



「桃園市立楊梅國民中學運動中心暨停車場修建營運移轉(ROT)案」
可行性評估報告(摘錄版)

中華民國 112 年 12 月

目錄

第壹章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標.....	1
第一節 計畫緣起與目的.....	1
第二節 本案基地現況.....	1
第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標.....	4
第貳章 民間參與效益.....	5
第參章 市場可行性.....	5
第肆章 技術可行性.....	6
第伍章 法律可行性.....	6
第陸章 土地取得可行性.....	6
第柒章 環境影響.....	6
第捌章 財務可行性.....	6
第玖章 計畫替選方案評估.....	7
第拾章 公聽會提出的建議或反對意見.....	7
第拾壹章 其他事項.....	8
第一節 建議後續辦理方式.....	8
第二節 後續作業事項辦理時程.....	10
第三節 促參法規定之其他事項.....	11
附件一 公聽會會議紀錄.....	13

表目錄

表 1 本案委外範圍現況.....	1
表 2 本案委外範圍現況.....	2
表 3 財務評估結果.....	7
表 4 促參法融資及租稅相關優惠相關法令彙整表.....	12



第壹章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

第一節 計畫緣起與目的

楊梅國民中學運動中心鄰近有「楊梅故事園區」、「桃園市立圖書館紅梅分館」及「貴山公園」，是一個具有校園特色、客家文化與綠能永續之運動空間，本案為與社區民眾共享以促進社會運動風氣，成為楊梅市容新亮點，經桃園市政府同意授權楊梅國民中學(下稱楊梅國中)辦理「桃園市立楊梅國民中學運動中心暨停車場修建營運移轉(ROT)案」，並依據「促進民間參與公共建設法」第8條第1項第4款規定委託民間機構營運冀能達到以下預期效益：

- 一、創造當地就業機會，精簡政府營運成本。
- 二、期望由民間專業機構經營以提升公共建設服務品質。
- 三、滿足校方體育教學及社區運動健康之需求，促進校方與社區敦親睦鄰，達到共享共融。
- 四、增益地區停車空間，暢通周邊交通動線，帶動社區周邊觀光效益。

第二節 本案基地現況

一、本案基地資料

本團隊列示本案委外範圍現況，包含委外標的物、位置、地號、估算面積、土地所有權人及管理者等資訊彙整如下表。

表 1 本案委外範圍現況

委外標的物	位置	地號	估算面積(m ²)	土地所有權人	管理者
游泳池暨運動中心	操場與體育館旁，緊鄰學校另一獨立出入口	楊梅市楊梅段 170-177、170-178 等 2 筆地號	約 2,760 m ²	中華民國	楊梅國中
		楊梅市楊梅段 170-179、170-245、183-2、184、184-6 等 5 筆地號		桃園市	
校內停車場	獨立出入口兩旁停車格	楊梅市楊梅段 170-178 地號	約 830 m ²	中華民國	
校外停車場	桃園市楊梅區中山路 125 巷	楊梅市楊梅段 184-6、184-18 等 2 筆地號	約 730 m ²	桃園市	
		楊梅市楊梅段 185-6 地號		中華民國	

