

**桃園市桃園國際棒球場修(整)建營運移轉前置作業委託服務案
可行性評估報告 委員書審意見回覆表**

依據民國 109 年 07 月 30 日，桃體綜字第 1090009245 號函辦理

編號	意見	回覆	頁次
一、郭冠宏委員			
1	除採減租以爭取民間機構(球團、企業...等)參與公共建設外，似乎亦應考量在民間機構努力經營下所可能帶來的超額利益分配的可能性，即先減租以降低民間機構的投資風險，但對於可能得額外利益也應該要有更高比例的共享利潤機制，以共同承擔風險，共同分享利潤。	感謝委員意見，針對額外利益部分，本案已有增額土地租金之規劃，且就本業收入部分已有級距式計收規劃，而非體育活動部分，則統一規劃以營運收入之 4%計算。	---
2	潛在廠商包含球團及球團外之其他企業，如何設下基本棒球場使用規範，以避免非球團之企業為高額利潤以演唱會、餐廳等商業經營為主，而失去棒球場之主要目的	感謝委員意見，本案為桃園市政府所有之棒球場地，應以棒球相關活動為主要使用目的，政府開放經營廠商舉辦演唱會為增加廠商利基及服務人民，其應為棒球場之次要營業項目，本團隊將於先期規劃及招商文件針對非體育活動舉辦之管理及限制加以規範，以避免此類情形發生。	---
二、陳世輝委員			
1	回復表編號二第 2 項：於修正版頁 112.四中已將「本案將於」修正為「本案建議」。惟查修正版頁 112.四之第二段文字，仍未如回覆表所稱：將「本案將於」修正為「本案建議」的修正文字。	感謝委員意見，已修正。	P.113
三、黃錫勳委員			
1	第 2 頁，參、上位概述，其中提到 2020 東京奧運及第 2 屆世界 12 強棒球賽，建議宜將	感謝委員意見，已增加因受欣冠肺炎疫情影響致相關賽事延後之相關描述。	P.2

編號	意見	回覆	頁次
	因受新冠肺炎疫情影響致延後之情形，亦予以說明。		
2	第 37 頁第 2 行，「(一) 應避免『隊』外.....」應為「(一) 應避免『對』外.....」之誤，請修正。	感謝委員意見，已修正。	P.37
3	第 100 頁第 3 行「IRR 高於『股東要求報酬率 8%』」，第 101 頁倒數第 4 行「IRR 僅略『高於加權平均資金成本率 5.44%』」，請說明，方案一及方案二都是假設股東預期報酬率為 8%、權益資金比率 60%、融資資金比率 40%、融資利率 1.997%，為何在做方案是否可行時，方案一 IRR 是與股東要求報酬率 8%做比較？而方案二 IRR 卻是與加權平均資金成本率 5.44%做比較？二者比較基礎不是應該要一樣嗎？	感謝委員意見，已修改同樣以「加權平均資金成本率 5.44%」為比較基礎。	P.100

**桃園市桃園國際棒球場修(整)建營運移轉前置作業委託服務案
可行性評估報告 委員書審意見回覆表**

依據民國 109 年 06 月 15 日，桃體綜字第 1090007048 號函辦理

編號	意見	回覆	頁次
一、郭冠宏委員			
1	委員審查意見回覆，宜簡述處理情形及處理後報告書之頁碼以利查詢。	感謝委員意見，已統一檢視並修正。	---
2	錯字甚多請修正。	感謝委員意見，已統一檢視並修正。	---
3	如維持 2 方案，擇面積小之方案宜說明不委外之面積，主辦單位之處理策略。	感謝委員意見，如選擇面積小之方案，其餘場地規劃為營運廠商代管範圍。	---
4	P.73 自有資金 60%，是否符合市場投資評估值？是否依潛在投資屬性推估？	本報告書第一版原考量國內棒球場 OT 廠商為大型企業或金控公司，故以 100% 自有資金進行財務預估。惟參酌第一次審查後之委員意見，再考量本次期初投資金額為 5,750 萬至 6,050 萬，對各潛在廠商而言應屬可負擔之金額，故修改為 60% 自有資金。	P.74
5	P.73 折舊攤銷以折現法折舊時是以 10 年為期還是更多年期？	兩方案之折舊期間皆與委外年期相同。方案一為 10 年；方案二則因委外期間為 20 年，故於第 11 年起規劃 1,000 萬元之重增置費用，並於第 11 年至第 20 年進行攤銷。	P.74
6	P.78 演唱會收入和意見回覆似不一，宜再確認。	感謝委員意見，經確認，P.78 演唱會收入係依據近年桃園國際棒球場出租實際之演唱會租金收入及預估未來每年演唱會租金收入，意見回覆為針對「非體育活動增額土地租金」計收規定。	P.78
7	P.139 公告招商階段，宜主動發函相關公會及協會，以促使該會長關注，提升標脫率。	感謝委員意見，於公告招商階段會與主辦機關擬定相關招商策略以利順利招商。	---

編號	意見	回覆	頁次
二、陳世輝委員			
1	針對第一次可行性審查會議提到，基地有無針對球場屋頂外層如頂棚薄膜作現勘？未於修正版提及，請補充說明。	感謝委員意見，依本次修正版報告意見回覆表陳委員提問之第 5 點，已回覆「經現勘頂棚外層未有需改善項目」。另增加內文補述。	---
2	修正版 P.112 四、營運資產設備之轉讓、出租、或設定負擔規定第二段第三字起文字仍載明「將於」並未修正為「建議」。	感謝委員意見，將四、營運資產設備之轉讓、出租、或設定負擔規定，「本案將於」修正為「本案建議」。	P.112
三、黃錫勳委員			
1	P.7 倒數第 7 行「.....本場館，” 已” 目前全區.....。」其中” 已” 字，應該為” 以” 字。	感謝委員意見，已修正。	P.7
2	P.31 倒數第 6 行「.....委員會” 地” 221 次會議，.....。」其中” 地” 字，應該為” 第” 字。	感謝委員意見，已修正。	P.31
3	P.38 第七節投資意願調查，本節揭露受調查潛在廠商名稱，依促參法規定本報告定稿後必須在主辦機關網站公告，是否有取得受調查廠商之書面同意揭露該公司名稱？請釐清。	感謝委員意見，本報告未來擬以摘要版公告上網，屆時將調整相關內容。	P.38
4	P.61 倒數第 2 行，勞委會已改為勞動部，該要點 103 年 12 月 30 日已有修正，且要點名稱已修正為「加強公共工程職業安全衛生管理作業要點」，請修正。	感謝委員意見，將內文修正為「.....依行政院勞動部 103 年 12 月 30 日修正之「加強公共工程職業安全衛生管理作業要點」辦理。」	P.61
5	P.63 表中最後一項之使用現況中，「4 間大包廂” 即” 2 間小包廂」” 即” 字應改為” 及” 字。	感謝委員意見，已修正。	P.63
6	P.96 倒數第 4 行，自償” 率”	感謝委員意見，已修正。	P.97

編號	意見	回覆	頁次
	應改為自償”能力”。		
7	P.99 第 3 行，IRR 是要與折現率比較，不是與股東要求報酬率相比較，所以方案一 IRR 10.65 % 遠大於折現率 5.44 %，廠商賺太多，土地租金折減比率應少一些。	1、若採部分委外方案，或因體育局管理之便而將其他部分規劃為代管範圍，則將造成營運廠商之額外負擔，故規劃使方案一之 IRR 較高。若將其他部分規劃為代管範圍，以方案二之營運成本試算，則方案一之 IRR 為 5.7%。 2、若提高方案一之土地折減比率，將造成部分委外之土地租金高於全區委外之矛盾，或不利於招商。	---
8	P.117，提到「公共運動設施設置及管理辦法」，該辦法對於公共意外責任險之保險範圍及最低保險金額，已有明確規範，請確認財務試算部分之假設，是否符合規定？	感謝委員意見，現行桃園國際棒球場公共意外責任險投保金額與本法符合，故本案依現行桃園國際棒球場公共意外責任險保險費作為本案財務試算預估基準。	P.117
四、桃園市政府財政局			
1	P.112，前次會議審查意見請修正表 6-1 民間參與公共建設方式之定義，惟查仍有誤，請參閱促參法第 8 條修正。	感謝委員意見，已修正。	P.112
2	P.36，本次報告書新增規劃附屬事業開發，依促參法施行細則第 34 條規定應載明辦理目標，建請補列。	已補列辦理目標如下： 「本案因初步試算不具財務自償性，故採土地租金減收之方案，惟為提升本案財務之可行性，另允許民間機構開發附屬事業，並提供觀賽民眾更完整之服務、並發揮土地使用最大效益」	P.36
3	本案倘收足土地租金則不具財務自償能力，規劃附屬事業為提升自償能力方式之一，本	為使附屬事業之公共服務品質及項目最佳化，建議交由民間機構於申請時提出自行	P.36

編號	意見	回覆	頁次
	修正版報告第 36 頁新增附屬事業開發市場可行性內容，惟財務可行性評估章節未將附屬事業開發財務效益納入試算，計算納入附屬事業後整體計畫自償能力，建請補充。	規劃之附屬事業開發計畫，並納入甄審項目之加分項目進行評分，以避免限制民間機構之投資創意。	
4	P.29 表 2-16 所示，臺中洲際棒球場所定契約內容，附屬事業營運後，每年需繳付定額營運權利金新臺幣 1,000 萬元，本案是否應訂定附屬事業權利金計收標準，建請補充說明。	臺中洲際棒球之附屬事業係另有獨立用地可供使用，與本案以附屬事業條件有間，合先敘明。 又本案建議交由民間機構於申請時提出自行規劃之附屬事業開發計畫，加分項目內亦會規劃「附屬事業權利金(或增額土地租金)」之項目，未來則應視民間機構所提之計畫是否合理。 若民間機構擬開發附屬事業，而未承諾「附屬事業權利金(或增額土地租金)」，則因附屬事業之收入應計入公共建設整體財務收入(促參法施行細則第 34 條)，則可依原有契約規定之「本業增額土地租金」級距、比例計收。	P.37
5	P.73 表 4-1 基本假設參數，資本結構新增假設融資資金比率 40%，惟未提供融資條件(如融資利率、寬限期、還款期)、還本付息計畫及融資可行性評估等內容，建請補充說明。	已依意見補充。	P.74 P.85 P.90 P.96
6	本案多處金額數字將千分位號(,)誤植為小數點(.)，如第 84 頁(2)土地租金試算之土地租金金額應為 17,514,315 元，P.85 表 4-17 首年土地租金預估	已依意見修改。	P.84 P.85 P.99

編號	意見	回覆	頁次
	應為 17,514,315 元，P.99 方案二全部土地租金應為 4,688 萬元等，建請重新檢視本報告書各項金額正確性並進行修正。		
7	P.84，本案公益費用已改為整體計畫年度營運收入比例計算，惟前段敘述仍為參照新莊棒球場「本業」營運收入比例，該「本業」用詞是否應調整，建請確認。(第 95 頁方案二請併同檢視)	已將公益費用提及「本業營運收入」改為「整體計畫年度營運收入」。	P.84 P.95
8	P.84 土地租金法令依據及試算內容，應以申報地價為計算基礎，多數誤植為公告地價，建請確認。	已依意見修改。	P.84、P.95 P.97、P.98 P.99、 P.100
9	P.99 土地租金內容仍有固定土地租金用語，建請確認。	已依意見修改，其餘部分亦併同修改。	P.88 P.99 P.106
10	P.41，表 2-21 中主辦單位有誤，請修正。	感謝委員意見，已修正。	P.41
五、徐偉初委員			
1	P.73 表 4.1 中加權平均資金成本率之計算，請先敘明融資成本之假設為何？	已將融資成本修正為融資資金比率，與原表格 4.1 之用語相符，該比率為 40%。	P.73 P.90
2	於表 4-29、4-32 及 4-35 個表格中出現代表無法計算之特別符號(例如#NUM!#NA)，請予刪除，並在格內以附註方式說明。	已依意見修改。	P.97 P.98 P.100
3	P.105 之敏感性分析中，表示期初投資及折現率在 10%至-10%之間變動，SLR 皆大於 100%，具財務可行性。應該明白指出是土地租金減收後之方案以免混淆。	已依意見修改。	P.105

**桃園市桃園國際棒球場修(整)建營運移轉前置作業委託服務案
可行性評估報告審查 委員意見回覆表**

依據民國 109 年 4 月 27 日，桃體綜字第 1090004952 號函辦理

編號	意見	回覆	頁次
一、黃錫薰委員			
1	報告書 P.3 及 P.8 應為「ROT」，請更正。	感謝委員意見，已修正。	P.4 P.8
2	市場競爭力分析請加入臺北大巨蛋作探討。	感謝委員意見，已增加臺北大巨蛋於市場競爭性分析。	P.31
3	表 3-11 漏字部分請修正。	感謝委員意見，已修正。	P.57
4	工程技術修建項目建議移除必要與次要，以減輕未來評審委員評分困難度。	感謝委員意見，刪除主要及次要分類，所列工程修繕項目皆為必要修繕。	---
5	財務可行性章節，營利事業所得稅請更正為 20%。	感謝委員意見，已修正。	P.73
6	財務可行性章節，廣告行銷費用請更新至最新資料以作本案參考。	感謝委員意見，桃園國際棒球場 104 年財報顯示，當年度廣告行銷費佔當年營運收入約 0.5%。而後續年度之財務報表或因會計項目調整而未見該項支出，惟考量本案執行狀況，仍依據 104 年之比例預估。	P.81
7	P.69 人事成本參考台南棒球場案例，建議以本案現行 OT 案為參考依據。	感謝委員意見，經參考現有人力及營運空間擴張之需求後，修改部分人力之配置。	P.80
8	請說明 P.71 行政業務費用中，因範圍增加外野看台而增加保全費用及清潔費用之合理性。	感謝委員意見，經詢現有營運廠商，外野看台未有額外增加之行政業務費用，已刪除之。	P.80
9	P.98 四、營運資產設備之轉讓、出租、或設定負擔規定，引用條文有誤請更正。	感謝委員意見，已修正為促參法施行細則第 64 條第 2 項及該項第 2 款。	P.112
10	建議將委外廠商開辦費用列入期初投資或第一年支出。	感謝委員意見，已編列開辦費用 50 萬元於期初投資。	---
11	請補充公聽會辦理情形。	感謝委員意見，已新增於第二章第八節公聽會辦理情形。	P.40
12	建議刪除修繕項目主要及次要之分別，容易造成財務試算	感謝委員意見，刪除主要及次要分類，所列工程修繕項目皆為必	---

編號	意見	回覆	頁次
	差異不易制定。	要修繕。	
二、陳世輝委員			
1	請補充公聽會辦理情形、紀錄及回應。	感謝委員意見，已新增於第二章第八節公聽會辦理情形。	P.40
2	建議增加公共建設目的內創造在地就業數量等提升服務品質內容。	感謝委員意見，已增加就業機會等內容。	P.10
3	市場競爭力分析請加入臺北大巨蛋作探討。	感謝委員意見，已增加因應策略於競爭影響分析。	P.31
4	請於市場可行性結論納入附屬空間出租相關敘述。	感謝委員意見，已於市場可行性結論納入屬空間出租相關敘述。	P.78
5	基地有無針對球場屋頂外層如頂棚薄膜作現勘?	感謝委員意見，經現勘頂棚外層未有需改善項目。	---
6	因考量該地區多風多與且潮濕，P.37 後的工程技術可行性分析請區分工項並建議於合計結或時間施工。	感謝委員意見，目前工期之預估沒有考量到天候因素，其主要原因是天候因素無法預期，另外有些工項是在室內並不會因天候因素影響，在後續廠商施工期間中仍會依實際天候狀況提出因雨天而無法施作之證明而不計入工期。	---
7	因未來相關財務條件仍需依相關行政程序處理，建議修改針對土地租金酌減於未來招商文件「將訂明」之相關字眼，修正為「依行政程序報核，以...」。	感謝委員意見，將「未來招商文件將訂明...」修正為「未來招商文件依行政程序報核訂定...」。	P.88
8	另 P.98 四、營運資產設備之轉讓、出租、或設定負擔規定，建議修正文字敘述，「將」修正為「建議」。	感謝委員意見，將四、營運資產設備之轉讓、出租、或設定負擔規定，將「本案將...」修正為「本案建議...」。	P.112
9	建議將協助交通接駁及引導列入未來招商契約中政府協助事項。	感謝委員意見，將於招商文件草案政府協助事項中納入交通接駁及引導。	---
10	移轉前置作業於評選時委員提供之意見，建請納入本報告書。	感謝委員意見，相關意見已於可行性評估報告中納入評估。	---

編號	意見	回覆	頁次
11	建議參考潛在廠商投資意願僅以單一方案作為本案分析結果。	感謝委員意見，為求增加招商彈性，本案調整財務計算後，仍以兩方案作評估。	---
三、郭冠宏委員			
1	建議可參考桃園市政府財政局旅館招商案簡報。	感謝委員意見，惟仍以個案特性做市場分析。	---
2	支持降低租金減少民間機構成本及風險提高參與誘因，但應有分享利潤之規劃如以營收之 1%似過低，請提供評估說明。	感謝委員意見，本案已採部分固定、部分依營運收入級距比例多元方式計收。	---
3	報告書 P.3 建議增加主辦單位之公共利益敘述。	感謝委員意見，以增加於內部效益第二點。	P.9
4	營運收入未納入演唱會門票、周邊商品及票價之抽成，是否可納入比例。	感謝委員意見，已將原 1%之比例修改為 4%。該比例係參酌棒球賽事門票收入 8%，扣除公益費用廠商應負擔之 3%、1%後而得。	---
5	建議方案一跟方案二並為一個方案三，固定土地租金外其他收入部分可收取較低比例，以減少主辦單位維管負擔。	感謝委員意見，現階段將以兩方案進行比較，方案一為棒球場主場、方案二為全區委外。為求增加招商彈性，本案調整財務計算後，仍以兩方案作評估，但仍以降低主辦單位維管負擔為目標。	---
6	建議納入績效評估內容。	感謝委員意見，將於先期規劃及招商文件明定。	---
7	請說明演唱會增額土地租金收取 1%之評估依據為何。	感謝委員意見，已將原 1%之比例修改為 4%。該比例係參酌棒球賽事門票收入 8%，扣除公益費用廠商應負擔之 3%、1%後而得。	---
四、邱文信委員			
1	建議於興辦目的及預期目標中增加棒球科學或科技教育等教育意涵，並可作本案特色。	感謝委員意見，增加棒球科學及科技教育等相關敘述，另桃園國際棒球場已於去年底與岱凱 (Dimension Data) 及思科系統 (Cisco Systems) 等國際大廠合作	P.2

編號	意見	回覆	頁次
		進行智慧互動球場創新應用合作。	
2	工程技術可行性分析建議納入「棒球科技發展」線路預留。	感謝委員意見，桃園國際棒球場已於去年底與岱凱(Dimension Data)及思科系統(Cisco Systems)等國際大廠合作進行智慧互動球場創新應用合作。相關工程技術應可由委外廠商自行擴充、建置。	P.2
3	建議納入周邊空間評估附屬事業可行性分析。	感謝委員意見，已新增於第二章第六節。	P.36
4	建議納入鄰近社區噪音、交通等影響分析。	感謝委員意見，增加噪音及交通影響等敘述。	P.126
五、沈勁利委員			
1	請釐清修繕項目工作權屬，檢視前期委託契約內容，對前後兩個契約責任權屬加以釐清。	感謝委員意見，目前規劃修繕項目皆為委外廠商負責，將於招商文件敘明未來相關責任歸屬。	---
2	主場模式外，國際賽事及其他大型活動方為商機，建議了解棒協以何種條件考量安排國際賽事，有助於爭取舉辦。請增加國際賽事舉辦方式及相關辦法。	感謝委員意見，已新增於第二章第三節。	P.25
3	業餘賽事評估僅收取清潔費而不計水電、夜間照明費用，請說明未收取其他費用之合理性。	感謝委員意見，主球場業餘賽事每場增加 5,000 元場地租金。	---
4	公益費用之估算以本業營運收入為計算依據，其中「本業」範圍包含哪些項目？另請說明 P.73 所提之 34,844,440 元計算基礎。	感謝委員意見，已將公益費用修改為以總營運收入(含本業及非體育活動收入)計算。	P.74
5	P.81 表 4-22 合計值應為 56,268,600 元，相差 1,765,840 元，請檢核試算表是否有誤，其他數字亦請再檢核。	感謝委員意見，已全面檢視並修正。	P.91
6	P.82-84 「B.保險費用」內文	感謝委員意見，修改 B.保險費	---

編號	意見	回覆	頁次
	建議修正為「...預估較方案一增加不含外野看台保險費用 422,117 元之 10%，...」，其餘各想請一併修正。	用、D.保全費用、E.清潔費用及(4)水電費用為下列呈現： <u>B.保險費用</u> 「...預估較方案一增加不含外野看台保險費用 422,117 元之 10%，...」。 <u>D.保全費用</u> 「...預估較方案一增加不含外野看台保全費用 1440,000 元之 5%，...」。 <u>E.清潔費用</u> 「...預估較方案一增加不含外野看台清潔費用 1,638,000 元之 10%，...」。 <u>(4)水電費用</u> 「...預估較方案一增加不含外野看台水電費用 8,140,032 元之 10%...」。	
7	P.91-94 方案二分年損益表之地價稅與房屋稅與方案一相同，建議檢討並說明不濟副球場及周邊球場之地價稅、房屋稅之法令依據。	感謝委員意見，有關本案之房屋稅及地價稅，因本案屬收支編列公務預算之促參案件，依照財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令，於委託機關原辦理之業務範圍內，分別符合房屋稅條例第 14 條及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第二款之徵免原則。是以，在超出原辦理之業務範圍、即出租之附屬空間相同之前提下，本案方案二之稅捐計算及責任歸屬與方案一相同。	---
8	請評估副球場是否保留與體育局公益天數使用，再由體育局開放予民眾或各級學校申請。	感謝委員意見，已規劃桃園市體育局每年得使用 100 天副球場之公益天數。	---
六、徐偉初委員			
1	財務可行性章節，營利事業所得稅請更正為 20%。	感謝委員意見，已全面檢視並修正。	---

編號	意見	回覆	頁次
2	請評估土地租金減收之法律及行政相關單位之可行性。	感謝委員意見，本案係依照促參租金優惠辦法第 2 條第 2 項規定，如公共建設之自償能力不足，則得酌予減收。	---
3	建議降低自有資金比例，並降低股東預期報酬率，增加財務可行性。	感謝委員意見，已將自有資金比例調降為 60%，並將融資資金比率調整為 40%。	P.73
4	請確認方案一土地租金計算式。	感謝委員意見，已全面檢視土地租金計算方式。	P.84
七、桃園市政府財政局			
1	有關促參案件名稱，請予與財政部促參資訊系統案件名稱一致。	感謝委員意見，後續將擬請桃園市政府體育局協助辦理。	---
2	未提供各機關辦理促參案件之執行彈性原則並兼顧促參法授權之規定，本府所屬各機關之促進民間公共建設業務分層明細表已於 108 年 11 月 29 日生效，請被授權機關依上開分層負責規定辦理。	感謝委員意見，後須將依該表規定辦理後續程序。	---
3	本案經評估擬採促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定之 ROT 方式辦理，有關報告書 P.53 所列民間廠商須完成之工程修繕必要項目，建議洽請建築管理單位協助確認是否符合建築法第 9 條增建、改建或修建之定義。	感謝委員意見，後續將擬請桃園市政府體育局協助辦理。	---
4	可行性評估內容應包括土地取得可行性分析，建請補列。	感謝委員意見，新增第五章土地取得可行性分析。	---
5	P.87 一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 2 項規定，土地租金於財務計畫自償能力不足得酌予減收，本案僅於 P.87 表 4-29 財務效益表，表示淨現值為負值不具自	感謝委員意見，增加兩方案分年損益表及分年現金流量表。	P.101

編號	意見	回覆	頁次
	償性，表達本案自償能力不足，建請採報表式列式，明確表達自償能力不足擬採租金減免措施。		
6	P.99 表 5-1 民間參與公共建設方式之定義有誤，請修正。	感謝委員意見，修正為「由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以增建、改建及修建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」。	P.113
7	依 P.61 表 4-1 假設，物價上漲率為 2%，惟經查近 10 年(99 至 108 年)消費者物價指數年上漲率平均為 0.99%，建請確認以 2%估算之合理性。	感謝委員意見，已修改為 0.995%。	P.73
8	P.66 棒球育樂營活動收費方式，建請並入 P.63 收費標準表定價項目中。	感謝委員意見，夏令營收入係依現今管理單位出租實際租金收入作預估，為求定價與預估收入一致，夏令營收入每梯次依表 4-3 桃園國際棒球場-場地租業收費標準表，其他活動之一般場地租借，修改為 100,000 元。	P.77
9	P.73 營運範圍增加外野看台，預估每年將增加水電費 10%，建請補充說明增加費用比率之估算參據。	感謝委員意見，經詢現有營運廠商之執行狀況，外野看台未有相關水電費用，故予以刪除。	P.81
10	P.73 及 P.85 公益費用以本業營運收入比例支應，建議改以本促參案整體營運效益所產生之總營運收入(含演唱會收入)為基礎比例支應。	感謝委員意見，已將公益費用修改為以總營運收入(含本業及非體育活動收入)計算。	P.84
11	P.75 表 4-17 方案依土地租金採計之土地面積為 18626.57 平方公尺，依 P.38 基地概況可知，該面積係主球場內野、外野看台及副球場之「建築面積」，為促參案土地租金應就	感謝委員意見，修改方案一委外面積為 36,225.76 平方公尺並以此計算土地租金，為上述面積為概算面積，仍依實際丈量面積為準。	P.84

編號	意見	回覆	頁次
	促參整體計畫全部範圍依規定計收，不得僅就具收益空間建築投影面積計收，建請將該表土地面積修正為方案依之委外全部範圍(包含場內草皮及紅土球場面積)計算土地租金。		
12	P.87 本案土地租金依規定按申報地價連動調整變動，並以固定比例減收，爰定額土地租金、固定土地租金等名詞易造成混淆，建請審酌。(P.89 方案二亦建請併同考量)。	感謝委員意見，已全面檢視並修正。	P.84
13	P.88 本業增額土地租金自本業營收高於 5000 萬元起按累進級距計收，惟依 P.91 預估損益表，方案一各年本業營收僅介於 3484 萬元至 4164 萬元間，低於起算金額甚鉅，建請審酌起算金額是否仍有條低空間，以符合利潤共享原則。依據本案本業收入預估，增額土地租金級距訂定過高，建議降低本業增額土地租金收取級距。(P.89 方案二亦建請併同考量)。	感謝委員意見，已將本業增額土地租金收取級距自 5,000 萬降低為 3,500 萬元。	---
14	P.88 演唱會增額土地租金，演唱會收入係本案非工體育活動使用收入之主要來源，惟其非惟一來源，爰建議將此項增額土地租金，調整為非供體育運動活動使用增額土地租金，將本案運動設施非供體育運動活動使用之收入來源皆納入增額計算範圍，另建請審酌本項增額土地租金依營運收入計收之比例合理性。	感謝委員意見，已將「演唱會增額土地租金」修改為「非體育活動增額土地租金」；並將比例自 1%調整為 4%。	---

編號	意見	回覆	頁次
八、桃園市政府體育局			
1	公聽會辦理情形、紀錄及回應等內容請納入報告。	感謝委員意見，已新增於第二章第八節公聽會辦理情形。	P.40
2	報告中所列之條文請統一檢視是否正確。	感謝委員意見，已統一檢視並修正。	---
3	請完整蒐集 P.15 表 2-2 桃園地區棒球場地資訊，並請業務科協助。	感謝委員意見，依桃園市政府體育局資料提供及全國運動場館資訊網增加桃園在地棒球場地。	P.15
4	請將臺北大巨蛋最新資訊納入報告書，並作市場競爭分析。	感謝委員意見，已增加臺北大巨蛋於市場競爭性分析。	P.31
5	P.27 表 2-16 國內棒球場促參委外營運比較表請確認內容是否正確。	感謝委員意見，修正表 2-16 國內棒球場促參委外營運比較表，桃園國際棒球場之建蔽率及容積率為「體育場用地 60%，250%」、「運動休息專區用地 60%，340%」。	P.27
6	請增加潛在廠商數量。	感謝委員意見，已增加潛在廠商意見回覆。	P.38
7	建議工程技術可行性修繕項目不需區分必要與次要項目，針對潛在廠商拜訪提出之項目皆一併納入本案修繕項目。	感謝委員意見，刪除主要及次要分類，所列工程修繕項目皆為必要修繕。	---
8	有關公益時段內容等請納入先期規劃中研議。	感謝委員意見，有關公益時段相關規定將於先期規劃中研議。	---
9	本案朝全區委外為目標，惟請先調查副球場使用天數概況等條件進行評估。	感謝委員意見，已規劃桃園市體育局每年得使用 100 天副球場之公益天數。	---
10	請參考其他相關案例說明演唱會增額土地租金訂定 1%之依據。	感謝委員意見，已將原 1%之比例修改為 4%。該比例係參酌棒球賽事門票收入 8%，扣除公益費用廠商應負擔之 3%、1%後而得。	---

目錄

第一章	興辦目的及預期目標	1
第一節	公共服務需求及興辦目的	1
第二節	基礎資料概述	4
第三節	關鍵課題與對策 SWOT 分析	6
第四節	民間參與公共建設之社會效益與利弊分析	8
第二章	市場可行性分析	11
第一節	分析流程	11
第二節	市場供需現況調查分析	12
第三節	市場供需預測分析	25
第四節	國內棒球場委外情形	28
第五節	市場競爭力分析	31
第六節	附屬事業開發	36
第七節	投資意願調查	38
第八節	公聽會辦理情形	40
第九節	開發定位及策略	47
第十節	小結	48
第三章	工程技術可行性分析	49
第一節	基礎資料調查與相關法令分析	49
第二節	初步工程規劃	62
第三節	工程項目與經費	65

第四節	施工時程規劃	69
第五節	施工動線規劃	69
第六節	小結	70
第四章	財務可行性分析	71
第一節	財務可行性分析作業要點	71
第二節	方案評估分析	72
第三節	財務評估指標	96
第四節	財務可行性策略分析	98
第五節	敏感性分析	106
第六節	小結	106
第五章	土地可行性分析	108
第一節	土地範圍	108
第二節	土地權屬	108
第三節	提供民間機構使用方式分析	110
第四節	小結	111
第六章	法律可行性分析	112
第一節	促參法類	112
第二節	目的事業法類	117
第三節	土地營建類	119
第四節	環境影響評估類	119
第五節	經濟稅賦類	120

第六節	其他類	122
第七節	小結	122
第七章	環境影響分析	124
第一節	環境影響分析	124
第二節	環境影響評估及因應對策	124
第三節	交通影響評估	128
第四節	小結	136
第八章	後續辦理方式及評析	137
第一節	工作事項檢查	137
第二節	建議後續辦理方式及期程	139

表目錄

表 1-1	上位計畫與相關計畫	3
表 1-2	本案基地範圍地號表	5
表 1-3	桃園國際棒球場 SWOT 分析	8
表 2-1	國內大型棒球場現況	13
表 2-2	桃園地區棒球場地	15
表 2-3	中華職棒 2012 年後進場人數	17
表 2-4	中華職棒 2019 年各球隊主場觀眾人數	19
表 2-5	2019 年中華職棒各球場人數總表	20
表 2-6	2010-2019 年桃園國際棒球場職棒比賽觀眾人數	21
表 2-7	2015-2019 年各棒球場職棒比賽總觀眾人數	21
表 2-8	2015-2019 年各棒球場職棒比賽平均觀眾人數	22
表 2-9	2011-2019 年桃園國際棒球場各級棒球舉辦場次	22
表 2-10	2011-2019 年青埔棒球場各級棒球舉辦場次	23
表 2-11	2019 年青埔棒球場使用概況	23
表 2-12	桃園國際棒球出租演唱會場次	24
表 2-13	2020 年中華職棒例行賽場地分佈表	25
表 2-14	全國性四級棒球賽事	26
表 2-15	國內大型棒球場經營現況表	28
表 2-16	國內棒球場促參委外營運比較表	29
表 2-17	國內大型棒球場舉辦職業棒球賽事能力分析表	32
表 2-18	第一階段潛在投資廠商意願調查意見彙整表	38
表 2-19	投資意願調查-初擬招商條件方案	39
表 2-20	潛在投資廠商意願調查意見彙整表	39
表 2-21	公聽會出席人員	41
表 2-22	公聽會活動辦理現況	41
表 2-23	公聽會意見回覆與說明	43
表 3-1	桃園國際棒球場建築使用執照資料彙整(主球場-內野)	50
表 3-2	桃園國際棒球場建築使用執照資料彙整(外野看台)	50
表 3-3	桃園國際棒球場建築使用執照資料彙整(副球場)	51
表 3-4	桃園國際棒球場外部空間現況	52
表 3-5	桃園國際棒球場地上二層現況	53
表 3-6	桃園國際棒球場地上二層現況	54
表 3-7	桃園國際棒球場地上三層現況	55

表 3-8	桃園國際棒球場地上四層現況	55
表 3-9	桃園國際棒球場外野看台現況	56
表 3-10	桃園青埔棒球場現況	56
表 3-11	桃園國際棒球場待修項目整理	57
表 3-12	主球場內野空間現況	62
表 3-13	主球場外野空間現況	64
表 3-14	副球場空間現況	64
表 3-15	工程修繕分析表	65
表 3-16	方案一整修與設備經費預估表	67
表 3-17	方案二整修與設備經費預估表	68
表 3-18	預估施工期程表	69
表 4-1	方案一基本假設參數	73
表 4-2	桃園國際棒球場—棒球賽事收費標準表	74
表 4-3	桃園國際棒球場—場地租借收費標準表	75
表 4-4	桃園國際棒球場 106-108 年場次、人次及收入表	76
表 4-5	桃園國際棒球場 106-108 年賽事出租收入	76
表 4-6	桃園國際棒球場 106-108 年轉播規費收入	77
表 4-7	107-108 年桃園國際棒球場出租棒球育樂營隊收入	77
表 4-8	桃園國際棒球場演唱會舉辦場次	78
表 4-9	方案一營運收入項目預估	79
表 4-10	方案一人事成本預估	80
表 4-11	方案一行政業務費用	82
表 4-12	桃園國際棒球場 107-108 球場及設備維護費用	82
表 4-13	本案方案一預估首年球場及設備維護費用	83
表 4-14	預估水電費分析表	83
表 4-15	方案一營運費用預估分析表	84
表 4-16	方案一還本付息表	84
表 4-17	全區土地租金預估金額表	85
表 4-18	方案一土地租金預估金額表	85
表 4-19	歷年地價稅分析預估表	86
表 4-20	歷年房屋稅分析預估表	87
表 4-21	方案二基本假設參數表	89
表 4-22	副球場棒球賽事收費標準表	90
表 4-23	方案二營運收入項目預估	92
表 4-24	方案二人事成本預估	93

表 4-25	方案二行政業務費用	94
表 4-26	方案二預估首年球場及設備維護費用	94
表 4-27	方案二營運費用預估分析表	95
表 4-28	方案二期初投資還本付息表	95
表 4-29	方案二重增置費用還本付息表	95
表 4-30	全區土地租金預估金額表	96
表 4-31	財務分析指標表	97
表 4-32	兩方案財務效益比較表	98
表 4-33	本業增額土地租金計收級距比例表	99
表 4-34	方案一土地租金減收計算表	99
表 4-35	方案一土地租金減收前後財務指標比較表	99
表 4-36	本業增額土地租金計收級距比例表	100
表 4-37	方案二土地租金減收計算表	101
表 4-38	方案二土地租金減收前後財務指標比較表	101
表 4-39	分年損益表(方案一，土地租金全收).....	102
表 4-40	分年現金流量表(方案一，土地租金全收).....	102
表 4-41	分年損益表(方案一，土地租金減收).....	103
表 4-42	分年現金流量表(方案一，土地租金減收).....	103
表 4-43	分年損益表(方案二，土地租金全收).....	104
表 4-44	分年現金流量表(方案二，土地租金全收).....	104
表 4-45	分年損益表(方案二，土地租金減收).....	105
表 4-46	分年現金流量表(方案二，土地租金減收).....	105
表 5-1	青芝段 169、169-1 號權屬表	109
表 6-1	民間參與公共建設方式檢討表	113
表 6-2	促參相關法規規定招商文件應載明之事項	115
表 6-3	經濟賦稅相關法規	120
表 6-4	兩性平權法令檢討	122
表 6-5	本案法律可行性分析結果	123
表 7-1	環境影響評估項目一覽表	124
表 7-2	環境影響評估項目結果分析	125
表 7-3	前往本案基地主要路線圖	129
表 7-4	本案基地周邊公車路線	130
表 7-5	本案基地周邊公車路線圖	131
表 7-6	本案基地附近停車場供給現況	134
表 7-7	公車路線加開班次計畫	135

表 8-1	工作內容檢核表	137
表 8-2	先期規劃內容與契約草案內容對應表	139

圖目錄

圖 1-1	桃園國際棒球場現況	5
圖 1-2	本案基地位置圖	6
圖 2-1	市場可行性分析流程圖	11
圖 2-2	棒球「三支箭」政策	12
圖 2-3	中華職棒 2012 年後平均觀眾人數	18
圖 2-4	中華職棒 2012 年後總觀眾人數	18
圖 2-5	2018 及 2019 各球隊主場觀眾人數	19
圖 2-6	2018 及 2019 各球場觀眾人數	20
圖 2-7	2010-2019 年桃園國際棒球場職棒平均觀眾人數	21
圖 2-8	國際單項賽次籌辦作業流程圖	27
圖 2-9	國內大型棒球場分布圖	33
圖 2-10	本案公聽會公告訊息	40
圖 3-1	桃園國際棒球場周邊環境	49
圖 3-2	室內裝修申辦流程	60
圖 4-1	財務可行性分析作業流程圖	72
圖 5-1	本案基地位置圖	108
圖 5-2	青芝段 169 號地籍圖	109
圖 5-3	青芝段 169-1 號地籍圖	110
圖 7-1	本案基地位置	128

第一章 興辦目的及預期目標

第一節 公共服務需求及興辦目的

壹、計畫緣起

桃園國際棒球場，位於桃園市中壢區青埔特區，位於桃園市中壢區與大園區交界，於西元 2008 年建置，隔年完工啟用，自 2011 年由大桃猿育樂有限公司委外經營後，結合「屬地主義」，是首位將主場球賽全數設置在桃園國際棒球場的球隊，藉由「全猿主場」的經營角度，不斷推出創新的行銷策略，包括 LamiGirls 啦啦隊行銷、主題趴活動、周邊運動商品的推廣等方式，創造流行性的新話題，進而成功吸引更多球迷至桃園國際棒球場進場觀賽。

本案許可年期共 10 年，桃園市政府與民間營運廠商大桃猿育樂有限公司簽約至今已近 10 年，將屆契約許可年限，原有契約將於 2021 年 1 月底到期，未來將須擬定新的招商條件及合約內容，故促成本案，期能透過本案延續桃園國際棒球場經營，擴展整體經濟效益。

貳、計畫目標

桃園國際棒球場為目前桃園市可進行職棒賽事及大型賽事之唯一場地，期望藉由民間參與經營公共建設而引進民間經營理念，改善公共服務品質，透過公共建設委外經營的國際趨勢，使運動場館達到有效活化，進而培育棒球人才、活絡運動產業及擴展當地整體經濟效益的目標。

為使桃園國際棒球場獲得專業性、全面性之經營管理，並減輕政府人力與經費負擔，本計畫擬依據促進民間參與公共建設法(以下稱促參法)，由民間經營管理團隊經營管理該設施。為利本計畫後續依促參法辦理委外事宜，爰委託專業顧問公司協助桃園市政府協助促參委外前置作業，相關工作內容如下：辦理可行性評估及先期規劃作業，及依相關法令訂定招商文件、協助機關辦理招商準備作業、甄審、議約、簽約等作業。

一、引進民間資源，活化桃園國際棒球場

藉由引進民間資金、活力與創意，由具備專業且富有營運經驗之管理團隊，發揮其創意思維及營運行銷專才，將桃園國際棒球場及其附屬空間之效益發揮至極大成效，藉此活化場館。

二、維護棒球場，培育在地棒球人才

提升國際水準與規模之棒球運動環境，作為國內職棒賽事進行場地及桃園市優秀棒球人才之良好培訓基地。培訓優秀棒球選手，除經濟之效益外，更具有帶動桃園市基層棒球運動發展，提升桃園市棒球水準及風氣。

三、活絡運動產業，擴大經濟效益

藉由民間力量，提升公共建設之服務水準，提供更優質之棒球運動訓練、競賽及休閒空間，並提升民眾入場觀賽之意願，以及吸引更多棒球賽事於桃園市辦理，藉以建構運動產業根基，擴大整體經濟效益。

