

國立暨南國際大學

住宿設施暨賣場民間自提 BOT 案

可行性評估報告書（摘要版）

中華民國 114 年 1 月

目錄

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標	1
第一節 基地現況說明	1
第二節 政策概述	3
第三節 公共建設促進公共利益具體目標、內容及欲達成之目標	4
第四節 民間興辦項目及方式	5
第五節 民間參與效益	5
第二章 市場可行性	7
第一節 市場供需現況調查分析	7
第二節 市場供需預測分析	10
第三節 市場競爭力分析	11
第四節 市場定位及策略	12
第三章 技術可行性	14
第一節 基礎資料分析	14
第二節 初步工程規劃	14
第三節 工程經費估算	15
第四節 施工時程規劃	15
第四章 法律可行性	17
第一節 促參法規檢討	17
第二節 其他相關法規檢討	18
第五章 土地取得可行性	22
第一節 土地權屬現況	22
第二節 土地取得方式	22
第三節 水土保持及相關程序	22
第六章 環境影響	24
第一節 環境影響分析	24
第二節 環境影響因應對策	24
第三節 節能減碳分析	24

<u>第七章</u>	<u>國家安全及資通安全疑慮之威脅</u>	<u>26</u>
<u>第八章</u>	<u>財務可行性</u>	<u>27</u>
<u>第九章</u>	<u>公聽會提出之建議或反對意見</u>	<u>28</u>
<u>第十章</u>	<u>需政府承諾及配合事項</u>	<u>31</u>

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

第一節 基地現況說明

壹、計畫背景、緣起及目標

國立暨南國際大學是南投縣唯一一所國立大學，創校至今已逾 25 年，並有人文學院、管理學院、科技學院、教育學院、水沙連學院、護理暨健康福祉學院等院所。因應時代環境變遷及學生人數逐步增加，透過本案政策公告內容可以得知校內學生人數近年皆不低於 6,000 人，但校內宿舍僅提供 2,840 床位，年缺額達 1,000 床以上。

校方為解決學生宿舍床位之窘況，並提升招生誘因與完善整體校園生活機能，故擬採促參法 46 條民間自提方式 BOT 模式由民間廠商投資興建並營運，期望透過民間資金的挹注提升整體校園生活及住宿品質。

貳、基地及周邊現況

國立暨南國際大學校園面積約 148.4 公頃，校舍面積約 21.3 公頃¹，因開發面積占整體校園比例不到 15%，校內草地及樹木林立，為國內知名「綠色大學」。校內主要建物為行政大樓、綜合教學大樓、科技學院、學生餐廳、學生宿舍、學人會館、學人宿舍、職務宿舍、人文學院大樓、圖資大樓、管理學院大樓、學生活動中心、體育健康中心及研究生宿舍等，另有操場及壘球場等活動空間。

