

# 屏東縣墾丁公教會館及多功能設施 BOT 案前置作業計畫

## -專案管理委託技術服務

### 可行性評估報告【定稿本】

#### 目錄

#### 第 1 章 公共建設定位

1-1 公共服務需求及興辦目的 .....	1-1
1-2 基地及周邊環境現況.....	1-2
1-3 本案 SWOT 分析 .....	1-8
1-4 發展方案初步構想 .....	1-10

#### 第 2 章 土地取得可行性分析

2-1 土地權屬 .....	2-1
2-2 地上物拆遷及補償問題.....	2-1
2-3 用地取得難易度分析 .....	2-1
2-4 用地取得構想分析 .....	2-2
2-5 用地變更作業及程序.....	2-2

#### 第 3 章 法律可行性分析

3-1 土地使用分區管制 .....	3-1
3-2 目的事業法類.....	3-1
3-3 促參法類 .....	3-2
3-4 國家公園法類.....	3-5
3-5 環評法類.....	3-6
3-6 水土保持法類.....	3-7
3-7 本案開發許可程序評估.....	3-10

## 第 4 章 市場可行性分析

4-1 市場供需現況調查分析.....	4-1
4-2 消費需求預測分析.....	4-9
4-3 市場競爭分析.....	4-11
4-4 以民間參與方式經營之公教會館.....	4-25
4-5 投資意願調查.....	4-30
4-6 開發定位及策略.....	4-30

## 第 5 章 工程技術可行性分析

5-1 基礎資料調查分析.....	5-1
5-2 初步工程規劃.....	5-2
5-3 工程費估算.....	5-6
5-4 施工時程規劃.....	5-8

## 第 6 章 財務可行性分析

6-1 民間投資效益評估方式.....	6-1
6-2 財務效益評估指標.....	6-2
6-3 基本假設與參數設定.....	6-4
6-4 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施.....	6-10
6-5 財務可行性評估.....	6-12

## 第 7 章 環境影響分析

7-1 環境影響分析及因應對策.....	7-1
7-2 確認是否要進行環境影響評估.....	7-4

## 第 8 章 可行性綜合評估

8-1 效益評估.....	8-1
---------------	-----

8-2 可行及最適之民間參與替選方案之建議.....	8-1
8-3 後續辦理事項.....	8-2

## 圖目錄

圖 1-1 本案基地區位圖.....	1-3
圖 1-2 墾丁對外路線圖.....	1-5
圖 1-3 墾丁地區觀光資源.....	1-6
圖 3-1 教師會館使用分區圖.....	3-1
圖 4-1 市場可行性分析作業流程.....	4-1
圖 4-2 預測流程圖.....	4-9

## 第 1 章 公共建設定位

本案基地位於墾丁大街核心地帶，基地面積雖小，但有地利之便，因此如何誘引民間機構開發，創造三贏局面，在決策上應更需謹慎。因促參案特許期限長達 30~50 年，在墾丁地區可建用地已日益稀少的狀況下，如何慎選飯店業者經營，其前置作業益顯重要。因此，在有效利用土地與慎選經營業者兩大原則下，本計畫循可行性評估，先期規劃及公開招商等三階段工作，協助委託機關完成本招商案。

### 1-1 公共服務需求及興辦目的

#### 1-1.1 公共服務需求

墾丁教師會館原可容納 230 人係供教師住宿使用之旅館，但因建築設備老舊且經營型態僵化，此與墾丁地區各式旅館與民宿欣欣向榮的場景，呈現極大的反差。墾丁近年來每年可吸納數百萬人次以上的觀光客，墾丁大街亦成為全國知名的商店街；許多觀光旅館及民宿業者亦投入創意改造環境與住宿品質，在此優越的經營環境下，墾丁的觀光業也日益蓬勃。為永續經營公教會館、多元化經營型態、創造經濟發展、增加就業機會並更有效利用土地資源，依促參法公開招商，委由民間投資經營創造商機。

#### 1-1.2 興辦目的

本案是以經營旅館為主要本業設施，在廠商經營之際，以優惠方式提供住宿及會議等空間給公務及教師人員進行使用，除了確保廠商的經營利益外，也可達到提供公共設施服務的功能，政府、廠商以及人民皆達到三贏的局面，本案興辦目的如下三點：

1. 提供公務人員及教師安排訓練課程以及住宿之場所，並兼納一般旅客住宿。

2. 符合公共建設取之於民用之於民的目的。
3. 為政府、民間機構與國民創造三贏局面。

## 1-2 基地及周邊環境現況

本章節主要說明本案基地現況、交通運輸現況以及目前周邊發展狀況分析本案基地其發展潛力之條件。

### 1-2.1 基地區位

墾丁教師會館位於恆春鎮墾丁里文化巷 31 號，位於文化巷與大灣路交叉路口；距離墾丁大街及大灣海灘走路皆為 5 分鐘路程以內，鬧中取靜又有地利之便，具有開發價值。



圖 1-1 本案基地區位圖

## 1-2.2 交通運輸

墾丁位於本省最南端，熱帶景觀豐富，海域活動迷人，雖距離台北有 400 公里之遙，但據歷年統計仍佔有高達 25%以上遊客數，中部地區亦約有 25%，南部地區佔 45~50%。依不同地區遊客來訪乘載交通工具不同，其交通模式亦不同，茲說明如下：

### 1. 墾丁地區遊客在地活動交通工具

由於墾丁地區可供觀賞旅遊活動的範圍廣大，遊客無論以何種方式來到墾丁，在本地區活動均需有交通工具展開活動，此在地活動所採用的交通工具模式為租賃或飯店提供，則影響其選擇由出發地到墾丁的交通方式。在本地區活動的選擇交通載具如下：

#### (1) 汽車

此為絕大部份遊客採用的方式，也是造成墾丁假日塞車的主因。遊客活動的範圍涵蓋恆春、滿州、貓鼻頭、佳樂水、旭海、九棚等地，因此以自用車開達本地或租賃汽車前來均有其必要性。

#### (2) 機車或自行車

由於墾丁碧海藍天的景色頗具特色，乘騎機車或自行車的享受較之汽車更為迷人，此為年輕消費群所喜愛；因此，本地機車與自行車出租業亦甚發達，部份旅客可選擇公共運輸交通工具來到本地區，再行租賃機車或自行車御風而行。

### 2. 遊客自出發地到墾丁的交通模式

#### (1) 自行駕車

由國道轉南二高到南州交流道下接 17 號省道，從交流道出口至墾丁行車時間為 100 分鐘。由北部地區到墾丁雖然有長達 7 小時之車程，但到墾丁旅遊者多半為結伴旅遊(2~4 人)，因此多人同車平均交通費仍較搭高鐵至左營車站轉車為便宜；經濟型消費者多選擇此種方



式，部份北部地區因考量行車時間過長，部份遊客傾向採搭高鐵轉乘方式。然而，南部觀光客因地利之便絕大部份自行駕車前來墾丁觀光。

#### (2) 搭高鐵至左營車站轉乘

高鐵由台北至左營 2 小時內可到達，較自行開車為快且舒適，觀光客在左營車站租車自行開車至墾丁約 2 小時，較之台北自行開車 7 小時，中部地區開車 5 小時有其方便之處。雖然高鐵車資較高，但仍具誘因搭乘。旅行社亦曾設計套裝住宿旅遊，由飯店業者在左營車站以巴士接駁至墾丁，頗為舒適方便。

#### (3) 飛機

由台北松山機場飛小港機場或恆春機場後經由其他交通工具轉乘至墾丁地區。但因國內航班早在高鐵通車後即大量減班，且恆春機場飛航班次更少，對遊客而言是最不方便的交通方式，目前幾已不採此方式來墾丁旅遊。

#### (4) 火車

搭乘火車到高雄站後轉乘客運到墾丁，此方式較節省但費時甚多，背包族自由行可能採此方式，但非墾丁地區遊客之主流。

#### (5) 自行車

採此方式旅遊者多數為南部地區遊客，一方面運動，一方面可細品沿途風光；另一方面政府又大力推廣鐵馬驛道，各警察派出所亦全面配合提供休息補給服務；此種模式之消費群是有潛力的市場。

#### (6) 機車

大多數為南部遊客，但中部地區亦有之。除有自行車旅遊的優點外，另有省錢快速之優點，此為年輕族群主要的交通模式。

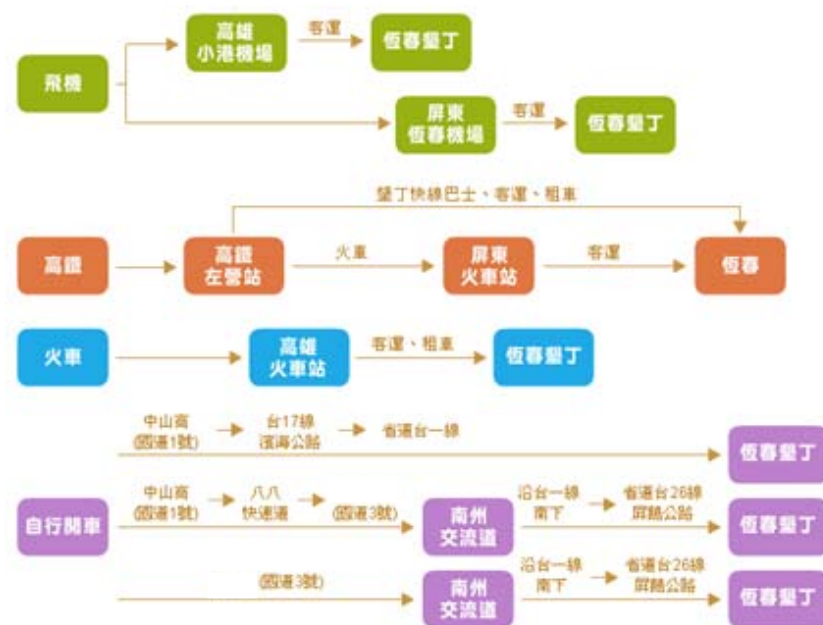


圖 1-2 墾丁對外路線圖 (資料來源:屏東縣政府)

### 3. 公路狀況

墾丁聯外道路台 26 線在楓港與台 1 線會合，再由台 1 線於枋寮附近接台 17，分別聯結國道 1 號及 3 號高速公路。平日聯外道路相當通暢，但假日或連續假日台 26 線由墾管處起進入墾丁地區即易塞車，尤其在墾丁大街內更是寸步難行。楓港附近新完成高架公路接南迴公路，與至墾丁車流分流，已大為改善楓港交叉口的塞車狀況。大致而言，至墾丁外圍的公路狀況尚稱流暢，只有在進入墾丁市區內之車流較有問題，整體交通狀況尚不致影響墾丁地區之集客能力。

### 4. 本基地聯外道路

本基地位於屏東縣恆春鎮墾丁路文化巷與大灣路交接處，主要對外連絡道路為墾丁路(台 26 線)為墾丁國家公園內主要連通道路。文化巷及大灣路皆與墾丁路(台 26 線)連結；外來遊客進入墾丁街後再進入文化巷或大灣路皆可到達本基地。



### 1-2.3 基地週邊環境現況

本案有豐富的自然觀光資源以及墾丁大街，兼具自然遊憩以及逛街等多元化休閒活動。

#### 1. 觀光資源

鄰近教師會館的景點有萬里桐、後壁湖遊艇碼頭、龍坑生態保護區、瓊麻工業歷史展示區、墾丁街、北門、墾丁國家公園管理處、鵝鑾鼻公園、石牌公園(猴洞山)、白沙灣、關山、墾丁森林遊樂區、恆春出火、龍磐草原、船帆石、貓鼻頭、墾丁海水浴場(大灣)、東門、小灣海水浴場、大尖石山、社頂自然公園、紅柴坑、南門、南灣、龍鑾潭、龍磐公園、西門、風吹沙、廣寧宮、青蛙石、砂島(貝殼砂展示館)。



圖 1-3 墾丁地區觀光資源 (資料來源：墾丁國家公園管理)

## 2. 墾丁大街

「墾丁大街」，是由"墾丁國家公園牌樓"到"墾丁凱撒大飯店"之間的「墾丁路」。在短短不到兩公里的「墾丁路」每到夜晚就會搖身轉變成為熱鬧繁華的「墾丁大街」，同時也把墾丁的夜晚點綴成一片繽紛，目前已是來墾丁遊玩的遊客傍晚必逛的景點。「墾丁大街」上有著各式各樣的商店，例如有許多充滿海洋風味的個性商店、多間不同特色的 PUB。「墾丁大街」另外一個特點就是美食特別多，五花八門的小攤、必嚐的在地美食，以及各式撲鼻的異國、南洋料理，較特殊的是這裡每一家餐廳裝潢都相當具有風情。平時就充滿熱帶風情的「墾丁大街」，到了夜晚就成了全墾丁人潮最多的地方，各式各樣吸引人潮的要素，讓整條大街充滿著南洋熱情的愉快氣氛。

## 3. 周邊停車場狀況

墾丁地區是墾丁國家公園內遊客最集中的地區，每年高達四百萬人次的旅遊人口，一到假日大批車輛湧進墾丁商圈，在車多停車場地不足下，不少車輛直接停放在墾丁街道二旁，造成行車受阻、行人難行，影響行車安全及遊憩品質。目前墾丁大街附近設有下列停車場：

- (1) 墾丁第二十停車場可停放 166 部小客車及 25 部遊覽車。
- (2) 墾丁第九停車場可停放 116 部小客車及 9 部遊覽車。
- (3) 墾丁第十停車場可停放 50 部小客車。
- (4) 小灣遊客服務區停車場可停放 55 部小客車及 6 部遊覽車。

## 1-3 本案 SWOT 分析

### 1-3.1 SWOT 分析

依本案內部優勢與劣勢，以及外部環境的機會與威脅來進行分析，其詳細內容詳如下表：

#### 1. 本案優勢(Strengths)

- (1) 本案位於墾丁國家公園區內，因此擁有優美的自然環境，為本案的一大優勢。
- (2) 墾丁為副熱帶氣候國家，因此氣候條件佳，擁有水上活動的條件，也是全台灣擁有最多的水上活動的地區。
- (3) 墾丁音樂季每年吸引許多遊客前往朝聖，為墾丁地區重要的音樂活動，也開拓許多國外觀光客的前往機會，今年國外旅客的比例有大幅成長。

#### 2. 本案劣勢(Weaknesses)

- (1) 本案基地的入口處不如墾丁大街明顯，可加強在墾丁路的指標。
- (2) 觀光業容易受到景氣不振的影響，降低國人休閒住宿的意願。
- (3) 缺乏具有吸引商務旅客前往舉辦會議的場所。
- (4) 本案以一般旅館方式開發，在墾丁地區住宿地區比比皆是，因此在產品定位及配套措施的開發必須再加強，才可吸引其他旅客前往住宿。

#### 3. 本案機會(Opportunities)

除了台灣的觀光客定期會來墾丁，現在開放大陸觀光客來台，相信對墾丁觀光活動的發展是一項助益。

#### 4. 本案威脅(Threats)

- (1) 墾丁地區旅館業者眾多，許多業者採削價競爭方式，也會影響

本案的住宿率。

- (2) 除了自身旅館的設備須固定更新以外，更要尋找一些新的水上活動設備以朝多元化發展。
- (3) 造型及樣式多樣化的 Motel 及大飯店持續增加，也會影響本案的住宿率。

### 1-3.2 SWOT 策略彙整

針對前述的 SWOT 分析進行策略研擬，詳見下表。

表 1-1 SWOT 分析

	優勢(Strengths)	劣勢(Weaknesses)
機會 (Opportunities)	<p><b>SO 策略</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 結合墾丁國家公園自然資源，規劃生態旅遊套裝行程，提升旅遊深度，吸引不同客群。</li> <li>2. 墾丁音樂季吸引大批國內外民眾，國外旅客的比例增加，住宿需求增加，可配合音樂祭的舉行，加強住宿方案組合的行銷，增加住宿率。</li> <li>3. 結合加強行銷宣傳，本館與墾丁森林遊樂區之相關連結，舉辦經常性及主題性活動吸引目的型遊客。</li> <li>4. 結合水上活動的套裝優</li> </ol>	<p><b>WO 策略</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議於墾丁路增設廣告及指標，並增設地標吸引過路客，加強本館的廣告行銷。</li> <li>2. 將規劃空間大小不同的會議室以滿足商務開會等需求。</li> <li>3. 加強商務設施的軟硬體規劃吸引企業至本地開會渡假。</li> </ol>

	惠行程可吸引年輕客群。	
威脅 (Threats)	<p style="text-align: center;"><b>ST 策略</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 規劃風格獨特的住宿環境，與有市場行程獨特風格，增加遊客的選擇意願。</li> <li>2. 加強本館的獨特性，塑造獨特的品牌及形象，提高住宿品質，提升遊客的忠誠度與認同感。</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>WT 策略</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增加本館造型及樣式風格，吸引遊客選擇。</li> <li>2. 強化本館的軟硬體設施，提供優質舒適的住宿環境。</li> <li>3. 積極參與政府或地方之行銷與觀光活動，並規劃套裝行程等活動促銷。</li> </ol>

#### 1-4 發展方案初步構想

墾丁的蓬勃發展除了自身的條件優勢外，公部門的規劃及推動也佔了部分重要的因素，也由近年來公部門的規劃建設以及業者經營型態的轉變，可得知目前本案初步的發展構想可以朝提供旅遊觀光產業相關設施進行規劃。其規劃內容以旅館的形式來規劃，除了提供住宿功能外，也包含會議以及餐飲等功能，同時這些設施也可滿足公教會館的需求。

