

目錄

第一章 公共建設目的	1-1
第二章 特許範圍與年限	2-1
第一節 本業興建營運範圍界定	2-1
第二節 本業及附屬事業許可年限	2-8
第三章 興建規劃	3-1
第一節 工程調查及規劃	3-1
第二節 工程細部設計規範	3-3
第三節 工程發包、施工與完工建議時程	3-14
第四節 工程施工管理	3-20
第五節 節能減碳	3-25
第四章 營運規劃	4-1
第一節 營運計畫辦理方式	4-1
第二節 營運監督與管理	4-13
第三節 辦理時程	4-13
第四節 節能減碳	4-14
第五章 土地取得規劃	5-1
第一節 用地範圍劃定	5-1
第二節 土地交付時程	5-2

第三節 用地變更作業單位及程序界定	5-4
第六章 環境影響評估辦理方式及時程	6-1
第一節 環境影響評估方式及時程	6-1
第二節 開發審查程序	6-4
第三節 本案作業办理流程	6-6
第七章 財務規劃	7-1
第一節 基本財務參數假設	7-1
第二節 政府資金規劃	7-3
第三節 民間資金規劃	7-6
第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施	7-9
第五節 權利金收取規劃	7-12
第八章 風險規劃	8-1
第一節 確認風險因素及可能影響	8-1
第二節 風險分擔原則	8-11
第三節 風險因應或減輕策略	8-17
第九章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	9-1
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程	9-1
第二節 政府配合事項、完成程度及時程	9-4
第十章 容許民間投資附屬事業之範圍	10-1

第十一章 履約管理規劃.....	11-1
第一節 進度及品質管理機制.....	11-1
第二節 控制及查核項目與時點.....	11-5
第三節 營運績效評估指標.....	11-6
第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入.....	11-8
第五節 接管規劃.....	11-10
第十二章 移轉規劃.....	12-1
第十三章 後續作業事項及期程.....	13-1
第一節 作業流程.....	13-1
第二節 期程規劃.....	13-2

圖目錄

圖 2-1-1 現有設施位置圖.....	2-5
圖 2-1-2 土地使用計畫圖.....	2-6
圖 2-1-3 參與公共建設方式示意圖.....	2-7
圖 3-2-1 安衛基本組織系統圖.....	3-7
圖 3-2-2 安全衛生檢查作業流程圖.....	3-8
圖 3-2-3 事故與災害通報系統圖.....	3-10
圖 3-4-1 施工計畫審查流程圖.....	3-23
圖 3-4-2 施工查核程序流程圖.....	3-24
圖 5-3-1 土地變更編定計畫圖.....	5-7
圖 6-2-1 開發審查流程圖.....	6-4
圖 11-1-1 品質稽核作業程序流程圖	11-4
圖 13-1-1 招商及前置作業事項辦理流程圖	11

表目錄

表 2-1-1 土地權屬表	2-1
表 2-1-2 開發模式及開發成本分析表（依功能分區編制，未含物價調整指數）	2-2
表 2-1-3 開發成本分年投入分析表分析表（含物價調整指數）	3
表 3-1-1 興建規劃階段主辦機關與民間機構之分工事項	3-2
表 3-4-1 分工原則表	3-20
表 4-1-1 營運管理體系表	4-3
表 5-1-1 交付設定地上權用地範圍土地清冊	5-1
表 5-1-2 委託管理範圍土地清冊	5-2
表 5-1-3 維護管理範圍土地清冊	5-2
表 5-3-1 用地變更編定分析表	5-5
表 6-1-1 環境調查項目及評估範圍表	6-3
表 7-5-1 收取權利金條件之財務效益分析表	7-13
表 8-2-1 工程準備期及興建期風險分擔說明表	8-13
表 8-2-2 營運期風險分擔說明表	8-15
表 8-3-1 營造綜合險規劃說明表	8-19
表 8-3-2 保險項目及投保單位說明表	8-22
表 8-3-3 計畫期程及投保時間說明表	8-23
表 8-3-4 投保項目說明表	8-24
表 9-1-1 政府承諾事項及辦理時程	9-3
表 11-1-1 品管分工表	11-3
表 11-3-1 營運績效評估標準表	11-7
表 13-2-1 招商作業進度表	13-2

第一章 公共建設目的

澎湖群島，懸繫於北迴歸線兩側的百餘顆璀璨珍珠是台灣最引以為傲的離島，遼闊無邊的海洋、萬縷風情的文化內涵和精緻多元的休閒活動，是構成澎湖無法擋的魅力，是國人國內最喜愛前往觀光遊憩的景點之一。

澎湖在星砂沙灘、藍天和澄澈的海水，及天然的秀麗海岸海洋觀光競爭優勢下，隨著政府觀光發展推廣及國人假日旅遊風氣盛行，觀光旅遊市場持續的成長中，澎湖觀光旅遊型態也不斷的在改變創新，漸趨以人文風采、精緻美食饗宴、生態體驗、優質住宿之套裝旅遊，探索菊島之美，感受澎湖真善美。

近年來本處投入龐大的建設資源與管理人力，已大幅提升澎湖旅遊基礎設施的服務品質，逐將澎湖發展成為國內最具鮮明意象的海上觀光渡假型國家風景區，並朝向提供一個舒適優質的基盤環境，以發展「國際渡假島嶼」的願景邁進。

因此在前述願景的目標下，配合本計畫基地絕佳條件，希冀打造「隘門濱海渡假園區」，藉由民間充沛資源與活力，興建一處具有振興澎湖觀光遊憩產業發展的指標性、旗艦性之觀光景點及休閒渡假勝地，同時寄予的長程願景將是以豐富完備的設施、高優質的綜合服務，提供給國內外遊客最佳的休閒旅遊據點，促使台灣躍升國際觀光舞台，為台灣休閒旅遊服務業再創成長的榮耀，並讓台灣成為亞洲最具吸引力、最值得前往旅遊的觀光據點。

第二章 特許範圍與年限

第一節 本業興建營運範圍界定

一、土地權屬

本計畫基地位於澎湖縣湖西鄉隘門新段 846-2 地號等 7 筆國、縣有土地，面積計約 12 公頃，非都市土地之使用分區為風景區。詳見表 1 所示。

表 2-1-1 土地權屬表

序號	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	編定	權屬	面積(公頃)
1	湖西鄉	隘門新段	846-2	風景區	墳墓用地	澎湖縣	0.532188
2	湖西鄉	隘門新段	856		遊憩用地	中華民國	2.925252
3	湖西鄉	隘門新段	857		遊憩用地	中華民國	0.100019
4	湖西鄉	隘門新段	858		墳墓用地	澎湖縣	2.868095
5	湖西鄉	隘門新段	858-1		特定目的事業用地	澎湖縣	0.030302
6	湖西鄉	隘門新段	922		墳墓用地	澎湖縣	4.582946
7	湖西鄉	隘門新段	923		墳墓用地	澎湖縣	0.970592
合計	7 筆						12.009394

二、營運範圍

本計畫將就所規劃之功能分區以下列開發經營模式進行：

(一)委託民間開發區 - BOT+ROT

1.BOT 之開發方式：共約 6.816725 公頃。

(1)「遊憩設施區」：面積約 0.3048 公頃。

(2)「餐飲住宿區」：面積約 4.456795 公頃。

(3)「公共設施區」：面積約 2.05513 公頃。

2.ROT 之開發方式：共約 1.58985 公頃。

(1)「遊憩設施區」：面積約 1.42615 公頃。

(2)「餐飲住宿區」：面積約 0.1637 公頃。

(二)協助管理維護區 - 保育區

本區為依「非都市土地開發審議作業規範」規定所劃設，全區均為平地，除留設原林木區域外，並配合「澎湖觀光發展計畫」劃設之特別保護區(特一)之黃金沙灘留設保育區。本區面積總計約 3.602819 公頃，未來將不設定地上權予投資業者，由業者依「交通部觀光局澎湖國家風景區管理處公共設施認養要點」與本處簽訂認養契約，協助辦理本區之景觀維護、遊憩環境管理、緊急救難聯繫及通報等事宜。本計畫開發經營模式分析如下。

表 2-1-2 開發模式及開發成本分析表 (依功能分區編制，未含物價調整指數)

土地使用分區及類別		用地面積(公頃)	設施項目	設施規模(坪)	興建成本合計(千元)
遊憩區	遊憩用地	0.3048	酒店中西餐廳	180.00	17,100.00
			會議廳(宴會廳)	80.00	6,800.00
			賣店	55.36	3,403.13
			涼亭	48.40	
			廁所	32.37	-
			精品商店	30.00	2,700.00
			入口管理站	55.00	3,850.00
	小計	0.3048		481.13	33,853.13
餐飲住宿區	遊憩用地	4.620495	接待大廳	70.000	5,950.00
			國際級渡假旅館	2,507.00	238,165.00
			國際級 villa 小屋	884.81	70,785.04
			spa 中心	250.00	18,750.00
			兒童托管中心	35.00	2,975.00
			結婚禮堂	65.00	4,875.00
			宴會廳	200.00	17,000.00
			景觀水池	3,000.00	45,000.00
			游泳池	750.00	15,000.00
	小計	4.620495		7,761.81	418,500.04
保育區	國土保安用地	3.602819	保安林及沙灘		-

土地使用分區及類別		用地面積(公頃)	設施項目	設施規模(坪)	興建成本合計(千元)
	小計	3.602819			-
沙灘遊憩區	遊憩用地	1.42615			
	小計	1.42615			-
公共設施區		2.05513	沉砂滯洪池	550	5,500.00
			配水池	500	15,000.00
			道路	550.00	3,216.00
			停車場	0.00	5,812.50
			生活大排	1,925.36	2,887.50
			海堤設施	9,766.00	4,883.00
			資源中心	1,950.00	44,000.00
			- 電信機房	300.00	9,000.00
			- 垃圾處理場	250.00	3,000.00
			- 配電室	400.00	12,000.00
			- 汙水處理場	1,000.00	20,000.00
	小計	2.05513		15,241.36	81,299.00
其他雜項設施				47,648.00	7,385.44
總計		12.009394			541,037.61

資料來源：本計畫整理。

表 2-1-3 開發成本分年投入分析表分析表 (含物價調整指數)

項目 \ 年度	總費用				102 年			
	遊憩區投入總費用(未含物調)	沙灘區投入總費用(未含物調)	扣除沙灘設備/開發顧問及建築設計費(未含物調)	扣除沙灘設備/開發顧問及建築設計費(含物調)	遊憩區分年投入費用	沙灘區分年投入費用	合計(未含物調)	合計含物調 3%^1
建設成本	577,957	13,258	541,038	629,287				190,924
1 一般建物(含開發顧問及建築設計費)	310,692	255	270,370	329,971	103,564	255	103,819	106,933
2 內裝成本	43,568	0	43,568	46,235	14,523	0	14,523	14,958
3 營運設備	75,012	13,003	78,415	95,296	0	13,003	13,003	13,328
4 大地工程及景觀工程成本	148,684	0	148,684	157,785	49,561	0	49,561	51,048
項目 \ 年度	103 年				104 年			
	遊憩區分年投入費	沙灘區分年投入費	合計(未含物調)	合計含物調(3%)^2	遊憩區分年投入費	沙灘區分年投入費	合計(未含物調)	合計含物調 3%^3

隘門濱海渡假區促進民間投資開發計畫(BOT+ROT)

先期計畫書

	用	入費用			用	入費用		
建設成本								280,554
1 一般建物(含開發顧問及建築設計費)	103,564				103,564	0	103,564	113,167
2 內裝成本	14,523				14,523	0	14,523	15,869
3 營運設備	0	0	0	0	75,012	0	75,012	81,968
4 大地工程及景觀工程成本				52,580				186,622
						0	103,564	109,871
						0	14,523	15,407

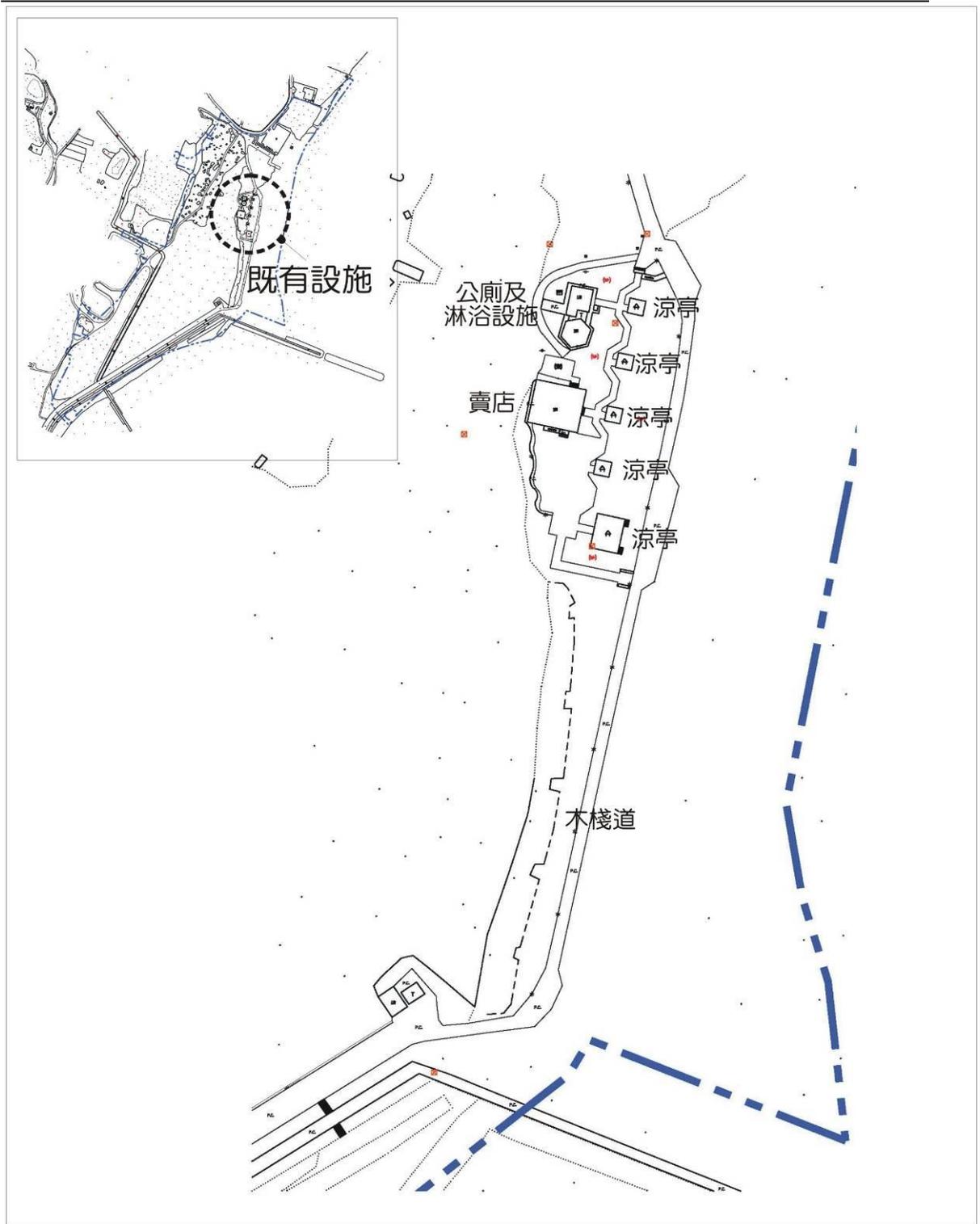


圖 2-1-1 現有設施位置圖

隘門濱海渡假區促進民間投資開發計畫案

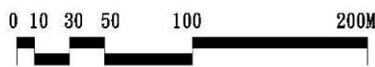


開發單位：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處 · 規劃單位：開新工程顧問股份有限公司



隘門海域禁止水域
遊憩活動範圍(從
事操作乘騎拖曳傘
、水上摩托車、香
蕉船、橡皮艇及拖
曳浮胎等各類器具
之活動)

圖2-1-2 土地使用計畫圖



--- 基地範圍線	遊樂餐飲區	住宿設施區	停車場
入口管理區	沙灘遊憩區	水利設施	沉砂池
會議中心區	保育區	配水池	資源中心

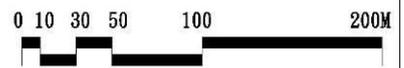
隘門濱海渡假區促進民間投資開發計畫



開發單位：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處 · 規劃單位：開新工程顧問股份有限公司



圖2-1-3 參與公共建設方式示意圖



- 基地範圍線
- 協助管理維護區-保育區
- 委託民間開發區-BOT範圍
- 委託民間開發區-ROT範圍

隘門濱海渡假區促進民間投資開發計畫



開發單位：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處 · 規劃單位：開新工程顧問股份有限公司

第二節 本業及附屬事業許可年限

一、計畫基期：民國 102 年

二、許可年期：40 年(假設興建營運期自民國 102 年至民國 141 年；民國 99~101 年由政府完成環評作業、用地變更及招商簽約，民國 102 年交付土地)

(一)興建期：民國 102 年~民國 104 年，共 3 年。

(二)營運期：自民國 105 年起至民國 141 年。

第三章 興建規劃

本案計畫將分工程調查及規劃、工程細部設計、工程發包施工、工程施工管理、工程監督等五個階段進行說明。

第一節 工程調查及規劃

本計畫於工程進行前將由本處進行基地及鄰近區域環境現況調查法令適用性等初步可行性評估作業後，再進行興辦事業推薦申請、環境影響評估及用地變更等前置開發作業。俟本計畫核定准予適用促參法等相關規定後，預定於 100 年 7 月開始辦理公開招商前置作業，並於 99~101 年由政府完成環評作業、用地變更及甄選投資者，並辦理簽約，依促參法相關規定取得土地技術開發權利，預計於民國 102 年交付土地即開始興建作業，設定興建年期為 3 年。

民間機構於取得興建經營權後，應先針對基地及其周邊環境進行基地調查、環境調查及公共設施之調查等，同時擬定開工前籌辦計畫、施工計畫及監造計畫。完整計畫從作業流程的角度來說明專案工程品質系統如何運作，由合約簽定開始專案工務所即進入正式運作階段、工務所成立、品質系統與文件管理系統建立、現場施工，稽核與改善、品質文件管理等。

表 3-1-1 興建規劃階段主辦機關與民間機構之分工事項

	政府辦理事項	民間機構辦理事項
工程調查及規劃階段	1.完成用地及既有設施之交付後,得提供相關設施規劃設計及完工成果圖說給民間機構。	1.針對基地周邊環境進行基地調查、環境調查與公共設施調查。 2.擬定開工前籌辦計畫、施工計畫及監造計畫。 3.工務所成立、品質管理系統與文件管理系統建立。 4.應於開發經營契約簽訂後 30 天內,依甄審意見將投資計畫書修訂為「投資執行計畫書」,以為後續開發興建營運之依據。 5.民間機構應於與政府簽約後,應依開發經營契約所規定期限,提出興建執行計畫與營運執行計畫,報請澎管處同意。 6.園區內之公共設施如道路、綠地之興設,亦應由民間機構自行規劃辦理。

資料來源：本計畫整理。

第二節 工程細部設計規範

一、設計準則

(一)基本原則

- 1.民間機構各項硬體設施、公用設備及服務設施之新建應遵守相關法令之設置及安全基準要求，並應訂定定期及不定期檢查維修及汰舊換新之管理制度。
- 2.民間機構興建之各項工程如開挖、填土、打樁等，應防止危險之發生，開發經營期間應就颱風、暴雨、地震等各種災害研擬妥善之防災計畫，並建立防洪警報系統，保持平時、颱風及暴雨其排水系統之正常運作。

(二)開發要求

應於開發計畫中整體考量下列事項：

- 1.公共開放空間系統配置及管制事項。
- 2.人行空間或步道系統動線配置計畫。
- 3.景觀計畫及植栽綠美化。
- 4.建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩及風格等管制事項。
- 5.環境保護設施配置及管制事項。
- 6.新建築應符合綠建築規定。
- 7.其他相關區內必要性服務設施管制事項。

(三)考量面向

1.整體意象發展

(1)設計元素及色彩計畫、果園等元素。

配合選擇之材料以接近木、石等天然質感或仿天然為主，但仍須注意其附屬設施等細節之處理，務使與整體環境達到和諧之平衡感。

(2)意象符號建立

綜合上述之元素及色彩感，發展本區之意象符號。

2.建築設計方面

- (1)開發強度：以低密度開發模式，建蔽率 40%、容積率 120%。
- (2)建築高度：建築物高度不超過地表 30 公尺，建築物應與環境融合。
- (3)本園區整體規劃應導入綠能概念，以符合節能、環保之要求。
- (4)本區建築物設計手法應為亞熱帶通風、適宜與節能之濱海風貌及塑造特色風格之 VILLA 建築。
- (5)建築材料原則應以感覺輕盈、穿透性高之材質為主。

3.視覺景觀方面

- (1)透過建築設計手法將海景盡收眼底，希冀能讓遊客感受海天一色之視覺饗宴。
- (2)本區之國際觀光旅館、國際觀光旅館等級之 villa、SPA 中心、餐廳及停車場區之開發均應考量全區綠美化，其保育區內應植高大之喬木以達涵養土地之目的，希望提供被樹蔭、大海與天地環抱的氛圍感受。

4.道路設施方面

區內車道及人行道應考量其延續性，並以透水透氣材料施做，以加強地表與空氣的熱量和水分交換，調節城市氣候。

5.防災安全方面

區內之建築物配置應就地質承載安全無慮地區儘量集中設置，並使法定空地及保育區儘量與開放空間相連貫，以發揮最大保育與防災功能。

二、設計規範

本計畫後續開發建築，依所需之建築、整地排水等工程內容，可引用下列各工程所定之法令及相關施工規範要求，並得依各工程

之特殊需求酌予調整：

(一)建築

1. 「建築法」
2. 「建築技術規則」
3. 「觀光旅館建築及設備標準」
4. 「建築物耐風設計規範及解說」
5. 「建築物耐震設計規範及解說」
6. 「旅館餐飲類建築物節約能源設計技術規範」
7. 「建築基地綠化設計技術規範」
8. 「建築基地保水設計技術規範」
9. 「結構混凝土設計規範」
10. 「建築物污水處理設施設計技術規範」

