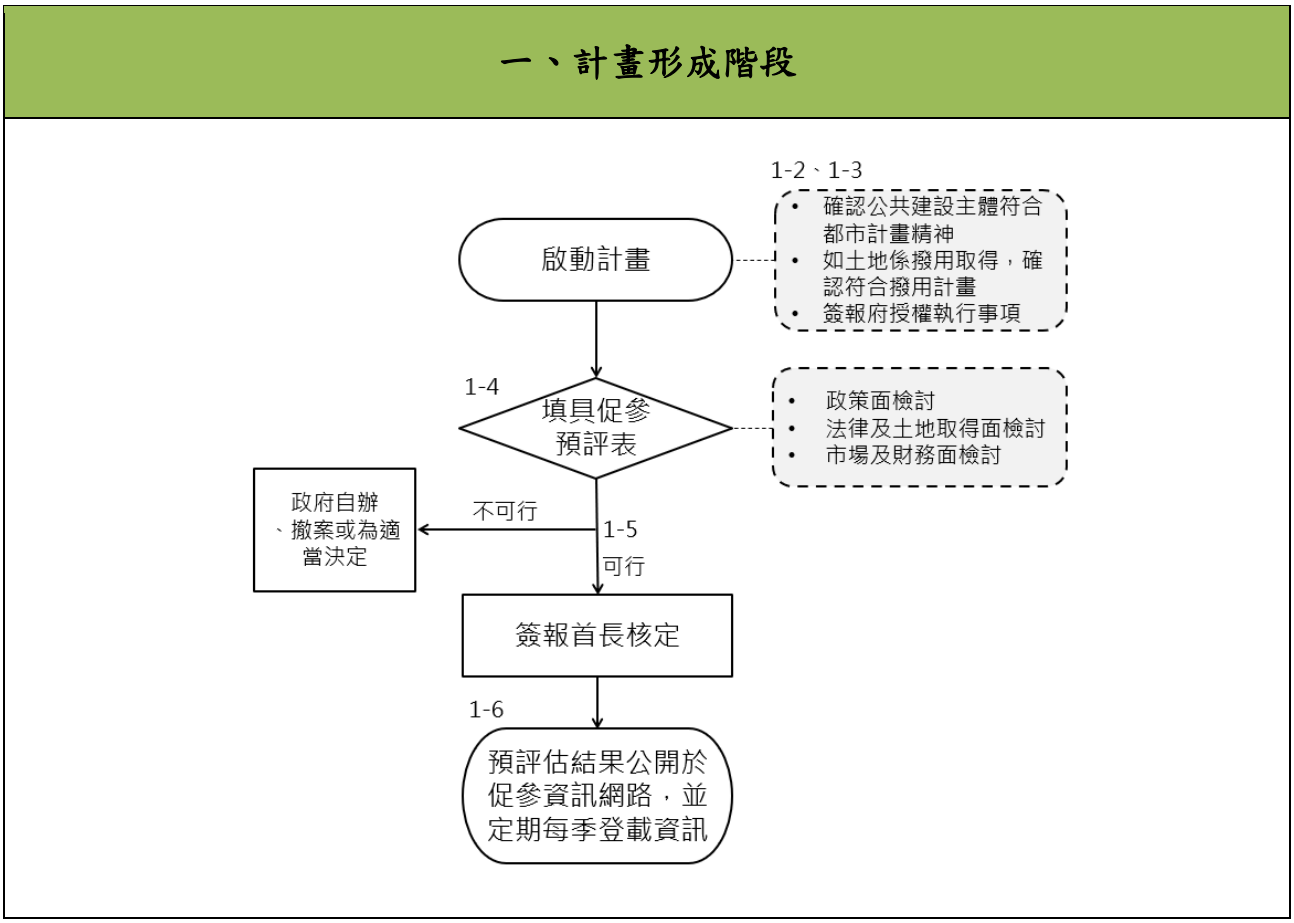
臺北市政府規劃促進民間參與公共建設（BOT）之標準作業程序



一、計畫形成階段之作業程序如下：

1－1 機關除依財政部訂定促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）、促進民間參與公共建設法施行細則（以下簡稱促參法施行細則）及參考促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊（以下簡稱全生命週期手冊）等相關法令規定、行政指導辦理外，並依本作業程序辦理BOT案件。