資料來源：本案土地及地籍圖謄本、桃園住宅及不動產資訊桃寶網系統圈選估算，本團隊彙整

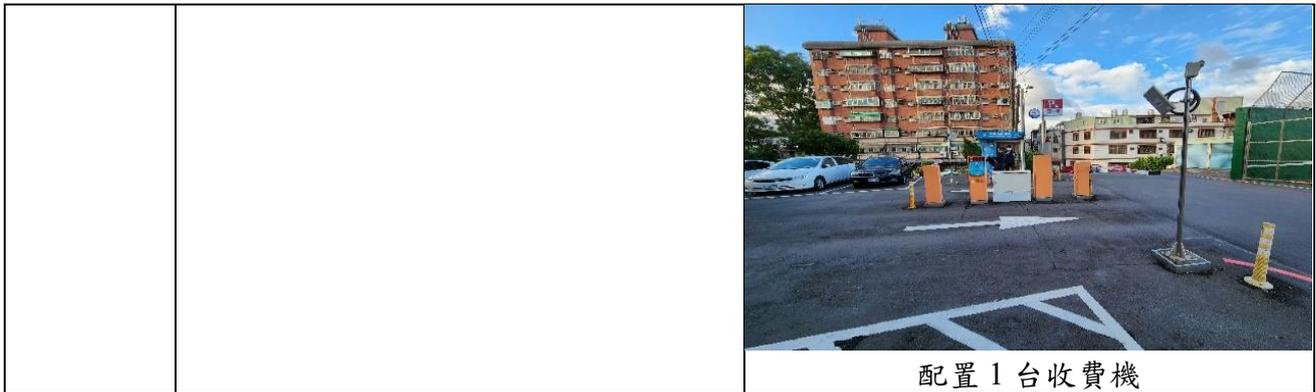
本團隊並彙整本案委外標的物之空間配置概況如下表所示。



表 2 本案委外範圍現況

委外標的物	設置配置	委外範圍現況
<p>游泳池暨運動中心</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 游泳池主體結構樑、柱、樓板之結構材料為鋼筋混凝土構造、屋頂層增設鋼骨構造之造型雨遮(太陽能板+綠屋頂)、泳池主體結構為不鏽鋼池體表面覆以泳池專用磚 ➤ 主體設施 <ul style="list-style-type: none"> ■ 游泳池：25 公尺 x16 公尺×深度 1.4 公尺 ■ 教學池：16 公尺×12 公尺×深度 80 公分 ➤ 附屬空間及設施 <ul style="list-style-type: none"> ■ 泳池區：男女蒸氣室、男女烤箱、按摩池、沖水區、冷水池、熱水池、男女淋浴間、廁所、教練休息室 ■ 其他區域：辦公室、販賣部、韻律教室、健身房、休憩觀景木平台、器材室及儲藏室、加溫設備、過濾設備、機房、循環系統 ➤ 樓層規劃 <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 樓：健身中心 ■ 2 樓：游泳池、韻律教室 ■ 3 樓：夾層、飛輪教室 	
		<p style="text-align: center;">健身中心</p> 
		<p style="text-align: center;">游泳池及教學池</p>  <p style="text-align: center;">SPA 池及兒童池</p>

		
<p>校內 停車場</p>	<p>獨立出入口兩旁停車格(共約 15 格)</p>	 <p>從運動中心門口往出入口看出</p>  <p>從出入口往運動中心門口看出</p>
<p>校外 停車場</p>	<p>19 格+1 格(身心障礙停車位)</p>	 <p>平日時段使用率仍高</p>



資料來源：本團隊彙整

第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

本案規劃將楊梅國中運動中心暨停車場委託民間參與營運，其欲達成目標分述如下：

一、提升經營效率及服務品質

本案游泳池及運動中心委外營運管理後，民間機構為提高來館人次及提升使用率，將規劃更符合民眾需求之設施與服務，且營運管理過程中所招聘之具備游泳池營運專業人才亦將有效提升現場服務人員之素質，並加強推廣游泳業務，進而提升本案場經營效率。

二、減少學校財務及人力負擔

本案場若由楊梅國中自營，可能花費校方龐大水電費、人事費以及許多無法估計之時間成本，故藉由引入民間機構營運管理將減少學校在游泳相關設施設備維護、水電、人事等經費支出，校方並可收取土地租金及權利金，同時透過委外營運管理機制以穩定提供游泳池與運動中心等公共服務。

三、培養游泳運動專業人才

藉由民間機構游泳池經營專業可充份運用本案場設施設備，並辦理游泳教學相關課程和訓練，提高學習者對於游泳之專業知能與技能，配合教育部上位計畫之政策目標及楊梅國中課程計畫，提高師生游泳與自救能力，進而達成本案各項欲達成之目標，同時亦透過游泳賽事之規劃及辦理，增加學生對游泳專業之衝勁與自信心，培養游泳運動之專業人才。

