

## 附錄一 潛在廠商訪談記錄

### 一、九族文化村

日期：95年3月8日

對象：洪總經理天理

地點：九族文化村

聯絡電話：049-2895361

訪談內容：

#### (一)對日月潭住宿設施供給與需求之看法

日月潭目前住宿供給明顯不足，依統計，來南投遊客中，約43%~45%會留宿，921地震前南投鄰近旅遊線約提供15,000個床位，921後減為10,000個床位，近年受各颱風、水災影響（如溪頭、杉林溪、信義、東埔、草嶺、谷關等地區），已銳減為5,000個床位左右，供給量明顯不足，以往盛況不再，遊客大多往墾丁旅遊。

#### (二)本基地提供為旅館開發是否適宜（區位條件之優缺點）

優點：

- 1.可塑造寧靜渡假之渡假旅館。
- 2.本基地為日月潭周邊僅存之大面積旅館基地。

缺點：

- 1.不鄰湖，視野差，一般旅館業者偏好度較差。
- 2.為填土區，地質穩定度勘慮。
- 3.未來鄰水，建議與管理處址對調。
- 4.區位離現有聚較遠，無法集市。

#### (三)本基地開發主要客源為何（本國或外國旅客）

來九族以本國遊客為主，大陸遊客每年約一萬多人，依統計結果，大陸來台旅客中，約70%旅各會至日月潭，至日月潭之70%會來九族，唯受旅行社操作之影響，近年

大陸遊客漸減（每天 35 美元，需含吃、住、交通及參觀等）；至於至開發基地之主要客源，則視未來定位。

#### **(四)旅館開發之定位（旅館等級）、房間數及定價（5000 以上，3000~5000，3000 以下）**

建議引進較大量體，具規模與精緻度之旅館，客房數建議為 300 間，並同時包含高等級與中等級之客房，不要走平價路線，中等級收費在 2000~3000 元左右，高等級在 6000~8000 元左右。依經驗值告訴我們，定價太低，生命週期短，後期會很難經營。

#### **(五)旅館開發之投資金額(或每房之造價)**

- 1.一般旅館造價每房大約 200~400 萬間，都市地區較高，大約 400 萬左右。
- 2.觀光地區客房尺度不宜太小，約 10~13 坪(含衛浴)，較易形塑休閒渡假之氣氛。

#### **(六)整體開發可行性(如財務、住房率)之關鍵因素**

本區成功之關鍵，乃為全區之完善規劃(佔 70%)，包括定位、分區、整體感覺等，並要塑造具獨立與特色之休閒渡假旅館，遊客能至此釋放緊張之心情。

#### **(七)提高民間投資誘因之建議(或公部門應投資之項目)**

建議向山設置步道，增加誘因。

#### **(八)BOT 可行性之綜合建議**

- 1.南投要發展觀光，旅館業佔很重要的一地位，應給予正面的鼓勵，日月潭大多為小規模旅館，建議興建規模較大之住宿設施。
- 2.旅館發展區位建議與管理處址對調，利用緊鄰之湖域，發展小型水域活動（不一定需設置碼頭，可塑造如白沙灘等），夜間提供水上音樂會，使其能與環潭區市場區隔。