本作業程序適用依促參法第42條政府規劃之案件。

1－2 機關依促參法第3條辦理之公共建設主體項目應符合都市計畫土地使用分區之精神；若為撥用取得土地，應符合撥用計畫及目的。

1－3 機關應依個案情形簽報本府授權機關執行促參法施行細則第27條第2項所訂之事項。

1－4 機關於公共建設執行前應依據公共建設促參預評估機制辦理促參預評估，就法律面、土地取得面、市場及財務面等進行檢討，初步評估促參可行性。

1－5 預評估結果為初步可行者，始得續辦可行性評估。結果為初步可行性低或不可行者，應就關鍵課題本於公共利益及專業考量，為適當決定。

1－6 預評估結果為初步可行者，機關應將該結果公開於資訊網路，期間不少於10日。另於預評估結果可行且經機關書面核准次日起30日內，應於促參資訊網登載案件未簽約基本資訊。後續應於每年1月、4月、7月及10月底登載前一季辦理情形，如有以下情形之一，應同時登載英文資訊：

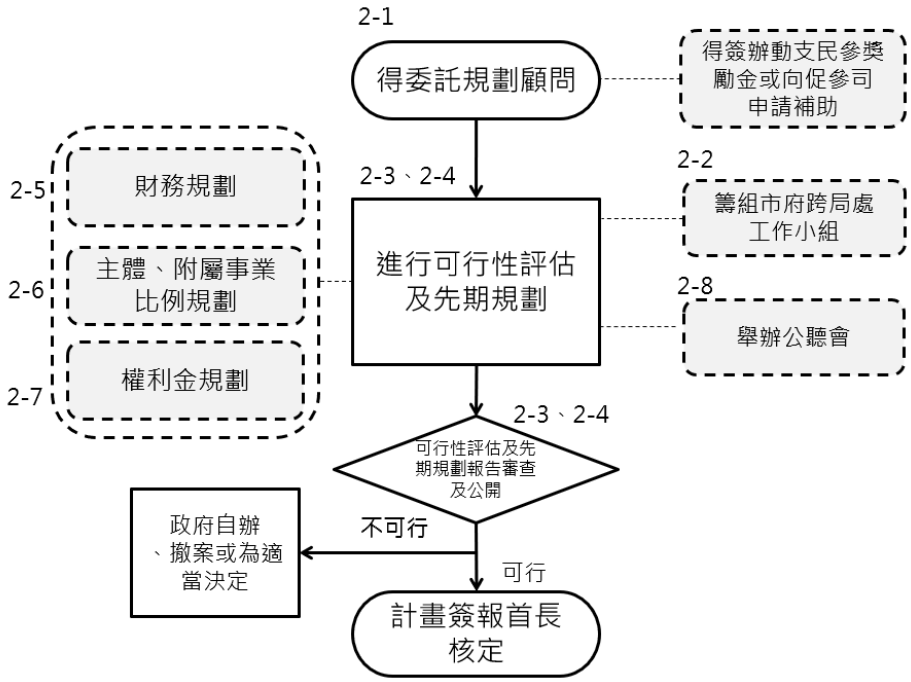
(一)為依促參法第3條第2項所定重大公共建設。

(二)依促參法第8條第1項各款興建營運涉政府預算。

(三)適用條約或協定。

(四)依機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助作業要點受財政部補助前置作業費用者。

二、可行性評估及先期規劃階段



二、可行性評估及先期規劃階段之作業程序如下：

2－1 機關得視個案特性，依政府採購法辦理聘請財務、工程、營運或法律等專業顧問，協助辦理可行性評估及先期規劃階段相關作業，該專業顧問不得再擔任該BOT案之民間機構顧問。前開委託專業顧問所需經費得依臺北市政府辦理民間參與公共建設案件獎勵金申請及支用原則申請本府民參獎勵金支應，或向財政部申請促參前置作業費用補助。

2－2 機關辦理促參BOT案件前，應先進行可行性評估，並就案件特性，籌組跨局處工作小組。

2－3 可行性評估應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與之角度，審慎評估民間投資之可行性，撰擬可行性評估報告，其內容包含：