四、促進鄰近社區參與

本案透過民間機構專業化經營及行銷推廣以吸引地方社區、團體民眾參與，進而提高設施使用率，民間機構亦可規劃相關游泳或運動課程、訓練等

以充分運用本案設施設備，供鄰近學校社團、安親托兒所學童與其他游泳運動團體等客群報名，使本案場成為該等客群固定訓練及活動辦理之場所，除增加使用率及收益外，亦可進一步帶動楊梅地區之運動風氣與發展。

五、增進交通便利性

本案規劃之停車用地主要提供運動中心、楊梅觀光設施使用民眾及周邊社區居民車輛停放用，以增進交通便利性。

第貳章 民間參與效益

基於上述政策，本案期藉由以民間參與，公私協力之方式，提供高水準之健康休閒體育設施之軟硬體，與生活機能空間服務水準，以達到推廣全民運動之目的。

一、提升政府財政收益，擷節政府預算

透過民間參與投資經營之方式，可發揮民間企業創意、經營精神及機制，並由民間機構負擔設施、設備維護、維修、更新汰換及營運成本，減少政府預算編列之壓力、減輕政府財務負擔；同時，政府機關可收取土地租金、權利金、營業稅、營利事業所得稅等財政收入。將整體提升政府財政收益，讓政府預算資源，得以發揮最大運用效益。

二、引進專業經營服務創造市民運動環境

希冀引入民間資金與專業經營管理服務品質，提供高水準之健康休閒體育設施之軟硬體，達到推廣市民運動之目的。

三、考量公益與營利之平衡，創造設施委外多贏局面

本案運動中心及游泳池係培養市民終身運動之習慣之重要推廣據點，必須在兼顧相關公益、回饋方案下，給予民間機構合理經營利潤，除提高公共建設服務水準，並促成政府、民間企業、市民及社區之多贏局面。

第參章 市場可行性

本案場位於桃園市楊梅區人口密度高之區域，也是主要都市計畫區，周邊國民中小學、補習班之學齡人口及工業區可能創造之就業機會所引入之居住人口效益，周邊居民即為潛在使用者，亦經初步探詢潛在投資者，有部分廠商具初步意願，並將視後續招商條件作進一步評估，本案委外初步評估具市場可行性。



第肆章 技術可行性

本團隊初步評估本案未來期初投資及期中增置整修經費、訓練器材設備採購等經費共計約 800 萬元；經整體開發規劃與法規等相關項目檢討，整修工程須執行項目含機電、消防、空調以及設備搭設等工程，整修期間應無需特殊技術，未來將由營運廠商委託專業技術工程團隊負責以進行相關作業，考量國內已有眾多此類專業技術工程團隊，故本案應具技術可行性。

第伍章 法律可行性

經檢視促參法及促參法細則等相關法律規定，本案促參前置作業計畫具法律可行性。經查，本案符合促參法第 3 條第 1 項第 1 款及第 6 款、促參法施行細則第 11 條所稱文教設施，故得適用促參法及其相關子法，公開徵求民間機構參與營運；在委託民間參與公共建設方面，依據促參法第 8 條第 1 項第 4 款之規定辦理本案民間參與方式。

第陸章 土地取得可行性

本案基地為桃園市政府管理之公有土地，故本件應無用地取得之問題，故具土地取得可行性。

第柒章 環境影響

本案公共建設參與係由桃園市政府完成運動中心及游泳池修建後，再交由民間機構進行公共建設修繕、裝修或其他提升現有建設之效能或價值之投資行為方式，屬 ROT 模式，不需辦理環境影響評估作業；民間機構則僅須進行室內裝修及設備添置工程，未涉及興建或擴建行為，亦不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估或辦理水土保持及相關程序。

第捌章 財務可行性

彙整目前已公告招商之學校附設游泳池暨運動中心等類似案件委外年期，並參考龍潭高中游泳池 OT 案之委外年限 6 年及 260 萬元投資金額，復考量本案更新設備項目之投資金額 600 萬元及相關財務估算等，初步設定本案委外年期為 8 年，搭配續約 1 次以 4 年為限。

本案以營運期之現金流量為基礎，配合淨現值法(NPV)、內部報酬率(IRR)、還本期限法(PaybackPeriod)、自償能力等財務評估方法作為參考依據，各項財務評估方法之簡要結果如下表所示。



