

大臺南會展中心營運移轉案

可行方案暨先期計畫書

(摘要版)

委託單位：經濟部國際貿易局

受託單位：仲量聯行股份有限公司

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月

目 錄

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1-1
第一節 基地現況說明	1-1
第二節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1-5
第二章 法律可行性分析	2-1
第一節 促參法規檢討	2-1
第二節 其他相關法規檢討	2-2
第三章 市場可行性分析	3-1
第一節 展覽市場分析	3-1
第二節 會議市場分析	3-11
第三節 活動市場分析	3-18
第四節 市場定位	3-20
第四章 技術可行性摘要	4-1
第一節 基礎資料分析	4-1
第二節 預估作業時程與建議投資項目	4-6
第五章 土地取得可行性摘要	5-1
第一節 土地權屬現況	5-1
第二節 土地取得方式	5-2
第三節 土地取得時程	5-2
第六章 環境影響摘要	6-1
第一節 環境影響評估	6-1
第二節 交通影響評估	6-3

第七章	財務可行性分析摘要	7-1
第一節	基本假設參數	7-1
第二節	財務規劃摘要	7-4
第八章	營運規劃摘要	8-1
第九章	風險規劃	9-1
第十章	政府承諾與配合事項摘要	10-1
第一節	政府承諾事項	10-1
第二節	政府配合事項	10-2
第十一章	履約管理及移轉規劃摘要	11-1
第一節	履約管理	11-1
第二節	移轉規劃	11-6

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

第一節 基地現況說明

一、基地位置 - 位於高鐵臺南車站特定區

本案基地位於高鐵臺南車站特定區內，北側臨 30 公尺寬之歸仁十二路，東側則臨綠地，西側緊鄰武東段 276-1 地號之產業專用區，未來由臺南市政府辦理招商，南側以 20 公尺寬之歸仁十八路與武東段 279 地號之產業專用區相鄰，將由交通部鐵道局配合行政院政策辦理招商。近幾年政府積極推動「沙崙智慧綠能科學城」相關重大建設，本區已成為臺南市重點發展區域。



資料來源：仲量聯行整理，2018 年 2 月

圖 1-1-1 本案基地位置圖

二、基地現況

行政院於 2016 年 8 月 3 日核定「興建大臺南會展中心綜合規劃報告」，編列預算 20.02 億元興建大臺南會展中心，並由經濟部委託臺南市政府代辦興建工程，統包工程由福清營造股份有限公司負責，已於 2018 年 5 月動土。

三、周邊發展概況

(一) 政府全力推動「沙崙智慧綠能科學城」

2016 年 10 月 27 日行政院第 3520 次會議正式通過「綠能科技產業推動方案-建構沙崙綠能科學城、創新綠色產業生態系」，宣布推動臺南沙崙綠能科學城之建置。沙崙智慧綠能科學城之範圍，包含核心區(產專 A、C、D 區)、商業區(產專 B 區)、產業研發專區(產專 X 區)、中央研究院南部院區(產專 E、F 區)及高鐵臺南站周邊生活住宅區等。

沙崙智慧綠能科學城之發展目標是建構為智慧生態城市，以與大自然共生發展為目標，並以「人」為尺度來建構社區發展及其必要之生活系統。以核心區(即大臺南會展中心、綠能科技聯合研究中心及綠能科技示範場域)為推動重心，逐步向外鏈結周邊研發單位及科學園區或工業區。未來預期將連結 ICT、材料、機械產業和法人、學校的研究資源，引進國外廠商，透過技術轉移或資源共享，創造多元、創新的綠色能源產業生態系，帶動區域發展。

(二) 高鐵沿線土地開發，打造臺南新門戶

本案周邊及所在位置距人口稠密區較遠，周邊現況仍以集村或連棟透天型式之建物為主，周邊公共建設主要則以交大光電學院、成大歸仁校區及長榮大學為主。目前全區開發現況雖尚屬低度利用，但近幾年在政府積極推動之下，已成為臺南市重點發展區域，更吸引萬國通路、皇田工業於本案鄰近基地土地開發研發生產中心。高鐵臺南車站特定區以「綠能生態城」為門戶特色，將打造環境永續的綠色生活社區及南臺灣科技中樞，是臺南市低碳城市自治條例指定之低碳示範社區。

(三) 臺南府城文化觀光特色，有助於會展產業發展

臺南府城擁有許多古蹟、廟宇、地方節慶、人文地景等歷史文化底蘊，亦有自然生態及特色美食小吃，具備豐富多元且得天獨厚之觀光資源，為國際知名的

臺灣文化首都。結合臺南獨特的產業、人文、美食、觀光資源，將可吸引更多國際會展在臺南舉辦，成為臺南會展產業發展的重要特色。

（四）支援產業開發，與會展產業相輔相成

會展產業發展所衍伸的需求擴及住宿、飲食、零售消費及相關多元產業機能，產業間彼此緊密連結。高鐵臺南站東側事業發展用地將由三井不動產集團投資開發「Mitsui Outlet Park 臺南」，預計第一階段及第二階段分別於 2022 年及 2025 年開幕，將成為臺南最大的 Outlet Park；此外，「沙崙智慧綠能科學城」產業專用區 A（武東段 276-1 地號）將開發國際觀光旅館，以因應未來會展期間及中研院南部院區、綠能科技聯合研究中心、交大沙崙分校等設施營運衍生之住宿需求；產業專用區 B（武東段 279 地號）亦將由交通部鐵道局配合行政院政策辦理招商。未來本特定區各項產業機能將逐漸形成互補，與本案會展產業發展相輔相成。



圖 1-1-2 本案基地周邊重大開發計畫位置圖

四、聯外交通系統分析

(一) 道路系統

本案基地周邊可藉由東西向之歸仁十二路 (30 公尺寬) 及歸仁十八路 (20 公尺寬) 串聯至省道臺 39 線歸仁大道 (高鐵東側 40 公尺、西側 30 公尺)，往南通往高雄，並可串連至東西向快速公路臺南關廟線 (臺 86 線)。

(二) 快速道路系統

距基地 5 分鐘車程即可連接東西向快速公路臺南關廟線 (臺 86 線)，往西可連接國道一號高速公路，往東則可接國道三號高速公路。

(三) 軌道運輸系統 - 高鐵、臺鐵、捷運 (規劃中)

本案基地步行 3 分鐘即可抵達高鐵臺南站，藉由高鐵快速通達臺灣西部城市，到臺北約 83 分鐘、至高雄僅約 11 分鐘。

臺鐵沙崙車站與臺南高鐵站相連通，為臺鐵沙崙支線之終點站，可連結至長榮大學、中洲地區、保安地區至臺南火車站，總車程約 30 分鐘。

臺南捷運藍線目前尚在規劃階段，全線採高架型式，路線預計將行經臺南市永康區、東區、仁德區、歸仁區等地，歸仁區則為藍線第一期延伸線服務之地區。目前「臺南市先進運輸系統第一期藍線可行性研究報告」已於 2018 年 12 月 28 日經行政院核定，後續將啟動綜合規劃作業。

(四) 機場

本基地距臺南機場約 15~20 分鐘車程，而臺灣南部主要的國際機場為高雄小港機場，為設有聯外捷運系統的民用機場。就本基地而言，若透過大眾運輸系統，可藉由搭乘高鐵至左營站後轉乘高雄捷運紅線至高雄國際機場站，共約需 50~55 分鐘；或可藉由道路系統連結國道一號抵達，則目前道路行駛時間約為 50 分鐘。

此外，因本案緊鄰高鐵臺南站，加上桃園機場捷運已通車，故可藉由搭乘高鐵至桃園站後，轉乘捷運桃園機場線，自機場捷運桃園站 (A18) 搭乘至機場第一航廈站 (A12)、第二航廈站 (A13) 或第三航廈站 (A14) 搭機，共約需 1 小時 50 分鐘。

第二節 公共建設促進公共利益具體項目、 內容及欲達成之目標

一、大臺南會展中心興建計畫之目標

依照行政院 2016 年 8 月 3 日核定「興建大臺南會展中心綜合規劃報告」，目標包括：

- （一）有效結合臺南地區之文化觀光資源及優勢產業，扮演雲嘉南地區產業發展引擎，平衡南北區域發展，成為南臺灣會展聚落新亮點
- （二）作為產業發展的平台與媒介，有效促成商業及貿易成長，帶動產業轉型及區域發展，深化產業優勢及品牌價值，創造最大經濟效益
- （三）提供專業且多功能之專業會展設施，促進臺南地區會展週邊產業之發展，提升臺南市之國際競爭力
- （四）藉由經濟部、交通部鐵道局及臺南市政府公部門共同協力，研擬合宜之開發機制，帶動高鐵站周邊及臺南地區會展產業發展，提高經濟產值，創造就業機會，增加中央及地方稅收

二、促進民間參與本案之預期目標

本案透過促參法委託民間營運管理之目的主要在於達成下列目標：

- （一）落實前述行政院核定之大臺南會展中心興建計畫之各項目標
- （二）透過民間靈活與豐沛之相關資源，提升大臺南會展中心之營運績效
- （三）透過合理之招商機制遴選最佳之民間機構，成功吸引民間參與營運
- （四）減少因政府營運會展中心而衍生之相關營運支出，減輕政府之財政負擔
- （五）創造政府合理的租金或權利金收益，挹注國庫

第二章 法律可行性分析

第一節 促參法規檢討

一、公共建設項目

（一）主體事業

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 11 款之「商業設施」。

（二）附屬商業設施

依目前大臺南會展中心基本設計之規劃，將配置餐廳等附屬商業設施，以供應展覽及會議之餐飲需求。

二、附屬事業

本案無附屬事業之規劃。

三、主辦機關與執行機關

依據促參法第 5 條，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；主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。本案之主辦機關係指經濟部，執行機關則為經濟部國際貿易局（於 2019 年 6 月 14 日經研字第 10800615710 號函授權執行）。

四、民間參與方式

本案屬於促參法第 8 條第 1 項第 5 款，民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府，即所謂 OT 模式。

五、本案屬促參重大公共建設

本案於 2019 年 11 月 26 日已獲經濟部認定屬促參重大公共建設，得適用促參法有關重大公共建設之相關優惠措施，如房屋稅及地價稅一定期間之減免。

第二節 其他相關法規檢討

一、土地使用法令分析

本案基地位於「高速鐵路臺南車站特定區計畫」範圍內，土地使用分區為「產業專用區」，相關土地使用管制規定如下：

(一) 使用強度

為配合沙崙智慧綠能科學城及大臺南會展中心空間需求，「產業專用區」之法定建蔽率 60%，法定容積率為 240%。

(二) 允許使用項目

配合沙崙智慧綠能科學城之使用需求，且為增加大臺南會展中心之營運效益，放寬與展覽使用相互配合且具相容性之零售、服務、辦公、餐飲、旅館住宿使用彈性，故土地允許使用項目包含下表所列之各項用途。

表 2-2-1 本案土地使用項目一覽表

允許使用組別	
1. 產業研發服務使用	研究發展服務業
2. 工商服務及展覽使用	(1) 旅館
	(2) 資訊及通訊傳播業
	(3) 金融及保險業
	(4) 不動產業
	(5) 專業、科學及技術服務業
	(6) 支援服務業
	(7) 運輸及倉儲業
	(8) 教育服務業
	(9) 會展設施：會議中心（廳）、展覽中心（場）
	(10)辦公場所：辦公建築（室）、企業營運總部
3. 購物中心及商業使用	(1) 綜合商品零售業
	(2) 批發及零售業（不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用）
	(3) 餐飲業
4. 觀光遊憩使用	(1) 藝術、娛樂及休閒服務業（不含博弈業、特殊娛樂業）

（本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書）

允許使用組別	
	(2) 社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構
	(3) 文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳
5. 醫療保健服務使用	(1) 醫療保健及社會工作服務服務業（不含傳染病及精神病院）
	(2) 藥局
	(3) 衛生站（所）
6. 其他使用	經臺南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無汙染性之相關設施使用

資料來源：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」，2017 年 3 月 28 發布實施

（三）都市設計管制

本案產業專用區之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「臺南市都市設計審議委員會」審議，開發計畫內容應包含 1. 整體配置及建築計畫；2. 交通運輸計畫；3. 必要性服務設施計畫；4. 其他相關配合計畫。都市設計相關管制與規範事項應依「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」規定辦理。依據臺南市政府府都設字第 1070519203 號函，本案都市設計審議程序已於 2018 年 5 月 30 日修正通過。

二、本案建築規劃與施工內容之相關審查

本案有關環境影響評估、交通影響評估、都市設計審議、建造執照審查...等已依相關法令完成審查，惟本案建物目前尚在施工中，各項審查內容後續尚可能依工程實際施作狀況或法令變動而須辦理變更審查。

第三章 市場可行性分析

第一節 展覽市場分析

一、展覽市場供需現況

（一）亞洲展覽市場概況

在全球化及國際化的發展趨勢下，亞洲新興國家在經濟成長及產業轉型後，展覽產業在場館設施規模與市場需求均有顯著成長，進而帶動以下趨勢：

1. 2018 年臺灣展出面積為亞洲第六，連年成長

就國際展覽協會（UFI）統計 2018 年亞洲國家舉辦之專業展，亞洲的展覽市場呈現成長趨勢，其中臺灣於 2018 年辦理 140 檔展覽，總面積達約 86 萬 m²，居亞洲第 6。

2. 臺灣位居全球會展產業發展最快區域，未來仍具成長潛力

受惠於亞洲新興國家地區之經濟穩定發展，近幾年全球會展產業仍以亞洲地區為成長最快地區，而臺灣由於具備完整的產業實力，近幾年成為亞洲地區專業展覽面積成長快速的區域，預期臺灣展覽產業仍具成長潛力。

