

## 附錄二 會議紀錄辦理情形

### 一、可行性評估簡報會議紀錄辦理情形

開會時間：九十五年二月七日下午二時

開會地點：日月潭國家風景管理處一樓會議室

主持人：林處長芳明 紀錄：蔡孟勳

出席單位與人員：詳簽到簿

會議紀錄辦理情形：

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
潘委員乃欣	1.在財務可行性分析的成本分析部份，應考量有形資產毀壞重置的費用。	本案已於投資活動現金流量部份以「重大修繕費」提列投資金額的15%作為有形資產毀壞重置的費用，詳見可行性評估 P.5-2~5-3。
	2.IRR 應大於期望報酬率而非折現率，若加入其他參數、誤差值，是否為不可行。若12年可回收，IRR應不只10點多，應再高一點。	經重新檢討定價策略與投資金額後，預估本計畫IRR為15.06%，詳P.5-9。
	3.生態公園未來如由公部門投資興建後，交由BOT廠商認養，應納入廠商經營管理成本。	本計畫已編列每年營業額4%為修繕費用，依財務預估每年約一千萬元以上，且認養生態公園之費用支出不高，應可包含於整體修繕費用中，故本計畫並不另外編列為營業支出項目。
	4.應洽潛在廠商調查投資意願。	遵照辦理。
	5.敏感度分析應該要上下調整參數設定，以看出整個變化。	遵照辦理，除敏感度分析外，進一步作情境分析以了解本案財務可行的上下限，詳P.5-13。
謝委員金隆	1.向山區位條件較差，應規劃多元化的設施使其功能齊全，並考量發展溫泉提供定點旅遊，較有可能成功。	本計畫朝向多元化發展，並建議未來特許公司能將本基地定位為目的型渡假基地。唯本基地周圍經地質調查結果，鄰近地區並無溫泉脈絡，因此無法發展溫泉旅館。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員金隆	2.依一般經驗，旅館經營之人事費用為 30%-33%，住房率需達 55%以上，方有收益。本案工程款的估算偏低，尚未考量旅館經營 5-7 年後再裝修問題。	1.經檢討投資金額上修為 10 億元，概估平均每房造價為 500 萬元，以符合房間定價為平均造價千分之一之原則。 2.再裝修問題於投資活動現金流量部份以「重大修繕費」提列投資金額的 15%作為未來再裝修之資本支出。
	3.日月潭不缺中等價位的旅館，價位可再提高。向山旅館未來的競爭者可能是涵碧樓、中信晶園、水沙澗觀光飯店。	遵照辦理。
	4.自來水規劃用水總量 165 噸不夠，1 個房間平均需要 1.5 噸。	遵照辦理，已修正，詳先期計畫 P.3-10。
	5.向山旅館住宿房價的計算應算淨房價，如鴻賓休閒渡假旅棧的房價其實包含了早餐與遊湖，應扣除。	由於各個旅館的房價含附項目不一，且成本各異，加上本案目前屬先期規劃評估案，在住宿的收入與成本僅以總額計算。
	6.在營運收入方面，應考量每年颱風造成住房率下降的收入影響。	於敏感性分析中納入營業收入考量分析，詳 P.5-11。
	7.在土地租金方面，應考量由電力事業用地變更為旅遊事業專用區後，政府對於公告地價調漲時對旅館經營成本預估的影響。	遵照辦理，考量未來大幅漲價風險，將依涵碧樓之申報地價的 80%作為本案申報地價，據以計算土地租金，每年再以 2%調漲，另於促進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二條業有因應地價大幅調漲之機制，本案擬於後續研擬投資契約時詳加規範，詳 P.5-5~5-6。
	8.有關表 5-12 現金流量表土地租金、開發權利金、營運權利金、房屋稅及營業稅等營業支出可能使投資廠商在第 10 年即繳不出土地租金，請檢討廠商在財務上是否能負擔。	業已重新檢討相關財務分析之引用參數加以評估，詳財務可行性分析內容。
謝委員台興	1.報告書中引用的未來至民國 100 年遊客人數資料，與管理處觀光整體發展計畫預估民國 101 年的遊客人數資料不同（差了 1 倍），應修正使其合理化。	依據日管處委託調查之「日月潭國家風景區遊客意見調查及遊客量推估」顯示 94 年 1-11 月份日月潭國家風景區之遊客為 2432614 人次，已達觀光整體發展計畫 101 年之遊客量，故本計畫乃以「日月潭國家風景區遊客意見調查及遊客量推估」之推估結果做為引用依據。
