

國立臺北教育大學

臺北市南海新創教育中心民間自提 BOT 案

可行性評估報告書審查會議紀錄

壹、會議時間：114 年 12 月 15 日（星期一）下午 3 時

貳、會議地點：本校行政大樓 A605 會議室

參、主持人：陳召集人慶和

肆、出席單位：詳會議簽到表

伍、召集人致詞：(略)

陸、業務單位報告：(略)

柒、申請人簡報：(略)

捌、委員意見

一、蕭委員麗敏

- (一) 申請人規劃未來由月誠股份有限公司負責營運管理，請補充說明月誠與申請人之關係，且以財務考量上，自營相比委託他人經營有較好之財務效益，是否有考慮自營之方式。
- (二) 經申請人說明，北側街廓為附屬事業，中間街廓為主體事業，考量該規劃方案將使附屬事業樓地板面積高於主體事業，請申請人補充說明該規劃原因，以及是否評估過二者置換規劃，提高學生房間數之財務可行性？
- (三) 報告書第 15 頁係說明管理辦公室，惟簡報係為出租辦公室，請申請人說明是否有納入財務計畫評估中。
- (四) 報告書第 21 頁，建議補充說明 C 區未有規劃利用之情形。
- (五) 報告書第 25 頁，有關容積移轉一節，依臺北市規定，容

積移轉皆須辦理都審為原則，並加上二分之一以上之代金繳納，除都更案件辦理區內容移得有免都審之情事，請修正相關內容並敘明不辦理容積移轉。

- (六) 報告書第 26 頁，報告書之造價為 20 萬/坪，然簡報為 22 萬/坪，另考量 2 棟建物有樓層差異，請個別說明各自造價後，再轉換為全案平均造價。
- (七) 請說明興建期規劃為 5 年期程之原因，是否有縮減之可能？
- (八) 報告書第 30 頁，學生宿舍平均每床的月租金是 5,000 元，簡報則是寫 3,000 元，且兩人房及四人房應有收費差異，再請釐清。
- (九) 報告書第 31 頁，租金成本說明包含水電、設備維護等管理支出，惟實務上水電瓦斯費用一般均由承租人負擔，不應納入營運成本，再請釐清。
- (十) 請釐清履約保證金於本案之成本。
- (十一) 停車場之車位是否有出租規劃？
- (十二) 報告書第 40-41 頁，承諾事項第 3 點，優先定約應依相關規範辦理，惟申請人仍得提出需求供學校參酌；協助事項部分，考量學校並非一般政府機關，得協助之內容似僅有第 7、8 點。

二、楊委員啓文

- (一) 車位規劃部分，考量宿舍床位為 200 床且學生多以機車為交通工具，請評估為機車 200 席以上之規劃。
- (二) 停車場是否有收入規劃。
- (三) 依教育部他案之審查意見，有關公共利益部分，雖未有規定主體事業與附屬事業之面積比例，惟仍請申請人評估提高主體事業比例之可行性，或於附屬事業之規劃中，是否有專門提供給學校使用，如作為國際學者使用、教職員工有較為便宜之租金等。
- (四) 學生宿舍租金初步設定為 3,000 元，請說明該租金水準實行期間、房型租金差異為何。
- (五) 依目前學校收益而言，申請人規劃之土地租金加權利金計每年 570 萬，而現階段學校出租停車每年為 530 萬之

收入，且不需繳納地價稅，請問是否還有其他經營模式比目前學校租停車場之效益更佳。

- (六) 其他釐清事項，包含附屬事業規劃中，報告書第 18 頁為 87 戶、摘要為 84 間、報告書第 19 頁則為 90 戶；學校人數及床位數統計，113 學年度學生總數為 6,039 人，校內宿舍總數為 1,340 床；案址至學校應難以於 5 分鐘內到達。
- (七) 有關房屋稅部分，如教育部認定本案亦為學生宿舍，係得免徵房屋稅，亦請申請人納入參考。

