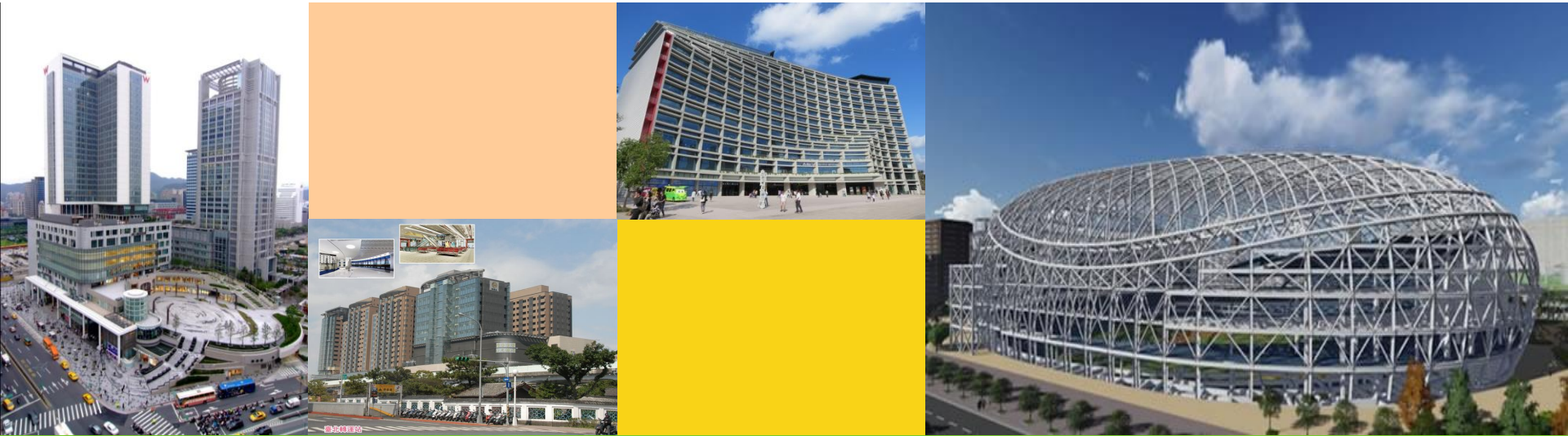


BOT計畫案權利金計價基準 、調整機制與標準作業程序



臺北市政府財政局

May. 17, 2015



一 前言

二 臺北推動BOT的問題

三 BOT權利金計價方式

四 **BOT**權利金調整機制參數

五 BOT標準作業程序



一、前言（BOT的本質）



- ❖ 依促參法第3條第1項規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：1.交通建設及共同管道；2.環境污染防治設施.....13.農業設施。」

依條文規定內容可知，除了必須是此條項所規定13種項目的設施或建設（必要條件）外，亦必須具有「供公眾使用或促進公共利益」的功能（充份條件）...

但過去行政機關的見解，僅將該法條各款所規定之設施或建設，直接與公共建設劃上等號，而不再針對個案判定其是否符合公共性或公益性要件，導致爭議不斷...

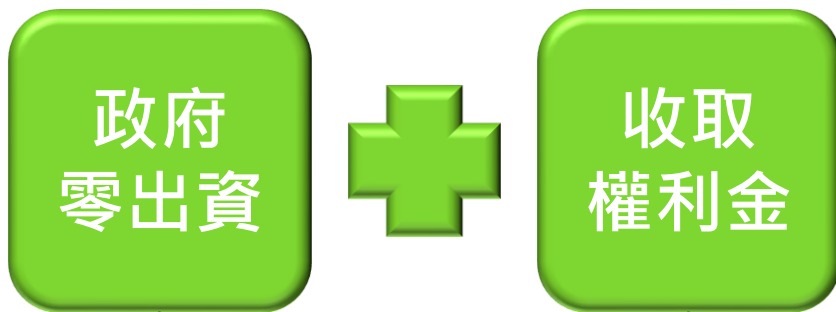


一、前言 (北市府的BOT)





一、前言 (BOT的迷思)



天下沒有白吃的午餐
免費的東西往往最貴

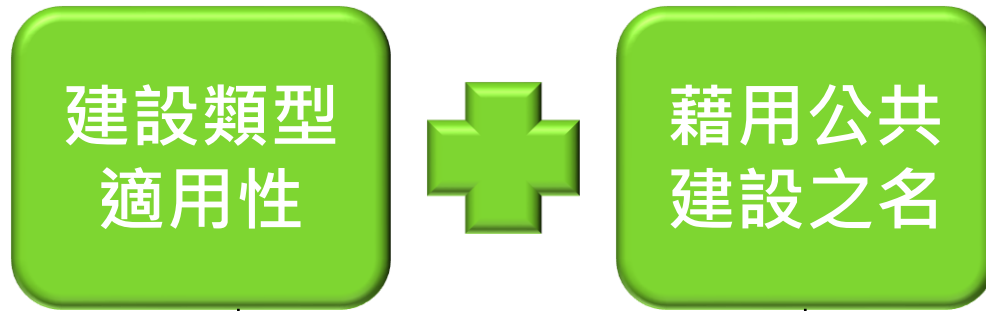


財務思維導向

公共利益喪失...
社會觀感不佳...



一、前言 (BOT的迷思)



為BOT而BOT

哪些公共建設適合BOT



扭曲都市計畫精神...
主從事業比例失衡...



程序一切都合法...

但為何會讓人覺得不合理？



權利金與土地之對價？

公共建設本質被弱化？

附屬與主體之關聯性？



二、臺北推動BOT的問題



- ❖ BOT的本質是「**公共建設**」卻變相為「**土地開發**」
- ❖ 附屬事業目的係為「**挹注主體事業財務不足**」，卻變相為「**投資者最在意的財務金雞母**」
- ❖ 不同性質的「**主體事業**」卻有著性質雷同的「**附屬事業**」～商場、旅館...
- ❖ 由於土地開發導向，加上附屬事業極大化，致使「**權利金**」成為政府部門與民間投資者的角力戰場，而忽略公共建設對社會的價值





三、促參權利金計價方式



中華民國96年4月12日行政院公共工程委員會
工程技字第09600144180號函

權利金計收之額度，應依促參案件現金流量特性、民間合理的投資報酬率、公共建設對外收費之費率合理性以及公共建設資產價值及其機會成本試算或設定。

但，問題是.....

