

「介壽段觀光旅館興建營運移轉案」

公告招商文件

（內含申請須知及附件、投資契約草案及附件）

主辦機關：連江縣政府

中 華 民 國 104 年 月 日

第一部份

申請須知及附件

目 錄

第一章 公告事項之詳細規範	1
一、公共建設計畫之性質	1
二、基本規範	1
三、契約期間	1
四、公共建設計畫範圍	1
五、申請人之資格條件	1
六、申請案件之審查項目及審查標準	2
七、有無協商事項	2
八、申請文件遞送截止日及地址	2
九、申請程序及保證金	2
十、容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限	2
十一、領購費用及方式	2
十二、通訊及異議提詢	2
第二章 名詞定義及一般說明	4
一、法令依據	4
二、名詞定義	4
三、一般說明	6
四、聲明事項	7
第三章 計畫說明	9
一、基本資料說明	9
二、契約期間、期限及工作範圍	13
三、費用負擔	14
第四章 申請作業規定	16
一、申請人資格及應提出之資格證明文件	16
二、申請程序	21
三、申請保證金	23
四、釋疑及回覆	25
五、異議、申訴及檢舉	25
第五章 投資計畫書	26
一、申請人注意事項	26
二、投資計畫書內容及撰寫方式	26

第六章	申請文件項目、份數及提送方式	33
一、	申請人應注意事項	33
二、	申請文件項目、份數及提送方式	33
第七章	甄審作業規定	35
一、	甄審組織	35
二、	作業程序	35
三、	資格審查	36
四、	綜合評審	38
第八章	政府承諾與協助事項	43
一、	政府承諾事項	43
二、	政府協助事項	43
第九章	議約及簽約期限	44
一、	議約	44
二、	簽約前應完成之事項	44
三、	履約保證	45
四、	簽約	46

第一章 公告事項之詳細規範

一、公共建設計畫之性質

(一) 促參法依據

屬「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)第 3 條第 1 項第 7 款所規定之觀光遊憩重大設施。

(二) 依「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 1 款 (BOT) 規定辦理。

二、基本規範

(一) 興建依交通部觀光局訂頒之「觀光旅館建築及設備標準」之一般觀光旅館，最少投資房間數為 100 間 (含) 以上。

(二) 興建旅館暨其附屬設施與設備需依照「觀光旅館建築及設備標準」一般觀光旅館之規定。

(三) 興建期最低投資金額 (含稅) 應達新臺幣 3 億元 (含) 以上。

(四) 除法律規定之法定停車位數量外，必須增設一層停車場對外供公共停車使用。

三、契約期間

包含興建期及營運期，共計 50 年。

四、公共建設計畫範圍

詳第二部份之投資契約 (草案) 及附件。

五、申請人之資格條件

申請人得以單一公司或合作聯盟方式申請參與，並應符合本計畫所要求之實收資本額等項資格條件規定；詳本申請須知第 4 章申請作業規定。

六、申請案件之審查項目及審查標準

詳本申請須知第 7 章第 3 項。

七、有無協商事項

無。

八、申請文件遞送截止日及地址

(一) 申請人應依本申請須知第六章規定備齊相關申請文件並妥予封裝後，於 104 年○○月○○日下午 5 時前寄達（註明連江縣政府財政局收）或專人送達連江縣政府財政局（地址：連江縣南竿鄉市介壽村 76 號），交由連江縣府財政局收件，收件截止時間後概不受理，如有延誤則由申請人自行負責。

(二) 本府地址：連江縣南竿鄉市介壽村 76 號，郵遞區號：20941

本計畫聯絡人：連江縣政府財政局劉建麟；聯絡電話：0836-25052。

九、申請程序及保證金

(一) 採一次送件，並採「資格審查」及「綜合評審」二階段甄審之作業之方式辦理。

(二) 應繳納新臺幣 500 萬元之申請保證金。

十、容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限

依促參法及相關法規可辦理之附屬事業，土地使用期限 50 年。

十一、領購費用及方式

自行網路下載領取：請自行前往財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站（<http://ppp.pcc.gov.tw/ppp.website/>）-投資資訊-所有促參公告案件查詢下載公告招商文件。

十二、通訊及異議提詢

- (一) 領件人或申請人對本招商文件之內容有疑義者，得於 104 年○○月○○日前以中文書面徵詢本府，本處將於前述函詢期限截止後彙整，統一以中文書面答覆領件人或申請人，並於 104 年○○月○○日起公告於本府網頁。
- (二) 本招商文件之解釋僅得以前述方式為之，其他任何形式對其之說明、解釋僅供參考；另有關本招商文件之修訂、補充等事項，則依本申請須知第 4 章辦理。

第二章 名詞定義及一般說明

一、法令依據

依「促進民間參與公共建設法」第 42 條及「促進民間參與公共建設法施行細則」第 40 條規定辦理公告徵求民間參與及辦理甄審作業。

二、名詞定義

本招商文件所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- (一)促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統(89)華總一義字第 8900032910 號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。
- (二)本計畫：指「介壽段觀光旅館興建營運移轉案」。
- (三)主管機關：指財政部。
主辦機關：指連江縣政府（以下簡稱本府）。
- (四)甄審委員會（以下簡稱甄審會）：指本府為評審民間機構參與本計畫申請作業，依促參法及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」規定所組織，以訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式，辦理申請案件之綜合評審，協助本府解釋與甄審項目、甄審標準及評定結果有關事項之委員會。
- (五)申請人：指依本招商文件規定向本府申請參與本計畫之廠商，並依不同之甄審作業階段，分別稱之為合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- (六)合格申請人：指依本招商文件規定通過資格審查之申請人。
- (七)最優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為最優申請案件之申請人。
- (八)次優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為次優申請案件之申請人。
- (九)民間機構：指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與本府簽訂參與本計畫公共建設之投資契約者。

- (十) 投資計畫書：指申請人依本招商文件之規定提出參與本計畫所研擬之計畫內容。
- (十一) 投資執行計畫書：指最優申請人於接獲本府通知後，將其所提出之投資計畫書依據議約結果及參酌甄審會之意見修正後，所提出經本府同意之執行計畫。
- (十二) 合作聯盟：指由兩個以上之廠商（或法人），為申請參與本計畫所組成之合作團體。
- (十三) 協力廠商：指非申請人，但於申請階段替代申請人提出本計畫所需之技術能力，並提出協力廠商承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本計畫之廠商。
- (十四) 投資契約：指本府與民間機構就本計畫有關興建、營運等事項所簽訂之契約。
- (十五) 廠商：指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供興建營運服務之自然人、法人、機構或團體。
- (十六) 最少投資項目：指投資契約規定民間機構必須投資開發經營之工作項目。
- (十七) 營運收入：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，經會計師查核簽證之民間機構全部營業收入，包括但不限於自行經營及其他經執行機關同意出租相關設施及空間與第三人經營之部分。

三、一般說明

- (一) 申請人應詳閱本招商文件，其提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件所規定之事項，申請人不得逾越本招商文件規定或提出任何附帶條件或但書（融資意願書除外）。違反者，以招商文件為準，超過、逾越招商文件規定部份視為無效。
- (二) 申請人對本招商文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於公告規定期限內依規定方式提出；本府所為之書面澄清視為本招商文件之一部分。本府得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。
- (三) 本招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。
- (四) 本招商文件所提及之法令亦包括該等法令於本計畫公告後至申請截止日前之修訂內容。若該等法令有重大修正時，本府應酌予延長申請期限。
- (五) 申請人須自行負擔參與本計畫申請作業所支出之各項費用，除本招商文件另有規定者外，本府不給付申請人參與本計畫申請作業所支出之各項費用。
- (六) 本招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日等均計入。
- (七) 本招商文件未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。
- (八) 不同申請人提出於本府之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本府得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定。如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。
- (九) 本申請須知所稱之印鑑章或用印皆指申請人印模單（**附件 5**）所用之印鑑。

四、聲明事項

(一) 招商文件如有瑕疵或誤解之效力

招商文件內如有瑕疵或申請人對本計畫條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人不得以任何理由主張任何書件或契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償或要求重新甄選。

(二) 法律責任之限制

本府或任何公職人員依有關法令規定辦理本計畫而產生任何作業上之瑕疵，概不負任何法律責任。申請人對於審查及甄審結果應無異議接受，本府、甄審委員會及甄審委員均無解釋任一申請人未能獲選原因之義務。

