

促進民間參與公共建設 可行性評估作業手冊及檢核表(ROT)

目錄

壹、前言	1
貳、適用範圍	1
參、可行性評估作業內容	1
第一章、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	3
第二章、民間參與效益	5
第三章、市場可行性	6
第四章、技術可行性	11
第五章、法律可行性	13
第六章、土地取得可行性	16
第七章、環境影響	18
第八章、財務可行性	20
第九章、..... 民間參與可行性綜合評估	37
第十章、計畫替選方案評估	38
第十一章、公聽會提出之建議或反對意見	39
第十二章、其他事項	42
《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)	43

壹、前言

促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 6 條之 1 條規定，機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應進行可行性評估及舉行公聽會，促參法施行細則第 26 條及第 27 條規範可行性評估及公聽會相關作業。為協助主辦機關及其委託之專業顧問，掌握可行性評估作業重點及作為可行性評估報告審查參考，編製本手冊及檢核表，提供可行性評估基本撰擬內容、注意事項及檢核重點，強化可行性評估公正客觀及提升審查周延性。

貳、適用範圍

本手冊及檢核表適用依促參法第 42 條及第 8 條第 1 項第 4 款規定，由主辦機關規劃以「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」方式，公告徵求民間參與案件(下稱 ROT 案件)。

本手冊係供主辦機關辦理 ROT 案件可行性評估作業參考，主辦機關應依促參法及所屬公共建設目的事業法令規定，視個案特性並配合實際需要，辦理可行性評估作業。

參、可行性評估作業內容

依促參法第 6 條之 1 及其施行細則第 26 條規定，辦理可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標，以民間參與角度，就民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告，如評估結果不具可行性，則評估計畫替選方案，供決策參考，內容包括下列章節：

一、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

二、民間參與效益

- 三、市場可行性
- 四、技術可行性
- 五、法律可行性
- 六、土地取得可行性
- 七、環境影響
- 八、財務可行性
- 九、民間參與可行性綜合評估
- 十、計畫替選方案評估
- 十一、公聽會提出之建議或反對意見
- 十二、其他事項

第一章、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

項目：公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標							
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時， 請說明原因)
				是	否	不適用	
(一)基地現況說明	說明計畫背景、基地區位及面積、周邊環境現況等公共建設基本資訊。	■ 基地及周邊環境現況說明。	■ 是否敘明基地及周邊環境現況。				
(二)政策概述	1. 上位計畫 (1)如國家重大計畫、中長程計畫、全國及地方國土計畫等。 (2)說明上位計畫推動整體公共建設政策、構想及推動規劃。 2. 施政計畫 地方建設需要或首長施政目標。	■ 考慮與該公共建設項目或所在區位相關部門計畫內容(如交通、城鄉發展或都市計畫等)及該項目或區位發展願景、定位或策略。 ■ 前期作業及營運時程規劃，宜考量與上位或施政計畫實施期程之相關性或銜接性，避免衝突，影響欲達成目標之執行效益。	■ 是否符合國家重大計畫、中長程計畫、全國及地方國土計畫。 ■ 是否符合地方建設需要或首長施政目標。				
(三)公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	依計畫本質說明是否達到下列公共建設目的之一： 1. 加速公共建設與服務提供 公共建設目的為提供公共服務，為解決公共需求問題，擬興辦公共建設以加速服務提供。如運動中心為提升運動風氣、促進國民健康、增加民眾休閒及培養運動專業人才。 2. 提升公共服務品質	■ 公共建設若為營運中設施，宜著重提升公共服務品質，並與該公共建設原興辦目的相輔相成；若為閒置設施，宜著重符合加速公共服務之提供及活化資產等目的。 ■ 公共建設目的宜明訂目標年、預定達成數量、標準、創造價值等量化數值，以評估民間參與效益分析。 ■ 注意以民間參與方式推動時是否會忽略公共建設須具備之公益性目的	依計畫本質說明是否達到下列公共建設目的： ■ 加速公共建設與服務提供。 ■ 提升公共服務品質。 ■ 提振內需與帶動經濟成長。				

項目：公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時， 請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	依公共建設興辦目的及特性，可包括環境品質改善、服務品質提升、設施使用率增加等。如運動中心為提高場域安全性與友善性。 3. 提振內需與帶動經濟成長 促進在地就業及相關產業發展，擬興辦公建設提振內需與帶動經濟成長。如就業機會增加、帶動特定產業(如停車場、觀光、運動產業)發展等。	。 ■ 內容及欲達成目標，如： ➤ 費率及調整機制、提供服務數量及種類。 ➤ 年度環境、服務品質提升目標、回應處理改善成果、辦理顧客滿意度調查(建議由專業第三方進行)等。 。 ➤ 創造在地就業數量，如在地員工所占比率下限。 ➤ 相關設備購置、設施改善及研發新技術等，帶動相關產業發展。						

第二章、民間參與效益

項目：民間參與效益								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項					機關自評檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
民間參與效益	民間參與公共建設效益可由下列面向評估： - 增進公共建設服務性及公益性 如增建、改建及修建(下稱興建)停車場，改善停車場使用率及周邊交通環境。 - 減輕政府財政支出負擔 如由民間機構負擔公共建設興建、維護與營運成本支出，減少政府財政支出。 - 增加政府財政收入 如增加土地租金、權利金、地價稅、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等財政收入。	■ 避免忽略公共建設應具備之公益性目的，如過度商業行為減損其提供公共及公益服務本質。 ■ 具體分析效益，如設施使用率、環境或服務品質改善情形、帶動就業機會等。	■ 民間參與是否達成公共建設目的。					

第三章、市場可行性

項目：市場可行性							
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)
				是	否	不適用	
(一)市場 供需 現況 調查 分析	1. 設施供需現況調查	■ 競爭範圍設定考量案件特性(地區性或全國性)，評估服務涵蓋範圍或使用範圍。 ■ 設施供需調查範圍宜涵蓋公、民營各相同及相似類型設施，並參考官方統計數據、問卷、類似案例對照分析供給及需求現況。 ■ 設施供給及需求調查分析，須考慮設施特性、市場變化趨勢等，作為未來市場及產品定位參考。 ■ 考量鄰近區域交通動線及商業分布情形，進行供需及競爭分析。 ■ 如現況需求超過供給，宜考量現況數量，合理推估未來市場趨勢變化造成之影響。 ■ 調查取樣方式與評估樣本數量是否足供財務可行性評估參考。 ■ 調查方式可參考鄰近設施民眾使用付費情形，新興公共建設參考類似設施民眾使用付費情形，或辦理問卷調查。	■ 是否明確界定影響與競爭範圍及就相同、相似或具替代性設施供給現況進行調查。				
	(1) 設施供給現況調查	■ 界定影響與競爭範圍，並就範圍內相同及相似或具替代性設施之供給現況進行調查。					
	(2) 設施需求現況調查	■ 評估調查潛在使用需求，如社會住宅潛在承租對象係設籍該縣(市)無自有住宅者，或於該縣(市)與鄰近縣(市)無自有住宅且於該縣(市)就業民眾，需求現況調查以該縣(市)住宅權屬統計、家戶數等資訊為主。	■ 是否辦理供需現況調查並對現況供需進行分析。				
	(3) 市場供需現況分析	■ 分析設施供給與需求現況調查結果，瞭解現況設施及相似設施分布現況、使用情形、	■ 是否辦理民眾使用該服務付費意願、付費能力及收費合理性調查。				