（二）國內展覽市場概況 - 以臺北為主要展覽市場

1. 展覽館之分布以臺北為主

臺灣國際專業展覽主要分布於臺北、臺中及高雄三地，且主要大型展覽館多位於臺北，顯示國內展覽市場仍以臺北為主。

2. 南部地區歷年國際展覽總數呈正成長

依據 MEET TAIWAN 網站統計資料，南部地區國際展覽場次自 2014 年的 33 場至 2018 年增加為 59 場，主要有賴於高雄展覽館啟用後帶動會展產業發展，顯見會展「以供給帶動需求」之特性，以及南臺灣在國際展覽方面具備發展潛力。

表 3-1-1 臺灣國際展覽總數及全國占比

年度	2018 年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
地區	展覽 總數	全國 占比	展覽 總數	全國 占比	展覽 總數	全國 占比	展覽 總數	全國 占比	展覽 總數	全國 占比
臺北	175	62.72%	170	62.96%	181	67.50%	137	60.40%	140	64.80%
臺中	37	13.26%	42	15.56%	43	16.00%	43	18.90%	32	14.80%
臺南	15	5.38%	17	6.30%	7	2.60%	15	6.60%	11	5.10%
高雄	44	15.77%	34	12.59%	32	11.90%	27	11.90%	22	10.20%
南部區域 小計	59	21.15%	51	18.89%	39	14.50%	42	18.50%	33	15.30%
其他	8	2.87%	7	2.59%	5	1.90%	5	2.20%	11	5.10%
全國	279	100%	270	100%	268	100%	227	100%	216	100%

資料來源：MEET TAIWAN 官方網站，本案綜合整理

(三) 南部地區展覽場館供給 - 臺南市缺乏現代化會展空間，現以南紡世貿展覽中心最具規模

南部地區以 2014 年正式營運之「高雄展覽館」為目前最具規模之國際級展覽館，臺南市主要的大型展覽場館則以「南紡世貿展覽中心」為主，目前可供展覽之面積約 14,860m² (約 4,495 坪)，可提供約 936 個標準攤位。

表 3-1-2 南部區域主要展覽館一覽表

縣市	名稱		展場面積 (m ²)	攤位數 (3mX3m)
臺南	南紡世貿展覽中心		14,860	936
高雄	高雄國際會議中心		13,900	382
	高雄展覽館	南館	9,100	520
		北館	8,800	504
		戶外展區	7,200	400
	高雄巨蛋		4,600	260

1.場館設施概況

（1）南紡世貿展覽中心



南紡世貿展覽中心於 2011 年 11 月完工營運，係由旺旺中時集團/工商時報向臺南紡織公司租賃廠房用地進行開發營運。本場館坐落於臺南市仁德區，位於南北往來之交通要道上，佔地約 1 萬坪，展覽面積（含機電設施）約 7,778 坪（約 2.5 萬 m^2 ），可容納 1,200 個 $3\text{m}\times 3\text{m}$ 標準攤位。分為四間室內展館，包括 A 館為備用館，B 館配置 363 個攤位，C 館配置 458 個攤位，D 館配置 115 個攤位；展館周邊寬廣腹地可彈性作臨時大型展演活動使用；並設有室內外停車場（約可停放 800 輛）、會議室、貴賓室、販賣部等設施，現為臺南地區最大的展覽場地。

南紡世貿展覽館以推展地方性展覽為重心，由於本場館係由舊廠房改建，室內為有柱空間，淨高僅約 4.2 公尺，缺乏相關專業展覽設施，另本場館之租賃契約預計於 2021 年屆期，加上地主針對本基地另有其他開發計畫，若未來停止營運，勢將減少臺南地區大型專業展覽場所之供給。

表 3-1-3 南紡世貿展覽中心主要設施內容

館區	主要設施	展場淨面積（ m^2 ）
A	展覽區備用館	3,500
B	展覽區 363 攤（ $3\text{M}\times 3\text{M}$ ）	5,760
C	展覽區 458 攤（ $3\text{M}\times 3\text{M}$ ）	7,200
D	展覽區 115 攤（ $3\text{M}\times 3\text{M}$ ）	1,900
合計		18,360

資料來源：南紡世貿展覽中心官方網站，本案綜合整理

(2) 高雄展覽館

高雄展覽館位於高雄市前鎮區，佔地約 4.5 公頃，由經濟部投資興建，於 2013 年 10 月完工，2014 年開幕，現由安益國際展覽集團轉投資的高雄展覽館公司負責營運。展覽空間部分包含室內與戶外展場，



室內展場由中央大街區劃為南北兩館，具備合併或分隔獨立使用之彈性，南館分為 S1、S2 兩個區塊，可提供 520 個攤位，北館分為 N1、N2 兩個區塊，可提供 504 個攤位，合計室內展場共可提供 1,024 個攤位；戶外展場部分則以水岸廣場劃為 W1 及 W2 區，可提供 400 個攤位。

高雄展覽館南館挑高 27 公尺且全區無柱，承載 5 噸的地面層展場，適合大型機具、船舶等展覽使用，北館挑高 12 公尺，亦利於展覽攤位設計。本場館以綠建築概念規劃，亦為臺灣首座取得智慧建築的展覽館，為南臺灣接軌國際會展之重要平台。

表 3-1-4 高雄展覽館設施規模與內容

館區	面積 (m ²)	營運攤位數
南館	9,100	520
北館	8,800	504
戶外廣場	7,200	400
合計	25,100	1,424

資料來源：高雄展覽館官方網站，本案綜合整理

(3) 高雄巨蛋

高雄市現代化綜合體育館 (高雄巨蛋) 位於高雄市左營區，係一座可容納 1.5 萬人的多功能體育館。由漢威巨蛋 (中國鋼鐵和達欣工程合組之公司) 以 BOT 方式取得，並於 2009 年 9 月 27 日正式啟用，現由凱格大巨蛋運動股份有限公司經營管理，附屬事業為漢神巨蛋購物廣場。



基地面積逾 1.7 萬坪，體育館及附屬事業面積合計約 4.5 萬坪，提供 1.5 萬席座位，館內挑高 42 公尺，6 層樓高的開放空間設置大型中央電子螢幕、活動天花板懸掛系統、視訊即時轉播等設備，為符合奧運設施標準的現代化綜合體育館，可舉辦符合國際奧會標準的籃、排球比賽及展覽會、大型演唱會、大型演講等活動。地下停車場提供 1,400 個汽車位、4,100 個機車位。高雄巨蛋之空間利用雖非專業會展場地，惟其可依各類型活動需求，彈性調整會場配置，約可提供 260 攤展覽使用。

2.收費標準

展覽場地除展覽空間之出租外，尚有會議室、公共空間、廣告外牆、停車場等，亦訂有相關收費標準。考量南紡世貿展覽中心與本案區位相近，高雄展覽館與本案同屬南部地區之大型展覽場館，故以下茲就「南紡世貿展覽中心」及「高雄展覽館」之各類收費標準予以說明。

（1）南紡世貿展覽中心

A.場地收費 - 展覽

依單一展覽、長租長期展、大型特展之不同採取不同收費方式，惟僅單一展覽類別有明訂費率，以每標準攤位（3m×3m）租金 5,000 元計收（含進場 2 天、退場 1 天），未區分進出場、展出之場地使用費率，月租長期展、大型特展則依個案另行議定租金，其收費標準詳下表。

表 3-1-5 南紡世貿展覽中心場地收費基準 - 展覽

類別	收費標準
單一展覽	每攤位淨地場租 5,000 元，包含單一展覽進場 2 天、退場 1 天。如需連夜撤場(晚間 7~10 時)，需酌收加班費 3 萬元。
月租長期展	以坪數計算，並以月租費計算，租金另訂。
大型特展	特殊專案辦理(需評估後決定配合方式如門票抽成，或其他方式)。

註：本表收費金額未含 5%營業稅

資料來源：南紡世貿展覽中心官方網站，本案綜合整理

B.場地收費 - 單日活動

單日活動部分以 B、C、D 館分開出租方式，B、C 館單日各 25 萬元，D 館單日 20 萬元。進退場則以半價計費，如需連夜撤場(晚間 7~10 時)，需酌收加班費 3 萬元，其收費標準詳下表。

表 3-1-6 南紡世貿展覽中心場地收費基準 - 單日活動

區域	面積(m ²)	活動場地費(元/日)	進退場場地費(元/日)	備註
B 館	5,760	250,000	125,000	如需連夜撤場(晚間 7~10 時)，需酌收加班費 3 萬元
C 館	7,200	250,000	125,000	
D 館	1,900	200,000	100,000	

註：本表收費金額未含 5%營業稅

資料來源：南紡世貿展覽中心官方網站

C.場地租借其他費用

租借場地須負擔場地使用費外，視租借使用型態需加收水費、電費等相關附加費用。

(2) 高雄展覽館**A.場地收費 - 展覽**

展覽場地收費標準原則分進出場場地費及展出場地費兩種，進出場場地費係針對廠商因搬運展示商品而使用場地所收取的費用，展出場地費則指展覽期間使用場地所收取的費用。一般而言，進出場場地費約為展出場地費之 50%，若超時則按時數計收超時場地費，約為場地費之 10%~12.5%。

經調查高雄展覽館室內展館展出期間北館租金 114.35 萬元，南館空間較廣，租金約 123.2 萬元，平均每攤每日價格約為 2,370 元；戶外展場展出期間租金約 25.2 萬元，平均每攤每日價格約為 630 元。詳細收費標準詳下表。

表 3-1-7 高雄展覽館場地收費基準 - 展覽

區別	面積		攤位數 (3M× 3M)	場地費(元/日)		超時場地費(元/時)	
	m²	坪		展出	進出場	展出	進出場
				08:00~18:00	09:00~17:00 (10:00~18:00)		
北館	8,800	2,660	504	1,143,500	571,800	143,000	57,200
N1	4,400	1,330	252	571,800	285,900	71,500	28,600
N2	4,400	1,330	252	571,800	285,900	71,500	28,600
南館	9,100	2,760	520	1,232,000	616,000	154,000	61,600
S1	4,550	1,380	260	616,000	308,000	77,000	30,800
S2	4,550	1,380	260	616,000	308,000	77,000	30,800

（本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書）

區別	面積		攤位數 (3M× 3M)	場地費(元/日)		超時場地費(元/時)	
	m²	坪		展出	進出場	展出	進出場
				08:00~18:00	09:00~17:00 (10:00~18:00)		
全館	17,900	5,420	1,024	2,375,500	1,187,800	297,000	118,800
戶外 展場	7,200	2,170	400	252,000	126,000	31,600	12,600
W1	3,200	970	174	108,500	54,000	13,600	5,400
W2	4,000	1,200	226	143,500	72,000	18,000	7,200

註：本表收費金額未含 5%營業稅

資料來源：高雄展覽館展覽場地借用收費標準

B. 場地收費 - 展覽以外活動

展覽以外活動以區為單位計價，場地收費分為活動期間場地費及布置/拆場期間場地費兩種，布置/拆場及正式活動最少須借用 4 小時。租借時段每天分為 2 時段計價，於活動期間，白天時段之費率約為夜間時段費率的 2/3。布置/拆場期間場地費約為活動期間場地費之 3 折。活動超過 23:00，每區每小時依夜間時段金額加倍計收超時場地費。詳細收費標準詳下表。

表 3-1-8 高雄展覽館場地收費基準 - 展覽以外活動

區別	面積		活動期間場地費(元/時)		布置/拆場期間場地費(元/時)	
	m ²	坪	08:00~18:00	18:00~23:00	07:00~23:00	23:00~07:00
北館	8,800	2,660	57,000	85,500	28,500	17,100
N1	4,400	1,330	28,500	42,750	14,250	8,550
N2	4,400	1,330	28,500	42,750	14,250	8,550
南館	9,100	2,760	69,000	103,500	34,500	20,700
S1	4,550	1,380	34,500	51,750	17,250	10,350
S2	4,550	1,380	34,500	51,750	17,250	10,350
全館	17,900	5,420	126,000	189,000	63,000	37,800
戶外 展場	m ²	坪	07:00~18:00	18:00~23:00	07:00~18:00	18:00~07:00
	7,200	2,170	30,000	45,000	15,000	22,500
W1	3,200	970	13,000	19,500	6,500	9,750
W2	4,000	1,200	17,000	25,500	8,500	12,750

註：本表收費金額未含 5%營業稅

資料來源：高雄展覽館展覽以外活動場地借用收費標準

C. 公共空間場地收費

高雄展覽館公共空間主要在 1 樓中央大街、3 樓及戶外的成功廣場，分

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

為白天半日或白天全日、夜間時段計收。借用單位如已承租至少 1 區 1 樓展館或 3 樓會議中心，方可承租公共空間，租金以 8 折計。布置或拆場租金以小時計收，租金按當日該時段每小時租金定價之 5 折計收。除成功廣場外，最少借用單位為 4 小時，中央大街 1、2 區最少借用單位為 10 天。詳細收費標準詳下表。

表 3-1-9 高雄展覽館場地收費基準 - 公共空間

區域	區域名稱	面積			價格/時段		
		m ²	坪	長×寬(m)	08:00~12:00/ 13:00~17:00	08:00~17:00	18:00~22:00
1F	中央大街 3 區	80	24	10*8	20,000	40,000	30,000
	中央大街 1、2 區	18	5	6*3	8,000/天		
3F	301 長廊	390	118	52*7	28,400	51,800	40,100
	302 長廊	358	108	57*7	26,000	47,500	36,800
	305 長廊	444	134	56*7	32,700	59,300	46,000
	301 側走道	281	85	39*7	17,100	31,200	24,100
	304 側走道	281	85	39*7	17,100	31,200	24,100
	Lounge3	128	39	16*8	6,400	11,600	8,900
	Lounge4	200	61	25*8	10,000	18,000	14,000
	301 後長廊	235	71	49*4.8	11,700	21,100	16,400
	305 後長廊	226	68	47*4.8	11,200	20,300	15,700
	辦公室前走道	141	43	30*4.7	5,300	9,500	7,400
戶外	成功廣場				07:00~12:00	13:00~18:00	18:00~23:00
					80,000	80,000	120,000

