



一、營運規劃

(一) 營運許可年限：5年

(二) 營運設施及設備範圍：

1. 於許可期間依規繳交定額權利金予本處，並就菜園休閒漁業區之賣店、戶外廣場鋪面、烤肉區及週邊基地進行營運管理；前項委託經管範圍詳如附圖，實際範圍及範圍內所涵括設施以現場指界與點交者為準。
2. 賣店位於馬公市菜園里7鄰45-15號，座落於馬公市雙湖段236-2地號土地內；該建物為RC造之1層樓建築，樓地板面積約為135.5 m<sup>2</sup>(含公廁)，基地面積約為7642 m<sup>2</sup>。

(三) 公共建設經營事業範圍：

1. 提供沐浴、更衣、簡易販賣、餐飲服務及諮詢等遊憩服務外，並將就其周邊土地與設施進行區內遊憩環境清潔、景觀與設施維護管理、遊客安全維護、緊急救難聯繫與通報等事宜。
2. 須符合承租標的之非都市土地「一般農業區—遊憩用地」之土地容許使用及其建築物使用執照登記項目。
3. 其他經本管理處同意經營之項目。

(四) 費率規定及調整機制

1. 費率規定：

- (1) 經營賣店之紀念品販售、餐飲等服務項目，民間機構應依相關法令規定、市場狀況與專業判斷訂定合理之收費項目、收費標準或其營業費率上限，載明於投資計畫書之營運計劃內，並依甄審評決結果進行營運。
- (2) 菜園休閒漁業區係採以不收取門票方式，開放供民眾觀景、休憩，不得無故限制其進入，以確保居民及遊客於本區域範圍內之親水權及其出入區內交通動線之流暢。

2. 調整機制：

於委託經營期間如有修正或調整之必要，或遇有社經環境等重大變遷或特別情況，致原約定營運費率上限顯與一般市場差距過大時，得由經營者比照公營機構收費標準或消費者物價指數調整擬具調整計畫（含：調整理由、收費標準、調整時機及方式等）報經本處同意後實施之。

(五) 其他營運基本規劃：

1. 營運時間：營業時間由民間機構自訂。
2. 主辦機關應配合事項：無

(六) 民間機構接管前，主辦機關是否需投資設施或設備

是；投資設施（備）內容：\_\_\_\_\_

否（或無規定）

(七) 民間機構接管後，是否需投資設施或設備

是；投資設施（備）內容：民間機構營業所需之生財設備，及必要之裝修工程。

否（或無規定）

(八) 監督管理規定

是 否

設立專責監督管理委員會

民間機構定期提送相關報表；報表名稱：每月遊客人數統計。

其他主要監督管理規定 除每年配合公共安全督導，主辦機關於營運契約期間，亦辦理經營服務品質督導抽查及不定時受理遊客、消費者反映處理意見。

(九) 營運績優廠商是否可續約

是；續約期限 \_\_\_\_\_ 年

否

(十) 營運績效評估

評鑑項目：\_\_\_\_\_。

二、經營附屬事業之範圍
<p>(一) 是否允許民間經營附屬事業？</p> <p><input type="checkbox"/> 是；允許經營附屬事業範圍為：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 否</p>
<p>(二) 是否需辦理用地變更？</p> <p><input type="checkbox"/> 是</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 否</p>
<p>(三) 辦理用地變更需協調機關或單位：<u>無須辦理用地變更。</u></p>

三、財務規劃

(一) 民間營運成本

營運成本試算（試算表見下頁）：

有 無

- 1. 初期投資成本：28.99（萬元/年）
- 2. 人事費用：145.8（萬元/年）
- 3. 業務費：66.36（萬元/年）
- 4. 設施(備)維護費用：0.88（萬元/年）
- 5. 房地年租金：7.98（萬元/年）
- 6. 設施(備)重置成本：0（萬元/年）
- 7. 其他費用：97（萬元/年）
- 8. 管理費：34.7（萬元/年）

民間營運總成本 381.7（萬元/年）（1~8 總計）

(二) 民間營運收入

營運收入試算：

有 無

- 1. 設施營運收入：447.4（萬元/年）
- 2. 附屬事業收入：0（萬元/年）
- 3. 營運業務或改善設施經費補助收入：0
- 4. 其他收入：0（萬元/年）

民間營運收入 447.4（萬元/年）（1~4 總計）

(三) 營利事業所得稅：16.42 (萬元/年)

(四) 民間稅後收益：

【(二) - (一) - (三)】49.27 (萬元/年)

(五) 權利金底限設定

1. 假設民間稅後合理投資報酬率：9 %

2. 特許期間定額權利金

是 底價：12 (萬元/年)

否 訂約年起\_\_\_\_年內調整 底價：\_\_\_\_\_ (萬元/年)

(訂約年)民間投資報酬率：9.77 %

3. 經營權利金

是 計收標準：稅前盈餘\_\_\_\_%(約為\_\_\_\_\_萬元/年)

否 訂約年起\_\_\_\_年內調整

計收標準：稅前盈餘\_\_\_\_%(約為\_\_\_\_\_萬元/年)

(經營年期)民間投資報酬率：\_\_\_\_\_ %

權利金設定試算：

1. 民間營運稅後收益 < 民間投資合理報酬率時，則降低第(四)項所列權利金，重新試算至民間營運稅前收益  $\geq$  民間投資合理報酬率為止。
2. 民間營運稅前收益 > 民間投資合理報酬率時，可考量適度增加權利金設定額度，重新試算至民間營運稅前收益接近合理利潤為止。