(二)整地排水

1. 「水土保持技術規範」
2. 「建築物雨水貯留利用設計技術規範」
3. 「建築物生活雜排水回收再利用設計技術規範」

(三)其他施工規範

1. 「公共工程施工綱要規範」

三、其他相關計畫

(一)安全防災計畫

本基地之聯外道路(澎20線)現況道路狹窄且西北側為隘門居民之聚落，在工程施工階段，施工車輛、交通、施工噪音、工地污染、空氣及工地安全衛生等衝擊性之負面影響應降至最低程度。民間機構將於施工期間督導各承包商確實辦理安衛工作，相關內容如下：

- 1.安衛組織

民間機構將督導各承包廠商依其組成份子及分工結構，建立一完整的工地安衛組織，工地安衛組織在行政上之基本管理系統如圖 3-2-1，此一系統，當視工程規模之大小而有繁簡之不同。

2.安全衛生作業項目

民間機構將督導承包廠商確實依勞工安全衛生法令辦理各項安全衛生作業，承包廠商應辦理之勞工安全衛生作業項目略舉如下：

- (1)勞工保險卡。
- (2)協議組織計畫。
- (3)協議廠商協調會議紀錄。
- (4)安全衛生檢查表。
- (5)主管安全巡視、指導及監督
- (6)教育訓練
- (7)工作守則之訂定及實施

3.安全衛生管理制度

民間機構將督導承包廠商建立其安全衛生管理制度，相關之安全衛生管理制度內容，略舉如下：

(1)會議之運作

定期會議、作業前會議、工程會議等。

(2)工作許可制度

凡起重機、操作人員及吊掛手未有合格證照以及安全帽、安全帶等個人防護具未配戴者，承包廠商應不准其施工。

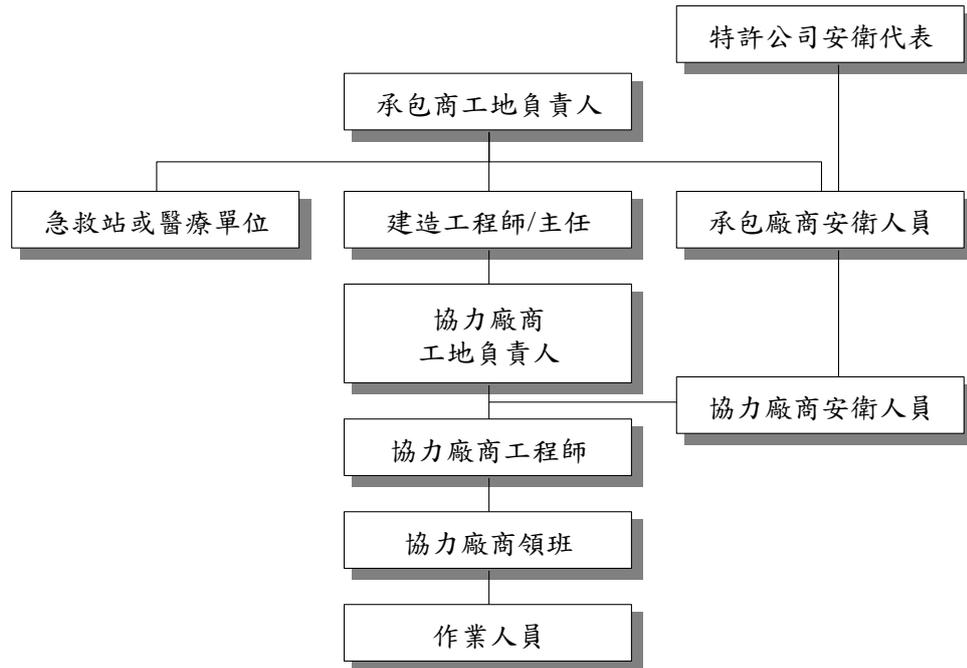


圖 3-2-1 安衛基本組織系統圖

(3)安全值星及聯合稽查制

承包廠商與共同作業之各包之安全衛生管理員應協議安全值星並定期聯合巡視、稽查。

(4)危險作業標準

鋼構組配、施工架組配、模板支撐、撐土支撐、塔吊與施工電梯組裝、拆卸或爬升等第一線危險作業，必需有安全作業標準。

(5)自動檢查機制

就機械、設備及作業實施每年、每月、每週、每日甚或動態性檢查、檢點、巡視、查核監督之機制。

(6)統一教育訓練

進場勞工均接受必要訓練。

(7)緊急應變及醫療救護計畫

(8)相關之安全衛生檢查作業流程如圖 3-2-2 所示。

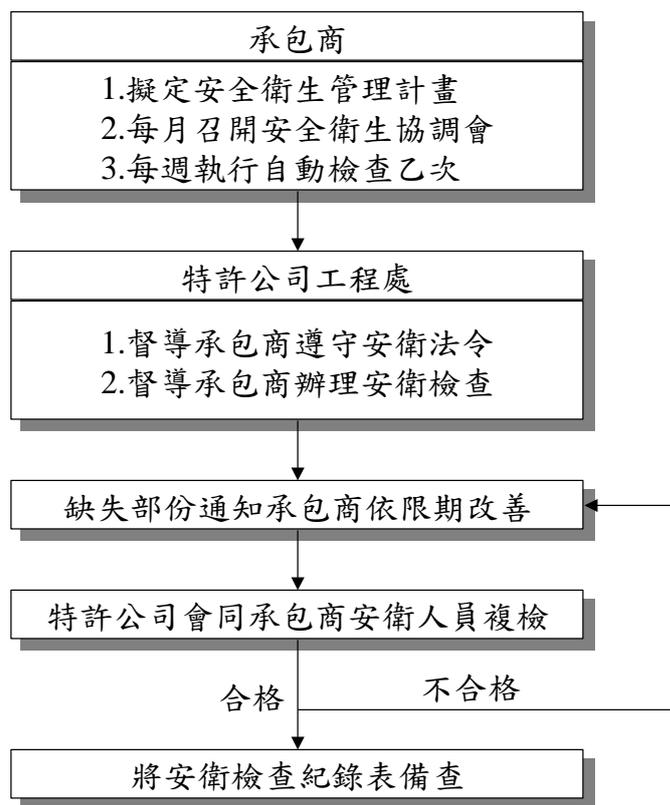


圖 3-2-2 安全衛生檢查作業流程圖

4.一般安全檢查

民間機構將督導承包廠商依相關安衛法令辦理一般安全檢查，略舉如下：

- (1)人員進入工地是否一律配戴安全帽。
- (2)工地圍籬是否完整無隨意拆卸及損壞未修情形。
- (3)夜間安全警示措施是否正常。
- (4)地面、牆面開口地點墮落防止措施是否設置。
- (5)高架作業人員是否配帶安全帶。
- (6)夜間及黑暗工作場所是否有足夠照明及警戒標示。
- (7)露天開挖是否設置安全設施。
- (8)滅火器有效日期及壓力是否勘用。
- (9)橫越通道之電線是否有斷路設備。

(10) 電路或電路設備是否有斷路設備。

(11) 工地出入口警示措施是否設立。

(12) 急救設備是否備用。

5. 事故與災害通報系統

民間機構將督導承包廠商建立事故與災害通報系統，配合本公司建立之緊急聯絡溝通管道及窗口，以有效應變處理工地事故與災害。

其相關通報系統如圖 3-2-3 所示，略述如下：

(1) 災害或事故發生時應立即通知監工、工安人員、醫院、消防隊或警察局等有關單位，並做適當的措施。

(2) 通知承包廠商工地負責人及承包廠商安衛人員，並成立緊急指揮中心。

(3) 通報民間機構。

(4) 如發生死亡之災害、罹災人數合計 3 人以上之災害或其他經中央主管機關指定之災害，除急救、搶救措施外，並應迅速在 24 小時以內電話或最快速的方法向當地勞工檢查機構及當地主管機關報告。

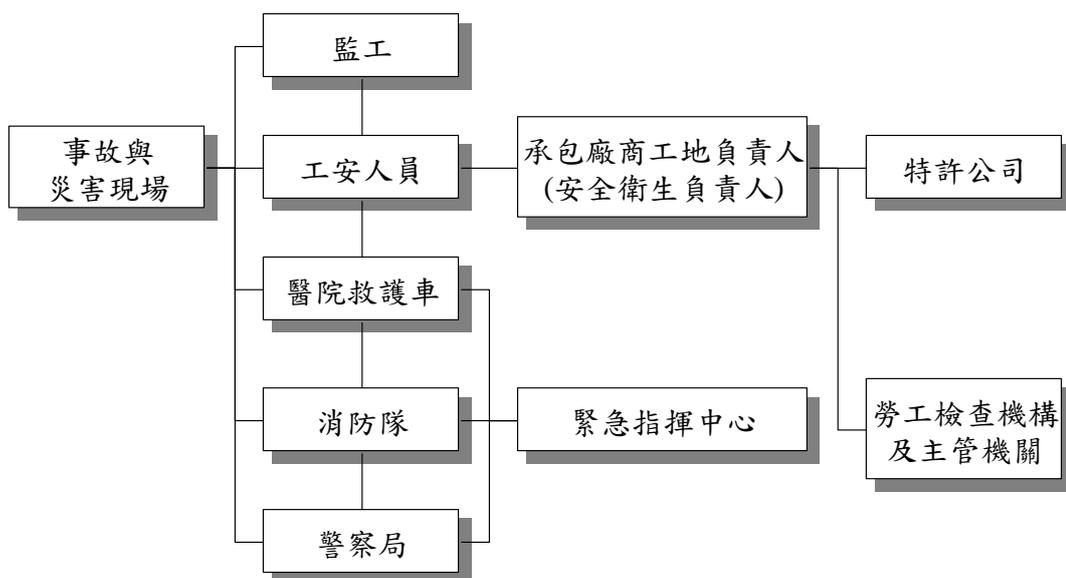


圖 3-2-3 事故與災害通報系統圖

(二)環境措施計畫

民間機構將由實際執行工程施工之承包廠商，於施工前提交環境保護執行計畫，並納入委託之工程契約書中，以落實環境保護工作。

1.環保管理作業原則

民間機構將監督承包廠商確實依據相關環保法令辦理各項環保管理工作，略述如下：

- (1)承包廠商應根據建造工程項目及內容，確認工地環保問題及污染源，研擬其防治對策，訂定工地環保、污染防治及危害防範執行計畫書。
- (2)承包廠商應指定專人負責工地環保工作，依執行計畫書，與工安一併確實執行及督導，並隨時稽查、檢點檢查或抽查，以建立良好環保形象。
- (3)承包廠商應與當地環保主管單位，建立良好關係(記妥其地址、電話、主管及承辦人等資料)；並隨時瞭解最近之環保管制法令規定及要求。
- (4)承包廠商應加強工地建造工程管理及協力廠商管理，以儘量避免影響或干擾附近居民原有生活品質。
- (5)承包廠商平時應做睦鄰工作，因工地污染問題引起附近居民抱怨、陳請或抗爭時，應迅速溝通及積極改善或處理污染問題。

2.環境保護具體作法

(1)空氣品質

本計畫施工階段之空氣污染主要來自整地揚塵，其防制對策有：

A.適度之灑水。

- B. 工地設置與地面密合之圍籬，以降低風吹造成之揚塵。
- C. 工程運輸車行經未鋪面道路減速慢行。
- D. 出工地車輛清洗車身、輪胎，以減少行駛過程塵土掉落地面。
- E. 施工機具良好操作與維修。
- F. 確實執行施工維護管制工作。

(2) 施工階段噪音及振動

整體而言，雖然未來園區施工期間噪音是可以符合法規限值，但在整地土方階段，相對於鄰近噪音敏感受體之環境現況音量增量可能屬於輕微至中等程度之影響，因此仍必須儘可能採行下列減輕對策以降低影響。包括：

- A. 選用低噪音型施工機具。如空氣壓縮機標準型 10 ~ 17m³/min) 音量為 113 分貝，低噪音型(10 ~ 30m³/min) 音量可降低為 102 分貝。
- B. 設置臨時性隔音屏或是固定式機具如：發電機、空氣壓縮機設置防音罩。
- C. 正確操作並定期保養，避免引擎空轉。
- D. 加強工地施工管理，施工車輛限速行駛，並限制不得超載及禁鳴喇叭。
- E. 傾卸卡車運輸路線之選定，應禁止行經穿過社區及儘量避開對附近環境會有影響路線，且儘量避免夜間運輸。

(3) 地面水

- A. 妥善規劃園區排水系統，設置沉砂池，將區內之暴雨予以截流，防止大量泥砂直接排入區外排水溝。
- B. 於工地出入口附近設置洗車台及沉砂池，並於工區內適當地點設置截、排水收集系統與之聯接，以收集洗車廢水、廢泥水及平日或暴雨初期之地表逕流水去除懸浮固體物。

C.設置套裝式污水處理設施收集處理員工生活污水。

D.確實作好施工管理並對區內置放之建材與廢棄物妥善規劃貯放與管理方式，以避免降雨所造成之流失與污染。若適逢雨季來臨，施工人員應視需要加鋪防水布。

(4)廢棄物

A.廢棄土方清運需遵循「營建剩餘土石方處理方案」、「廢棄物清理法」和其他相關規定辦理。

B.施工人員之生活垃圾將於工區內設置有蓋垃圾桶予以分類收集後，再委託當地代清除處理機構定期清理，屬資源性之廢棄物則予以回收。

3.施工期間交通維持計畫

交通維持計畫擬訂之原則如下：

- (1)施工單位於接近聚落或交通頻繁路段，應儘量避開尖峰時段運送建材。
- (2)要求承包商避免假日運送料材，以免影響一般遊客行車安全及興緻。
- (3)因施工封閉車道使得車輛必須改道行駛者，應於施工前透過電台或報紙加以報導或公告，促使駕駛人注意而繞道行駛。
- (4)事前準備各種標誌、拒馬、交通錐與旗幟等，依照核可計畫規定佈設。
- (5)施工期間應隨時注意各項設施之維護，以保持清晰完整及有效性。
- (6)作人員夜間時應穿著反光背心，並戴反光帽以策安全，執旗人並手執紅色電指揮棒。交通錐、標誌及拒馬牌面均具反光性能，並應設置夜間警示燈號。
- (7)機具出入施工區，應注意往來車輛，以維交通安全，並遵從工作人員指揮，於施工區外，應遵守交通規則。

- (8)若遇緊急狀況，如坍方、淹水或大火災等，應儘先於適當位置設立有關安全設施，如警告標誌或警示燈號等，以警告行車。
- (9)施工區及其鄰近道路應禁止路邊停車，以減低路幅被佔用所造成降低交通服務容量之影響，以及非必要之交通干擾現象。
- (10)近住家處加鋪車輛跳動路面，避免行經車輛車速過快，維護居民安全。

第三節 工程發包、施工與完工建議時程

由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，且基於全區整體規劃考量，本計畫將於招商文件中詳細規定基本投資項目之設計準則(如：建築量體、高度限制、開放空間、交通動線等)，民間機構需依照相關規定辦理，並於投資契約中規定該部份設計圖需送主辦機關確認。

一、分工原則

(一)其他事業單位所屬工程之興建

- 1.其他興建工程項目，包括園區內外之供水、電力、電信、瓦斯及資訊等相關設施，由民間機構自行或委託各該管事業單位辦理施工及工程管理工作。
- 2.本處必要時將協調及配合相關事業主管機關進行所屬工程之興建。

(二)民間機構所屬工程之興建

- 1.民間機構所屬特許範圍之工程興建，由民間機構自行辦理發包施工及採購作業。
- 2.民間機構興建營運設施工程主要為其擬具之投資計畫書內容及其他經本處同意之設施。
- 3.應於興建營運簽約後3年完成興建開發。

一、工程發包計畫

(一)成本控制之方法

- 1.於設計中期及提列各工程之發包概算表。
- 2.各設計廠商編列之施工預算，不宜超過發包概算。
- 3.從施工預算中審查各工程之預算大項部份，探討出是否有更合理之替代方案。
- 4.審查各單項工作項目之單價造價是否合理。

- 5.檢查編列之施工預算是否在年度預算項目內及發包總預算內。
- 6.檢查工程之設計、材料之選用及施工方法是否浪費及其合理性。
 - (1)審查工程進度與工程預算之互動是否吻合。
 - (2)審查監造人員提報之估驗、計價是否確實且依照規定辦理。
 - (3)審查監造人員提報變更設計是否合理，變更之工程項目費用。
 - (4)檢查是否有預算可配合辦理。
- 7.選擇適當的工程預算控制之工具 (電腦資訊系統)。

(二)工程成本控制中之變數

各發包工程合約採用總價承包合約，基本上較無工程費用增加之憂慮，但是在工程設計與施工過程中，皆有可能帶來不可抗力之不可控制因素發生。

1.規劃設計不周或業主要求變動造成之變更設計

工程設計之整合不夠，最易發生施工中的變更設計。工程發包後變更設計，易影響到相關工程承包商之施作進度及額外工程費用增加之要求。

2.追加工程項目或數量

於施工過程中，為配合整體上的需要，增加周邊相關工程項目，或於原工程項目增加額外需求之數量，易造成預算追加現象。

3.政策之變動

4.解約重新發包

承包商依約施工過程中，或因本身資金周轉發生困難，導致各分包商及相關施工班底配合意願低不願上工，致工程進度延遲或落後，復無法有效追趕進度時或進度落後超過解約條件時，民間機構即可依合約規定解約，於沒收履約保證金及罰款後重新發包，惟一般參與重新發包的承商均會要求較高的標價以貼補看不見的施工漏洞，而造成預算的增加。

(三)降低工程成本控制中之變數

1.選擇專業及豐富經驗的規劃設計廠商

規劃設計廠商須具有豐富之實務經驗及負責任的工作態度，以避免因經驗不足或工作不認真細密而造成之疏漏現象。

2.發包前之建築與水電圖說做套圖整合工作

應將建築與水電空調等相關圖說做全面性的套圖整合工作，以避免於施工過程中造成設計變更之現象。

3.發包前核對建築結構圖說，以免筆誤而造成工程缺陷。

4.設計過程中須確實考慮到使用者之最高功能需求

設計過程中往往未考慮實際眾多使用者(單位)之實際需求，而造成施工中之設計變更。

5.避免政策變動

工程發包後，施工廠商即依合約工期如期施工及完工，業主單位亦應遵照合約執行，以避免施工廠商找到增加工程款之藉口。

6.發包文件應對施工廠商要求財務結構健全之證明。

(四)工程數量複核與預算控制

1.工程項目遺漏或數量不實，在工作進行中常易衍生爭執影響工程，而工程數量與工期規劃、成本、進度乃至品質管理均有密切的關連，因此應由設計及施工經驗的工程師複核設計者提出之工作項目及數量，與相關之設計圖說及施工規範比對，是否有遺漏或不實之處，以確保施工過程及各階段的估驗工作順利進行。

2.不同之施工方法對工程造价、工期、品管作業等均有直接的影響，一般而言大樓結構採用鋼筋混凝土構造則有造價較低、施工簡單等優點，但若採用鋼骨構造則造價雖高，但可縮短工期且品質較易掌控。此外，如結構體及施工順序採順打工法或逆打工法、開挖擋土結構工程及室內、外裝修工程等各種不同工作項目的工法亦應檢討。

二、工程施工計畫

民間機構就所負責投資興建工程與設施，將自行辦理工程發包及監造事宜；惟其工程，除需符合相關法規外，並於興建營運契約中規範之。本計畫承包工程之廠商對於施工新建期間監督工作，乃訂定嚴謹監造計畫：

(一)監造工作計畫

依施工前、施工期間、驗收結驗、編撰監造報告書各階段之工作計畫分述如下：

1.施工前工作計畫

施工前工作計畫可分為開工、施工計畫書審查。

(1)開工

為確實掌握進度及品質之要求下，施工前承包商應儘速提送依法令合約規定之相關資料，並據以審查，以使工程於周詳之計畫下如期開工。

A.承包商工地負責人、工地安全衛生管理負責人之資格、授權書

B.專業技師及品管負責人之資格、授權書

C.詳細施工圖、施工用材料及設備，送審預定進度表

D.確立工地組織架構

E.施工計畫書提報，包括施工網圖、臨時工程、施工人員及機具數量之配置及時程、飛航禁限建高程檢討圖說

F.材料進場時程及存放計畫

G.臨時辦公室、電力、用水設備、安全衛生及環保設施應符合合約要求

H.品質管制計畫書

(2)施工計畫書審查

為確保承包商能確實掌握工期及工程能確實依施工計畫如期順利完成，於此階段將審查承包商所提送施工初期計畫及施工基本計畫，以作為後續施工管制及監造服務作業之依據。依監造作業程序之施工計畫審查作業程序規定辦理，一般而言前述之施工計畫書、施工詳圖常見之問題如下：

- A. 未能如期提送
- B. 未能按更新資料規劃
- C. 合約規定之限制未確實反映於施工詳圖
- D. 詳圖技術運用不恰當
- E. 不當利用作業之限制條件
- F. 不當利用作業之延滯時間
- G. 估列審查時間不合理
- H. 漏列採購作業與採購時間
- I. 片面選擇對承商有利之作業邏輯