（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）政府效益。

（四）市場可行性。

（五）技術可行性。

（六）財務可行性。

（七）法律可行性。

（八）土地取得可行性。

（九）環境影響。

（十）國家安全及資通安全疑慮之威脅。

（十一）民間參與可行性綜合評估。

（十二）計畫替選方案評估。

（十三）公聽會提出之建議或反對意見。

（十四）其他事項。

前項各款作業內容，可參考財政部編撰之全生命週期手冊、可行性評估作業檢核表及相關參考文件。

可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於機關資訊網路，期間不得少於10日。

2－4 機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結果續行辦理先期規劃。先期計畫書內容包含：

（一）可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整。

（二）公共建設目的及民間參與方式。

（三）民間參與期間及範圍。

（四）環境影響評估與開發許可。

（五）土地取得。

（六）興建。

（七）營運。

（八）移轉或歸還。

（九）履約管理。

（十）財務計畫。

（十一）風險配置。

（十二）政府承諾與配合事項。

（十三）容許民間投資附屬事業範圍。

（十四）其他事項。

前項各款作業內容，可參考財政部編撰之先期規劃作業手冊及相關參考文件。

機關於辦理先期規劃期間應詳實填具「開發行為應否實施環境影響評估檢核表」，送本府環境保護局初步判定應否辦理環境影響評估，機關並將判定結果納入先期計畫書。

機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於機關資訊網路，期間不少於10日。

2－5 可行性評估及先期規劃應審慎務實，尤應重視財務評估之合理性，財務評估由專業技師（如會計師、估價師或財務分析師等）共同參與，必要時於相關會議列席說明。

2－6 規劃附屬事業之開發經營，應以提高公共建設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為目的。

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。

附屬事業之收支，應計入公共建設整體財務計畫，且公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳。

2－7 權利金收取，宜考量契約期間現金流量特性、民間合理投資報酬率、公共建設對外收費費率合理性等，依整體財務試算設定。

權利金之計收，得區分為「開發權利金」及「營運權利金」二類，並參考全生命週期手冊第2章第1節第2條內之權利金設定原則及促進民間參與公共建設案件財務評估指引辦理。

2－8 辦理可行性評估應於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

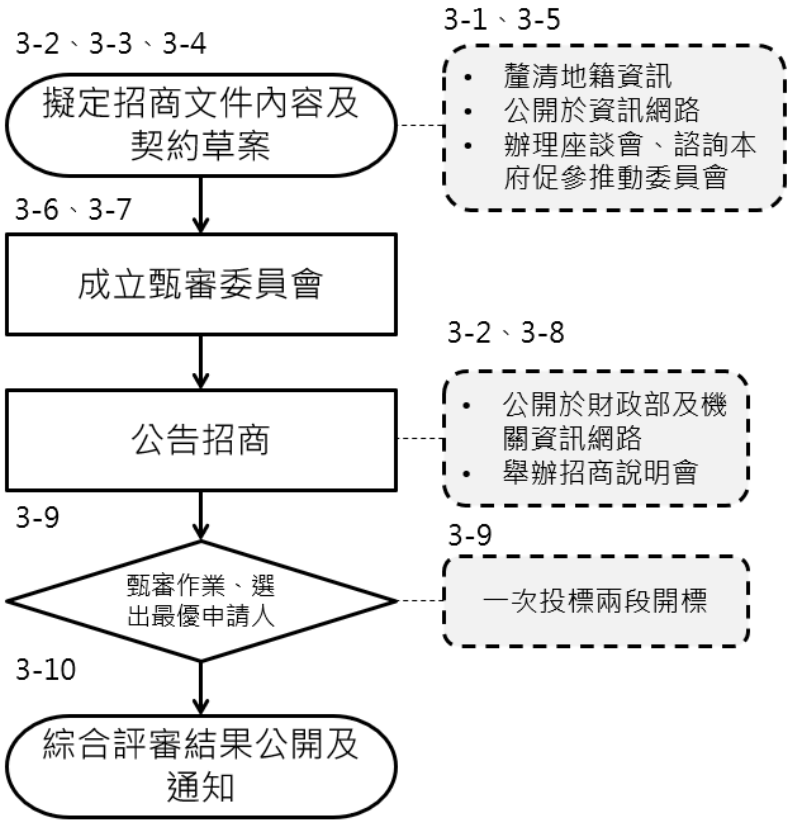
機關辦理公聽會，應將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於機關資訊網路。

