目錄

第一章 計畫背景概述 1

第一節 計畫背景 1
第二節 工作流程與內容 4
第三節 計畫基地環境調查及開發內容 7
第四節 可行性成果彙整 11
第五節 公聽會辦理情形 14

第二章 特許範圍與年限 19

第一節 公共建設目的 19
第二節 特許範圍 20
第三節 委託許可年期 21

第三章 裝修規劃 24

第一節 裝修工程規劃 24
第二節 裝修工程設計規範 24
第三節 裝修工程發包施工 30
第四節 裝修工程施工管理規範 35
第五節 節能減碳與環境保護 37

第四章 營運計畫 39

第一節 營運計畫辦理方式 39
第二節 營運監督與管理 43
第四節 辦理時程 52
第五節 節能減碳 53

第五章 土地取得規劃 54

第一節 用地範圍與權屬 54
第二節 土地取得方式與時程 54

第六章 環境影響評估辦理方式及時程 55

第一節 環境影響評估實施範圍認定標準 55
第二節 環境影響評估方式及時程 56

第七章 財務計畫及分析 57

第一節 基本規劃資料 57
第二節 土地租金計畫 60
第三節 權利金計畫 61
第四節 民間資金規劃 62
第五節 政府資金規劃 73

第七節　整體計畫分析 79

第八章　風險規劃 80

第一節　風險因素與影響 80
第二節　風險分攤原則 84
第三節　風險因應或減輕策略 85
第四節　超額利潤回饋機制 87

第九章　政府承諾與配合事項 88

第一節　政府承諾事項 88
第二節　政府協助辦理事項 89

第十章　履約管理規劃 91

第一節　進度及品質管理機制 91
第二節　控管、查核項目及時點 93
第三節　營運績效評估 94

第十一章　移轉規劃 102

第一節　屆期之資產返還及移轉 102
第二節　許可年期屆滿前之資產返還及移轉 107
第三節　經營不善之處置及關係人介入 109
第四節　接管規劃 110

第十二章　後續作業 111

第一節　後續招商作業事項 112
第二節　期程控管 112

附錄一　先期規劃報告書第 1 次審查意見表 1

附錄二　先期規劃報告書第 3 次審查意見表 6

附錄三　公聽會會議紀錄 9

圖目錄

圖 1-1 計畫作業流程圖 4
圖 1-2 本計畫基地範圍示意圖 7
圖 1-3 本計畫基地土地使用分區圖 7
圖 1-4 本計畫基地地籍分布示意圖 8
圖 1-5 中臺灣影視基地全區配置圖 9
圖 3-1 工程施工管理流程圖 31
圖 10-1 計畫執行履約管理架構圖 93
圖 12-1 工作執行進度 111

表目錄

表 1- 1 先期規劃階段作業內容彙整表 5
表 1- 2 計畫基地土地清冊 8
表 1- 3 中臺灣影視基地開發內容項目表 10
表 1- 4 可行性綜合評估表 11
表 2- 1 營運類型及項目彙整表 21
表 2- 2 民間機構 OT 營運前後作業期程表 23
表 3- 1 設施規劃分類項目表 25
表 3- 2 不動產裝修工程與動產設備採購經費概算表 28
表 3- 3 施工時程規劃表 29
表 3- 4 監督管理評核項目表 33
表 4- 1 本計畫基地委外營運設施內容與規模 42
表 4- 2 營運績效評估項目及標準 44
表 4- 3 營運組織架構與人力配置圖 46
表 4- 4 促參法第 52 條及第 53 條內容 51
表 5- 1 基地範圍地籍資料彙整表 54
表 6- 1 環境影響評估實施範圍及認定標準相關法令彙整表 55
表 7- 1 財務可行性評估內容 57
表 7- 2 各年權利金說明表 62
表 7- 3 首年營運收入估算一覽表 63
表 7- 4 首年營運支出估算一覽表 65
表 7- 5 預估綜合損益表 69
表 7- 6 預估現金流量表 70
表 7- 7 年度淨現金流量表(與回收年限) 70
表 7- 8 民間投資財務效益評估分析 72
表 7- 9 首年估算房屋稅額 74
表 7- 10 執行機關首年收支概算表 75
表 7- 11 產業外部經濟效益彙整 76
表 8- 1 風險分擔分析表 84
表 8- 2 風險因應或減輕策略分析表 86
表 9- 1 政府承諾及配合事項參考對照表 88
表 10- 1 相關法令規範 95
表 10- 2 促參案共同性營運績效評估項目及指標建議表 97
表 10- 3 本計畫建議之評估指標 100
表 11- 1 民間機構返還營運資產項目表 103
表 12- 1 招商工作內容彙整表 112
表 12- 2 工作計畫時程控管表 113

第一章 計畫背景概述

第一節 計畫背景

一、計畫緣起

近幾年國片市場不僅蓬勃發展，許多年輕新銳導演亦以其獨有的見解與敏銳的觀察，為影視界注入新的活力；更有多位國際知名導演以其作品揚名國際，讓世界看見臺灣在影視產業方面之軟、硬體實力。惟現階段影視產業在臺灣之發展偏重於北高二地，產業的群聚以及相關政府單位積極的推廣與服務，有效達成城市行銷之目標，吸引相關產業之進駐。綜觀中臺灣區域擁有豐富的自然、觀光、文化、人文等影視文創產業相關資源，且亦為早期國內影視產業之發源地，卻因產業移轉以及缺乏積極優勢推廣和行銷服務串聯，導致相關影視產業日趨弱勢，相關人才亦因無發揮空間而外流，實為臺中市影視產業之憾事。爰此，臺中市政府為促進在地影視相關產業發展，強化人才培育與教育實習，將臺中市打造成為國際級影視之都，規劃推動「中臺灣電影推廣園區」計畫，建置「中臺灣影視基地」，提供國際級影視攝製場域，並與「中臺灣電影中心」連結，串聯包含拍攝製作、推廣行銷、典藏保存、放映展演等面向之上、下游健全「影視產業鏈」，創造以臺中市為軸心之中臺灣影視產業新聚落。

「中臺灣影視基地」規劃提供國內外劇組友善且全面的行政支援和大規模拍攝製作空間，將設置包含 2 座大型攝影棚、1 座中型攝影棚、人工造浪池、深水池、工作坊、住宿空間及支援服務辦公室等影視專業設施，並建立專業、詳細之聯絡服務窗口，更提供影視業者一個友善且具完整軟硬體設施的攝製環境，期能藉由專業影視拍攝製作場域的規劃及建置，帶動中臺灣影視產業發展，進一步形成產業聚落，同時強化人才培育和產學合作之聯結，打造臺中成為國際影視之都；惟影視產業係專業門檻相對較高且具獨特性之產業，政府部門對於專業拍攝製作場域之營運以及影視服務之提供，較之業界略顯不足，爰期能透過辦理本計畫，引進民間資源，達成扶植產業發展及促成周邊效益之目的。

二、計畫目標

為推升臺中市成為國際影視之都，本計畫擬以「影視產業」為軸心，設置專業的場域空間，串聯中臺灣豐富的自然、觀光及在地文化資源，於未來提供國內外劇組專業、便利且友善的拍攝製作環境，吸引國內外影視製作團隊進駐，繼而推動促使中臺灣影視基地成為臺灣電影主要生產地，並透過影視產業之發展，使中臺灣之自然人文、社會經濟及文化特色躍上國際舞臺，續而促進城市推廣與行銷。本計畫之目標如下：

(一) 政策與推廣層面：

- 建立影視產業基礎設施，結合政府配套機制，吸引產業及人才聚集，促進影視產業聚落成形，達產業扶持、促進影視產業發展之目標。
- 結合「中臺灣電影中心」及電影放映業者，實現「前店後廠」之規劃藍圖，建構完整影視生產鏈。
- 提升城市知名度，吸引國際及遊客目光，促進觀光與產業發展，將臺中市自然人文、文化特色展現國際。
- 除建置影視產業基礎設施，輔以完整獎勵補助機制，成立基金會及單一協助窗口，將臺中市打造為最優質友善的影視生產城市。

(二) 經濟與產業層面：

- 建置完整軟硬體之影視基地，完善臺中市之「影視產業鏈」之基礎，導入具影視產業背景之民間機構營運管理，活絡在地影視產業，吸引相關產業進駐，促進「影視產業聚落」成形。
- 加速影視產業振興，活絡整體經濟效益，提升城市知名度及競爭力，吸引國內外投資進駐，促進產業發展。
- 匯集影視專業人才與拍攝製作技術，創造臺中市影視產業軟實力與專業特性。

(三) 教育與技術層面：

- 產官學合作，辦理專業講座分享實際經驗，提供學生實習之機會，吸引人才聚集，達培育專業人才之目的。

- 臺中市影視產業聚落成形，發揚城市影視文化，提升市民對於影視文化之涵養。

(四) 公益與服務層面：

- 導入民間機構經營場館之營運理念與經驗、器材設備、技術與專業人員，以豐富拍攝與協拍的經驗，建構最專業的拍攝製作場域與最優質的服務。
- 專業技術服務、場域租借優惠、學生實習名額、學生畢業作品拍攝製作場地提供等回饋機制。
- 提供專業影視拍攝場域及友善的行政協助，鼓勵並協助國內外專業影視團隊前來臺中拍攝製作及取景。

本計畫為促使「中臺灣影視基地」計畫順利推動，使其能有效引進民間專業資源投入營運，藉以提升整體產業發展、帶動地方經濟並培育在地影視人才，採行促進民間參與公共建設之可行性評估、先期規劃及招商等相關作業，引進民間具專業影視場域營運及支援服務廠商，以「專業服務專業」之導向，提供友善且便利之服務，藉以吸引更多相關產業聚集及刺激在地活動，俾利促進中部區域影視產業及相關文化、藝術產業發展。

第二節　工作流程與內容

一、工作流程

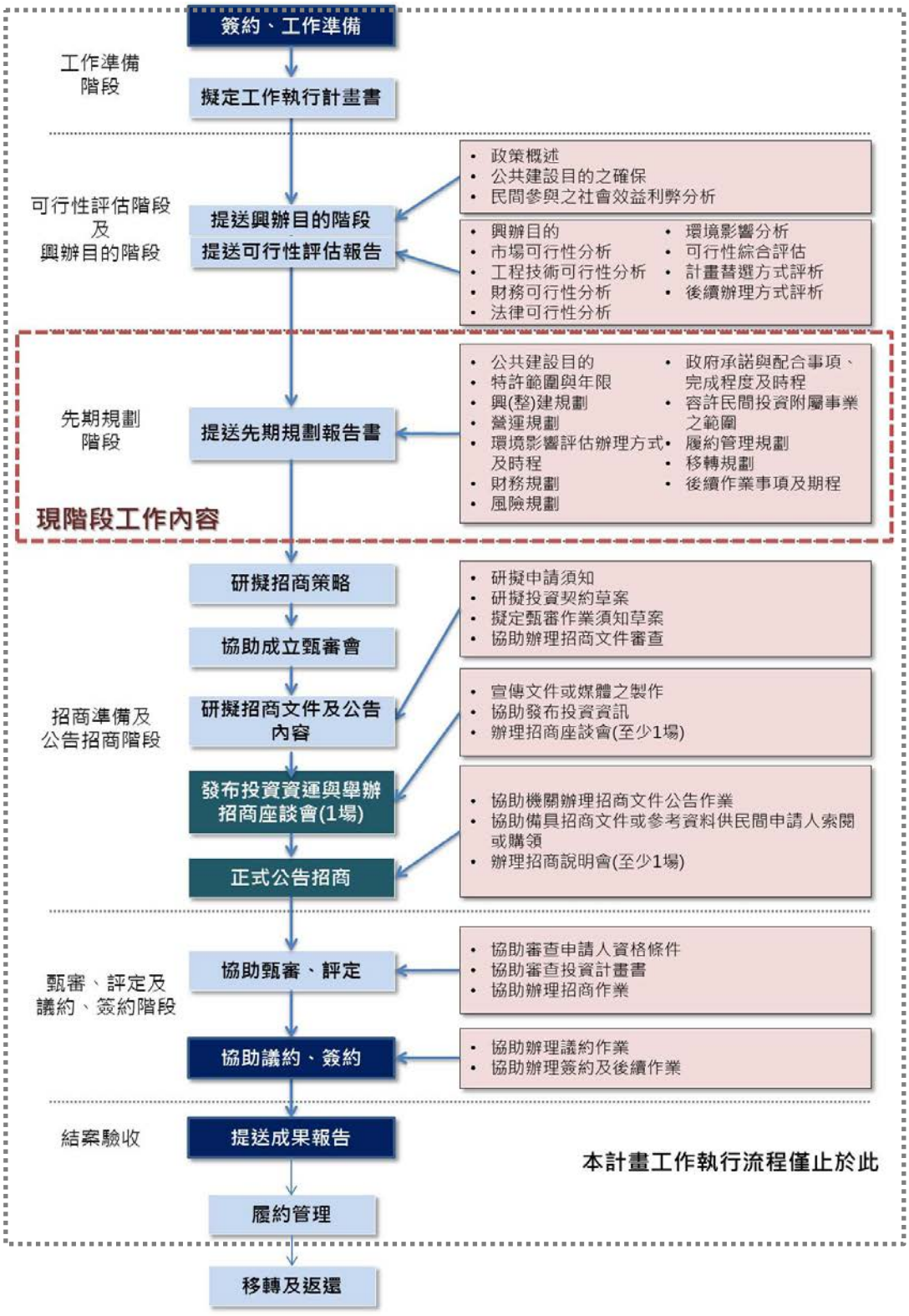

圖 1-1 計畫作業流程圖

二、本階段工作內容

表 1- 1 先期規劃階段作業內容彙整表

項目	基本撰寫內容
(一) 公共建設目的	依計畫本質對地方就業、經濟發展、活絡地區商業等貢獻
(二) 特許範圍與年限	1.本業及附屬事業投資興建營運範圍之界定
	2.本業及附屬事業許可年限
(三) 裝修規劃	1.工程調查及規劃
	2.工程細部設計規範
	3.工程發包施工
	4.工程施工管理
	5.節能減碳
(四) 營運規劃	1.營運計畫辦理方式
	2.營運監督與管理
	3.辦理時程
	4.節能減碳
(五) 土地取得規劃	1. 用地範圍劃定
	2.土地取得方式
	3.土地交付時程
	4.用地變更作業單位及程序之界定
	5.地上物拆遷及補償
	6.其他
(六) 環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程	1. 環境影響評估方式及時程
	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
(七) 財務規劃	1.基本規劃資料
	2.政府資金規劃
	3.民間資金規劃
	4.可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施(如土地租金優惠等)
	5.權利金
	6.其他
(八) 風險規劃(含超額	1.確認風險因素及可能影響

項目	基本撰寫內容
利潤之回饋機制等）	2.風險分擔原則
	3.風險因應或減輕策略
	4.若有超額利潤之回饋機制
(九) 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	5.政府承諾事項、完成程度及時程
	6.政府配合事項、完成程度及時程
(十) 容許民間投資附屬事業之範圍	無
(十一) 履約管理規劃	5.進度及品質管理機制
	6.控制及查核項目與時點
	7.營運績效評估指標
	8.施工或經營不善之處置及關係人介入
	9.接管規劃
	10.組織架構
(十二) 移轉規劃	1.維護設施要求
	2.維護時程
	3.財產清冊
(十三) 後續作業事項及期程	1.後續應檢討之作業事項及期程包括： 2.撰擬招商文件草案 3.辦理招商說明會 4.公告招商文件 5.資格審查 6.綜合評審 7.議約 8.簽約
(十四) 其他事項	1.政府是否出資、出資比例與時機
	2.使用者意見處理機制
	3.民眾使用自然生態資產空間權益
	4.其他

第三節　計畫基地環境調查及開發內容

一、計畫區位分析

(一) 基地範圍

本計畫基地位於臺中市霧峰區吉峰段 1 地號，東鄰吉峰國小與民生路為界，西鄰霧峰區綜合運動場以防汛道路為界，北與龍雲宮相鄰，南與私人工廠比鄰，基地面積為 19,940 平方公尺。

圖 1- 2 本計畫基地範圍示意圖

資料來源:中臺灣影視基地設計監造單位提供，本計畫繪製

(二) 土地使用狀況及地籍權屬

1. 土地使用

本計畫基地位於臺中市霧峰區內，屬於非都市土地使用範圍，土地使用分區類型為一般農業區，周遭以農業區及鄉村區相鄰。

圖 1- 3 本計畫基地土地使用分區圖

資料來源:國土規劃地理資訊圖臺，本計畫繪製

2. 地籍權屬

本計畫基地位於臺中市霧峰區吉峰段 1 地號，基地面積為 19,940 平方公尺，現階段已向國有財產署辦理撥用完竣。土地所有權人為中華民國，現管理人為臺中市政府新聞局，105 年度申報地價為 850(元/ m^2)，公告現值為 5,700 (元/ m^2)。

圖 1- 4 本計畫基地地籍分布示意圖

資料來源:全國地政電子謄本系統，本計畫繪製

表 1- 2 計畫基地土地清冊

地段別	吉峰段	地號	1 地號
使用分區	一般農業區	面積(m^2)	19,940
所有權人	中華民國	管理者	臺中市政府新聞局
申報地價	850(元/ m^2)	公告現值	5,700(元/ m^2)

二、基地開發內容

本計畫主要開發建築區域約為19,940平方公尺,依需求擬定與建築配置方案，主要以大型攝影場域為主，整體空間配置將包含造浪池、大型攝影棚、中型攝影棚、支援辦公室、工作坊、服務核空間、機房、深水池、住宿空間以及停車場等空間，提供片廠前製及劇組休息場域空間。相關空間配置與開發內容項目詳圖 1-5及表 1-3 所示。

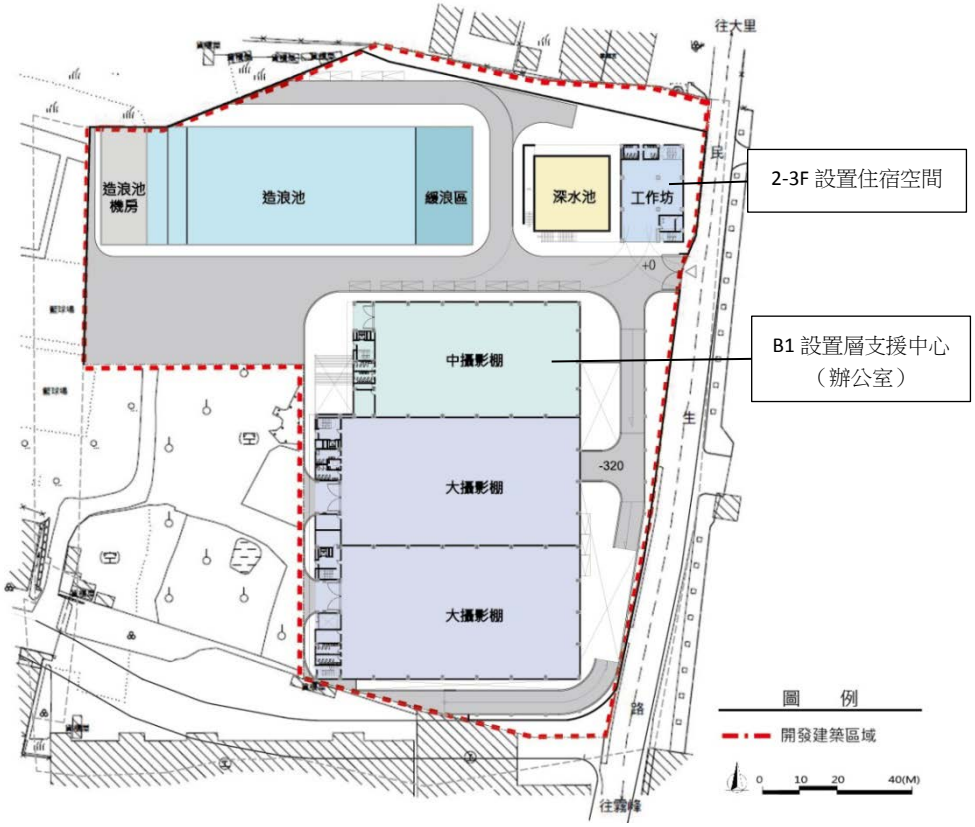

圖 1- 5 中臺灣影視基地全區配置圖

資料來源:中臺灣影視基地設計監造單位提供(104.11.23)

表 1- 3 中臺灣影視基地開發內容項目表

空間項目	面積 (m^2)	樓層	總樓地板面積 (m^2)	機能及設備說明
警衛室	25	1	25	入口管理
支援服務中心辦公室	3,520	1	3,520	行政辦公室、劇組辦公室、會議室、男/女洗手間、機電室、走道梯間、停車場及其他
住宿空間	288	2	576	住宿空間，可供 30 床位
攝影棚(大)*2	4,550	1	4,550	Part1:攝影棚
	456	3	1,825	Part2(攝影棚附屬空間):含拍攝期間之梳化間、服裝間、演員休息室、討論室、劇組辦公室、戲服修改間、儲藏室、器材室、男/女洗手間、機電室、淋浴間、簡易廚房、走道梯間及其他
攝影棚(中)	1,650	1	1,650	Part1:攝影棚
	160	3	640	Part2(攝影棚附屬空間):含拍攝期間之梳化間、服裝間、演員休息室、討論室、劇組辦公室、戲服修改間、儲藏室、器材室、男/女洗手間、機電室、淋浴間、簡易廚房、走道梯間及其他
深水池	400	-	-	戶外型深水池 深水池不計入樓地板面積
工作坊	2,920	1	2,920	木作道具製作間(一) (二)、金屬道具製作間、烤漆工坊、景片儲藏室、男/女洗手間、機電室、半戶外施作空間、走道梯間及其他
造浪池	2,550	-	-	造浪池不計入樓地板面積
造浪池機房	360	2	1,080	造浪池操作、放置空間
投影建築面積：7,579.8m^2				
總樓地板面積：20,791.8m^2				
法定容積率及建蔽率：180% / 60%				
實際容積率及建蔽率： 92% / 39%				

資料來源: 本計畫設計監造單位提供(105.05.20)

第四節　可行性成果彙整

本節針對中臺灣影視基地之可行性評估報告書之評估結果進行彙整，共分為十大項目，分析結果如表 1-4 所示，詳細內容請參閱「中臺灣影視基地可行性評估報告書」。

表 1- 4 可行性綜合評估表

項目		內容	本計畫可行性分析	可行性結論
一	興辦目的	(一)政策概述	影視產業之推動為國家發展之重點計畫，自文化部到臺中市政府市長政見、臺中市政府新聞局施政白皮書和施政計畫，都可見影視產業之扶植不但為中央、地方所重視，更為政府所迫切挹注之領域。為達到前述相關產業扶植之公益性和施政目的，透過引進民間專業廠商，並與政府共同合作推動，實為必要措施。本計畫採 OT 營運移轉之民間參與方式辦理，由政府出資興建營運標的，並藉由民間機構之營運模式、豐富經驗、專業設備與技術人才和服務之導入，期可為中臺灣整體影視相關產業發展之產業面、經濟面、教育面、公益面、服務面，以及地方產業發展、觀光發展與城市行銷等帶來正面且顯著之直接與間接效益。	可行
		(二)公共建設目的之確保		
		(三)民間參與之社會效益利弊分析		
二	市場可行性	(一)市場供需現況調查分析	本計畫經相關市場現況、環境、供需調查、資源盤點及潛在投資意願調查等綜合分析，可發現中臺灣現有影視產業聚落尚待扶植，因此，藉由政府資源投入建置完善影視拍攝製作場域，並導入民間專業營運模式及技術服務之提供，將為「促進影視產業發展」目的之重要手段。 綜合各面向之市場調查和分析，輔以潛在投資廠商之初步意見彙整，可瞭解於中臺灣建置影視專業場域應為目前產業發展所需，不但可直接吸引產業活動進駐，更可間接暢通人才培訓管道和促進地方周邊產業繁榮，同時在公部門資源投注下，相關影視設施和服務之提供及價格之設定將更具公益推廣特性，使得本基地將較周邊相似場域更具發展潛力，故經綜合評估結果應具市場可行性。	可行
		(二)供需預測分析		
		(三)市場競爭力分析		
		(四)投資意願調查		
		(五)開發定位及策略		
		(六)市場可行性研析		
三	工程技術可行性	(一)開發內容與限制	本計畫中臺灣影視基地經由政府興建完成後，交由民間機構進行營運管理，進行相關建築裝修工程，	可行

項目		內容	本計畫可行性分析	可行性結論
		(二)初步工程規劃 (三)施工時程規劃	由於中臺灣影視基地之裝修工程須配合相關拍攝器材之架置、攝影棚結構體裝修以及拍攝前後清潔、專業數位藍綠幕油漆等，其整體裝修工程未來委由專業技術工程團隊負責後續裝修事宜，應無裝修工程之困難性，因此本計畫基地之工程可行性經分析評估後為可行。	
四	財務可行性	(一)基本假設與參數設定 (二)營運收支分析 (三)財務效益評估 (四)敏感度分析	本計畫設定之基本假設下所推估之財務結果，於投資效益分析中，OT 民間機構無論在投資淨利總額之淨現值、投資計畫內部報酬率、回收年限上皆具有財務可行性。於民間機構與政府機構利潤共享風險共負的原則下，雖需繳納土地租金、營運權利金給予政府，但透過利潤調節機制，民間機構仍可於追求利潤極大化中賺取合理利潤；對於執行機關而言，臺中市在發展契機上，有機會成功將臺中市行銷發展成為文創產業鏈之代表城市，並帶動電影產業發展、培育電影產業人才，短期可藉由土地租金以及權利金的收取回收邊際成本；長期則可因電影產業的發展使得臺中市成為電影產業代表城市、智慧型城市，不但能促進臺中市的經濟繁榮、吸引外來人口、發展觀光、增加稅賦並且提升國際形象。就財務可行性而言，本計畫之投資可預期對大臺中地區總體經濟發展產生乘數效果，長期使投資效益呈現倍數成長，有助創造地方發展與繁榮。藉由民間機構之專業營運能力，亦可提升營運之經濟效率，在執行機關的政策性原則下，民間機構在追求利潤極大化的經營上仍可保有超額利潤，具有財務可行性。	可行
五	法律可行性	(一)臺中市政府新聞局組織規程 (二)促參法類 (三)非都市土地相關法類	本計畫屬文教設施之項目，法律可行性分析以促進民間參與公共建設法辦理，經由促參法類、非都市土地使用法類等之分析，研判中臺灣影視基地之法律可行性，瞭解各相關法規之限定與應注意之事項以利於後續規劃設計與招商時針對需審慎考量之項目進行嚴密把關與監督。而經上述各項目之法律可行性研析後為本計畫具有可行性。	可行
六	土地取得可行性	(一)計畫基地土地使用說明	本計畫基地範圍之土地所有權屬中華民國，目前管理者為臺中市政府新聞局，現階段已向國有財產署	可行

項目		內容	本計畫可行性分析	可行性結論
		(二)用地變更編定作業	辦理撥用完竣，基地範圍內並無私有土地或佔用之問題，因此無土地取得之問題，經評估後為可行。	
七	環境影響評估	環境影響分析及因應對策。 1、環境背景現況描述 2、公共建設可能造成之環境影響 3、評估公共建設與環境因子之關係 4、交通衝擊評估 5、環境影響預擬之對策	本計畫屬「文教設施」之開發，然因其「環境影響評估細目及範圍」尚未達應實施環境影響評估之規定，故無須實施環境影響評估。 倘若未來必須依目的事業主管機關之認定及未來實質開發內容，則須再進一步確認是否應進行環境影響評估。	可行
八	民間參與可行性綜合評估	統整前述一~七之評估結果。	承上述本計畫未來如以 OT 方式辦理促參，其市場可行性、法律可行性、工程技術可行性、財務可行性、土地物取得可行性、環境影響評估分析等評估皆為可行，整體而言具可行性。	可行
九	計畫替選方案評估	若經評估後為不可行，則需研擬替選方案。	由於經可行性評估後，本計畫具可行性，因此無須進行計畫替選方案評估作業	-
十	後續辦理方式研析	建議後續辦理方式及期程。	依契約規定辦理後續作業	可行

第五節 公聽會辦理情形

依據本前述可行性評估之相關內容，本計畫為因應促參法於民國 104 年 12 月 30 日增訂第 6-1 條規定：「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。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該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，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，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。」

是故，本計畫於民國 105 年 4 月 6 日於臺中市霧峰區公所里長聯合服務中心二樓會議室舉辦「中臺灣影視基地促參前置作業計畫」公聽會暨「中臺灣影視基地新建工程」地方說明會；公聽會之紀綠詳見附錄三。本計畫針對會議當天專家學者、地方居民與民間團體之建議或意見進行說明如下：

一、噪音影響

本計畫鄰近吉峰國小，工程噪音對於學區安寧之影響以及工程車輛進出對學生安全及家長接送影響，為維持學生優質環境及上課品質，針對此問題除了依相關工程規範管制工程噪音等施工品質；並將於周間施作噪音影響較小之部分，假日另安排其他工程。另外有關造浪池機房運作之噪音處理問題，將於密閉機房牆面施做吸音棉等隔音處理，經學理判斷及計算，將可把所產生之噪音自 110 分貝降低至 40 分貝以下。

二、交通影響

(一)安全問題

施工期間工程車輛進出入對學生安全及家長接送影響問題，有關大型車輛進出時段，為保障學生及家長接送安全，將避開學童上下學時段；另將於施工前說明會要求承商特別注意學童安全。

(二)道路動線

吉峰國小前方道路為家長接送區主要道路，關於施工前是否完成南移道路，因此針對道路與便道說明如下圖 7-1 施工路線圖:

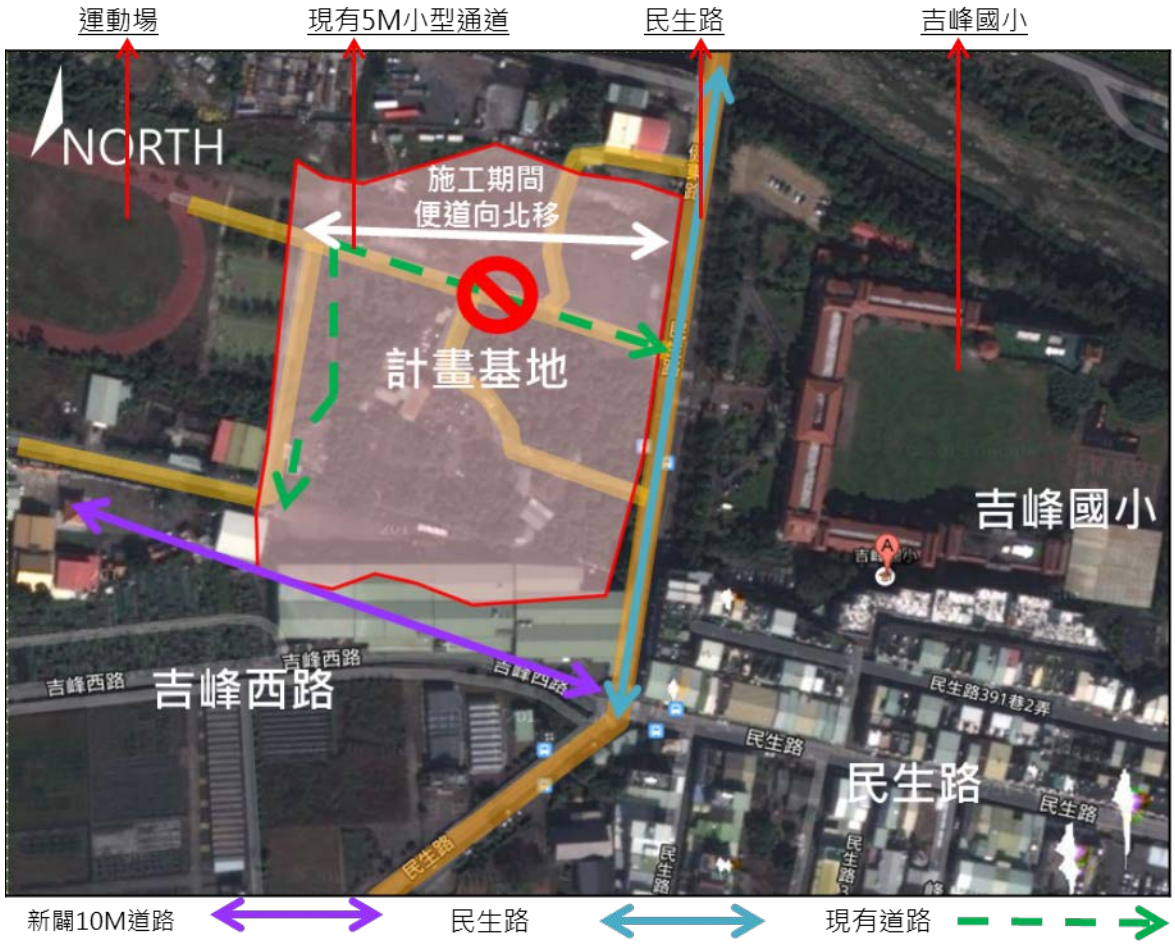

圖 7-1 施工路線圖

本工程第一階段將施作一條水平向 6 米寬便道，銜接原本垂直向便道，並於此範圍內施做第一階段圍籬，待攝影棚基礎完成後，南側 10 米道路部分與攝影棚基礎結構相銜接，將一併施作南側 10 米道路，俟 10 米道路開放通行後，則取消 6 米便道，並將整個工區和外界以圍籬區隔，所有車輛皆由南側 10 米道路通行，時程約 6 至 7 個月，相關使用安全無虞，並將於招標須知、廠商簽約內容及施工前說明會載明。

為維持學校及家長接送之便利性及安全性，請建築師事務所協助納入招標契約中，於施工前期，將目前劃建置深水池及木工坊之區域，先行整平供作施工期間之家長接送彈性區域，以利使用。

(三)、未來營運道路考量

本案為地方重大公共建設，初期一定會對地方產生影響，造成生活不便，建期或興建完畢後皆能有完善的動線規劃，避免未來面臨大量人潮時，產生堵車問題。交通規劃於基地之主要使用對象以專業影視劇組為主，相關聯外道路，除東側民生路外，將於南側 10 米道路開通後，銜接西南側防汛道路，將闢建更加寬廣平坦之新道路以利地方居民及往來人潮使用。

另為利家長接送回旋空間及交通順暢，請吉峰國小評估家長車輛進入校內接送學生或將校門至南側圍牆區域退縮，以建置車彎。相關經費則請教育局協助辦理編列。

三、運動民眾及環境影響

(一)空氣之垃圾汙染

施工前說明會亦會要求承商注意避免環境髒亂及土方開挖或現場堆置時之相關塵土等問題，定時灑水降低施工塵土帶來空氣汙染問題，維持一定空氣品質，使民眾能安心運動，另外施工期間圍籬高度設為 2.4 公尺隔離粉塵帶來空氣問題，使民眾能照常使用。

(二)公廁施工措施

為維持在地民眾使用權益，規劃將原位於基地內之公共廁所及基地西側之 2 座藍球場移置至運動場西側之停車場空間，其中公共廁所因受限於禁限建範圍，將參考臺北市河濱公園組合式流動廁所模式，採用組合式流動廁所。

四、就業問題

有關在地就業比例規範部分，須經由招商時執行機關與廠商共同協議，針對 OT 營運廠商未來之營運規劃、經營模式等做一統整之考量，以求達成本計畫政府部門、營運廠商及地方民眾三贏之目標。

此規範基本須符合比例部分及納入廠商創意回饋及敦親睦鄰事項整體考量；另有關影視專業部分，因在地相關科系培養眾多專業人才，未來有關就業率部分回歸市場機制，期待透過影視基地的設置，使專業人才回流臺中市。

五、結合鄰近區域規劃商圈

基地周遭尚有公有地、臺糖等用地，考量規劃商圈，則目前影視基地期望爭取大里相關軍方用地規劃供作第二期開發區域，另其餘可用公有地，將一併納入規劃考量。

六、創意回饋及睦鄰計畫

如專業培訓班、活動規劃、地方回饋等項目，可藉由創意回饋提供在地影視相關系所至基地進行實習教育、至基地內拍攝製作作品等回饋，以達本計畫之公益目的。包含但不限下列所述事項：

(一)、每年至少舉辦 2 場影視相關參訪、觀摩、導覽、展覽或講座等回饋周邊社區活動。

(二)、由於本計畫鄰近吉峰國小，在不影響拍片前提下，優先提供吉峰國小學童定期導覽並結合吉峰國小校外教學課程，培養學童影視興趣。

(三)、每年至少規劃攝影棚（中）提供 72 日（365 日 x20%）以上之公益使用日數供學生或相關公益團體優先申請使用。

(四)、每年至少規劃提供主辦機關或執行機關 72 日（365 日 x20%）以上公益使用日數優先免費使用園區空間、攝影棚及造浪池、深水池等及其設施設備，辦理相關政策推廣、社福公益及宣導行銷等工作及活動；超過上述優先免費使用原則時，惟使用場館及其設施設備以原價 8 折計收。

(五)、臺中市大專院校進行建教合作及實習，提供學生與影視專業同步接軌之機會。

(六)、執行機關建議民間機構，於法令範圍許可內，其所雇用員工除專業技術以外之勞務性質者，50%以上雇用對象應配合執行機關之政策考量，以設籍於臺中市，一年以上之居民為限，待遇應合理，且不得違反勞動基準法或其他相關法令規定。

(七)、為提供劇組於電影拍攝期間能夠有會議討論以及休息之空間，執行機關建議民間機構規劃劇組臨時勘景休憩及會議空間。

七、經費與廠商之問題

(一)、廠商資格

將規範 OT 廠商資格，廠商之資格必須具備專業之經營能力，且能夠帶動國際劇組前來進駐使用為優先考量，期更進一步並帶動周邊地區食衣住行之需求，振興觀光產業。

(二)、定位經費使用範圍

本案屬於不以營利為目的，屬於公共投資，則以對人民最大效益為主要目的，7 億 8 千萬之經費使用範圍包括造浪池及其他設備之維修費用中。

第二章 特許範圍與年限

第一節 公共建設目的

本計畫「中臺灣影視基地」之公共建設目的，就在地相關產業而言，可促進中臺灣影視產業聚落之成形，續而吸引專業人才及產業進駐，以提升整體產業發展與經濟效益；就地方政府而言，透過建置相關場域，引入民間具專業背景之營運機構，並結合在地自然資源及文化歷史脈絡，吸引國內外知名導演與劇組前來拍攝取景，除了能夠促進臺中市影視產業之發展與聚落成形外，更可帶動周邊產業和經濟效益發展，並將臺中市的城市美景透過鏡頭行銷國際。

一、透過政策推廣扶持產業發展，輔助臺中市影視產業聚落成形

中臺灣影視產業隨環境、經濟等因素變遷而衰退，致使影視產業逐漸移至北部地區發展，而臺中市政府為振興影視產業，訂定相關政策並積極規劃推動「中臺灣影視基地」案，以專業拍攝製作場域的建置和友善且全面的支援服務，吸引業者進駐臺中，並於臺中從事影視相關活動。本計畫期能透過政策之推行，以政府的力量健全影視產業發展之基礎硬體設施，並透過配套和獎勵補助機制與民間專業機構之管理營運，吸引國內外業者進駐，循序漸進促使臺中市影視產業聚落逐漸成形。

二、藉由產官學合作，培育在地專業人才，給予學生展現原創之平臺

藉由民間具專業背景之機構投入營運，導入專業技術與人才等資源，透過產官學之合作，以政策規範三者間之合作互助關係，廠商透過提供專業學習場域以及設備人才等，給予學生拍攝製作影片、現地實習與一展長才之機會，亦可藉由學校與廠商合作，以完善的人才培育機制、管道、場域，吸引更多青年學子進駐中臺灣具相關背景科系之學校就讀，提升專業人才駐留之機會，以達成培育人才、社會公益性與教育之使命。

三、導入民間經營能力，結合在地資源，促進觀光發展，將城市行銷國際

經由政府出資興建「中臺灣影視基地」，健全影視拍攝製作平臺，以提供影視業者專業攝影棚、造浪池、深水池、工作坊等機能空間，同時導入民間具專業背景與經營能力之機構，投入專業技術人才與設施，並結合中臺灣相關產業、學界、自然景色與人文歷史等各項資源，提供影視業者友善的拍攝製作場域、專業人才與技術支援、以及各類型場景選擇和獎勵補助機制，除了能吸引更多業者注目外，透過口碑傳承達推廣與行銷之目的，更進一步還能促進城市及周邊產業發展，並

藉由各式影片之鏡頭將臺中市城市美景行銷國際。

本計畫若能引進民間專業與資源，提供優質的專業技術與營運模式，將能提升中臺灣影視產業之發展與競爭力，創造與國內其他地區發展影視產業之特殊性與差異性，重振中臺灣影視產業，同時帶動周邊相關產業和經濟發展，增添影視產業專才之實習場域和就業機會，達成產業扶植以及社會、文化教育之使命，實現臺中市成為國際影視之都之願景，並於國際影視市場建立臺中市之城市品牌，透過影視作品將城市形象行銷全球。

第二節　特許範圍

一、委託經營標的物

委託經營標的物為「中臺灣影視基地」，位於臺中市霧峰區吉峰段 1 地號，土地所有權人為中華民國，由臺中市政府新聞局管理，屬非都市土地使用範圍，土地使用分區為一般農業區，基地面積為 19,940 平方公尺，北鄰龍雲宮，南鄰私人工廠，東以民生路為界，西則以防汛道路為界。

本計畫建築整體空間配置包含造浪池、大型攝影棚、中型攝影棚、支援辦公室、工作坊、服務核空間、機房、深水池、住宿空間、停車場等空間，以提供片廠拍攝製作場域及劇組、演員討論與休息等空間。而實際經營之標的物，仍須以移交清冊所列項目為準。

未來委託營運作業，其執行機關除按交付時之財產清冊移交「中臺灣影視基地」，包含建築物、硬體設施、公共空間與相關設施及戶外設施、植栽、景觀綠覆地之土地、建築物設施及營運資產，並依委託營運契約書之規定移交相關操作手冊；本計畫無規劃附屬事業。

二、委託營運範圍

本計畫符合促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 3 條第 1 項第 6 款及其施行細則第 10 條定義之文教設施相關規定，並依據促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定以 OT 方式辦理。中臺灣影視基地為政府出資興建並交由具專業經營能力之民間機構營運，期以產官學合作帶動影視產業發展，促進影視聚落成形，建立臺中市影視產業之特有品牌，進而提升觀光與城市行銷。

本計畫之營運分為主體事業及附屬設施，其須符合文教設施、建築、住宿、消防等法規規定，以達專業且安全之服務環境。為促進並提升計畫之服務品質，相關設施之營運及相關服務項目，整理如下表 2-1。

表 2- 1 營運類型及項目彙整表

分類	產業類別(分類編號)	說明
主體事業	影片及電視節目製作業(5911)	從事電影、電視節目、廣告影片等製作之行業。
附屬設施	短期住宿業(5510)	從事以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務之行業，如旅館、旅社、民宿等；本類可附帶提供餐飲、洗衣、會議室、休閒設施、停車等服務。
	木製家具製造業(3211)	從事以木、竹、藤材為主之家具及裝設品製造之行業，如木櫃、木櫥等製造；木、竹、藤材家具之表面塗裝亦歸入本類。
	金屬家具製造業(3220)	從事以金屬為主之家具及裝設品製造之行業，如金屬櫃、金屬桌及彈簧床墊等製造；金屬家具之表面塗裝亦歸入本類。

資料來源：行政院主計總處行業標準分類第 10 次修訂(105 年 1 月)

第三節　委託許可年期

一、許可年期

許可年期指於許可範圍內，民間機構取得投資、興建、營運公共建設本業及附屬設施之權利期限。許可年期會因公共建設之財務狀況、工程、營運特性等考量而不同。惟許可年期應建立於財務評估基礎上，依據財務可行性評估財務敏感度分析，同時兼顧社會公平及民間投資機構營運效益，決定適宜之許可年期。

「民間參與公共建設計畫財務試算手冊」建議 OT 模式之許可年期最少以 5 年為估算，且最長不超過 15 年。由於臺中市尚無影視相關基礎設施之建置，為促進臺中市影視產業發展，期以建置相關拍攝場域與配套措施，透過政府政策推行與民間專業團隊力量之導入，共同推動臺中市影視產業發展，建立不可取代之品牌獨特性，因此應以長期營運模式，建立具城市特色且優質完善影視產業聚落。而依本計畫財務可行性評估之計畫折現後回收年期為營運後第 14 年，因此建議本計畫以 15 年為許可年期(實際許可年期以實際公布訂定為主)。

本計畫許可年期自民間機構與執行機關簽訂營運移轉契約日起算，預定 15 年。此外，應依計畫特性訂定營運績效評估辦法(含評估項目、評分標準)，以落實營運監督與績效評估機制。

二、優先議約

依促參法第 51-1 條規定，執行機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先議約，由其繼續營運。優先議約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。而每年的營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，應於投資契約明定之。營運績效評定，應納入民間機構營運績效及品質查核紀錄。

民間機構申請優先議約，經執行機關審查符合優先議約條件者，執行機關應研訂優先議約之營運條件及審核計畫未來仍有交由民間機構營運之必要，通知民間機構議定新約內容；倘若民間機構拒絕同意執行機關條件，民間機構即喪失優先議約之權利，執行機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

本計畫如民間機構依委託營運管理契約規定執行，且經執行機關評估為營運績效良好者，民間機構得於委託營運管理期屆滿前第 12 個月檢附歷年評估報告及未來投資計畫等，向執行機關申請優先議約，優先議約之許可年期以不得超過 8 年，並以 1 次為限；若民間機構於委託營運管理期屆滿前第 10 個月，未向執行機關申請優先議約者，則視為放棄優先議約之權利。

表 2- 2 民間機構 OT 營運前後作業期程表

階段	作業內容	105年								…	106年			…	107年			…	120年										121年								
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	…	9月	10月	11月	…	3月	4月	5月	…	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
招商公告	準備招商各項文件作業									…				…				…																				
簽約議約	與執行機關辦理議約、簽約及後續作業									…				…				…																				
工程施作	本計畫基地建築工程施作階段																	…																				
裝修工程	民間機構於裝修工程施工前20 日內，提出施工管理計畫，審核通過後方能進行裝修作業																																				
	民間機構提送之施工管理計畫經機關審核通過後，進行裝修工程作業，工程約需6個月																																				
正式營運	裝修工程完工驗收後，正式營運															正式營運	民間機構營運階段 (裝修工程6個月，正式營運於107年4月至121年3月，共15年)											營運屆滿							
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
優先議約	民間機構於營運屆滿前12個月申請優先議約，若於前10個月前未提出申請則取消資格									…	營運屆滿前12個月前至10個月前申請優先議約辦理																										
移轉規劃	於營運屆滿前8個月前提出資產返還移轉計畫									…				…				…	營運屆滿前8個月前提出																		
	將執行機關具有所有權之所有營運資產無條件返還予執行機關，並點交財物及撤離人員									…				…				…												營運屆滿	營運屆滿後 90 日內將所有營運資產返還						
	1. 民間機構應於契約提前終止時起60日內，編制資產清冊，將資產清冊提送予執行機關									…				…				…																				
	2.雙方應自執行機關收到前項清冊時起30日內就資產返還、移轉程序及期限達成協議									…				…				…																				

備註:本計畫辦理期程以各階段期程作業實際狀況辦理

第三章 裝修規劃

本計畫採 OT 方式辦理民間機構參與營運移轉，未來將依據營運需求針對既有建築物進行內部裝修工程之設計與施作。本階段就裝修工程細部設計、工程施工管理予以原則性規範，並提出工程監督方式與程序，以作為本計畫後續裝修工程之參考依據。

本計畫由執行機關依據臺中市政府政策目標，已於 104 年度至 106 年度一次性編列本計畫先期投資開發所需之相關經費預算，預計投入之總工程經費為 7.8 億元，預計完成園區整體規劃、主體建築物及附屬設施等之規劃設計及請領建築執照，進行工程之發包、施工興建及使用執照請領，未來驗收完成後點交予民間機構進行後續相關之裝修工程施作與營運。

第一節 裝修工程規劃

本計畫裝修工程性質係屬一般內部裝修工程，非具規模或需進行特殊建築工法施作之工程。此外，依促參法第 11 條規定，執行機關與民間機構簽訂之營運移轉契約，應載明稽核及工程控管事項。

民間機構應於完成土地及相關資產移轉點交完成後，依「投資執行計畫書」期程，完成營運所需之裝修工程及設備購置等。其空間裝修或設備裝置，需另行提出設計圖說，並提送主辦機關及執行機關(臺中市政府及臺中市政府新聞局)審查且經書面同意後始得辦理；但如遇不可抗拒因素，需延長工期，民間機構應以書面詳述具體理由向執行機關申請展延，並經書面同意後始得延展。

第二節 裝修工程設計規範

一、開發規模

本計畫不動產裝修工程費用總計為 6,000 萬元，基本投資項目應包含委託管理營運範圍之建築地坪牆面裝修工程、設施設備附加工程、水電調整工程、室內裝修等工程及營運設備採購等。民間機構應依其經營管理之理念提出各項基本投資清單，並針對各項目擬定施工計畫及工程經費預算表，各項工程應符合建築法及相關法令規範，並提出具建築師或相關依法執業技師簽核之證明，依規定取得相關施工核可，經執行機關同意後辦理。

本計畫之委託營運主體包含攝影棚設施、造浪池設施、深水池設施及相關附屬設施等，設施規劃原則如表 3-1 所示：

表 3- 1 設施規劃分類項目表

類別	裝修建築項目
主體設施	大型攝影棚、中型攝影棚、造浪池、深水池
附屬設施	工作坊、住宿

二、初步規劃

(一) 整體空間規劃原則

本計畫在規劃裝修主體建築空間之前提下，應以最低影響方式改善整體空間品質，原則為下：

1. 以減量設計為主軸，以環保、低碳、綠能為優先考量，避免裝修對建築物本體之破壞，降低本案對周邊環境造成衝擊。
2. 相關裝修之規劃及設計需依規定考量並強化其耐震、避震及逃生避難等安全因素。
3. 建築內部將視返還程度，並考量未來營運需求，保留可用設備避免重複購置及資源浪費。

(二) 室內裝修及設備採購

本計畫未來於整體興建完成後，民間機構須進行室內裝修工程及營運設備採購，室內裝修工程主要內容為天花板地坪、設施設備附加工程、第二次水電、室內裝修及部分場域結構補強等，而營運設備採購主要為辦公室桌椅、電腦與周邊設備採購及材料等其他相關設備採購。

此外，室內裝修依後續民間機構需求，依法辦理建築物室內裝修審查。而室內裝修及更新範圍包括但不限於以下空間及項目：

1. 裝修空間含全棟除機電空間外之所有空間。
2. 裝修及更新項目含各空間之天花板、牆面、地坪、固定家具、活動家具、衛浴、空調以及室內外之監視、照明系統。
3. 其他民間機構建議提供有助於營運之相關設施與設備

但如民間機構未來認為於許可範圍內有需增改其他設施之空間設計時，可於投資計畫書提出，或依營運契約提出增改建執行計畫書，經執行機關核

可，且遵循建築及相關室內裝修法令，辦理相關申請程序，並自行負擔上述程序所需之相關費用。

三、工程經費

依據本計畫建築現況及初步規劃，評估未來營運所需之工程經費項目說明如下。

(一) 建築及公共設施工程項目

本計畫之建築設施係由政府部門出資興建，並於興建完成後交由民間機構營運管理。為符合基礎營運之需求，民間機構於營運前仍需進行建築裝修工程與營運設備採購等，以建構完善的空間、設備與優質的服務品質。

由於執行機關於興建期間僅針對基礎建築設施與內容進行施工，因此內容不包含專業場域之地坪與牆面裝修粉刷、設施設備附加工程、第二次水電、服務空間及數位藍綠漆油漆等裝修工程，故需由民間機構進行上述之裝修工程。

1. 天花板地坪牆面裝修工程：依據營運需求將建築空間進行天花板地坪牆面裝修，以提升整體場域環境之整潔與確保該場域使用其間之安全性與服務品質。

2. 設施設備附加工程：由於本計畫之建築空間包含拍攝製作場域，於拍攝期間須架設各式大型器具於牆面，如：攝影機、燈光、燈架、貓道等，因此需進行相關設施設備附加工程，以提升未來劇組於拍攝期間與架設機器之安全性。

3. 水電調整工程：為使拍攝前置作業及道具準備時，能夠便於環境整潔，因此需進行水電調整工程，提供使用者使用，如攝影棚、造浪池、深水池與各式工作坊等 。

4. 服務空間裝修工程：相關服務空間如：行政辦公室、劇組辦公室、演員休息室、住宿空間...等，以提升服務空間之舒適度與機能性。

5. 數位藍綠漆油漆工程:本計畫攝影棚、造浪池與深水池等拍攝製作空間，為利後續影片後製作業，於牆面粉刷時皆須以數位藍綠漆油漆為主。

(二) 營運設備採購費用項目

中臺灣影視基地相關設備之採購類型，民間機構須依不同場域空間進行設備採購，相關內容如下所述：

1. 行政辦公設備採購：行政辦公所需之設備，如桌椅、電腦、列印表機及周邊等辦公設備，此部分僅就營運基本所需更新項目編列。

2. 家具設備採購：住宿空間所需之設備，如床組、桌椅及周邊等設備，此部分僅就營運基本所需更新項目編列。

3. 其他相關設備採購：其他就營運所需之設備，如景觀、室內裝飾品等項目皆為此類，因此部分設備經費依營運計畫與廠商需求編列。

(三) 不動產裝修工程與動產設備採購預算

依據初步工程規劃估算，本計畫不動產裝修工程與動產設備採購經費為總共為新臺幣 70,000,000 元(含稅)。詳細經費分配如表 3-2 所示：

表 3- 2 不動產裝修工程與動產設備採購經費概算表

項次	工程項目	數量	單位	單價(元)	複價(元)	備註
壹、大及中攝影棚						
一	天花板地坪牆面裝修工程	20,730	m^2	800	16,584,000	
二	數位藍綠漆油漆工程	6,403	m^2	1,800	11,525,400	
三	設施設備附加工程	1	式	4,250,000	4,250,000	
四	水電工程	1	式	3,000,000	3,000,000	
五	服務空間裝修工程	1,921	m^2	1,500	2,881,500	
六	其他	1	式	250,000	250,000	
				合計	38,490,900	
貳、辦公室						
一	天花板地坪牆面裝修工程	4,008	m^2	800	3,206,400	
二	室內裝修工程	1	式	1,200,000	1,200,000	
三	水電工程	1	式	1,800,000	1,800,000	
四	其他	1	式	280,000	280,000	
				合計	6,486,400	
參、工作坊						
一	天花板地坪牆面裝修工程	5070	m^2	800	4,056,000	
二	室內裝修工程	1	式	1,500,000	1,500,000	
三	水電工程	1	式	2,200,000	2,200,000	
四	其他	1	式	280,000	280,000	
				合計	8,036,000	
肆、深水池與造浪池裝修工程費						
一	數位藍綠漆油漆工程	645	m^2	1,800	1,161,000	
二	其他	1	式	210,000	210,000	
				合計	1,371,000	
伍、住宿						
一	室內裝修工程	1	式	200,000	200,000	
二	其他	1	式	320,000	320,000	
				合計	520,000	
陸、雜項工程						
一	勞工安全衛生管理費	1	式	43,000	43,000	
二	品管費(含材料檢驗費)	1	式	43,000	43,000	
三	工程廢棄物處理	1	式	872,000	872,000	
四	其他費用	1	式	848,557	848,557	
				合計	1,806,557	
柒、雜項工程						
一	生財器具等營運必要設備採購費用	1	式		10,000,000	
總計				**66,710,857(未稅)**		
				70,000,000(含稅)		

註:裝修工程經費之項目與經費皆為概估，後續須配合本計畫細部設計成果進行調整及編制，未來以實際點交內容為準。

(四) 施工時程規劃

本計畫由政府出資興建，預計於 107 年 01 月竣工完成，於 107 年 02 月前完成驗收點交；委託營運階段之前置作業約 10 個月，招商作業約需 2.5 個月，招商完成後，預計於 106 年 10 月點交予民間機構進行建築裝修工程，估計約需 6 個月；本計畫預估於 107 年 4 月起正式營運。相關施工時程規劃如表 3-3 所示。

表 3- 3 施工時程規劃表

階段	項次	工程項目	期程(月)	2015	2016				2017年				2018年				2019年	
				8-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-4月	4-7月
規劃、設計、興建階段	1	建築工程規劃設計	12															
	2	建築工程發包作業	2															
	3	工程施作	13															
	4	興辦事業計畫變更作業	12															
	5	完工驗收	8															
委託營運階段	6	OT前置作業	8															
	7	OT招商作業	3															
	8	OT議約及簽約作業	3															
	9	點交及裝修工程	6															
	10	正式啟用	8															

第三節　裝修工程發包施工

一、施工管理

本計畫施工期間由民間機構負責裝修工程之管理責任，執行機關得要求民間機構於工程施工前 20 日內，提出施工管理計畫，並提送執行機關核定後執行相關工程施工作業，以落實對於民間機構進行裝修工程作業之監督。

(一) 執行機關施工管理

本計畫僅為一般裝修工程，建議由執行機關內部派人或委託專業機構對於民間機構之工程規劃、設計、施工品質等作業進行監督、稽查及檢核作業。

(二) 施工及品質管理計畫

民間機構應於工程施工前 20 日內，提出本計畫之施工及工程品質管制計畫送至執行機關備查，其所提送之施工及工程品質管制計畫內容，至少應包含下列各項：

1、工作內容及組織架構
2、設計管理及採購計畫
3、施工時程管理
4、品質管理
5、風險管理
6、安全管理(含勞工安全衛生)
7、綜合環境管理

上述施工及工程品質管制計畫內容，應配合工程施工管理流程，以確保工程施工成果能符合設計規範與執行機關要求，並達營運需求。

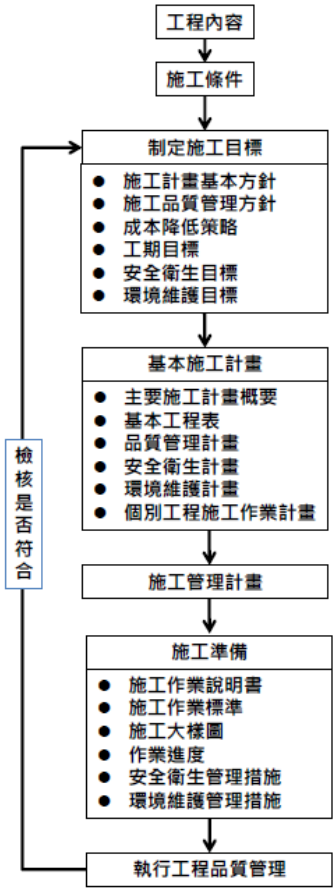

圖 3- 1 工程施工管理流程圖

三、施工期間管理責任歸屬

本計畫裝修工程施工期間執行機關及民間機構之責任歸屬，應由民間機構負責裝修工程之規劃、設計及施工責任，執行機關則為監督之責，其責任歸屬說明如下：

(一) 民間機構之施工管理責任

民間機構應負之施工管理責任如下：

1. 民間機構應依執行機關審核通過之修繕計畫，負責辦理工程規劃、設計及施工，並負擔本計畫裝修工程之規劃、設計及施工所生之一切法律責任。

2. 如因民間機構之規劃、設計或施工，致與第三人發生爭議糾紛時，應由民間機構負責。如因民間機構之規劃、設計或施工，至與執行機關或第三人而受損害者，由民間機構負賠償責任。

3. 民間機構於施工期間，應自行負責清理工地、依法令設置相關標示、設施，辦理裝修工程中之相關員工或施工人員安全保險等各項相關保險。

4. 民間機構應定期將工程進度提報執行機關備查。

(二) 執行機關之監督管理責任

執行機關應負之監督管理責任包含如下：

1. 執行機關應依促進民間參與公共建設法第 11 條第 1 項第 7 款規定，指派相關業務人員負責裝修施工期間之有關工程品質、進度稽查與控管及營運品質管理。

2. 民間機構施工期間如違反法令或契約之工程品管規定，其執行機關應以書面載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及逾期不改善之處理等事項通知民間機構。

(三) 工程監督方式與程序

工程監督包含品質管制計畫、工作進度定期提報及完工查核等事項，執行機關應適度監督民間機構工作之執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構進行室內裝修規劃設計及施工之彈性，亦可避免因過度介入而造成執行機關需承擔相關風險之疑慮。

本計畫民間機構主要負責裝修工程，其包括施工之品保、品管之執行等，而執行機關應確實監督民間機構是否依據計畫執行或工程項目進行，並確認其所提供之服務項目是否合宜，為有效督導民間機構依約執行裝修工程，建議執行機關應於施工期間派員或委派相關顧問公司執行督導作業。