2. 施工期間工作計畫

施工期間工作計畫，主要為予承包商有關契約履行之指示、批准或協議，承包商為施工目的所製作之施工詳圖等必要圖說之認可，依據設計圖說所作之工程管理會勘各階段施工檢驗材料試驗等之掌握、確認，依作業內容可分為下項：

- (1) 測量作業
- (2) 材料試驗作業
- (3) 施工檢驗
- (4) 施工報告
- (5) 估驗
- (6) 停工復工及工期展延
- (7) 合約變更

- (8)交通維持
- (9)安全衛生、環境保護與公害防治
- (10)事故與災害處理
- (11)建物保護與公共管線處理

3.驗收檢驗工作計畫

工程完工後之竣工驗收檢驗工作項目為於工程依契約全部完工後，審核承包商提出之竣工文件，經由驗收作業程序辦理驗收，使符合合約要求。

- (1)承包商於開工後，提交竣工文件之繪製、製作計畫與審核程序，以期竣工文件能依據工程施工進度逐步完成，監造單位應審核、整合並制定竣工圖工程竣工驗收表、結算書等書類表格及作業程序，並會同相關單位辦理竣工驗收作業。
- (2)竣工檢驗於承包商提送完整無誤之竣工文件後，報請相關單位於 30 天內辦理驗收作業，若有缺失即依工程驗收缺失改善通知限期改善，報請複驗，並於竣工檢驗合格後，將工程檢驗竣工檢驗紀錄及工程竣工檢驗報告等竣工文件，提報公司總部及監驗會驗單位辦理初驗及驗收工作。
- (3)於竣工檢驗、初驗及驗收三個階段，對工程之品質與數量做最後之校核。

三、完工建議時程

本計畫範圍之基地面積約 12 公頃，原則上民間機構應於契約簽訂日起，3 年內完成興建工程並取得使用執照開始營運。

第四節 工程施工管理

一、工程監督管理方式

主辦機關於興建期間，得指派相關人員組成專案督導小組，依工程進度，分階段督導民間機構興建工程之施工計畫書、品質計畫書、監造計畫書、工程品質、進度及環保等相關工作，並於興建營運契約明定「民間機構應於限期內繳交工程進度報告、帳簿表冊、傳票。財務報導、工作資料及其他相關文件，以供查核」(促參法施行細則 23 條)。為確保本計畫興建階段工程進度與品質，將在興建營運契約中規定民間機構應配合相關機關查核或督導。

表 3-4-1 分工原則表

	主辦機關	民間機構
施工前階段	1.督導民間機構施工前準備事項並審查施工管理計畫	1.提交施工管理計畫書予本處，經同意後始得動工 2.應依「公共工程施工品質管理作業要點」實施品質管制及保證計畫，並依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造等簽證事宜
施工階段	1.督導民間機構之營運管理，以控管進度、品質及環保	1.統籌辦理工程之發包、施工監造及相關執照 2.每季提出「施工管理報告」予本處
完工管理階段	1.接獲民間機構提出之竣工報告後，得派員或由專案管理機構至現場查核。	1.依施工計畫於工程完工後辦理竣工，並彙整成報告提交本處存查

二、文件紀錄管理系統

為確保提送之資料符合合約要求，並掌握時程，應建立文件紀錄之提送流程與責任。各類合約圖說及往來文件數量繁多，書面查閱及管理均有所不便，故輔之以電腦檔案儲存管理，依循檔案目錄

分類表、公文管理作業流程、備忘錄作業流程、合約送審文件審查作業，以利線上作業。電腦資料之儲存、運用、移轉等，依電腦資料管理程序辦理。

(一)文件及紀錄

依據合約文件、施工檢驗程序、執行品管工作所建立之成果諸如：

- 1.承包商應合約規定需提送之任何文件 - 材料、設備之品質證明文件、性能試驗報告、施工計畫書、設計圖、施工圖、工作圖、竣工圖、證明書與報告、樣品資料、各種紀錄及申請書、施工日報等。
- 2.品質文件之審查紀錄。
- 3.依各項施工檢驗作業程序應填報之報告或紀錄。
- 4.對外往來公文、備忘錄及會議記錄，其型式包含函文、書信、會議記錄、傳真、文件傳送單、訪談紀要及電話紀錄等。

(二)文件紀錄之核發

各種文件及紀錄之編擬、審核、頒發等均應明確指定負責之人員或單位，使遵循辦理。

(三)文件記錄之分發

文件之分發應有文件分配表，以免遺漏分送，並需保存收文單位或人員之簽收紀錄，另作廢文件(版次變更或過時無效之文件)紀錄應依處理辦法執行，由文件管制人員銷毀或具「作廢」、「VOID」之字樣以茲識別，並免作廢文件之誤用。

(四)文件紀錄之管理

依紀錄文件之分類、編碼與文件處理程序，對文件之收件分發校核登錄及追蹤等作業確實執行，達到文件管制應有的功能 - 完整有效與明確的保存。

三、施工計畫審查作業程序

對於承包商提送之施工計畫書，應有對其工程之內容、工期及現場實際狀況、工程施工順序與介面，作合理適當之規劃，方能如期、如質且安全經濟達成工程之目標。就一般而言，施工計畫書其主項目可分列如下：

- (一) 施工技術計畫(施工法、施工設施)。
- (二) 工程計畫(施工順序及施工日程)。
- (三) 機械計畫(機種、容量、數量及使用期間)。
- (四) 勞務計畫(職種、人數及使用期間)。
- (五) 材料計畫(種類、數量、規格及所需時程)。
- (六) 輸送計畫(輸送方法、路線及時期)。
- (七) 分項品管計畫(品管組織、品管檢試驗表格、品管工程表)。
- (八) 分項安衛計畫(安衛檢查頻率、紀錄，事故與災害處理)。

除針對以上之各主要項目資料，詳細審核外，必要時配合實地查訪，以驗證其施工能力。詳實且正確可行之施工計畫，配合監造計畫之相關作業程序，為確保工程品質與進度之要件。

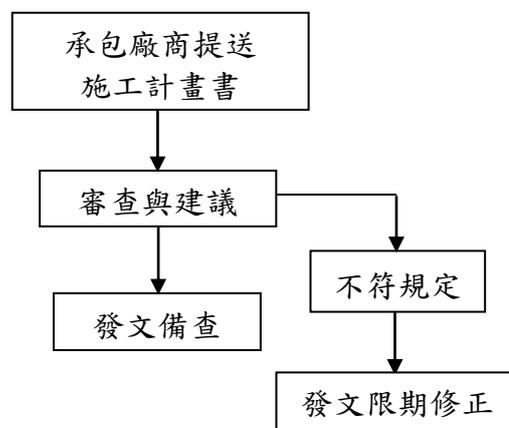


圖 3-4-1 施工計畫審查流程圖

四、施工查核程序及標準

執行各項施工查核及檢驗，應於施工前承包商依據工程之特性、步驟、圖說及規範等製作工程施工自主檢查之執行要點，使用檢查、量測、計量或監視等方式，以確認進行中或已完成之施工工程品質符合規定，並依經一定程序核定之「施工品質管理計畫」執行施工查核，以確保施工查核之有效執行達到品質管制之目標。其程序流程如下：

- (一) 施工中各階段之器材檢驗結構物位置、高程尺寸檢(校)測。
- (二) 施工檢驗點及停留點。
- (三) 承包商施工自主檢查合格後。
- (四) 依施工品質管理計畫執行。
- (五) 對製程及成果予以檢查、量測、計量或監視。
- (六) 填報施工品質查核紀錄表。
- (七) 填報施工品質查核紀錄表擬具處理方式。
- (八) 依不符合報告處理(NCR)辦理複驗。
- (九) 查核資料建檔保存。
- (十) 進行後續相關作業

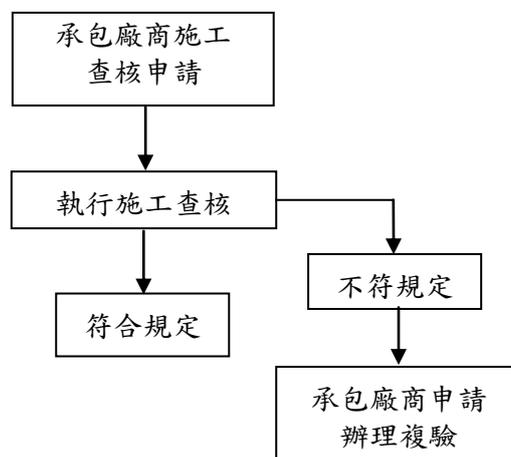


圖 3-4-2 施工查核程序流程圖

第五節 節能減碳

本計畫於開發時應以配合政府推動節能減碳、生態環境之保育政策為原則。園區整體規劃時，應考量綠建築七大指標評估系統之評估，包括基地綠化指標、基地保水指標、水資源指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標等。

一、基地綠化

鼓勵計畫區內綠化，有綠覆率、喬木植栽、栽種密度之規定，以覆土深度、樹徑、喬林數量來規定綠化量。

- 1.應盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。
- 2.空地上除必要鋪面之外，應全面留為綠地。
- 3.在大空間區域應盡量種植喬木，其次再種植棕櫚樹，然後應在零散綠地空間種滿灌木。
- 4.在喬木及棕櫚樹下方的綠地應盡量密植灌林，以符合多層次綠化功能。
- 5.即使在人工鋪面上，也應以植穴或花盆方式，盡量種植喬木。覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。
- 6.盡量減少花圃及草地，尤其人工草坪對空氣淨化毫無助益。
- 7.盡量在屋頂、陽台設計人工花台以加強綠化，但是應該注意其覆土量及防水對策
- 8.儘量以基地內既有之樹木進行基地內移植。

二、基地保水

加強基地保水性能，包括增加土壤地面、增加透水鋪面、增加透水鋪面、貯留滲透設計、花園雨水截留設計，以最自然的雨水直接入滲效果或讓雨水暫時貯存於水池、低地，再慢慢以自然滲透方式滲入大地土壤之內方式，達到兼具防洪功能的生態透水設計。

- 1.盡量將空地全面綠化，並盡量將車道、步道、廣場等人工鋪面

設計成透水鋪面，只要有法定空地之八成做成透水鋪面即可達成。

2.對於屋頂、陽台、地下室之地面層，可盡量做成花園以涵養雨水。

三、水資源

積極利用雨水與生活雜用水之循環再利用的方法，並在建築設計上積極採用省水器具，來達到節約水資源的目的。

- 1.採用節水器具：全面採用省水器具，必能節省不少水量，包括新式水龍頭與節水型水栓、省水馬桶、兩段式馬桶、省水淋浴器具、自動化沖洗感知系統等等。
- 2.設置雨水貯留供水系統：將雨水予以截取貯存，經過簡單淨化處理後再利用為生活雜用水，藉以替代性補充水源、消防用水之貯水水源。
- 3.設置中水系統：將生活污水匯集經過污水處理後，作為廁所沖洗及綠地澆灌使用。

四、日常節能

以最大耗電部分的空調與照明用電的節能設計為重點，並將節能評估重點設定在建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計等三大方向。

- 1.建築外殼節能設計重點包括：建築外殼開窗率、開口部的外遮陽設計、建築物之座向方位、避免全面玻璃帷幕之外殼設計，屋頂的隔熱處理等。
- 2.空調節能效率設計重點（以中央空調為對象）：建築空間應依空調使用時間實施空調區劃、依據實際熱負荷預測值選用適當適量的空調系統、選用高效率熱源機器。
- 3.照明節能重點：建築室內牆面及天花板採用明亮設計、採用高效率燈具、盡量採自然採光設計及利用自動晝光節約照明控制

系統。

五、溫室氣體減量措施

為了達成 CO2 減量指標的基準要求，建築物的建材使用計畫應善加配合之規劃原則包括：

- 1.結構輕量化：建築物的輕量化直接降低了建材使用量，進而減少建材之生產耗能與 CO2 排放。
- 2.合理的結構設計：為了降低建材的使用量，首重合理而經濟的結構系統設計，亦即盡量使建築物的跨距設計合理化，保有均勻對稱的平面、立面、剖面等設計，減少不必要的造型結構荷重。
- 3.採寒帶林木為材料的原木結構、集成材木構造、預鑄木構版、木地板等材料，可儲存大量大氣中的 CO2，但是使用熱帶林木則不然。

六、廢棄物減量

- 1.基地土方平衡設計：基地開發時以土方之零排放與零需求為原則，多餘土方與不足土方均有害於地球環保。建築設計前應慎重考慮地形地貌變化設計與地基開挖上取得最佳的挖方填方平衡計畫。
- 2.結構輕量化：為了降低營建廢棄物與施工空氣污染，建築結構的輕量化設計是首要目標，亦即盡量採用鋼構造與金屬外牆設計，或採用大跨距的木造建築物。
- 3.營建自動化：如不能採用鋼構造而採用 RC、SRC 構造時，應儘量引進營建自動化工法以降低營建污染，例如採用系統模板、預鑄外牆、預鑄樑柱、預鑄樓板、整體預鑄浴廁、乾式隔間等自動化的工法，對施工中的廢棄物減量有莫大的助益。
- 4.多使用回收再生建材：使用回收再生建材相當於減少建材生產能源、減少二氧化碳排放、減少營建廢棄物。

5.採行各種污染防制措施：減少建築施工過程的空氣污染，首要工作即加強工地污染管理，且列入施工管理的重要工作。擬訂施工計畫時應將可行的各項空氣污染防制措施，如有效噴灑水，洗車台，擋風屏(牆)，防塵網，人工覆被等。

七、污水垃圾減量

此指標大多為興建設備空間與營建管理有關的規定，業者要從規劃設計階段開始注意改善。建築業者要在設計施工階段，即預留專用洗衣空間及排水孔，並確實督導水電設計及施工者將排水管接續至污水系統，即達指標合格要求。住宿以外的其他建築物，在建築設計施工中，要確認專用廚房、洗衣、更衣浴室空間的雜排水配管系統是否確實導入污水系統。

在垃圾處理指標上，最有利的條件在於預先留設有充足垃圾處理運出空間，並以景觀綠化美化的方法來設計專用垃圾集中場。其次是執行資源垃圾分類回收管理系統，或設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。

第四章 營運規劃

第一節 營運計畫辦理方式

一、民間營運業務範圍

民間機構取得本基地之興建營運權後，未來投資項目經本處同意得經營下列業務：

- 1.旅遊住宿業務。
- 2.餐飲服務業務。
- 3.會議服務業務。
- 4.零售商業服務業務。
- 5.展覽展示業務。
- 6.其他符合土地使用容許項目經本處同意之業務。

二、營運辦理時程

本計畫營運期限自契約簽訂後 3 年內完成興建，營運期程為 37 年，若興建期程提前完工，則營運期程提前，維持營運期為限 40 年。

三、營運管理原則

(一)依不同經營管理性質歸類內容

各經營管理的類項應依性質不同而區分為環境衛生維護、觀光資源維護、遊客服務、安全管理、財務、行銷推廣與研發及人事等。

(二)依不同部門需求考量

以需求面及供給面重複修正整合經營管理內容，在需求面應當審慎考量使用者之意願與需求反應；而在供給面則應著重取向、缺失及限制等因素。

(三)考量依不同營運時期之各部門整合

每個階段經營管理與各部門間之搭配整合，均可對應出各類不同之經費需求，故應透過完善財務計畫之控管，以達成本區發展經營管理的目標。

四、營運型態

(一)基地位置臨自然海岸，環境資源應做詳盡調查並予以評估外，需特別注意以下幾點：

- 1.定位濱海渡假區資源特色。
- 2.建立高品質服務的環境。
- 3.保護自然資源與當地社區相結合。
- 4.基地內之沙灘為公共親水之開放空間，需留設供公眾使用，該區域未來將由投資廠商與本處簽訂認養契約，協助辦理本區之景觀維護、遊憩環境管理、緊急救難聯繫及通報等事宜。

(二)在濱海渡假區營運與管理上，其注意事項及管理方法，包括有：

- 1.均衡旅遊離尖峰需求，主動開發新市場並維持既有市場。
- 2.運用資訊科技強化觀光行銷及資訊服務系統。

(三)濱海渡假區遊客行為分析，得以知曉遊客對澎湖觀光活動之需求，促使相關業者做適切的行銷方式，進以達到其營利目標，在濱海渡假區之開發管理的探討上，除相關法令之配合與管理外，澎湖觀光的產業整合成為一遊憩地整體發展的關鍵點；因此濱海渡假區可藉由產業間的合作、聯盟等共同行銷方式，以增加其遊憩活動多樣性、促進其與居民的良好關係，為該觀光地區成就更完善的系統遊憩服務，以帶入更多的商業契機。

五、營運組織架構

(一)營運主體

本計畫為「民間企業得標公司」進行營運，故應由此公司

成立「營運管理中心」，統籌各分區之營運及各設施之更新、維護、遊憩行銷企劃推動等實質工作。

(二)營運管理體系

本案之營運管理體系為落實各細項工作之執行，故將統一之「營運管理中心」再區分為營運及管理大大部門。

- 1.營運部門：包括其主要工作為滿足遊客的需求，提供遊客最佳的休憩服務。
- 2.管理部門：包括一般行政、管理及廣告宣傳三個單位。
 - (1)一般行政：負責本基地總務、會計、出納及人事行政之相關工作。
 - (2)管理：可分環境品質控制、安全醫療網、設施維護單位，主要負責管理全基地之環境維護及公共安全等工作。
 - (3)廣告宣傳：負責本區之廣告、宣傳及解說等各項工作。

表 4-1-1 營運管理體系表

主要業務	
營運部門	1.負責本園區大小業務，並代表本園區辦理一切對外交涉事宜 2.有關各項營運業務所需之服務提供、相關設施及維護細節之運作
管理部門	1.負責本園區大小業務 2.代表本園區辦理一切對外交涉事宜 3.分別負責總務、會計、出納、及人事行政等工作 4.環境品質控制：定期環境清潔工作 5.安全醫療網：遊憩區安全救護工作 6.設施維護：定期設施修護及保養工作 7.入口服務與停車場管理 8.聯外道路交通指揮
廣告宣傳	廣告行銷、解說導覽等遊憩行銷企劃推動

六、人員管理方面

(一)加強優質的專業服務

定期辦理解說人員與義工培訓、導覽人員培訓、據點商業服務人員養成教育等，建立證照制度，以確保專業服務品質，此外，建立本基地之旅遊服務人員資料庫，讓各客層遊客均能在最迅速時間內獲得最快的解說服務資訊。

(二)專業人才培訓計畫

本園區之開發營運與管理需有一批專業之人員來負責，組織為一獨立之「營運管理中心」。此營運管理中心之成員可部份由外招募，亦可部份由民間企業公司內部之人員轉調擔任。

由外招募之人員可挑選相關專業技術人士，以借助其專長幫助本基地之營運與管理；由公司內部轉任之人員，則可提供原有職員接受訓練及轉型發展之機會。

1.培訓重點與指導方針

其整體相關專業人員一經選定後，必須進行專案培訓計畫，以適任於本基地之營運與運作。其培訓重點與方針如下：

(1)企業精神之瞭解

在本基地專業人員培訓計畫中，首先應充分使其瞭解公司之組織企業精神，完整並系統性表達公司成立此休憩區之開發目的與營運策略，幫助員工明瞭本基地未來之發展方針與計畫進行推動之實質涵意。

(2)專業知識之訓練

本基地發展所需之相關專業知識，應依照員工意願、專長與分區需求，分組進行訓練。可聘請飯店、旅館餐廳、與遊憩區營運管理顧問至公司，針對本計畫員工規劃培訓課程。

(3)職業道德之養成

定期安排員工精神訓練講座與課程，提供其修身養性之機會與培養工作職業道德。

(4)特殊狀況之處理

為應付本基地對外營運開放時所可能發生之任何狀況，亦應安排相關危機處理課程，以培養員工對特殊狀況之應變能力。

2.培訓時間與內容

因所招募成員本身已具基礎之相關專業知識，故人員培訓之時期可以 3 個月為一期，依序依「營運」與「管理」二大部門，分別進行課程之安排。

七、營運管理計畫

(一)發展定位及執行策略

1.休閒遊憩定位

以目前本遊憩區之評估資料，依據開發主體、內容、現在潛力與發展限制對照之結果，提出主體定位及發展構想；以動態企業自主之管理概念，分析目前開發環境及休閒遊憩經營環境面臨之變遷及市場競爭，進一步定位市場目標。

2.鎖定投資對象族群

本島民眾、一般觀光客、國外觀光客、學生、公務員、大陸遊客掌握其特性，進行澎湖地區之產業、文化、娛樂、以及其他相關機能引進與建置。將事業主體分成基礎建設主體、建物建設主體及設施運主體等三種類型，分別策劃招商策略。早期階段以提升隘門沙灘知名度為主，在計畫內容及條件具體化後更能有效進行招商活動。

(1)渡假區開發主體

對於基礎建設業者的招商說明會應舉行具體說明本區之開發理念，並進行諸如宣傳對象企業的篩選，以與本處間之開發

方式建構條件規定等事項的進行檢討。

(2)開發訴求之規劃內容

對本區整體項目彙整及創新提出體驗企劃內容。先行分析經營管理功能之發展，以應用在本區經營，並針對其發展特色建議調整各項機能及要素之比重。

(二)廣告宣傳及行銷

1.廣告宣傳

配合觀光市場政策與航空公司、旅遊公司及觀光景點策略結盟之方式，舉辦聯合性促銷活動，並結合學校及機關團體定期做教育研習活動規劃，以定期廣告雜誌、相關休閒廣告雜誌或季節性深度旅遊活動做全年淡、旺季行銷及企劃廣告。

2.當季活動發想，提高來客率

春夏季舉辦音樂會等活動：假日可邀請一些校園音樂團體表演管絃樂、ROCK 音樂、或是接受更多元文化的音樂愛好者，展現熱鬧的氣氛極不同音樂文化的融合藝術。以春夏等事宜戶外活動的季節舉辦一連串音樂會，以過去邀請的團體為底，再尋求不同音樂型態藝人或是樂團一起共襄盛舉。

