

# 可行性評估摘要說明

## 一、市場可行性分析

本案之市場可行性分析係就適宜開發之產業類型近行供需現況分析。

### (一) 市場供需現況調查分析

#### 1. 本案具發展零售業市場之潛力

國軍高雄總醫院現有商業服務空間不足，規劃一般零售及醫療零售服務設施，具有基本消費客群，包括醫護人員、就診病患以及其家屬。

#### 2. 本案具發展主餐飲業市場之潛力

基地周邊缺乏餐飲服務，具發展餐飲業之市場潛力，且國軍高雄總醫院具有眾多醫護人員、病患及其家屬，具有穩定之客源及消費能力。

#### 3. 本案具發展休閒娛樂業市場之潛力

高雄市正積極發展文化創意產業，且基地緊鄰衛武營藝術文化中心，將有助於休閒娛樂產業之發展，且休閒娛樂產業可增加商業設施之聚客力，有助於本基地其他業種之開發。

### (二) 供需預測分析

1. 推估國軍高雄總醫院衍生停車需求，汽車與機車分別為 406 個及 988 個停車位，現況汽車及機車停車格數分別有 422 格以及 164 格，當前汽車停車空間尚可滿足未來推估需求，惟機車停車空間嚴重不足，後續規劃應滿足商場設施衍生之停車需求。
2. 本基地周邊苓雅區範圍之停車供需現況平日停車需供比 0.87、假日 0.74，停車供需趨於平衡，國軍高雄總醫院停車場需供比約 0.66，惟尖峰時段汽機車停車使用率約 80%~100%，顯示現況停車供給趨近飽和，後續規劃應將停車需求內化。
3. 本基地鄰近之忠義里、協合里及新強里停車需供比介於 0.47~0.62，顯示上述 3 個分區停車供給尚有餘裕，惟中和里路邊停車位供需比平日 0.92、假日 0.80，停車供給近飽和，本基地後續規劃應將停車需求內化，減緩對外部停車之影響。

### (三) 市場競爭分析

#### 1. 本計畫基地周邊以公共設施為主，缺乏零售商業服務設施

本計畫基地周邊設施有中正高中、中正公園、高雄捷運橘線衛武營站、國軍高雄總醫院、衛武營都會公園、衛武營藝術文化中心（預計民國 105 年底完工）以及未來預計變更為商業區之機 17 用地，計畫基地周邊主要以公共設施為主。

本計畫基地半徑 500 公尺範圍內並無大型商圈，建軍路東側沿線主要以住宅區為主，餐飲零售服務主要分佈於中山西路沿線，距離本計畫基地較遠，將造成醫護人員、病患及其家屬之不便。因此，為提供友善就醫環境以及提升醫院服務品質，確有提供零售及餐飲服務之必要，以滿足醫院基本生活需求。

#### 2. 配合周邊發展創造多元機能

根據擬定高雄市灣子內地區住宅區及商業區（原部分機 4 及機 17）細部計畫案，鄰近本計畫基地之機 17 用地預計將以 TOD 多元立體混合商業使用之概念，期望引進不同類型之商街活動型態，服務密集人行活動且形成地方特色之商業區。因此，機 17 用地將透過配合衛武營文化中心、捷運橘線等重大建設以及鄰近主要道路等優勢，依都市計畫法高雄市施行細則之規定變更為商業區（約 2.00 公頃）。由此觀之，本計畫基地將結合周邊發展，形成具有文化、醫療、商業、停車等功能之多元機能區，具有獨特優勢。

#### (四) 案例分析

為提供本案特許年期訂定之參考，本計畫蒐集國內目前與本案開發訂位相近之促參案件，綜整表如表 1 所示。

表 1 國內促參案件彙整表

案例名稱	開發方式	特許年期
臺中市「廣兼停 101」公有停車場興建營運轉移案	BOT	40 年
臺中市停 3-1 立體停車場興建營運及移轉案	BOT	30 年
新竹縣竹北市縣華段 140 地號車站用地委託民間參與興建營運案	BOT	50 年
桃園市中壢國小地下停車場 BOT 案	BOT	30 年
屏東縣屏東市第二路外停車場興建營運及移轉案	BOT	32 年
國防醫學院三軍總醫院商店街整建營運移轉案	ROT	5 年
台北市臺大醫院西址常德小歇美食商店街整建營運移轉案	ROT	5 年
國立臺灣大學醫學院附設醫院東址商店美食街營運移轉案	OT	5 年 3 個月