對於政府而言可增加公教人員進行訓練及舉辦活動的場所，也不需要負擔維護管理及經營等相關成本，節省政府的人力及財務上的支出，此外也可收取權利金，增加政府財政收入。對廠商而言，由經營旅館得到獲利，在獲利之餘，提供公教人員進行訓練及住宿的服務，回饋給政府機關。對於廠商及政府而言，可為雙贏的局面。

## 第 2 章 土地取得可行性分析

### 2-1 土地權屬

本案基地土地權屬管理單位及 BOT 主辦機關均為屏東縣政府，無土地取得問題。

表 2-1 本案基地權屬單位

地號	所有權人	管理單位	面積		使用分區
			(M <sup>2</sup> )	坪	
墾丁段 196 地號	屏東縣政府	屏東縣政府	2,969.52	898.2798	遊憩區乙種旅館用地
墾丁段 199 地號	屏東縣政府	屏東縣政府	95.76	28.9674	遊憩區乙種旅館用地
墾丁段 201 地號	屏東縣政府	屏東縣政府	1,616.94	489.1244	遊憩區乙種旅館用地
墾丁段 203 地號	屏東縣政府	屏東縣政府	854.91	258.6103	遊憩區乙種旅館用地
墾丁段 205 地號	屏東縣政府	屏東縣政府	809.85	244.9796	遊憩區乙種旅館用地
墾丁段 778 地號	屏東縣政府	屏東縣政府	27.02	8.17355	遊憩區乙種旅館用地
合計			6,374	1928.4375	

### 2-2 地上物拆遷及補償問題

本案基地現址尚有墾丁教師會館，目前已荒廢無進行使用。目前尚未辦理報廢等相關行政程序。

若建築物為公部門財產必需依法進行相關財產報廢的程序，此程序將由主辦機關進行辦理。而拆除的經費將編列為廠商的期初投資成本，其費用將估算至工程經費內。

### 2-3 用地取得難易度分析

目前土地所有權人及管理單位皆為屏東縣政府，故土地不需另行取得，因此無取得之問題。



#### 2-4 用地取得構想分析

目前土地所有權人及管理單位皆為屏東縣政府，在土地權屬上皆為主辦機關，故無土地取得之問題。

#### 2-5 用地變更作業及程序

目前本案使用分區為遊憩區乙種旅館用地，可做一般旅館使用，故不需變更其用地使用分區。

## 第 3 章 法律可行性分析

本章節將針對本基地適用之相關法令進行討論，包含土地使用分區管制、目的事業法類、促進民間參與法類、國家公園法類以及環評法來進行分析及探討。

### 3-1 土地使用分區管制

本案基地使用分區為遊憩區乙種旅館用地，依墾管處土地容許使用項目為一般旅館、垃圾及污水處理設施。設置條件評估如下：

1. 建築物與計畫道路境界線不得小於 6 公尺。民間機構於建築配置規劃時應注意此項規定。
2. 建蔽率不得大於 50%，高度不得超過 3 層或 11 公尺，依綜合 1、2 項規定，本案建築容積已被限制基地不得小於 600 平方公尺。
3. 本案基地面積為 6,374 平方公尺超過法定標準得以興建。



(資料來源：墾丁國家公園土地使用分區查詢系統)

### 3-2 目的事業法類

本案開發性質屬旅館業，應依相關法令設計施工及辦理登記。

#### 1. 旅館業定義

依發展觀光條例第二條對於觀光旅館業、旅館業及民宿等相關規定：

- (1) 觀光旅館業：指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。
- (2) 旅館業：指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。
- (3) 民宿：指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。

本案因受限於土地使用分區為遊憩區乙種旅館用地。僅能做一般旅館興建使用，無法取得國際觀光旅館等相關執照，後續規劃依法令規定進行辦理。

## 2. 一般旅館興建、營運相關法令

經營旅館業者，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。依發展觀光條例第三章經營管理相關規定如下：

第 24 條：經營旅館業者，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。為增加屏東縣政府之稅收來源，可考慮要求民間機構於取得特許權後在屏東縣辦理營業登記。

## 3-3 促參法類

促參法為本案之準據法，有關公共建設類別，適用範圍、租稅優惠、特許年限、審查辦法…等相關規定均依規定辦理。

### 3-3.1 基本定義

#### 1. 公共建設性質規定

依促參法第三條規定，所稱公共建設定有十三類，本案屬其中第七款，觀光旅憩重大設施，復依施行細則第十一條規定，係指在國家公園、風景區、風景特區內之住宿、餐飲、聯外運輸設施、碼頭…

等設施。本案所擬興建之旅館基地位於墾丁國家公園範圍內，興建旅館包含住宿與餐飲設施，符合觀光遊憩設施規定。

## 2. 屏東縣政府為主辦機關

促參法第五條規定，主辦機關指主辦民間參與公共建設相關業務之機關，在縣（市）為縣（市）政府，依此規定本案主辦機關為屏東縣政府。

## 3. BOT 民間參與方式適用性

本案依促參法第八條第一項規定，由民間機構出資興建、營運及移轉，係屬 BOT 模式辦理。

## 4. 政府不須出資

政府是否需要出資必須經由財務試算後，評估本案是否有自償能力，若本案具有自償能力依促參法第二十九條規定，政府不須出資。

### 3-3.2 履約管理

#### 1. 重點稽核項目

促參法第十一條及施行細則第二十二條之一規定，主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應訂定重點稽核及工程控管規定。本案於先期規劃將評估重點稽核項目、時機、程序及基準，並於招商契約中，明定主辦機關有稽核之權利。民間機構應於一定期間內提出或交付工程品質管理計畫、工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報告等以供查核。

#### 2. 減價優惠

第五十條規定：「民間機構營運之公共建設，政府非依法律不得要求提供減價之優惠」。換言之，主辦機關不宜要求本案民間機構於營運期給予指定對象之減價優惠。但如民間機構於投標時主動提出

敦親睦鄰或對主辦機關之優惠條件則屬私法契約行為，可載於契約中。

### 3. 有關出租規定

第五十一條規定，民間機構依投資契約所取得之權利，不得轉讓、出租或設定負擔。與本案較有相關者為出租之規定；第五十一條有關出租之規定，係為全部出租或部份出租不無疑異。在本案如廠商以企業聯盟方式投標，得標成為特許公司後出資者負責興建，建築完成後以出租方式交由聯盟成員之旅館經營者經營收取租金，似有違反不得出租之規定。基於此條規定，宜規範企業聯盟間之權利義務關係，避免違反禁制出租規定。

### 4. 優先訂約之規定

- (1) 第五十四條規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先訂約，委託其繼續營運。營運績效評估辦法應於契約中明定之。
- (2) 施行細則第六十一條規定，營運期間內得成立評估委員會，每年至少辦理一次營運績效評定。主辦機關應事先載明績效評估方法、項目、程序及標準。
- (3) 優先訂約前，主辦機關應就後續營運及財務評估，研討繼續營運之條件，雙方合意後方得議定契約。

### 5. 主辦機關應保有強制接管之權利

促參案在長時營運期間存有潛在風險，於雙方發生爭議訴訟時，民間機構占有物權拒絕機關接管，將使得公共建設在漫長訴訟期間處於主導權不確定狀態，甚且可能閒置，對機關或廣大國民均是一項重大損失。為避免此類風險，促參法有相關規定。第五十三條規定，終止投資契約時，主辦機關必要時得予以強制接管營運。此為權利之接管而非物權之移轉，待營運上軌道後，依接管營運辦法第十二

條規定，移交民間機構繼續營運。至於物權移轉係屬終止契約之移轉行為與接管營運行為迥異。

### 3-3.3 重要規定匯整

表 3-1 促參法匯整

項目	法條	說明
符合公共建設規定項目	促參法 (第三條)	第七項：觀光遊憩重大設施
	施行細則 第十一條	觀光遊憩重大設施，指在國家公園、風景區、風景特定區及其他經中央目的事業主管機關對之認定遊憩（樂）區內之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關服務設施、區內及聯外運輸設施。
重大公共建設條件	『促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍』	其依促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 2 款及第 4 款辦理，且投資總額不含土地達新台幣 3 億元以上者。本案開發金額如高於 3 億以上，可依重大公共建設標準享有租稅優惠。
民間參與方式	促參法 第八條	本案依促參法第八條規定，以 BOT 方式進行。
政府是否需出資	促參法 第二十九條	政府是否需要出資必須經由財務試算後，評估本案是否有自償能力，若本案具有自償能力依促參法第二十九條規定，政府不須出資。
特許年限	促參法 第八條	民間參與方式之營運期間，由該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之。其屬公用事業者，不受民營公用事業監督條例第十九條之限制；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條及國有財產法第二十八條之限制。 2. 本案可超過 20 年。

### 3-4 國家公園法類

依據「國家公園法」、「國家公園法施行細則」、「墾丁國家公園保護利用管制原則」以及「國家公園範圍內預先評估環境影響原則」辦理相關檢討。



## 1. 地下層用地規範

墾丁國家公園保護利用管制原則第 38 點：

一般管制區之鄉村建築用地、學校用地、農業用地、停車場用地、海洋生物博物館暨其相關服務設施用地、港埠用地、機關用地、墳墓用地、畜產試驗用地；及遊憩區之旅館用地、管理服務站用地、青年活動中心用地、商店用地、停車場用地**申請建築地下層，以 1 層樓或 4 公尺為限**，但經國家公園管理處評估其區位或環境條件不適合者，不同意申請設置。

前項地下層之用途不得違反上述各種用地別之容許使用項目及其設施之使用目的。

第一項地下層之興建應遵照建築法令及相關法令規定辦理。

**本園區內地下層之興建面積不得超過基層建築面積**。但因公共需要之設施，經國家公園管理處許可，不在此限。

本案地下層規劃必須以 1 層樓或 4 公尺為限，其面積不得超過基層建築面積，民間機構規劃地下層面積必須限制在基層面積，依實際基層面積規劃而定，且高度以 1 層樓或 4 公尺為限。

## 2. 環境影響評估

國家公園法施行細則第 10 條：

第十四條及第十六條規定申請許可時，應檢附有關興建或使用計畫並詳述理由及預先評估環境影響。其須有關主管機關核准者，由各該主管機關會同國家公園管理處審核辦理。

因此本案必須經由墾管處辦理相關環境影響評估的簡易作業以及執照的申請。

### 3-5 環評法類

依環保署所訂「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第十四項規定，位於國家公園興建觀光（休閒）飯店、旅（賓）館，如申請開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者可不作環境影響評估。依據上規定本案是否應作環境影響評估有三條件：

1. 申請開發面積小於一公頃

本案基地面積 6,374 平方公尺小於一公頃符合本項規定。

2. 經國家公園主管機關同意

本案基地位於墾丁國家公園內，需經墾管處轉營建署同意，此為不確定因素。依墾管處處理類似開發案經驗，應作簡易環評。

3. 目的事業主管機關同意

旅館目的事業主管機關，營業行為目的事業主管機關為屏東縣政府，開發行為之中目的事業主管機關為墾管處。

綜合上述分析，本案參考墾管處及縣府相關單位，初步評估本案需進行環境影響評估，至於環境影響評估要辦理一階段或二階段，必須待進行實質審查時，才会有明確的結論。

### 3-6 水土保持法類

本案依水土保持相關條例評估本案是否需要進行水土保持計畫。

目前本案雖為山坡地但地勢較為平緩且已有墾丁教師會館之既有建物使用多年，但屏東縣政府水利處相關人員與會時表示本案還是需要進行水土保持計畫，因開發規模沒有符合簡易水土保持計畫的標準，因此還是必須進行一般程序之水土保持計畫審查。

1. 簡易水保

本案開發面積超過 500 平方公尺，故無法以簡易水土保持申報書代替申報。必需一般相關程序辦理。

簡易水土保持申報書之種類及規模依水土保持計畫審核監督辦法第3條:於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為,其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下:

- 一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路:路基寬度未滿四公尺且長度未滿五百公尺者。
- 二、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之整坡作業:未滿二公頃者。
- 三、修建鐵路、公路、農路以外之其他道路:路基寬度未滿四公尺且長度未滿五百公尺者。
- 四、改善或維護既有道路者。
- 五、開發建築用地:建築基地面積未滿五百平方公尺者。
- 六、堆積土石:土石方未滿五千立方公尺者。
- 七、其他開挖整地:挖填土石方,其挖方與填方之加計總和未滿五千立方公尺者。

## 2. 審查機關

主管機關:在直轄市或縣(市)行政區域內者,由該直轄市、縣(市)主管機關審查核定。

水土保持法 第14條

國家公園範圍內土地,需實施水土保持處理與維護者,由各該水土保持義務人擬具水土保持計畫,送請主管機關會同國家公園管理機關核定,並由主管機關會同國家公園管理機關監督水土保持義務人實施及維護。

## 3. 水土保持保證金

依水土保持保證金繳納及保管運用辦法第二條,「水土保持保證金(以下簡稱保證金)依主管機關核定之水土保持計畫總工程造價之一定比例額度計算;其應繳納之比例額度如下:

- 一、採礦、採礦及其鑿井或設置有關附屬設施：為百分之三十。
  - 二、於山坡地或森林區內取土石：為百分之三十。
  - 三、於山坡地或森林區內修建鐵路、公路、溝渠或農路以外之其他道路：為百分之二十。
  - 四、於山坡地或森林區內開發建築用地：為百分之三十。
  - 五、於山坡地或森林區內開發高爾夫球場、堆積土石或處理廢棄物：為百分之四十。
  - 六、於山坡地或森林區內設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場或其他開挖整地：為百分之二十。
  - 七、其他經主管機關核定之水土保持計畫：為百分之二十。
- 前項水土保持計畫經主管機關核定分期施工者，其保證金，依核定之各期水土保持計畫工程造價之一定比例額度計算。
- 前二項應繳保證金之數額，計算至新臺幣萬元為止，未滿萬元部分不計。」

本案因為於山坡地內開發必須繳納依主管機關核定之水土保持計畫總工程造價 30% 的水土保持保證金。

#### 4. 山坡地開發利用回饋金

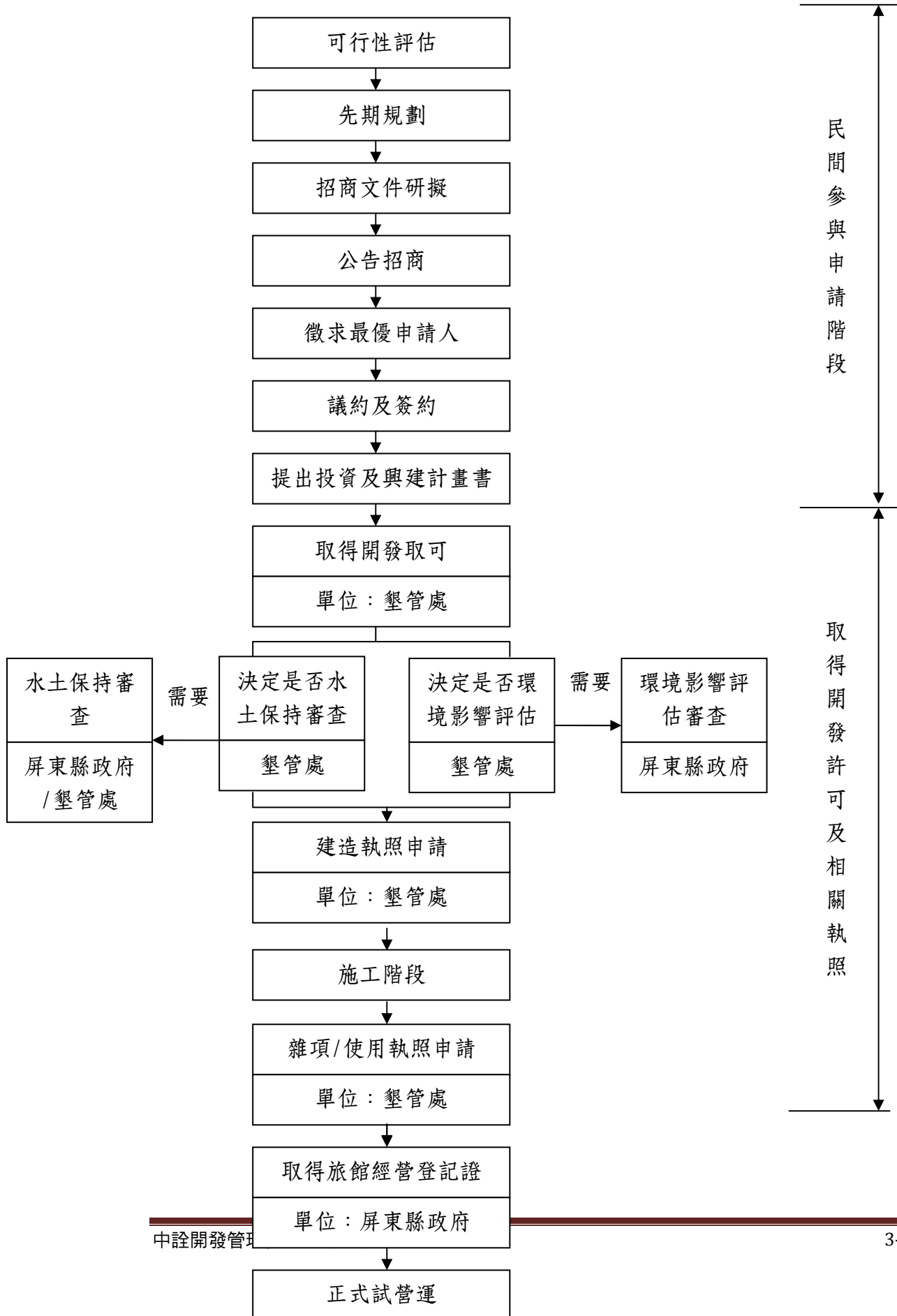
因本基地設籍山坡地開發因此，依山坡地開發利用回饋金繳交辦法第五條「本回饋金之計算方式，應依其開發利用程度之類別，以水土保持主管機關核定水土保持計畫或簡易水土保持申報書之計畫面積與其當期公告土地現值乘積百分之六至百分之十二計算。無公告土地現值者，以毗鄰或鄰近之公告土地現值計算。