四、棒球科技引進，創造智慧化球場

國內近年各球團陸續引進棒球科技設備，增加球員訓練效率、球迷多元體驗、球隊統合管理等，球員訓練部分，利用 TRACKMAN 及 RAPSODO 等系統了解選手無論打擊動作、投球動作、球軌跡及轉速等，藉此分析並擬定訓練策略及作戰計畫，另在球場部分除高速攝影外，自動化導播及攝影系統等，結合 5G 高速傳播，提供球迷多視角觀賽體驗，桃園國際棒球場已於去年底與岱凱(Dimension Data)及思科系統(Cisco Systems)等國際大廠合作進行智慧互動球場創新應用合作，期待為球迷帶來多元體驗，亦可結合 AR、VR 等科技，作為國內棒球科技教育場域。

參、上位計畫概述

棒球係為國人最喜愛的運動種類，隨者科技導入訓練及參與國際賽事，大幅提升我國選手專業技能，競技水準更日趨提升。以目前全球頂尖棒球選手參與之棒球賽事，應屬「世界棒球經典賽」為目前最高水準之國際棒球賽事。另外，國際棒球總會於 2015 年舉辦「世界 12 強棒球賽」，促成參與國家皆由職業選手組成之國家代表隊參賽，高強度國際賽事舉辦導致國際競爭越加激烈，2019 年「第二屆世界 12 強棒球賽」我國以臺中洲際棒球場及桃園國際棒球場作為預賽舉辦場地，中華隊最終以第五作收，雖表現亮眼，但離東京奧運仍差一步，原定 2020 年 4 月舉辦之 6 搶 1 奧運資格賽亦因新型冠狀病毒及東京奧運確定延後一年等影響，預計延至 2020 年底舉辦，屆時參賽成績必深受國人所期待，也期望能進軍 2021 年舉辦之東京奧運，並有精彩表現。

民國 103 年起為延續振興棒球運動總計畫成效，穩固棒球運動發展，由教育部從選手遴選、培訓、參賽及後勤支援等，提出可行之執行策略，選擬「強棒計畫」，期望可以從基層推廣棒球發展，有鑑於臺灣棒球上位及相關計畫，主要以培訓基層棒球隊為主，希望藉此從小培育我國棒球選手，讓中華職棒更有機會進入國際賽事，上位計畫與相關計畫詳細如下表。

表1-1 上位計畫與相關計畫

計畫名稱	摘要內容
教育部體育署-強棒計畫	具體目標如下： 一、國際棒球實力達到世界棒壘球聯盟世界排名前三名。 二、健全職業棒球發展制度，確保職棒產業永續發展。 達成目標之限制： 一、職棒二軍整體培訓及賽事制度雖已建置，但二軍選手、教練、防護員人數仍應再充實，賽制規劃仍缺乏競爭性。 二、職棒球對對於屬地主義認同不一，影響屬地主義及主客場賽制的建立。 三、職棒球員薪資結構不盡合理，球員之保障、職棒球員工會之功能有待提升。 四、職棒運動發展制度雖已具規模，但缺乏蒐集先進棒球國家職棒運動發展制度之機制，影響建置職棒整體發展制度之期程。 五、企業贊助與認養平臺未有效建置，導致企業或認養職棒球隊意願不足。 預期效果及影響： 一、職棒球對充實二軍人力與實力，每隊選手 37 人，每年每隊參賽場數提高到 90 場，有效提升二軍培訓績效。 二、各球團均已認養球場，建置完善屬地主義經營模式，提高屬地球迷認同感，進而支持屬地職業棒球隊。 三、職棒單場平均票房每年增加 500 人，共增加 12 萬人次入場觀賞中職比賽，4 年後增加至 6,000 人，各球團並型塑運動產業明星 3~5 人，職棒市場熱絡，帶動職棒產業較本計畫執行前成長。 四、有效遏止不法介入職棒賽事，完善棒球防賭機制，職棒無涉賭情事發生。 五、職業各球團至少聘任各 1 名女性擔任防護員或心理諮商師，更多女性得以參與職棒球隊事務。

資料來源：本團隊自行彙整。

肆、公共建設目的

一、公共利益

公共建設指的是提供居民公共服務的一種物質工程，包括交通、水電、教育、科技、醫療、體育及文化等社會性基礎設施。而城市在每個時期需要有不同的公共建設，以滿足城市的變遷需求，透過完整公共建設可提升居民生活品質，間接增加國家整體的經濟發展，並躍進國際先進城市行列之中。

本案為公共建設委外經營(ROT)促進民間參與案件，以運動設施委外經營。重點在於公共建設委外經營模式須顧慮到維護民眾之公益性及投資廠商之利基。委外如無法獲利，則顯誘因不足，無法吸引廠商投資，導致無意願投資；公益性不足則無法發揮公共建設服務民眾之特性，促使場館成為私有營利單位。桃園國際棒球場為運動設施，屬促參法第三條第一項第九款「運動設施」之適用項目，本案將評估場館整體營運利基，以分析委外之可行性及最適切之委外條件，並兼顧桃園國際棒球場之公共利益。

二、辦理依據

本案工作內容係依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 42 條及促參法施行細則第 53 條之規定，辦理可行性評估及先期規劃作業，及依相關法令訂定招商文件、協助桃園市政府辦理招商準備作業、甄審、議約、簽約等作業。

第二節 基礎資料概述

桃園國際棒球場位於中壢區與大園區交界，青埔運動公園內，現有運動設施除桃園國際棒球場外，尚有青埔運動公園棒球場、壘球場、籃球場等運動設施。坐落於桃園市中壢區領航北路一段 1 號，鄰近臺灣高鐵桃園站，為臺灣高速鐵路桃園站特定區中的運動休閒專區之符合國際標準棒球場，是一座地下 1 層、地上 3 層的棒球場，桃園國際棒球場於西元 2008 年動工，2009 年完工後，原規劃 12,000 席內野看台，於西元 2012 年為舉辦世界大學棒球錦標賽而增建外野看台，並將座位區從原規劃之 12,000 席擴增至目前的 20,000 席座位，與高雄市澄清湖棒球場並列為全臺灣觀眾席座位數最多的棒球場，另依據教育部體育署《我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地研究》之分級標準，以 A 級棒球場為標準興建，球員空間、球迷空間等皆符合 A 級標準。



資料來源：GOOGLE 搜尋。

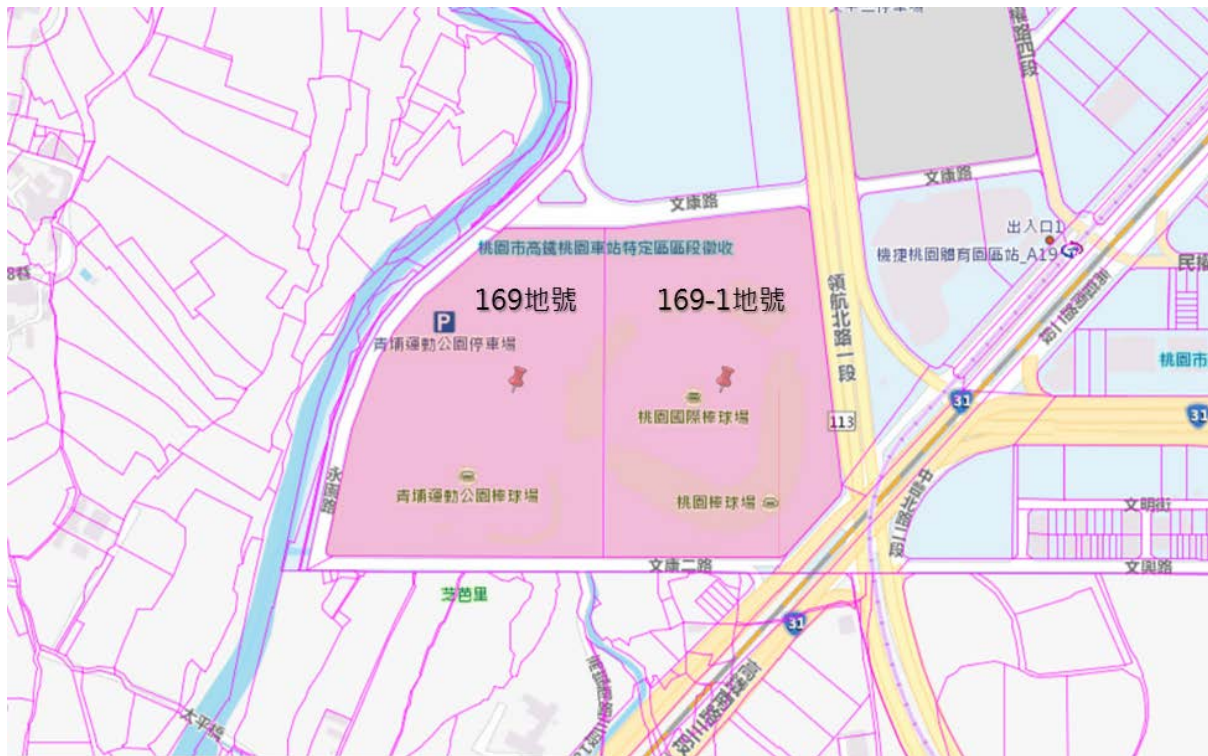
圖1-1 桃園國際棒球場現況

另本案基地位於為桃園市中壢區青芝段 169 地號、169-1 地號等兩筆，合計面積 9.6971 公頃。土地歸屬接為桃園市政府，管理單位則為桃園市政府體育局。

表1-2 本案基地範圍地號表

管理者	所有權人	地段	地號	使用面積(m ²)
桃園市政府體育局	桃園市政府	青芝段	0169-0000	48,000.00
			0169-0001	48,971.73
合計面積				96,971.73

資料來源：本團隊自行彙整。



資料來源：國土測繪雲網站、本團隊自行繪製。

圖1-2 本案基地位置圖

第三節 關鍵課題與對策 SWOT 分析

壹、本案關鍵課題

一、棒球場規劃配置&未來營運規劃

未來若能檢視相關棒球場規劃配置，將其規劃成為符合未來民間廠商營運模式。例如：附屬商業空間規劃範圍及坪數、出入口動線管控統一、停車場管理等，後續若能朝此方向進行規劃，更能符合民間廠商營運規劃，也利提升棒球場營運狀況。

二、未來願景&招商策略

本案之桃園國際棒球場目前委由大桃猿球團營運，且目前球團以深耕在地近十年，已累積眾多球迷，桃園國際棒球場絕對具備發展潛力，且近年來舉辦職棒賽事，平均人數皆達到 5,000 人以上。因此，如何制定合適招商條件，成為本案重要關鍵。本案可能面臨土地租金過高，因此，可考量制定相關 KPI 來制定合適招商條件（期初投資、許可年期等）。

三、營運收入計算方式&政府收益

營運收入計算認定，對於財務試算及未來政府收益極為重要。本案之桃園國際棒球場目前是以改建營運移轉案為走向，民間廠商勢必投入相當金額的期初投資金額。因此，需完整配套相關回饋措施，並能兼顧棒球發展，在不影響職棒發展的同時又能兼顧公有設施委外公益性、必要性及合理性，將成為桃園市政府與民間廠商能否達成共識的關鍵。

四、如何吸引更多球迷進場

桃園國際棒球場原已委由大桃猿球團經營，且近年來屢創佳績。故桃園國際棒球場有其優勢，因此，藉由民間機構創意及發想，吸引更多球迷入場觀看球賽、參與活動，後續可針對營運績效評估制定相關評分項目，例如平均人數須於許可年期內，每年平均每場球賽進場人數須成長 100~300 人次，來增加進場人數，也促使民間機構營運績效良好，發揮桃園國際棒球場最大效益。

五、桃園國際棒球場如何兼顧營運及公益性

棒球場為特殊運動場館，營運有其獨特性，並非一般國民運動中心、游泳池、健身房，有較多營運項目及營運收入。桃園市政府仍須考量民間機構營運需求，近年來桃園市基層棒球成績屢得佳績，因此，本團隊建議未來桃園市政府可持續與民間機構合作，協助市府推動基層棒球發展，藉由棒球賽事舉辦、建立回饋制度，提升桃園市在地基層棒球水準，發揮公共建設委由民間機構營運之公益性。

六、本案委外範圍界定

委外範圍關係土地租金收取之情形，若委外範圍過大，將造成經營廠商之自償性不足，恐難有民間機構願意經營本場館，以目前全區佔地範圍估算收足土地租金，每年約為 5,027 萬元，若僅以主球場之範圍估算，每年則約為 966 萬元。

七、外野看台修繕相關事宜

因目前外野看台屬桃園市政府體育局租借予大桃猿球團，經場勘後發現待修繕之項目眾多，例如看台椅子、欄杆生鏽、地面鏽蝕，圍牆破損等等，都應將釐清修繕權屬，以利後須招商順利之進行。

八、周邊停車問題

近幾年桃園國際棒球場停車皆向高鐵相關單位借用鄰近棒球場之空地範圍，並無場館本身管理之停車場，該地日後將新建會展中心，可能直接影響停車問題，對於交通勢必產生極大衝擊。

貳、SWOT 分析

本案分析新建桃園國際棒球場內外部優劣勢，以 SWOT 分析評價本案的優勢(Strengths)、劣勢(Weaknesses)、機會(Opportunity)和威脅(Threats)用以在制定發展營運策略前，對本案進行深入分析以及競爭優勢定位。本案之 SWOT 分析詳如下表。

表1-3 桃園國際棒球場 SWOT 分析

	優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
	機會(Opportunity)	威脅(Threat)
內部因素	球場雖位於郊區，但鄰近大眾運輸工具。例如高鐵、機場捷運。 現以大桃猿為營運廠商，專業管理使場地能得到最優化使用。 市內國小棒球隊伍數全國最多，棒球風氣佳。 憑球賽門票搭乘捷運可免費搭乘。 實施全猿主場，使球隊更在地化，已培養許多球迷。 觀眾席可容納 20,000 人，為現有 A 級棒球場席次最多之一。	球場位於郊區，除既定賽程外，平時無人潮聚集。 外野看台目前未屬委外範圍，外野相關設備故障皆須修繕。 球場排水不佳導致內外也時常積水，遇比賽時易造成選手受傷。 場地面向位置不佳，導致比賽時因陽光照射致視線不佳。 汽車停車位不足，至比賽時常有汽車停在路邊，影響交通。 倘若委外範圍過大，且收足土地租金時，財務將不具自償性。
外部因素	會展中心即將興建，期望可帶來人潮。 辦理演唱會之主要場地之一，可提高商業機會。	離中壢市區約車程 10 分鐘，周邊發展較為緩慢。

資料來源：本團隊自行彙整。

第四節 民間參與公共建設之社會效益與利弊分析

本案為公共建設委由民間廠商營運(ROT)促進民間參與案件，重點在於公共建設委外經營模式需同時顧慮到維護民眾公益性及投資單位利基，以下將分別從「內部效益」及「外部效益」兩方面，進一步闡述本案之於社會所代勞的效益：

壹、內部效益

一、提升職棒賽事觀賞品質，提升職棒水準

本案為可容納 20,000 名觀眾之棒球場地，希望藉由棒球賽事專業場館之硬體支持，提升國內棒球環境與吸引民眾前往觀賞，並增進國內民眾對棒球運動參與率與普及率。

二、解決政府財政及專業場館營運管理人力不足問題

本案以民間參與經營營運之方式，依規定可收取權利金、土地租金及相關稅收增加政府單位財政效益，除了一方面可以紓解政府預算編列之負擔；另一方面，交由民間負責營運，可以提供更完善的人力資源，解決政府專業場館經營人力不足問題，讓民眾能享受到更好的服務品質，創造雙贏。

透過專業民間廠商或是職棒球隊進駐桃園國際棒球場，提升場館功能，以民間創意思維及回饋在地，將其棒球場功能發揮最大效益，不僅能讓民眾享受到更好的觀賽環境及運動環境，更能解決政府專業場館經營人力不足之問題甚至是財政問題，創造市民、政府及民間機構三贏之局面。

三、提供桃園市內棒球選手良好運動風氣

透過專業民間廠商或是職棒球隊進駐桃園國際棒球場，不僅可以以專業知識提升場館功能，更可以透過民間創意思維回饋在地甚至深耕於地方，將其棒球場發揮最大效益，透過許多活動提供桃園市內基層棒球選手良好的訓練環境。

貳、外部效益

一、改善球場環境，提升選手訓練環境

國內目前可用於辦理綜合型國際棒球賽事活動，僅有本球場、臺中洲際、斗六、澄清湖等 4 座球場被列為 A 級球場，因此本案未來所扮演的角色即是作為職棒賽事主要場地，可配合政府相關推廣棒球政策，作為桃園市政府提升基層棒球水準及棒球運動風氣一大助力。

二、培訓優秀棒球人才，並提升基層棒球水準

本案為賽事標準場地，可舉辦各層級棒球賽事，未來除可舉辦相關賽事，亦可吸引職棒球隊長期進駐作為主場或是舉行賽事，達成體育運動培訓之目的。

藉由專業民間廠商進駐桃園國際棒球場，可提供職業水準與規模之棒球運動環境，作為職棒球隊及桃園市基層棒球選手之良好培訓。除經濟的效益外，更具有帶動棒球運動發展，並提供基層棒球隊優質發展方向。

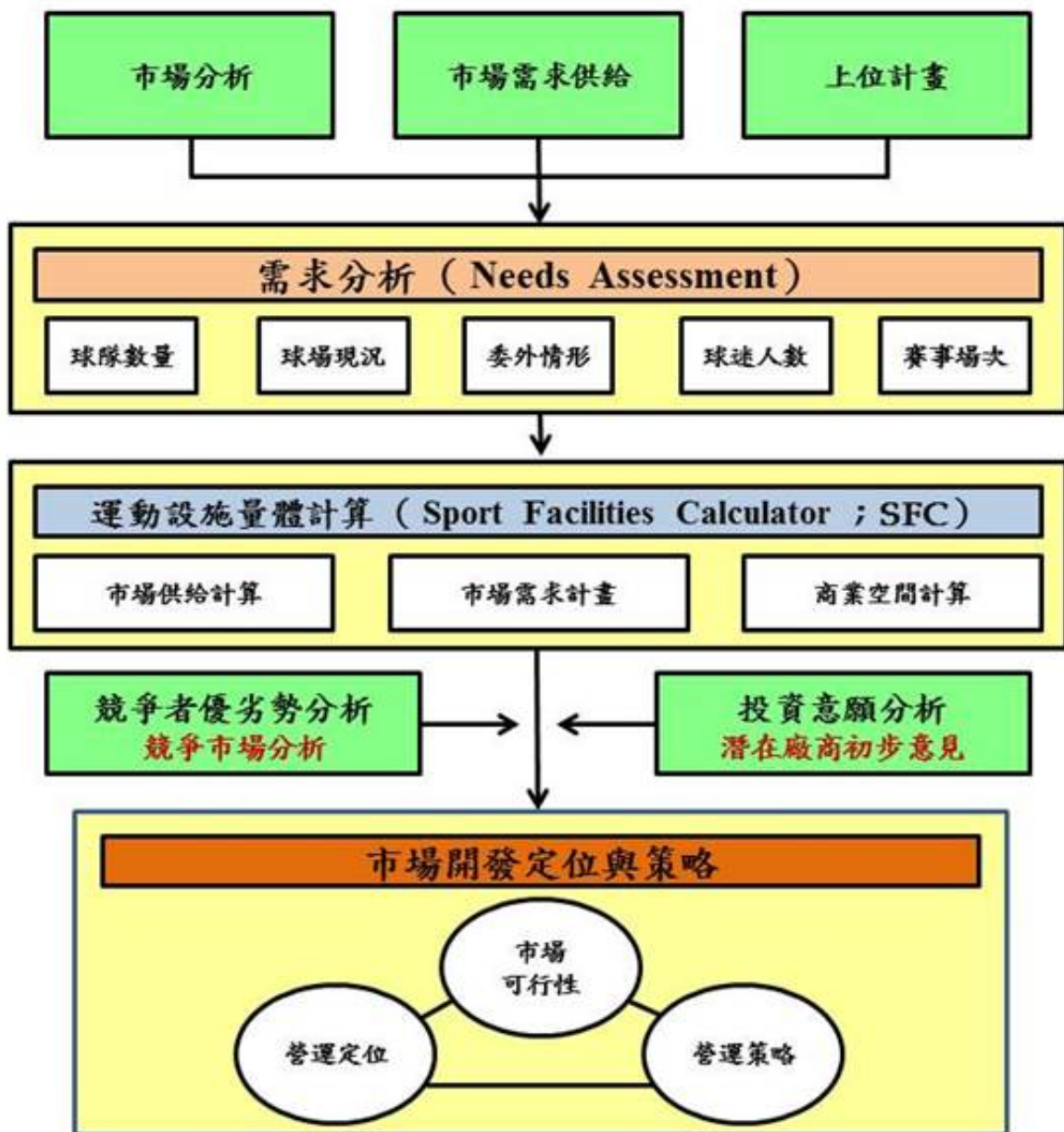
三、提高在地就業機會

本案之民間廠商進駐後，可望為桃園帶來許多工作就業機會，其中包含美食街之廠商進駐、球場草皮維護之廠商、場館清潔公司、民間廠商內正職人員及辦理賽事之工讀生等等，透過業界人才整合，不僅提升就業機會，更可以提升本場館服務之品質，透過棒球場、交通、棒球場內美食街、棒球場附近住宿並形成網絡，連結食、衣、住、行、育、樂之大規模生活圈。

第二章 市場可行性分析

第一節 分析流程

本案先就市場現況做調查，再針對市場供給與需求現況作深入探討；市場現況分析包含國內棒球發展現況，將從職業及業餘棒球發展切入；棒球市場供給以目前國內職棒發展為現況探討；市場需求部分以職業賽事、國際賽事、業餘賽事等作為賽事場地需求調查，最後加上目前球場委外經營模式及潛在廠商意見作為未來營運定位之規劃。市場可行性分析流程如下圖所示。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖2-1 市場可行性分析流程圖

第二節 市場供需現況調查分析

壹、市場供給現況

一、國內棒球發展現況

臺灣為在 2020 年重返東京奧運，總統蔡英文提出棒球「三支箭」政策：第一支箭提升企業參與的意願，強化職棒發展；第二支箭健全職業球團的二軍制度，在選秀制度上以及選手的照顧、保障等面向，參考國外經驗跟球團合作，讓二軍比賽更具規模，帶來商機，也讓球員的球技更為成熟；第三支箭由體育署進行全國球場總體檢，強化現有各級棒球場的場地、設施，持續來改善球場的品質。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖2-2 棒球「三支箭」政策

教育部體育署《我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地研究》報告將全臺灣棒球場分成 A、B、C、D，共 4 個等級，桃園、洲際、澄清湖、斗六都列為 A 級球場，將以職棒賽事、國際賽事為主；而新莊、天母、臺南等地則被列為 B 級球場，未來將以職棒推廣、業餘重要賽事為主。經過健檢，將全面整修國內棒球場地，而本案將委外經營之桃園國際棒球場，未來所扮演角色即是作為職棒賽事及國際賽事為主之場地。

二、國內主要棒球場

依據教育部體育署《我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地研究》報告指出，目前國內各縣市可提供職棒比賽場地共有 16 座，場地規模約 1,285~20,000 席，除將場地分級外，更提出各球場未來定位建議。近 20 年棒球場興建除臺東及花蓮因市場因素外，皆可容納超過 10,000 人，在軟硬體設備部分亦以現代棒球場規格設置；高雄立德棒球場於民 98 年因應世大運賽事將觀眾席改建為 1,258 席，天母棒球場因應使用率高等因素計畫將場地更改為人工草皮，詳如下表。

表2-1 國內大型棒球場現況

球場等級	球場名稱	啟用年度	觀眾席位	現況說明
A	桃園國際棒球場(OT)(本案)	民 98	20,000	【2019、2020年中華職棒球場】 民100年起由大桃猿育樂股份有限公司取得10年經營權，民102年起Lamigo桃猿隊將全年60場主場定在桃園國際棒球場，充分經營主場。民108年年底轉賣樂天集團。
A	臺中洲際棒球場(ROT)	民 97	19,000	【2019、2020年中華職棒球場】 民102年舉辦世界棒球經典賽等、民102年亞洲職棒大賽、民103年第一屆U21世紀盃棒球賽、民104年亞洲棒球錦標賽及民104年第一屆世界12強棒球賽等，現委由午資開發股份有限公司管理維護。
A	高雄市澄清湖棒球場	民 88	20,000	【2019、2020年中華職棒球場】 民88年啟用，為全臺設備最先進、規模最大的棒球場，耗資13億元 曾舉行多次世界級比賽，民93年至民98年為La new熊隊的主場，每年權利金300萬元。
A	雲林縣斗六棒球場	民 94	15,000	耗資8億臺幣，擁有15,000 個座位，並設有雙層看台，為國內繼澄清湖、天母、臺中及新莊球場後第五座內野擁有雙層看台的球場，同時也是中臺灣地區最具國際水準的棒球場。民108年委外由運動家育樂有限公司經營。
B	新北市新莊棒球場(OT)	民 86	12,500	【2019、2020年中華職棒球場】 民89年臺北市立棒球場退役後，成為大臺北地區最重要的棒球場，民92年完成外野作息整建工程，並安裝大螢幕，成為國內第三個擁有大螢幕的棒球場，民107年起由富邦育樂有限公司取得營運權。
B	臺北市天母棒球場	民 88	10,000	【2019年中華職棒球場】 原本長期歸臺北市立體育場管轄，隨著臺北市立體育學院搬遷至天母，臺北市政府教育局無償租借給北體。民109年將改建為人工草皮球場
B	臺南市立棒球場(OT)	民 84 擴建	11,000	【2019、2020年中華職棒球場】 統一企業於民88年以5年7,285萬元取得臺南球場經營權，並斥資整修成為具國際賽規格。民93年獅隊再次以4000餘萬完成第2個5年認養續約。其間因世

球場等級	球場名稱	啟用年度	觀眾席位	現況說明
				界大學棒球賽，統一獅隊撥款配合臺南市府與體委會的整修計畫，增建懸臂式屋頂與LED大螢幕，109年依促參法由統一棒球隊股份有限公司取得經營權。
C	新竹市立棒球場	民 63	10,000	民106年爭取前瞻計畫經費進行原址重建。此標準依據舊新竹市立棒球場進行等級定位，本案將以A級球場作為改建目標，於民108年底動工，預計民110年底完工，於民109年1月由龍來球場股份有限公司取得經營權。
C	屏東縣立體育棒球場	民 75	10,000	屏東球場的各項設施齊全，尤其球員休息室內附設淋浴設備，為當時全臺灣職棒球場的創舉。
C	嘉義市立體育棒球場	民 87 改建	10,000	曾舉辦過2001年世界棒球錦標賽及2018年世界大學棒球錦標賽。球場內野看台共7,000個座位，仿羅馬競技場配置，前緣視野可平視競技者，環抱型座席居高臨下視野無礙。於民108年將重新整建為人工草皮球場。
C	國立臺灣體育運動大學棒球場	民 63	8,500	曾舉辦第26屆亞洲棒球錦標賽且為民101冬季聯盟比賽場地，目前球場委託國立臺灣體育運動大學負責管理。
C	嘉義縣棒球場	民 85	9,000	在嘉義市棒球場重建完成後，本棒球場的比賽急遽減少。民96年臺灣高鐵正式通車，但距離高鐵嘉義站不遠的嘉縣球場未獲青睞，目前並無任何職棒例行賽在此舉行，但為樂天桃猿隊二軍主場。
C	臺東縣棒球場	民 95	7,000	佔地面積10,000平方公尺，球場各項設施與西部的各棒球場相較之下，仍略顯不足。此球場目前已改名為臺東縣立壘球場，做為壘球及少棒比賽專用，不過偶爾仍有棒球賽事進行。
C	花蓮縣棒球場	民 90	5,500	【2019、2020年中華職棒球場】 花蓮縣立德興棒球場位於美崙溪畔、中央山脈旁，前身為德興棒壘球場，於民88年拆除後於同址重建，擁有豐富景觀是花蓮球場最大的特色。
C	宜蘭縣羅東運動公園棒球場	民 81	5,000	於民81年區運會時落成時是宜蘭縣設備最完善的棒球比賽場地。羅東運動公園秉持著「休憩為主、競賽為輔」的主軸，羅東棒球場原先並沒有外野圍牆及夜間照明設備，是一個簡單的棒球場

球場等級	球場名稱	啟用年度	觀眾席位	現況說明
				地。
D	高雄市立德棒球場	民 98 改建	1,258	民98為2009年世運會進行整建，共花費2.6億，民102年配合義大犀牛球隊春訓借用進行189萬整建改善，並於民102年辦理立德盃全國少棒錦標賽，共有24隊伍參賽。

資料來源：本團隊自行彙整。

三、附近地區棒球場供給現況

近年桃園地區舉辦職棒賽事之場地僅有桃園國際棒球場，其餘場地多為學校及各級棒球賽事使用，本案如全區委外則包含副球場一座，其功能亦能舉辦各級棒球賽事，故下表列出桃園地區除本案正副球場外之主要棒球場。多數棒球場為各級棒球隊練習場地，本案副球場觀眾席約800席，雖不及平鎮棒球場及龍潭棒球場，但若委外專業管理，預期在軟硬體設施上能有所提升，爭取做為桃園地區各級棒球賽事舉辦場地，另可出租一般球隊及聯盟使用，增加使用率，詳如下表。

表2-2 桃園地區棒球場地

球場	位置	設施概況	使用狀況
桃園農工棒球場	桃園區成功路二段 144 號	簡易棒球場，球場旁設有打擊練習區	桃園農工棒球隊練習場地
桃園市立平鎮棒球場	平鎮區德育路二段 240 號	棒球場、觀眾席約 1,000 席、夜間照明及室內練習場	平鎮高中棒球隊及新明國中棒球隊練習場地
大溪埔頂公園仁和棒球場	大溪區埔頂路二段 308 巷與仁德街口	簡易棒球場、無看台區	仁和國中及仁善國小棒球隊練習場地
八德區棒壘球場	八德區仁德路及豐田路口	簡易棒球場、無看台區	社會球隊練習場地
兄弟龍潭棒球場	龍潭區民生路141巷 82 號	標準棒球場	兄弟大飯店管理
蘆竹義美棒壘球場	蘆竹區戶政事務所旁	簡易棒球場地、觀眾席約 1,000 席、少棒球場兩座、室內守備練習場一座、室內打擊練習場兩座	錦興國小管理及主要訓練場地

球場	位置	設施概況	使用狀況
觀音新坡棒球場	觀音區中山路二段 239 號	簡易棒球場、無看台區	新坡國小練習場地
青埔棒壘球場	中壢區領航北路與永興路口	具有主副球場、無看台區	地區四級棒球賽事舉辦場地
龜山區棒球場	龜山區萬壽路二段 933 巷 14 號	簡易棒球場地、無看台區	龜山國小管理及練習場地
中平國小棒球場	中壢區松仁路	具有兩座球場、無看台區	中平國小少棒隊練習場地
大園國中棒球場	大園區園航路	簡易棒球場、無看台區	大園國中棒球隊練習場地
體育大學棒球場	桃園市龜山區文化一路 250 號	標準棒球場、無看台區	國立體育大學棒球隊練習場地
體育大學人工草皮足球場(田徑、足球)	桃園市龜山區文化一路 250 號	一般田徑場地	田徑場每天開放
龜山鄉棒球場	桃園市龜山區下湖街	簡易棒球場地、無看台區	不開放
開南大學棒球場	桃園縣蘆竹鄉開南路 1 號	簡易棒球場地、無看台區	開南大學棒球隊訓練場地
蘆竹區光明河濱棒壘球場	桃園市蘆竹區長安路二段 236	簡易壘球場地	每天開放
楊梅區富岡運動公園	桃園市楊梅區新富七街與員德路路口	籃球場、槌球場、壘球場、網球場(館)	籃球場每天開放,槌球場每天開放,壘球場每天開放,網球場(館)每天開放
富岡國小田徑場	桃園市楊梅區豐野里中正路 147 號	躲避球場、田徑場、棒壘球打擊練習場每天開放	躲避球場每天開放,田徑場每天開放,棒、壘球打擊練習場每天開放
河濱公園壘球場	桃園市大溪區河濱公園	簡易壘球場地	每天開放
仁善國小田徑場	桃園市大溪區仁善里埔頂路二段 109 號	田徑場、棒球場、躲避球場	田徑場每天開放,棒球場不開放,躲避球場 每天開放
大勇國小田徑場	桃園市八德區大勇里自強街 60 號	田徑場、棒球場	田徑場每天開放,棒球場每天開放
新明國中活動中心	桃園市中壢區中正路 487 巷 18 號	田徑場、靶場/射擊場、籃球場、排球場(館)、棒壘球打擊練習場、桌球場(館)、羽球場(館)、	田徑場每天開放,靶場/射擊場不開放,籃球場每天開放,排球場(館)每天開放,棒、壘球打擊練習場不開放,桌球

球場	位置	設施概況	使用狀況
		健身房(含重量訓練室)	場(館)不開放,羽球場(館)特定時間開放,健身房(含重量訓練室)不開放
中大壠中戊級棒球場	桃園縣中壠市三光路 115 號	僅內野練習場地	不開放
中央大學簡易棒球場	桃園市中壠區中大路 300 號	簡易棒球場、無看台區	每天開放
中原大學體育園區	桃園市中壠區中北路 200 號	田徑場、籃球場、排球場(館)、游泳池(館)、網球場(館)、桌球場(館)、羽球場(館)、健身房(含重量訓練室)、棒球場、舞蹈教室、籃球場	田徑場每天開放,籃球場每天開放,排球場(館)每天開放,游泳池(館)每天開放,網球場(館)每天開放,桌球場(館)不開放,羽球場(館)不開放,健身房(含重量訓練室)不開放,棒球場每天開放,舞蹈教室不開放,籃球場週末開放

資料來源：本團隊自行彙整。

貳、市場需求現況

一、中華職棒觀眾人口分析

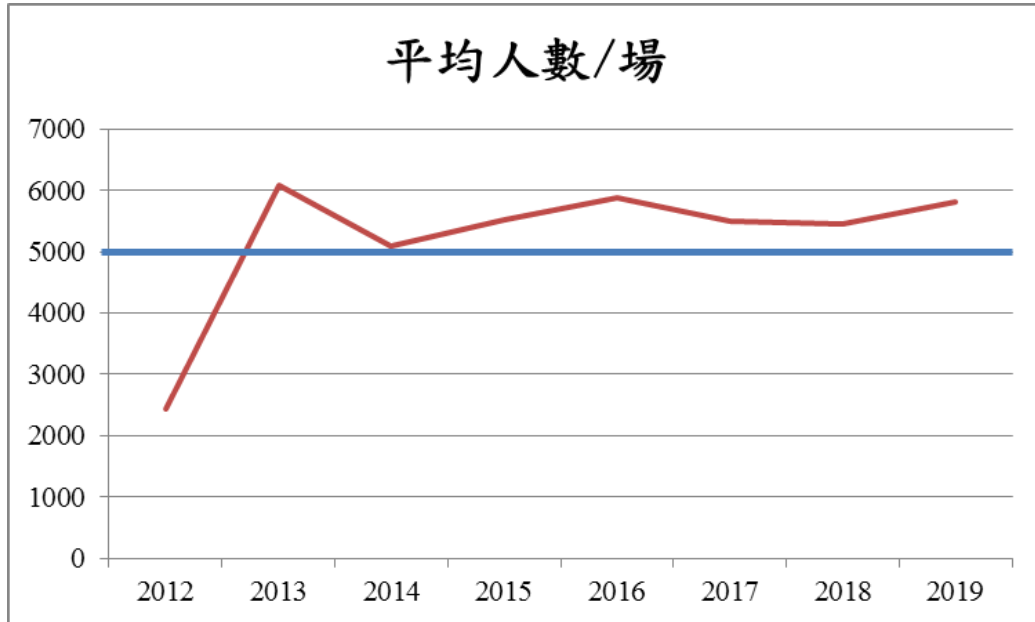
中華職棒大聯盟自 1990 年開打至今，已邁入第 31 年頭，歷經多次假球案、兩聯盟分裂，觀眾平均人數起伏大，2012 年，因職棒再度爆發簽賭案件，球迷人數大幅減少，平均進場人數僅 2,433 人次，為歷史新低，但 2013 年由於中華成棒隊重返世界棒球經典賽，並且進軍八強，奪得歷屆經典賽中最佳成績，同年，義大犀牛隊網羅知名前美國職棒大聯盟球星加盟。兩者事件加持之下，造就當年平均進場人數大幅提升，也吸引老球迷及新球迷進場支持中華職棒。2013 年後，每年每場平均進場人次皆超過 5,000 人，且每年總進場人數皆突破百萬人次，詳如下列圖表。

表2-3 中華職棒 2012 年後進場人數

年份	場次	平均人數/場	觀眾總人數	成長率(%)
2019	240	5,826	1,398,246	▲6.76
2018	240	5,457	1,309,737	▼0.64
2017	240	5,492	1,318,275	▼6.45
2016	240	5,872	1,409,312	▲6.15
2015	240	5,531	1,327,639	▲8.39

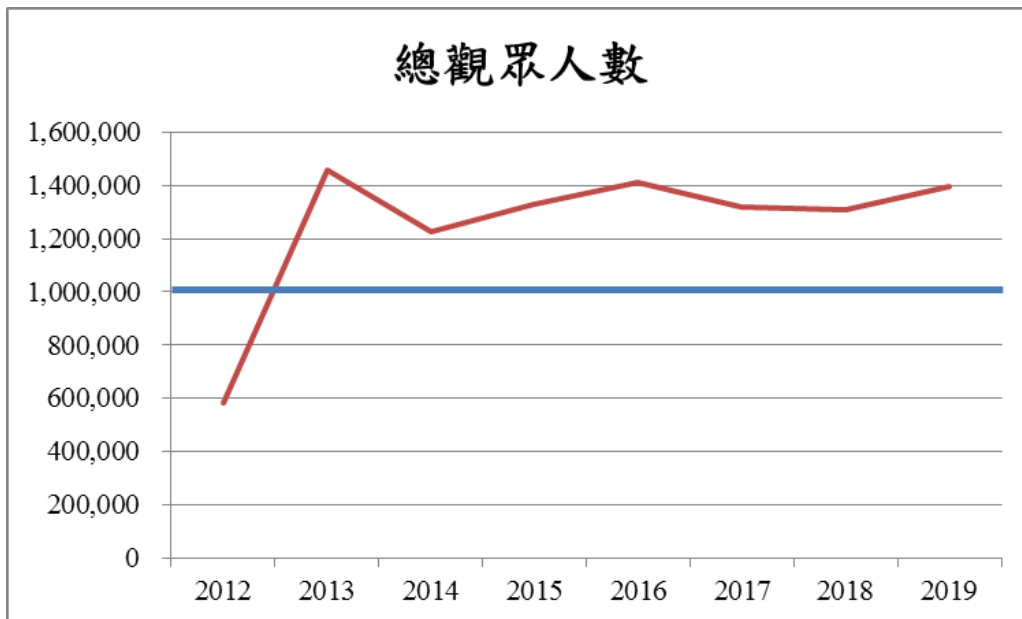
年份	場次	平均人數/場	觀眾總人數	成長率(%)
2014	240	5,103	1,224,730	▼19.13
2013	240	6,079	1,459,072	▲149.86
2012	240	2,433	583,805	▼18.90

資料來源：中華職棒、本團隊自行彙整。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖2-3 中華職棒 2012 年後平均觀眾人數



資料來源：本團隊自行繪製。

圖2-4 中華職棒 2012 年後總觀眾人數

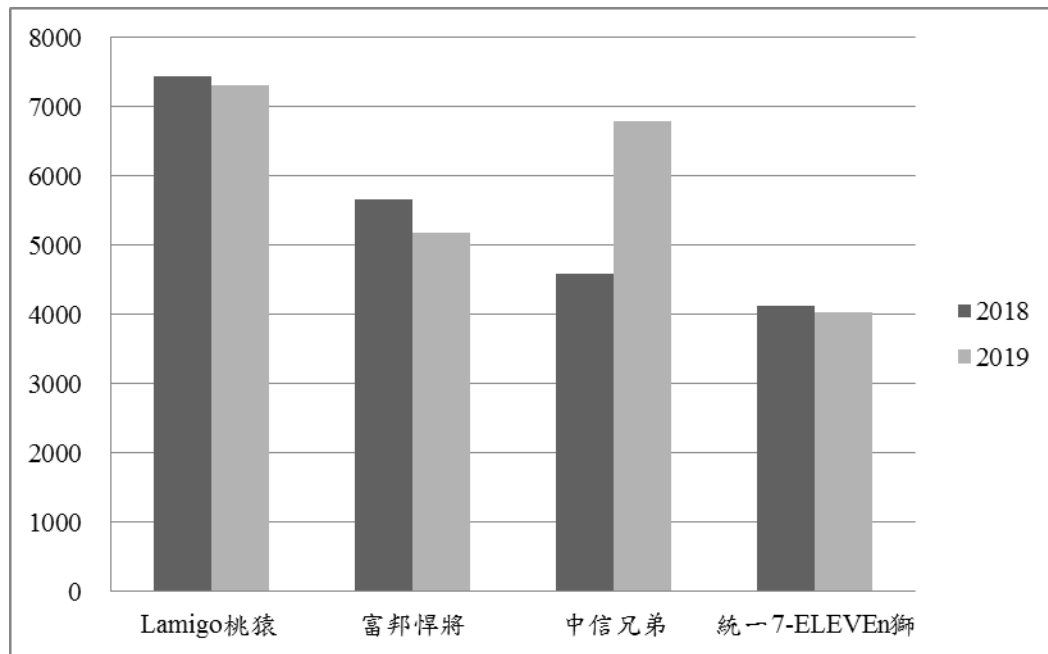
中華職棒例行賽，每支球團每年進行 120 場例行賽(不含季後賽)，2019 年以 Lamigo 桃猿主場總觀眾人數最高，平均每場進場人次達到 7,307 人，其次為中信兄弟、富邦悍將、統一 7-ELEVEn 獅；Lamigo 桃猿及統一 7-ELEVEn 獅些微下滑，富邦悍將下滑超過 8%，僅有中信兄