資料來源：1.推動促參司；2.本計畫整理。

#### (五) 投資意願調查

##### 1. 投資意願調查方式

本案進行投資意願調查方式包括問卷調查及訪談兩種方式，意願調查期間自 105 年 5 月至 105 年 6 月間。

##### 2. 投資意願調查名單

問卷調查及訪談對象包括零售業、餐飲業、文創業、開發業、壽險業、休閒娛樂業以及近年曾參與促參司停車場 BOT 案廠商等業者。

表 2 投資意願調查名單

編號	業種	單位名稱
1	零售業	義美吉盛
2		微風廣場實業股份有限公司
3		美德耐股份有限公司
4		統一超商股份有限公司
5		南仁湖企業
6		大成集團
7		新東陽
8		漢神百貨
9	餐飲業	河邊集團
10	文創業	誠品生活股份有限公司
11		台灣吉而好股份有限公司
12	開發業	新加坡商亞洲三井不動產股份有限公司
13		中欣開發股份有限公司
14		六福開發股份有限公司
15		台灣土地開發股份有限公司
16		威京總部集團
17		統正開發股份有限公司
18		義大開發股份有限公司
19		日勝生活科技股份有限公司
20		都會生活開發股份有限公司

表 2 投資意願調查名單 (續)

編號	業種	單位名稱	
21	開發業	遠雄建設事業股份有限公司	
22		潤泰創新國際股份有限公司	
23		大魯閣開發股份有限公司	
24		皆豪實業股份有限公司	
25		京城建設	
26		冠德建設	
27		麗寶機構	
28		興富發建設股份有限公司	
29		名發建設開發有限公司	
30		巴巴事業	
31		華友聯集團	
32		聯上實業股份有限公司	
33		嘉新資產管理開發股份有限公司	
34		大魯閣開發股份有限公司	
35		壽險業者	南山人壽
36			國泰人壽
37	台灣人壽		
38	休閒娛樂業者	秀泰影城	
39		台灣迪卡儂有限公司	
40	曾參與促參司 停車場 BOT 案廠商	億欣營造股份有限公司	
41		皆豪實業股份有限公司	
42		大觀資產開發有限公司	
43		展勝企業股份有限公司	

資料來源：本計畫整理。

### 3. 投資意願

有業者認為本基地區位良好，具有投資商機，另有投資或曾參與醫療院所附屬商業設施營運廠商表示對於投資興建部分較無意願，若有開發商願投資興建，再另行委託營運廠商進行營運，將會提高對本案之參與意願。

### (六) 市場可行性研判

透過各開發產品類型之分析，以及初步徵詢相關投資商之意見，本案開發之產品類型以餐飲業、零售業及休閒娛樂業較具開發潛力；其潛力評估分析內容詳表 3 所示。

表 3 開發產品類型潛力評估表

開發產品	潛力評估	說明
零售業	○	1. 基地位處高雄國軍總醫院院區，每日到院之醫護人員、就診病患其家屬人數約有 4,500 人次，具有基本消費客群。 2. 基地鄰近衛武營藝術文化中心，俟建設完工後，將可吸引國內外旅客來此地區觀光。 3. 基地鄰近高雄捷運橘線衛武營站 4 號出口，具有交通便利之優勢。
餐飲業	○	1. 國內餐飲業營業額近 5 年年均成長率為 9.02%，具市場發展性。 2. 高雄市家庭支出近 4 年於「餐廳及旅館」消費年均成長率為 9.20%，具有消費潛力。
休閒娛樂業	○	1. 高雄市家庭支出近 4 年於「休閒與文化」消費年均成長率為 2.15%，顯示其逐漸重視休閒娛樂活動。 2. 休閒娛樂產業可增加商業設施之聚客力，有助本基地其他業種發展。 3. 基地位處高雄國軍總醫院院區，礙於民眾觀感，恐較不適合開發室內電子遊樂場之休閒娛樂業，建議可引入書店或文化創意產業等休閒娛樂，較具開發潛力。