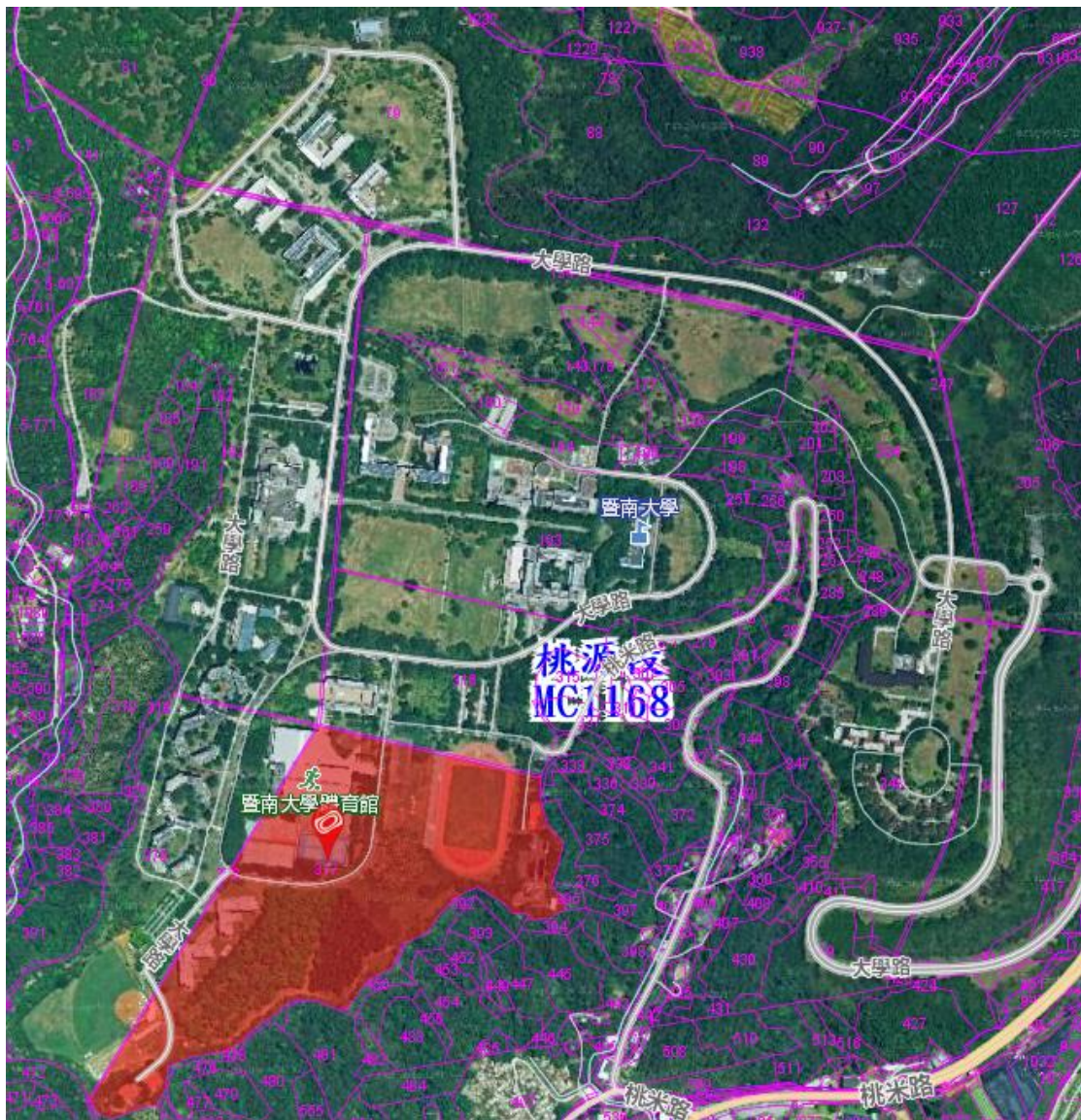
參、基地區位及面積

依政策公告內容說明，將提供校內南投縣埔里鎮桃源段 377 地號(以下簡稱 377 地號)及南投縣埔里鎮桃源段 316 地

¹ 資料來源：<https://www.ncnu.edu.tw/p/405-1000-9506,c1381.php?Lang=zh-tw>

號(以下簡稱 316 地號)供民間廠商自行選擇。

377 地號基地上黑板樹林立，並屬山坡地，其地號面積共計 135,007.15 平方公尺，透過地籍圖資網路便民服務系統查詢，377 地號上涉及建物包含體育館、研究生宿舍、籃球場、壘球場及中區戶外探索場域，下圖呈現 377 地號於校內之位置圖。

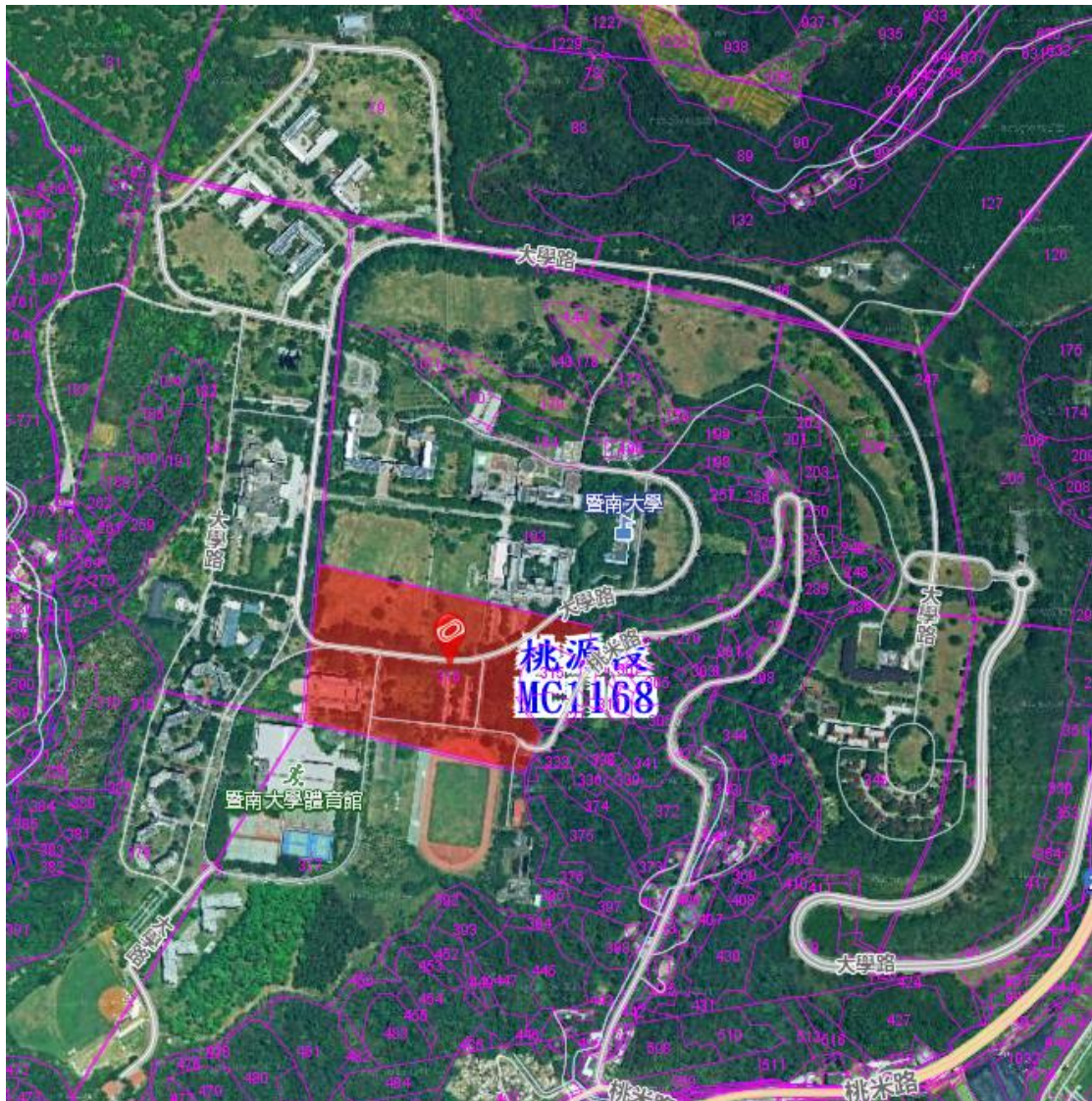


圖片來源：國土測繪圖資服務雲。

圖 1- 1 377 地號位置圖

南投縣埔里鎮桃源段 316 地號基地上為少量樹木，並屬山坡地，其地號面積共計 64,024.9 平方公尺。316 地號上涉

及建物為學生活動中心及校內機車停車場，下圖呈現 316 地號於校內之位置圖。



圖片來源：國土測繪圖資服務雲。

圖 1- 2 316 地號位置圖

第二節 政策概述

教育部 112 年度施政計畫年度施政目標及策略四、卓越創新的高等教育(一)推動「高等教育深耕計畫」，全面性提升大學品質及促進高教多元發展，協助學校在優勢領域建立卓越特色與全球領先地位，並強化在地連結與輔導經濟不利學生。(二)透過「玉山學者計畫」，提供具國際競爭力之薪資待遇，吸引國際人才來臺