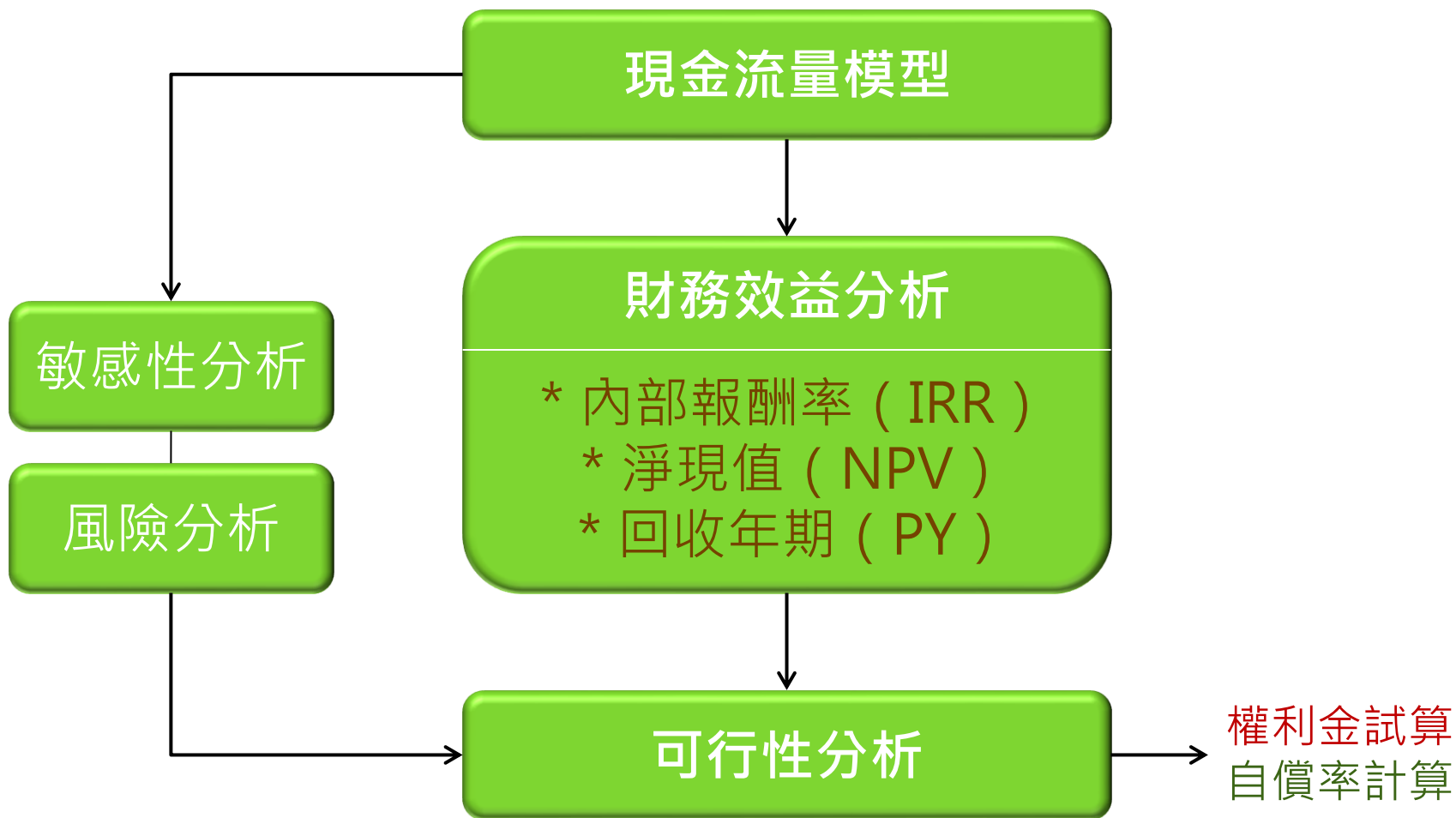
如果對外收費「低估」、資產價值「高估」

→反映於現金流量時，為維持「合理」投資報酬率

→權利金額度就有向下調整的空間



三、促參權利金計價方式





三、促參權利金計價方式



❖ 開發權利金：

- 1.市價法：依該筆土地市價或土地公告現值的固定百分比。
- 2.目標搜尋法：設定民間部門所要求的內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。

❖ 經營權利金：

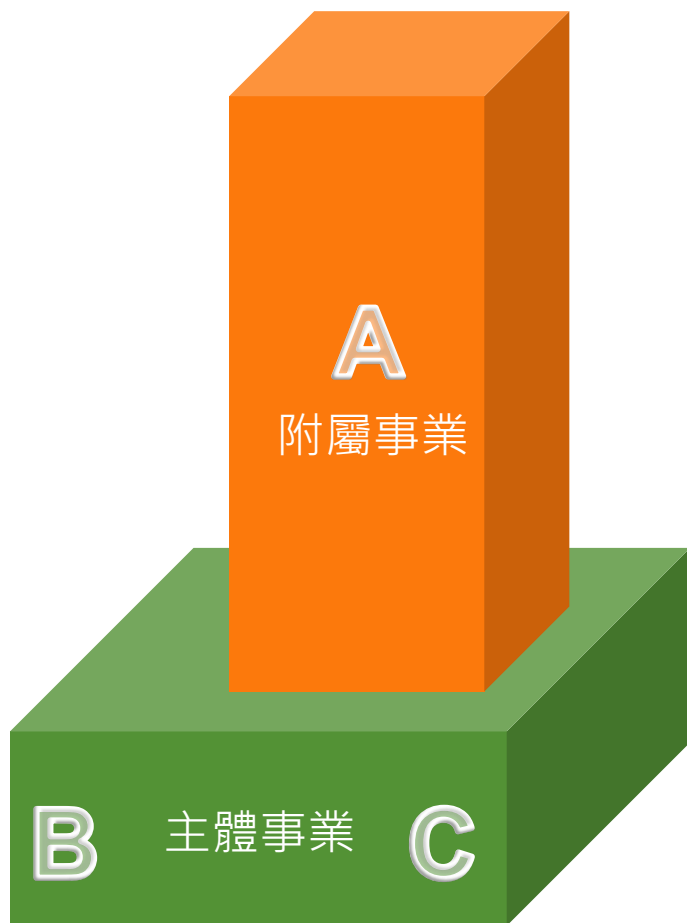
- 1.固定百分比：經營權利金依每年（或月或季）總營業收入或特定指標百分比收取。
- 2.固定金額：以固定額度計收。
- 3.變動百分比：權利金佔總營業收入或特定指標比例級距調整，得為累進或累退方式。
- 4.變動金額：經營權利金額度依特定指數或定期調整。