表 3- 4 監督管理評核項目表

監督管理評核項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
一、工程面				
(一)規劃設計階段				
1.裝修計畫	●		依投資執行計畫書	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求
2.細部設計圖書		●	依投資執行計畫書	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括圖說、規範及計算書。
3.準備工作完成報告		●	施工前	相關證照申請、施工執行計畫、通報計畫、安全監控計畫、環境保護計畫、品質保證計畫、安全衛生計畫、棄土計畫、繳交空屋費用及監造計畫等
(二)施工階段				
1.民間機構執行月報		●	每月	內容至少包括當月工作內容、進度檢討、施工及監工日報、執行機關視情形進行實地查核
(三)完工查核階段				
1.完工報告	●		完工後	內容至少包括:投資廠商完工檢驗及驗證紀錄及相關證明文件；竣工圖及電腦圖檔；民間機構監造及簽證之技師或建築師出具施工符合規範與圖說證明；施工缺失、補救報告及維修計畫；其他依申請須知、補充資料、法令規定及雙方同意提供之資料與文件。
2.整體維修計畫		●	完工後	內容至少包括每年度設備功能評估報告及歲修計畫
二、其他				
1.履約管理會議	●		定期	定期會議招開，瞭解民間機構執行進度，並協助解決困難；會議紀錄
2.政府應辦事項	-	-	依契約	依契約規定之政府應辦事項之處理，應依契約規定時間由權責單位辦理，由執行機關統籌辦理情形
3.契約政策性檢討	●		定期	依契約規定方式

四、裝修施工規範

本計畫工程係屬一般裝修工程，後續工程設計規範及施工作業除應依建築相關法令規定及民間機構之投資計畫書辦理規劃設計、施工及行政程序等作業。

(一) 工地施工規範告知

除對工程品質要求所做之施工規範，針對某特別或特殊業者，對施工人員之個人行為要求，應於開工前作明確宣示，如施作時避免破壞既有牆面或地板裝飾、工程廢棄物之清除等。

(二) 工安責任

於施工前應確實進行完整之工安講習，例如：

1. 使用焊燒器材時，必需備有消防滅火器材。
2. 工作架之搭設應嚴謹，避免鬆脫造成施工人員危害。
3. 臨時架設之支撐架，任何斜撐均不可隨意拆除，必要時應加強，避免人為疏忽造成損害。
4. 進行高空作業如天花板施工、挑高處天花板及牆面施工時，應注意安全性，必要時應配戴安全索。
5. 吊車吊載物品時，不得連人載起，吊載時，作業範圍內需有專人管制人車，以防吊載物件鬆脫或斷裂。
6. 涉及水電、機電或相關機具等使用時，應依相關安全規定使用。
7. 如非必要，避免於風災、水災時施工。

(三) 清運工作

清運工作及如何利用快速、省力之方式，清除工地產生之工程廢棄物。清運工作常配合材料進場同時進行，以節省工程發包成本。施作、拆除等工程產生之廢棄物應避免堆放於室內通道、公共走道等空間，並同時做好現場清潔之工作。

第四節　裝修工程施工管理規範

工程監督包含品質管制計畫、工作進度定期提報及完工查核等事項，執行機關應適度監督民間機構之工程執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構規劃設計及施工之彈性，並避免因過度介入而產生執行機關亦應承擔興建營運險之疑慮，造成風險轉移結果。

故民間機構主要負責裝修工程之施工品質管理之執行，而執行機關應確實監督民間機構是否按計畫執行，或確認工程所能提供之服務是否合宜；考量有效督導民間機構依約執行裝修工程，建議執行機關應於施工期間派員或委託工程顧問公司協助辦理工程督導工作。

一、品質管制計畫

本案非屬大規模公共建設，因此建議比照中小型工程，由民間機構委任具特定資格之技師或建築師監督裝修工程品質。民間機構應提送品質管理計畫送至執行機關備查，並委任建築師或技師監工及簽證，確保其設計、施工、營運服務品質。

二、施工品管監督及定期提報

(一) 施工品管監督

依促參法施行細則第 23 條規定，執行機關得依公共建設特性及民間投資方式，於投資契約明定，民間機構應於一定期間內提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件以供查核。

1、民間機構

(1)施工品質計畫並具以推動實施　(2)品管組織並訂定管理責任
(3)施工方針及品質管制標準　(4)材料及施工檢驗程序
(5)自主檢查表並執行檢查　(6)矯正及預防措施
(7)內部品質稽核　(8)建立文件記錄管理系統
(9)施工日報表填寫　(10)提報品管人員

2、監造單位

(1)監造計畫
(2)監造組織
(3)審查品質計畫並監督執行
(4)審查施工計畫並監督執行
(5)抽驗材料設備品質
(6)查核施工品質及執行品質稽核
(7)文件記錄管理系統
(8)監工日報表填寫
(9)審查品管人員資格
(10)提報品管人員

3、執行機關

(1)審核監造人員資格

(2)實施查核並追蹤改善

(二) 工作定期提報

承上述，民間機構應定期提報工程工作進度供執行機關查核，執行機關必要時得檢查民間機構工作內容，包含但不限於要求民間機構限期交付或提出工程施工紀錄、工作資料及其他相關文件等。

三、工程完工查核

(一) 完工報告內容

民間機構應於裝修工程完工後，將完工資料交付執行機關查核，應包含下列資料：

1. 投資民間機構完工檢驗及驗證紀錄及相關證明文件。
2. 竣工圖及電子圖檔。
3. 民間機構監造及簽證之技師或建築師出具施工符合規範與圖說證明。
4. 施工缺失、補救報告及維修計畫。
5. 其他依申請須知、補充資料、法令規定及雙方同意提供之資料與文件。

(二) 查核程序

執行機關於接獲完工報告後之查核程序如下：

1. 執行機關接獲完工報告後，於一定期限內會同相關主管機關及民間機構人員辦理查核，如發現不符規定或缺陷時，民間機構應即改正至合格為止。

2. 民間機構完成改善工作後，執行機關應於接獲民間機構通知後一定期限內進行複查。

(三) 核准完工

執行機關於查核合格後核准該完工報告，核准內容應載明民間機構完工之事實及日期後，民間機構方可進行營運。

第五節　節能減碳與環境保護

本計畫於裝修工程期間，相關場域建材、工法、設施等，以使用具環保標章之材料、材質及設備，達節能減碳之目的。而工程期間亦須減少相關建材與材料之耗費，以免造成資源浪費與環境破壞。

一、資源回收

於裝修工程施工期間確實做好垃圾分類及資源回收等工作，控管建材訂製之數量，以免過度浪費，已達垃圾減量作業。

二、各設施節能減碳計畫

(一) 空調系統

節能措施在空調方面，未來營運上應注意下列事項定期維護檢測，以達節能目標：

1.空調系統區域冰水泵採變頻控制。

2.空調箱風扇馬達加裝變頻器。

3.增加夜間主機停機時間及調整空調每日運轉模式達成省電成效。

4.降低冰水流量提高冰水溫度、保持空調主機運轉效率。

5.必要時進行空調主機更新工程。

6.採用隔熱門窗或貼隔熱紙，減少空調用能。

7.監測室內空氣 CO^2 含量，減少非必要之換氣與空調用能。

8.採用 VRV 變頻空調系統，善用冬季外氣冷房。

(二) 照明系統

1.公共區域、走道及服務性空間採用省電燈泡、LED 燈等。

2.後勤非公共空間區域裝設紅外線感應控制照明點滅。

3.戶外照明系統採太陽能或節能照明系統。

(三) 節水措施

1.採用省水型馬桶，小便池自動沖水器沖水時間調短。

2.定期檢查抽水馬桶、水塔、水池、水龍頭或其他水管接頭以及牆壁或地下管路有無漏水情形。

3.公共區域水龍頭採取感應式，並加裝水龍頭曝氣器，或加裝緩流水龍頭氣化器。

4.戶外景觀植物澆水時間應選擇早晚陽光微弱蒸發量少的時候，配合天候澆水，在雨天時關閉自動灑水器及不在強風時澆水。

5.戶外庭園綠化應選擇耐旱的植物，按植物需水性分區栽種，以便分區調整澆水用水量。

第四章 營運計畫

第一節 營運計畫辦理方式

本計畫擬定以「促進民間參與公共建設法」中之 OT 營運移轉模式辦理，作為「中臺灣影視基地」後續營運模式建置，期望透公開招商機制徵得影視專業廠商進駐，降低執行機關對本計畫衍生經營管理效率與維護經費壓力，並藉由其專業影視能力與經營管理組織，建構本計畫為臺中市奠定影視產業發展基石，以完備營運規劃之擬定，提升臺中市發展影視產業之知名度與總體價值。中臺灣影視基地針對國內外劇組進行拍攝製作時之拍攝場域、攝製器材、會議場域、技術人員、住宿等，提供相關場地與配套服務，以優質完善的拍攝環境與服務，吸引更多使用者，並整合中臺灣周邊各式景點提供業者戶外取景選擇，期望透過鏡頭帶動旅遊人潮發揮觀光效益，藉而提升地方收入與經濟發展。

一、費率訂定與調整機制

本計畫於臺中市霧峰區建置全臺灣最具規模與發展特色的影視攝製場域，結合中臺灣豐富的在地資源，發展城市建設並促進區域整合，將豐富的人文歷史、自然景觀與電影產業資源行銷至全世界，將臺中市打造成為享譽國際影視之都。

由於中臺灣地區目前尚未有提供影視拍攝製作攝影棚與相關設施，國內相關設施集中於北部地區，本計畫之興建營運得以提供中、南部地區增加相關業者就近使用拍攝製作影片之機會，減少交通與等待至北部場域租借之成本花費。未來本基地之服務範圍及對象初期至後期依序可為中部地區、中南部地區、國內及國外相關影視劇組，除提供相關影視業者拍攝製作影片時使用外，更免費提供在地影視相關系所之學生拍攝製作畢業作品時使用，讓學生能夠發揮長才將所學透過攝影作品呈現，以達培育與照顧人才、社會公益與回饋之目的。

依促參法第 49 條規定，民間機構參與之公共建設屬公用事業者，民間機構擬訂之營運費率標準、調整時機及方式，應於執行機關與民間機構簽訂投資契約前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由執行機關納入契約並公告之。

(一) 營運費率訂定

本計畫營運費率以專業拍攝製作場域與各項服務為收費標準，得要求民間機構於申請時之投資計畫書內載明營運費率訂定標準，並以此作為營運費率基準。上述營運費率可依市場、財務等項目自行訂定營運費率，但須經執行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之投資計畫所載之費率上限，其後如因計畫調整影響營運費率上限，得每年擬訂調整方案，提送執行機關且經書面同意後始得實施。若因政府政策、社經環境等重大變遷情事，民間機構得擬具調整方案由執行機關專案核定，但執行機關保有裁量之權限。

二、營運內容規範

民間機構為維持本計畫之正常運作，應進行下列各項經營管理工作但不僅限於下述所提出之計畫內容，相關內容說明如下：

(一) 計畫目標及整體營運理念

述明本計畫之整體營運理念及公益性之價值，至少應包含營運定位、目標等。

(二) 營運內容及費率標準

其內容至少應包含營運項目、營運內容、營運時間、費率標準等項目。

(三) 市場定位及行銷推廣計畫

擬定本計畫之行銷規劃及業務計畫，前者行銷規劃為就主要營運項目進行客層分析，瞭解目標客層，並針對相關服務項目，提出具體規劃，並述明營運費率制定上限；後者業務計畫，則分別提出短、中、長程之營運目標，以達成預期之財務效益。

(四) 營運計畫

民間機構於營運前應根據本計畫之營運目標，提供影視業者友善且具完整軟硬體設施的拍攝環境，在帶動中臺灣影產業發展構想之下，提出未來營運計畫。營運計畫內容除了專業服務提供，應同時強化人才培育和產學合作之內容，將扶植影視產業發展及促進周邊環境發展一併納入。

(五) 營運組織及人力資源管理計畫

依據未來營運需求，規劃配置人力與組織架構，並依營運時程擬定人力招募與訓練計畫。

(六) 資產及設施、設備維護管理或更新計畫

本計畫之資產、設施及設備須視營運需求進行修繕，而此部分應由民間機構負責辦理。此外，民間機構應負責本計畫範圍內之設備、設施及環境維護管理，至少包含各項設施之維護維修、設備重置費用編列、系統維護與建立等項目。

(七) 安全管理計畫

安全管理計畫應至少包含計畫範圍內之保全監控系統、消防措施、防震防颱措施、緊急狀況疏散計畫等。

(八) 使用者意見處理機制

本計畫應設立意見服務平臺，根據使用者意見檢討基地各項服務之營運內容，以符合使用者之需求，並同時能維護基地營運之品質。

(九) 創意回饋及睦鄰計畫

創意回饋及睦鄰計畫，如專業培訓班、活動規劃、地方回饋等項目，可藉由創意回饋提供在地影視相關系所至基地進行實習教育、至基地內拍攝製作作品等回饋，以達本計畫之公益目的。包含但不限下列所述事項：

A. 每年至少舉辦 2 場影視相關參訪、觀摩、導覽、展覽或講座等回饋周邊社區活動。

B. 由於本計畫鄰近吉峰國小，在不影響拍片前提下，優先提供吉峰國小學童定期導覽並結合吉峰國小校外教學課程，培養學童影視興趣。

C. 每年至少規劃攝影棚（中）提供 72 日（365 日 x20%）以上之公益使用日數供學生或相關公益團體優先申請使用。

D. 每年至少規劃提供主辦機關或執行機關 72 日（365 日 x20%）以上公益使用日數優先免費使用園區空間、攝影棚及造浪池、深水池等及其設施設備，辦理相關政策推廣、社福公益及宣導行銷等工作及活動；超過上述優先免費使用原則時，惟使用場館及其設施設備以原價 8 折計收。

E. 結合台中市大專院校及高中進行建教合作及實習，提供學生與影視專業同步接軌之機會。

F. 執行機關建議民間機構，於法令範圍許可內，其所雇用員工除專業技術以外之勞務性質者，50%以上雇用對象應配合執行機關之政策考量，以設籍於臺中市，一年以上之居民為限，待遇應合理，且不得違反勞動基準法或其他相關法令規定。

G. 為提供劇組於電影拍攝期間能夠有會議討論以及休息之空間，執行機關建議民間機構規劃劇組臨時勘景休憩及會議空間。

三、營運設施與許可範圍

本計畫為「促進民間參與公共建設」之 OT 營運模式，新建工程由執行機關委託臺中市政府都市發展局辦理，待主體建物興建完畢後移轉民間機構營運。而本計畫基地內委外營運設施內容與許可範圍如表 4-1 所示：

表 4- 1 本計畫基地委外營運設施內容與規模

空間種類	空間機能	空間需求數量	尺度規模
深水池	提供深水景色拍攝	深水池，1 座	20×20m，深度 2+5m
造浪池	提供海景、海浪造景拍攝	大型造浪池，1 座	85×30m 深度 3~3.5m
造浪機房	造浪機放置	造浪池機房，1 座	30×12 m，2 層樓，總樓地板面積約 1,080 m^2
攝影棚(大)	提供室內搭景，電影拍攝	大型攝影棚，2 座	規模約為 4,550 m^2，高度 18m
		1~3F 附屬空間	規模約為 1,825 m^2
攝影棚(中)	提供室內搭景，電影拍攝	中型攝影棚，1 座	規模約為 1,650 m^2，高度 18m
		1~3F 附屬空間	規模約為 640 m^2
工作坊	木作道具製作間(一) (二)、金屬道具製作間、烤漆工坊、景片儲藏室、男/女洗手間、機電室、半戶外施作空間、走道梯間及其他。	大型工作坊，1 棟	總樓地板面積約 2,920 m^2， 1 層樓，高度 4m
住宿空間	提供工作人員住宿空間。	四人房住宿，6 間 雙人房住宿，3 間	總樓地板面積約 576m^2，2 層樓，高度 3m
支援中心辦公室	1.行政、會議、諮詢、輔導、行銷辦公室、劇組辦公室等空間 2.住宿、餐飲、地下停車等空間	行政區域，1 層	總樓地板面積約 3,520 m^2

空間種類	空間機能	空間需求數量	尺度規模
警衛室	入口管理	入口警衛室，1 座	5×5 m，1 層樓
		總樓地板面積	約 20,791.8 m^2

第二節　營運監督與管理

依促參法第 8 條第 1 項第 5 款「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」規定，執行機關提供本計畫現有土地、建築物、造浪池及深水池等設施及其他營運資產（以執行機關提供之財產清冊為準）委託民間機構營運管理，其所有權及其他與民間機構使用目的不牴觸之限定物權仍屬執行機關所有，民間機構僅享有營運之權利。

民間機構營運本計畫應自負盈虧，負責管理及維護執行機關所託付之委託營運管理標的物及營運資產，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐(包括但不限於地價稅、房屋稅、營業稅等費用)、規費、維護、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用，惟營運標的物之地價稅、房屋稅由執行機關負擔。

一、營運績效評估項目及標準

(一) 年度營運計畫書

民間機構應於每年度開始前 1 個月提出「年度營運計畫書」，說明其營運項目內容、業務推廣方向、營運預期績效及相關收費標準等。

(二) 財務監督

民間機構經會計師查核簽證之財務報表，應於每會計年度終了後 6 個月內，提送執行機關備查。

(三) 財務檢查權

執行機關得派員檢查民間機構之財務狀況。執行機關執行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。執行機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合。

(四) 營運管理

下列事項應事先經執行機關書面同意：

1. 變更事業名稱、董事或監察人
2. 與他事業合併
3. 轉讓或出租民間機構全部或主要部分之營業或財產
4. 業務經營或人事任免直接或間接受他事業之控制
5. 減少資本
6. 融資
7. 民間機構增減或變更其經營項目或轉投資本契約約定以外之事業

(五) 營運績效評估項目及標準

下表就一般 OT 營運原則性探討；營運績效評估項目指標詳見報告書第 97 頁。

表 4- 2 營運績效評估項目及標準

項次	項目	權重	標準
1	設施空間設置合乎投資計畫書及相關規定	10%	A.各項設施之各月份使用率 B.空間使用達成比例 C.是否有違法、違約情事
2	上年度營運計畫執行情形	10%	A.上年度營運收支狀況 B.財務報表 C.設施設置、汰換及經費預估 D.預估本年度之營運收支
3	拍攝、製片團隊或相關組織對營運廠商滿意度或投訴率	15%	A.問卷調查之結果 B.申訴案件之處理是否恰當
4	設施維護情形	10%	A.是否按照投資計畫、業務計畫以及相關規定、標準維護設施 B.各項維護報表填寫情形
5	影視活動辦理情形	15%	A.影視拍攝程度及反應分析 B.提供公益回饋時間及場次

6.	下年度營運計畫	10%	A.管理運作計畫 B.空間調整及設施設置計畫 C.行銷計畫 D.費率調整計畫
7.	政策配合度及公共建設費率之合理性	30%	A.對影視發展推動之貢獻 B.扶植國內具潛力之影視事業或活動 C.與社區互動、串連之情形 D.社會大眾對公共建設收費標準之反應

二、營運監督方式與管理組織

民間機構之經營形象不得違反本計畫之宗旨，並配合執行機關對於本計畫發展之相關管理及業務推動作業。將來營運作業由民間機構依其投資計畫書、營運計畫等負責經營經許可之業務，其營運計畫須經執行機關書面同意後方可執行。

(一) 民間機構

1.民間機構需登記法令取得辦理登記後，始得營業。

2.全區動線、硬體設備如需變更位置或需增添大型設備，需繪圖說明並報核同意後才得變更。

(二) 服務品質管理

本計畫除硬體上規劃之外，同時結合軟體方面可發揮最大效益，尤其以專業的影視拍攝製作環境、各項服務與相關影視系所實習教育為首重。合約中當要求民間機構針對基地內營運進行拍攝製作場域維護、服務設施與技術人員培育及教育實習規劃等，並同時顧及雇用上之性別平等與弱勢照顧，藉此提升市場整體形象，並定期派員督導並請主管機關視察，以發揮人力統籌運用的最大效果。本服務品質將針對以下重點進行訓練與要求：

1.完善的實習教育規劃

針對在地影視相關系所之學生建立完善的實習制度，將基地的作業流程標準化，由技術、器材等專業師傅或聘請導演、製片等進行相關知識與經驗之授與，使前來實習之學生獲益各項技能，提升現地學習之效益。

2.優質的影視拍攝製作環境

當國內外劇組至本基地進行拍攝製作影片時，其於正式拍攝前需花費大量時間進行道具製作、場景製作等各項準備，由於需長期於本基地進行各項拍攝作業，環境品質、整潔與服務則為不可忽視之要項。因此，為求能提升劇組作業環境之舒適度，應於各項場所安排環境清潔人員，以適時檢視環境整潔。

3.專業的服務精神

以專業影視從業人員設身處地為使用者提供所需服務，積極妥適協助處理拍攝過程相關服務事宜，並設立最佳專業服務獎，以表揚優秀服務態度的員工，建立專業影視場域的服務氛圍。

4.流暢的協拍系統

設立專業影視協拍中心，提供相關單位洽詢以及解決問題之管道，並藉此瞭解營運優劣，並適時提出方針調整營運方向。

5.營運組織架構與人力規劃

本計畫未來的營運組織架構就硬體面需考量營運內容，包含攝製設施租賃、道具製作服務、拍片諮詢顧問及行政服務等，相關人力資源分組如表 4-3 所示：

表 4- 3 營運組織架構與人力配置圖

基地業務	組織分類	服務內容
行政服務	推廣行銷組	拍片推廣、拍片優惠及補助金諮詢申請、產學合作機制、資訊及網路系統管理
	會計總務組	基地系統運作資金管理、設備升級採買
	修繕工務組	場地及設施維護管理及修繕施工
攝製設施租賃	場地組	攝影棚、辦公室、造浪池、深水池等設備租借及操作服務
	器材組	拍攝用器材、道具、機具等租借及操作服務
道具製作	木工/搭景組	提供專業木工人員協助製作劇組需求之木作道具及場景搭建
	鐵工組	提供專業鐵工人員協助製作劇組需求之鐵製道具
	烤漆組	提供專業烤漆人員協助製作道具
拍片諮詢顧問	行政組	拍片諮詢、中臺灣自然及人文拍攝資源景點整合系統建置、場景洽借一貫式服務
	技術組	相關廠商資料收集及系統建置、電影攝製相關設備、道具、服裝、造型、動畫、特效、配音等廠商媒合技術諮詢服務

（三）督導小組

基地內需設置督導小組（中臺灣影視基地），所應負責事項如下：

1.組織成員

督導人約設置 1 至 2 人，由執行機關之成員兼任，負責督導中臺灣影視基地營運事宜及負責協調執行機關與 OT 民間機構雙方意見。

2.督導事項

執行機關應與民間機構營運前訂定營運管理契約，並制定招商文件，可依基本監督管理原則、履約管理重點、控管及查核、經營不善模式，作為將來營運督導介入之條件，並制定接管規劃規範。定期及不定期對於基地之營運與管理召開會議，可依據四個部分進行督導依據原則，詳細事項請參閱第十章履約管理規劃。

三、營運缺失之處理

本計畫在營運缺失及違約處理將依據促參法第 52 條、53 條及施行細則第 48 條至細則 57 條等規定辦理。

（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 條之規定，民間機構於裝修或營運期間，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，執行機關依投資契約得為下列處理，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，中止其裝修、營運一部或全部。但經執行機關同意融資機構、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裝修或營運者，不在此限。
3. 因前款中止裝修或營運，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。

執行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。執行機關依第一項第三款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經執行機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與執行機關簽訂投資契約，繼續辦理裝修或營運。

(二)緊急處分權

依據促參法第 53 條之規定，公共建設之裝修、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，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。

(三)中止裝修或營運通知

依據促參法施行細則第 54 條之規定，執行機關依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定中止民間機構裝修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. 中止裝修或營運之日期。
3. 中止裝修之工程範圍或中止營運之業務範圍。
4. 中止裝修或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

前項第三款中止裝修之工程範圍，得由執行機關視該工程之缺失及與其他工程之相關性，於影響整體工程裝修、品質及進度最少之範圍內決定之；中止營運之範圍，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 56 條之規定，執行機關依促參法第 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. 終止地上權及租賃契約之表示。
4. 執行機關依促參法第 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。

（五）缺失處理

民間機構如有一般之缺失處理：

1. 書面通知民間機構要求其於一定期限內改善。
2. 逾期不改善或改善無效或已無法於原訂期限改善者：

A. 將視為「違約」處理。

B. 同時執行機關於必要時得代民間機構改善之，一切費用由民間機構負擔，執行機關並得因此動用履約保證金。

（六）違約情事認定

1. 因可歸責於民間機構致未能於簽約所訂定之時間內開始營運。
2. 因可歸責於民間機構致裝修工作進度嚴重落後。
3. 民間機構於裝修及營運期間內，未經執行機關書面同意或違反裝修營運契約之規定，將其因裝修及營運本計畫所取得，及為繼續經營本計畫所必要之資產與設備，轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分確定者。
4. 民間機構違反法規之強行或禁止規定，經執行機關以書面要求限期改善而未改善或改善無效者。
5. 民間機構有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。
6. 民間機構裝修工程品質有重大瑕疵、違反法規，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。
7. 民間機構營運有違反法規或裝修、營運契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。
8. 因可歸責於民間機構之事由，致遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。

（七）違約處理

民間機構有違約情節時，執行機關得視情節依下列約定處理：

1. 要求定期改善，經執行機關限期改善，民間機構無正當理由逾期仍未改善時，執行機關得請求民間機構自指定應為合理處置之日起，每日給付懲罰性違約金，直至合理改正並經執行機關認可之日為止，該懲罰性違約金最多累計至合理處置期間屆滿日止。懲罰性違約金金額依違約情節分別規範之，民間機構如未如

實繳付懲罰性違約金或損害賠償金，執行機關並得自履約保證金內直接扣抵之。

2. 逾期不改善或改善無效者，中止其裝修、營運或開發之一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。
3. 於情況危急，遲延即有損害重大公共利益之虞者，執行機關得不要求限期改善而逕予中止其裝修、營運或開發之一部或全部；且縱使於限期改善期間內，亦得逕予中止其裝修、營運或開發之一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。
4. 於中止期間內，經執行機關書面同意後，民間機構之融資機構、保證人或其指定之其他機構得介入接管以協助民間機構繼續改善。
5. 民間機構或約定介入接管之機構，於民間機構受中止裝修、營運或開發處分 6 個月以上仍未改善者，執行機關得終止本契約之一部或全部。
6. 執行機關於中止民間機構裝修、營運之一部或全部或撤銷投資計畫許可權之一部或全部時，執行機關將採取適當措施，繼續維持本計畫之裝修或營運，民間機構不得阻撓。
7. 違約情形已無法改善、改善顯有重大困難或顯無實益者，執行機關得逕予終止本契約之一部或全部。
8. 執行機關於必要時得代民間機構改善之，一切費用由民間機構負擔，執行機關並得因此動用履約保證金之一部。

四、期滿優先議約機制

本計畫規劃興建營運期程長達 15 年，一方面考量在財務計畫上對民間機構已具相當獲益性，且亦有相當計畫自償性。經機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先議約，由其繼續營運。優先議約以一次 8 年為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

五、資產清冊編列

民間機構應於正式開始營運日起 90 日內，編列本計畫營運資產清冊，送交執行機關備查；且自正式開始營運年度第 2 年起，依行政院主計處之「財物標準分類」逐項登載，並於每年 1 月 31 日前，提送前一年度之最新營運資產清冊予執行機關備查。

六、營運資產維護管理

民間機構應隨時維持本計畫營運資產正常運作，確保委託經營管理契約終止後移轉予執行機關時，仍可維持正常營運狀態。民間機構應辦理修繕、更新擴充

更新設施與設備前，提送相關計畫予執行機關並經書面同意後施作，完工後則應將相關工程施工紀錄及資料文件，提送執行機關備查。

七、禁止營運權轉讓

民間機構除為促參法第 52 條及第 53 條，且經執行機關書面同意外，不得擅將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

表 4- 4 促參法第 52 條及第 53 條內容

促參法	內容
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，執行機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構： 一、要求定期改善。 二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經執行機關同意融資機構、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。 三、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。 執行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。 執行機關依第一項第三款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經執行機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與執行機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。
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興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。 依前條第一項中止及前項停止其營運一部、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；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。

八、營運限制事項

本計畫營運相關限制事項係受委託經營民間機構之商標使用、廣告之張貼或吊掛，及行銷、活動舉辦等事項，說明其適用範圍，詳如下述：

(一) 空間使用

民間機構應於整建及營運籌備完成後，備妥相關營運所需執照及營業前應報准之事項，向執行機關提出營運申請，經執行機關核准後，始可開始正式營運。此外營運標的物之名稱，亦應事先報請執行機關同意，始可為之。

(二) 商標使用

民間機構之商標或名稱得使用或於員工制服、發票、收據或其他經執行機關同意之場所、物品或文宣品等出現。民間機構應於合理且適當之範圍內使用其商標與名稱。如執行機關因民間機構使用之商標或名稱，而導致名譽受損或有其他損失時，執行機關得向民間機構求償。

(三) 文宣、廣告物之張貼或吊掛

民間機構如欲於委託營運範圍內之土地、建築物外部、基地上之附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物時，應先經執行機關書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。

經績效評估後如低於 70 分，執行機關評估民間機構有未履行投資契約之義務，其處置程序參見第十一章移轉規劃之說明。

第四節　辦理時程

許可營運期間民間機構應依其所提之營運計畫所定之期限，執行相關營運事項，執行機關得配合成立專案組織辦理營運督導及管理工作。

一、民間機構

應於 15 年之許可年期間，依其所提之營運計畫、營運執行計畫之項目、期限、委託營運契約等相關文件內容，執行本計畫營運工作。

二、執行機關

應於 15 年許可年期間，配合成立專案組織負責相關營運督導及執行管理工作。

第五節　節能減碳

本計畫由政府規劃全區發展定位及機能，並投資興建主體建築物及相關附屬設施，為達節能減碳之目標，以確實且具體之作為落實計畫之推動，故未來民間機構進行營運時，亦需考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。

一、綠建築銀級以上標章

本計畫於規劃設計階段針對其整體建築物節能減碳進行實質規劃設計，於建築執照階段取得綠建築銀級以上候選證書，且預定於工程完工驗收取得使用執照後，取得綠建築銀級以上標章及證書。故民間機構於後續裝修階段及營運階段皆須以此目標為設計考量，以節能、減碳、綠能及環保等材料、器具或設施、設備等為優先納入設計及施工內容。