任教；實施「彈性薪資」，提升現任大專校院優秀教學與研究人員薪資，以利留任及延攬人才。(三)辦理「重點產業領域擴大招收僑生港澳學生及外國學生實施計畫」，擴充僑外生生源，並促進優秀人才留臺就業。(四)落實「國家重點領域產學合作及人才培育創新條例」，提升國立大學研究發展成果效益，培育高階科學技術人才，強化產業競爭力。(五)精進大學考試招生制度，推動大學招生專業化，以多資料參採、重視學習歷程方式選才，同時發展素養導向題型並建置題庫。(六)推動「弱勢學生助學計畫精進措施(校外租金補貼)暨新世代學生住宿環境提升計畫」，減輕弱勢學生校外租屋負擔、提升學生住宿品質。依本案政策公告內容，未來本案將興建學生宿舍，用以改善目前學生住宿空間不足窘境及提升校園住宿品質，除此之外亦希望透過新宿舍提升招生誘因，並吸引海外學生至國立暨南國際大學就讀，增加優秀人才留台就業機會。

第三節 公共建設促進公共利益具體目標、內容及欲達成之目標

壹、 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。依政策公告內容提及，校內每年約 4,000 多位學生具有住宿於校內之需求，惟校內目前宿舍空間僅 2,840 床，遠遠不足，故期望透過民間廠商進行投資，以減緩需求及供給之差額。

貳、 提升公共服務品質

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。透過 111 年 6 月行政院核定之弱勢學生助學計畫精進措施(校外租金補貼)暨新世代學生住宿環境提升，大專校院學生宿舍需求調查，大專校院宿舍房型以四人雅房為主，佔整體房型之 31%。而以每人平均宿舍可用面積來看，以單人套房 16.84 平方公尺/床最高，四人

雅房 5.23 平方公尺/床最低。另透過了解國際暨南大學學生宿舍空間落於 3~6 平方公尺/床之間，明顯低於大專校院學生宿舍之平均。期望透過民間廠商投資可提升校內住宿之住宿環境。

參、 提振內需與帶動經濟成長

促進在地就業及相關產業發展，擬興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。依據政策公告及本案案名可知，未來將興建學生宿舍，且其學生宿舍內包含賣場空間，故未來有望可透過與學校配合，帶入學生實習機會，增加校內學生與業界連結。

第四節 民間興辦項目及方式

壹、 民間興辦項目

依政策公告內容說明，本案主體為學生宿舍，故係屬促參法第 3 條第 1 項第 6 款之文教及影視音設施，又依促參法施行細則第 11 條第 2 款之公立學校、公立幼兒園及其設施。

貳、 民間興辦方式

依政策公告內容說明，本案將採促參法第 8 條第 1 項第 1 款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。

第五節 民間參與效益

依據促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表 (BOT)，民間參與效益基本撰寫內容包含增進公共建設服務性及公益性、減輕政府財政支出負擔及增加政府財政收入，故本團隊在此依據上述三點進行說明。

壹、 增進公共建設服務性及公益性

未來新建之宿舍將提供單人套房 66 間及雙人套房 132

間，合計 330 床，有望減緩學生床位數不足，並提升校內住宿品質。另可於開放空間提供賣場服務、交誼廳及公益使用空間(如曬衣場)，增添學生生活之便利性。

貳、減輕政府財政支出負擔

未來新宿舍之興建成本及相關維護成本將由民間廠商負擔，對於學校而言可減少一定財政支出。初步預估可減緩興建成本約 13.98 億元，另可減緩學校人力負擔。

參、增加政府財政收入

本案將以促參模式進行規劃，故未來校方除可減少宿舍之興建、營運及維護之成本外，可有土地租金之收取，且若是本案財務效益良好，基於利潤共享之原則，亦可收取權利金，可增加學校財政收入來源。因基地面積較大，若收取整筆地號之土地租金不符比例原則，以設定地上權/承租土地面積計算土地租金，預計營運期每年可計收土地租金約 6.9 萬元、固定權利金 20 萬元，並另按每年營收級距計收變動權利金。

另因目前本案為初步規劃階段，建物量體尚未明確，致點交面積多寡尚未有具體數值，建議於後續辦理土地測量後，再釐清公共建設所需用土地面積及土地租金具體計算。

第二章 市場可行性

國立暨南國際大學期望透過民間廠商興建住宿設施暨賣場，並於政策公告內說明可增加附屬事業，故於本章說明設施供需現況調查、預測分析、市場競爭力之分析及定位策略。

第一節 市場供需現況調查分析

壹、設施供需現況調查

一、設施供給現況調查

(一) 學生宿舍

本案主要解決學生床位數不足，故主體事業為學生宿舍，住宿對象依據政策公告內容為校內教職員生及國際交換生為主，故在此針對校內學生宿舍進行說明。

國立暨南國際大學校內宿舍共計 6 棟，可分為大學生宿舍及研究生宿舍。大學生宿舍皆為四人雅房，共計 503 間，研究生宿舍為雙人套房，共計 414 間，總整合計可提供 2,840 床。目前收費標準學生宿舍一般房為 8,500 元/每學期/每床、空調房為 9,900 元/每學期/每床；研究生宿舍每床 12,700 元/每學期/每床。

另經詢問平均每床房內空間約落於 3~6 平方公尺之間，此房內可用空間與「弱勢學生助學計畫精進措施(校外租金補貼)暨新世代學生住宿環境提升計畫」住宿空間相關規定，居住標準不含公設約 7.8 平方公尺/人有所差異，故未來將興建符合居住標準之學生宿舍，提升學生住宿品質。

(二) 校外租屋

國立暨南國際大學學生住宿除校內宿舍外，大多於埔里鎮或桃米社區租屋，校外房屋租金多落於 4,500 元/月~8,000 元/月。考量目前興建成本造價問題較高，故宿舍標準之定價將參考校外租屋之租金進行評估。

(三) 大專校院宿舍房型及收費

國立暨南國際大學位於中台灣，故本團隊針對中部地區(苗栗、台中、彰化、南投)等地區調查大專校院校內宿舍房型及其收費標準。由調查結果可得知，中部地區宿舍房型可分為單人房、雙人房、四人房、五人房、六人房及家庭式等房型，其中又以四人以上之雅/套房為主。另收費標準差距較大，每學期收費自 6,000 元~36,000 元不等。