(三)開發相關配套措施

1.解說服務計畫

解說服務為增進遊客瞭解本渡假園區與隘門當地文化，加強彼此溝通。不但可提供遊客一趟具有深度之旅，更可讓澎湖及隘門社區做良好的推廣宣導，吸引更多遊客遊覽參觀。解說服務主要可從下列方式規劃：

(1)解說人員的遴選及訓練

遴選本社區優秀且有意願、受過高中職以上，參加解說人員訓練經認證後，取得從事解說人員資格，擔任解說服務工作。

(2)遊客中心的設置

將本基地附近區域各種自然憩資源、人文遊憩資源及產業遊憩資源等旅遊之相關資訊幻燈片、錄影帶等展示給遊客瞭解。

(3)製作解說摺頁及解說手冊

(4)應用電腦資訊及網路網頁等現代化的科技傳播

讓遊客透過上網即可得知本區所提供各項有關旅遊資訊，如各項祭典慶祝活動、住宿及餐廳地點、費用、活動項目、遊憩資源、地方特產品等訊息，並可藉由網路預約安排各項活動及設施...等安排。

2.友善鄰居 - 人力資訊發展方案

(1)人力教育訓練與輔導計畫

(2)辦理專業教育訓練計畫

(3)青少年人力教育訓練計畫

(4)地方回饋

A.社區：如可採獎助學金、營養午餐補助、老人福利、地方宗教信仰活動及地方公共事務等方式。

B.澎管處：如協助辦理水上救生訓練、與澎湖科技大學合作舉辦觀光從業人員訓練等。

C.澎湖地區：如可提供就業機會，惟不應侷限於隘門當地。

(五)未來發展策略

1.基礎建設方面

(1)全區整體配置計畫

渡假區各項設施建設等全區配置，應與自然環境景觀結合，創造出有別市場獨一無二的渡假園區。

(2)全區資訊網建構與推廣

用先進技術與資訊網路功能，改造行銷體系建構完善路網，發展電子商務、休閒旅遊及觀光諮詢等業務，以發揮整體規

模經濟效果。

(3)推廣資訊教育，促進生活網之結合

2.文化活動方面

(1)配合地區之人文傳統習俗

在傳統節慶舉行時，推動文化節相關活動。

(2)整合現有文化觀光據點與澎湖既有觀光活動

3.觀光活動方面

(1)觀光行銷

透過觀光行銷手法，促進整體發展。

(2)另類觀光發展計劃推動

可針對隘門地區進行植栽綠美化與自然地景管制，整合全鄉各景點、經濟與文化活動，建立遊客對本區之特殊印象。

(3)主題性活動發展

本區開發前期行銷活動可靠創意和特殊性取勝，訂於每月每季設計主題，創造知名度及話題，並與市場互動將產品概念具象化，同時與本地觀光業者等做異業聯盟、電子媒體合作置入行銷...等，運用時尚品牌的手法作為濱海渡假區之開發行銷。

4.產業活動方面

(1)推動民眾參與

誘發隘門居民自主的參與產業觀光。

(2)發展地方特色之市集

選擇定點發展具地方產業特色之市集，結合旅遊服務中心，以擴展地方產業的行銷管道。

(3)建立特色品牌

鼓勵傳統產業建立特色品牌，透過媒體資訊傳播，增加行銷市場網路。

(4)定期追蹤產業發展

定期追蹤評估產業振興效益及特產研發成果，並逐年修正計畫。

(5)發展地方特色紀念品

將澎湖最具代表性之特色產品，於在媒體、書面資訊、市場，並與渡假區做結合宣導強化。

八、營運計畫策劃原則

(一)具備實用性與可操作性

缺乏可操作性的規劃與策劃則為空談，因此須以運作實施為首要前提。對看上去很美、聽起來動人、做起來很難的創意，必須進行可操作性修訂，使其達到具體可行、使用有效，並編制行動計畫，以實現委託人的運用目標。

(二)在產業鏈聯動中尋找解決方案

旅遊產業鏈上的每個環節應進行整合思考，系統配置各種要素節點關係，才能形成完整的產業帶動與社會經濟全面發展的解決方案。

濱海渡假區之開發不但可開拓旅遊市場新模式，帶動第三產業發展、解決就業、提高澎湖觀光收入、貢獻稅收和提升GDP，達成政府、產業、居民創造共生融合、更可持續發展的經濟格局。

(三)用實證的科學手段，深度研究細分市場

旅遊市場調研必須依靠實證的科學方法，對客源地結構、遊客結構差異、遊客需求差異、服務要求差異、遊客購買行為、遊客消費行為、時間安排、消費能力、旅遊組織方式等等進行定性定量相結合的實證研究。

(四)以人為本，設計遊憩模式

現代生活已不缺乏功能，旅遊者需要的是一種感覺、觸動視覺、聽覺、味覺、觸覺、心靈與身體多方結合的娛樂精神感召與刺激。以人為本，設計出互動體驗、親和吸引、情境感悟、個性娛樂的旅遊產品，形成旅遊專案市場核心競爭力。

(五)追求獨創奇異，形成獨特性賣點

以差異化為基礎的聯想，創造渡假區之獨特性，產生吸引核與獨特性賣點，產品吸引力才得以形成，以無窮智慧，推動想像力和創造力，在旅遊悟性和超前意識引導下，展開激情創意，亦能形成出奇制勝的市場賣點和商業感召力。

(六)深度挖掘地脈、文脈、人脈，運用情境化體驗化娛樂化手法設計產品

資源的價值，來源於地質地貌、生態環境，來源於歷史文化、民俗文化，也來源於現實的人脈關係、往來結構。深度挖掘區域的積澱，挖掘現實中紛繁現象背後的商機，方能將資源本體價值充分的顯現出來。只有結合市場需求，才能把本體價值轉化為商業價值。

資源價值的體現，必需形成可消費、可遠端傳播和銷售的產品。最受遊客歡迎的遊憩方式為情境化、體驗式、娛樂化的產品。因此，用故事、情感意境展示區域特色，以娛樂化手段包裝商品為旅遊設計有效之行銷方式。

(七)遵循「品牌整合營銷傳播技術」，創新旅遊行銷

旅遊屬於預賣產品、過程化產品和服務消費產品，行銷是旅遊業發展的催化劑。旅遊行銷以品牌構建為核心，品牌傳播為主線，促銷活動為骨架，通過對產品調整提升、管理流程再造、服務培訓升級、分銷渠道運用、價格戰略實施等各方面因

素的全面整合。

(八)遵循產業規律，再造管理流程，實現效率提升

應重視旅遊開發與營運中管理流程的科學設計，只有遵循好的流程進行管理，才可能形成良性的旅遊運作。業者可透過「美容及婚禮…等活動體驗專案開發流程」及「遊憩設施服務管理」實現效率之提升。

(九)以投資商和銀行為導向，包裝產品、實現融資

無論是政府進行招商引資或企業融資，對產品包裝具有特別重要的意義。若能透過休閒旅遊專案之市場預測模型、遊憩方式策劃、收入模式策劃、商業模式策劃、開發流程管理、營運流程管理、品牌整合營銷傳播、旅遊可行性研究規範等技術和模型…等分析，將有助於銀行團的信任，使開發更具可行。

(十)圍繞商業模式，形成運作計畫

每一個策劃的執行者，都有著明確的商業目的和效益要求。因此，把「投資 - 收益」理念結構貫穿全部的策劃，貫穿執行計畫。投資 - 收益，需要由一個完整的結構來形成，就是要設計商業模式，為投資企業找到營利的途徑。

九、維護管理方面

維護管理計畫分為六個方面進行說明。

(一)營運內容調整機制

因應市民需求及市場變化，隨時更新及調整營運內容，針對使用設施及服務狀況進行定期問卷調查、分析客層特性及滿意度，每年定期檢討及改進。

(二)行銷團隊之建立

設置行銷團隊推廣濱海渡假區的特色，其手段包含行銷廣告、媒體公關、活動企劃、美術設計等整體服務。

(三)硬體相關設施定期維護

設置硬體修繕及檢修保養專員，以委外方式請專業公司駐點處理，不堪使用之設備應隨時予以重置更新。

(四)安全衛生維護管理

聘僱專業的清潔公司進行日常及定期的清潔維護，清潔項目包括公共區域的擦拭清洗、垃圾清除、檯面清潔、除蟲消毒等清潔工作。

(五)交通管理

設置無障礙的文化空間，保持交通出入的順暢，停車場的管理維護以委外聘請專業的停車管理公司，提供安全便利的全天候服務。

(六)顧客服務諮詢

設立專屬的服務台，提供親切專業的服務，包含網路或電話訂房等服務，並對於危機處理、客訴處理等問題進行解決。

第二節 營運監督與管理

一、營運管理與監督

本計畫於公司進駐營運後，本處將成立權責單位進行監督與管理，不定期檢視經營者是否遵守經營合約之規定，善盡良好管理人職責，妥善運用及管理委託經營。

1. 年度營運計畫書

民間機構應於每年度前 30 日提出「年度營運計畫書」，詳述營運項目內容、業務推廣方向、預期績效及相關收費標準等。

2. 財務監督

每年度終了後 90 日內應提出經會計師查核簽證之財務報表供本處備查。

3. 財務檢查權

本處得不定期通知民間機構派員檢查民間機構之財務狀況，並查核帳簿、表冊、傳票、財務報告等相關文件。

二、營運缺失及違約處理

如民間機構有一般缺失應以書面通知要求其於一定期限內改善，若逾期不改善或改善無效或已無法於原期限內改善者，將視為「違約」處理，同時本處必要時得代民間機構改善，其費用由民間機構負擔，本處並得因此動用履約保證金。

第三節 辦理時程

營運計畫應自民間機構取得經營權後即開始著手進行相關作業，包括營運計畫之擬定、營運組織之成立、營運計畫之辦理方式、營運監督與管理計畫之擬定及營運計畫執行之時程等，本案計畫基期為 40 年，民間機構應於簽約後 2 個月提出「興建執行計畫」送本處審核，並請民間機構於預備運期開始前 30 日內提交營運計畫送本處備案。

第四節 節能減碳

本案於經營後應考量永續管理，透過能源體檢後從照明、空調、動力、水資源、生活用品資源等各面向進行節能措施。

一、照明

- 1.室內照明儘量採用電子式安定器日光燈具。
- 2.設置太陽能燈具並儘量減少非必要之照明設備。
- 3.宣導隨手關燈的習慣不浪費電。

二、電力

- 1.選購有環保標章或節能標章的產品。
- 2.建物以遮陽板、木製百葉窗、或其他設計為窗戶加蔭。
- 3.冷氣機的溫度設定在 26 ~ 28°C間。
- 4.減少非必要之電力使用。

三、其他

- 1.園區之交通車採用低污染之環保車輛，並鼓勵員工採步行、騎自行車或共乘交通車上下班。
- 2.確實做好垃圾分類、資源回收及廚餘回收等工作。
- 3.園區內加強減量教育宣導。
- 4.加入「綠色購買」、「綠色消費」的行列。
- 5.購買綠色產品，即在製造時採用再生材料之物品，如：紙、膠水、螢光筆和原子筆等。
- 6.耗水設備(含大便器、小便器、水控)均使用有合格省水標章之省水器材。
- 7.積極推動員工於午休或非必要使用時段關燈、關電腦等，並關閉用電設備待機電力。
- 8.要求員工自備隨身杯、環保筷、手帕及購物袋；少喝瓶裝水；少用一次即丟商品。

9.園區內產品不用過度包裝商品。

四、環保住房方案

將配合政府政策推動環保、節能減碳措施，鼓勵民間機構推動環保住房方案，相關項目如下：

- 1.環保住房方案：房客自備個人盥洗用品(包括盥洗類、毛巾類、室內脫鞋等)及享有優惠價格。
- 2.室內空調溫度維持在 26 ~ 28°C間。
- 3.鼓勵房客自備餐具。
- 4.減少冰箱開關次數及時間。
- 5.推行無紙化，鼓勵以 EMAIL 方式，並多利用回收紙。
- 6.減少不必要之燈具使用。

第五章 土地取得規劃

第一節 用地範圍劃定

本業營運範圍係以澎湖縣湖西鄉隘門新段地號 846-2、856、857、858、858-1、922、923 等 7 筆國、縣有土地，面積約 12 公頃，管理機關均為本處。

一、委託民間開發區 - BOT+ROT

(一)BOT 之開發方式：本範圍之用地未來將以設定地上權方式交付民間機構，其範圍如下：

表 5-1-1 交付設定地上權用地範圍土地清冊

序號	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	編定	權屬	使用面積(公頃)
1	湖西鄉	隘門新段	846-2	風景區	墳墓用地	澎湖縣	0.386336
2	湖西鄉	隘門新段	856		遊憩用地	中華民國	0.10377
3	湖西鄉	隘門新段	857		遊憩用地	中華民國	0.06104
4	湖西鄉	隘門新段	858		墳墓用地	澎湖縣	2.28582
5	湖西鄉	隘門新段	922		墳墓用地	澎湖縣	3.04126
6	湖西鄉	隘門新段	923		墳墓用地	澎湖縣	0.938499
合計	6 筆						6.816725

(二)ROT 之開發方式：本範圍之用地及設施將保留作為公共開放空間，不設定地上權，屆時僅賦予未來投資者修改建該等土地內相關地上物之權利。其範圍如下：

表 5-1-2 委託管理範圍土地清冊

序號	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	編定	權屬	使用面積(公頃)
1	湖西鄉	隘門新段	856	風景區	遊憩用地	中華民國	1.387171
2	湖西鄉	隘門新段	857		遊憩用地	中華民國	0.038979
3	湖西鄉	隘門新段	858-1		特定目的事業用地	澎湖縣	0.030302
4	湖西鄉	隘門新段	858		墳墓用地	澎湖縣	0.133398
合計	4 筆						1.589850

二、協助管理維護區 - 保育區

本範圍之用地未來將不設定地上權予投資業者，而是由該業者依「交通部觀光局澎湖國家風景區管理處公共設施認養要點」與本處簽訂認養契約，協助辦理本區之景觀維護、遊憩環境管理、緊急救難聯繫及通報等事宜。

表 5-1-3 維護管理範圍土地清冊

序號	市鄉鎮	地段	地號	使用分區	編定	權屬	使用面積(公頃)
1	湖西鄉	隘門新段	846-2	風景區	墳墓用地	澎湖縣	0.145852
2	湖西鄉	隘門新段	856		遊憩用地	中華民國	1.434311
3	湖西鄉	隘門新段	858		墳墓用地	澎湖縣	0.448877
4	湖西鄉	隘門新段	922		墳墓用地	澎湖縣	1.541686
5	湖西鄉	隘門新段	923		墳墓用地	澎湖縣	0.032093
合計	5 筆						3.602819

第二節 土地交付時程

本案於可行性評估及先期規劃書陳報核定後，預計於 99 年 ~ 101

年進行籌設許可、開發許可、環境影響評估、用地變更編定等作業及招商簽約，於民國 102 年交付土地。

第三節 用地變更作業單位及程序界定

「促參法」第 14 條規定，涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第 13 條規定辦理變更。本計畫範圍內湖西鄉隘門新段 846-2、858、858-1、922、923 地號之 5 筆土地使用編定分屬非都市土地之「風景區」墳墓用地及特定目的事業用地，擬依據「非都市土地使用管制規則」、「非都市土地開發審議作業規範」、交通部觀光局訂頒之「申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點」等規定，辦理「隘門濱海渡假區」促進民間參與投資計畫之用地變更及開發許可申請等作業。相關作業及呈報對象說明如下：

一、興辦事業計畫籌設申請

除依促參法規定擬具可行性評估及先期計畫書報請適用促參法外，並依「申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點」，提出本計畫之興辦事業計畫書向目的事業主管機關（交通部觀光局）申請籌設。

二、環境影響評估

由目的事業主管機關（交通部觀光局）函轉行政院環保署審查，審查通過後需將審查結論併入開發計畫書圖。

三、開發許可

於興辦事業計畫獲籌設許可後，依法向澎湖縣政府申請開發許可。基地全區面積共計 12.009394 公頃，未來將依「非都市土地使用管制規則」、「非都市土地開發審議作業規範」等規定辦理用地變更，並配合「澎湖觀光發展計畫」之土地使用分區（「遊憩區」、「特別保護區」），將範圍內之「風景區」墳墓用地（計約 8.953821 公頃）及特定目的事業用地（計約 0.030302 公頃）變更為遊憩用地、交通用地及水利用地等用地編定，並依規劃設保育區。詳如表 5-3-1 所示。

四、使用地變更編定

於取得開發許可後，依法於期限內辦理使用地變更編定，其相關變更編定內容如下：

表 5-3-1 用地變更編定分析表

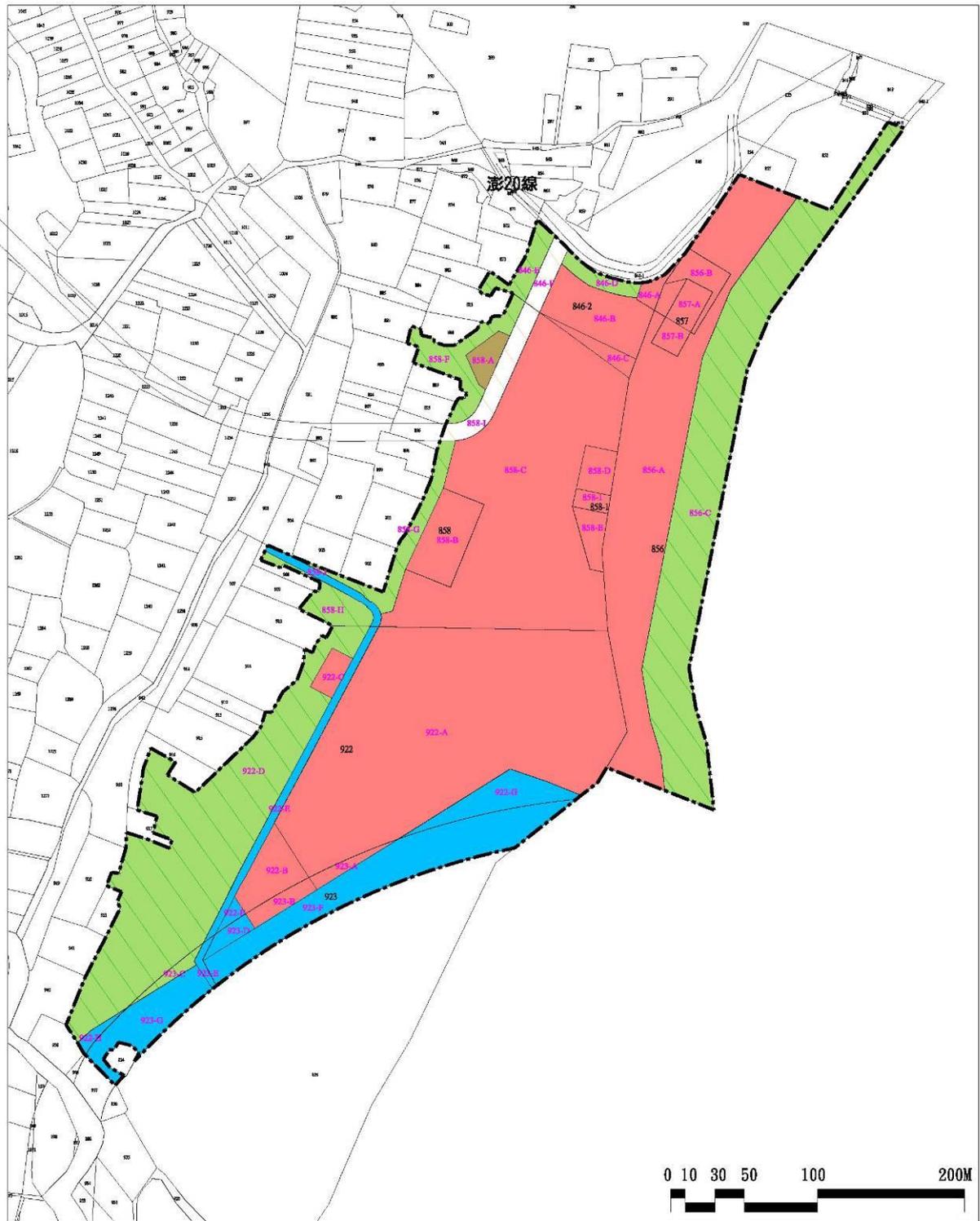
項目	地號	面積(公頃)	變更前編定	土地使用編定	暫編地號	面積(公頃)	變更原因
1	846-2	0.532188	墳墓用地	遊憩用地	846-A	0.030173	停車場
					846-B	0.2472	會議中心
					846-C	0.050462	住宿設施區
				國土保安用地	846-D	0.057569	保育區
					846-E	0.088283	保育區
					交通用地	846-F	0.058501
2	856	2.925252	遊憩用地	遊憩用地	856-A	1.387171	沙灘遊憩區
					856-B	0.10377	停車場
				國土保安用地	856-C	1.434311	保育區
3	857	0.100019	遊憩用地	遊憩用地	857-A	0.06104	停車場
					857-B	0.038979	沙灘遊憩區
4	858	2.868095	墳墓用地	遊憩用地	858-A	0.0576	入口管理區
					858-B	0.192517	停車場
					858-C	1.851502	住宿設施區
					858-D	0.069982	遊樂餐飲區
					858-E	0.063416	遊樂餐飲區
				國土保安用地	858-F	0.184407	保育區
					858-G	0.157378	保育區
					858-H	0.107092	保育區
				交通用地	858-I	0.135039	主要道路
				水利用地	858-J	0.049162	區域大排
5	858-1	0.030302	特定目的事業用地	遊憩用地	858-1	0.030302	遊樂餐飲區
6	922	4.582946	墳墓用地	遊憩用地	922-A	2.517614	住宿設施區
					922-B	0.143728	資源中心
					922-C	0.05	配水池
				國土保安用地	922-D	1.541686	保育區
				水利用地	922-E	0.125849	區域大排