弟單場平均觀眾人數呈正成長，成長率達 47.67%，經調查，2019 年中信兄弟看板球星彭政閔退休為觀眾人數大幅成長之主因，詳如下列圖表。

表2-4 中華職棒 2019 年各球隊主場觀眾人數

名次	球隊	場數	總觀眾人數	單場最多人數	平均觀眾人數/場	2018 年平均觀眾人數/場	成長率(%)
1	Lamigo 桃猿	60	438,460	19,510	7,307	7,445	▼1.85
2	中信兄弟	60	407,401	20,223	6,790	4,598	▲47.67
3	富邦悍將	60	310,499	12,100	5,174	5,664	▼8.65
4	統一 7-ELEVEn 獅	60	241,886	7,155	4,031	4,120	▼2.16

資料來源：中華職棒、本團隊自行彙整。



資料來源：本團隊自行繪製。

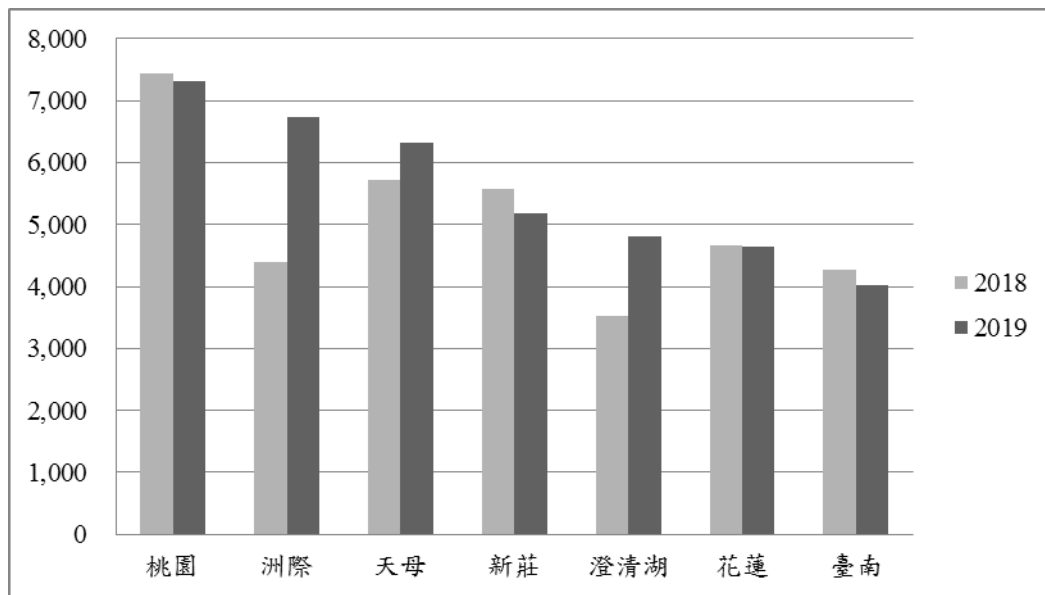
圖2-5 2018 及 2019 各球隊主場觀眾人數

2019 年中華職棒例行賽中，總觀眾數以桃園國際棒球場的 438,460 人為最多，平均場觀眾數也以桃園國際棒球場的 7,307 人最多；洲際棒球場、天母棒球場以及澄清湖棒球場均呈現正成長，以澄清湖棒球場成長率 36.07 % 最高，詳如下列圖表。

表2-5 2019 年中華職棒各球場人數總表

名次	球場	場數	總觀眾人數	平均觀眾 人數/場	2018 平均 觀眾人數/ 場	單場最多 人數	成長率 (%)
1	桃園	60	438,460	7,307	7,445	19,510	▼1.85
2	洲際	46	309,993	6,739	4,390	20,223	▲53.49
3	天母	11	69,543	6,322	5,726	10,000	▲10.41
4	新莊	60	310,499	5,174	5,569	12,100	▼7.09
5	澄清湖	15	72,161	4,810	3,535	8,582	▲36.07
6	花蓮	7	32,559	4,651	4,664	5,077	▼0.28
7	臺南	41	165,031	4,025	4,280	7,155	▼5.96

資料來源：中華職棒、本團隊自行彙整。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖2-6 2018 及 2019 各球場觀眾人數

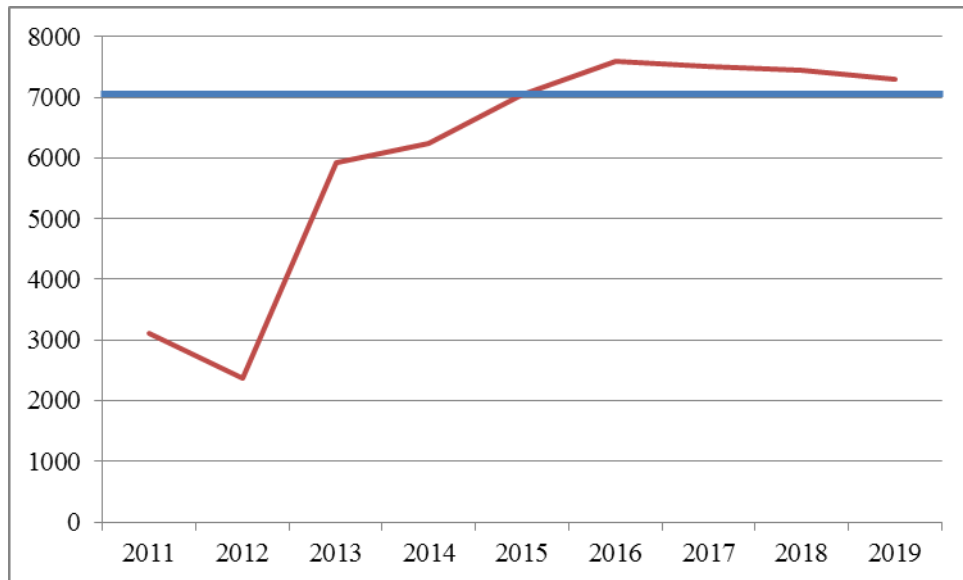
二、桃園國際棒球場職棒賽事進場人數

桃園棒球場於 2010 年開始舉辦中華職棒賽事，2011 桃園市政府將球場 OT 委外由大桃猿育樂股份有限公司經營，為期 10 年，自此每年舉辦中職賽事超過 60 場，成為國內舉辦職棒賽事最多之球場，2012 年起 Lamigo 桃猿隊將全年 60 場主場皆安排在桃園國際棒球場，落實全主場(詳表 2-6)，總觀眾人數自 2015 年起每年皆突破 40 萬人次，皆為各球場之冠(詳表 2-7)，另依表 2-8，每場比賽平均觀眾人數自 2015 年起，場均皆超過 7,000 人次，除 2015 年嘉義市立棒球場及新竹市立棒球場因舉辦場次較少，平均進場人次較高外，其餘年份皆為各球場場均人數之冠，顯示桃園國際棒球場為國內職棒賽事最重要且最成功的棒球場。

表2-6 2010-2019 年桃園國際棒球場職棒比賽觀眾人數

年度	場數	總觀眾人數	平均觀眾人數/場	成長率(%)	單場最多人數	單場最少人數
2019	60	438,460	7,307	▼1.85	19,510	2,689
2018	60	446,756	7,445	▼0.85	18,521	3,076
2017	61	458,067	7,509	▼1.07	17,112	2,291
2016	60	455,440	7,590	▲7.7	20,052	3,103
2015	60	422,592	7,043	▲12.85	18,413	3,114
2014	60	374,467	6,241	▲5.4	14,503	2,891
2013	61	361,225	5,921	▲149.31	17,717	2,117
2012	63	149,687	2,375	▼23.73	6,109	1,169
2011	60	186,856	3,114	▼43.96	9,187	1,368
2010	17	94,470	5,557	-	12,000	1,638

資料來源：中華職棒、本團隊自行彙整。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖2-7 2010-2019 年桃園國際棒球場職棒平均觀眾人數

表2-7 2015-2019 年各棒球場職棒比賽總觀眾人數

球場	2015(名次)	2016(名次)	2017(名次)	2018(名次)	2019(名次)
桃園	422,592(1)	455,440(1)	458,067(1)	446,756(1)	438,460(1)
洲際	163,473(3)	256,328(2)	231,291(2)	223,909(3)	309,993(3)
天母	79,283	-	29,006	62,994	69,543
新莊	128,889	251,991(3)	202,141(3)	356,426(2)	310,499(2)
澄清湖	258,497(2)	143,971	180,174	63,634	72,161
花蓮	19,980	31,710	26,240	23,323	32,559
臺南	151,902	107,977	106,580	132,695	165,031

球場	2015(名次)	2016(名次)	2017(名次)	2018(名次)	2019(名次)
新竹	50,006	69,514	-	-	-
嘉義市	16,822	34,092	19,429	-	-
斗六	15,961	53,289	65,347	-	-
屏東	20,234	-	-	-	-
羅東	-	5,000	-	-	-

資料來源：中華職棒、本團隊自行彙整。

表2-8 2015-2019 年各棒球場職棒比賽平均觀眾人數

球場	2015(名次)	2016(名次)	2017(名次)	2018(名次)	2019(名次)
桃園	7,043(3)	7,590(1)	7,509(1)	7,445(1)	7,307(1)
洲際	6,287	5,825(3)	4,390	5,256	6,738(2)
天母	6,606	-	5,726(2)	5,726(2)	6,332(3)
新莊	5,603	6,461(2)	5,319(3)	5,569(3)	5,174
澄清湖	4,308	4,799	4,504	3,535	4,810
花蓮	4,995	4,530	3,748	4,664	4,651
臺南	3,997	4,152	4,263	4,280	4,025
新竹	7,143(2)	4,965	-	-	-
嘉義市	8,411(1)	4,261	-	-	-
斗六	5,320	4,844	-	-	-
屏東	4,046	-	-	-	-
羅東	-	5,000	-	-	-

資料來源：中華職棒、本團隊自行彙整。

三、桃園國際棒球場舉辦各級棒球賽事

除職棒賽事外，桃園國際棒球場多為國際賽事主辦場地，如 WBSC 第 1 屆及第 2 屆世界 12 強錦標賽，也作為亞洲冬季棒球聯盟及亞洲職棒大賽場地，詳如下表。

表2-9 2011-2019 年桃園國際棒球場各級棒球舉辦場次

年度	名稱	級別	場數	年度總計(場)
2019	108 年全國運動會	成棒	12	14
	WBSC 2019 年第 2 屆世界 12 強錦標賽	成棒	2	
2017	2017 年亞洲冬季棒球聯盟	成棒	6	6
2015	WBSC 2015 年第 1 屆世界 12 強錦標賽	成棒	12	12
2013	2013 年亞洲冬季棒球聯盟	成棒	4	14
	2013 亞洲職棒大賽	成棒	2	
	2013 大通盃台灣青棒菁英大賽	青棒	8	

年度	名稱	級別	場數	年度總計(場)
2012	2012 年亞洲冬季棒球聯盟	成棒	2	2
2011	2011 亞洲職棒大賽	成棒	2	2

資料來源：中華民國棒球協會、本團隊自行彙整。

四、青埔棒球場舉辦各級棒球賽事

本案副球場即青埔棒球場自完工後舉辦國內四級棒球賽事如下表，多集中於 2011-2014 年(詳表 2-10)，近年多以城市棒球隊及國高中棒球隊練習為主，依據 2019 年使用概況，全年共使用 246 天，使用頻率高，詳如下表。

表2-10 2011-2019 年青埔棒球場各級棒球舉辦場次

年度	名稱	級別	場數	年度總計(場)
2014	103 年全國成棒甲組春季聯賽賽程表	成棒	15	15
2013	2013 年協會盃全國成棒年度大賽賽程表	成棒	6	56
	102 年全國成棒甲組春季聯賽	成棒	26	
	102 年全國社會甲組棒球夏季對抗賽	成棒	20	
	2013 大通盃台灣青棒菁英大賽	青棒	4	
2012	2012 協會盃全國成棒年度大賽	成棒	6	25
	101 年梅花旗大學棒球錦標賽賽程	成棒	12	
	2012 年台灣青棒菁英大賽	青棒	7	
2011	2011 年台灣青棒菁英大賽	青棒	5	5

資料來源：中華民國棒球協會、本團隊自行彙整。

表2-11 2019 年青埔棒球場使用概況

月份	桃園航空 城棒球隊	平鎮 高中	新明 國中	棒委會	大溪 國中	每月使 用天數	其他
1	6	17	10	7		26	
2	9	17	13	1		19	
3	7	8	7	8		24	
4	5	20	13	4		25	
5	1	11	8	2		18	4
6		17	15			21	
7		20	20		2	25	
8		4	6			6	
9		2	1	7		9	
10	11		1			25	15(全運會、12 強集訓)
11	14	9	7	2		24	
12	3	13	10	5		24	2(臺日交流 賽)

月份	桃園航空 城棒球隊	平鎮 高中	新明 國中	棒委會	大溪 國中	每月使 用天數	其他
總計	56	138	111	36	2	246	21

資料來源：桃園市政府體育局、本團隊自行彙整。

五、桃園國際棒球場演唱會舉辦

除棒球賽事外，近年桃園國際棒球場亦出借為演唱會場地，舉辦期間皆為職棒休賽季期間，詳如下表。

表2-12 桃園國際棒球出租演唱會場次

年度	名稱	日期	總計(場)
2020	五月天「Just Rock It! 藍 Blue」	1/1、1/3-4	3
2019	五月天「Just Rock It! 藍 Blue」	12/21-22、12/24-25、12/27-29、 12/31	9
	火球祭	11/23-24	
2018	槍與玫瑰	11/17	7
	BTS 防彈少年團	12/8-9	
	五月天人生無限公司	1/1、1/5-7	
2017	五月天人生無限公司	12/23-24、12/26-27、12/29-31	7
2016	滅火器樂團	11/5	1

資料來源：本團隊自行彙整。

六、國內主要棒球場需求情形

中華職棒大聯盟各球團每年可安排 60 場主場，2020 年主要安排賽事之球場共 6 座，包括新莊棒球場、桃園國際棒球場、臺中洲際棒球場、臺南市立棒球場、高雄澄清湖棒球場及花蓮縣棒球場。現今盛行主場經營之營運理念，中華職棒大聯盟四球團大多將主場賽事安排於各自 OT 營運之球場。

目前已委外棒球場，包括新莊國際棒球場、臺中洲際棒球場、臺南市立棒球場及本案之桃園國際棒球場，皆由各球團另立之球場管理公司營運及管理，另新竹市立棒球場待興建完成後亦由味全龍隊之球場管理公司管理。Lamigo 桃猿自從 2012 年開始即將 60 場主場皆安排於桃園國際棒球場；中信集團入主午資公司並營運臺中洲際棒球場，故以臺中洲際棒球場為營運重心，2020 年預計安排 52 場、澄清湖棒球場 6 場及花蓮棒球場 2 場；統一獅長年經營臺南市立棒球場，服務南部球迷，故將較多主場場次安排在臺南，2020 年賽季預計安排 47 場、澄清湖 8 場及花蓮棒球場 5 場；富邦悍將 2017 年底取得新莊棒球場 OT 案後，2018

年起將主場 60 場皆安排於新莊棒球場。惟因新冠病毒(COVID-19)影響下，為減少移動增加感染機會，中信兄弟改將 60 場主場賽事皆安排於臺中洲際棒球場，統一 7-ELEVEn 獅則除臺南市立棒球場主場賽事安排改為 55 場外，令仍保留 5 場於花蓮棒球場舉辦，下表為 2020 年中華職棒例行賽場地分佈表。

表2-13 2020 年中華職棒例行賽場地分佈表

球場/球團	Lamigo 桃猿	中信兄弟	富邦悍將	統一 7-ELEVEn 獅
新莊棒球場			60	
桃園國際棒球場	60			
臺中洲際棒球場		60		
臺南市立棒球場				55
花蓮棒球場				5

資料來源：中華職棒、本團隊自行彙整。

參、小結

在政府政策下，提升企業參與職棒意願、健全二軍及球場體檢，富邦悍將於 2016 年接手義大犀牛進軍職棒，頂新集團重新以味全龍隊於 2019 年 5 月正式通過中職理事會同意進軍職棒，成為中華職棒第五隊，並將於 2021 年正式參與一軍賽事，另以 OT 方式取得新竹市立棒球場經營權；而近年從 2013 年經典賽創佳績、Lamigo 桃猿隊落實屬地主義並創造有別以往的加油模式下，職棒平均進場人數近逼職棒初期，在 Lamigo 主場經營模式成功下，各隊相繼仿效，平均進場人數自 2013 年後皆超過 5,000 人次，在球迷踴躍進場看球之下，球團經營球場在軟硬體設備上也有所提升，藉此提供優質看球環境，球迷除有進場看球需求外，對於球場也有所要求。

第三節 市場供需預測分析

桃園國際棒球場為國內少數容納 15,000 人以上之棒球場，亦為國內較新的棒球場之一，依據《我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究》之棒球場分級制度，桃園國際棒球場被列為 A 級棒球場，亦即除能舉辦國內職業賽事外，亦能舉辦國際性棒球賽事，另外副球場青埔棒球場近年多為桃園市在地城市棒球隊及國高中棒球隊訓練場地，本章節將針對兩球場棒球賽事作預測分析。

壹、職棒賽事

依桃園國際棒球場近年使用狀況，因球場較新，觀眾席較多，且交通便捷，自 2013 年後，每年皆舉辦超過 60 場職棒賽事，且在 Lamigo 球團主場經營下，每年總進場人次及每場平均近場人次皆在國內球場中名列前茅，未來預估每年仍可舉辦 60 場賽事於桃園國際棒球場。

貳、業餘棒球賽事

近年國內業餘職棒隊伍數增加，整年皆有固定賽事舉辦，加上青棒、青少棒及少棒部份每年也有全國性固定賽事舉辦，詳表 2-14，因此全年賽事舉辦場數不亞於職棒賽事，桃園國際棒球場為協助在地及國內基層棒球發展，可配合棒協或是桃園市政府舉辦四級棒球賽事，於此設定委外廠商須提供至少 30 天球場使用權予相關單位，並協助賽事舉辦，以達其公益回饋目的。另副球場青埔棒球場如於本案一同委外，除可作為職業球團二軍訓練場地外，亦可依過往使用情形，出租予城市棒球隊、國高中棒球隊及棒委會使用，依前一章節所述，2019 年主要使用隊伍惟桃園航空城城市棒球隊、平鎮高中棒球隊及新明國中棒球隊，惟平鎮棒球場預計於 2020 年 3 月中旬完工啟用，屆時將做為上述兩所學校之訓練場地，青埔棒球場使用率將銳減，建議如一同委外，可爭取四級棒球賽事於青埔棒球場舉辦，桃園國際棒球場及主球場則以職棒賽事及國際賽事為主。

表2-14 全國性四級棒球賽事

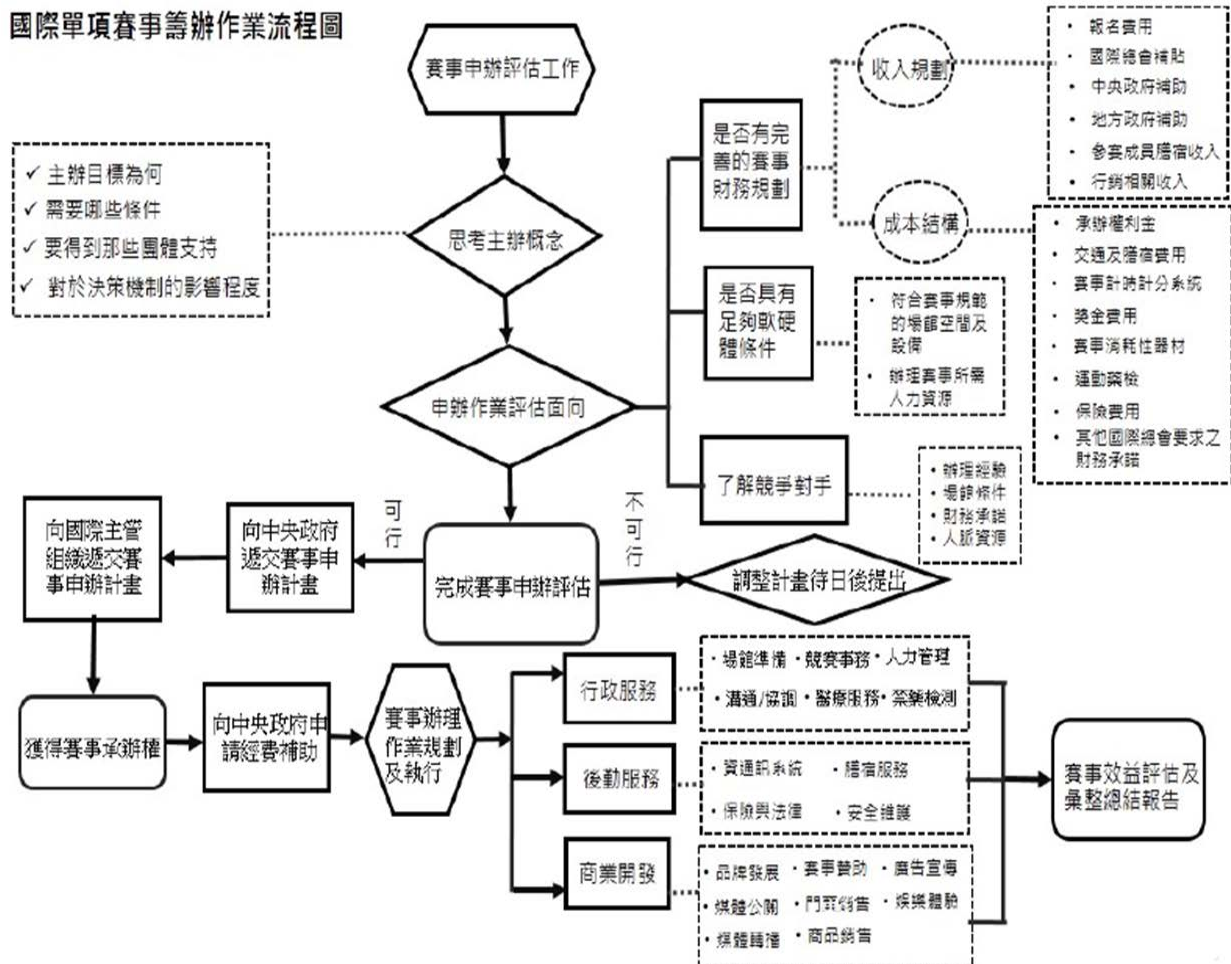
賽制分級	比賽名稱
成棒/大專	海峽兩岸棒球對抗賽、甲組春季聯賽、甲組冬季巡迴賽、協會盃、梅花旗、大專棒球聯賽、爆米花聯盟
青棒	玉山盃青棒錦標賽、王貞治盃、高中棒球聯賽、大通盃臺灣青棒菁英大賽、關懷盃、黑豹旗
青少棒	謝國城盃、關懷盃、布瑞特盃、華南金控盃
少棒	關懷盃、賀寶芙盃、TOTO 盃、布瑞特盃、重光盃

資料來源：中華民國棒球協會、本團隊自行彙整。

參、國際賽事

依據教育部體育署編印之《國際運動賽事管理手冊》，國際單項賽事舉辦流程如下：

國際單項賽事籌辦作業流程圖



資料來源：教育部體育署-國際運動賽事管理手冊。

圖2-8 國際單項賽事籌辦作業流程圖

我國棒球項目單項協會即為中華民國棒球協會，國際賽事舉辦以此為主要窗口，桃園國際棒球場為國內少數具有國際賽規格之棒球場，具有交通方便、軟硬體設施較新等優勢，球場落成後多成為中華棒協舉辦國際賽事選擇之場地，舉辦過 WBSC 第一屆及第二屆世界十二強錦標賽，近年我國亦舉辦奧運資格賽、世界棒球經典賽等國際賽事，桃園市政府及委外廠商能爭取成為我國舉辦國際賽事比賽場地。

肆、演唱會活動

桃園國際棒球場自 2016 年以來於每年職棒休賽季出租場地予多場演唱會使用，時間多為每年 11 月至隔年 1 月，為此增加營業收入，為國內棒球場舉辦演唱會活動最成功之棒球場，2017-2019 每年皆至少出租 7 場，且因球場容納量大，鄰近高鐵、捷運等交通方便，可以吸引全國各地民眾前往，已成為國內室外演唱會主要舉辦場地，本案依據 2016-2019 平均年出租場次為 6 場，據此預估未來每年平均出租演唱會舉辦場次為 6 場。

第四節 國內棒球場委外情形

國內 10,000 人以上大型棒球場含興建中之新竹市立棒球場共計 9 座，目前已委外共計 6 座球場，包括：新北市新莊棒球場，富邦悍將隊自 2018 年起以促參法 OT 方式取得經營權；本案桃園國際棒球場，Lamigo 桃猿隊自 2010 年起以促參法 OT 方式取得經營權；新竹市立棒球場於 2020 年由龍來球場股份有限公司舉得經營權；臺中洲際棒球場，由午資開發股份有限公司以促參法 ROT 方式取得經營權；雲林斗六棒球場，運動家育樂有限公司自民國 108 年起以促參法 OT 方式取得經營權；臺南市立棒球場，統一 7-11 獅自 2020 年以促參法 OT 方式取得經營權，詳如下表。

表2-15 國內大型棒球場經營現況表

所在縣市	球場名稱	營運模式	營運單位/管理單位
臺北市	天母棒球場	公辦公營	臺北市政府體育局
新北市	新莊棒球場	促參法 OT	富邦育樂有限公司
桃園市	桃園國際棒球場	促參法 OT	大桃猿育樂股份有限公司
新竹市	新竹市立棒球場	促參法 OT	龍來球場股份有限公司
臺中市	洲際棒球場	促參法 ROT	午資開發股份有限公司
雲林縣	雲林斗六棒球場	促參法 OT	運動家育樂有限公司
嘉義市	嘉義市立棒球場	公辦公營	嘉義市政府教育處
臺南市	臺南市立棒球場	促參法 OT	統一棒球隊股份有限公司
高雄市	高雄市澄清湖棒球場	公辦公營	高雄市政府運動發展局

資料來源：本團隊自行彙整。

國內棒球發展歷史悠久，棒球場建設也因應棒球發展興盛而於各地興建，惟政府建設棒球場卻無多餘人力及經費經營及維護，因此藉由引進民間廠商以專業團隊營運及維護，達到球場有效利用及服務民眾等目標。

現今國內職業球團經營朝美國及日本方向發展，採屬地主義經營，在擁有球隊下經營棒球場，並將全部或是多數主場賽事安排於此，Lamigo 桃猿隊

即為國內第一支將全部主場賽事安排於經營球場之球隊，目前國內共有 6 座棒球場委由民間廠商經營，除斗六棒球場外，其餘 5 座皆由國內職棒球隊經營管理。以下針對 6 座委外棒球場之招商條件包含期初投資、土地租金、權利金及在地回饋等規劃做比較。

表2-16 國內棒球場促參委外營運比較表

委外模式	新莊棒球場	桃園國際棒球場	新竹市立棒球場	臺中洲際棒球場	雲林斗六棒球場	臺南市立棒球場
促參模式	促參法 OT	促參法 OT	促參法 OT	促參法 ROT (OT+BOT)	促參法 OT	促參法 OT
場館資訊	3.5 公頃 12100 席座位	9.7 公頃 20,000 席座位	2.84 公頃 10,000 席座位	內野 14,321 席，外野約 5000 席。除棒球場本身，另周遭 10 公頃空地做附屬事業使用。	9.5 公頃 15,000 席座位	39.70 公頃 12,000 席座位
場地使用分區	體育場用地	體育場用地 運動休閒專用區	第二種商業區 公園用地	體育場用地 (開放使用項目)	體育場用地 學校用地	體育場用地 (體 1)
建蔽率 容積率	60%、250%	60%、250% 60%、340%	80%、400% 15%、30%	60%、250%	60%、250% 50%、150%	50%、250%
委外廠商	富邦育樂有限公司	大高熊育樂股份有限公司	龍來球場股份有限公司	午陽資產管理股份有限公司	運動家育樂有限公司	統一獅棒球隊股份有限公司
期初投資	3,000 萬元	3,000 萬元	1,000 萬	39 億元 (多功能運動場館、立體停車場)	500 萬元	500 萬元
權利金	每年提撥預估營業額總收入 3%作為新北市棒球發展基金	1% (最低不得低於 30 萬)	無	契約生效一個月後開發權利金新臺幣 3,000 萬元。 附屬事業營運後，每年繳付定額營運權利金新臺幣 1,000 萬元。	無	無

委外模式	新莊棒球場	桃園國際棒球場	新竹市立棒球場	臺中洲際棒球場	雲林斗六棒球場	臺南市立棒球場
特許年期	10 年	10 年	10 年	50 年，績效優良可續約 20 年。	5 年	5 年
財務指標	NPV:27.3 萬 IRR:6.19%	NPV:56 萬 IRR:11.04% PB：第 5 年	NPV:43 萬 IRR:7.78%	NPV:22,439.12 萬 IRR:10.93% PB：第 20 年 自償率：118%	NPV:48 萬 IRR:9.64% PB：第 4 年	NPV:76 萬 IRR:9.63% PB：第 4 年
土地租金	定額土地租金，不得低於新臺幣 120 萬元。 年度營業額超過新臺幣 2,500 萬元時，啟動增額土地租金收取機制	無	定額土地租金，不得低於新臺幣 100 萬元。 年度營業額超過新臺幣 2,000 萬元時，啟動增額土地租金收取機制	(依據公告地價計算)	定額土地租金，不得低於新臺幣 45 萬元。 年度營業額超過新臺幣 1,450 萬元時，啟動增額土地租金收取機制	定額土地租金，不得低於新臺幣 200 萬元。 年度營業額超過新臺幣 1,800 萬元時，啟動增額土地租金收取機制
場地使用費	門票 8% 最少 3 萬元	門票 8% 最少 3 萬元	門票 15% 最少 10 萬元	門票 15% 最少 15 萬元	門票 6% 最少 3 萬	門票 15% 最少 20 萬
場地草皮維護費	-	門票 7% 最少 4 萬元	-	-	-	-
附屬設施	商品區	商品區	商品區	販售區	商品區、健身房、韻律教室	商品區
附屬事業	無	自主興建(需興建時申請開發)	無	除棒球場目前營運廠商規劃為：1.一座多功能場館；2.一座停車場；3.飯店；4.商場	無	無
委外辦理	107 年 1 月 1 日至 116 年 12 月 31 日	98 年 3 月規劃 98 年 11 月公	107 年 7 月規劃	96 年 4 月規劃 97 年 11 月公	108 年 3 月 18 日至 113 年 3	109 年 1 月 1 日至 113 年

委外模式	新莊棒球場	桃園國際棒球場	新竹市立棒球場	臺中洲際棒球場	雲林斗六棒球場	臺南市立棒球場
期程	(可優先定約 1 次)	告 99 年 7 月簽約(可優先定約 1 次)	108 年 9 月公告 109 年 1 月 9 日簽約(可優先定約 1 次)	告 98 年 9 月簽約	月 17 日 (可優先定約 1 次)	12 月 31 日 (可優先定約 1 次)

資料來源：本團隊自行彙整。

依據上表，國內委外棒球場委外年其多以 10 年為主，土地租金部分，因棒球場地佔地廣，若收足全額土地租金多為財務不自償，因此多以定額土地租金搭配增額土地租金計收，場地使用費多依照各縣市政府規定之收費表訂定。本案委外範圍規劃兩方案，對於未來招商較具彈性，於土地租金部分依據桃園國際棒球場過往營業收入評估，將增額土地租金分為本業增額土地租金及非體育活動增額土地租金，為求更符合公共利益(詳見財務可行性分析)，並得依相關規定開發附屬事業，增加民間廠商利基及帶動周邊發展(詳見附屬事業開發章節)。

第五節 市場競爭力分析

壹、競爭對手界定

目前國內各縣市主要大型棒球場共有 17 座，場地規模約為 1,285~20,000 席座位，桃園國際棒球場可容納 20,000 名觀眾，為國內最大之棒球場之一，除本案外，另包含臺北市天母棒球場、新北市新莊棒球場、宜蘭縣羅東運動公園棒球場、桃園龍潭棒球場、國立台灣體育大學臺中棒球場、臺中市洲際棒球場、雲林縣棒球場、嘉義市立體育棒球場、嘉義縣棒球場、臺南市立體育棒球場、高雄市立德棒球場、高雄市澄清湖棒球場、屏東縣立體育棒球場、臺東縣棒球場、花蓮縣棒球場，各縣市棒球場已興建完成，另外新竹市立棒球場原址重建，預計於 2021 年底完工，球場設備水準多以供國內職棒使用為標準，惟相關基礎設施仍有亟需改善空間，臺北文化體育園區(以下簡稱臺北大巨蛋)雖完工日期未定，於 2020 年 3 月進行環境影響評估審查委員會第 221 次會議，預計近期內將復工，因此預估於本案委外期限內將完工啟用，故將臺北大巨蛋列為本案競爭對象。

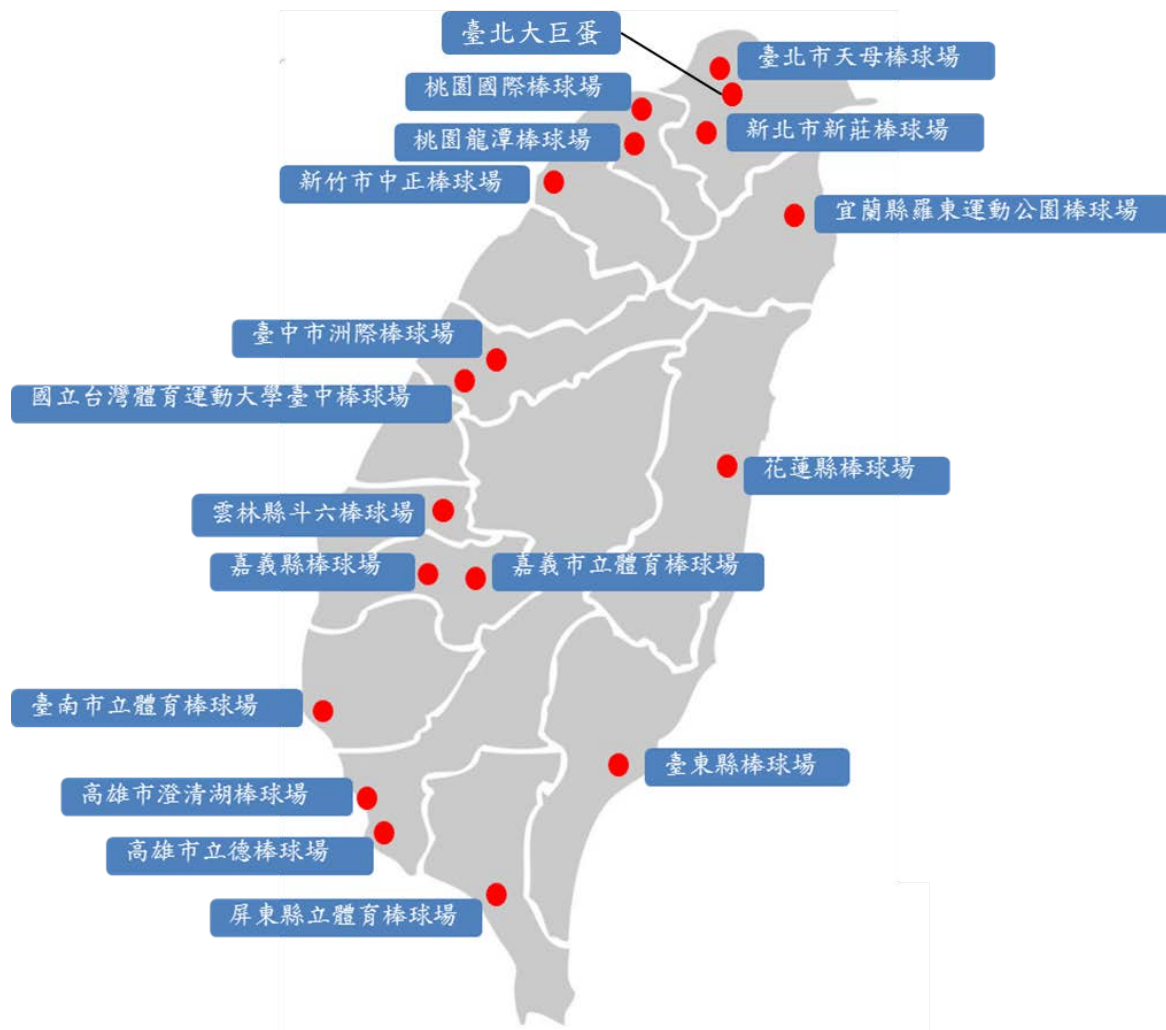
近年因職棒球隊以經營單一球場為主，舉辦中華職棒賽事場地減少，惟國內多數球場仍有舉辦中職賽事之條件，因此，以下針對符合中華職棒舉辦賽事之球場列為競爭對手評估，就各項設備數據、賽事場次與周邊環境條件詳細列表比較，詳如下表。

表2-17 國內大型棒球場舉辦職業棒球賽事能力分析表

球場/球隊主場	容納人數/ 大螢幕	地點	交通	賽事優勢	賽事劣勢
桃園國際棒球場 (OT)/ 樂天桃猿 (本案)	20,000/有	桃園市 中壢區	高鐵站 鄰臺 31 線	職業球團管理、 首座擁有主副球 場之國際棒球場	球場方位、排水 不佳
天母棒球場	10,000/有	臺北市 士林區	忠誠路與士東 路口，捷運芝 山站	觀眾數多 (即將改為人工草 皮球場)	非假日不得舉 辦，並不得超過 晚上 22 點，噪音 分貝不得超過 65
新莊棒球場 (OT)/ 富邦悍將	12,100/有	新北市 新莊區	和興街，鄰近 65 快速道路	職業球團管理、 賽事場次較多、 觀眾數較多	看台設計不良， 部分觀眾席視線 不佳
羅東運動公園棒 球場	5,000/無	宜蘭縣 羅東鎮	鄰臺 9 縣	足夠停車位	交通不便
新竹市立棒球場 (預計 2021.11 完 工)	10,000/ 有(規劃)	新竹市 北區	鄰臺 1 線、火 車站、國道 1 號	全新球場、交通 方便、觀眾數較 多	風力影響與交通 壅塞
臺中洲際棒球場 (ROT)/ 中信兄弟	19,000/有	臺中市 北屯區	鄰 74 快速道路	職業球團管理、 具備舉辦國際賽 事規格、賽事場 次較多	
雲林斗六棒球場	15,000/有	雲林縣 斗六市	臺 1 丁線、臺 3 線	具備舉辦國際賽 事規格、擁有主 副球場	賽事場次較少， 商業性不足
嘉義市立體育棒 球場	10,000/無	嘉義市 東區	縣 159、縣 159 甲	許多歷史記憶之 情感連結、周邊 景點多元(即將改 為人工草皮球場)	設備老舊、賽事 場次較少
嘉義縣棒球場	9,000/無	嘉義縣 太保市	縣 168	現代化記分板、 球員出入改良設 計	設備老舊、賽事 場次較少
臺南市立棒球場 (OT)/ 統一 7-ELEVEn 獅	11,000/有	臺南市 南區	臺 1 縣、縣 182	職業球團管理、 地處市區，可及 性高	外野圍牆較低、 燈柱受限航道因 素無法過高影響 比賽、設備老舊
高雄市澄清湖棒 球場	20,000/有	高雄市 鳥松區	縣 183、縣 183 乙	具備舉辦國際賽 事規格、容納數	觀賽人數較少、 交通較不便

球場/球隊主場	容納人數/ 大螢幕	地點	交通	賽事優勢	賽事劣勢
				量大	
屏東縣立體育棒 球場	10,000/無	屏東市	臺 1 線、臺 27 線	少雨適合比賽	燈光設計不良'交 通較不便
臺東縣立棒球場	7,000/無	臺東市	臺 9 線、臺 11 線	臨火車站近、停 車位充足	設備老舊、距各 球團位置較遠
花蓮縣棒球場	5,500/無	花蓮市	縣花 15 線	近年東部唯一安 排場次場地	設備老舊、大螢 幕影響球員視 線、距各球團位 置較遠
臺北大巨蛋	約 40000/有	臺北市	忠孝東路與光 復南路口	國內唯一室內且 最大型之運動場 館，交通便利、 不受天氣影響	位於交通繁忙地 區、啟用後考驗 交通疏導及相對 因應措施