由上述可知，雖然校內宿舍收費相對校外租屋便宜，但多數宿舍僅為提供住宿空間，對學生而言缺乏隱私性。

(四) 相似案例調查

截至目前，宿舍 BOT 案僅台灣大學太子學舍 BOT 案及成功大學太子學舍 BOT 案兩案，皆由太子建設興建營運。台灣大學太子學舍啟用年度為 97 學年度，目前收費標準依房型不同每月每床 4,400 元~8,800 元不等；成功大學太子學舍啟用年度為 98 學年度，收費標準每月每床落於 4,000 元~6,700 元之間。

另調查近幾年完工開放之大專校院宿舍，包含世新大學 113 年全新落成的「新苑宿舍」，依校內所公布的 113 學年度宿舍收費標準，單人套房每學期住宿費 9 萬元、雙人套房每學期每人則是 7 萬 5,000 元；

而東海大學預計於 113 年完工的兩棟 9 層樓高綠建築宿舍，每學期雙人房每人 4 萬 1,300 元、四人房則為 2 萬 7,800 元；而弘光科技大學 111 年完工揭牌之「QUBE 弘學舍」，雙人房每學期每人 1 萬 8,000 元、四人房每學期每人 1 萬 3,200 元。

(五) 校內賣場

校內賣場位於校內圖書館附近，主要由全家便利商店經營管理，校內包含兩間全家超商及學生餐廳。另有圖文部販賣生活用品、校內特色產品及代訂書籍等事項。

雖校內賣場位處於校內學生活動範圍內，且靠近大學生女生宿舍，但對於研究生宿舍住宿生、行政大樓辦公人員、人文學院及教育學院而言仍有約 10 分鐘的路程，雖然人文學院內有全家便利商店，但因空間有限提供之服務亦受到限制，對於鄰近人文學院教職員及學生而言商品選擇也受到限制。

二、設施需求現況調查

(一) 校內學生人數調查

依據政策公告內容可得知，本案主要興建學生宿舍，故在此調查校內學生人數。透過國立暨南國際大學校務研究中心資料，107 年度至 111 年度校內學生人數落於 6,016 人至 6,381 人之間。

(二) 校內需求床位數調查

依據政策公告內容，自 108 學年至 112 學年度，每年需求床位數落於 3,958 床至 4,273 床之間，平均每學年需求床位數為 4,102 床。校內目前僅提供 2,840 床，床位數每學年缺額約 1,262 床。

(三) 校外租屋人數

依據大專校院學生宿舍概況調查，國立暨南國際大學自 108 學年度至 111 學年度校外租屋學生數落於 2,147 人~2,942 人。

(四) 校內賣場/餐飲需求

依目前校內情況，目前校內賣場僅學生餐廳、兩間全家便利商店(一間位於學生餐廳、一間位於人文學院)及圖文部，主要服務對象為校內師生。

考量國立暨南國際大學每年將舉辦多場學術研討會以及校內會議，甚至因校內空間寬廣，會租借場地給予企業舉辦活動，而每次會議/活動中所提供的餐盒皆由主辦單位自校外購置，而會議/活動結束後的晚宴更多是移至埔里鎮或日月潭餐廳/飯店舉辦，校內賣場並無提供午餐餐盒與晚宴等服務，導致相關會議舉辦時，飲食也成為一個困擾主辦單位的因素。

三、市場供需現況分析

經資料調查，國立暨南國際大學之學生約 9 成需要於校內或校外租屋，而依據上述學生宿舍供需現況可以得知，校內宿舍需求每年平均約 4,000 床左右，但目前校內 6 棟學生宿舍僅可提供 2,840 床，供需差距約 1,200 床，明顯需求遠大於供給。

校內賣場主要為學生餐廳一區，鄰近校內圖書館，對於行政大樓、人文學院及教育學院之教職員與學生而言有一定距離。另外目前學生餐廳並無提供會議餐盒及晚宴餐會等服務，以至於校內舉辦研討會、研習營或會議時餐飲的選擇亦為主辦單位困擾之一。

第二節 市場供需預測分析

雖然近年資料顯示國立暨南國際大學學生人數逐年增加，但因校區位於南投縣，地理位置不如都會區大專校院，且未來亦無法避免少子化環境的影響，除此之外，亦考量目前工程物價情況，建議未來學生宿舍以新建 330 床左右進行評估，在控制一定風險下改善床位數缺額之窘境。

賣場之規劃因校內已有全家商場及學生餐廳，惟其無法提供論壇、會議等所需之餐盒與宴會空間，建議賣場除提供一般商店/賣場服務外，再納入會議觀光元素，結合團建活動，並導入住宿、餐飲及會議場所，提供一站式服務，除可降低校內市場競爭，亦可作為市場區隔。

第三節 市場競爭力分析

壹、競爭對手及範圍界定

依政策公告內容，本案目的在於減緩學生住宿需求不足情況，另外可設置賣場空間以提高學生生活便利性，由此可知，本案主要競爭對手主要為校內既有宿舍、校外租屋以及校內賣場(學生餐廳)。

貳、競爭影響分析

在此就未來興建之宿舍暨賣場進行 SWOT 分析。為本案主要還是亦學生宿舍為主，故在此針對宿舍的內部優勢(strength)與劣勢(weakness)以及外部機會(opportunity)與威脅(threat)進行探討。

● 優勢

本案優勢在於選擇校內宿舍相對於校外租屋而言距離上課地點近，可減少通勤風險，且位於校園內具有一定住宿之安全性。另針對鄰近校園周邊的居民分析可導入的平台及賣場後，可規劃相對應的折扣優惠、舉辦文教類或服務性質的藝文活動等，帶動更多民眾

及旅客有更多機會進到暨大。

- 劣勢

一般而言居住於校園內的生活機能相對校外租屋區域稍有差異，且若非為單人房，其住宿室友一般由學校安排，住宿選擇自主性較差。

- 機會

目前校內床位不足，經調查校內宿舍床位數供不應求，近年平均缺額達 1,200 床，無法滿足在校學生住宿需求。

- 威脅

以目前而言，少子化影響及工程物價的上漲波動對於本案是一大威脅，少子化將導致學校招生不易，而工程物價之上漲亦會同步影響投資意願及收費標準。若興建量體過大可能面臨新建之學生宿舍供給過多亦同步提升興建成本。