第一項類別及計算回饋金之乘積比率，由主管機關公告之。」

本案 101 年公告現值為 2,900 元/平方公尺，本案面積為 6,374 平方公尺。初步估算本案山坡地開發利用回饋金約為 110 萬元~221.8 萬元。

### 3-7 本案開發許可程序評估

本案開發程序，依前述相關法令進行辦理，其办理流程如下圖。



## 第 4 章 市場可行性分析

市場因素影響著整體投資的收益，是非常重要因素，但卻也是過去政府興辦公共建設時最常忽略的因素，評估民間參與公共建設計畫時，審慎評估其市場的可行性，因為該項因素將直接關係到財務的可行性。依工程會的「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」，市場可行性分析應有四大內容，1. 市場供需現況調查分析 2. 供需預測分析 3. 市場競爭 4. 投資意願調查，詳細內容可參考附件 H 第 5 頁的市場可行性分析內容。市場可行性分析作業流程詳見圖 4-1。

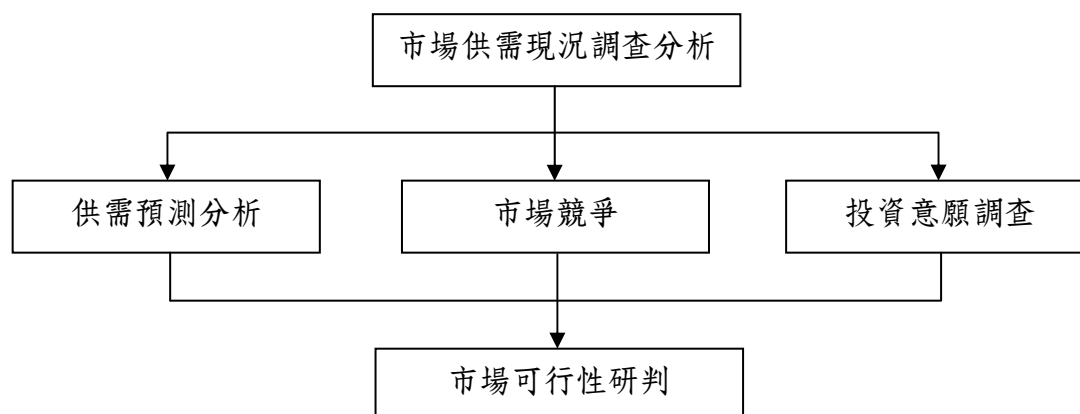


圖 4-1 市場可行性分析作業流程

### 4-1 市場供需現況調查分析

依「墾丁國家公園計畫書第三次通盤檢討」之服務需求推估預計至民國 109 年旅遊客數為 445.6 萬人次，按 96 年旅客特性調查分析報告顯示，有 45.6% 之遊客停留 1 夜，23.1% 停留 2 夜，6.5% 停留 3 夜以上；旺季與淡季之差異相當大，暑假期間，平均住房率均在 90% 以上，造成一房難求的現象，而淡季時平均住房率僅在 30% 至 40%，且需降價促銷。



## 4-1.1 消費者需求調查

### 1. 遊客背景

經由墾管處之相關統計，民國 92 年 2 月至民國 93 年 1 月間之遊客特性墾丁地區的遊客年齡，以 19 至 35 歲居多數，約占 37% 左右；遊客的職業以商業金融服務業占大多數，占 27.8%，其次為學生，占 17.1%；遊客的教育程度以大學程度居多，約有 36.5% 左右，其次為高中程度，約占 25.5% 左右。遊客的全戶每戶總收入以在 3~6 萬元之間，約占 34.9%。遊客的居住地區，以南部地區最多，約為 48.6%，其次是北部地區，26.8%。

民國 96 年 7 月至民國 96 年 12 月間之遊客特性在墾丁國家公園的遊客以女性居多（53.5%），年齡以 21-30 歲（32.8%）的民眾居多，而教育程度以專科或大學者最多（40.2%），個人每個月薪資在 20,001-40,000 元者占 38.4% 為最多，職業以學生所占比例 33.5% 為最高，居住地點以居住在高屏地區為最多，占 20.6%，其次為基隆臺北，占 19.8%。

民國 98 年 8 月至民國 99 年 4 月間之遊客特性在墾丁國家公園的遊客以女性居多（62.1%），年齡以 20-29 歲（46.9%）的民眾居多，而教育程度以大學者最多（51.4%），個人每個月薪資在 20,000 元以下者占 40.6% 為最多，職業以學生比例占 32.3% 為最高，居住地點以居住在高屏地區為最多，占 34.9%，其次為臺北縣市，占 15.1%。

由前述三次調查分析結果可推知，到墾丁的遊客屬性以青年、高教育程度為主，而居住地除南部地區遊客因距離因素而多選擇墾丁地區作為其旅遊目的，北部遊客可能是生活步調及旅遊形態的差異，且高鐵一日生活圈的改變，造成墾丁地區北部遊客比例較高的原因。

## 2. 遊客旅遊性質

依 92 年調查結果，遊客到墾丁地區的旅遊目的，一般以欣賞風景為主，約有 84.3% 左右；而 96 年調查結果顯示，除了有 58.1% 的比例是因為墾丁地區景觀優美，亦有 28.2% 是因為交通便利及 18.3% 是因為主題活動及遊樂設施（上述係複選加權計算結果），顯見遊憩設施的開發與新興主題活動（如衝浪、生態旅遊等）的增加，使前往墾丁地區的遊客選擇變多。

而 92 年時，遊客到墾丁地區次數的調查中以第一次旅遊居多，約占 64.5% 左右，其次是來過 2~3 次的人數，占約 29%；96 年調查顯示，第一次旅遊的比例降至 26.9%，來過 2~3 次的比例則提高至 52.9%；98 年調查近 3 年至墾丁地區之旅遊次數，第一次旅遊的比例為 28.8%，2 至 3 次為 37.0%，4 至 5 次亦有 15.2%，顯示遊客重遊意願高。

另在停留天數的分析，92 年時當天往返的遊客約占 37.9%，停留 1 夜為 40.5%，停留 2 夜為 18.7%；96 及 98 年時，當天往返的遊客則下降至 22.8% 及 28.1%，停留 1 夜則增加至 45.6% 及 50.0%，停留 2 夜亦增加至 23.1% 及 16.1%，顯示近年來墾丁地區遊憩活動選擇的增加，及住宿設施質量的提升，使遊客停留的意願增加。在遊客出發地與使用交通工具的交叉分析中，一般不論距離遠近，皆以自用汽車為多數，民國 92 年約占 65.9%，民國 96 年約占 42.9%，98 年則為約占 46.4%，比例的降低應與大眾運輸日益便利有關。

旅遊性質與同行人數的分析中，民國 92 年之調查結果，以與朋友、家人旅遊居多，約占 71.3%，同行人數以 2 至 5 人居多。至民國 96 年時，與家人、親戚或朋友同遊的比例，降至 48%，除學校、公司及社團同遊的比例增加之外，獨自一人前往的比例變化較大，由 92 年的 0.9% 增加至 96 年的 11.2%。

#### 4-1.2 國外旅客需求消費調查

經由交通部觀光局之相關統計可知，100 年 12 月來臺旅客 64 萬 8,594 人次，與去（99）年同期相較，成長 22.24%。其中「觀光」目的旅客 43 萬 8,647 人次，成長 33.45%；「業務」目的旅客 7 萬 3,414 人次，成長 2.81%。

12 月份主要客源市場來臺人數及成長率分別為：日本 12 萬 8,772 人次（27.00%）、港澳 9 萬 7,199 人次（16.29%）、韓國 2 萬 802 人次（13.27%）、中國大陸 18 萬 1,317 人次（48.72%）、美國 4 萬 993 人次（15.88%）、新加坡 5 萬 6,511 人次（53.05%）、馬來西亞 4 萬 2,601 人次（4.81%）、歐洲 1 萬 6,223 人次（14.43%）、紐澳 8,526 人次（-0.56%）。就目的別而言，100 年 12 月份各主要客源市場，「觀光」目的以中國大陸成長 53.74% 最高；「業務」目的以中國大陸成長 23.73% 最高。

100 年全年來臺旅客累計 608 萬 7,484 人次，與去（99）年同期相較成長 9.34%。主要客源市場人次及與去（99）年同期比較之成長率分別為：日本 129 萬 4,758 人次（19.87%）、港澳 81 萬 7,944 人次（2.97%）、韓國 24 萬 2,902 人次（11.99%）、中國大陸 178 萬 4,185 人次（9.41%）、美國 41 萬 2,617 人次（4.27%）、新加坡 29 萬 9,599 人次（24.14%）、馬來西亞 30 萬 7,898 人次（7.76%）、歐洲 21 萬 2,148 人次（4.35%）、紐澳 6 萬 9,503 人次（-1.97%）。

由於 100 年國際金融及經濟逐漸復甦，各國 OUTBOUND 市場皆呈現正成長趨勢，由於各國海外旅遊意願提高，使我國各主要市場來臺旅客穩定成長，尤以觀光目的來臺成長 41.23% 表現亮麗。99 年全年各主要客源市場，「觀光」目的旅客為 363 萬 3,856 人次，成長 11.95%，「業務」目的旅客為 98 萬 4,845 人次，成長 5.02%。而各國旅遊市場概況由下列小節分別分析之：

### 1. 日本市場：

12 月來臺旅客 12 萬 8,772 人次，成長 27.00%，「觀光」目的來臺為 9 萬 7,289 人次，成長 36.32%，「業務」目的來臺為 2 萬 3,890 人次，成長 14.62%；全年來臺 129 萬 4,758 人次，成長 19.87%，「觀光」目的為 90 萬 2,733 人次，成長 28.67%。100 年日本市場由於受到天災影響，使日本出境市場自 3 月起連續 4 個月負成長，但觀光局結合業界邀請日本東北災民來臺的「臺灣希望之旅」活動引起迴響，後續亦加強行銷宣傳對策，除繼續參加各種旅展、祭典推廣活動，邀請飛輪海等拍攝名人帶路旅遊節目、赴日舉辦歌友會、參加東京旅展推廣臺灣，在日幣升值趨勢下搭配觀光局 4 季好禮及旅遊優惠措施，12 月來臺觀光旅客不僅大幅成長 3 成，全年來臺人次亦創歷年新高。

### 2. 港澳市場：

12 月來臺旅客 9 萬 7,199 人次，成長 16.29%，「觀光」目的來臺為 7 萬 1,925 人次，成長 21.49%，「業務」目的來臺為 5,105 人次，成長 1.63%；全年來臺 81 萬 7,944 人次，成長 2.97%，「觀光」目的為 55 萬 3,757 人次，負成長 1.13%。12 月由於聖誕節與跨年元旦 2 個連續假期，創造港人來臺旅遊高峰，為歷年單月新高。港澳市場雖稍受塑化劑事件影響，但在觀光局持續與當地旅遊業者合作，加強於媒體宣傳來臺旅遊優惠措施，全年來臺觀光旅客仍維持穩定成長。

### 3. 韓國市場：

12 月來臺旅客 2 萬 802 人次，成長 13.27%，「觀光」目的來臺為 1 萬 2,745 人次，成長 40.60%，「業務」目的來臺為 4,562 人次，負成長 2.71%；全年來臺 24 萬 2,902 人次，成長 11.99%，「觀光」目的為 13 萬 3,793 人次，成長 34.82%。100 年韓國經濟成長雖受歐債影響愈趨緩慢，但韓幣升值仍使出境旅遊成本降低，增加韓人赴海

外旅遊意願，觀光局除加強對旅遊業者宣傳冬季包裝台灣夜市行程，並持續於韓國大眾運輸系統宣傳臺灣，積極推廣 4 季好禮旅遊促銷活動，全年來臺觀光旅客仍大幅成長超過 3 成。

#### 4. 中國大陸市場：

12 月來臺旅客 18 萬 1,317 人次，成長 48.72%，「觀光」目的來臺 13 萬 2,331 人次，成長 53.74%，「業務」目的來臺為 1 萬 1,612 人次，成長 23.73%；全年來臺 178 萬 4,185 人次，成長 9.41%，「觀光」目的為 129 萬 933 人次，成長 5.12%。

#### 5. 美國市場：

12 月來臺旅客 4 萬 993 人次，成長 15.88%，「觀光」目的來臺為 1 萬 1,558 人次，負成長 2.12%，「業務」目的來臺為 8,358 人次，成長 11.25%；全年來臺 41 萬 2,617 人次，成長 4.27%，「觀光」目的為 10 萬 1,673 人次，負成長 8.48%。100 年美國市場由於受到歐債危機影響，使高失業率之美國市場就業復甦緩慢，加上國內消費信心降低，影響海外旅遊市場，觀光局持續協助旅遊業者包裝優惠來臺行程，並以異業結盟方式增加臺灣觀光曝光度，並持續拓展旅遊通路與華裔旅行社合作辦理行銷活動，12 月來臺旅客穩定成長 15.88%，全年來臺旅客維持正成長。

#### 6. 新加坡市場：

12 月來臺旅客 5 萬 6,511 人次，成長 35.05%，「觀光」目的來臺為 4 萬 9,622 人次，成長 41.21%，「業務」目的來臺為 2,835 人次，成長 20.84%；全年來臺 29 萬 9,599 人次，成長 24.14%，「觀光」目的為 21 萬 4,113 人次，成長 36.34%。100 年新加坡市場由於我國籍復興航空首航新加坡，加上 NATAS 旅展成功吸納不少團體旅遊訂單，又有星幣匯率持續強勢之推波助瀾，帶動新加坡來臺旅遊市場，觀光局持續協助旅遊團體赴臺觀光及深化自由行市場宣傳，並與旅



遊業者合作推動滿百送百旅遊專案，全年來臺觀光目的人次大幅成長 36%表現亮麗。

#### 7. 馬來西亞市場：

12 月來臺旅客 4 萬 2,601 人次，成長 4.81%，「觀光」目的來臺為 3 萬 6,791 人次，成長 7.34%，「業務」目的來臺為 1,734 人次，成長 31.26%；全年來臺 30 萬 7,898 人次，成長 7.76%，「觀光」目的為 23 萬 368 人次，成長 9.74%。由於國籍航空開通高雄-吉隆坡航線，提供更多來臺旅遊機位彈性選擇，觀光局又積極參予 MATTA 旅展活動大量推廣臺灣觀光，並利用媒體雜誌宣傳及推動「旅行臺灣·感動 100」來臺 4 季好禮活動，單月及全年來臺旅客皆維持穩定成長。

#### 8. 歐洲市場：

12 月來臺旅客 1 萬 6,223 人次，成長 14.43%，「觀光」目的來臺為 5,386 人次，成長 12.07%，「業務」目的來臺為 5,808 人次，成長 16.00%；全年來臺 21 萬 2,148 人次，成長 4.35%，「觀光」目的為 5 萬 4,539 人次，成長 1.59%。100 年由於歐債風波使歐州經濟金融體系極度不穩定，影響歐洲來臺各主要國家出境旅遊，但觀光局持續與歐洲各旅遊業者合作，鞏固市場販售通路，並藉媒體宣傳臺灣旅遊新品牌標誌，加強臺灣觀光形象曝光，全年歐洲市場來臺旅客仍保持正成長。

表 4-1 100 年 12 月及 100 年 1-12 月主要客源旅客來台目的別成長率

資料來源：交通部觀光局

國別	目的別	100 年 12 月		100 年 1 月-12 月	
		人數	成長率	人數	成長率
總計	總人次	648,594	22.24%	6,087,484	9.34%
	觀光	438,647	33.45%	3,246,005	41.23%
	業務	73,414	2.81%	984,845	5.02%
日本	總人次	128,772	27.00%	1,294,758	19.87%



表 4-1 100 年 12 月及 100 年 1-12 月主要客源旅客來台目的別成長率

資料來源：交通部觀光局

國別	目的別	100 年 12 月		100 年 1 月-12 月	
		人數	成長率	人數	成長率
	觀光	97,289	36.26%	902,733	28.67%
	業務	23,890	14.62%	297,945	12.30%
港澳	總人次	97,199	16.29%	817,944	2.97%
	觀光	71,925	21.49%	553,757	-1.13%
	業務	5,105	1.63%	70,705	2.45%
韓國	總人次	20,802	13.27%	242,902	11.99%
	觀光	12,745	40.60%	133,793	34.82%
	業務	4,562	2.71%	62,635	2.46%
中國大陸	總人次	181,317	48.72%	1,784,185	9.41%
	觀光	132,331	53.74%	1,290,933	5.12%
	業務	11,612	23.73%	125,481	40.13%
美國	總人次	40,993	15.88%	412,617	4.27%
	觀光	11,558	-2.12%	101,673	-8.48%
	業務	8,358	11.25%	127,538	6.70%
新加坡	總人次	56,511	35.05%	299,599	24.14%
	觀光	49,622	41.21%	214,113	36.34%
	業務	2,835	20.48%	45,804	6.79%
馬來西亞	總人次	42,601	4.81%	307,898	7.76%
	觀光	36,791	7.34%	23,368	9.74%
	業務	1,734	31.26%	24,609	10.26%
歐洲	總人次	16,223	14.43%	212,148	4.35%
	觀光	5,386	12.07%	54,539	1.59%
	業務	5,808	16.00%	96,961	8.09%
紐澳	總人次	8,526	-0.56%	69,503	-1.97%
	觀光	4,881	3.98%	31,154	4.49%
	業務	972	27.89%	15,500	-0.15%
其他	總人次	55,650	-14.02%	654,930	-0.34%
	觀光	16,119	31.76%	120,793	26.53%
	業務	8,538	-41.21%	117,667	-27.73%