綜合觀之，本案尚屬可行，未來本公司是否會投資，尚屬未知數，唯完善的整體規劃乃為成功之決戰點，會納入評估。

## 二、永豐棧麗緻酒店

日期：95年3月9日、3月17日

對象：何董事長豐棧、陳協理榆鈞

地點：永豐棧麗緻酒店

聯絡電話：04-23230778

訪談內容：

### (一)對日月潭住宿設施供給與需求之看法

日月潭目前住宿供給而言，目前僅有涵碧樓屬較高品質之住宿，未來尚可增加150-200間之高品質旅館，但旅遊配套遊程應再加強。

### (二)本基地提供為旅館開發是否適宜（區位條件之優缺點）

基地是否適宜開發旅館，需至現地看過之後才能回答。但就大環境而言，墾丁是首選，日月潭則為次要選擇。

### (三)本基地開發主要客源為何（本國或外國旅客）

因應三通後大陸旅客必遊之日月潭及阿里山，其潛力高，另國民旅遊部份亦為主要客源。

### (四)旅館開發之定位（旅館等級）、房間數及定價（5000以上，3000~5000，3000以下）

若為永豐棧開發的話應該會以150間客房、高精緻度、高價位之旅館為主。

### (五)整體開發可行性(如財務、住房率)之關鍵因素

開發成功的關鍵主要以旅館之軟體及服務部份為主要因素。如永豐棧麗緻之回住率高達八成以上。

### 三、福華大飯店

日期：95 年 3 月 10 日

對象：藍經理明鑑

地點：台北福華飯店

訪談內容：

#### (一)對日月潭住宿設施供給與需求之看法

整體而言，日月潭地區之住宿需求仍大於其供給量。

#### (二)本基地提供為旅館開發是否適宜（區位條件之優缺點）

基地無面臨湖域，其區位條件較差。可考慮與北側行政中心對調。

#### (三)本基地開發主要客源為何（本國或外國旅客）

日月潭為國內重要之國際旅客造訪據點，可朝此客層思考。

#### (四)旅館開發之定位（旅館等級）、房間數及定價（5000 以上，3000~5000，3000 以下）

建議以提供中高價位之旅館，以確保住宿品質。

#### (五)旅館開發之投資金額(或每房之造價)

投資金額應考慮未來房間訂價一併思考。

#### (六)整體開發可行性(如財務、住房率)之關鍵因素

目前至日月潭旅遊之保留時間不長，致住宿之需求相對降低，應加強各景觀及遊程之配套措施，以增加住宿率。

#### 四、美麗華關係企業

日期：95 年 3 月 29 日

對象：連錦樹先生

地點：美麗華購物中心

聯絡電話：02-85021666、0917373080

訪談內容：

##### (一)對日月潭住宿設施供給與需求之看法

日月潭因交通便捷之故，應有延長旅遊停留之設施，以確保住宿需求之增加。

##### (二)本基地提供為旅館開發是否適宜（區位條件之優缺點）

基地無面湖景觀，將影響投資者意願。

##### (三)本基地開發主要客源為何（本國或外國旅客）

著眼於三通後，大陸人士來台旅客之增加，可平衡國內旅遊尖峰之住宿需求。

##### (四)旅館開發之定位（旅館等級）、房間數及定價（5000 以上，3000~5000，3000 以下）

基地可用樓地板很大，可採分期開發方式，初期以 200~250 間規模之三星級旅館，收費在 3000 元以下較為可行。

##### (五)旅館開發之投資金額(或每房之造價)

房間造價每坪約 12 萬元，總投資額約 4-5 億元。

##### (六)整體開發可行性(如財務、住房率)之關鍵因素

住房率之高低乃為開發成功之關鍵因素，若能開放三通，則本案之可行性極高。

##### (七)提高民間投資誘因之建議(或公部門應投資之項目)

建議公部門應增加日月潭之宣導，另建議基地可與管理處位置對調，以利旅館可親近水域。

五、南仁湖集團(南仁湖育樂股份有限公司、海景世界企業股份有限公司、高速公路清水服務區、關西服務區、泰安服務區、國立海洋生物博物館、澎湖海洋生物中心附屬水族館)

日期：95 年 4 月 4 日

對象：李總裁清波

訪談內容：

(一)本基地提供為旅館開發是否適宜（區位條件之優缺點）

與水社地區吵雜環境區隔，保持寧靜，尚屬可行。

(二)旅館開發之定位（旅館等級）、房間數及定價（5000 以上，3000~5000，3000 以下）

本案建議走金字塔頂端之客層。

(三)整體開發可行性(如財務、住房率)之關鍵因素

權利金之金額、給付年期與委託年期，均會影響投資意願。

考量評估未來別墅產品之可行性。

(四)BOT 可行性之綜合建議

本案具有深入評估之參考，請密切告知進度。