三、促參權利金計價方式



❖ 權利金「檢核」的另類思考



- **附屬事業**：以「**設定地上權**」的精神試算附屬事業樓地板面積，依當時基地條件（按持分比例）估算權利金（A）。
- **主體事業**：以「**政府採購法**」+「**促參OT或委託經營**」的精神試算主體事業樓地板面積，依當時建築平均單價估算公共建設興建成本（B）；促參OT或委託經營淨利得（損）（C）。
- **BOT權利金檢核**
 $= A - B \pm C$



四、促參權利金調整機制參數



❖ 權利金調整機制參數建議

民間參與公共建設之招商文件（併投資契約）得依個案特性，載明權利金定期檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序。

➤ 定期檢討：參考國外作法，契約約定每5至7年檢討

參考國內四大經濟變動指標：

- ◎ 總體經濟指標（GDP、經濟成長率）
- ◎ 生產景氣指標（景氣對策訊號）
- ◎ 物價金融指標（含消費者物價指數、貨幣額年增率）
- ◎ ~~對外貿易指標（對BOT權利金調整之關係較小）~~

➤ 機動檢討：

- BOT基地當年土地公告現值已逾計畫基準年公告現值100%
- 當累積營業收入（或稅後淨利）超過投資執行計畫書財務計畫（達一定比率）→ **超額利潤** → 增加經營權利金



❖ 權利金調整作法與配套機制

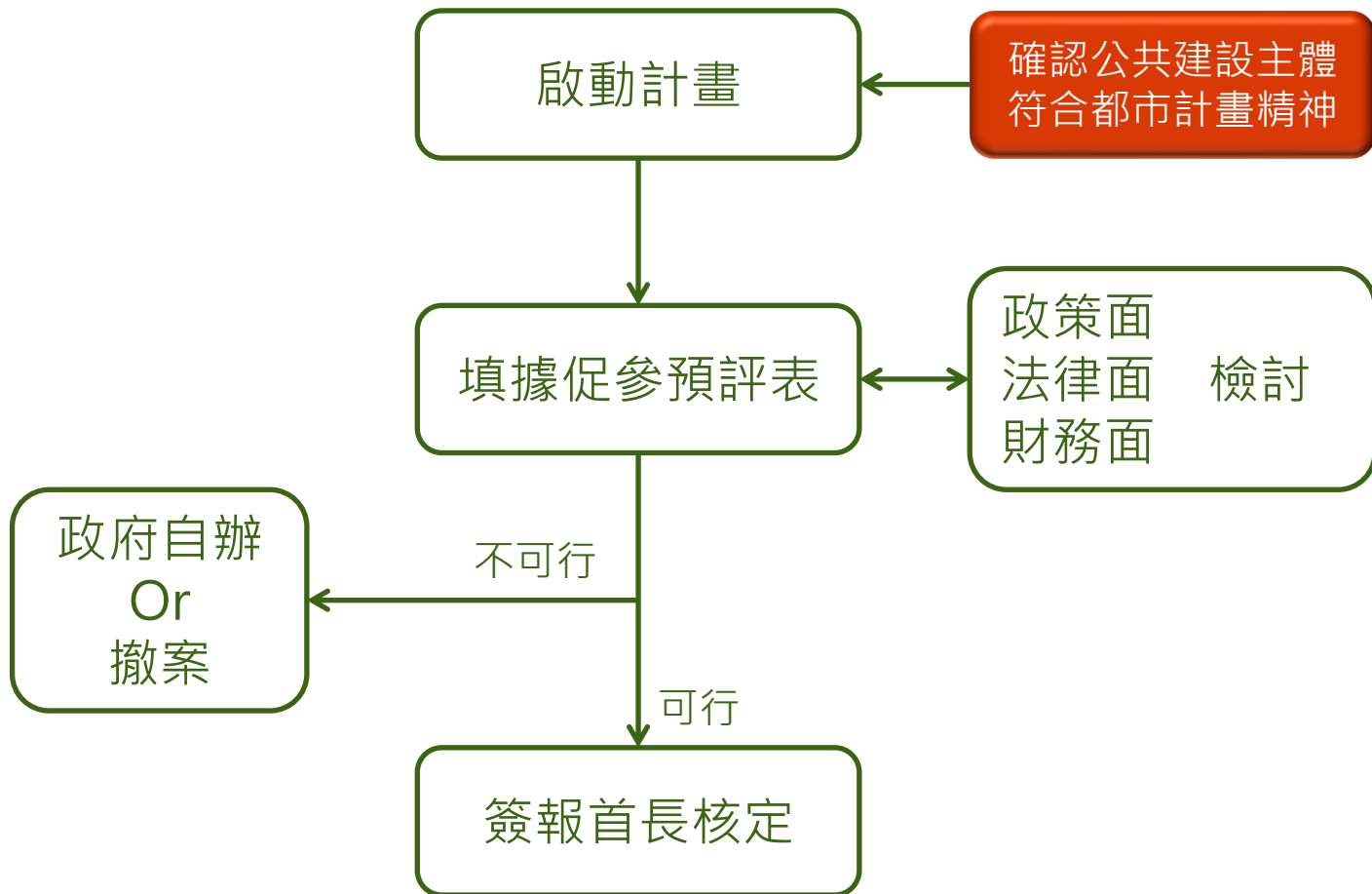
- 以民間機構投標階段所提「投資執行計畫書」各年期之預估營業額（稅後損益），與實際營運時之營業額（稅後損益）作比較，當營運期之實際營業額（稅後損益）大於投資執行計畫書之預估營業額（稅後損益）時，其差額（即超額利潤）之一定百分比（可依差額額度訂定各級距百分比或依政府土地價值與民間投資計算出資比例）增加營運權利金。
- 配套機制：為防範民間機構漏報營業收入、虛增成本費用，契約可增加下列規範：
 1. 執行機關得委託專業查帳之會計師事務所辦理定期及不定期查帳
 2. 如經查帳發現民間機構有漏報營業收入、虛增成本費用之情事，應處以違約金，並加計前開金額之數倍懲罰性違約金。



