

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

掛 號

臺中市政府經濟發展局 函

420

台中市豐原區社皮路70號1樓

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段9
9號5樓

承辦人：科員 林竿蓁

電話：04-22891111#31114

電子信箱：ag3926@taichung.gov.tw

受文者：臺中市大台中不動產開發商
業同業公會

台中市大台中不動產開發商業同業公會收文章			
民國 113 年 3 月 1 日 第 086 號			
理事	秘書長	秘書	經辦人
批	轉發各會員	提報財監審聯席會議	存檔(年限一年)
示	王至亮	王至亮	王至亮

發文日期：中華民國113年2月26日

發文字號：中市經發字第1130010391號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：轉知本府建設局辦理「臺中市后里森林公園興建營運移轉(BOT)案」一案，惠請轉知所屬會員參與投資，請查照。

說明：

- 一、依據本府建設局113年2月21日中市建園景字第1130008622號函辦理。
- 二、后里森林公園前經都市發展局以擴大都市計畫方式進行土地有效利用，且因應中科廠商及后里地區觀光商業需求，提供本公園16組多目標使用容許項目，包括規劃文化創意、複合商業、旅宿休憩、旅館業等多元商業經營活動，有別於本市其他公園具備更多元的土地彈性使用空間，可活用既有綠色景觀資源，加乘都市用地發展效果。
- 三、期望藉由引入民間經營理念及創意，適合結合公園整體休閒自然氛圍，建構如同「新加坡海軍村Kampung Admiralty案例」，融合公園、醫療、長照與一般生活機能、購物商場、旅遊住宿等獨特的「銀髮村」、「多元長照中心」複合式空間，提供山城地區民眾獨特生活聚落，並帶動后里區域經濟成長。
- 四、旨揭促參案已於113年2月1日於促進民間參與公告建設資訊網第2次公告招商（網址 https://ppp.mof.gov.tw/WWW/inv_ann.aspx），檢附本案招商說明資料一份。

五、本案聯絡窗口：建設局李股長苑寧；04-22289111分機33930

。

正本：臺中市商業會、大臺中商業總會、臺中市觀光旅館商業同業公會、臺中市直轄市
旅館商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發
商業同業公會

副本：臺中市政府建設局、本局產業及青年發展科

局長張峯源



臺中市后里森林公園BOT案 招商說明資料



臺中市建設局

BOT委外 計畫背景與目標—延續花博設施+新闢服務設施

曾為花博與燈會展區

107年臺中花博及109年臺灣燈會主展場，利用獨有林木環境，打造以永續為本的特色奇幻展場

現新設園區遊具設施

- **四口之家以東區域：**
110.3.12已開放民眾入園休憩
- **四口之家以西區域：**
市府刻正建置兒童遊戲場，提供親子休憩、體健等使用

民間BOT興建並營運

後續依促參法第42條委外，依政策需求

1. 延續保留花博設施
2. 開發本業遊客中心+附屬事業等

- 增加園區休憩服務機能，提供民眾優質遊憩休閒
- 結合公園景觀氛圍，打造共生共融社區宜居聚落
(「銀髮長照」+「複合商業」多元整合複合發展)



聆聽花開的聲音



四口之家



臺灣庭園



天空步道

創造市場區隔



民間參與公共建設方式

民間參與 方式	政府規劃民間參與 依促參法第42條規定
促參辦理 方式	BOT 依促參法第8條第1項第1款規定：民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
公共建設 類別	公園綠地設施 依促參法第3條第1項第10款及促參法施行細則第16條規定指「由各級都市計畫主管機關依都市計畫法劃設之公共設施用地內之公園綠地及其設施。」