註：「○」：具開發潛力；「△」開發潛力待評估；「×」不具開發潛力。

資料來源：本計畫整理。

## 二、法律可行性分析

依「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」，法律可行性分析得就業務面與空間面分析其法令依據與可行程度，分析結果詳表 5-3-1 所示，檢核結果顯示本計畫各項條件皆符合「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」所列之項目，具法律可行性。

### (一) 業務面

#### 1. 提案標的：符合促參法第 3 條所列「衛生醫療設施」之公共設施類別

本計畫符合促參法第 3 條所列之「衛生醫療設施」公共設施類別，得依該法相關規定由民間參與本計畫之公共建設興建營運。而本計畫所屬之醫療用地除依促參法規定辦理外，依據都市計畫法及所屬之細部計畫書土地使用分區管制要點等相關法令之規定，其土地使用內容應以機關業務用途為主，除可作為停車場使用，亦可設立商業服務設施，如零售業、餐飲業等，並以服務醫院內之醫護人員、病患及其家屬為主要範圍。

#### 2. 主辦機關：國防部

依「促進民間參與公共建設法」第 5 條之規定，主辦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。惟主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。此外，主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。故本案主辦機關為「國防部」。

### 3. 辦理方式：適用民間參與公共建設法所列之民間參與公共建設方式

因本計畫基地之醫療用地並未於所屬之細部計畫書之土地使用分區管制要點規範其地上建物興建規劃方式，僅規範公共設施用地及公用事業設施用地申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮之空地應植栽綠化，但得計入法定容積。另根據「醫療法」及「醫院設立或擴充許可辦法」等相關目的事業類別法規中亦無於法令條文中規範相關項目。因此，得採用其他法令相關規定，故本計畫之後續興建營運得適用「促進民間參與公共建設法」辦理。

而依據促參法第 8 條第 1 項規定，本計畫得採用 BOT ( Build-Operate-Transfer )、無償或有償 BTO ( Build-Transfer-Operate )、ROT ( Rehabilitate-Operate-Transfer )、OT ( Operate-Transfer )、BOO ( Build-Own-Operate ) 及其他經主管機關 ( 財政部推動促參司 ) 核定之方式，進行本計畫區之興建營運。

### 4. 適用優惠：得享授信額度、營利事業所得稅、關稅、土地稅、房屋稅及契稅優惠

本計畫因得適用「民間參與公共建設法」之重大公共設施優惠與「高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例獎勵」之規範，故得享授信額度、營利事業所得稅、關稅、土地稅、房屋稅及契稅之優惠。

## (二) 空間面

### 1. 實質建設：需依據都市計畫法規定辦理

本計畫基地屬「變更高雄市都市計畫 ( 灣子內地區 ) 細部計畫 ( 第四次通盤檢討 ) ( 第一階段 ) 案」之醫療用地 ( 醫 2 用地 )，屬都市計畫公共設施用地，除須依都市計畫法規定辦理外，亦應依該細部計畫土地使用分區管制要點規定為土地使用。

### 2. 土地取得方式：屬國有土地故土地取得可行

本計畫基地為國有土地，當前管理機關為國防部軍備局，故土地取得可行。

表 4 法律可行性作業分析彙整表

分類	法令可行性檢核	本計畫檢核說明	檢核結果
業務面	標的案是否可為促參案	本計畫符合促參法第三條所規範之公共建設類別 ( 衛生醫療設施 ) 以及委外興建營運之相關規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
	提案機關是否為主辦機關	依促參法第 5 條規定，主辦機關依促參法辦理之事項，得授權所屬機關 ( 構 ) 執行之，於本計畫則為國防部。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
	擬採用之辦理方式是否可行	因「停車場法」及「高雄市公有路外停車場委託民間經營辦法」未規劃之項目，得適用其他法規，故得適用促參法。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
	給予融資及租稅優惠方式是否可行	本計畫得適用促參法之公共設施優惠與高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法之規範。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
空間面	實質建設所受之法令限制為何	需遵循都市計畫法、建築法、變更高雄市都市計畫 ( 灣子內地區 ) 細部計畫 ( 第四次通盤檢討 ) ( 第一階段 ) 等相關規定辦理。	<input type="checkbox"/> 可行 <input checked="" type="checkbox"/> 條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行
	擬採用之土地取得方式是否可行	本計畫土地為國有土地，土地取得可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行