五、促參標準作業程序

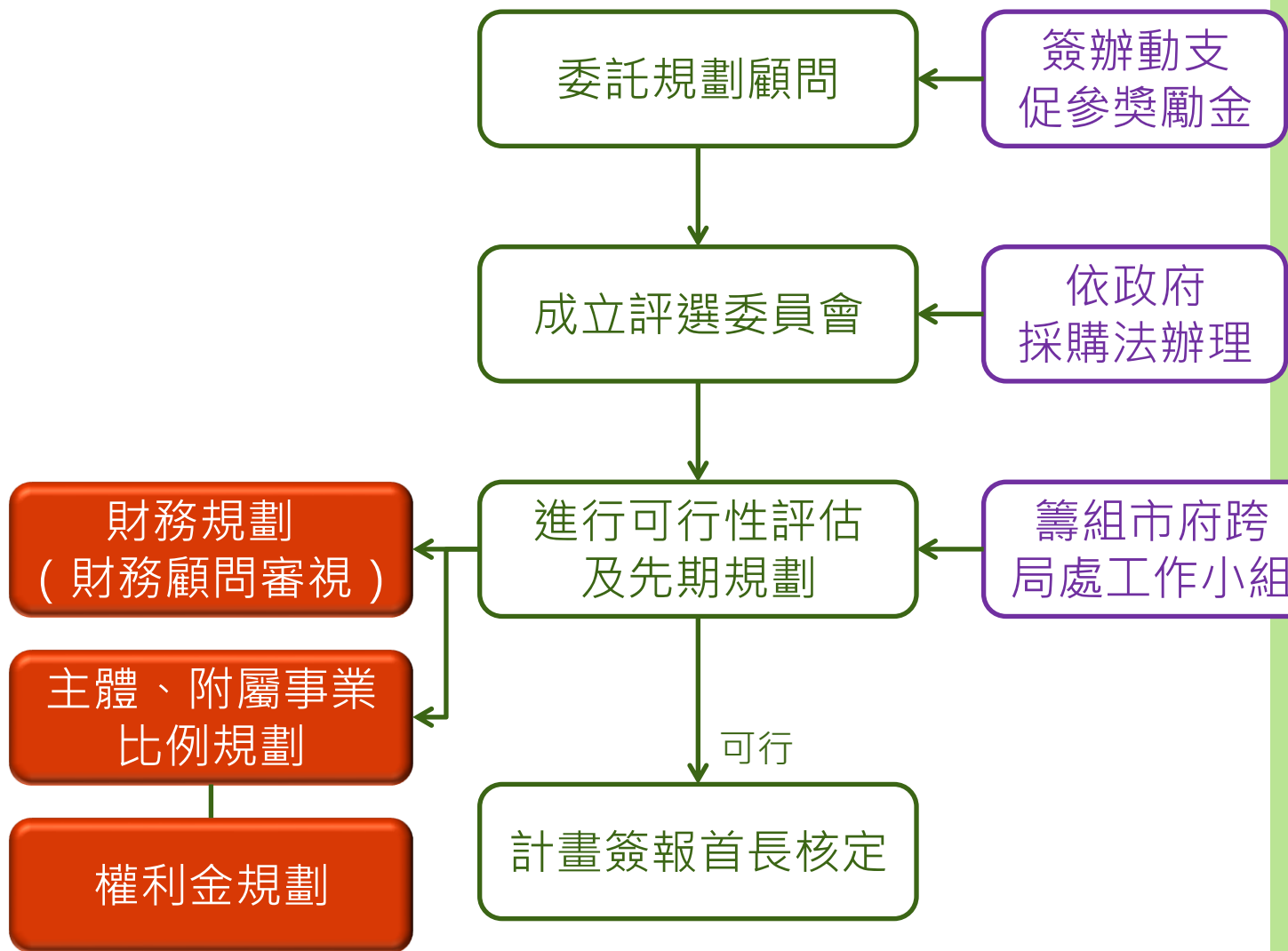


- 計畫形成階段
- 可行性評估及先期規劃階段
- 招商階段
- 議約及簽約階段
- 興建期階段
- 營運期階段
- 移轉及返還階段



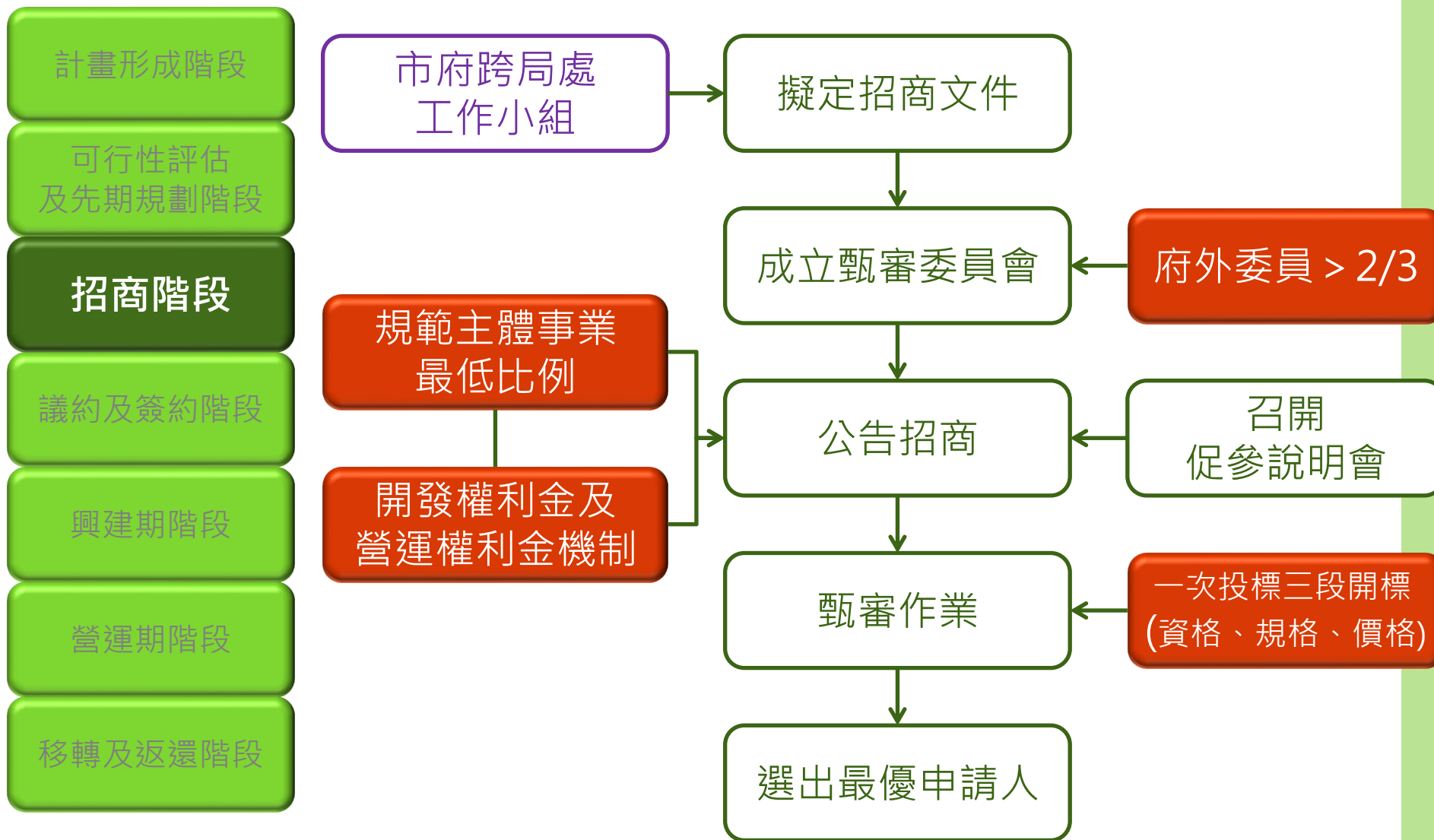


五、促參標準作業程序



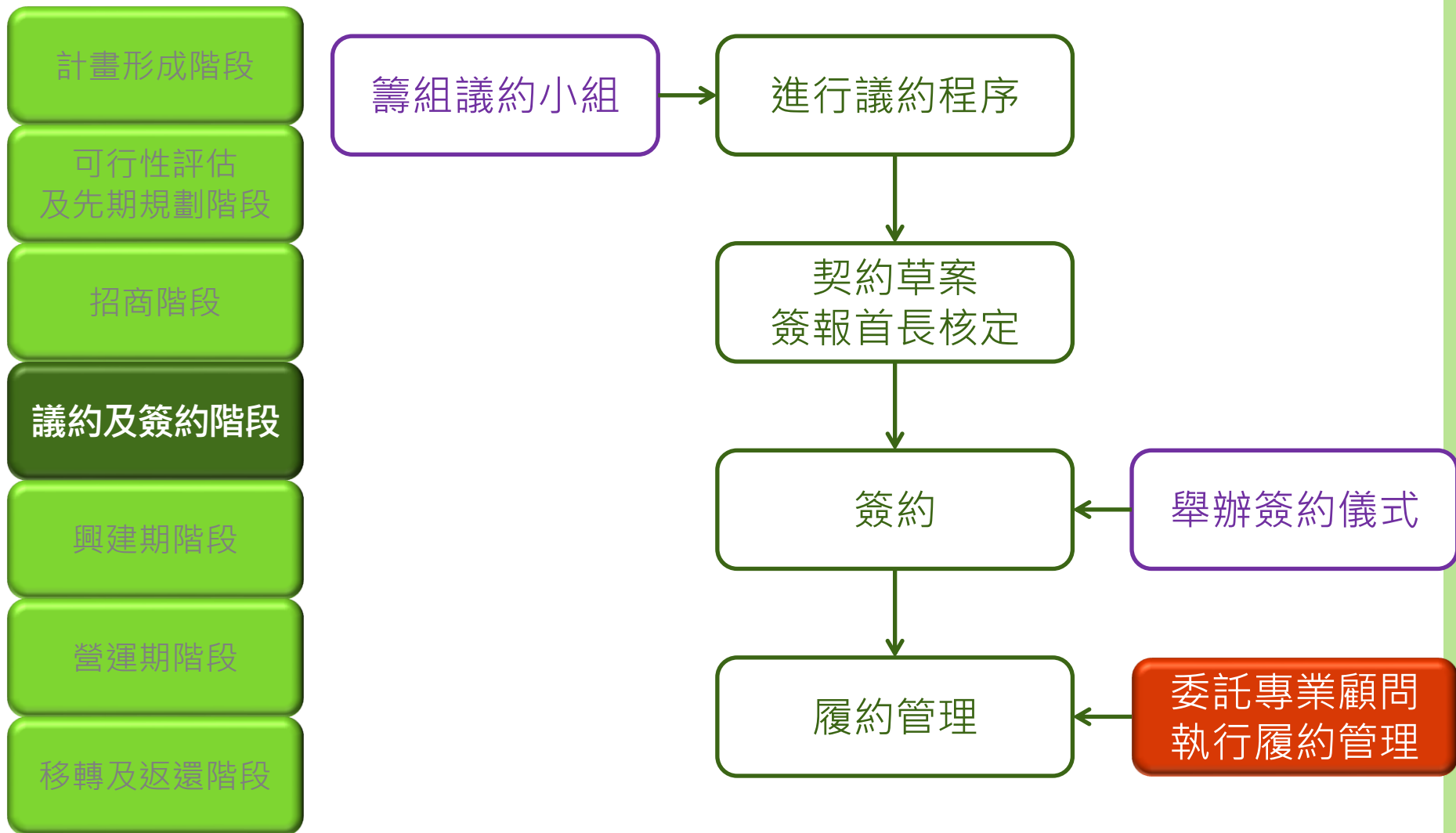