第四節 市場定位及策略

壹、市場定位、最適規模及策略

綜合前述說明，本案主要目的在於減緩在校學生校內住宿需求並增加校內生活便利性，故宿舍空間建議符合「弱勢學生助學計畫精進措施（校外租金補貼）暨新世代學生住宿環境提升計畫」所提及之住宿空間相關規定，提升校園住宿空間，另外依據暨大對外新聞推廣，期能以旅館管理方式，提升宿舍住宿品質。另依據政策公告內容，本案未來宿舍入住對象除本校學生外，亦包含校內教職員及交換學生，與目前校內既有學生宿舍有所差異。

有關新建宿舍之床位數考量興建成本及未來少子化影響，

建議以新建 330 床左右進行評估，可有效減緩投資成本及未來營運風險，實際設置之床位數仍須依後續技術可行性評估後再行確認。

另商場及公共服務空間則建議設置於建物一樓，方便住宿生以外之教職員及入校貴賓消費，假日遊客至校內遊憩時亦可提供其消費空間。

貳、附屬事業

依據促參法施行細則第 42 條第 2 項規定，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。無論為台大宿舍 BOT 案或成大宿舍 BOT 案，除了學生宿舍本業外亦有附屬事業之規劃，並考量投資學生宿舍將面臨高投資成本、回收年期短、校內競爭及收費標準不易變動等特性，可以推知學生宿舍可能會有財務不可行之疑慮。

未來新建之學生宿舍期可採旅館式管理，配合整體營運規劃、校內櫻花季、校慶、在職專班課程、研討會等可能延伸之住宿需求，本團隊初步規劃附屬事業為旅館/飯店，並規劃為一般旅館，而非觀光旅館。

第三章 技術可行性

第一節 基礎資料分析

依據政策公告內容本案基地位置有兩處，分別為埔里鎮桃源段 377 地號及埔里鎮桃源段 316 地號，考量兩處地號所在位置及地上物情況，本團隊選擇埔里鎮桃源段 316 地號進行規劃。

南投縣埔里鎮桃源段 316 地號，經內政部地籍圖資網路便民服務系統查詢，地號面積共計 64,024.9 平方公尺；使用分區為特定專用區；使用地類別為特定目的事業用地。

經行動水保服務網查詢，本案基地位處非屬特定水保區，非土石流潛勢溪流影響範圍內，但位屬山坡地。

除上述基地地號基礎資料外，由空照圖可以得知本案地號上有一棟學生活動中心建築，經詢問學生活動中心建物面積約 3042.47 平方公尺，樓地板面積約 8,469.98 平方公尺。

第二節 初步工程規劃

壹、建蔽及容積規定

本案基地位於埔里鎮桃源段 316 地號，使用分區為特定專用區；使用地類別為特定目的事業用地。非都市土地使用管制規則第 9 條第 1 項第 9 款規定，特定目的事業用地建蔽率 60%，容積率 180%。

而 316 地號建蔽面積約 38,414 平方公尺，容積面積約 115,244 平方公尺，扣除學生活動中心已使用之建蔽 3042.47 平方公尺及容積 8469.98 平方公尺，本案最大興建規模可達建蔽 35,371.53 平方公尺，容積 106,774 平方公尺。

貳、工程規劃構想

綜整前述章節說明，316 地號面積共計 64,024.9 平方公

尺，本團隊預計設定地上權或承租之土地面積約為 6,609.72 平方公尺，惟仍以後續實際點交面積為主。本團隊預計興建一棟地上 5 層、地下 1 層的建物，整體規劃包含學生宿舍、商場及附屬事業旅館，總樓地板面積約 19,603 平方公尺。整體建物預計可提供 66 間宿舍單人套房、132 間宿舍雙人套房，共 330 床宿舍空間，且每房配置獨立水、電錶系統。此外，亦規劃 66 間旅館/飯店空間，因應未來櫻花季、校慶、研討會等衍生之住宿需求；另亦於一樓規劃 2,110 平方公尺之多功能宴會空間及 770 平方公尺之商場空間，以提高校內生活便利性，另多功能宴會空間將採彈性配置模式，依據各活動不同場地需求，彈性調整空間擺設，以達場地使用最大效益。

預計以鋼骨結構為構造體，乾式施工法之計畫，降低傳統工種之施作比例，以期施工進度順利。

未來停車空間將依據建築技術規則建築設計施工編規定設置，本案初步規劃 165 格(含身心障礙者專用停車位、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位及電動汽車充電專用停車位)汽車停車格，並預計作為旅館住宿客專用停車場，後續將再與校方討論相關停車管制配套措施。

第三節 工程經費估算

依據整體建物規劃及目前營建物價上漲情況，初步估算工程經費約 13.98 億元。

第四節 施工時程規劃

本案屬新建建物，除辦理基地既有之樹木移植外，未來仍須申請建造、使照等相關行政程序，故考量建物前後行政程序，初步規劃分析興建期約 3 年，施工時程規劃主要包括「設計」及「施工」兩大階段；惟本案位於山坡地，故未來仍需配合山坡地建築管理辦法等相關辦法進行工程時程規劃。

壹、 設計階段

本案基地開發前應針對基地規劃設計執行內涉及基地調查、現況測量、鑑界、地下管線調查、相關計畫及法令、水文氣象、交通等必要之調查作業，以利後續設計。

待基礎作業調查完成後，即執行規劃設計作業，包含建築相關法規檢討、建築設計製作、結構及機電系統設計、工程進度研擬、工程經費概算、並提送相關單位審查，以取得建造執照向主管單位申報開工後進行後續施工。

貳、 施工階段

本案取得建造執照後，應向主管單位申報開工並依據工程圖說及相關施工規範所載範圍進行工程施工作業，其流程包含假設工程、整地及拆除工程、開挖及擋土措施、基礎工程、各層結構體工程、外牆門窗安裝、內外牆裝修工程、機電工程(電力/弱電/給排水/空調/消防)、室內裝修工程、電梯工程、環境復原景觀工程等。

待工程施工程序完成後，即進入竣工驗收階段，包含設備測試運轉、建築師、結構、消防、機電等技師確認施工無誤後簽證，再依相關法規向主管機關申報竣工、申請使用執照及附屬事業特許登記後營運。