資料來源：本計畫整理。

### 三、土地取得可行性分析

本計畫區基地屬國有土地，目前管理機關為國防部軍備局，後續開發興建及營運無需辦理國有土地撥用或私有土地徵收，得由國防部訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利或租金方式提供民間機構使用。

依據「促進民間參與公共建設法」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機構使用，其中並以設定地上權方式較佳，詳表 5 所示。

表 5 本計畫用地取得可行性綜整表

項目		說明	
基地條件	土地權屬	皆屬國有土地，可依《促進民間參與公共建設法》取得	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
	地上物	基地上無重大及繁複之地上物設施，故無地上物拆遷及補償之問題。	
取得方式	出租	民間機構無法融資，將影響民間機構之籌資來源。	<input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 不佳
	設定地上權	民間機構可以地上權進行融資，對民間投資人較具誘因。	<input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 不佳
	信託	以主辦機關之利益為主要目的，故對民間機構而言，較無參與本計畫開發之意願。	<input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 不佳
	使用土地之權利金或租金出資方式	未來租金價值認定涉及公告地價變動，難以精確估計出資比例；另涉及政府出資，故民間機構需與主辦機關共同分享開發經營利潤，亦需受政府財務監督，對民間機構較無投資誘因。	<input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 不佳

資料來源：本計畫整理。

### 四、工程技術可行性分析

本案所規劃基本方案及替選方案之硬體建設，包括美食餐廳、商場、停車場、書店等空間建築，係屬一般建築工程，在工程施工及技術上並無特殊之技術需克服，因此本基地開發在工程技術方面而言係為可行，分述如表 6 所示。

表 6 本計畫工程技術可行性綜合分析表

方案		基本方案	替選方案
設施名稱		「八〇二廣場」	
基地現況	基地面積 ( m <sup>2</sup> )	4,098.58	
	地形地勢	本計畫基地周邊地形平坦，與周圍道路並無明顯地程高差。	
	地質土壤	主要由粉質砂土層級沙質粉土層所組成，地震時易發生液化現象，需特別注意防震措施。	

表 1-3-6 本計畫工程技術可行性綜合分析表（續）

方案		基本方案	替選方案
開發設施概要	開發強度 ( m <sup>2</sup> )	18,853	17,213
	空間內容	地下 1 層：停車場 地上 1 層：商場 地上 2 層：美食廣場 地上 3~7 層：停車場 地上 RF 層：停車場+空中花園/太陽能發電設施	地下 1 層：停車場 地上 1 層：商場 地上 2 層：美食廣場 地上 3 層：書店/健身房/其它商業空間 地上 4~6 層：停車場 地上 RF 層：停車場+空中花園/太陽能發電設施
	示意圖說		
	工程費用	482,152 千元	470,752 千元
	施工時程	24 個月	

資料來源：本計畫整理。

## 五、財務可行性分析

### （一）基本假設與參數設定

本計畫財務假設以民國 106 年為評估之起始年，相關假設與參數設定詳表 7 所示。

表 7 財務評估基本假設及參數設定表

參數		內容	假設
評估基期		106 年	以目前規劃進度，並考量招商所需時程，假定民國 106 年為基期
評估年期	特許期	30 年	參酌相關案例及辦理經驗，初步規劃本計畫特許年期為 30 年
	興建期	2 年	106 年及 107 年
	營運期	28 年	108 年至 135 年
通貨膨脹率	消費者物價指數	1.50%	近 10 年消費者物價指數年均成長率 1.11%，本計畫以 1.5% 保守估計
	營造工程物價上漲率	3.00%	近 10 年營造工程物價指數總指數年平均成長率約為 2.74%，本計畫以 3% 保守估計
	薪資上漲率	1.50%	參行政院主計處民國 99-104 年工業及服務業每人每月經常性薪資
稅金及租金	土地租金	1%、3%	1. 興建期：申報地價×土地面積×1% 2. 營運期：申報地價×土地面積×3%
	地價上漲率	8.00%	以 89-105 年公告地價漲幅估算，每 3 年地價上漲率為 8%
	營利事業所得稅	17.00%	全部課稅所得額課徵 17%
	營業稅	5.00%	開立發票營業額之 5%