註：本表收費金額未含 5%營業稅

資料來源：高雄展覽館展覽以外活動場地借用收費標準

D.場地租借其他費用

租借場地須負擔場地使用費外，視租借使用型態需加收清潔、管理等相關附加費用。展覽以外活動按室內外不同區域之場地另收清潔費用(不含垃圾清運)，其他尚包含假日使用場地、布置/拆場空調使用增收之場地附加費用。

表 3-1-10 高雄展覽館場地收費基準 - 展覽以外活動場地租借其他費用

項目		費率		
展覽以外 活動另收 場地基本 清潔收費	空間名稱	單位	單價	
			一日費用	連續使用第二日起費用
	北館	每次	28,000 元	20,000 元
	N1	每次	14,000 元	10,000 元
	N2	每次	14,000 元	10,000 元
	南館	每次	28,000 元	20,000 元
	S1	每次	14,000 元	10,000 元
	S2	每次	14,000 元	10,000 元
	戶外	每次	15,000 元	10,000 元
	W1	每次	7,500 元	5,000 元
	W2	每次	7,500 元	5,000 元
	成功廣場	每次	20,000 元	10,000 元
	潮間帶	每次	3,000 元	3,000 元
	中央大街 3 區	每次	2,000 元	2,000 元
	外燴區	天/區	12,000 元	
場地附加 費	週末及例假日 場地費	加收 10%場地費		
	布置/拆場空調費	每小時 9,000 元(未稅)		
保證金		場地費總額 20%，於起借日 60 天前繳交，不足 20 萬者以 20 萬計		

註：本表收費金額未含 5%營業稅。

資料來源：高雄展覽館展覽以外活動場地借用收費標準、清潔公司收費一覽表(一樓展場適用)，本案綜合整理

(四) 南部地區展覽市場需求現況

1. 南紡世貿展覽中心

南紡世貿展覽中心之展覽場次穩定成長，2013 年之展覽場次為 15 場，2014 年 18 場，至 2019 年底則已有 24 場展覽 (含 3 場特賣會)。南紡世貿展覽中心之展覽類型仍以國內消費展為主，其中以傢俱、鞋展重複性最高。其他展覽部分亦有全國性展覽之巡迴展，每年約 2~3 檔；專業展每年約 2~3 檔，如「臺南自動化機械展」、「臺南國際生技綠能展」；此外亦有其他非展覽之活動使用，如企業尾牙、會議等。

2. 高雄展覽館

高雄展覽館 2019 年雖無遊艇展、扣件展等大型雙年展，但已爭取商用車展、

觀賞魚博覽會、塑橡膠展等 30 檔展覽，加上高雄市政府鼓勵的美食展等，2019 年的展場整體使用率將可再提升。

高雄展覽館以中大型展為主要需求，國際專業展如「國際扣件展」、「自動化工業展」可達千攤以上，其中 2018 年國際扣件展除使用南北館超過 1,100 個攤位外，更將展覽場地延伸至 3 樓會議中心，規模呈現成長趨勢。

3.高雄巨蛋

高雄巨蛋非專業展覽專用場地，故使用上以舉辦大型體育競賽、藝文表演(演唱會)、企業活動等為主，商業展覽場次則較其他展覽場館少，維持在每年平均 8~10 場左右，多為消費展，包括婦幼用品展、家具/家電展、電腦展及旅展等。2019 年已有之展覽檔次為 9 檔，多為消費展取向，包括居家生活展、寵物用品展及旅展等。

(五) 展覽市場整體供需現況分析

- 1.目前臺灣展覽市場雖仍以北部地區發展較為成熟，惟隨著高雄展覽館啟用，南部地區展覽市場亦有相當正向之成長；此外，臺南地區因地理位置及當地既有產業優勢，可逐步發展出展覽特色。
- 2.臺南會展產業具發展潛力，然而符合大型、專業會展需求之場地不足，在既有設備品質不甚完備的情況下，會展活動性質受限，以辦理規模約 200~300 攤之地方性消費展為主，且重複性略高。
- 3.本案營運初期，預估南紡世貿展覽中心仍營運中，預期將產生一定之競爭。
- 4.本案規劃展覽場地規模約 600 攤，由於是新設場館，加上其位居臺南高鐵特定區之門戶優勢，長期而言，透過提供多功能空間使用之專業會展場地，將更有機會吸引大型、專業展覽活動於此舉辦，提供多元類型的展覽活動與內容，使硬體供給與市場需求面得以相輔相成。

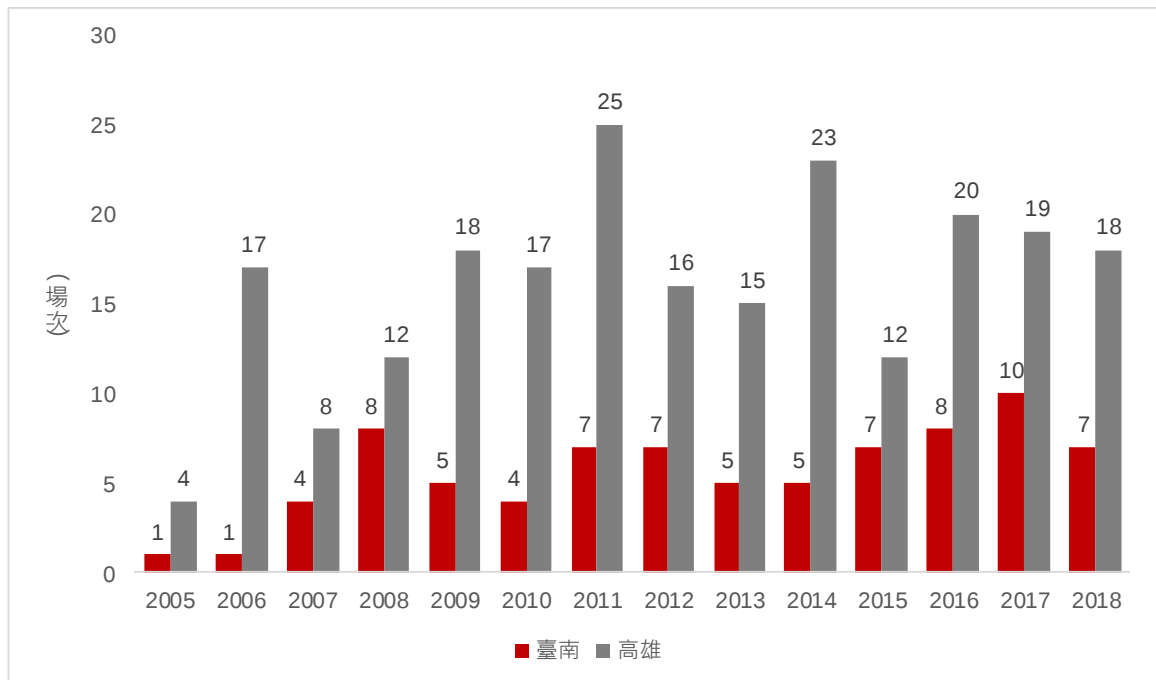
第二節 會議市場分析

一、會議市場供需現況

（一）南部地區會議需求現況

依據 ICCA 公布之數據，2018 年我國國際會議場次達 173 場，較 2017 年（141 場）增加，於全球排名第 23 位、亞洲排名第 5（僅次於日本、中國大陸、韓國、泰國）；相較 2017 年我國全球排名（第 33 名）、亞洲排名（第 7 名），其排名均有提升。

南部地區主要國際會議集中在臺南市及高雄市，包括南紡世貿展覽中心、高雄展覽館、高雄市國際會議中心、高雄巨蛋、長谷世貿會議中心、寶成 E.C.C. 國際會議中心、亞太會議中心及各主要飯店。由下圖可知，臺南的國際會議場次近五年平均約 7 場，高雄平均則約 18 場。



資料來源：ICCA，本案綜合整理

圖 3-2-1 歷年南部地區國際會議場次

（二）南部地區大型會議設施供給現況

1. 臺南市會議設施供給與收費行情

依據實際調查，南部地區主要會議設施分為展覽館會議設施、專業會議場地

及飯店附屬會議廳等，經檢視臺南市可提供之主要會議場所，除了較具規模的成功大學國際會議廳外，仍以國際觀光飯店提供之會議場所為主。

(1) 展覽館會議設施：南紡世貿展覽中心

南紡世貿展覽中心之空間係以展覽為主，僅設置一間中型會議室，其會議設施較為簡便，不適合劇場式擺設，故可辦理的會議型態有限，多為研討會或訓練課程。

南紡世貿會議室收費標準以時段計價，每時段為 4 小時，單日營業時段包括上午、下午及晚上，超過 1 小時且未滿 4 小時者則以整時段計價，此外，設備追加則依時段另計收。

表 3-2-1 南紡世貿會議室計價表

編號	面積 (m ² /坪)	容納 人數	會議室訂價/時段		備註
			平日	假日	
第一會議室	264/80	80	8,000	9,600	基本配備包括：80 人桌椅、冷氣空調、無線麥克風 2 支及電動布幕

資料來源：南紡世貿展覽中心官方網站，本案分析整理

(2) 學校會議場地：成功大學國際會議廳

包括成功廳及國際會議廳，成功廳可容納 930 人；國際會議廳可容納 64 人，相鄰 3 個演講室及多功能廳可容納 124~232 人。

除光復校區外，成功校區、自強校區及成杏校區均有獨立之會議室對外出租，其中位於成大醫學院(成杏校區) 之成杏廳可容納近 600 人，為國際醫學會議之主要場地，過去曾經舉辦過「2014 海峽兩岸檢驗醫學論壇」。

會議室租金主要以時段計收，每時段為 4 小時，分為上午、下午及晚上時段，多功能廳得依借用國際會議廳、成功廳之單位需求，配合局部或全部借用，收費以每小時計算，另外成功廳彩排裝臺場地費為標準租金的六折。

表 3-2-2 成功大學主要會議廳租金及座位數一覽表

會議廳	座位數	收費標準(元/時段)	
		校內單位	校外單位
國際會議廳	64	6,000	6,000
第一演講室	232	5,000	5,000
第二演講室	157	4,000	4,000
第三演講室	124	4,000	4,000
成功廳	930	20,000	40,000
多功能廳	230	4,000	4,000
成杏廳	582	10,000	10,000

資料來源：國立成功大學，本案分析整理

（3）飯店附屬會議廳：臺南市主要飯店之附屬設施

其他會議設施以大型飯店附設之會議室或宴會廳為主，其會議室大多有會議專案之規劃，採人數計價，半日會議含餐點約 1,000~1,100 元/人，全日會議含餐點約 1,300~1,500 元/人，半日會議不含餐點則約 500~700 元/人，部分飯店亦會結合其住宿設施推出含住房之會議專案，加上大部分飯店之會議設備（如單槍、投影布幕、音響設備...等）尚需另外付費租借，相較於南紡及成大國際會議廳之場租費用，租金較高。

表 3-2-3 臺南市主要會議中心規模一覽表

類型	名稱	會議廳數量	會議廳規模
展覽館	南紡世貿展覽中心	1 間會議室	80 人
學校	成功大學會議廳	4 間會議廳 3 間演講室	64~930 人 (可容納最大總人數約 2,300 人)
飯店	桂田酒店	6 間會議廳(彈性調整)	16~450 人
	香格里拉飯店	15 間會議廳(彈性調整)	50~1,000 人 (可容納最大總人數約 2,800 人)
	老爺行旅	2 間會議廳(彈性調整)	20~120 人 (可容納最大總人數約 120 人)
	臺糖長榮酒店	9 間會議廳(彈性調整)	20~600 人 (可容納最大總人數約 1,462 人)
	臺南晶英酒店	8 間會議廳(彈性調整)	18~1,400 人 (可容納最大總人數約 1,730 人)
	大億麗緻飯店	9 間會議廳(彈性調整)	30~900 人 (可容納最大總人數約 2,700 人)
	和逸飯店	2 間會議廳(彈性調整)	40~150 人
	臺南大飯店	8 間會議室	18~350 人

2. 高雄市會議設施供給與收費行情

(1) 展覽館會議設施：高雄展覽館 (3F 會議中心)

會議中心位於高雄展覽館北館 3 樓，共 13 間會議室，採彈性隔間，可同時容納 4,000 人，單間會議室可容納人數由 20 人至 2,000 人，適宜舉辦國際大型會議、研討會、企業會議與產品發表會等，為目前南臺灣最具規模且設備國際化之會議中心，配合創新的建築造型，室內均採無柱空間之設計，賦予會議空間多功能使用的機能。然而高雄展覽館因中小型會議設施空間相對缺乏，尚無法滿足國際大型會議分組之需求。

就空間型態，小型會議室以教室型為主，中、大型會議空間均設置舞台設備，可依使用目的布置為教室型或劇場型，搭配高雄港海景及大型玻璃帷幕外牆，會議室亦可做為宴會廳，305 海景宴會廳可容納 45 桌(10 人/桌)，利於提高會議中心使用率。

收費方式主要採取時段計收，每時段 4 小時，平日以 2 個時段計算(8:00~17:00)，夜間時段僅於假日(8:00~22:00)，各會議室規模及租金標準列舉如後，此外，為吸引大型會議之舉辦，同一主辦單位同時租用 3 樓所有會議室時且用途為會議及展室時，則以優惠價計收，約為平日原價之 6 折。