隘門濱海渡假區促進民間投資開發計畫(BOT+ROT)

先期計畫書

					922-F	0.017085	沉砂池
					922-G	1,665.06	海堤設施
					922-H	0.020478	海堤設施
7	923	0.970592	墳墓用地	遊憩用地	923-A	0.037217	住宿設施區
					923-B	0.056272	資源中心
				國土保安用地	923-C	0.032093	保育區
				水利用地	923-D	0.037915	沉砂池
					923-E	0.017518	區域大排
					923-F	0.569117	海堤設施
					923-G	0.22046	海堤設施

圖 5-3-1 土地變更編定計畫圖



- 基地範圍線
- 國土保安用地
- 遊憩用地
- 交通用地
- 水利用地

圖5-3-1 土地變更編定計畫圖

隘門濱海渡假區促進民間投資開發計畫



開發單位：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處 · 規劃單位：開新工程顧問股份有限公司

第六章 環境影響評估辦理方式及時程

第一節 環境影響評估方式及時程

一、環境影響評估認定

本計畫之規劃開發總面積約為 12 公頃，依據行政院環境保護署『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』(98.12.02) 規定，觀光(休閒) 飯店、旅(賓) 館之興建或擴建位於國家風景區申請開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。』，故本計畫應依據該開發行為環境影響評估作業準則規定辦理之，並應於取得籌設許可後，由目的事業主管機關呈轉審查。

二、作業時程

本計畫之環境影響評估作業刻已由本處另案委託規劃中，預定於 99 ~ 100 年完成環評作業。

三、工作項目

評估內容將針對基地本身之環境特性、開發工程及內容對本地區自然環境、生態環境、生活環境及社經環境之可能影響範圍與程度作分析與預測評估，本計畫初擬之環境品質調查項目為：空氣品質、地表水質、地下水質、海域水質、海域底質、土壤、陸域生態、海域生態、噪音振動、交通量、古蹟遺址等，並依據辦理環境影響評估作業所需之工作內容項目辦理相關作業事宜。

四、工作方法

係依據本開發案申請基地之區位及範圍，彙集各單位既有資料，進行環境現況之整合，並進行環境品質現況補充調查。其次，配合規劃之開發內容，針對未來施工及營運期間可能產生之環境影響進行預測、分析及評估，並研擬減輕影響之對策。

(一)編撰環境影響說明書(本項內容依環境影響評估法之相關規定辦理)

1.申請開發單位及受委辦環評作業機構資料

填報開發單位及負責人之基本資料、受委託承辦環境影響評估作業機構之基本資料，綜合評估者及撰寫者均須符合「開發行為環境影響評估作業準則」第二條之一之資格規定，並於簽名表簽名。

2.開發場所說明

開發場所及附近一公里至五公里範圍內交通、河流、都市計畫、主要土地使用、地形、地物、地貌、學校、社區與重要設施等之說明。

3.開發行為目的及內容

依隘門濱海渡假區之開發目的及核定之規劃內容納入環境影響說明書，包括土地使用計畫、園區配置規劃、公共設施及公用設備計畫、道路系統計畫、景觀植栽計畫、分期分區發展計畫、營運計畫、工程施工計畫等，俾作為評估開發行為引起之環境影響之基準。

4.影響範圍之各項相關計畫資料收集

(1)環境敏感及特定目的區位之查詢

依作業準則之規定，在辦理環境影響說明書過程中須查詢環境敏感及特定目的區位達 34 項，初步蒐集各相關單位資料，後續執行計畫時整備各式基本圖(標示計畫區位及範圍)並備文向各主管機關查詢，此覆文均將以附錄方式提供審查機關及委員查核。

(2)半徑十公里範圍內相關計畫之收集評估

相關計畫收集以鄰近相關公共建設、政策為重點，在作業過程中若發現可能限制本計畫開發之因素，或足以影響規劃之

訊息，將即時反應給本處，必要時可提早進行各種協調作業，並將其協調成果納入說明書中，以減少審查期間之困擾。

(3)環境品質資料收集及現況補充調查

依開發行為環境影響評估作業準則規定開發行為環境品質現況調查表，彙整後環境調查項目及評估範圍，包括氣象、地形、地質、水文、社會經濟、文化資產等環境背景資料，若不能取得開發場址附近具代表性之現況資料時，則辦理補充調查，並以相關環保之管制標準做比較，整理成納入環境影響說明書所需的格式，做為後續評估影響預測的基礎。

表 6-1-1 環境調查項目及評估範圍表

類別	調查項目	調查內容	評估範圍
物理及化學環境	氣象	降水量、風速風向、氣溫、相對濕度...等	計畫區周圍區域環境
	空氣品質	空氣污染防治區級別、空氣品質現況	計畫區周圍半徑二公里
	噪音	噪音管制區類別、噪音來源及噪音現況	計畫區周圍半徑一公里及車行路線
	振動	振動來源及振動現況	計畫區周圍半徑一公里及車行路線
	廢棄物	垃圾種類、性質、數量、貯存、清除處理方式	計畫區所屬轄區
	地下水	水質、水位現況及抽用情形	計畫區周圍半徑一公里
	海域水質	水體分類及水質現況	計畫區周圍區域環境
	土壤	pH 值、銅、汞、鉛、鋅、砷、鎘、鎳、鉻	計畫區內及周圍半徑一公里
	地形及地質	地形分布、地質調查報告	計畫區內
生環態境	植物	植物種類、數量與其分布	計畫區內
	動物	動物種類、數量	計畫區內
景文觀化遊環憩境	景觀	地形景觀、自然環境	計畫區內
	遊憩	遊憩地點、方式	計畫區所屬轄區
	文化	古蹟、民俗及有關文物	計畫區所屬轄區
社會環境	交通運輸	聯外道路幾何特性、路段交通服務水準	計畫區聯外道路
	人口、產業	人口成長、性別、教育程度、年齡分布	計畫區所屬轄區
	土地使用	土地使用現況、使用計畫及分區	計畫區所屬轄區

第二節 開發審查程序

本案土地因屬非都市土地，依法需辦理興辦事業計畫推薦申請、用地變更及環境影響評估作業，相關審查程序如下圖所示。

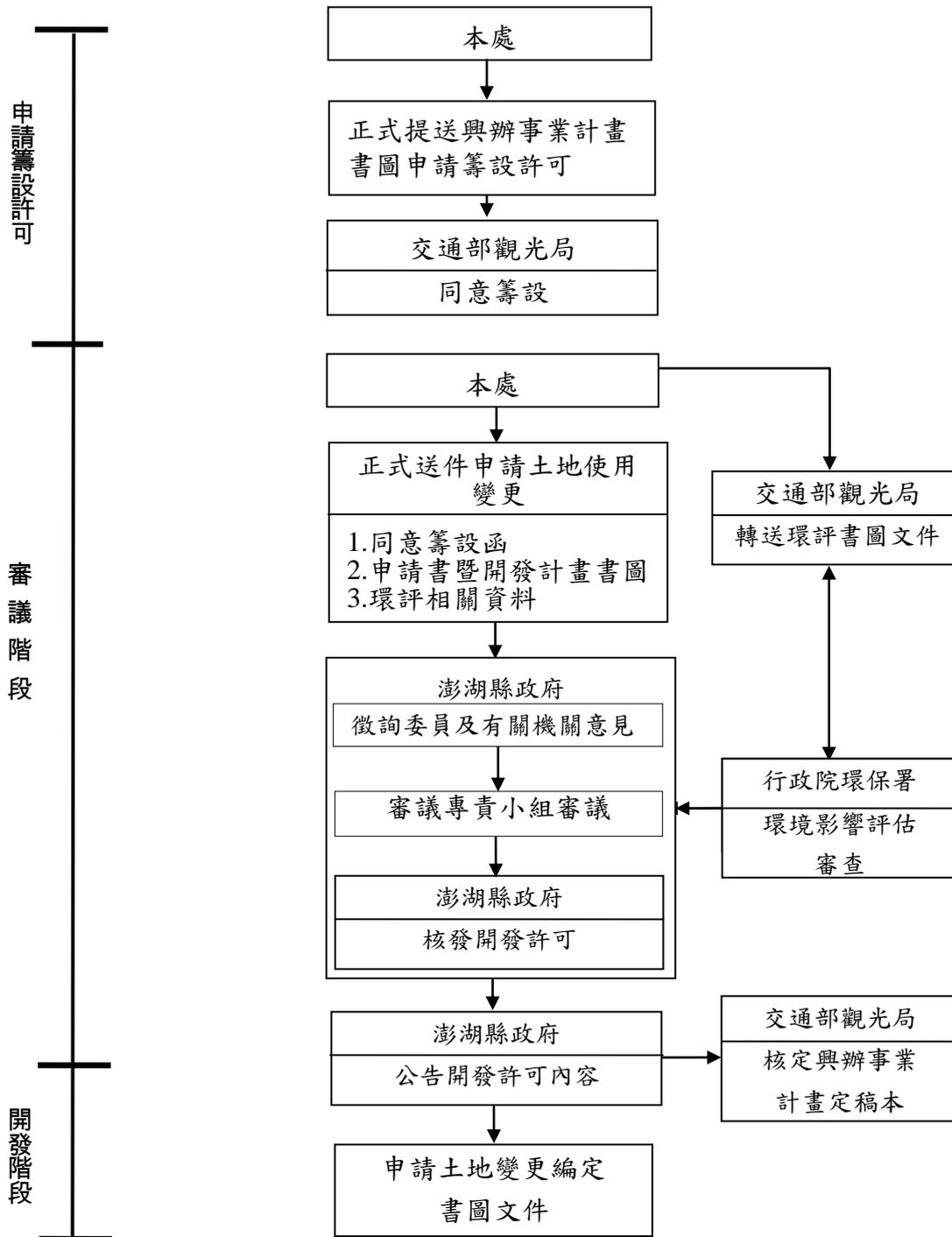
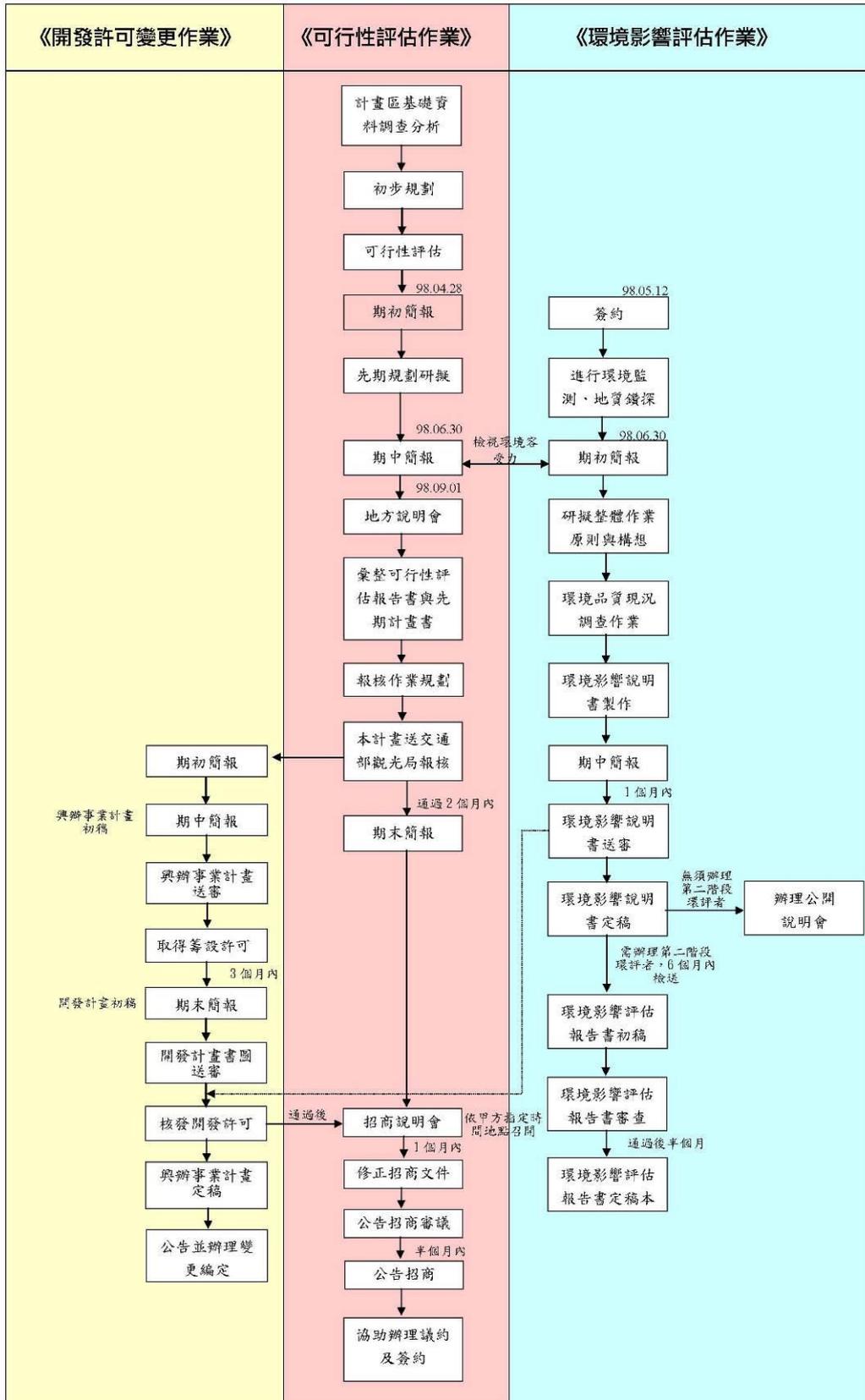


圖 6-2-1 開發審查流程圖

第三節 本案作業办理流程



第七章 財務規劃

第一節 基本財務參數假設

一、計畫基期與開發興建營運年期

(一)計畫基期：民國 102 年

(二)許可年期：40 年(假設興建營運期自民國 102 年至民國 141 年，民國 99~101 年由政府完成完成環評作業、用地變更及招商簽約，民國 102 年交付土地)

1.興建期：

民國 102 年~民國 104 年，共 3 年

2.營運期

自民國 105 年起至民國 141 年

二、物價指數

參考行政院經建會及中華經濟研究院預估，並考量未來國際油價不斷調漲及日常食用類原料不足等因素。綜合考量，本計畫物價指數年增率設定為每年成長 3%。

三、相關稅基假設

(一)房屋稅

主要方案依據相關稅法規定，非住家用房屋其為營業使用者，其稅率為 3%。同時在房屋單價標準參考澎湖縣稅捐稽徵處所公布之標準採 8,760 元/m²，路線調整率為 100%。

(二)營業稅

依據加值型及非加值型營業稅法，營業稅稅率為 5%。但因澎湖地區依離島建設條例規定，免繳營業稅，故本計畫不計算營業稅。

(三)營利事業所得稅

依據立法院 98 年 5 月 1 日三讀通過修訂所得稅法規定，自 99 年起營利事業所得稅稅率修訂為 17%，故本計畫依據該規定作為設定。

四、資金結構與融資條件、計畫折現率

(一)資金結構與融資條件

參考本計畫興建規模及一般案例，本計畫暫以採取 50% 自有資金及 50% 融資借款方式作為資金結構規劃，融資借款年期為 15 年，其中寬限期為 3 年，一般投資人自有資金投資報酬率及融資借款年利率分別以 10% 及 5% 計入。

(二)計畫折現率 (WACC)

參考一般民間投資報酬率及資金結構，故本計畫暫以 7.08 % 設定 ($WACC = \text{自有資金報酬率} \times \text{自有資金比率} + \text{融資借款利率} \times \text{融資借款比率} \times (1 - \text{營利事業所得稅稅率}) = 10\% \times 50\% + 5\% \times 50\% \times (1 - 17\%)$)。

五、折舊與攤銷

本計畫之各項目折舊及各項攤銷費用計算原則如下：

(一)主結構體

一般建築物耐用年限為 50 年以上，本計畫興建營運期限為 40 年，且期限屆滿建物移轉予主辦機關，考量主辦機關未來之財務負擔，將建物移轉初步規劃為無償移轉，故建築折舊攤提之年限即以委託興建經營年期 37 年為主，依直線法計算各年折舊，並設定殘值為零。

(二)營運及生財成本

營運及生財成本部份之耐用年限為 10 年，同樣以直線法計算各年折舊。

(三)戶外景觀及公共設施

戶外景觀及公共設施部份之耐用年限為 5 年，同樣以直線法計算各年折舊。

第二節 政府資金規劃

本處為辦理本案先期規劃、可行性評估、用地變更及環境影響評估作業及招商事宜，所需經費如下：

一、資金用途

本作業經費主要支應本處甄選投資人、及督導審核民間機構辦理興建計畫所需技術顧問服務工作，相關內容如下說明：

(一)前置作業費用

包括本處辦理可行性評估、先期計畫、招商甄審、議約簽約等事務費用，以及委託專業顧問辦理規劃評估、開發許可用地變更、環境影響評估作業及開發影響費、相關審查規費等費用預估為 1,700 萬元。

(二)公共設施興關費用

主要為聯外道路土地徵收、興關及相關墳墓遷葬等補償費用，預估費用為 5,350 萬元。

(三)履約管理費用

主要包括未來投資契約簽訂後，將徵求履約管理顧問，協助本處於興建期協助查核投資人之規劃設計、興建施工管理、完工查驗、營運開始核定等及財務、法律及契約執行相關事項，預估作業費用為 100 萬元。

二、資金需求

(一)計畫投入資金

本計畫將與廠商以共同合作方式開發，前置作業及配合本園區開發之必要性公共設施興建費用，部分將由本處來支付，部分將由開發權利金及營運權利金支付。相關費用如下說明：

1.前置作業費用：1,700 萬元前置作業費用包括有：

- (1)可行性評估及先期規劃及招商顧問費用：230 萬元
- (2)開發許可及用地變更計畫：420 萬元
- (3)環境影響評估作業費用：450 萬元
- (4)開發影響費及相關審查規費約 600 萬元

2.公共設施興闢費用：5,350 萬元，經費主要包括項目為：

(1)聯外道路土地徵收費用：預估約 1,450 萬元

有關道路開闢所涉之用地取得、第一次興闢，將由本處推動辦理之。工程完工之後續維護管理事宜，將採「交由澎湖縣政府」、或「交由當地鄉市公所」、並「由未來投資業者依其總營收支一定比例金額回饋，以利維護作業」等方案進行研議。

(2)聯外道路工程經費：預估約 3,700 萬元

(3)墳墓遷葬補償費用：預估約 200 萬元

配合澎湖縣政府及當地民眾意願，刻由澎湖縣政府辦理「林投軍人公墓增建工程」相關用地取得及委託規劃設計，目前已完成初步設計，預計 100 年 3 月底提出細部設計審查，**並預定於 102 年底前完成墳墓遷葬作業。**

3.履約管理費用：100 萬元

履約管利費用支出將提供本處於興建期間徵求專業顧問協助查核投資人之規劃設計、興建施工管理、完工查驗、營運開始核定等及財務、法律及契約執行相關事項。

(二)財源籌措計畫

前述相關費用籌措將由日後將由投資者所繳交之開發權利金 1,200 萬元先行支付部分經費，其餘餘額本處逐年先行編列預算執行，並透過未來完成投資人甄選並簽約後，由投資人每年以其總營收至少 2% 之營運權利金等方式繳交歸墊。但為利投資人初期資金之籌措，其中對於開發權利金之收取方式，則建議於興建期間 102~104 年分 3 年支付，每年 400 萬元。

第三節 民間資金規劃

一、投資經費概估

經財務分析後本園區具完全自償能力，因此政府除前述公共設施工程外將不再投資建設、補貼利息或以入股方式協助民間機構籌措財源。民間機構營運設施及基礎公共設施之投資經費概估約需新台幣 5 億 5,064 萬元(101 年基值，未含物調)；另包括開辦費 1,353 萬元及規劃設計費用 4,058 萬元，共計約 6 億 0,474 萬元。

二、財源籌措計畫

民間機構應自行籌措投資建設所需財源，資金來源可分以下兩部份：

- 1.自有資金籌措除開辦費、規劃設計費及興建投資成本之融資 50 %外，另包括營運準備金 1,850 萬元及開發權利金 1,200 萬元等，將達 3 億 8,858 萬元（興建成本加計物價上漲率計算）。
- 2.融資貸款部分，由民間機構自行向融資單位申請中長期資金貸款。

三、民間融資及償債資金流量分析表

(一) 遊憩區及公共設施等投資範圍

民國	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
融資額度	0	86,339	88,930	132,581	0	0	0	0
累計融資額度	0	86,339	175,269	307,850	282,196	256,542	230,888	205,233
利息支出	0	(4,317)	(8,763)	(15,393)	(14,110)	(12,827)	(11,544)	(10,262)
償還本金	0	0	0	0	(25,654)	(25,654)	(25,654)	(25,654)
資本化財務成本	0	4,317	8,763	15,393	0	0	0	0
民國	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年
融資額度	0	0	0	0	0	0	0	0
累計融資額度	179,579	153,925	128,271	102,617	76,963	51,308	25,654	0
利息支出	(8,979)	(7,696)	(6,414)	(5,131)	(3,848)	(2,565)	(1,283)	(0)
償還本金	(25,654)	(25,654)	(25,654)	(25,654)	(25,654)	(25,654)	(25,654)	(25,654)
資本化財務成本	0	0	0	0	0	0	0	0