三、陳委員永昇

- (一) C 區雖未開發，惟是否得有其他利用？
- (二) A 區及 B 區樓層規劃之原因？且附屬事業比例大於主體事業乙事，是否因附屬事業該區容易受到更有獲益的效果？附屬事業租賃對象為何？附屬事業是否有商辦、1 樓便利超商進駐等之可能性？
- (三) 量化效益之評估再請說明何謂政府收入？
- (四) 公共藝術實際內容為何？
- (五) 團隊組成方面，申請人財務與上海商業銀行之關係為何？
- (六) 過去實績未有宿舍經驗，多為飯店為主，是否有先進行宿舍經營之考察？

四、陳召集人慶和

推動 BOT 案要達到三贏之效果，並具備財務可行性，然現階段申請人規劃之財務效益，似未如本校現階段作為停車出租使用效益佳，財務方面再請申請人詳細評估規劃，包含宿舍租金、停車收入等。

五、藍委員秀璋 (書面意見)

- (一) 諸多參考數據不夠明確，如摘要第三頁與 P.19-20，p.30 有關年營收、本校學生數、床位數等數量不一。
- (二) 摘要第五頁，機關承諾事項包括「營運期間屆滿之優先定約」，似不妥。
- (三) 財務可行性中未提及停車場收入預估、重置費用不明、融資利息未列等項目，後續將影響收入與成本預估，財

務可行性尚有疑慮。

(四) P.33-P.37 財務效益分析中自認營運收入與支出較為敏感，回收年期似難以樂觀以對。

(五) 未來主體事業營運模式係與校方合作或獨力經營招租，均可能影響人事費用與管理等營運成本，目前尚不明確。

六、黃委員錫薰 (書面意見)

頁次	章節	審查意見說明
I,16,18	摘要及第三章貳、附屬事業說明、第四章參、量化效益之三年度服務人次	<p>1. 摘要第 1 頁第三章貳、附屬事業說明「精選租賃宅地上 14 層，地下 2 層時尚又安全的智慧宅。規劃為 2 房 68 間；2+1 房 14 間；3 房 2 間。」合計為 84 間。</p> <p>2. 但本文第 16 頁貳、附屬事業說明「精選租賃宅地上 14 層，地下 2 層時尚又安全的智慧宅。1 樓規劃交誼大廳、電梯廳，大門出入電子門禁管控，安全舒適……。2 樓-6 樓規劃為 2 房每層 8 間，共計 40 間。7 樓-13 樓規劃為 2 房每層 4 間，共計 28 間；2+1 房每層 2 間，共計 14 間。14 樓規劃為 3 房 2 間；2+1 房 2 間；2 房 1 間。地下 1、2 層為停車空間、公共設備空間。」(依表 5 之數量計算得 $40+28+14+2+2+1=87$ 間)</p> <p>3. 第 18 頁「三、年度服務人次：南海新創學宿 200 床、精選租賃宅 87 戶，入住率 90% 至 95%，年服務人次超過 3,200 人。」</p>
18	第四章民間參與效益第參節量化效益之二、政府收入	<p>1. 本章第參節量化效益，應為第貳節量化效益之誤。(參閱摘要即知)</p> <p>2. 量化效益之二政府收入中提到政府可收房屋稅約 3.55 億元；①房屋稅為地方稅，將來是由臺北市政府收去；②根據財政部賦稅署 84 年 1 月 11 日台財稅第 841601033 號函示，教育部認定學校學生宿舍係校舍之一種，爰只要符合前開規定要件，其供學生宿</p>