表 3-2-4 高雄展覽館會議室收費標準

項次	編號	面積 (m ² /坪)	容納人數		會議室訂價/時段	
			教室型	劇院型	平日	假日
1	301 ¹	1,750/530	1,200	2,000	200,000	220,000
2	301a	900/272	600	1,000	120,000	132,000
3	301b	850/257	600	1,000	120,000	132,000
4	302a	60/18	40	60	12,000	13,200
5	302b	60/18	40	60	12,000	13,200
6	302c	36/11	20	40	6,000	6,600
7	302d	36/11	20	40	6,000	6,600
8	302e	44/13	20	50	8,000	8,000
9	303a	60/18	40	60	12,000	13,200

¹ 可依據活動需求彈性調整為 301a 與 301b 兩間會議室

（本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書）

項次	編號	面積 (m ² /坪)	容納人數		會議室訂價/時段	
			教室型	劇院型	平日	假日
10	303b	60/18	40	60	12,000	13,200
11	303c	36/11	20	40	6,000	6,600
12	303d	36/11	20	40	6,000	6,600
13	303e	44/13	20	50	8,000	8,800
14	304 ²	640/193	450	800	100,000	110,000
15	304a	330/100	240	400	60,000	66,000
16	304b	310/93	240	400	60,000	66,000
17	305	930/281	500	800	120,000	132,000

資料來源：高雄展覽館官網

（2）專業會議場地兼展覽場（展覽中心轉型）：高雄國際會議中心

原為「高雄工商展覽中心」，由高雄市政府籌設興建，2000 年底完工啟用，採取公辦民營之方式，委託民間廠商經營，初期由鉅瑩企業股份有限公司負責營運，然而受限於場地及地點，2011 年轉型為以會議為主的「高雄國際會議中心」，由方圓會展公司得標營運，並將 3 樓以上改裝為會議室，以專業會議中心為定位，其會議室規格及收費標準如下。

會議設施主要規劃於 3、4 及 6 樓，包括大型會議室(300~700 人)、中型會議室(50~150 人)及小型會議室(50 人以下)，中、大型會議室集中配置於 3、4 樓，小型會議室配置於 6 樓，共 26 間會議室，各樓層空間均採用高階活動式隔音隔板，可依使用目的，配置各類專業視聽設備及配套服務，讓各類型會議活動彈性運用。會議室租借係以時段計價，並採取平日與假日不同費率，每時段租金為 3,500 元~46,000 元。

（3）專業會議場地：寶成 E.C.C.國際會議中心

寶成 E.C.C.國際會議中心位於高雄市前鎮區中山路上之寶成國際大樓內，距離高雄火車站及小港機場分別約 20 分鐘及 10 分鐘之車程；其會議室設置於地下 1 樓，共計 5 間，平均容納人數為 50~300 人，屬於中小型會議室，除圓形海頓廳外，其餘 4 間可依人數不同彈性規劃使用；基本配備包括投影螢幕、白板及麥克風等。

² 可依據活動需求彈性調整為 304a 與 304b 兩間會議室

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

寶成 E.C.C.國際會議中心則係依使用時間之長短收取場地費，平均每小時收租金隨使用時間延長而遞減；如超過 4 小時則採日間及晚間 2 時段計價，平均每小時使用單價介於 35~45 元/坪。

表 3-2-5 寶成 E.C.C.國際會議中心收費標準一覽表

項次	會議室	面積(坪)	容納人數	3 小時(元)	4 小時(元)	日間(元)	晚間(元)
1	圓形海頓廳	87	150 或 300	9,000	12,000	19,000	9,000
2	阿瑪迪斯廳	26	50	3,500	4,500	7,500	3,500
3	貝多芬廳	26	50	3,500	4,500	7,500	3,500
4	蕭邦廳	26	50	3,500	4,500	7,500	3,500
5	杜懷廳	26	50	3,500	4,500	7,500	3,500
6	全廳	191	650	18,000	23,000	35,000	18,000

資料來源：寶成 E.C.C.國際會議中心，本案分析整理

(4) 高雄市主要飯店附屬會議廳

許多位於高雄地區之國際觀光旅館，例如君鴻、福華、國賓、寒軒、漢來、華園、圓山、蓮潭會館等，均設置多元的會議設施，以滿足當地相關需求；就設施規模而言，由下表可知，以容納 40~120 人使用之規劃居多，僅少數提供可容納 1,000 人之會議場地，例如國賓國際廳及圓山大會廳。

然因其所提供之會議空間多半係由宴會場地改裝而成，缺乏配合專業會議召開時須使用之專業附屬設施，例如翻譯、視訊等會議設備，故仍不易吸引大型或國際會議之舉辦。

旅館附屬會議設施之場地費收費標準主要分為日間及晚間兩種時段；依場地規模分攤計算後，場地費日間時段介於 120~625 元/坪/時段，市場平均約為 265 元/坪/時段，相當於專業會議設施之同時段場地費標準；晚間時段則介於 120~1,250 元/坪/時段，市場平均約為 505 元/坪/時段，高於專業會議設施之同時段租金。

3.基地周邊會議設施概況

本案基地位於臺南市歸仁區，目前區內既有之專業會議場地或飯店較少，周邊鄰近會議設施現況多以大專院校附設的會議場地為主，例如交通大學臺南

校區、長榮大學等，其他如歸仁文化中心、徠·歸仁飯店亦有附屬之會議設施，距本案基地約 6~7 公里路程。

另與本案鄰近之武東段 276-1 地號之產業專用區 A 將由鐵道局辦理招商，未來開發國際觀光旅館預期將可能新增飯店附屬之會議設施。

表 3-2-6 基地周邊會議設施供給調查表

場地名稱	會議設施	收費標準	備註
交通大學臺南校區會議室	國際會議廳 1 間：234 人	平日白天：12,000 元/4 小時 平日晚間：15,000 元/4 小時 假日時段：18,000 元/4 小時	營運中
	會議室 1 間：30 人	平日白天：3,000 元/4 小時 平日晚間：5,000 元/4 小時 假日時段：8,000 元/4 小時	
長榮大學會議室	國際會議廳 3 間：238~503 人	10,000~25,000 元/日	營運中
	會議室/討論室 6 間：40~62 人	4,000~6,000 元/半日 6,000~10,000 元/全日	
歸仁文化中心	國際會議廳 1 間：178 人	5,000 元/場次	營運中
	會議室	3,000 元/場次	
徠·歸仁飯店	國際宴會廳 1 間	規劃研議中，尚未明訂	營運中
	會議室 4 間：30~40 人(隔間可彈性調整)		

資料來源：本案綜合整理

（三）會議市場整體供需現況分析

- 1.由於臺南市缺乏具國際水準之場地，目前現況多以使用飯店之宴會廳或會議室及學校（如成功大學）之會議室為主，因其受空間與樓層之限制，較無法兼顧展覽及國際會議之功能，因此本案開發營運後，將有利於具展覽使用需求之大型國際會議舉辦，因而帶動其使用需求。
- 2.臺南擁有豐富的學術、醫學及產業資源，因此相關國際會議需求穩定成長，尤其以科技產業及醫學相關的國際會議場次具有成長潛力。
- 3.本案基地位於臺南高鐵特定區，為交通便捷之專業會議空間，採取以會帶展之策略，透過重要大型會議進一步帶動專業展至此舉辦，有其競爭優勢。

第三節 活動市場分析

一、臺南大型室內活動場地活動需求概況

(一) 臺南地區近年經常性舉辦大型國際型活動、地方特色活動及農漁特產與產業季，具有舉辦大型活動能力，但受限於室內場地設備不足，多為室外活動且類型及規模有限

臺南地區近年經常性舉辦大型國際活動、地方特色活動及農漁特產與產業季。其中國際型活動以南瀛國際民俗藝術節自 1996 年起每 2 年舉辦，以保存暨推廣世界文化資產，友善國民外交並宣揚在地文化與藝術為主，2014 年邀請 20 個國家、25 支隊伍，舉辦 30 場民俗藝術的華麗盛宴，為臺南地區年度重要大型國際活動，累積國際表演活動表演團體及國際接待家庭等經驗。2014 年 9 天活動期間，共吸引超過 15 萬人次熱情參與。此外，於蕭壟文化園區自 2005 年開始舉辦世界糖果文化節，以糖為主題，利用 11 個展館的形式介紹世界各國糖果多變的文化與形式。再者，世界盃少棒賽亦連續三屆在臺灣舉辦，2015 年由臺南主辦，並已取得國際棒壘球總會同意，取得 2015、2017、2019 年三屆賽事將於臺南市舉行。除此之外，每年 7 月舉辦珊瑚潭親水節、走馬瀨牧草節；12 月舉辦關子嶺溫泉節、七股黑面琵鷺保育節...等地方特色活動，並配合地方農漁特產舉辦農漁特產與產業季活動，例如將軍胡蘿蔔節、關廟鳳梨竹筍節、玉井芒果節、麻豆文旦節、梅嶺梅花季...等。

由此可知，臺南地區有關文化、地方特色產業、運動賽事...等相關活動多元，顯見臺南具備舉辦大型活動能力，惟受限於室內場地設備不足，故多為室外活動類型。

(二) 大型室內活動部分，南紡世貿展覽中心現況以企業尾牙或私人宴會居多

依據南紡世貿展覽中心其 2018 年之活動檔期共有 6 場次之活動，包含企業承租約 2 個月使用 D 館空間，親子市集為 7 月份各周末辦理之活動，其餘多為企業尾牙、私人宴會、企業活動等使用。

二、大型活動市場整體供需分析

（一）臺南市既有活動場地規模較小，缺乏室內大型集會活動舉辦空間

臺南市受限於既有室內活動場地較少且規模多在千人以內，除南紡世貿展覽中心之外，其他大型室內活動場地多為專業藝文空間使用，較無大型集會活動舉辦空間。

（二）本案具近高鐵臺南站之交通優勢，且展場空間規劃可符合多元活動需求，未來將可成為室內大型活動之重要場地

近年來國內跨年晚會多舉辦於高鐵站鄰近場地，本案基地位於臺南高鐵特定區範圍內，具極佳交通優勢；另本案展場規劃為無柱空間，可作為多功能大會堂，亦可利用活動隔屏分成兩個獨立空間使用，具使用彈性，可滿足展覽、宴會、表演、會議等多功能使用，未來將可供應臺南大型集會活動（如演唱會）之使用需求。

第四節 市場定位

一、亞洲與臺灣整體市場仍屬正向成長，本案營運將提升臺南會展能量

目前亞洲地區與臺灣之會展整體市場規模均持續正向成長，雖國內會展仍以臺北為主要市場，但南部地區經高雄展覽館啟用後帶動南臺灣會展產業發展，整體而言具發展潛力。

因臺南現況除南紡世貿展覽中心外，缺乏具規模之專業展覽場地，未來本案啟用後將能提供會展業者多元場地選擇與檔期安排彈性，長期而言有助於臺南國際會展產業之正向成長。

二、臺南具產業聚落優勢，結合地方產業開發新興展覽，帶動產業發展

展覽活動的類型與當地產業特性具有密切關聯性；臺南產業聚落多元且完整，此部分較高雄具優勢；惟經與潛在廠商訪談，新興展覽需花費較多時間培養方能有所成果，故本案未來關於訂定權利金、費率等方面，可基於產業扶植考量權衡民間機構與參展廠商成本轉嫁問題合理制定，以助於產業發展。

三、本案會展初期市場較保守，結合觀光資源及多元活動彈性使用為本案初期發展契機

本案在展覽或會議之營運方面初期可能面臨南紡競爭、相關支援服務尚未興建營運等限制，初期營運將面臨部分限制；惟臺南具地方觀光資源優勢，除可能發展「企業會議暨獎勵旅遊活動」外，因臺南缺乏大型活動場所，未來演唱會、尾牙活動，或直銷會議結合旅遊等之舉辦將成為本案初期發展的重要項目，故展場期初投資之相關設備若能因應多元活動之使用(如尾牙活動、演唱會)，民間機構則可透過多功能活動使用創造多元收益。

第四章 技術可行性摘要

第一節 基礎資料分析

一、興建工程辦理現況

行政院於 2016 年 8 月 3 日核定「興建大臺南會展中心」之綜合規劃報告，編列預算 20.02 億元興建大臺南會展中心，統包工程委由臺南市政府代辦招標，福清營造股份有限公司負責土木建築工程、互立機電工程股份有限公司負責本案機電、空調、給排水及消防工程，以及金光裕建築師事務所為建築規劃設計單位，本案預計興建為地下 1 層，地上 4 層之建物，規劃展示場共約 600 個標準攤位（3mX3m），該場地並可提供多功能會議廳、表演廳用途，預計可容納約 5,500 席規模之會議使用，以及其他大中小型會議室...等設施。本案已於 2018 年 8 月 30 日核發建造執照，並於 2018 年 9 月 11 日申報建管開工，並於 2019 年 3 月 12 日取得候選銀級綠建築證書，目前已完成細部設計作業，正進行地上結構體施工作業中。

本案累計至 2019 年 11 月之實際執行進度約 28.85%，預計 2021 年 1 月竣工。

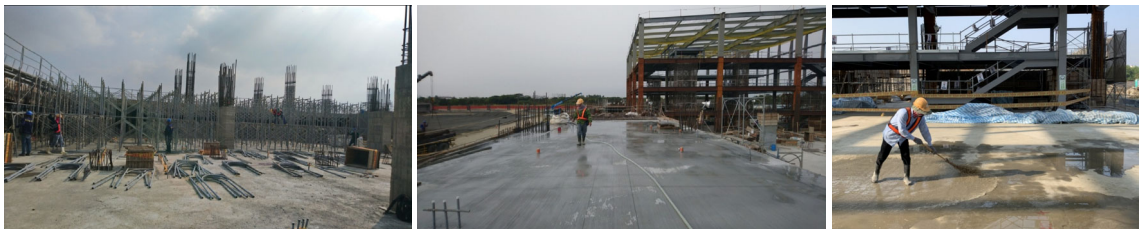


圖 4-1-1 大臺南會展中心興建工程辦理現況（2019 年 11 月）

二、大臺南會展中心興建計畫簡介

（一）興建計畫內容

大臺南會展中心建築面積 21,553 m²，實設建蔽率約 41.45%，其總興建樓地板面積為 42,345.17 m²，實設容積率約 52.24%，共計地下 1 層，地上 4 層。