項目：市場可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	需求特性，俾分析 未來計畫期間預 期發展趨勢。 2. 民眾付費意願調查 依擬提供服務內容， 調查潛在使用者付費 意願、付費能力與收 費合理性，作為試算 財務可行性評估收費 金額參考依據。							
(二)市場 供需 預測 分析	1. 設施需求量推估 依設施使用現況調查 分析結果及發展趨勢 ，推估影響及競爭範圍 內所需規模或量體。	■ 進行供需預測時，避免 過度樂觀。 ■ 兼顧政策目標及公益所 需空間(如展覽及公共 區域等)與提高消費服 務品質所需商業服務空 間(如餐飲)需求。 ■ 留意推估年期合理性。 ■ 釐清建物相關限制(如 容留人數及設施修繕維 護相關法令規定等)。 ■ 以市場供需現況分析結 果為基礎並考量設施特 性，進行設施規模預測 。 ■ 考量服務數量及種類合 理分配。 ■ 依未來市場發展趨勢、 需求急迫性與可能變數 (如產業變遷、市場潮流 、政策方向)調整。	■ 設施需求量 預測是否合 理且未過度 樂觀。					
	2. 設施規模預測 推估影響及競爭範圍 內之需求量，扣除現況 所提供設施規模或量 體，作為未來計畫設施 規模或量體預測值。		■ 是否就設施 影響與競爭 範圍及其相 似設施供給 現況分析額 外所需設施 規模。					
	3. 未來發展趨勢 綜合考量環境、社會、 經濟、國家政策、法令 規章等各面向條件及 規範，衡量計畫設施提 供服務未來發展趨勢。		■ 是否綜合考 量環境、社 會、經濟、 國家政策、 法令規章條 件及規範， 衡量未來發 展趨勢。					

項目：市場可行性							
可行性評估作業撰擬內容及注意事項				機關自評檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)
				是	否	不適用	
(三)市場競爭力分析	1. 競爭對手及範圍界定 (1)將影響範圍內提供相同或類似設施或服務視為競爭對手，納入比較分析，瞭解未來潛在優劣勢。 (2)確認競爭對手影響項目內容，如設施使用價格、客群、使用率、可提供服務量等。 2. 競爭影響分析 就計畫設施所在區域或其他鄰近區域之相似設施進行 SWOT 分析 (Strength 優勢、Weakness 劣勢、Opportunity 機會與Threat 威脅)，並提出公共建設因應策略。	■ 就現有及新建中之服務設施費率及使用率進行市場調查。 ■ 就公共建設設施條件進行內部及外部優劣勢客觀分析，並掌握現有及潛在競爭對象優點、缺點及其特性，提出具體因應策略。	■ 競爭對手及範圍界定是否包含各類型可能競爭對象。				
			■ 是否對設施所在區域或其他鄰近區域類似設施進行 SWOT 分析，並提出因應策略。				
(四)投資意願調查	1. 直接訪談 依案件特性及預計投資規模，搜尋具興建實績、營運實績、一定規模營業額或資本額、或特定領域專業具代表性產業廠商、合法設立公司或財(社)團法人進行訪談，並製作訪談紀錄。	■ 直接訪談對象須具代表性(企業規模、特定領域專業或相關經營實績等)。 ■ 直接訪談內容宜詳實記錄。 ■ 進行投資意願調查時，宜提供主辦機關對該建設初步計畫構想或相關數據，使受訪者進行初	■ 直接訪談相關產業廠商是否具代表性(企業規模、特定領域專業或相關經營實績等)。				
			■ 是否製作直接訪談紀錄				

項目：市場可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	2. 問卷調查	步評估，以明確作答。	。					
	(1)依案件特性設計問卷，調查內容至少包括受調查對象公司名稱、受訪者職稱、聯繫方式等基本資料、公司投資意願、主辦機關應辦或協辦事項、預期契約年期、期望報酬率等事項。	■ 問卷寄出數量及回收比率須達可供參考數，以進行調查結果分析。 ■ 蒐集資料建議保密。 ■ 彙整及客觀分析潛在投資者初步意見(投資誘因、營業項目或特定議題等)。 ■ 座談會過程宜摘錄重點，供規劃內容參考。	■ 問卷調查寄出數量及回收比例是否達可供參考數。					
	(2)調查對象可包含同類型案件之投資廠商、該類別工程營建廠商、營運廠商及顧問公司等。	■ 分析攸關可行性評估事項，如投資誘因、營業項目、契約期間或其他特定議題，以瞭解潛在投資人投資意願與初步意見。	■ 是否辦理意願調查座談會，並製作座談會紀錄。					
	3. 意願調查座談會 辦理座談會，探討計畫規劃方向與內容，藉由歸納彙整廠商意見及建議事項，檢視及確認計畫方向與適宜性。		■ 是否彙整及分析潛在投資人投資意願與初步意見。					
	4. 調查結果分析 分析訪談、問卷調查或座談會等調查結果。							
(五)市場定位及策略	1. 市場定位及最適規模 綜合市場供需、競爭環境及投資意願調查分析結果，研擬市場定位、可能方案及訂定各方案最適開發規	■ 依公共建設目的，界定公共建設及其附屬設施與附屬事業市場定位，提出最適開發規模。 ■ 附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施	■ 是否依市場供需分析、競爭環境及投資意願分析，訂定合理市場定位					

項目：市場可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	模。 2. 以現況訂定市場策略 配合市場定位與最適開發規模、民眾付費能力及意願等因素，以定位客群需求及使用特性為出發點，評估最適市場策略，包括產品內容與定價。	。附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。 ■ 附屬事業須載明辦理目標及達成該目標之容許項目與內容；容許項目得依中央目的事業主管機關所定附屬事業使用容許項目或土地管制相關規定進行檢視，確認附屬事業項目是否有土地使用項目限制。 ■ 宜洽公共設施相關主管機關瞭解與協商附屬事業項目與內容妥適性。 ■ 附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。	及最適規模。 ■ 是否考量定位客群需求及使用特性，規劃最適市場策略。 ■ 是否釐清附屬事業開發經營目的及營運項目、內容。					
	3. 附屬事業 (1) 界定附屬事業開發經營目的(提高整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地)，於公共建設最適規模下考量附屬事業項目內容與市場策略。 (2) 釐清公共建設、附屬設施與附屬事業營運項目與內容。							