資料來源：本團隊自行彙整。



資料來源：中華職棒官網、本團隊自行彙整。

圖2-9 國內大型棒球場分布圖

貳、競爭影響分析

因棒球賽事有其地域性與市場性，其中牽涉到中華職棒球場次安排或是中華棒球協會所申辦國際賽事、各層級全國賽事舉辦場地之影響，本案近年以職棒賽事為主，也是國際賽主要舉辦場地之一，賽季外期間異常舉辦演唱會，為桃園地區最重要且使用率最高之棒球場。

一、依職業棒球賽事分析

以中華職棒 2020 年賽事安排球場並以車程 1 小時計算本案服務範圍，其競爭影響對手包括新莊棒球場、天母棒球場、臺北大巨蛋以及新竹市立棒球場，以下針對三座球場作競爭影響分析。

富邦悍將經營新莊棒球場，目前與本案樂天桃猿皆為全主場模式經營，將全年 60 場主場賽事皆安排於新莊棒球場，落實屬地主義；近年主場平均進場人次浮動較大，但仍能維持場均 5,000 人次以上；天母棒球場因鄰近住宅區，在臺北市政府與在地協調下，賽事舉辦時間受限，但每年仍有部分職棒賽事安排於此，近年天母棒球場主要為城市棒球隊及各級學校棒球隊使用及賽事場地；新竹市立棒球場為原址重建之棒球場，預計於 2021 年底完工，預計於 2022 年正式舉辦賽事，亦由職棒球隊味全龍棒球隊所經營，味全龍棒球隊欲以多主場模式安排主場賽事。

依據上述距本案車程 1 小時之棒球場作分析，新莊棒球場及新竹市立棒球場已有所屬職棒球隊經營，富邦悍將主場賽事皆安排於新莊棒球場；新竹市立棒球場由味全龍棒球隊所屬龍來球場股份有限公司經營主要舉辦味全龍賽事，因此與本案在職棒賽事舉辦上應無競爭關係；另天母棒球場目前仍屬臺北市政府管理，近年舉辦職棒賽事場次不多，且多以中信兄弟及統一 7-ELEVEn 獅安排於此，未來將改為人工草皮球場，球員反應無法預期，另依國內目前各球團主場經營模式下，如桃園國際棒球場續由職棒球隊經營，其他球團職棒賽事安排於此的機會不高，反之若未來未由職棒球隊取得經營權，本案就球場本身具有觀眾容納量高、設備較新且齊全、交通便利、使用時間較不受限及過往培養在地球迷等因素下，職棒球隊在選擇場地部分仍優於天母棒球場。

臺北大巨蛋預估於本案委外期限內完工啟用，屆時將為國內最大且唯一一座可於室內舉辦棒球賽事之場館設施，觀眾席約為 40,000 席，且可不受氣候影響舉辦賽事，除棒球賽事外，亦可作為足球場、及各類運動賽事使用，預期未來將成為國內國際賽事主要場地，與本案距離僅

1 小時車程，依現今國際棒球賽事多需要主副球場共同舉辦，因此預估未來國際棒球賽事舉辦可以臺北大巨蛋為主球場，本案桃園國際棒球場為副球場，取代現今多以臺中洲際棒球場為主球場之模式，因此在國際賽事舉辦上應不受臺北大巨蛋啟用影響；另職棒賽事部分，因現行國內職棒球隊皆將全部或多數場次舉辦於依促參法經營之棒球場，除主場化經營在地球迷，且能降低成本，據此預估未來臺北大巨蛋如以委外方式由職棒球隊經營，應會延續過往主場經營模式將多數主場賽事安排於此，如由非職棒球隊經營，則預估各球隊將會安排少數場次於臺北大巨蛋舉行，仍會以既有經營之球場為主，因此，就職棒賽事舉辦部分本案預估臺北大巨蛋啟用對桃園國際棒球場具有低度影響。

球迷影響部分，臺北大巨蛋啟用後，預估短期內對本案球迷人數將有影響，但長期仍視球隊及球場如何經營，且雖臺北市及新北市已有天母棒球場及新莊棒球場，但臺北市及新北市人口總合約占國內人口近30%，預估臺北大巨蛋啟用後將能帶動整體棒球環境成長，球迷人數增加，因此對本案亦屬低度影響。

二、依大型活動舉辦分析

在高鐵及機場捷運營運下，交通更為便利，因此本案近年來漸漸成為桃園市演唱會主要舉辦場地，2016 年以來，每年在職棒休賽季皆有舉辦演唱會，2017-18 及 2019-20 皆舉辦超過 10 場演唱會，為國內少數戶外演唱會場地；惟因為棒球賽事場地，大型活動多半對場地造成損壞，因此僅能於職棒休賽季舉行，球場並於職棒賽季前作草皮重新施作等工程，相較於其他室內外大型活動場地，較無場地回復等問題，但依據近年演唱會舉辦情形可見，大型戶外演唱會場地僅有高雄國家體育場，距本案較遠，因此本案在大型活動舉辦上仍舉有一定優勢。

臺北大巨蛋啟用後，將成為國內最大室內綜合場館，預計將吸引國內外表演團體、公司團體舉辦大型活動，對本案將造成一定程度之影響，惟就場地比較仍有其差異，且租用費用預估將遠高過本案，因此本案預估臺北大巨蛋啟用後，將提升國內外大型活動舉辦場數，與本案在客群上應有區隔，對本案屬低度影響。

三、因應策略

綜上所述，雖距離車程 1 小時範圍內之棒球場有新莊棒球場、天母棒球場及近年將興建完成之新竹市立棒球場及臺北大巨蛋，但因現行國內球場多為職業球團經營，多採屬地主義，樂天桃猿隊與桃園市政府合作關係良好，將桃園國際棒球場打造為國內經營最成功且創造最多營收之棒球場，因此在未來面對其他棒球場之競爭，仍有賴民間廠商與市府密切合作，落實在地化經營，並結合棒球科技打造先進之棒球場地，繼續鞏固國內最成功棒球場之地位。

第六節 附屬事業開發

本案基地位於桃園市中壢區青芝段 169 及 169-1 地號，169 地號為體育場用地，169-1 地號為「運動休閒專用區」，依據《修定高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合公共設施使用規定檢討)案計畫書》，「運動休閒專用區」以結合棒球、各類室內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動為主並應由開發者擬定整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置，作為必要性服務設施，應由開發者自行興建、管理及維護，並開放供民眾使用。細項規定如下：

- 一、運動休閒專用區應與西側之體育場用地合併規劃興建使用，並由開發者研擬整體開發計畫。整體開發計畫內容應包括：
 - (一)整體規劃構想
 - (二)土地利用計畫
 - (三)道路運輸計畫
 - (四)必要性服務設施計畫(包括空地綠美化計畫、公共停車場空間及公共使用之運動設施等)
 - (五)事業及財務計畫(得分期分區辦理)
 - (六)經營管理計畫
 - (七)其他相關配合計畫

二、運動休閒專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：

(一)應避免對外部環境造成負面衝擊

(二)規劃配置需與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計

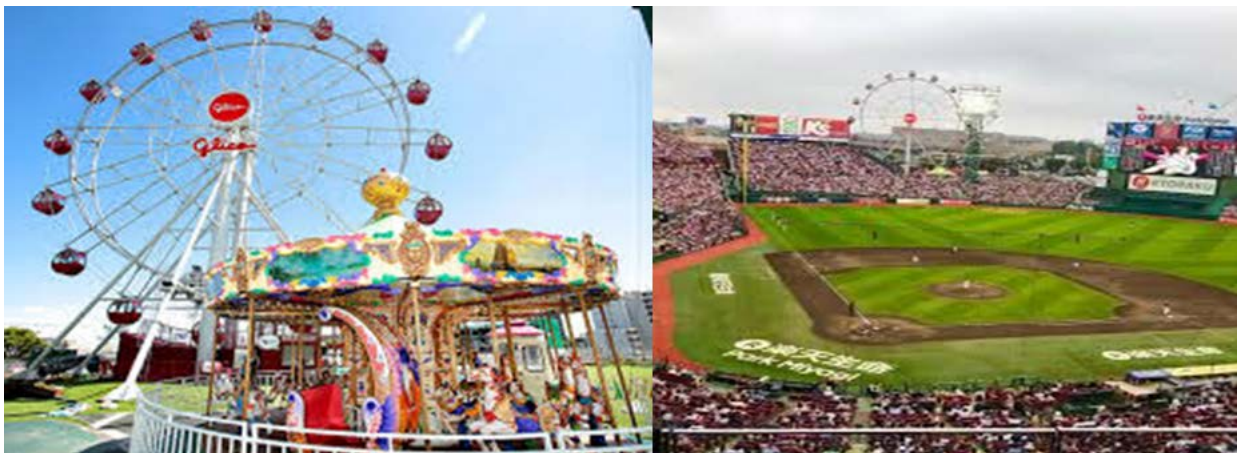
三、審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新辦理。

四、運動休閒專用區之開發建築應於發照前，送經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後為之。

五、區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。

六、運動休閒專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 340%。

本案如開發附屬事業，應以帶動鄰近區域活絡、吸引人潮、擴大服務範圍、增加在地商機、提升民眾體驗等為目標。另依上述，附屬事業開發得由未來民間廠商提出計畫，並符合上述規定下開發，就附屬事業項目部分，棒球、各類室內外體育活動、演唱會已為桃園國際棒球場現行營業項目，另因基地位置鄰近較少戶外休閒娛樂設施，建議可規劃為休閒娛樂場所，如日本樂天生命 PARK 宮城球場之微笑固力果公園，建置摩天輪及其他遊樂設施，而開放項目中亦有住宿設施，惟基地北側之桃園會展中心已規劃大型飯店，於此再開發住宿設施較不可行。



資料來源：Google 搜尋。

第七節 投資意願調查

壹、潛在廠商

本案以桃園國際棒球場 ROT 委外經營為主體，調查對象為現今經營桃園國際棒球場之大桃猿育樂股份有限公司、於 2020 年 1 月取得新竹市立棒球場經營權之頂禾開發股份有限公司，做為未來委外招商條件設定之參考意見。

貳、第一階段意見彙整

本案第一階段針對本案委外範圍、期初投資金額及球場改善項目等為主要訪談重點，大桃猿育樂股份有限公司意見彙整如下：

表2-18 第一階段潛在投資廠商意願調查意見彙整表

問項	訪談結果
期望本案委外範圍	如將樂天桃猿二軍球隊拉回桃園作訓練，將考慮納入副球場為委外範圍
預計投資金額	沒有金額限制
期望球場改善項目	◆球場結構 (1)內野看台頂棚鏽蝕，有鏽塊掉落 (2)內野看台下方室內空間漏水 (3)外野外牆破裂、剝落 (4)外野看台多處漏水造成輕鋼架、電梯、牆壁滲水等問題 (5)外野看台入口未設鐵捲門，有安全疑慮 ◆看台設施 (1)外野座椅反彈致使用困難 (2)外野看台地板破損 ◆機電設備 (1)內野冷氣空調設備廠牌皆為 LG，惟因年限已久，損壞機會高，但因零件問題一般廠商無法維修，請原廠維修等待時間久 ◆消防汙水設備 (1)外野看台汙水處理系統故障致臭氣外溢，影響球迷觀看權益 ◆其他設施 (1)中外野看台後方平台塌陷
未來是否有意願投資整建、營運桃園國際棒球場	有
希望營運年期	原則上希望 10 年以上

資料來源：本團隊自行彙整。

有關上述潛在廠商投資意見，於球場改善項目意見部分，將再考量整體工程項目、經費及急迫性，再視是否納入整建及整建時程；委外範圍會以主球場單獨委外及全區委外(含主副球場)方式進行評估；年期部分會視期初投資金額、各項收入及成本而訂定。

參、第二階段意見彙整

本案第二階段針對本團隊初擬之招商條件(如下表 2-19)作為訪談重點，大桃猿育樂股份有限公司及頂禾開發股份有限公司意見彙整如下：

表2-19 投資意願調查-初擬招商條件方案

項目	方案一	方案二	
委外範圍	僅主球場	全區(包含副球場、籃球場及壘球場等設施)	
土地租金	首年約 315 萬元	首年約 328 萬元	
委外年期	10	20	
期初投資	57,500,000 元	60,500,000 元	
重增置金額	-	10,000,000 元	
本業增額土地租金	級距	比例	計算說明
	3.5 千萬<本業營收≤4.5 千萬部分	1%	(本業營收- 35,000,000)*1%
	4.5 千萬<本業營收≤5.5 千萬部分	2%	100,000+(本業營收- 45,000,000)*2%
	本業營收> 5.5 千萬部分	3%	300,000+(本業營收- 55,000,000)*3%
非體育活動增額土地租金	非體育活動營運收入 4%計收		
開發限制	運動休閒專用區可提供棒球、各類視內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動		
公益費用	營業收入 4%		

資料來源：本團隊自行彙整。

表2-20 潛在投資廠商意願調查意見彙整表

問項	大桃猿育樂股份有限公司	頂禾開發股份有限公司
影響參與本案投資之重要因素	1. 委外範圍 2. 開發限制 3. 許可年期 4. 期初投資金額 5. 市場可行性 6. 土地租金金額 7. 建物狀況	1. 市場可行性 2. 期初投資金額 3. 許可年期 4. 土地租金金額 5. 開發限制 6. 建物狀況 7. 委外範圍
目前於經營棒球場所遭遇營運管理問題	目前營運管理桃園國際棒球場，深知球場目前之狀況，期許未來繼續與市府密切合作	-

問項	大桃猿育樂股份有限公司	頂禾開發股份有限公司
較傾向之方案	兩方案皆在考慮範圍	方案二 因年期較長，可攤提期初投資
其他建議	因此案目前場館(內、外野)分屬兩個不同單位管理，屆時雙方權利義務須協調清楚，期許未來桃園國際棒球場的營運能讓整個園區活化	土地租金相對其他球場較高，建議酌減

資料來源：本團隊自行彙整。

由第二階段潛在投資廠商意見，顯示目前規劃之方案為廠商所考慮，後續將參考兩階段潛在投資廠商意見與主辦機關擬定最適招商條件。

第八節 公聽會辦理情形

本案依循中華民國 104 年 12 月 30 日華總一義字第 10400152841 號總統令公布增訂促參法第 6-1 條：「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。」。

The screenshot shows the official website of the Taoyuan City Government Sports Bureau. The header includes the bureau's name and logo, along with navigation links for home, site map, municipal government, English, and Taoyuan City portal. A search bar is present. Below the header, there are several tabs for different types of information: Information Announcement, Sports Bureau, Organizational Chart, Venue Introduction, Sports Activities, Business Information, Citizen Services, and Government Information Openness. A prominent orange banner at the top of the main content area contains a public notice regarding COVID-19 and sports activities. Below this, there is a large graphic featuring stylized figures of baseball players in various colors (purple, green, blue, yellow) in action. The main content area displays a list of news items under the heading '最新消息' (Latest News). The first item is dated 109-03-13 and is titled '桃園國際棒球場修(整)建營運移轉公聽會' (Public Hearing for the Renovation and Operation Transfer of Taoyuan International Baseball Stadium). The right side of the page shows social media icons and a font size setting.

資料來源：桃園市政府體育局官網。

圖2-10 本案公聽會公告訊息

本案於民國 109 年 3 月 27 日(星期五)下午 2 時 00 分，於桃園市中壢區公所 3 樓簡報室辦理「桃園市桃園國際棒球場修(整)建營運移轉前置作業委託服務案公聽會」。根據此次公聽會專家學者、地方居民及民間團體所提供之寶貴意見，彙整出以下幾點：

表2-21 公聽會出席人員

項目	說明
時間	民國 109 年 03 月 27 日下午 2 時 00 分至 3 時 40 分
地點	桃園市中壢區公所 3 樓簡報室
主辦單位	桃園市政府體育局
主持人	桃園市體育局長莊佳佳
協辦單位	台灣促參顧問有限公司
與會人員	桃園市政府體育局、臺北市立大學球類運動學系林啟川教授、國立清華大學運動科學系邱文信教授、魯明哲立法委員服務處、徐景文議員服務處、彭俊豪議員服務處、劉安祺議員服務處、謝美英議員服務處、梁為超議員服務處、劉曾玉春議員服務處、仁德里辦公室、龍平里辦公室、龍東里辦公室、永福里辦公室、幸福里辦公室、興和里辦公室、山東里辦公室、內厝里辦公室、芝芭里辦公室、桃園市體育會棒球委員會

表2-22 公聽會活動辦理現況

	
局長致詞	簡報



公聽會會場



與會來賓



專家學者致詞



專家學者致詞



議程討論



議程討論

	
議程討論	議程討論
	
議程討論	議程討論

表2-23 公聽會意見回覆與說明

項次	提問內容	回應內容	是否納入本案規劃或辦理建議
1	提問單位：徐景文議員服務處 提問人：徐逢德主任 提問內容： (1)建議本案基地之籃球場架設圍欄或是加蓋天幕籃球場，提供在地民眾安全使用空間。 (2)樂天桃猿針對本案未來意願如何？	回應單位：桃園市政府體育局 回應內容： (1)現階段管理單位仍為大桃猿育樂有限公司，針對周邊維護成效不佳，未來會以契約加以規定。 (2)本案依據促參法規定須公開招標，希望未來能藉由新廠商或舊廠商之經營，增加其效益。	納入本案評估。

項次	提問內容	回應內容	是否納入本案規劃或辦理建議
2	<u>提問單位：芝芭里辦公室</u> <u>提問人：黃連應里長</u> 提問內容： (1)因現行基地其他設施管理成效不彰，建議未來僅主球場委外，副球場及其他設施由政府管理。 (2)建議本案基地之籃球場架設天幕，增加使用率。 (3)基地附近未來包含世貿中心及文中三用地即將動工，棒球場賽事舉辦時停車將是一大問題。 (4)現行棒球場針對鄰近里民優惠較無感，且噪音問題嚴重影響當地居民，反應也無法獲得改善，建議未來體育局設置專屬窗口，方便里長陳情。 (5)希望能活化基地周邊之綠地，如能結合附近農地一同開發，將有助於帶動在地發展。 (6)建議未來營運廠商能針對中壢區居民舉辦免費棒球營且針對周遭里民優惠措施能有所提升。 (7)建議招商契約草案在	<u>回應單位：桃園市政府體育局</u> 回應內容： (1)回饋機制會再作檢討，並在契約中明訂清楚。 (2)停車問題會請廠商提出停車配套措施並於契約中討論。 (3)依現有體育局人力無法有效管理副球場，且現今仍在規劃包含全區委外及僅主球場委外方案，未來如連同副球場一同委外會於契約中明訂租用辦法及相關單位使用權利。 (4)市長也高度希望能藉由本案及周遭新開發案，且帶動在地整體發展。 <u>回應單位：台灣促參顧問有限公司</u> 回應內容： (1)針對招商條件部分台灣促參顧問有限公司可以親自拜訪在地里長，瞭解在地里長之建議。 (2)回饋機制在現行桃園棒球場 OT (3)合約未規定清楚，未來新合約會作充分討論並明訂清楚。	部分納入本案規劃，並綜合評估市場、財務及工程是否可行；停車及其他招商條件納入未來招商文件規劃。

項次	提問內容	回應內容	是否納入本案規劃或辦理建議
	未上網公告前先針對在地周遭 4 個里辦說明會或公聽會。 (8)建議球場如舉辦活動預期會導致周遭居民不便，應事先知會在地里長。		
3	<u>提問人：桃園市體育會棒球委員會張滄彬顧問</u> 提問內容： (1)現在桃園棒球場OT合約針對民間廠商約束不足，且公益定義不明確，民眾使用及租用困難。	<u>回應單位：桃園市政府體育局</u> 回應內容： (1)未來於非賽季期間會明訂規範公益時段。 (2)委外廠商造成在地不便之情事，會於契約中訂定相關罰則。 (3)公益時段收費標準會於契約中明訂清楚。 <u>回應單位：台灣促參顧問有限公司</u> 回應內容： (1)公益天數使用及定義會在契約中明訂清楚。 (2)針對民間廠商約束部分會明訂清楚違約相關規定。	納入本案未來招商文件規劃。
4	<u>提問單位：山東里辦公室</u> <u>提問人：劉來發里長</u> 提問內容： (1)山東里雖不是在地 4 個里其中之一，但因距離近，賽事舉辦及活動期間仍受影響，建議回饋機制能納入山東里。	<u>回應單位：桃園市政府體育局</u> 回應內容： (1)桃園市國民運動中心亦面臨過回饋範圍之問題，因此回饋機制會作全盤考量，以符合民眾期待。	納入本案規劃建議。

項次	提問內容	回應內容	是否納入本案規劃或辦理建議
5	<u>建議單位：國立清華大學運動科學系</u> <u>建議人：邱文信教授</u> 建議內容： (1)每年主辦機關皆會對委外廠商進行營運績效評估，建議評鑑項目能與在地民意代表及里長討論，藉此約束民間廠商。 (2)本案除主球場外，其他設施範圍廣，建議可導入運動科技及運動科學相關軟硬體設施，吸引民眾前往。 (3)建議規劃單位規定民間廠商須說明如何搭配在地節慶、文化等特色，達成與在地共榮之規劃，並列入評選時評分項目當中。		納入本案規劃建議及未來招商文件規劃。
6	<u>建議單位：臺北市立大學球類運動學系</u> <u>建議人：林啟川教授</u> 建議內容： (1)台灣促參顧問有限公司具有豐富運動場館規劃之經驗，可讓本案促參委外前置作業更加完善。 (2)委外範圍是否包含副球場及周遭範圍需在上網公告招標前明訂，因牽扯期初投資及各項財務規劃。 (3)回饋機制建議除營收 3%回饋外，於契約中增加營收 1%作為棒球推廣用途，此部分可作為棒委會推廣基層棒球經費；另棒球推廣活動辦理場次人數須明訂於契約中，達到成效外並能約束委外廠商。 (4)公益天數通常以不收費為原則，建議如有國際賽或其他收費之賽事，應由市府與委外廠商共同協商，不應占用公益天數。 (5)廠商營運後主辦機關會成立營運績效評估委員會，藉此了解營運概況及提出看法。 (6)睦鄰計畫由委外廠商提出，應經各方協調達成三贏局面。		納入本案規劃建議及未來招商文件規劃。

第九節 開發定位及策略

本案為公共建設，應符合公共設施之基礎精神，須顧及大眾之公益性與辦理相關公益政策。公益政策也將佔用棒球場部分設施及空間之營運時段與空間，降低球場整體之營收與利潤，計畫定位規劃須先思考並釐清其欲透過本球場達成之政策目標為何，並審慎拿捏如何兼顧政策目標之公益性與市場目標之營利性，以求兩者最佳之平衡點。

壹、營運定位

STP 行銷策略(Segmentation, Targeting, Positioning)，在於選擇確定目標消費族群，在無法滿足所有消費者需求之下，應根據不同需求及購買力，區分相似需求構成的消費群，然後根據本身策略與產品的情況從中選取有具備競爭力與發展前景作為目標市場。其過程分為市場區隔、目標市場與市場定位，以下為本案之 STP 行銷策略。

一、市場區隔(Segmentation)

市場區隔為確認區隔化變數，區隔市場並描述各個區隔的輪廓，目前國內職業棒球市場多以單一主場為主要經營方向，富邦悍將球團經營新北市新莊棒球場、中信兄弟球團經營臺中洲際棒球場、統一 7-ELEVEn 獅球團經營臺南市立棒球場、味全龍球團經營新竹市立棒球場，本案目前為 Lamigo 桃猿球團經營，此經營方向容易聚集當地球迷支持，形成地域性球隊，桃園國際棒球場若由職棒球團繼續經營，仍可與其他球團形成地域性市場區隔。

二、目標市場(Targeting)

目標市場主要以提供職業棒球賽事為主，以及提供四級棒球及國際賽事使用，除棒球賽事外，亦能提供大型競技、娛樂活動如演唱會、無人機賽事、商展等租用場地。

三、市場定位(Positioning)

市場定位為每一目標區隔發展定位觀念。本案位於桃園市高鐵重劃區，交通方便，附近亦有華泰名店城及即將興建之桃園會展中心，除了定位為職棒賽事主要場地外，亦能利用交通方便優勢，爭取大型演唱會及展演活動在球場舉行，副球場部分亦能作為四級棒球舉辦場地，因此定位為桃園地區棒球主要發展場地及大型活動舉辦場地。

貳、營運策略

桃園國際棒球場目前即為職棒球團主場所在地，在屬地主義營運策略下，在每年總觀眾人數及每場平均進場人次部分皆在國內名列前茅，未來如為職棒球團經營，建議仍依屬地主義方式經營，除此之外能舉辦各級棒球賽事及多功能使用，藉此增加全年使用率。本案以「運動場館多功能使用」及「城市回饋及地標創造」兩大主軸作為未來營運之定位。

- 一、本案未來委外由民間機構經營，以舉辦職棒賽事為主，此外，協助四級棒球賽事舉辦作為民間業者回饋基層棒球項目，亦能舉辦大型展演活動及演唱會，創造球場使用及增加球場收入。
- 二、未來營運團隊需配合桃園市政府城市行銷，並制定相關回饋計畫作為桃園市棒球發展及城市行銷使用。

第十節 小結

本章節主要說明市場可行性之依據，重點在於如何促進整體棒球環境提升，間接提高棒球賽事活動場次及水準，增加委外廠商營運之利基，而作為棒球賽事使用上，重點在於售票賽事數量與觀眾人數，目前國內場次最頻率也最穩定的棒球賽事為中華職棒，也是主要球迷觀眾購票入場觀賞的賽事，本案依近年使用狀況，每年皆能舉辦超過 60 場職業賽事，並能創造場均人次超過 7,000 人，依此預估桃園國際棒球場未來一年仍能舉辦 60 場職棒賽事，場均人次能維持 7,000 人以上；另在副球場部分，能提供四級棒球賽事訓練及賽事使用，增加收入外並能成為在地回饋項目之一；其次為促進場館活化，自 2016 年首次出租場地舉辦演唱會以來，已超過 25 場，未來建議仍以此模式經營，除提高非賽季期間場地使用率外，亦增加休賽季營運收入，擴大廠商利基，並能帶動周圍發展，並預估未來一年能出租 6 場演唱會舉辦；除上述賽事及其他活動收入外，本案參考過往桃園國際棒球場附屬空間出租情形，包含辦公室及基地台出租，預估未來仍持續出租以增加收入。

第三章 工程技術可行性分析

本章針對桃園國際棒球場現況進行基礎資料蒐集，並依基地最佳發展提出初步工程規劃方案，進行工程經費估算及施工時程規劃。

第一節 基礎資料調查與相關法令分析

桃園國際棒球場位於桃園市中壢區領航北路一段 1 號，，係屬於公辦民營之棒球場地，興建於民國 97 年，並於 98 完工啟用，原棒球場僅有內野看台，民國 101 年為舉辦 2012 世界大學棒球錦標賽而增建外野看台，將座位席次從 12,000 增加至 20,000 人，為國內觀眾席次最多的球場之一，大桃猿育樂股份有限公司於民國 100 年以 OT 方式取得 10 年經營權，因合約期間將屆滿，桃園市體育局以 ROT 方式尋求民間廠商針對球場進行修整建並營運。以下針對基地現況進行調查，其詳細內容如下。

壹、基地周邊環境

本案基地桃園國際棒球場土地使用分區屬體育場用地(建蔽率 60%;容積率 250%)及運動休閒專用區(建蔽率 60%、容積率 340%)，位於高速鐵路桃園車站特定區計畫西南側，以體育休閒發展機能為主，距桃園高鐵西南側約 3 公里，東側為機場捷運桃園體育園區站，北側規劃為桃園會展中心，周圍土地多為住宅用地，西側多為農地，本地住宅及商辦於近年陸續興建。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖3-1 桃園國際棒球場周邊環境

貳、基地概況調查

桃園國際棒球場目前營運民間機構為大桃園育樂股份有限公司，原營運許可期限至民國 110 年 1 月 30 日止，桃園市政府體育局考量未來促參營運廠商營運接管時程與使用者使用權益，故於 108 年 12 月依據促參法進行委外作業。委外範圍共有兩方案，方案一為主球場及外野看台，方案二為全區包含主球場、副球場、壘球場及籃球場等附屬設施，全區主要包含主球場-內野設施一棟地上 4 層、外野看台一棟地上 3 層及副球場二棟地上 2 層。本計畫基地原建築使用執照資料彙整如下：

表3-1 桃園國際棒球場建築使用執照資料彙整(主球場-內野)

項目	內容		
(98)桃縣工建使字第壠 00966 號			
地號	中壠市青芝段 169 地號等 1 筆		
地址	桃園縣中壠市芝芭里 1 鄰領航北路 1 段 1 號		
土地使用分區	體育場用地(建蔽率 60%，容積率 250%)		
建造類別	RC 造		
發照日期	98 年 11 月 09 日		
基地面積(m ²)	96,971.73 m ²	建築面積(m ²)	12871.81 m ²
層棟	地上 4 層 1 棟 1 戶	騎樓地(m ²)	-
建築物高度(M)	29.6m	法定空地面積(m ²)	19,851.2 m ²
建蔽率	25.94%	停車空間(m ²)	101 輛
樓層	各層用途		面積(m ²)
地上 001 層	A1 棒球場		12871.81 m ²
地上 002 層	A1 棒球場		4965.15 m ²
地上 003 層	A1 棒球場		3960.65 m ²
地上 004 層	A1 棒球場		2087.26 m ²
突出物 001 層	A1 棒球場(附屬冰箱機房)		135.86 m ²
總樓地板面積(m ²)	12871.81+4965.15+3960.65+2087.26+135.86		=24,020.73 m ²

資料來源：(98)桃縣工建使字第壠 00966 號。

表3-2 桃園國際棒球場建築使用執照資料彙整(外野看台)

項目	內容
(102)桃縣工建使字第壠 00010 號	
地號	中壠市青芝段 169 及 169-1 地號等 2 筆
地址	桃園縣中壠市芝芭里 1 鄰領航北路 1 段 1 號
土地使用分區	體育場用地(建蔽率 60%，容積率 250%)
建造類別	鋼骨造

發照日期	102 年 01 月 03 日		
基地面積(m ²)	96,971.73 m ²	建築面積(m ²)	5050.77 m ²
層棟	地上 3 層 1 棟	騎樓地(m ²)	-
建築物高度(M)	11.3m	法定空地面積(m ²)	38,788.692 m ²
建蔽率	5.21%	停車空間(m ²)	-
樓層	各層用途		面積(m ²)
地上 001 層	A1 棒球場、A1 棒球場(附屬儲藏室、警衛室、廁所、管理室、機房)		4,586.04 m ²
地上 002 層	A1 棒球場、A1 棒球場(附屬民眾主要出入口、機房)		2,727.04 m ²
地上 003 層	A1 棒球場		955.06 m ²
總樓地板面積(m ²)	4,586.04+2,727.04+955.06		=8,820.48 m ²

資料來源：(102)桃縣工建使字第壠 00010 號。

表3-3 桃園國際棒球場建築使用執照資料彙整(副球場)

項目	內容		
(98)桃縣工建使字第壠 00942 號			
地號	中壠市青芝段 169 地號等 1 筆		
地址	桃園縣中壠市芝芭里 1 鄰文康二路 89 號		
土地使用分區	體育場用地(建蔽率 60%，容積率 250%)		
建造類別	鋼骨 RC 造		
發照日期	98 年 10 月 27 日		
基地面積(m ²)	48,000 m ²	建築面積(m ²)	703.99 m ²
層棟	地上 2 層 2 棟 1 戶	騎樓地(m ²)	-
建築物高度(M)	10m	法定空地面積(m ²)	19,200 m ²
建蔽率	1.47%	停車空間(m ²)	-
樓層	各層用途		面積(m ²)
地上 001 層 A 棟	室內體育場所(附屬公共廁所)		581.02 m ²
地上 002 層 A 棟	室內體育場所(附屬公共廁所)		158.34 m ²
地上 001 層 B 棟	室內體育場所(附屬公共廁所)		89.61 m ²
總樓地板面積(m ²)	581.02+158.34+89.61		=829.97 m ²

資料來源：(98)桃縣工建使字第壠 00942 號。

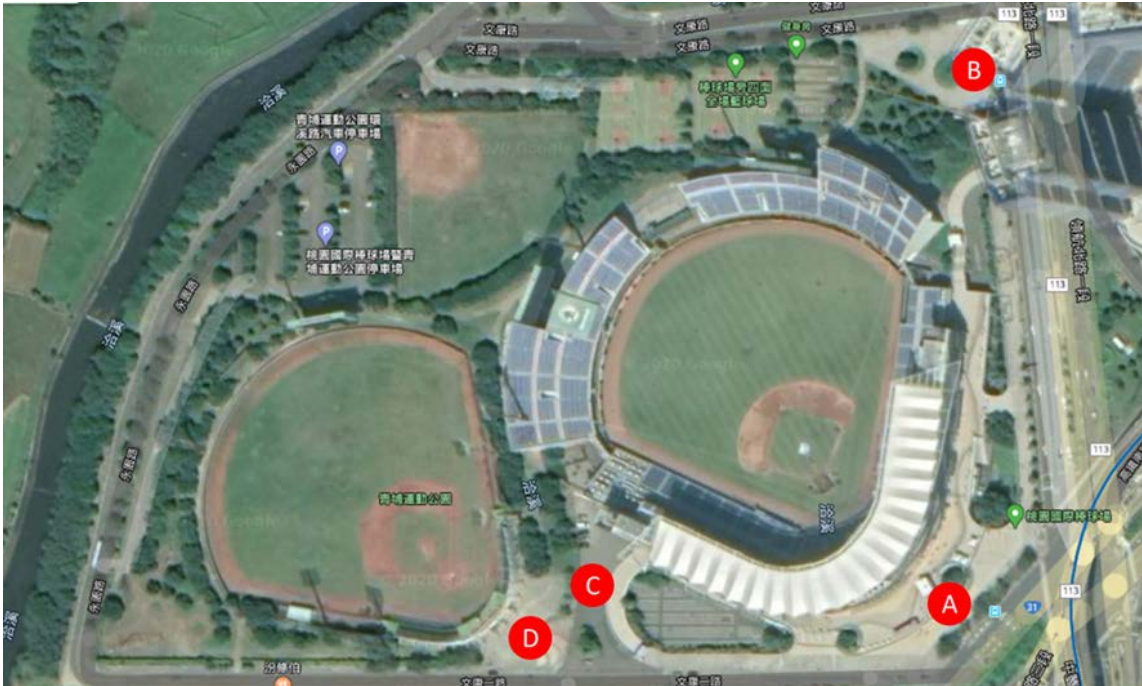
參、建築使用現況

桃園國際棒球場位於青埔運動公園內，分為主球場、副球場，雖為國內較新穎之棒球場，但球場看台下方空間漏水導致天花板損壞及防火披覆脫落、內野看台頂棚鏽蝕、外野看台漏水導致電梯毀損、汗水設備不敷使用、外野看台地板破裂、外野看台座椅需汰換等問題，室內外空間均需修繕，以提供球員及觀眾舒適比賽及觀賽空間。以下針對球場空間現況說明：

一、球場外部空間

桃園國際棒球場內野主要出入口位於領航北路、高鐵南路及文康二路口，外部廣場空間大且維護狀況良好，外野主要有兩個出入口，一個位於領航北路及文康路路口，入口右方即有四面全場籃球場及壘球場一面，另一個位於文康二路上，緊鄰副球場門口，副球場入口位於文康二路口，緊鄰主球場外野看台，詳如下表。

表3-4 桃園國際棒球場外部空間現況

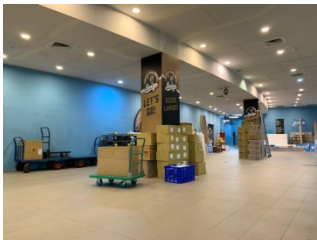
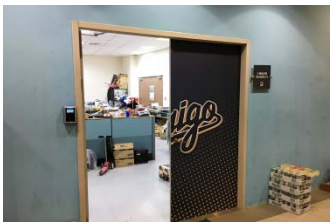
主球場內野主要出入口 A	主球場外野主要出入口 B
	
主球場外野主要出入口 C	副球場主要出入口 D
	
	

資料來源：本團隊自行彙整。

二、地上一層

主球場地上一層主要包含大廳、球團辦公室、球場辦公室、藥檢室、球員休息區、球員更衣室、投手及打擊練習區、裁判休息更衣室、場務工作人員休息區、器材管理室、冷療室、停車區、重量訓練室及警衛室。

表3-5 桃園國際棒球場地上一層現況

1 樓大廳	辦公室	停車區
		
重量訓練室	球員休息室	室內投手練習區
		
球員更衣室	按摩室	器材管理室
		

資料來源：本團隊自行彙整、我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告。

三、地上二層

主球場地上二層主要包含觀眾內野入口大廳、內野下層看台、內野用餐區、售票處、幼童遊戲間、哺集乳室、商店及販賣部。

表3-6 桃園國際棒球場地上二層現況

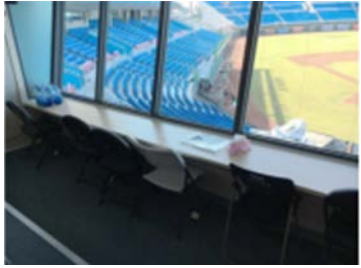
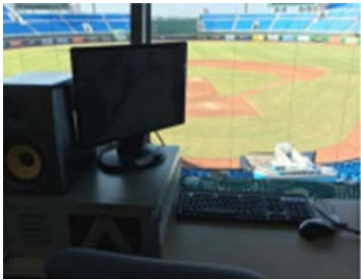
大廳	內野看台入口	內野下層看台
		
售票處	商店	販賣部
		
兒童遊戲間	哺集乳室	內野用餐區
		

資料來源：本團隊自行彙整、我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告。

四、地上三層

主球場地上三層主要為內野下層看台、記錄室、新聞中心、行動不便者席、記者席、中控室、貴賓包廂、播報室及包廂。

表3-7 桃園國際棒球場地上三層現況

播報室	內野下層看台	球場綜合包廂
		
行動不便者席	貴賓包廂	控制室
		

資料來源：本團隊自行彙整、我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告。

五、地上四層

主球場地上四層主要為內野上層看台及儲藏室。

表3-8 桃園國際棒球場地上四層現況

內野上層看台
 

資料來源：本團隊自行彙整、我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告。

六、外野看台

外野看台主要有 2、3 樓看台區、1 樓則為打擊練習區及儲藏室。

表3-9 桃園國際棒球場外野看台現況

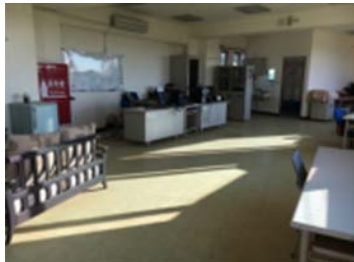
看台區	打擊練習區及儲藏室
	

資料來源：本團隊自行彙整、我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告。

七、副球場

為簡易棒球場，球場規格與主球場同，皆為左右外野 330 英尺、中外野 400 英尺，約 800 席座位，主要空間有辦公室、儲藏室、裁判更衣室、球員休息區、看台區、室外牛棚，有夜間照明設備及大螢幕等設施。

表3-10 桃園青埔棒球場現況

看台區	球員休息區	辦公室
		
球場現況	球場大螢幕	裁判更衣室
		

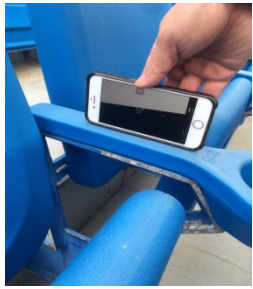
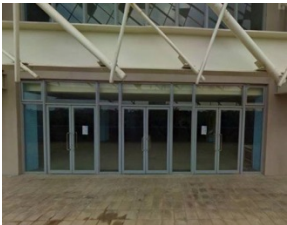
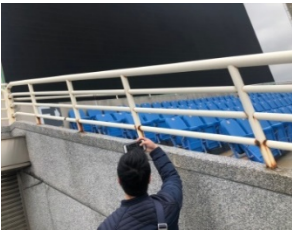
資料來源：本團隊自行彙整、我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告。

肆、基地現勘資料分析

本計畫於108年12月至109年3月期間進行桃園國際棒球場現況調查，包含建築及機電等設備，針對建築量體空間、牆面、地坪、天花、結構等進行調查，結果顯示本案在球場結構、看台設施、機電給水設備及消防汗水設備等，出現毀損及不敷使用之情形，表列如下。其詳細內容如下：

表3-11 桃園國際棒球場待修項目整理

類別	項目	現況照片	
球場結構	內野看台下方辦公室、重訓室等漏水		
	內野看台頂棚鏽蝕		
	外野內、外牆破損		
	外野看台電梯因漏水問題致故障無法使用		
	外野看台下方漏水導致機電房天花板塌陷及防火披覆脫落		

類別	項目	現況照片	
看台設施	外野座椅反彈及座椅傾斜		
	外野看台地板破損及生鏽		
	外野看台入口為設置鐵門，有安全疑慮		
	中外野看台後側平台下陷		
	外野看台欄杆鏽蝕		
機電 給水 設備	內野空調因品牌因素維修不易		

類別	項目	現況照片
	供水量無法於球迷數量較多時使用	-
	室內空間電力插座線徑不足	-
消防 污水 設備	污水處理設備故障及未找到人孔蓋以供維修	
	污水處理設備無法及時處理大量污水	-