## 4-2 消費需求預測分析

### 4-2.1 總旅遊人次預測

依據墾丁國家公園計畫書第三次通盤檢討所進行墾丁總旅遊人次預測。其參數依據歷年臺灣地區人口數、國內旅遊人數、墾丁國家公園歷年旅遊人次，並加上國外來臺至墾丁旅遊人次等基本資料，以總旅次分派之方式，預測目標年民國 109 年之遊客人次，資料取得及預測流程如下：

#### 1. 資料依據

- (1) 內政部「中華民國臺閩地區人口統計」：臺灣地區人口數。
- (2) 觀光局「國人國內旅遊狀況調查」：臺灣地區國民旅遊人口數、出遊比例及平均到訪據點數、臺灣地區國民旅遊人口數至南部區域之比例、國家公園及國家風景區（墾丁國家公園）到訪比例。
- (3) 觀光局「來臺旅客消費及動向調查」：國外來臺觀光人次、國外旅客至墾丁觀光人次（受訪旅客最喜歡景點排名）。

#### 2. 預測流程

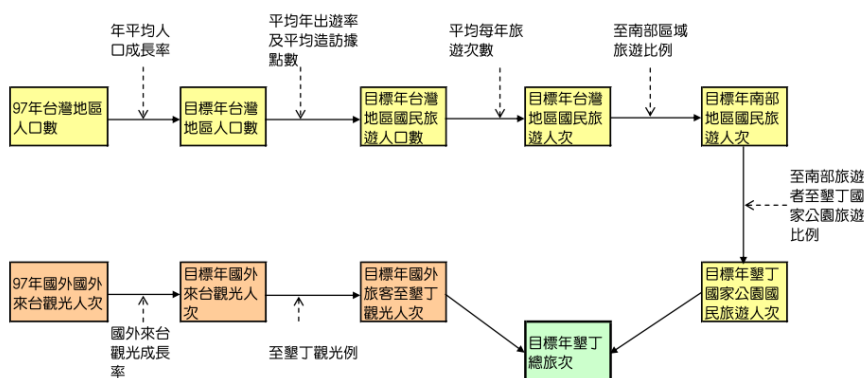


圖 4-2 預測流程圖

（資料來源：墾丁國家公園計畫書第三次通盤檢討）

依上述基本資料及預測流程，墾管處預估至民國 109 年，墾丁地區旅遊人次約達 445.6 萬人次。

表 4-2 預測民國 99 年-109 年遊客數

民國年	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
遊客數	420	422.3	424.6	426.9	429.3	431.8	434.4	437.1	439.8	442.6	445.6

註：遊客數單位為萬人

依據民國 98 年墾管處統計 15 處重要旅遊據點之遊客人次約為 494.5 萬人次，由於此統計資料僅考慮該據點之門票或停車票作統計，不採計無購票部分據點人次，因此考量據點數之比例及原統計資料中低估之遊客人次，估計民國 98 年計入統計之遊客人次約占實際旅遊人次之 60%，即各據點實際造訪總旅遊人次總計約為 824.2 萬人次。林務局及林業試驗所正規劃整建「恆春熱帶植物園暨墾丁森林遊樂區」，已於民國 97 年 5 月通過環境影響評估，規劃報告預計前 5 年為第一期施工，至第六年施工完成後遊客預估為 34.1 萬人，因此該計畫於 99 年開始施工，於 104 年完成第一期工程，並將該計畫預估之旅遊人次計入，並調整其餘遊憩據點之造訪率，推估結果如表所示。

表 4-3 墾丁國家公園各據點遊客人次預測表

旅遊據點/ 民國年	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
墾丁森林 遊樂區	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	34.1	34.3	34.5	34.6	34.8
貓鼻頭公園	62.8	63.1	63.4	63.7	64.0	64.4	59.5	59.8	60.2	60.5	60.8
鵝鑾鼻公園	60.5	60.8	61.1	61.4	61.7	62.0	57.3	57.6	58.0	58.3	58.6
佳樂水 風景區	20.0	20.1	20.2	20.3	20.4	20.5	18.9	19.0	19.1	19.2	19.4
海洋生物 博物館	164.6	165.3	166.1	166.9	167.7	168.6	155.9	156.7	157.6	158.4	159.3
社頂公園	23.0	23.2	23.3	23.4	23.5	23.6	21.8	22.0	22.1	22.2	22.3
小灣海域 遊憩區	9.7	9.8	9.8	9.8	9.9	9.9	9.2	9.2	9.3	9.3	9.4
南灣海域 遊憩區	21.8	21.9	22.0	22.1	22.2	22.3	20.6	20.8	20.9	21.0	21.1
瓊麻工業 展示館	3.8	3.8	3.8	3.9	3.9	3.9	3.6	3.6	3.6	3.7	3.7
龍鑾潭 自然中心	14.1	14.1	14.2	14.3	14.3	14.4	13.3	13.4	13.5	13.5	13.6
砂島貝殼 展示館	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1	6.1	5.7	5.7	5.7	5.8	5.8
遊客中心	24.6	24.7	24.8	25.0	25.1	25.2	23.3	23.4	23.6	23.7	23.8
關山遊憩區	4.2	4.2	4.2	4.3	4.3	4.3	4.0	4.0	4.0	4.0	4.1
總計	437.1	439.0	441.0	443.1	445.1	447.3	427.4	429.7	432.0	434.3	436.7

資料來源：墾丁國家公園計畫書第三次通盤檢討

## 4-3 市場競爭分析

### 4-3.1 市場供給

依「墾丁國家公園計畫書第三次通盤檢討」之服務設施調查：計畫區內現有國際觀光旅館、一般旅館、青年活動中心及民宿等共有 375 家，房間數達 4850 間。屏東縣恆春鎮合法國際觀光旅館 2 家、一般旅館 18 家及民宿業者 63 家合計只有 83 家合法設置。

### 4-3.2 國際觀光旅館

#### 1. 墾丁福華渡假飯店

##### (1) 簡介

由於 1990 年初期墾丁地區只有凱撒、合家歡、歐克山莊與高山青四家較有規模的飯店，專業飯店供給不足；此同時墾丁觀光發展卻蒸蒸日上，經大眾媒體強力塑造下，墾丁被形塑為一個「南台灣熱帶風情」的觀光渡假區，遊客大量增加。太子建設公司和台北福華飯店前來評估後，決定向觀光局租地興建國際飯店，位置在小灣對面，之後夏都酒店也依此模式，興建私人沙灘飯店模式。福華飯店於 1997 年（民國 86 年）開業，其容納旅客數量高達 4,680 人，可說是墾丁地區最大的觀光飯店，至開業以來，以高價位吸引高所得和國外旅客，住房率高達七至八成，對於假日一屋難求的情形有很大的疏解作用。



## (2) 房價

房間規格	定價
1F、2F 豪華雙床房	山景 7800 海景 8500
3F、4F 尊爵雙床房	山景 8400 海景 9100
4F 閣樓海景房	海景 9900
豪華套房	山景 12600 海景 16800
福華海景套房	海景 36000
福華 Villa	Villa 14000~26000

## 2. 凱撒大飯店

### (1) 簡介

凱撒大飯店是墾丁地區第一家國際大飯店，其位置在小灣沙灘對面，通過飯店的私人通道，就可以直接到達沙灘，由台灣施麗月建築師事務所與日本青木建設共同設計；飯店內部配置採大「V」字型兩翼張開的方式，

伸開的兩翼是客房棟，中間則有游泳池、網球場等現代化休閒設施，並設置庭園造景，利用水流和熱帶植物塑造空間氣氛，帶動大量外國旅客前來。從 1986 年（民國 75 年）開業以來，住房率一直保持在 70% 左右，其中國外旅客佔 2 至 3 成，是早期恆春地區首要的國際觀光飯店。凱撒飯店成立之後，帶來高消費的遊客，商店街逐漸延伸過去，除了民間相繼投入民宿、商品買賣，搶奪進入觀光區的遊客之外，後來的統一集團也在此建設一個包含住宿、購物的商品區，這些皆歸因於凱撒飯店的





成功經營，帶動墾丁觀光飯店旅遊。

## (2) 房價

房間規格	豪華套房	池畔花園客房	花園客房	景觀家庭房	蜜月客房
定價(元)	20000	13000	12000	9500	9500

### 4-3.3 一般旅館

凱撒飯店未成立之前至遊憩區（鵝鑾鼻公園、墾丁森林公園、貓鼻頭公園、佳樂水風景區）觀光的旅客已超過兩百五十萬人次，當觀光客人次穩定後，由於公部門旅館嚴重不足，只有墾丁賓館與海濱部兩間，1980年代後期由觀光局引進，開始走向大型財團投資計畫。之後地方勢力也竭盡所能結合財團，介入旅館業、房地產業與商店經營，如：合家歡渡假俱樂部、高山青大飯店等。墾丁地區因墾管處投入大量交通建設、遊憩觀光設施，因此吸引財團爭相在國家公園範圍，建設房舍與私人旅館，藉由資本的投入，創造觀光遊憩資源。觀光飯店雖隨淡旺季調整其房價，但一般旅館客房價格受淡旺季之影響最大，旺季時段為主要收入；淡季時住房率 35%~45%，客房價格降至訂價之 55%。如在旺季時段收入未能達一年營運成本，則整年經營將甚為辛苦。墾丁地區與知本地區均有類似淡季統包經理人組織，由其整合各一般旅館客房數，在墾丁街口代售房間，其價格可降至 48%。

#### 1. 住房率

目前一般旅館之住房率以屏東縣政府提供之「屏東縣恆春鎮旅館業營運報表」，與本案接近等級的一般旅館有，墾丁夏都沙灘酒店、墾丁天鵝湖飯店、統一墾丁渡假村、雅客之家渡假旅館、墾丁假期渡假中心、隆德旅客之家、河堤時尚旅店、墾丁統茂高山青大飯店、墾丁悠活渡假村、福容大飯店墾丁、開達峇里渡假酒店等旅館其平均住房率約為 50.93% 包含淡旺季。

#### 2. 房價



一般旅館收費標準以平均價格計 3,293 元/晚(雙人及四人房平均價格)。

表 4-7 墾丁地區一般旅館房間數及參考房價

項次	一般旅館名稱	經營類型/特色	房間數	參考房價
1	河堤時尚旅店	一般旅館	59 間	1680 ~ 5500
2	恆農假期渡假飯店	休閒度假旅館	86 間	1200 ~ 4480
3	墾丁天鵝湖飯店	休閒度假旅館	12 間	3200 ~ 8000
4	隆德旅客之家	一般旅館	21 間	800 ~ 1200
5	縣城旅遊之家	一般旅館	45 間	700 ~ 2000
6	恆賓旅社	一般旅館	12 間	500 ~ 1000
7	墾丁假期渡假中心	休閒度假村	72 間	2800 ~ 12000
8	富悅大飯店	商務旅館	177 間	1500 ~ 3500
9	恆春工商實習旅館	商務旅館	19 間	1000 ~ 1500
10	開達峇里渡假酒店	一般旅館	104 間	1400 ~ 4800
11	鴻賓旅館	一般旅館	12 間	800 ~ 1500
12	墾丁統茂高山青大飯店	休閒度假村	55 間	2200 ~ 5000
13	統一墾丁渡假村	休閒度假村	180 間	1800 ~ 17600
14	雅客之家渡假旅館	一般旅館	56 間	1400 ~ 4200

#### 4-3.4 民宿

民宿的風格除了考慮消費者的喜好之外，最重要的還是業者的構想。他們不願意去模仿別人的風格，憑著自己的背景知識、服務品質以及獨一無二的地景創造，經營的重點在於自我成就感和生活風格的豎立，不在豪華的設備與亮麗的外表，最重要的是主人背後的故事以及其原創的設計感和藝術創作，懂得去行銷他們的服務，在經營上獲利不是他們唯一的目標，成功的在墾丁走出個人風格，獲得消費者的喜愛。

其價格也較觀光旅館便宜，淡季房價大都位於 3000 元以下，而旺季價格約為 5000-6000 元左右依房型不同而有所增減，在價格上較可吸引一般民眾，尤其學生及年輕族群的消費者，在預算有限的狀況下以及喜愛嘗試新鮮風格的消費者，會選擇較便宜的民宿。

## 1. RUSTY (原藍色海灣旅店)

### (1) 簡介

RUSTY 旅店位於墾丁街上、小灣附近，是一間全新整修完工的休閒渡假旅店，一樓提供紀念品、服飾、泳裝販售，樓上則是充滿異國風情的住宿旅店，房間很新也很乾淨，住宿空間非常寬敞，整體的配色非常的活潑，令人眼睛一亮，是墾丁街上非常實惠的優質民宿，住宿提供停車卷並附贈早餐。

### (2) 價位

房型及房價	連續假及暑假週六	淡季週六. 暑假平日	淡季平日
和式二人房	2500	1800	1600
雅緻二人房	2800	2000	1800
精緻二人房	2800	2000	1800
精緻四人房	3800	3200	2800
四人廳房	3800	3500	3200

## 2. 海中天

### (1) 簡介

海中天旅店是海中天海洋活動休閒館全新推出的住宿服務，原本是墾丁地區老字號的優質水上活動業者，為了提供更多樣的服務，重新設計打造成熱帶南洋般的休閒民宿，提供遊客多樣的住宿與休閒選擇。

### (2) 價位

房型及房價	連假 春節	暑假 週六	暑假 平日.	淡季週 六. 旺季 週六	淡季 平日	旺季平日 5 月 ~ 6 月 15 日
街景二人房	3800	2800	2500	2300	1500	1800
海景二人房	4200	3200	2600	2600	1800	2300
街景四人房	4800	3600	3000	2800	2000	2500
街景八人房	7800	6400	5600	4800	4000	4400
六人通舖	5800	4200	3600	3000	2700	2880
12 人上下舖	9600	7200	6000	5400	4800	5160
16 人大通舖	16000	9600	8800	8000	7200	7680
18 人上下舖	14400	9900	9000	8100	7200	7740

### 3. 豪情之家

#### (1) 簡介

豪情之家位於墾丁街上南邊，統一停車場旁，停車方便。

豪情之家另有假期分館，位於恆春鎮外環道上的墾丁假期飯店中，房內規格與飯店相同，不過價格更為優惠。

#### (2) 價位

房型及房價	暑假週六	暑假平日	淡季假日	淡季平日
二人房	2600	1300	1900	900
四人房	3500	1700	2500	1300
五人房	3900	2000	2900	1600
六人房	4300	2500	3300	1900

### 4. 夏天旅店

#### (1) 簡介

夏天旅店位於墾丁街南段，結合各地方之風情為有特色的民宿。

#### (2) 價位

房型及房價	定價	暑假週六	一般週六/ 暑假平日	淡季平日	【FB】4-5月 淡季平日	【FB】4-5月 淡季假日
捕夢二人房	3200	3000	2000	1000	900	1800
牧場二人房	3500	3200	2200	1200	1100	1980
印度二人房	3200	3000	2000	1000	900	1800
街景四人房	4500	4000	3000	1600	1500	2700
面山六人房 205, 305	5400	4800	3600	2200	2100	3240

### 5. 海的墾丁旅店

#### (1) 簡介

海的墾丁旅店位於墾丁國小前(原安泰旅館)，全新整修完畢，整體室內空間規劃非常別出心裁，並以每層樓不同的主題表現墾丁與海的概念，有著東方禪、法式古典、西班牙風情等風格融入於各層樓，將房內的設施、衛浴都展現另一種精緻的風格。

#### (2) 價位

房型及房價	連續假及暑假	暑假週五週日	暑假週一	淡季平
-------	--------	--------	------	-----

	週六	及一般週六	~週四	常日
山景二人房	3500	2400	2000	1500
陽台街景二人房	3600	2600	2200	1600
陽台面海二人房	3800	2800	2400	2000
陽台山景四人房	4600	3200	2800	2000
陽台街景四人房	4800	3600	3000	2200
陽台山景六人房	5800	4600	3800	2800

## 6. 阿猴城民宿

### (1) 簡介

阿猴城民宿位於墾丁大街，一樓店面即是阿猴城手工牛軋糖門市，二三樓民宿內乾淨整齊，親切和藹的主人對於往來的訪客，能給予最大的照顧及溫暖。

### (2) 價位

房型及房價	定價 (春節. 春吶)	連續假日. 暑假假日	一般周六 暑假平日	一般平日
2人入住 (提供簡單四人房)	2000	1500	1200	1000
簡單四人房	3000	2500	1500	1200
街景四人房	3500	3000	2000	1500

## 7. 頂佳旅棧

### (1) 簡介

頂佳旅棧位於墾丁街上，墾丁國小前面，全新完工，外觀及室內設計皆由設計師監造，前後的房間都有景觀陽台。頂佳旅棧頂樓兩人房有專屬陽台，可見海，後面則有墾丁牧場的自然景觀，視野很好。