投資利基



1.后里長照人口持續增加—具長照發展需求人口老化日漸增長

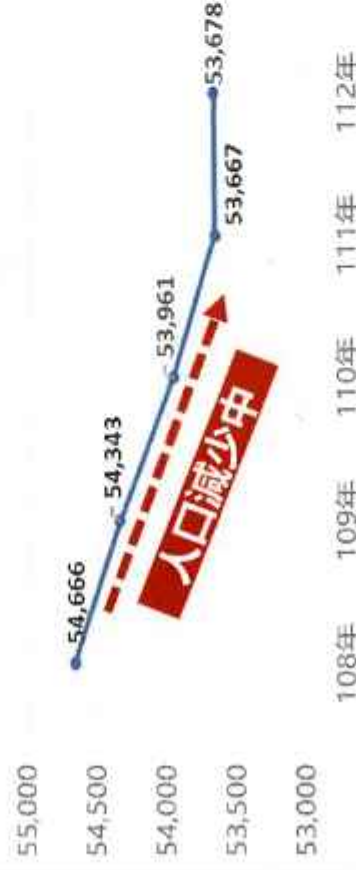
后里長照供給情形

- 社區式長照機構計有0家
- 居家式長照機構計有5家
- 住宿式(含綜合)長照機構計有0家
- 綜合式(不含住宿)長照機構計有1家
- 一般護理之家計有1家

后里人口老化情形

- 人口數正持續流失中
- 老年人口持續上升中
- 老化指數持續上升中

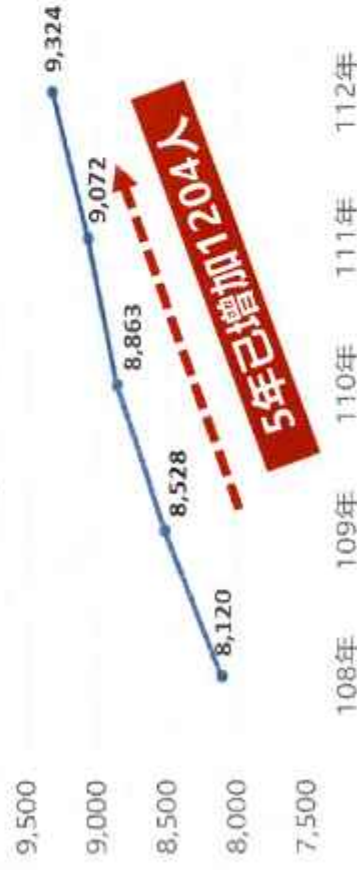
人口數



老年人口占比



65歲以上人口數

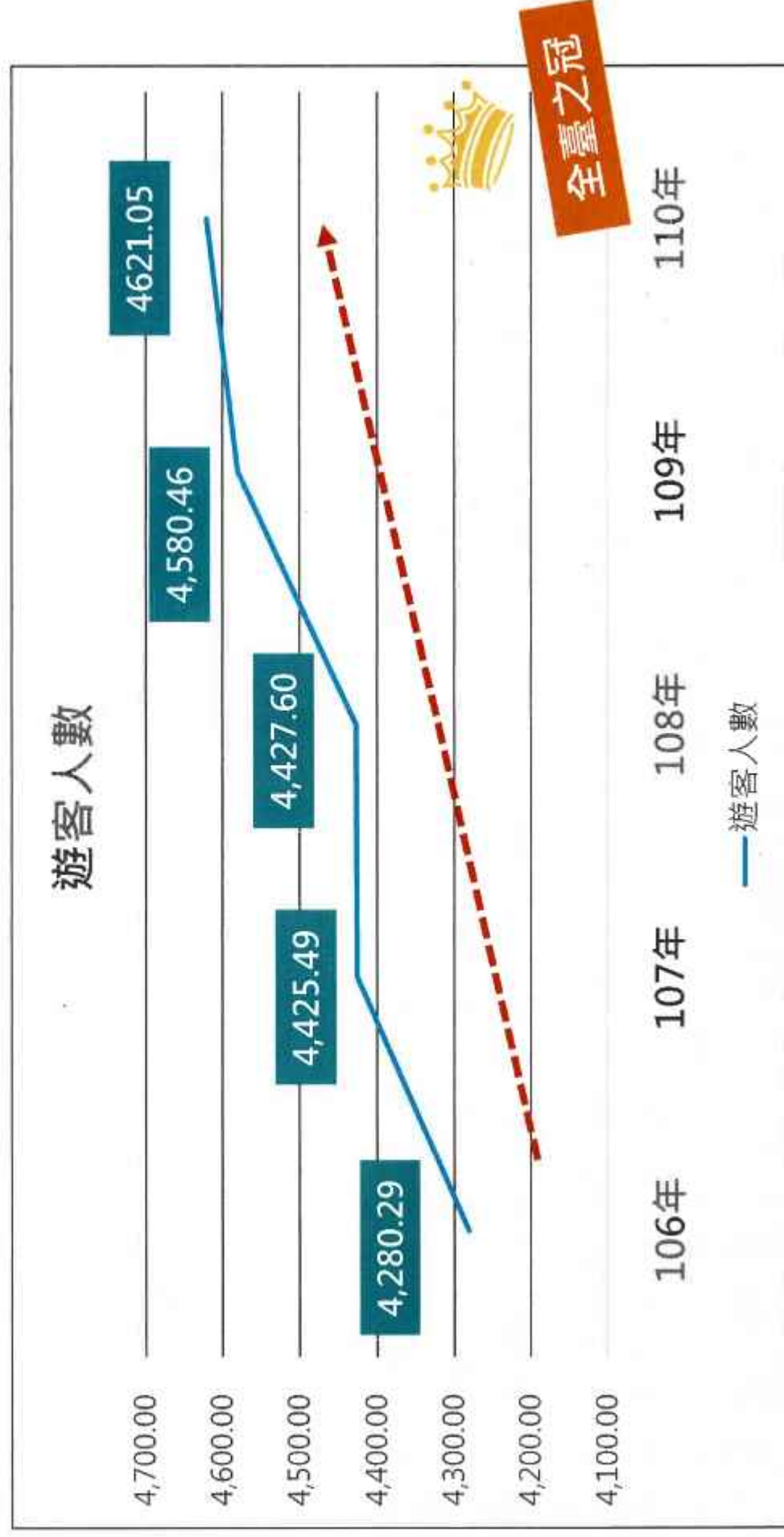


老化指數



2.臺中旅遊市場持續成長—平均4,228萬人/年具觀光發展潛力

臺中主要觀光景點遊客數，在市府努力下，106年起大幅成長
加上2018臺中花博、2020台灣燈會加溫，觀光旅遊蓬勃發展



3. 曾為臺中花博及臺灣燈會舉辦地—具宣傳話題性

過去透由市府行銷宣傳，本案已具知名度
後續將保留延續使用花博意象設施，可為行銷再造話題性

四口之家



- 以循環再生工法打造傳遞與自然共生共好、綠色環保的核心理念
- 首座採用稻稈做牆壁填充層的永續建築
- 獲低碳建築聯盟頒發鑽石級建築碳足跡認證

台灣庭園