(三) 「申請須知」各階段適用之對象

本「申請須知」為申請人提送投資計畫書及辦理後續其他事項之依據，對申請人所為之規定或要求，除有特別規定外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

(四) 智慧財產權

申請人應保證所提出申請文件及其內容，不侵犯第三人之智慧財產權。政府若因利用或轉授權他人利用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為本人及政府辯護，並負擔政府因訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負擔因申請人與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若政府因此類爭訟事件延及本計畫之推動，申請人應負完全責任，並賠償政府因此所致之損害。

(五) 權利義務說明

- 1.由本府提供商業區開發基地，並以設定地上權方式，提供民間機構興建及營運，雙方應依所簽訂之投資契約、設定地上權契約履行各項權利義務。
- 2.民間機構簽約後，得依投資契約規定以本計畫之建築及其附屬設施、地上權設定抵押或設定負擔申請辦理融資。

(六) 基地資料之查閱

領件人如有需要，得於本計畫公告期限內之上班時間（上午 8:00 至 12:00、下午 1:30 至 5:30，例假日及國定假日除外）赴本府財政局（連江縣南竿鄉介壽村 76 號），參閱本計畫土地資料並逕行前往本計畫基地現勘，本府得視實際需要派員陪同。

第三章 計畫說明

一、基本資料說明

(一) 興辦依據

- 1.依據促參法第3條第1項第7款規定興辦之觀光遊憩重大設施。
- 2.依促參法第8條第1項第1款(即興建、營運暨移轉)之方式辦理。

(二) 辦理目的

介壽商場位於馬祖南竿鄉介壽村蔬菜公園的西側，介壽村原名「山隴」，於民國44年改稱介壽村，居民仍習慣稱山隴，此為縣政府所在地，並臨近南竿機場，商業鼎盛，人口密集，因此成為馬祖地區政經中心；介壽商場多年來引領馬祖地區主要經濟商業活動，商場共22棟建物，土地面積約2,126.92平方公尺，原為連江縣政府於民國50年代興建，提供地區居民承租作為商業使用場所，距今已興建超過40年，建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，即俗稱之海砂屋，不僅混凝土抗壓強度不及格、騎樓鋼筋嚴重外露，更有多項建築結構上的危險，基於安全上考量實有改建之必要。

馬祖地區自戰地任務解除後，政府陸續提出許多利於觀光發展之政策，國內遊客倍數成長，加上小三通及陸客自由行等重大政策開放下，未來遊客量快速成長可期。本計畫擬提升馬祖地區的觀光住宿軟硬體品質，並導入多元機能，結合辦公、商務、會議等商務機能與提供地方特色商品之商場，因此擬依據「促進民間參與公共建設法」相關規定辦法招商興建及營運。

(三) 本計畫之興建營運期間

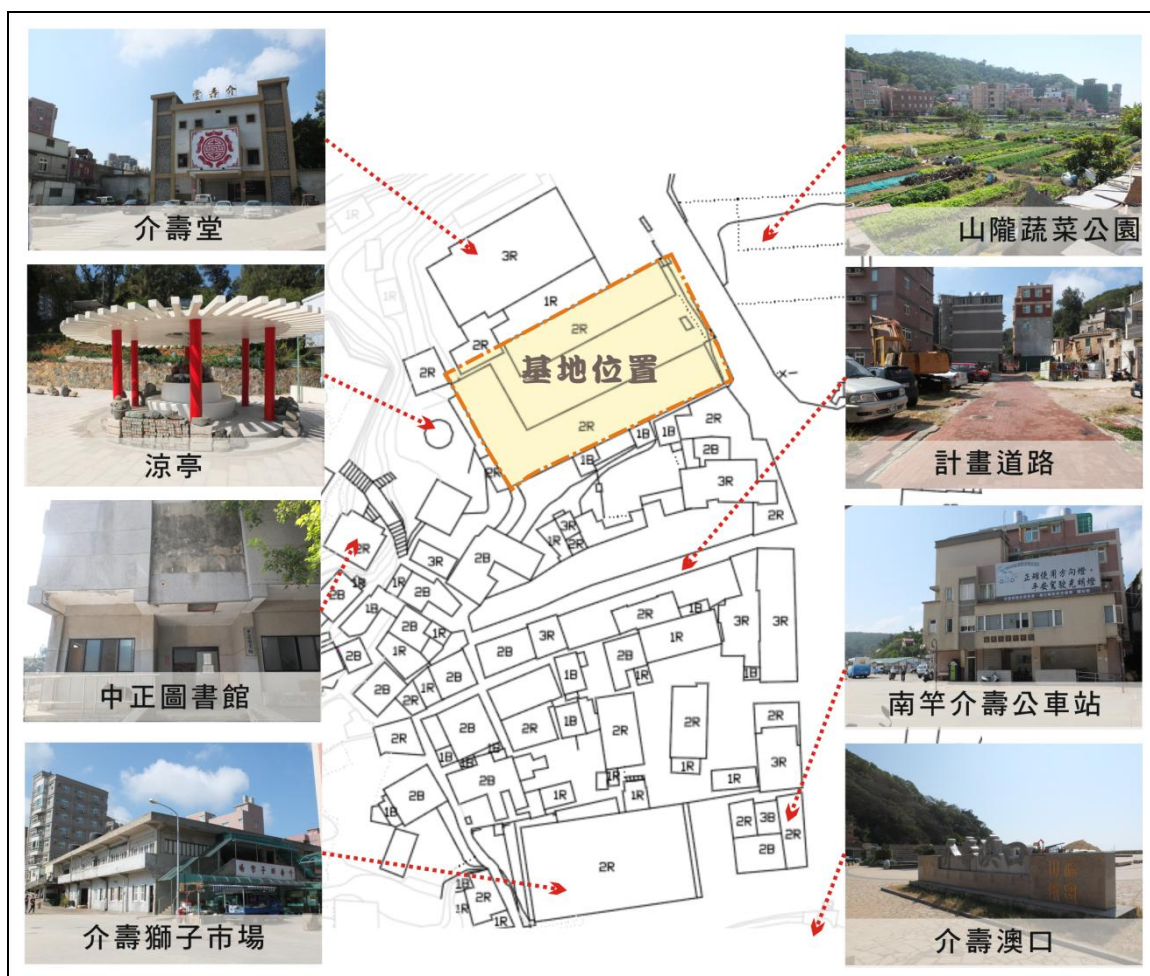
自投資契約簽訂日開始起算，共50年。

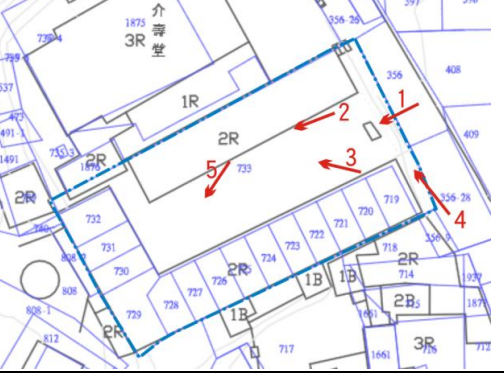
(四) 本計畫為重大公共建設，符合投資總額不含土地達新臺幣3億元之遊客住宿、餐飲等相關設施。前述投資總額指民間機構為本計畫所投注資金及各項硬體設施費用之總和，對於主業及附屬設施之投資總金額至少應達新臺幣3億元(含稅)以上。投資總額之定義係指包括「直接工程成本」、「間接工程成本」、「資本化利息」、「開發權利金」、及「興建期土地租金」。

(五) 基地概述

1. 基地及周邊現況

本基地位於南竿鄉介壽村的西南側，本村為連江縣政府機關學校最密集所在，包含縣府、警察局、郵局、農會、馬祖高中及介壽國中小等皆位於本村，基地東側為蔬菜公園、北臨介壽堂、西側為中正圖書館、南側有介壽獅子市場、介壽公車站及澳口公園等。



	
基地現況一	基地現況二
	
基地現況三	基地現況四
	
基地現況五	照片拍攝位置及方向

2. 基地範圍

(1) 土地座落及面積

連江縣南竿鄉介壽段 719~733 地號土地共 15 筆，總計面積為 2,126.92 平方公尺（733 地號含部分道路地尚未辦理分割，約 62.34 平方公尺，以地政事務所測量分割後之面積為準），使用分區為商業區。