表 3 財務評估結果

評估指標	
計畫淨現值 NPV	470,618 元
計畫內部報酬率 IRR	10.66%
回收年期 PB	第 7 年
自償能力	1.10

資料來源：本團隊彙整編製

依前述規劃及假設，初步財務評估結果如上表所示。計畫淨現值約為 470,618 元，淨現值大於 1，計畫具財務可行性；內部報酬率為 10.66%，高於股東要求報酬率 8%，為民間業者可接受；回收年期為第 7 年、折現回收年期亦為第 7 年，資金回收風險在合理範圍內；自償率為 1.10，大於 1 表示具自償性；綜上，本計畫具財務可行性。

第玖章 計畫替選方案評估

本案之市場、法律及財務等面向皆為可行，無須進行替選方案評估。

第壹拾章 公聽會提出的建議或反對意見

本案業已於 112 年 6 月 21 日辦理公聽會，以了解各界對於本案之想法，並採納相關可行之建議作為本案規劃方向，本團隊亦彙整與會者意見及楊梅國中與本團隊之回應如下表，至於公聽會會議紀錄則請詳本報告後附之附件一。

與會者發言重點	楊梅國中與顧問團隊回應
建議校方採用多元手法與廠商溝通，並建議民意代表及里長多向在地居民說明轉換臨時廠商產生之陣痛磨合。	本案泳池經營將於 9 月到期，來不及無縫接軌交由後續促參委外廠商經營，其間之空窗期須交由臨時廠商管理。
校內及校外停車場納入本案委外範圍係一大利基，因停車場相較游泳池並無淡旺季之分，且停車場收入作為運動中心重要收入來源之一亦有諸多前例可循。	校外停車場因無人力管理，李副市長責成交通局委外經營，考量校外停車場納入委外範圍有助於提高投標廠商之意願，故於本次將校外停車場納入運動中心促參案委外範圍。
近年我國之救生員考核機制改變，據統計救生員約有 7 成缺口，使全台各地泳池皆面臨安全人力的短缺。	因近年來疫情期間多數救生員面臨轉職求生存之壓力，使得疫後救生員面臨嚴重之人力匱乏；如本案目前經營業者舞動陽光亦面臨此等救生員招募之難處，預計將經營重心移轉至鄰近之重點場域經營。
若未來廠商更新運動中心、泳池設備及停管設備，期初須投入至少約 600 萬元，將導致廠商投標意願降低，是否可考慮請教育局或體育局支應全部或部分經費，以提高廠商之投標意願。	桃園市教育局期望本案成為未來桃園地區各學校相關運動場館促參委外範例，儘管校方調降運動中心及泳池之土地租金及權利金，惟不代表潛在投資廠商具投資意願，本案仍須請顧問公司盡力協助訂定合理之招商條件，以利推動本案促參

<p>建議可透過教育局協助推廣楊梅國中游泳池場域，使楊梅地區鄰近學校至楊梅國中進行游泳教學課程，以增加本案場之收入來源。</p>	<p>委外。 因各學校皆有游泳教學課程之需求，故期望教育局可促成楊梅地區各學校之體育及水上課程得優先安排至楊梅國中進行，以利泳池之永續經營。</p>
<p>有關政府機關如財政部、教育局等若可提供經費校方初步修繕並更新運動中心及泳池設備，有利本案促參招商。</p>	<p>本團隊推估本案後續委外之期初投資金額約為600萬元，其中包含泳池更新設備等，惟其金額不包含健身設備之更新費用(視引進之器材等級，最高可能達200萬元)，故本案須負擔之期初投資金額較高，儘管本案之土地租金及權利金相對較低，惟是否可吸引廠商營運本案仍有極大挑戰；經本團隊進行廠商訪談後，潛在投資廠商仍表示須看後續招商條件以評估是否參與投資。</p>

第壹拾壹章 其他事項

第一節 建議後續辦理方式

經上述可行性評估後，其初步評估結果為可行；據此，本團隊將於後續撰擬先期規劃報告書，內容則依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設修建、營運之規劃及財務等進行分析；必要時，須審慎研擬政府對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，並研擬政府配合辦理之項目、完成程度及時程。