第四章、技術可行性

項目：技術可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項					機關自評檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)基礎資料分析	說明公共建設特性及規模,所在區域、地區及基地整體環境,如地形地勢、土壤地質、交通、地上物及設施設備現況、原有使用執照核准年度等,以列表、照片或圖示呈現。	計畫範圍工程施作,是否影響毗鄰設施或周邊環境之使用。	是否對基地或設施整體環境,以列表、照片、或圖示說明。					
(二)初步工程規劃	1. 依市場可行性評估市場定位及方案,提出各方案初步興建規劃構想。 2. 設施規模評估及施工規劃,包含須否採分期分區施工之評估。	- 考量特殊工法、材料設備購置、處理技術專利等,以符合實際需求。 - 合理評估財務面(如預算編列情形),考量是否分期進行。 - 工程規劃非建築法第 9 條增建、修建及改建行為者,民間參與方式應調整為 OT。	是否依市場可行性評估之市場定位計畫方案,設計不同興建規劃方案。					
			是否須考量特殊工法、材料、設備購置、處理方法專利。					
			是否須分期分區施工。					
			是否為建築法第 9 條增建、修建及改建行為。					
(三)工程經費估算	1. 依興建工程規劃結果估算所需工程經費並編訂工程經費詳細表。工程經費得含直接工程費及間接工程費	檢視是否依市場鄰近區域實際發包價格訂定單價或依行政院公共工程委員會公布之工程單價資料為基礎。	是否編訂工程經費詳細表。					
			是否評估後續重置工程					

項目：技術可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項					機關自評檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	。間接工程費，如規劃設計費、工程保險費、材料試驗費、空污費及其他依法令應負擔之費用。 2. 營運設備購置所需經費可透過供應商訪價作為估算基礎。 3. 依各設備使用年限評估後續維護成本費用。	■ 公共建設及附屬事業工程經費應分列編列。 ■ 設備耐用年限倘短於評估年期，須明定以汰換或修繕方式處理原則及評估是否由民間機構辦理。	經費或維護成本費用。					
(四)施工 時程 規劃	1. 興建階段所需建築期限及預定完成時間。 2. 評估各施工項目所需時間(如地下室開挖、樓板灌漿)，並配合建築物量體、建材(設備)訂貨至交貨所需時間，推估施工、申請使用執照、產權登記等期程，編製工程甘特圖。	■ 各預定項目施作期程是否合理且無衝突，並須考量環境影響評估(下稱環評)、都市設計審議等期程，作為後續整體招商及開發期程參考。 ■ 合理考量興建工程所需相關審查及行政作業時程。	■ 是否編製並合理安排工程甘特圖。					
			■ 工期是否考量環評、都市設計審議等期程。					
(五)方案 比較	依不同市場定位方案，進行技術可行性分析及比較。	■ 技術可行性評估方案須與市場定位方案相勾稽。	■ 是否依不同市場定位方案，進行技術可行性分析及比較。					

第五章、法律可行性

項目：法律可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項					檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)促參法規檢討	1. 確認屬促參法第 3 條及其施行細則規定公共建設類別。 2. 確認屬促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定民間參與方式。如採用多種方式，分別說明。 3. 確認主辦機關及被授權(或被委託)機關。 4. 檢視是否符合「促進民間參與公共建設法」所定重大公共建設，及適用促參法第 3 章融資及租稅優惠相關規定。 5. 如適用促參法令發生疑義，提出法律分析及說明。	■ 進行促參法規檢討時，應援引最新促參法、施行細則、相關子法及行政規則，如有疑義，參考相關函釋及資料，或請財政部釋示。 ■ 公共建設類別如有疑義，先洽詢中央目的事業主管機關，如仍有疑義，由主管機關(財政部)會商認定。 ■ 民間參與方式，參照規劃內容及規模說明。 ■ 如屬重大公共建設，得享有融資及租稅優惠。	■ 是否檢視公共建設類別、民間參與方式、重大公共建設範圍、主辦機關或被授權(或被委託)機關、租稅減免或優惠之適法性。					
(二)其他相關法規檢討	1. 彙整及檢視可能適用之其他相關法令，如適用發生疑義，提出法律分析及說明，包括： (1)目的事業法令。 (2)土地法令。 (3)都市計畫法令。 (4)營建法令。	■ 目的事業法令依公共建設類別及計畫內容檢索。 ■ 土地法令包括但不限於土地法、土地法施行法、土地登記規則、土地徵收條例及國有財產法等。 ■ 都市計畫法令包括但不	■ 是否檢視目的事業法令之適法性。					
			■ 是否檢視土地法令之適法性。					
			■ 是否檢視都市計畫法令之適法性。					

項目：法律可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	(5)環境影響法令。 (6)經濟稅賦法令。 (7)其他相關法令。 2. 檢視有關公有財產管理法令限制。 3. 檢視有無外資或陸資投資限制。	限於都市計畫法、非都市土地使用管制規則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等，列出允許使用項目，確認規劃方案符合規定，得允許使用開發。 ■ 營建法令包括但不限於建築法、綠建築推動方案、建築物室內裝修管理辦法等。 ■ 環境影響法令包括但不限於環評法、開發行為應實施環評細目及範圍認定標準、建築物交通影響評估準則等。 ■ 經濟稅賦法令包括但不限於公司法、商業登記法、所得稅法、加值型及非加值型營業稅法、土地稅法及其施行細則、土地稅減免規則、房屋稅條例、契稅條例等。 ■ 依國有財產法、地方公產管理法令，確認公有財產管理限制，如得否出租、處分及設定負擔等。 ■ 是否有外資及陸資投資限制，依「僑外投資負	■ 是否檢視營建法令之適法性。					
			■ 是否檢視環境影響法令之適法性。					
			■ 是否檢視經濟稅賦法令之適法性。					
			■ 是否檢視其他相關法令之適法性。					
			■ 是否檢視公有財產管理法令之適法性。					
			■ 是否檢視有無外資或陸資投資限制。					

項目：法律可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		面表列-禁止及限制僑外人投資業別項目」及「大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目」確認,參閱財政部民間參與公共建設資訊系統/參考資料/其他/陸資來臺投資(非承攬)公共建設專區。						
(三)公共建設所在地地方自治法規檢討	彙整及檢視可能適用公共建設所在地地方自治法令。如適用發生疑義,提出法律分析及說明。	■ 檢索所涉地方自治法令,包括稅賦減免、公有財產管理、費用徵收、補助及其他相關地方自治法令等。	■ 是否檢視公共建設所在地之地方自治法令適法性。					