- 採紅磚為庭園主要建材，工藝砌作凸顯在地風格
- 回顧臺灣30年代的景觀意象，重新演繹當時的生活哲學

聆聽花開的聲音



- 設有697朵花卉機械裝置，搭配聲光效果自動開合，呈現晝夜和光影的變化
- 以花的生命力及繽紛綻放的姿態為概念發想

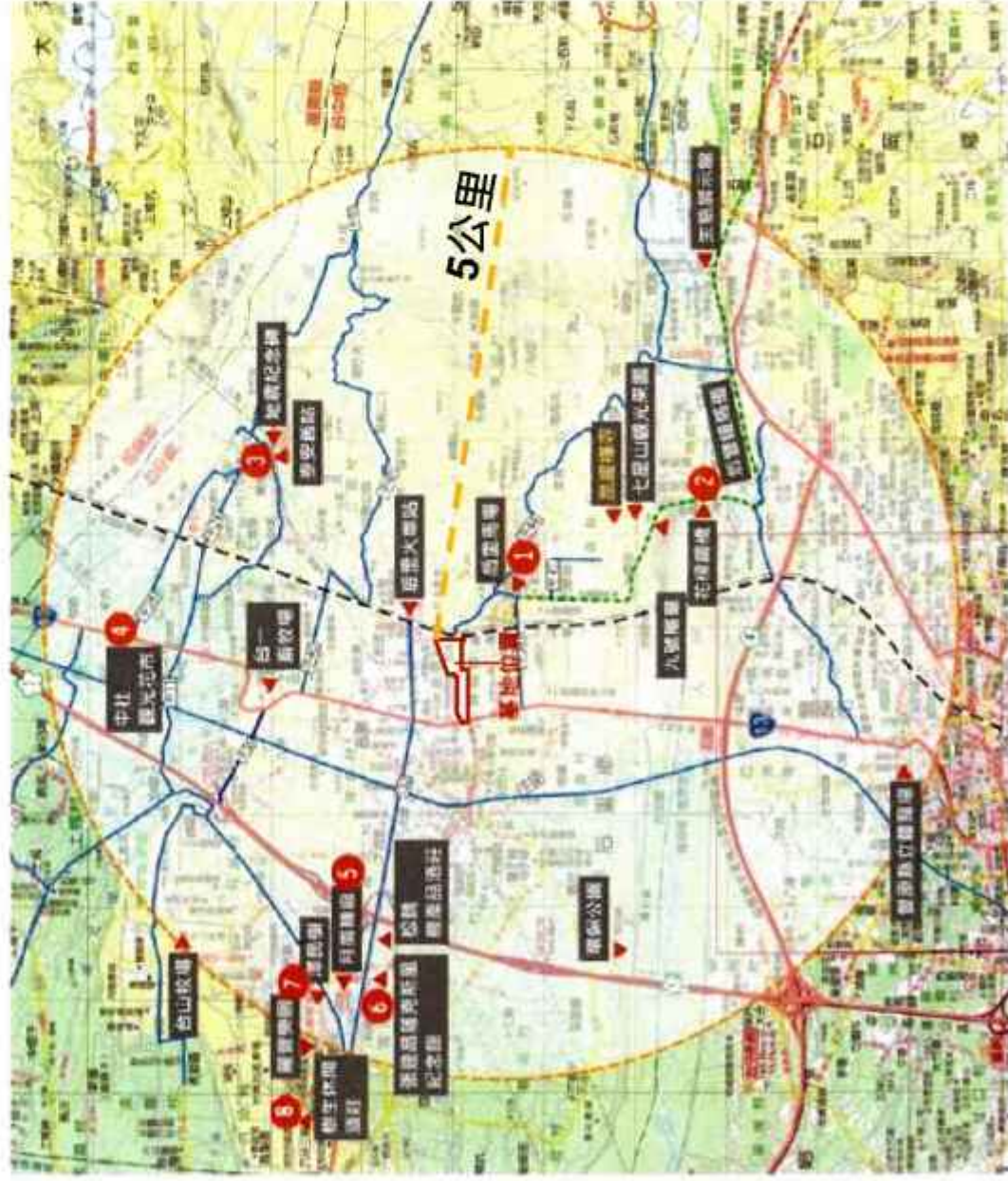
天空步道



- 橫跨鐵路空中步道人行景觀步道全長約1.2公里，串聯后里車站、森林公園、馬場園區

4.鄰近眾多知名觀光節點—具整體開發綜效

未來可透過整合交通、遊程、優惠票券等方式
具體串聯后里森林公園，提升本案參訪之人次



1 后里馬場

2 后豐鐵馬場



3 泰安鐵道文化園區



4 中社觀光夜市



5 月潭觀光糖廠



6 張連昌薩克斯風紀念館



7 鐵馬盛會



8 後生牛車水

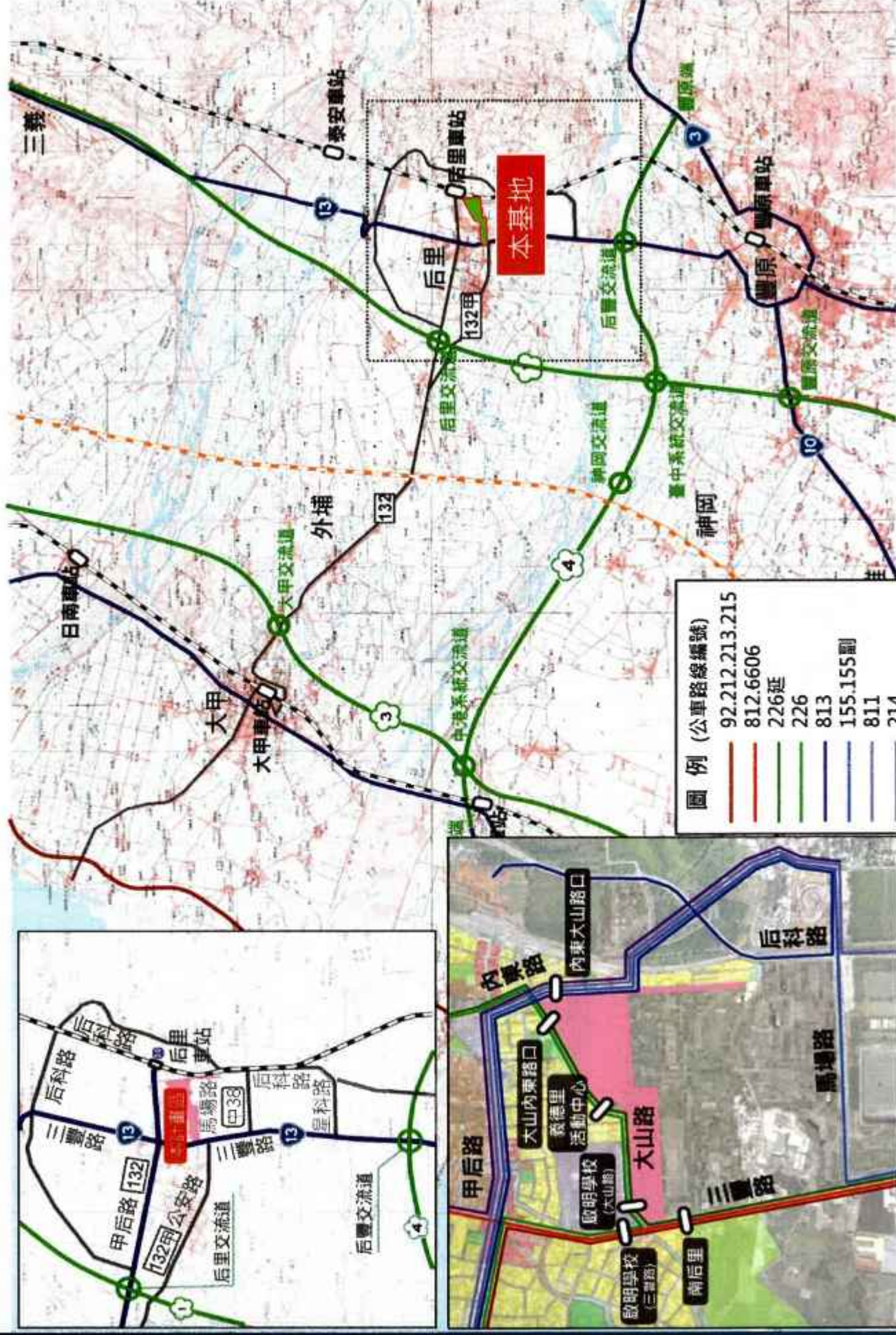
5. 區位交通便捷，可及性高—具交通易達性

1. 藉由公園天空步道可連結后里火車站，步行僅需5分鐘
2. 鄰近省道13線三豐路，便於通往臺中市豐原及苗栗等地



聯外交通系統

- 聯外道路：國道1號與4號
- 地區道路：台13線三豐路、市道132線甲后路、后科路以及公安路
- 大眾運輸系統：台鐵(后里車站)、國道客運(豐原客運)、市區公車