二、智慧建築銀級以上標章

本計畫於規劃設計階段針對其整體建築物智慧整合進行實質規劃設計，於建築執照階段取得智慧建築銀級以上候選證書，且預定於工程完工驗收取得使用執照後，取得智慧建築銀級以上標章及證書。故民間機構於後續裝修階段及營運階段皆須以此目標為設計考量，以智慧、節能、減碳等器具或設施、設備等為優先納入設計及施工內容。

第五章 土地取得規劃

就本計畫所劃定之用地範圍、土地取得方式與時程之界定等進行說明，俾利後續招商作業執行。

第一節 用地範圍與權屬

本計畫基地範圍位處臺中市霧峰區吉峰段 1 地號，屬非都市土地範圍內，所有權人為中華民國，管理單位為臺中市政府新聞局，使用編定為特定目的事業用地，供中臺灣影視基地使用。

表 5- 1 基地範圍地籍資料彙整表

年	地號	所有權人	管理單位	使用分區	使用編定	地籍面積 (m^2)	變更面積 (m^2)
104	1	中華民國	臺中市政府新聞局	一般農業區	特定目的事業用地	19,940	19,940

資料來源:本計畫彙整

第二節 土地取得方式與時程

本計畫用地範圍之土地屬中華民國所有，土地管理者為臺中市政府新聞局，因此無須辦理土地取得之相關事宜。而依公有土地經營處理原則，臺中市政府可依促參法及其相關法令，辦理民間參與公共建設事宜，然本計畫之土地為公有性質，且以 OT 方式辦理促參作業，僅將移轉營運標的物之營運權予民間機構，因此後續促參作業亦無土地取得方式與時程問題。

第六章 環境影響評估辦理方式及時程

第一節 環境影響評估實施範圍認定標準

公共建設開發行為是否須辦理環境影響評估，主要依「環境影響評估法」、「環境影響評估法施行細則」、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「開發行為環境影響評估作業準則」等相關規定，判斷開發行為是否需進行環境影響評估之程序。

表 6- 1 環境影響評估實施範圍及認定標準相關法令彙整表

法規	條文內容
環境影響評估法	**第 5 條** 下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估： 一、工廠之設立及工業區之開發。 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 三、土石採取及探礦、採礦。 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 五、農、林、漁、牧地之開發利用。 六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。 七、文教、醫療建設之開發。 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 九、環境保護工程之興建。 十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。 十一、其他經中央主管機關公告者。 前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。
環境影響評估法施行細則	第 6 條 本法第五條所稱不良影響，指開發行為有下列情形之一者： 一、引起水污染、空氣污染、土壤污染、噪音、振動、惡臭、廢棄物、毒性物質污染、地盤下陷或輻射污染公害現象者。 二、危害自然資源之合理利用者。 三、破壞自然景觀或生態環境者。 四、破壞社會、文化或經濟環境者。 五、其他經中央主管機關公告者。

法規	條文內容
開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	第 23 條 文教建設之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、各種文化、教育、訓練設施或研究機構之興建或擴建，符合下列規定之一者： (一)位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (二)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發面積五百平方公尺以下或累積開發面積二千五百平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (三)位於國家重要濕地。但申請開發面積五百平方公尺以下或累積開發面積二千五百平方公尺以下，經國家重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (四)位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。但申請開發面積五百平方公尺以下或累積開發面積二千五百平方公尺以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (五)位於海拔高度一千五百公尺以上。 (六)位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區或水庫集水區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。 (七)位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，經農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積五公頃以上。 (八)申請開發或累積開發面積十公頃以上。

第二節　環境影響評估方式及時程

本計畫位處臺中市霧峰區吉峰段 1 地號，面積為 19,940 平方公尺，屬非都市土地範圍內，使用分區為一般農業區，使用編定為特定目的事業用地，供中臺灣影視基地使用。

一、確認由政府或民間機構辦理

本計畫屬「文教設施」之開發，然因其「環境影響評估細目及範圍」尚未達應實施環境影響評估之規定，故無須實施環境影響評估。

二、辦理期程規劃

未來計畫如有變動則必須依目的事業主管機關之認定及未來實質開發內容，則須再進一步確認是否應進行環境影響評估。

第七章 財務計畫及分析

第一節 基本規劃資料

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府（OT）」辦理。民間業者在考量民間參與公共建設計畫時，除本身之經營業務與實績外，投資計畫財務條件的可行性與否為首要之判斷依據。

一、財務評估內容

財務評估之正確性在於基本假設與參數運用合理性，完善且可行之財務計畫有助於計畫推動，吸引更多民間機構投入，為執行機關及民間機構帶來最佳收益。財務評估應包含主體事業及附屬設施之財務規劃，進行相關現金流量之預估分析，以利民間機構評估投資可行性。

表 7- 1 財務可行性評估內容

項目	內容
本計畫財務評估	■ 基本假設與參數設定：許可年期、資本結構、資金規劃、償債方式、通貨膨脹率、合理報酬率、折現率等。 ■ 基本規劃資料：興建成本、營運成本、營收預估等。
財務可行性評估	■ 財務分析：財務評估指標、現金流量分析、投資效益分析。 ■ 敏感度分析：興建成本、營收預估、權利金及土地租金、貸款利率。 ■ 風險分析：償債比率、負債權益比。 ■ 民間投資可行之前提條件與建議方案。

基本假設與參數設定

1. **促參模式**：以 OT 模式營運。
2. **計畫面積**：為全區 19,940 平方公尺。
3. **評估年期**：15 年。
4. **計畫基期**：各年期之各項成本與收入皆以當年幣值為估算基準，並以民國 107 年作為幣值折現基準年。

5. 資金結構

(1) **自有資本**

A. 自有資本比率：

本計畫設定參與之民間機構總計投資金額為新臺幣71,800,000元，區分為不動產部分之裝修工程費用計60,000,000元、動產部分之生財器具（如攝影機及相關設備、燈光器具等）採購費用計10,000,000元及開辦費用1,800,000元(60,000,000x3%)。

在一般情況下，動產部分之採購通常不會予以專案融資，本計畫以裝修工程費用及開辦費用設定自有資本比率假設為50%，加上動產部分採購費用，故民間機構其自有資金應達新臺幣40,900,000元以上，並應於完成簽約前出具金融機構相關書面證明文件，方可進行簽約。

B. 股東權益報酬率：

依臺灣證券交易所之公開資訊觀測站，103 年上市公司之統計，平均股東權益報酬率為 6.19%，在估計單一產業的情況下，投資市場之非系統風險將提高而使風險溢酬增加的情形下，本計畫將股東權益報酬率保守估計為 8%。(資料來源：臺灣證券交易所公開資訊觀測站)

(2) **專案融資**

A. 融資比率：在一般情況下，融資比率假設為50%，故民間機構其專案融資金額設定為新臺幣30,900,000元，並應於完成簽約前出具金融機構同意融資意向相關書面證明文件，方可進行簽約。。

B. 融資利率：依104年12月中央銀行公佈之五大銀行平均基準利率為2.88%，在考量利率的市場風險下加上風險溢酬，本計畫之融資利率為4%。

(3) 折現率

折現率為貨幣時間機會成本，通常以「加權平均資金成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）」當作折現率。以本計畫自有資本比率50%、融資比率50%估計，並考慮融資所得稅效果，加權平均資金成本率（折現率）為5.66%。

WACC＝股東權益報酬率×自有資金比例+貸款利率×融資比例×
(1-營利事業所得稅稅率 17%)

6. **稅基假設**

   (1) **房屋稅：**房屋稅由執行機關繳納，稅率設定為 3%。

   (2) **地價稅：**地價稅由執行機關繳納，稅率依據土地稅法第 20 條規定辦理，為 10‰。

   (1) **營業稅：**根據財政部賦稅署之營業稅稅率及稅源，一般營業人之營業稅率為 5%，故本計畫將營業稅稅率設定為 5%。

   (2) **營利事業所得稅：**根據所得稅法第 5 條第 5 項第 2 款規定，營利事業所得額超過 12 萬者，課以所得額之 17%。

   (3) **通貨膨脹率：**估算相關成本與效益時，隨物價波動調整之基準，依據行政院主計處統計資料顯示，近 10 年平均消費者物價指數約為 1.76%，基於財務預估保守穩健原則，本計畫現階段暫不列計。

7. **折舊與攤提：**以預估成本為基礎，折舊年限依據經濟部投資業務處所提供固定資產耐用年數表，因此本計畫年限以 15 年為主，依直線法計算各年折舊，並設定殘值為 0。

8. **重置費用：**區分為不動產及動產二部分，其中首年營運支出重置費用為 0 元，依耐用年限規定營運第 9 年開始進行第 1 次動產設備部分重置及第 11 年第 1 次不動產裝修部分重置;評估年期間不動產總計重置 1 次，動產總計重置 1 次。

註：上述參數設定係依專業判斷或過去經驗設定，非一般性之規定，僅為參考，未來仍應以實際狀況為合理之設定及調整。

第二節　土地租金計畫

依據促參法第 15 條規定，公共建設所需用地為公有土地者，執行機關得於辦理撥用後，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。

一、土地租金計收方式

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」之規定，營運期間土地租金得按國有出租基地租金計收標準 6 折計收。而國有出租基地租金計收標準則依「國有出租基地租金率調整方案(民國 82 年 04 月 23 日發布)」第 1 條規定：國有出租基地，自民國 82 年 7 月 1 日起，一律依照土地申報地價年息 5%計收租金。即促參營運期間土地年租金 = 申報地價×使用面積×地價年息 5%×6 折。

(一) 申報地價

土地租金規定以申報地價為基準計算。依臺中市政府地政局提供之資訊，計畫範圍內吉峰段 1 地號(105-107 年)之申報地價為每平方公尺 850 元。而土地租金於申報地價調整時，隨同調整。

(二) 地價上漲率

依平均地權條例第 14 條至第 17 條規定，公告地價係每 3 年重新規定地價 1 次，依據臺中市霧峰區吉峰段民國 89 年至當期申報地價，上漲率為 5.51%，本計畫以 6%作為地價上漲率之假設值。

(三) 使用面積

土地租金計收基準為基地面積，本計畫基地全區面積為 19,940 平方公尺。

二、土地租金計畫

本計畫土地租金金額經上述土地租金計收方式計算，試算結果首年為 50 萬 8,470 元，計算式如下所示。

$$營運首年土地租金=申報地價\times使用面積\times地價年息5\%\times6折$$

$$=850\times(1+6\%)^{0}\times19{,}940\times5\%\times0.6$$

$$=508{,}470\ (元/首年營運年)$$

第三節　權利金計畫

一、權利金計收方式

目前權利金計收方式，一般包括有開發權利金及營運權利金。開發權利金之收取多半為投資效益較高的開發計畫所採用，如購物中心或商業設施較高的計畫。在計畫的獲利性不高時，多半以營運權利金進行收取，而其收取方式以固定及變動方式組合辦理。

然而有關促進民間參與公共建設案件房屋租金計收方式，依行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函文第三項提及，基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持執行機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，執行機關得視個案財務特性，以「權利金（得內含房屋租金）」一個名目計收，以維彈性。

二、權利金計畫

依行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函文第四項提及，按促參法第 15 條及「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，僅予以土地租金優惠，且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，亦有明定，尚無得免收之規定，故仍應維持土地租金之計收名目。本計畫假設執行機關以收取邊際成本概念將房屋租金視為使用費收取，因此僅以營業用稅率替代房屋年租金率收取房屋租金，並以計入權利金的方式收取。

本計畫計收權利金的方式考量民間機構參與公共建設有利潤共享、風險同負的概念，權利金計收方式區分為**固定權利金**及**變動權利金**，其中固定權利金為執行機關於許可期間每年固定向民間機構收取新臺幣 1,000,000 元。變動權利金設定以年度總營運收入分級距累計收取，級距 1：年度總營運收入未達 25,000,000 元時，不收取該級距變動權利金；級距 2：年度總營運收入達 25,000,000 元以上至 50,000,000 元部分，以該部分級距收入收取 2%變動權利金；級距 3：年度總營運收入達 50,000,000 元以上部分，以該部分級距收入收取 5%變動權利金。其計算方式如下表 7-2 所示，用以作為利潤調節機制，目的為執行機關在促參可行後之利潤回饋機制。經財務測試下，當民間機構轉虧為盈時，執行機關變動權利金達 439,699 元整。

表 7- 2 各年權利金說明表　　單位 : 新臺幣元(當年幣值)

年		第 1 年至第 15 年
固定營運權利金（元/年）		1,000,000 元
變動營運權利金（%）	未達 25,000,000 元	0
	達 25,000,000 元以上～50,000,000 元部分	2%
	達 50,000,000 元以上部分	5%

第四節　民間資金規劃

民間資金規劃依本計畫開發定位及功能特性，進行開發成本估算及營運收支評估，其資金規劃內容如下：

一、開發成本估算

(一) 期初投入

由於本計畫為 OT 模式營運，期初所需投入成本為不動產部分建築裝修工程費用及動產部分生財器具等營運必要設備採購之費用，經估算本計畫期初投入約為新臺幣 7,000 萬元。

(二) 開辦費

包括設立成本，例如設立法律個體所發生之法律規費及文書成本、開設新據點或業務之支出，或開始新營運活動、推出新產品或程序之支出，即營運前成本。國際會計準則（IFRSs）第 38 號-無形資產規定，研究、訓練、廣告及開辦活動之支出，將無法產生能於財務報表認列之無形資產，須於發生時認列為費用之支出，故本財務計畫予以帳列當期費用(其他營運費用)，費用預估為期初投入之不動產部分建築裝修費用 3%，約為新臺幣 180 萬元。

(三) 總開發投資金額

本計畫總開發投資金額為上述期初投資成本加計開辦費用，共計約為新臺幣 7,180 萬元。

二、營運收入假設

本計畫各項設施之收費方式、費率及使用率訂定之原則，係依據相關產業、案例調查及市場可行性分析，並配合未來市場特性做營運規劃。而每年營運支出包含營運成本及其他間接的營運費用、土地租金、權利金等。

本計畫之營運收入，參考國內外相關設施場地服務收取方式設定。經調查分析得知，製片廠在計算拍攝使用率係以電影拍攝日數作為計算，一部電影拍攝期間約為 5-6 週，故本計畫拍攝日期之計算係假設一部電影全程於攝影棚內拍攝約需 35 日，將其設定為首年最低使用攝影棚拍攝總日數基準，並加入年成長率，以利要求 OT 民間機構在許可年期內積極引入使用及推動在地電影拍攝。因此本計畫保守假設最低拍攝日數以一部片 35 日計算，假設營運首年電影拍攝量為 1 部，換算年使用率為 35 日÷365 日=9.59%，故本計畫假設首年攝影棚使用率為 10%。此外，由於計畫年期為 15 年，在考量利潤回收的時間下，使用率之設定為年成長率 5%，累計上限 60%，大型攝影棚以每日 5 萬元計收，中型攝影棚之使用分為商業使用與公益使用，商業使用以每日 3 萬元計收，公益使用為回饋社會提供學生拍攝畢業作品使用，規劃攝影棚 (中) 提供學生公益使用，後續階段將規範 OT 民間機構每年至少規劃 73 日以上之公益使用日數供學生優先申請使用；深水池之使用率以電影拍攝次數作為計算，以每次拍攝使用費 5 萬元計收；而造浪池之使用率以三年一次使用率計算，成長率以每三年 2%之使用率幅度往上調升，收費方式以臺中市政府新聞局造浪池使用管理要點，以每次拍攝使用費 80 萬元作為收入來源；其他技術服務、搭景裝修服務及住宿服務之收入設定詳表 7-3 所示。

本計畫之營運收支依循上述設定，進行首年營運收入之計算，初步估算首年營運收入為 1,372 萬 9,214 元整。

表 7- 3 首年營運收入估算一覽表

項目	說明	設定標準	首年收入(元)
攝影棚(大)	經由調查結果，以及對照臺灣經濟研究院對於國內外電影市場的研究，攝影棚(大)以場地使用的方式收取費用，價格為 50,000 元/日，1 部片拍攝週數為 5-6 週，假設以 5 週作為衡量基準，1 部片攝影棚的收入為：50,000 元/日×35 日=175,000 元，使用率=35 日÷365 日=9.59%，故本計畫首年設定設影棚的使用率為一年一部，使用率 10%，並以年成長率 5%，累計上限為 60%，進一步推估。 大型攝影棚與中型攝影棚之使用率係以合併計算，實際電影拍攝視其人員、時間、場景、道具及使用需求等統籌規劃。	攝影棚(大)收入：50,000 元/日×365 日×年使用率。 使用率：首年為 10%，年成長率為 5%，上限為 60%。 營運首年攝影棚收入：50,000 元×365 日×10%=1,825,000 元。	$1,825,000

攝影棚(中)商業使用	經由調查結果，以及對照臺灣經濟研究院對於國內外電影市場的研究，攝影棚(中)以場地使用的方式收取費用，價格為 30,000 元/日，1 部片拍攝週數為 5-6 週，假設以 5 週作為衡量基準，1 部片攝影棚的收入為：30,000 元/日×35 日=1,050,000 元，使用率=35 日÷365 日=9.59%，故本計畫首年設定設影棚的使用率為一年一部，使用率 10%，並以年成長率 5%，累計上限為 60%，進一步推估。	攝影棚(中)收入：30,000 元/日×365 日×年使用率。 使用率：首年為 10%，年成長率為 5%，上限為 60%。 營運首年攝影棚收入：30,000 元×365 日×10% =1,095,000 元。	暫不列計
攝影棚(中)公益使用、(學生使用)	參考文化部電影產業發展旗艦計畫電影產業發展旗艦計畫推動之背景、策略、目標及計畫內容，為厚植我國電影人才及工業基礎，塑造電影產業優質環境。 (一)對電影人才之培育，目前係採階梯式之輔導策略，從輔導劇本、短片、長片、到大型電影創製，發掘電影製作人才、磨練電影製作之技巧與深度，使電影人才具備市場操作、募集資金與積極創作之專業能力；另亦與電影相關團體、法人或大專院校等合作，培育電影人才。 (二)鑒於電影現場製作實習係培育電影人才最重要的途逕，本計畫規劃讓新進人員跟隨資深電影從業人員實習，同時推動我國電影從業人員與國際接軌，洽邀外國優秀電影從業人員來台進行交流或派遣我國電影從業人員赴國外先進公司實習，讓人才在實作中累積經驗與能力。 (三)為鼓勵及輔導我國電影事業升級前製、後製與放映等數位化設備器材，以提升電影產業數位化技術，開發影片後製訂單機會，創造多元商機。 本計畫假設中臺灣影視基地攝影棚(中)，未來將與電影相關團體、法人或大專院校等合作，培育電影人才。提供學生團體於畢業季時，可於攝影棚(中)拍攝畢業作品，並結合電影中心之產業鏈終端，以期優秀的電影產業人才不僅有地方可以拍攝，更有曝光的機會，及宣傳自我拍片理念，藉以發展臺灣電影觀光產業。 (四)攝影棚(中)收入以學生使用為主，以基本開銷作為主要收入，由於相關院校學生畢業季多集中於 1 至 3 月因此設定年使用率為 20%。	攝影棚(中)收入：30,000 元/日×365 日×年使用率 20%×(營運成本 25%+水電瓦斯費 10%)。	$766,500
技術服務	攝影器材及專業技術人員專業影視設備器材技術服務收取費用，經由調查結果估計，一部片的拍攝週數為 5-6 週，收取價格 3,000,000 元，故本計畫假設技術服務 5 週以 35 日收入為 3,000,000 元，首年使用率為 10%，並以年成長率 5%，累計上限為 60%，進一步推估。	技術服務收入：3,000,000 元/35 日×365 日×使用率。 使用率：首年為 10%，年成長率為 5%，上限為 60%。 營運首年技術服務收入：3,000,000/35×365×10%=3,128,571。	$3,128,571
搭景裝修服務	材料與施工裝修費用設定以專業場佈設計施工服務之方式收取費用，經由調查結果估算，一部片的拍攝週數 5-6 週，價格 7,000,000 元，故本計畫假設，拍攝人員與器材 5 週以 35 日價格為 7,000,000 元，首年使用率為 10%，並以年成長率 5%，上限為 60%，進一步推估。	搭景裝修服務收入：7,000,000 元/35 日×365 日×使用率。 使用率：首年為 10%，年成長率為 5%，上限為 60%。 營運首年搭景裝修收入：7,000,000/35×365×10%=7,300,000	$7,300,000
深水池	深水池以使用次數的方式收取費用，深水池拍攝一部片的使用價格為 5 萬元，本計畫假設，深水池 5 週以 35 日之收入為 5 萬元，首年使用率為 10%，並以年成長率 5%，累計上限為 60%。	深水池收入：50,000 元/35 日×365 日×使用率 使用率：首年為 10%，年成長率為 5%，上限為 60%。 營運首年深水池收入：50,000/35×365×10%=52,143	$52,143
造浪池	經調查結果得知此為特殊影片場地，非每年有影片需使用此部分，因而本計畫將造浪池設定每三年有一部片的承租，假設一部片在此造景部分只使用一個月，根據臺中市政府新聞局使用規定，使用價格為 800,000 元，並假設每三年以 2%之使用率幅度往上調升，以符合評估年期的使用成長率，且首年並無使用造浪池。	造浪池收入：800,000 片/3 年×(1+2%)增加次數	暫不列計

其他收入 (住宿服務)	影視基地之其他及住宿餐飲服務總共可提供 36 人住宿，經調查結果得知，電影劇組人員拍攝電影期間工作人員將超過 36 人以上，因此假設電影拍攝期間皆為滿宿狀態，且平均 1 人住宿價格約為 500 元，在假設一部片拍攝需要 5-6 週的狀態下，住宿收入 1 日為 500 元×36 人=18,000 元，宿舍 5 週 35 日之收入為 18,000 元×35 人=63,000 元。假設首年使用率為 10%，並以年成長率 5%，累計上限為 60%，進一步推估。	住宿收入：500 元×36 床×365 日×使用率。 使用率：首年為 10%，年成長率為 5%，上限為 60%。 營運首年住宿餐飲收入：500 元×36 床×365 日×10%=657,000 元。	$657,000
總　　計			$13,729,214

三、營運支出假設

依一般行業特性費用率，予以推估營運成本及營運費用，包含人事費用、水電瓦斯費、設備養護費用及土地租金等，其費用推估內容如下所述，初步估算本計畫首年營運支出為 2,218 萬 9,368 元。

表 7- 4 首年營運支出估算一覽表

項目	說明	設定標準	首年費用
營運成本-攝影棚(大)	攝影棚收入成本參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準-不動產轉租賃業(毛利率 74%，成本率 26%，費用率 41%，標準代號 6811-13)，包含直接人力成本、油漆及材料相關耗材、場地養護成本，並參考攝影燈光器材租賃業者營運方式，設定攝影棚營運成本為 25%。	**營運成本-攝影棚(大)：**攝影棚(大)收入×25%。	$456,250
營運成本-攝影棚(中)	攝影棚收入成本參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準-不動產轉租賃業(毛利率 74%，成本率 26%，費用率 41%，標準代號 6811-13)，包含直接人力成本、油漆及材料相關耗材、場地養護成本，並參考攝影燈光器材租賃業者營運方式，設定攝影棚營運成本為 25%。	**營運成本-攝影棚(中)：**攝影棚(中)收入×25%。	$191,625
營運成本-技術服務	技術服務收入成本參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準-舞台音響設備出租業(毛利率 72%，成本率 28%，費用率 42%，標準代號 7719-13)，包含專業技術直接人力成本、水電成本、攝影耗材，在考量專業技術直接人力以及用電成本為費用的方式認列下，參考攝影燈光器材租賃業者營運方式，設定技術服務營運成本為 5%。	**營運成本-技術服務：**技術服務收入×5%。	$156,429
營運成本-搭景裝修	搭景裝修收入成本參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準-室內裝修工程業(毛利率 21%，成本率 79%，費用率 11%，標準代號 4340-15)，包含搭景直接人力成本、搭景及裝修材料成本、水電成本，考量部分搭景裝修成本以計入固定成本(工程經費)的方式認列，並參考攝影燈光器材租賃業者營運成本比例及實際經營狀況，設定搭景裝修成本為 50%。	**營運成本-搭景裝修：**搭景裝修服務收入×50%。	$3,650,000

營運成本-深水池	深水池收入成本參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準-不動產轉租賃業(毛利率 74%，成本率 26%，費用率 41%，標準代號 6811-13)，包含直接人力成本、油漆及材料相關耗材，設定深水池營運成本為 25%。	營運成本-深水池：深水池收入×25%。	$13,036
營運成本-造浪池	造浪池收入成本參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準-不動產轉租賃業(毛利率 74%，成本率 26%，費用率 41%，標準代號 6811-13)，包含直接人力成本、油漆及材料相關耗材，設定造浪池營運成本為 25%。	營運成本-造浪池：造浪池收入×25%	$0
營運成本-宿舍出租	宿舍出租收入成本參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準-未分類其他住宿服務(毛利率 65%，成本率 35%，費用率 50%，標準代號 5590-99)，包含直接人力成本、直接餐費成本、盥洗用品直接成本、水電成本，考量水電成本以計入費用的方式認列，設定宿舍出租收入成本為 30%。	**營運成本-宿舍出租：**宿舍出租收入×30%。	$197,100
人事費用-薪資支出	參考製片廠實際營運方式，管理階層平均薪資每人為 45,000 元/月，行政人員平均薪資每人為 25,000 元/月，並設定每年支薪 14 個月。 第 1 年以及第 2 年管理階層為 1 人，行政人員為 4 人；第 3 年至第 20 年管理階層 3 人，行政人員 15 人。**人事費用-薪資支出表示為行政人員薪資。**	**人事費用-薪資支出：**行政員工人數×25,000 元×14 個月+管理階層人數×45,000 元×14 個月	$2,030,000
人事費用-技術人員薪資	參考對於攝影燈光器材租賃業者薪資及營運方式調查結果，師傅級技術人員長駐 4 人月薪 70,000 元，**假設首年未聘用助理**，而助理以每 2 年增加 1 人人事，上限為 3 人包含 1 位大助理、2 位二助理，平均每人月薪 35,000 元，並設定每年支薪 14 個月，人事費用-技術人員薪資=70,000 元×4 人+35,000 元×助理人數。	**人事費用-技術人員薪資：((70,000 元×4 人+35,000 元×助理人數)×14 個月。**	$3,920,000
人事費用-保險費	根據行政院主計處 **103 年所發布 102 年**受僱員工動向調查，健保、勞退等保險費用及退休提撥準備金，約佔總勞動報酬 13.85%，在財務的公平價值原則上以薪資支出加上訓練費之 15%計算。	**員工保險費用：((人事費用-薪資支出+人事費用-技術人員薪資支出)/14 個月))*12 個月×15%。**	$765,000
行政費用	一般日常雜支、文具相關耗材、郵電費等行政總務費用，參考國立學校財務基金財務預估方式，管理及總務費用約佔行政人員薪資 5%至 8%。基於財務預估的保守原則下，設定行政費用約為薪資支出之 8%。	**行政費用：**人事費用--薪資支出×8%。	$162,400
水電瓦斯費	參考財政部稅務局同業利潤標準，本計畫營業項目平均費用率為 31.2%，且考量水電直接成本以計入費用的方式認列，且因產業特性而用電費用較高，在扣除其他費用比例後，本計畫暫時設定水電瓦斯費用	**水電瓦斯費用：**營運收入×10%。	$1,372,921

	佔營業收入之 10%。		
設備養護費用	參考財政部稅務局同業利潤標準，本計畫營業項目平均費用率為 31.2%，考量攝影棚場地養護成本以費用的方式認列，在扣除其他費用比例後，假設為營運收入之 5%。	**設備養護費用**：營運收入×5%。	$686,461
宣傳費用	參考財政部稅務局同業利潤標準，本計畫營業項目平均費用率為 31.2%，在扣除其他費用比例後，假設為營運收入之 3%。	**宣傳費用**：營運收入×3%。	$411,876
場地保險費用	含火險、公共意外責任險、意外險、產品意外責任險，訪問相關保險業者一般保險費用之推估，以固定成本 0.1%估算。本計畫之固定成本為不動產部分 6000 萬元+開辦費 180 萬元=6180 萬元。	**保險費用**：(固定成本+開辦費)×0.1%。	$61,800
土地租金	本計畫占地 19,940 平方公尺，依土地申報地價霧峰區吉峰段地號 1，申報地價為 850 元/平方公尺，申報地價地價年息 5%，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」規定，本案營運期間土地租金得按國有出租基地租金收費標準 6 折計收。**土地年租金=公告地價×使用面積×地價年息 5%×優惠方案 0.6**。土地公告地價每三年調漲一次，故每隔三年調漲一次 6%。**土地年租金=公告地價(1+土地地價上漲率)×使用面積×地價年息 5%×優惠方案 0.6**。根據霧峰區吉峰段地號 1，自民國 89 年至民國 105 年平均地價上漲率為 5.51%，因而初步設定地價上漲率為 6%。	**土地租金**：申報地價×(1+土地地價上漲率)^{上漲次數}×使用面積×地價年息 5%×優惠方案 60%。	$508,470
房屋租金	**房屋租金**：房屋標準單價×樓地板面積 ×(1-折舊率×折舊經歷年數)×地段等級調整率×房屋年租金率 10%。	以權利金內含房屋租金方式收取	--
固定權利金-固定費用	以每年 100 萬元做為固定權利金。	**固定權利金**：100 萬	$1,000,000
變動權利金-變動	設定變動權利金以年度總營運收入分級距累計收取，級距 1：年度總營運收入未達 25,000,000 元時，不收取該級距變動權利金；級距 2：年度總營運收入達 25,000,000 元以上至 50,000,000 元部分，以該部分級距收入收取 2%變動權利金;級距 3:年度總營運收入達 50,000,000 元以上部分，以該部分級距收入收取 5%變動權利金。用以作為利潤調節機制，目的為執行機關在促參可行後之利潤回饋機制。經財務測試下，當民間機構轉虧為盈時，執行機關變動權利金達 439,699 元整。	**變動權利金：分級距累計收取** 1. 未達 2,500 萬：不收取 2. 2,500 萬-5,000 萬部分：(營運收入-2,500 萬)×2% 3. 5,000 萬以上：((營運收入-5,000 萬)×5%)+(2,500 萬×2%)	--