第六章、土地取得可行性

項目：土地取得可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)土地權屬現況	1. 土地基本資料 用地地籍資料,如地段、地號、使用面積、都市計畫(非都市土地)使用分區、所有權人等。 2. 公私有土地比率。 3. 地上物現況 包括區位、建物面積、使用情形、使用人及所有權人等。	■ 明確劃定計畫範圍。 ■ 土地及地上物所有權人資料,分筆、分項列示。 ■ 土地經地籍圖說與地形圖套繪後,面積、地籍線範圍如不一致,釐清是否遭占用等所致。 ■ 首次辦理者,說明建物有無辦理第一次所有權登記、使用執照所載使用類組。 ■ 土地或地上物是否有遭占用或違建情形,如有,確認占用人,並瞭解排除占用可行性、措施及預計時程。	■ 是否釐清地權問題。					
			■ 是否釐清地用問題。					
			■ 是否釐清地上物所有權及現況。					
			■ 是否釐清占用或違建問題(如有)。					
(二)土地取得方式 (如有)	1. 如毋須進行用地取得,僅敘明計畫用地權屬。	■ 首次辦理者,如主辦機關非公有土地管理機關,分析土地取得方式、取得成本、是否須辦理用地變更、地上物拆遷及補償等事宜及其可行性,並確定作業單位及預估辦理時程。 ■ 首次辦理須取得公有土地者,取得方式包括有償或無償撥用,依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償或無償	■ 是否釐清公有土地取得採撥用或合作改良利用方式。					
(三)土地取得成本 (如有)	2. 如須辦理用地取得、用地變更等,分析可行性、程序(含辦理方式、作業單位)及期程。		■ 如為撥用,是否依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則規定檢視有償或					
(四)土地取得時程								

項目：土地取得可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(如 有) (五)用地 變更 (如 有)		劃分原則」規定辦理。 ■ 若刻正或已辦理撥用，將辦理進度或撥用核准函撰寫於可行性報告；如尚未撥用，探討撥用方式與預計期程。 ■ 國有非公用土地若以合作改良利用方式辦理，依「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用之收益分收比例計算方法」第 4 點規定計算收益分收比例，並納入財務可行性評估土地租金及權利金分析。 ■ 首次辦理者，如用地範圍包含私有土地，分析是否為協議價購，屬重大公共建設者，若價購不成得依法徵收。	無償取得土地。					
			■ 有償撥用或購地財源是否可行。					
			■ 如為私有土地，是否檢視協議價購、徵收、租賃、設定地上權及其他方式可行性。					
			■ 用地取得預估時程是否合理。					
			■ 是否確認符合都市土地或非都市土地容許使用。					
			■ 土地使用調整是否可行。					

第七章、環境影響

項目：環境影響								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項					機關自評檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)環境影響分析	1. 環境背景現況 說明基地環境現況，包括物化環境、生態環境、景觀遊憩環境、社會經濟、交通運輸、文化資源等。 2. 對環境造成影響分析 分析裝修期及營運期對自然、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，衡量影響發生機率。 3. 交通影響評估 (1)評估營運規模或類型，是否符合縣(市)當地法令規定應辦理交通影響評估審議。 (2)分析基地周邊交通現況。 (3)交通影響評估作業程序及辦理時點(如有)。	■ 分析公共建設可能造成之環境影響，如須辦理交通影響評估，一併提出改善計畫。	■ 環境背景描述是否完整。					
(二)環境影響因應對策	1. 確認是否要申請變更環境影響說明書評估內容或環境影響差異分析報告(如有)。 2. 說明興建及營運期間可能造成環境影響項	■ 若原開發行為曾辦理環評，於首次辦理前，須先查明相關行為是否須依環評法、環評法施行細則規定提出環境影響差異分析。	■ 確認是否須辦理環評。					
			■ 是否進行環境影響分析及因應對策(如用水排					

項目：環境影響

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	目並提出相關減輕對策，如： (1)用水排放：妥善收集並處理營業用污、廢水排放。 (2)噪音影響：使用低噪音振動機具。 (3)交通影響：規範工程車輛運輸管材時間、交通系統改善建議。 (4)廢棄物處理：廚餘、垃圾分類及清運方式。	■ 如須同時辦理環評及交通影響評估審議，確認審查單位為地方或中央。	放、噪音影響、交通影響、廢棄物處理等)。					
(三)節能減碳分析	評估分析具有節能、省水及減碳等效益項目。	■ 參考行政院環境保護署節能減碳政策、節能減碳設備改善措施等進行評估。	■ 節能減碳設施成本是否納入技術可行性工程經費估算。					

第八章、財務可行性

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。							
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)
				是	否	不適用	
(一)基本假設參數	1. 評估基期 選定某一年度為基期年，通常為計畫開始年度，並將未來不同時點計畫成本與收益之名目貨幣金額，配合折現率折算至此年期現值比較基準。 2. 評估期間 指案件興建年期及營運年期。 3. 評估幣別 以新臺幣為計價基礎。 4. 物價上漲率 選定某一年度為物價基準年期，並參考行政院公布及出版之歷史統計資料(如消費者物價指數)與未來預估資料推估評估期間物價上漲率。 5. 資本結構 參考資本市場趨勢及個案特性，就預計投入計畫資金總額，明訂自有資金及融資合理比例。 6. 融資條件 (1)融資利率：參考貨	■ 基本假設參數參酌官方公布數據、資訊及個案特性擬定。 ■ 評估期間隨計畫特性、投資規模及考量設施耐用年限而定，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方公產管理法令之限制。 ■ 物價基準年期應為機關辦理可行性評估年度或前一年度，即 107 年辦理，則物價基準年期為 106 年或 107 年。 ■ 融資比例考量實務貸款可能性。 ■ 自有資金預期報酬率，視個案特性及計畫風險合理性而定，常以資本資產訂價模式(Capital Asset Pricing Model, CAPM)、現金流量折現模式(Discounted Cash Flow, DCF)或公司債殖利率加風險報酬模式設算。 ■ 各項租稅繳納人為各法規規定之納稅義務人，財務可行性規劃內容須說明各項租稅繳納主體或	■ 基本假設參數是否包含評估基期、評估期間、評估幣別、物價上漲率、折現率等項目，並參酌官方公布數據、資訊及個案特性。詳細參數請參見附表-促參計畫可行性評估財務假設檢核表。				

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	幣及資本市場利率波動趨勢(如國家發展委員會中長期資金融資利率及國內五大行庫平均放款利率等資料)。 (2)寬限期：參考興建期間、營運期間及融資實務訂定。 (3)還款期：還款年期及還本付息方式參考金融機構規定及融資實務訂定。 7. 自有資金預期報酬率 民間機構對投入自有資金預期之稅後投資報酬率。 8. 折現率 以計畫分年資金結構、負債及股權資金成本計算稅後加權平均資金成本率(WACC)。 9. 各項租稅 (1)營利事業所得稅：依所得稅法規定估算。 (2)營業稅：以加值型及非加值型營業稅法規定估算，考	轉嫁對象。 ■ 營利事業所得稅估算結果直接納入綜合損益表。 ■ 營業稅非收入或成本費用項目，不應納入營運收入與營業成本費用中。 ■ 106 年 5 月 10 日修正平均地權條例第 14 條，每 2 年重新規定地價一次。 ■ 計算房屋稅注意房屋課稅現值隨折舊年數增加而遞減。 ■ 如屬重大公共建設，考慮相關租稅優惠。 ■ 如有附屬事業收入，確認附屬事業未享有租稅優惠。 ■ 如涉公有文化資產，土地租金得再依文化部訂頒之「出資修復公有文化資產租金減免辦法」計算減免租金總額，無涉租金優惠辦法第 3 條租金不得重複優惠規定(財政部國有財產署 107 年 1 月 25 日台財產署公字第 10700010500 號函)。						