1. 地下層 - 停車場 184 位

本案地下層僅 B1 一層，依據臺南市政府審定之細部設計圖，B1 以停車場、機房、垃圾處理室、儲藏室...等為主，地下層車位數共 184 位。

2.地上 1 層 - 展場空間、小型會議廳及其他服務設施

本案展覽場位於 1 樓，展場室內淨面積約 10,441 m²，室內展場可容納約 600 個攤位，為無柱空間，2~3 層樓挑空，可兼作多功能會議、表演等用途；此外另有 100 人小型會議廳 5 間及 20 人小型會議廳 3 間，2 樓挑空，其中 2 間 100 人及 3 間 20 人會議廳空間可利用活動隔屏依其人數需求彈性調整；其他室內空間另有咖啡廳、速食店/咖啡簡餐/商店、餐廳等附屬商業設施，及展覽諮詢室、儲藏室、保稅倉庫、先期處理室/配膳室、資訊室、媒體中心、中控室...等，南側為卸貨區，可提供貨櫃車位數 10 位、貨車位數 20 位；戶外廣場則可多功能使用作為容納 300 個攤位之戶外展場或臨時停車場。

3.地上 2 層 - 機電設施

本案 2 樓空間多展場或會議設施挑空，主要為機房、電器室、弱電室、梯廳等空間。

4.地上 3 層 - 大、中型會議廳及停車場 162 位

本案 3 樓空間相對應 1 樓展場部分亦為挑空，3 樓北側主要為 1,000 大型會議廳，可利用活動隔屏彈性分隔為 4 間 250 人會議室，及 800 人中型會議廳，可利用活動隔屏彈性分隔為 1 間 500 人會議室及 1 間 300 人會議室，且會議設施皆配有控制室、口譯室、準備室等會議附屬設施；3 樓南側主要為停車空間，可停放車位數共 162 位。

5.地上 4 層 - 行政辦公室、貴賓簡報室及停車場 184 位；屋頂 - 太陽能光電設施

本案 4 樓主要為展場及 3 樓會議廳之挑空及消防排煙設備，北側部分主要包含行政辦公室、貴賓簡報室、給排水、機房等設施，南側部分主要為停車空間，可停放車位數共 184 位；屋頂則設置有 1.08 萬 m² 之太陽能面板。

表 4-1-1 大臺南會展中心興建面積及用途總表

部門	空間名稱	空間內容	面積(平方公尺)
入口大廳	門廳	入口大廳、櫃台等	1,313.38
	展覽諮詢室	提供各項展覽資訊服務	99.15
	售票票務室	售票、票務及會計等設施	119.26
	收發室	一般行政之收發空間	39.53
	一般諮詢室/服務台	提供一般諮詢、接待等服務	50.00
	小計		1,621.32
展示部門	展示場/多功能會議廳	展覽攤位約 600 個(兼多功能會議廳表演廳用)	10,441.00
	先期處理室	臨時倉庫、卸貨、整備等	1,766.93
	儲藏室、保稅倉庫	儲藏、保稅、整備室	829.72
	垃圾處理室	垃圾分類、儲藏、冷凍、裝運	123.58
	小計		13,161.23
服務設施	休息空間	供參觀人員休息之座椅等空間	553.35
	廁所茶水	男女廁所、哺乳室、茶水間、親子廁所等	850.57
	餐廳	餐廳及配膳空間	1,603.06
	咖啡簡餐	咖啡廳 1 間及速食攤(店)4 間	-
	商店	紀念品、書籍、花店等	-
	資訊室(媒體中心)	記者室、電腦、網路等資訊設備	216.11
	附屬設施	醫務室、臨時托兒區、金融中心、貴賓室等	263.17
	小計		3,486.26
會議廳及表演設施	大型會議廳 1 間 (1,000 人)	多功能場地兼具會議、展示等使用(含控制室、口譯室等)，以活動隔屏隔成 250 人會議室 4 間	1,580.56
	中型會議廳 1 間 (800 人)	多功能場地兼具會議、展示等使用(含控制室、口譯室等)，以活動隔屏隔成 500 人會議室 1 間、300 人會議室 1 間	1,230.12
	小型會議廳 8 間 (各 100、20 人)	會議研討、簡報展示等空間。100 人會議室 5 間、20 人會議室 3 間(可彈性使用)	1,257.83
	儲藏室	供會議室收納桌椅之儲藏空間	563.50
	小計		4,632.01

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

部門	空間名稱	空間內容	面積(平方公尺)
行政管理設施	辦公室	含管理、行政、接待、公關及協力廠商(含駐地維修人員辦公室、清潔人員休息室、保全人員休息室)等辦公及相關服務空間	363.10
	附屬設施	含郵局、電信、旅行社、航空公司、報關行、運輸公司等服務設施	260.87
	小計		623.97
公設	動線	含展示場及會議廳走道、樓梯、電梯、管道間等設施	4,257.63
	機電	含電力、電訊、電腦網路、空調、排給水、消防、空壓機及相關管理空間	4,223.16
	小計		8,480.79
合計(不含停車空間)			32,005.58
展示卸貨			-
停車空間			10,339.59
合計			42,345.17

資料來源：經濟部國際貿易局

6.停車空間規劃

本案實設汽車停車位數共 550 位、裝卸停車位數共 30 位 (貨櫃車位數 10 位、貨車位數 20 位)、機車停位數 464 位，戶外廣場可依需求彈性調整作為展覽或停車使用。

表 4-1-2 本案停車位樓層及數量彙整表

樓層	車位數量	說明
4F	汽車位 184 輛	-
3F	汽車位 162 位	包含：◆婦幼優先車位 6 位 ◆綠能車位 8 位 ◆身障車位 6 位
1F	裝卸車位 30 位 汽車位 20 位(戶外)	包含：◆貨櫃車位數 10 位 ◆貨車位數 20 位
B1	汽車位 184 位	包含：身障車位 6 位
合計	汽車位 550 輛 裝卸車位 30	-

資料來源：本案環境影響差異分析報告附錄六

7. 結構設計概要

本案結構為鋼筋混凝土及鋼構混合構造，其他有關柱距、樓板載重及樓層高度等，詳如下表。

表 4-1-3 本案結構設計概要彙整表

樓層	會議棟(北棟)			展場棟	停車棟(南棟)	
4F	16M(入口大廳挑高區) 鋼構造	9M(挑高區)	5M 鋼構造	12M(桁架下)	4M(屋突) RC 構造	
3F		鋼構造	4M RC 構造	22.8M(屋頂板下最高點) 鋼構造 載重 5,000kg/m ²	3.3M RC 構造	
2F		7M(挑高區)	3.6M RC 構造		7M(挑高區)	3.6M RC 構造
1F		RC 構造	3.4M RC 構造		RC 構造	3.4M RC 構造
B1F	4MRC 構造				4MRC 構造	
柱距	11.25M-12M			無柱空間	9.6M-13.05M	

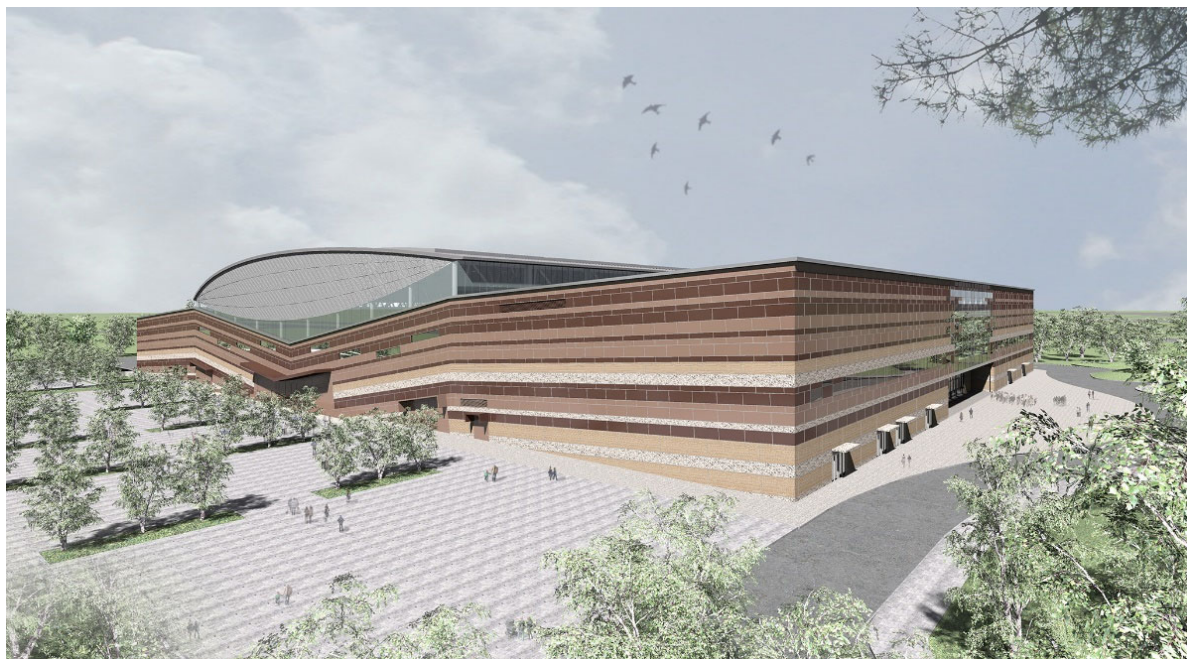


圖 4-1-2 大臺南會展中心外觀示意圖

第二節 預估作業時程與建議投資項目

一、政府興建時程

大臺南會展中心興建工程委託臺南市政府代辦招標，本案統包工程招標作業於 2017 年 11 月辦理招標、決標，預計 2020 年 12 月請領使用執照，2021 年 1 月竣工。

二、民間室內裝潢與器具之投資時程規劃

參酌「興建大臺南會展中心統包工程契約」所包含之工程項目與設施，並參考類似場館案例之辦理經驗，初步建議民間機構未來可能之投資項目包括：購置展場或活動使用之設備、會議廳桌椅及器材、辦公事務設備...等，其他投資項目（如裝潢、會議設施等）則視民間機構之營運需求規劃之。

初步評估建物由政府興建完成交付予民間機構後，相關裝修及器具購置所需時程約 3~6 個月。

第五章 土地取得可行性摘要

第一節 土地權屬現況

本案基地坐落於歸仁區武東段 276 地號，土地面積 52,000 平方公尺（5.2 公頃），屬「高速鐵路臺南車站特定區計畫」範圍內，土地使用分區為產業專用區，建蔽率 60%，法定容積率為 240%，現況土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部鐵道局。

依據臺南市政府與鐵道局 2016 年 1 月 7 日會議結論，本案基地於 2019 年底高速鐵路臺南車站特定區財務計畫結算時，將優先分配給臺南市政府，故分配前，本案基地管理機關仍為鐵道局，於財務計畫結算分配後，則所有權將變更為臺南市。依據鐵道局辦理進度，預定於 2020 年 6 月辦理完成結算作業。

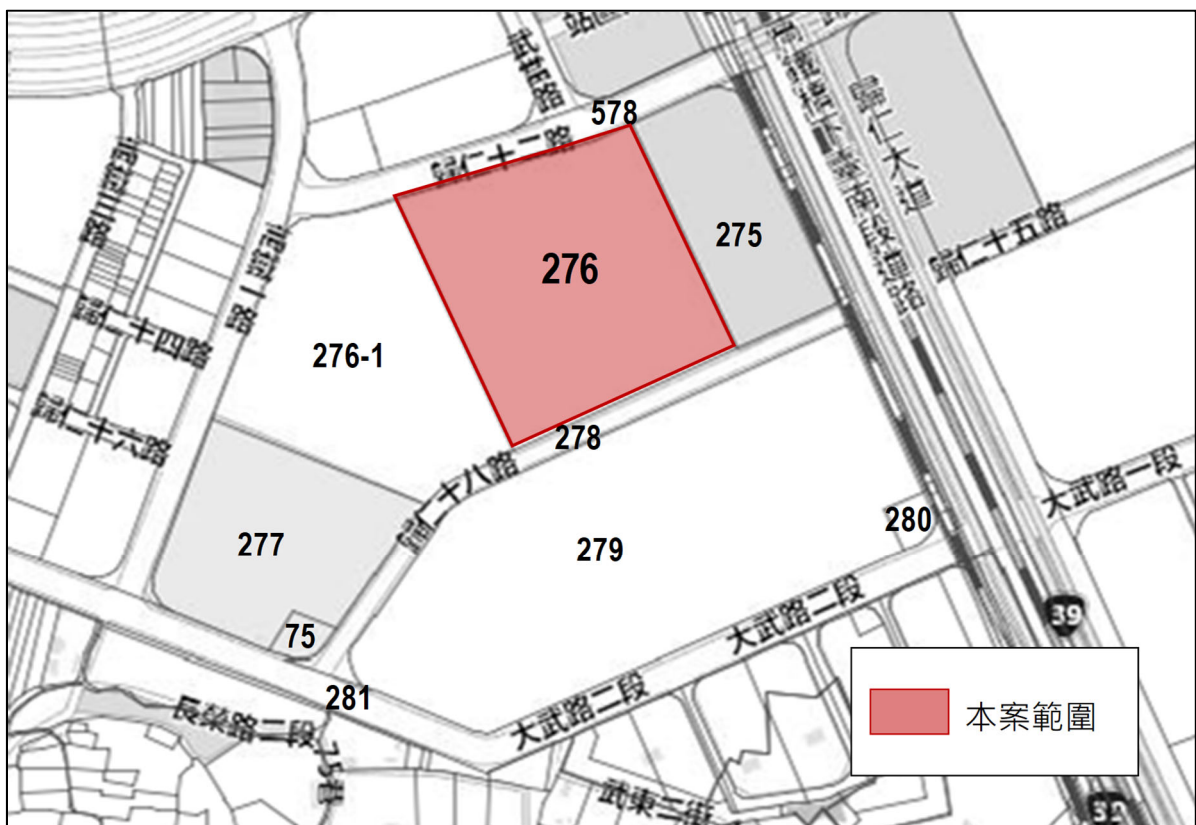


圖 5-1-1 本案基地地籍範圍圖

表 5-1-1 本案基地面積與權屬表

地段號	面積 (m ²)	2019 年 土地申報地價 (元/m ²)	2019 年 土地公告現值 (元/m ²)	所有 權人	管理 機關	權利 範圍
臺南市歸仁區武東段 276 地號	52,000	3,100	15,300	中華 民國	交通部 鐵道局	1/1