表 1 用地清冊表

筆數	地號	登記面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理機關	備註
1	719	59.25	59.25	商業區	連江縣	連江縣政府	
2	720	53.68	53.68	商業區	連江縣	連江縣政府	
3	721	55.38	55.38	商業區	連江縣	連江縣政府	
4	722	52.64	52.64	商業區	連江縣	連江縣政府	
5	723	52.92	52.92	商業區	連江縣	連江縣政府	
6	724	52.80	52.80	商業區	連江縣	連江縣政府	
7	725	53.28	53.28	商業區	連江縣	連江縣政府	
8	726	54.57	54.57	商業區	連江縣	連江縣政府	
9	727	50.96	50.96	商業區	連江縣	連江縣政府	
10	728	56.34	56.34	商業區	連江縣	連江縣政府	
11	729	103.08	103.08	商業區	連江縣	連江縣政府	
12	730	54.64	54.64	商業區	連江縣	連江縣政府	
13	731	56.28	56.28	商業區	連江縣	連江縣政府	
14	732	74.68	74.68	商業區	連江縣	連江縣政府	
15	733	1,296.42	1,234.08	商業區 道路用地	連江縣	連江縣政府	以地政事務所測量分割後之面積為準
合計		2,126.92	2,064.53	-			

註：民間機構處理本基地之土石方應以挖填平衡為原則。如有剩餘土石方應依營建剩餘土方處理方案規定辦理；如需棄置，棄置所需費用、程序，由民間機構負責。

(2) 地上物

基地上計有本府出租民間使用的建物 22 棟，為兩層樓建物，並未登記建物產權；基地範圍外之 1876 地號上方建物必須配合本案一併拆除。

表 2 現有承租戶承租面積表

編號	門牌	地號	地目	使用分區	面積 (m ²)	租用土地面積 (m ²)
001	240	719	建	商業區	59.25	59.25
002	241	720	建	商業區	53.68	53.68
003	242	721	建	商業區	55.38	55.38
004	243	722	建	商業區	52.64	52.64
005	244	723	建	商業區	52.92	52.92
006	245	724	建	商業區	52.80	52.80
007	246	725	建	商業區	53.28	53.28
008	247	726	建	商業區	54.57	54.57
009	248	727	建	商業區	50.96	50.96
010	249	728	建	商業區	56.34	56.34
011	250	729	建	商業區	103.08	103.08
012	251	730	建	商業區	54.64	54.64
013	252	731	建	商業區	56.28	56.28
014	253	732	建	商業區	74.68	74.68
015	261	733	建	商業區	1,296.42	55.20
016	262	733	建	商業區		52.50
017	263	733	建	商業區		52.50
018	264	733	建	商業區		52.50
019	265	733	建	商業區		52.50
020	266	733	建	商業區		52.50
021	267	733	建	商業區		52.50
022	268	733	建	商業區		52.50
總計						1,253.2

3.建蔽率與容積率

(1) 本基地範圍內商業區之建蔽率為 80%、容積率為 360%。

(2) 本基地南側有緊鄰基地之私有建築物，故規劃興建時基地應留設淨寬 3 公尺以上、淨高 3 公尺以上之通路供其通行。

二、契約期間、期限及工作範圍

(一) 契約期間

自投資契約簽訂之日起算 50 年，包括「興建期」及「營運期」。民間機構應於投資契約簽訂後 4 年內完成本計畫最少投資項目興建工程（上述期間得扣除興建上必要之政府審查時間），並依建築法及相關法規取得使用執照及其他相關證照。

(二) 開發經營權限

- 1.除投資契約另有約定外，民間機構於投資契約期間內，得於本府所提供之本計畫用地，興建及營運本計畫。
- 2.乙方依本契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(三) 工作範圍

- 1.民間機構之興建期投資金額至少應達新臺幣 3 億元，以完成本計畫之興建及營運，包括但不限於下列工作：

(1) 興建依交通部觀光局訂頒之「觀光旅館建築及設備標準」之一般觀光旅館，最少投資房間數為 100 間（含）以上。

(2) 興建旅館暨其附屬設施與設備需依照「觀光旅館建築及設備標準」一般觀光旅館之規定。

(3) 除依法設置法定停車數量外，必須增設一層停車場供公共停車使用。

- 2.其他相關事宜悉依投資契約（草案）之相關規定辦理。

三、費用負擔

(一) 租金

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 條第 1 項及第 2 項及本計畫設定地上權契約規定繳付，民間機構應於本府交付土地之日起開始計收當年度土地租金，並於交付土地後 10 日內繳交，嗣後則於每年 1 月 31 日前繳納當年度租金。

- 1.土地租金之相關事項，悉依本計畫投資契約之附件 2 設定地上權契約規定辦理。

2.民間機構積欠租金累計達 2 年之總額時，本府即得終止投資契約（詳投資契約第 20 條規定）。

（二）權利金：分為開發權利金與經營權利金二項，由民間機構依下列規定繳交，並由申請人於財務計畫中設算。

1.開發權利金：

開發權利金為新臺幣 1,000 萬元，民間機構應於簽約日前繳納予本府。

2.經營權利金：

（1）由民間機構自本計畫投資項目之任一部分開始營運日起每年度繳交總營運收入之 2%經營權利金。經營權利金計收之年度不足 1 年（即起始年度或末年度）者，依營運期間占該年度（以 365 日計）之比例計算之。經營權利金應由民間機構於每年度終了後，次年 1 月 31 日前向本府繳付之。

（2）如民間機構於投資契約所訂之最少投資項目至遲應開始營運日前營運者，於提前營運期間（即開始營運日起至投資契約所訂最少投資項目至遲應開始營運日止）之經營權利金減半收取。

（三）其他費用

本計畫應繳納之各項稅捐，除地價稅由本府負擔外，因本計畫契約所發生之登記費、代書費、規費、公證費、房屋稅及相關稅捐等應由民間機構負擔。

第四章 申請作業規定

一、申請人資格及應提出之資格證明文件

(一) 申請人一般資格

申請人如獲甄審通過成為最優申請人或次優申請人時，其依本章規定應具備之資格及能力，至少應持續至簽訂投資契約時為止。

1. 單一廠商

以單一廠商方式申請者，申請人應為：依法設立之公司或經認許之外國公司或依臺灣地區及大陸地區人民關係條例規定經許可之大陸地區公司且在我國設立辦事處者。

2. 合作聯盟

以合作聯盟方式申請者，其成員均應為：依法設立之公司、經認許之外國公司或依臺灣地區及大陸地區人民關係條例規定經許可之大陸地區公司且在我國設立辦事處者。

3. 協力廠商

申請人得邀請協力廠商從事本計畫之開發經營等相關工作，並於簽訂投資契約後，由該協力廠商履行投資契約之相關部分。申請人如遇特殊情形須變更協力廠商者，以未顯有低於原協力廠商就其協力部分所具有之資格，並經本府書面同意者為限。前開是否顯有低於原協力廠商之認定，以原、新協力廠商間之營業項目、資本額及實績作為認定基準。

(二) 申請人應注意事項

1. 單一申請人不得重覆申請，並不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。合作聯盟申請人之任一成員，不得為其他單一申請人，亦不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。

2. 申請人之授權：單一公司申請人及合作聯盟領銜成員應指定授權

代表人並出具授權書（如附件 4 之「申請人授權書」）。

3. 合作聯盟申請人成員之組成，不得違反促參法、公平交易法與相關法令之規定，簽訂合作聯盟授權書（如附件 12 之「合作聯盟授權書」）指定領銜成員並應經公證，作為合作聯盟申請人於申請期間之全權代表，於本計畫申請期間就本計畫申請與審核事件，有代表合作聯盟全體申請人為所有申請與審核行為與法律行為之權利。
4. 單一申請人或合作聯盟申請人之成員，如有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該申請人實收資本總額 20%。