折舊及各項攤提	採直線法折舊，折舊年限依經濟部投資業務處_固定資產耐用年數表，第三類第十九項其他機械及設備三一九九號，因考量固定資產將使用至第 15 年，取其權衡下設定折舊年限為 15 年，折舊=(固定資產+開辦費用)/耐用年限，動產折舊年限為 8 年。本計畫(固定成本 6,000 萬元+開辦費用 180 萬元)/15 年+ (設備-動產 1,000 萬元/ 8 年)=537 萬元。	**折舊及各項攤提（含不動產及動產）：**(固定成本+開辦費用)/15 年 + (設備-動產 / 8 年)	$5,370,000
利息費用	本計畫融資比率占固定成本之 50%，放款利率依據中央銀行所公告的五大銀行平均基準放款利率 2.83%並加計市場利率風險，將其設定為 4%。利息費用=貸款金額 3,090 萬元×(1-(1/還款期數 15 年)×經歷年數)×融資利率 4%=1,236,000 元。	**利息費用：貸款金額×((1-(1/還款期數 15 年)×經歷年數)×融資利率。**	$1,236,000
重置費用	重置費用，區分為不動產及動產二部分，其中首年營運支出重置費用為 0 元，依耐用年限規定營運 9 年開始進行第 1 次動產設備部分重置及第 11 年開始進行第 1 次不動產裝修部分重置。	**不動產重置費用以裝修工程費用中之油漆工程費用及服務空間裝修工程費用等加總，設定以 2,000 萬元計算。動產重置費用以設備採購（生財器具）總額，設定以 1,000 萬元計算**	
	總　　計		$22,189,368

四、預估綜合損益、現金流量與年度淨現金流量分析

為有效評估整體財務計畫，本計畫依上述參數設定及基本假設擬算出其預估綜合損益、現金流量與年度淨現金流量，而其預估綜合損益表、預估現金流量表與年度淨現金流量表如下：

表 7-5 預估綜合損益表

【預估綜合損益表】															
項目＼年度	107年	108年	109年	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年
營運收入															
攝影棚(大)	$1,825,000	$2,737,500	$3,650,000	$4,562,500	$5,475,000	$6,387,500	$7,300,000	$8,212,500	$9,125,000	$10,037,500	$10,950,000	$10,950,000	$10,950,000	$10,950,000	$10,950,000
攝影棚(中)	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500	$766,500
技術服務	$3,128,571	$4,692,857	$6,257,143	$7,821,429	$9,385,714	$10,950,000	$12,514,286	$14,078,571	$15,642,857	$17,207,143	$18,771,429	$18,771,429	$18,771,429	$18,771,429	$18,771,429
搭景裝修	$7,300,000	$10,950,000	$14,600,000	$18,250,000	$21,900,000	$25,550,000	$29,200,000	$32,850,000	$36,500,000	$40,150,000	$43,800,000	$43,800,000	$43,800,000	$43,800,000	$43,800,000
深水池	$52,143	$78,214	$104,286	$130,357	$156,429	$182,500	$208,571	$234,643	$260,714	$286,786	$312,857	$312,857	$312,857	$312,857	$312,857
造浪池	$0	$0	$800,000	$0	$0	$848,966	$0	$0	$900,930	$0	$0	$956,074	$0	$0	$1,014,593
其他收入(宿舍出租)	$657,000	$985,500	$1,314,000	$1,642,500	$1,971,000	$2,299,500	$2,628,000	$2,956,500	$3,285,000	$3,613,500	$3,942,000	$3,942,000	$3,942,000	$3,942,000	$3,942,000
合計	**$13,729,214**	**$20,210,571**	**$27,491,929**	**$33,173,286**	**$39,654,643**	**$46,984,966**	**$52,617,357**	**$59,098,714**	**$66,481,001**	**$72,061,429**	**$78,542,786**	**$79,498,860**	**$78,542,786**	**$78,542,786**	**$79,557,379**
營運成本															
營運成本															
－攝影棚(大)	$456,250	$684,375	$912,500	$1,140,625	$1,368,750	$1,596,875	$1,825,000	$2,053,125	$2,281,250	$2,509,375	$2,737,500	$2,737,500	$2,737,500	$2,737,500	$2,737,500
－攝影棚(中)	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625	$191,625
－技術服務	$156,429	$234,643	$312,857	$391,071	$469,286	$547,500	$625,714	$703,929	$782,143	$860,357	$938,571	$938,571	$938,571	$938,571	$938,571
－搭景裝修	$3,650,000	$5,475,000	$7,300,000	$9,125,000	$10,950,000	$12,775,000	$14,600,000	$16,425,000	$18,250,000	$20,075,000	$21,900,000	$21,900,000	$21,900,000	$21,900,000	$21,900,000
－深水池	$13,036	$19,554	$26,071	$32,589	$39,107	$45,625	$52,143	$58,661	$65,179	$71,696	$78,214	$78,214	$78,214	$78,214	$78,214
－造浪池	$0	$0	$200,000	$0	$0	$212,242	$0	$0	$225,232	$0	$0	$239,019	$0	$0	$253,648
－宿舍出租	$197,100	$295,650	$394,200	$492,750	$591,300	$689,850	$788,400	$886,950	$985,500	$1,084,050	$1,182,600	$1,182,600	$1,182,600	$1,182,600	$1,182,600
合計	**$4,664,439**	**$6,900,846**	**$9,337,254**	**$11,373,661**	**$13,610,068**	**$16,058,717**	**$18,082,882**	**$20,319,289**	**$22,780,929**	**$24,792,104**	**$27,028,511**	**$27,267,529**	**$27,028,511**	**$27,028,511**	**$27,282,159**
營運毛利	**$9,064,775**	**$13,309,725**	**$18,154,675**	**$21,799,625**	**$26,044,575**	**$30,926,250**	**$34,534,475**	**$38,779,425**	**$43,700,072**	**$47,269,325**	**$51,514,275**	**$52,231,331**	**$51,514,275**	**$51,514,275**	**$52,275,220**
營運費用															
人事費用															
－薪資支出	$2,030,000	$2,030,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000	$7,140,000
－技術服務薪資支出	$3,920,000	$3,920,000	$4,410,000	$4,410,000	$4,900,000	$4,900,000	$5,390,000	$5,390,000	$5,390,000	$5,390,000	$5,390,000	$5,390,000	$5,390,000	$5,390,000	$5,390,000
－員工保險費	$765,000	$765,000	$1,485,000	$1,485,000	$1,548,000	$1,548,000	$1,611,000	$1,611,000	$1,611,000	$1,611,000	$1,611,000	$1,611,000	$1,611,000	$1,611,000	$1,611,000
行政費用	$162,400	$162,400	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200	$571,200
水電瓦斯費	$1,372,921	$2,021,057	$2,749,193	$3,317,329	$3,965,464	$4,698,497	$5,261,736	$5,909,871	$6,648,100	$7,206,143	$7,854,279	$7,949,886	$7,854,279	$7,854,279	$7,955,738
設備養護費用	$686,461	$1,010,529	$1,374,596	$1,658,664	$1,982,732	$2,349,248	$2,630,868	$2,954,936	$3,324,050	$3,603,071	$3,927,139	$3,974,943	$3,927,139	$3,927,139	$3,977,869
宣傳費用	$411,876	$606,317	$824,758	$995,199	$1,189,639	$1,409,549	$1,578,521	$1,772,961	$1,994,430	$2,161,843	$2,356,284	$2,384,966	$2,356,284	$2,356,284	$2,386,721
場地保險費用	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800	$61,800
土地租金	$508,470	$538,978	$538,978	$538,978	$571,317	$571,317	$571,317	$605,596	$605,596	$605,596	$641,932	$641,932	$641,932	$680,448	$680,448
房屋租金	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
權利金															
－變動	$0	$0	$49,839	$163,466	$293,093	$439,699	$630,868	$954,936	$1,324,050	$1,603,071	$1,927,139	$1,974,943	$1,927,139	$1,927,139	$1,977,869
－固定	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000	$1,000,000
各項攤提-不動產	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000
設備折舊-動產	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
重置攤提-不動產	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$2,000,000	$2,000,000	$2,000,000	$2,000,000	$2,000,000
重置折舊-動產	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000
合計	**$16,288,929**	**$17,486,081**	**$25,575,364**	**$26,711,635**	**$28,593,245**	**$30,059,310**	**$31,817,309**	**$33,342,300**	**$35,040,226**	**$36,323,724**	**$39,850,772**	**$40,070,669**	**$39,850,772**	**$39,889,288**	**$40,122,645**
營運利益	-$7,224,154	-$4,176,356	-$7,420,689	-$4,912,010	-$2,548,670	$866,940	$2,717,166	$5,437,125	$8,659,846	$10,945,601	$11,663,503	$12,160,661	$11,663,503	$11,624,987	$12,152,575
營業外收支															
利息支出	$1,236,000	$1,153,600	$1,071,200	$988,800	$906,400	$824,000	$741,600	$659,200	$576,800	$494,400	$412,000	$329,600	$247,200	$164,800	$82,400
稅前淨利(損)	-$8,460,154	-$5,329,956	-$8,491,889	-$5,900,810	-$3,455,070	$42,940	$1,975,566	$4,777,925	$8,083,046	$10,451,201	$11,251,503	$11,831,061	$11,416,303	$11,460,187	$12,070,175
所得稅費用	$0	$0	$0	$0	$0	$7,300	$335,846	$812,247	$1,374,118	$1,776,704	$1,912,755	$2,011,280	$1,940,771	$1,948,232	$2,051,930
稅後淨利(損)	-$8,460,154	-$5,329,956	-$8,491,889	-$5,900,810	-$3,455,070	$35,640	$1,639,720	$3,965,678	$6,708,928	$8,674,496	$9,338,747	$9,819,781	$9,475,531	$9,511,955	$10,018,246

表 7-6 預估現金流量表

【預估現金流量表】															
項目＼年度	107年	108年	109年	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年
營運活動現金流量															
稅後利益	-$8,460,154	-$5,329,956	-$8,491,889	-$5,900,810	-$3,455,070	$35,640	$1,639,720	$3,965,678	$6,708,928	$8,674,496	$9,338,747	$9,819,781	$9,475,531	$9,511,955	$10,018,246
各項攤提-不動產	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000	$4,120,000
設備折舊-動產	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
重置攤提-不動產	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$2,000,000	$2,000,000	$2,000,000	$2,000,000	$2,000,000
重置折舊-動產	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000	$1,250,000
應付帳款增加(減少)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
營運活動淨現金流量	-$3,090,154	$40,044	-$3,121,889	-$530,810	$1,914,930	$5,405,640	$7,009,720	$9,335,678	$12,078,928	$14,044,496	$16,708,747	$17,189,781	$16,845,531	$16,881,955	$17,388,246
投資活動現金流量															
期初投資															
－工程經費	-$70,000,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
－開辦費	-$1,800,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
出售設備	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
動產重置費-設備成本	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	-$10,000,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0
不動產重置費-裝修成本	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	-$20,000,000	$0	$0	$0	$0
政府輔助	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
投資淨活動現金流量	-$71,800,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	-$10,000,000	$0	-$20,000,000	$0	$0	$0	$0
融資活動現金流量															
增加股本	$30,900,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
短期借款舉借（償還）	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
長期借款舉借（償還）	$28,840,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000
融資活動淨現金流量	$59,740,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000	-$2,060,000
淨現金流量	-$15,150,154	-$2,019,956	-$5,181,889	-$2,590,810	-$145,070	$3,345,640	$4,949,720	$7,275,678	$18,928	$11,984,496	-$5,351,253	$15,129,781	$14,785,531	$14,821,955	$15,328,246
累計淨現金流量	-$15,150,154	-$17,170,110	-$22,351,999	-$24,942,809	-$25,087,879	-$21,742,239	-$16,792,520	-$9,516,842	-$9,497,914	$2,486,583	-$2,864,670	$12,265,111	$27,050,642	$41,872,597	$57,200,842

表 7-7 年度淨現金流量表(與回收年限)

成本率檢查程式	33.97%	34.14%	33.96%	34.29%	34.32%	34.18%	34.37%	34.38%	34.27%	34.40%	34.41%	34.30%	34.41%	34.41%	34.29%
費用率檢查程式	118.64%	86.52%	93.03%	80.52%	72.11%	63.98%	60.47%	56.42%	52.71%	50.41%	50.74%	50.40%	50.74%	50.79%	50.43%
所得稅費用檢查程式	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
年度	**第1年**	**第2年**	**第3年**	**第4年**	**第5年**	**第6年**	**第7年**	**第8年**	**第9年**	**第10年**	**第11年**	**第12年**	**第13年**	**第14年**	**第15年**
IRR計算公式	-$8,460,154	-$4,884,874	-$7,132,861	-$4,542,562	-$2,437,675	$23,045	$971,735	$2,153,900	$3,339,573	$3,957,416	$3,904,683	$3,762,952	$3,327,823	$3,061,654	$2,955,342
NPV計算公式	-$8,460,154	-$5,044,441	-$7,606,469	-$5,002,416	-$2,772,136	$27,063	$1,178,436	$2,697,386	$4,318,852	$5,285,047	$5,384,961	$5,359,017	$4,894,139	$4,649,775	$4,634,930
計畫回收年限公式	-$8,460,154	-$13,790,110	-$22,281,999	-$28,182,809	-$31,637,879	-$31,602,239	-$29,962,520	-$25,996,842	-$19,287,914	-$10,613,417	-$1,274,670	$8,545,111	$18,020,642	$27,532,597	$37,550,842
計畫折現後回收年限公式	-$8,460,154	-$13,504,594	-$21,111,063	-$26,113,480	-$28,885,615	-$28,858,552	-$27,680,116	-$24,982,729	-$20,663,878	-$15,378,831	-$9,993,870	-$4,634,853	$259,286	$4,909,060	$9,543,990
計畫回收年限公式**挑選**	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
計畫折現後回收年限公式**挑選**	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0

四、投資效益分析

由以上各項參數設定及基本假設，運用至擬定之各規劃方案，並依據各財務評估指標，分析評估本計畫之財務計畫。

(一) 財務評估指標定義

1. 淨現值(Net Present Value，NPV)

淨現值為一計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。一般而言，計畫之淨現值為正，表示現金淨流入現值為正或 0 時，為可行計畫，且淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當計畫之淨現值為負值時，則為不可行計畫。

2. 內部報酬率(Internal Rate of Return，IRR)

內部報酬率的定義為，未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限；藉由比較計畫的內部報酬率與資金成本，可以瞭解計畫的投資效益。當 IRR 大於計畫所要求之報酬率或加權平均資金成本，表示該計畫之淨現值大於 0，故接受該計畫，顯示本計畫具初步之投資效益。

3. 回收年限(Payback)

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。回收年限最大的好處是計算方便，且可以瞭解方案的流動性與時間風險：

(1) 流動性

回收年限表示期初投入的回收速度，可看出投資支出被套牢時間的長短，因此可當作方案的流動性指標。若是回收年限越短，表示方案的流動性愈高，使資金運用更有效率。

(2) 時間風險

方案期間越長，則不確定性程度越高，使後期現金流量估算的困難度提高；由於不確定性存在，進而產生風險。若是回收年限越短，表示方案之時間風險愈小。

4. 折現後回收年限(Discounted Payback)

回收年限法的最大的缺點為忽略了資金的時間價值，故許多決策者會考慮採用「折現後回收年限法」，亦即先將現金流量折現之後，累積淨現金流入現值等於 0 所需的年數；此法可視為方案之損益兩平點年數，對於決策者而言，不但結合了回收年限法的優點，更考慮了時間價值，故使用上較回收年限法客觀許多。

(二) 民間投資財務效益評估

本計畫經由前述之收入及成本假設，透過淨現值（NPV）、內部報酬率（IRR）、計畫回收年期（PBP）及計畫折現後回收年期（DPB）等重要財務評估指標來分析檢視計畫之財務可行性，就財務效益而言，評估計畫方案是否具有初步之財務可行性。

在考量本計畫特性及整體規劃性及投資效益，本計畫土地租金優惠之財務評估結果，投資報酬率(IRR)為 9.11%大於加權平均資金成本 5.66%，淨現值(NPV)為 954 萬 3,990 元，折現後回收年限為第 13 年，因此財務具可行性。

表 7- 8 民間投資財務效益評估分析

項目	單位	財物效益分析
評估期間	年	15
投入成本	元	71,800,000
IRR	百分比	9.11%
加權平均資金成本 WACC	百分比	5.66%
計畫 NPV	元	$9,543,990
計畫回收年期 PB	年	營運後第 12 年
計畫折現後回收年期 DPB	年	營運後第 13 年
財 務 可 行 性		具財務可行性

第五節　政府資金規劃

本計畫由執行機關依據臺中市政府施政政策目標，已於 104 年度至 106 年度一次性編列本計畫先期投資開發所需之相關經費預算，預計投入之總工程經費為 7.8 億元，配合建築設計等相關作業現階段經費業已到位，未來無須再另行編列預算配合本計畫執行。就執行機關投資執行相關公共政策，亦應就以整體計畫觀點探討執行機關執行損益情形結果，其收入、支出項目、淨利、現金流量以及財務指標如下所述。

一、收入項目

(一) 土地租金

執行機關於本計畫主要收入之項目為民間機構所繳納之土地租金，其費用依「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」計收土地租金，經估算執行機關首年可收取之土地租金金額為 50 萬 8,470 元。

(二) 房屋租金

中臺灣影視基地之樓地板面積總共為 17,998.8 平方公尺，又根據臺中市政府地方稅務局，臺中市房屋標準單價表可知，本計畫之建築屬於鋼骨鋼筋混泥土造(S)第二類，最高折舊年數為 60 年，折舊率為 1%，而民生路段之地段等級調整率為 95%，房屋租金率為 10%。本計畫暫以權利金內含房屋租金的方式規劃。

(三) 權利金

本計畫計收權利金的方式規劃固定權利金與變動權利金配合計收方式，使得民間機構參與公共建設有利潤共享、風險同負的概念。

1. 固定權利金：

固定權利金的部分主要來自於執行機關於先期大量投入固定成本之的狀況下，民間機構每年用以回饋執行機關的折舊費用，本計畫暫訂以許可年期內每年固定收取新臺幣 100 萬元。

2. 變動權利金：

設定變動權利金以年度總營運收入分級距累計收取，級距 1：年度總營運收入未達 25,000,000 元時，不收取該級距變動權利金；級距 2：年度總

營運收入達 25,000,000 元以上至 50,000,000 元部分，以該部分級距收入收取 2%變動權利金；級距 3：年度總營運收入達 50,000,000 元以上部分，以該部分級距收入收取 5%變動權利金。用以作為利潤調節機制，目的為執行機關在促參可行後之利潤回饋機制。經財務測試下，當民間機構轉虧為盈時，執行機關變動權利金達 439,699 元整。

(四) 其他收益：

除上述土地租金以及權利金以外，尚包含營利事業所得稅...等。

二、支出項目

(一) 地價稅

依據土地稅法第 20 條「公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。」但本計畫為公有土地以促參方式由民間機構管理營運，但非公共使用，因此不得免徵地價稅，按基本稅率千分之十計算地價稅額，申報地價為 850 元/平方公尺，基地面積為 19,940 平方公尺，依據公式本計畫應納地價稅數額為 16 萬 9,490 元。

(二) 房屋稅

房屋現值課徵，房屋現值公式為核定單價（元）x 面積（m2）x（1-折舊率 x 折舊經歷年數）x 地段調整率。而營業用房屋按其現值課徵 3%及房屋稅調整因數為 1%(每年遞減)，故所需繳納房屋稅之公式為房屋現值 x 房屋稅率 3%。然中臺灣影視基地總樓地板面積為 17,998.8 平方公尺，民生路段之地段調整率為 95%，首年房屋稅為 269 萬 9,922 元，房屋稅之估算如下表 7-9。然而由於本計畫屬公共使用項目，未來實際營運時，房屋稅之課徵與否以地方稅務局認定為基準，故本計畫目前先暫列執行機關需繳納之房屋稅稅額。

表 7- 9 首年估算房屋稅額

年度	建物	核定現值	折舊率	經歷年數	地段調整率	稅率	應納稅額
第 1 年	攝影棚	78,350,400	1%	0	95%	3%	2,350,512
	電梯	2,804,000	5.55%	0	100%	3%	84,120
	造浪池	4,964,100	1%	0	95%	3%	148,923
	小木工坊	3,878,900	1%	0	95%	3%	116,367
	合計	89,997,400					2,699,922

資料來源:初步洽詢地方稅務局試算結果

三、政府財務評估

(一) 財務效益

本計畫係為達成政府施政理念，以扶持地方影視產業發展及帶動區域經濟活絡為主要政策目標，故執行機關辦理本促參案件主要收入項目應為土地租金及權利金，支出項目主要為房屋稅及地價稅。由表 7-10 執行機關首年收支概算表得知，其首年所收取之土地租金及固定權利金總額並不足以支付當年度所必須支付之地價稅及房屋稅總額，顯示本計畫執行機關於初期必須編列相關之預算以彌補支付項目不足部分之數額。惟執行機關辦理本計畫並非以獲得高額權利金為主要目標，其實質所產生之初期財務效益不彰部分，應可藉由本計畫推動所帶來之產業外部效益回饋社會，以達本計畫之政策性、公益性、教育性及產業群聚性之需求。

本計畫以首年營運為基礎，保守推估中台灣影視基地未來委託營運年期 15 年執行機關支出及收入概況，執行機關支出部分以地價稅及房屋稅為主要項目，經由初步試算結果顯示需繳納之稅額總計約為 4,024 萬。執行機關收入部分以土地租金、固定權利金及變動權利金為主要項目，經由初步試算結果顯示評估年內收入之金額總計約為 3,913 萬，產生收支逆差約為 100 萬，使本計畫整體財務呈現無法收支平衡情況。惟考量本計畫係屬執行機關應辦理之權責業務範圍，且以照顧區域影視產業發展，促進地方經濟活絡為主要目標，故地方稅務局對其房屋稅之課徵仍存有檢討減收之可能，兼之本計畫未來之民間機構如具有深厚之影視製作實力及完善之經營行銷規劃，在積極且有效提升使用率之情況下，預估整體營運績效將會呈現跳躍式之成長，在其利潤共享之原則下，執行機關將因民間機構之超額利潤而獲得適度變動權利金之回饋，整體財務計畫將趨向於收支平衡且有獲利產生之可能。

表 7- 10 執行機關首年收支概算表

	項目	首年營運數額(107 年)	小計	合計
收入項目	土地租金	508,470 元	1,508,470 元	-1,360,942 元
	固定權利金	1,000,000 元		
支出項目	地價稅	169,490 元	2,869,412 元	
	房屋稅	2,699,922 元		

(二) 產業外部經濟(不可量化財務效益)

雖然經初步試算，執行機關收入總額小於支出總額，但由於本計畫係以長期經營之觀點做為考量，以強化當地產業發展與經濟活動，並創造城市特色與行銷，以利計畫基地長期之發展，為一種不可量化之財務效益。

公共經濟建設本身因具有公共財外部規模經濟的關係，許多不可量化的財務效益也隨著營運管理而實現，並強化當地經濟活動與未來市場定位。而本計畫對於民間機構而言亦具投資誘因，民間機構的投入可減輕執行機關財政負擔，因此由執行機關角度而言，應可考量更多未來外部效益的部分，帶動地方發展。

表 7- 11 產業外部經濟效益彙整

項目	內容
電影觀光	電影觀光所產生之最大轉變莫過於帶動整體經濟活動的發展，尤其以觀光相關產業中的餐飲與民宿業者數量之增加最為明顯，亦創造電影相關周邊商品之附加效益，而電影觀光人潮的湧入，對於觀光相關產業之業主所得與房地產之價格上漲相對有提升，但多集中於熱鬧的商家聚集區。
政府稅收效益	政府收入來源有：租稅、規費、公營事業收入、罰款、舉債收入、財產收入等。其中，以租稅為政府的主要收入來源。就本計畫而言，除未來土地租金與權利金收入外，賦稅收入將是本計畫所帶來的重要經濟效益之一。當政府投資或公共支出擴大時，國民收入增加，進而增加政府稅收，例如營業稅與營利事業所得稅，惟此一稅收增加的收益是由全體國民繳予政府，乃為間接創造出的正面外部效果，並非此一計畫直接對臺中帶來的經濟效益，因此無法納入可量化效益之考量。另一方面，因影視基地及整體臺中市開發所創造出的土地增值稅、地價稅、房屋稅與契稅等將歸為地方稅，惟部分地方稅必須繳回國庫，供政府統籌使用，故在此無法精確量化政府稅收效益。
產業扶植	中臺灣影視基地建置完成後，可有效吸引國內外劇組前來拍攝製作電影，其所能帶來之效益，除了能夠振興中臺灣影視產業外，更能有效帶動臺中市霧峰區之發展，促進周邊產業如餐飲業、住宿業、商業活動以及木料、建材、鐵製等產業之成長，續而達到產業扶植之效益。
增加就業機會	影視基地所帶動人力的需求，除中心內部長駐人員外，配合拍攝的短期 / 兼職工作機會也將釋出，因而提高臺中市就業率。同時，後續所產生的觀光效益及住宿需求，亦會刺激周邊消費、餐飲等需求。由於就業機會與其所帶動的周邊經濟活動，使得當地居民生活水平略微提高，因此預期本計畫對當地生活品質有正面且直接的助益。

項目	內容
促進商業發展帶動經濟成長	由學理上可知，公共投資增加可藉由「乘數效果」使產出增加，預估本計畫投資所增加之社會總產出金額將可望對大臺中地區之總體經濟發展產生乘數效果，而使投資效益呈現倍數成長，將有助創造地方繁榮與發展。本計畫開發地點為臺中市霧峰區，未來結合周邊商業設施開發完成後，預計將可對周邊區域產生波及效應，進而引領地區開發及活絡地方商業發展。

(三) 相關獎勵或優惠措施

本計畫之開發內容經檢討相關獎勵補助辦法並不適用，且因非屬重大公共建設，故不適用其相關之租稅優惠措施；房屋稅經洽詢地方稅務局其表示本計畫係屬國有非公用不動產案件，故將依計算方式課徵房屋稅。

(四) 執行機關收入偏低之因應

執行機關如有收入情況偏低的情形，建議未來可由民間機構營運產生超額利潤時，藉由變動權利金的利潤調節機制，調整變動權利金收取百分比或固定權利金等方式，達成風險共負、利潤共享目標。綜觀第七章財務計畫及分析之相關內容，以其權利金收取方式規劃，得知本計畫於開始營運後第 3 年即可收取變動權利金，其整體許可年期 15 年累計收取之固定權利金達 1,500 萬元，變動權利金預估累計收取可達 1,519 萬 3,251 元，顯示本計畫未來正式開始 OT 委外營運，如民間機構可確實積極推廣及行銷，落實本計畫扶持影視相關產業之理念，不僅將國內相關之影視劇組吸引至本案來拍攝使用，更可廣泛行銷於國際市場，藉由國際合作及跨國製作，將本計畫推廣於國際市場。

第六節　敏感度分析

在進行計畫的財務評估時，由於許多重要參數係經由假設或估計而得，故具有相當的不確定性存在，而這些參數的設定攸關計畫的投資效益，若未來的情況發生變化或有誤差，將影響整體計畫的進行；因此應針對影響計畫的重大參數進行敏感性分析，以瞭解參數變動對計畫效益的影響程度，並藉由評估這些變動擬定風險控管計畫。一般敏感度分析項目主要包括投資成本、營運成本及營運收入等因子，詳如表 7-12 所示：

表 7-12 財務指標概述表

變數項目	敏感度分析	WACC	IRR	NPV
			計畫	計畫
營運收入	15%	5.66%	28.86%	$74,355,841
	10%	5.66%	22.01%	$54,485,227
	5%	5.66%	15.50%	$34,723,996
	0%	5.66%	9.01%	$14,962,766
	-5%	5.66%	1.99%	-$5,063,806
	-10%	5.66%	-6.47%	-$25,337,287
	-15%	5.66%	-19.66%	-$45,769,782
營運成本	15%	5.66%	0.15%	-$14,180,375
	10%	5.66%	3.32%	-$6,210,388
	5%	5.66%	6.27%	$1,669,573
	0%	5.66%	9.11%	$9,543,990
	-5%	5.66%	11.84%	$17,320,299
	-10%	5.66%	14.53%	$25,096,608
	-15%	5.66%	17.22%	$32,872,916

資料來源:本計畫彙整

由敏感度分析表可知，在營運收入降低逾 5%以及營運成本增加逾 10%時，計畫之淨現值將變為負數，將使得計畫變得不可行，顯示未來民間機構必須積極提升本計畫相關之使用率，以增加營運收入降低營運風險；因此根據上表及預估綜合損益表得知，影響本計畫未來營運之最顯著之變數為拍片日數，其所影響之收入包含攝影棚、技術服務及搭景裝修等 3 項所佔比重最高之收入項目。故本計畫未來營運之首要目標為拍攝影片之數量增加及相關設施使用日數之延長，在此前提下將可有效降低風險，創造營運收入提升，達成營運目標之可能。而有效控管營運成本亦為本計畫之重要風險因子，在營運收入與營運成本二者併行提升與管理之情況下，本計畫方能有效達成政策目標，樂觀預期下，由於營運收入的提高將使得內部報酬率提高更多，進而預期因拍攝影片數量能夠增加的情形下，將可能促使中臺灣影視基地躍升成為臺灣影視產業的主要生產群聚地。

第七節　整體計畫分析

本計畫財務規劃內容依據財務可行性分析之結果，然而在進行計畫之財務評估時，由於許多重要參數係經由假設或估計而得，故具有相當的不確定性存在。且本計畫現階段主要為打造產業基礎設施，促進中臺灣影視聚落發展，提升臺中市發展影視產業之優勢及創造具城市特色品牌，因此擇以 OT 營運模式並以長期方式辦理，因此在評估期間較長且投資金額較小之情況下，營運收入降低、營運成本增加為本計畫最關鍵之問題。

因此本計畫為增加民間機構投資意願，需將財務調整至合理之範圍，進行財務相關測試分析。其結果顯示，影響本計畫未來營運之最顯著之變數為拍片日數，其所影響之收入包含攝影棚、技術服務及搭景裝修等 3 項所佔比重最高之收入項目。故本計畫未來營運之首要目標為拍攝影片之數量增加及相關設施使用日數之延長，在此前提下將可有效降低風險，創造營運收入提升，達成營運目標之可能，以達收支平衡。

第八章 風險規劃

促進民間參與公共建設委外營運之基本精神在於：減輕政府財政負擔、風險合理分擔及更有效率的經營管理。風險事實上可當作是計畫能否成功最重要的變異數。政府自辦的公共建設一般是以預算來源為關切重點，而非風險之考慮，其主要為理論上國庫具有無限的風險承擔能力，一旦發生超支，只要理由充分且行政部門負擔起一定的行政責任，一般可追加預算。但民間參與公共建設必然會關切可能發生變異數的範圍，因民間機構對風險承擔的能力較小，其投資成本必須要明確將風險成本資本化，否則一旦發生風險事件即可能陷入破產的困境。因此，政府採用促參法辦理民間參與各項公共建設，就必須調整對風險的認知與態度，對於民間無法承擔之風險(如用地取得風險)，政府應合理分擔。至於如何區分何者由政府分擔，何者應由民間機構分擔，則需視公共建設個案之特性作判斷。