資料來源：內政部地政司

第二節 土地取得方式

本案基地現為交通部鐵道局管有，預計 2019 年底辦理完成高速鐵路臺南車站特定區財務計畫結算時，將優先分配予臺南市所有。因涉及不同時間點權屬之不同，故於財務計畫結算並辦理完成土地權屬移轉之前，本案基地之提供將以經濟部與鐵道局簽訂土地租賃契約方式取得，於土地所有權移轉至臺南市後，將由經濟部與臺南市政府採合作開發模式，採設定地上權方式取得需用土地，進行本案之興建與營運。

第三節 土地取得時程

為順利辦理行政院於 2016 年 8 月 3 日核定之興建大臺南會展中心計畫，經濟部與臺南市政府已於 2019 年 4 月 29 日完成本案合作開發契約之簽訂。

第六章 環境影響摘要

第一節 環境影響評估

一、環境影響評估審查情形

本案環境影響說明書已於 2017 年 10 月 6 日府環綜字第 1061066179B 號函公告有條件通過，並於 2018 年 3 月 5 日府環綜字第 1070274134 號函獲環保局同意核備在案。另因本案後續統包工程量體改變，樓地板面積增至 42,345.17 平方公尺，故修訂環境影響說明書中相關內容，其變更內容對照表亦已於 2018 年 8 月 27 日府環綜字第 1070953030 號函經環保局同意備查。

二、營運期間環境保護對策

依據本案環境影響說明書，營運期間環境保護對策摘錄如表 6-1-1。

表 6-1-1 本案營運期間環境保護對策

項目	環境保護對策
空氣品質	1. 配合法令，所使用之載運車輛應定期定檢、保養及維修，汰換老舊車輛，新車需符合最新環保標準。 2. 妥善規劃停車場進出動線與指示標誌，減少廢氣排放。 3. 鼓勵工作人員及民眾使用大眾運輸工具，避免增加汽、機車使用數量，減輕廢氣排放對空氣品質之影響。
水文水質	1. 開放空間區域植以草皮或採用透水鋪面，減少地表不透水面積，增加地層含水量。 2. 產生之廢(污)水，經收集至建築物污水處理設施處理，符合放流水標準後始得排放。
噪音振動	區內運輸道路維修保養，可減輕噪音及振動對居民之影響。
廢棄物	1. 管理單位定期進行清理維護及清掃作業。 2. 工作人員及日常維護產生之一般廢棄物，以及會展活動產生之廢棄物，均委由公民營廢棄物清除機構負責清運處理。 3. 產生之廢（污）水，經收集至建築物污水處理設施處理，符合放流水標準後始得排放。
景觀及遊憩	配合區內遊憩資源與景觀設施，設置適當指標或解說設施，使遊客在休憩之餘，亦可獲得相關資訊，增進遊憩體驗之多樣性。

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

項目	環境保護對策
交通環境	1. 加強宣導利用大眾運輸工具，以減少私人運具，降低交通衝擊。 2. 協調台鐵、公車加開班車，增加接駁車。 3. 協調臺南市政府及交通部高速鐵路工程局，於基地周邊之未開發土地設置臨時停車空間，以滿足停車需求。 4. 於基地外圍設置停車導引告示牌及交通指揮人員，引導車輛先停車再步行或利用接駁車進入會場。避免駛進基地周邊道路。 5. 開放會場外圍100~500 公尺範圍人行道供機車停放。 6. 基地鄰近(如歸仁12 路、歸仁18 路等道路)禁止路邊停車，並增加道路容量。 7. 調整鄰近停車場費率，鼓勵使用大眾運輸工具。
文化	依文化資產保存法之規定，若發現疑似古蹟遺址，立即停工並向有關機關呈報，以採取防範對策。

資料來源：環境影響說明書與環境影響差異分析報告書核定本，2017 年 9 月與 2018 年 4 月

三、環境影響評估審查結論

依據府環綜字 1070510350 號函，本案環境影響說明書與環境影響差異分析報告審查結論摘要如下：

(一) 有條件通過環境影響評估與環境影響差異分析報告審查，民間營運單位於裝潢及正式營運階段應履行下列負擔：

- 本案綠建築銀級標章將由新建工程之興建承包商負責完成，於移交民間機構營運後，民間機構應依綠建築之相關指標項目裝潢與營運管理。
- 本案種植之植栽皆為本土種植栽，於民間機構營運期間有栽種植栽需求，仍應栽種具有誘蝶、誘鳥之本土種植栽，營運過程中的綠化措施也應與鄰近綠帶、公園串聯。

(二) 本案民間營運單位未來於裝潢及營運階段時，確實履行所提各項污染物對環境影響預防及減輕之措施及上述所附負擔後，已無環境影響評估法第 8 條及其施行細則第 19 條所稱對環境有重大影響之虞，無須進行第二階段環境影響評估

第二節 交通影響評估

一、交通影響評估審查情形

本案交通影響評估已於 2018 年 5 月 29 日審查通過，2018 年 5 月 30 日都設計審議核定。

二、展覽、活動、會議期間交通影響衝擊之因應對策

考量本案於展覽活動舉辦期間會吸引大量的觀展人潮，為避免展覽期間所衍生出的大量人潮影響鄰近交通網絡，本案之交通影響評估報告，特對此研擬適當的改善策略以減輕交通系統之負荷，展覽期間之交通影響衝擊因應對策摘錄如下表。

表 6-2-1 本案營運期間交通影響衝擊之因應對策

實際可行作法	詳細內容
設置停車導引設施	強化本案周邊停車場的辨識度，避免車輛因不清楚出入口位置產生之繞路行為，於周邊道路重要路口設置停車場動線指引牌面，如遇參展人潮之尖峰期於重要路口派遣交管人員，指示車輛至合適之停車場停車。
大眾運輸鼓勵計畫	1. 協調大眾運輸業者辦理優惠票價：藉由活動辦理業者與大眾運輸業者的合作，於活動單日推行套裝優惠行程，提升民眾參與活動及搭乘大眾運輸工具的意願。 2. 提供大眾運輸相關資訊：於消費者常使用的媒介如，大臺南會展中心網站、活動網站、售票端、電視及廣播媒體等處，提供與活動相關之大眾運輸及轉乘資訊。 3. 增設活動接駁車：為提升高鐵及臺鐵的利用率，由辦理活動的業者規劃接駁車服務，吸引參展民眾使用大眾運輸工具。
計程車排班區之規劃	1. 設置臨停上下客區導引設施：避免民眾於路邊招攬計程車影響外部交通動線，並於各重要行人接觸點以導引牌或人員將民眾引導至本案臨停上下客區。 2. 結合高鐵站計程車經營車隊：本案因鄰近高鐵臺南站，建議與車站計程車經營業者合作，調派車輛以接送活動期間需要載客服務的民眾。

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

實際可行作法	詳細內容
大客車停車規劃	為避免大客車動線影響道路之交通安全，於活動辦理期間於各大路口及大客車停車區加派交通引導人員指揮大客車動線及維持現場交通秩序。

資料來源：興建大臺南會展中心統包工程交通影響評估 (定稿本)，2018 年 5 月，本案綜合整理

第七章 財務可行性分析摘要

穩健的財務計畫是確保本案未來得以順利招商吸引優質經營者的關鍵因素，因此本章將以未來民間機構之經營角度分析，依據產業特性建立各項財務基本假設，預估民間經營業者期初投入經費、營業收入與營業支出並分析其財務效益，以作為提供本案研擬招商作業之決策參考。

第一節 基本假設參數

一、財務評估基期

本案財務試算以 2019 年為評估基期。

二、財務評估期間

初步假設 2021 年 6 月 1 日交付，民間機構進場施作內部裝潢作業期間初步以 6 個月保守估計，營運開始日自 2021 年 12 月 1 日起算，初步以交付之日起 15 年進行評估。

三、評估幣別

本案評估幣別係以新臺幣為計價基礎。

四、租金上漲率及物價上漲率

（一）展覽攤位租金

假設展覽攤位租金為每 3 年成長 3.0%。

（二）活動收入租金

假設活動租金收入為每 3 年成長 3.0%。

（三）會議場地租金

假設會議場地租金收入為每 3 年成長 3.0%。

（四）停車場收入

假設停車場收入為每 3 年成長 3.0%。

（五）其他收入

包含餐飲空間出租收入、設備出租收入、其他收入等，假設每年成長 2.0%。

(六) 物價上漲率

參考近 10 年行政院主計總處之營造工程物價指數之年增率，以每年成長 1.5% 估算。

五、資本結構

預計未來民間機構於期初仍需投入室內裝修、設備增購等部份，其資金需求假設 50% 為自有資金，50% 向銀行融資。

六、融資條件

假設融資利率 3.0%，還款期間 15 年 (採許可年限 10 年則還款期限僅 10 年)，寬限期 3 年，自第 4 年起償還本息。

七、自有資金預期報酬率

假設民間機構預期之自有資金投入報酬率為 8%。

八、各項租稅

(一) 營利事業所得稅率

依現行稅率 20.0% 計算，惟本案已由經濟部認定屬國際會議中心之重大公共建設範圍，得適用促參法第 36 條之「五年免徵營利事業所得稅」之租稅優惠。

(二) 營業稅

以加值型及非加值型營業稅法規定估算，考量進銷項互抵，暫不估列。

(三) 地價稅

依據土地稅法之規定，本案 OT 後地價稅之納稅義務人應為土地所有權人，即臺南市政府。

(四) 房屋稅

依據房屋稅條例之規定，本案 OT 後房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人，即經濟部。

(五) 租稅減免

本案已由經濟部認定屬促參重大公共建設，得適用「臺南市促進民間機構與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第 4 條第 1 項之規定：「民間機構參與促參法第三條第二項所定之重大公共建設，在興建或營運期間，經主

辦機關核定供其直接使用之土地，免徵地價稅二年，第三年至第五年地價稅減徵應納稅額百分之五十。」，另依同條例第 5 條第 1 項之規定：「民間機構參與促參法第三條第二項所定之重大公共建設，經主辦機關核定供其直接使用之合法房屋，免徵房屋稅二年，第三年至第五年房屋稅減徵應納稅額百分之五十。」

九、折舊攤提

依本案第五章第二節之裝修工程及設備購置項目與每 10 年之重增置，以耐用年數 10 年採直線攤提方式估算。

十、期初民間機構投入成本

本案屬於 OT 案，將由政府興建完成後，再交由民間機構管理。參考過去 OT 案之經驗，公共建設雖由政府單位興建完成，惟民間機構基於營運上之考量，仍會投入資金進行裝潢、設備之增設或改善。本案參考目前統包工程需求書內工程預算所包含的工程項目與設施、設備規格要求，與過去臺北南港 1、2 館及高雄展覽館 OT 案之辦理經驗，預估未來民間機構於營運初期仍需投入包括展場音響、活動舞台及座椅、會議設施、辦公室、公共服務空間...等空間之裝修與器具購置等項目。

十一、營業收入假設

本案未來營業收入可能包含展覽設施外借租金收入（包含外借予廠商舉辦展覽以及活動等）、民間機構自行辦展收入、會議室外借收入、餐飲店面及附屬設施出租收入或自行經營收入以及停車場營運或外租收入等。

本案假設營運模式係採出租場館予專業辦展單位使用為主，並輔以少量由民間機構自行辦理部分展覽。主要營業收入項目包括展覽場舉辦展覽或活動之場地租金收入、自辦展之攤位租金收入、會議室場地租金收入（假設以展覽場館經營者為主體兼營會議中心，故無自辦之會議活動）、餐飲店面及附屬設施出租收入以及停車場營運收入等項目。

第二節 財務規劃摘要

本案之權利金規劃，將同時考量執行機關推動會展產業之政策目標與應負擔之相關成本，及民間機構財務投資本案之財務效益與合理報酬進行規劃。

一、土地租金

依據內政部會銜財政部於 2019 年 12 月 2 日台內地字第 1080265639 號、台財產公字第 10835011530 號令修正發布之「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，營運期間租金為按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計營運開始當期申報地價 2% 計收。

以修正後新法應適用之土地租金計算方式評估本案各年應納之土地租金，每年約 5,320 仟元~6,923 仟元。

表 7-2-1 本案各年應納土地租金預估

單位：仟元

營運年	1	2	3	4	5
土地租金	5,320	5,674	5,674	5,844	5,844
營運年	6	7	8	9	10
土地租金	6,028	6,028	6,227	6,227	6,441
營運年	11	12	13	14	15
土地租金	6,441	6,673	6,673	6,923	6,923