（三）申請人之財力資格

申請人應具備足以執行本計畫相關工作之財力，其最低實收資本額及財務狀況必須符合下列要求：

1. 以單一廠商方式申請者，應符合以下條件：
 - （1）公司實收資本額不得低於新臺幣 6 千萬元。
 - （2）依法定期納稅。
 - （3）於最近三年內無退票紀錄。
2. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之授權代表應符合以下條件：
 - （1）公司實收資本額不得低於新臺幣 3 千萬元。
 - （2）依法定期納稅。
 - （3）於最近三年內無退票紀錄。
3. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之一般成員應符合以下條件：
 - （1）公司實收資本額不得低於新臺幣 3 千萬元，且合計不得低於新臺幣 6 千萬元。
 - （2）依法定期納稅。
 - （3）於最近三年內無退票紀錄。

（四）申請人之技術資格

截止投標日前五年內曾有營運 100 房以上旅館之實績。

(五) 資格證明文件

1. 一般規定

- (1). 出具證明者為中華民國政府所屬之機關及各級地方政府時，所出具之證明文件無須認證。
- (2). 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院、公證機構或公證人之認證（經會計師簽證之財務報表及無退票紀錄證明除外）。
- (3). 出具證明者為中華民國境外之機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證及中華民國駐外機構認證。
- (4). 證明文件若非中文時，應翻譯成中文並由申請人出具切結書（如附件 3 之「投資申請切結書」），以擔保其翻譯內容實屬無誤。
- (5). 申請人提出之證明文件，除另有規定外，均以影本為原則，並應由申請人（合作聯盟為領銜成員）及公司負責人加蓋印鑑章，逐頁加註「與正本相符」之註記。惟本府得要求申請人提供文件正本以供檢核。申請人如為外國公司者，得由其被授權人檢附經該公司所在國之公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書，並代表公司以簽章代替印鑑章。

2. 一般資格證明文件

- (1). 申請人（若為合作聯盟者，其各成員）應檢具合法登記證明文件（含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記證明書、公司登記表）影本乙份，並註明與原件相符且經公司負責人及公司簽名或用印。
- (2). 合作聯盟之組成員有外國公司者，其資格證明文件係得以證明該公司合法組織及存續營業之證明文件，例如公司登記證明書、營業執照或該公司所在國之政府出具之證明函等。

3. 財力資格證明文件

- (1).申請人如為單一公司者，應提出公司最近 3 年內經會計師簽證之年度財務報表，公司設立未滿 3 年者，則提出設立時起至本計畫公告時經會計師簽證之財務報表；申請人如為合作聯盟者，各成員應提出公司最近 3 年內經會計師簽證之年度財務報表，成員公司設立未滿 3 年者，則提出公司設立至本計畫公告期間，並經會計師簽證之財務報表。
- (2).申請人須在最近 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事，申請時應檢附最近 3 年內無退票紀錄證明及最近 3 年內無重大喪失債信之情事聲明書（如附件 14 之「無重大喪失債信聲明書」）。該項無退票紀錄證明文件之向票據交換所或金融機構函詢日期，應為本計畫公告招商日以後。

4.技術資格證明文件

- (1)營利事業登記項目為旅館業之營利事業登記證影本。
- (2)截止投標日前五年內曾自行或受委託營運 100 房以上旅館之實績證明文件。
- (3)如以企業聯盟方式申請者，其成員之一具有前述之技術資格者即可。
- (4)若未具前述資格者得邀請協力廠商從事本計畫相關之興建、營運相關工作，並以該協力廠商之實績代替申請人之技術資格證明文件，應提出「協力廠商意願書」，承諾願接受申請人委託從事本計畫相關之興建、營運相關工作，申請人如欲更換該協力廠商時，更換後之協力廠商之經營能力應不低於原協力廠商，並經主管機關同意後始得為之。

4.合作聯盟協議書

- (1).申請人為合作聯盟者，須提出合作聯盟協議書（如附件 11 之「合作聯盟協議書」），協議書內容應包括各成員間之分工、權利、義務及認股比例。
- (2).協議書之內容如有變更（包括但不限於成員之變更），須經本府同意，否則即喪失申請人之資格。
- (3).協議書有效期間至少應持續至本計畫之投資契約簽訂時為

止。

(4).合作聯盟協議書應經公證或認證。

5.協力廠商意願書

協力廠商應提出協力廠商意願書（如附件 13 之「協力廠商意願書」），表示有意願接受申請人委託，從事本計畫開發經營等相關工作。

6.金融機構融資意願書

申請人需檢附金融機構針對申請人投資計畫之融資意願書。

（六）資格證明文件之認證

- 1.出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。
- 2.出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。
- 3.出具證明者為外國之政府機構時，其所出具之證明文件須經中華民國駐外機構驗證。
- 4.出具證明者為外國私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。
- 5.出具證明者為大陸之政府機構、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經大陸地區公證機關公證或認證及財團法人海峽交流基金會驗證。
- 6.所有資格證明文件若非採用中文，則須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

二、申請程序

本計畫申請作業預定時間表如下：

表 3 計畫申請作業預定時間表

項次	作業內容	104 年						105 年		
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
1	正式公告									
2	申請人書面提出對申請須知之疑義									
3	主辦機關答覆申請人提出之疑義，必要時變更或補充申請須知									
4	申請文件受理									
5	申請文件初步查核									
6	申請人補正或完成澄清資格文件內容									
7	主辦機關資格審查，選出合格申請人									
8	甄審會進行綜合評審，評定最優申請人及次優申請人									
9	主辦機關與最優申請人議約									
10	主辦機關與最優申請人簽約									

(一) 作業流程

本計畫徵求民間機構參與之甄審作業程序，係採一次送件，並分「資格審查」、「綜合評審」二階段甄審之作業方式辦理，並甄選出合格申請人及最優申請人或次優申請人。

(二) 各階段申請人應提供文件及作業程序

1.資格審查階段：申請人應依本申請須知規定提出各項申請文件及資格證明文件，並由本府依第 7 章之規定進行審查，通過資格審查者，即為本計畫合格申請人。

- 2.綜合評審階段：申請人經獲選為合格申請人後，由甄審委員會依第 7 章之規定進行評決，選出本計畫最優或次優申請人。

(三) 申請文件之正確性

申請人於各申請階段所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿、非法或其他不實之情事，不論是否完成甄審作業，本府均得取消其資格。

(四) 「申請須知」之修訂及補充

- 1.本府認為本計畫申請須知如有修訂或補充之必要時，應另行補充公告並得延長公告期間。
- 2.「申請須知」之內容以最後增修之內容為準。其他未經公告之任何形式對「申請須知」之更改，除經申請人同意者外均不可拘束各申請人。

(五) 基地勘察

申請人可逕赴本基地現場勘察，自行瞭解本基地實況及所有可能影響本計畫執行之現有及預期情況與事項，爾後不得以任何理由提出抗辯。

(六) 申請人聯絡資料之確定

申請人應以書面告知本府其聯絡人及通訊地址等資料，如有變更，並以書面通知本府，否則致使補充文件或其他往來函件無法送達時，申請人仍應受該等文件之拘束。

(七) 雙方通訊

本計畫招商文件公告後至「投資契約」簽訂之日止，申請人就本計畫之詢問與通訊，均應以書面按下列地址送達：

通訊處：連江縣政府

聯絡電話：0836-25052

聯絡人：劉建麟先生

傳真電話：0836-22601

通訊地址：20941 連江縣南竿鄉介壽村 76 號

(八) 智慧財產權

申請人應保證所提出申請文件及其內容，不侵犯第三人之智慧財產權，並應出具本申請須知之附件 3「投資申請切結書」。

三、申請保證金

為確保申請人所提送資料、文件之正確性，申請人應依本條規定繳交申請保證金新臺幣 500 萬元整。

(一) 申請保證金額度及繳納

1. 額度為新臺幣 500 萬元。
2. 申請人應於提送申請文件時，一併繳納申請保證金。若經評選取得議約權並完成簽約者，則本申請保證金即轉為民間機構之履約保證金。

(二) 申請保證金繳付方式

申請保證金得以現金、由本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發受款人為「連江縣政府」禁止背書轉讓之銀行支票、受款人為連江縣政府之保付支票、無記名可轉讓定期存單、無記名政府公債、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（詳附件 6、附件 7）、銀行出具之保證金保證書（詳附件 8）繳付。申請人如以現金繳付者，應繳付至下列指定之帳戶：臺灣銀行馬祖分行；戶名：連江縣政府保管款專戶；帳號：039038094014。申請人以現金繳付者，應將繳納證明文件附於申請文件中，以現金以外之其它方式繳納申請保證金者，請附於申請文件中一併繳納。