基本資料 & 開發需求

基地位置與範圍

用地採分階段點交

基地面積

約144,893.68m²(未來以實際點交為準)
后森段1、4(部分)、8、9地號、后義段258地號等5筆土地

土地權屬

所有權人：臺中市、中華民國
管理 者：臺中市政府建設局

使用分區

都市土地・公園用地

依據本案都市計畫土管要點規定

依促參法作多目標容許使用組別計有16組

(後續詳述之)



分階段用地點交範圍說明

1. 第一階段用地點交範圍

地上物：天空步道(公園界址範圍內)、聆聽花開的聲音、四口之家及公廁

點交時程：執行機關指定日期

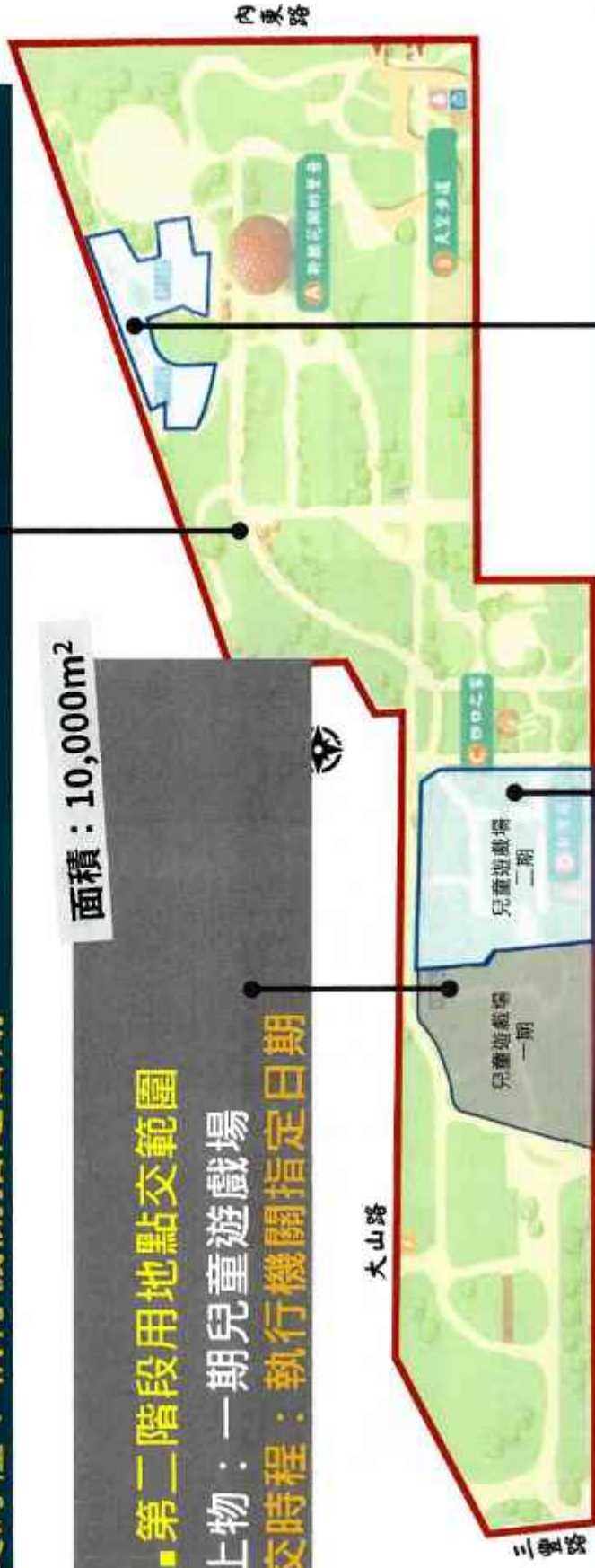
面積：117,341.68m²

2. 第二階段用地點交範圍

地上物：一期兒童遊戲場

點交時程：執行機關指定日期

面積：10,000m²



面積：17,552m²

3. 第三階段用地點交範圍：二期兒童遊戲場、市府新闢工程停車場

地上物：二期兒童遊戲場、

小型車114格 (現況已建置停管設備將點交予廠商使用)

停車場應繼續
提供停車服務

點交時程：114年5月1日

園區未來留存地上物設施

- 1.原花博保留設施：聆聽花開的聲音、四口之家、臺灣庭園
- 2.已開闢之停車場：委託民間營運中，共計3年(111年5月1日至114年4月30日)
- 3.開闢中兒童遊戲場：設計中(共二期工程)，第一期工程預計113年底完工
- 4.已開闢之公廁：已完工



兒童遊戲場建設—採分期分區開發

建設經費約0.7億元



第二期
約3753萬

第一期
約3476萬

一期工程
預計113年底完工

二期工程
預計114年3月完工

兒童遊戲場規劃設計1/4

全台最大森林吊床+ 三大樹屋主題



兒童遊戲場規劃設計2/4

分齡分區設計
大人小孩一起同樂
增添公園的趣味性

后森之丘

BABY BOSS(遊戲農園)