第四章 法律可行性

第一節 促參法規檢討

依據促參法第 3 條第 1 項第 6 項及促參法施行細則第 11 條第 2 款之規定，本案屬促參法所稱之文教設施。依據本案政策公告內容及本團隊規劃，未來將於 316 地號新建宿舍，並寫給予一定年期營運，年期到期後再將宿舍移轉給與學校，此一規劃符合促參法第 8 條第 1 項第 1 款：「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。」之規定。

依據促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」，本案主辦機關為教育部，被授權機關為國立暨南國際大學。

檢視促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，文教設施重大公共建設範圍包含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；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；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；投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之古蹟再利用、經營管理及維護。本案初步工程經費約為 13.98 億元，符合上述「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」，故本案為重大公共建設，後續享有重大公共建設相關優惠條件，且適用促參法第三章融資及租稅優惠。

依據前述市場可行性及技術可行性分析結果，本案將規劃附屬事業，按促參法第 13 條規定公共建設所需用地包含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地，且附屬事業之經營，須經其他有關機關核准者，應由民間機構申請取得核准。另按其施行細則第 34 條規定，所稱附屬事業，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，且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。本案之本業為公立學校設施(即宿舍、商場、宴會廳空間)，因符合法規而設置之停車位屬附屬設施；附屬事業則以旅館/飯店空間為主，其主要目的係為提高整體財務可行性並增進公共服務品質及有效利用公共建設用地。

第二節 其他相關法規檢討

壹、目的事業法令

本案為國立大學宿舍，故目的事業法令主要為大學法，大學法第 1 條第 2 項：「大學應受學術自由之保障，並在法律規定範圍內，享有自治權。」，但經檢視大學法並未針對學生宿舍進行相關規定，故在此檢視校內學生住宿輔導辦法第 3 條：「住宿服務組受理新生住宿申請後，保障下列身份者住宿資格：一、大學部一年級新生。(大學部一般房及空調房)二、研究所碩士班及博士班一年級新生(在職專班生及在職生除外)。(研究生宿舍)三、當學年度入學轉學生。(大學部一般房及空調房)前項新生住宿保障以當學年度入學新生為原則。逾期未登記床位者一律喪失保障住宿權益，若有特殊事宜者，視實際床位現況調度安排。」及第 8 條：「住宿學生得依『國立暨南國際大學學生宿舍自治幹部組織及評分要點』成立『學生宿舍生活自治委員會』，並訂定學生宿舍生活自治委員會組織章程，規劃及推行宿舍生活自治事宜，並接受學生事務處住宿服務組之輔導。」，未來新建宿舍是否提供保障名額並納入輔導辦法須與校方進行協商確認。

貳、土地及非都市計畫法令

本案規劃涉及地號為埔里鎮桃源段 316 地號範圍，為特定目的事業用，屬非都市計畫範圍內。故在此檢討非都市計畫相關法令。

依促參法第 15 條規定，公共建設所需用地為公有土地者，主辦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使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制；其出租及設定地上權之租金，得予優惠。

依非都市土地使用管制規則規定，特定目的事業用地須按特定目的事業計畫使用，即應符合國立暨南國際大學開發計畫，後續經校方核定本案可朝本團隊規劃之方向辦理後，敬請校方協助本團隊取得校內、縣府及教育部之同意，並協助取得教育部書面同意本案目前規劃符合原核准興辦事業計畫，方得續辦變更開發計畫等事宜。

參、營建法及消防設備相關法令

本案基地位於山坡地，未來興建工程除須符合建築法第 97-1 條規定：「山坡地建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」外，仍應針對建築技術規則第 262 條山坡地不得開發建築情形規定進行檢討，亦需配合山坡地開發建築管理辦法依相關程序辦理執照及流程且亦將符合建築技術規則建築施工編等相關規定設置停車空間、消防設備等。另依建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條規定，分戶樓板之衝擊音隔音構造應符合其規定。

除上述說明外，新建之宿舍將配合綠建築推動方案實施方針，朝向綠建築標章目標為銀級及建築能效 1 級之永續校園願景邁進。另配合永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案，朝智慧建築合格級邁進。

另依山坡地開發利用回饋金繳交辦法，回饋金繳交義務人，為向目的事業主管機關申請從事山坡地開發利用行為之人；而山坡地之開發利用，倘由中央、地方各級政府機關(構)、行

政法人或學校興辦，則免繳交回饋金。本案原則應免繳交回饋金，倘本案後續經目的事業主管機關認定應繳交回饋金，擬由民間機構負擔。

肆、環境影響法令

依環境影響評估法第 16 條：「已通過之環境影響說明書或評估書，非經主管機關及目的事業主管機關核准，不得變更原申請內容。」及環境影響評估法施行細則第 37 條：「開發單位依本法第 16 條第 1 項申請變更環境影響說明書、評估書內容或審查結論，無須依第 38 條重新進行環境影響評估者，應提出環境影響差異分析報告，由目的事業主管機關核准後，轉送主管機關核准。」，本案初步評估需提出環境影響差異分析報告，並需申請變更環境影響說明書或評估書及確認後續程序。

伍、經濟稅賦法令

所得稅法第 5 條第 5 項規定：「營利事業所得稅起徵額及稅率如下：一、營利事業全年課稅所得額在十二萬元以下者，免徵營利事業所得稅。二、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之二十。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過十二萬元部分之半數。三、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元未逾五十萬元者，就其全部課稅所得額按下列規定稅率課徵，不適用前款規定。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過十二萬元部分之半數：(一)一百零七年度稅率為百分之十八。(二)一百零八年度稅率為百分之十九。」。

加值型及非加值型營業稅法第 2 條第 1 項：「營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業人。」。同法第 10 條：「營業稅稅率，除本法另有規定外，最低不得少於百分之五，最高不得超過百分之十；其徵收率，由行政院定之。」。

土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」。

房屋稅條例第 14 條第 4 款：「公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。」。

第五章 土地取得可行性

第一節 土地權屬現況

土地權屬現況如下表所示：

表 6- 1 土地現況概述表

項目	說明
地號	埔里鎮桃源段 316 地號
地號面積	64,024.9 平方公尺
使用分區	特定專用區
使用地類別	特定目的事業用地
所有權人	中華民國
管理機關	國立暨南國際大學
公私有土地比例	國有 100%
公告土地現值	2,400 元/平方公尺
公告土地地價	350 元/平方公尺
基地上既有建物	學生活動中心
既有建物建築面積	3,042.47 平方公尺
預計使用面積	4,063 平方公尺