前項資訊，機關應公告周知公共建設所在地或提供服務地區居民，並得請當地鄉(鎮、市、區)公所協助。

公聽會應作成紀錄，公開於機關資訊網路，期間不少於10日。

先期規劃期間應辦理座談會，徵詢專家學者或潛在民間投資人意見，並將該意見納入後續作業考量。

三、招商階段



三、 招商階段之作業程序如下：

3－1 機關辦理公告招商前，向轄區地政事務所申請鑑界複丈併同檢測地籍線與建築線。

3－2 機關辦理之促參案件公告內容，應依各該公共建設之性質，載明下列事項：

(一)公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。

(二)申請人之資格條件。

(三)申請案件之甄審項目及甄審標準。

(四)公告日、申請文件遞送截止日、申請程序、申請釋疑方式與期限及申請保證金之收取與返還。

(五)容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。

(六)機關依促參法第5條第2項、第3項規定授權或委託事項。

(七)公共建設主體事業最低比例。

(八)權利金調整之機制。

(九)其他相關事項。

前項第2款申請人資格條件之訂定，不得為不當限制競爭。

機關辦理公告徵求民間參與，應將公告摘要公開於財政部資訊網路。

3－3 招商文件內容，應包含下列事項：

(一)公告事項。

(二)申請須知：

1.投資計畫書主要內容及格式。

2.申請案件之評定方式及評審時程。

3.政府承諾及配合事項。

4.議約及簽約期限。

(三)投資契約草案；含興建、營運基本需求書。

(四)附錄；含先期計畫書。

案件如涉及環境影響評估、土地使用管制調整、水土保持計畫、開發許可、樹木保護、文化資產等之審查，機關得審酌辦理時程及影響，優先考量是否先行辦理相關作業後，再公告招商，並應於招商文件及投資契約載明相關作業之義務人。

3－4 投資契約草案，應依個案特性，載明下列事項：

(一)公共建設之規劃、興建、營運及移轉：

1.契約期間（含興建期間、營運期間）。

2.民間機構興建營運權限。

3.雙方工作範圍。

4.政府協助事項。

5.興建。

6.營運。

7.附屬事業。

8.契約屆滿前(時)營運資產移轉事項。

9.營運期間屆滿前資產總檢查事項（含檢查期限、檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔）。

(二)土地租金、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：包含營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法及營運期間屆滿之優先定約事項。

(五)風險分擔：

1.保險。

2.不可抗力與除外情事。

3.因機關政策變更致投資契約終止、解除之損失補償。

4.依法令需經其他有關機關核准事項，延遲達相當期間或於相當期間未能通過之處理方式。

(六)施工或經營不善之處置及關係人介入：包含缺失及違約責任與處置。

(七)稽核、工程控管及營運品質管理：

1.重點稽核項目、程序及基準。

2.工程之進度、環境保護、施工安全衛生及工程品質管理事項。

3.促參法第51條之1第4項之營運績效評定作業辦法有關事項。

(八)爭議處理、仲裁條款：包含協調委員會之組成時機、方式及運作機制。

(九)契約變更、終止。

(十)其他約定事項，得包括下列事項：

1.雙方聲明及承諾事項。

2.用地與設施取得、交付之範圍及方式。

3.財務事項（得含民間機構自有資金比率要求、融資需求、融資契約提送時間、財務檢查、營運期實收資本額增減等事項）。

4.依促參法第9條之1辦理之費用給付。包含其方式、上限、調整機制及投資契約提前終止時之處理。

5.依促參法第29條辦理補貼民間機構所需貸款利息或按營運績效給予補貼之事項（含補貼方式、上限、調整機制及投資契約提前終止時之處理）。

6.履約保證。

7.因政策變更，民間機構依契約繼續履行反不符公共利益者，機關得終止或解除一部或全部契約，並補償民間機構因此所生之損失。

3－5 機關應將重要之招商條件內容或招商文件草案公開於機關資訊網路，及將該網路網址連結至本府聯合招商網，並辦理座談會，徵詢潛在民間投資人意見，供後續招商文件草案修訂之參考，另將招商文件草案或重要招商條件內容提送本府促進民間參與公共建設推動委員會，提供諮詢意見。