(三) 申請保證金有效期限

倘於申請保證金之有效期限屆滿前，仍未完成本計畫簽約程序，除本申請須知另有規定得退還外，申請人應於有效期限屆滿前 30 日辦理展延或更換，否則視為撤回或放棄本計畫之申請。但申請人以現金繳納申請保證金者，不在此限。

(四) 申請保證金之沒收

申請人有下列所定情事之一者，本府得沒收申請人之申請保證金：

- 1.申請人所提送之資料、文件經查核與事實不符，致影響評審結果者。
- 2.申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
- 3.於申請期間內審查作業途中，無故放棄參與申請、審核、議約，或放棄其最優申請人或次優申請人資格。
- 4.未依指定期限議約與簽約，本府得通知限期補正，如經通知限期補正仍未補正者。
- 5.民間機構未依規定繳付履約保證金。
- 6.申請人就本計畫申請與審核程序，發生「政府採購法」第 50 條第 1 項各款或第 101 條第 1 項各款之任一情事。
- 7.申請人有其他違反法令事項，致無法繼續本計畫之申請或與本府簽約者。

(五) 申請保證金之退還

- 1.未通過資格審查與合格申請人未能於綜合評審獲選為最優申請人或次優申請人者，得於資格審查或綜合評審後之次日起 15 日內，洽本府無息領回申請保證金。
- 2.本計畫次優申請人應於本府與最優申請人完成簽約程序，並接獲本府通知後 15 日內，洽本府無息領回申請保證金。如本府因故或無法完成本須知第 9 章之議約與簽約相關規定，未與最優申請人完成簽約程序，亦未通知次優申請人遞補者，次優申請人得洽本府無息領回申請保證金。前開已領回申請保證金之次優申請人於接獲遞補通知而取得議約資格後，應依本府書面通知之期限內補繳申請保證金，如未繳納者，本府得逕行取消次優申請人之資格。
- 3.本計畫最優申請人繳納之申請保證金於完成簽約時直接轉為民間機構之履約保證金。
- 4.單一申請人辦理前述保證金領回時，得委任代理人持公司印

鑑、負責人印鑑及代理人被授權證明文件辦理。合作聯盟申請人辦理前述保證金領回時，得委任代理人持領銜成員之公司印鑑、負責人印鑑及代理人授權證明文件辦理。

四、釋疑及回覆

- (一) 對本招商文件內容有疑義者，應於本文件公告後 7 日內，以書面向本府請求釋疑。
- (二) 本府之回覆應以書面為之，回覆之期限為 7 日。若涉及變更或補充本招商文件內容者，本府應另行公告，並視需要延長截止收件期限。

五、異議、申訴及檢舉

- (一) 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人異議之機關名稱：連江縣政府財政局、地址：20941 連江縣南竿鄉介壽村 76 號、電話：0836-25052。
- (二) 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱：財政部促參申訴審議會，其地址為臺北市中正區愛國西路二號。
- (三) 申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉。法務部調查局，檢舉電話：02-29188888，檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。

第五章 投資計畫書

一、申請人注意事項

- (一) 申請人應於本章規定提出投資計畫書文件；且投資計畫書之內容不得附有但書或附帶條件。
- (二) 申請人所提送之申請文件，不論評審結果如何，均不退還申請人。

二、投資計畫書內容及撰寫方式

- (一) 申請人撰寫投資計畫書時，其內容至少應包括下列項目及內容，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：民間機構籌組計畫、組織架構及實績

第二章：土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、移轉及返還計畫

第三章：財務計畫

第四章：回饋與睦鄰計畫

- (二) 民間機構籌組計畫、組織架構及實績

其內容至少應含：

- 1.民間機構籌組構想、籌組作業流程與時程、計畫目標、開發經營理念、股款募集計畫。
- 2.申請人背景、企業形象、商譽、財務與經營狀況，請提供上述相關證明文件或佐證資料，並以附錄形式附於投資計畫書末尾。
- 3.申請人或協力廠商對本計畫相關之興建與經營實績，例如觀光旅館經營、旅館品牌經營等經驗者，請提供上述經營實績之相關證明文件或佐證資料，並以附錄形式附於投資計畫書末尾。

(三) 土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、移轉及返還計畫

1. 土地使用計畫

(1) 申請人應依循「都市計畫法」、「連江縣(南竿地區)風景特定區計畫」、等土地使用管制規定、旅館建築及設備標準等相關法令，提出本計畫土地使用計畫。

(2) 申請人應依本「申請須知」第2章至第4章之內容及要求，提出至少包括開發用途與構想、量體配置、開放空間、交通規劃等設施配置方案及建築初步設計方案，其內容至少應含：

※土地配置計畫：土地使用範圍、土地使用強度、土地使用種類等。

※建築量體規劃：主體建築規劃及配置(包含旅館及旅館附屬設施)、公共設施與公用設備規劃配置。

※交通計畫：人車動線與設施之規劃及配置實質計畫。

※景觀計畫：景觀綠化與美化。

2. 興建計畫

申請人應依本招商文件之內容，並應符合本計畫基本功能需求及各類技術規範，以提出本計畫之興建計畫；其內容至少應含：

(1) 管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本計畫之基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。

(2) 興建工程綱要及進度表：含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。

(3) 保險計畫：興建相關保險及職災防護計畫。

本計畫旅館之興建計畫，應依交通部觀光局頒訂施行之「觀光旅館建築及設備標準」規定進行一般觀光旅館之規劃設計與興建，且應符合節能、環保之要求。

3. 營運計畫、移轉及返還計畫

申請人應擬具經營管理計畫，對於旅館及旅館附屬設施經營之人員組織、營運策略及行銷推廣計畫等妥予規劃；另對於營運後之環境衛生與安全管理、資產及設備維護與重置等應先行提出構想及執行方式。其內容至少應含：

- (1) 經營組織、經營管理方式及作業流程規劃：含人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
- (2) 旅館市場分析及行銷計畫：含市場分析（包括客層分析與運量預估）、活動企劃（包括規劃馬祖地區旅遊景點、本計畫基地與周邊島嶼等套裝行程）、行銷推廣計畫等。以上行銷企劃內容，合格申請人如採會員制方式行銷者，應提出會員制招募計畫及會員證款項專款專用之執行計畫，並擔保其所收取之會員證款項，不得移作本計畫目的以外用途之用。
- (3) 基地設施如有部份委外或分租經營時，營業收入之統計及管控計畫。
- (4) 各期程營運量目標：訂定營運總體目標及各期程營運量目標、提供之服務水準與品質等。
- (5) 各事業收費費率之訂定與調整機制：各事業營運費率標準與調整機制等。
- (6) 防災及緊急應變計畫。
- (7) 資產及設備維護與重置計畫：含設施維修計畫、資產汰換、設施規模之擴建與時程、環境衛生安全管理、保安全管理與應變計畫。
- (8) 許可期間屆滿之資產移轉計畫：申請人應提出開發經營期限屆滿時之移轉及返還計畫，內容至少應符合投資契約(草案)中有關移轉及返還之規定，並表列說明開發經營期限屆滿時將移轉予政府之資產項目。

(四) 財務計畫

財務計畫內容至少應含：

1.財務效益評估

(1) 財務基本參數說明

財務基本參數說明至少（但不限於）應包括興建期程、營運期程、物價調整、折舊方式及折舊年期、各項週轉率、稅賦、資本結構、資金成本（分為股權、融資及計畫整體）及股利政策等。

(2) 土地租金假設

申請人應依相關法令規定計算租金，並以民國 105 年起每 3 年以 5%調整一次為假設基礎試算。

(3) 權利金設定

應於財務計畫中納入開發權利金與經營權利金設定。

(4) 興建期投入成本分析

興建期投入成本分析，應依各項設施分別編列，至少（但不限於）應包括分項興建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施之興建期投入成本彙總，配合開辦費、開發權利金、資本化利息、興建期土地租金、工程準備金及工程保險費等預估，編製興建期資金來源用途表。

(5) 營運收入分析

營運收入分析，應依各項營運設施分別說明，至少、分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營運收入預估。