適合2~12歲兒童及共融的遊戲區

猴森堡壘

泰山滑索

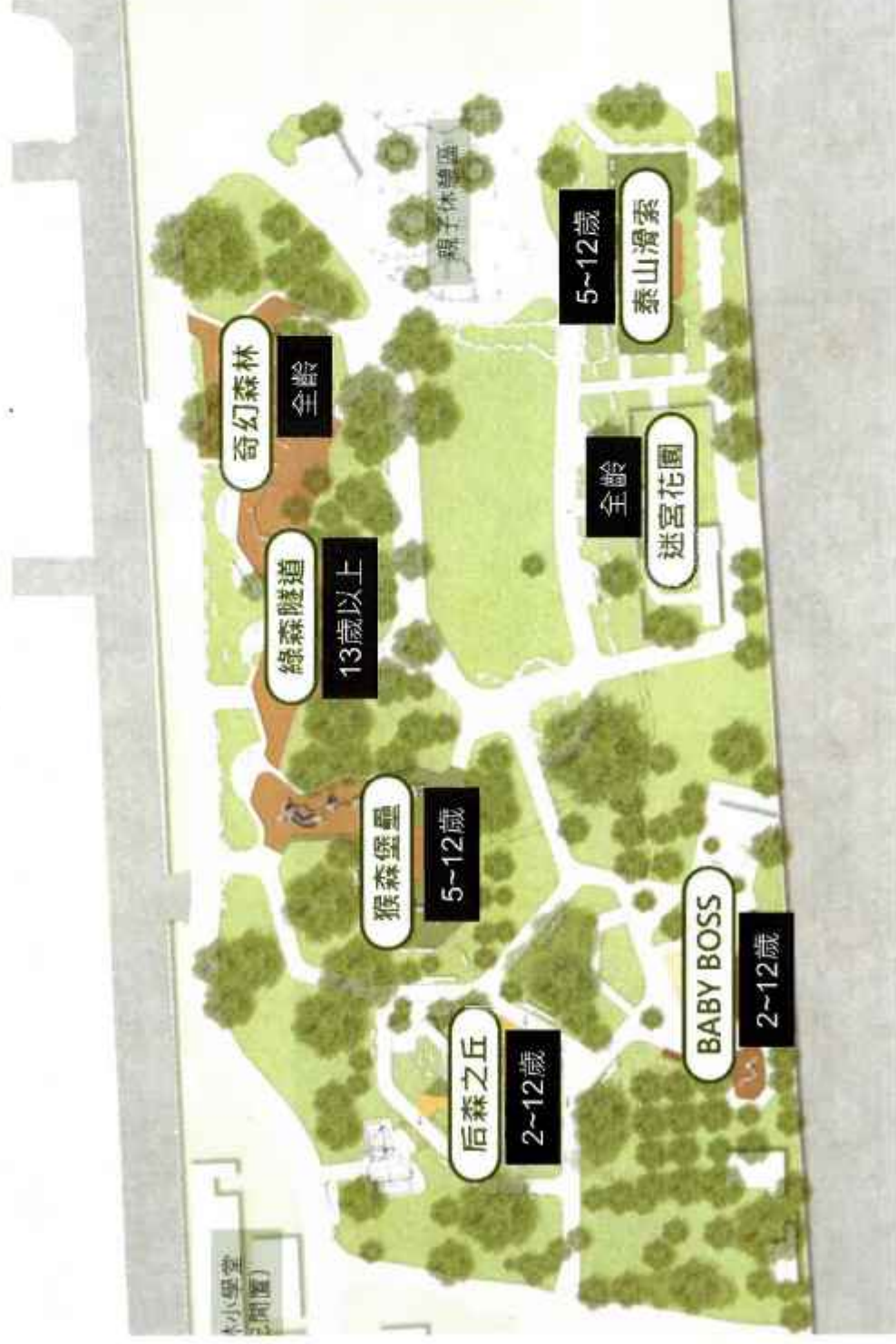
適合5-12歲的遊戲區

綠森隧道

適合13歲以上的體能挑戰區

奇幻森林、迷宮花園

全齡



兒童遊戲場規劃設計3/4——期工程設計構想



兒童遊戲場規劃設計4/4—二期工程設計構想

綠森隱道

保潔

此兩關卡區左側的大型障礙，提供各種遊戲的可能，可爬、可跳、可臥，
最廣的休閒範圍為3米，並突破遠程限制，提升與自然接觸的機會。



樹林間的空氣是天然的氧吧，可爬、可跳、可踏、可以



說來這話倒不是沒有道理。可以說，可以說，可以說。

迷宮花園 (全一冊)

國持何恭

[illegible]

三、

低價

敗之森林之王「泰山」於山中隱匿之景象，而雙軌分別有座椅式及單點支撐的座墊，讓座艙中的小朋友可以一把享受滑行的快感。



本業開發的要求（廠商要做什麼？）

建物	新建多元遊客服務中心 ■ 服務機能包括但不限於： 「旅遊服務」（如旅遊諮詢、特色展覽、休憩服務） 「生態教育」（如教育研習、生態體驗） ■ 設施服務規劃 應符合交通部觀光局「i-center 旅遊服務體系標準化友善服務執行準則」第3層級遊客中心之內容。（總計有13項準則） ■ 廠商得規劃附屬商業設施
量體	容積樓地板面積 原則不得少於1,300m²且不得超過3,300 m²。 但經執行機關同意者，不在此限。

i-center遊客中心準則有什麼要求？ 1/2



項目	內容
1. 旅遊文宣資訊	至少應提供編印之全區路網圖及北、中、南、東分區地圖、台灣好行、台灣觀巴相關文宣摺頁，以及在縣市編印之旅遊文宣摺頁。
2. 旅遊諮詢服務	應提供公共運輸轉乘（如台灣好行）、熱門景點、旅遊行程、美食小吃、節慶活動、伴手禮及合法旅宿業相關旅遊諮詢服務。
3. 旅宿業訂房服務	應建立所在縣市內通過本局星級旅館評鑑、好客民宿認證或當地縣市政府自行評鑑優良之合法旅宿業者訂房聯繫資訊，並以電話或網路方式協助旅客解決訂房需求。
4. 老花眼鏡借用	應備妥3種（含）以上不同度數老花眼鏡，放置於明顯處，供旅客翻閱摺頁文宣時借用。
5. 明信片代寄	代收旅客交付之明信片並提供郵票代購及當地特色紀念章戳供遊客收集用印等配套服務，另以書面登記方式管理每日代寄服務成果。（鄰近場域內已有提供郵政代辦服務之店家者除外）。
6. 傳真代收	提供每位旅客3頁傳真文件代收服務，並以書面登記方式管理每日服務成果。（鄰近場域內已有提供傳真服務之店家者除外）。
7. 計程車代叫	建立當地縣市政府推薦優良計程車業者資訊及重要景點概略車程距離，並提醒遊客應於搭車前自行與司機議定車資計價方式。
8. 輪椅借用	備妥輕便型輪椅供行動不便遊客借用，並以書面登記方式管理每日服務成果。

i-center遊客中心準則有什麼要求？ 2/2



項目	內容
9.個人衛生用品借用	備妥防蚊液、防曬乳及肌肉痠痛噴劑等非醫生指示用藥，提供需要遊客借用。
10.汽車電瓶接電	備妥汽車緊急電源供應設備，提供自行開車遊客借用並以書面登記方式管理每日服務成果。
11.文宣品回收	應設置文宣品回收箱，以回收旅客閱畢棄置之。
12.無限暢網服務—無線上網服務	於服務區域內提供方便國內外旅客認證使用之無線上網服務。
13.無限暢網服務—智慧裝置充電服務	於中心明顯處提供110V電壓之標準插座及5V電壓USB連接埠之免費充電服務。（旅客應自備所需充電線；另倘現有服務區域狹窄，且所在場站內已提供充電服務者除外）。

本業營運要提供什麼服務？(包括但不限於)

旅遊服務	
旅遊諮詢	■ 提供符合i-center第3層級遊客中心之服務內容 ■ 導入室內或戶外展覽展演行銷后里地方特色與在地產業如規劃以后里在地特色展覽為主（例如葡萄酒、薩克斯風、花卉特展等），展現后里在地文化魅力之餘，創造園區話題性 ■ 規劃餐飲、賣店等休憩服務設施結合后里在地農特食材及設計后里特色文化商品，藉此行銷宣傳后里在地特色文化
生態教育	
教育研習	■ 規劃多元主題課程或生態研習等使遊客認識后里森林公園、后里在地特色資源，並透過有趣互動教學以促進親子育樂之效，增加遊客參訪趣味性
生態體驗	■ 導覽解說服務后里森林公園保有良好的自然景致，讓遊客深入了解在地生態資源，可規劃透過實地導覽解說服務為遊客介紹后里森林公園之美