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	量進銷項互抵,暫不估列。 (3)地價稅:土地稅法第 14 條及第 16 條 規定,已規定地價之土地應課徵地價稅,基本稅率為 1%;同法第 20 條 規定,公有土地按基本稅率徵收地價稅。如公有土地係供公共使用或 符合土地稅減免規則規定,應考量其減免,另推估評估期間地價稅,須 考量公告地價每 2 年調整幅度(如擬約定由民間機構負擔)。 (4)房屋稅:房屋稅條例第 5 條規定,非住家用房屋,其為營業用者,最低不得少於其房屋現 值 3%,房屋現值由稽徵機關依不動產評價委員會評定之標準核計,故 假設各年度之房屋稅率為 3%。	■ 有償移轉資產提列折舊費用時,須注意是否評估資產殘值。 ■ 資產處分所生收入或損失,列入財務報表綜合損益表之其他收入及費損。						

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	(5)租稅減免：詳參各縣(市)促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅契稅自治條例規定。 10. 土地租金 「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」(下稱租金優惠辦法)，興建期按土地法應繳納之地價稅及其他費用計收租金，營運期按國有出租基地租金計收標準 6 折計收。但每年租金較前一年度漲幅以 6%為上限。土地租金估算內容說明，詳本章(二)基本規劃資料 3. 營運成本費用(4)。 11. 折舊及攤銷 (1)方法：多採直線法。 (2)年限： A. 折舊性資產，按耐用年限及剩餘契約期限較							

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	短者,提列折舊費用及攤銷費用,可參酌財政部「固定資產耐用年數表」各類財產最低使用年限。 B.無形資產,具明確經濟效益期限之無形資產以合理有系統方式攤銷。							
(二)基本 規劃 資料	1. 興建成本 包含技術可行性評估工程經費及興建期間為使資產達使用狀態之直接可歸屬成本,如安裝及組裝成本、專業勞務費等。	■ 說明基本規劃項目估算方式及參考依據。 ■ 基本規劃資料,可調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。 ■ 各項興建及重置成本分年、分項列表說明,並注意是否包含營業稅。	■ 是否說明估算依據及方式。					
	2. 重置成本 契約期間超過設備使用年限者,考量資產使用頻率,規劃資產更新汰換重置。	■ 興建設施衍生融資利息於興建期應資本化為資產成本,營運期利息費用列入綜合損益表之營業外收益與費損。 ■ 檢視高使用率設施,並審慎估算重置、汰換及修檢成本費用。	■ 是否調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。					
	(1)一般性營運資產日常維護與小型汰換,以營運維護費用編製;對營運有重大影響之主要營運資產重置成本,可	■ 興建設施衍生融資利息於興建期應資本化為資產成本,營運期利息費用列入綜合損益表之營業外收益與費損。 ■ 營利事業開辦期間發生之費用,如備標費用、公司籌設費用,應納入	■ 是否就 興建 成本、重置成本、營運成本費用及營運收入進行估算。					
			■ 是否明列各項稅賦(如地價稅、房屋稅)、土地租金,並確					

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	按市場價值或原始取得成本之一定成數乘以物價上漲率估算,納入折舊性資產或無形資產。 (2)重置年期:機電設備約10年至15年、裝修工程約5年至8年、生財器具約3年至5年。 (3)重置比率,可參考營運資料預估未來營運期間重置比率或訪問業界營運情形設定。 3.營運成本費用 為維持計畫正常營運一切相關支出,主要項目包括: (1)人事費用 評估期間預估營運所需人力及員工薪資,可參考其他案例營運資料或訪問業界經營營運情形預估人力配置,及行政院主計總處公告之受僱員工平均薪資,並衡量評估期間費用成長率。	興建期當期費用支出,不應資本化為興建成本。 ■ 評估期間超過設備使用年限者,估算須重置項目、年度及成本,並注意其合理性。 ■ 公共建設及附屬事業興建成本、重置成本及營運成本費用應分別估算。 ■ 各項營運成本費用視個案特性及市場狀況,並參考類似案件成本結構及以往營運資料合理推估,分年、分項列表說明。 ■ 經常性項目人事、水電燃料、保險、修繕維護等費用,宜詳列單價、費率、數量等計算方式。 ■ 人事費用估算除薪資,尚須考量衍生之退休金、勞保、健保等用人相關成本。 ■ 保險費考量預計保險種類與保額估算。 ■ 維修費就保固期與非保固期,分別估算。 ■ 規劃有民間機構管理或	認稅賦繳交主體。 ■ 評估期間超過設備使用年限者,是否估算重置成本,並注意其合理性。					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	(2)水電燃料費、保險費、郵電費、廣告費、行政管理費等，依個案特性，參考其他案例、實務作業慣例估算，並衡量評估期間費用成長率。 (3)維修費 為維持資產正常運作或更有效率，必須支出機器設備、設施等維護、修繕、保養費用，可按設施興建成本乘以維修費用比率預估，並衡量評估期間費用成長率。維修費用比率可參考其他案例或洽設備商提供。 (4)土地租金 A. 說明用地面積、公告地價及計算方式。同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際使用土地比	清潔維護，非屬公共建設所需用地範圍者，該部分土地民間機構不得營運收益，且財務規劃不宜納入該部分土地租金或相關收入。 ■ 界定交由民間機構興建、營運之整體計畫範圍，依租金優惠辦法計算租金，若有第 2 條第 3 項規定，經評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事，進行土地租金減收相關評估。 ■ 若已知所需用地於契約期間有不可歸責於民間機構事由，致不能依原土地使用計畫使用(租金優惠辦法第 4 條情事)，須將該土地租金減免或緩繳納入評估。 ■ 明訂各項稅賦(注意營業稅應納及免徵相關函釋及規定-財政部 103 年 9 月 22 日台財促字第 10300664920 號函及 104 年 7 月 23 日台財促字第 10425511621 號函)及確認稅賦繳交主體。 ■ 營運收入估算項目應符						