		<p>舍使用之房屋，准予免徵房屋稅；另財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件稅負事宜參考文件」亦有數類得免徵之類型（含地價稅及房屋稅），請研究參酌。</p> <p>3.另亦可考慮採「部分無償 BTO+部分 BOT」，即主體事業及附屬設施部分採無償 BTO（建物起造人一開始即登記為主辦機關），附屬事業部分採 BOT（建物起造人一開始登記為民間機構），以增加申請免徵地價稅及房屋稅之機率及範圍。</p>
21	貳、技術可行性評估 一、基地條件之 2.土地面積	<p>1.「土地面積：基地面積 3,920 平方公尺分為 ABC 三區及道路用地。其中地號 312-1、2、4；313-1、2 為道路用地，合計 690 平方公尺將不列入本次規劃開發使用範圍，詳下表：……。」雖不列入本次規劃開發使用範圍，但仍需調查清楚，該等土地目前管理機關為何機關？目前使用狀況？目前有何計畫執行中？未來有何使用計畫？這些訊息均會影響本計畫之使用規劃，應予以交代清楚。</p>
32	(9) 房屋稅	參閱第 18 頁之審查意見 2.及 3.之意見。
38	肆、法律可行性 一、促進民間參與公共建設法規	<p>1.促參法第 3 條第 1 項規定「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：……六、文教及影視音設施。……。」促參法施行細則第 11 條規定「本法第三條第一項第六款所稱文教設施，指下列各項設施：一、……。二、公立學校、公立幼兒園及其設施。……。七、經目的事業主管機關認定具文化、教育功能之解說、訓練、展演、研發、住宿、保存等相關設施。」</p> <p>2.依據促參法第 3 條第 2 項規定「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政</p>

		<p>部及中央目的事業主管機關定之。」又，「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」(民國 112 年 08 月 28 日版)規定文教設施「符合下列規定之一之文教設施：一、投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之公立高中職以上學校及其設施。二、投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之公立國中、公立國小及其設施。三、投資總額不含土地達新臺幣五億元以上之社會教育機構、文化機構、教育機構及其設施。四、投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之古蹟再利用、經營管理及維。」</p> <p>3. 原本案宜審慎審酌檢討是否有重大公共建設範圍之適用。</p>
--	--	--

七、黃委員明聖 (書面意見)

- (一) 頁 26，RC 的平均每坪造價約 20 萬元，似是一般 20 萬至 25 萬元的下限，請說明設計等級是否合適，以使用年限 50 年。A 棟、B 棟是否採相同標準。
- (二) 頁 27，還款期 40 年，平均每年還款 (短期流動負債) 17,272,708 元，雖採「舉新還舊」，是否還款期限太長？
- (三) 現在實收資本額 1 億元。本案 30% 的自有資金，8.7 億的 30% 為 2.6 億元，未來如何募集？
- (四) 頁 27，重置是否成為資產，需分年折舊？還是直接當營業成本費用？
- (五) 頁 33，表 11、表 12，股權內部報酬率之分析欄「應大於預期報酬 6%」，請修正為 5%。市場上，5% 似稍嫌偏低。
- (六) 頁 36，第 6 年至第 11 年，保障利息倍數不到 1.0，偏低，請說明。
- (七) 頁 37，敏感性分析宜在表 15 之後，加入一段 (成為倒數第二段) 敘述，「從表 15 顯示，興建成本提高 5%、營業收入降低 5%、營業支出增加 5%，財務即不可行。」提醒投標業者。

八、林委員嘉洋 (書面意見)

- (一) 市場分析，亦應分析附屬事業 (地區租屋供給及需求) 的

競爭力、地區的供給與需求。

(二)有關學生宿舍未來的需求，如校區加周邊 900 人，怎麼計算的？以 40 %計的合理性。

(三)建議增加青年共融創業空間(內湖有一處(咖啡廳+餐飲))。

(四)依財務評估結果，似有風險，風險分析？

九、財政部促參司(書面意見)

(一)依民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法第 6 條規定，完成該條第 1 項所列 4 款作業方為「初審通過」。查本次會議內容，係該條第 1 項第 1 款，邀請專家、學者協助審查申請人提出之可行性評估報告，尚需踐行同條第 1 項第 2 款至第 4 款程序，於核定可行性評估報告後，始為初審通過。

(二)申請人所提可行性評估報告內容是否符合政策需求係主辦機關權責，本部係基於前置作業補助項目(初審、公開徵求其他民間申請人、甄審、議約及簽約)參與會議協審，爰不參與初審評分等相關評選程序，僅就申請人所送可行性評估報告提出協審意見如下：