中臺灣影視基地經政府部門出資興建後，未來將交由民間機構進行管理營運，因此，政府與民間機構雙方應以共同公平分擔為原則，並追求雙贏與民眾三贏的夥伴關係。政府應以協助民間機構之角度，予以承諾或協助辦理，幫助民間機構解決無法控制或承擔之風險。另外，政府與民間機構應於訂立委託經營契約內容中，詳細並明確約定風險分擔的方式。以下分別依照風險因素、風險分擔原則，以及風險因應或減輕策略說明如下：

第一節 風險因素與影響

本計畫執行上所面臨的風險大致可區分為政策風險、金融風險、市場風險、工程風險、營運風險、財務風險及不可抗力風險等七大類，各風險因素及可能產生之影響說明如下:

一、政策風險

(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(經營權)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，應列入投資契約之除外情事，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、環境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) 稅賦增加

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

(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，若未來本計畫於裝修、營運期間利率有巨幅變動，則對本計畫整體財務產生風險影響。民間機構應採取適當避險措施(如保險、遠期外匯等避險方式)，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。

(二) 匯率風險

民間機構在裝修期或營運期，若有部分之資金取得及支付(應收款、應付款)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操作的安排，以降低匯率風險之影響。

(三) 通貨膨脹風險

裝修期內主體事業及附屬事業之工程成本，可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響裝修成本的變動，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(如期貨等衍生性金融商品)，以降低通貨膨脹風險之影響。

三、市場風險

中臺灣影視基地委外經營的目的在於影視產業推廣，增加民眾接觸之機會，同時結合在地特色，促進經濟與觀光發展，同時降低機關財政負擔。由財務可行性分析結果得知，本計畫收入主要來源為國內外相關影視業者至中臺灣影視基地進行拍攝製作影片所需之場地服務、技術服務、住宿服務等。而國內能進行影片拍攝製作之場域集中於北部，其所產生之優勢為北部影視產業聚落已趨於完善，且不論交通、資源與人才等多集結於此，亦提升了北部相關場域之使用頻率。然而，中臺灣影視基地除了提供國內最大拍攝製作影片使用之攝影棚外，具有亞州首座造浪池及國內第一座深水池,其所具備之服務足以比擬他國國際級影視場域。

然中臺灣影視基地未來將提供國內外劇組比擬國際型之優質服務與專業的拍攝製作場域，但相對於影視產業已成形之北部地區，其尚需時間建構完整產業軸與創造自我品牌，因此，如何區別市場競爭，屆時目標客群是否能達預期日標值將是本計畫最大的市場風險。

四、財務風險

(一) 擔保風險

因金融機構提出加強債權擔保的要求，或擔保品價值的減損，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) 信用風險

係指民間機構未能履行約定契約中的義務而造成政府部門損失的風險。由於此信用風險會對公共利益產生很大的影響，因此事前應針對民間機構的信用狀況作評估來衡量可能的損益以及後續應定期衡量其信用狀況以減低可能的損失。

(三) 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，仍需報請執行機關核定後實施，但此規定恐使民間機構面臨費率調整自主性之風險，因定價策略彈性較小而影響其營運計畫。

五、工程風險

(一) 工期延誤

本計畫前置作業之土地取得、申請作業、工程設計至施工完成等階段，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，於各階段應注意工程延誤之風險。

(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) 裝修計畫延宕

若非因不可抗力因素，建築本體無法如期完工與點交，因而造成民間機構裝修計畫延誤，若本計畫因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(四) 審核延誤

本計畫前置作業可分為規劃設計、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，若本計畫因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(五) 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。

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下:

(一) 勞資糾紛

民間機構應確實依勞基法等相關法令經營，以避免勞資糾紛造成有形或無形損失，若有糾紛應採取勞資雙方協議方式處理。同時應避免使執行機關負連帶賠償責任等。

(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，提升顧客滿意度及經營效率外，另在營運設施設備維護上亦應加強日常的維修，各項安全指標，例如防火、耐震等皆須符合相關規範，以符合複查標準，同時應減少固定資產的汰換，降低設備成本重置的開銷。

七、移轉風險

許可期限屆滿時，民間機構應將所委託管理的建物和相關應返還設施返還予執行機關，此時營運之建物、設施、營運設備，應依據每年由民間機構所製作之清冊內容返還。另外，履約保證金依據委託營運管理契約規定，於完成營運資產

返還後一定期限內交還予民間機構。若在營運資產返還期間發生天災或不可抗力事故，致使返還發生困難，或民間機構放棄保證金，則執行機關可能須承擔因返還時所產生的損失。相關損失需要納入保險計畫中對於營運中斷險理賠執行機關之損失。

八、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。

第二節　風險分攤原則

促參案件並無一定標準制度可循，不同個案之契約內容也可能因某項不確定因素之承擔者不同而產生差異，甚至可能影響到民間參與者的獲利程度。因此執行機關與民間機構都應對委託經營特許期間內可能面臨風險有所認知，並能夠加以評估與管理，避免影響投資意願及整體計畫進行。

執行機關應與民間機構以「合作共識」解決風險分擔事宜，避免以對抗訴訟處理，建議可於契約中明定雙方承擔之風險。若前期規劃時，風險分攤不符合公共利益或公平合理之原則，而由執行機關或民間機構單方面承擔過多風險，恐將造成後續營運績效不彰，甚至危及計畫之存續。此外，執行機關與民間機構應使用其他風險管理技術或透過保險工具，有效地轉嫁責任或明確規範風險責任歸屬，避免並防止風險的產生或不利影響。

為確保中臺灣影視基地投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，本計畫之各階段時期與風險種類詳見下表，分就各種風險探討主要與次要風險分擔部門。

表 8- 1 風險分擔分析表

類型	風險項目	風險承擔者		計畫影響：可否將風險轉嫁保險公司
		執行機關	民間機構	
政策風險	政治風險	○	●	
	法令變動風險	●	○	
	稅賦增加	●	○	
金融風險	利率風險	○	●	★

類型	風險項目	風險承擔者		計畫影響：可否將風險轉嫁保險公司
		執行機關	民間機構	
	匯率風險	○	●	★
	通貨膨脹風險	○	●	★
市場風險	競爭與需求風險	○	●	
財務風險	擔保品風險	○	●	
	信用風險	●	○	
	費率調整風險	○	●	
工程風險	工期延誤	●	○	
	成本超支	○	●	
	無法完工	○	●	
	審核延誤	○	●	
	技術與品質問題	○	●	
	勞工風險	○	●	
營運風險	勞資糾紛	○	●	
	營運績效	○	●	
移轉風險	資產返還風險	●	○	
不可抗力風險	天然與人為災害發生	○	●	☆
註：風險承擔者：●主要承擔者　○次要承擔者 風險轉嫁：　★大部分可轉嫁　☆僅部分可轉嫁				

資料來源:本計畫整理

依據表 8-1 風險分擔分析表，本計畫可將風險轉嫁保險公司之項目僅為金融風險及部分不可抗力風險，其他皆須由執行機關、民間機構自負。

第三節　風險因應或減輕策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，應由投資人於投標時提出，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或損失減少、減輕對策，詳見下表所示:

表 8- 2 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應或減輕策略
政策風險	政治風險	政策性風險因非民間機構可掌握並影響，主要由執行及執行機關承擔。
	法令變動風險	
	稅負增加	
金融風險	利率風險	貨幣市場風險及資本市場風險應根據其資金來源及目的善用各式金融工具。
	匯率風險	
	通貨膨脹風險	
市場風險	競爭與需求風險	善用市場經驗值，建立計畫合理市場假設。
財務風險	擔保風險	無論系統性風險或非系統性風險所造成擔保品價值減損或金融機構要求追加擔保，民間機構均應善加與其往來金融機構協商。
	信用風險	定期評估民間機構履約狀況，並定期就營運資產實施盤點。
	費率調整風險	明確訂定合約規範以維護整體計畫公益性。
工程風險	工期延誤	確實請民間機構提出預防計畫、災難計畫、緊急計畫，並於工程期間定期及不定期督導。
	成本超支	
	無法完工	
	審核延誤	
	技術與品質問題	
	勞工風險	
營運風險	勞資糾紛	明確訂定合約規範，要求民間機構應確實遵照勞基法。
	營運績效	加強人員服務品質及效率。 加強日常設施設備維護修繕及維修工作。 針對各項設備使用經驗，建立合理成本模式。
不可抗力風險	天然與人為災害發生	投保相關保險。

綜合以上探討，為降低民間參與公共建設整體之風險，目標在於政府及民間機構間風險合理分擔，僅就上述歸納下列結論：

一、投資契約納入合理風險分擔機制

透過投資契約架構，將政府及民間機構間風險合理分擔，為降低計畫執行風險，將政府民間雙方責任義務及政府承諾或協助辦理事項納入投資契約，明確訂定雙方風險分擔方式，降低民間機構無法合理控制風險，將可增加民間參與投資意願。

二、民間機構須研提務實風險管理計畫

民間機構於研提設標計畫書階段，對於各項風險因素變化之衝擊與影響，均應事先瞭解並擬妥相關因應措施，以規避或降低各項計畫風險，並應以更務實觀點執行規劃，妥善規劃合約機制、保險、金融工具承受風險。

第四節　超額利潤回饋機制

本計畫經財務分析後，主要建設項目由執行機關建設，其中部分項目由民間機構裝修採購營運。由於民間機構獲得公有資產之營運權利，享受之實質獲利與無形利得。基於公平合理之原則，執行機關可要求民間機構就獲利之超額部分，於契約期間落實回饋機制。回饋機制並不一定須以現金繳納方式，亦可採取由民間機構負擔一定勞務或其他形式支出，以符合公共建設之公共利益立法意旨。

在超額利潤之回饋，建議採勞務或進行推廣教育、地方回饋等方式，並納入甄審項目之回饋計畫中，由民間機構自行提出執行方式及內容。初步規劃基本回饋將包括以下所列項目，另外也鼓勵民間機構自行規劃創意性回饋地方發展做法，此部分將納入評分考量。

一、每年至少舉辦 2 場影視相關參訪、觀摩、導覽、展覽或講座等回饋周邊社區活動。
二、由於本計畫鄰近吉峰國小，在不影響拍片前提下，優先提供吉峰國小學童定期導覽並結合吉峰國小校外教學課程，培養學童影視興趣。
三、每年至少規劃攝影棚（中）提供 72 日（365 日 x20%）以上之公益使用日數供學生或相關公益團體優先申請使用。
四、每年至少規劃提供主辦機關或執行機關 72 日（365 日 x20%）以上公益使用日數優先免費使用園區空間、攝影棚及造浪池、深水池等及其設施設備，辦理相關政策推廣、社福公益及宣導行銷等工作及活動；超過上述優先免費使用原則時，惟使用場館及其設施設備以原價 8 折計收。
五、臺中市大專院校進行建教合作及實習，提供學生與影視專業同步接軌之機會。
六、執行機關建議民間機構，於法令範圍許可內，其所雇用員工除專業技術以外之勞務性質者，50%以上雇用對象應配合執行機關之政策考量，以設籍於臺中市，一年以上之居民為限，待遇應合理，且不得違反勞動基準法或其他相關法令規定。
七、為提供劇組於電影拍攝期間能夠有會議討論以及休息之空間，執行機關建議民間機構規劃劇組臨時勘景休憩及會議空間。

第九章 政府承諾與配合事項

第一節 政府承諾事項

依「民間參與公共建設可行性評估及先期計畫書作業手冊」之說明，政府承諾事項，係指政府承諾民間機構於約定期限或範圍內完成或保證之事項；政府協助事項，係指政府應或得協助民間機構完成之事項，惟並不保證一定可達民間機構之要求。

關於本計畫之公私部門合作關係、政府承諾事項、政府協助事項，其權責範圍如何界定，則須視公共建設計畫之背景與內涵，本計畫參考相關案例，列舉可能之政府承諾及協助事項，以作為本計畫衡量之參考。

表 9- 1 政府承諾及配合事項參考對照表

項目	可能之承諾與協助事項
市場層面	限制或避免競爭
法律層面	法令制度之訂定或修改
工程層面	施工場地之提供(土地取得)
	必要公共服務設施之興建或改善
土地層面	土地之取得
環境層面	環境影響評估作業之辦理
營運層面	營運期滿之優先議約權
	融資機構或其他機構之介入權
	政府接管
行政層面	介面之協調
	公用設施之申設

資料來源：行政院工程會可行性評估及先期規劃作業手冊

政府承諾及協助事項係投資人關注之重點，會影響其投資意願，故建議執行機關在研擬政府承諾及協助事項時，須注意以下幾點：

一、事前協調

承諾及協助事項涉及其他主管機關或上級機關，非屬執行機關所能獨立決策者，須事先協調與請示，並建議納入先期計畫書及招商文件內，避免日後引發爭議與爭訟。

二、滿足需求

政府承諾及協助事項應儘可能滿足該公共建設之基本需求，以提高民間機構之參與與投資意願。

三、量力而為

執行機關研擬政府承諾及協助事項，在滿足投資人需求之同時亦須量力而為，以免造成政府負擔過重，發生可歸責於政府而致公共建設計畫延宕或中止之情形。

四、預留彈性

對於不確定性高之事項，是否於先期計畫書中予以明確承諾，須慎重考量，執行機關應就該等事項預留與投資人協商之彈性。

五、如期點交

本計畫興建工程擬預訂於 105 年 7 月至 9 月期間辦理建築工程之施工發包及簽約作業；工程施工期間預計約需 480 日，辦理工程相關驗收作業預計約需 150 日，擬預訂於 107 年 6 月辦理相關點交作業予民間機構。

第二節　政府協助辦理事項

政府協助事項為協助民間機構履行本計畫營運，惟政府協助事項不擔保其必然成就，除委託營運管理契約另有規定外，民間機構不得因政府協助事項未能成就而主張執行機關應負違約或賠償責任。本計畫執行機關協助辦理事項如下：

一、提供相關證照申請之協助

民間機構因營運本計畫而須向主管機構或相關機構申請營運所需之證照或許可時，執行機關在法令許可範圍內，應協助民間機構與主管或相關機構進行協調，但民間機構應自行負責證照及許可之取得與時程。

二、公共設備申請

由民間機構向事業單位提出用水、用電、電信、瓦斯及通訊等公用設備之申請，執行機關則應協助其進行相關申請作業並取得申請使用資格。

三、給予民間機構營運彈性

容許民間機構依其實際營運狀況調整營運方向與樓層規劃，但須向執行機關報請示，如符合本計畫之興建目的及相關法令，執行機關原則上可予以同意，以維持與順利推動許可年期間之營運。

四、重大天然災害復舊貸款

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，執行機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

五、其他事項協助提出

如有其他需執行機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本計畫時於投資計畫書內容中提出，依甄審委員會同意，得列入委託營運管理契約中據以執行。

第十章 履約管理規劃

第一節 進度及品質管理機制

一、基本監督管理原則

為使「基本監督管理」更為明確，依「基本監督管理」之作業原則執行機關應有以下的認知：

(一) 執行機關應以長期事業夥伴角度進行監督管理；執行機關不宜過度干涉或直接涉入專案的各項作業或管理活動，除營運發生重大異常或特殊情況，以避免造成權責混淆，致使專案無法順利推動，更亦造成誤將民間機構原應承擔之風險轉移至政府。

(二) 執行機關得就民間機構之執行成效，如:是否達到預期目標、品質管理是否切實、管理機制是否運作得宜、財務狀況是否異常等項目進行瞭解與監督，並配合獎勵措施、補救機制等形成有效率之運作機制。

(三) 除非屬契約議訂範圍但攸關政府重大權益者或契約中明定由政府決定之事項外，執行機關不對民間機構之作為或文件進行「確認」以免風險的不當移轉。

(四) 為能對現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就專案過程進行定期與不定期的重點查核工作；另就財務現況進行瞭解，自其收入支出帳目與實際執行現況比對，進行專案評估。

二、履約管理重點

辦理促參案件履約管理重點如下：

(一) 規劃設計階段

1.確保規劃設計內容符合公共建設目的。

2.掌握民間機構如期提送規劃設計圖說。

3.適時注意民間機構資金籌措情形。

(二) 裝修階段

1.建立內部完整之工程品質控管與財務查核機制及流程。

2.掌握民間機構如期提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。

3.督導民間機構落實施工安全衛生責任。

4.要求民間機構於申報竣工時，提交竣工圖說及相關證明文件。

5.涉及政府投資其建設之一部者，確實辦理勘驗。

6.依其他法令規定或個案需要，要求民間機構於正式營運前進行測試或試營運。

(三) 營運階段

1. 監督並控管民間機構依契約規定時間提送營運管理計畫，包含營運分包計畫及營運分包契約書等。

2. 監督並控管民間機構如期提送營運績效說明書及財務報表，並落實評估民間機構營運績效。

3. 監督並控管民間機構如期提出或交付年度營運計畫、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。

4. 確認民間機構投保足額財產綜合保險、公共意外責任險、產品意外責任險、僱主意外責任險、依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險。

5. 定期或不定期以書面或實地勘察等方式，瞭解民間機構之營運情形，包含營運績效調查、財務檢查、公司組織是否變動等事項。

6. 公共建設依契約有償或無償移轉、歸還予執行機關者，要求民間機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢查，並將結果提送執行機關審查。

7. 相關配合事項之執行，如配合參與消防訓練、配合參與建築物公共安全檢查、配合參與消防安全設備檢修、配合參與衛生管理檢查等事項。

三、組織架構

本計畫未來執行裝修後營運之履約管理，建議由執行機關組織內由相關局室組成專案管理小組，並於裝修期間及營運初期，委託專案履約管理顧問，整合工程、財務、法律等專業顧問協助計畫執行民間機構所提各項計畫、圖說、報告、

財務檢查及相關法律諮詢等工作。

由於裝修施工至營運期間，尚涉及其他事業主管機關，因此未來民間機構於計畫執行期間亦受管理，在出現相關違失事件時，應建立專案管理小組與其相互通報之管道，以確保契約相關處置。

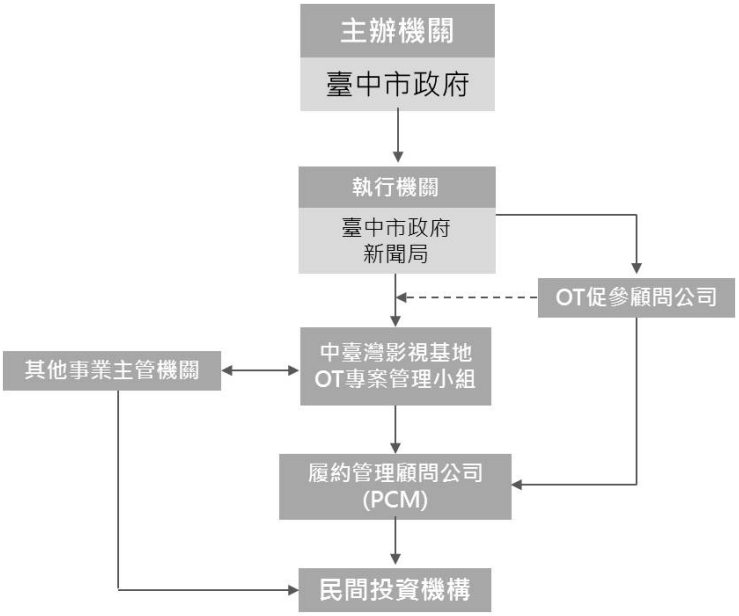

圖 10- 1 計畫執行履約管理架構圖

第二節 控管、查核項目及時點

履約期間，執行機關應定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。本計畫主要控管及查核項目，可分為營運階段、移轉階段、各階段的財務、設備維護、資產管理等事項，相關控管及查核項目及時間點。分述各時點控管及查核項目如下：

一、營運期

營運階段之控制查核項目包括營運前準備階段及營運階段之查核要項。

二、移轉期

包括促參法第 54 條所明定之優先議約權、資產移轉與返還，依資產所有權不同而於移轉資產範圍有所差異。

三、財務事項

於促參案中各階段應注意之財務事項。

四、設備維護

於促參案中各階段設備運轉及維護之情形。

五、資產管理

各階段應注意之資產管理事項，包含資產重置與資產報廢等相關事宜。依資產所有權之不同，有不同之管理方式。

第三節　營運績效評估

營運績效評估機制能協助執行機關有效提升公共建設品質且適時監督與考核民間機構營運之品質、改善缺失，與優先議約等考量；透過該項機制之建立與執行，使民間機構於營運經濟效益外，亦可達到促參之公共建設目的，使社會大眾享有更高品質的公共建設品質。惟實務運作層面，若無法建立客觀、具體之營運績效，則可能損及政府公信力。

一、辦理依據

依促參法第 11 條及其施行細則第 22-3 條規定，營運品質管理事項應為投資契約之約定事項；此外，依促參法第 54 條，執行機關得將營運績效評估作為民間機構於營運期限屆滿時之優先議約之評估依據，且其營運績效評估辦法應於契約中明定之。

營運績效評估辦法依據促參法施行細則第 61 條及 62 條規定營運績效評估之執行時間、辦法、評估委員會等事項。執行機關應於成立評估委員會，且於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評估；營運績效評估辦法則應載明其方法、項目、程序、標準及其他績效評估事項，並以績效評估結果以書面通知民間機構。

表 10- 1 相關法令規範

促參法	
第 11 條	執行機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項： 一、公共建設之規劃、興建、營運及移轉。 二、權利金及費用之負擔。 三、費率及費率變更。 四、營運期間屆滿之續約。 五、風險分擔。 六、施工或經營不善之處置及關係人介入。 七、稽核及工程控管。 八、爭議處理及仲裁條款。 九、其他約定事項。
第 54 條	民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予執行機關。 經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先議約，委託其繼續營運。 前項營運績效評估辦法應於契約中明定之。
促參法施行細則	
第 22-3 條	本法第十一條第九款所定其他約定事項，得包括下列事項： 一、雙方聲明及承諾事項。 二、用地與設施取得、交付之範圍及方式。 三、財務事項。 四、營運品質管理事項。 五、履約保證。 六、契約變更。
第 61 條	執行機關依本法第五十四條第二項規定辦理營運績效之評定，應於營運期間內辦理，每年至少一次；並得成立評估委員會辦理之。 執行機關依本法第五十四條第二項規定與該民間機構優先議約前，應就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。
第 62 條	本法第五十四條第三項所定營運績效評估辦法，應載明下列事項： 一、營運績效評估方法及項目。 二、營運績效評估程序及標準。 三、其他績效評估事項。 執行機關應將營運績效評估結果，以書面通知民間機構。

二、營運績效評估機制

(一) 機制原則

1. 訂定營運績效評估指標及權重配分調整機制

年度營運績效評估指標及權重配分可因應促參案件的營運需求、績效、改善建議事項等適時調整;多數促參案件皆於投資契約中載明營運績效評估指標與權重配分，並事先擬定調正機制。調整機制一般為執行機關認為有調整必要時，提報績效評估委員會決議，並將決議結果以書面通知民間機構，適用於下年度營運績效評估。

2. 明定營運績效評估作業模式

於營運契約定約前事先明訂營運績效評估作業模式，內容應含績效評估組織、任務、作業時程、程序等項目，以利執行機關與民間機構之監督與營運推動。

(二) 營運績效評估指標

營運績效評可為單一或多元指標:單一指標指管理者採用與被評估企業體主要活動最具關鍵性或影響性的單一指標，進行營運績效成果的衡量；多元指標則是管理者採用多面向的績效指標，進行企業體的營運績效成果評估，以確保衡量的周延性及客觀性。

考量促參之營運涉及民間機構之經營管理、社會責任、服務品質等多面向，因此在過去及現行促參案之營運績效評估，大多採用多元指標方式做為評估之方式。多元指標較單一指標顯現指標間之可能優先順序與互斥性，可藉由不同指標權重，具體且有效呈現營運績效之全貌。此外，參考財政部之促參案件營運績效評估機制建構委託專業服務案報告內容，依據上述指標探討本計畫之營運績效評估指標與機制。

表 10- 2 促參案共同性營運績效評估項目及指標建議表

營運績效評估需求面向	共同性績效評估項目	共同性績效評估指標
執行機關需求(建議配分：50分±11 分)	營運資產維護管理(建議配分:14 分±3 分)	■ 建築物及附屬設施保養情形 ■ 營運資產管理
	本年度營運計畫管理(建議配分:10 分±2 分)	■ 契約明定營運設施投資情形 ■ 年度營運計畫執行情形 ■ 營運管理制度執行情形 ■ 年度營運目標預估額達成情形
	營運場域衛生管理(建議配分：3 分±1 分)	■ 營運場域清潔衛生維護情形
	營運場域安全管理(建議配分：9 分±2 分)	■ 營運場域安全維護情形 ■ 緊急災害及意外事件防範處理情形 ■ 營運場域安全計畫執行情形
	財務管理能力(建議配分：6分±1 分)	■ 財務管理事項執行情形 ■ 契約明定財務條款符合情形 ■ 財務能力
	政策配合度(建議配分：4 分±1 分)	■ 民間機構對於執行機關業務配合度 ■ 民間機構對於履約督導事項配合度 ■ 民間機構對於非契約明定之特殊需求配合度
	下年度經營與財務計畫(建議配分：4 分±1 分)	■ 下年度營運計畫編製情形 ■ 下年度財務計畫編製情形
使用者需求(建議配分：35分±7 分)	服務滿意度調查(建議配分：30 分±6 分)	■ 服務滿意度調查結果
	客訴處理機制(建議配分：5分±1 分)	■ 客訴專線設置情形 ■ 客訴案件處理情形
社會大眾需求(建議配分：15分±3 分)	契約明定社會責任履行(建議配分：15分±3 分)	■ 契約明定社會回饋執行情形 ■ 契約明定弱勢族群關懷執行情形 ■ 契約明定生態保育執行情形 ■ 契約明定優惠費率執行情形 ■ 環保措施及成果
整體營運評價總得分±5 分	優良事蹟表現(加分上限 5 分)	■ 創新性營運管理 ■ 非契約性重要投資或活動 ■ 獲公部門機關獎勵及獎項 ■ 其他特殊貢獻事蹟
	改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)	■ 民間機構或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 ■ 民間機構或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(環保、消防、衛生、建築或勞工等) ■ 民間機構或其承租者違反營運契約事件

資料來源：財政部 104 年度機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引

(三) 營運績效評估作業

依據現行促參案件營運績效評估運作，大致分為兩種作業模式:(1)一階段式績效評估；(2)初評及複評二階段式績效評估。依據財政部 102 年促參案件營運績效評估機制建構成果報告，為避免民間機構受初評及複評階段評分落差過大，衍生評分爭議，建議採整合式營運績效作業方式。其說明如下：

1. 營運績效評估組織

(1) 設立營運績效評估委員會

A. 評估委員會組成

組成評估委員會其委員為 7 人至 17 人，由執行機關就機關內部具促參案件相關專業知識或經驗之主管人員派兼之，必要時得外聘相關專業領域之專家、學者兼任之，前項人員為無給職。

評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由執行機關首長或其授權人員指定機關主管人員擔任。

評估委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

B. 評估委員會任務

評估委員會任務如下：

- 審定或確認個案之績效評估項目、標準、配分或權重及評定方式。
- 辦理個案之績效評定。
- 研提依約為原則之績效改善建議事項。

(2) 設立營運績效評估工作小組

A. 工作小組組成

執行機關於評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關之行政作業。

工作小組成員至少 1 人，由機關首長或其授權人員指定機關內部具促參案件相關專業知識或經驗人員擔任。必要時，執行機關得委請外部專業顧問，協助辦理績效評定之行政作業。

B. 工作小組任務

工作小組任務如下：

- 檢核民間機構提送年度營運績效說明書之資料齊全性。
- 辦理營運績效評估行政作業,如民間機構服務滿意度調查、實地訪查評鑑等。
- 研提營運績效評估初審意見或報告(不評定績效分數)。

2. 營運績效評估作業時程

(1) 執行機關應於年度營運績效評估作業開始執行 1 個月內書面通知民間機構績效評估項目與指標。

(2) 執行機關應於年度營運績效評估作業開始執行 3 個月內函請民間機構送達營運績效說明書 (含財務報告) 。

(3) 評估委員會於年度績效評估作業開始執行 8 個月內辦理完成績效評定，並書面通知民間機構評定結果。

承上述，建議本計畫之營運績效評估項目如下表，內容包含:財產維護管理、經營計畫與績效、設施衛生安全管理、財務管理、政策配合度、下年度經營及財務計畫等項目。依評估項目評分，70 分為合格，80 分以上為良好，評分權重及合格分可依執行機關視情況調整，本計畫參考臺北車站特定專用區交九用地開發案[1]，評估工作之執行可讓執行機關掌握與瞭解民間機構的營運服務狀況，依據該研究，參考 99 年度臺北車站特定專用區交九用地開發案營運績效評估一案的執行經驗，並針對本計畫之特性進行修改。

在服務滿意度及客訴處理項目[2]，該研究將顧客滿意度分為轉運站進駐客運業者、轉運站乘客、商業設施租用單位、商業設施消費者等四種與臺北車站特定專用區交九用地開發案有直接相關之顧客；本計畫由OT廠商營運後，除了使用攝影棚拍攝之電影劇組，尚有建教合作之大專院校學生、政策宣導使用之主辦機關與執行機關、參訪、導覽攝影棚之顧客以及申請公益使用之

[1] 蘇世名(2010)，民間參與公共建設案營運績效評估之研究-以臺北車站特定專用區交九用地開發案為例，p.23-24，國立交通大學運輸科技與管理學碩士班碩士論文。

[2] 同註一，P.44-45。

學生或公益團體之滿意度。故本計畫將上述使用者之滿意度營運績效評估指標納入。

社會回饋項目[3]，該研究納入社區關係指標，所謂「社區關係」指標，即當地民眾對於民間機構之觀感與相互關係，其評定基準包含業者提供之服務優專、共同參與社區活動、各式管道交流宣傳、對民眾投訴的處理情形以及對民間機構的整體觀感，由於本計畫鄰近吉峰國小，民間機構與社區之服務優惠、社區互動以及交流宣傳等基準事項應納入評估指標當中。

環境項目[4]，該研究將「空氣品質檢測」與「噪音檢測」兩項主要影響周邊環境的環境面指標。本計畫設置造浪池，考量造浪機房運作所產生之振動與聲響，可能影響週邊居民之生活品質，此外，考量在電影拍攝過程中可能產生的聲響與車輛進出對交通之影響；故本計畫將噪音檢測與交通管制納入本計畫之評估指標。