3－6 機關審核申請案件，應依促參法第44條及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法（以下簡稱評審辦法）辦理，於公告招商前成立甄審委員會（以下簡稱甄審會），按公共建設之目的，訂定或審定甄審項目、甄審標準及評定方式，並就申請人提出之資料，於評審期限內，擇優評定之。

甄審會成立時，應一併成立3人以上工作小組。涉及環境影響評估、土地使用管制調整、水土保持計畫、開發許可、樹木保護、文化資產等相關議題者，應邀請相關機關派員擔任工作小組成員，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。工作小組成員應至少1人全程出席甄審會議。

甄審會設置委員（以下簡稱甄審委員）7至17人，為無給職，由機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

外聘專家、學者，由機關參考財政部所建立之專家學者建議名單資料庫，或自行提出具有與申請案件相關專業知識人員，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。

甄審委員名單應於甄審會成立後公開於財政部資訊網路；其有變更或補充者，亦同。但有特殊情形並經機關於招商前敘明名單不公開之理由簽報本府核准者，不在此限。

3－7 機關及甄審委員辦理審查及評審，應本於公平、公正原則。

機關應於甄審會開會前，提醒甄審委員如有評審辦法第9條所定應行迴避之情形者，應即迴避。

機關發現甄審委員有評審辦法第10條或工作小組成員有評審辦法第9條或第10條情形未主動辭職者，應予解聘(職)。

甄審委員因前項或其他原因未能繼續擔任委員，致甄審會委員總額或專家、學者人數未達評審辦法關於人數之規定者，機關應另行遴選委員補足之。

3－8 機關於正式公告招商後，於截止投標前應舉辦招商說明會，廣邀潛在民間投資人與會，向其說明招商內容。

3－9 評審作業分資格審查及綜合評審二階段。

資格審查時，機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。

申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在者，得通知申請人限期補件。

資格審查過程，機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，除招商文件另有規定外，得通知申請人限期補正或提出說明。