1、為避免疏漏，報告書內容請依本部可行性評估檢核表依序撰寫。

2、市場可行性：

(1)請明確定義本案主體事業、附屬事業或附屬設施之內容及範圍。

(2)請補充說明貴校及鄰近學區學生住宿需求為 900 人之依據。

(3)請釐清租賃宅究屬本業或附屬事業？若擬將租賃宅納入市場可行性分析，內容請具體說明(如第 20 頁 2030 年中正區至少需 1,500 戶租賃宅之依據？中正區無其餘租賃房源之依據？)。

(4)請補充說明附屬設施或附屬事業之市場定位及收費策略。

3、技術可行性：

(1)本案基地面積與主辦機關政策公告內容不一致，請釐清。

(2)請補充本案工程經費明細、期程規劃、法定及規劃之建蔽率與容積率等說明內容。

4、財務可行性：

- (1)第 29 頁，表 9 建設經費規劃表，請拆分主體事業及附屬事業。
- (2)第 30 頁，商業空間租金收入請補充說明係納入主體事業或附屬事業，並建議將該營業收入納入營運。
- (3)第 30 頁，營運收支預估記載本案停車位均規劃予承租房客或學生使用，惟未說明停車位營運收入，且附件一損益表亦無納入，請補充說明。
- (4)請補充年化 WACC 之計算說明。
- (5)第 33 至 35 頁及附件一財務報表，請依促進民間參與公共建設案件財務評估指引「如有附屬事業規劃，須於權利金評估、預計財務報表及財務效益評估項目中分別編列未計入與計入附屬事業之評估結果」補充說明。
- (6)第 35 頁「...前期 20 年償還一半，後半借款再償還剩餘借款...」，依促進民間參與公共建設案件財務評估指引，融資還款期為 8~12 年，請修正前開第 35 頁相關內容。
- (7)請補充負債權益比 (DER) 資料。
- (8)表 11 及表 12 中有關自有資金報酬率應修正為 5%。

5、法律可行性：

- (1)請補充說明本計畫之主辦機關及執行機關為何。
- (2)請補充說明本計畫是否屬重大公共建設案件。
- (3)請補充說明本計畫有無所涉之目的事業法令或公共建設所在地相關法令。
- (4)請補充說明本計畫是否需要都市計畫審議。

6、請補充對環境之影響分析及因應對策如空氣品質、用水排放、噪音影響、交通影響、廢棄物處理等及是否進行節能減碳分析，倘有節能減碳設施，該成本應納入技術可行性工程經費估算。

7、本計畫後續完成辦理公聽會後，應將公聽會所提建議或意見採納情形，及不採納之理由載明於可行性評估報告，始得核定可行性評估報告並完成初審程序。

(三)查本案尚未依規定至促參資訊網列管登載，請儘速辦理。

十、申請人嘉誠建設股份有限公司回應

感謝各委員所提意見，將配合修正本案可行性評估報告書內容。

玖、會議決議

依民間自提作業辦法第 6 條規定，本次審核雖通過，惟請申請人後續依照委員及財政部促參司意見修正可行性評估報告，再送執行機關審查，後續依據該辦法完成第 6 條第 1 項所列 4 款規定略以：審查可行性評估報告、辦理公聽會、協商政府承諾及配合事項、核定可行性評估報告等程序後，始為初審通過。

壹拾、散會：下午 4 時 30 分

國立臺北教育大學會議簽到表

案由：臺北市南海新創教育中心民間自提BOT案可行性評估報告書審查會議	
時間：114年12月15日（星期一）下午3時	
地點：本校行政大樓6樓A605會議室	
簽 到	
召集人 陳慶和 校長	陳慶和
副召集人 楊啓文 總務長	楊啓文
陳永昇 委員	陳永昇
陳秋蓉 委員	請 假
黃錫薰 委員	請假(書面意見)
林嘉洋 委員	請 假
黃明聖 委員	請假(書面意見)
藍秀璋 委員	請假(書面意見)
蕭麗敏 委員	蕭麗敏
教育部	請假(書面意見)
財政部促參司	請假(書面意見)