表 7 財務評估基本假設及參數設定表 (續)

資金 規劃	自有資金 比例	40%	-
	融資貸款 比例	60%	-
	貸款利率	4.00%	以近 5 年國內五大行庫平均基準利率，加計金融機構作業成本與利率風險貼水，貸款利率以 4% 保守推估
	貸款還款期	18 年	營運第 1-18 年，以定額本息攤還方式償還
	貸款寬限期	2 年	興建期 2 年，於寬限期僅支付利息
折舊規劃		28 年	本基地採促參模式開發，特許期間屆滿時需將全部營業資產無償移轉與主辦機關，故假設折舊年數為 28 年
合理報酬率 (CAPM)		10.00%	依市場現況反應，預估為 8% 至 15%，保守以 10% 估計
加權平均資金 成本率 (WACC)		5.99%	依加權平均資金成本率之公式，並考量稅盾效益，依貸款利率、股東投資報酬率與資本結構計算

資料來源：本計畫整理。

## (二) 開發內容

本案初步規劃基本方案之開發以美食廣場 (含美食街、主題餐飲、咖啡廳)、一般零售及醫療零售、空中花園/太陽能發電設施、停車場等複合使用之主體建物為主，替選方案依據停車供需調查及潛在投資廠商營業需求，提高商業設施空間，開發內容與引入機能將延續基本方案，另增加書店、健身房或其他商業零售空間，規劃為「802 廣場」，詳細開發規模如表 8 所示。

表 8 本計畫開發內容方案規模彙整表

方案	基本方案			替選方案		
規劃內容	美食廣場及商店、空中花園、停車場			美食廣場及商店、空中花園、停車場、書店、健身房或其他商業零售空間		
基地面積 (m <sup>2</sup> )	4,098.58					
開發強度 (m <sup>2</sup> )	18,853			17,213		
空間內容	醫療用地			醫療用地		
	建物 樓層	空間名稱	面積 (坪)	建物 樓層	空間名稱	面積 (坪)
	B1	停車場	744	B1	停車場	744
	1F	商場	744	1F	商場	744
	2F	美食街	744	2F	美食街	744
	3F~7F	停車場	3,470	3F	書店/健身房	744
	RF	停車場+空中花園 /太陽能發電設施	694	4F~6F	停車場	2,232
		合計	5,703	RF	停車場+空中花園 /太陽能發電設施	744
			合計		5,207	
施工期程	預估約 2 年			預估約 2 年		

資料來源：本計畫整理。



### (三) 投資效益評估

依據各項基本假設、成本及收入分析後，輸入財務評估模型，估算分年度現金流量表後，綜合分析說明如下，另各方案財務評估結果如表 9 所示。

1. 基本方案之內部報酬率 (IRR) 為 10.02%，高於合理報酬率 10.00%，淨現值 (NPV) 為 126,156,875 元，獲利率指數 (PI) 為 1.17，自償率為 177.35%，回收年期在特許年期第 12 年，財務評估可行。
2. 基本方案之內部報酬率 (IRR) 為 10.15%，低於合理報酬率 6.49%，淨現值 (NPV) 為 8,815,757,525 元，自償率為 255.88%，回收年期在特許年期第 18 年，具財務評估可行性。

表 9 方案財務指標評估綜合分析表

評估指標	基本方案	替選方案
內部報酬率 (IRR)	10.02%	12.90%
淨現值 (NPV)	126,156,875	213,395,835
回收年期 (PB)	12	10
獲利指數 (PI)	1.17	1.20
自償率 (SLR)	177.35%	225.43%
財務可行性	可行	可行