附屬事業開發的要求（廠商能做什麼？）

應符合「后里都市計畫（森林園區）細部計畫書」規定：

■ 土地使用分區管制要點規定

依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用所適用之容許使用組別(計有16組)，實際開發項目以民間機構所提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

民間自提且
經機關同意

■ 規劃設計應考量

1. 本案用地自然環境特色
2. 融入原花博意象自然共生之設計理念。

規劃 內容

容積樓地板面積

原則不得超過3,300平方公尺。

但經執行機關同意者，不在此限。

量體

多目標使用容許項目1/2-共計16組

廠商規劃
多元廣泛

依據后里都市計畫(森林園區)細部計畫書之土管要點規定

公園用地倘依促參法作多目標使用設置之相關設施，得適用以下容許使用組別：

旅館業

旅社、觀光旅館、國際
觀光旅館等

文化與社教設施

藝術館、劇場、博物館、
音樂廳、體育場所、植
物園、文化中心等

大型零售

百貨公司、購物中心、
批發商場、量販店等

觀光及旅遊服務業

旅行業、旅遊諮詢服務
業、觀光旅遊業、民宿

餐飲業

營業樓地板面積300平方
公尺以上之餐飲業

休閒服務業

休閒活動場館、運動場
館等

社會福利設施

老人福利機構、托兒所、
課後托育中心、社會住
宅、社會福利機構等

文化創意產業

符合文化創意產業發展
法第3條規定之產業類別

多目標使用容許項目2/2-共計16組

廠商規劃
多元廣泛

依據后里都市計畫(森林園區)細部計畫書之土管要點規定

公園用地倘依促參法作多目標使用設置之相關設施，得適用以下容許使用組別：

一般零售甲組

服飾品零售、清潔用品
零售、化妝品零售、娛
樂用品零售、超商等

一般零售乙組

家具零售、運動器材零
售、家用電器零售、超
級市場、其他等

辦公事務所及工商服務業

技術顧問業、藝術品諮
詢顧問、一般廣告服務、
人力派遣業等

日常服務業

美髮服務業、美容服務
業、錄影帶出租業、裁
縫服務業等

一般服務業

訓練服務、觀光及旅遊
服務、塑身美容、產品
包裝設計、產品展示等

公共事業設施

公共汽車運輸站、電視
公司、下水道抽水站、
電信機房等

行政機關

地方政府、鄉（鎮、市）
公所、山地原住民區公
所及其所屬機關

其他

其他經本府核定發展之
策略性產業

銀髮長照社福設施投資開發

僅為
示意

引入銀髮長照/兒童社福設施與活動課程
利用園區綠蔭植栽特色實踐森林療育
創造寓教於樂的銀髮與親子共學環境



本案兒童遊戲場



本案兒童遊戲場

特色商場投資開發

僅為
示意

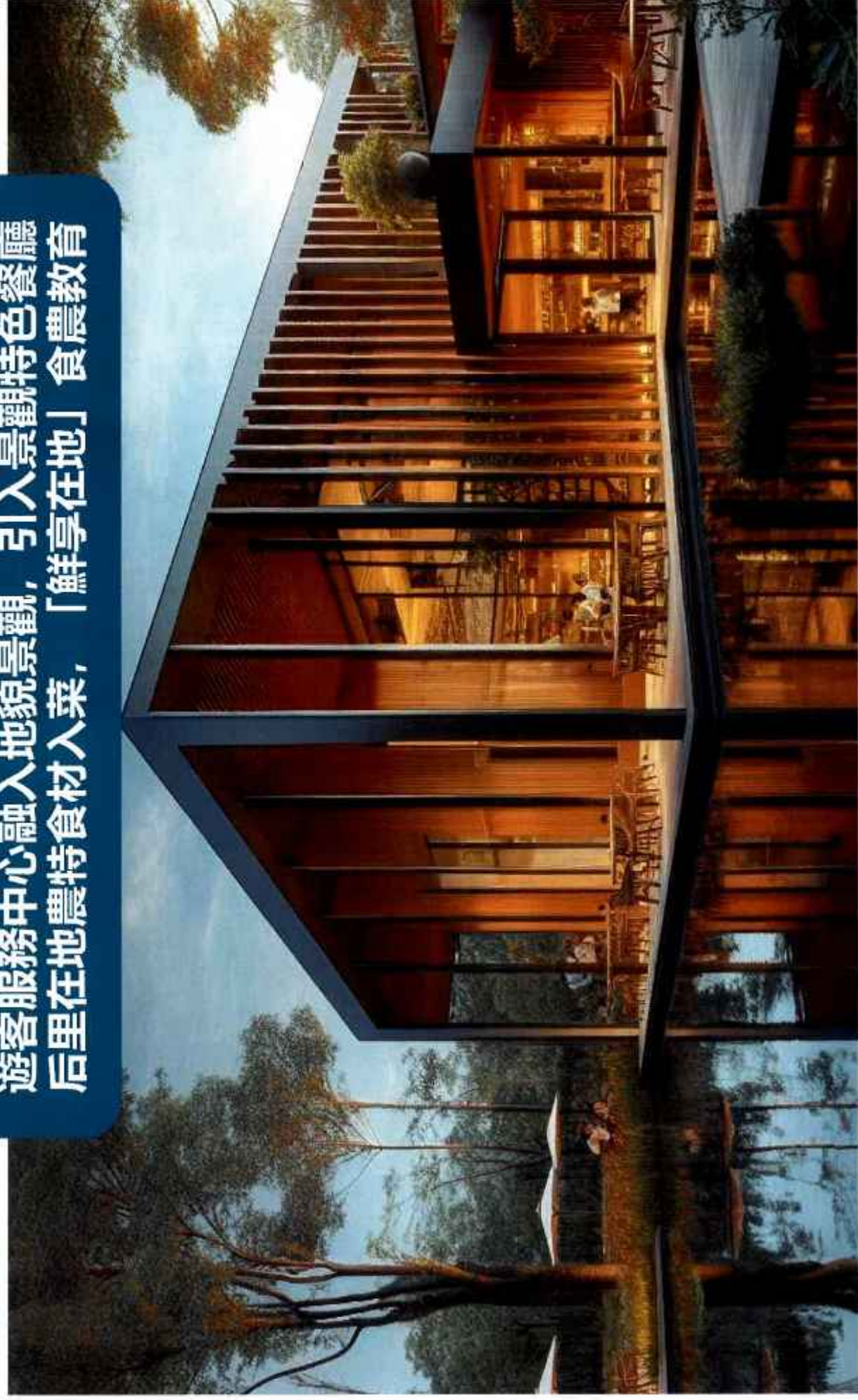
引入現代化複合特色商場
滿足山城居民/觀光客等消費需求



森活餐飲投資開發

僅為
示意

遊客服務中心融入地貌景觀，引入景觀特色餐廳
后里在地農特食材入菜，「鮮享在地」食農教育



旅宿設施投資開發

僅為
示意

融入園區景觀特色打造特色旅館+露營住宿體驗
塑造市場區隔，服務親子客群等觀光住宿需求



行銷宣傳后里在地特色文化，創造園區話題性



照片來源：第十屆松山文創園區展覽站

運動休閒投資開發

僅為
示意

開闢全齡運動場館設施 + 結合兒童遊戲場
打造全齡健康運動休閒場域



圖片來源：樹灣半山夢工廠



后森兒童遊戲場



圖片來源：pixabay.com

戶外空間投資開發

僅為
示意

利用戶外空間規劃節慶或市集活動
提供后里在地特色攤販進駐，增添園區話題性



其他的特別規範1/3

1.融入花博意象設計

應採行低密度開發

並考量花博意象「自然共生生態設計理念」，維持園區自然景觀樣貌，達到生態保育發展永續目標

2.滯洪防災設計

應導入滯洪機能及生態設計手法

作為降雨時之貯留空間，降低水患損害

- 雨水下滲、貯留之規劃設計原則：
如建築物屋頂及立體綠化等。
- 既有重要水資源及綠色資源管理維護原則：
生態水循環系統規劃。

左下角區域:18,000m²

右上角區域:11,830m²

其他區域有興建建物之使用需求，得於投資計畫書中提出並經執行機關同意後納入。

3.建物興建位置使用範圍 (詳後補充圖說)

建物興建位置範圍規範