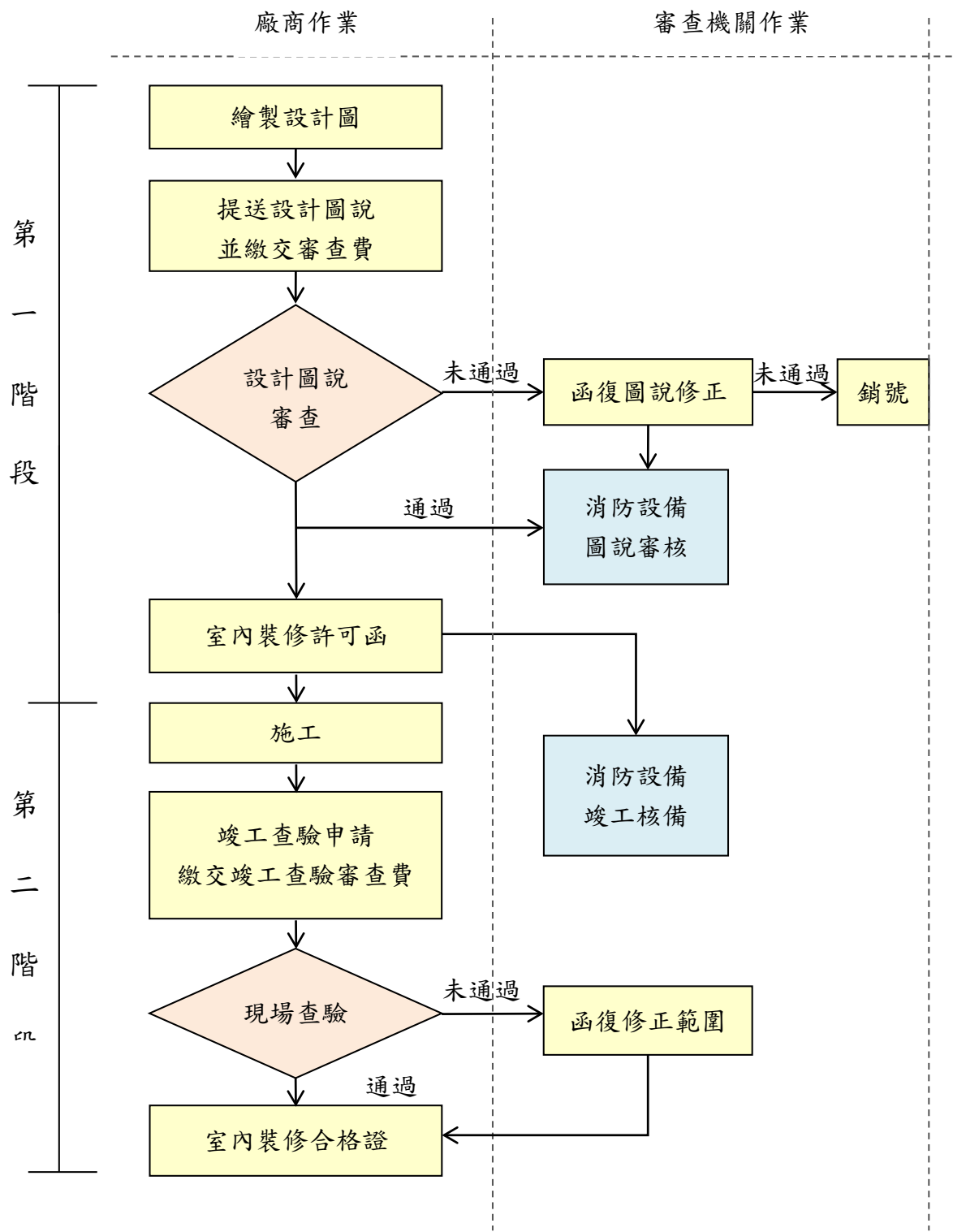
資料來源：本團隊現地勘查。

伍、相關法令分析

本案桃園國際棒球場屬公眾使用建築物，未來進行營業空間相關裝修工程，其室內裝修工程應遵循建築物室內裝修管理辦法之規定及無障礙設施規範、綠建材等相關法令，其室內裝修範圍指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過 1.2 公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更，但不包含壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。

一、室內裝修管理辦法

本案須依據室內裝修管理辦法(108.06.17)第 33 條規定辦理，其相關申請程序如下圖。



資料來源：室內裝修管理辦法。

圖3-2 室內裝修申辦流程

二、無障礙設施設計規範

本案無障礙設施規範須依據內政部營建署建築物無障礙設施設計規範與建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物 167 條至第 170 條檢討本案相關無障礙設施，如室外引導通路、坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設備、廁所盥洗室、浴室、停車、觀眾席、無障礙標誌等。

三、建築技術規則檢討

依據建築技術規則建築設計施工編第三章建築物之防火第四節防火區劃第 86 條分戶牆及分間牆構造規定與第五節內部裝修限制第 88 條裝修材料等相關規定檢討。

四、建築物室內裝修綠建材使用率檢討

本案室內裝修綠建材需符合建築技術規則建築設計施工編第 321 條第 2 款之規定，本案室內裝修工程依臺北市建築室內裝修綠建材使用率檢核表，經詳實計算實際施作之綠建材使用率，達室內裝修材料及樓地板面材料及窗總面積（但窗未使用綠建材者，得不計入總面積）之 60% 以上。

係指申請室內裝修範圍內實際使用材料及施工位置，原核准或既有（非本次實際施工）材料得不納入檢討。但於原核准或既有裝修材料表面施作綠建材者，得納入綠建材範圍檢討。

五、消防法規檢討

本案裝修後實際用途類組與使用執照（變更使用執照）登載相符，依建造（或申請變更使用）當時消防法令或現行消防法令規定檢討設置，故本案應依據「各類場所消防安全設備設置標準」檢討。

六、施工檢討

公共建設之裝修工程中應遵循相關施工法令，如公共工程委員會訂定之建築工程施工規範，規範施工廠商使用之建築材料並依行政院勞動部 103 年 12 月 30 日修正之「加強公共工程職業安全衛生管理作業要點」辦理。

第二節 初步工程規劃

壹、室內裝修建議

桃園國際棒球場的修整建工程主要由未來委託營運廠商經營管理前施作，初步工程規劃主要針對未來營運廠商於內外部空間需整修及增加設施設備進行本案室內裝修之建議。

一、室內建材色彩與材質規劃建議

本案應符合室內裝修耐燃材料審核認可，申請審核認可之建築防火材料，依其性能分為第一類：耐燃材料及防火漆類；第二類：防火門（窗）及防火牆類；第三類：建築物鋼骨結構被覆材及其他類。並依據運動中心空間所需整體形象做色彩規劃，以溫馨、舒適、明亮、自然為基本原則，避免過多裝飾，造成使用者不適，裝修材質應考量日後清潔、維護等問題，以耐磨、不易沾污、易清理為較佳選擇。

二、綠建材及節能減碳建議

本案未來民間機構進行相關室內整修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」（97年10月17日核定本）相關政策要求辦理。

規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展目的。引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和採用節能照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第298及第321條第2款規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積60%以上。

貳、各空間現況

本案桃園國際棒球場及副球場各樓層硬體設施，包含球員、球迷及工作人員等設施空間數量與使用現況，詳如下表。

表3-12 主球場內野空間現況

樓層	空間名稱	數量(處)	使用現況	樓層面積(m ²)	樓高(m)
1F	辦公室	2	維持現況使用	12,871.81	5.5
	宿舍	3	一間於2020年改為球員餐廳		

樓層	空間名稱	數量(處)	使用現況	樓層面積(m ²)	樓高(m)
	重量訓練室	1	維持現況使用		
	大廳	1	維持現況使用		
	藥檢室	1	維持現況使用		
	球員休息室	2	維持現況使用		
	球員更衣室	2	維持現況使用		
	投手練習區	2	維持現況使用		
	打擊練習區	2	維持現況使用		
	按摩室	2	維持現況使用		
	裁判更衣室	1	維持現況使用		
	技術委員室	1	維持現況使用		
	器材管理室	1	維持現況使用		
	停車區	1	維持現況使用		
	球隊巴士停車區	2	維持現況使用		
	警衛室	1	維持現況使用		
	男女廁所	5	維持現況使用		
2F	入口大廳	1	維持現況使用	4,965.15	4.5
	內野下層看台	1	維持現況使用 2020 年於一三壘側增加鑽石席約 195 個位置		
	售票處	1	維持現況使用		
	商店	3	維持現況使用		
	球迷俱樂部	1	維持現況使用		
	販賣部	4	維持現況使用		
	哺集乳室	2	維持現況使用		
	男女廁所	6	維持現況使用		
3F	內野下層看台	1	維持現況使用	3,960.65	4
	行動不便者席	1	維持現況使用		
	新聞中心	1	維持現況使用		
	記者席	1	維持現況使用		
	控制室	1	維持現況使用		
	貴賓包廂、包廂	5	維持現況使用 部分因應賽事舉辦需求出借為警察休息室 2020 年新增 4 間大包廂及 2 間小包廂，可容納約 60 人		

樓層	空間名稱	數量(處)	使用現況	樓層面積(m ²)	樓高(m)
	播報室	2	維持現況使用		
	男女廁所	4	維持現況使用		
4F	內野上層看台	1	維持現況使用	2,087.26	5.5
	販賣部	1	儲藏室		
	球迷俱樂部	1	儲藏室		
	男女廁所	5	維持現況使用		
突出	機房	1	維持現況使用	135.86	3
總樓地板面積				24,020.73	29.6

資料來源：本團隊自行彙整。

表3-13 主球場外野空間現況

樓層	空間名稱	數量(處)	使用現況	樓層面積(m ²)	樓高(m)
1F	儲藏室	1	維持現況使用	4,586.04	3.87
	警衛室	1	維持現況使用		
	管理室	1	維持現況使用		
	機房	1	維持現況使用		
	男女廁所	2	維持現況使用		
2F	看台	1	維持現況使用	2,727.04	4.23
	男女廁所	2	維持現況使用		
3F	看台	1	維持現況使用	955.06	3.20
總樓地板面積				8,820.48	11.3

資料來源：本團隊自行彙整。

表3-14 副球場空間現況

樓層	空間名稱	數量(處)	使用現況	樓層面積(m ²)	樓高(m)
1F	儲藏室	1	維持現況使用	581.02	3.2
	辦公室	1	維持現況使用		
	球員休息區	2	維持現況使用		
	球員更衣盥洗室	2	維持現況使用		
	男女廁所	1	維持現況使用		
2F	看台	1	維持現況使用	158.34	3.2
	男女廁所	1	維持現況使用		
1F	廁所	1	維持現況使用	89.61	3

樓層	空間名稱	數量 (處)	使用現況	樓層 面積(m ²)	樓高 (m)
總樓地板面積				829.97	10

資料來源：本團隊自行彙整。

第三節 工程項目與經費

桃園國際棒球場整修工程經與建築師實地現勘調查並訪談現營運廠商，瞭解其建物與設備整體狀況，球場現況內野以室內空間須修繕為主，另為頂棚鏽蝕，頂棚薄膜尚屬良好，無亟需修繕部分，外野待修繕項目包含室內空間、看台等，範圍較廣，本團隊將本案整修及更新內容分為球場結構、看台設施、機電給水、消防汙水、球場排水。詳細項目與調整修繕原因於下表說明。

壹、工程修繕項目

本案依據偕同建築師現勘及現行營運管理單位之意見整合，為求提升球員及參與者使用空間品質及公共建設品質要求下，以下表列修繕項目。

表3-15 工程修繕分析表

類別	編碼	位置	現況缺失說明	施作項目
球場結構	A-1	外野	中外野平臺與看台出入口銜接處出現裂縫，有下陷現象	結構技師先行鑑定，依鑑定結果採用補強方案施作
	A-2	內野	內野全區漏水	內野全區漏水檢修
	A-3	內野	內野頂棚鏽蝕	屋頂層頂棚除鏽
	A-4	外野	欄杆鏽蝕	除鏽
	A-5	外野	左外野滲水，機電房天花板嚴重塌陷	原有天花板處天花板全面更換
	A-6	外野	中外野下方大儲藏室天花板塌陷嚴重	原有天花板處天花板全面更換
	A-6	外野	外牆材質(矽酸鈣板)遭球擊破損及裂縫	矽酸鈣板更新
	A-6	外野	外野看台二樓室內天花板因滲水嚴重導致發霉且坎燈滴水。有漏電疑慮	原有天花板處天花板全面更換
看台設施	B-1	外野	外野室內空間漏水	全區漏水檢修
	B-2	外野	地磚裂縫	更換戶外地坪耐用磚
	B-3	外野	部分座椅配重塊遺失及椅座尺寸誤差，球迷坐下時椅座翻轉	整修

類別	編碼	位置	現況缺失說明	施作項目
			導致受傷	
	B-4	外野	外野看台座椅水泥固定面鬆脫導致座椅鬆動	敲除破損水泥面，重新更換座椅固定五金鐵件並以樹脂砂漿修補並重新1:3 水泥砂漿粉光。
	B-5	外野	外野看台地板面層破裂且生鏽嚴重	外野看台地面全面更新採用無溶劑（環保）聚脲脂噴塗型防水耐磨彈性塗料
	B-6	外野	外野電梯井長期遇雨滲水導致電梯機電損壞無法使用	電梯整座更換 電梯坑道整修
	B-7	外野	外野出入口僅玻璃門有保安隱憂	設置電動鐵捲門 2 座
	B-8	副場	看台圍網過低	重新施做圍網
	B-9	外野	看台內側樓層浪板鏽蝕	欄杆除鏽工程
機電 給水	C-1	外野	部分監視器無畫面	線路檢修/設備更新
	C-2	外野	左外野鐵捲門開關無反應	線路檢修/零件更新
	C-3	內野	冷氣空調設備（LG）損壞機會高且維修不易	主要室內空間空調設備更新(採用多聯變頻式)
	C-4	外野	室內空間電力插座線徑不足	增設電力插座
消防 汙水	D-1	內、外野	供水量無法應付球迷人數過多時使用	增設 5000L(5 噸) 不鏽鋼水塔
	D-2	外野	污水處理設備故障也找不到槽體人孔蓋	採用 FRP 玻璃纖維化糞池-200 人份(含外層 RC 結構保護)
		內野	污水處理設備於球迷人數多時，無法即時處理大量污水	
球場 排水	E-1	球場	球場時常因雨而導致積水不退	球場排水重新施作採用 HDPE 滲透網管

資料來源：本團隊現地勘查。

貳、工程經費預估

一、方案一

表3-16 方案一整修與設備經費預估表

編碼	項目	位置	單位	數量	單價	複價
一	球場結構					
A-1	中外野平台下陷補強-鑑定費	外野	式	1	100,000	100,000
A-1	中外野平台下陷補強-補強工程	外野	式	1	3,000,000	3,000,000
A-1	中外野平台下陷補強-防水工程	外野	式	1	1,500,000	1,500,000
A-2	內野全區漏水檢測	內野	式	1	6,000,000	6,000,000
A-3	內野頂棚除鏽工程	內野	式	1	800,000	800,000
A-6	欄杆除鏽工程	外野	式	1	400,000	400,000
A-6	外野室內天花板更換	外野	m ²	1,000	2,500	2500,000
A-6	矽酸鈣板更新	外野	片	1,000	600	600,000
二	看台設施					
B-1	外野看台室內空間滲水	外野	式	1	12,000,000	12,000,000
B-2	更換戶外地坪耐用磚	外野	m ²	20	2,300	46,000
B-3	外野座椅整修	外野	座	1,000	800	800,000
B-4	外野座椅-水泥固定更換工程	外野	座	1,000	1,200	1,200,000
B-5	外野看台地面更新工程	外野	m ²	3,683	1,800	6,629,400
B-6	外野電梯更換及坑道整修	外野	台	2	3,000,000	3,000,000
B-7	設置外野電動鐵捲門	外野	座	2	350,000	700,000
B-9	看台內側樓層浪板鏽蝕	外野	式	1	200,000	200,000
三	機電給水					
C-1	監視器線路檢修及設備更新	外野	式	1	200,000	200,000
C-2	鐵捲門線路檢修及零件更新	外野	式	1	50,000	50,000
C-3	主要室內空間空調設備更新	內野	式	1	2,000,000	2,000,000
C-4	增設電力插座	外野	式	1	300,000	300,000
四	消防汙水					
D-1	增設不鏽鋼水塔	內、外野	座	10	200,000	2,000,000
D-2	FRP 玻璃纖維化糞池-200 人份	外野	座	20	300,000	6,000,000
五	球場排水					
E-1	球場排水重新施作採 HDPE 滲透鋼管	球場	式	1	3,000,000	3,000,000
	總計(A)					53,025,400
	保險費 A*0.50%					265,127
	勞工安全管理費 A*0.40%					212,102
	環境保護措施 A*0.30%					159,076
	總計(B)					636,305

編碼	項目	位置	單位	數量	單價	複價
	稅捐(C) (A+B)*5%					2,683,085
	合計(A+B+C)					56,344,790

資料來源：本團隊自行彙整。

二、方案二

表3-17 方案二整修與設備經費預估表

編碼	項目	位置	單位	數量	單價	複價
一	球場結構					
A-1	中外野平台下陷補強-鑑定費	外野	式	1	100,000	100,000
A-1	中外野平台下陷補強-補強工程	外野	式	1	3,000,000	3,000,000
A-1	中外野平台下陷補強-防水工程	外野	式	1	1,500,000	1,500,000
A-2	內野全區漏水檢測	內野	式	1	6,000,000	6,000,000
A-3	內野頂棚除鏽工程	內野	式	1	800,000	800,000
A-6	欄杆除鏽工程	外野	式	1	400,000	400,000
A-6	外野室內天花板更換	外野	m ²	1,000	2,500	2500,000
A-6	矽酸鈣板更新	外野	片	1,000	600	600,000
二	看台設施					
B-1	外野看台室內空間滲水	外野	式	1	12,000,000	12,000,000
B-2	更換戶外地坪耐用磚	外野	m ²	20	2,300	46,000
B-3	外野座椅整修	外野	座	1,000	800	800,000
B-4	外野座椅-水泥固定更換工程	外野	座	1,000	1,200	1,200,000
B-5	外野看台地面更新工程	外野	m ²	3,683	1,800	6,629,400
B-6	外野電梯更換及坑道整修	外野	台	2	3,000,000	3,000,000
B-7	設置外野電動鐵捲門	外野	座	2	350,000	700,000
B-9	看台內側樓層浪板鏽蝕	外野	式	1	200,000	200,000
B-8	重新施做圍網	副場	式	1	3,000,000	3,000,000
三	機電給水					
C-1	監視器線路檢修及設備更新	外野	式	1	200,000	200,000
C-2	鐵捲門線路檢修及零件更新	外野	式	1	50,000	50,000
C-3	主要室內空間空調設備更新	內野	式	1	2,000,000	2,000,000
C-4	增設電力插座	外野	式	1	300,000	300,000
四	消防汙水					
D-1	增設不鏽鋼水塔	內、外野	座	10	200,000	2,000,000
D-2	FRP 玻璃纖維化糞池-200 人份	外野	座	20	300,000	6,000,000
五	球場排水					
E-1	球場排水重新施作採 HDPE 滲透鋼管	球場	式	1	3,000,000	3,000,000
	總計(A)					56,025,400

編碼	項目	位置	單位	數量	單價	複價
	保險費 A*0.50%					280,127
	勞工安全管理費 A*0.40%					224,102
	環境保護措施 A*0.30%					168,076
	總計(B)					672,305
	稅捐(C) (A+B)*5%					2,834,885
	合計(A+B+C)					59,532,590

資料來源：本團隊自行彙整。

第四節 施工時程規劃

本案工程整建時程考量棒球場賽季使用及球員、球迷、參與者等使用權利，以棒球休賽季即 11 月至隔年 3 月為主要時程。本案估算所需實際施工時程約為 120 日曆天，其施工期程安排詳下表。

表3-18 預估施工期程表



資料來源：本團隊自行彙整。

備註：以上為預估工期，需視實際執行情況調整。

第五節 施工動線規劃

本案針對桃園國際棒球場施工中之動線安全介面提出原則性建議，詳細內容如下：

- 一、動線管制上以重要出入口作為管制點，在樓梯之控制上設定施工層無法到達以確保民眾誤入施工區，樓梯部份設置施工標示並將施工層上鎖，使非施工單位無法進入。

二、要求施作廠商材料進場、較大型工具需於晚上較無多人時段搬運以免影響民眾。

三、建議後續廠商施作前應先提出施工計畫待業主審核後才能進行施作。

四、應於施作前至少 2 個月前公告施工日期、期程、範圍，善盡告知之義務。

(一)門口處與告示欄進行施工公告。

(二)相關網站公告資訊，如跑馬燈方式呈現。

第六節 小結

桃園國際棒球場在體育署棒球場評比中的 A 級球場，具有舉辦國際賽事及職業賽事之規格，自大桃猿育樂股份有限公司於民國 100 年取得經營權後，雖歷經職棒假球風波，但仍藉由全主場經營模式及增加球場設施，提升球迷觀賽體驗，因此近年球迷每場平均近場數皆超過 7,000 人，也是國內經營最成功的球場。在使用率提高下球場部分設施設備需修繕或汰換，原委外合約於民國 110 年 1 月到期，桃園市體育局以 ROT 方式實行委外作業，委外範圍部分，本案規劃兩個方案，第一個方案為桃園國際棒球場主球場(含外野)，初步評估修繕項目經費約 56,344,790 元，開辦費用預估約 500,000 元，另加上廠商其他機具更換及裝修等，本案擬定期初投資為新臺幣 57,500,000 萬元，工程項目包含球場結構、看台設施、機電給水、消防汙水及球場排水，第二個方案為全區委外，即包含青埔運動公園全區，除上述工程項目外，另增加副球場內野圍網汰換，初步評估修繕項目經費約新臺幣 59,532,590 元，開辦費用預估約 500,000 元，另加上廠商其他機具更換及裝修等，本案擬定期初投資為新臺幣 60,500,000 萬元，此金額即為本案之期初投資金額，預計總施工期程約 120 天。

第四章 財務可行性分析

本案之財務可行性評估乃依據本案之特性進行各項參數設定，試算營運成本與營運收入。本案財務分析研擬民間機構參與本案經營之財務可行性，擬定本案營運規劃策略與建議。本案財務評估乃在衡酌未來空間規劃及設施配置作為財務試算之基礎，未來實際營運財務狀況，視委託廠商其營運方式與策略將有不同之結果。本章財務試算方式係假設民間投資方式的合理內部報酬率與相關主要收入及成本，回推合理的許可年限與權利金，推估方式為現金流量法(Cash Flow Method)。

第一節 財務可行性分析作業要點

壹、可行性分析就民間觀點與政府觀點具體之差異

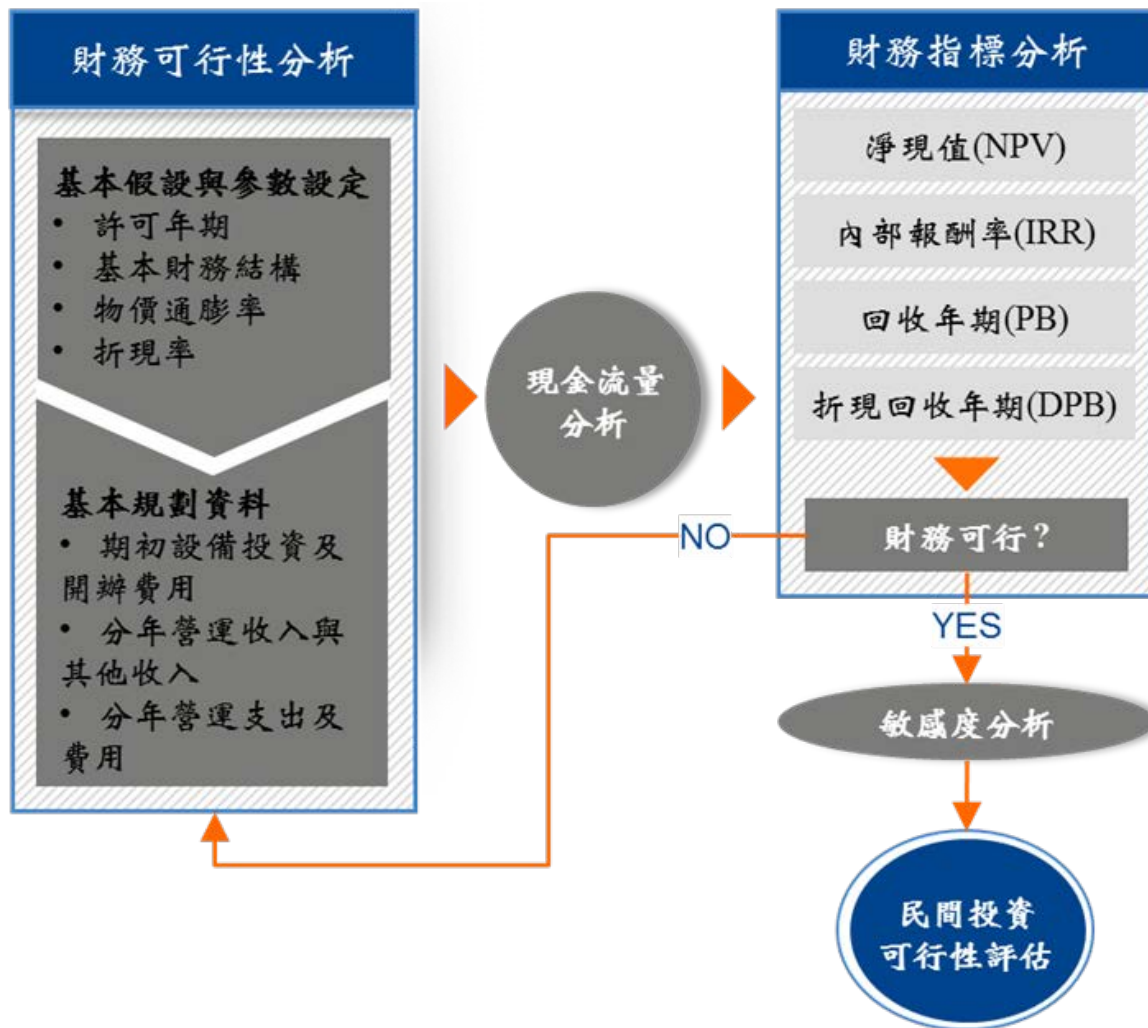
民間觀點的可行性分析主要為「財務可行性分析」，其考慮計畫案投資的直接成本與收益，並著重於自有資金的報酬率、融資的可行性、償債能力與投資的風險性分析，同時由於投資風險的資本化，民間所採用的基本假設與參數設定都採用較保守的數據，在成本與收益估算上，所採用的風險因子也較高；政府觀點的可行性分析，較著重於「經濟可行性分析」，除了考慮計畫案投資的直接成本與收益，同時也考量各種無形的外部成本與效益。

貳、營運收入估計對計畫的重要性

本計畫為桃園國際棒球場修建案(ROT)；本計畫採用兩方案，方案一：僅主球場(含外野看台)；方案二：全區委外，含主球場、副球場及周邊籃球場及壘球場等區域。原則上，營運收入涉及未來需求預測，其不確定性及風險性較成本估算高，同時，營運收入是用以維持計畫正常營運與支應股權報酬之來源，估計確實與否將影響未來民間投資案的成敗。故為瞭解整體計畫案的財務特性，以具體數據作專業判斷，避免在未完成充份規劃之前，在政策上即主觀予以決定計畫案的辦理方式，造成後續規劃、招商及執行上的困擾與爭議。

參、分析流程

此部份的財務分析主要以民間參與投資可行性為主，先依目前市場情況建議合理之參數設定及基本假設，並藉由民間投入資本的假設及分年之營運收入和成本及費用，透過現金流量分析及財務指標試算結果建議適當之許可年期與權利金。最後，藉由敏感度分析判斷民間廠商參與本案之風險，以評估民間投資本案之可行性。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖4-1 財務可行性分析作業流程圖

第二節 方案評估分析

本案採評估兩方案，方案一：僅主球場(含外野看台)；方案二全區委外，含主球場、副球場及周邊籃球場及壘球場等區域，以下針對兩方案進行財務評估。

壹、方案一：僅主球場(含外野看台)

桃園國際棒球場於 2009 年完工啟用，並於 2011 年由大桃園育樂有限公司取得經營權，惟為增加球場觀眾席，桃園市政府(當時為桃園縣政府)於 2012 年增建外野看台，於 2013 年完工啟用，並以出租方式給予大桃園育樂有限公司使用，原 OT 合約於 2020 年到期，本案將外野看台納入未來委外範圍，相關財務預估如以下說明。

一、基本假設參數說明

本案係依據促進民間參與公共建設法第8條第1項第4點，民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式（ROT）辦理。方案一基本假設參數如下：

表4-1 方案一基本假設參數

內容	項目	基本假設參數	說明
許可年期	基期設定	110 年	
	營運評估年期	10 年	參考市場可行性分析，國內委外球場之比較表，目前國內棒球場之營運評估年期為 5 或 10 年。本案係以 10 年作為營運評估年期。
物價上漲率	物價上漲率	0.995%	參考行政院公佈 99 年至 108 年之歷史統計資料進行推估。參酌行政院主計總處公佈 99 年至 108 年消費者物價指數年增率平均為 0.995%，依行政院院會 107 年 12 月通過國發會所提之「108 年國家發展計畫」目標平均消費者物價上漲率則以不超過 2.0% 為目標，經上述總和考量，將本案物價上漲率訂為 0.995%。
稅率	營利事業所得稅	20%	根據所得稅法，本案營利事業所適用之稅率為 20%。
期初投資	最低期初投資金額	57,500,000 元	根據本案待整建項目及開辦費用預估而得。
資本結構	權益資金比率	60%	本案假設期初投資金額之 60% 由投資廠商自有資金支付。
	融資資金比率	40%	本案假設期初投資金額之 40% 由投資廠商融資資金支付。
融資條件	融資利率	1.997%	以五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）近十年新承做放款金額與利率統計之平均值計算。
	寬限期	3 年	假設為 3 年。
	還款期	5 年	假設為 5 年。
折現率	股東預期報酬率	8%	參酌近期推動之促參案件，依本案營運與風險特性，假設股東要求報酬率為 8%。
	加權平均資金成本率	5.44%	依據加權平均資金成本率（WACC）

內容	項目	基本假設參數	說明
			之計算方式訂定，折現率=負債比率×融資資金比率×(1-所得稅率)+權益資金比率×股東權益要求報酬率。
折舊規劃	折舊及攤銷	---	參考行政院公共工程委員會所提公的「民間參與公共建設計畫財務試算作業手冊委託研究專業服務案研究報告」，採用實務上最基本的折舊方式，即直線法進行折舊，並假設殘值為0。

資料來源：本團隊自行彙整。

二、營運收入試算

營運收入包含本業收入與非體育活動收入，其中本業收入為職業球賽收入、業餘賽事收入、轉播規費、活動收入(棒球營隊)以及附屬空間出租收入等。而非體育活動收入則包含演唱會場租收入及其他非體育活動收入兩項。

有關營運收入之計算，因涉及舉辦體育賽事之場地租金多寡，就故應先訂定合理之場地租金費率，以利營運收入之計算。而有關本案之場地租金費率計算，詳述如下。

(一)收費定價

表4-2 桃園國際棒球場—棒球賽事收費標準表

項目	職業性棒球	業餘棒球賽或國際賽	
		售票比賽	不售票比賽
保證金	200,000 元	200,000 元	100,000 元
場地租金	每場次門票收入總額之 8%為場地租金，未達 30,000 元，則以 30,000 元計。	每場次門票收入總額之 8%為場地租金，未達 30,000 元，則以 30,000 元計。	上、下午及晚間各 5,000 元
場地草皮維護費	每場次門票收入總額之 7%為場地租金，未達 40,000 元，則以 40,000 元計。	每場次門票收入總額之 2%為場地租金，未達 40,000 元，則以 40,000 元計。	-

項目	職業性棒球	業餘棒球賽或國際賽	
		售票比賽	不售票比賽
清潔費	每場 12,000 元		
水電費	20,000/四小時，超過 5,000/時		
夜間照明	依電表度數計算收費		
大型全彩顯示螢幕	每場次 12,000 元		
電視轉播權利金	每時段 50,000 元		
看板廣告吊掛費	16,000 元		

資料來源：桃園國際棒球場場地租借辦法。

表4-3 桃園國際棒球場一場地租借收費標準表

項目	售票性演唱會活動	其他活動	
		非演唱會售票	一般場地租借
保證金	600,000 元	400,000 元	200,000 元
場地使用費	每場次門票收入總額之 12%為場地使用費，門票收入未達 5,000,000 元，則以 600,000 元計。	每場次門票收入總額之 10%為場地使用費，門票收入未達 2,000,000 元，則以 200,000 元計。	場地使用費以 100,000 元計。
搭設舞台場地費	以每天為一計價單位，每單位以 10,000 元計 每逾時(不超過四小時)則以一單位加計場地維護費用為原則。		
搭設舞台夜間照明費	每一小時為一單位，每單位以 1,000 元計(20%清潔照明)		
活動當天電費(含照明+空調費)	依電表度數計算收取		
電視轉播金權利金	100,000 元/場	50,000 元/場	30,000 元/場
廣告	以每平方台尺 50 元收費(每才)吊掛費每才 3 元		
加班人員工作費	每人每天 2,000 元		
清潔費用	售票部分每場 50,000 元；非售票每天 30,000 元		
停車收費標準	汽車 100 元/小時，機車 50 元/每次		
大螢幕(全彩部份)	每 4 小時 12,000 元		
大螢幕耗材維護費	每 4 小時 8,000 元		

資料來源：桃園國際棒球場場地租借辦法。

(二)目前桃園國際棒球場營運收入情況

下表為桃園國際棒球場 106 年至 108 年平均場次、人數以及實際營運收入情況，總門票收入約介於 2,777~2,820 萬元，整體浮動比例不大，比賽場次以例行賽及總冠軍賽事為主，惟本計畫將不確定性較高之總冠軍賽排除，初步設定未來每年場次仍為 60 場。

表4-4 桃園國際棒球場 106-108 年場次、人次及收入表

年度	場次	人數	平均每場人次	總門票收入	收入成長率(%)
106	62	492,457	7,942	27,874,600	-
107	66	490,176	7,426	28,244,192	▲1.3
108	63	493,547	7,834	28,200,113	▼0.15
平均	62.6	486,211	7,759	27,951,814	▲0.57

資料來源：本團隊自行彙整。

(三)營運收入預估

根據桃園國際棒球場目前之各項收費標準，本案將營運收入主要分為三大部分，分別是球賽收入、活動收入以及附屬空間租金收入，並配合近年實際各項收入彙整，以預估未來營運收入。

為利於後續增額土地租金之計算，並將營運收入區分為本業收入及非體育活動收入兩項，相關內容詳述如下。

(1) 球賽收入

A.職棒賽事出租收入預估

桃園國際球場 106 年至 108 年職棒賽事出租收入如下表，分為場地租金及其他租金，場地租金為門票收入的 15% 計算，其他租金則為大螢幕使用費、清潔費、廣告看板吊掛費、水電費等費用。106 年至 108 年每年平均賽事有約 64 場，每場收入以 106 年至 108 年每場平均收入預估，為 441,460 元，因此首年職棒賽事出租收入為 28,253,440 元，詳如下表。

表4-5 桃園國際棒球場 106-108 年賽事出租收入

年度	場次	場地租金	其他租金	總計
106	62	23,678,600	4,196,000	27,874,600
107	66	23,731,192	4,513,000	28,244,192

年度	場次	場地租金	其他租金	總計
108	63	23,931,113	4,269,000	28,200,113
小計	191	71,340,905	12,978,000	84,318,905
平均場次	63.6	平均每場收入		441,460

資料來源：本團隊自行彙整。

B.業餘賽事出租收入預估

雖桃園國際球場較少舉辦業餘賽事，惟基於回饋在地棒球運動及公益性，預估每年出租 30 場業餘賽事使用，每場僅收取場地租金 5,000 元及清潔費 12,000 元，依此預估首年業餘賽事出租收入為 510,000 元。

C.轉播規費收入

有關本案轉播規費，根據 106-108 年桃園國際棒球場轉播規費收入如下表，每年平均為 3,325,000 元，本案以此為首年之預估值。

表4-6 桃園國際棒球場 106-108 年轉播規費收入

年度	轉播規費
106	3,412,500
107	3,307,500
108	3,255,000
平均	3,325,000

資料來源：本團隊自行彙整。

(2) 活動收入

A.棒球育樂營場地出租收入預估

目前國內許多棒球場都有舉辦棒球營隊之傳統，該活動除了讓孩子可以完整體驗職棒球員比賽用的正式場地規格，更可以與球員們近距離互動學習棒球知識。本案參考桃園國際棒球場於 107-108 年租用棒球營隊的期數以及收費標準做為預估值，並彙整如下表。

表4-7 107-108 年桃園國際棒球場出租棒球育樂營隊收入

時間	梯次	場地租金	金額
107 年 8 月	9 梯	100,000 元	900,000
108 年 1 月	2 梯		200,000
總計			1,100,000

資料來源：本團隊自行彙整。

本案依上述預估每年棒球營隊共有 11 梯，夏令營 9 梯及冬令營 2 梯，收費方式以每場 100,000 元預估參考桃園國際棒球場之標準。因此首年棒球營活動出租收入預估為 1,100,000 元。

B. 演唱會活動場地出租收入預估

桃園國際棒球場自 2016 年出租舉辦第一場演唱會後，每年休賽季皆出租為演唱會場地。就過往資料指出，為因應 3 月職棒開打，每年 11 月至隔年 1 月為演唱會出租主要時間點，本案歷年辦理演唱會之場次及收入如下表所示。

表4-8 桃園國際棒球場演唱會舉辦場次

年度	名稱	日期	總計	收入
2020	五月天「Just Rock It! 藍 Blue」	1/1、1/3-4	3 場	-
2019	五月天「Just Rock It! 藍 Blue」	12/21-22、12/24-25、12/27-29、12/31	10 場	22,033,538
	火球祭	11/23-24		
2018	槍與玫瑰	11/17	7 場	26,553,300
	BTS 防彈少年團	12/8-9		
	五月天人生無限公司	1/1、1/5-7		
2017	五月天人生無限公司	12/23-24、12/26-27、12/29-31	6 場	21,034,936
2016	滅火器樂團	11/5	1 場	-

資料來源：本團隊自行彙整。

有關演唱會每場平均收入，2017 年至 2019 年共辦理 23 場次，總收入為 69,621,774 元，每場平均租金收入為 3,027,034 元。本案依此標準，考量市場行情，每場租金以 350 萬元進行預估。

而有關每年預估之演唱會場次，2016 年至 2019 年 4 年間共舉辦 24 場次，每年平均租借 6 場，2017-2019，依此本案預估一年約 6 場演唱會。是以，每年演唱會場租收入約為 2,100 萬元。

C. 其他活動場地出租收入預估

桃園國際棒球場除演唱會外，亦可出租民間公司大型活動如運動會、尾牙、春酒等活動，每場活動依桃園國際棒球場一場地租借收費標準表預估每場租金收入為 100,000 元、

清潔費為 30,000 元，每年預估出租 5 場，因此預估首年其他活動場地出租收入為 650,000 元。

(3) 附屬空間租金收入

A. 辦公室出租

依據桃園國際棒球場 107-108 年辦公室空間出租情形，共一間辦公室出租，每月租金 50,000 元，依此預估未來此空間仍長期出租，每月租金仍維持 50,000 元，年租金總計為 600,000 元。

B. 基地台出租

依據桃園國際棒球場 107-108 年基地台空間出租情形，共有四家電信公司租用棒球場空間架設基地台，每月租金合計 83,000 元。未來於 5G 網路架設後，基地台仍可續出租於電信公司，每月租金仍以 83,000 元預估之，本案首年基地台出租租金預估為 996,000 元。

(四) 小結

綜上所述，自各項營運收入之預估，得出方案一首年之營運收入不含非體育活動收入約為 3,478 萬元，若加上非體育活動收入每年約 2,165 萬元，則約為 5,643 萬元，詳如下表。

表4-9 方案一營運收入項目預估

項目		營運收入	
本業收入	職業球賽收入	28,253,440	34,784,440
	業餘賽事收入	510,000	
	轉播規費	3,325,000	
	活動收入(棒球營隊)	1,100,000	
	附屬空間出租收入	1,596,000	
非體育活動收入	活動收入(演唱會)	21,000,000	21,650,000
	活動收入(其他活動)	650,000	
合計		56,434,440	

資料來源：本團隊自行彙整。

三、期初投資及委外營運成本試算

(一) 期初投資預估

期初投資未來由營運廠商投資整建桃園國際棒球場室內空間及修繕，依前述工程可行性內容，預估期初投資金額不得低於 5,750 萬元，其中主要包含水電、網路、電信、消防明管安裝、隔間工程及開辦費用。本計畫規劃商業空間與內部裝修整建部分應於完成後立即無償移轉所有權，產權歸屬於政府，若營運期滿相關設備尚未達使用年限或未經報廢時，則營運廠商應將相關設備返還給政府。

(二) 營運成本預估

為維持促參案件正常運作之相關費用，本案營運成本包括人事成本、行政業務費、球場設備維護費用、水電費。其中維護費用為維持資產正常運作或更有效率使用所必須支出的機器設備、設施等維護費用。