資料來源：本計畫整理。

### (四) 財務評估結果為條件可行

依據高雄市當地商業市場現況以及本計畫財務評估結果，顯示基本方案與替選方案皆具財務可行性，惟替選方案較具財務誘因。

## 六、環境影響分析

### (一) 本計畫無需進行環境影響評估

本案依據「環境影響評估法」第 24 條醫療建設之開發行為對環境有不良影響之虞所列項目，以及《開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準》之醫療設施與高樓建築相關規範檢核，本計畫不屬於《開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準》第 26 條所列高樓建築項目，初步判斷後續開發不需依相關規定進行開發行為環境影響評估。惟由於國軍高雄總醫院院區未曾辦理環境影響評估，後續環保局將可能要求本計畫納入整體院區（共計 6.64 公頃）補辦環境影響評估作業。

### (二) 環境影響分析綜合研判

#### 1. 本計畫開發與營運造成部分環境負面影響，應研擬相關減輕對策降低影響程度

##### (1) 施工及營運階段造成空氣品質之負面影響

因施工機具及人員衍生之車輛進出，排放出之廢棄對環境產生負面影響，如二氧化碳之排放或開挖揚塵造成之懸浮微粒增加等情形。因此，為降低對空氣品質之破壞，應於施工進行時落實防塵網及灑水等防制措施；並於營運期間鼓勵使用大眾運輸或步行方式，降低運具使用產生之二氧化碳排放量。

##### (2) 施工及營運階段造成噪音振動之負面影響

因施工期間機具施作及營運階段餐飲零售相關商業行為等活動，將對鄰近地區造成之噪音振動之影響。因此，為避免噪音振動對周邊住宅區之負面影響，應於施工期間對

於會產生高噪音之機具及運具應加裝消音器，以減低噪音之衝擊，並避免夜間施工造成危害住宅區夜間安寧情形；營運期間為降低因商業行為造成周邊環境寧適性之危害，也應管制餐飲零售等商業行為之音量與營業時間，避免營業時間過晚。

### (3) 施工及營運階段造成交通環境之負面影響

因施工期間運送施工機具與人員及營運後吸引之使用者之車輛進出，衍生之車流對環境產生負面影響，如進出道路之壅塞或提高周邊停車空間使用率等情形。因此，為降低對交通環境之破壞，應於施工進行時建立施工人員共乘或使用大眾運輸系統之機制，降低相關人員使用私有運具之使用率；並於營運期間鼓勵應鼓勵搭乘大眾運輸系統，減少自小客車行駛，同時建構與周邊遊憩據點之接駁運具或鼓勵步行與騎乘自行車，減少基地與周邊據點間之穿越性交通車流量。此外，應提出交通改善方案，減緩基地施工期間無法提供停車服務之衝擊。

## 2. 本計畫之開發與營運產生部分環境正面影響，應善加利用以提高整體正面效益

### (1) 土地使用及產業發展之正面影響

本計畫區基地內所提供之停車空間與附屬之餐飲零售設施，將可提升醫療服務品質，並可供給周邊地區所需之停車、餐飲與零售之需求，開闢完成後將帶動周邊地區發展以及吸引關聯產業之投資。

### (2) 視覺景觀與觀光遊憩之正面影響

視覺景觀方面，本計畫之建築物應配合基地及周邊原有之自然與人為景觀特性之設計，以提高整體視覺協調性；而觀光遊憩方面，可妥善規劃本計畫基地與周邊其他遊憩據點之結合，提供停車、醫療以及餐飲零售需求。

## 3. 透過節能、節水、減廢再利用及植生碳匯等因應對策，達到節能減碳功效

### (1) 整體效益規劃功效

本計畫基地擬透過最適營建規模規劃、使用工程耐久設計與材料、考量公共設施與附屬設施於營運使用階段可易於維護保養之減輕及因應對策，達到整體效益規劃功效。

### (2) 節能節水規劃功效

本計畫基地擬透過考量節能規劃（含採光、通風、用水）、節能機具設備選用、優先選用當地材料、採用低耗能材料、考量採用替代能源等減輕及因應對策，達到節能節水規劃之功效。