申請人未依前2項通知期限辦理者，視為放棄該補件、補正或提出說明。

資格審查結果，機關應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並應敘明其原因。

綜合評審時，由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

綜合評審得視個案性質，採分段或分組方式辦理，並於招商文件載明。

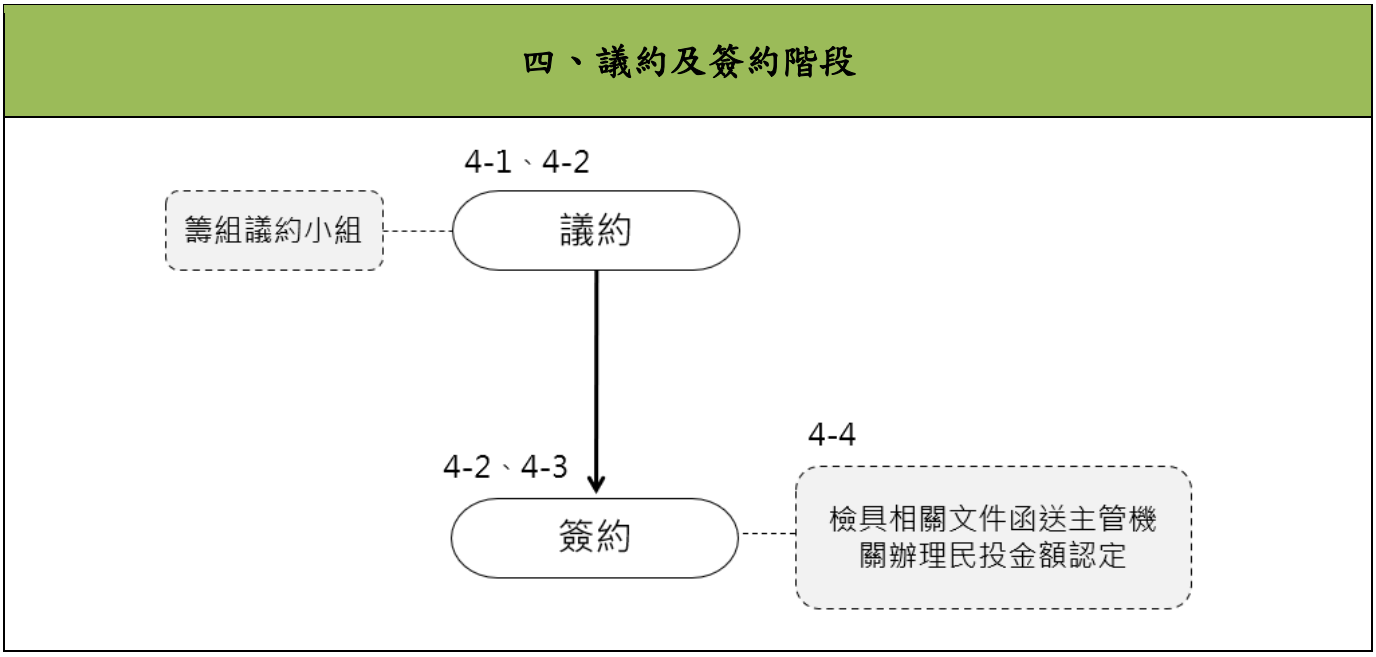
綜合評審分段方式，甄審會得於綜合評審時就合格申請人所提出之投資計畫書及相關文件，擇優選出3家以下為入圍申請人，再進行綜合評審選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

綜合評審分組方式，機關得視個案特性，依甄審會委員之專長予以分組評審，再彙整辦理綜合評審。

3－10綜合評審結果應簽報市長或其授權人員核定，並於核定後2週內公開於財政部資訊網路，並以書面通知各申請人。

甄審會各次會議紀錄，於綜合評審結果公開後2週內公開於機關網路。

促參案件經公告無人申請或未能評定最優申請人者，機關應檢討招商條件，視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。



四、議約及簽約階段之作業程序如下：

4－1 機關應依下列原則，辦理議約：

(一)依據公告招商之招商文件、投資計畫書及綜合評審結果。

(二)議約內容除符合促參法施行細則第66條第2項但書所定之情形外，不得違反招商文件。

4－2 機關應視公共建設性質，訂定合理之議約及簽約期限，除有特殊情形者外，不得逾下列期限：

(一)議約期限：自機關通知最優申請人開始議約之日起至完成議約止之期間，不得超過申請期間之2倍，且以6個月為限。

(二)簽約期限：自議約完成至簽訂契約期間，以1個月為原則，並得展延1個月。但簽約前依促參法第45條第1項及第2項規定之籌辦及補正時間，不予計算。

前項特殊情形之認定，應經機關報經本府核准。

4－3 機關應於評定最優申請人後，通知最優申請人自接獲通知之日起一定期間內議約、籌辦，並完成投資契約之簽約手續。

最優申請人如未於前項規定時間議約、籌辦，並與機關完成投資契約簽約手續者，機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，機關得決定由合格之次優申請人遞補為最優申請人或重新依促參法第42條規定公告接受申請。