以下為本團隊就先期規劃報告書內容進行說明：

一、公共建設目的

依本案公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標等貢獻作為本案目的進行說明。

二、可行性評估成果彙整

先期規劃報告書應將可行性評估之成果彙整摘錄，以利對照其內容。內容應包含市場可行性、技術可行性、財務可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響及綜合可行性等內容。

三、特許範圍及年限

依據促參法第3條及促參法施行細則第2~20條規定及可行性評估之結果，進行計畫之相關基本規劃及規範，首要須先針對民間廠商參與本案之特許權限與以明確界定，以維護政府及民間廠商之雙方權益，包含許可投資修建範圍及許可營運內容等。



四、修建規劃

工程階段可分為工程調查及規劃、工程細部設計規範、工程發包施工及完工計畫、工程施工管理計畫、工程監督計畫及節能減碳等六大階段，並應針對其分工內容、辦理方式及各工作時程進行安排。整體整建工程及設備增設工程之規劃設計圖、施工圖及施工計畫均須事前提報主辦單位確認後使得進行。此外各項硬體設施、公用設備、服務設施之增改建應遵守相關法令之設置及安全基準要求，並應訂定檢查維修計畫與更新管理制度。

五、營運規劃

營運規劃之目的係規範未來投資者應提出之經營管理規劃，且應依公共建設之特性，明列相關營運計畫辦理方式、營運監督與管理辦理時程、節能減碳及管考與監督。主辦機關可依其內容檢視各項相關營運規劃及替選方案等內容。

六、財務規劃

財務規劃則依財務可行性評估之結果，詳加確認各項基本假設及參數設定內容，再依財務規劃研擬政府協助或提供之優惠補貼、融資金額比例、投資金額等措施，且因應清楚寫明政府提供之項目、額度、承諾與協助事項，避免日後爭議。

七、風險規劃

民間參與公共建設投資金額龐大，且參與者囊括政府、民間機構及承包商等，所涉及之關係越複雜，其風險性越高，故風險規劃勢必為重要項目，其內容包含確認風險因素及可能影響、風險分擔原則、風險因應或減輕策略、超額利潤之回饋機制。

八、政府承諾與配合事項

機關承諾及配合事項係投資人關注之重點，亦會影響其投資意願，故在研擬機關承諾及配合事項時，應注意事前協調、滿足需求、量力而為及預留彈性等四個重點，以瞭解政府所承諾與配合事項、完成程度及時程等項目。

九、容許民間投資附屬事業之範圍

為規範未來投資廠商所投資之附屬事業內，故應提出容許民間投資附屬事業之範圍，需包含土地權屬、營業業種、許可年期、興辦時點等項目。



十、履約管理規劃

促進民間參與公共建設案涉及政府、民間機構與公共建設使用者，且時間長達數年，因此如何確保促參案得以順利進行，實為促參案件應重視之課題。履約管理機制扮演此種要角色。而履約管理規劃之要項包含進度及品質管理機制、控制及查核項目與時點、營運績效評估指標、施工或經營不善之處置及關係人介入、接管規劃、組織架構等 6 點。

十一、移轉規劃

計畫執行過程中，為避免產生因大幅變動原計畫、開發經營契約中之缺失或違約責任之情事下，導致契約提前終止之事，因此移轉規劃需妥善明訂契約屆滿前移轉與契約屆滿時移轉之類別，前者項目應包含屆滿前移轉條件、移轉項目，而其餘皆包含移轉程序、移轉時程、移轉方式、移轉條件，主要內容需包含維護設施要求、維護時程及財產清冊等。

第二節 後續作業事項辦理時程

本案先期規劃報告書經核定後，主辦機關即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 40 條至 43 條之規定，辦理後續之前置及招商作業，主要工作包括：