二、權利金收取機制

權利金之設定一般由執行機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理。建議權利金以可符合政府每年應納房屋稅、地價稅為基準，並考量民間機構財務狀況為衡酌標準，以固定權利金搭配變動百分比之方式計收經營權利金。

第八章 營運規劃摘要

本案採 OT 方式委外經營，建築規劃以會議及展覽用途為主，僅部分空間作為辦公、餐飲等使用，均為展覽會議必要之附屬服務設施。以下針對本案之營運規劃構想予以說明，後續將配合招商策略，於招商文件中確認相關細節。

一、許可年限

本案委託民間營運年期建議以 15 年為原則；至於委託營運年期之起算時間，考量本案建築工程完工時間上仍具不確定性，建議應以執行機關已明確完成責任後之交付標的日，或是正式營運開始日作為起算點較妥適。本案初步建議以建物交付之日起算。

二、公共建設及附屬事業營運範圍

本案主辦機關或執行機關並無自行保留使用或自行營運所需之範圍，故為利於民間後續營運管理作業，預計將目前興建中之會展中心其全部基地及建物、設施設備全數委託民間機構營運管理。

由於本案目前尚在興建階段，因此於未來交付民間機構之設備清單則以工程中所載之最新版本資料為準，並於招商文件中載明後續將配合工程進度提供定案清單。茲將目前已有之資訊說明如下：

（一）委託土地範圍

本案基地土地標示為臺南市歸仁區武東段 276 地號，土地面積 52,000 平方公尺（5.2 公頃）。

（二）委託建物範圍

大臺南會展中心建築面積 21,553 m²，實設建蔽率約 41.45%，其總興建樓地板面積為 42,345.17 m²，實設容積率約 52.24%，共計地下 1 層，地上 4 層。

（三）委託營運事業範圍

1. 允許營運項目規範

依據本案公共建設性質，以及本基地都市計畫相關規定，本案擬允許民間機構經營事業範圍可區分為辦理展覽活動、會議活動及其他附屬商業服務設施

三大類，分別說明如下：

- (1) 辦理展覽
- (2) 會議、訓練服務
- (3) 其他可於展覽館內舉辦之多元活動
- (4) 其他附屬商業服務設施

2.本案無規劃民間投資附屬事業

三、最小期初投資：初步規劃不得低於 0.5 億元

建議建物交付後 3~6 個月內完成之投資項目以 0.5 億元為最低金額規範，惟後續仍應依民間機構承諾投資金額執行。

四、工程相關規範

(一) 裝修工程應符合相關法令之規範檢討辦理

民間機構因經營本案標的需要所進行之裝修，應在不危及建築物樑柱等結構系統與安全之原則下，依相關法令規定檢討辦理，並應符合建築物室內裝修管理辦法、消防相關法規及其他有關法令之規範。

民間機構就營運設施及設備之使用，應符合本案招商文件所規範之使用項目與用途以及相關法令之規定，如因營運後有調整使用空間之需要時，應報請執行機關同意後為之。若涉及建築管理、消防、環保等相關法令者，則應由民間機構自行辦理取得相關證照申請，並負擔所衍生之一切費用。

未來民間機構在本案委託營運範圍標的物之裝修設計內容方面，應符合現行法規規範，工法、技術、材料及設備等之引用亦同，且至少應符合與滿足下列法令 (包含母法及子法) 及規範標準：

- 建築物室內裝修管理辦法
- 中國國家標準
- 美國材料試驗學會
- 內政部公共設施、建築物、活動場所殘障者使用設備設施規範
- 消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準

- 廢棄物清理法
- 各類環境保護法令

（二）其他特殊考量

1.綠建材及節能減碳規劃

考量本案將新建工程之興建承包商負責取得綠建築銀級標章，未來民間機構於裝潢及正式營運階段應依綠建築之相關指標項目裝潢與營運管理。

2.永續及延壽規劃

參酌行政院公共工程委員會 2009 年 12 月 15 日發布之「振興經濟擴大公共建設投資計畫－落實節能減碳執行方案」及行政院環境保護署之「節能減碳行動方式」，本案於未來裝潢施工或營運期間可參酌納入以下措施辦理：

- （1）優先選用符合節能減碳之產品或設備，導入能源管理系統，提升設備能源效率...等等。
- （2）裝潢考量環保節能，例如選用環保或含回收成分之材料使用，促進資源再利用，並可降低原物料需求及減少製造所需的能源。

五、本案無試營運之規劃

考量會展設施之使用性質，展覽活動檔期多於 1~2 年前規劃安排及確認，正式營運與試營運於使用上較無差異，故不納入試營運機制。

六、營運費率規定或調整機制

（一）營運費率

依促參法第 49 條第 2 項及第 3 項規定，「營運費率標準、調整時機及方式，應於主辦機關與民間機構簽訂投資契約前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告之。」「...如有修正必要，應經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關修正投資契約相關規定並公告之。」又，依民國 100 年 7 月 13 日工程促字第 10000250860 號函釋，屬公用事業之營運費率經公用事業主管機關核定後納入契約。建議費率由民間機構自行依據營運規劃與市場環境訂定收費標準及其調整方式，經執行機關同意並公告後為之。

(二) 營運費率優惠措施

1. 政府優惠

依據促參法第 51 條，依本法營運之公共建設，政府非依法律不得要求提供減價之優惠；爰建議由民間機構於投資計畫書中自行提出，不規定應提供執行機關或其他政府機關費率之優惠。

2. 民間機構關係人優惠之禁止

為避免民間機構以不合理的費率承租予其關係人（或民間機構之其他部門）使用，而影響本案財務效益與執行機關可收取之權利金，同時造成會展產業各機構間市場競爭力之不對等，建議應就關係人或其本身之其他部門使用本案場地時，其收費標準不得低於民間機構向第三人之收費標準。

3. 前期費率折扣

本案權利金於營運初期若可有優惠，民間機構於前期展覽費率優惠，將較利於扶植新展及地方產業發展，建議前期展覽費率折扣納入甄審評比，由民間機構自行提出。

七、營運期之時程規劃

(一) 開始營運日之定義

初步建議係指委託營運標的完成交付後，由民間機構自行辦理或提供其他單位辦理第 1 場展覽、會議或活動之日；至於其辦理之規模、類型則擬不予限制。

(二) 本案最遲開始營運日

由於本案之興建工程尚在進行，完工期程仍有可能產生變化，依照本案目前辦理程序，於點交之前，執行機關或其委託代辦單位/營造廠/PCM 廠商會先行完成取得使用執照、驗收、建物第一次登記作業，故建議以完成交付作業之日後一定時間點作為計算基準；若屆時採分批交付時，則可以完成第一批交付範圍之全部作業之日認定。

考量本案民間機構尚須進行相當之室內裝修作業，故初步建議規範民間得於交付後至少 3~6 個月後再行開始營運。

八、營運特殊考量

（一）會議、展覽之優先使用權

1. 檔期優先供舉辦國際展覽或國際會議使用

本案為專業會展設施，其目的主要在於扶植國內會展產業，故展覽及會議設施檔期建議優先提供國際展覽或國際會議使用。

2. 執行機關及中央政府主辦、委辦之其他展覽、會議、活動

除前述類型外，其他由執行機關指定須優先提供檔期之展覽、會議、活動。惟基於民間機構通常於前 1~2 年即先行安排當年度檔期，為避免影響民間機構之經營，執行機關應於合理期限之前提出。

（二）不賦予冠名權

為避免因委託營運對象更迭而造成展覽館名稱更動，造成國外參展廠商或買主之混淆，故固定名稱有利於長期行銷，爰本案並不賦予民間機構冠名權。

（三）營運期間之環境監測

為落實環境影響評估功能並確保本案對計畫區域環境之負面影響降至最低，應於施工階段及營運階段辦理環境監測，其中營運階段之監測項目包含空氣品質、噪音振動、汙水處理設施放流水水質、交通流量等，各項目辦理頻率為每季 1 次，並製成監測報告，連續執行 1 年。

（四）營運期間之營運管理應符合銀級智慧建築及銀級綠建築要求

依據府環綜字 1070510350 號函，本案環境影響說明書與環境影響差異分析報告審查之結論，本條件通過環境影響評估與環境影響差異分析報告審查，民間營運單位於裝潢及正式營運階段應履行之事項包含：

1. 本案綠建築銀級標章將由新建工程之興建承包商負責完成，於移交民間機構營運後，民間機構應依綠建築之相關指標項目裝潢與營運管理。
2. 本案種植之植栽皆為本土種植栽，於民間機構營運期間有栽種植栽需求，仍應栽種具有誘蝶、誘鳥之本土種植栽，營運過程中的綠化措施也應與鄰近綠帶、公園串聯。

本案將取得「銀級智慧建築」及「銀級綠建築」標章，依據本案統包工程需求

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

書之規定，本案係將由統包工程廠商於完工後負責取得前述標章，惟民間機構進行裝修與設備添置時，仍應以符合前述標章之需求辦理，並依據統包工程廠商提供之各項設備規格及該標章之維護管理計畫進行營運管理。

如於本案營運期間內，本案之使用如涉及綠建築之指標項目或等級變更者，民間機構應負責依相關規定向評定專業機構申請重新評定通過，報請內政部重新認可，惟不得低於前述級別標章之要求。

如於營運期間內，前述標章將屆滿有效期限，則應由民間機構於前述標章屆滿有效期限前，依相關規定申請延續認可，並函送甲方備查。

(五) 有關回饋之相關事項建議納入甄審項目由民間機構於回饋計畫中提出

1.提供政府費率優惠之回饋

建議由民間機構於投資計畫書中自行提出，不直接規定給予執行機關或其他政府機關費率之優惠。

2.提供地方之回饋

考量會展事業有其所需專業人才，並考量本案營運初期營收評估皆趨於保守，故建議避免直接限制民間機構必須提供特定人數或比例之在地工作機會，保留民間機構營運規劃之彈性，地方回饋事項及睦鄰計畫採納入本案甄審項目中評分，由民間機構自願配合。

(六) 配合臺南市低碳城市自治條例設置太陽能光電系統或購買一定額度之再生能源電力及憑證

因本案基地位於沙崙智慧綠能科學城範圍內，為配合國家綠能政策，本案未來需配合臺南市低碳城市自治條例之相關規定設置太陽能光電系統或購買一定額度之再生能源電力及憑證；因本案統包工程契約中已有設置太陽能光電系統，初步預估可供應約 1,600 瓩之電量，若以臺南市政府預估之契約容量 2,000 瓩而言，目前已設置之裝置約可達 80% 之契約容量，符合臺南市低碳城市自治條例修正草案第 23 條之規定。鑒於大臺南會展中心係經濟部興建，若未來經臺南市政府認定有臺南市低碳城市自治條例修正草案第 23 條之 1 之適用，則大臺南會展中心仍應依本條例之規定辦理。

（本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書）

臺南市低碳城市自治條例	修正草案內容
第 23 條	經本府公告指定用電契約容量達八百瓩以上用戶，應於本市擇適當場所設置契約容量百分之十以上之太陽能光電系統、儲能設備或購買一定額度之再生能源電力及憑證；未依前開規定辦理者，應繳納代金，專作再生能源發展之用。 前項一定額度、儲能設備之類別、代金之繳納與計算方式、辦理期程及其他相關事項，由本府公告之。
第 23 條之 1	經本府公告指定地區之公務機關，應於用電場所設置一定裝置容量以上之太陽能光電系統或購買一定額度之再生能源電力及憑證。 前項一定裝置容量、一定額度、辦理期程及其他相關事項，由本府公告之。

第九章 風險規劃

由於本案係採 OT 模式辦理，民間機構未來可能產生的風險主要產生於裝潢期間、正式營運期之風險、移轉期及其他不可抗力或除外因素。

各階段的風險分擔對象主要為執行機關、民間機構以及融資機構三方，其中民間機構風險尚可分擔至其營運階段之承包商、供應商、保險公司，或是承租場地之展覽、會議舉辦者等，茲就各階段不同之風險分攤對象綜整分項說明如下。

表 9-1-1 本案各階段風險分攤綜整表

階段	風險種類	風險分攤對象		
		執行機關	民間機構	融資機構
裝潢期	1. 裝修風險		◆	◇
	(1) 工程延遲風險		◆	◇
	(2) 成本超支風險		◆	◇
	(3) 完工風險		◆	◇
	2. 民間機構違約風險	◆	◆	◇
營運期	1. 營運風險		◆	◇
	(1) 市場供需求不足風險		◆	◇
	(2) 市場競爭		◆	◇
	(3) 營運中斷風險		◆	◇
	(4) 營運成本超支		◆	◇
	2. 通貨膨脹風險		◆	◇
	3. 民間機構違約風險	◆	◆	◇
移轉期	1. 資產及物品瑕疵風險	◆	◇	
	2. 未依約返還資產或遷離財物之風險	◆	◇	
其他	1. 不可抗力的災害	◇	◆	◇
	(1) 天然災害	◇	◆	◇
	(2) 人為災害	◇	◆	◇
	2. 除外情事	◇	◆	◇
	3. 與市府合作契約終止	◆	◇	

◆：主要分擔者。◇：次要分擔者

資料來源：本案綜合整理

第十章 政府承諾與配合事項摘要

第一節 政府承諾事項

以下所列為執行機關與民間機構完成 OT 投資契約之簽訂應辦理之事項，本案政府承諾辦理事項主要包括：

一、完成各項興建階段相關審查程序、證照或許可取得

執行機關應於本案交付予民間機構前，確認本案工程有關之施工廠商/設計、監造廠商已依據現行法令規範，完成辦理下列各項審查程序、證照或許可申請，並於適當階段（如：驗收階段）供必要之證明文件副本予執行機關，並視需要提供給民間機構。