上述評估指標納入本計畫建議之評估指標後，由營運績效評估委員會決議執行。

表 10- 3 本計畫建議之評估指標

項次	評鑑項目	評估指標	評定基準	權重
一	營運資產維護管理	營運設施投資情形	■ 契約性營運管理活動投資金額之執行比率 ■ 契約性營運管理活動德執行成效	
		建築物及其附屬設施保養情形	■ 建築物及附屬設施保養紀錄妥適率 ■ 服務設施功能正常運作妥適率	
		營運資產管理	■ 營運資產盤點落實性 ■ 營運資產管理制度落實性	
二	年度營運計畫管理	經營管理計畫	■ 上年度績效評估經營管理類改善建議執行比率及成效 ■ 本年度經營管理計畫執行比率及成效 ■ 本年度財務計畫執行比率及成效 ■ 年度服務品質改善計畫健全性及執行比率 ■ 經營管理教育訓練執行情形 ■ 本促參案文件專檔管理的健全性 ■ 服務設施(如附屬設施、停車位等)	
		經營績效	■ 本年度營收預估額達成率 ■ 本年度稅後淨利預估額達成率	
三	設施衛生安全管理	整體環境清潔衛生管理	■ 環境清潔衛生維護紀錄完整性 ■ 整體環境清潔衛生性	
		整體設施安全管理	■ 整體設施安全維護完善性 ■ 緊急災害應變措施計畫落實性	

[3]同註一，P.49。

[4]同註一，P.51。

項次	評鑑項目	評估指標	評定基準	權重
			■ 緊急意外事件通報及處理妥適率 ■ 消防安全定期申報檢查 ■ 建築物安全定期申報檢查	
四	財務管理及能力	財務管理	■ 財務報告之允當性 ■ 上年度績效評估財務管理類改善建議執行比率及成效	
		財務能力	■ 營運收益力及成長力	
五	政策配合度	一般業務配合度	■ 定期提報資料配合度 ■ 執行機關行文要求處理事項配合度	
		履約督導事項配合度	■ 民間機構對於執行機關履約督導資料提供及改善建議事項之配合度	
		承諾事項配合度	■ 民間機構對於契約承諾事項配合度	
六	下年度經營與財務計畫	下年度經營管理與財務計畫	■ 下年度經營與管理計畫編列之完整性及合理性 ■ 下年度財務計畫編列之完整性及合理性	
七	服務滿意度及客訴處理	服務滿意度及客訴處理	■ 主事業營運設施消費者滿意度 ■ 建教合作之大專院校學生滿意度 ■ 政策宣導使用之主辦機關與執行機關滿意度 ■ 參訪、導覽攝影棚之顧客滿意度 ■ 申請公益使用之學生或公益團體滿意度 ■ 消費者客訴案件處理妥適率	
八	社會回饋及社區關係	相關優惠及回饋事項	■ 契約性社會回饋事項 ■ 特定族群優惠費率實施情形 ■ 民間機構提供之服務優惠 ■ 民間機構共同參與社區活動 ■ 各式管道交流宣傳 ■ 社區民眾對民間機構之觀感	
九	環境品質	影響週邊環境之指標	■ 造浪機房啟動噪音 ■ 電影拍攝期間造成環境噪音	
十	優良事蹟	優良事蹟	■ 創新性營運管理 ■ 非計約性重要投資或活動 ■ 獲公部門機關獎項 ■ 其他特殊貢獻事蹟	加分事項
十一	改善/違規/違約	改善/違規/違約	■ 乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 ■ 目的事業主管機關法令違規事件(環保、消防、衛生、建築或勞工等) ■ 違反營運契約事件	扣分事項

資料來源：財政部 104 年度機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引、

參考文獻：蘇世名(2010)，民間參與公共建設案營運績效評估之研究-以臺北車站特定專用區交九用地開發案為例，國立交通大學運輸科技與管理學碩士班碩士論文。

三、績效評估過低之處置

經績效評估後如低於 70 分，執行機關評估民間機構經營不善之情事，訂有移轉規劃以針對營運重大缺失或違約處理，移轉規劃之說明詳見第十一章說明。

第十一章 移轉規劃

計畫執行過程中，為避免產生因大幅變動原計畫、開發經營契約中之缺失或違約責任之情事下，導致契約提前終止之事，因此移轉規劃需妥善明訂契約屆滿前移轉與契約屆滿時移轉之類別，前者項目應包含屆滿前移轉條件、移轉項目，而其餘皆包含移轉程序、移轉時程、移轉方式、移轉條件，主要內容需包含維護設施要求、維護時程及財產清冊等。

民間機構應於許可年期屆滿前第 8 個月前提出資產返還及移轉計畫，與執行機關開始協商訂定「資產返還及移轉事項」。

第一節 屆期之資產返還及移轉

資產返還及移轉為雙方可預期之情形，故受委託經營民間機構應於屆滿前第 8 個月前提出資產返還移轉計畫，雙方應依投資契約所定基本原則協商資產返還及移轉事宜，資產返還移轉計畫須經執行機關書面同意後，方可執行之。民間機構於營運期限屆滿，若未依契約規定將營運資產返還及移轉者，訂有沒收之機制，其說明如下：

一、返還及移轉標的

民間機構返還及移轉之標的，係指執行機關於簽約後點交予民間機構之營運資產，含「必須返還」及「非必須返還」。此外，民間機構如向原第三人取得授權使用於營運資產之智慧財產權，亦應確保執行機關可順利取得，以確保期限屆滿時得順利接替營運。

二、返還及移轉內容

返還及移轉標的之內容應包括以下各項：

(一) 返還及返還標的之點交

民間機構於許可年期屆滿後，應依當時最新營運資產清冊，於 90 日內將執行機關具所有權之所有營運資產（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料文件等），無條件返還予執行機關，並點交財物及撤離人員，相關資產返還之項目詳表 11-1 所示。

表 11- 1 民間機構返還營運資產項目表

空間分類	編號	內容	說明
大型攝影棚*2 (以總樓地板面積 8,340 m^2 推估)	1	攝影棚	拍攝空間
	2	梳化間	髮型、化妝
	3	服裝間	更衣、服裝備用存放
	4	道具儲放間	劇組自備道具存儲
	5	一般休息室	
	6	VIP 休息室	高知名度或國際級演員使用
	7	洗手間(男/女)	含男、女廁、無障礙廁所及淋浴間
	8	簡易廚房	含簡易廚具、飲水機
	9	討論室	小型討論室
	10	機電室	機房、空調室、水箱
	11	走道、梯間	第 2~11 項總樓地板面積之約 16%
中型攝影棚 (以總樓地板面積 2,815m^2 推估)	1	攝影棚	拍攝空間
	2	梳化間	髮型、化妝
	3	服裝間	更衣、服裝備用存放
	4	道具儲放間	劇組自備道具存儲
	5	一般休息室	
	6	VIP 休息室	高知名度或國際級演員使用
	7	洗手間(男/女)	含男、女廁、無障礙廁所及淋浴間
	8	簡易廚房	含簡易廚具、飲水機
	9	討論室	小型討論室
	10	機電室	機房、空調室、水箱
	11	走道、梯間	第 2~14 項總樓地板面積之約 14%
工作坊	1	木工坊	
	2	鐵工坊	
	3	烤漆坊	
	4	景片室	
	5	洗手間(男/女)	含各樓層之男、女廁及無障礙廁所
	6	機電室	機房
	7	車道、走道、梯間、電梯及其他	第 1~6 項總樓地板面積之約 6%
支援服務辦公室	1	行政辦公室	
	2	劇組辦公室	
	3	會議室	討論、會議
	4	儲藏室	衣鞋間、道具存儲
	5	器材室	搭景工具、軌道、燈光、收音設備、起重機、推車、風機...等
	6	停車場	地下 1 層停車場

空間分類	編號	內容	說明
	7	洗手間(男/女)	含各樓層之男、女廁及無障礙廁所
	8	簡易廚房	含簡易廚具、飲水機
	9	車道、走道、梯間、電梯及其他	第 1~8 項總樓地板面積之約 15%
住宿空間	1	住宿空間	簡易住宿
	2	梳化間	髮型、化妝
	3	洗手間(男/女)	含各樓層之男、女廁及無障礙廁所
	4	機電室	進氣室、排氣機房、高壓變電站
	5	車道、走道、梯間、電梯及其他	第 1~4 項總樓地板面積之約 35%
警衛室			出入口管理

註:上表之空間內容為概估，未來視實際需求進行微調。

資料來源:本計畫規劃設計監造單位提供，104.12.15

(二) 操作手冊之返還及移轉

營運資產之返還及移轉應包含關於營運資產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) 電腦程式、軟體資料、系統之移轉

民間機構及其受託人及其他履行輔助人為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，民間機構應於特許期限屆滿時移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用，並應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。

如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由執行機關承擔。

二、返還及移轉程序

(一) 於營運期間屆滿前第 6 個月前，執行機關有權要求民間機構就營運資產進行運轉測試，如運轉測試不符合契約規定之要求，民間機構應負責自費改善之。

(二) 各項營運資產之返還及移轉方式於「資產返還移轉計畫」中規定，並經執行機關同意後執行。

(三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為返還及移轉之參考。

(四) 雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約規定所應盡之義務。

(五) 雙方應於許可年期屆滿時完成移轉。

三、返還及移轉之權利義務

民間機構應確保資產於返還及移轉時並無任何負擔，且返還及移轉標的均可正常使用。其權利義務包括：

(一) 除去資產之一切負擔

返還及移轉標的如民間機構有出租或出借者，應於返還及移轉資產前，除去該資產之權利義務關係，但經執行機關同意保留者不在此限。

(二) 暫時繼續營運

於資產返還及移轉完成且執行機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本計畫前，民間機構應依執行機關要求，為執行機關之利益及善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。暫時營運之費用，雙方應另行議定之。

(三) 人員訓練

有關營運資產之使用、操作及未來繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫、費用分擔，就執行機關及其指定之第三人提供人員訓練。

(四) 技術移轉

民間機構應以移轉或授權之方式，將營運資產操作技術及維修相關之必要技術，提供予並移轉執行機關。

(五) 未返還移轉物品之處置

民間機構應將屬其所有、持有或占有而未移轉執行機關之物品，於許可年期屆滿後 90 日內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用

由民間機構負擔。民間機構於特許期限屆滿後 90 日仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，執行機關得逕為任何處置，並向受民間機構請求處置所生之一切費用。

(六) 民間機構之擔保責任

民間機構應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並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。

除執行機關另有同意者外，民間機構應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與執行機關或由執行機關指定之第三人。

四、未依規定返還之處理

民間機構未依期限返還、點交或撤離人員，得以懲罰性違約金予以處罰，並得逕行收回土地、建築物及各項設備。

(一) 懲罰性違約

民間機構未依約定返還、點交或撤離人員者，應繳交逾期懲罰性違約金，至其依約履行完畢之日止，執行機關如受有其他損害並得請求賠償。執行機關收回前，如民間機構繼續營業者，亦應賠償懲罰性違約金予執行機關。

(二) 逕行收回土地、建築物及沒收各項設備

民間機構如逾期未依約定返還、點交、或撤離人員者，執行機關得逕行收回土地、建築物及沒收各項設備，受民間機構不得異議。

第二節　許可年期屆滿前之資產返還及移轉

資產返還及移轉之時間點，除許可期限屆滿外，契約提前終止時亦會發生資產返還及移轉之情形。當契約提前終止時，民間機構應將本計畫之資產返還及移轉標的，返還或移轉於執行機關或其指定之第三人。

一、屆滿前返還及移轉條件

計畫執行過程中，因大幅變動原計畫、開發經營契約中之缺失或違約責任之情事下，導致契約一部或全部提前終止，造成契約終止之事由詳如下所述：

(一) 雙方合意終止

契約存續期間，雙方得合意終止。

(二) 因可歸責於執行機關之事由終止

執行機關未能履行契約承諾事項或違反契約承諾事項之義務，經民間機構以書面通知限期要求改善而未改善，民間機構得終止契約。

(三) 因可歸責於民間機構之事由終止

依促參法第 52 條規定，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，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：

一、要求定期改善。

二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、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。

三、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。

民間機構如發生違約之情事，執行機關依規定處理後，經以書面通知民間機構限期改善，改善無效果或仍未改善，執行機關得終止契約。

(四) 因不可抗力事件而終止

指天災、戰爭等類，此非可歸責於執行機關與民間機構等雙方之事件或狀態，且足以嚴重影響經營契約之履行者。

(五) 因除外情事而終止

指非不可抗力情事，亦非可歸責於執行機關與民間機構，但該發生之事件或存在之狀態，足以嚴重影響經營契約之履行。如法令變更導致特許權與原契約不符；政策變更導致投資條件或計畫需大幅調整等。

二、返還及移轉程序

(一) 民間機構應於契約提前終止時起 60 日內，編制資產清冊，將資產設備逐項詳細登記，並註明取得該項資產、權益之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況（如出租第三人使用之情形）及維修狀況，於截至終止前將資產清冊提送予執行機關。

(二) 雙方應自執行機關收到前項清冊時起 30 日內就資產返還、移轉程序及期限達成協議；如協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

(三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為返還、移轉之參考。

(四) 雙方在完成營運資產返還、移轉程序前，均應繼續履行其依契約內容所應盡之義務，執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

三、資產檢查

執行機關與民間機構雙方同意由協調委員會選任獨立公正之專業機構，由執行機關委任對民間機構提送資產清冊中所列項目進行資產檢查，勘驗是否為繼續經營所必要且堪用後，提出資產檢查及鑑價報告，作為有償移轉金額計算之依據。有關資產檢查與鑑定費用之負擔方式如下：

(一) 因雙方合意、發生不可抗力或除外情事所致終止者，由雙方當事人平均分攤。

(二) 因可歸責於一方當事人之事由所致終止者，由該方當事人負擔。

四、移轉價金之給付

因契約提前終止而發生之移轉，依終止事由之不同，執行機關應給付民間機構之價金計算方式及內容亦有不同，應依契約終止效果之規定計付。而執行機關應於移轉完成後以現金一次或分期（加計利息）依契約終止效果之規定給付價金

予民間機構。

第三節　經營不善之處置及關係人介入

經績效評估後如低於 70 分，執行機關評估民間機構有未履行投資契約之義務，如:民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業。執行機關均得要求民間機構於期限內改善，民間機構如未能於執行機關指定期間內改善完成，執行機關得視違約情節是否重大，處以一定額度之違約金，並以履約保證金作為擔保。

如民間機構仍無法改善者，執行機關得中止營運範圍之全部或部分，嚴重者則可為終止投資契約，並請求損害賠償，並於投資契約中詳細規定處理程序。

一、經營不善處置

(一) 改善計畫與適當措施

依促參法第 52 條，民間機構於裝修或營運期間，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，執行機關依投資契約得為下列處理，並以書面通知民間機構。

(二) 缺失及違約處理

為因應民間機構經營不善時，得要求其於期限內改善，如屆期未完成改善，執行機關得以每日處以違約金，或代為改善 (費用由民間機構支付)。此外，應於契約中明定，民間機構相關缺失及違約之責任與處理程序，以利有效防止民間機構經營不善時，執行機關可採取適當措施因應。

二、關係人介入

促參法第 52 條明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件，而關係人介入的重點在確保銀行債權。透過關係人介入之機制，民間機構可避免契約終止之損失；執行機關可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；融資機構其債權暫可獲得確保，將三方損失降至最低。然本計畫屬促參案之 OT 性質，由政府興建完成後移轉予民間機構經營管理，故無此方面風險。

第四節　接管規劃

參考 95 年 5 月 24 經濟部發布之「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」，主要內容說明如下：

一、明定法源依據、強制接管營運時之接管人，以及執行機關與接管人行使權利與義務之約定方式。

二、強制接管營運處分之情事、強制接管營運之通知、公告事項及展延程序。

三、接管啟始日起 30 日內，將營運之項目及所使用之資產製作清單予接管人；經營權及管理權均由接管人行使之；民間機構應配合接管人之處置；被接管人有關標的設施召開董事會、股東會及涉及營運資產之會議辦理規定，股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使監察人職權涉及營運權之行使不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使規定。（第四條、第五條及第六條）

四、民間機構勞工接續權益，應依相關勞工法規辦理。

五、接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應，不足時得由執行機關予以補助，並規定部分接管時相關費用分擔之規定。

六、民間機構召集股東會、董事會均應通知接管人參加。

七、一部分接管時，與未接管部分之費用分攤方式，應予協議之，協議不成時，由執行機關調處。

八、接管人得經執行機關核准後，增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備，其費用分攤及給付方式，依接管契約或其他契約之約定。

九、民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務由民間機構負責處理。

一〇、明定強制接管營運終止之事由、終止接管之相關程序。

一一、明定終止接管後財產處理原則及接管人之結算義務。

一二、若有其他爭議以「促進民間參與公共建設法」第 53 條，及「民間參與經建設施設施接管營運辦法」為準則。

第十二章 後續作業

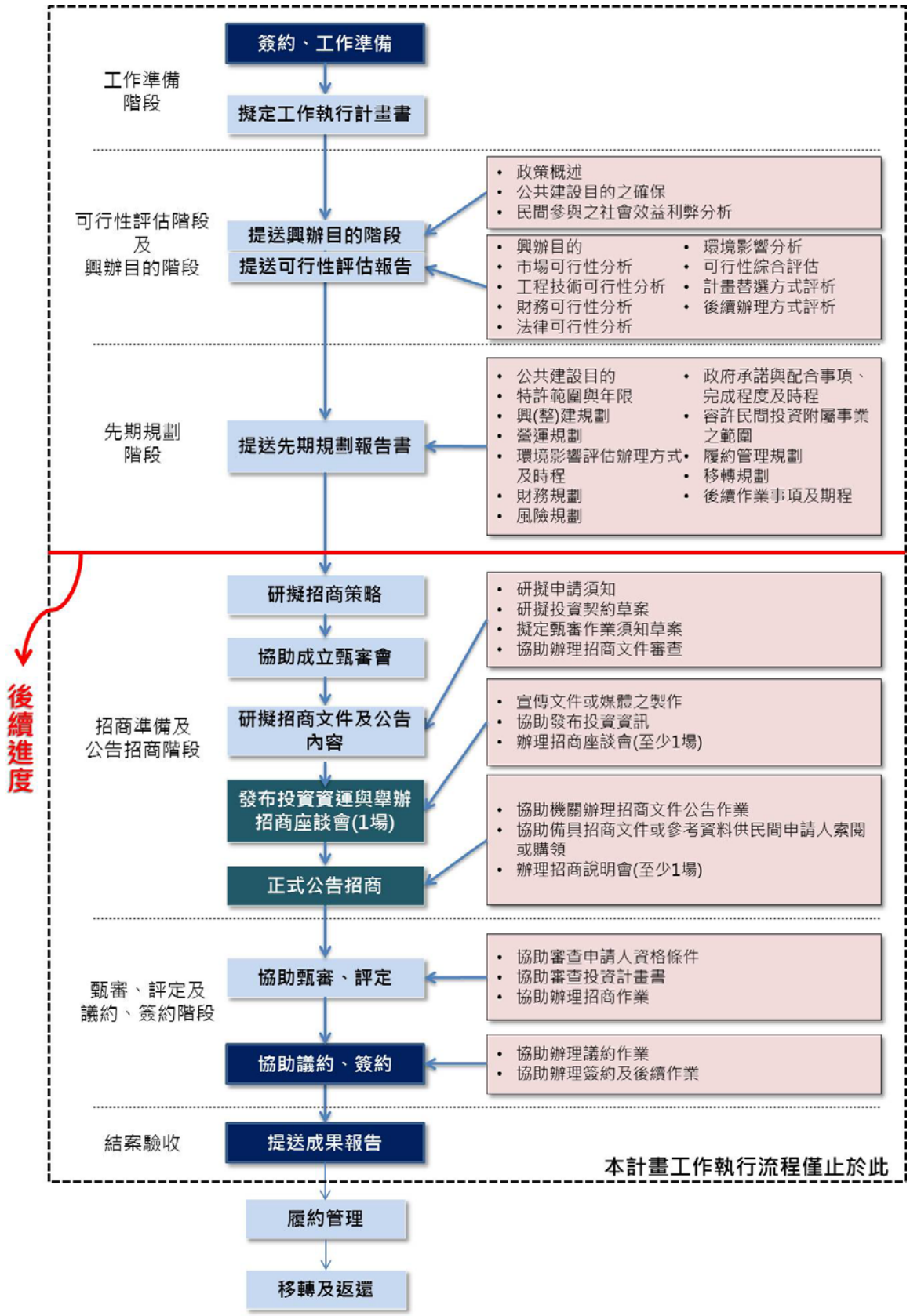

圖 12- 1 工作執行進度

第一節　後續招商作業事項

本計畫為政府出資興建設施，故招商作業以前述方案辦理，藉由民間機構的注資，提高營運利基以減輕市府財務負擔，將依促參法甄選出最優申請人，期許後續投資及營運移轉皆能符合培育在地人才、促進產業及觀光發展等，以達到影視產業振興及城市行銷之目標，並創造市場利基。

根據本計畫目標、工作項目，本計畫招商執行主要可分為四階段執行，第一階段為招商準備作業階段、第二階段為公告招商階段、第三階段為甄審及評定階段、第四階段為議約及簽約階段，本計畫招商作業流程，詳如下表所示：

表 12- 1 招商工作內容彙整表

階段	項目	工作內容
一	招商準備作業階段	1、研擬招商策略　2、協助成立甄審委員會及工作小組 3、調查及分析招商需求　4、擬定招商目標 5、確定招商範圍及項目　6、擬定招商作業計畫 7、研擬招商文件及公告內容　8、製作招商相關文宣資料 9、協助發布投資資訊與辦理座談會
二	公告招商階段	1、協助招商文件公告　2、協助公告疑義澄清 3、協助辦理招商說明會　4、協助撰擬媒體投資資訊內容
三	甄審及評定階段	1、協助審查申請人資格條件　2、協助審查投資計畫書 3、協助辦理協商作業
四	議約及簽約階段	1、協助辦理議約作業　2、協助辦理簽約及後續作業

第二節　期程控管

本計畫可行性評估階段於 105 年 01 月 22 日審查通過，先期規劃階段於 105 年 01 月 23 日起算，擬定於 105 年 02 月 26 日前提送至執行機關備審，本計畫為配合促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 規定。於 105 年 4 月 6 日辦理公聽會完竣，並依該條規定，將公聽會之建議與回覆事項納入先期規劃當中，故本計畫依公聽會會議紀錄進行滾動式修正後，再行提交先期規劃報告書 (第二次修正)，經執行機關檢視無誤後提交定稿版，續而進行招商準備作業，擬於 105 年 05 月 19 日公告招商，而招商說明會預計於 105 年 05 月 19 日至 28 日辦理，並於 08 月中旬完成遴選民間機構之作業。視各階段辦理情形，預計於 105 年 9 月上旬提送結案報告。

本計畫後續作業期程如下表 12-2 所示

表 12- 2 工作計畫時程控管表

項次	工作名稱	開始	完成	期間	104年08月			104年09月			104年10月			104年11月			104年12月			105年01月			105年02月			105年03月			105年04月			105年05月			105年06月			105年07月			105年08月			105年09月		
					10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30
一	**簽訂契約**		104/08/03		★ 契約簽訂																																								
二	**工作準備階段**	104/08/03	104/09/12	40日																																								
1	提送工作執行計畫書	104/08/03	104/08/18	15日																																								
2	工作執行計畫書審查修正	104/08/19	104/09/12	25日																																								
三	**可行性評估階段**	104/09/13	104/01/31	140日																																								
1	提送可行性評估報告書	104/09/13	104/12/11	90日																																								
2	可行性評估報告書審查修正	104/12/12	105/01/31	50日																																								
3	舉行公聽會	105/04/06	105/04/06	1日																																								
四	**修訂興辦事業計畫書及提送辦理**	104/09/13	105/01/31	140日																																								
五	**先期(替代)規劃階段**	105/02/01	105/04/30	90日																																								
1	提送先期規劃報告書	105/02/01	105/03/06	35日																																								
2	先期規劃報告審查修正	105/03/06	105/04/30	55日																																								
六	**招商準備階段及公告招商**	105/04/21	105/07/04	75日																																								
1	招商準備作業各項工作	105/04/21	105/04/25	5日																																								
2	提送招商文件與公告內容	105/04/26	105/04/30	5日																																								
3	審查修改招商文件	105/05/01	105/05/10	10日																																								
4	協助辦理招商座談會(1場)	105/05/11	105/05/15	1日																																								
5	研擬及提送招商文件及公告內容	105/05/16	105/05/19	4日																																								
6	公告招商與協助各項作業	105/05/20	105/07/04	46日																												★ 105年05月20日招商公告											
7	協助辦理招商說明會(1場)	105/05/20	105/05/29	1日																																								
8	公告招商截止	105/05/20	105/07/04	46日																																								
七	**甄審評定階段**	105/07/05	105/09/02	60日																																								
1	協助甄審評決	105/07/05	105/08/13	40日																																								
2	協助議約簽約	105/08/14	105/09/02	20日																																								
八	**辦理結案驗收及後續作業**	105/09/03	105/09/22	20日																																								
1	提送結案報告書	105/09/03	105/09/10	8日																																								
2	結案報告書審查修正	105/09/11	105/09/20	10日																																								
3	定稿驗收	105/09/21	105/09/22	2日																																							★ 結案	

備註: 1 .本計畫實際辦理期程應以合約期程為主要辦理依據

2.以上預定進度為配合執行機關調整並依實際審查狀況辦理

3.本期程所指日曆天(含假日、國定假日及其他休息日等)均計入，且不含審查修正時間。

附錄一　先期規劃報告書第 1 次審查意見表

「中臺灣影視基地促參前置作業計畫委託專業服務」採購案

先期規劃報告書第 1 次審查意見表（105.03.17）

項次	審查意見	意見回復
一、高委員宗良		
（一）	裝修部分，本案基地近斷層帶，需特別留意避震及逃難設施；另外，需仔細研議營運廠商及業辦單位需求，儘量避免二次施工。	遵照辦理，於第三章裝修規劃第二節工程細部設計規範（一）整體空間規劃原則 2.整體裝修工程須依耐震相關規定辦理相關作業，並有完備之逃生避難規劃；詳 P.20。
（二）	本案許可年期長達 15 年，惟未見重置機制，請再補充說明，並明列產權劃分方式。	感謝委員指正，於財務計畫中加入重置費用，區分為不動產及動產二部分，其中首年營運支出重置費用為 0 元，依耐用年限規定營運第 9 年開始進行第 1 次動產設備部分重置及第 11 年第 1 次不動產裝修部分重置；詳 P.65 及 P.66 表 7- 5 預估綜合損益表
（三）	契約中沒有提到沒收以及終止機制，因此未來如面臨重要違約事項，將會產生法律面之疑義，請顧問公司再行檢討本案之適用性並進行說明。	感謝委員意見，於第十一章移轉規劃第一節屆期之資產返還及移轉四、未依規定返還之處理（二）逕行收回土地、建築物及「沒收」各項設備；詳 P.95 及第四章營運計畫第二節營運監督與管理三、營運缺失之處理(四)終止契約通知依據促參法施行細則第 56 條之規定，執行機關依促參法第 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；詳 P44。
（四）	政府辦理促參案件，非以收取權利金為主要目的，而應該政府、民間雙贏為考量，廠商獲利後不斷更新並強化服務項目及設備；因此如本案可行，財務試算清楚，權利金可酌予調降，許可年限亦可酌予延長。	遵照辦理。
二、廉委員純忠		
（一）	敏感度分析級距落差較大，是否再詳細說明可控制之風險之上限，如：大約到幾%是不可接受之風險，幾%內是尚可承受之風險，在陳述上會較完整。	遵照辦理，已將敏感度分析級距調整為 5%，以利檢視風險之上限；詳 P.72 表 7-11 財務指標概述表。
（二）	現金流量表一般分為預估現金流量表及計畫現金流量表，請顧問公司再甄酌現金流量表之呈現方式，避免誤導並以利檢核。	遵照辦理，為考量報告書內容之一致性，將統一以預估現金流量表呈現；詳 P.66 表 7-6 預估現金流量表及表 7-7 淨現金流量表。
三、李委員佳懷		
（一）	本案既有其政策執行之必要性，則期待可以達到預期目標，目前營運許可年期 15 年可能還太短。	感謝委員指正，考量本案係以 OT 營運模式辦理，且經由相關財務分析結果，規劃許可年期維持 15 年，營運績效良好得優先議約 1 次，許可年期不得超過 8 年，以利廠商視營運情況彈性調整；詳 P.16-17 第三節委託許可年期。
（二）	P.54 就現況而言，目前沒有任何一個劇組會全部都在攝影棚內拍攝，因此拍攝日期之計算，尚需再考量其可行性，或再針對相關設定提出說明。	感謝委員指正，因電影之拍攝涉及導演、製片及劇本、資金等相關變數，且隨國際潮流或環境氛圍亦會產生電影類型及風格之差異，故棚拍使用日期多寡係為不確定參數。 本計畫拍攝日期之計算係假設一部電影全程於攝影棚內拍攝約需 35 日，將其設定為首年最低使用攝影棚拍攝總日數基準，並加入年成長率，以利要求 OT 營運廠商在許可年期內積極引入使用及推動在地電影拍攝;詳 P59。
（三）	P.55 攝影棚之公益使用部分，相關院校學生畢業季多集中於 1 至 3 月，倘檔期與商業劇組強碰，是否會有排擠效應？建議學生製片部分應還是需收費，並給予學生價（或基本必要開銷）。	感謝委員指正，規劃攝影棚（中）提供學生公益使用，後續階段將規範 OT 營運廠商每年至少規劃 73 日以上（365 日 x20%=73 日）之公益使用日數供學生優先申請使用。 學生使用收費部分係以攝影棚（中）收入 30,000（元/日）x35%（營業成本 25%+水電瓦斯費 10%）予以優惠；詳 P.59 表 7-3 首年營運收入估算一覽表及 P.65 表 7-5 預估綜合損益表。
（四）	P.57 請再明確說明住宿服務提供之使用對象。	感謝委員指正，住宿服務提供之使用對象係以至本基地拍攝之電影劇組工作人員為主，提供之數量係依據現階段規劃設計方案所能提供之最大