一、招商準備作業

- (一)研擬招商策略
- (二)成立甄審委員會
- (三)成立甄審工作小組
- (四)研擬公告及招商文件內容
 1. 申請須知（含相關附件）
 2. 投資契約草案（含相關附件）
 3. 甄審作業須知（含甄審項目、標準、時程及評定方式）
 4. 審查招商文件
- (五)發布投資資訊與辦理招商座談會
 1. 文宣製作
 2. 發布投資資訊
 3. 辦理招商座談會（至少 1 場）



二、公告招商：

- (一)辦理招商文件公告作業
- (二)備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領
- (三)招商文件之澄清及釋疑
 - 1. 招商文件之澄清及釋疑
 - 2. 招商文件之修訂及補充
- (四)辦理招商說明會（至少 1 場）

三、甄審及評定作業：

- (一)審查申請人資格條件：包括請申請人提出說明、補件、補正事項。
- (二)審查投資計畫書：
 - 1. 籌組計畫及組織架構
 - 2. 土地使用計畫
 - 3. 整修計畫
 - 4. 營運計畫
 - 5. 財務計畫
 - 6. 研擬工作小組初審意見
 - 7. 其他相關作業事項
- (三)辦理協商作業【視個案性質適用】

四、議約及簽約作業：

- (一)辦理議約作業：包括契約條文之商議、修正事宜。
- (二)辦理簽約及後續相關作業：協助簽約各項文件。

第三節 促參法規定之其他事項

一、促參法規範之民間機構組織型態

促參法第四條第一項規範，民間機構係指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者，故民間機構除公司外，尚可為財團法人或社團法人，惟上述兩種法人機構需先經主辦機關核定後，始得依促參規範參與公共建設。

二、促參法規範之融資及租稅相關優惠

促參法第 30 條至第 35 條規範中長期資金融通、民間機構新股之發行、



民間機構公司債之發行等優惠項目；至於第 36 條至第 40 條之營利事業所得稅免徵、投資抵減、關稅之免徵等優惠項目，則限為「重大公共建設」時始得適用，本團隊彙整詳如下表所示。

表 4 促參法融資及租稅相關優惠相關法令彙整表

項目及法規	內容	備註
中長期資金之融通(第 30 條)	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	本案適用
民間機構新股之發行(第 33 條)	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	本案適用
民間機構公司債之發行(第 34 條)	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	本案適用
協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款(第 35 條)	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，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款	本案適用
營利事業所得稅之免徵(第 36 條)	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	限為「重大公共建設」適用
投資抵減(第 37 條)	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。	限為「重大公共建設」適用
關稅之免徵(第 38 條)	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	限為「重大公共建設」適用
地價稅等之減免(第 39 條)	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	限為「重大公共建設」適用
股東投資抵減(第 40 條)	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	限為「重大公共建設」適用

資料來源：本團隊整理



附件一 公聽會會議紀錄

「桃園市立楊梅國民中學運動中心暨停車場營運移轉案」

可行性評估階段公聽會會議紀錄

壹、時間：112年6月21日(星期二)下午2時

貳、地點：楊梅國民中學育勤樓1樓多功能會議室(桃園市楊梅區校前路149號)

參、主席致詞：(略)

肆、聚得企管顧問有限公司說明：簡報(略)

伍、出席意見：

一、黃世杰立委秘書張仁宣

(一)若臨時廠商進駐須考量較多因素，包含泳池水質、設備維護等。

(二)請說明目前校內停車場是否只有規劃供老師停車。

二、鄭淑芳市議員

(一)楊梅地區各學校普遍缺乏游泳池，此等學校及周遭社團等皆為楊梅國中游泳池之一大客群，建議可多引導其至楊梅國中游泳池進行游泳教學課程。

(二)若教育局期望本案成為桃園市指標性的促參範例，應提供經費協助本案更新設施設備，本人未來亦將協助校方與財政局及教育局溝通。

三、黃煜教授

(一)對楊梅國中游泳池而言，以促參委外就像找長期保姆(8+4年)，難度相對較低，惟若以短期間(3至4個月、或1年)委外就好比找尋臨時保姆相對較困難，故須請各民意代表與里長們多協助校方推動本案。