(二) 沙灘區投資範圍

民國	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年
融資額度	0	6,795	0	0	0	0	0	0
累計融資額度	0	6,795	6,229	5,663	5,096	4,530	3,964	3,398
利息支出	0	(340)	(311)	(283)	(255)	(227)	(198)	(170)
償還本金	0	0	(566)	(566)	(566)	(566)	(566)	(566)
資本化財務成本	0	340	0	0	0	0	0	0
民國	109年	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年
融資額度	0	0	0	0	0	0	0	0
累計融資額度	2,831	2,265	1,699	1,133	566	0	0	0
利息支出	(142)	(113)	(85)	(57)	(28)	0	0	0
償還本金	(566)	(566)	(566)	(566)	(566)	(566)	0	0
資本化財務成本	0	0	0	0	0	0	0	0

(三) 全區

民國	101	102	103	104	105	106	107	108
融資額度	0	93134	88930	132581	0	0	0	0
累計融資額度	0	93134	181498	313513	287292	261072	234851	208631
利息支出	0	(4,657)	(9,075)	(15,676)	(14,365)	(13,054)	(11,743)	(10,432)
償還本金	0	0	(566)	(566)	(26,220)	(26,220)	(26,220)	(26,220)
資本化財務成本	0	4657	8763	15393	0	0	0	0
民國	109	110	111	112	113	114	115	116
融資額度	0	0	0	0	0	0	0	0
累計融資額度	182410	156190	129970	103749	77529	51308	25654	0
利息支出	(9,121)	(7,810)	(6,498)	(5,187)	(3,876)	(2,565)	(1,283)	(0)
償還本金	(26,220)	(26,220)	(26,220)	(26,220)	(26,220)	(26,220)	(25,654)	(25,654)
資本化財務成本	0	0	0	0	0	0	0	0

四、財務計畫辦理時程

為確保本計畫財務計畫可行性，將要求民間機構提出財務計畫。

1. 於甄選投資人作業階段，申請人應提出融資意願書及融資委託接受函，並應敘明提供貸款之條件及內容（包括貸款期限、利率、金額、費用及還款方式等），併同投資計畫書送甄審委員會審查。

- 2.最優申請人應於興建契約簽訂前，與主要融資機構簽訂經該融資機構董事會同意之融資協議書，融資協議書內容應承諾同意邀集其他融資機構共同承貸建設計畫所需之資金及貸款內容。
- 3.民間機構應於特許契約簽訂後一定期間內，與主要融資機構完成融資契約簽訂。

第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

本案參酌「促進民間參與公共建設法」、「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」、「澎湖縣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」等規定，政府可以提供之獎勵措施如下：

一、賦稅優惠

1.免納營利事業所得稅 5 年

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 5 年為限，免納營利事業所得稅。免稅之範圍及年限、核定機關、申請期限、程序、施行期限及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。

2.地價稅、房屋稅減免

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。減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。

依「澎湖縣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」規定：

- (1)地價稅之減免，依該條例之第 4 條第 2 項規定，係限於興建期間「除路線、交流道、新市鎮開發及經主管機關核准之道路用地」以外之建設用地，並按千分之十稅率計徵，本計畫之地價稅係由民間機構繳交之土地租金由本處繳付。
- (2)在房屋稅方面，依該條例之第 5 條第 7 項規定，屬觀光遊憩及森林遊樂重大設施使用之房屋，自該房屋建造完成之日起 5 年內，全免。

(3)至契稅部份，依該條例之第 2 條規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。本計畫屬地上權設定不涉及契稅部分，故不予計算。

二、免徵及分期繳納關稅

民間機構進口之機器設備等，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。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。

前項免徵及分期繳納關稅辦法，由財政部會商主管機關定之。

三、土地及租金優惠

依據土地法第 25 條規定，縣市政府對於其所管公有土地，經行政院核准，始得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃，但促參法第 15 條規定亦放寬土地法第 25 條及國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制，即放寬公有土地限制，使民間可容易取得或長期租用公有土地，且其出租及設定地上權之租金可得與優惠。

四、投資抵減優惠

投資抵減優惠之適用範圍、核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。

五、融資優惠

1. 補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部

依據促參法第 29 條規定，公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。

2.中長期融資

依據促參法第 30、31 條規定，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。

3.股票及公司債發行

公司法第 270 條規定最近連續二年有虧損者，不得發行股票，但依其事業性質，須有較長準備期間或具有健全之營業計畫，確能改善營利能力者，不在此限。且依據促參法第 33、34 條可放寬此限制，民間機構可支應公共建設所需資金，辦理股票公開發行。

4.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。

第五節 權利金收取規劃

本計畫擬訂權利金收取方式主要精神在於建立基本計算模型作為各申請人之比較基準，並將訂定權利金之底價，作為未來招標時的參考依據，但實際權利金繳納費用由民間機構視其經營能力與績效自行提擬不得低於底價之金額，同時權利金收取方式將容許調整機制，以符合市場發展情形。

本計畫權利金額度將以維持原設定投資設施規模及 40 年期興建營運期限，作為分析的基礎，基本上將以開發權利金+經營權利金以不同額度試算期財務的結果，來做為權利金收取額度的依據。其判準的依據主要為股東權益投資報酬必須大於股東預期報酬 10% 即其淨現值必須大於 0，另融資償債能力 DSCR 亦必須大於 1。

本計畫經測試後建議興建營運年期以 40 年為基準，同時在權利金上考量本處於初期辦理相關作業投入之經費，及投資人初期開發資金需求壓力下，初步採取「開發權利金 1,200 萬元 + 每年總營收之固定百分比方式」收取，並規劃以依每年總營收之 2% 為計算基礎，在此條件下，權利金收取的額度除開發權利金 1,200 萬元外，經營權利金預估當期幣值總額約為 3.33 億元，折現至民國 101 年基期後幣值約為 0.72 億元，總計權利金總額將達現值 0.84 億元，已可挹注本處執行本計畫先期所投入之相關經費 0.7150 億元之原則。有關權利金收取方式及額度，未來得由主辦機關視情況加予調整及研提相關調整原則。

惟為利投資人初期資金之籌措，對於開發權利金之收取方式，則建議於興建期間 102 ~ 104 年間分 3 年支付，每年支付金額為 400 萬元。

表 7-5-1 收取權利金條件(開發權利金 1200 萬+經營權利金 2%)之財務效益分析

財務指標		40 年期
WACC		7.08%
股東稅後投資內部報酬率 (Equity IRR)	%	11.59%
稅後 IRR	%	10.22%
權益 NPV	千元	70,899
計畫 NPV	千元	275,028
PBP	年	營運後第 10 年
DBP	年	營運後第 18 年
權益 PBP	年	營運後第 11 年
權益 DBP	年	營運後第 24 年
自償率 SLR	%	147.76%
營運權利金(各年幣值加總)	千元	332,262
營運權利金(加總折現值)	千元	71,601

第八章 風險規劃

第一節 確認風險因素及可能影響

本計畫評估潛在風險將可區分為興建及營運階段實體財產之損失、因實體（設施）損失所致之利潤損失、興建及營運階段可能發生的公共意外責任風險等，從計畫執行概區分為工程準備期、興建期與營運期風險，分述如下：

一、工程準備期之風險

(一)資金募集風險

1.分析說明

本計畫資金募集之風險包括投資所需財務資金與財務資金之成本風險。就民間機構而言，股東資金為整體投資計畫的一部份，部分仍需仰賴金融機構的融資。故融資機構除對本計畫案之成功深具信心外，對民間機構的信用評等亦須有一定的了解，方能得到融資機構的信賴與支持。資金成本的因素來自不確定的整體經濟狀況、通貨膨脹及風險投資報酬率的變動可能產生的額外成本支出。

2.因應與減輕策略

民間機構財務部門將建立完善資金流程控管機制，經由資金流入、流出與資金成本的不確定因素加以評估，並在計畫執行至完成財務規劃的資金需求，以確保資金成本與計畫支出穩定性。針對民間機構的資金籌措，將以計畫完善的財務執行分析報告向融資機構爭取之，其項目包括：

- (1)建立一套財務計畫模式，向融資機構及投資人說明本計畫未來現金流量足以支付財務負擔。
- (2)本計畫已完備發展風險管理機制，並將風險管理的機率降低。
- (3)本計畫將依照執行進度編列工程付款、借款償還、營運等準備

金及特別公積金，以因應計畫執行時，因不可預知之情況造成成本超支的情形。

(4)本計畫將規劃長期穩定之融資來源，以減少因環境變動可能導致資金成本的變動。

(二)市場風險

1.分析說明

事前應對於相關開發計畫產業及各業種之市場趨勢、發展方向及營運要點等，有充分之掌握與瞭解，以符合市場需求及最適獲利之開發營運策略及模式。

2.因應與減輕策略

此部分之風險除了藉由前期對於市場資訊之掌握，並需透過風險準備及保險機制降低市場環境轉變可能造成之影響，可因應作法如下：

- (1)民間機構就相關營運主題，進行詳盡之市場分析調查，全盤掌握營運內容之市場可行性與獲利性，確保財務計畫之可行。
- (2)民間機構將於每年營運過程中，提存部分風險準備金，以避免因市場因素影響營運獲利狀況。

二、興建期之風險

(一)工程進度延遲及興建成本超支風險

1.分析說明

工程進度延遲的風險植基於發生意外事件或不可抗力因素下，導致施工計畫進度延誤，連帶使後續營運之時程遭到耽擱，不僅會造成民間機構額外的工程成本負擔外，因延誤營運所造成的收益損失，亦將直接衝擊民間機構於資金調度時，融資機構將產生的疑慮。

另外，興建過程中受到工程變更、地質風險、預算管控不佳及其他因不可抗力因素所造成的興建成本超支，亦為未來可能面

對的興建風險。

由於本計畫初步財務分析為可行之計畫，在敏感度分析以營運成本及支出只要增加約 2.169%時，本計畫股東權益淨現值即為 0，可使本計畫不具投資效益，同樣在營運收入面若減少 2.710%時，本計畫股東權益淨現值即為 0，亦使本計畫不具投資效益。

2. 因應與減輕策略

面對因工程進度延遲，所造成的興建成本超支風險，其處理策略包括：

- (1) 工程發包採統包及購買延遲營運保險，以降低風險，並提列總資產千分之一作為保險費用。
- (2) 擬定具彈性的興設計畫時程管制表，一旦發生無法掌控之意外情事，可藉由應變計畫以縮小延遲的範圍並順應所突發的情況，以減低對營運時程的衝擊。
- (3) 本計畫團隊於取得特許開發經營權後，將結合長期合作之營建廠商進行工程施作與管控，除對工程預算經費具較佳的控管保障，亦可確保工程品質及相關進度。

(二) 環境污染風險

1. 分析說明

由於環境風險對任何重大工程計畫均可能造成嚴重衝擊，依據前期的調查報告資料及現場實勘分析，本計畫執行將可能面臨的顧慮，包括有燃料污染、處置、棄置、施工填土、棄土問題、地區環保意識等，均將造成未來計畫執行可能導致工程進度延誤的風險。

2. 因應與減輕策略

為求計畫完備與兼顧法令的要求，民間機構將配合提出以下的工作或計畫來確保環境風險影響降至最低。

- (1) 配合計畫執行辦理環境影響。

- (2)民間機構將協助當地居民了解，未來執行計畫的願景與環境所帶來的正面效益。
- (3)民間機構與主辦單位將密切合作找出適當廢棄物傾倒處所，以降低環境污染。
- (4)施工過程中儘量維持基地內環境生態污染。
- (5)承包商及未來營運人員，將事先受過「地區環境保護」政策講習訓練，以降低對環境的破壞。
- (6)對於突發或意外的污染情事所帶來地區環境污染，民間機構將在可行的範圍內移轉於保險公司。

(三)政治風險

1.分析說明

政治風險可歸納為契約不履行與政治暴力風險，前者為特許開發暨經營權的撤銷以及不公平擔保的收回；後者為戰爭、罷工、暴動、民眾騷擾怠工及恐怖主義。

2.因應對策

本計畫並無積極購買政治風險的需要，因之，民間機構將優先以國內金融機構為主要融資對象，並將對於契約履行與計畫執行的風險，以審慎的態度來執行。

(四)設計規劃風險

1.分析說明

設計缺失及錯誤將導致計畫延後、成本增加及主辦單位的罰責、甚至影響未來營運的時程，對整體計畫資金的操作有嚴重的後遺症。

2.因應與減輕策略

整體計畫的規劃與執行，設計及興建施作，民間機構將遴選具豐富經驗、可信賴、有能力與健全財務結構的公司來負責規劃、設計、開發暨營運。

(五)地質風險

1.分析說明

本計畫配合民間機構回填棄底土的計畫，將同步進行地質監控與鑽探，惟資料的試驗及調查若無法完全正確呈現真實地質狀況，將會造成工程施作及成本的增加，而需有緊急的補救措施。

2.因應與減輕策略

本計畫執行之初將進行周密的地質及土壤勘查研究，以選擇最佳之施工方法來進行，並在承包商的遴選上將引入較具經驗的承包商來施作。

(六)天災風險

1.分析說明

台灣地區之天災除了地震頻率高外、亦是主要豪雨、颱風的地區，前者在建築設計上可有較高避震的技術來要求；後者則需有地區相關資訊的提供(常水位與周邊土地高程、水位高低、最大暴雨量、地下水位季節性變化等)，以供設計規劃上預留災害的衝擊與影響。

2.因應與減輕策略

規劃設計與計畫執行將採行的措施包括有：

- (1)用成熟施工技術，並選擇經驗豐富的承包商施作。
- (2)徹底規劃執行施工防災計畫。
- (3)採用最高地震、颱風、洪水等設計標準。
- (4)將風險轉嫁於商業保險公司承擔。

(七)人力資源取得風險

1.分析說明

本計畫位於離島地區，面對近年人口日漸外移，且失業率提高，計畫開發將面臨技術勞力不足風險。

2.因應與減輕策略

本計畫執行及開發涉及勞力及技術密集的工程特性，民間機構對於勞力資源的取得會加以審慎調查，並以地區居民的聘用為優先考量。

(八)專業工程設計責任風險

1.分析說明

專業工程設計責任險主要源於工程延誤、預算擴增、效能不佳及完工後的變更設計與第三人遭受意外傷害等情事，造成承包公司應負契約責任時，無法負擔的巨額損失賠償，而直接影響民間機構對執行本計畫的權益及衍生對合約執行的損害。

2.因應與減輕策略

風險處置的策略將包括有：

- (1)聘請經驗豐富的計畫管理者，審核所有規劃及設計。
- (2)強化各專業顧問團隊之資格審查，並於合約中明定責任範圍。
- (3)計畫執行將要求各專業承包公司購買針對本計畫執行所需求的專業責任險，其承保期間將延伸至設計或施工完成後 1~2 年的索賠期。

(九)承包商能力及品質風險

1.分析說明

未來開發設施的品質及安全性，仍賴於承包商之施作能力及品質的要求，對本計畫的執行風險，在於承包商的管理制度、監督、工程品質要求、公司財務結構與施工技術等，都將直接影響未來設施使用及安全顧慮。

2.因應與減輕策略

本計畫規劃評估過程亦將尋求取得相關專業顧問的合作意向協議與支持，未來有機會同時加入開發團隊，作為工程施作及管理支援，以確保未來開發的品質及安全。

(十) 工地安全及衛生風險

1. 分析說明

計畫興建中因施工相關風險對工作人員可能造成的安全及衛生問題。

2. 因應與減輕策略

風險處置的策略將包括有：

- (1) 擬定工程施作的安全措施及計畫。
- (2) 創造安全及健康的工作環境，降低安慰風險提高員工效能，並於工地設置緊急救護站，提高醫療服務品質。
- (3) 加強員工及管理階層的安衛訓練，以達工地零事故之目標。
- (4) 部分風險可轉嫁於保險公司承擔。

(十一) 營建及工程實體損失風險

1. 分析說明

工程本體損失係指外力所致，對興建工程本體及營運財產所造成意外且直接毀損，故需於風險管理中加以考量。

2. 因應與減輕策略

風險處理策略將包括有：

- (1) 對風險地區及項目，工程設計及作業方法應針對特定風險加以設計。
- (2) 為減輕延誤、透支或技術故障之風險，民間機構將採統包方式確保工程適當進行，並嚴格篩選包商的資格及施工技術，直至點交與保固期滿為止。
- (3) 在符合經濟效益前提下，應要求相對保險方式移轉實質的風險以求最大保障。

(十二) 第三人意外責任險

1. 分析說明

主要以計畫對第三人造成體傷、死亡、財損及相關間接損失所

需負起的法律責任，雖很難預估第三人意外責任險之最大金額，但仍需有充分準備及處理可能發生的意外事故。

2. 因應與減輕策略

風險處理策略將包括有：

- (1) 投保第三人責任險；對責任明確的契約保險範圍，民間機構應以最快及有效方式解決。
- (2) 在施工場所應有明顯標示，並作適當的安全隔離，民間機構將成立工地監工單位負責督導及管控，以降低可能發生的損害。

三、營運期風險

(一) 營運成本超支風險

1. 分析說明

營運期間的超支風險主要有幾項，一為固定及變動成本的波動，導致成本超支預期；二為營運管理不當所造成的超支情形；三為因超支情形而波及民間機構整體財務操作與運作的穩定性。

2. 因應與減輕策略

本計畫團隊在未來將因應不同專業的主體設施，以國內或國外知名且經營績效良好的經營團隊以合作方式，逐步納入民間機構的組成或合作營運的方式操作，藉由各經營者在專業運管知識下的詳細規劃及管理營運，以有效控制營運超支的情形。

(二) 服務設施故障或收益短少風險

1. 分析說明

營運階段若遭遇服務設施故障或收益減少之情況，必將危及計畫償債能力，在確保計畫執行過程中的收益，及利潤中心的管理機制，除了需有足夠基金準備以支應負債、固定營運支出及維修成本等；另外民間機構亦會提供相對擔保的憑證，以保障融資機構的債權，讓民間機構在收益減少情形下，亦能有足夠

資金的運用及操作。本計畫於敏感性分析中針對營業收入減少10%進行評估結果仍具可行性。

2. 因應與減輕策略

(1)若僅為服務設施故障，民間機構將採取彈性調整營運配套之方式因應，除平時建立良善之設施維修標準程序，並確實進行設施定期保養維護之時程；其次可採取不同季節及屬性套裝優惠之方式，促銷引導全年的遊客觀光。

(2)民間機構在降低收益減少的機制上，應加入合理調整淡、旺季房住宿費率及各項設施收費標準，以反映消費者物價指數、工資指數、利率及競爭狀況下的變動。

(三) 第三人意外責任風險

1. 分析說明

營運期間最大的第三人意外責任險是針對遊客的意外責任，必須確保遊客的安全能有充分保障。

2. 因應與減輕策略

民間機構將詳細規劃所有設施保養、維修、及營運安全事宜，並針對工作人員進行嚴格損害防阻及安全訓練等事宜，並將計畫購買高額的第三人意外責任險。

(四) 天災風險

1. 分析說明

地震、豪雨、颱風、洪水等天災皆有可能造成高爾夫球場及遊憩區設施之損毀，而嚴重影響正常營運作業。

2. 因應與減輕策略

風險處理策略將包括有：

(1)採用較高的地震、颱風及洪水等設計規範，確保建物及設施的耐災性。

(2)將風險轉嫁於保險公司承擔。

(3)在可預知的災害來臨前，做好防災工作，如防洪、防颱等，以降低可能的災害。

(五)利/匯率風險

1.分析說明

民間機構之成立申請開發，仍有部分之資金取得以外幣方式撥付，相關稅率及匯率變動可能造成計畫資金成本的變動，而影響資金調度的因應，故未來新公司將進行避險的安排。

2.因應與減輕策略

本計畫之執行，將儘可能以本地融資及有效避險方式與資金銀行協商控制匯率/利率的方式，以降低不必要的風險。

第二節 風險分擔原則

本投資計畫在存有風險及不確定因素下，完備的風險管理計畫，除了辦理確認及評估計畫的可能風險外，設計及規劃各種風險策略，需進一步評估各參與單位的分擔風險，惟仍需架構在未來協力或參與單位的充分體認及技術支援，方能有效降低因風險因素或事故對計畫執行造成的衝擊。以下將各參與的單位可能會受到的風險項目及解決或移轉方式分列如下：

一、風險分擔

(一)交通處觀光局澎湖國家風景管理處

- 1.政治風險
- 2.政府政策及法令風險
- 3.環境污染風險
- 4.地質風險

(二)民間機構

- 1.融資風險
- 2.環境污染風險
- 3.政府政策及法令風險
- 4.匯/利率風險
- 5.設計規劃風險(變更設計)
- 6.地質風險
- 7.專業工程設計責任風險
- 8.延遲營運風險
- 9.公共設備供應風險
- 10.成本超支風險
- 11.收益短少風險
- 12.營運意外責任風險

13.天災風險

(三)專業工程設計公司

- 1.環境地質風險
- 2.專業工程設計責任風險

(四)承包商

- 1.環境污染風險
- 2.設計規劃風險(變更設計)
- 3.人力資源取得風險
- 4.專業工程設計責任風險
- 5.承包商能力及品質風險
- 6.工地安全及衛生風險
- 7.工程實體損失風險
- 8.興建階段第三人意外責任風險

二、風險之預防及移轉策略

(一)風險準備金的準備

針對風險因素的認定與初步歸納分析，民間機構將採一系列風險預防及規避或減輕的策略，除運用民間企業之經營效率與管理能力，控管風險發生機率降至最低外，並透過購買保險或簽訂統包合約等方式，將一部份風險移轉於其他協力廠商或保險機構。以下就民間機構計畫採用的方式說明如下：