資料來源：本團隊彙整。

第二節 土地取得方式

經本章第一節概述表可得知，本案土地所有權人為中華民國，管理機關為國立暨南國際大學，故土地無取得問題。

另依非都市土地使用管制規則規定，特定目的事業用地須按特定目的事業計畫使用，即應符合校內開發計畫，後續經核定本案可朝本團隊規劃之方向辦理後，應續行辦理開發計畫變更。

第三節 水土保持及相關程序

依據水土保持法第 12 條第 1 項第 4 款：「水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請

主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：四、開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。」，及同條第 4 項：「第一項各款行為，屬中央主管機關指定之種類，且其規模未達中央主管機關所定者，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之；其種類及規模，由中央主管機關定之。」，本案未來需進行水土保持計畫，惟本案開發規劃依水土保持計畫審核監督辦法第三條規定，不符合得以簡易水土保持申報書代替之種類。

另依同法第 14-1 條第 2 項：「依第十二條規定擬具之水土保持計畫、水土保持規劃書或簡易水土保持申報書，其內容、申請程序、審核程序、實施監督、水土保持施工許可證之發給與廢止、核定施工之期限、開工之申報、完工之申報、完工證明書之發給及水土保持計畫之變更等事項之辦法，由中央主管機關定之。」，有關水土保持規劃書或簡易水土保持申報書之審核程序則依據水土保持計畫審核監督辦法第 7 條：「水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查程序如下：一、目的事業主管機關於受理前條第一項申請後，應確認其土地為合法使用，並將水土保持計畫或簡易水土保持申報書送請主管機關審核。二、主管機關認定水土保持計畫或簡易水土保持申報書無第十條第一項第一款至第四款及第十一條第四款情事，且屬需繳納審查費者，應通知水土保持義務人限期繳納審查費。三、水土保持計畫或簡易水土保持申報書經主管機關審查核定後，除應檢送水土保持計畫或簡易水土保持申報書核定本一份予水土保持義務人外，並應檢附下列文件送目的事業主管機關：(一)水土保持計畫或簡易水土保持申報書核定本三份。(二)水土保持保證金繳納通知單一份；免繳納者免附。四、目的事業主管機關核准開發或利用許可後，應將水土保持計畫或簡易水土保持申報書核定本二份及其他文件一份送交水土保持義務人，並副知主管機關。」辦理。

第六章 環境影響

第一節 環境影響分析

壹、環境背景現況

本案基地位處南投縣埔里鎮國立暨南國際大學校園內部，全年平均溫度約落在攝氏 20 度，降雨量集中於 6~8 月。

貳、影響分析

本案係採促參 BOT 模式，故在此探討興建期與營運期間對周遭可能的影響。於興建期新土木動工，故可能導致附近空氣品質下降及施工噪音，且校內雖已為開發區域，但興建工程仍會對附近環境生態造成一定影響。且應避免過度破壞校園環境。營運期應著重噪音影響及節能減碳。

第二節 環境影響因應對策

建議未來於施工期間應加強施工管理，且興建所衍伸之廢棄物運送應確認路途無散落現象產生，除此之外，施工過程應避免過度破壞鄰近校園景觀，樹木移植部分原則將以迴避、縮小、減輕，最後補償的方向辦理，且新植數量預計超過現有移植的數量。營運期間衍生之噪音建議可透過室內裝修降低對內及對外噪音之影響，另配合節能減碳政策，後續優先採用符合節能標章之設備，以降低對環境之影響。

第三節 節能減碳分析

本案未來雖依促參法 BOT 模式興建建物，但主體仍為學校宿舍。公有智慧綠建築實施方針提及公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，除應符合前項候選綠建築證書及綠建築標章之取得要求外，建築工程於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附合格級以上候選智慧建築證書於工程驗收合格並取得合格級以上智慧建築標章。

雖本案不屬公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表內提及之項目，但依本團隊初步工程規劃，將取得合格級綠建築及智慧建築標章，故建議未來應以節能減碳為建物規劃及施工方向。

第七章 國家安全及資通安全疑慮之威脅

依據財政部 112 年 12 月 28 日修正發布之促進民間參與公共建設法施行細則之修正總說明略以，考量促參案件普遍具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，應進行公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國安及資安風險就個案威脅之評估。

另查政府為了讓資通安全管理法更與時俱進，且因應組織調整，近期已公告資通安全管理法修正草案，並持續推動修法中，修法內容包含增訂資通安全事件如涉個人資料檔案外洩，應另依個人資料保護法及其相關法令規定辦理等。考量本促參案件具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，本團隊後續將配合最新法規內容，持續更新資通安全維護計畫，並透過人員訓練以提升經營團隊資安意識，避免本案產生國安及資安疑慮之威脅。

第八章 財務可行性

依前述章節及政策公告內容評估，本案將採 BOT 模式進行規劃，財務可行性主要係分析期初投入興建成本後，在許可年內現金流入是否可以高於現金流出並獲得期望之投資報酬率。在此採用國內常用之投資評斷方式，即計畫淨現值(NPV)、計畫內部報酬率(IRR)、權益淨現值(ENPV)、權益內部報酬率(EIRR)、自償能力(SLR)、回收年限(PB)、折現後回收年期(DPB)及淨營業收益(NOI)等指標進行財務評估，確認本案是否具備投資誘因及是否有獲利之可能。基於參數假設條件，考量土地租金下，本案整體財務指標顯示財務可行。

故進一步考量本案屬公共建設，基於利潤共享原則及廠商未來應對風險的保障進行權利金收取比例評估，以財務指標皆達審核標準為目標，初步規劃收取固定權利金每年 20 萬元、採級距式收取變動權利金。計收權利金後本案自償能力為 104.62%，綜合其他財務指標顯示，在收取權利金後本案仍具備一定財務可行性。