(二)建議校方採用多元手法與廠商溝通，並建議民意代表及里長多向在地居民說明轉換臨時廠商產生之陣痛磨合。

(三)校內及校外停車場納入本案委外範圍係一大利基，因停車場相較游泳池並無淡旺季之分，且停車場收入作為運動中心重要收入來



源之一亦有諸多前例可循。

- (四)近年我國之救生員考核機制改變，據統計救生員約有 7 成缺口，使全台各地泳池皆面臨安全人力的短缺。

四、榮譽家長會長陳政元

- (一)若未來廠商更新運動中心、泳池設備及停管設備，期初須投入至少約 600 萬元，將導致廠商投標意願降低，是否可考慮請教育局或體育局支應全部或部分經費，以提高廠商之投標意願。
- (二)建議可透過教育局協助推廣楊梅國中游泳池場域，使楊梅地區鄰近學校至楊梅國中進行游泳教學課程，以增加本案場之收入來源。

五、桃園市立楊梅國民中學體育老師發言：

有關政府機關如財政部、教育局等若可提供經費校方初步修繕並更新運動中心及泳池設備，有利本案促參招商。

六、桃園市立楊梅國民中學回應：

- (一)桃園市教育局期望本案成為未來桃園地區各學校相關運動場館促參委外範例，儘管校方調降運動中心及泳池之土地租金及權利金，惟不代表潛在投資廠商具投資意願，本案仍須請顧問公司盡力協助訂定合理之招商條件，以利推動本案促參委外。
- (二)因各學校皆有游泳教學課程之需求，故期望教育局可促成楊梅地區各學校之體育及水上課程得優先安排至楊梅國中進行，以利泳池之永續經營。
- (三)校外停車場因無人力管理，李副市長責成交通局委外經營，考量校外停車場納入委外範圍有助於提高投標廠商之意願，故於本次將校外停車場納入運動中心促參案委外範圍。

七、顧問公司回應

- (一)本團隊推估本案後續委外之期初投資金額約為 600 萬元，其中包含泳池更新設備等，惟其金額不包含健身設備之更新費用(視引進之器材等級，最高可能達 200 萬元)，故本案須負擔之期初投資金額較高，儘管本案之土地租金及權利金相對較低，惟是否可吸引廠商營運本案仍有極大挑戰；經本團隊進行廠商訪談後，潛在投



資廠商仍表示須看後續招商條件以評估是否參與投資。

- (二)此外，因近年來疫情期間多數救生員面臨轉職求生存之壓力，使得疫後救生員面臨嚴重之人力匱乏；如本案目前經營業者舞動陽光亦面臨此等救生員招募之難處，預計將經營重心移轉至鄰近之重點場域經營。
- (三)校外停車場 1 個月平均收入約 3 萬 5 千元，可作為本案未來穩定財務來源。
- (四)本案泳池經營將於 9 月到期，來不及無縫接軌交由後續促參委外廠商經營，其間之空窗期須交由臨時廠商管理。

陸、散會：下午 2 時 30 分。



柒、簽到表：

桃園市立楊梅國民中學 會議簽到簿

- 1 會議名稱： 桃園市立楊梅國民中學運動中心暨停車場營運移轉案 可行性評估階段公聽會
- 2 開會時間 112年6月21日(星期三)下午2時
- 3 開會地點 楊梅國民中學育勤樓1樓多功能會議室(桃園市楊梅區校前路149號)
- 4 會議主持人：李代理校長汝怡
- 5 出席單位人員

單位名稱	職稱	姓名
桃園市立楊梅國民中學	代理校長	李汝怡
	主任	張秉謙
	組長	張能宗
		張逸峰
		洪子昂
聚得企管顧問有限公司	總經理	沈柏廷
	研究員	劉振暉
專家學者		
國立清華大學	教授	黃煜
民間團體		
鄭淑方	議員	
杜政雲	紅梅里里長	
在地居民		

張乾坤	秘書長	
由莉莉		
李喜興	議員	
周玉芬 秘書	議員秘書	
市議員 鄭樹	秘書 高銘	
江心儀		
邱麗英		
立委 黃世杰	秘書 張仁	
于謙 議員	派	轉信

捌、照片：