### (2) 價位

房型及房價	連續假及暑假週六	一般週六	暑假平日	淡季平日
面海浪漫二人房	3200	2200	2100	1300
精緻二人房	2800	1800	1600	1000
街景陽台四人房	4200	2800	2500	1600
面山陽台四人房	4800	3000	2800	1800
面山陽台六人房	5500	3500	3300	2400

## 8. 皇佳套房

### (1) 簡介

皇佳套房位於墾丁國小對面，交通方便，出門就是熱鬧的墾丁街。面海景觀陽台讓你遠眺寬闊海景。而皇佳套房後面的房間，窗外就是牧場和大尖山，青翠的山色，景緻優美

### (2) 價位

房型及房價	連續假及暑假週休	一般週休暑假平日	平常日
精緻二人房	3000	2000	1000
面山二人房	3500	2500	1500
面海四人房	4500	3200	2000
面山四人房	4000	3000	1500
和風六人房	5200	3500	2800

## 9. 墾丁金海旅店

### (1) 簡介

金海旅店位於墾丁國小對面，樓下就是熱鬧的墾丁街，交通方便。後面牧場的風光，一眼望去一片青翠非常漂亮。

### (2) 價位

房型及房價	連續假及暑假週六	暑假週五週日及 淡季週六	暑假平日	淡季平日 11月-3月 28日
陽台街景二人房	4300	3000	2600	1700
海景 VIP 陽台日光浴 二人房	4500	3200	2800	1800
峇里風陽台山景 四人房	5300	3800	3500	2500

## 10. 墾丁海芋旅店

### (1) 簡介

海芋旅店位於墾丁大街上，2009年6月整棟全新搭建完成的新民宿。主人本是專業資深藝術空間設計師，所以房內佈置擺設及空間規劃皆發揮的淋漓盡致，充滿獨特風格，寬闊的觀海樓更能真正享受到渡假的氣氛。

## (2) 價位

房型及房價	連續假及 暑假週六	暑假週五週日 及一般週六	暑假週 一~週四	淡季平 常日
深海玫瑰 面海街景二人房	3800	2800	2200	1800
藍色裸女 泳池 Villa 二人房	4600	3600	3200	2600
愛情故事 陽台街景二人房	3600	2600	2000	1500
白色海芋 陽台街景二人房	3600	2600	2000	1500
風車. 夕陽海 山景陽台四人房	4800	3600	3000	2200
漁夫與海 山景陽台四人房	4800	3600	3000	2200
紅. 藍. 黃 陽台山景六人房	6000	4600	3600	2800
夢想館 (包棟 16 人含以下四間套房)	19400	14400	11200	8800
沙灘情人 面海陽台二人房	3600	2600	2000	1600
月光稻香 山景陽台二人房	3600	2600	2000	1600
紅. 藍. 黃 街景六人房	6000	4600	3600	2800
紅. 藍. 黃 山景六人房	6000	4600	3600	2800
整棟出租 38 人含以上 11 間房	50400	37800	30200	23400

## 11. 上好旅店

## (1) 簡介

位於墾丁國小大門正對面，位於 7-11 隔壁，是一間全新裝修好的民宿，民宿的空間與動線全新配置後，整體的感覺煥然一新，無論是房內的佈置獲衛浴的設計，都充分運用室外的景觀，房內的配色很活潑也很舒適，都讓房間的感覺非常清新。

## (2) 價位

房型及房價	連續假日及暑假 週六	暑假週五週日. 淡季週六	暑假平 日	淡季平 日
二人房	3200	2200	1800	1500
山景陽台二人房	3600	2500	2000	1600
海景日光浴 VIP	4200	3000	2400	2000
四人房	4400	3600	2800	2200
街景陽台四人房	4800	3800	3000	2500
六人房	6000	4800	3600	3000

## 12. 民宿價位統整表

民宿	住址	淡季價位	旺季價位
RUSTY (原藍色海灣旅店)	屏東縣恆春鎮墾丁路 23 號	1600-3200	2500-3800
海中天旅店	屏東縣恆春鎮墾丁路 27 號	1500-7200	3800-14400



豪情之家	屏東縣恆春鎮墾丁路 32-1 號	900-1900	2600-4300
夏天旅店	屏東縣恆春鎮墾丁路 34-1 號	900-2100	3000-4800
海的墾丁旅店	屏東縣恆春鎮墾丁路 38 號	1500-2800	3500-5800
阿猴城民宿	屏東縣恆春鎮墾丁路 44 號	1000-1500	2000-3500
頂佳旅棧	屏東縣恆春鎮墾丁路 80-1 號	1300-2400	3200-5500
皇佳套房	屏東縣恆春鎮墾丁路 88 號	1000-2800	3000-5200
墾丁金海旅店	屏東縣恆春鎮墾丁路 104 號	1700-2500	4300-5300
墾丁海芋旅店	屏東縣恆春鎮墾丁路 36 號	1800-2800	3800-6000

## 4-4 以民間參與方式經營之公教會館

### 4-4.1 蓮潭國際文教會館 ROT

蓮潭國際會館是地下 2 層，地上 10 層，並擁有 211 間時尚客房、17 間專業的會議室、500 人的國際會議廳、1000 人的會展大廳、暨 3 家頂級美饌中西式餐廳的精緻飯店。會館位於高雄新市政中心，坐擁最美麗的蓮池潭湖景，鄰近 1,000 公尺內計有高鐵左營站、高雄捷運站、左營火車站、國道出口、巨蛋球場、漢神百貨、新光三越。

#### 1. 民間參與範圍

委託經營標的物為蓮潭國際文教會館現有土地、建物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產。本基地座落位於高雄市左營區崇德路與政德路路口，基地面積合計為 1.7402 公頃，建築總樓地板面積為 32,297.56 平方公尺，除保留行政會議區一至三樓做為辦公使用，與四樓大禮堂原則年年保留 120 時段、教育訓練區每年保留 3,000 時段、行政會議區地下一樓所有停車位等保留供自行使用外，其他空間均提供民間機構經營使用。

#### 2. 民間參與權利義務

依促參法第八條第一項第四款之規定，提供本會館土地、建物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產委託民間機構營運，其所有權仍屬高雄市政府公教人力發展局，其他與民間機構使用目的不抵觸之限定物權仍屬高雄市政府公教人力發展局，民間機構僅享有營運之權利，並負責維護管理。

民間機構自負盈虧，負責管理及維護人發局所交付所有之現有土地、建物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（包括但不限於地價稅、房屋稅、營業稅等）規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰費用。

### 3. 增加主辦機關收入

委外經營每年除可收取定額權利金新台幣 500 萬元外，另外經營權利金依廠商稅前營業總收入的百分之四點五計收，預計約每年可收取新台幣五百萬至一仟萬元，增益觀光局之收入。

### 4. 增加政府稅收

依土地稅、房屋稅等各項法規規定，非屬營業所得免繳相關稅賦，意即本案如由廠商經營，經營二十年將增加政府房屋稅、地價稅、營所稅等稅收。

#### 4-4.2 洄瀾國際文教會館 ROT

座落於花蓮縣壽豐鄉台十一縣公路旁的洄瀾國際文教會館，100 年 9 月進行續建工程，即將於 5 月 17 日竣工。其地點極佳，機能健全，背倚海岸山脈，面迎太平洋海景，涵蓋教學、演藝、住宿等功能，建築設計也符合環保綠能的未來趨勢。

洄瀾國際文教會館整體營運效益預估每年有新台幣兩百多萬元，包括申請保證金新台幣四十萬元（一次性費用申請前繳納），開發權利金新台幣五十萬元（一次性費用簽約前繳納），定額權利金新台幣四十八萬元（履約期間每年繳納），營運回饋金預估新台幣一百萬元（計算基準依營業收入固定百分比，百分之比由申請人於遞送申請文件提出，並由甄審委員會評選，但該提列百分比不得為零）履約期間每年繳納。此外，土地租金約新台幣兩萬五千元，房屋稅及地價稅約新台幣五十萬元（履約期間每年繳納）。

#### 4-4.3 福華國際文教會館 OT

營運期：10 年，滿其可續約，最長為 10 年

營運單位：福華飯店

經營設施：三棟建築物教學、會議、生活、休閒、行政及公共設施等六大功能。

權利金給付：定額權利金 3200 萬元

經營權利金 每年營業總收入的 4.6%

##### 1. 場地設施

福華國際文教會館場地設施包括行政區、教學區、會議區、生活區、休閒區及公共設施等，各項設施內容說明如下，有關各教育訓練設施規模及收費標準詳見表 4-6 所示：

###### (1) 行政區

應業務需要規劃所需現代化辦公室空間。

###### (2) 教學區

應一般課程教學所需，設有 86 人、41 人階梯教室各 1 間，30 人教室 11 間，48 人教室 2 間、42 人教室 2 間、36 人電腦語言教室 2 間，合計教室 19 間。

###### (3) 會議區

應行政院所屬各機關大型集會、學術會議及小型表演場所所需，規劃 750 人集會禮堂、220 人國際會議廳及 100 人貴賓廳各 1 處。

###### (4) 生活區

應受訓學員住宿用餐所需，規劃單人房 195 間、雙人房 80 間、400 人餐廳 1 間外，另規劃有講座貴賓室及簡報室等。

###### (5) 休閒區

應受訓學員課餘休閒娛樂活動所需，規劃 5 水道 25M 溫水游泳池、健身房、桌球撞球室、文康交誼室、圖書館、書店、福利

社等服務設施。

(6) 公共設施

規劃地下停車場 268 個車位、露天音樂台、公共藝術品、園區周圍景觀、親水步道等。

表 4-9 福華國際文教會館教育訓練設施規模及收費標準一覽表

分區	設施	容納人數	收費標準
教學區	101階梯教室	41人	7,000元/3hr
	103階梯教室	86人	7,500元/3hr
	201教室、202教室、204教室、205教室、304教室、305教室、401教室、402教室、403教室、404教室、405教室	30人	5,500元/3hr
	203教室	48人	7,000元/3hr
	303教室	48人	6,500元/3hr
	501電腦語言教室、502電腦語言教室	36人	10,000~11,000元/3hr
	601教室、602教室	42人	7,000元/3hr
	會議區	前瞻廳	220人
卓越堂		750人	42,000元/3hr
貴賓廳		100人	15,000元/3hr
生活區	標準單床房	195間	2,500元/3hr
	豪華套房	80間	4,500元/3hr
	尊爵套房		16,000元/3hr
休閒區	游泳池	—	250~500元/人 (非住宿學員及對外)
公共設施	停車場	268席	20~40元/hr 6,000~8,000元/月

註：教學區依收費標準加收30%服務費，生活區依收費標準加收10%服務費。

資料來源：1. 公務人力發展中心網站。

## 2. 定價策略

在定價策略上，福華國際文教會館之收費標準略低於一般市場行情，另如供公務機關或公務人員（含退休人員）及其眷屬使用，可享有 8 折優惠折扣，說明如下：

- (1) 公務機關洽借教學區、會議區及住宿區各項設施，享有定價之 8 折優惠。
- (2) 公務人員（含退休人員）及其眷屬住宿，享有定價之 8 折優惠。
- (3) 前瞻廳及卓越堂提供龍坡里辦公處或龍坡里社區發展協會主辦之里民活動使用時，享有定價之 8 折優惠。
- (4) 房客及住宿學員可免費使用休閒區各項設施；學員可免費使用健身房、桌球室及撞球室。
- (5) 龍坡里里民停車享有定價之 8 折優惠。

## 3. 使用對象及原則

- (1) 教學、會議及其附屬之住宿、休閒相關設施，以提供公務人力發展中心自行辦理教育訓練、會議研習使用為優先，並提供社區、其他機關、團體及公民營教育訓練單位利用。
- (2) 住宿、休閒相關附屬設施提供一般公教人員（含退休人員）及眷屬、曾使用本大樓訓練設施之學員及眷屬差旅之用。

### 4-4.4 立德台大尊賢館 OT

坐落於人文氣質濃郁的羅斯福路上，緊鄰台灣大學校區的『立德台大尊賢會館』。

營運期：10 年，滿期可續約，最長為 10 年

營運單位：太平洋立德旅館

經營設施：尊賢館建物土地及原有設備

權利金給付：定額權利金 + 經營權利金 = 每年約 800-1000 萬元

### 4-4.5 龍邦僑園會館 OT

2007 年華僑會館更名為「龍邦僑園會館」，並正式營運。龍邦僑園會館座落台北市北投區泉源路 25 號，係一座多功能用途且具有中華風貌之建築物。基地面積約 7,004 平方公尺，總樓地板面積約 15,514 平方公尺。

簽約 10 年，每年權利金為 1,600 萬元。

龍邦僑園會館包含三棟主建築，分別為僑光樓、逸仙樓及迎賓樓。僑光樓是可出租使用的國家級多功能會議中心，可容納上千人之多，擁有全景舞台及二樓層劇場座位，氣勢磅礴。逸仙樓擁有功能齊全之會議室共九間，附有交誼廳、講師休息室及高級會議軟硬體設備一應俱全。迎賓樓為知名設計師精心規劃之 80 年代官所風格之住房區，共有 62 間雙人房、和式房及風格迥異之貴賓套房。此外，會館內尚有庭園咖啡、香草花園、及儷宴婚宴會館的進駐。亦有充足的停車空間，每房也提供源自硫磺谷的白磺原湯。



#### 4-4.6 公教會館綜合分析

以下針對以民間參與方式經營公教會館的案例分析，用以參考本案相關設施的規劃以及房價之參考。

##### 1. 開發規模彙整

案件	開發模式	目前狀態	開發規模	投資金額	特許期限	開發權利金	營運權利金	
							定額權利金	變動權利金
蓮潭國際會館	ROT	營運中	旅館房數 221 間以上	5 億元	20 年		500 萬元	營業總收入的 4.5%
洄瀾國際文教會館	ROT	興建中 (預計 101 年 4 月完工)	基地面積: 15,165 m <sup>2</sup>	3 千萬 500 萬 以上	20 年	50 萬元	48 萬元	最優申請人依投資 執行計畫書所承諾 之內容訂定
			總樓地板面 積: 5,916.49 m <sup>2</sup>					
福華國際文教會館	OT	營運中	旅館房數 275 間以上	2 億 4 千萬元 以上	10 年		3200 萬元	營業總收入的 4.6%
立德台大尊賢館	OT	營運中	旅館房數 72 間以上		10 年		462 萬元	營業總收入的 4.5%
龍邦僑園會館	OT	營運中	旅館房數 62 間以上	4 億元以上	10 年		合計 1 千 600 萬	

## 2. 房價及其設施彙整

會館名稱	民間參與方式	會館設施	雙人房				三人房~四人房				會館設施
			平日		假日		平日		假日		
			公教人員	一般民眾	公教人員	一般民眾	公教人員	一般民眾	公教人員	一般民眾	
劍橋南商教師會	ROT	大廳、餐廳、會議場所	\$1300~\$1500		\$1400~\$1600		\$2000~\$2200		\$2100~\$2400		1. 標準衛浴設備、西德名鏡、防火地毯、防焰窗簾、冷氣個別控制、高級盥洗用品組、直播電話、彩色電視、電冰箱、寬頻上網服務。 2. 免費腳踏車使用。代客洗衣與免費自助洗衣務。傳真／影印服務。
蓮潭國際會館		健身中心、游泳池會議室、國際會議廳、中西式餐廳、新娘房、大禮堂、宴會廳、門廳、大廳、行李房、Lobby Bar、免費停車場、客房 211 間	\$3, 100		\$3, 100		\$4, 400		\$4, 400		
福華國際文教會館	OT	室內陽光恆溫游泳池、(附設按摩池)、撞球室、桌球室、KTV 包廂、婚宴、餐廳、咖啡廳、客房 275 間	\$2, 800	\$4500~16, 000	\$2, 800	\$4500~16, 000	-		-		多頻道衛星電視、IDD 國際直撥電話、冰箱、液晶電視，備有免費礦泉水、茶包及自助沖泡器具。

會館名稱	民間參與方式	會館設施	雙人房				三人房~四人房				會館設施
			平日		假日		平日		假日		
			公教人員	一般民眾	公教人員	一般民眾	公教人員	一般民眾	公教人員	一般民眾	
立德台大尊賢館		減壓健身房、多功能體適能及心肺健身訓練設備、男、女 SPA 三溫暖、複合美式餐廳、接待大廳、傳真機、報刊雜誌、視聽設備功能、收費停車、會議室、客房 72 間	\$3000~\$6000		\$3000~\$6000		-		-		32 吋液晶電視/DVD 影音設備、寬頻快速上網、二線外線電話、傳真機租用、多功能淋浴、按摩、蒸氣室(套房)
龍邦僑園會館		房間內提供原湯白磺溫泉、健身休憩中心、會議室、宴會廳、免費停車、客房 62 間	\$3168~\$14645		\$3168~\$14645		\$4, 884		\$6, 512		即溶咖啡、茶包、冰箱、快煮壺、礦泉水、室內紙拖、充電插座、觸控式冷暖氣、有線電視、32 吋液晶電視、恆溫免治馬桶、有線光纖網路、美國安曼高級床墊、天然羽絨枕被、盥洗備品、貴妃浴缸、蓮蓬花灑。