### (3) 減廢再利用規劃功效

本計畫基地擬透過土方挖填平衡土方交換規劃、採減廢工法（如預鑄設計）、以再生或環保材料、廢水與廢棄物再利用之減輕及因應對策，達到減廢再利用之節能減碳功效。

### (4) 植生碳匯規劃功效

本計畫透過使用在地物種或碳儲存效能較佳之植物之綠化規劃設計，達到植生碳匯規劃之節能減碳規劃功效。

### (5) 其他低碳創意規劃功效

本計畫擬透過鼓勵 BMW ( Bicycle, Metro, Walking ) 生活型態，增加使用者運具選擇，並降低對私有運具之依賴，提高大眾運輸系統及低碳運具使用率。BMW 一詞，指的

是靠騎腳踏車 ( Bicycle )、搭乘捷運 ( Metro ) 或走路 ( Walking ) 來通勤的人，藉由該生活型態，可發揮減低能源消耗量及二氧化碳排放量之節能減碳規劃功效。

## 七、可行性綜合評估

### (一) 財務效益

#### 1. 民間角度

就民間角度而言，基本方案之內部報酬率( IRR )為 10.02%，高於股東權益報酬率 10%，淨現值 ( NPV ) 為 126,157 千元，自償率為 177.35%，回收年期在營運第 10 年，顯示本方案具財務評估可行性。

替選方案之內部報酬率 ( IRR ) 為 12.90%，高於股東權益報酬率 10%，淨現值 ( NPV ) 為 213,396 千元，自償率為 225.43%，回收年期在營運第 8 年，顯示本方案具財務評估可行性。

#### 2. 政府角度

透過民間參與投資開發之方式，引進具創意、效率之開發團隊，除可減少政府開發公共設施之支出負擔，更可挹助政府財政。以基本方案 ( 481,433 千元 ) 及替選方案 ( 546,823 千元 ) 預估，本案可為政府帶來權利金、地租、房屋稅、營業稅與營所稅等多項財源。

表 10 政府財源增加項目綜整表

評估指標	基本方案 ( 元 )	替選方案 ( 千元 )
開發權利金	10,000	10,000
經營權利金	73,392	87,749
土地租金	74,867	74,867
房屋稅	43,889	39,734
營業稅	122,082	143,221
營利事業所得稅	157,203	191,252
總計	481,433	546,823

資料來源：本計畫整理。

### (二) 經濟效益

經濟效益係指就公共建設投資計畫所引發之成本與效益，從整體社會資源運用之觀點加以分析。

#### 1. 有效率運用院區土地，提高土地使用效率

未來本案 802 廣場完成後，結合 O10 捷運站及衛武營藝術文化中心景點，結合院區醫療服務及周邊文教氣息之凝聚效應，規劃停車空間及複合式零售餐飲設施，包含：停車空間、美食廣場 ( 含咖啡廳、美食街、麵包店等 )、主題餐飲、一般零售及醫療零售等營運內容，提供國軍高雄總醫院就診、醫護人員、住院病患及其家屬所需空間機能。

#### 2. 就業機會增加，帶動經濟成長

本計畫於興建及營運期間可提供營建業、商業及服務業等各類直接或間接之工作機會。另預估本計畫投資所增加之社會總產出金額將可望於國軍高雄總醫院及衛武營藝術文化中心周邊區域之總體經濟發展產生一乘數效果，而使投資效益呈現倍數成長，有助於創造地方繁榮與發展。

---

### 3. 增加政府財政收入

就政府而言，除計畫之土地租金及權利金外，稅賦收入亦為本計畫所帶動的經濟效益之一，本計畫直接產生之稅賦包括有營利事業所得稅、房屋稅及營業稅等稅收，此外因本計畫所衍生新的經濟活動，預計創造更多就業機會，連帶增加政府更多之相關稅收。

