

大型物流中心 BOO 規劃構想書參考範本架構

第 1 章 申請人基本資料

申請人簡介、組織架構、公司登記、財務狀況

第 2 章 土地基本資料

基地位置(含經緯度)、面積、謄本、地籍圖、環境及地質敏感分析

第 3 章 規劃構想

1.申請目的及理念構想：包含案件設立的緣由、物流產業概況分析、市場需求分析、與現行國內物流中心案件比較等

2.建物規劃構想：包含基本規劃、設施使用、節能減碳規劃等

3.營運規劃構想：包含潛在的進駐產業類別、申請人(及第三方營運者)營運項目、永續經營規劃等

4.附屬事業構想：是否規劃附屬事業、屬性、對公共建設的效益，如：財務、服務品質等)

第 4 章 對公眾使用及公共利益之評估

應說明本案公眾性與公共利益，公共利益需包含對環境的利益、經濟效益、國家稅收效益、案件設立對物流產業的效益、案件對當地里民的回饋機制

第 5 章 需政府協助事項

申請案件若有其他需協助事項，仍應依事項屬性向權責之目的事業主管機關申辦

第 6 章 其他有關規劃構想事項(視個案填寫)

大型物流中心 BOO 可行性評估報告參考範本架構

第 1 章 民間參與效益及政府效益

以構想書第 4 章為基礎，詳加說明申請人 ESG 推動現況、案件對環境永續發展效益、物流產業貢獻、當地經濟回饋與效益等，以及政策效益。

第 2 章 市場可行性評估

以構想書第 3 章為基礎，詳加說明案件服務範圍、倉儲區域分布分析、市場供需分析、目標客戶說明、公司布局說明、交通分析、SWOT 分析等。

第 3 章 技術可行性評估

以構想書第 2、3 章為基礎，詳加說明土地現況、建物興建工程與安全防範之規劃與技術、營運技術與規劃。

第 4 章 財務可行性評估

以構想書第 1 章為基礎，詳加說明案件財務基本參數說明、投資成本、投資效益分析、敏感性分析、損益分析、投資報酬分析等。

第 5 章 法律可行性評估

應說明案件申請之相關法規依據，如：促參法、地方自治法規、其他涉及物流中心建置之法規。

第 6 章 土地取得可行性評估

以構想書第 2 章為基礎，詳加說明土地基本資料、取得方式、適宜性分析等。

第 7 章 環境影響評估(含交通影響與可行性評估)

應說明案件興建期、營運期對於環境的影響分析與維護對策、交通影響評估、節能減碳計畫等。

第 8 章 國家安全及資通安全疑慮之威脅

大型物流中心 BOO 投資計畫書參考範本架構

以規劃構想書、可行性評估內容為基礎，撰擬案件投資計畫書的各項細部執行內容。

第 1 章 公共建設目的及民間興辦事項、方式

1.1 計畫源起與目的

1.2 民間機構興辦事項、方式

1.3 申請人基本資料

1.3.1 申請人簡介

1.3.2 申請人組織架構

1.3.3 申請人設立(變更)登記

1.3.4 申請人財務狀況

第 2 章 土地使用計畫

2.1 土地取得說明(取得使用權、土地交易契約等)

2.2 基地位置

2.3 基地面積

2.4 土地登記第二類謄本

2.5 基地地籍圖與地籍套繪圖

2.6 土地使用分區查詢結果

2.7 都市審核(視個案提供)

2.8 環境敏感區複查結果

第 3 章 興建計畫

3.1 申請流程與法規

3.2 建築配置計畫

□剖面圖 □樓層高度

- 3.3 各樓層平面規劃
- 3.4 建築模擬圖
- 3.5 地質改良
- 3.6 景觀與永續環保綠倉儲規劃
- 3.7 興建成本預算明細
- 3.8 施工計畫及管理
- 3.9 品質管理

第 4 章 營運計畫

- 4.1 目標客戶
- 4.2 營運模式
- 4.3 營運競爭力(策略、技術、市場等 SWOT 分析)
- 4.4 營運團隊組織
- 4.5 資產維護及職場安全規劃

第 5 章 財務計畫

- 5.1 財務計畫編製之前提與架構(契約期間各年效益分析)
 - 興建成本 □營業收入 □營業成本 □營業費用
 - 投資抵減效益
- 5.2 資金結構規劃
- 5.3 財務效益分析
 - 預估計政府財政稅收：估計本案民間機構於契約期間繳納政府之稅收。例如：營利事業所得稅、房屋稅、地價稅、契稅、營業稅等。
 - 重大公共建設租稅優惠
 - 每年營運成本
- 5.4 專案計畫財務效益評估

☐償債能力 ☐淨現值 ☐內部報酬率 ☐回收年限

5.5 敏感性分析及情境分析

5.6 附屬事業(視個案填寫)

第 6 章 金融機構融資評估意見書(視個案填寫)

第 7 章 需要政府協助事項(視個案填寫)

第 8 章 其他法令規定文件(視個案填寫)