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	例或地上建築物樓地板面積比例計收。 B. 興建及營運期間計收之租金，若經評估確有造成公共建設自償能力不足情事者，評估是否酌予減收(不得免收)。 (5)折舊及攤銷費用。 (6)各項租稅：如地價稅(擬約定由民間機構負擔者)、房屋稅等。 4. 營運收入 (1)公共建設：以可能之市場價格及費率訂價與營運量估計，並衡量評估期間營業收入成長率。 (2)附屬設施：如廣告、場地出租等。 (3)附屬事業：相關評估內容，詳本章(九)附屬事業開發財務可行性。	合公共建設及相關法令允許之營業項目。 ■ 各項收入視個案特性、市場情況及參考相關案例合理推估，並合理訂定各項參數成長率。 ■ 如有設計費率或票價優惠折扣方式，估算平均售價，納入營運收入計算。 ■ 如有其他收入(場租收入等)或補助款，納入營運收入計算。 ■ 如規劃品牌授權或利潤分享機制，合理估算並納入營運收入計算。 ■ 如有附屬事業，其收入應與公共建設(含附屬設施)分別估算並計入整體財務中。 ■ 估算結果檢視與市場供需預測分析結果一致性。						
(三)權利金評	1. 初步試算評估期間未含權利金之收支金額	■ 權利金收取宜考量計畫評估期間現金流量特性	■ 是否考量計畫評估期間					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
估	，視個案財務狀況，衡酌是否收取權利金。倘經評估有收取權利金空間，再評估可計收權利金金額。 2. 權利金得區分為開發權利金及營運權利金。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取；營運權利金於營運起始日起分期收取，得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收： (1)開發權利金 A. 市價法：依土地市價或土地公告現值之固定百分比計收。 B. 目標搜尋法：設定民間要求之內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。 (2)營運權利金 A. 固定百分比：每年(或月或季)以總營業收入或特定指標百分比計收。	、民間機構合理投資報酬率、公共建設對外收費費率合理性等因素設定。 ■ 權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收。 ■ 建議參考「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」。	現金流量特性、民間機構合理投資報酬率、公共建設對外收費費率合理性等因素。					
			■ 土地租金及權利金是否分別估算。					
			■ 權利金是否於收取足額土地租金後始計收。					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	B. 固定金額：每年(或月或季)以固定額度計收。 C. 變動百分比：每年(或月或季)依權利金占總營業收入或特定指標比例級距計收,得為累進或累退方式。 D. 變動金額：每年(或月或季)依特定指數或定期計收。							
(四)預計財務報表	就計畫評估期間財務狀況、財務績效及現金流量等資訊以結構性表述，包括： 1. 資產負債表 反映計畫評估期間財務狀況。 2. 綜合損益表 反映計畫評估期間財務績效。 3. 現金流量表 以現金及約當現金之流入與流出，彙總說明計畫評估期間營業、投資及籌資活動。	■ 資產負債表、綜合損益表與現金流量表等報表間相同項目金額，須相互勾稽或調節相符。 ■ 非屬營運收入、營運成本費用項目之利息收入、利息費用、所得稅費用，須於綜合損益表中適當估算與表達。	■ 是否編製評估期間預計資產負債表、綜合損益表及現金流量表。					
(五)自償能力評估	1. 自償能力依促參法施行細則第43條規定計算。	■ 不同方案若以自償能力進行比較，以相同折現率為基礎較具意義，宜	■ 是否具完全自償能力。					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	2. 自償能力大(等)於 1，代表該計畫達完全自償能力，亦即評估期間各項現金流出可於評估期間各項現金流入完全回收。 3. 自償能力小於 1，應納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，評估是否達完全自償能力。	採原規劃資金結構與資金成本率所得折現率。 ■ 促參法第 29 條第 1 項規定所稱其他獎勵措施，包括促參法第 15 條土地租金優惠及第 36 條至第 40 條租稅優惠。 ■ 提高自償能力方案，包括調整計畫範圍、由機關自辦部分計畫、分期開發或營運、調整契約期間、規劃附屬事業或調整民間參與方式等。如調整民間參與方式改採 OT 方式或由機關自辦部分計畫，須將編列預算可行性納入考量。若擬採規劃附屬事業方式提升自償能力，須留意附屬事業規模合理性。 ■ 評估納入附屬事業計算整體計畫自償能力，須以公共建設所訂折現率計算，以利進行相關比較。 ■ 若評估計收土地租金確有造成公共建設自償能力不足情事，得試算減收土地租金(不得免收)是否可達完全自償。						

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(六)財務 效益 評估	1. 淨現值 包括計畫淨現值(Project NPV)及股權淨現值(Equity NPV)等;淨現值為正值,表示計畫可行,淨現值愈大,計畫效益愈佳;計畫淨現值為負值,為不可行。 2. 內部報酬率 包括計畫內部報酬率(Project IRR)及股權投資內部報酬率(Equity IRR);內部報酬率(IRR)大於或等於計畫之必要報酬率或資金成本,表示計畫可行,其差額愈大,方案效益愈佳;內部報酬率(IRR)小於資金成本,表示計畫淨現值為負值,為不可行。 3. 回收年期 還本年期小於計畫評估年期,表示計畫可行,還本年限越短,表示時間風險越小,計畫可行性越高。	■ 財務效益評估結果為不可行,須檢討基本假設參數與規劃內容,並重新檢視計畫財務可行性。 ■ 回收年期區分為名目回收年期與折現回收年期,皆須短於評估期間。 ■ 檢視財務評估指標合理性(自償能力、內部投資報酬及其相互間關係值之合理性)。	■ 是否包括淨現值、內部報酬率、回收年期等項。					
(七)各方 案財 務效	比較各方案相關財務效益指標,並參考個案特性評估結果,選出最適	■ 財務效益評估結果可行,始列入推動方案,並以最能促進公共利益及	■ 是否比較各方案相關財務效益,選					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
益比較	方案。	公共建設欲達成之目標為優先選用方案。	出財務效益最佳方案。					
(八)融資可行性評估	1. 分年償債比率(Debt Service Coverage Ratio, DSCR) 依個案性質並參考融資實務經驗設定,惟各年產生現金流量須足以償還到期本息,比率愈高,表示還款能力愈佳。 2. 分年利息保障倍數(Time Interest Earned, TIE) 衡量計畫償債能力,利息保障倍數越高,表示付息能力愈有保障,融資機構資金回收風險愈低;比率小於1時,表示獲利情形不夠支付利息,有違約風險,一般而言,TIE 至少要大於2以上較佳。 3. 負債權益比(Debt - Equity Ratio, DER) 衡量計畫使用舉債融資程度,負債權益比越高,顯示計畫財務風險愈高,財務穩健度愈低。	■ 分析結果如為融資不可行,得考量提高自有資金比率,以提高可行性。	■ 是否包括分年償債比率(DSCR)、利息保障倍數(TIE)及負債權益比(DER)等。					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(九)附屬事業開發財務可行性	1. 基本假設參數。 2. 基本規劃資料 (1)規劃目的。 (2)開發規模、用途及時程。 (3)興建成本。 (4)營運成本費用。 (5)營運收入。 3. 附屬事業權利金評估。 4. 預計財務報表。 5. 財務效益評估。 6. 附屬事業財務淨效益。 7. 附屬事業開發經營規模合理性評估。	■ 附屬事業規劃須先依促參法施行細則第 34 條第 2 項規定，評估其開發經營目的。 ■ 附屬事業評估期間，不得逾民間參與公共建設評估期間。 ■ 附屬事業開發經營規模，須就符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果及風險評估分析及配置等事項，評估，並注意公共建設及附屬事業投資比例合理性。附屬事業用地如須辦理用地變更者，尚須檢核辦理變更所需作業時間，是否影響公共建設推動。 ■ 若規劃附屬事業目的在於增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地，亦即該案件對附屬事業效益挹注依賴程度低，則附屬事業開發經營項目宜以既有土地使用管制允許項目為限，並須特別留意其規劃內容是否可達成附屬事業目的，及是否因附屬	■ 是否明定附屬事業開發目的。					
			■ 附屬事業開發經營是否可挹注整體公共建設計畫達財務自償。					
			■ 附屬事業開發經營規模是否合理。					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		事業規劃提高財務風險。 ■ 若規劃附屬事業目的在於提高公共建設整體財務計畫財務可行性，須避免過大量體、規模增加財務風險，並評估該附屬事業各項關鍵因子敏感性，以瞭解當附屬事業興建營運未如預期時對財務面可能影響，倘影響過巨，宜考量改以其他方式推動該公共建設。 ■ 建議參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」。						
(十)敏感性分析	財務可行性分析結果為可行時，須就計畫重要假設與參數進行敏感性分析，以評估假設或參數變動對計畫可行性影響： 1. 設定重要參數 可依專業判斷或過去經驗設定，如權利金、土地租金、營運收入、興建成本、利率、營運成本及費用。 2. 設定參數影響方向及變動程度	■ 依專業判斷、計畫種類或過去經驗設定重要參數及選定財務評估指標。	■ 是否分析關鍵風險因子變動影響財務評估結果之程度。					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	將重要參數上下變動某一適當比率,並繪製敏感性分析表,以表列方式估算其對財務效益指標影響程度。							
(十一)非自償部分補貼經費評估(如有)	1. 預評估階段初步評估依促參法第 29 條規定給予補貼具可行性。 2. 於財務評估,納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案,仍未具完全自償能力者,就非自償部分進行補貼評估： (1)計算非自償部分補貼金額。 (2)檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予補貼可否協助達成推動民間參與公共建設目的。 3. 若採營運績效補貼,得填寫「營運績效補貼民間參與效益評估檢核表」作為參考。	■ 進行自償能力評估時,經納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案後,仍不具完全自償能力,始評估由政府補貼其所需貸款利息或啟動營運績效補貼機制。 ■ 促參法施行細則第 44 條第 1 項規定,對民間機構給予貸款利息或營運績效補貼時,應於可行性評估報告及先期計畫書中,進行自償能力及民間參與效益評估,據以擬定補貼之方式、上限及調整機制。惟可行性評估作業階段尚未確認最適方案,建議僅須進行民間參與公共建設自償能力及民間參與效益評估,有關補貼之方式、上限及調整機制於擇定計畫方案後,於先期計畫書撰擬。	■ 未具完全自償能力者,是否評估促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案。					
			■ 經納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案後未具完全自償能力者,是否評估就非自償部分依促參法第 29 條規定由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼。					

