

## 附件3、公共建設促參預評估檢核表 ✓

## 壹、公共建設基本資訊

一、計畫名稱：彰化縣農產冷鏈物流中心二、執行機關(構)(即填表單位)：彰化縣政府

三、公共建設現況：

(一)基地區位：彰化縣(市)溪州區(鄉/鎮)忠孝段383地號基地面積：24,025 / 平方公尺建物樓地板面積：3,770 平方公尺

(請併附土地登記謄本、地籍圖及建物登記謄本等相關資料)

(二)經營或使用現況：

新興公共建設既有公共建設全部委外1、最近1年營業收入：                    萬元2、最近1年營業成本及費用：                    萬元部分委外，範圍：1、最近1年營業收入：                    萬元2、最近1年營業成本及費用：                    萬元自行營運，範圍：1、最近1年營業收入：                    萬元2、機關管理人力：專職                    人；兼辦                    人3、最近1年管理維護預算約：                    萬元自行使用，最近1年管理維護預算約：                    萬元

(三)基地有否環境敏感之虞：

有，說明：否

(四)土地權屬：

全數為公有土地管理機關為執行機關管理機關為其他機關(機關名稱：財政部國有財產署)含私有土地(約占計畫範圍                    %)，其所有權人為：國營事業(機構名稱：                    )私人其他

(五)土地使用分區：

都市計畫地區

使用分區為

非都市土地

使用分區為 特定農業區 /

使用地類別為 農牧用地 /

(六)基地有否聯外道路：

有

否，未來有道路開闢計畫：

有，說明(含預算編列情形)：

否

(七)基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

有，說明(含預算編列情形及執行單位)：

否

貳、政策及法律面

一、引進民間參與依據：

公共建設計畫經核定採促參方式辦理

計畫名稱：

核定日期及文號：

具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設

既有公共建設管理人力、維護經費受限

為活化公有土地或資產

其他：

無(跳填「陸」)

二、民間參與之法律依據：

促參法

(一)公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：農業設施

✓ (符合促參法施行細則第21條第8項第2款)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二)公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：(可複選)

交由民間新建—營運—移轉(BOT)

- 交由民間新建—無償移轉—營運(BTO)
- 交由民間新建—有償移轉—營運(BTO)
- 交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)
- 交由民間營運—移轉(OT)
- 民間機構備具私有土地—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運(BOO)
- 其他經主管機關核定之方式

(三)公共建設執行機關是否符合促參法第5條：

是：

主辦機關

被授權機關，授權機關為：

受委託機關，委託機關為：

否

依其他法令辦理者：

獎勵民間參與交通建設條例

都市更新條例

國有財產法

商港法

其他：

無相關法律依據(跳填「陸」)

### 叁、土地取得面

一、土地取得：

主辦或被授權執行機關為土地管理機關

尚須取得土地所有權、使用權或管理權

公共建設所需用地涉公有土地，土地取得方式為：

撥用公有土地

依其他法令規定取得土地使用權

公共建設所需用地涉私有土地，土地取得方式為：

協議價購

辦理徵收

其他：

有否與相關機關或人士進行協商：

已協商且獲初步同意

已協商但未獲結論或不可行

未進行協商

二、土地使用管制調整：

毋須調整

須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

有

否

不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一)鄰近地區有否類似設施須付費使用

有

否

不確定，尚待進一步調查

(二)其他地區有否類似設施須付費使用

有

否

不確定，尚待進一步調查

(三)有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

有(案名：\_\_\_\_\_)

否

三、民間參與意願(可複選)：

已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第46條規定辦理)

已有潛在民間廠商探詢

無民間廠商探詢

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

一、機關於辦理可行性評估時，應於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，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。

二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業。

並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

三、機關規劃依促參法第29條規定給予補貼，應於辦理可行性評估時，確認依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力，並審酌是否具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)及預算編列可行性。

四、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

### 陸、綜合預評結果概述

#### 一、政策及法律面預評小結：

初步可行，說明：本計畫彰化縣冷鏈物流中心興建目的以「建構農業安全體系與農產品現代化冷鏈物流營運模式」為主軸，期盼達到提升產業競爭力、創造產銷價值鏈、穩定到貨品質之效益，進而推升增值衍生服務。而整體建築規劃將配合中央政策，由政府單位負責投資硬體設施設備，如倉庫設施和冷鏈運輸車等，以有效地整合相關產業資源，為農民找通路、協助人才培訓、產品研發，集中最大效益。

條件可行，說明：

初步不可行，說明：

#### 二、土地取得面預評小結： ✓

初步可行，說明：目前積極爭取國有財產署同意有償撥用，依民國111年公告土地現值試算費用如下： $1,600\text{元/平方公尺(公告現值)} \times 24,025\text{平方公尺(基地面積)} = 3,844\text{萬元}$ ，後續將分8年以彰化縣政府農業發展基金進行支付，每年支付金額約480萬5,000元。

條件可行，說明：

初步不可行，說明：

#### 三、市場及財務面預評小結：

初步可行，說明：彰化縣作為農業大縣，農業產值全臺排名第三，全縣蔬菜種植面積1萬84公頃，年產量高達28萬1,582公噸，其中又以青蔥5萬1,782公噸、花椰菜2萬6,772公噸為全臺第一。故為減少運銷過程可能造成之損耗比例，彰化縣有其建置冷鏈之必要性。本計畫興建冷鏈物流中心，將可穩定農產品供應鏈、提

升農產收益、延長保鮮壽命、降低農產耗損、解決產銷失衡、提高農產附加價值，並增加彰化縣農產品牌及其競爭力。而蔬果截切服務之納入，符合消費者對於即食和方便食品偏好增加等現象，且有助於彰化縣地產地銷之需求(如學校營養午餐、關懷據點餐)。目前依促參 OT 方式委外試算財務，在許可年期15年的情形下，廠商投資約3,500萬元進行購置廠區堆高機與貨車等生財器具之軟硬體預算，並在收足土地租金及訂定相關合理權利金等機制下，財務仍具有自償性。

條件可行，說明：

初步不可行，說明：

#### 四、綜合評估，說明：

綜合公共建設目的、市場、法律、財務等分析結果，本計畫委託民間經營具可行性；本計畫依據「促進民間參與公共建設法」第3條第1項第13款，適用促參法 OT 方式經營之公共建設。未來將建置於彰化縣溪州鄉忠孝段383地號土地，然考量其所在地屬農業區，故以低量體、低建蔽率之模式為規劃軸線。主建築為兩層樓鋼骨結構物，建築面積占地約3,350平方公尺(1,013.375坪)，建置經費在不包含設備設施之情況下，約新臺幣2億元。而期程則規劃於民國113年完工並正式營運。興建後將協助轄下農民及農民團體依農產品物性進行個別預冷處理，把握產地快速預冷最佳時效，減少農產品耗損率，確保品質。此外，本計畫亦建置大型冷藏空間、加工作業截切設備，預計透過區域冷鏈協作系統，與鄰近農民團體互助合作，提供冷藏、冷凍儲藏，讓有其需求者，直接在此進行冷鏈或加工處理，以提升農產品自身或附加價值，並於產銷失衡時，藉由初級加工延長農產品的保存期限，穩定市場價格。

#### 填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：王偉哲；服務單位：彰化縣農業處；  
職稱：科員；電話：04-7531665；傳真：04-7263851  
電子郵件：jack1210@email.chcg.gov.tw

填表單位核章

科員王偉哲

副處長丁宜君

科員董宜

農業處副處長郭至善

農業處處長邱奕志(甲)

機關首長核章

彰化縣王惠美(乙)

年 月 日