1.提列工程付款基金

為因應工程計畫執行可能追加成本或因延遲完工所造成的損害，民間機構於財務規劃上於興建期間每年提撥應付工程款之10%作為工程付款基金。當風險發生時首先動用工程付款基金以支應工程經費。

2.提撥償債基金

在償債期間，民間機構將提撥次年到期之借款金額 20% 為償債基金。在風險發生時，民間機構首先動用該準備金以彌補因營收減少或成本增加時導致償債現金流量之不足。

3. 營運基金

民間機構在特許營運期內有盈餘之年度，應另提存營運風險準備金已備營運風險準備金之用。

4. 股東增資

為表達對本計畫執行的高度支持，民間機構股東除承諾於總投資額之實時收資本額外，必要時將另提供備用增資額度，當民間機構有額外資金需求時，股東將增加股本投入，以支應額外資本支出之需求。

(二) 風險處理及移轉策略

對各單位組成及階段的風險控管及移轉策略，詳如表 8-2-1 及表 8-2-2。

表 8-2-1 工程準備期及興建期風險分擔說明表

風險項目	對計畫影響	風險策略	風險承擔者				可否以保險轉嫁
			本處	民間機構	設計單位	承包商	
專案融資	1.計畫延誤 2.融資成本增加	1.建立健全財務規劃模式 2.堅實開發暨經營團隊並提出完善風險管理計畫以提高融資意願 3.編列準備金機制，以支付融資成本增加風險 4.規劃長期穩定的資金來源		◎			
環境污染風險	1.計畫延誤 2.地區居民抗爭 3.計畫成本增加	1.進行嚴密環境評估及規劃 2.與地方政府及居民充分合作，爭取對本計畫的支持 3.對承包商及營運團隊的環保訓練 4.購買保險	○	◎		◎	*
政治風險	1.融資意願降低 2.計畫成本增加	1.以本地融資為主 2.政府與民間機構共同承擔，如政府提供行	○	◎			

風險項目	對計畫影響	風險策略	風險承擔者				可否以保險轉嫁
			本處	民間機構	設計單位	承包商	
	3.計畫延誤	政協助等					
政府政策及法令風險	1.計畫延誤 2.計畫成本增加 3.計畫效率降低 4.遊客量減少 5.民間機構營運問題	1.民間機構須於合約中明列不可抗力事項，並期於不可抗力因素的條件下，保留民間機構調整及因應政策改變的機制應變規範	○				
匯/利率風險	1.計畫延誤 2.計畫成本增加 3.計畫效率降低	1.以本地融資為主 2.選擇有利外匯避險方式 3.編列準備金		◎			
設計規劃風險	1.計畫延誤 2.計畫成本增加	1.採用成熟及合適的設計技術 2.遴選經驗豐富的設計團隊		○	◎	◎	
地質風險	1.工程延誤 2.計畫成本增加	1.前期周密地質土壤探勘及監測研究 2.運用最新且成熟的施工技術，並遴選豐富承包商 3.編列準備金		◎	○	○	
天災風險	1.意外事故補救造成工程延誤 2.計畫成本增加	1.採較高地震、颱風、防洪設計標準 2.運用最新成熟施工技術，並遴選優良承包商 3.購買保險				◎	※
人力資源取得風險	1.施工品質不良 2.施工延後	1.審慎進行人力規劃 2.審核承包商人力計畫 3.施工時程安排與重大工程錯開				◎	
專業工程設計責任風險	1.工程延誤 2.增加額外設計成本	1.聘請有經驗專案管理人審核設計 2.強化各專業公司資格，並於合約中明定責任 3.購買保險		○	◎	◎	*
承包商能力及品質風險	1.施工品質不良 2.工程延誤	1.慎選承包商 2.採統包策略 3.聘請有經驗工程管理公司 4.採工程履約保證契約		○		◎	*
工地安全及衛生風險	1.施工意外 2.工作人員傷亡	1.創造安全的工作環境 2.加強員工訓練 3.規劃執行損害防阻 4.購買保險				◎	※
工程實體	1.工程落後	1.研訂承包商資格標準				◎	※

風險項目	對計畫影響	風險策略	風險承擔者				可否以保險轉嫁
			本處	民間機構	設計單位	承包商	
損失風險	2.預算超支 3.意外事故及第三人損傷	2.購買保險 3.損失後理賠成本控制					
興建期第三人意外責任風險	1.意外事故導致財、損傷	1.仔細規劃及管理營建工程 2.規劃執行損害防阻 3.有效規劃理賠管理 4.購買保險				◎	※
延遲營運風險	1.計畫預算超支造成財務問題	1.規劃及控制營建時程進度 2.選擇優良承包商並採統包 3.購買保險		◎			※

資料來源：本計畫整理

說明：1.風險承擔者：「◎」主要承擔者；「○」次要承擔者

2.保險轉嫁者：「※」大部分可轉嫁；「*」僅部分可轉嫁

表 8-2-2 營運期風險分擔說明表

風險項目	對計畫影響	風險策略	風險承擔者				可否以保險轉嫁
			本處	民間機構	設計單位	承包商	
成本超支風險	1.影響財務穩定 2.需更長時間償債及產生收益	1.加強營運管理 2.減少固定成本支出，以變動成本反映支出		◎			
收益短少風險	1.危及計畫償債能力 2.影響遊憩區正常營運	1.合理調整票價，及反映原料及成本變動 2.行銷計畫提高遊客拜訪率		◎			
第三人意外責任風險	1.意外事故導致財損及損傷	1.遊憩區內規劃詳細標示系統 2.加強員工安全訓練 3.設置簡易醫療站		◎			*
天災風險	1.重大災害導致財損及損傷 2.影響遊憩區正常營運	1.加強員工安全訓練 2.設置簡易醫療救護站 3.購買保險		◎			※

資料來源：本計畫整理

說明：1.風險承擔者：「◎」主要承擔者；「○」次要承擔者

2.保險轉嫁者：「※」大部分可轉嫁；「*」僅部分可轉嫁

第三節 風險因應或減輕策略

一、保險

(一)主要保險項目及投保時程

保險計畫的擬定在於將潛在可預期之計畫風險，透過投保的方式將風險移轉給保險公司，一旦有重大災害發生時，民間機構及本處能得到保險補償而不危及本計畫的執行。以下就不同時期，本計畫之投保項目進行說明：

1.工程準備期風險

(1)工程設計風險

A.工程設計錯誤、遺漏或缺失

工程施作時因設計錯誤，致使整體計畫無法發揮應有功效，且因設計疏漏或設計不當，使設施無法運作無法達到預期之效果。

B.基礎工程設計不良

基礎工程設計不良導致後續工程無法如期實施。

(2)保險項目

A.建築師、專業技師專業責任險

在營建期間對規劃設計部分，可要求負責規劃設計單位投保相關技師專業責任險。對直接影響執行計畫業務之疏漏、錯誤或缺失，或違反業務上之義務，致第三人有損失時，依法應負賠償責任。

2.興建期保險計畫

(1)興建期風險

A.營建及工程本體損失之風險

對興建工程本體及營運財產所造成的直接毀損或減失意外。

B.意外事故與天然災害的風險

施工期間因不可預期、偶發意外事故或天然災害所導致可區分為財產風險、責任風險及人身風險等。

C.延遲營運風險

因意外事故發生而無法如期營運造成民間機構巨幅額外成本及收入損失之風險。

(2)保險項目

A.營造工程財物損失險

承保工程在施工處所，於保險期間內因突發而不可預期之意外事件所導致毀損或滅失，除約定不保事項外，保險公司應對被保險人負賠償之責任。

B.營造工程第三人意外責任險

被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內因營建保險契約所承保工程發生意外事故、致第三人體傷、死亡或財務受到損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，除約定不保事項外，保險公司應對被保險人負賠償之責任。

C.僱主意外責任險

承保被保險人之受僱人於施工處所，因執行職務發生意外事故而遭受體傷、死亡之賠償責任。

D.延遲營運保險

承保工程本體發生實體損失後，無法收益而延遲營運期間內之利潤損失，包括利息內的固定費用與額外費用，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責任。營造綜合險規劃內容如下表所示。

表 8-3-1 營造綜合險規劃說明表

項目	承保範圍	承保標的	保險金額(萬)	說明
壹	營造工程財物損失險	承保工程	1.依工程開發規模及金額而定	
		施工機具設備	2.預估保險費率約介於 0.15 ~ 0.225%	
貳	營造工程第三人意外責任險	每一個人體傷或死亡	300	含於營造及安裝工程財物損失險之保險成本
		每一事故體傷或死亡	每人 300-450	
		每一事故財損	同上	
		保險間最高責任	無限制	
參	僱主意外責任險	每一個人體傷或死亡	每人 300-450	以員工人數及其薪資為估價基礎
		每一事故體傷或死亡	每人 300-450	
		保險間最高責任	無限制	
肆	延遲營運保險	延遲營運之利潤損失	無限制	視實際情況而定

3.營運期保險計畫

(1)營運期風險

A.天然災害及意外事故

營業中最大風險主要包括火災、爆炸、地震、颱風、洪水、故意破壞行為、民眾抗爭、第三人體傷及財損等法律責任。

B.營業中斷風險

當任一部份設施遭受損害，致使不能運作，或受政府、法律或地方政府影響時，營業受到影響或中斷所造成的經濟損失。

(2)保險項目

A.火災保險

選擇性投保火災附加險，包括火險、爆炸險、颱風及洪水險、地震險、自動消防裝置滲漏險等。

B.公共意外險

因經營業務之行為，在營業處所發生意外事故導致第三人財損、體傷或死亡時，由保險公司支付之。

C.僱主責任險

被保險人之受僱因執行職務發生意外事故，遭受體傷或死亡時依法應負法律責任，由保險公司賠付之，僱主責任險主要保障員工之權益。

D.員工團體保險

民間機構員工在職工所設計之保單，應包括在職期間之壽險、意外險及住院醫療限額保險金等。

E.運輸保險

民間機構及營運管理公司於正式營運前應就所有之運具、駕駛人員進行投保，以確保園區營運後之運輸安全。

F.勞健保

依相關法規投保勞保及健保。

(3)保險辦法

A.營造綜合保險

(A)被保險人：一般為工程訂作人、業主、承包工程之營建廠商或提供融資之貸款人，可視本計畫需要列為共同被保險人。

(B)保險標的：包含營造工程(含其臨時工程)及第三人意外責任險。但由於本計畫區位鄰近並無建築物，未來工程施作期間造成鄰地損害等第三人賠償責任機會較低，可考慮降低保額。

(C)保險金額：營造工程及其臨時工程：為完成該工程所需之總工程費，至於損失發生時維修工作所需之拆除清理費則另行約定加保。施工機具設備則以新品重置價格為保險金

額。依需要分別訂定每人、每一事故體傷、死亡及每一事故財損及保險期間內之最高賠償限額。

(D)保險期間：以工程合約所訂定之工程期限為基礎。

B.公共意外責任險

(A)承保對象：任何可能造成第三人身體傷亡或財物損失之營業處所或營業行為皆為公共意外險保障範圍。

(B)承保範圍：被保險人因在保險期間發生意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，或其受僱人因經營業務之行為在保單載明之營業處所發生意外事故等。

C.僱主意外責任險

(A)主要在於填補意外事故發生時，僱主對於受僱人在法律上應付之損害賠償責任，以彌補勞工保險之不足。

(B)承保範圍：受僱人在保險期間內，因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，並以超過勞工保險條例、公務人員保險法或軍人保險條例之給付部分為限。

D.員工團體保險

(A)承保範圍：被保險人若因遭受意外傷害事故，致其身體蒙受傷害而致殘廢或死亡時，依保險契約給付保險金。

(B)保險期間：依員工在職期間計算。

E.火災保險及附加險

(A)承保範圍：包括火災、爆炸、閃電雷擊、航空器墜落、機動車輛碰撞及意外事故所致之煙燻等。

(B)附加險：由於台灣位處地震頻繁區域，本計畫針對地震保險部分額外附加，未來地震引起之火災、爆炸、地層下陷、滑動、開裂、決口等進行保障。

F.營業中斷險

(A)承保範圍：就本計畫於營運期間，若遭遇天災地變、戰爭

人禍等，導致相關營業中斷，針對所可能損失之固定成本部分可進行投保，至於成本項目可依屆時需求訂定，一般包含人事行政、維護裝修、融資利息等成本。

(4)投保單位

本計畫執行因不同責任歸屬而有不同投保單位，民間機構將規劃建議一風險管理單位來統籌風險移轉事宜。茲將建議保險項目及投保單位分述如下：

表 8-3-2 保險項目及投保單位說明表

投保項目	投保單位
建築師、專業技師專業責任險	民間機構及主要承包商
營造工程財物損失險	民間機構及主要承包商
營造綜合保險	民間機構及主要承包商
僱主意外責任險	民間機構及主要承包商
營造工程第三人意外責任險	民間機構及主要承包商
延遲營運保險	民間機構及營運管理公司
營業中斷險	民間機構及營運管理公司
火災保險及附加險	民間機構及主辦單位各自投保
公共意外險	民間機構及營運管理公司
員工團體保險	民間機構及營運管理公司
運輸保險	民間機構及營運管理公司
勞健保	民間機構及營運管理公司

資料來源：本計畫整理。

(二)保險計畫程序

依循前述之保險項目，本計畫之保險一方面除配合政府及融資機構之保險要求，在成本效益考量下，將風險納入承保範圍，擴大加強理賠條件；另一方面於開發營運過程中，核心保險項目(如營建工程綜合險)則採取「業主主控保險」方式辦理，

其優勢如下：

1. 藉此整合保險項目，統籌保險管理避免由承包商自行購買保險，造成各保單之保險期間或承保範圍不一致，產生介面銜接之間隙。
2. 藉由業主主控整體議價，可獲得較合理之保費。
3. 可借重保險經紀公司之損害防阻建議，在開工前要求承包商採取適當措施，
4. 減輕損失發生之可能性，及早建立風險管理制度，將可能損失降至最低。

以下為針對各階段之投保項目之完成投保時間進行說明，以清楚界定各階段應進行之風險控管。

表 8-3-3 計畫期程及投保時間說明表

工程準備期		興建期		營運期	
保險項目	預定完成投保時間	保險項目	預定完成投保時間	保險項目	預定完成投保時間
建築師、專業技師專業責任險	投資契約簽訂後投保	營造工程財物損失險	開工後 90 日內完成投保	火災保險及附加險	開始營運前完成投保
		營造工程第三人意外責任險	開工後 90 日內完成投保	公共意外險	開始營運前完成投保
		營造綜合保險	開工前完成投保	營業中斷險	開始營運前完成投保
		僱主意外責任險	開工前完成投保	僱主責任險	開始營運前完成投保
		延遲營運保險	開工前完成投保	員工團體保險	開始營運前完成投保
運輸保險	開始營運前完成投保				
勞健保	開始營運前完成投保				

(三)自留及除外不保項目的損失與提供承擔損失的方法

就前述本計畫之保險內容，未來無論是興建或營運期間皆可能遭遇不可抗力之因素，而造成風險管理無法預期之損失，此部分亦為多數保險公司除外或要求被保險人自留之項目，自留與除外項目之損失承擔進行說明之：

1. 自留項目之損失範圍與風險承擔

雖然購買保險為風險管理最直接之方式，但基於成本效益及風險分擔之考量，並非所有損失皆可全數由保險給付中獲得補償，部分仍應由被保險人自行負擔。以下針對未來投保可能自留之保險項目及額度進行說明，但相關額度仍應就未來實際投保之費用之項目調度之：

表 8-3-4 投保項目說明表

投保項目	自負額
(一)營造綜合險	
1.工程財物損失險	天災損失金額之 20%，並以每一事故定額負擔
2.延遲完工險	預計完工日起六星期
3.第三人意外責任險	財物及人員損傷定額負擔
(二)僱主意外責任險	
	每一事故定額負擔
(三)工程專業責任險	
	損失 5%
(四)財產綜合保險	
1.財物損失險	損失金額 10%
2.營業中斷險	連續 30 個日曆天
(五)公共意外責任險	
	財物及人員損傷定額負擔

第九章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

為鼓勵民間參與投資及順利辦理「隘門濱海渡假區促進民間投資開發計畫」，事業主管機關應盡力配合並協調相關單位需配合之事宜，以推動此計畫提高可行性，針對政府應協助辦理之內容說明如下：

一、規劃開發事業適法性之申請

本計畫依「促進民間參與公共建設法」第 8 條，陳報適用促參範圍，並根據「促進民間參與公共建設法施行細則」第 39 條規定，由本處提出可行性評估及先期計畫書，呈報中央主管機關經認定及適用後，依序辦理籌設許可申請、環境影響評估及用地變更等事宜。

二、土地及既有設施之交付

本計畫開發範圍內之 7 筆土地及土地內現有涼亭、賣店、淋浴設施、蔭棚、木棧道及公廁等服務設施，現均為本處所經管，未來將依促參法等規定，於完成環境影響評估及用地變更等事宜後，交付投資者投資開發及營運。

三、環境影響評估作業

本計畫之規劃開發面積為 12 公頃，依據行政院環境保護署『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』(98.12.02)規定，觀光(休閒)飯店、旅(賓)館之興建或擴建位於國家風景區申請開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。』，並依據開發行為環境影響評估作業準則規定辦理之。

四、辦理土地變更及編定

本計畫經中央主管機關獲准適用促參法，將依法向交通部觀光局申請籌設許可後辦理土地使用變更及辦理用地變更編定作業。

五、聯外道路興建

澎 20 鄉道為本計畫範圍唯一聯外道路，其路寬為 3.5~11.8 米左右，向北接聯外道路縣道 204，其路寬為 12~15 公尺左右，可銜接至馬公機場及馬公市區。依據「非都市土地開發審議作業規範」第 26 條規定，基地聯絡道路至少有獨立 2 條通往聯外道路，其中一條路寬至少 8 公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度需能容納消防車之通行。

本處已分別於 99 年 1 月 12 日及 99 年 5 月 31 日邀請澎湖縣政府、湖西鄉公所、隘門村辦公處等地方單位至處，並就本案開發相關課題召開協調會議（詳附件六），為因應未來本開發計畫開發後之交通需求，並符合基地聯外道路規定（其路寬至少須 8 公尺以上），所計畫開闢路寬 12 公尺之聯外道路，未來暫以「村里聯絡道路」之定位闢建；未來若有可能，則或可建議公路主管機關納列「鄉道」（澎 20-1）。道路開闢所涉之用地取得、第 1 次興闢，將由本處推動辦理之。工程完工之後續維護管理事宜，未來將採「交由澎湖縣政府」、或「交由當地鄉市公所」、並「由未來投資業者依其總營收之一定比例金額回饋，以利維護作業」等方案進行研議及協調。

刻由本處進行聯外道路工程設計，預計於 101 年~102 年辦理土地取得及施工。

六、墳墓遷移

本處已分別於 99 年 1 月 12 日及 99 年 7 月 2 日邀請澎湖縣政府、湖西鄉公所、隘門村辦公處等地方單位至處，並就本案開發相關課題召開協調會議（詳附件六），於本處衡酌當地民眾期望於隘門村興建納骨設施之配合遷葬意願前提下，並與澎湖縣政府、湖西鄉公所等地方單位達成初步共識，刻由澎湖縣政府辦理「林投軍人公墓增建工程」相關用地取得及委託規劃設計，目前已完成初步設計，預計本(100)年 7 月底提出細部設計審查，並於 101 年 3 月初完工。

屆時，本處將接續進行墳墓遷葬作業，預計於民國 101 年之年底前完成。

表 9-1-1 政府承諾事項及辦理時程

項次	工作內容	主辦單位	協辦單位	預計辦理時程	目前進度
一	可行性評估及先期規劃及招商階段				
1	促參法源依據之陳報與適用	本處	-	民國 99 年 ~ 100 年	進行報核書圖製作及呈報
二	開發許可及用地變更計畫階段				
1	興辦事業籌設許可	本處	-	民國 99 年 ~ 100 年	進行興辦事業計畫書圖製作及審查
2	開發許可申請	本處	-	民國 100 年	進行開發計畫書圖製作
3	用地變更編定	本處	-	民國 101 年	-
三	環境影響評估作業階段				
1	環境影響評估作業	本處	-	民國 100 年	進行環境影響說明書送審
四	政府承諾事項執行階段				
1	聯外道路土地徵收興闢	本處	澎湖縣政府	民國 101 年 ~ 102 年	刻正進行道路工程設計
2	墳墓遷移補償	本處	澎湖縣政府	民國 100 年 ~ 101 年	刻由縣府進行細部設計及工程發包

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

一、成立專責小組

本案簽約後將成立「專責小組」，協助推動本案開發及經營管理相關事宜。

二、協助解決供電、供水、電信系統

本處將協助取得本案興建營運需求所需之公用事業單位設施容量的支應，以使開發後能順利營運。

三、協助取得相關證照

本處將協助民間機構辦理核發相關合格證明文件，俾民間機構申請營利事業登記。

四、協助優惠辦法處理

(一)協助民間機構申請金融機構或特種基金提供之中長期貸款

依據促參法第 30 條規定：「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」。

(二)協助民間機構辦理租稅優惠

依據「民間機構參與公共建設適用投資抵減辦法」、「民間機構參與交通建設減免地價稅、房屋稅及契稅標準」及「民間機構參與交通建設免納營利事業所得稅辦法」規定，得以減免下列稅賦：

- 1.免納營利事業所得稅(最長五年)
- 2.抵減營利事業所得稅
- 3.進口關稅減免
- 4.地價稅、房屋稅及契稅減免
- 5.綜合所得稅減免

6.租金優惠

依據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，興建期間以地價稅計算，且營運期間則按國有出租基地六折計算。