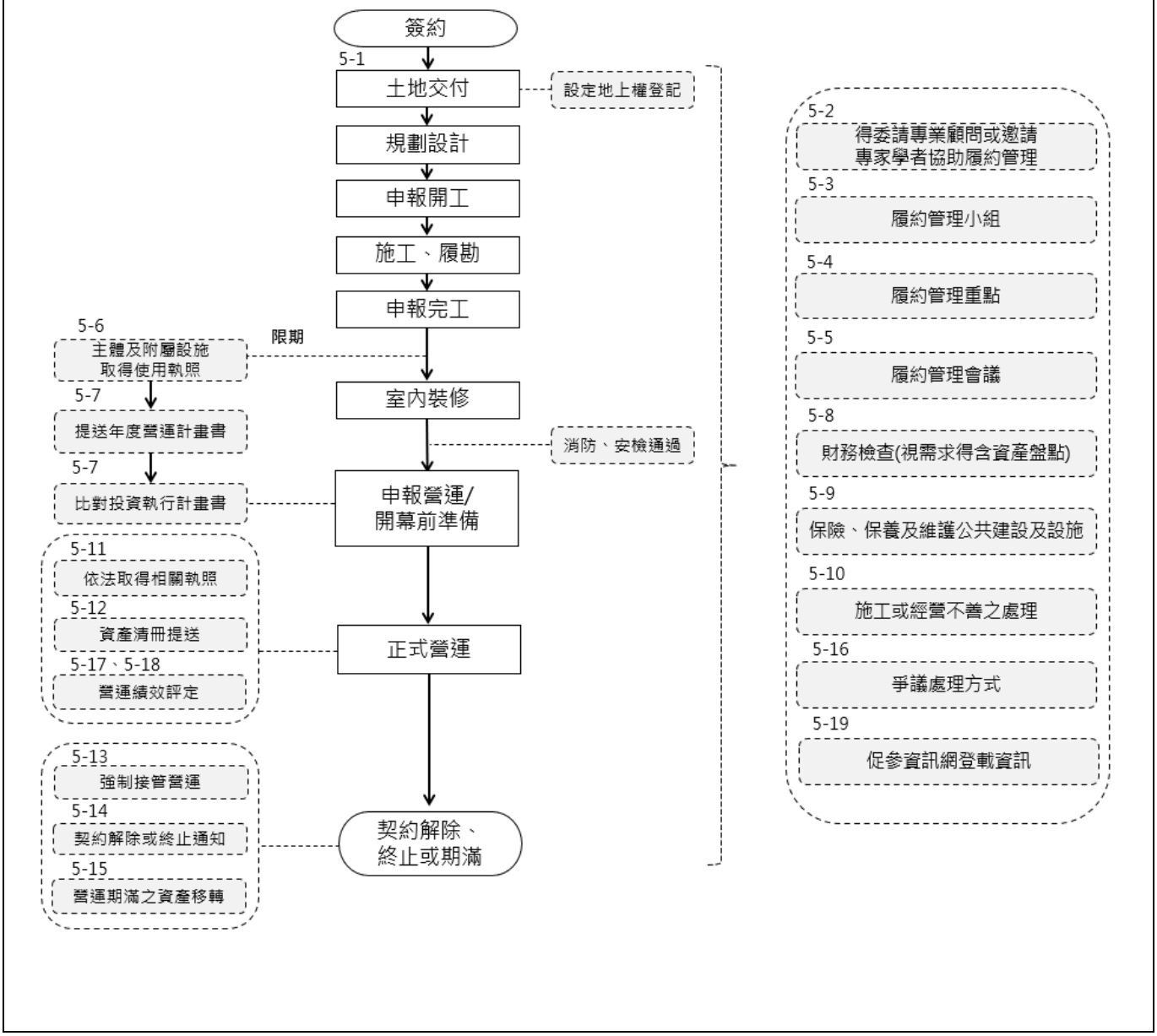
機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有促參法施行細則第68條第2項所定之情形者，應不予議約、簽約。

4－4 機關自簽訂投資契約之次日起30日內，應檢具投資契約、投資執行計畫書及民間投資金額試算表等資料函送財政部辦理民間投資金額認定。如未能於期限內提供

民間投資金額認定者，應備具緣由函報財政部申請展延，以1次為限，並以15日為上限。

機關應自接獲財政部完成民間投資金額認定函之次日起10日內，於促參資訊網登載案件已簽約基本資訊。

五、契約期間(含興建期及營運期)階段履約管理



五、契約期間(含興建期及營運期)階段履約管理之作業程序如下：

5－1 機關應依投資契約約定期限辦理土地點交、地上權設定登記等事宜，並依法令規定及投資契約約定落實執行施工安全及衛生督導。

5－2 機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。

前項受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人；協助履約管理之專家、學者，亦同。

5－3 機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，並得定期或不定期召開履約管理會議。

履約管理小組成員除承辦單位人員外，機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律、財務、水土保持計畫、開發許可、樹木保護、文化資產及環境影響評估等相關機關或專業背景人員參與，必要時得邀請專家、學者協助。