項次	審查意見	意見回復
		入住床數作為總量計算，詳 P.59 表 7-3 首年營運收入估算一覽表。
（五）	P.58 人事支出部分未列出管理階層，請再檢討是否修正並納入。	感謝委員指正，參考製片廠實際營運方式，管理階層平均薪資每人為 45,000 元/月，行政人員平均薪資每人為 35,000 元/月，並設定每年支薪 14 個月。 第 1 年以及第 2 年管理階層為 1 人，行政人員為 4 人；第 3 年至第 20 年管理階層 3 人，行政人員 15 人，詳 P.61 表 7-4 首年營運支出估算一覽表及 P.65 表 7-5 預估綜合損益表。
四、財政局		
（一）	P.6 本案屬 OT 營運模式，應無附屬事業開發，請刪除。	遵照辦理。
（二）	P.8 目前霧峰區吉峰段 1 地號土地 105 年公告現值經查應為 5,700 元/㎡，請修正。	感謝委員指正。
（三）	P.11 目前已完成可行性評估，惟因促參法修正，需依修正條文第 6 條之 1 補辦公聽會，並請顧問公司協助新聞局辦理。	遵照辦理，於 105 年 4 月 6 日協助辦理完成。
（四）	P.17 目前規劃優先議約特許年限為 5 年，但一般優先議約案件，延長年限通常為 2 分之 1 以上且不超過原特許年限 15 年，因此建議可增，以 8 年起跳。	遵照辦理。
（五）	P.37、P.84、P.85 有關營運缺失及違約處理部分，因促參司目前針對施行細則進行修訂，條次部分將有更正，請顧問公司留意並配合修正。	遵照辦理。
（六）	P.38 中止契約通知，應更正為「終」止契約通知；另應符合施行細則第 56 條相關規範。	感謝委員指正。
（七）	P.38 本案是 OT 案件，應無新建工程，建議應配合統一改為裝修工程。	遵照辦理。
（八）	P.58 水電瓦斯費計算數字有差異，請查明後再修正。	感謝委員指正，經重新檢視及調整比例後水電瓦斯費首年支出為 907,781 元；詳 P.61 表 7-4 首年營運支出估算一覽表及 P.65 表 7-5 預估綜合損益表。
（九）	P.59 地價上漲率與 P.51 所載內容不同，請查明並確認為 5%或 6%。	感謝委員指正；地價上漲率已統一設定為 6%。
（十）	本案房屋稅應是依工程造價預估，數額較高，且與地方稅務局實際查估價格應會有落差，建議儘快與地方稅務局聯繫。	遵照辦理；經洽詢地方稅務局其表示本計畫係屬國有非公用不動產案件，故將依計算方式課徵房屋稅。
（十一）	本案經財務分析，計畫回收年期為 12 年，折現後為 14 年，但投資誘因似較低，建議再評估固定權利金是否有酌降之空間，以增加廠商投資意願。	感謝委員指正，本計畫經財務分析後，計畫回收年期為 12 年，折現後回收年期為 14 年，應具有初步投資誘因；詳 P.66 表 7-8 民間投資財務效益評估分析。
（十二）	現金流量表中無法看出折現後回收年限，請再確實檢視修正。	感謝委員指正，詳 P.66 表 7-6 預估現金流量表及表 7-7 淨現金流量表。
（十三）	財政局目前刻正進行文教設施 OT 案之契約範本擬訂作業，預計 4 月辦理期末報告，如期程可配合，建議顧問公司參考 OT 案契約範本。	遵照辦理。
五、法制局		
（一）	P.70 風險規劃項目，建議規劃單位可蒐集並參考國內類似 OT 案例，以分析更明確的風險因素。	遵照辦理；經參考促參司公開之 OT 案件辦理資料，本計畫風險規劃內容與其一致；詳 P.74。
（二）	書面意見：	
1.	P.9 請於本案全區配置圖（圖 1-5）標註支援服務中心辦公室及住宿空間位置，以為明確。	遵照辦理。
2.	P.12 法律可行性項目，有關電影法專屬中央主管機關權責部分，及陸資來臺投資項目之限制等規定，不宜列入本案法律可行性評估範疇，本案是否仍應列入，請查明後修正。	遵照辦理。
3.	P.19 本案依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定，民間機構以 OT 方式參與公共建設，有關本案工程規劃、設計、施工	遵照辦理。

項次	審查意見	意見回復
	及管理等事項，建議詳敘主辦機關與民間機構之分工原則及模式。	
4.	P.32 有關營運規劃項目，請依財政部訂定之「促參標準作業流程及重要工作事項檢核表」規定詳述各項內容；另請釐清第十章「履約管理規劃」有關營運績效評估機制(P.86)與本節有何異同，再予修正。	1.依財政部訂定之「促參標準作業流程及重要工作事項檢核表」規定詳述各項內容。 2. 遵照辦理。
5	P.48 有關環境影響評估辦理方式及時程項目，請依財政部訂定之「促參標準作業流程及重要工作事項檢核表」規定簡述。	遵照辦理。
6	P.53 有關民間資金規劃項目，請敘明民間資金應到位之期程規劃。	遵照辦理，規劃自有資金應達投資金額之 50%，並應於完成簽約前出具金融機構相關書面證明文件，方可進行簽約；詳 P.54。
7	P.65 有關政府資金規劃項目，請敘明政府出資金額額度(包含投資興建工程支出之費用）及資金應到位之期程規劃；另建請一併檢討本案是否有相關可適用之投資獎勵其他租稅優惠措施者，如無亦請略述。	遵照辦理；詳 P.69 及 P.71(三)相關獎勵或優惠措施。
8	P.78 政府承諾配合事項，建議可納入主辦機關投資興建本案（主體建築）之預算編列情形及期程。	遵照辦理。
六、都市發展局		
（一）	有關裝修工程，都發局將再清查本案是否屬供公眾使用之建物，倘屬則需申請室內裝修。	遵照辦理。
（二）	本案提及 106 年 9 月至 107 年 3 月將進行裝修，都發局亦會配合辦理部分驗收，供 OT 廠商進行裝修。	遵照辦理。
（三）	表 2-2 相關裝修期程係以順利執行為預估，惟工程尚有不確定性，建議完工期程以仍 107 年 6 月底為預估基準，惟本案倘執行順利，應可提前完工。	遵照辦理。
七、新聞局		
（一）	P.52、P.53 土地租金計算數額及權利金計收比例有誤，請更正。	感謝指正，誤植已修正。
（二）	員工保險部分，是否應以不含 2 個月年終獎金之薪資總額來計算，倘需納入計算基準，請明確說明理由。	遵照辦理;已修正為每年以 12 個月計算，P.65 表 7-5 預估綜合損益表。
（三）	自有資金比例以及專案融資比例，在報告書中並未明確點明，請再補充說明。	感謝指正；已加強補充說明，詳 P.54 及 P.61 表 7-4 首年營運支出估算一覽表。
（四）	有關房屋稅是否計收，以及其計收基準部分，建議應先行請教地方稅務局，以明確本案財務分析。	遵照辦理；經洽詢地方稅務局其表示本計畫係屬國有非公用不動產案件，故將依計算方式課徵房屋稅。
（五）	書面審查意見	
1.	P.35 營運監督與管理一節，請補充說明相關營運績效評估項目將於 P.89 補充之。	感謝指正，已依促參標準作業流程及重要工作事項檢核表規定，於 P.38、39 補充(五)營運績效評估項目及標準，說明基本原則，以利後續相關規定擬定，
2.	P. 42-43 1.第四節節能減碳二，建議以：「如整體新建經費許可前提下，可評估設立太陽能光電等節能設備」，切勿逕予指定本案新建工程要設立那些硬體。 2.若呈現節能減碳，請以本案需取得綠建築、智慧建築銀級以上標章來論述。	遵照辦理。 遵照辦理，綠建築、智慧建築銀級以上標章詳 P.49。。
3.	P. 52 1.土地租金計算仍有誤(申報地價及使用面積均有錯誤)，請更正。 2.首年度土地租金，係按契約營運期間占當年度天數比例計算嗎？請敘明。	1.遵照辦理；誤植已修正。 2.基於財務計畫評估預測之準確性，於分析時係以全年度計算，後續實際執行時建議按實際營運日數比例計收。
4.	P. 53 權利金收取機制，請將變動權利金之說明文字，置於算式	遵照辦理；誤植已修正為 2%。

項次	審查意見	意見回復
	下方；變動權利金的算式與說明文字仍有不一致的地方，其中營收超出 5,000 萬營收時，屬 2500-5000 萬範圍權利金計算應以 2%計收，而非 1%，請修正。	詳表 7-3 首年營運收入估算一覽表。
5.	P. 58 1. 關於人事費用-薪資支出之設定標準請乘上月份數量、技術人員支出則請說明首年未聘用助理。 2. 員工保險費用部分，應以不含 2 個月年終獎金之薪資總額來計算，應為 81.9 萬元。 3. 行政費用設定為薪資支出之 8%，但設定標準中則為人事費用之 8%，請查明並統一修正。	1.遵照辦理。 2.已修正為以 12 個月計算，故首年員工保險費用為 837,000 元。 3.行政費用設定係以人事費用下之薪資支出×8%計算。
6.	P. 60 利息費用為貸款金額 x (1/還款期數) x 累計期數 x 利率，請問還款期數為何？貸款金額又為何？請明確說明。	1. 利息費用：貸款金額×((1-(1/還款期數 15 年)×經歷年數)×融資利率。 2. 以首年投入 (61,800,000x50%)x((1-1/15)x1x4%=1,236,000 元。 3. 貸款金額以開辦費用 50%計算為 3,090 萬。
7.	p.63 1. 綜上，相關財務假設及試算基準均有變動，請重新辦理財務規劃及分析。 2. 關於 OT 廠商的投資 6,000 萬元部分，資金到位時程、自有資金比例是否予以規範，請補充說明。	1.遵照辦理。 2.規劃自有資金應達投資金額之 50%，並應於完成簽約前出具相關書面證明文件，方可進行簽約；詳 P.54。
8.	P. 66 有關本案房屋稅是否計收、其計收基準，建議先行詢問地方稅務局確認相關法規規定及實務認定準則，以明確本案財務分析。	遵照辦理；經洽詢地方稅務局其表示本計畫係屬國有非公用不動產案件，故將依計算方式課徵房屋稅。
(六)	文字勘誤	
1.	P. 26 表 3-4 二、其他 2.注意事項項下...之處「理」。	已修正。
2	P. 27 (二)5.作「業」範圍內...。	已修正。
3	P. 42 第四節一、調「設」之溫度避免過低。	已修正。
4	P. 43 二、服務品質管理第 2-3 行合約中要求當要求承租民間機關，應本案非承租，宜以 OT 營運廠商稱之。	已修正。
5	P. 77 達「成」本計畫之公益目的。	已修正。
6	P. 88 (三)第二行：一階段「式」。	已修正。
7	P. 89 段落標示符號有誤，應為「2.」營運績效評估作業時程。	已修正。

附錄二 先期規劃報告書第 3 次審查意見表

「中臺灣影視基地促參前置作業計畫委託專業服務」採購案
先期規劃報告書第 3 次審查意見表（105.05）

項次	頁碼	審查意見	意見回覆
1		請確實依據「臺中市政府執行促參案件標準作業流程及重要工作事項檢核表」之基本撰寫項目及內容，製作本案報告書及檢核表所列之基本撰寫重點對照表，並標明頁碼，以利初步檢核。	遵照辦理。
2	10	同可行性評估報告書審查意見，本案新建工程已進入細部設計階段，相關定性定量表說請洽規設團隊更新；同時並請一併修正本報告書中相關內容。	遵照辦理，經洽詢規劃設計團隊，細部設計與原訂設計並無差異，故暫無更新相關資料，俟相關量體若有更改將再行修正。
3	23	甘特圖中「營運屆滿前 12 個月前至 10 月…」及「營運屆滿前 8 個月…」此兩項之標示位置請依執行期程調整。	遵照辦理，標示位置由於黑白印刷致使標示不夠明顯，已替換標示色塊，詳見報告書 P.23。
4	29	有關本案施工時程規劃，請再洽新建工程規設團隊確認。	遵照辦理，經洽詢規劃設計團隊，施工時程規劃與原訂時程相同，故暫無更新相關資料，俟相關時程若有更改將再行修正。
5	44	（五）營運績效評估項目及標準段落中所述：下表就一般 OT 營運原則性探討；「詳 P.92」，請確認標示頁碼及文本指稱內容之正確性。	遵照辦理，營運績效評估項目及標準應對照之項目指標說明應對照頁碼為 P.97，已將正確頁碼更正，詳見報告書 P.44。
6	63-67	本案相關營運收入及支出假設和試算相關意見，同可行性評估報告書（第五次修正）審查意見，請參酌修正，並一併檢視綜合損益表等相關表件。	遵照辦理，詳見報告書 P.69 表 7-5。
7	71	有關本案投資報酬率（IRR）及稅後 IRR 是否指同一數據？如是，請統一名詞說法，以利檢閱。	遵照辦理，數據已統一，詳見報告書 P.72 表 7-8
8	73	有關房屋稅計收標準，本局業先行洽地方稅務局進行試算，請貴公司依相關試算結	遵照辦理，試算結果詳見報告書 P.74 表 7-9

項次	頁碼	審查意見	意見回覆
		果再行檢討房屋稅計算數額。	
9	74	政府財務效益部分，請補充說明計畫後期，倘營運績效良好，可收取變動權利金之後，政府財務效益部分之相關內容。	遵照辦理，補充說明詳見報告書 P.75 表 7-10
10	98	營運績效評估指標部分，請依本府促參標準作業流程及重要工作事項檢核表，確實提出類似案例之參考。	遵照辦理，營運績效評估項目已提出參考案例，並依據本計畫特性增列評估指標，詳見報告書 P.99-101。
文字勘誤			
1	15	圖說中文字有誤：便道「向」北移、現有「5M」小型通道	遵照辦理，已修正文字，詳見報告書 P.15
2	17	排版：(二) 定位經費使用範圍，請移至下一頁置首	遵照辦理，排版已修正，詳見報告書 P.18
3	21	排版：二、優先議約，請移至下一頁置首	遵照辦理，排版已修正，詳見報告書 P.22
4	37	排版：(二) 照明系統，請移至下一頁置首；有關後續相關排版問題，請再一併檢視並修正，以利版面檢視及增加文本易讀性。	遵照辦理，排版已修正，詳見報告書 P.38
5	41 86	文字誤繕：「每定」至少舉辦...，請修正。	遵照辦理，已修正文字，詳見報告書 P.41、87
6	42	第三段修正文字：「新建工程由執行機關委託臺中市政府都市發展局辦理，待主體建物興建完畢後移轉民間機構營運」。	遵照辦理，已修正文字，詳見報告書 P.42。
7	81	第一段：但相對於影視產業「已」成形之北部地區	遵照辦理，已修正文字，詳見報告書 P.82。
8	100	排版：第十一章 移轉規劃 版面請再上調	遵照辦理，排版已修正，詳見報告書 P.102

附錄三　公聽會會議紀錄

「中臺灣影視基地促參前置作業計畫」公聽會暨
「中臺灣影視基地新建工程」地方說明會　會議紀錄

壹、 時間：105 年 4 月 6 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、 地點：臺中市霧峰區公所里長聯合服務中心二樓會議室
（地址：臺中市霧峰區本堂里大同路 20 號）

參、 主持人：新聞局卓局長冠廷　　記錄：林依融

肆、 出席單位及人員姓名：

一、 何立法委員欣純：黃助理錦梅 代理
二、 顏立法委員寬恒：陳秘書志誠 代理
三、 楊議員正中：謝副主任東海 代理
四、 張議員芬郁：張議員芬郁
五、 李議員天生：李議員天生、魏助理豐盛
六、 蘇議員柏興：廖主任光平 代理
七、 段議員緯宇：鄭助理舜中 代理
八、 謝議員明源：謝主任家宜 代理
九、 林議員碧秀：林議員碧秀
十、 范議員淞育：范議員淞育
十一、 張議員滄沂：王助理均森 代理
十二、 朝陽科技大學傳播藝術系：郭系主任昭蘭、李兼任講師佳懷
十三、 亞洲大學資訊傳播系：林助理教授家安
十四、 臺中市政府都市發展局：鄭科長永德、蘇股長火同
十五、 臺中市政府新聞局：林科長秋萬、劉股長仲偉、林依融、羅詩苓、賴柏欣、魏立昂
十六、 霧峰區公所：李區長鴻裕
十七、 霧峰區吉峰里辦公處：劉里長孟弦
十八、 霧峰區錦榮里辦公處：張里長永昇
十九、 霧峰區萊園里辦公處：黃里長松義
二十、 霧峰區本堂里辦公處：曾里長元志
二十一、 霧峰區五福里辦公處：陳里長岳彬
二十二、 霧峰區萬豐里辦公處：林里長麗真
二十三、 霧峰區北勢里辦公處：蘇里長麗紅
二十四、 霧峰區吉峰國民小學：陳校長武鎗
二十五、 原邑環境規劃顧問有限公司：陳勝豐、董育儒、趙文勳、蕭雅萍
二十六、 杜風工程顧問有限公司：曾一平、陳宥鈞、黃正武
二十七、 謝舒惠建築師事務所：謝舒惠、李懿倩、林黛菁
二十八、 其他單位：林○岳、何○里、陳○娥、簡○、許○潤、林○玲、賴○昇、黃○川、甘○兆、張○瑀、廖○嬌、胡○蝶、陳○蘭、林○滿、林張○珠、陳○玉、孫○美、王○桃、李○玲、蔡○真、曾○蘭、尤○華、梁○邦、嚴○佳、林○忠、甘○中、蔡○梅、陳○若、陳○琴、黃○豐、吳○章。

伍、 主席致詞：略

陸、 促參前置作業顧問公司及規劃設計單位簡報：略

柒、 與會人員意見與回應及處理情形（依發言順序）：

項次	與會人員意見		回應及處理情形
	發言人	建議事項	
1	霧峰區吉峰國小陳校長武鎗	一、 工程期間對本校影響相當大，工程車輛進出對學生安全及家長接送影響，應如何解決。 二、 工程期間噪音如何降低，以維持學生優質學習環境及上課品質？ 三、 學校前方道路將南移，是否於工程動工前即完成？因為那條路是家長接送的重要動線，而且那條路前方還有家長接送區，往南移之後動線如何？另外後面還有一個空地是否可以提供作為家長接送轉圜空間？ 四、 將來 OT 案是否有與吉峰國小之合作空間？或對吉峰國小是否有回饋事項？ 五、 希望 OT 案能夠保障在地一定百分比之就業機會。	一、 有關大型車輛進出時段，為保障學生及家長接送安全，將避開學童上下學時段；另將於施工前說明會要求承商特別注意學童安全。 二、 本案將要求規劃設計單位依相關工程規範管制工程噪音等施工品質；並將於周間施作噪音影響較小之部分，假日再安排其他工程。另外有關造浪池機房運作之噪音處理問題，將於密閉機房牆面施做吸音棉等隔音處理，經學理判斷及計算，將可把所產生之噪音自 110 分貝降低至 40 分貝以下。 三、 針對便道與動線說明如下，本工程第一階段將施作一條水平向 6 米寬便道（原校方及在地民眾使用便道為 5 米寬），銜接原本垂直向便道，並於此範圍內施做第一階段圍籬，待攝影棚基礎完成後，因南側 10 米道路部分與攝影棚基礎結構相銜接，將一併施作南側 10 米道路，俟 10 米道路開放通行後，則取消 6 米便道，並將整個工區和外界以圍籬區隔，所有車輛皆由南側 10 米道路通行，時程約 6~7 個月，相關使用安全無虞，並將於招標須知、廠商簽約內容及施工前說明會載明。另有關基地周邊空地供作家長接送轉圜空間一節，因需地機關眾多，將考量於後續邀集相關單位進行協商。

項次	與會人員意見		回應及處理情形
	發言人	建議事項	
			四、 有關與吉峰國小合作與回饋事項，請顧問公司納入報告書中評估。 五、 有關在地就業比例規範部分，請顧問公司納入報告書中評估，以規範基本須符合比例部分及納入廠商創意回饋及敦親睦鄰事項整體考量；另有關影視專業部分，因在地相關科系亦培養相當多人才，希望未來有關就業率部分能夠回歸市場機制，但仍期待能透過影視基地的設置，留住更多在地專業人才。
2	張議員芬郁	一、 有關在地技術性人才之就業比率之保障，以及相關市場機制問題，如硬性規定恐畫地自限，應廣泛討論而非當場就需決定；但在地聲音需特別重視，未來影視基地應於食衣住行方面充分利用霧峰在地力量。 二、 有關上下學通道之問題，5 米便道應再加寬；另民生路上未來將有大型車輛經過，勢必影響交通安全，請特別說明。 三、 影視基地的成立將成為臺灣的夢工廠，期待本案可以向世界介紹臺灣、臺中、霧峰，但需於建置期間特別注意交通及噪音等問題。 四、 影視基地周邊區域有眾多運動人口，請保障民眾的運動權利。另有關公共廁所預訂移置位置，因恐涉及行水區，是否於影視基地可先行處理，避免影響民眾之使用便利性。 五、 有關停車場未來將有部分空間供籃球場移置使用，相關停車空間將縮減，但因需地機關眾多，建議應邀集各需地機關再召開一次協調會議，以確定用地規劃。	一、 同第 1 項第五點。 二、 同第 1 項第三點。 三、 同第 1 項第二、三點。 四、 本案相關規劃將以保障基地周邊民眾運動權利為主要考量，另有關公廁之移置位置，將再與體育處及相關機關協調，並以確保使用便利性等面向為考量後確認。 五、 有關停車場空間利用一節，後續將依建議事項再邀集各需地機關進行協商。
3	林議員碧秀	一、 霧峰是全臺中最適合設置影視基地之處，40-50 年代臺灣電影文化城位於霧峰北溝，今於吉峰里設置中臺灣影視基地，搭配朝陽、亞洲大學以及青年高中等相關科系，使中臺灣影視基地之設立，在文化和歷史上更加名正言順，身為地方民意代表更感到開心。 二、 本案為地方重大公共建設，初期一定會對地方產生影響，造成生活不便，請規劃單位將噪音及聯外道路等部分一併規劃完善，避免未來面臨大量人潮時，產生堵車問題。 三、 本案除了專業人士外，其他部分如保全、工友等人力，可以回饋地方，以增加在地就業人數為考量。 四、 希望影視基地可以回饋地方，敦親睦鄰，提供在地參觀優惠。 五、 基地周遭尚有公有地、臺糖等用地，請市府納入整體規劃考量，形成商圈。 六、 希望本案新建工程能夠依照預訂期程順利完成。 七、 造浪池深度較深，請特別注意安全問題。	一、 感謝議員支持，本案將持續積極推動。 二、 有關噪音及交通規劃，詳第 1 項第二、三點，另基地之主要使用對象以專業影視劇組為主，相關聯外道路，除東側民生路外，將於南側 10 米道路開通後，銜接西南側防汛道路，將有一條寬大且舒適平坦的道路以利地方居民及往來人潮使用。 三、 同第 1 項第五點。 四、 請顧問公司納入報告書中評估。 五、 目前影視基地期望爭取大里相關軍方用地規劃供作第二期開發區域，另其餘可用公有地，將一併納入規劃考量。 六、 本案目前仍依預訂期程辦理，將積極推動，以求如期如質完工。 七、 造浪池安全問題，將請規劃設計團隊納入注意事項。
4	李議員天生	一、 請釐清此次會議是公聽會或地方說明會，兩者位階有差異，應先說明清楚。 二、 道路興闢部分請說明清楚，並確保興建期或興建完畢後皆能有完善的動線規劃。 三、 針對友善環境部分，請考量如何使影視基地與周邊互動，並結合社區發展。影視劇組拍攝雖確實有隱密性之需求，但如何能營造友善環境，讓社區有參與感，請新聞局再多加考量。 四、 有關 OT 案件，政府投資約 7 億 8,500 萬，請釐清本案係為營利目的或公共投資；另未來如何規範 OT 廠商資格？是否將與地方互動納入 OT 招商條件。 五、 請說明造浪池機具是否仍能使用？相關金額是否包含於 7 億經費內？避免未來再向議會請求追加設備維修等款項。	一、 本次會議係依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 規範內容辦理公聽會，同時依本府研究發展考核委員會主任委員拜會區長座談會第 5 場次會議紀錄決議，於本案基本設計定案後辦理地方說明會；為求審慎並促進在地溝通，讓地方居民藉此機會除瞭解本案促參相關規劃外，更加清楚新建工程相關內容，爰將地方說明會併同公聽會一併辦理。 二、 同第 3 項第二點。 三、 請顧問公司納入評估考量，規劃特定時段開放參觀，創造友善空間。 四、 本案主要目標係為促進影視產業發展之公共建設投資，並推動本市影視相關產業整體成長，故不以營利回收為主要考量。另未來有關 OT 廠商資格規範和招商條件等，將由顧問公司於招商作業階段納入招商文件之設計和評估。 五、 目前造池機具仍可使用，另工程經費亦包含水淹造浪池設備移置、新購及維修等費用，並將於未來招標文件中載明承商應辦事項。
5	霧峰區吉峰里劉里長孟弦	目前運動場使用人數眾多，約有 3 至 400 人，施工期間圍籬高度為何？請特別留意施工期間垃圾、空氣及環境污染處理等議題。	本案施工圍籬高度為 2.4 米，另相關預算已編列環境清潔費用，施工前說明會亦會要求承商注意避免環境髒亂及土方開挖或現場堆置時之相關塵土等問題。
6	朝陽科技大學	一、 重大設施在霧峰，對於霧峰從事專業影視教育之學校，	一、 影視基地之規劃目的，即於促進在地影視產業

項次	與會人員意見		回應及處理情形
	發言人	建議事項	
	傳播藝術系郭系主任昭蘭	是一個非常重要的契機。影視基地的成立，應促成包含在地產業的發展及人才的就業，希望在營運開始前，有更多機會讓各方聲音能夠被聽到 二、 施工期間帶來的交通、環境等問題，不希望在享受影視基地對地方助益前，先遭遇困難，因此應可以透過事先的縝密思考提前解決。 三、 期待未來朝陽科技大學、亞洲大學和青年高中等能在影視方面和影視基地有許多連結，讓學生人才不止在學校期間可以就近進行產學合作，甚至未來也可以幫助影視人才的在地就業。 四、 有關以便宜經費將攝影棚租用給學生等提案，希望可以再針對其他相關合作方式再進行說明。	發展，並達成架接產學合作橋樑目的，本案未來將於營運開始前，辦理招商座談會與招商說明會，聽取各方建議。 二、 同第 3 項第二點，第 5 項。 三、 將請顧問公司納入評估，以規範基本須符合比例部分及納入廠商創意回饋及敦親睦鄰事項之整體考量。 四、 未來如何與學校合作部分，目前新聞局期待影視基地能與周遭影視相關院校建立夥伴關係。並將請顧問公司於評估中考量規劃每個月釋出一定時段，提供學生使用影視基地設施，或於劇組實際拍攝期間，簽訂產學合作協定（有商業機密之影片則另當別論)。希望將產學合作與地方夥伴關係之建立，納入影視基地之評估重點
7	亞洲大學資訊傳播系林助理教授家安	一、 霧峰在地鄉親，主要關心的是環境面的問題，有某些角度可以再思考。例：一般大型工業區的噪音監控方法，是否已在既有的思考中；水源與空氣之影響、砂石車的指揮等，請留意配套。 二、 作為影視教育學校的工作者，對於 OT 的進駐是有期待的，期待包含文化、教育、影視在地人才培訓，以及文化資產等層面的提升，目前規劃以三個攝影棚為主，似以國際化發展，吸引大型劇組進駐為定位，但屬於在地臺灣文化精神的部分，與基地之聯結為何？與在地優良的文化資產聯結關係為何？可以再思考。因將使影視基地不只是一個大型片場，而是與當地文化有強烈關連的公共建設。 三、 有關攝影棚外觀以藍幕綠幕色調為主之規劃，建議可以再納入廣告棚等需求再作考量。 四、 期待有更多策略聯盟的思維，希望可以納入更多領域的討論	一、 同第 3 項第二點，第 5 項。 二、 本案將透過影視基地之建置，以大型攝影棚以及人造造浪池做為發展特色，吸引國內外劇組前來霧峰拍攝，並藉以一併促成在地相關歷史文化特色資產之拍攝取景比例，如霧峰林家、光復新村、省諮議會等，讓霧峰及大臺中的在地特色和人文涵養能夠傳播至世界，並行銷城市意象於全球。 三、 攝影棚外觀部分，請規劃設計團隊納入考量，惟將尊重建築師規劃專業。 四、 有關策略聯盟以及其他相關產學合作連結部分，將請顧問公司納入本案相關評估考量。
8	霧峰觀光協會發起人梁○邦（陳述內容先於會中以言詞方式表示，會後提供書面意見）	一、 建議主題：請早日集合中臺灣影視相關人員，早日再開會備找 OT 主。 二、 說明：以兩個例子來說： （一） 是，新單位營運之順序，經驗談如下： 1. 營運單位在承包之時要考慮的是「不虧錢」。 (1) 所以，要計算花多少錢，包括①內部人員②社區分攤或回饋③作業投資硬體擺投④外部動線連線…，才能決定全區建築規劃。 (2) 要預估能收多少錢，即市場評估與行銷。 2. 如此花多少錢？收多少？才能承收此 OT 案。 （二） 是，建議早日集合官、學、社相關人員與會，例如，以霧峰光復新村摘星村之例來說 1. 2015 年底由勞工局以篩選方式選出 80 位「青年才俊」並由勞工局與進駐人員訂立契約 1～2 年，主要在「創業」。 2. 2015 年 12/5 林市長來剪彩開幕。 3. 2015 年 12/21 由新聞局在市府公告市長期待摘星村為「文創模範區」在案。 4. 2015 年市府花 2,000 萬修繕，80 ^{人}x3.3 萬$^{元/月}$（補助 x12 ^{月}）(≒3,000 萬元）合計 5,000 萬元，小民認為不值得。 （三） 結論：子曰：事豫則立，請早日同相關人員再一次共議，謝謝。	一、 同第 6 項第一點。 二、 分項說明如下： （一）有關本案營運相關評估以及規劃、財務試算、市場評估等內容，業於可行性評估報告中納入，未來亦將於招商座談會及招商說明會中向各界說明。 （二）同第 6 項第一點；另有關霧峰區摘星計畫之相關內容，事涉本府勞工局主政業務，與本案無涉。 （三）同第 6 項第一點。

捌、 決議：

本案各界建議事項將要求促參顧問公司納入可行性評估報告書中，另新建工程部份將請規劃設計團隊確實評估考量，會議紀錄亦將公告於本府及本局網路，讓市民及在地居民充分瞭解，最後謝謝大家的參與。

玖、 散會：下午 4 時

壹拾、 會議現場照片：

簡報大綱