- 考量本案用地地形、坡度、既有設施分布使用狀況、對外出入等條件，民間機構建物位置使用範圍原則應以本案用地左下角區域及右上角區域為主。
- 倘於其他區域有興建建物之使用需求，得於投資計畫書中提出並經執行機關同意後納入。

其他的特別規範2/3

4.地上物管理 權責		民間機構	執行機關
項目	四口之家	負責管理維護	—
	臺灣庭園	負責管理維護	—
	天空步道(僅公園界址範圍)	負責日常清潔	負責結構體修繕
	聆聽花開聲音	不得因營運而有損害設施之情形	負責管理維護
	陽光公廁	日常管理維護	—
	兒童遊戲場註	每日目測設施檢查	設施定期保養與維護
		每月填寫自主檢查表	
		事故傷害防制及處理	

註：兒童遊樂場管理，依據衛福部-兒童遊戲場設施安全管理規範辦理(廠商工作為規範第9、11點)

其他的特別規範3/3

5. 用地管理維護
(詳後補充說明)

保全、設施設備維護維修以及日常清潔服務。

6. 入園不得收門票

本案為公園用地屬公益性高之公共設施

民間機構不得規劃入園門票之收費機制

應免費開放供公眾入園遊憩使用。

民間機構不得因營運破壞樹木(如釘掛廣告物)，若

發現受保護樹木有「臺中市樹木保護自治條例」

第八條所列情形時，**應立即通報執行機關負責處理。**



罹患嚴重病蟲害

有危害公共安全之虞者

危害公共設施

危害居家安全

7. 受保護樹木維管
(詳後補充圖說)

8. 屋頂太陽能光電
設施建置

原則應優先於本業建築物、附屬事業建築物及平面停車場頂棚規劃屋頂太陽能光電設施，以落實臺中市太陽能光電倍增計畫政策，其餘區域建置太陽能光電設施須事先報經執行機關同意使得辦理。

廠商用地管理維護應辦事項？(包括但不限於)

保全

- 應提供全日24小時保全，且至少設置兩哨。
- 廣場鋪面、步道設施修繕：應確保廣場鋪面、步道設施安全性，如有破損等情形應即時修繕或更新。
- 廁所設施修繕：設施零件損毀或不堪使用時應即時修繕或更新。
- 照明設施修繕：確保照明設施每日正常運作，如損壞等情形應即時修繕更新
- 其他設施物修繕 (公園內座椅等)

設施設備 維護維修

- 環境清潔：廢棄物、垃圾、狗便(尿)、灌木(花)叢及落葉 (花、果) 清除。
- 日常清掃：園區內應每日清掃(含園路淤砂(泥)清理)、垃圾箱每日清理，並隨時保持清潔，每日清理之垃圾須當日收集裝車並運離。
- 設施清潔：告示牌(說明牌等)牌面、遊具、不鏽鋼、塑膠等材質護欄、無障礙坡道扶手、桌椅等設施擦拭清潔 (含青苔刷除)。

日常環境 清潔

- 排水系統清理：明溝、水溝、草溝及陰井內之淤泥、落葉及垃圾等清除清除疏
- 登革熱孳生源清除：若發現有孑孓孳生或積水容器不當堆置，應立即處理。
- 廁所清潔：定期環境消毒，應全天保持不髒、不臭、不濕、不滑、不泥濘整潔，隨時供應衛生紙，保持屋頂清潔及落水頭通暢，屋頂落葉與雜物清理。

園區植栽管理維護由市府負責：包含喬/灌/草皮等植栽修剪、樹木支架設置、喬/灌木施肥、植物病蟲害防治、澆水及植栽補植。

乙方仍應盡善盡用地植栽保管責任，如因興建營運之行為而致植栽毀損，甲方得列為缺失處理，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」等規定要求乙方負賠償責任。

6棵受保護樹木及 樹徑0.8公尺以上樹木分布說明

- 受保護樹木清冊：以臺中市政府農業局公告之臺中市受保護樹木公告清單為準
- 受保護樹木管理：若有「臺中市樹木保護自治條例」第八條所列情形時，應立即通報執行機關負責處理



招商條件



招商基本條件

特許年期

自完成點交日起**50**年 + **20**年 (績效評估良好得優先定約**1**次)
●完成點交日：指第一階段用地點交日 ●至遲應自完成點交日起3年內開始營運

本業最低
投資金額

不得少於新臺幣**5,100萬元整**(未稅)

【不含土地租金及權利金；僅限本業興建工程 + 營運設備添置 + 其他甲方同意項目】

土地租金

興建期：當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收(約70萬元/年)
營運期：當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價**2%**計收(約260萬元/年，以民國113年公告地價試算)
【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第2條規定】