整體而言，本案具備財務自償能力，即財務具備一定可行性，但仍須注意融資還款情形，必要時須挹注自有資金，以避免違約風險。

第九章 公聽會提出之建議或反對意見

本案前於 113 年 8 月 28 日假校內人文學院 116 會議室召開公聽會，本章針對公聽會議紀錄內容進行說明及回復；已依促進民間參與公共建設法施行細則第 29 條第 2 項規定審慎評估民間投資可行性，詳如下表：

表 11-1 公聽會建議事項回復說明

項次	建議事項	回復說明
壹	學生	
—	為何規劃 2 樓做為旅館，以校園景色考量規劃 5 樓做為旅館應較有吸引力。	本案樓層配置係考量旅館住客出入頻繁，為避免住客干擾住校生並提供學生最佳服務，故將旅館規劃於低樓層，惟樓層配置為目前初步規劃內容，後續撰擬投資計畫書仍可考量營運面相關因素調整之。
二	目前旅館有規劃單人房，是否予以調整提升旅館住房率？	本團隊初步分析至校內參與學術交流、會議或活動者，住宿需求應為單人房居多，惟此規劃為目前初步構想內容，後續撰擬投資計畫書階段仍可考量旅館住房率調整之。
三	本案帶動地方發展，亦可能造成交通衝擊，後續應協調校園公車或客運業者加開班次或新設站點。	本團隊於工程設計階段將進行交通調查作業，後續亦可配合被授權機關滾動式檢討校園大眾運輸需求，並配合促成此項目。
貳	國立暨南國際大學學生自治會	
—	校園內有既設汽機車停車空間，本案規劃之汽機車格後續應予校方協調溝通相關權責劃分。	本案未來興建建物完成後，將設置法定停車位，並將與校方討論相關停車管制配套措施。

項次	建議事項	回復說明
二	無障礙動線是否考量？	目前圖面為初步規劃內容，已考量無障礙通路設計空間，於後續工程細部設計階段，將依建築物無障礙設施設計規範辦理。
三	1 樓規劃之多功能宴會廳之定位及後續營運模式規劃為何？	考量校內持續舉辦學術研討會等會議，亦租借場地供舉辦活動，本案多功能宴會廳將可提供一站式服務，含場地租借、餐盒及餐宴等服務；並將採空間彈性配置模式，依據各活動之不同場地需求，彈性調整空間擺設，以達場地使用最大效益。
四	動線區隔部分，電梯到達樓層控制建議可予以評估。	目前圖面為初步規劃內容，後續工程細部設計階段，將朝此方向設計。
參	南投縣陳宜君議員	
一	對於本案可帶動校園及埔里鎮的地方發展，樂見其成。	本案推動目標之一即為提振內需及帶動經濟成長，感謝議員支持。
二	學生若未住宿於校園內的宿舍，也可能會租屋於校園外的地方社區，應向地方說明避免誤解。	以校內 113 年度為例，申請學校宿舍之舊生人數為 3,162 人，計 760 人可分配床位，剩餘 2,402 位學生無法分配床位，顯示校內多年來學生宿舍床位數需求大，且校內學生數逐年增加，故本案規劃增設 330 床宿舍空間，尚不影響校外租屋；後續亦將持續向地方溝通說明，使

項次	建議事項	回復說明
		各方瞭解案件推動過程。
肆	專家學者林委員炳森	
—	建議本案加強地方參與，給予今日未到場參加公聽會之地方社區、居民表達書面意見之機會。	已辦理完成，被授權機關已於函送公聽會議紀錄時，同時請各單位如有公聽會是日未能提出之意見或建議，得再以書面提出。
伍	南投縣政府	
—	建議登載本案基本資料至財政部促參平台。	被授權機關已確實登載本案資訊至促參資訊網，案號為1120627-003。
—	建議飯店動線與學生宿舍動線應予區隔。	目前圖面為初步規劃內容，後續工程細部設計階段，有關動線區隔部分，將評估規劃各人員可到達電梯樓層。
—	若涉及用地變更，後續應注意時程。	已納入施工時程規劃進度圖。

資料來源：本團隊彙整。

第十章 需政府承諾及配合事項

壹、需政府承諾事項

一、按交付時情況點交用地

本計畫用地應於簽訂「設定地上權契約/租賃契約」後一定期限內，由甲方以書面通知乙方現場點交日，並由雙方指派代表辦理現場會勘，由甲方依土地現況現場點交予乙方，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。

二、繳付本案用地之地價稅

依土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款及同條第 2 項，地價稅納稅義務人應為土地所有權人或管理機關，基於促參法公私協力精神並促成本案，由甲方繳付本案用地之地價稅。

三、提供單一聯絡窗口

甲方就本案應提供單一聯絡窗口，負責行文往來、交涉所有與本案有關之業務。

貳、需政府配合事項

一、行政協調

甲方得在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關單位進行本案執行之各項協調。

二、相關單位協調

本計畫有關之用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，甲方得協助乙方協調相關單位辦理，並協助提供相關證明文件，其相關費用由乙方支應。

三、協助辦理各項審查程序、證照或許可之取得

乙方因執行本案而須向相關單位申請許可、證照時，甲方在法令許可及權責範圍內，得協助乙方

與相關單位進行協調或提供相關證明文件，惟乙方應自行負責期程控管、相關費用支應及證照取得。

四、 協助申請相關優惠

乙方依促參法及其他法令規定，向相關單位申請租稅優惠、獎勵、補助、投資抵減及中長期資金貸款時，甲方得出具相關證明文件協助乙方提出申請。

五、 協助工程調查必須之作業

雙方完成投資契約簽訂日起，至甲方辦理交付本案用地予乙方期間，乙方得以書面或其他通知方式，向甲方申請進入本案用地辦理現勘及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

六、 天然災變重大損害之協助

乙方於契約期間內因天然災變受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。

七、 協助樹木移植作業

本案基地仍有樹木林立，考量樹木安植地點須經甲方同意，擬由甲方協助提供無地上物之土地供乙方進行規劃，並由乙方負擔遷移及安植相關費用。

八、 停車管制配套措施

本案興建建物完成後，將依法設置法定停車位，考量校內已有相關收費機制，後續雙方應討論停車管制配套措施。

九、 協助推廣入校人員優先使用本案相關設施

未來各系所及校內進行之各項活動或會議，甲方得協助推廣優先使用本場域相關設施。