四、政府承諾、協助、配合事項及時程

(一) 本案是否有政府承諾事項？

是；內容：

1. 按現狀點交營運資產(含土地、建築物及相關設施)。
2. 交付財產清冊。
3. 同意民間投資廠商於正式營業前，進駐標的範圍內進行場地布置事宜。

否

(二) 本案是否有政府協助事項？

是；內容：

1. 重大天然災害之設施復舊—因重大天然災害發生，致設施損害或其建築基礎結構有安全之虞時，得由本處協調補救措施或協助修復。
2. 協助推廣使用—於委託營運期間，本處將儘力協助或協調相關機關(構)優先考慮使用本委託經營標的物。

否。

(三) 本案是否有政府配合事項？

是；內容：

1. 行政配合協調之協助—本處於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件；惟民間機構應自行負責時程掌控及證照(或許可)之取得。
2. 使用空間調整之同意—民間機構開始營運後，如有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，得於報經本處書面同意後為之。

否。

(四) 上述政府承諾 (配合、協助) 事項辦理時程

	工作事項	時 間
政府承諾事項	1.點交營運資產(含土地、建築物及相關設施)。	於正式簽約後 1 個月內。
	2.財產清冊。	至遲於營運開始日完成。
	3.民間投資廠商得於正式營業前，進駐標的範圍內進行場地布置事宜。	正式簽約完成後，即可與本處洽商進行。
政府協助事項	1.重大天然災害之設施復舊。	重大天然災害發生時，即行協調解決。
	2.協助推廣使用。	視民間機構營業需求及活動舉辦時間配合辦理。
政府配合事項	1.行政配合協調之協助。	民間機構依其營業需求並函報本處後憑辦。
	2.使用空間調整之同意。	

五、招商相關作業及其期程

先期規劃書通過後應辦理事項如下：

- (一) 籌組甄審委員會
- (二) 研擬招商文件 (含合約草案)
- (三) 辦理招商公告
- (四) 辦理招商說明會 (視需要辦理)
- (五) 跨部會協調事項 (視需要辦理)
- (六) 申請案件之甄審
- (七) 議約及簽約

將上述工作項目之預定進度，列(時程)表說明。

項次	工作項目	第1個月	第2個月	第3個月	第4個月	第5個月	第6~7個月
1	籌組甄審委員會						
2	辦理招商公告						
3	辦理公開招商說明會						
4	申請案件之甄審						
5	議約及簽約						
6	監督及管理						

「菜園休閒漁業區賣店」之財務規劃--權利金底限設定試算表 (單位:萬元/年)

支出項目	金額	民間營運成本項目試算假設										
1.初期投資年金	28.99	項目	投資成本(萬元)	攤提年限	年利率(%)							
		數值	134.220	5	4%							
2.人事費用	145.80	項目	1st薪資(萬元/月)	1st員工數	2nd薪資	2nd員工數	3rd薪資	3rd員工數	4th薪資	4th員工數	5th薪資	5th員工數
		數值	3.0	1	2.4	1	1.8	3	0.0	0	0	0
3.業務費	66.36	項目	水電費(萬元/月)	瓦斯費	保險費	廣宣費	保全費	清潔費	其他(行政及其他雜支)			
		數值	0.9	1.10	0.050	0.75	0.300	1.3	1.1	0	0	
4.設備維護費用	0.88	項目	建物成本(萬元)	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)
		數值	67.760	0.5%	134.22	0.4%	0	0	0	0	0	0
5.房地年租金	7.98	項目	公告總地價(萬元)	持分比例	稅率(%)	優惠比率	房屋課稅現值	比例	委託經營面積	課稅面積	優惠比率	減收比例
		數值	213.976	100%	5%	60%	25.940	10%	135.50	135.50	60%	0%
6.設備重置成本	0.00	項目	重置成本(萬元)	重置年期	攤提年限	年利率(%)						
		數值	0	0	0	0						
7.其他費用	97.00	項目	紀念品及餐飲進貨成本(萬元)	植栽養護及公共設施維護費用	項目3	項目4	項目5	項目6	項目7	項目8	項目9	項目10
		數值	90.00	7.00	0	0	0	0	0	0	0	0
8.管理費	34.70	項目	費率(%)									
		數值	10%									
<b>總計</b>	381.70											
收入項目	金額	民間營運收入項目試算假設										
1.設施營運收入	447.40	燒烤/飲料/冰品				紀念商品與特產販售						
		項目	單價(萬元)	數量	單價(萬元)	數量	單價(萬元)	數量	單價	數量	單價	數量
		數值	0.025	9,942	0.020	11,326						
2.附屬事業收入	0.00	項目	單價	數量	單價	數量	單價	數量	單價	數量	單價	數量
		數值										
3.其他收入	0.00	項目	單價	數量	單價	數量	單價	數量	單價	數量	單價	數量
		數值										
<b>總計</b>	447.40											
<b>1.稅前收益</b>	65.70	試算假設										
<b>2.營利事業所得稅</b>	16.42	項目	稅率									
		數值	25%									
<b>3.稅後收益</b>	49.27											
<b>4.定額權利金</b>	12.0	項目	金額									
		數值	12									
<b>5.經營權利金</b>	0.00	項目	每年抽取%									
		數值										
<b>6.訂約年稅(後)報酬率</b>	9.77%											
<b>7.稅(後)報酬率</b>	9.77%											