變動
權利金

依民間機構承諾當年期全年營業收入按**累進級距**計收

年度營業收入	計收比例
1億元以下(含)	0.5%
超過1億元(不含)且2億元以下(含)之部分	1.5%
超過2億元(不含)之部分	2.5%

其他費用

執行機關負責繳付本案地價稅，其餘稅捐及規費由民間機構負擔

申請保證金

150萬元

履約保證金

1,000萬元

申請資格規定

基本資格

屬單一公司申請人

- 依我國公司法設立登記之公司
- 依法設立之社團法人或財團法人
(財團法人不得違反其設立之宗旨)

屬合作聯盟申請人

- **5家以下**
- 合作聯盟授權代表公司及一般成員：依我國公司法設立之公司、社團法人或財團法人。
- 須提出**合作聯盟協議書**，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及預計出資比例

**最優申請人與執行機關簽訂投資契約
之民間機構應為專案公司**

財務資格

- 公司實收資本額（社/財團法人財產總額）：
不得低於**新臺幣2,000萬元**
（如為合作聯盟，則為所有成員加總）
- 依法繳納營業稅及營利事業所得稅
- 最近3年內無退票紀錄
（成立未滿3年則為成立後所有年度）



評審作業

甄審作業—分為兩階段辦理：資格審查＋綜合評審

資格審查階段

- 申請文件檢核表
- 申請書
- 申請切結書
- 代理人委任書（無則免附）
- 申請人及其負責人印章印模單
- **權利金支付計畫表**※**不得補件補正**
- 合作聯盟協議書（非合作聯盟免附）
- 合作聯盟授權書（非合作聯盟免附）
- 基本資格證明文件
- 財務資格證明文件
- 協力廠商合作意願書（無則免附）
- 金融機構融資意願書
（無融資計畫者免附）
- 無重大喪失債信聲明書
- **申請保證金繳交證明文件**※**不得補件補正**
- **投資計畫書**※**不得補件補正**

資格OK



綜合評審階段

甄審項目	配分
1.民間機構籌組計畫 及組織架構	10
2.土地使用及興建計畫	25
3.營運計畫	30
4.財務計畫	20
5.創新及公益事項	10
6.簡報與答詢	5
合計	100

評審投資計畫書

甄審項目及標準1/3—投資計畫書撰寫內容

甄審項目	甄審標準 審查重點	配分
一、民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介 2.相關實績及經驗 3.經營組織、成員及業務分工 4.其它	10
二、土地使用及興建計畫	1.土地使用配置規劃 (含 花博意象自然共生生態設計理念融入、生態防災滯洪設計、排水系統規劃與維護、空間規劃平面配置圖 等) 2.本業興建規劃 (含建物外觀與構造設計、i-center設施規劃、開發強度檢討、基本設計圖說、施工方法、施工工期、工程經費等) 3.附屬事業興建規劃(如無則免) (含建物外觀與構造設計、開發強度檢討、基本設計圖說、施工方法、施工工期、工程經費等) 4.交通規劃 (含交通維持計畫、交通動線、停車規劃等) 5.其它	25

甄審項目及標準2/3—投資計畫書撰寫內容

甄審項目	甄審標準	
	審查重點	配分
三、營運計畫	1.本業營運構想（含營運定位、營運策略、市場分析、營運項目與內容、 后里在地特色連結規劃 等）	30
	2.附屬事業營運構想(如無則免)（含營運定位、營運策略、市場分析、營運項目與內容、 后里在地特色連結規劃 等）	
	3.營運管理規劃（含服務對象、收費標準、行銷宣傳規劃等）	
	4.營運活動規劃（含結合 后里在地特色藝文表演、市集、節慶特色活動企劃 等）	
	5.周邊觀光資源整合規劃（含后里鄰近鄉鎮產業及文化休閒遊憩特色結合規劃）	
	6.生態環境管理規劃（如用地管理維護採用低汙染或電動形式之機具與交通工具規劃說明）	
	7.雇用員工及培訓規劃	
	8.資產增置與重置規劃	
	9.安全監控與緊急通報規劃	
	10.風險管理及保險規劃	
	11.移轉與返還規劃	
	12.其他	

甄審項目及標準3/3—投資計畫書撰寫內容

甄審項目	甄審標準	
	審查重點	配分
四、財務計畫	1.本業財務規劃（含基本假設參數說明、分年投入經費預估、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析財務效益分析、敏感性分析等）	20
	2.附屬事業財務規劃(如無則免)（含基本假設參數說明、分年投入經費預估、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等）	
	3.重增置規劃	
	4.土地租金及權利金支付計畫	
	5.其他	
五、創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項（含周邊民使用優惠、雇用在地員工之比例、提供在地團體辦理活動使用規劃、戶外市集在地居民優先申請進駐規劃等）	10
	2.其它具創意並可行之措施或公益事項	
六、簡報與答詢	申請人簡報與答詢情形	5
合計		100

評定方式－選出最優申請人(次優申請人)

評審標準

合格申請人依規定時間進行簡報

參與人員：不得超過 5 人

簡報時間：20分鐘（結束前2分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次並應立即停止）

廠商答詢：10分鐘（結束前2分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次並應立即停止）

※未出席簡報，不具備成為最優及次優申請人資格，委員將不予評分

統問

統答

評審階段

甄審會就合格申請人所提投資計畫書/簡報評分：

總評分最高者排序為「1」

次高者排序為「2」、

第三高排序為「3」，依此類推

最優評選階段

依委員評定之序位總和最低者為最優申請人

必要時得增選次優申請人

如序位總和相同者，則依以下順序決定：

(1)序位「1」最多者

(2)「評分總和」最高者

(3)若再相同由主席代為抽籤決定

甄審標準：經出席委員過半數以上評分未達甄審標準80分者，不得為最優申請人及次優申請人

招商期程

作業階段	預計完成時間	工作內容
招商公告階段	公告後第 22 日內	申請人提出書面釋疑截止
	公告後第 30 日內	執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告
	公告後第 45 日內 (截止日)	申請文件截止收件
	截止日後第 3 日內	執行機關進行資格審查
甄審階段	截止日後第 7 日內	申請人提出補正或澄清文件內容
	截止日後第 10 日內	執行機關選出合格申請人
	截止日後第 30 日內 (評定日)	召開甄審委員會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。
議約及簽約階段	接獲評定通知日後 90 日內 (完成議約日)	執行機關與最優申請人完成議約。
	完成議約日後第 45 日內 (完成簽約日)	執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂

把握機會 敬請投資

詳細內容以公告招商文件為準