(1) 人事成本

本案參考桃園國際棒球場現有人力，並且考慮桃園國際棒球場營運空間及桃園地區實際薪資水準，人事成本如下表所示，包含專職人員之薪資、勞健保費與勞退提撥等費用。本案規劃包含經理 1 位、行政管理人員 2 位以及專業技術工 6 位，其中專業技術工的工作範疇包括負責水電維修、場地施肥及噴撒農藥等。上述專職人員暫以一年 13 個月年薪作為預估值，故首年人事成本計算如下：

$$(1*13*60,000+1*12*9,889)+(2*13*45,000+2*12*8,322)+(6*13*36,000+6*12*6,596)=5,551,308 \text{ 元}$$

據此，首年人事成本總額約為 5,551,308 元。

表4-10 方案一人事成本預估

職務名稱	人力需求	月數	薪資	勞健退保費	金額(元/年)
經理	1 位	13 月	60,000 元/月	9,889 元/月	898,668
管理人員	2 位	13 月	45,000 元/月	8,322 元/月	1,369,728
專業技術工	6 位	13 月	36,000 元/月	6,596 元/月	3,282,912
每年合計					5,551,308

資料來源：本團隊自行彙整。

(2) 行政業務費用

行政業務費包括行政業務所需雜支費用、保險費用、廣告行銷費用、保全費用以及清潔費用。有關各項目之預估支出，則分別說明如下：

A. 行政雜支費用

行政雜支費用包含郵資、印刷費用等，本案預估行政雜支費用每月為 20,000 元，每年費用為 240,000 元。

B. 保險費用

本案保險包含火災保險、公共意外責任險及其他保險費用，本案參考 108 年度桃園國際棒球場實際保險支出，該年度火災保險為 338,140 元，公共意外責任險為 77,477 元，僱主意外責任險為 6,500 元，總保險費用大約為 422,117 元，故本案暫以此實際金額做為營運首年之保險費預估值。

C. 廣告行銷費用

桃園國際棒球場 104 年財務報表顯示，當年度廣告行銷費為 178,720 元，佔當年營運收入約 0.5%。而後續年度之財務報表或因會計項目調整而未見該項支出，惟考量本案執行狀況，仍依據 104 年之比例就前述章節所預估之營運總收入(含非體育活動收入)預估營運首年廣告行銷費用，為 279,222 元。

D. 保全費用

依據桃園國際棒球場 108 年所簽訂之保全契約，每月費用為 120,000 元。本案以此為預估值，得出首年保全費用為 1,440,000 元。

E. 清潔費用

依據桃園國際棒球場 108 年實際支出，清潔費用一個月為 136,500 元，依此為預估值，得出首年清潔費用為 1,638,000 元。

依此，首年行政業務費用依據上述金額加總為本案預估，估算如下表：

表4-11 方案一行政業務費用

項目(元/年)	說明	金額(元/年)
行政雜支及耗材費用	以每月 20,000 元預估	240,000
保險費用	以 108 年桃園國際棒球場實際保險支出計算	422,117
廣告行銷費	以本業營運收入之 5%計算	282,172
保全費用	以桃園國際棒球場 108 年所簽訂之保全契約，每月費用為 120,000 元	1,440,000
清潔費用	依據桃園國際棒球場 108 年實際支出，每月費用為 136,500 元	1,638,000
合 計		4,022,289

資料來源：本團隊自行彙整。

(3) 球場及設備維護費用

調查國內相關棒球場實際經營情況，在棒球場維護方面，草皮更新施肥及紅土球場的維護費用是民間營運廠商所須承擔最為昂貴成本之一。本案參考桃園國際棒球場 107-108 各項費用支出如下表，每年費用約為 1,668 萬至 1,724 萬，本案依據兩年平均及相關維護保養合約預估首年球場設備維護費用，另因增加外野看台為本案委外範圍，機電設備維護保養、空調保養費、電梯保養費、消防設備維護保養及檢修、各項工程維護及消耗品更新等費用預估將會增加，依此，首年球場及設備維護費用依據原預估金額加上上述項目加上 10%做為本案預估，估算如下表：

表4-12 桃園國際棒球場 107-108 球場及設備維護費用

項目	107	108	平均	預估值
草皮維護及施肥、預備紅土費用	5,328,786	6,474,990	5,901,888	6,000,000
機電設備維護保養	425,250	415,800	420,525	425,000
夜間照明更新及維護	1,704,148	1,465,861	1,585,005	1,600,000
場務工具維修及更新	1,660,187	2,223,820	1,942,004	2,000,000
空調保養費	325,399	527,949	426,674	450,000
電梯保養費	75,600	85,470	80,535	85,000
消防設備維護保養及檢修	56,333	449,085	252,709	300,000
各項工程維護	6,097,728	5,281,993	5,689,861	5,700,000
消耗品更新	1,015,234	323,118	669,176	700,000
租賃改良物	8,522,756	2,551,202	5,536,979	4,000,000
合 計	25,211,421	19,799,288	22,505,355	21,260,000

資料來源：本團隊自行彙整。

表4-13 本案方案一預估首年球場及設備維護費用

項目	金額(元/年)	外野看台增加	小計
草皮維護及施肥、預備紅土費用	6,000,000	0	6,000,000
機電設備維護保養	425,000	42,500	467,500
夜間照明更新及維護	1,600,000	0	1,600,000
場務工具維修及更新	2,000,000	0	2,000,000
空調保養費	450,000	45,000	495,000
電梯保養費	85,000	8,500	93,500
消防設備維護保養及檢修	300,000	30,000	330,000
各項工程維護	5,700,000	570,000	6,270,000
消耗品更新	700,000	70,000	770,000
租賃改良物	4,000,000	0	4,000,000
總計	21,260,000	766,000	22,026,000

資料來源：本團隊自行彙整。

(4) 水電費用

本案依參考桃園國際棒球場 102-107 年水電費支出如下表，每年平均增加 4.6%水電費，本案假設於 110 年為營運首年，依 4.6%之成長率估算，首年水電瓦斯費約為 8,140,032 元。

表4-14 預估水電費分析表

年份	營收	金額/年	佔營收比例(%)	成長率(%)
102	24,926,612	5,684,010	23	-
103	28,727,850	6,007,393	21	▲5.7
104	38,727,848	6,207,849	16	▲3.3
105	31,858,443	6,176,961	19	▼0.5
106	52,362,214	6,562,235	13	▲6.2
107	58,652,831	7,112,643	12	▲8.4
平均				▲4.6

資料來源：本團隊自行彙整。

(三)小結

綜上所述的結果彙整說明，桃園國際棒球場之首年營業費用來源，主要為球場及設備維護（55.4%）、水電費用（20.5%）、人事費用（14.0%）、行政業務費用（10.1%）。目前預估第一年營運費用約 39,739,629 元，本案預估為了讓營運費用更符合實際消費者物價變化，在後續年度會以每年 0.995 %的物價上漲率逐年往上調整計算。

表4-15 方案一營運費用預估分析表

項目	營運費用	比例(%)
人事成本費用	5,551,308	14.0%
行政業務費用	4,022,289	10.1%
球場及設備維護費用	22,026,000	55.4%
水電費用	8,140,032	20.5%
合計	39,739,629	

資料來源：本團隊自行彙整。

四、融資評估

有關方案一之融資方案，期初投資金額為 5,750 萬元，假定融資比率為 40%，則融資金額為 2,300 萬元。依照寬限期 3 年、還款期 5 年之假設，其還本付息試算如下：

表4-16 方案一還本付息表

方案一	1	2	3	4	5	6	7	8
5	109	110	111	112	113	114	115	116
總融資金額	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	18,580,092	14,071,918	9,473,716	4,783,688
利息費用		459,310	459,310	459,310	371,044	281,016	189,190	95,530
償還本金	0	0	0	4,419,908	4,508,174	4,598,202	4,690,028	4,783,688
本利和	0	4,879,218	4,879,218	4,879,218	4,879,218	4,879,218	4,879,218	4,879,218
剩餘本金	23,000,000	23,000,000	23,000,000	18,580,092	14,071,918	9,473,716	4,783,688	0

資料來源：本團隊自行彙整。

五、公益費用

參照新莊棒球場及新竹棒球場招商條件，規劃運動推廣公益費用及選手培訓公益費用，分別為整體計畫年度營運收入之 3%及 1%，共計 4%。以方案一所預估之首年營運收入 56,434,440 元計算，本項公益費用首年預估金額為 2,257,378 元。

六、土地租金及各項稅捐

(一)土地租金

(1) 法令依據

依照「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(以下簡稱促參租金優惠辦法)」第二條第一項第一、二款之規定，按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。詳細計收公式如下：

土地租金=土地面積×簽約時申報地價×2%+土地面積× 當期申報地價×1%

次依財政部促參司於 108 年 8 月 20 日所公告之台財促字第 10825522280 號函，促參案件之土地租金應就公共建設整體計畫所需用地全部範圍計收，而不得僅就具收益性空間建築投影面積計收。故以下分別針對各案之基地面積、申報地價及興建、營運期之土地租金為討論。

(2) 土地租金試算

本案基地位於桃園市中壢區青芝段 169 及 169-1 地號，全部面積為 96,972 平方公尺，方案一僅包含桃園國際棒球場主球場，因此概估面積為 36,225.76 平方公尺(仍依實際丈量面積為主)，依占地比例計算首年土地租金為 17,514,315 元。

其後年度則依促參相關規定以當期申報地價(依每兩年 2%之成長率計算)乘上 1%，加上簽約時申報地價(預計為 110 年簽約，地價同 109 年)乘上 2%進行後續年度之試算。

表4-17 全區土地租金預估金額表

地號	面積(m ²)	109 年申報地價	首年土地租金預估
169	48,000	15,700	22,608,000
169-1	48,972	16,521	24,271,859
合計	96,972	-	46,879,859

資料來源：本團隊自行彙整。

表4-18 方案一土地租金預估金額表

面積(m ²)	占地比例(%)	首年土地租金預估
36,225	37.36	17,514,315

資料來源：本團隊自行彙整。

*此為概算面積，仍依實際丈量面積為準。

(二) 房地稅金

有關促參案件之房屋稅及地價稅，依財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令，如收支編列公務預算，其公務使用之土地採委託經營者，委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍，符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款規定免徵地價稅，惟超出原辦理之業務範圍，應按實際使用面積課稅。

本案係以公務預算編列而執行，故僅就超出原辦理之業務範圍之商業空間進行房地稅金之計算，且因商業空間係依民間廠商依其需求進行規劃並營業之，故規劃由民間廠商負擔。

(1) 地價稅

地價稅＝宗地面積×申報地價×稅率×建物營業面積/建物總面積。本案自 105 年至 108 年之地價稅自 29,705 元至 42,756 元不等，依下表所示計算地價稅之平均漲幅。

表4-19 歷年地價稅分析預估表

年份	金額/年	成長率(%)
105	32,315	-
106	42,756	▲32.31
107	29,705	▼30.52
108	29,705	0
109	29,882	平均漲幅
110	29,882	▲0.6

資料來源：本團隊自行彙整。

自上表可知地價稅平均漲幅為 0.6%，依此平均漲幅，109、110 年之地價稅預估金額為每年 29,882 元。依平均地權條例第 14 條規定：規定地價後，每 2 年重新規定地價 1 次，故往後年度每兩年依平均漲幅 0.6% 進行調整、試算。

(2) 房屋稅

房屋稅需由地方稅務局認定，依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格由各縣市不動產評價委員會依據建造材料、耐用年限、房屋所處街道村里之商業交通情形及供求概況等評定之。且房屋稅條例第 15 條第 2 項規定，「非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五」。

房屋稅＝樓地板面積×房屋評定標準單價×(1-折舊率(1.17%)×折舊歷經年數)×地段調整率×稅率(3%)

本案自 105 年至 108 年之房屋稅自 15,757 元至 23,031 元不等，依下表所示計算房屋稅之平均漲幅。

表4-20 歷年房屋稅分析預估表

年份	金額/年	成長率(%)
105	15,757	-
106	18,107	▲14.91
107	23,031	▲27.19
108	17,718	▼23.07
109	18,842	平均漲幅
110	20,038	▲6.35

資料來源：本團隊自行彙整。

自上表可知房屋稅平均漲幅為 6.35%，依此平均漲幅試算 110 年之房屋稅預估金額為每年 20,038 元。往後年度則依本案所在地之地段折舊率(1.17%)進行調整、試算。

(3) 因收取土地租金、權利金而生之營業稅

土地租金與權利金須依據營業稅法第 1 條規定，在中華民國境內銷售貨物與勞務，依法課徵營業稅。故促參案機關所收取土地租金、權利金收入為銷售勞務，屬營業稅課徵範圍。

依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定，政府機關如將銷售貨物或勞務收入列為單位預算，且該預算之收入全數解繳公庫者，准予免徵營業稅；收入未全數解繳公庫，僅以盈餘繳庫者，則應依法課徵營業稅。又依財政部 103 年 9 月 22 日台財促字第 10300664920 號函說明三所示，促參案所收取土地租金，依法應繳納營業稅者，應納入財務規劃及投資契約規範，倘未規範而產生爭議，請本於公平合理及誠實信用原則，則依投資契約爭議處理約定妥處。

促參案件通常除土地租金外，尚有權利金之計收，依租金優惠辦法第 2 條及投資契約約定辦理，尚未加計營業稅，屬營業稅法第 14 條及第 16 條所稱銷售額。為符營業稅法相關規定及避免產生爭議，收取土地租金及權利金收入應納之營業稅應併同考量。依財政部 104 年 7 月 23 日台財促字第 10425511621 號函說明四所示，促參案件收取權利金應繳納營業稅者，其實際負擔主體(機關或民間機構)，應於公告招商文件及投資契約載明。為免促參案契約(許可)期間內，營業稅徵收率調整，影響雙方權益，建議公告招商文件及投資契約併同載明營業稅額之計算配合徵收率異動而調整，以減少爭議。

本案依據相關規定如需繳納營業稅，將由乙方負責繳納，此規定將會納入招商文件與契約規定由民間機構負擔。

(三)權利金計收原則

民間參與公共建設應以達成政府、營運廠商與民眾三贏為最終目的，因此，權利金計收方式設定由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理，且以公平性與合理性為原則。

依據107年6月21日台財促字第10725516390號財政部之函示，其中提到促進民間參與公共建設案件權利金設定即調整原則參考原則，權利金之收取原則，依促參法辦理促進民間參與公共建設案，其核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。在權利金收取之考量因素中，其中包括土地租金之負擔情形，即應在土地租金收足情況下才進行權利金之計收較為適宜。

本案因財務不自償而減收土地租金，且就財務試算結果觀之，土地租金收足之可能性低。然，若未來營運收入因不可預見之因素而有大幅成長，則本案所規劃增額土地租金亦有相對應之計收機制。未來招商文件依行政程序報核訂定，如增額土地租金與土地租金合計金額超過全額土地租金金額時，其超過部分將視為本案之權利金。

貳、方案二：全區委外

桃園國際棒球場原契約僅就主球場內野及籃球場、壘球場等設施列為委外範圍，為整塊基地為青埔運動公園，為增加管理效能及減少政府支出及活化地區概念下，本案規劃方案二為中壢區青芝段169及169-1兩筆土地及青埔運動公園全區，相關財務預估如以下說明，與方案一不同之處將以粗體字加上底線顯示，以利比較。

一、基本假設參數說明

本案係依據促進民間參與公共建設法第8條第1項第4點，民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式（ROT）辦理。方案二基本假設參數如下：

表4-21 方案二基本假設參數表

內容	項目	基本假設與參數	說明
許可年期	基期設定	110 年	
	營運評估年期	<u>20 年</u>	<u>方案二因以 10 年作為營運評估年期則不具財務自償性，故以 20 年進行試算。</u>
物價上漲率	物價上漲率	0.995%	參考行政院公佈 99 年至 108 年之歷史統計資料進行推估。參酌行政院主計總處公佈 99 年至 108 年消費者物價指數年增率平均為 0.995%，依行政院院會 107 年 12 月通過國發會所提之「108 年國家發展計畫」目標平均消費者物價上漲率則以不超過 2.0%為目標，經上述總和考量，將本案物價上漲率訂為 0.995%。
稅率	營利事業所得稅	20%	根據所得稅法，本案營利事業所適用之稅率為 20%。
期初投資	最低期初投資金額	<u>60,500,000 元</u>	根據本案待整建項目及開辦費用預估而得。
<u>重增置</u>	<u>重增置金額</u>	<u>10,000,000 元</u>	許可年期第 11 年依場館狀況重置、增置或修建之費用。
資本結構	權益資金比率	60%	本案假設期初投資金額之 60% 由投資廠商自有資金支付。
	融資資金比率	40%	本案假設期初投資金額之 40% 由投資廠商融資資金支付。
融資條件	融資利率	1.997%	以五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）近十年新承做放款金額與利率統計之平均值計算。
	寬限期	3 年	假設為 3 年。
	還款期	5 年	假設為 5 年。
折現率	股東預期報酬率	8%	參酌近期推動之促參案件，依本案營運與風險特性，假設股東要求報酬率為 8%。
	加權平均資金成本率	5.44%	依據加權平均資金成本率（WACC）之計算方式訂定，折現率=負債比率×融資資金

內容	項目	基本假設與參數	說明
			比率×(1-所得稅率)+權益資金比率×股東權益要求報酬率。
折舊規劃	折舊及攤銷	---	參考行政院公共工程委員會所提公的「民間參與公共建設計畫財務試算作業手冊委託研究專業服務案研究報告」，採用實務上最基本的折舊方式，即直線法進行折舊，並假設殘值為0。

資料來源：本團隊自行彙整。

二、營運收入試算

方案二為全區委外，經評估後僅副球場有收費之可能，其餘與方案一相同，故就副球場部分進行試算。

(一)收費定價

有關副球場之收費定價，參酌原桃園市體育局公布之青埔運動公園棒球場收費標準及主球場之計價方式進行規劃。惟本案已委外經營，考量到市場機制、管理風險、球場維護成本及相關費用成本之增加，故較原公有收費標準為高，應屬合理之調整。副球場詳細收費標準詳如下表。

表4-22 副球場棒球賽事收費標準表

項目	職業性棒球賽 (二軍、不售票)	業餘棒球賽	
		售票比賽	不售票比賽
場地租金 (含水電費)	上、下午及晚間各 25,000 元。	每場次門票收入總額之 8% 為場地租金，未達 25,000 元，則以 25,000 元計。	上、下午及晚間各 3,000 元
場地草皮維護費	上、下午及晚間各 15,000 元。	每場次門票收入總額之 2% 為場地租金，未達 15,000 元，則以 15,000 元計。	---
清潔費	每場 3,000 元		
照明費	1,000/時/支；2 支以上加收臨時電費 4,000 元		

資料來源：桃園國際棒球場場地租借辦法。

(二)營運收入預估

根據桃園國際棒球場目前之各項收費標準，本案將營運收入主要分為三大部分，分別是球賽收入、活動收入以及附屬空間租金收入，並配合近年實際各項收入彙整，預估未來營運收入，其中與方案一不同者僅有球賽收入多出副球場業餘賽事及副球場二軍賽事兩項，其餘項目皆與方案一相同，相關詳細內容如下。

(1) 副球場業餘賽事收入

108 年副球場之主要使用單位為桃園航空城棒球隊、平鎮高中、新明國中、桃園市體育局棒球委員會等，全年共使用 246 天。惟因平鎮高中、新明國中自 109 年 3 月起已有平鎮高中自有棒球場可進行訓練，故可預估未來場次將有所減少。考量到副球場可能仍有其他民間單位借用，故以每年使用 150 場次為基準。

又，為利於桃園市棒球運動風氣之培育，本案經體育政策之考量規劃每年 100 天之副球場公益天數，免費供相關棒球團體使用，惟應以不售票為原則使用、且使用前應向主辦機關、即桃園市政府體育局申請使用，以利資源分配及天數控管。若以前述每年 150 場次扣除每年 100 天之公益天數，則以每年 50 場次作為業餘賽事之收入場次計算依據。

業餘賽事部分多不售票，且舉辦時間多為日間而無照明需求，故依照前開收費標準，每場僅計收場地租金 3,000 元及清潔費 3,000 元，故首年預估之副球場業餘賽事收入為 30 萬元。

(2) 副球場二軍賽事收入

本案副球場可供職業棒球隊二軍辦理賽事，以每隊每年 30 場進行預估試算。爰二軍賽事屬職業棒球賽事，但不予售票，且舉辦時間多為日間而無照明需求，故依照前開收費標準，每場僅計收場地租金 25,000 元、場地草皮維護費 15,000 元及清潔費 3,000 元，故首年預估之副球場二軍賽事收入為 129 萬元。

(3) 小結

加入副球場業餘賽事收入及二軍賽事收入後，方案二之營運收入項目詳如下表，首年預估營運收入約 5,802 萬元。

表4-23 方案二營運收入項目預估

項目		營運收入	
本業收入	職業球賽收入	28,253,440	<u>36,374,440</u>
	業餘賽事收入	510,000	
	<u>副球場業餘賽事收入</u>	<u>300,000</u>	
	<u>副球場二軍賽事收入</u>	<u>1,290,000</u>	
	轉播規費	3,325,000	
	活動收入(棒球營隊)	1,100,000	
	附屬空間出租收入	1,596,000	
非體育活動收入	活動收入(演唱會)	21,000,000	21,650,000
	活動收入(其他活動)	650,000	
合計		<u>58,024,440</u>	

資料來源：本團隊自行彙整。

三、期初投資及委外營運成本試算

(一) 期初投資預估

期初投資未來由營運廠商投資整建桃園國際棒球場室內空間及修繕，依前述工程可行性內容，加上主球場外之其他空間，預估期初投資金額不得低於 6,050 萬元。

(二) 營運成本預估

有關方案二之營運成本，各項目皆因委外範圍增加而有所變動，維護費用、水電費。其中維護費用為維持資產正常運作或更有效率使用所必須支出的機器設備、設施等維護費用。

(1) 人事成本

方案二之人事規劃包含經理 1 位、行政管理人員 2 位以及專業技術工 7 位。上述專職人員暫以一年 13 個月年薪作為預估值，故首年人事成本計算如下：

$$(1 \times 13 \times 60,000 + 1 \times 12 \times 9,889) + (2 \times 13 \times 45,000 + 2 \times 12 \times 8,322) + (7 \times 13 \times 36,000 + 6 \times 12 \times 6,596) = \underline{\underline{6,098,460}} \text{ 元}$$

據此，首年人事成本總額約為 **6,098,460** 元。

表4-24 方案二人事成本預估

職務名稱	人力需求	月數	薪資	勞健退保費	金額(元/年)
經理	1 位	13 月	60,000 元/月	9,889 元/月	898,668
管理人員	2 位	13 月	45,000 元/月	8,322 元/月	1,369,728
<u>專業技術工</u>	<u>7</u> 位	13 月	36,000 元/月	6,596 元/月	<u>3,830,064</u>
每年合計					<u>6,098,460</u>

資料來源：本團隊自行彙整。

(2) 行政業務費用

有關方案二之行政業務費用，包括行政業務所需雜支費用、保險費用、廣告行銷費用、保全費用以及清潔費用等皆與方案一有異。有關各項目之預估支出，則分別說明如下：

A. 行政雜支費用

行政雜支費用原每年費用為 240,000 元，改為全區委外後預估增加 10%，為 **264,000** 元。

B. 保險費用

原方案一首年之保險費用為 422,117 元，改為全區委外後，預估較方案一增加 10%之保險費用(42,212 元)，加總後得出 **464,329** 元。

C. 廣告行銷費用

桃園國際棒球場 104 年財報顯示，當年度廣告行銷費為 178,720 元，佔當年營運收入約 0.5%。而後續年度之財務報表或因會計項目調整而未見該項支出，惟考量本案執行狀況，仍依據 104 年之比例就前述章節所預估之營運總收入(含非體育活動收入)預估之，得出每年廣告行銷費用為 **290,122** 元。

D. 保全費用

原方案一之首年保全費用為 1,440,000 元，改為全區委外後，預估較方案一增加 5%之保全費用(72,000 元)，加總後得 **1,512,000** 元。

E. 清潔費用

原方案一之首年清潔費用為 1,638,000 元，改為全區委外後，預估較方案一增加 10%之清潔費用(163,800 元)，加總後得 **1,801,800 元**。

依此，首年行政業務費用依據上述金額加總為本案預估，估算如下表：

表4-25 方案二行政業務費用

項目(元/年)	主球場	全區委外 增加比例	全區委外 增加金額	方案二
<u>行政雜支及耗材費用</u>	240,000	10%	24,000	<u>264,000</u>
<u>保險費用</u>	422,117	10%	42,212	<u>464,329</u>
<u>廣告行銷費</u>	290,122	以營收 0.5%計算		<u>290,122</u>
<u>保全費用</u>	1,440,000	5%	72,000	<u>1,512,000</u>
<u>清潔費用</u>	1,638,000	10%	163,800	<u>1,801,800</u>
合計	4,022,289		<u>302,012</u>	<u>4,332,251</u>

資料來源：本團隊自行彙整。

(3) 球場及設備維護費用

與方案一比較，方案二之委外範圍增加，有關各項目費用預估將會增加，依此，首年球場及設備維護費用依據原預估金額以各比例做為本案預估，估算如下表：

表4-26 方案二預估首年球場及設備維護費用

項目(元/年)	主球場	外野看台 增加金額	全區委外 增加比例	全區委外 增加金額	方案二
草皮維護及施肥、預備紅土費用	6,000,000	-	10%	600,000	6,600,000
機電設備維護保養	425,000	42,500	10%	42,500	510,000
夜間照明更新及維護	1,600,000	-	5%	80,000	1,680,000
場務工具維修及更新	2,000,000	-	5%	100,000	2,100,000
空調保養費	450,000	45,000	10%	45,000	540,000
電梯保養費	85,000	8,500	0%	-	93,500
消防設備維護保養及檢修	300,000	30,000	10%	30,000	360,000
各項工程維護	5,700,000	570,000	5%	285,000	6,555,000
消耗品更新	700,000	70,000	10%	70,000	840,000
租賃改良物	4,000,000	-	0%	-	4,000,000
小計	21,260,000	766,000		<u>1,252,500</u>	<u>23,278,500</u>

資料來源：本團隊自行彙整。

(4) 水電費用

原方案一之首年水電費用為 8,140,032 元，改為全區委外後，預估較方案一增加 6% 之水電費用(488,402 元)，加總後得出 **9,768,038 元**。

(三) 小結：

綜上所述，方案二預估第一年營運費用約 **42,337,645 元**，本案預估為了讓營運費用更符合實際消費者物價變化，在後續年度會以每年 0.995% 的物價上漲率逐年往上調整計算。

表4-27 方案二營運費用預估分析表

項目	營運費用	比例(%)
<u>人事成本費用</u>	<u>6,098,460</u>	14.4%
<u>行政業務費用</u>	<u>4,332,251</u>	10.2%
<u>球場及設備維護費用</u>	<u>23,278,500</u>	55.0%
<u>水電費用</u>	<u>8,628,434</u>	20.4%
合計	<u>42,337,645</u>	

資料來源：本團隊自行彙整。

四、融資評估

有關方案二之融資方案，期初投資金額為 6,050 萬元、重增置費用為 1,000 萬元，假定融資比率為 40%，則融資金額分別為 2,420 萬元及 400 萬元。依照寬限期 3 年、還款期 5 年之假設，其還本付息試算如下：

表4-28 方案二期初投資還本付息表

方案二	1	2	3	4	5	6	7	8
5	109	110	111	112	113	114	115	116
總融資金額	24,200,000	24,200,000	24,200,000	24,200,000	19,549,488	14,806,105	9,967,997	5,033,272
利息費用		483,274	483,274	483,274	390,403	295,678	199,061	100,514
償還本金	0	0	0	4,650,512	4,743,383	4,838,108	4,934,725	5,033,272
本利和	0	5,133,786	5,133,786	5,133,786	5,133,786	5,133,786	5,133,786	5,133,786
剩餘本金	24,200,000	24,200,000	24,200,000	19,549,488	14,806,105	9,967,997	5,033,272	0

資料來源：本團隊自行彙整。

表4-29 方案二重增置費用還本付息表

方案二重增置	11	12	13	14	15	16	17	18
5	119	120	121	122	123	124	125	126
總融資金額	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	3,231,320	2,447,289	1,647,601	831,944
利息費用		79,880	79,880	79,880	64,529	48,872	32,903	16,614
償還本金	0	0	0	768,680	784,031	799,688	815,657	831,946
本利和	0	848,560	848,560	848,560	848,560	848,560	848,560	848,560
剩餘本金	4,000,000	4,000,000	4,000,000	3,231,320	2,447,289	1,647,601	831,944	(2)

資料來源：本團隊自行彙整。

五、公益費用

參照新莊棒球場及新竹棒球場招商條件，規劃運動推廣公益費用及選手培訓公益費用，分別為整體計畫年度營運收入之 3%及 1%，共計 4%。以方案二所預估之首年營運收入 **58,024,440 元** 計算，本項公益費用首年預估金額為 2,320,978 元。

六、土地租金及各項稅捐

有關本案之房屋稅及地價稅，因本案屬收支編列公務預算之促參案件，依照財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令，於委託機關原辦理之業務範圍內，分別符合房屋稅條例第 14 條及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第二款之徵免原則。是以，在超出原辦理之業務範圍、即出租之附屬空間相同之前提下，本案方案二之稅捐計算及責任歸屬與方案一相同。

而有關方案二之土地租金，本案基地位於桃園市中壢區青芝段 169 及 169-1 地號，全部面積為 96,972 平方公尺，方案二為全區委外，故以全區之基地面積計算如下表。其後年度則依促參相關規定以當期申報地價(依每兩年 0.995%之成長率計算)乘上 1%，加上簽約時申報地價(預計為 110 年簽約，地價同 109 年)乘上 0.995%進行後續年度之試算。

表4-30 全區土地租金預估金額表

地號	面積(m ²)	109 年申報地價	首年土地租金預估
169	48,000	15,700	22,608,000
169-1	48,972	16,521	24,271,859
合計	96,972	-	46,879,859

資料來源：本團隊自行彙整。

第三節 財務評估指標

財務指標評估對政府而言之目的：主要為了解公共建設若由民間機構營運，計畫之財務評估是否可行，若可行則可委託民間機構辦理，若不可行再考量其他民間參與方式或由政府自辦自營；對民間機構而言之目的：主要了解若由其營運，在許可年限內是否可回收相關投資、有合適之利潤並達到股東預期之報酬。下表將對各財務評估準則的意義及評估方式進行說明：

表4-31 財務分析指標表

項次	財務指標	內容
一	淨現值法(NPV)	本法係將計畫期間各年之現金淨流量，以折現率折現後加總之數值，以計算投資計畫回收超過投資及預期報酬之金額。如淨現值大於零，表示此計畫對民間機構而言具有投資價值，總額越高，該計畫越具投資吸引力。 $NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t},$ Rt：第 t 年收益, Ct：第 t 年成本, i：折現率, T：評估期間
二	內部報酬率法(IRR)	內部報酬率計算係就民間機構觀點，計算其投資報酬率。此比率係指使計畫現金流量淨現值等於零時之折現率，用以衡量投資者投資該計畫時，可獲得之報酬率及其財務槓桿效果。當內部報酬率大於股東要求報酬率時，即表示此計畫對民間機構而言具投資價值，比率愈高，該計畫越具投資效益。 $NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+k^*)^t} = 0$ k*=IRR
三	折現回收期間法(DPB)	一般稱為折現回收年期或回收期間，係用以衡量民間機構投資成本回收期間之長短，以評估資金之週轉效率。回收年期愈短者，民間機構可愈早回收投資資金，資金之週轉效率愈佳。
四	獲利指數(PI)	係未來現金流入現值除以評估期間內投資支出現值所得到的比率，其概念為投入一單位成本所能獲得的現金流入。評估準則為當 PI 大於等於 1 時則接受該計畫。
五	自償能力(SLR)	根據促進民間參與公共建設法施行細則第四十三條第一項規定於一百零五年十月四日修正發布，自償能力定義為「民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」。

資料來源：本團隊自行彙整。

指標一：淨現值(NPV)需大於 0

指標二：內部報酬率(IRR)需大於加權平均資金成本率(WACC)

指標三：投入資本得於許可年限內回收(DPB)

指標四：自償能力(SLR)需大於 100%

依據上述收支預估內容，在土地租金收足，但尚未規劃權利金收取之條件試算財務指標，如下表顯示已未符合本案財務可行性指標，故對民間廠商而言不具有投資效益。

表4-32 兩方案財務效益比較表

招商條件與財務指標	方案一	方案二
委外範圍	主球場(含外野看台)	全區委外
許可年期	10 年	20 年
期初投資金額	5,750 萬	6,050 萬
重增置金額	-	1,000 萬
首年土地租金	17,514,315	46,879,859
淨現值(NPV)	-79,475,516.90	-500,214,310.86
內部報酬率(IRR)	無收益	無收益
自償能力(SLR)	85.31%	60.26%
回收年期(PB)	無法回收	無法回收
折現後回收年期(DPB)	無法回收	無法回收
財務自償性(SLR)	不具自償性	不具自償性

資料來源：本團隊自行彙整。

第四節 財務可行性策略分析

由前述分析可知，根據目前財務參數的假設條件下，皆不符合民間廠商之投資效益。本案為增加計畫整體財務效益，研擬相關策略以提高民間投資之誘因，俾利計畫順利推動。

壹、方案一之土地租金減收規劃

本案方案一若計收全部土地租金(營運首年約 17,514,315 元)，將造成本案財務不自償，依照促參租金優惠辦法第 2 條第 2 項規定，如公共建設之自償能力不足，則得酌予減收。本案依規定規劃土地租金減收方案，並將土地租金區分為土地租金、本業增額土地租金、非體育活動增額土地租金三部分，分述如下：

一、土地租金

土地租金係依促參租金優惠辦法第 2 條第 1 項第 2 款所規定之土地租金公式計算而得土地租金總額後，以土地租金總額之 18%計收之。以此標準計算，則首年土地租金為 3,151,577 元，其後年度則依申報地價之調整而有所變動。

二、本業增額土地租金

依本案預估之本業營運收入，約落於 3,478 萬至 3,803 萬，為避免未來本業營運收入超出本案預估之本業營運收入過多，故設計本業增額土地租金作為未來本業營收過高之因應機制。然而，若本業實際營收未達計收門檻，則本項並無計收之可能，合先敘明。

若每年本業營運收入高於 3,500 萬元，則超過部分以 1%計算增額土地租金，並依本業營運收入之多寡以級距式方式依比例計收，詳如下表。

表4-33 本業增額土地租金計收級距比例表

級距	比例	計算說明
3.5 千萬<本業營收≤4.5 千萬部分	1%	(本業營收- 35,000,000)*1%
4.5 千萬<本業營收≤5.5 千萬部分	2%	100,000+(本業營收- 45,000,000)*2%
本業營收> 5.5 千萬部分	3%	300,000+(本業營收- 55,000,000)*3%

資料來源：本團隊自行彙整。

三、非體育活動增額土地租金

有關非體育活動增額土地租金，爰演唱會、非體育活動之場租較高，僅演唱會部分自 106 年至 108 年每場平均場租收入即達 300 萬以上。故就演唱會、非體育活動之營運收入規劃非體育活動增額土地租金計收機制，並以非體育活動營運收入之 4%計算。若以首年預估之非體育活動營運收入 2,165 萬元計算，得出本案首年演唱會增額土地租金為 86.6 萬元。

綜上所述，可知本案減收後所收取之土地租金，除土地租金係依申報地價而有所變動外，增額土地租金之金額皆取決於營運收入之高低。詳細之減收計算及減收前後之財務指標如下。

表4-34 方案一土地租金減收計算表

項目	首年金額	總計金額
18% 土地租金	3,151,577	31,790,311
本業增額土地租金	0 (第二年始達計收門檻)	140,552
非體育活動增額土地租金	866,000	9,058,222
合計	4,018,577	40,989,085

資料來源：本團隊自行彙整。

表4-35 方案一土地租金減收前後財務指標比較表

財務指標	減收前	減收後
NPV	-79,475,516.90	15,602,292.89
IRR	無收益	10.65%
SLR	85.31%	104.36%
PB	無法回收	7
DPB	無法回收	8

資料來源：本團隊自行彙整。

從上表可知，土地租金減收前之財務指標不自償亦無法回收，不具財務可行性，或致招商不成之結果；依前述方案減收後，則本案 NPV 大於 0，IRR 高於加權平均資金成本率 5.44%，SLR 高於 100%具自償性，且 PB 及 DPB 顯示皆可於許可年期 10 年內回收。是以，方案一之土地租金減收方式具自償性，而有招商誘因。

貳、方案二之土地租金減收規劃

本案若計收全部土地租金(每年約 4,688 萬)，將造成本案財務不自償，依照促參租金優惠辦法第 2 條第 2 項規定，如公共建設之自償能力不足，則得酌予減收。本案依規定規劃土地租金減收方案，並將土地租金區分為土地租金、本業增額土地租金、非體育活動增額土地租金三部分，分述如下：

一、土地租金

土地租金係依促參租金優惠辦法第 2 條第 1 項第 2 款所規定之土地租金公式計算而得土地租金總額後，以土地租金總額之 7% 計收之。以此標準計算，則首年土地租金為 3,281,590 元，其後年度則依申報地價之調整而有所變動。

二、本業增額土地租金

依本案預估之本業營運收入，約落於 3,637 萬至 4,390 萬，為避免未來本業營運收入超出本案預估之本業營運收入過多，故設計本業增額土地租金作為未來本業營收過高之因應機制。然而，若本業實際營收未達計收門檻，則本項並無計收之可能，合先敘明。

若每年本業營運收入高於 3,500 萬元，則超過部分以 1% 計算增額土地租金，並依本業營運收入之多寡以級距式方式依比例計收，詳如下表。

表4-36 本業增額土地租金計收級距比例表

級距	比例	計算說明
3.5 千萬<本業營收≤4.5 千萬部分	1%	(本業營收- 35,000,000)*1%
4.5 千萬<本業營收≤5.5 千萬部分	2%	100,000+(本業營收- 45,000,000)*2%
本業營收> 5.5 千萬部分	3%	300,000+(本業營收- 55,000,000)*3%

資料來源：本團隊自行彙整。

三、非體育活動增額土地租金

有關非體育活動增額土地租金，爰演唱會、非體育活動之場租較高，僅演唱會部分自 106 年至 108 年每場平均場租收入即達 300 萬以上。故就演唱會、非體育活動之營運收入規劃非體育活動增額土地租金計收機制，並以非體育活動營運收入之 4% 計算。若以首年預估之非體育活動營運收入 2,165 萬元計算，得出本案首年演唱會增額土地租金為 86.6 萬元。

綜上所述，可知本案減收後所收取之土地租金，除土地租金係依申報地價而有所變動外，增額土地租金之金額皆取決於營運收入之高低。詳細之減收計算及減收前後之財務指標如下。

表4-37 方案二土地租金減收計算表

項目	首年金額	總計金額
7%土地租金	<u>3,281,590</u>	<u>66,803,004</u>
本業增額土地租金	<u>13,744</u>	<u>1,005,393</u>
非體育活動增額土地租金	866,000	<u>19,059,182</u>
合計	<u>4,161,334</u>	<u>86,867,579</u>

資料來源：本團隊自行彙整。

表4-38 方案二土地租金減收前後財務指標比較表

財務指標	減收前	減收後
NPV	- 505,798,808.68	5,508,075.43
IRR	無收益	6.84%
SLR	59.99%	101.16%
PB	無法回收	9
DPB	無法回收	15

資料來源：本團隊自行彙整。

從上表可知，土地租金減收前之財務指標不自償亦無法回收，不具財務可行性，或致招商不成之結果；依前述方案減收後，則本案 NPV 大於 0，IRR 僅略高於加權平均資金成本率 5.44%，SLR 略高於 100% 尚具自償性，且 PB 及 DPB 顯示可於許可年期 20 年內 回收。是以，方案二之土地租金減收方式尚具自償性，而略具招商誘因。惟以財務指標觀之，方案一應較方案二具招商誘因，而較容易招商成功。

表4-39 分年損益表(方案一，土地租金全收)