五、促參標準作業程序





五、促參標準作業程序

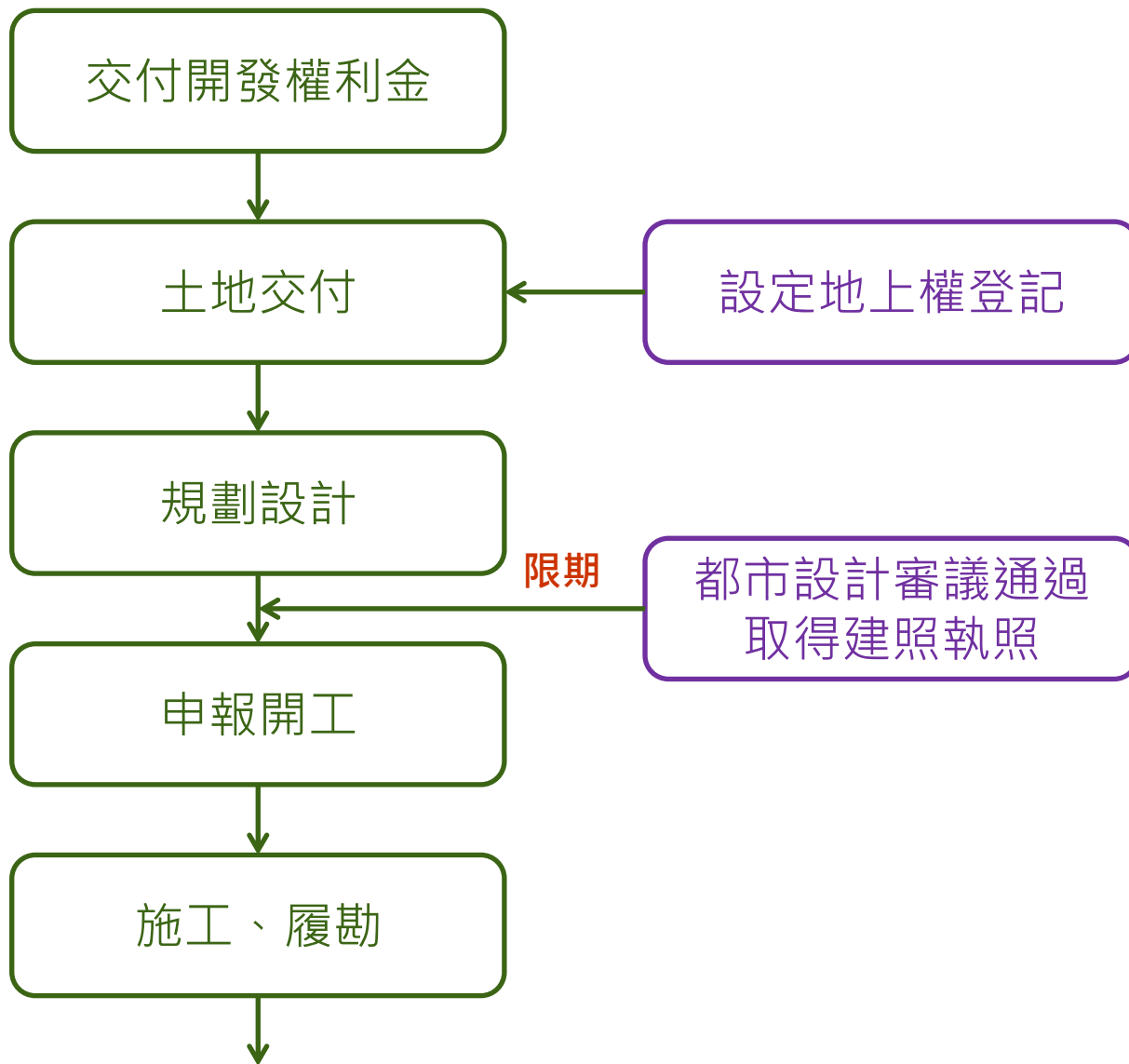




五、促參標準作業程序



- 計畫形成階段
- 可行性評估及先期規劃階段
- 招商階段
- 議約及簽約階段
- 興建期階段**
- 營運期階段
- 移轉及返還階段

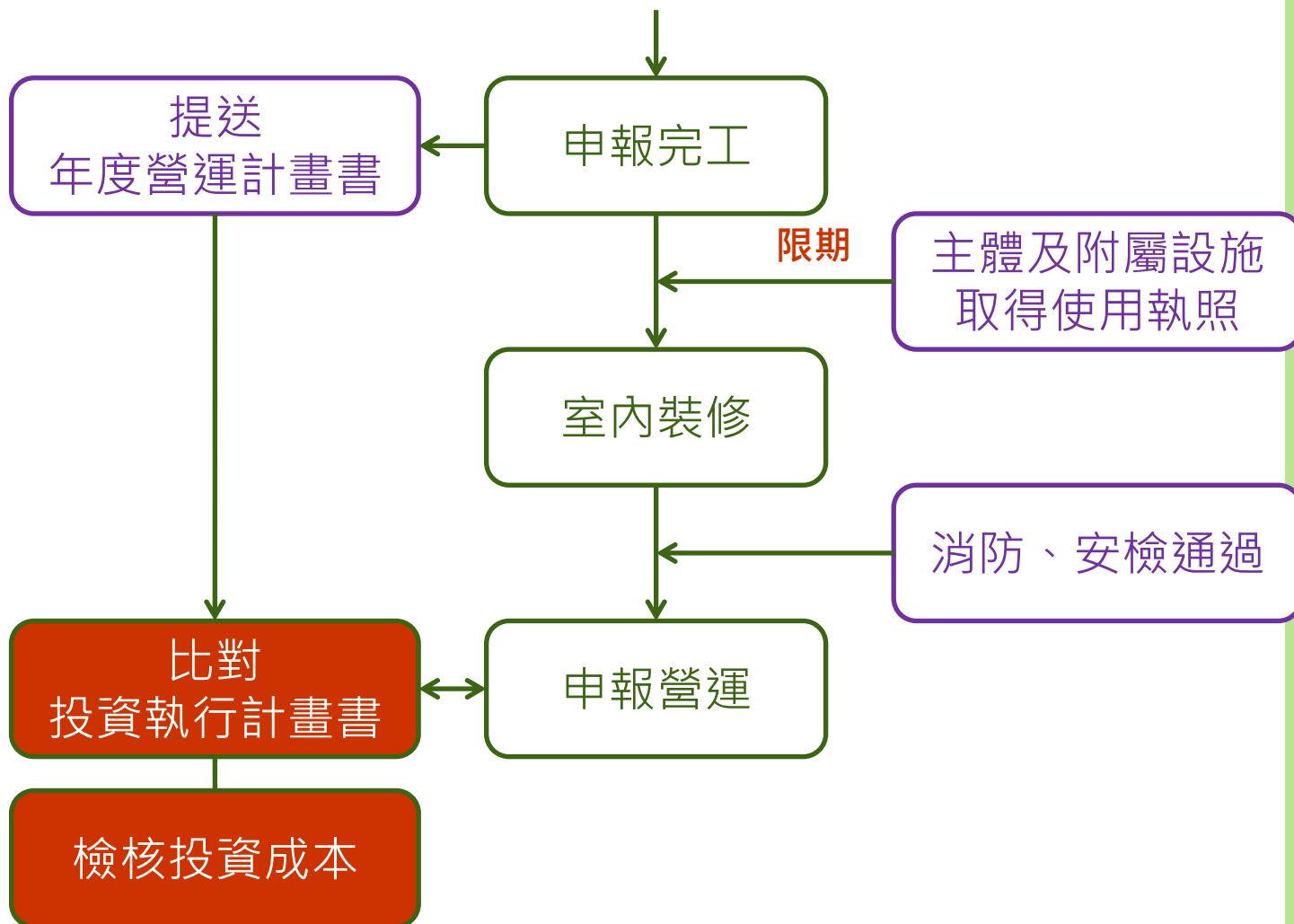