5－4 機關辦理促參案件履約管理重點如下：

(一)興建期：

1. 如期完成契約所定政府承諾事項。
2. 掌握民間機構資金籌措情形、依約應送文件與應辦事項及取得興建相關法定許可。
3. 落實辦理財務檢查、稽核及工程控管，其中工程進度得依投資執行計畫書或興建執行計畫之里程碑控管工進。
4. 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。

(二)營運期：

1. 掌握民間機構營運情形、依約應送文件與應辦事項。
2. 落實辦理財務檢查、稽核及營運品質管理。
3. 成立營運績效評估會，依約辦理營運績效之評定。
4. 營運期限屆滿應移轉公共建設予政府者，於期滿前一定期限辦理資產總檢查。

5－5 機關於契約期間，適時邀集民間機構召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並建議雙方由具決策權之人員出席會議，協助解決執行困難。

5－6 機關應依投資契約約定，要求民間機構於一定期限內取得全部建物（含本業與附屬事業）之建築物使用執照，機關得指派人員、履約管理顧問或邀請專家學者不定期赴現場督導查核工程進度與品質。

5－7 機關應依投資契約要求民間機構於取得建築物使用執照後一定期限內應提送該年度及每年12月底前提送次年度之本業及附屬事業年度營運計畫書予機關審查，其內容應至少包括該次年度預定之經營項目及內容、投資契約約定之本業費率調整計畫、預期收益等項目與說明。

年度營運計畫之內容如與經機關核定之投資執行計畫書歧異者，應以專章方式加以說明，並應有財務差異之分析說明。

5－8 民間機構於契約期間提送財務報告等財務文件後，機關依投資契約約定辦理財務檢查，並得不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況，財務檢查項目得視需求包含營運資產盤點。

5－9 民間機構於契約期間應依相關法規及投資契約約定，購買及維持必要保險，並定期保養及維護公共建設相關設施。

5－10民間機構於契約期間，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，機關應依促參法第52條規定辦理。

5－11機關應確認民間機構已依法取得相關執照，始得同意民間機構正式營運。

5－12機關應依投資契約要求民間機構將興建完工後之資產清冊提送機關。

機關應依投資契約要求民間機構應每年編列最新資產清冊，並於該年度結束後一定期間內提送機關。

5－13民間機構經機關依促參法第52條第1項規定終止或經中央目的事業主管機關依促參法第53條第1項規定停止公共建設興建、營運或終止投資契約時，機關為繼續維持公共建設營運，必要時得強制接管營運。

5－14機關解除或終止投資契約時，應以書面載明解除或契約終止意旨、事由及解除或終止之日期，通知民間機構。

5－15民間機構應於投資契約期間屆滿移轉資產者，應於期滿前一定期間辦理資產總檢查及提出資產移轉及歸還計畫。資產總檢查之程序、費用負擔及擇定檢查機構方式，應於投資契約明定。

民間機構將資產移轉點交機關後，機關應依財產之類別及性質，予以登錄列帳。

5－16機關與民間機構於契約期間發生之履約爭議，應依投資契約先進行協商，協商不成得向協調會申請協調，或向財政部組成之履約爭議調解會申請調解。

前項協調會應於投資契約簽訂之次日起90日內組成，必要時得簽報本府同意後展延。協調會之任務及運作，可參考全生命週期手冊第14章第3節辦理。

履約爭議處理結果，應自送達之次日起30日內於促參資訊網登載基本資訊。

5－17重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，機關應每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。

經機關評定為營運績效良好之民間機構，機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以1次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

第1項營運績效評估項目、基準、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。營運績效評定之內容，應包含公共建設軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國家安全及資通安全疑慮之威脅評估。

營運績效評定參考機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引訂定。

5－18營運績效評定結果經簽報機關首長或其授權人核定後，以書面通知民間機構，並公開於機關資訊網路，期間不少於10日。

營運績效評定結果，應自公開於機關資訊網路之次日起30日內於促參資訊網登載基本資訊。

5－19機關於履約階段，應於每年1月及7月底前於促參資訊網登載前半年之辦理情形。