年次 年度	1 110	2 111	3 112	4 113	5 114	6 115	7 116	8 117	9 118	10 119
營運收入										
職業球賽收入	28,253,440	28,534,562	28,818,481	29,105,224	29,394,821	29,687,300	29,982,689	30,281,016	30,582,312	30,886,606
業餘賽事收入	510,000	515,075	520,199	525,375	530,603	535,882	541,214	546,600	552,038	557,531
轉播規費	3,325,000	3,358,084	3,391,497	3,425,242	3,459,323	3,493,744	3,528,506	3,563,615	3,599,073	3,634,884
活動收入(棒球營隊)	1,100,000	1,110,945	1,121,999	1,133,163	1,144,438	1,155,825	1,167,325	1,178,940	1,190,671	1,202,518
附屬空間出租收入	1,596,000	1,611,880	1,627,918	1,644,116	1,660,475	1,676,997	1,693,683	1,710,535	1,727,555	1,744,744
本業營運收入	34,784,440	35,130,545	35,480,094	35,833,121	36,189,661	36,549,748	36,913,418	37,280,706	37,651,649	38,026,283
活動收入(其他活動)	650,000	656,468	662,999	669,596	676,259	682,987	689,783	696,647	703,578	710,579
活動收入(演唱會)	21,000,000	21,208,950	21,419,979	21,633,108	21,848,357	22,065,748	22,285,303	22,507,041	22,730,986	22,957,160
非體育營運收入	21,650,000	21,865,418	22,082,978	22,302,704	22,524,616	22,748,736	22,975,086	23,203,688	23,434,565	23,667,739
營運收入合計	56,434,440	56,995,963	57,563,073	58,135,825	58,714,277	59,298,484	59,888,504	60,484,394	61,086,214	61,694,022
營運支出										
人事成本費用	5,551,308	5,606,544	5,662,329	5,718,669	5,775,570	5,833,036	5,891,075	5,949,691	6,008,891	6,068,679
行政業務費用	4,022,289	4,062,311	4,102,731	4,143,553	4,184,781	4,226,420	4,268,473	4,310,944	4,353,838	4,397,159
球場及設備維護費用	22,026,000	22,245,159	22,466,498	22,690,040	22,915,806	23,143,818	23,374,099	23,606,671	23,841,557	24,078,781
水電費用	8,140,032	8,221,025	8,302,825	8,385,438	8,468,873	8,553,138	8,638,242	8,724,192	8,810,998	8,898,667
利息費用	-	459,310	459,310	459,310	371,044	281,016	189,190	95,530	0	0
營運支出合計	39,739,629	40,594,348	40,993,692	41,397,009	41,716,073	42,037,428	42,361,078	42,687,029	43,015,284	43,443,286
契約規定成本										
土地租金	17,514,315	17,572,404	17,572,404	17,631,071	17,631,071	17,690,322	17,690,322	17,750,163	17,750,163	17,810,598
增額土地租金(本業)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
增額土地租金(非體育)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房屋稅	20,038	19,804	19,569	19,335	19,100	18,866	18,631	18,397	18,162	17,928
地價稅	29,882	30,060	30,060	30,239	30,239	30,419	30,419	30,600	30,600	30,782
公益費用(3%)+球隊(1%)	2,257,378	2,279,839	2,302,523	2,325,433	2,348,571	2,371,939	2,395,540	2,419,376	2,443,449	2,467,761
契約規定成本合計	19,821,613	19,902,107	19,924,556	20,006,078	20,028,981	20,111,546	20,134,912	20,218,536	20,242,374	20,327,069
期初投資折舊攤提	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000
稅前淨利	(8,876,802)	(9,250,492)	(9,105,175)	(9,017,262)	(8,780,777)	(8,600,490)	(8,357,487)	(8,171,171)	(7,921,444)	(7,826,334)
營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅後淨利	(8,876,802)	(9,250,492)	(9,105,175)	(9,017,262)	(8,780,777)	(8,600,490)	(8,357,487)	(8,171,171)	(7,921,444)	(7,826,334)

表4-40 分年現金流量表(方案一，土地租金全收)

年次 年度		1 110	2 111	3 112	4 113	5 114	6 115	7 116	8 117	9 118	10 119
本期損益		(8,876,802)	(9,250,492)	(9,105,175)	(9,017,262)	(8,780,777)	(8,600,490)	(8,357,487)	(8,171,171)	(7,921,444)	(7,826,334)
期初投資折舊攤提		5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000
淨現金流量	(57,500,000)	(3,126,802)	(3,500,492)	(3,355,175)	(3,267,262)	(3,030,777)	(2,850,490)	(2,607,487)	(2,421,171)	(2,171,444)	(2,076,334)
累計淨現金流量	(57,500,000)	(60,626,802)	(64,127,294)	(67,482,469)	(70,749,731)	(73,780,508)	(76,630,998)	(79,238,485)	(81,659,656)	(83,831,100)	(85,907,434)
淨現金流量現值	(57,500,000)	(2,965,507)	(3,148,664)	(2,862,272)	(2,643,493)	(2,325,663)	(2,074,488)	(1,799,749)	(1,584,944)	(1,348,142)	(1,222,595)
累計淨現金流量現值	(57,500,000)	(60,465,507)	(63,614,171)	(66,476,443)	(69,119,936)	(71,445,599)	(73,520,087)	(75,319,836)	(76,904,780)	(78,252,922)	(79,475,517)
各年現金流入總額		56,434,440	56,995,963	57,563,073	58,135,825	58,714,277	59,298,484	59,888,504	60,484,394	61,086,214	61,694,022
各年現金流入現值總額		56,434,440	54,055,844	51,777,500	49,595,185	47,504,849	45,502,617	43,584,774	41,747,765	39,988,182	38,302,762
各年現金流出總額		117,061,242	60,496,455	60,918,248	61,403,087	61,745,054	62,148,974	62,495,990	62,905,565	63,257,658	63,770,355
各年現金流出現值總額		117,061,242	57,375,764	54,795,452	52,382,458	49,957,006	47,689,937	45,482,413	43,418,915	41,409,650	39,591,855

表4-41 分年損益表(方案一，土地租金減收)

年次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年度	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119
營運收入										
職業球賽收入	28,253,440	28,534,562	28,818,481	29,105,224	29,394,821	29,687,300	29,982,689	30,281,016	30,582,312	30,886,606
業餘賽事收入	510,000	515,075	520,199	525,375	530,603	535,882	541,214	546,600	552,038	557,531
轉播規費	3,325,000	3,358,084	3,391,497	3,425,242	3,459,323	3,493,744	3,528,506	3,563,615	3,599,073	3,634,884
活動收入(棒球營隊)	1,100,000	1,110,945	1,121,999	1,133,163	1,144,438	1,155,825	1,167,325	1,178,940	1,190,671	1,202,518
附屬空間出租收入	1,596,000	1,611,880	1,627,918	1,644,116	1,660,475	1,676,997	1,693,683	1,710,535	1,727,555	1,744,744
本業營運收入	34,784,440	35,130,545	35,480,094	35,833,121	36,189,661	36,549,748	36,913,418	37,280,706	37,651,649	38,026,283
活動收入(其他活動)	650,000	656,468	662,999	669,596	676,259	682,987	689,783	696,647	703,578	710,579
活動收入(演唱會)	21,000,000	21,208,950	21,419,979	21,633,108	21,848,357	22,065,748	22,285,303	22,507,041	22,730,986	22,957,160
非體育營運收入	21,650,000	21,865,418	22,082,978	22,302,704	22,524,616	22,748,736	22,975,086	23,203,688	23,434,565	23,667,739
營運收入合計	56,434,440	56,995,963	57,563,073	58,135,825	58,714,277	59,298,484	59,888,504	60,484,394	61,086,214	61,694,022
營運支出										
人事成本費用	5,551,308	5,606,544	5,662,329	5,718,669	5,775,570	5,833,036	5,891,075	5,949,691	6,008,891	6,068,679
行政業務費用	4,022,289	4,062,311	4,102,731	4,143,553	4,184,781	4,226,420	4,268,473	4,310,944	4,353,838	4,397,159
球場及設備維護費用	22,026,000	22,245,159	22,466,498	22,690,040	22,915,806	23,143,818	23,374,099	23,606,671	23,841,557	24,078,781
水電費用	8,140,032	8,221,025	8,302,825	8,385,438	8,468,873	8,553,138	8,638,242	8,724,192	8,810,998	8,898,667
利息費用	-	459,310	459,310	459,310	371,044	281,016	189,190	95,530	0	0
營運支出合計	39,739,629	40,594,348	40,993,692	41,397,009	41,716,073	42,037,428	42,361,078	42,687,029	43,015,284	43,443,286
契約規定成本										
土地租金	3,152,577	3,163,033	3,163,033	3,173,593	3,173,593	3,184,258	3,184,258	3,195,029	3,195,029	3,205,908
增額土地租金(本業)	-	1,305	4,801	8,331	11,897	15,497	19,134	22,807	26,516	30,263
增額土地租金(非體育)	866,000	874,617	883,319	892,108	900,985	909,949	919,003	928,148	937,383	946,710
房屋稅	20,038	19,804	19,569	19,335	19,100	18,866	18,631	18,397	18,162	17,928
地價稅	29,882	30,060	30,060	30,239	30,239	30,419	30,419	30,600	30,600	30,782
公益費用(3%)+球隊(1%)	2,257,378	2,279,839	2,302,523	2,325,433	2,348,571	2,371,939	2,395,540	2,419,376	2,443,449	2,467,761
契約規定成本合計	6,325,875	6,368,658	6,403,305	6,449,039	6,484,384	6,530,928	6,566,985	6,614,357	6,651,139	6,699,352
期初投資折舊攤提	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000
稅前淨利	4,618,936	4,282,956	4,416,076	4,539,777	4,763,819	4,980,127	5,210,440	5,433,008	5,669,790	5,801,384
營所稅	923,787	856,591	883,215	907,955	952,764	996,025	1,042,088	1,086,602	1,133,958	1,160,277
稅後淨利	3,695,149	3,426,365	3,532,861	3,631,822	3,811,055	3,984,102	4,168,352	4,346,406	4,535,832	4,641,107

表4-42 分年現金流量表(方案一，土地租金減收)

年次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年度		110	111	112	113	114	115	116	117	118	119
本期損益		3,695,149	3,426,365	3,532,861	3,631,822	3,811,055	3,984,102	4,168,352	4,346,406	4,535,832	4,641,107
期初投資折舊攤提		5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000	5,750,000
淨現金流量	(57,500,000)	9,445,149	9,176,365	9,282,861	9,381,822	9,561,055	9,734,102	9,918,352	10,096,406	10,285,832	10,391,107
累計淨現金流量	(57,500,000)	(48,054,851)	(38,878,486)	(29,595,625)	(20,213,803)	(10,652,748)	(918,646)	8,999,706	19,096,112	29,381,944	39,773,051
淨現金流量現值	(57,500,000)	8,957,924	8,254,063	7,919,131	7,590,693	7,336,664	7,084,142	6,845,882	6,609,297	6,385,964	6,118,534
累計淨現金流量現值	(57,500,000)	(48,542,076)	(40,288,013)	(32,368,882)	(24,778,189)	(17,441,525)	(10,357,383)	(3,511,501)	3,097,796	9,483,760	15,602,294
各年現金流入總額		56,434,440	56,995,963	57,563,073	58,135,825	58,714,277	59,298,484	59,888,504	60,484,394	61,086,214	61,694,022
各年現金流入現值總額		56,434,440	54,055,844	51,777,500	49,595,185	47,504,849	45,502,617	43,584,774	41,747,765	39,988,182	38,302,762
各年現金流出總額		104,489,291	47,819,598	48,280,212	48,754,003	49,153,222	49,564,381	49,970,151	50,387,988	50,800,382	51,302,915
各年現金流出現值總額		104,489,291	45,352,839	43,427,645	41,591,631	39,769,141	38,033,166	36,366,542	34,778,986	33,254,883	31,851,439

表4-43 分年損益表(方案二，土地租金全收)

年次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年度	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
營運收入																				
職業球賽收入	28,253,440	28,534,562	28,818,481	29,105,224	29,394,821	29,687,300	29,982,689	30,281,016	30,582,312	30,886,606	31,193,928	31,504,308	31,817,776	32,134,363	32,454,099	32,777,018	33,103,149	33,432,525	33,765,179	34,101,143
業餘賽事收入	510,000	515,075	520,199	525,375	530,603	535,882	541,214	546,600	552,038	557,531	563,078	568,681	574,339	580,054	585,826	591,655	597,542	603,487	609,492	615,556
副球場業餘賽事	300,000	302,985	306,000	309,044	312,119	315,225	318,361	321,529	324,728	327,959	331,223	334,518	337,847	341,208	344,603	348,032	351,495	354,992	358,525	362,092
副球場二軍賽事	1,290,000	1,302,836	1,315,799	1,328,891	1,342,113	1,355,467	1,368,954	1,382,575	1,396,332	1,410,226	1,424,257	1,438,429	1,452,741	1,467,196	1,481,794	1,496,538	1,511,429	1,526,467	1,541,656	1,556,995
轉播規費	3,325,000	3,358,084	3,391,497	3,425,242	3,459,323	3,493,744	3,528,506	3,563,615	3,599,073	3,634,884	3,671,051	3,707,578	3,744,468	3,781,726	3,819,354	3,857,356	3,895,737	3,934,500	3,973,648	4,013,186
活動收入(棒球營隊)	1,100,000	1,110,945	1,121,999	1,133,163	1,144,438	1,155,825	1,167,325	1,178,940	1,190,671	1,202,518	1,214,483	1,226,567	1,238,771	1,251,097	1,263,546	1,276,118	1,288,815	1,301,639	1,314,590	1,327,670
附屬空間出租收入	1,596,000	1,611,880	1,627,918	1,644,116	1,660,475	1,676,997	1,693,683	1,710,535	1,727,555	1,744,744	1,762,104	1,779,637	1,797,345	1,815,228	1,833,290	1,851,531	1,869,954	1,888,560	1,907,351	1,926,329
本業營運收入	36,374,440	36,736,366	37,101,893	37,471,056	37,843,893	38,220,440	38,600,733	38,984,811	39,372,710	39,764,468	40,160,125	40,559,718	40,963,287	41,370,872	41,782,512	42,198,248	42,618,120	43,042,171	43,470,440	43,902,971
活動收入(其他活動)	650,000	656,468	662,999	669,596	676,259	682,987	689,783	696,647	703,578	710,579	717,649	724,790	732,001	739,285	746,641	754,070	761,573	769,150	776,803	784,533
活動收入(演唱會)	21,000,000	21,208,950	21,419,979	21,633,108	21,848,357	22,065,748	22,285,303	22,507,041	22,730,986	22,957,160	23,185,583	23,416,280	23,649,272	23,884,582	24,122,234	24,362,250	24,604,655	24,849,471	25,096,723	25,346,435
非體育營運收入	21,650,000	21,865,418	22,082,978	22,302,704	22,524,616	22,748,736	22,975,086	23,203,688	23,434,565	23,667,739	23,903,233	24,141,070	24,381,273	24,623,867	24,868,874	25,116,320	25,366,227	25,618,621	25,873,526	26,130,968
營運收入合計	58,024,440	58,601,783	59,184,871	59,773,760	60,368,509	60,969,176	61,575,819	62,188,499	62,807,274	63,432,207	64,063,357	64,700,787	65,344,560	65,994,739	66,651,386	67,314,568	67,984,348	68,660,792	69,343,967	70,033,939
營運支出																				
人事成本費用	6,098,460	6,159,140	6,282,138	6,407,592	6,535,552	6,666,067	6,799,188	6,934,968	7,073,459	7,214,716	7,358,794	7,505,749	7,655,639	7,808,522	7,964,458	8,123,508	8,285,735	8,451,201	8,619,971	8,792,112
行政業務費用	4,332,251	4,375,357	4,462,733	4,551,854	4,642,754	4,735,470	4,830,037	4,926,493	5,024,875	5,125,222	5,227,573	5,331,967	5,438,447	5,547,052	5,657,827	5,770,814	5,886,057	6,003,601	6,123,493	6,245,780
球場及設備維護費用	23,278,500	23,510,121	23,979,618	24,458,491	24,946,927	25,445,117	25,953,256	26,471,543	27,000,180	27,539,373	28,089,334	28,650,278	29,222,425	29,805,996	30,401,222	31,008,335	31,627,571	32,259,174	32,903,389	33,560,470
水電費用	8,628,434	8,714,287	8,888,311	9,065,811	9,246,855	9,431,515	9,619,862	9,811,971	10,007,916	10,207,774	10,411,623	10,619,543	10,831,616	11,047,923	11,268,550	11,493,583	11,723,110	11,957,220	12,196,006	12,439,560
利息費用	-	483,274	483,274	483,274	390,403	295,678	199,061	100,514	-	-	-	79,880	79,880	79,880	64,529	48,872	32,903	16,614	-	-
營運支出合計	42,337,645	42,758,905	43,612,800	44,483,748	45,372,088	46,278,169	47,202,344	48,144,974	49,106,430	50,087,085	51,087,324	52,187,418	53,228,005	54,289,373	55,356,586	56,445,111	57,555,375	58,687,810	59,842,860	61,037,922
契約規定成本																				
土地租金	46,879,859	47,035,344	47,113,665	47,192,376	47,271,477	47,350,970	47,430,858	47,511,143	47,591,826	47,672,909	47,754,394	47,836,284	47,918,581	48,001,286	48,084,401	48,167,929	48,251,871	48,336,230	48,421,008	48,506,206
增額土地租金(本業)																				
增額土地租金(非體育)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房屋稅	20,038	19,804	19,569	19,335	19,100	18,866	18,631	18,397	18,162	17,928	17,694	17,459	17,225	16,990	16,756	16,521	16,287	16,052	15,818	15,584
地價稅	29,882	30,060	30,060	30,239	30,239	30,419	30,419	30,600	30,600	30,782	30,782	30,965	30,965	31,150	31,150	31,150	31,335	31,335	31,335	31,521
公益費用(3%)+球隊(1%)	2,320,978	2,344,071	2,367,395	2,390,950	2,414,740	2,438,767	2,463,033	2,487,540	2,512,291	2,537,288	2,562,534	2,588,031	2,613,782	2,639,790	2,666,055	2,692,583	2,719,374	2,746,432	2,773,759	2,801,358
契約規定成本合計	49,250,757	49,429,279	49,530,689	49,632,900	49,735,556	49,839,022	49,942,941	50,047,680	50,152,879	50,258,907	50,365,404	50,472,739	50,580,553	50,689,216	50,798,362	50,908,183	51,018,867	51,130,049	51,241,920	51,354,669
期初投資/重增置折舊攤提	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000
稅前淨利	-36,588,962	-36,611,400	-36,983,618	-37,367,887	-37,764,134	-38,173,014	-38,594,465	-39,029,156	-39,477,034	-39,938,785	-41,414,371	-41,984,370	-42,488,998	-43,008,850	-43,528,561	-44,063,726	-44,614,895	-45,182,067	-45,765,813	-46,383,652
營所稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	-36,588,962	-36,611,400	-36,983,618	-37,367,887	-37,764,134	-38,173,014	-38,594,465	-39,029,156	-39,477,034	-39,938,785	-41,414,371	-41,984,370	-42,488,998	-43,008,850	-43,528,561	-44,063,726	-44,614,895	-45,182,067	-45,765,813	-46,383,652

表4-44 分年現金流量表(方案二，土地租金全收)

年次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年度		110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
本期損益	-36,588,962	-36,611,400	-36,983,618	-37,367,887	-37,764,134	-38,173,014	-38,594,465	-39,029,156	-39,477,034	-39,938,785	-41,414,371	-41,984,370	-42,488,998	-43,008,850	-43,528,561	-44,063,726	-44,614,895	-45,182,067	-45,765,813	-46,383,652	-36,588,962
期初投資/重增置折舊攤提	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	3,025,000
期初投資/重增置	(60,500,000)											(10,000,000)									
淨現金流量	(60,500,000)	(33,563,962)	(33,586,400)	(33,958,618)	(34,342,887)	(34,739,134)	(35,148,014)	(35,569,465)	(36,004,156)	(36,452,034)	(36,913,785)	(47,389,371)	(37,959,370)	(38,463,998)	(38,983,850)	(39,503,561)	(40,038,726)	(40,589,895)	(41,157,067)	(41,740,813)	(42,358,652)
累計淨現金流量	(60,500,000)	(94,063,962)	(127,650,362)	(161,608,980)	(195,951,867)	(230,691,001)	(265,839,015)	(301,408,480)	(337,412,636)	(373,864,670)	(410,778,455)	(458,167,826)	(496,127,196)	(534,591,194)	(573,575,044)	(613,078,605)	(653,117,331)	(693,707,226)	(734,864,293)	(776,605,106)	(818,963,758)
淨現金流量現值	(60,500,000)	(31,832,575)	(30,210,685)	(28,969,812)	(27,786,320)	(26,657,031)	(25,579,505)	(24,550,890)	(23,568,996)	(22,631,262)	(21,735,726)	(26,464,584)	(20,104,889)	(19,321,270)	(18,572,250)	(17,849,029)	(17,157,625)	(16,496,560)	(15,864,210)	(15,259,260)	(14,686,330)
累計淨現金流量現值	(60,500,000)	(92,332,575)	(122,543,260)	(151,513,072)	(179,299,392)	(205,956,423)	(231,535,928)	(256,086,818)	(279,655,814)	(302,287,076)	(324,022,802)	(350,487,386)	(370,592,275)	(389,913,545)	(408,485,795)	(426,334,824)	(443,492,449)	(459,989,009)	(475,853,219)	(491,112,479)	(505,798,809)
各年現金流入總額	58,024,440	58,601,783	59,184,871	59,773,760	60,368,509	60,969,176	61,575,819	62,188,499	62,807,274	63,432,207	64,063,357	64,700,787	65,344,560	65,994,739	66,651,386	67,314,568	67,984,348	68,660,792	69,343,967	70,033,939	58,024,440
各年現金流入現值總額	58,024,440	55,578,828	53,236,294	50,992,493	48,843,264	46,784,620	44,812,744	42,923,979	41,114,821	39,381,915	37,722,048	36,132,141	34,609,245	33,150,536	31,753,309	30,414,972	29,133,043	27,905,144	26,729,000	25,602,427	58,024,440
各年現金流出總額	152,088,402	92,188,183	93,143,489	94,116,647	95,107,644	96,117,190	97,145,284	98,192,654	99,259,308	100,345,992	111,452,728	102,660,157	103,808,559	104,978,589	106,154,948	107,353,294	108,574,242	109,817,859	111,084,780	112,392,591	152,088,402
各年現金流出現值總額	152,088,402	87,432,685	83,781,786	80,290,122	76,950,182	73,755,405	70,698,966	67,774,902	64,977,007	62,299,856	65,626,051	57,330,542	54,981,406	52,732,938	50,573,154	48,505,806	46,526,857	44,632,215	42,818,217	41,087,552	152,088,402

表4-45 分年損益表(方案二，土地租金減收)

年次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年度	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
營運收入																				
職業球賽收入	28,253,440	28,534,562	28,818,481	29,105,224	29,394,821	29,687,300	29,982,689	30,281,016	30,582,312	30,886,606	31,193,928	31,504,308	31,817,776	32,134,363	32,454,099	32,777,018	33,103,149	33,432,525	33,765,179	34,101,143
業餘賽事收入	510,000	515,075	520,199	525,375	530,603	535,882	541,214	546,600	552,038	557,531	563,078	568,681	574,339	580,054	585,826	591,655	597,542	603,487	609,492	615,556
副球場業餘賽事	300,000	302,985	306,000	309,044	312,119	315,225	318,361	321,529	324,728	327,959	331,223	334,518	337,847	341,208	344,603	348,032	351,495	354,992	358,525	362,092
副球場二軍賽事	1,290,000	1,302,836	1,315,799	1,328,891	1,342,113	1,355,467	1,368,954	1,382,575	1,396,332	1,410,226	1,424,257	1,438,429	1,452,741	1,467,196	1,481,794	1,496,538	1,511,429	1,526,467	1,541,656	1,556,995
轉播規費	3,325,000	3,358,084	3,391,497	3,425,242	3,459,323	3,493,744	3,528,506	3,563,615	3,599,073	3,634,884	3,671,051	3,707,578	3,744,468	3,781,726	3,819,354	3,857,356	3,895,737	3,934,500	3,973,648	4,013,186
活動收入(棒球營隊)	1,100,000	1,110,945	1,121,999	1,133,163	1,144,438	1,155,825	1,167,325	1,178,940	1,190,671	1,202,518	1,214,483	1,226,567	1,238,771	1,251,097	1,263,546	1,276,118	1,288,815	1,301,639	1,314,590	1,327,670
附屬空間出租收入	1,596,000	1,611,880	1,627,918	1,644,116	1,660,475	1,676,997	1,693,683	1,710,535	1,727,555	1,744,744	1,762,104	1,779,637	1,797,345	1,815,228	1,833,290	1,851,531	1,869,954	1,888,560	1,907,351	1,926,329
本業營運收入	36,374,440	36,736,366	37,101,893	37,471,056	37,843,893	38,220,440	38,600,733	38,984,811	39,372,710	39,764,468	40,160,125	40,559,718	40,963,287	41,370,872	41,782,512	42,198,248	42,618,120	43,042,171	43,470,440	43,902,971
活動收入(其他活動)	650,000	656,468	662,999	669,596	676,259	682,987	689,783	696,647	703,578	710,579	717,649	724,790	732,001	739,285	746,641	754,070	761,573	769,150	776,803	784,533
活動收入(演唱會)	21,000,000	21,208,950	21,419,979	21,633,108	21,848,357	22,065,748	22,285,303	22,507,041	22,730,986	22,957,160	23,185,583	23,416,280	23,649,272	23,884,582	24,122,234	24,362,250	24,604,655	24,849,471	25,096,723	25,346,435
非體育營運收入	21,650,000	21,865,418	22,082,978	22,302,704	22,524,616	22,748,736	22,975,086	23,203,688	23,434,565	23,667,739	23,903,233	24,141,070	24,381,273	24,623,867	24,868,874	25,116,320	25,366,227	25,618,621	25,873,526	26,130,968
營運收入合計	58,024,440	58,601,783	59,184,871	59,773,760	60,368,509	60,969,176	61,575,819	62,188,499	62,807,274	63,432,207	64,063,357	64,700,787	65,344,560	65,994,739	66,651,386	67,314,568	67,984,348	68,660,792	69,343,967	70,033,939
營運支出																				
人事成本費用	6,098,460	6,159,140	6,282,138	6,407,592	6,535,552	6,666,067	6,799,188	6,934,968	7,073,459	7,214,716	7,358,794	7,505,749	7,655,639	7,808,522	7,964,458	8,123,508	8,285,735	8,451,201	8,619,971	8,792,112
行政業務費用	4,332,251	4,375,357	4,462,733	4,551,854	4,642,754	4,735,470	4,830,037	4,926,493	5,024,875	5,125,222	5,227,573	5,331,967	5,438,447	5,547,052	5,657,827	5,770,814	5,886,057	6,003,601	6,123,493	6,245,780
球場及設備維護費用	23,278,500	23,510,121	23,979,618	24,458,491	24,946,927	25,445,117	25,953,256	26,471,543	27,000,180	27,539,373	28,089,334	28,650,278	29,222,425	29,805,996	30,401,222	31,008,335	31,627,571	32,259,174	32,903,389	33,560,470
水電費用	8,628,434	8,714,287	8,888,311	9,065,811	9,246,855	9,431,515	9,619,862	9,811,971	10,007,916	10,207,774	10,411,623	10,619,543	10,831,616	11,047,923	11,268,550	11,493,583	11,723,110	11,957,220	12,196,006	12,439,560
利息費用	-	483,274	483,274	483,274	390,403	295,678	199,061	100,514	-		-	79,880	79,880	79,880	64,529	48,872	32,903	16,614	-	
營運支出合計	42,337,645	42,758,905	43,612,800	44,483,748	45,372,088	46,278,169	47,202,344	48,144,974	49,106,430	50,087,085	51,087,324	52,187,418	53,228,005	54,289,373	55,356,586	56,445,111	57,555,375	58,687,810	59,842,860	61,037,922
契約規定成本																				
土地租金	3,281,590	3,292,474	3,297,957	3,303,466	3,309,003	3,314,568	3,320,160	3,325,780	3,331,428	3,337,104	3,342,808	3,348,540	3,354,301	3,360,090	3,365,908	3,371,755	3,377,631	3,383,536	3,389,471	3,395,434
增額土地租金(本業)	13,744	17,364	21,019	24,711	28,439	32,204	36,007	39,848	43,727	47,645	51,601	55,597	59,633	63,709	67,825	71,982	76,181	80,422	84,704	89,030
增額土地租金(非體育)	866,000	874,617	883,319	892,108	900,985	909,949	919,003	928,148	937,383	946,710	956,129	965,643	975,251	984,955	994,755	1,004,653	1,014,649	1,024,745	1,034,941	1,045,239
房屋稅	20,038	19,804	19,569	19,335	19,100	18,866	18,631	18,397	18,162	17,928	17,694	17,459	17,225	16,990	16,756	16,521	16,287	16,052	15,818	15,584
地價稅	29,882	30,060	30,060	30,239	30,239	30,419	30,419	30,600	30,600	30,782	30,782	30,965	30,965	31,150	31,150	31,150	31,335	31,335	31,335	31,521
公益費用(3%)+球隊(1%)	2,320,978	2,344,071	2,367,395	2,390,950	2,414,740	2,438,767	2,463,033	2,487,540	2,512,291	2,537,288	2,562,534	2,588,031	2,613,782	2,639,790	2,666,055	2,692,583	2,719,374	2,746,432	2,773,759	2,801,358
契約規定成本合計	6,532,232	6,578,390	6,619,319	6,660,808	6,702,506	6,744,773	6,787,253	6,830,313	6,873,591	6,917,457	6,961,548	7,006,235	7,051,157	7,096,683	7,142,449	7,188,644	7,235,457	7,282,522	7,330,028	7,378,166
期初投資/重增置折舊攤提	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000
稅前淨利	6,129,563	6,239,489	5,927,752	5,604,205	5,268,916	4,921,234	4,561,223	4,188,211	3,802,254	3,402,665	1,989,485	1,482,134	1,040,398	583,682	127,352	-344,188	-831,485	-1,334,540	-1,853,921	-2,407,149
營所稅	1,225,913	1,247,898	1,185,550	1,120,841	1,053,783	984,247	912,245	837,642	760,451	680,533	397,897	296,427	208,080	116,736	25,470	-	-	-	-	-
稅後淨利	4,903,650	4,991,591	4,742,202	4,483,364	4,215,133	3,936,987	3,648,978	3,350,569	3,041,803	2,722,132	1,591,588	1,185,707	832,318	466,946	101,882	-344,188	-831,485	-1,334,540	-1,853,921	-2,407,149

表4-46 分年現金流量表(方案二，土地租金減收)

年次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年度		110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
本期損益		4,903,650	4,991,591	4,742,202	4,483,364	4,215,133	3,936,987	3,648,978	3,350,569	3,041,803	2,722,132	1,591,588	1,185,707	832,318	466,946	101,882	-344,188	-831,485	-1,334,540	-1,853,921	-2,407,149
期初投資/重增置折舊攤提		3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000	4,025,000
期初投資/重增置	(60,500,000)											(10,000,000)									
淨現金流量	(60,500,000)	7,928,650	8,016,591	7,767,202	7,508,364	7,240,133	6,961,987	6,673,978	6,375,569	6,066,803	5,747,132	(4,383,412)	5,210,707	4,857,318	4,491,946	4,126,882	3,680,812	3,193,515	2,690,460	2,171,079	1,617,851
累計淨現金流量	(60,500,000)	(52,571,350)	(44,554,759)	(36,787,557)	(29,279,193)	(22,039,060)	(15,077,073)	(8,403,095)	(2,027,526)	4,039,277	9,786,409	5,402,997	10,613,704	15,471,022	19,962,968	24,089,850	27,770,662	30,964,177	33,654,637	35,825,716	37,443,567
淨現金流量現值	(60,500,000)	7,519,653	7,210,856	6,626,135	6,074,905	5,555,707	5,066,693	4,606,538	4,173,567	3,766,577	3,384,050	(2,447,916)	2,759,811	2,439,932	2,140,003	1,864,663	1,577,323	1,297,910	1,037,052	793,685	560,931
累計淨現金流量現值	(60,500,000)	(52,980,347)	(45,769,491)	(39,143,356)	(33,068,451)	(27,512,744)	(22,446,051)	(17,839,513)	(13,665,946)	(9,899,369)	(6,515,319)	(8,963,235)	(6,203,424)	(3,763,492)	(1,623,489)	241,174	1,818,497	3,116,407	4,153,459	4,947,144	5,508,075
各年現金流入總額		58,024,440	58,601,783	59,184,871	59,773,760	60,368,509	60,969,176	61,575,819	62,188,499	62,807,274	63,432,207	64,063,357	64,700,787	65,344,560	65,994,739	66,651,386	67,314,568	67,984,348	68,660,792	69,343,967	70,033,939
各年現金流入現值總額		58,024,440	55,578,828	53,236,294	50,992,493	48,843,264	46,784,620	44,812,744	42,923,979	41,114,821	39,381,915	37,722,048	36,132,141	34,609,245	33,150,536	31,753,309	30,414,972	29,133,043	27,905,144	26,729,000	25,602,427
各年現金流出總額		110,595,790	50,585,192	51,417,669	52,265,397	53,128,377	54,007,189	54,901,842	55,812,929	56,740,471	57,685,075	68,446,769	59,490,080	60,487,242	61,502,793	62,524,505	63,633,755	64,790,832	65,970,332	67,172,888	68,416,088
各年現金流出現值總額		110,595,790	47,975,771	46,249,761	44,587,172	42,985,380	41,442,348	39,955,655	38,523,409	37,143,378	35,813,805	40,303,107	33,222,222	32,036,604	30,894,138	29,787,226	28,751,858	27,764,539	26,811,687	25,892,146	25,010,986

第五節 敏感性分析

當計畫具財務可行性時，應就重要之基本假設參數進行敏感性分析，以了解參數變動對計畫財務可行性之影響。本團隊依據方案一、方案二就期初投資、營運收入、營運成本及折現率進行單因子百分比變動敏感性分析。

壹、方案一

本案於減收土地租金後，期初投資及折現率在 10%至-10%之間變動，自償能力 SLR 皆大於 100%，故具財務可行性。但若為營業收入減少 10%、或營業成本增加 10%之情形，則自償能力 SLR 將低於 100%。可知營業收入及營業成本之敏感性程度會高於期初投資及折現率。因此對本案影響最大的敏感性因子為營業收入及營業成本，是需要加以控管的重要風險性因素。本團隊建議民間機構於營運期間應密切關注經濟景氣、或必須對未發生而未來可能發生之風險作適當的管理，另也應該審慎評估營運成本避免不必要的花費。

貳、方案二

本案於減收土地租金後，若期初投資及折現率在 10%至-10%之間變動，期初投資之自償能力 SLR 即低於 100%而不具自償性，而折現率之變動則仍維持在 100%以上而具自償性。可見方案二之期初投資金額敏感度較方案一為高。故若選擇方案二，則民間機構應注意期初投資金額之挹注，是否超額而有造成財務不自償之風險。

另若從營業收入減少 10%、或營業成本增加 10%之情形觀察自償能力 SLR 之數值，則得自償能力 SLR 低於 100%之結果。代表方案二之營業收入及營業成本之敏感性程度高於期初投資金額與折現率，因此對本案影響最大的敏感性因子與方案一相同，皆為營業收入及營業成本，為需加以控管的重要風險性因素。

第六節 小結

本案屬促參法所定「運動設施」之委託營運移轉 OT 案，可依促參法享有土地租金優惠，但考量因土地租金過高，導致財務試算之結果不具可行性，在土地租金未收足之情形下初步規劃不計收權利金，且為避免民間機構在營運期間因營運收支波動太大影響營運可行性，故建議機關依促參法土地租金優惠辦法減收土地租金，並以固定折數計收土地租金，並依據本業營業收入級距收取本業增額土地租金，並以非體育活動營業收入固定比例 4%計收非體育活動增額土地租金，以增加投資誘因及減輕廠商之負擔。

本案所規劃之方案一係以主球場(含外野看台)為委外範圍，許可年期為 10 年，期初投資為 5,750 萬元；方案二則以 169、169-1 兩筆地號全區委外，許可年期為 20 年，期初投資為 6,050 萬元。兩方案在土地租金部分分別以全額土地租金之 33%與 7%之比例計收之，故具財務自償性。未來招商時，建議將此部分比例做為投標最低標準並開放廠商填寫，若投標廠商所提比例較高，則依其所提比例計收土地租金。

第五章 土地可行性分析

本章係針對桃園國際棒球場使用之土地進行用地調查分析，以確實瞭解用地權屬、地上物、土地使用管制等內容，審慎評估土地取得可行性。

第一節 土地範圍

本案土地範圍位於桃園市中壢區青芝段 169 及 169-1 地號，即青埔運動公園，地址有二，分別為桃園國際棒球場之桃園市中壢區領航北路一段 1 號，青埔公園棒球場為桃園市中壢區文康二路 89 號，且四面臨路，北面為文康路、西側為永園路、東邊則臨接領航北路一段，南側為文康二路，東側為機場捷運體育園區站。



資料來源：本團隊自行繪製。

圖5-1 本案基地位置圖

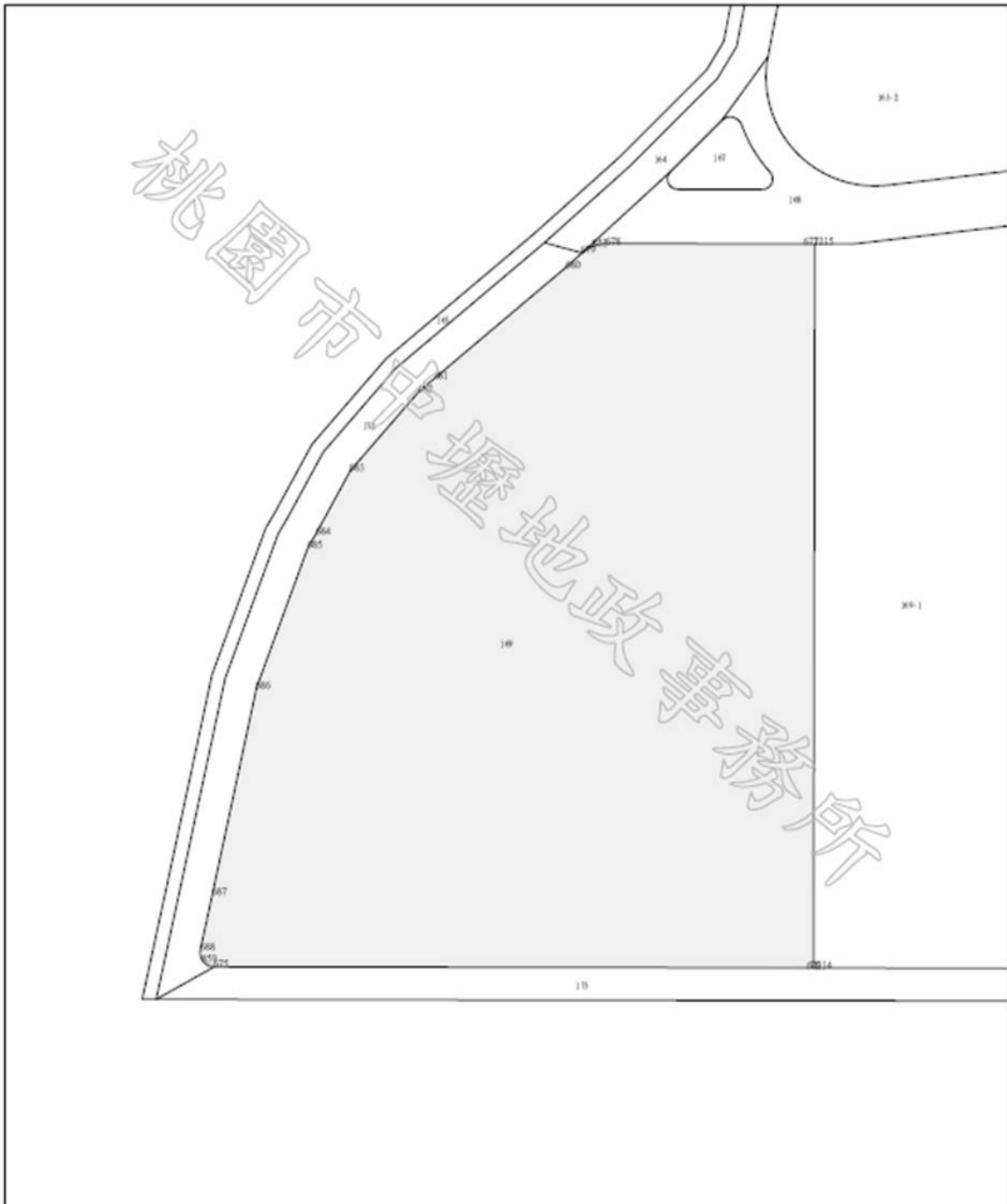
第二節 土地權屬

本案位於桃園市中壢區青芝段 169 即 169-1 號，面積約為 9.6971 公頃，如圖 7-2 所示，土地權屬為桃園市所有，管理機關為桃園市體育局。土地使用分區為體育場用地及運動休閒專用區，土地基本資料詳如下表。

表5-1 青芝段 169、169-1 號權屬表

地號	使用分區	面積(m ²)	所有權人	管理者	公告土地現值(元/m ²)	公告地價(元/m ²)
青芝段 169 地號	體育場用地	48,000	桃園市	桃園市政府體育局	76,000	15,700
青芝段 169-1 地號	運動休閒專用區	48,972	桃園市	桃園市政府體育局	80,024	16,521

資料來源：桃園地政資訊服務網。



資料來源：桃園市中壢地政事務所。

圖5-2 青芝段 169 號地籍圖



資料來源：桃園市中壢地政事務所。

圖5-3 青芝段 169-1 號地籍圖

第三節 提供民間機構使用方式分析

壹、用地取得難易度

本計畫用地權屬為公有土地，所有權人為桃園市政府所有，管理者為桃園市體育局，因此無土地取得問題。

貳、用地取得方式

主辦機關可依據促參法第 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，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」。