二、建物、營運資產交付

本案建物、營運資產交付時程，將配合未來大臺南會展中心之完工時程辦理。大臺南會展中心依據委託廠商投標預估之完工期程，預計 2020 年底可請領使用執照。然，本案工程係由執行機關委託臺南市政府代辦招標，並委由廠商進行工程管理、專案管理、設計監造、工程施工等...相關作業，並非執行機關所能完全掌控，完工時程仍具有不確定性。為避免因為交付時程不確定致使執行機關因此需承擔過多責任，故建議對於交付時程之規範，不宜直接明訂具體的日期，而應改為特定事件發生後之一定期程，如：取得使用執照後之一定時程，或竣工驗收完成後的一定時程交付。

三、財產清冊及相關手冊、圖說之交付

執行機關於簽訂 OT 契約時，應於契約規定時間內交付各階段委託營運標的物之資產清冊、相關設施及設備之操作手冊副本、使用執照、竣工圖說、綠建築及智慧建築維護需求書...等予民間機構，並安排人員訓練、技術移轉、軟體移轉等營運之必要服務。

第二節 政府配合事項

以下所列之政府配合事項主要為政府配合或協助民間機構，但不保證可達成民間機構要求，是故民間機構不得因協助事項未能完成，而對執行機關提出賠償或補救措施之要求或據此要求減輕民間機構應負擔之相關責任。本案政府配合事項可包括：

一、協助辦理相關證照或許可申請

民間機構因執行本案而需向相關政府機關申請證照或許可時，執行機關於法令許可及權責範圍內將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要證明文件。

二、協助與臺南市政府協商協調事項

依據經濟部與臺南市政府簽訂之「大臺南會展中心合作開發契約」，臺南市政府對經濟部、經濟部委託之民間機構或其允許使用標的物之第三人所辦理會展活動所需之行政協處事項，應提供協助服務。

三、協助場地推廣使用

為提昇本案未來整體營運效率、達到協助推廣國際貿易，帶動會展產業發展之政策目標，執行機關得與臺南市政府應民間機構之請求，邀請各級機關團體於辦理會展或相關活動時，優先考慮使用本案之相關設施。此外，對於執行機關與臺南市政府未來所辦理相關會議或邀請國際廠商來臺之活動，亦優先考量於本案之場地舉辦。

四、涉及各單位配合及協調事項

由於本案與民間機構簽約完成後，尚須等待工程興建完竣方能交付予民間機構進行內部裝修及營運，施工期間建議民間機構可先行就該計畫內相關單位（例如福清營造、金光裕建築事務所、互立機電工程、設計監造、興建承包商等）進行了解與溝通協調，執行機關從中給予必要協助。

五、本案簽約後，經執行機關、工程相關單位之同意，配合提供本案相關圖說、資訊，必要時並允許民間機構及其指定第三人進入施工場域

由於本案與民間機構簽約完成後，大臺南會展中心興建工程尚未完成，為利於民間機構及早規劃營運相關作業，原則上應同意經相關單位同意後，提供相關必要之圖說資訊給民間機構參考，有實地勘察之必要時可允許民間機構及其指定第三

人進入大臺南會展中心之施工場域內。

六、民間機構可參與會驗及提供驗收意見參考

本案建築完工時程目前尚未能確定，建議未來可考量同意民間機構陪同執行機關、代辦機關（臺南市政府）辦理會驗，提供執行機關驗收方面之意見參考，同時也提高對於工程內容、品質之掌握度。

七、其他因本案營運必要，執行機關將於權限範圍內提供民間機構協助

第十一章 履約管理及移轉規劃摘要

第一節 履約管理

執行機關將依據促參法第 52 條、第 53 條及其子法、機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(以下簡稱「案件作業指引」)第 47 點~56 點等規定執行履約管理、監督及爭議處理方式，初步規劃下列機制作為後續招商文件擬定之參考。

一、履約管理方式

依照「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點第 1 項規定，主辦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，按同點第 2 項規定，主辦機關因履約管理作業需求委託之專業顧問法人，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。

依據目前執行機關已辦理之類似設施 OT 案件（如：南港 1、2 館、高雄展覽館...等），其契約期間之履約管理皆係由執行機關內部成員執行，故初步建議本案後續可由執行機關依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 48 點，指派適當人員組成履約管理小組為之；惟考量主辦機關目前除了本案及其他營運中之會展中心外，亦持續推動包含桃園、臺中會展中心興建計畫，若後續委託營運之場館增加，勢將增加執行機關額外之履約管理業務，建議後續亦可依機關實際需求委託專業顧問協助辦理履約管理作業。

二、主要履約管理內容

依照「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 49 點規定，主辦機關辦理促參案件履約管理重點包含興建期及營運期。然而考量本案之特性，民間機構不須辦理興建工程，只需負責於驗收後進駐會展中心辦理裝潢作業，並於裝修期間完成後方進入正式營運期間。故本案之履約管理重點主要包含裝潢期間及正式營運期間兩階段之履約管理，茲就其主要內容說明如下：

（一）主要履約管理原則

- 1.落實評估民間機構營運績效。
- 2.掌握民間機構如期提出或交付營運計畫、帳簿、表冊、傳票、財務報告、

工作資料及其他相關文件。

- 3.定期或不定期以書面或實地等方式，檢查民間機構之營運情形。
- 4.公共建設依契約有償或無償移轉、歸還予執行機關者，要求民間機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢查，並將結果提送執行機關審查。

(二) 裝修期

- 1.民間機構於取得本案標的及營運資產後，於正式營運前，將有裝修作業之需求。民間機構應配合裝修準備作業之各項規劃設計、施工、品質管控、證照申請等事項，於一定期限內提出各項申請文件、申請作業進度規劃、工程進度規劃、重大工程合約及融資契約等，作為執行機關掌控正式營運期程之參考。
- 2.民間機構所裝設之各項設施或設備依法令規定須由專業技術人員安裝、施工或檢驗者，應依規定辦理。
- 3.針對民間機構自行投資營運部分及變更原空間設計、機電設施或系統功能者，應先經執行機關書面同意，並確認是否屬於附合為本案建物之重要成分或附合為動產且非損毀不能分離，或分離所需費用過鉅者。

(三) 營運期

- 1.執行機關將規定最遲開始營運之期限，或由民間機構案擬定之營運時程規劃並提送執行機關備查後據以施行。
- 2.掌握民間機構營運情形、依約應送文件與應辦事項。
- 3.執行機關應落實辦理財務檢查、稽核及營運品質管理，同時也應定期確認各項證照之取得及維持狀況；配合營運規劃之各項報表、合約之提送及財務比率要求遵循情形之控管。
- 4.成立營運績效評估委員會，依約辦理營運績效之評定，其評定結果應公開於主辦機關資訊網路，期間不得少於 10 日。
- 5.營運期限屆滿應移轉公共建設予政府者，於契約期間屆滿前 1 年內辦理資產總檢查。
- 6.營運期應查核項目：民間機構應依契約規定提送相關文件（如：取得證照

及許可證明、營運分包契約、應投保之保險單、資產清冊等），報請執行機關備查。

三、財務檢查機制

執行機關得自行辦理或委託財務專業機構，定期查核民間機構之財務狀況，於必要時並得隨時對民間機構執行財務檢查，民間機構應提出帳簿、表冊、傳票、財務報告等相關文件供作查核。

四、履約管理會議 - 採定期或不定期召開履約管理會議

依照「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 50 點規定，「主辦機關於履約期間，適時邀集民間機構召開履約管理會議，以瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。」本案初步建議可以每年定期召開 1 次會議，以利雙方協調、溝通，亦得按實際需求依一方之請求召開。

五、營運績效評定

為有效確保公共建設營運階段之公共服務品質及管理效能，且依促參法第 51-1 條財政部促參司於 106 年 3 月 28 日發布之「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」（以下簡稱評估作業指引）之相關規定，本案擬規劃營運績效評估機制並依評估結果，作為執行機關是否同意民間機構優先定約申請之依據。

（一）營運績效評估委員會之組成

1. 辦理方法

執行機關應依促參法施行細則第 65 條及評估作業指引第 5 點規定，成立評估委員會辦理營運績效評估，並擬定營運績效評估辦法，載明評估委員會之組成及運作相關事項，並規定營運期間內每年至少辦理一次。

2. 委員會籌組原則

（1）組成時機

依評估作業指引第 3 點規定，由主辦機關設置營運績效評估委員會，於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立。本案初步建議可自民間機構開始營運日起一定時間後即先行成立。

(2) 委員會組成與遴選

依照評估作業指引第 5 點規定，本委員會置評估委員 5~17 人，由主辦機關就具有該促參案件公共建設、營運管理等相關專業知識或經驗人員派 (聘) 兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一，且評估委員應屬無給職。前項外聘專家、學者，由主辦機關參考主管機關所建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。

本案初步建議本案遴選之委員背景中，應至少包含 2 名具有展覽館及會議中心相關營運管理相關專業之人員，以期能提供本案務實、專業之營運建議。

(3) 設立工作小組

依照評估作業指引第 8 點規定，主辦機關應於評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。評估委員會召開會議時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

(二) 營運績效評定作業辦法

1. 營運績效受評期間

為利執行機關與營運績效評估委員對於民間機構財務相關事項之績效掌握，建議以營運期間每年之會計年度 (1 月 1 日至 12 月 31 日) 為受評期間，惟若開始營運日晚於該年度 6 月 30 日者，則建議納入次一年度辦理營運績效評估。

2. 營運績效評估項目及標準

除應評估民間機構是否有任何違法、違約情事外，依照評估作業指引建議表規定，營運績效評估項目應包含：主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求及營運整體評價等 4 個主要面向，各面向涵蓋之標準項目以及配分初步參酌評估作業指引之評估項目、指標及配分規劃，並建議民間機構應依各年實際營運情形，斟酌於下年度受評期間營運及財務計畫編製中說明下年度是否有增加投資之計畫。後續若需檢討配分權重與指標，則另依相關規定辦理。

3.營運績效評估標準之調整及其時機

依據評估作業指引第 11 點之規定，主辦機關得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，適時與民間機構檢討各評估項目之評估指標及其配分權重；評估指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，主辦機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

4.營運績效良好之評定方式

營運績效評定良好之評定方式建議以各評估委員總計分數平均 70 分以上為及格，民間機構於開始營運後至申請優先定約之日之前一年均未曾有營運績效低於 80 分者，評定為「營運績效良好」。

5.營運績效評估程序

依照評估作業指引第 13 至 18 點規定，營運績效評估說明書應依據第 1 年主要依據 OT 契約所規範的評估項目、指標及配分權重辦理，並於辦理營運績效評估作業前一個月以書面或電子方式為提供。營運期間第 2 年度起，執行機關應於前一年度 12 月以前，依 OT 投資契約約定事項並參考前 1 年度評估委員會之建議，與民間機構檢討年度營運績效評估項目之指標及配分權重。前項檢討結果有修改必要者，執行機關應簽報機關首長或其授權人員核定，並於年度營運績效評估作業開始前 6 個月以書面通知民間機構。

（三）優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序

經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前一定期間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，且延長期限不得逾投資契約期限。

1.申請期限

因考量本案屬會展設施，展覽之規劃使用多需於營運前 1~2 年籌備規劃，故未來優先定約之申請建議以契約期間屆滿 3 年為申請之期限。

2.應備文件及辦理程序

本案於辦理優先定約前，應先辦理資產總檢查，民間機構並應提出申請優先定約營運期間之營運計畫，由執行機關就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與民間機構議訂契約。

第二節 移轉規劃

一、營運期限屆滿之移轉

營運期限屆滿之移轉計畫應按促參法第 54 條之規定，「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。」

另依促參法第 54 條規定，促參施行細則第 80 條規定，就有關現存所有營運資產，對於其範圍、期滿移轉有關之移轉條件、價金決定方法、給付方式及給付時間等相關事項，應於投資契約明定，並應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。本案建議，為因應營運期間屆滿之移轉並確保雙方權益，民間機構應於契約期間屆滿前一定期間進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求。

二、契約屆滿前之移轉

(一) 因可歸責於民間機構之事由終止契約

必須返還及非必須返還之資產皆應無條件且無償提供予執行機關。

(二) 因可歸責於執行機關之事由終止契約

執行機關期初點交予民間機構之營運資產應無條件無償返還予執行機關。其他屬民間機構投入之設施、設備或物品為維持本案正常營運之必要資產，執行機關得請求民間機構將該資產有償移轉所有權予執行機關，其計價應依雙方所委託之獨立、公正專業機構所進行之鑑價結果，其鑑價之費用應由執行機關負擔。

(三) 因不可抗力、除外情事，及其他不可歸責於雙方之事由或雙方合意終止契約

必須返還之營運資產無條件無償返還予執行機關，其他屬民間機構非必須返還之設備、物品為維持本案正常營運之必要資產，執行機關得請求民間機構將該資產有償移轉所有權予執行機關，其計價應依雙方所委託之獨立、公正專業機構所進行之鑑價結果，其鑑價之費用負擔應由雙方負擔。

三、移轉標的

委託營運期間屆滿時應返還之標的原則，應包括現存所有營運資產，民間機構應確保資產維持在可使用之狀態，使執行機關得以順利接管營運。本案應返還之資產包括：原屬執行機關之資產、民間機構因資產損害或報廢補足之同等替代品。

四、移轉程序

民間機構應於委託營運期間屆滿前即開始進行資產返還之相關作業，其執行程序依序為：製作詳細的財產清冊、進行資產總檢查、協商資產返還事宜、提供必要參考資料，包含必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。