#### 4-4.7 飯店旅館相關案例

下表為 BOT 旅館案例整理，其相關數據可作為本案評估之參考依據。

表 4-10 BOT 旅館案例彙整

案件名稱	淡水鎮漁人碼頭 休閒專用區觀光 旅館暨藝術大街 計畫案興建營運	福隆濱海旅館	天燈國際旅館 (新板特區)	新北市淡水區藝 術市集暨旅館興 建營運移轉
開發模式	BOT	BOT+ROT	BOT	BOT
開發單位	鼎贊開發股份有 限公司	福隆貝悅大飯店 股份有限公司	凱撒飯店集團	-
簽約時間	97 年 10 月	97 年 3 月	99 年 8 月	-
開發規模	旅館房數 100 間以 上	Villa 主題渡假村 客房 39 間及 100 間套房。	旅館房數 300 間 以上	旅館房數 80 間以 上
特許年限	50 年(興建期 3 年)	50 年	50 年(興建期 3 年)	50 年(興建期 3 年)
優先定約權	特許期限屆滿 1 年 前可優先定約以 1 次為限(1 次 20 年)。	-	特許期限屆滿 2 年前可優先定約。	特許期限屆滿 3 年 前可優先定約以 1 次為限(1 次 20 年)。
投資金額	9 億元	7 億元	16.5 億元	6 億元
開發權利金	2,000 萬元(1 次 繳)	1,000 萬元(依 94 年 30%、96 年 30%、 98 年 40%三期繳 交)	1 億元(1 次繳)	6,000 萬元(1 次 繳)
營運權利金	每年實際營業收 入百分比(由申請 人自行填寫)惟不 得低於 1.5%(浮動 金額)	1. 營運 50 年之營 運權利金現值最 低標價 60214000 元 2. 另應支付營運 權利金差額(實際 營業收入總額之 1.5%與權利金標 單所登載之年度 營運權利金額度)	每年實際營業收 入百分比(由申請 人自行填寫)惟不 得低於 5%(浮動 金額)	每年實際營業收 入百分比(由申請 人自行填寫)惟不 得低於 3%(浮動 金額)
土地租金	興建期:公告地 價:1%、營運期: 公告地價 3%	-	興建期:公告地 價:1%、營運期: 公告地價 3%	興建期:公告地 價:1%、營運期: 公告地價 3%

#### 4-5 投資意願調查

本團隊已進行潛在投資人意願調查；提供本案基地概況與土地書面資料予受訪單位，請潛在投資人評估是否有開發之意願，並提供未來開發之方向。

##### 1. 建議本案設定之客群

廠商建議設定的客群以白領階級(主管)、藍領階級(一般受薪人員)以及國內外背包客為居多。房價設定上也以中價位為主。

##### 2. 建議開發房間數量

目前廠商建議開發房間數量以 100-150 間為最多。

##### 3. 房間坪數

目前建議間坪數規劃以 10-15 坪為最多。

##### 4. 房間價格

房間價格大都建議中價位為主，以 2500-5000 為主要建議價格。

##### 5. 公共設施種類

建議旅館其他服務設施以會議室、餐飲設施、健身房、宴會廳、游泳池、視聽教室以及游泳池等設施為主要規劃。

##### 6. 其他建議

- (1) BOT 期程為 50 年。
- (2) 此招標案是否有 ROT 的考量方式。
- (3) 規劃每年 10 月至 4 月之淡季方案。

#### 4-6 開發定位及策略

根據前述以及，依據交通部觀光局調查，國內的觀光旅客呈現穩定之成長，而 100 年全年各主要客源市場，「觀光」目的旅客為 363 萬 3,856 人次，成長 11.95%，其中陸客需佔 3 成，且陸客已經成為主要之觀光成長來源，成長幅度驚人，101 年 1 月之統計資料亦顯

示其成長繼續，其中「觀光」目的旅客 27 萬 1,871 人次，成長 25.34%，不論國內外皆有觀光市場可發展性。

且「墾丁國家公園計畫書第三次通盤檢討」預測至民國 109 年，墾丁地區旅遊人次約達 445.6 萬人次。因此墾丁地區有其觀光發展之潛力，因此對於發展觀光旅遊相關產業有其商機，因此本案旅館之興建也有其客源需求。

以市場分析以及潛在投資者之調查，墾丁地區民宿業者以小而精，小而美且帶有人情味的特色，逐漸提高其在墾丁地區住宿市場佔有率。但是從墾丁總觀光人口仍持續成長的趨勢看來，觀光飯店仍未飽和，此從各大飯店平均住宿率仍有七成以上可為佐證。

本案開發定位：

1. 客層：以中高收入觀光客為主
2. 等級：觀光四星級飯店（本案以一般旅館申請）
3. 房價：年平均 4000-5000 元/天/間

將客群以一般受新階級為主要客群，而價格以中高價位約為 4000-5000 元/天/間，提供約為 100-150 間的客房為本案後續評估之方案。

就上述分析歸納下列幾點小結，將以此參數做為財務分析的依據。

### 1. 住房率

就上述統計資可得知，國際觀光旅館平均住宿率約為 76.89%（包含淡、旺季）。一般旅館住宿率 50.93%（包含淡、旺季）。

### 2. 房價

國際觀光旅館收費標準以平均價格計 4,150 元/晚（雙人及四人房平均價格）。一般旅館收費標準以平均價格計 3,293 元/晚（雙人及四人房平均價格）。



## 第 5 章 工程技術可行性分析

### 5-1 基礎資料調查分析

#### 1. 本案基地開發管制規則

本案基地屬於墾丁國家公園之範圍，屬於遊憩區中的乙種旅館用地，其相關之土地開發管制規則係依據『墾丁國家公園保護利用管制原則』之規範進行，其有關於本案基地之管制如下，本案後續之開發規模之檢討，係依據下列之規範要求檢討：

- (1) 性質：一般旅館。
- (2) 建蔽率：不得大於 50%。
- (3) 基地面積：建築面積不得小於 600 平方公尺。
- (4) 高度：不得超過 3 層樓或 11 公尺。
- (5) 退縮距離：建築物與計畫道路境界線之距離不得小於 6 公尺。
- (6) 依墾丁國家公園保護利用管制原則第 38 點，本案地下層規劃以 1 層樓或 4 公尺為限，其面積不得超過基層建築面積。
- (7) 除為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。
- (8) 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境或海面。
- (9) 建築物及客房應面向良好景觀，須自然通風及採光。
- (10) 依規定需辦理水污染防治者，應依照「水污染防治法」及「海洋污染防治法」之規定辦理。

#### 2. 本案可開發規模評估

經檢討本案之可開發規模如下：

表 5-1 本案基地最大可開發規模表

項目	內容		備註
基地面積	1928.43 坪	(6,374.00 m <sup>2</sup> )	
建蔽率	50.00%		

項目	內容		備註
容積率	150.00%		地上 3 層
可建築面積	964.07 坪	(3187.00 m <sup>2</sup> )	
地上層總面積	2892.20 坪	(9561.00 m <sup>2</sup> )	
地下開挖面積	1156.88 坪	(3824.40 m <sup>2</sup> )	
地下層總面積	1156.88 坪	(3824.40 m <sup>2</sup> )	地下 1 層
地下機電空間	289.22 坪	(956.10 m <sup>2</sup> )	
地下停車位	72 位		每車位 12 坪
總興建面積	4049.08 坪	(13385.40 m <sup>2</sup> )	
總使用面積(不含車位)	3181.42 坪	(10517.10 m <sup>2</sup> )	

本案後續之規劃方案，係依據上述最大可規劃規模加以檢討。

### 3. 本案主要設施規模

本案為公教會館，有其基本之公教會館之公共設施機能，經檢討設定下列基本設施空間，以滿足公教會館應有之公共設施功能。

表 5-2 公教會館基本需求表

項目	內容
套房	至少 50 間之旅館及其附屬設施。
會議廳	至少為 150 個固定或不固定座席之會議廳。

本案後續規劃之方案，除依法令要求之規範外，並應滿足上述最基本之公教會館之需求，除此之外，民間機構可依相關法令之限制自由發揮。

## 5-2 初步工程規劃

### 1. 初步規劃

本案於滿足公教會館基本設施需求外，以滿足目前最大開發面積為考量，規劃下列方案：

#### (1) 高價旅館

以滿足公教會館房間數及會議廳之需求外，將產品定位為高價旅館，以填補消費大眾對高品質享受之需求，規劃較大坪數之套房空間，並規劃較多之公設空間。

## (2) 平價旅館

於滿足基本公教會館要求之房間數及會議廳外，將產品定位平價消費之旅館，以滿足中間消費族群，提供價廉物美之度假享受。

### 2. 方案 A 開發內容評估

方案 A 之規劃設置內容如下，並將依據下列空間規劃預估工程施工費用：

表 5-3 方案 A 規劃空間表

規劃方案			方案 A		
規劃概要			高價旅館		
主項目	次項目	單位	數量	單位面積	建築總面積
套房區	雙人套房	間	65	15. 坪	975. 坪
	四人套房	間	12	22. 5 坪	270. 坪
入口服務管制區	入口警衛接待管制區	間	1	5. 坪	5. 坪
	地下停車場	位	72	12. 坪	864. 坪
區內接待服務區	接待大廳	間	1	85. 坪	85. 坪
	行政區	間	1	10. 坪	10. 坪
餐飲及購物空間	主題餐廳(正餐)	座位	100	0. 7 坪	70. 坪
	主題餐廳(下午茶)	座位	50	0. 7 坪	35. 坪
	精品購物區	間	1	50. 坪	50. 坪
會議空間	大會議廳	間	1	150. 坪	150. 坪
	小會議廳	間	2	50. 坪	100. 坪
	準備室	間	1	10. 坪	10. 坪
娛樂遊憩設施	游泳池及 SPA 服務空間	組	1	120. 坪	120. 坪
	健身房	間	1	50. 坪	50. 坪
	兒童遊戲室	間	1	50. 坪	50. 坪
	圖書室	間	1	40. 坪	40. 坪
後台服務區 (BOH)	中央廚房 (含冷凍倉儲區)	間	1	20. 坪	20. 坪
	備餐區	間	1	20. 坪	20. 坪
	洗衣間	間	1	15. 坪	15. 坪
	行政區	間	1	10. 坪	10. 坪
	員工訓練中心及員工餐廳	間	1	15. 坪	15. 坪
	備品庫房	間	1	50. 坪	50. 坪
	醫護處	間	1	5. 坪	5. 坪
	員工休息室	間	1	10. 坪	10. 坪

規劃方案			方案 A		
規劃概要			高價旅館		
	主管宿舍	間	3	5. 坪	15. 坪
	員工私人物品置物區	間	1	5. 坪	5. 坪
	員工浴室、盥洗室	間	2	5. 坪	10. 坪
	污水處理廠	間	1	30. 坪	30. 坪
	機電設備空間	間	1	30. 坪	30. 坪
	公共空間(走廊、廁所)	%	30%	3089. 坪	926. 7 坪
總計					4, 045. 7 坪

依據方案 A 之規劃內容檢討相關法規如下表，其相關開發規模符合相關法規要求。

表 5-4 方案 A 規劃空間法規檢討表

規劃方案		方案 A	
規劃概要		高價旅館	
法規檢討	單層建築面積	964. 07 坪	
	地下樓地板面積	1, 156. 88 坪	
	地上容積面積	2, 888. 82 坪	
	總樓地板面積	4, 045. 7 坪	
	建蔽率	50. 00%	
	容積率	149. 82%	

### 3. 方案 B 開發內容評估

方案 B 之規劃設置內容如下，並將依據下列空間規劃預估工程施工費用：

表 5-5 方案 B 規劃空間表

規劃方案			方案 B		
規劃概要			平價旅館		
主項目	次項目	單位	數量	單位面積	建築總面積
套房區	雙人套房	間	118	10. 坪	1180. 坪
	四人套房	間	20	15. 坪	300. 坪
入口服務管制區	入口警衛接待管制區	間	0	5. 坪	0. 坪
	地下停車場	位	72	12. 坪	864. 坪
區內接待服務區	接待大廳	間	1	85. 坪	85. 坪
	行政區	間	1	10. 坪	10. 坪
餐飲及購物	主題餐廳(正餐)	座位	100	0. 5 坪	50. 坪

規劃方案			方案 B		
規劃概要			平價旅館		
空間	主題餐廳(下午茶)	座位	50	0.5 坪	25. 坪
	精品購物區	間	1	30. 坪	30. 坪
會議空間	大會議廳	間	1	150. 坪	150. 坪
	小會議廳	間	2	50. 坪	100. 坪
	準備室	間	1	10. 坪	10. 坪
娛樂遊憩設施	游泳池及 SPA 服務空間	組	1	80. 坪	80. 坪
	健身房	間	1	30. 坪	30. 坪
	兒童遊戲室	間	1	30. 坪	30. 坪
	圖書室	間	1	30. 坪	30. 坪
後台服務區 (BOH)	中央廚房(含冷凍倉儲區)	間	1	20. 坪	20. 坪
	備餐區	間	1	20. 坪	20. 坪
	洗衣間	間	1	15. 坪	15. 坪
	行政區	間	1	10. 坪	10. 坪
	員工訓練中心及員工餐廳	間	1	15. 坪	15. 坪
	備品庫房	間	1	50. 坪	50. 坪
	醫護處	間	1	5. 坪	5. 坪
	員工休息室	間	1	10. 坪	10. 坪
	主管宿舍	間	3	5. 坪	15. 坪
	員工私人物品置物區	間	1	5. 坪	5. 坪
	員工浴室、盥洗室	間	2	5. 坪	10. 坪
	污水處理廠	間	1	30. 坪	30. 坪
	機電設備空間	間	1	30. 坪	30. 坪
	公共空間(走廊、廁所)	%	25%	3089. 坪	772. 25 坪
總計					3981. 25 坪

依據方案 B 之規劃內容檢討相關法規如下表，其相關開發規模符合相關法規要求。

表 5-6 方案 B 規劃空間法規檢討表

規劃方案		方案 B
規劃概要		平價旅館
法規檢討	單層建築面積	964. 07 坪
	地下樓地板面積	1156. 88 坪
	地上容積面積	2824. 37 坪
	總樓地板面積	3981. 25 坪
	建蔽率	50. 00%

容積率	146.48%
-----	---------

透過各方案空間之規劃，將研討各方案之興建成本，並依據各方案之空間規劃，研討其個別之收入結構，據以進行財務分析。

### 5-3 工程費估算

依據各方案之空間規劃，預估各方案之工程費如下：

#### 1. 方案 A 工程費估算

方案 A 之工程費概估如下：

表 5-7 方案 A 工程費估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
一	營造成本				
(一)	直接工程費				
1-1	拆除工程費	坪	1,928	300	578,441
1-2	整地工程	坪	1,928	100	192,814
1-3	假設工程	坪	4,046	3,000	12,137,100
1-4	地下室開挖及土方整理工程	坪	964	35,000	33,742,363
1-5	結構工程	坪	4,046	35,000	141,599,500
1-6	水電工程	坪	4,046	11,667	47,201,182
1-7	空調工程	坪	4,046	4,000	16,182,800
1-8	室內裝修工程	坪	77	2,300,000	177,100,000
1-9	房間寢具及家具設施	間	77	100,000	7,700,000
1-10	廚房設備工程	式	1	3,000,000	3,000,000
1-11	餐廳家具設備費	座位	150	5,000	750,000
1-12	會議室設備費	座位	500	5,000	2,500,000
1-13	泳池結構及設備費	式	1	5,000,000	5,000,000
1-14	SPA 設備	式	1	3,000,000	3,000,000
1-15	健身房設備	式	1	1,500,000	1,500,000
1-16	兒童遊戲室設備	式	1	350,000	350,000
1-17	圖書室設施	式	1	500,000	500,000
1-18	全區景觀、地坪、植栽綠化工程	坪	964	3,000	2,892,203
	直接工程費小計				455,926,401
(二)	營造間接成本				
2-1	營造綜合保險費	%	0.20%	455,926,401	911,853



項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
2-2	品管費	%	0.50%	455,926,401	2,279,632
2-3	勞安費	%	0.50%	455,926,401	2,279,632
2-4	空污費	%	0.10%	455,926,401	455,926
2-5	行政管理費	%	8.00%	455,926,401	36,474,112
2-6	政府規費	式	1	2,000,000	2,000,000
2-7	稅捐	%	5.00%	498,327,556	24,916,378
	營造間接成本小計				69,317,533
	營造成本合計				525,243,934
二	建築規劃設計監造費	%	5.00%	525,243,934	26,262,197
三	專案行政管理費	%	3.00%	525,243,934	15,757,318
四	公共藝術設置費	%	1.00%	455,926,401	4,559,264
	興建成本總計				571,822,713

## 2. 方案 B 工程費估算

方案 B 之工程費概估如下：

表 5-8 方案 B 工程費估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
一	營造成本				
(一)	直接工程費				
1-1	拆除工程費	坪	1,928	300	578,441
1-2	整地工程	坪	1,928	100	192,814
1-3	假設工程	坪	3,981	3,000	11,943,750
1-4	地下室開挖及土方整理工程	坪	964	35,000	33,742,363
1-5	結構工程	坪	3,981	35,000	139,343,750
1-6	水電工程	坪	3,981	11,667	46,449,244
1-7	空調工程	坪	3,981	4,000	15,925,000
1-8	室內裝修工程	坪	138	800,000	110,400,000
1-9	房間寢具及家具設施	間	138	50,000	6,900,000
1-10	廚房設備工程	式	1	3,000,000	3,000,000
1-11	餐廳家具設備費	座位	150	5,000	750,000
1-12	會議室設備費	座位	500	5,000	2,500,000
1-13	泳池結構及設備費	式	1	5,000,000	5,000,000
1-14	SPA 設備	式	1	3,000,000	3,000,000
1-15	健身房設備	式	1	1,500,000	1,500,000