第十章 容許民間投資附屬事業之範圍

民間機構於興建營運期限內取得興建經營權後，本處同意經營下列業務：

- 一、民間機構於本計畫用地開發經營國際觀光旅館之外，得經本處同意並依促參法及「交通部促進民間參與交通建設附屬事業容許使用項目」等規定，從事相關附屬事業之經營。
- 二、本計畫之附屬事業不適用促參法之融資及租稅優惠等規定。

第十一章 履約管理規劃

第一節 進度及品質管理機制

一、營運之基本要求

- (一)民間機構於本計畫正式營運前，應向本處報備，始得開始營運；
民間機構於隘門渡假區及相關附屬設施新建工程完工後正式營運前，應備具本處要求及相關法令須報請核准之文件，經本處及相關機關審查核准後，始得開始營運。
- (二)民間機構應將前項之核准文件送本處備查。
- (三)民間機構於取得營利事業登記証或主管機關核發之相關証照前不得營業。
- (四)民間機構自取得營業執照日起算。

二、施工及品質管理

民間機構應確保其經營管理，符合本處審核通過之投資執行計畫書、契約及相關法令所訂之各項規範與要求。

(一)施工管理

- 1.工程施工前民間機構應擬定施工計畫書送主辦機關備查。
- 2.主辦單位或其所委託之獨立查驗認證機構，有權隨時對於民間機構自行進行之工程、民間機構之承包商或分包商進行工程進行查核及監督。
- 3.民間機構不得將興建本契約工程之權利與責任之一部獲全部讓與第三人，同時程包商及分幫廠商履行不得轉包與第三人。
- 4.民間指定或變更其承包廠商或分包廠商時，應向主辦機關報備，承包廠商或分包廠商有違反工程契約之重大情事，足認嚴重影響工程品質或進度時，主辦機關有權要求民間機構更換該承包商或分包廠商。

- 5.民間機構應於興建完成後六個月內開始營運。如民間機構未能於期限內開始營運，應以書面敘明理由，請求本處同意展延，但許可年限之進行不受影響。如民間機構未取得本處同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，本處得依契約之規定辦理。
- 6.若有增建、改建計畫或變更、增加使用項目，應將其內容送經本處同意，並依法向相關機關申請取得許可。
- 7.民間機構應基於善意與合理判斷，關於營運期間與第三人簽訂所有可能影響本處權益之施工合約、貨物及材料供應合約及其他事項所為之約定，應送交本處備查

(二)品質管理

為確保工程之成果符合設計及專案品質目標，民間機構將推動並落實三級工程施工品質管理制度，承包商負責執行第一級品管，故對本工程應全盤規劃品質管制執行，本計畫應執行三級品管機制，相關分及如下說明：

- 1.第一級品管(品質管制系統)：將達成契約所規定之工程品質目標，如特性、規格、成本、有效性、壽命週期等，由承包商建立施工品質管制系統。
- 2.第二級品管(品質保證系統)：為確保工程的施工結果能符設計及規範。由民間機構建立品質保證系統。
- 3.第三級品管(工程施工查核機制)：由主辦機關確認一、二級品管之執行成效。

表 11-1-1 品管分工表

承包商 (第一級品管)	民間機構 (第二級品管)	主辦機關 (第三級品管)
1.訂定品質計畫並據以推動實施 2.成立品管組織並訂定管理責任 3.訂定施工要領 4.訂定品質管理標準 5.訂定材料及施工檢驗程序並據以執行 6.訂定自主檢查表並執行檢查 7.訂定不合格品之管制程序 8.執行矯正與預防措施 9.執行內部品質稽核 10.建立文件紀錄管理系統 11.填寫施工日報表 12.提報品管人員與更換執行不良者	1.訂定監造計畫並據以推動實施 2.成立監造組織 3.審查品質計畫並監督執行 4.審查施工計畫並監督執行 5.抽驗材料設備品質 6.抽查施工品質 7.執行品質稽核 8.建立文件紀錄管理系統 9.填寫監工日報表 10.審查品管人員資格 11.審查監造人員資格，並上網登錄品管人員及監造人員 12.應於契約內訂定相關品管規定，並編列品管費用。另得視需要設置工程督導小組	1.設置查核小組 2.實施查核 3.追蹤改善 4.辦理獎懲

民間機構應採用較佳之工法、材料、機械及資金運用，以達成各項工程之施工計畫、品質管理、成本管理、進度管理、安衛管理及環境維護之目標。民間機構於主辦機關或其委託之獨立驗證認證機關查驗本契約工程品質時，應免費妥為提供必要之設備及器具材並派員協助查驗。並應提報品質管制計畫書，其內容如下：

- 1.確立管理責任與品管組織
- 2.訂定施工要領
- 3.訂定施工品質管理標準
- 4.訂定檢驗程序

- 5.訂定自主施工檢查表
- 6.建立文件紀錄管理系統
- 7.主辦人員審核並彙整會辦人員審核意見
- 8.填報計畫審查意見表
- 9.包商依審查意見限期修正
- 10.核定後函覆承包商並副知各相關單位

三、品質稽核

依核定之品質保證系統計畫書、施工詳圖等，以及各項施工計畫，確實督導承商各部門依計畫執行本工程設計、採購、施工及試驗等項目，藉品質稽核作業，來發掘品質管制之缺失與不健全處，作為日後改進的依據。品質稽核作業程序流程如下：

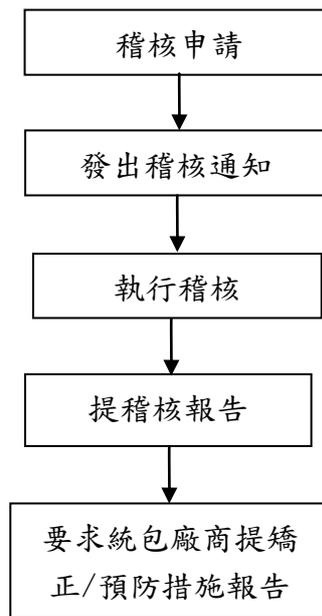


圖 11-1-1 品質稽核作業程序流程圖

第二節 控制及查核項目與時點

一、查核

- (一)本處為監督民間機構有確實履行本契約之必要，得進入本基地內為必要之行為。
- (二)本處得自行隨時查核民間機構是否有按本契約規定整建及營運，民間機構應於本處進行查核時，提出所有相關資料，不得有推諉之情形與不合作之態度。

二、安全監控與通報計畫

- (一)民間機構於提出整建計畫之同時，應就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，民間機構自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。
- (二)民間機構於提出整建施工計畫書之同時，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報本處之系統與方法予本處報備。
- (三)民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽約後十日內，將該等契約副本報本處存查。

第三節 營運績效評估指標

一、營運績效評估目的

為評估民間機構於興建營運之績效，以做為本處評估民間機構營運績效之依據，及次期招標甄審之參考，由本處依促參法第 54 條第 3 項之規定，辦理營運績效評估。

二、營運績效評估方法及項目

(一)營運績效評估方法

有關民間機構營運績效之評估，由民間機構依據自我考評表評估，自營運期限第二年開始日起，每年度屆滿後三個月內辦理績效評估一次，每次評估作業應於民間機構將該年度營運績效說明書提送本處後辦理。

建議主辦機關於簽訂投資契約後半年內設置委員會，自營運開始日起，每年度屆滿後辦理績效評估乙次，每次評估作業前 30 日，民間機構應將該年度營運績效說明書及財務報表提送主辦機關，主辦機關應將評估結果以書面並敘明予民間機構。

(二)營運績效評估

本處將依促參法第 54 條及施行細則第 62、62 條規定，於契約中訂定營運績效評估辦法，及成立營運績效評估委員會，於營運期間，每年至少一次進行營運績效之評估。並成立單一窗口，負責與得標廠商之協調及督導本計畫所簽訂特許契約之履約執行。得標廠商應依據本計畫所簽訂之特許契約，接受本處之監督。

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，將於招商文件擬定時一併將營運指標與績效訂定，以做為後續與得標廠商於特許期間評鑑與續約之考評參考。在實施上可採定期年度績效評

鑑，聘請本處人員、外界專家、學者共同組成，依所擬定之營運績效考核表，進行審核作業。經營期滿後，優良之民間機構將有優先訂約權。評鑑項目如下列各項：

表 11-3-1 營運績效評估標準表

項次	項目	權重	評估重點
1	契約履行狀況	10%	1.與主辦機關及相關機關之互動 2.是否有違約、缺失等情事 3.總體特許契約執行能力與績效
2	年度營運績效	25%	1.年度營運收支狀況 2.財務報表 3.設施設置及汰換率 4.預估下年度之營運收支
3	整體環境管理維護及設備維修情形	20%	1.是否按營運計畫與相關規定及標準設置 2.各項硬體設備維修情形，含公安檢查記錄
4	顧客滿意度及投訴率	20%	1.顧客滿意情形及遊客使用滿意度調查 2.申訴案件之處理狀況
5	下年度營運計畫	15%	1.管理運作計畫 2.空間調整及設施設置計畫 3.行銷計畫 4.費率調整計畫 5.回饋計畫執行情形 6.對於當地帶動發展程度
6	節能減碳措施	10%	1.資源回收 2.環保住宿方案

第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入

一、介入權之行使

(一)介入權

為避免民間機構於興建營運期間，因違約致本契約終止，而損及融資關係人之權益，因此依「促進民間參與公共建設法」第 52 條規定，賦予融資關係人享有介入本契約，以改善民間機構違約狀況機會之權利。

(二)介入權行使之時機

民間機構之融資機構於本計畫之興建營運一部或全部中止期間，得經本處同意於一定期限內自行或由民間機構之融資機構或其指定之其他機構介入民間機構經營，繼續辦理本計畫之興建營運。

(三)契約期間不中斷

民間機構之融資機構或其指定之其他機構，行使介入權期間，契約存續期間不中斷。

(四)契約主體不變更

民間機構之融資機構或其指定之其他機構，行使介入權後，本契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。融資機構或其指定之其他機構與民間機構之權利義務關係，在無損於本處權益之情形及本處同意下，由其雙方另訂之。

(五)指定機構之資格條件

民間機構依規定指定其他機構介入，其他機構之資格條件需符合法令規定及對投資申請人之資格條件。

二、強制接管規劃

民間機構發生下列情事經爭議缺失違約等處理後，仍無法有效

改善時，將進行接管或介入作業：

(一)施工進度嚴重落後

民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失。

(二)工程品質重大違失

工程施作違反法令或違反營運契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者。

(三)經營不善

民間機構營運期間內於公共安全、服務品質或相關管理事項違反法令或營運契約者。

第五節 接管規劃

一、許可年限屆滿之營運資產移轉

(一)營運資產移轉計畫及契約

移轉係指雙方依促參法第 54 條第 1 項規定於營運年限屆滿時所為之移轉。營運資產移轉之權利義務及細節，民間機構應於許可年限屆滿前一年提出資產移轉計畫，開始協商簽訂「資產移轉契約」，並於許可年限屆滿前半年完成「資產移轉契約」之簽訂。

二、移轉標的

(一)規定於營運年限屆滿時之移轉標的，為民間機構於整建及營運期間內依契約之規定，因整建及營運本計畫而取得之現存全部營運資產及設施。

(二)民間機構於契約期間屆滿時，應依當時最新之營運資產清冊，將本處具有所有權之「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有之營運資產(包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等)，無條件返還予本處，並點交財物及撤離人員。

(三)前項之移轉標的尚應包含使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

三、無償移轉

民間機構應將移轉標的之所有權或其他權利無償移轉予本處。

四、移轉程序

(一)編製資產目錄

民間機構應自契約簽訂日起，製作民間機構之營運資產目

錄，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並應註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，轉標的另應註明使用現況及維修狀況。於本契約許可年限內，民間機構應於每年 1 月 31 日前將前一年度最新營運資產目錄送交本處存查。

(二)各項移轉標的之移轉方式於契約書中「資產移轉契約」另行規定。

(三)民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

(四)雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

五、移轉時及移轉後之權利義務

(一)移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除本處書面同意者外，民間機構應於許可年限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予本處，不得因無償而以任何方式妨礙資產之移轉與本處。

(二)民間機構方依本移轉予本處之資產，除雙方另為協議外，民間機構均應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。

(三)民間機構擔保全部營運資產於移轉予本處時，應處於正常保養之良好狀況，其維修狀況亦均符合製造商及政府規定之安全標準，並可正常使用。

(四)不屬於移轉範圍內物品之處理

1.民間機構將屬其所有、持有或占有而不需移轉本處之物品，於本處所定之期限內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用由民間機構負擔。

2.如民間機構於前項期限屆滿後仍未搬離者，則視為已拋棄其所有權或其他權利，本處得逕為任何處置，並向民間機構請求處置所生之一切費用。

第十二章 移轉規劃

一、資產

(一)資產目錄

- 1.民間機構應製作資產目錄，隨時將其資產逐項詳細登載，並應註明取得該項資產、權利之名稱、種類、取得時間、使用年限、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。
- 2.民間機構應提送財務報表及其營運期限屆滿前 30 日，將最新資產目錄送交本處查考，本處並有權隨時派員加以檢查。

(二)資產檢查

民間機構同意於營運期限屆滿前 5 年、6 年及前 1 年應分別由本處進行資產檢查，勘驗其可供使用情形，本處並得根據檢查結果，要求民間機構進行必要之維修。

(三)除去資產負擔

對於土地、建物及其定額附著物，及其他營運資產如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉予政府前，除去該等資產上一切負擔。

二、移轉方式

於契約期間屆滿，或因可歸責於民間機構之事由，致契約終止時，民間機構應依當時最新之資產目錄於 30 日內，將所列資產無條件無償移轉或返還予本處，並於本處現實佔有前述資產前，民間機構同意為本處之利益佔有該資產，由本處取得間接佔有，以代替現實交付。

(一)動產移轉

民間機構移轉之資產如為動產者，民間機構應於契約屆滿或終止日起 10 日內，交付應移轉之動產予本處或其指定之人。

在現實交付前，民間機構應為本處之利益繼續佔有動產。

(二)不動產移轉

民間機構依本章規定移轉之資產如為不動產（及其附著於定額設施）者，民間機構應於契約屆滿，或終止日前塗銷其上所有負擔及權利，並備妥相關過戶申請文件與本處共同辦理過戶手續，但本處另有書面同意無須塗銷之負擔及權利者，不在此限。雙方同意應互相全力配合完成所有過戶手續。

(三)權利移轉

民間機構對於無法移轉之權利，應自行或促使該權利人對本處或其指定之人為必要之授權，惟該授權內容，應為無償。

(四)軟體及技術移轉

民間機構將資產移轉本處時，應為下列之軟體及技術之移轉：

- 1.民間機構為有效進行、使用及管理本計畫開發或營運所需之電腦軟體，或所建立之電腦資料庫系統等資料，應一併完整移轉予本處繼續運作使用。
- 2.民間機構同意一併移轉，或經授權方式移轉本計畫設備、機器等操作技術以及所有與營運、維修相關之必要技術予本處，應無償提供技術支援三個月。

三、人員訓練

民間機構對其移轉予本處之資產，基於本處對本計畫未來繼續營運之需要，不得拒絕對本處或其指定之人，按移轉資產性質之不同，就有關機器設備之使用、操作等，對本處提供人員施予訓練，其訓練計畫內容，屆時由雙方商議與協調之。

四、物品遷移

(一)自費遷離

民間機構應將屬於其所有、持有或佔有，且未移轉予本處之物品，以自費方式於移轉生效日前，或其他由本處所定，或雙方商議與協調之期限內，將該等物品遷離本計畫用地。

(二) 期限屆滿未遷離

前項之物品若於期限屆滿時未及遷離者，民間機構應將該物品包裝、收拾、堆置妥當，並確保其無妨礙本處營運、作業之虞或任何安全方面之顧慮。若民間機構於上述期限屆滿後 2 個月內仍未搬離者，則視同民間機構已拋棄其所有權及其他權利。民間機構違反本條規定時，本處得逕為任何處置，並向民間機構請求償還因該處置所生之一切費用。

五、移轉程序

民間機構應於契約屆滿前 6 個月，或契約終止前 2 個月，就資產移轉之細節及相關程序，提送營運資產移轉之交接計畫予本處審查。本處於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

六、瑕疵擔保

民間機構移轉予本處之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於移轉予本處時，並無權利瑕疵、滅失、減少通常效用、保證品質等物之瑕疵。民間機構移轉予本處之所有資產均須維持勘用之狀態。民間機構若有對該資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與本處或本處指定之第三人。

七、未依期限之處理

民間機構未依移轉資產者，每逾一日處懲罰性違約金，至其依約履行完畢之日止，本處如受有其他損害並得請求賠償；民間機構如逾期 20 日以上者，本處得逕行收回土地、地上物及各項設備，民間機構不得異議；本處收回前，如民間機構繼續營業者，每日應賠償民間機構每日總營業收入計算 2 倍之損害金予本處。

第十三章 後續作業事項及期程

第一節 作業流程

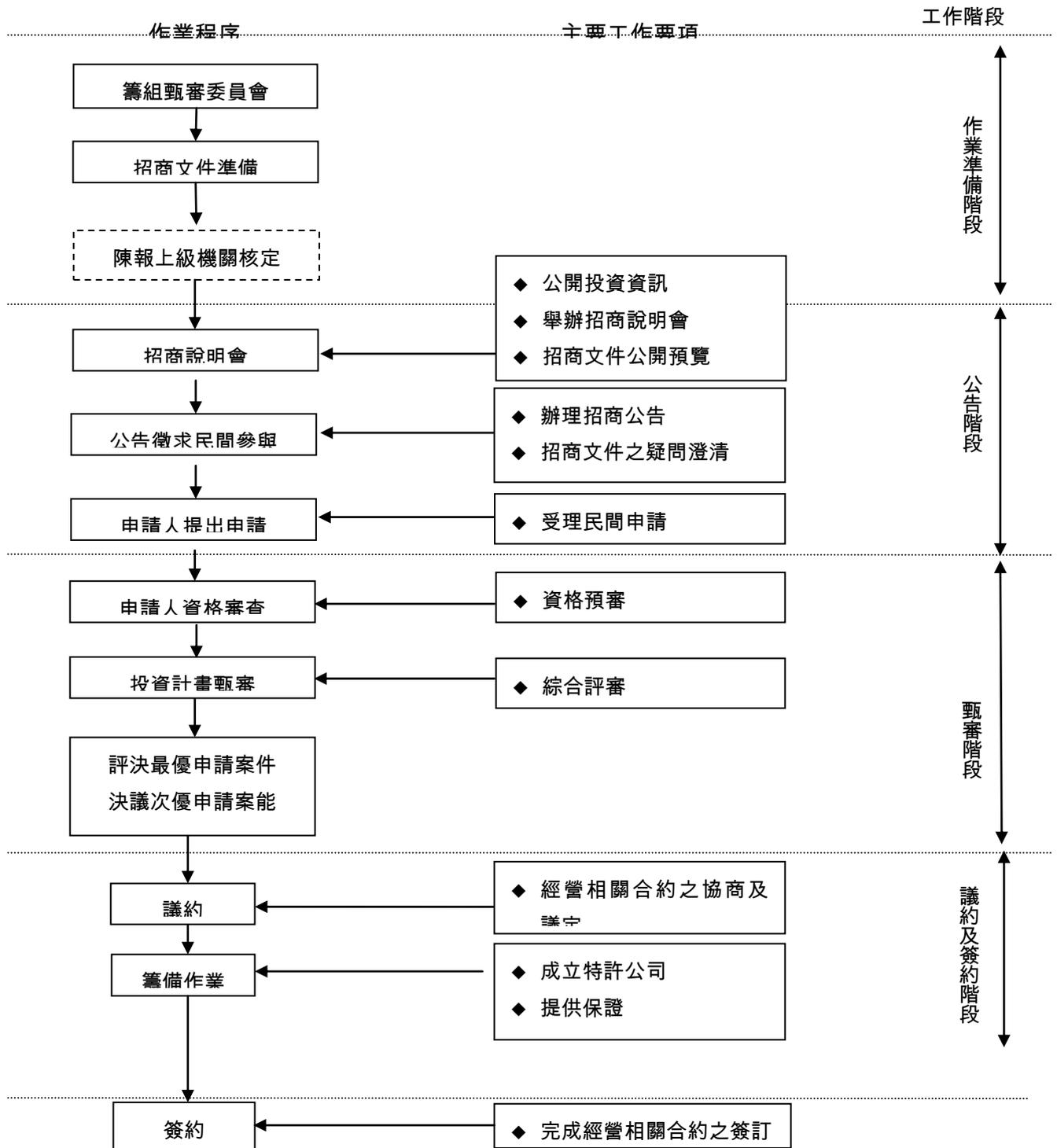


圖 13-1-1 招商及前置作業事項辦理流程圖

第二節 期程規劃

本計畫進行興辦事業計畫推薦申請同時申請核定准予適用促參法，預定於 100 年 7 月開始辦理公開招商前置作業，並於 99~101 年由政府完成環評作業、用地變更及甄選投資者，並辦理簽約，依促參法相關規定取得土地技術開發權利，預計於民國 102 年交付土地即開始興建作業，設定興建年期為 3 年，許可開發年期為 40 年。

表 13-2-1 招商作業進度表

工作階段	工作內容	預定時程
招商準備階段	1.招商文件初擬 2.籌辦招商說明會 3.依招商說明會意見修招商文件並召開甄審會	90 天
公告階段	1.公告招商文件，並辦理招商文件釋疑等作業	60 天
甄選階段	1.申請人資格審查	30 天
	2.投資計畫書甄審	60 天
議約	接獲主辦單位通知為最優申請人通知之翌日起 30 天內議約完成	30 天
簽約	接獲主辦單位通知為最優申請人通知之翌日起 60 天完成民間機構之公司設立登記、興建營運 契約及設定地上權契約之簽訂	60 天