項目：財務可行性 請併同參考《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		■ 啟動非自償部分給予民間機構補貼評估時，須先評估擬採用補貼方式，核算各該補貼方式與補貼方案於契約期間所需補貼金額，並檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予補貼可否協助達成推動民間參與公共建設目的。 ■ 建議參考「促進民間參與公共建設案件營運績效補貼評估規劃作業指引」。	■ 主辦機關擬依促參法第29條第1項規定，對民間機構按營運績效補貼時，是否辦理民間參與效益評估。					

第九章、民間參與可行性綜合評估

項目：民間參與可行性綜合評估								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項					機關自評檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時,請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
可行性 綜合評估	1. 前述各項評估結果摘要。 2. 綜合評估結果說明。	■ 得以列表摘要說明列示各面向是否具可行性。	■ 是否有將前述各項評估結果摘要。					
			■ 是否說明綜合評估結果。					

第十章、計畫替選方案評估

項目：計畫替選方案評估							
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			頁次
				是	否	不適用	
計畫替選方案評估	1. 綜合評估結果可行者，免提替選方案。	■ 就公共建設推動急迫性、政府財政能力及各種提高自償能力方案綜合評估，提出建議。	■ 綜合評估結果可行者，免提替選方案。				
	2. 綜合評估結果條件可行者 對關鍵影響因素如調整計畫興建規模、增加自有資金比率、增加營運範圍等，提出可行及最適民間參與方案，供決策參考。		■ 綜合評估結果條件可行者，是否對關鍵影響因素提出解決方案。				
	3. 綜合評估結果不可行者 考量是否有其他可行之民間參與公共建設替選方案，如無民間參與可行性，改為政府自辦，明列政府投入人力、成本及預估期程，並分析預算編列可行性。		■ 綜合評估結果不可行者，是否有提出其他民間參與公共建設替選方案。				

第十一章、公聽會提出之建議或反對意見

項目：公聽會提出之建議或反對意見							
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			頁次
				是	否	不適用	
辦理公聽會之內容及意見	1. 公聽會通知與辦理說明公聽會辦理時間、地點、通知方式及邀請對象考量。	■ 公聽會邀請居民範圍，非單純以公共建設所在鄉(鎮、市、區)為範圍，可考量該公共建設推動對所在地居民影響範圍及該公共建設特性，先以公共建設所在最小行政區域，即村(里)為基準，納入周邊村(里)居民，若該範圍內並無居民或影響範圍大於該範圍，再依個案情形界定邀請範圍，並透過該範圍之區、鄉(鎮)、村(里)辦公室轉知。	■ 是否於公聽會舉行前通知相關人員及機關、團體。				
	2. 公聽會資料 (1)撰擬說明資料，包括辦理時間、事由、依據、推動目的與民間參與方式、公共建設量體、預計辦理期程、攸關地方居民事項及對當地居民可能產生影響等。	■ 公聽會邀請之專家學者，可參考財政部建置之民間參與公共建設專家學者建議名單資料庫，依公共建設類別、專家學者專長，自該資料庫查閱擬邀請對象，或由類似案件辦理經驗邀請具經驗者，邀請人數視個案情形決定；民間團體以與該公共建設相關之非營利團體為邀請對象。	■ 是否將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路。				
	(2)揭露資訊原則上不包含與地方居民無直接關聯之財務規劃方案及權利金方案。	■ 公聽會邀請之專家學者，可參考財政部建置之民間參與公共建設專家學者建議名單資料庫，依公共建設類別、專家學者專長，自該資料庫查閱擬邀請對象，或由類似案件辦理經驗邀請具經驗者，邀請人數視個案情形決定；民間團體以與該公共建設相關之非營利團體為邀請對象。	■ 是否將公聽會紀錄公開於主辦機關資訊網站。				
	3. 公聽會紀錄及回應說明 (1)公聽會紀錄內容及建議與反對意見。 (2)建議及反對意見不採納之理由具體說明。 (3)應納入可行性評估報告附件。	■ 公聽會辦理時機，建議於完成可行性評估報告	■ 是否敘明公聽會建議及反對意見不採納之理由，並納入可行性評估報告內容。				

項目：公聽會提出之建議或反對意見

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		初稿，並經主辦機關完成報告初審後辦理，以利將公聽會蒐集意見納入可行性評估報告定稿。 ■ 公聽會紀錄內容宜記載下列事項： ➢ 計畫名稱。 ➢ 主辦單位名稱。 ➢ 出席人員。 ➢ 日期及場所。 ➢ 陳述及發問內容。 ■ 公聽會紀錄可採摘要方式處理，惟與會人士建議或反對意見，宜詳細記錄。 ■ 書面意見及有關錄音、錄影、照片、圖書、文件等資料，應列為紀錄一部分。 ■ 按促參法第 6 條之 1 第 2 項及其施行細則第 26 條第 1 項規定，對專家學者、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其理由。 ■ 公聽會紀錄，應依促參法施行細則第 27 條第 4 項規定，公開於主辦機						