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
1-16	兒童遊戲室設備	式	1	350,000	350,000
1-17	圖書室設施	式	1	500,000	500,000
1-18	全區景觀、地坪、植栽綠化工程	坪	964	3,000	2,892,203
	直接工程費小計				384,967,565
(二)	營造間接成本				
2-1	營造綜合保險費	%	0.20%	384,967,565	769,935
2-2	品管費	%	0.50%	384,967,565	1,924,838
2-3	勞安費	%	0.50%	384,967,565	1,924,838
2-4	空污費	%	0.10%	384,967,565	384,968
2-5	行政管理費	%	5.00%	384,967,565	19,248,378
2-6	政府規費	式	1	2,000,000	2,000,000
2-7	稅捐	%	5.00%	409,220,521	20,461,026
	營造間接成本小計				46,713,983
	營造成本合計				431,681,547
二	建築規劃設計監造費	%	5.00%	431,681,547	21,584,077
三	專案行政管理費	%	3.00%	431,681,547	12,950,446
四	公共藝術設置費	%	1.00%	384,967,565	3,849,676
	興建成本總計				470,065,747

後續將依據上述各方案之工程費概估金額，進行相關財務檢討之評估。

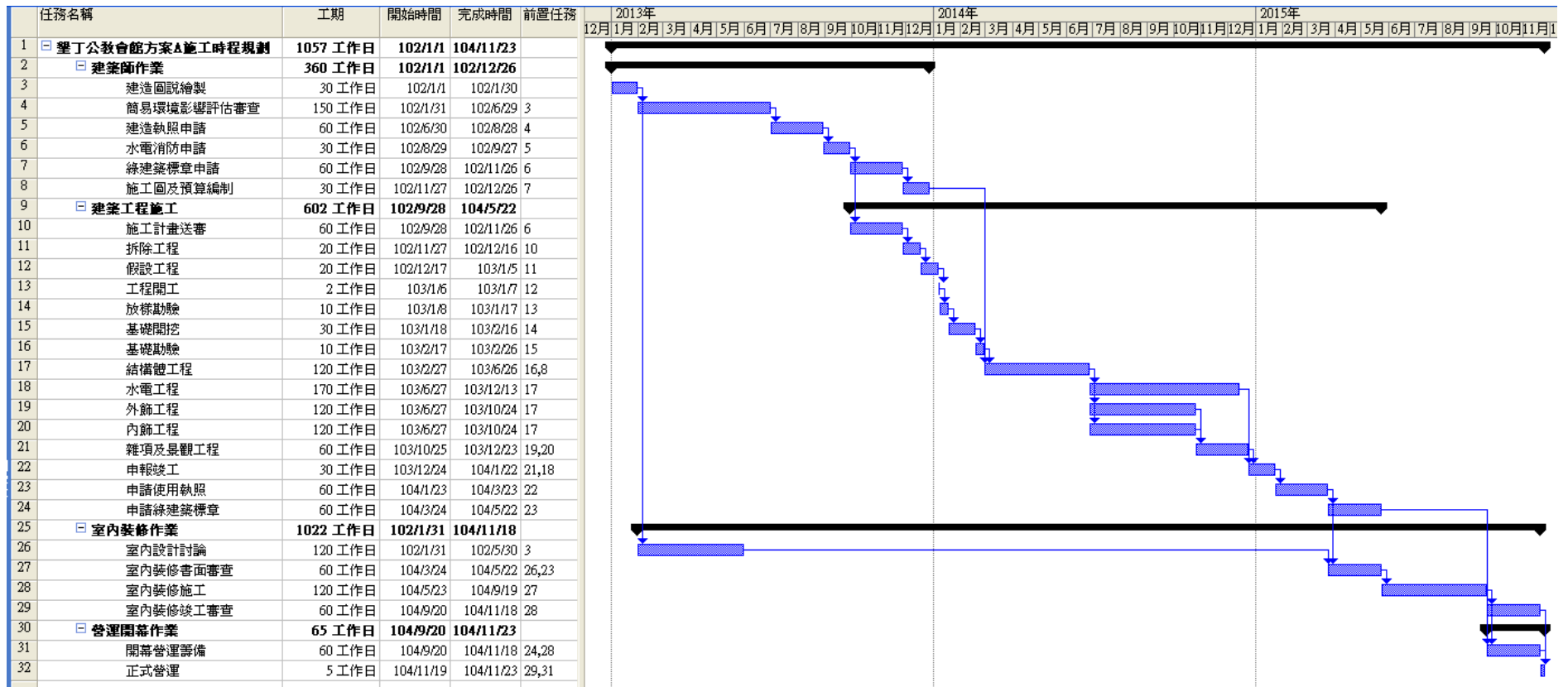
#### 5-4 施工時程規劃

各方案之工程施工時程規劃如下，據以規劃於開發時程中，以瞭解本案確實之開發時程，並研擬民間機構應有之興建期、營運期。

本案規劃方案 A 與方案 B 差別在內外裝飾及室內裝修等級，但興建樓地板面積幾乎相同，且皆為地下一層、地上三層之建築物，因此施工時程基本上皆相同，並無太大差異。

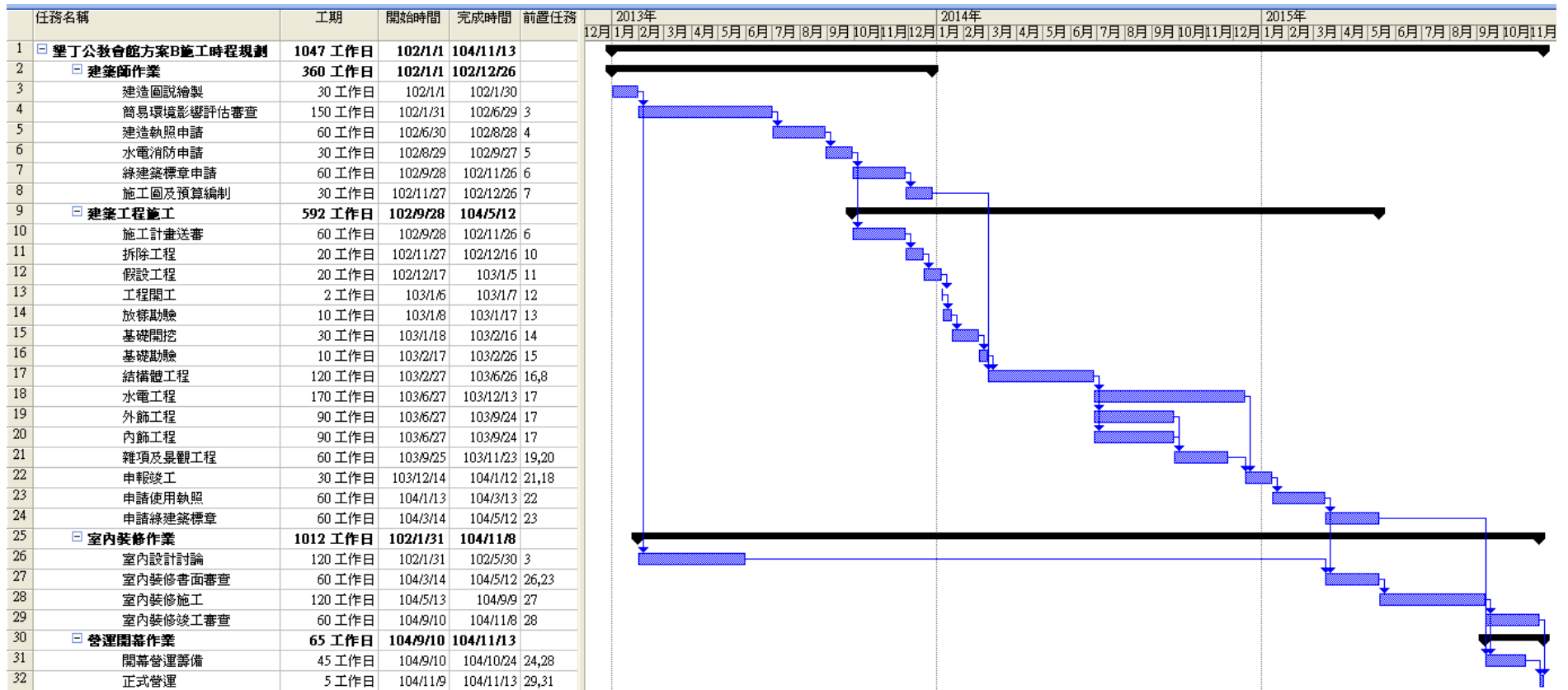
### 1. 方案 A 施工時程規劃

表 5-9 方案 A 施工時程規劃



## 2. 方案 B 施工時程規劃

表 5-10 方案 B 施工時程規劃



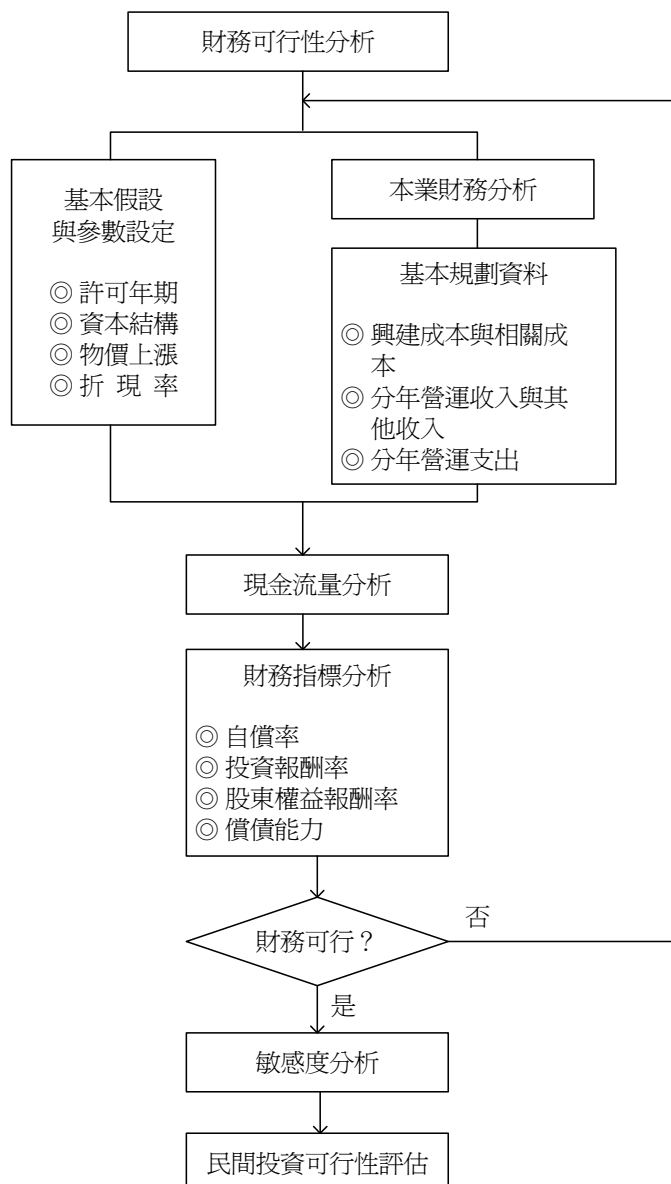
## 第 6 章 財務可行性分析

### 6-1 民間投資效益評估方式

#### 6-1.1 財務可行性分析

財務可行性分析，係在市場及工程技術評估之基礎上，以民間投資之角度模擬投資之財務計畫，作為研判民間投資的可行性、政府投資額度、及風險分擔之重要依據，對於促成民間投資與確保政府權益有重大影響。本案擬以 BOT 模式進行民間參與投資興建營運，本節乃依據行政院公共工程委員會「民間參與公共建設財務評估模式規劃手冊」，進行財務可行性分析。

#### 6-1.2 財務可行性評估架構



## 6-2 財務效益評估指標

資本預算分析是財務評估過程中最主要的評估重點，利用現金流量分析中的計畫現金流量，以及折現率的估算，計算各種財務評估準則，可以讓決策者評估計畫之投資效益及執行單位的績效。

本案之評估指標將採用內部報酬率(IRR)、淨現值(NPV)等指標加以評估本案之財務可行性，茲分別論述如下：

### 6-2.1 內部報酬率 IRR (Internal Rate of Return)

內部報酬率乃指能使計畫之淨現值(NPV)為零之折現率。若內部報酬率大於計畫折現率(WACC)，即代表投資計畫之報酬率超過計畫折現率(WACC)，具有財務可行性。其定義如下：

$$\sum_{t=0}^n (R_t - C_t) / (1 + r)^t = 0$$

$R_t$ ：第  $t$  年營運現金流入量

$C_t$ ：第  $t$  年現金流出量

$n$ ：經濟年期(即本案之特許營運年期)

$r$ ：即為內部報酬率

### 6-2.2 淨現值 NPV (Net Present Value)

將所有現金流入量折現值後，扣除所有現金流出量折現值，即為淨現金流量折現值。理論上，當淨現值大於 0 時，即代表投資計畫具有財務可行性。其公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^n (R_t - C_t) / (1 + i)^t$$

$R_t$ ：第  $t$  年營運現金流入量

$C_t$ ：第  $t$  年現金流出量

$i$ ：計畫折現率(即WACC)

$n$ ：經濟年期



### 6-2.3 自償率

依據促參法施行細則第三十二條第一項的定義，自償率（Self-Liquidating Ratio, SLR）係指「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例」其意義即為，計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，（1－自償率）即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運收入回收的部分。其計算公式如下：

$$\text{自償率} = \frac{\text{營運評估期間之淨現金流入現值總和}}{\text{計畫興建期間之工程建設經費現金流出現值總和}} \times 100\%$$

上述之公式若自償率大於 1，即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之；若自償率小於 1 而大於 0，表計畫為不完全自償，需政府投入參與公共建設；若自償率小於 0，則表該計畫完全不具自償能力，亦即計畫之營運淨收益為負，是否仍執行該計畫則需視其他可行性分析或政策需要而定。

### 6-2.4 回收年限 PB(Y Pay Back Year)

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度；回收年限愈短，表示投資可行性高。其定義如下：

$$\text{令 } \sum_{t=0}^T CF_t = 0 \text{ 時的期數 } T$$

$CF_t$ ：第  $t$  年的淨現金流量

$T$ ：投資回收期，即回收年限

### 6-2.5 折現後回收年限 DPB(Discounted Pay Back)

回收年限法最大的缺點為忽略了資金的時間價值，故許多決策者會

考慮採用「折現後回收年限法」，亦即先將現金流量折現之後，累積淨現金流入現值等於 0 所需的年數；此法可視為方案之損益兩平點年數，對於決策者而言，不但結合了回收年限法的優點，更考慮了時間價值，使用上較回收年限法客觀。其定義如下：

$$\text{令 } \sum_{t=0}^{T'} PV(CF)_t = 0 \text{ 時的期數 } T'$$

$PV(CF_t)$ ：第  $t$  年的淨現金流量現值

$T'$ ：折現後回收年限

表 6-1 效益評估指標說明表

項目	定義	評估標準
內部報酬率 (IRR)	淨現值為 0 時之折現率，為評估整體計畫報酬率之指標。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● IRR 大於計畫折現率 (WACC) 即表示計畫具可行性。</li> <li>● IRR 小於計畫折現率 (WACC) 即表示計畫不可行。</li> </ul>
淨現值 (NPV)	各年淨現金之流入現值，為本計畫之現值收益。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● NPV &gt; 0，為可行計畫。</li> <li>● NPV &lt; 0，計畫不可行。</li> </ul>
自償率 (SLR)	為營運評估期間之淨現金流入現值總和除以興建期間工程建設經費現金流出現值總和。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大於 1，表計畫具完全自償能力。</li> <li>● 介於 0、1 間，表不完全自償，需由政府出資部分。</li> <li>● 小於 0，表計畫不具自償能力。</li> </ul>
折現後回收年限 (DPB)	現金流量折現之後，累積淨現金流入現值開始為正所需之年數。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 方案之損益兩平點年數，如在營運期限內可回收，則計畫可行。</li> </ul>

### 6-3 基本假設與參數設定

#### 1. 興建及營運年期

##### (1) 興建年期

依據本計畫擬定開發之設施項目，其施工年限預估在三年之內可完成，但還須計算其他執照申請時間，因此訂定本計畫之興建年期為 3 年；興建基礎年則以民國 102 年為基礎年試算之。

## (2) 營運年期

BOT 委託營運方案之營運年期，經財務試算後暫定以 47 年為主，自民國 105 年起至民國 152 年為止，並以民國 105 年為營運基礎年。依實際財務方案評估結果建議委外期限。

## 2. 折舊攤提與重置

### (1) 折舊費用計算方式

依據所得稅法第五十一條：「固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率減法或工作時間法為準則。…」，本財務計畫建物折舊方式採第一項，即按平均法「SLN（興建成本，剩餘殘值，使用年期）」計算。本財務計畫假設於特許年限期滿時，所有設施物需無償交還給主辦機關，則其剩餘殘值為零。

### (2) 使用年期

本案工程及設備，按特許年期扣除 3 年的興建期，依直線法計算各年之折舊與攤提，詳細折舊內容依據所得稅法第五十一條：「…各種固定資產耐用年數，依固定資產耐用年數表之規定。…」，