(6) 營運成本及費用分析

營運成本及費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。

(7) 重增置成本分析

重增置成本分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括各項設施重增置計畫及重增置成本預估。

(8) 折舊與攤銷費用分析

折舊與攤銷費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。

(9) 財務效益分析

財務效益分析結果至少（但不限於）應包括「計畫淨現值（Project NPV）」、「計畫內部報酬率（Project IRR）」、「計畫還本年期（Project Pay-Back Period）」、「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」及「股權還本年期（Equity Pay-Back Period）」分析。

(10) 償債能力分析

應根據以上結果，提出融資還款期各年之償債能力預估分析，分析結果至少（但不限於）應包括長期償債能力（負債涵蓋比率）預估及利息保障倍數預估。

(11) 敏感性分析

應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率及長期償債能力之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少（但不限於）應包括延遲完工風險、興建成本超支風險、營收不如預期風險及利率風險。

(12) 預估財務報表

即開發經營期間內分年之財務報表，其至少應包括資產負債表、損益表及現金流量表。

(13) 投資總額估算

分別估算興建期及營運期投資金額加總計算之。

2. 資金籌措計畫

資金籌措計畫應包括股本籌措及融資計畫。

- (1) 股本籌措：內容應包括發起人及其他資金募集對象之股本籌措時程、金額及其他事項。

(2) 融資計畫

申請人投資計畫書中之融資計畫內容至少包括如下：

※ 融資項目。

※ 融資金額。

※ 融資幣別及來源。

※ 融資期限（分寬限期與還款期）。

※ 預估融資利率。

※ 還款計畫（分期還款金額與時程）。

※ 融資相關成本（如支付主辦銀行之主辦費、承諾費、管理費等）。

3. 風險管理及保險計畫

在風險管理部分，申請人應就資金財務、政策法令及其他可能之影響因素等提出風險分析及保險規劃，以提出本計畫興建及開發經營期間完整之風險管理計畫，其內容至少應含：

(1) 風險管理規劃重點（風險管理目標與原則）。

(2) 主要風險因素及其影響。分為興建期與營運期，其中至少須包括下列項目：

※ 工程進度延遲風險。

※ 興建成本超支風險。

※ 資金募集風險。

※ 市場風險。

※ 服務設施故障風險。

※ 營運成本超支風險。

※ 財務風險（匯率、利率、物價風險）。

(3) 風險預防、減輕、移轉策略。

(4) 保險計畫：申請人應提出本計畫營運期間之完整保險計畫。

4. 金融機構融資意願書與評估意見：申請人需檢附金融機構針對申請

人投資計畫之融資意願書與評估意見。

(五) 回饋與睦鄰計畫

請分別以本府、連江縣民為對象，研提本回饋計畫，其內容以量化呈現為原則，可包含如下：

- 1.敦親睦鄰之回饋計畫：對於當地社區之地方公共事務回饋措施。
- 2.活絡旅遊市場之回饋計畫：對於本府辦理旅遊活動贊助或由民間機構自行規劃辦理有助當地旅遊發展活動等相關回饋措施。
- 3.地方就業之回饋計畫：提供連江縣居民之回饋計畫與方式。
- 4.基地現有承租戶之優惠計畫(如員工優先雇用承租戶)。
- 5.其他。

三、編撰方式

- (一) 申請人如有建議政府辦理事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。該建議事項不保證成就，申請人不得以其建議事項為政府施行與否，作為撤銷參與本計畫申請、簽約之事由。
- (二) 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。
- (三) 任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人（為企業聯盟者，其領銜成員）之負責人印鑑章。
- (四) 申請人得製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以不超過 15 頁（A4 規格）為原則。
- (五) 投資計畫書之格式以 A4 直式橫書為原則，圖表部分得以 A4 橫式橫書或 A3 摺頁方式撰寫，並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊，惟投資計畫書本文（不含附錄、附件）以不超過 150 頁為原則。
- (六) 申請文件使用文字，以使用中文為原則，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文或其他語文。
- (七) 投資計畫書應依上述內容予以分章撰寫，並彙成一成冊後予以印製乙式 22 份。

第六章 申請文件項目、份數及提送方式

一、申請人應注意事項

申請人應一次備齊本「申請須知」所規定之資格證明及投資計畫書等項申請文件，並於規定期限內以郵寄或專人送達收件處，逾時或以其他方式送達者則不予受理。

二、申請文件項目、份數及提送方式

本階段應依規提送如下列表述之文件及份數，並依其封裝方式提送資格審查所須之投資申請文件：

表 4 投資申請文件表

項次	項目	說明	份數	送件封裝方式
1	資格審查申請文件檢核表	格式詳附件 1。	1	請予密封後，並將「證件（甲）封」（格式詳附件 18）浮貼於上，外加蓋公司印鑑章。
2	申請書	格式詳附件 2。	1	
3	投資申請切結書	格式詳附件 3。 （本項切結書應由公司負責人簽署之，倘申請為合作聯盟時，其成員應各自填寫）。	1	
4	申請人授權書	格式詳附件 4。	1	
5	申請人印模單	格式詳附件 5。 （由單一公司申請人及合作聯盟領銜成員提出，並需與公司合法登記證明文件所載一致）	1	
6	申請保證金繳納文件或已繳納證明文件	格式詳附件 6~8 或其它申請須知規定繳付方式。	1	
7	資格證明文件			請予密封後，並將「證件（乙）封」（格式詳附件 19）浮貼於上，外加蓋公司印鑑章。
	(1)證明文件檢查表	格式詳附件 9。	1	
	(2)申請人基本資料表	格式詳附件 10。	1	
	(3)一般資格證明文件	詳本申請須知第四章一、之(五)-2.項規定。	1	

項次	項目	說明	份數	送件封裝方式
	(4)財力資格證明文件	詳本申請須知第四章一、之(五)-3.項規定。	1	
	(5)合作聯盟協議書	格式詳附件 11。 (單一公司申請人免附)	1	
	(6)合作聯盟授權書	格式詳附件 12。 (單一公司申請人免附)	1	
	(7)協力廠商意願書	格式詳附件 13。 (無者免附)	1	
	(8)金融機構融資意願書及評估意見	詳本申請須知第四章一、之(五)-6 項規定。	1	
	(9)其他可資證明申請人能力之文件	無者免附	1	
8	投資計畫書	詳本申請須知第七章規定。	22	應將投資計畫書完整裝訂成乙冊。 申請人應將乙式 22 份之投資計畫書與權利金報價單，妥予包裹密封成乙件後，將「證件(丙)封」(格式詳附件 20)浮貼於上，外加蓋公司印鑑章。
9	權利金報價單	格式詳附件 25。	1	

註：1.證件（甲）封、證件（乙）封及證件（丙）封及標單封須一併封裝入袋，並將「標封」（格式詳附件 21）浮貼於上，外加蓋單一公司申請人或合作聯盟領銜成員印鑑章。

2.申請人請確實依表列次序、文件項目、文件內容、相關封裝方式等予以撰寫與提送本計畫投資申請文件，各密封處須加蓋單一公司申請人或合作聯盟領銜成員印鑑章，投件前並請逐項查核。

3.投資申請文件之相關標封請妥予浮貼封裝，如有破損自行負責；所提送之投資申請文件經本府收件後概不退還。

4.申請人請於截標期限內，將上述標封寄（送）交本府，逾期不受理，如有延誤應自行負責，且不得參與申請。

第七章 甄審作業規定

一、甄審組織

依據「促進民間參與公共建設法」第 44 條第 1 項規定及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」規定，於公告徵求民間參與前成立本計畫甄審委員會，辦理甄審相關作業，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

二、作業程序

採一次送件，分「資格審查」、「綜合評審」二階段甄審之作業方式；其作業程序如下：

（一）申請受理

1. 由本府準備公告程序及辦理公告相關作業，申請人可於公告期限內自行於財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站（<http://ppp.mof.gov.tw/PPP.Website/>）下載本計畫公告招商文件，領件人或申請人對文件內容之任何疑義，得於期限以書面方式徵詢本府，本府將於前述函詢期限截止後彙整，以中文書面答覆，並公告於本府網頁及財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站。
2. 由本府受理收件；申請人應一次備齊本計畫申請須知所規定之各項申請文件（詳附件 1），並於規定期限內以郵寄寄達或專人送達本府收件處，逾時或以其他方式申請者，則不予受理。
3. 本府於截止收件後，即彙齊所有申請人之投資申請文件，依本章規定進行後續甄審作業。