五、促參標準作業程序

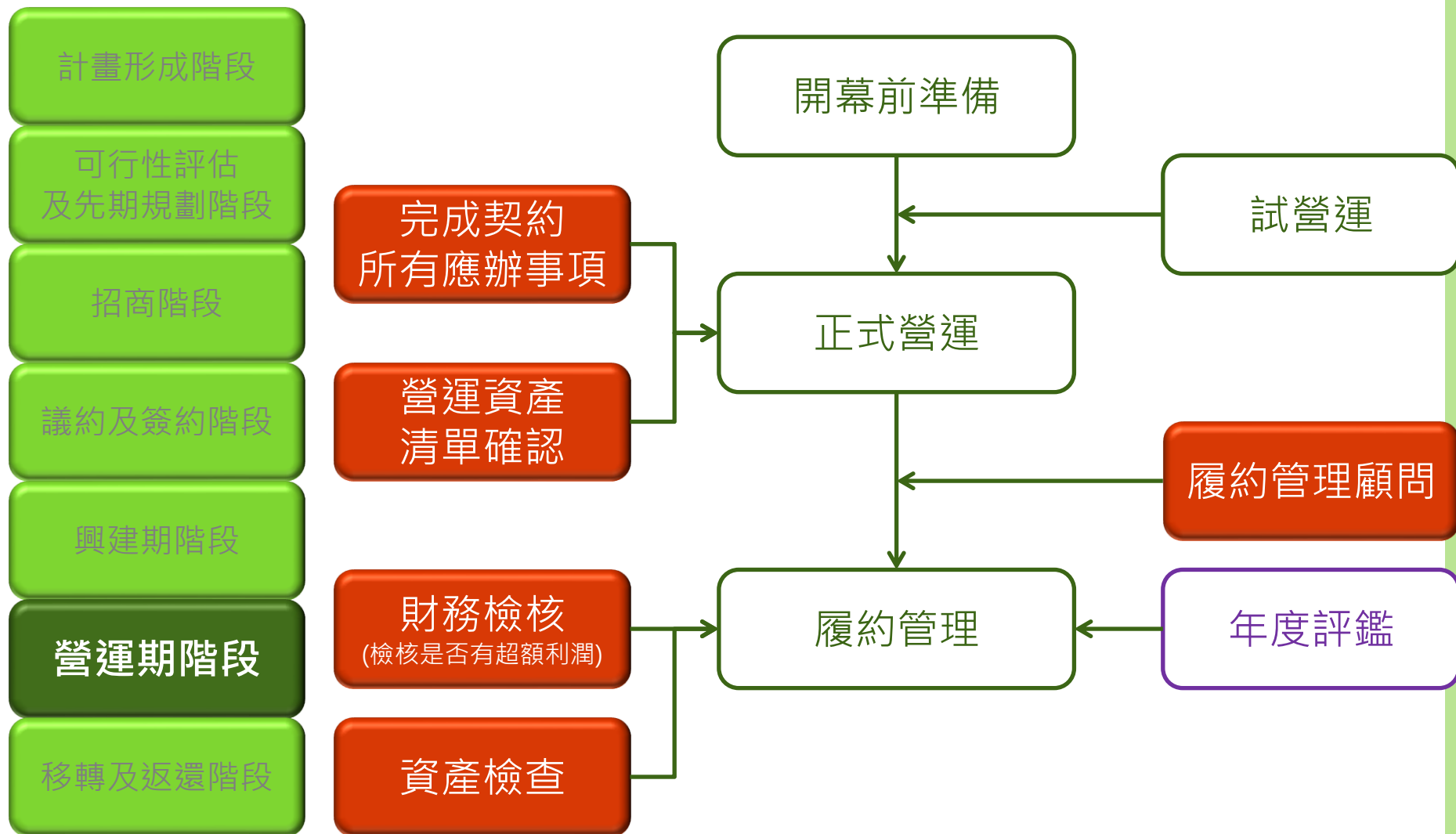


- 計畫形成階段
- 可行性評估及先期規劃階段
- 招商階段
- 議約及簽約階段
- 興建期階段**
- 營運期階段
- 移轉及返還階段





五、促參標準作業程序

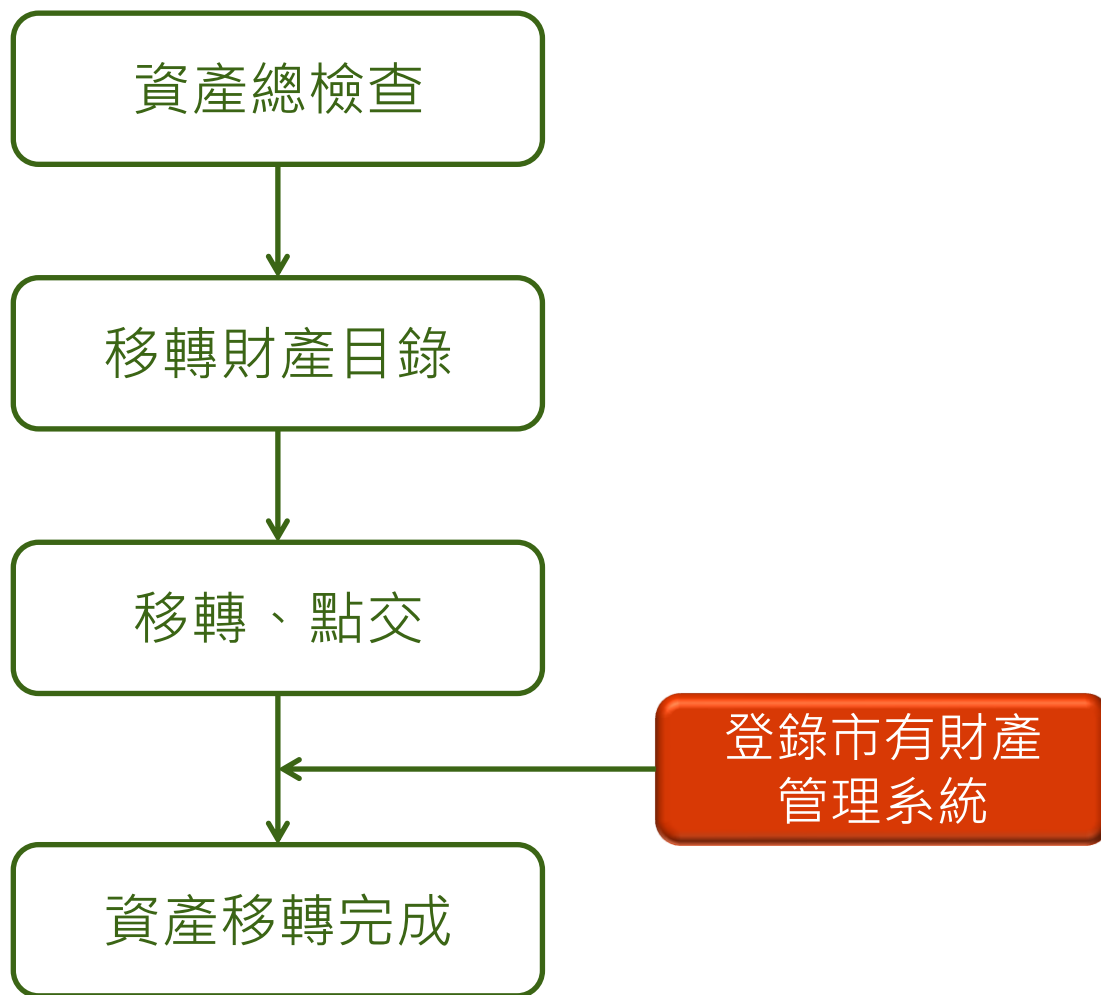




五、促參標準作業程序