本計畫即依據現況參酌並調整「固定資產耐用年數表」，土木工程其耐用年期為 47 年，機電設備、裝修工程、景觀工程以及其他設備其耐用年限為 15 年。

表 6-2 固定資產耐用年數表

項次	項目	年期(年)
1	土木工程	47
2	機電設備	15
3	裝修工程	15
4	景觀工程	15
5	其他設備	15

## 3. 財務結構

本計畫假設興建期間融資與自有資金比率為 60%：40%，貸款期限為

10 年，其中寬限期 2 年，還款期間 8 年。

#### 4. 融資利率

依中央銀行公佈之五大銀行平均基準利率為 3.5%。然而，因利率會隨市場行情波動，未來民間機構仍須依照當時牌告利率來計算。

#### 5. 計畫折現率

本專案折現率依加權平均資金成本 (Weighted Average Cost of Capital; WACC) 計算，公式如下：

稅後折現率 = 負債資金成本 × 負債比率 × (1-稅率) + 股權資金成本 × 自有資金比率

因此可得：

稅後折現率 = 3.5% × 60% × (1-17%) + 40% × 10% = 5.74%

#### 6. 營利事業所得稅

各年度之營利事業所得稅率為 17%。

#### 7. 物價指數

##### (1) 消費者物價指數

參酌行政院經濟建設委員會之 2015 年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫(2007-2009 年)，將目標消費者物價上漲率訂為 2%。

##### (2) 工資上漲率

工資上漲率參考中華民國統計資訊網的統計資料，選取「工業及服務業、營造業、服務業、住宿及餐飲業、不動產及租賃業、專業和科學及技術服務業、文化和運動及休閒服務業、其他服務業」等八大行業 1982 年至 2005 年之平均薪資，以迴歸分析法求得預測迴歸函數，本計畫即以 0.5% 作為計畫標準。

#### 8. 固定權利金計算方式

##### (1) 繳納金額

本案固定權利金第 1 年為新台幣 300 萬元整，後續每年依消費者

物價指數年增率調整，即第 2 年起每年應繳金額為前 1 年度繳納之固定權利金乘上主計處公布前 1 年度之消費者物價指數年增率（固定權利金繳納金額不得低於 300 萬元）。

舉例說明：

營運年期	年度	消費者物價指數年增率	繳交權利金金額	計算方式
第1年	民國99年	-	3,000,000	
第2年	民國100年	1.42%	3,042,600	$3,000,000 + (3,000,000 * (1.42/100)) = 3,042,600$
第3年	民國101年	1.61%	3,091,586	$3,042,600 + (3,042,600 * (1.61/100)) = 3,091,586$

#### (2) 繳納方式

於 1 月 15 日繳納前一年全年固定權利金，因物價指數年增（減）率所造成增（減）額之部分則於變動權利金繳納時同時交付。

### 9. 營運天數

營運天數可分為平日 261 天，假日 104 天。

#### (1) 假日

假日為 104 天，一年有 52 周，一周有 2 天假日，因此一年有  $52(\text{周}) * 2(\text{天}) = 104(\text{天})$  的假日。以上計算僅以周休二日的假日為基準，不包含每年其他節日休假。

#### (2) 平日

平日為 261 天，以 365 天扣除假日天數 104 天，平日天數為 261 天。

### 10. 土地租金優惠

- 促參法公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第 2 條：「興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其它費用計收租金；營運期間按國有出租基地租金計收標準六折計收。」

- 土地租金（興建期）＝申報地價×使用面積×1％  
（營運期）＝申報地價×使用面積×5％×60％

### 11. 公告地價及申報地價之差異

- 公告地價與申報地價在意義與用途上均不相同，公告地價僅作為土地所有權人申報地價之依據，申報地價期限為三十日，三十日後公告地價即為歷史資料，且公告地價亦未隨日後土地標示變更而改算其價額。又公告地價逾申報地價期限後，並無法定適用之情事。
- 土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價之百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價；於公告地價百分之一百二十至百分之八十內申報者，以其申報數額為申報地價（平均地權條例第十六條）。
- 而公有土地以公告地價為申報地價（平均地權條例施行細則第二十一條）。本案以申報地價來進行計算土地租金，無金額不一的疑慮。

### 12. 房屋稅之規定

應納房屋稅＝房屋標準單價×面積×（1-折舊率×折舊經歷年數）  
×地段等級調整率×適用稅率×30%

### 13. 基本假設參數總表

本案將上述各項參數統整如下表：

表 6-3 基本假設參數表

基本假設及參數		內容	說明
一、評估年期	興建期	3年	民國102年~104年。



基本假設及參數		內容	說明
	營運期	47年	民國105~152年。依實際財務方案評估結果建議委外期限。
二、評估基期		102年	以民國102年為基期。
三、通貨膨脹率	消費者物價指數	2%	參酌行政院經濟建設委員會之2015年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫（2007-2009年），將目標消費者物價上漲率訂為2%。
四、稅金及租金支出	土地租金(興建期)	1%	按當期地價稅計收。
	土地租金(營運期)	5%*60%	按當期土地申報地價年息百分之五之六折計收。
	房屋稅率	3%	依房屋稅率條例第5條、施行細則第4條之規定，非住家營業用房屋稅率為3%。
	營利事業所得稅率	17%	以稅率17%計算。
	營業稅率	5%	發票稅。
五、資金規劃	1. 自有資金比例	40%	股東出資以40%計算。
	2. 貸款比例	60%	
六、融資條件	利率	3.5%	五大行庫平均放款利率。
	總借款期限	10年	興建期為寬限期，營運第1至8年為本息攤還期。
	寬限期	2年	還息不還本。
	還款期	8年	本息攤還。
七、計畫折現率	股東權益報酬率	10%	
	稅前WACC(加權平均資金成本)	6.10%	負債比率*借款利率*(1-所得稅率)+權益比率*股東權益報酬率。
	稅後WACC(加權平均資金成本)	5.74%	負債比率*借款利率*(1-所得稅率)+權益比率*股東權益報酬率。
八、年薪資成長率		0.5%	以每年調漲0.5%計算。
九、公告地價每3年調漲率		3%	以每3年調漲3%計算。
十、營運天數	平日	261天/年	以此作為後續平日假日計算基準。
	假日/年	104天/年	

## 6-4 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

### 1. 融資優惠

依據促參法第 29~35 條、「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」、及「中長期資金運用作業須知」之規定，試列本案適用之融資相關條件如下：

(1) 「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」規定之承貸銀行及貸款利率

- 承貸銀行：交通銀行、合作金庫銀行、台灣中小企業銀行與臺灣銀行。(交通銀行已與中國國際商銀合併，在本案不列入考量)
- 貸款金額：每一計畫之申貸額度不得超過該計畫所需資金之百分之七十，且限由一家承貸銀行承貸，最高以新臺幣二億元為限。
- 貸款利率：以不超過郵政儲金二年期定期儲金機動利率加年息二·二五%浮動計息。
- 期限：最長十年(含寬限期最多三年)。

(2) 「中長期資金運用作業須知」之規定

- 適用對象：總投資金額在新臺幣一億元以上之民間投資計畫。
- 申請程序：
  - (i) 民間投資計畫個別申請案：由申請單位研提計畫摘要表及申請書，送目的事業主管機關及中長期資金運用策劃及推動小組審議。
  - (ii) 民間投資計畫透過目的事業主管機關或金融機構提出之申請案：目的事業主管機關或金融機構基於配合政府經濟及社會發展政策需要，認為對於某類行業或業者有輔導或支援之必要者，得研提計畫摘要表、申請書及貸款要

點函送中長期資金運用策劃及推動小組。

### (3) 其他規定

- 促參法第 33 條民間機構得公開發行新股：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。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。」

## 2. 租稅優惠

依據促參法第 36-39 條之規定，民間參與公共建設之投資興建與營運，營利事業所得稅、地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅等皆有相關之優惠條件。適用於本案之各個優惠措施及相關應繳納之稅賦詳列如下。

### (1) 土地租金優惠

- 國有非公用土地設定地上權實施要點第 11 條：「設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。」
- 促參法公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第 2 條：「興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其它費用計收租金；營運期間按國有出租基地租金計收標準六折計收。」

### (2) 房屋稅、營利事業所得稅之規定

- 本案屬促參法第 3 條所稱之重大公共建設，則可依促參法第 36 條減免營利事業所得稅，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，但附屬事業不適用。
- 應納房屋稅 = 房屋標準單價 × 面積 × ( 1 - 折舊率 × 折舊經歷年數 ) × 地段等級調整率 × 適用稅率
- 本案屬促參法第 3 條所稱之重大公共建設，依「屏東縣促

進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅率及契稅  
自治條例」相關優惠如下：

地價稅：在興建期間，千分之十稅率計徵。

房屋稅：供觀光遊憩及森林遊樂重大設施、重大工業、商業及科技設施等房屋，自該房屋建造完成之日起  
三年內，減徵應納稅額 30%。

契稅：減徵 30%。

## 6-5 財務可行性評估

本案政府收益項目包括開發權利金及營運權利金，開發權利金建議於簽約時一次收取 1,000 萬元，經營權利金分為固定權利金及變動權利金，固定權利金第 1 年為 300 萬元，後續每年權利金為前一年全年固定權利金×主計處公布前一年消費者物價指數年增(減)率，每年不得低於 300 萬元。變動權利金為每年營運收入 2% 計之。

建議開發年期最短可至 40 年最長可至 50 年。

## 第 7 章 環境影響分析

### 7-1 環境影響分析及因應對策

#### 7-1.1 環境評估因子

##### 1. 水質污染

在水質污染方面，主要污染源為施工中或機械運轉排出污水、油污及施工中所產生之廢棄物以及居住工地內臨時性住所之施工人員所排放之生活廢水等，都可能污染水質。

##### 2. 空氣污染

空氣污染之主要來源為：

- (1) 塵埃之污染:即回填、覆土作業或表層鬆土，於晴天時，因施工車輛輾壓或風大，引致塵土飛揚。
- (2) 施工車輛及機具排放廢氣等而來。

##### 3. 噪音影響

噪音污染來源主要為工程運輸車輛作業及施工機具運轉時所產生之噪音，前者包括載運施工開挖之棄土、骨材、鋼筋、水泥、機電設備等之運輸車輛，後者主要則為挖土機、鏟裝機、打樁機、吊車、滾壓機、鋪路機等。

##### 4. 震動影響

震動來源主要為機具振動及道路運輸所引起。其產生方式概列如下：

- (1) 機具震動：如挖土機、壓縮機、鑽岩機、打樁機等造成。
- (2) 道路震動:如運送施工物料或運送廢棄土方之重型車輛等造成。

##### 5. 廢棄物污染

施工區內之施工過程產生之廢料或員工生活產生之廢棄物，若不妥善處理，將造成環境骯髒及病媒蚊孳生，並對景觀造成不利影響。

## 6. 交通影響

施工期間由於將有大量施工車輛及施工機具之進出，因此對於本區交通上，必然有某種程度上之影響與干擾。

## 7. 景觀影響

- (1) 施工車輛進出沿線視覺影響。
- (2) 計畫區整地施工作業及施工所、材料儲存場等之視覺影響。

## 8. 生態環境影響

施工時會對基地內原有植栽或生態景觀區及基地週遭生態環境造成影響。

### 7-1.2 本案環境影響衝擊檢討

依本計畫所提之初步構想內容之各項設施物在未來施工中可能產生的影響與污染加以分析比較。對施工機具、施工期間與施工過程中所可能產生污染及對環境有影響的項目加以分析描述。

表 7-1 環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響進度		研擬對策	評估結果
		施工	營運		
物化生活環境	空氣品質	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 設置 2.4m 高之全阻隔式施工圍籬</li> <li>➢ 以灑水車或佈置灑水系統</li> </ul>	△
	水質	□	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 應於排水路末端設置滯洪沉沙池。</li> <li>➢ 在規劃時，應考慮雨、污水分開收集排放。</li> </ul>	△
	噪音振動	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 將噪音與振動控制管理之要求納入工地管理計畫。</li> <li>➢ 建築物內運用低噪音機電設備。</li> </ul>	△
	廢棄物	□	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 施工中機具及車輛維修保養所產生之廢棄物（廢機油、機具），要求廠商妥善收存及處理。</li> </ul>	△



環境類別	評估因子	影響進度		研擬對策	評估結果
		施工	營運		
自然生態環境	地形地貌	□		<ul style="list-style-type: none"> <li>順應地形地貌開發整地，使破壞減至最小</li> <li>施工期間採分期分區施工，避免大規模開挖工作。</li> </ul>	△
	地質土壤	□		<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎開挖施工時，應依先前執行相關地質調查。</li> <li>嚴格管制計畫區內廢棄物之貯存堆置。</li> </ul>	△
	地震斷層		△	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物與闕應達建築技術規則及相關構造法規之標準。</li> </ul>	△
	水文	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用沉砂設施，雨水經沉砂滯洪後才排入聯外排水溝。</li> <li>營運期間應加強綠化植被綠地面積，降低地表逕流量。</li> </ul>	△
社會經濟環境	土地利用	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>配合公共設施多目標使用，將可提昇本案基地未來開發價值，增加投資誘因。</li> </ul>	●
	產業經濟	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>將安置民間溫泉旅館等相關業者，並以觀光休閒經營型態為主，提供符合基本民生需求之業種。</li> </ul>	●
	交通衝擊	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供便捷大眾運輸搭乘資訊，並鼓勵搭乘大眾運輸工具。</li> <li>在車輛進出動線上妥善設置清晰之引導設施，迅速安全引導車輛進出本案基地。</li> </ul>	○
景觀遊憩環境	視覺景觀	□	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>配合鄰近環境景觀之特性，藉由建築設計與鄰近環境作整體視覺協調。</li> </ul>	●
	觀光遊憩		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>建議可與鄰近區域之社區、學校與企業配合舉辦團體類旅遊活動或參訪，以增強參與旅遊意願，帶動觀光休閒遊憩風氣。</li> </ul>	●

註：影響程度符號說明：●顯著性之正面影響 ○輕微性之正面影響

△幾無影響 □輕微性之負面影響 ■顯著性之負面影響

由表中顯示，在生活環境方面，設計及施工階段應考慮地層下陷、溫泉水、地熱、空氣品質、水質維護、廢棄物妥善處理、噪音及震動防治等工作，尤其營運階段應持續注意水質維護及廢棄物處理等

問題；在自然環境方面，施工階段應考慮地貌、地質以及水文等問題，尤其營運階段應持續注意水文問題；社會經濟環境方面，營運階段應考慮交通衝擊等問題；景觀環境方面，施工階段與營運階段應持續注意景觀品質問題。此一評估過程應隨時追蹤檢討，以維護基地及周邊地區之環境品質。

## 7-2 確認是否要進行環境影響評估

由於本案基地位處墾丁國家公園，開發建築執照，簡易環評，使用執照等審查均應由國家公園管理處審查；審查單位除依相關法令審查外，有關建築物外觀造型，汙水處理設施，環評內容均有相當行政裁量權，致使墾丁地區相關建設存有較大變數。

如知名的凱撒飯店擴建工程，由 95 年送審，直到 99 年方審查通過，時程長達四年。鵝鑾鼻聯勤招待所於 91 年由世曦工程顧問公司負責 ROT+BOT 招商，即便已覓妥民間廠商投資，但未通過墾丁國家公園管理處環評審查，致而胎死腹中。此外，另有後壁湖旅館與畜產試驗所 BOT 案均因環評問題而中止開發，本案環評應為重點工作。

本案基地小於 1 公頃且為建地，依簡易環評送審障礙較小，但不得不注意。本團隊建議，本案於招商時廠商環評能力應為甄選重點之一，且為廠商保證事項，契約如明確規定如廠商得標後未通過環評，致未能開發而終止契約者主辦機關得沒收履約保證金。

## 第 8 章 可行性綜合評估

### 8-1 效益評估

經本團隊針對本案以民間參與者之角度進行包括：市場可行性、法律可行性、財務可行性、工程可行性等面向進行審慎之分析後，綜合整理各可行性分析結果如表 8-1 所示：

表 8-1 綜合評估分析表

評估面向	評估指標	可行性分析
市場面	市場需求特性分析	經過分析後，評估本案具有發展觀光相關產業之潛力。故在市場需求上有其可行性。
法律面	建議之模式是否可行	依據促參法第 3 條及促參法施行細則第 10 條得知，本提案符合促參法所稱之供民眾使用或促進公共利益之公共建設。
財務面	財務分析是否可行	本計畫經財務評估可採 BOT 模式、特許年期最常可達 50 年。 本 BOT 模式應具財務可行性。
工程面	建物興建規模	建蔽率=不得大於 50% 高度=不得超過 3 層樓或 11 公尺 基地面積：6,374 平方公尺(1928.4 坪) 地上層建築面積：2892.2 坪 本 BOT 案符合墾丁國家公園相關法令規定

### 8-2 可行及最適之民間參與替選方案之建議

本案政府收益項目包括開發權利金及營運權利金，開發權利金建議於簽約時一次收取 1,000 萬元，經營權利金分為固定權利金及變動權利金，本案固定權利金第 1 年為新台幣 300 萬元整，後續每年依消費者物價指數年增率調整，即第 2 年起每年應繳金額為前 1 年度繳納之固定權利金乘上主計處公布前 1 年度之消費者物價指數年增率（固定權利金繳納金額不得低於 300 萬元）。變動權利金為每

年營運收入 2% 計之。建議開發年期最短可至 40 年最長可至 50 年。

### 8-3 後續辦理事項

先期計畫報告方面，應依本案特性及民間參與方式，擬定營運規劃及財務分析，內容至少包括：

- (1) 公共建設目的
- (2) 特許範圍與年限
- (3) 營運規劃
- (4) 環境影響評估辦理方式及時程
- (5) 財務規劃
- (6) 風險規劃
- (7) 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程
- (8) 容許民間投資附屬事業之範圍
- (9) 履約管理規劃
- (10) 移轉規劃
- (11) 後續作業事項及期程
- (12) 其他事項