參、用地取得成本

民間機構用地取得成本，係依據「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 條規定，「一、興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。二、營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」。

依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計劃，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

第四節 小結

本案主要之委外經營範圍係於桃園市青埔運動公園內，未來在契約內容規範委外廠商於委外範圍內除棒球相關活動外，亦可出租其他活動使用，如需要搭設臨時性之設備，須經主管機關桃園市體育局同意後方能執行。

第六章 法律可行性分析

本案如需繼續推動，則依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)及其相關子法，應於公開徵求民間廠商投資並參與桃園國際棒球場之營運前，就本案所涉及之法令詳加探討，以下將分別針對促參法類、目的事業法類、土地營建類、環境影響評估類、經濟賦稅類及其他類法令進行可行性分析。

第一節 促參法類

壹、本案屬性分析

有關本案於促參法上之屬性分析，分述如下：

一、本案屬「運動設施」類之公共建設

本案依促參法第 3 條，屬第 1 項第 9 款所規定之運動設施。次依促進民間參與公共建設法施行細則(以下簡稱促參法施行細則)第 15 條第 3 款規定：「經中央目的事業主管機關認定之室內外運動設施」，本案係屬於本款所規定之運動設施。

二、主辦機關為桃園市政府

依據促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，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；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」由此規定可知，本案主辦機關為桃園市政府；桃園市政府依促參法辦理之事項，得授權所屬機關執行，後續可授權由桃園市政府體育局為執行機關。

三、本案非屬重大公共建設

依據財政部促參司於中華民國 108 年 6 月 10 日以台財促字第 10825513790 號所公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，關於「運動設施」類別之重大公共建設範圍有二，分別討論如下：

(一)投資總額不含土地達新臺幣二億五千萬元以上，且觀眾容納席次達三千人以上之單項運動場館

雖本案觀眾容納席次超過三千人，但期初投資金額未達新臺幣二億五千萬元，故本案非屬於本項所規定之重大公共建設。

(二)投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之運動休閒園區，其中運動設施投資總額應達新臺幣三億元。

本案投資總額未達新臺幣十億元，且運動設施之投資總額亦未達新臺幣三億元，故本案非屬於本項所規定之重大公共建設。

四、營運資產設備之轉讓、出租、或設定負擔規定

依據促參法第 51 條第 2 項規定：「民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。」本案非以出租模式，而以委託民間機構經營管理方式營運，惟民間機構於營運期間因經營之必須，得以書面申請並經主辦機關同意後，始得就委託之營運資產、設備之部分進行出租之行為。依據促參法施行細則第 64 條第 2 項及該項第 2 款規定：「...營運資產、設備，於不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定者，主辦機關得同意其轉讓、出租或設定負擔」「依投資契約規定，需於營運期間屆滿後移轉予政府者，...其出租或設定負擔之期間，以經營許可期限為限...。」。

本案建議招商契約中納入「權利及資產處分之限制」，以符合促參法令適法性及出租規定。

貳、民間參與公共建設之方式

依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO(無償移轉及有償移轉)、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等 7 類，茲分析如下：

表6-1 民間參與公共建設方式檢討表

方式	性質	適用範圍	結論
BOT	民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。	◆政府資金短缺，開發案可藉由民間機構參與並有利可圖之案件。 ◆建設完成後，在特許期限內民間機構可藉由計劃本身回收投資成本。 ◆營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。	本案為政府投資興建，故不適用此方式。
BTO 無償移轉	民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	◆建設完成後，無法藉由計劃本身在一定期限內回收投資成本之開發案。	本案為政府投資興建，故不適用此方式。
BTO 有償	民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費	◆需藉由政府保證最低收購價格下之案件。	本案為政府投資興建，

方式	性質	適用範圍	結論
移轉	以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。		故不適用此方式。
ROT	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	◆已完成或既有之建物，在政府無法妥善營運或交由民間機構可減輕政府負擔之案件。 ◆既有建物改良後，在合理經營下可獲利之案件。	因本案規劃修建項目不符建築法第9條*所規定之修改建標準，故建議本案改採OT方式委外。
OT	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。	◆已完成或既有之建物，可藉由計劃本身在約定期限內支付維修費，可獲得合理利潤之案件。	本案建議採此方式辦理。
BOO	配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。	◆土地權屬單純及容易取得，適合民間擁有所有權。 ◆建設完成後，在特許期限內民間機構可藉由計劃本身回收投資成本。 ◆營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。 ◆民間經營彈性大，效益高之開發案。	本案已由政府出資興建，故不適用此方式。
其他	經主管機關核定之方式。		本案已可適用ROT方式

資料來源：本團隊自行彙整。

*建築法第9條 本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、梁柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

參、OT 辦理程序

經檢討建築法規，本案建議以 OT 之方式辦理，而依據促參及相關子法規定，相關作業程序與內容如下：

一、應辦理可行性評估、先期規劃及必要之前置作業

(一)可行性評估及公聽會

依照促參法第 6-1 條第一項，主辦機關於辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。同條第二項則規定，主辦機關應於可行性評估階段於所在地邀集專家學者、地方居民與民間團

體舉行公聽會，蒐集建議及反對意見，並於可行性評估報告中說明不採納之理由。

(二)先期規劃

依照促參法施行細則第 52 條，主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃。並依公共建設目的及民間參與方式，就民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍，並應邀請相關領域人士審查先期計畫書。

(三)公開於主辦機關資訊網路

依照促參法施行細則第 52 條第 4 項後段，主辦機關應於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。

二、公開徵求民間參與

(一)擬定招商文件

依照促參法及促參法施行細則之規定，公告徵求民間參與時應依各該公共建設之性質，載明下列事項並予以公告之。

表6-2 促參相關法規規定招商文件應載明之事項

項目	法規	內容
公告	促參法施行細則第 53 條第 2 項	1. 公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。 2. 申請人之資格條件。 3. 申請案件之甄審項目及甄審標準。 4. 有無協商事項。 5. 公告日、申請文件遞送截止日、申請程序及保證金。 6. 容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。 7. 主辦機關依本法第五條第二項、第三項規定授權或委託事項。
招商文件	促參法施行細則第 53 條第 3 項	1. 公告事項之詳細規範。 2. 投資計畫書主要內容及格式。 3. 申請案件之評定方式及評審時程。 4. 政府承諾及配合事項。 5. 協商項目及程序。但不允許協商者，不在此限。 6. 議約及簽約期限。 7. 投資契約草案。

項目	法規	內容
投資契約	促參法第 11 條	1. 公共建設之規劃、興建、營運及移轉。 2. 土地租金、權利金及費用之負擔。 3. 費率及費率變更。 4. 營運期間屆滿之續約。 5. 風險分擔。 6. 施工或經營不善之處置及關係人介入。 7. 稽核、工程控管及營運品質管理。 8. 爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。 9. 其他約定事項。

資料來源：本團隊自行彙整。

(二)成立甄審委員會及工作小組

依照促參法第 44 條第 1 項之規定，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準。再依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(以下簡稱評審辦法)」第 2 條第 2 項，甄審會應於公告徵求民間參與前成立。

依照評審辦法第 13 條，主辦機關應於甄審會成立時一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。成員至少三人，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，故得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業。

(三)公告招商

依照促參法施行細則第 53 條第 1 項，主辦機關辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告及招商文件內容。

本案將依上開條文及契約規定辦理至少 2 場之招商說明會，以利招商之辦理。

三、辦理評審、議約、簽約程序

(一)評審

依照促參法第 44 條第 1 項之規定，甄審委員會應依公告前所訂定之甄審標準，就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。而依評審辦法第 16 條，評審應分資格審查及綜合評審二階段。

(二)議約

主辦機關應依照促參法施行細則第 57 條所規定之議約原則辦理議約，原則上應依徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果進行議約，且除非於公告後投資契約訂立前發生情事變更、或原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

議約期限則規定在促參法施行細則第 58 條第 2 項第 1 款，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過等標期之二倍，且以六個月為限。

(三)簽約

依照促參法第 45 條第 1 項之規定，經評定為最優申請案件申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建、營運。

簽約期限則規定在促參法施行細則第 58 條第 2 項第 2 款，自議約完成至簽訂契約期間，以一個月為原則，並得展延一個月。但簽約前依本法第四十五條規定之籌辦及補正時間，不予計算。

第二節 目的事業法類

壹、國民體育法

國民體育法為運動設施公共建設之基本母法，其第 2 條規定國民體育實施之主管機關，在中央為教育部體育署，在直轄市為直轄市政府，在縣(市)為縣(市)政府；另按照第 5 條之規定，各級政府為推行國民體育，應普設公共運動設施，其業務受主管體育行政機關之指導及考核。

本案座落於桃園市，而桃園市政府係屬直轄市，故本案由桃園市政府為主管機關，而中央主管機關為教育部體育署。

貳、運動產業發展條例

運動產業發展條例所稱之運動事業，指從事運動產業之法人、合夥、獨資或個人；運動產業依照本條例第 4 條第 1 項，則分為十三項。本案經分析後，屬於本條例第 4 條第 1 項第 9 款之運動場館或設施營建業，為運動產業之一種，主管機關為桃園市政府，中央體育主管機關則為教育部體育署，可依本條例及相關子法接受獎勵和補助。

依照運動產業發展條例第 8 條第 1 項第 11 款，中央主管機關(即教育部體育署)為推展運動產業發展，對於運動場館設施之興整建與營運，得採取適當之輔導或獎助措施。本案因符合本條例第 8 條第 1 項第 11 款，故後續可依照運動產業輔導獎助辦法第 3 條以下之規定向教育部體育署提出輔導或獎助申請。輔導或獎助對象、資格條件、審核標準、申請程序、獎助方式及其他相關事項詳參運動產業輔導獎助辦法。

參、運動場館重大投資案件單一窗口作業要點

教育部體育署已於 108 年 04 月 16 日廢止「運動場館重大投資案件認定辦法」，惟教育部體育署於 108 年 06 月 24 日公布「運動場館重大投資案件單一窗口作業要點」，其第 3 點訂有「重大投資案件之要件，詳列如下：

- (一)投資興建運動產業發展條例第五條所定之大型運動設施。
- (二)位於臺灣本島，土地面積五公頃以上，且不包括土地價值之投資金額達新臺幣五億元以上。
- (三)位於離島，土地面積零點五公頃以上，且不包括土地價值之投資金額達新臺幣一億元以上。

本案屬臺灣本島投資案件，土地面積雖達五公頃以上，但投資金額未達新臺幣五億元，故非屬運動場館重大投資案件。

肆、公共運動設施設置及管理辦法

本案為桃園國際棒球場，屬「公共運動設施設置及管理辦法」第 2 條第 1 項所規定之「公共運動設施」，故應受本辦法之規範。

而依同辦法第 3 條，各級政府設置公共運動設施時，應辦理可行性評估，評估項目應有政策目標及設置目的、運動需求及財務可行性、法律可行性、技術可行性、環境可行性。

本可行性評估報告即包含上述項目及章節，符合前述法規之要求。後續先期規劃及招商文件亦將依照本辦法進行相關檢討與招商條件設計。

第三節 土地營建類

壹、都市計畫相關法令

本案基地屬都市計畫土地，法令位階上自然以都市計畫法為最高指導原則及依據，其相關子法及規定如下：

- 一、都市計畫法
- 二、都市計畫法臺灣省施行細則
- 三、桃園市都市計畫書(土地使用分區管制要點)
- 四、公共設施用地多目標使用辦法

貳、建築管理相關法令

- 一、建築法
- 二、建築技術規則
- 三、公有建築物綠建築標章暨候選綠建築證書推動使用作業要點
- 四、綠建築標章推動使用作業要點
- 五、桃園市建築管理自治條例
- 六、桃園市建築物施工中管制要點

參、機電設備及消防系統相關法令

「臺灣電力公司營業規則」、「新增設用戶配電場所設置規範」、「經濟部屋內外線路裝置規則」、「建築物電信管線設計規範」、「各類場所消防安全設備設置標準」、「建築技術規則建築設備編」、「臺灣省自來水事業處用水設備設計注意事項」、「下水道法」等。

第四節 環境影響評估類

依「環境影響評估法(以下簡稱「環評法」)」第5條第1項之規定，開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估，其中開發行為依同條同項第6款即包含「運動場地」之開發，亦即本案之開發項目，故本案若對環境有不良影響之虞，則應進行環境影響評估。

次依前開法條第 2 項規定，將前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則授權予行政院環境保護署進行相關立法，也即「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下簡稱「環評認定標準」)」」。其中第 22 條即明訂運動場地或運動公園之開發，其興建或擴建有同條之情形時應實施環境評估應實施環境影響評估，惟本案為已開發之棒球場、壘球場及籃球場設施，依據「環評認定標準」第 2 條第 1 項第款之「興建」及第 2 款之「擴建」標準，本次規劃為既有設施進行修繕整建，且未有擴增開發基地面積之情事，因此無須進行環境影響評估。

第五節 經濟稅賦類

本案初步評估非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，故無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠。但仍可依「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 條規定，享有營運期間土地租金六折優惠。

表6-3 經濟賦稅相關法規

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	本案適用與否
1	國有財產出租限制之排除	一、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 二、...其訂有租賃契約者，不受民法第 449 條、土地法第 25 條及國有財產法第 28 條之限制(第 8 條)。	◆民法 ◆土地法 ◆國有財產法	適用
2	中長期資金之融通	主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。(第 30 條)。	◆中長期資金運用策劃及推動要點 ◆促進民間參與公共建設優惠貸款要點	適用
3	民間機構發行公司債限制之放寬	民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。(第 34 條)。	◆促參法 ◆公司法	適用

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	本案適用與否
4	民間機構公開發行新股限制之放寬	參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第270條第1款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。(第33條)。	◆促參法 ◆公司法	適用
5	協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款	民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。(第35條)。	◆促參法	適用
6	民間機構營利事業所得稅之免徵	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。(第36條第1項)。	◆民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法	不適用
7	民間機構營利事業所得稅之抵減	民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之： 一、投資於興建、營運設備或技術。 二、購置防治污染設備或技術。 三、投資於研究發展、人才培訓之支出。(第37條)。	◆民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法	不適用
8	地價稅、房屋稅及契稅之減免	參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。(第39條第1項)。	◆桃園市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例	不適用
9	關稅之減免及分期繳納	民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。(第38條第2項)。	◆民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法	不適用
10	股東投資抵減營利事業所得稅	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上	◆民間機構參與重大公共建設營利事業股東	不適用

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	本案適用與否
		者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。	適用投資抵減辦法	

資料來源：本團隊自行彙整。

第六節 其他類

除上述各類法令檢討外，目前運動設施環境在兩性平權的環節也相當重要，是相當值得重視的課題。本案將探討「性騷擾防治法」、「性別工作平等法」之規範。

表6-4 兩性平權法令檢討

項次	項目	規定內容	本案適用與否
1	性騷擾防治法	為防治性騷擾及保護被害人之權益，特制定本法。有關性騷擾之定義及性騷擾事件之處理及防治，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律。但適用性別工作平等法及性別平等教育法者，除第十二條、第二十四條及第二十五條外，不適用本法之規定（第1條第1、2項）。	適用
2	性別工作平等法	為保障性別工作權之平等，貫徹憲法消除性別歧視、促進性別地位實質平等之精神，爰制定本法（第1條）。	適用

資料來源：本團隊自行彙整。

第七節 小結

本案依據促參法第3條第1項第9款規定，公共建設類別為運動設施，符合促參法之相關規定定義，經檢討建築法規，本案修繕規劃未達建築法第9條修改建標準，因此建議本案依同法第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」之規定規劃本案。本案初步評估非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，故無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠。

本案屬運動服務與運動場館產業，需民間活力創意及資金投入，故以促參法辦理較能符合本案特性。

表6-5 本案法律可行性分析結果

項目	分析結果	相關法規	本案適用與否
促參法類	本案屬於公共建設之運動設施，且非屬重大公共建設範圍。	◆促進民間參與公共建設法	適用
	本案本採「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」方式。	◆促進民間參與公共建設法	不適用
	本案建議改採「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」。	◆促進民間參與公共建設法	適用
目的事業法類	本案由桃園市政府主辦，中央主管機關為教育部體育署。	◆國民體育法	適用
	屬運動產業之一種，得依法提出輔導或獎助申請。	◆運動場館重大投資案件單一窗口作業要點	適用
	本案非重大投資案件，亦未達可認定為大型運動設施之標準。	◆運動場館重大投資案件認定辦法	不適用
環境影響評估類	本案不需進行環境影響評估。	◆環境影響評估法 ◆開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	不適用
土地營建類	詳第三節。		適用
經濟賦稅類	詳第五節。		適用
其他類	詳第六節。		適用

資料來源：本團隊自行彙整。

第七章 環境影響分析

第一節 環境影響分析

就本案而言，公共建設之開發行為是否為「環境影響評估法」及相關規定中定義為需要進行環境影響評估之建設行為，經查明「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 22 條規定辦理：

運動場地之開發，其興建或擴建有下列情形者，應實施環境影響評估：

- 一、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境
- 二、位於山坡地，室內球場、體育館，申請開發面積一公頃以上者；或挖填土石方五萬立方公尺以上者
- 三、室內球場、體育館，申請開發面積三公頃以上者
- 四、申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積三公頃以上者

本案屬於棒球場用途為已興建完成之建築，進行外野看台、球場內部修建，非位於山坡地且開發面積未達三公頃，所以本案不需進行環境影響評估作業。

第二節 環境影響評估及因應對策

壹、本案環境影響之探討

本案桃園國際棒球場之地點所在位置腹地較大鄰近無其他大型運動設施及住宅區。因此桃園國際棒球場於修繕期間會帶來環境與生活上些微的影響。

針對桃園國際棒球場修繕期間對週遭景觀及環境污染之影響，本案從「生活環境」、「自然生態環境」、「社會經濟環境」及「景觀美質環境」等四個層面分別進行評估，相關評估項目乃就此四層面開發前後之差異作比較，以為評核之參考，有關桃園國際棒球場修繕期間之環境影響評估項目請詳見下表。

表 7-1 環境影響評估項目一覽表

環境類別	環境項目	子項目	評估
生活型態	空氣品質	碳氫化物、懸浮微粒	濃度
	水質	Bod、ss、大腸菌數	濃度、排放量、成熟水體分佈
	廢棄物質	一般廢棄物、事業廢棄物	產生量、質、處理狀況
	噪音	噪音量	音源、受音點範圍、位準

環境類別	環境項目	子項目	評估
	震動	震動量	位準、範圍
	電波干擾	收音機、電視、無線通訊	障礙度
自然生態環境	氣象		施工前後對當地氣候影響
	地象	地形及地貌	施工前、完成後對地象之改變
	水文	水文、逕流量	施工中、完成後逕流量之改變及排水系統之影響
	土壤、地質、地震		施工前土壤及地質狀況之探測，查核基地所處位置與震帶之關係
	路域生態		變化狀況
社會經濟環境	土地利用		與該地區未來計畫之配合度
	就業及產業活動	商業開發	商業開發對附近經濟之助益
	交通運輸	交通衝擊及影響	施工期間之維持及完工後之計畫
景觀環境	文化古蹟		史跡之存在與否
	景觀美質	整體美感	與附近環境之協調性

資料來源：本團隊自行彙整。

「權重尺度明細表」，其優點在於較能將環境類別與項目系統化分析，茲將基地開發各評估項目評估結果摘要說明，請詳見下表。

表7-2 環境影響評估項目結果分析

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	V		基地附近3公里範圍	—	工區灑水抑制灰塵；施工車輛清洗；運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛排氣定期保養，以符合環保排放標準
	水質	V		基地附近	○	施工及汽車廢水應先經沉澱處理；機具車輛之保養費亦請代處理業妥為處理
				河川或水域	○	任何污水需經建築污水處理（化糞池）以符合放流水標準；若化糞池rc構造發生裂縫，亦將污染地下水

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
	廢棄物質	V		基地	—	施工產生之一般或事業廢棄物須委託合格代理清除及處理業清除或回收
			V	基地	—	未來基地垃圾應予環保局協商固定每日清理工作
	噪音及振動	V		噪音敏感區	—	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中同日，慎選運輸路線避開人口稠密區，採低噪音施工機械
	電波干擾	V		基地	○	建築物高度不大，不致產生電波干擾
自然生態環境	氣象	V		基地	○	基地面積不大，不會對當地氣候造成影響
	地象	V		基地	○	基地施工將造成基地周邊地形及地貌改變
	水文	V		基地	—	污水先處理再排出
			V	基地	○	地上物之完成將使雨水逕流量及蒸發量增加而減少水滲入量
	土壤地質地震	V		基地	○	本區非屬地震帶、斷層帶，故如需施作於地下層之建物受地震力極小
	陸域生態	V		基地	○	基地原已開發
			V	基地	○	完工後經美化植被可以增加植物、動物數量及數目
社會經濟環境	土地利用	V		基地附近	—	施工材料、機具進出對沿線地區造成極輕微影響
	就業及產業活動	V		基地附近	+	施工時就業機會的提供對營建業、商業、服務業有助益
			V	基地附近	+	可增加就業機會並對當地商業、服務業之需求提升有助益
	交通運輸	V		基地附近	○	施工運輸車次頻率恐將對本地區之交通負荷
			V	基地附近	○	若無相對因應對策，對當地交通服務品質，將有所影響

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
景觀環境	文化古蹟	V			○	基地內無指定之古蹟，且經調查後，亦未發現任何考古跡象，判斷應可進行開發
	景觀美質	V			—	工程工地雜亂的景象對景觀資源的適意性有些影響；植栽綠化工程應儘早提前辦理
			V		+	基地內土地整體規劃，將較具調和及統一性

+++：顯著性之正面影響

—：輕度性之負面影響

++：中度性之正面影響

--：中度性之負面影響

＋：輕度性正面影響

---：顯著性之負面影響

○：無影響

貳、本案環境影響之對策

一、其他廢棄物

不適用土石方符合環保署「廢棄物清理法」之事業廢棄物認定標準，則應依「廢棄物清理法」及「事業廢棄物儲存清除處理方法及設施標準」等相關規定辦理。

二、營運廢棄物

事業廢棄物：依法應由產生的該事業單位負責處理或由其委託合格清除處理業者代為清除處理。廢棄物中，有些尚可回收、再資源化、再利用，有些則是有毒害的，需分開收集、妥為處理。

三、噪音管制

依鄰近居民於團隊舉辦之公聽會陳述，桃園國際棒球場賽事及其他活動舉辦期間皆產生大量噪音，雖噪音汙染有消失快速且不會殘留等特點，但噪音產生時容易讓對人的生理及心理產生影響，建議未來民間機構可依行政院環境保護署《大型活動噪音管制指引》規定，於活動辦理前中後做噪音監測、管制及防制等計畫，並能提前通知鄰近居民，降低影響程度，建立良好鄰里關係。

第三節 交通影響評估

壹、交通系統概況

本案位於桃園市中壢區青埔特區，鄰近高速鐵路桃園車站特定區計畫西南側，以體育休閒發展機能為主，距桃園高鐵西南側約 3 公里，東側為機場捷運桃園體育園區站，北側規劃為桃園會展中心，周圍土地多為住宅用地、西南側多為農地，本地住宅及商辦於近年陸續興建中。主要道路有領航北路、文康二路及高鐵南路，往北可接臺 31 縣道東西向縱貫公路；東面約 5 分鐘車程為機場捷運桃園體育園區站、約 10 分鐘車程為臺灣高鐵桃園站及 20 分鐘車程為中山高速公路中壢交流道，南來北往都很便利。



資料來源：Google 地圖、本團隊自行繪製。

圖7-1 本案基地位置

本案坐落於桃園市中壢區領航北路一段 1 號，主要道路以領航北路、高鐵南路、文康二路、永園路及文康路為主。鄰近臺 31 縣道東西向快速道路，鄰近臺灣高鐵桃園站及機場捷運桃園體育園區站，交通路線及大眾運輸詳細資訊如下表。

表7-3 前往本案基地主要路線圖

路名	概述	路線	距離 (km)
國道1號 (南下)	又稱中山高速公路，是臺灣第一條高速公路，連接了臺灣西部各大都市、城鎮及港口，可藉此道路連結國道一號及國道三號。	機場系統交流道→國道二號→大竹交流道(往青埔方向)→桃園高鐵站連絡道(臺31線)→高鐵南路→棒球場	7.7
國道1號 (北上)	又稱中山高速公路，是臺灣第一條高速公路，連接了臺灣西部各大都市、城鎮及港口，可藉此道路連結國道一號及國道三號。	平鎮系統交流道→66東西向快速道路→桃園高鐵站連絡道(臺31線)→棒球場	14.1
國道3號 (南下)	福爾摩沙高速公路，編號為中華民國國道三號，簡稱福高，是臺灣第二條南北向的高速公路，亦是臺灣最長的高速公路。	鶯歌系統交流道→國道2號→大竹交流道→桃園高鐵站連絡道(臺31線)→高鐵南路→棒球場	28.7
國道3號 (北上)		大溪交流道→66東西向快速道路→桃園高鐵站連絡道(臺31線)→高鐵南路→棒球場	21.4
臺1線	又稱縱貫公路，西部幹線，是臺灣西部一條南北向的省道，縱貫南北的交通要道，北起臺北市忠孝西路，南至屏東縣枋山鄉。	中壢區延平路右轉→中正路三段右轉→桃園高鐵站連絡道(臺31線)→棒球場	7.7
臺鐵(中壢車站)	座落於桃園市中壢區	中壢站→中壢總站(搭乘站前中壢客運/桃園客運)→170/171路公車→廣天寺站→領航南路二段→棒球場	6.7
機場捷運	桃園機場捷運，通稱為機場捷運、機捷，是一條橫跨臺灣臺北市、新北市、桃園市的捷運線，也是桃園捷運首條營運路線機場線。	桃園體育園區站(A19)→棒球場	0.4
高鐵 (桃園站)	座落於桃園市中壢區	桃園站→高鐵南路(臺31線)→棒球場	2.8

資料來源：本團隊自行彙整。

貳、大眾運輸系統概況

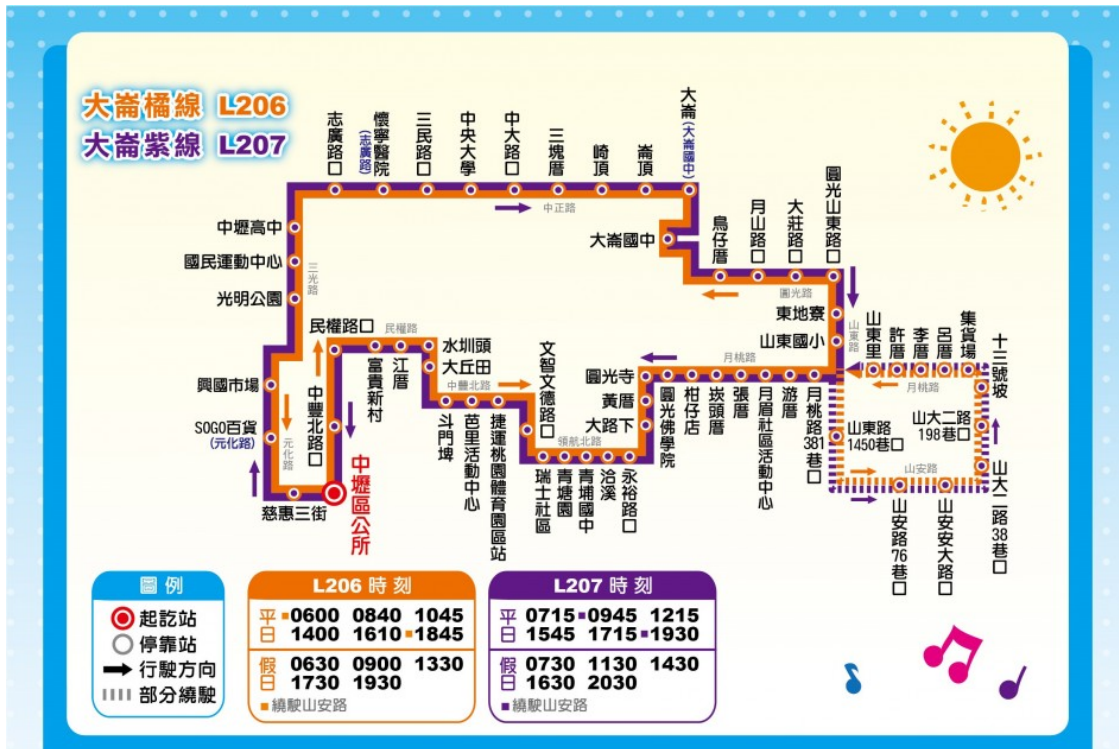
桃園國際棒球場除棒球賽事外，亦是辦理大型演唱會、展覽等首要的場地選擇，在賽事、演唱會辦理期間容易產生交通壅塞的情形，球場周邊停車場不足，在賽事期間必須規劃交通管制措施，因此大眾運輸扮演的角色更為重要，現行公車路線有 11 路可到達球場周圍(詳如下表)，站名多為桃園國際棒球場站及捷運桃園體育園區站(詳如下圖)，雖距離球場近但班次少且未在球賽期間行駛。

表7-4 本案基地周邊公車路線

資料來源：本團隊自行彙整。

客運公司	公車路線	站名	發車站與終點站	首班/末班發車時間	班距(分鐘)	平/假日車次
桃園客運	171 路	桃園國際棒球場站	中壢總站→捷運環北站	06:00~22:10	30~60	往返各 8 班
	132A	桃園國際棒球場站	中壢總站→高鐵桃園站	07:30~18:50	40~280	往返各 8 班
	707A	桃園棒球場站	桃園站→桃園棒球場站	07:10~20:50	30~90	往返各 9 班
	5081	桃園體育園區	中壢總站→大園站	10:30~18:30	115~240	往返各 3 班
中壢客運	170 路	桃園國際棒球場站	中壢總站→高鐵桃園站	06:10~23:00	20	往返各 52 班
	172 路	桃園國際棒球場站	中壢總站→高鐵桃園站	07:00~18:20	40~480	往返各 6 班
中壢區免費公車	L206	捷運桃園體育園區站	中壢區公所(環狀公車)	08:40~16:10 06:30~19:30(假日)	60~240	5 班
	L206A	捷運桃園體育園區站	中壢區公所(環狀公車)	06:00、18:45	-	2 班
	L207	捷運桃園體育園區站	中壢區公所(環狀公車)	07:15、12:15、15:45、17:15	-	4 班
	L207A	捷運桃園體育園區站	中壢區公所(環狀公車)	09:45、19:30	-	2 班
	L605	桃園國際棒球場站	高鐵桃園站→永安漁港	06:45~19:30	60~120	往返各 7 班

桃園市公車 L206 路及 L207 路環狀公車



中壢客運 170 路



桃園市公車 L605 路



資料來源：桃園市政府交通局、本團隊自行彙整。

參、本案基地周邊停車場供給

調查球場周邊公民營停車場，共有 11 處，除青埔運動公園環西路汽車停車場、文中三公有停車場及文康平面停車場位於球場周邊外，多數停車場皆設於高鐵桃園站周邊，建議市政府及未來委外廠商於賽事舉辦期間能增加公車班次及接駁車，避免球迷匯集及散場壅塞，詳如下表。

表7-6 本案基地附近停車場供給現況

名稱	地址	距離 (km)	營運 模式	車位數 量
青埔運動公園環溪路汽車停車場	桃園市中壢區永園路	0.4	公有	汽車 150
文中三公有停車場	桃園市中壢區領航北路一段	0.3	公有	汽車 1,300
文康平面停車場	桃園市中壢區文康路	0.4	民營	汽車 125
永春平面停車場	桃園市中壢區永順路	1.3	民營	汽車 180
A8win 全球通	桃園市大園區青埔路一段華泰名品城大道交叉	1.8	民營	汽車 39
青航停車場	桃園市大園區青埔路一段高鐵北路一段交叉	1.8	民營	汽車 30
嘟嘟房 高鐵桃園 3 站立體停車場	桃園市中壢區高鐵北路一段 6 號	2.2	民營	汽車 890
嘟嘟房 高鐵桃園 2 站	桃園市中壢區高鐵北路一段 6 號	2.2	民營	汽車 40
嘟嘟房 高鐵桃園 1 站平面停車場	桃園市中壢區高鐵北路一段 6 號	2.2	民營	汽車 50
五都桃園場停車場	桃園市中壢區高鐵北路一段青心路口	2.3	民營	汽車 45
Times 桃園高鐵站前西路一段停車場	桃園市中壢區站前西路一段 58 號	2	民營	汽車 180
合計				汽車 3,029

資料來源：桃園市政府交通局、本團隊自行彙整。

肆、交通接駁計畫

桃園國際棒球場過往集散場容易造成交通阻塞，賽事期間除交通管制外，藉由大眾運輸接駁計畫紓解附近交通問題。本案建議委外廠商申請就既有公車路線於賽事期間加開班次，並提供球場附近主要交通要點及汽機車停車場接駁服務。

公車部分為桃園客運於開賽前 2 個小時至開賽前 15 分鐘，間隔班次約 40 分鐘。

表7-7 公車路線加開班次計畫

發車站與終點站	加開班次(賽前)	加開班次(賽後)
中壢車站→桃園國際棒球場 (往返)	開賽前 2 小時~開賽前 15 分鐘 每 40 分鐘一班	平日 18:35 開賽-16:30~18:20 每 40 分鐘一班 假日 17:05 開賽-14:00~16:40 每 40 分鐘一班

資料來源：桃園市政府交通局。

伍、交通衝擊評估結論

依鄰近居民於本團隊辦理之公聽會陳述，桃園國際棒球場賽事及活動期間除交通壅塞外，違停情形易造成鄰近居民困擾，建議未來賽事舉辦及活動舉辦期間民間機構須提出相關之交通維持計畫，並與桃園市政府合作，降低對鄰近居民之交通影響衝擊。另依過往經驗，前往球場看球之球迷以汽車及接駁車為主要交通工具，因此，汽車方面將導引至附近停車場，並輔以大眾運輸接駁模式導引球迷進場。

綜上所述，針對平日、假日及特定不同時間賽事實施交通管制及配套措施，建議如下：

- 一、訂定交通管制時間及範圍，針對基地周邊地區規劃特定行使路線，並於賽前及賽後進行交通管制。
- 二、公車及接駁車疏運規劃，將既有公車路線加開，以接駁車方式串連周邊所增設之停車空間，達成無縫運輸之效果使整體交通疏運能更加完善。
- 三、交通管制除人力指揮外，指標明確，大眾運輸接駁服務指示及資訊清楚，方便球迷進出場。

四、球場附近停車場距離 2.3 公里內，多集中於高鐵桃園站周邊，藉由委外廠商及市府相互配合，完善交通管制及配套措施，解決過往賽事期間交通壅塞問題，可吸引更多賽事舉辦及更多外地球迷進場。

第四節 小結

本案未來屬已開闢完成之運動設施場地，未來委託民間機構營運經營，民間機構僅就室內進行裝修或設備修繕添購，無增建或擴建之行為，故無須辦理環境影響評估作業；在交通影響衝擊之評估本案除基地周遭已規劃停車場外，路邊既有規劃路邊停車位，未來於大型比賽或活動期間亦可整合高鐵桃園站周邊停車場空間規劃接駁車，並由民間機構提出交通維持計畫，與桃園市政府合作，完善交通管制及配套措施，降低本案未來交通衝擊。

第八章 後續辦理方式及評析

第一節 工作事項檢查

現階段為可行性評估報告階段，依本案契約服務需求說明書工作內容檢視本案，相關檢視內容與對照報告章節如下表所示。

表8-1 工作內容檢核表

工作項目	工作內容	報告章節
興辦目的	1.政策概述 (1)上位計畫 (2)施政計畫 2.公共建設目的之確保 3.民間參與之社會效益利弊分析	第一章
市場可行性	1.市場供需現況調分析 (1)設施供給、需求現況調查 (2)民眾付費意願調查 2.供需預測分析 (1)設施需求量推估 (2)設施規模預測 3.市場競爭力分析 (1)競爭對手界定 (2)競爭影響分析 4.投資意願調查 (1)潛在投資者類型 (2)潛在投資者初步意見彙整 5.開發定位及策略	第二章
工程技術可行性	1.初步工程規劃內容分析 2.工程規劃內容調整建議 3.工程費估算 4.施工時程	第三章
財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定 包含評估年期、物價上漲率、折現率等 (2)基本規劃資料 包含興建成本、營業收入、營業成本等 (3)財務分析方法 包含自償率、淨現值法、內部報酬率法、回收年期法等 (4)財務效益評估	第四章

工作項目	工作內容	報告章節
	(5)敏感度分析 包含建設成本、營業收入、營業成本等 2.附屬事業開發財務可行性 (1)基本假設與參數設定 包含評估年期、物價上漲率、折現率等 (2)基本規劃資料 包含興建成本、營業收入、營業成本等 (3)財務分析方法 包含自償率、淨現值法、內部報酬率 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析 包含建設成本、營業收入、營業成本等 3.整體開發財務可行性	
法律可行性	1.促參法類 2.目的事業法類 3.土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類 4.其他類	第六章
環境影響(包含節能減碳之評估)	1.環境影響分析及因應對策 (1)環境背景現況描述 (2)公共建設可能造成之環境影響 (3)評估公共建設與環境因子之關係 (4)交通衝擊評估 (5)環境影響預擬之對策 2.確認是否要進行環境影響評估	第七章
計畫替選方案評估	若不可行，須提出其他替代可行方案	目前初步可行
後續辦理方式評析	建議後續辦理方式及期程	第八章

資料來源：本契約需求說明書。

第二節 建議後續辦理方式及期程

壹、後續作業事項

可行性評估報經審查完成後，後續將進行先期規劃及招商文件，依契約及需求說明書規定，辦理先期規劃作業及招商文件，詳細工作項目應包含下列。

一、先期規劃重點

先期規劃內容與結果為未來契約草案擬定之原則與方向，未來在先期規劃定稿後，後續將進行招商文件與契約草案擬定，在招商文件與契約中有更詳盡的規範與實施要點，以下就先期規劃內容與未來投資契約草案各章節之內容做對應表，如下：

表8-2 先期規劃內容與契約草案內容對應表

先期規劃項目	規劃重點	契約草案擬定
公共建設目的	依計畫本質對地方就業、經濟發展、活絡地區商業等貢獻	雙方工作範圍
特許範圍與年限	民間機構營運本業與附屬事業範圍	◆新建及營運管理權限及期間
	民間機構營運許可年限	◆雙方工作範圍
	委託經營事項	◆委託營運管理之資產
新建及營運規劃	營運管理內容與規範	◆營運(費率及費率變更、營運之基本要求、設施維護與改善等) ◆營運績效評估 ◆保險
	營運監督與管理	
	辦理時程	
	節能減碳	
財務規劃	政府資金規劃	◆財務條款 ◆權利金及相關租稅金
	民間資金規劃	
	獎勵及租稅優惠	
	權利金	
風險規劃	風險分攤原則	◆保險
	風險因應或減輕策略	◆履約保證
	超額利潤與回饋機制	◆不可抗力及除外情事 ◆缺失及違約責任
政府承諾與配合事項	政府承諾與政府配合事項、完成程度及時程	◆甲乙雙方聲明事項
履約管理規劃	進度及品質管理機制	◆甲乙雙方聲明事項
	控管及查核項目	◆履約保證

先期規劃項目	規劃重點	契約草案擬定
	<u>經營不善之處置及關係人介入接管規劃</u>	◆ <u>缺失及違約責任</u> ◆ <u>契約終止</u> ◆聯繫、協調及爭議解決 ◆其他條款
移轉規劃	資產返還時返還後應負之義務 民間機構未依約返還資產之處置 未依期限遷離財物之處置	◆資產之返還 ◆其他條款

資料來源：本團隊自行彙整。

二、招商文件之研擬與審核

包括申請須知、契約草案等招商文件之研擬與審核。

(一)擬定申請須知草案：內容包含本案之說明、申請作業規定、投資計畫書主要內容與格式、申請保證金、甄審計畫評選作業流程，投資契約權利義務之重要事項。

(二)擬定委託營運管理契約草案；委託營運民間機構營運及移轉返還的權責事項為規劃主軸，以一般契約所必須之條款架構而成，並將招商文件重要事項與政府最優申請人商業談判之條件納入。

三、籌組甄審委員會

依甄審辦法第 4 條、第 5 條及第 7 條規定，甄審會委員為 7 至 17 人，由主辦機關首長就具有申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。

貳、後續辦理程序

一、公告招商階段

於正式招商公告階段，可藉由機關網站公告、電子報及舉辦招商說明會等方式廣為散佈招商消息，以達宣傳效果。

二、甄審及評定階段

投資者依申請須知之規定申請送件，甄審則採二階段審查，第一階段就申請資格進行審查，資格通過後始進入第二階段之投資計畫書審查，並評選出最優申請人及次優申請人。

三、議約及簽約階段

與最優申請人進行議約，議約完成後，依甄審委員意見及議約結果交付投資執行計畫書，並訂委託營運管理契約，依時程完成用地之點交及設施之交付，正式委由民間機構營運。

參、後續辦理期程

可行性評估報告審查完成後，後續將進行先期規劃報告，依據契約服務需求說明規定，先期規劃報告應於可行性評估報告經機關審查通過核定後 60 日內提送。