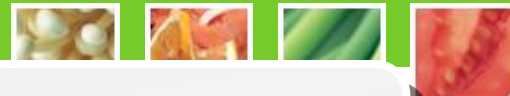


- 計畫形成階段
- 可行性評估及先期規劃階段
- 招商階段
- 議約及簽約階段
- 興建期階段
- 營運期階段
- 移轉及返還階段





結論：建議事項



BOT 適當性

推動BOT，除應考量「公共建設」本質，並應回歸「都市計畫」精神，避免藉公共建設之名，行商業利益之實。

比例 原則

推動BOT，係供公眾使用或促進公共利益，對於「主體事業」與「附屬事業」應規範比例原則，避免社會觀感不佳。

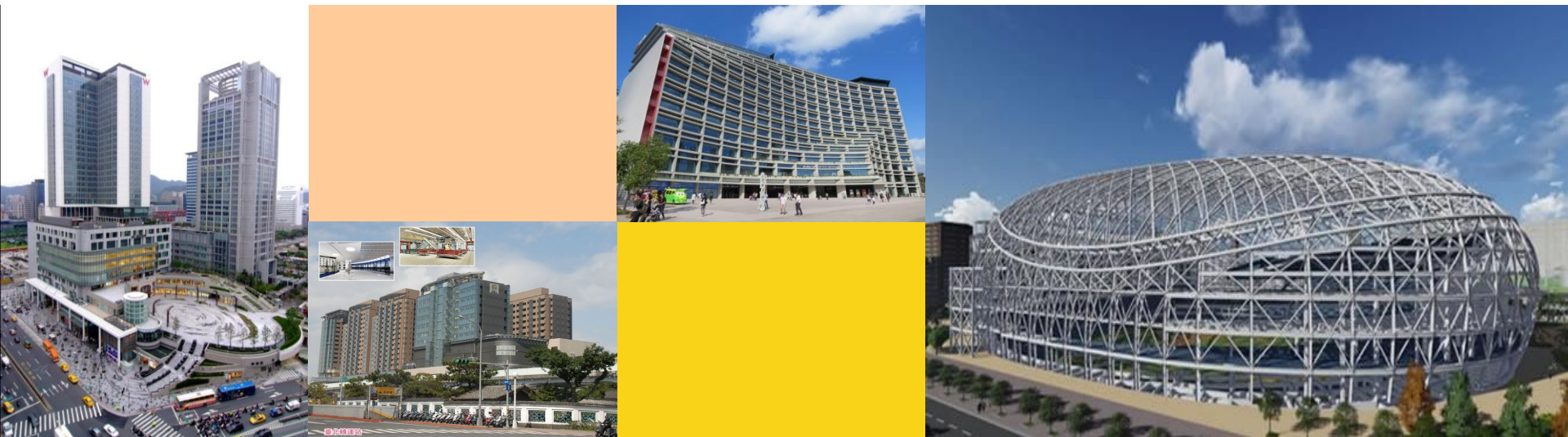
權利金 規劃

推動BOT，可於合約中載明權利金檢討機制，並以投資執行計畫書之財務計畫檢視每年營收是否有超額利潤，設計利益共享機制。

三階段 開標

推動BOT，可採一次投標、分段開標（第一階段：資格標、第二階段：規格標、第三階段：價格標）之方式辦理。

報告完畢



臺北市政府財政局