項目：公聽會提出之建議或反對意見								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用 時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		關資訊網路，期間不少於 10 日。						

第十二章、其他事項

項目：其他事項								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項					機關自評檢核事項			
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)建議後續辦理方式及期程	後續作業辦理方式、工作項目及期程規劃。	■ 注意後續期程安排合理性。	■ 後續作業辦理期程安排是否合理。					
(二)促參法規定之其他事項	可行性評估報告之審查與公開。	■ 促參法施行細則第 26 條第 2 項規定，可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。 ■ 主辦機關委託之專業顧問，宜於提送可行性評估報告時一併提送本檢核表，供主辦機關核對及審查委員參考。	■ 是否辦理可行性評估報告之審查與公開。					

《附表》促參計畫可行性評估財務假設檢核表(ROT)

類別	項目	檢核重點	機關自評			
			是否辦理		不適用	說明 (選擇“否”或“不適用”時，請說明原因)
			是	否		
基本假設 參數	評估基期	■ 是否設定為評估期間開始年度。				
	評估期間	■ 是否完整包含增建、改建及修建(下稱興建)期及營運期。				
	評估幣別	■ 是否以新臺幣為計價基礎。				
	物價上漲率	■ 是否有設定物價基準年期。				
		■ 是否參考行政院公布及出版之歷史統計資料(如消費者物價指數)與未來預估資料推估。				
	資本結構	■ 是否參考資本市場趨勢及個案特性，明訂自有資金及融資合理比例。				
	融資條件 (如有)	■ 融資利率推估是否參考貨幣及資本市場利率波動趨勢(如國家發展委員會中長期資金融資利率及國內五大行庫平均放款利率等資料)。				
		■ 寬限期設定是否合理。				
		■ 還款期及還本付息方式是否參考金融機構規定及融資實務。				
		■ 是否說明還本付息方式(如本息平均攤還法)。				
	自有資金預期報酬率	■ 是否考量個案特性及計畫風險合理設定。				
	折現率	■ 是否依計畫分年資金結構、負債及股權資金成本計算稅後加權平均資金成本率(WACC)。				
	各項租稅	■ 是否符合國內相關法令及稅法規定計算，如： 1. 營利事業所得稅：所得稅法第3條及第5條，稅率20%。				
		2. 營業稅：以加值型及非加值型營業稅				

類別	項目	檢核重點	機關自評			
			是否辦理		不適用	說明 (選擇“否”或“不適用”時，請說明原因)
			是	否		
		法規定，稅率 5%，是否考量進銷項互抵，暫不估列。				
		3. 地價稅：土地稅法第 14 條，稅率 1%(若規劃由民間機構負擔)。				
		4. 房屋稅：房屋稅條例第 5 條規定，稅率 3%。				
		■ 是否載明各項租稅繳納主體或轉嫁對象。				
	土地租金	■ 是否符合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(興建期公告地價 1%，營運期公告地價 3%，但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以 6%為上限)。				
	折舊及攤銷	■ 折舊方式是否採用直線法或其他適當方法。				
		■ 折舊性資產是否參考固定資產耐用年數表，並就資產耐用年限及剩餘許可期間較短者，提列折舊費用。				
		■ 無形資產是否於資產經濟效益期限內以合理有系統之方式攤銷。				
興建成本	興建成本	■ 各項成本是否分年、分項列表說明。				
		■ 總工程成本是否符合技術可行性規劃結果。				
	資本化利息	■ 興建期間以融資方式進行設備購置，利息費用是否資本化為資產成本。				
	附屬事業	■ 公共建設及附屬事業興建成本是否分別估算。				
	開辦期間發生費用	■ 營利事業開辦期間發生之費用(如備標費用、公司籌設費用)，是否納入興建期當期費用，未資本化為興建成本。				
重置成本		■ 是否合理評估重置項目、年度及金額。				
		■ 是否合理評估後續維護項目、年度及金額。				
營運成本費用		■ 是否說明估算流程及參考依據。				

類別	項目	檢核重點	機關自評			
			是否辦理		不適用	說明 (選擇“否”或“不適用”時，請說明原因)
			是	否		
		■ 各項營運成本費用是否分年、分項列表說明。				
		■ 公共建設及附屬事業營運成本費用是否分別估算。				
		■ 各項營運成本費用是否視個案特性及市場狀況，並參考類似案件成本結構及以往營運資料合理推估。				
		■ 經常性項目如人事、水電燃料、保險、修繕、維護等費用，是否詳列單價、費率、數量等計算方式。				
營運收入	是否收取合理額度	■ 營運收入分項是否符合公共建設及相關法令允許之營業項目。				
		■ 各項營運收入是否分年、分項列表說明。				
		■ 公共建設及附屬事業收入是否分別估算。				
		■ 各項收入是否視個案特性、市場情況及參考相關案例合理推估。				
		■ 使用費率設定是否考量使用者接受度。				
權利金評估	是否收取合理額度	■ 權利金納入興建或營運費用後，財務評估參數是否仍然可行(可區分為開發權利金及營運權利金)。				
		■ 是否說明權利金收取方式及額度。				
預計財務報表	推估結果	■ 是否編製預計資產負債表。				
		■ 是否編製預計綜合損益表。				
		■ 是否編製預計現金流量表。				
自償能力評估	推估結果	■ 自償能力是否大(等)於1。				
		■ 自償能力小於1，是否納入促進民間參與公共建設法(下稱促參法)其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，評估達完全自償能力。				
		■ 若經納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案評估後，其自償				

類別	項目	檢核重點	機關自評			
			是否辦理		不適用	說明 (選擇“否”或“不適用”時，請說明原因)
			是	否		
		能力小於1，是否考慮依促參法第29條規定，由政府補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼。				
財務效益 評估	計畫淨現值	■ 是否符合計畫淨現值 ≥ 0 。				
	股權淨現值	■ 是否符合股權淨現值 ≥ 0 。				
	計畫內部報酬率	■ 是否符合計畫內部報酬率 $\geq$ 計畫折現率(WACC)。				
	股權內部報酬率	■ 是否符合股權內部報酬率 $\geq$ 股東預期報酬率。				
	回收年期	■ 是否符合回收年期 $\leq$ 評估年期。				
融資可行性評估		■ 分年償債比率是否依市場行情判定計畫償債能力。				
		■ 利息保障倍數是否依市場行情判定計畫償債能力。				
		■ 是否推估其他融資評估參數值(如負債權益比)。				
敏感性分析		■ 是否選擇關鍵風險因子(如成本、收入等)進行敏感性分析。				
		■ 是否詳列關鍵風險因子對各項財務效益評估指標之影響。				