## (三) 社會效益

社會效益係指本計畫對地方居民、國家社會所產生之需求的滿足、整體社經環境的提升等無形效益。

### 1. 帶動計畫基地區域發展

隨著本計畫未來之開發利用並鄰近衛武營藝術文化中心及衛武營都會公園等景點，所規劃餐飲及零售空間，引入美食街、主題餐飲、一般零售及醫療零售，預計可提供周邊地區較為完善之商業服務機能，預計可帶動計畫基地區域之發展。

### 2. 健全區域機能，創造優質醫療環境

透過本計畫之開發，除可帶動周邊整體之發展外，同時可提供國軍高雄總醫院之商業服務如美食餐飲、一般及醫療零售等項，提升院區整體服務機能，創造優質醫療環境。

## (四) 民間參與可行性綜合評估

本計畫就市場、法律、用地取得、工程技術、財務及環境影響等多方面評估，應屬可行之方案，茲就前列各項可行性分析結果摘要彙整如表 11 所示，作一綜合說明，並闡述可行性評估結果之可行條件。

表 11 可行性綜合評估彙整表

評估項目	評估說明	促參可行性 研判
市場可行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 基地位處高雄國軍總醫院院區，每日到院之醫護人員、就診病患其家屬人數眾多，具有基礎消費市場。</li> <li>■ 餐飲業：高雄市整體餐飲業家數與營業額逐年成長，且家戶平均消費支出隨所得微幅增加而成長，近 5 年成長 1.96%，並以「餐廳及旅館」消費成長最多，顯示外食比例與旅遊住宿比例逐年增加，顯示市場具餐飲消費潛在需求。</li> <li>■ 零售業：基地緊鄰衛武營藝術文化園區，具有發展文化創意產業之環境氛圍，應有販賣文化創意商品之市場潛力。</li> <li>■ 休閒娛樂業：國人運動消費支出總額已超過新台幣 1,000 億元，且國民運動消費支出年平均成長率約 1.8%，呈現穩定成長發展趨勢。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 可行</li> <li>□ 條件可行</li> <li>□ 不可行</li> </ul>
法律可行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 採促參法辦理：本計畫公共建設類型符合促參法第 3 條第 1 項第 4 款及促參法施行細則第 10 條所稱「衛生醫療設施」。</li> <li>■ 土地使用分區管制類：本計畫基地屬醫療用地（醫 2 用地），本案初步規畫作為停車場及零售、餐飲空間使用，符合土管規定。</li> <li>■ 醫療法相關規定：本計畫未屬醫院擴充總樓地板面積之擴增，故無需向主管機關申請擴充許可。</li> <li>■ 基地為捷運兩側限建區，本案申請建築執照時，地下開挖超過 3 公尺需依大眾捷運系統兩側禁建限建辦法第 9 條規定，於申請建照時提送相關規定書件送審。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 可行</li> <li>■ 條件可行</li> <li>□ 不可行</li> </ul>
土地取得 可行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地皆為國有土地，土地不需另行取得，故無土地取得問題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 可行</li> <li>□ 條件可行</li> <li>□ 不可行</li> </ul>
工程可行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本計畫施作之工程皆屬一般建築及室內裝修工程採較簡易之建築型式，且屬土壤液化低潛勢地區，無特殊技術需克服。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 可行</li> <li>□ 條件可行</li> <li>□ 不可行</li> </ul>
財務可行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 基本方案：內部報酬率(IRR)為 10.02%，高於股東權益報酬率 10%，淨現值(NPV)為 126,157 千元，自償率為 177.35%，回收年期在營運第 10 年，顯示本方案具財務評估可行性。</li> <li>■ 替選方案：內部報酬率(IRR)為 12.90%，高於股東權益報酬率 10%，淨現值(NPV)為 213,396 千元，自償率為 225.43%，回收年期在營運第 8 年，顯示本方案具財務評估可行性。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 可行</li> <li>■ 條件可行</li> <li>□ 不可行</li> </ul>
環境影響 分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本計畫基本方案未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條所列醫院興建或擴建，申請開發或累積開發面積五公頃以上，以本計畫目前規畫內容初步評估應無須辦理環境影響評估作業。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 可行</li> <li>■ 條件可行</li> <li>□ 不可行</li> </ul>

資料來源：本計畫整理。