（二）資格審查

1. 自本計畫公告申請截止日起算，約 20 日完成。
2. 本府將於此階段依申請須知規定進行書面形式檢核，如有疑義或缺失，將通知申請人於限期內辦理補正、補件或澄清，逾期不予受理；所提文件無論審查結果為何，概不退還。

- 3.補正、補件或澄清期限截止，進行資格審查並選出合格申請人，屆時將由本府將審查結果通知各申請人。

(三) 綜合評審

- 1.本階段係由甄審委員會依就合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，並依甄審項目、審查標準及評定方式（詳表 6），進行審查評決，選出最優申請人或增選出次優申請人。
- 2.綜合評審日期由本府另函通知各合格申請人。

(四) 議約與簽約

最優申請人應自接獲本府通知評審結果，依本須知第 9 章規定辦理。

三、資格審查

1. 資格審查審查項目

表 5 資格審查階段審查項目及審查標準表

項次	審查項目	審查標準	備註
1	資格審查申請文件檢核表	檢核表內載有各該申請人依規所應提送之各項文件，是否已填具清楚，並排列於本表之後。	1 份；格式如附件 1。
2	申請書	檢核申請人所提送之申請書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱（或合作聯盟名稱）與簽章是否相符。	1 份；格式如附件 2。
3	投資申請切結書	檢視切結書上之具切結人是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整、具切結人名稱與簽章是否相符；若申請人為合作聯盟，另須檢視各成員是否各自填寫一份切結書。	1 份；格式如附件 3。
4	申請人授權書	檢核申請人所提送之申請書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱（或合作聯盟名稱）與簽章是否相符。	1 份；格式如附件 4。
5	申請人印模單	檢核申請人名稱與簽章是否相符；檢核簽章與公司登記證明書、公司登記表所載是否相符。	1 份；格式如附件 5。
6	申請保證金	檢核繳交保證金之額度及繳交方式是否正確	1 份；格式如附件 6-8 或其它申請須知規定繳付方式。

項次	審查項目	審查標準	備註
7	資格文件		
	(1)證明文件檢核表	就申請人所提之證明文件檢查表，進行審查。	1份；格式如附件9。
	(2)申請人基本資料表	檢核表內所載之各該申請人基本資料是否填具清楚或詳實。	1份；格式如附件10。
	(3)一般資格證明文件	由政府機關或其授權機關核發之合法登記或設立等證明文件。 1.申請人（若為合作聯盟者，其各成員）應檢具合法登記證明文件（含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記證明書、公司登記表）。 2.合作聯盟之組成員有外國公司者，其資格證明文件係得以證明該公司合法組織及存續營業之證明文件，例如公司登記證明書、營業執照或該公司所在國之政府出具之證明函等。 3.申請人或其成員有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該申請人實收資本總額或財產總額20%。	各1份。
	(4)財力資格證明文件	1.申請人如為單一公司者，應提出公司最近3年內經會計師簽證之年度財務報表，公司設立未滿3年者，則提出設立年度至本計畫公告時經會計師簽證之財務報表；而申請人如為合作聯盟者，各成員應提出公司最近3年內經會計師簽證之年度財務報表，成員公司設立未滿3年者，則提出設立年度至本計畫公告時經會計師簽證之財務報表。 2.上述所定之財務報表若為影本者，須註明與原件相符且經公司負責人及公司簽名或用印。 3.其最低實收資本額之規定如下： （1）申請人為單一公司：實收資本額須在新臺幣6千萬元（含）以上。 （2）申請人為合作聯盟：領銜成員實收資本額須在新臺幣3千萬元（含）以上，各組成員實收資本額加總須在新臺幣6千萬元（含）以上。 4.申請人須在最近3年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事 （1）投資申請時應檢附最近3年內無退票紀錄證明。 （2）最近3年內無重大喪失債信之情事聲明書。 （3）無退票紀錄證明文件，向票據交換所或金融機構函詢日期應為本計畫公告日期以後。	各1份； 無重大喪失債信之情事聲明書之格式如附件14。
	(5)合作聯盟協議書	1.申請人為合作聯盟者，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、義務及認股比例。 2.協議書之內容如有變更（包括但不限於成員之變更），須經本府同意，否則即喪失申請人之資格。	1份；格式如附件11。

項次	審查項目	審查標準	備註
		3.協議書有效期間至少應持續至本計畫之「投資契約」簽訂時為止。 4.合作聯盟協議書應經公證或認證。	
	(6)合作聯盟授權書	合作聯盟申請人所提送之領銜成員授權書是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，合作聯盟成員人名稱與簽章是否均具備且相符，合作聯盟授權書應經公證或認證。	1份；格式如附件12。
	(7)協力廠商意願書	須檢視各協力廠商是否均提出本意願書，以承諾願接受申請人委託，從事本計畫之開發經營等相關工作。	1份；格式如附件13。
	(8)金融機構融資意願書及評估意見	本項文件由各申請人提送。	
	(9)其他能力證明文件	本項文件由各申請人視需要提送。	
8	投資計畫書	本項文件由各申請人提送。	乙式22份
9	權利金報價單	本項文件由各申請人提送。	1份；格式如附件25。

2. 資格審查方式

- (1) 資格審查時，由本府依申請須知規定，就申請人提送之申請文件進行審查，選出合格申請人。
- (2) 申請人提送之資格文件如有缺漏，但其資格事實確實存在，本府得通知申請人限期補件。申請人逾期不補件者，不予受理。
- (3) 資格審查過程，本府如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依本申請須知規定，通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾期不補正或提出書面說明者，不予受理。
- (4) 資格審查結果由本府通知所有申請人，資格審查通過者為合格申請人，具備參加綜合評審資格。

四、綜合評審

1. 綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。
2. 合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡

報，及接受甄審會委員之詢答。

3.合格申請人於進行簡報時應遵守下列事項：

- (1) 合格申請人應於綜合評審日，依本府通知時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，報到者需包含申請人授權書所載之授權代表人（格式如附件 4 申請人授權書）。逾簡報時間仍未報到時，視同放棄簡報機會，其投資計畫書甄審項目之「簡報與答詢」5 分，將不予計分。
- (2) 簡報順序於綜合評審會議開始前，由各合格申請人推派代表當場抽籤決定，遲到者或不派代表者由主辦單位代為抽籤。
- (3) 各合格申請人所派簡報及答詢人員需為其相關人員並至少須包含申請人授權書所載之授權代表人，且其參與簡報及答詢人員人數不得超過 5 人（含器材操作人員），簡報應以國語進行口頭報告，並應自行準備電腦（執行機關備有單槍投影機）等相關簡報器材。
- (4) 簡報對象為本計畫甄審會委員、工作小組成員及相關人員。
- (5) 簡報流程安排如下，惟得依實際情形予以變更：
 - A.合格申請人簡介、投資計畫書說明。
 - B.委員詢問及合格申請人答覆。
 - C.其他事宜。
- (6) 各合格申請人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (7) 各合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘（若合格申請人超過 4 家時，則不得超過 15 分鐘），簡報時間終了前 3 分鐘按鈴 1 次提醒，簡報時間終了按鈴結束簡報，合格申請人應立即停止簡報。
- (8) 簡報結束後由甄審委員進行詢問，採統問統答，即經全數委員詢問結束後由合格申請人一併答覆。

- (9) 各合格申請人答覆時間不得超過 15 分鐘（若合格申請人超過 4 家時，則不得超過 10 分鐘），於答覆時間終了前 3 分鐘按鈴 1 次提醒，答覆時間終了按鈴結束答覆，合格申請人應立即停止答覆並退席，由下一個合格申請人進行準備工作。
- (10) 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- (11) 除簡報時口頭詢問將做成紀錄外，疑義澄清將以書面記錄為之，並作為甄審評決、議約或簽約之依據。

5.投資計畫書之甄審項目及甄審標準，詳如表 6：表 6 綜合評審階段投資計畫書甄審項目及甄審標準

項次	甄審項目	甄審標準	配分
1	民間機構籌組計畫、組織架構及實績	(1)民間機構籌組構想、籌組作業流程與時程、計畫目標、開發經營理念、股款募集計畫。 (2)申請人背景、企業形象、商譽、財務與經營狀況。 (3)申請人或協力廠商對本計畫興建與經營有關之經驗。	15
2	A.土地使用計畫	(1)土地使用計畫（含整體發展構想、引入活動、空間機能、開發規模及量體）。 (2)規劃設計概要（含量體配置、各層空間機能及面積配比、建築造型色彩、夜間照明、景觀植栽綠化、開放空間、與周邊既有建築物及公共空間之關係、綠建築規劃）。 (3)交通計畫。 (4)景觀計畫。	20
	B.興建計畫	(1)管理組織計畫。 (2)興建工程綱要及進度表。 (3)興建相關各項保險計畫。 (4)施工及品質計畫	10
	C.營運計畫、移轉及返還計畫	(1)經營組織、經營管理方式及作業流程規劃。 (2)旅館市場分析及行銷計畫。 (3)基地設施如有部份委外或分租經營時，營業收入之統計及管控計畫。 (4)各期營運量目標。 (5)各事業營運費率標準與調整機制等。 (6)防災及緊急應變計畫。 (7)風險管理計畫：風險管理計畫、確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策。 (8)資產及設備維護與重置計畫。 (9)許可期間屆滿及許可期間屆滿前之資產移轉計畫。	10
3	財務計畫	(1)財務效益評估（至少含開發經費、營運收支預估、興建營運期分年現金流量分析及財務效益分析）。 (2)資金籌措計畫。 (3)風險及保險計畫。 (4)金融機構融資意願書與評估意見。 (5)權利金報價及繳納計畫	25
4	回饋與睦鄰計畫	(1)敦親睦鄰之回饋計畫。 (2)活絡旅遊市場之回饋計畫。 (3)地方就業之回饋計畫。 (4)基地現有承租戶之優惠計畫。 (5)其他。	15
5	簡報及答詢		5
總評分			100

6. 評決方式

- (1) 甄審委員就合格申請人所提投資計畫書及相關文件，依甄審項目及甄審標準予以評分。各甄審委員依各甄審項目配分，給予各合格申請人各甄審項目所得分數，各項目分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一甄審委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。
 - (2) 由個別甄審委員就各合格申請人所得之總分由高至低分別給予「1」、「2」、「3」...等「優先順序值」，「優先順序值」最高為「4」（4 以上皆載為 4），同一合格申請人就所獲各甄審委員之「優先順序值」累加後，為該申請人之「總優先順序值」。「總優先順序值」最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。如有兩名以上合格申請人之「總優先順序值」相同者，應以甄審項目之第 2 項「土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、移轉及返還計畫」之各甄審委員評分加總得分較高者為最優申請人；如此項總得分亦相同時，則以甄審項目之第 1 項「民間機構籌組計畫及組織架構」乙項之得分較高者為最優申請人；如此項總得分亦相同時，則以甄審項目之第 3 項「財務計畫」乙項之得分較高者為最優申請人；如此項總得分亦相同時，則以甄審項目之第 4 項「回饋與睦鄰計畫」乙項之得分較高者為最優申請人；如此項得分亦又相同時，則以抽籤決定之。
 - (3) 各合格申請人其所得總評分經出席委員半數以上（含半數）評定低於75 分者，即不列入「總優先順序值」之排名。若甄審委員給予各合格申請人總評分未達 75 分或高於 90 分（含）以上時，該甄審委員應述明評分理由。
 - (4) 倘經資格審查後，合格申請人僅有 1 家時，其投資計畫書仍須交各甄審委員依前述規定辦理評決，並經出席甄審委員超過半數評定高於75 分（含）以上者，方得進入議約程序。
7. 綜合評審結果經工作小組簽報本府核定後，並於 2 週內於財政部推動促參司之民間參與公共建設資訊網路公布評決結果，並通知所有合格申請人。

第八章 政府承諾與協助事項

一、政府承諾事項

- (一)依投資契約之約定，交付本計畫用地予民間機構興建及營運。
- (二)用地上方承租戶由本府於民間機構領得建築執造之日起 3 個月內完成搬遷事宜。

二、政府協助事項

協助事項乃本府協助民間機構之事項，本府不擔保該等事項之成就，民間機構不得以該等事項未能成就，對本府主張任何賠償或補償，亦不得對本府有其他請求。

- (一)於本計畫投資契約期間與法令許可之範圍內，將盡力協調相關水、電、電信等公用事業機構於必要範圍內與民間機構配合。
- (二)協助民間機構辦理優惠、獎勵、補助及投資抵減等相關作業。
- (三)協助民間機構取得因執行本計畫所需，由政府核發之各種許可與證照。
- (四)民間機構於用地交付後，因非可歸責於其事由而遭受民眾抗爭者，得請求本府協助排除之。
- (五)協助申請使用公共土地。
- (六)協助申請重大天然災害復舊貸款。

第九章 議約及簽約期限

一、議約

(一) 議約原則：本府依下列原則，辦理議約：

- 1.依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。
- 2.議約內容除符合促參法施行細則第 22 條第 1 項第 2 款或第 3 款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

(二) 議約時程

本府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 60 日內完成投資契約之議約作業。最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，本府得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，本府得決定由合格之次優申請人遞補議約，如無次優申請人者，本府將重新依促參法第 42 條規定公告接受申請，但因本府之事由所致逾越期限者，不在此限。

(三) 本府於選出最優申請人或遞補之次優申請人後，發現各該申請人有下列情形之一者，應不予議約：

- 1.未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- 2.有詐欺、脅迫、賄賂、對重要甄審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響甄審之情形。
- 3.未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

二、簽約前應完成之事項

(一) 最優申請人應成立新設立之民間機構與本府進行簽約，且須設立登記於連江縣。民間機構之最低實收資本額不得低於新臺幣 6 千萬元。以單一廠商方式申請者，應以該廠商為民間機構之發起人且其持股不得低於 60%；以合作聯盟方式申請者，應以該合作聯盟之全部成員為民間機構之發起人且合計持股不得低於 60%，該

合作盟之授權代表之持股不得低於 30%，其餘成員之個別持股不得低於 10%。

- (二) 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。
- (三) 最優申請人應於簽約前提出投資執行計畫書，並經本府同意，以作為民間機構興建營運本計畫之依據。
- (四) 最優申請人如需經目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，最優申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明。
- (五) 民間機構簽約時，其實收資本額須達投資計畫書所記載之興建期投資金額 20% 以上，並不得低於新臺幣 6 千萬元。
- (六) 民間機構應於簽約日前繳納開發權利金，繳納方式同履約保證金。

三、履約保證

為擔保民間機構依投資契約之規定履行其義務，民間機構應於投資契約簽訂前，於本府通知期限內，繳納新臺幣 2,000 萬元之履約保證金，以擔保民間機構履行投資契約之義務與責任。

(一) 履約保證金繳納期限

預定簽約日前，如民間機構未能於預定簽約日前完成履約保證之繳納，本府將沒收最優申請人之申請保證金，並不予簽約。

(二) 履約保證金繳付方式

履約保證金得以現金或以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發受款人為「連江縣政府」且禁止背書轉讓之銀行支票、受款人為連江縣政府之保付支票、設定質權予「連江縣政府」之銀行定期存款單、無記名政府公債、無記名可轉讓定期存單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（格式如附件 15、16）或經本府核可之銀行所出具之履約保證金保證書（格式如附件 17）替代現金。民間機構如以現金繳付者，應繳付至本府指定之帳戶：臺灣銀行馬祖分行；戶名：連江縣政府保管款專戶；帳號：039038094014。

- (三) 關於履約保證之其他事項，參見投資契約（草案）第 15 條之規定。

四、簽約

- (一) 簽約期限：本府應於議約完成後，通知最優申請人自接獲通知之日起 30 日內完成民間機構之設立登記，但經本府同意，得再展延一次，並於本府核定投資執行計畫書後，於本府指定之期限內，與本府完成相關契約簽訂事宜。
- (二) 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，本府得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，本府得決定由合格之次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人者，本府得重新依促參法第 42 條規定公告接受申請，但因本府之事由所致逾越期限者，不在此限。
- (三) 民間機構應概括承受最優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與本府達成之各項協議。
- (四) 如屬由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者，該民間機構應承受次優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與本府達成之各項協議。
- (五) 本府於選出最優申請人或遞補之次優申請人後，發現各該申請人有下列情形之一者，應不予簽約：
1. 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
 2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要甄審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響甄審之情形。
 3. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
 4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。