	2.日月潭不欠缺民宿等低價位的旅館，應發展中高價位旅館。	遵照辦理，本計畫已將房價調昇為每房 5,300 元。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員台興	3.向山旅館應發展定點旅遊，宜有足夠的設施，才能留住遊客。	遵照辦理，本計畫建議未來特許公司能將本基地定位為目的型度假基地，朝多元化發展。
	4.5-4 頁之 5 億 400 萬元與後面 5-12 頁 5 億 8 千 8 百萬不合，請修正。	遵照辦理，本旅館區之開發經費為拾億元。
	5.依促參法第 36 條，前 5 年免稅，報表內表示要繳 25%營業稅，請修正。	遵照辦理，詳 P.5-15，表 5-14。
	6.表 5-12 數字，營運收入第 11 年起，數字少了 4.76，請修正。	遵照辦理，詳 P.5-15，表 5-14。
	7.報告書內保險費 2.5%偏高，保險公司收費為千分之三，一般業界估算之保險費為千分之五，請檢討修正。	遵照辦理，詳 P.5-8。
	8.有關向山生態公園的相關設施，不應列政府承諾事項。	遵照辦理，詳 P.8-13~8-14。
	9.依交通部 94 年公布之資料，大客車非假日載 33 人、假日載 36 人，小客車載 2.2 人，請更正。	遵照辦理，詳 P.7-6 及先期計畫 P.3-9。
	10.建議日月潭管理處先辦理環境影響評估作業。	建請管理處配合辦理。
交通部觀光局林科長崇智	1.就財務可行性方面，應參考本局及友處其他已簽約之旅館 BOT 的案例，引用其計算資料，做為經驗值。另應先了解旅館業者對於相關數據的算法，與報告書之數據是否符合，以利未來案件之推動。	遵照辦理。
	2.本案目前定位為觀光旅館，引用的部分參考數據卻為國際觀光旅館，是否符合觀光旅館營運的趨勢，應先了解日月潭當地觀光旅館特色再進行分析，而非僅引用二手資料。	1.本案先前已先針對日月潭地區進行問卷調查與現地勘查，並由二手資料佐證本案財務分析之引用。 2.本案所謂觀光旅館等級定位係為規範投資廠商之最低門檻，未來投資廠商可依其經營理念籌設一般或國際觀光旅館皆可為本案所允許。另一般觀光旅館之數量較少，故本案乃以國際觀光旅館之營運分析報告作為本案財務分析之參考依據。
	3.平價旅館亦可考量高價位，高品質的服務。	遵照辦理。
	4.使用向山行政中心的道路在法規上應先分析是否符合法令規範、並分析其優缺點，讓管理處審酌採用。	本計畫未來主管機關與向山行政中心均為日管處，且於土地使用分區管制亦無法通用之問題，惟其設計仍應配合未來行政中心之設計，建議管理處予以考量。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
交通部觀光局林科長崇智	5.報告書建議向山行政中心附屬之咖啡賣店區由 BOT 業者優先承攬，兩案標的不同，不宜併為一案處理。	遵照辦理，業已刪除原規劃建議事項。
	6.規劃單位應將辦理事項的時程、程序表、配合單位等資料整理好給管理處進行內部管控。	遵照辦理。
行政院農業委員會林務局南投林區管理處吳技正金霞	1.查該規劃地點屬戀大事業區第 28 林班地範圍，尚未完成林班地解除程序，請更正可行評估報告書第 1-10 頁內容。	遵照辦理，已修正。
	2.關於本案林班地解除事宜，請依行政院農業委員會 92 年 3 月 18 日農林字第 0920111960 號函示，宜俟「日月潭風景特定區觀光發展整體計畫」、「日月潭風景區規劃鼓勵民間投資旅館區案」，奉行政院核定後才行辦理。	遵照辦理。
	3.若確定於向山區位內規劃步道，請依行政院 94 年 1 月 19 日核議之「國土復育策略方案暨行動計畫」及森林法規定辦理用地手續。	遵照辦理。
臺灣電力股份有限公司簡科長進興	1.1-6 頁台電公告限制開發範圍圖為舊有資料，請更正。	遵照辦理，已更新。
	2.1-14 頁、8-12 頁向山湖中湖規劃位於台電公告限制開發範圍不可行。	遵照辦理，已刪除湖中湖內容。
	3.報告書 1-12 頁規劃電力博物館部分，目前已無是項規劃，建議修正為大觀、明潭發電廠開放供民眾參觀。	遵照辦理，已配合修正。
	4.向山旅館若排放污水至日月潭，污水需經二級處理，提高放流水標準。	遵照辦理，詳先期計畫 P.3-11 公共設施計畫。
	5.向山旅館規劃之游泳池用水若於日月潭內抽水，台電公司可向旅館業者收取發電損失補償費。	本計畫泳池用水為自來水，非由日月潭抽水。
南投縣政府交通旅遊局陳技士政宏	1.本案推動有助於日月潭假日住宿需求，縣府樂觀其成。	敬悉。
	2.建議第一次招商說明會應在可行性評估定案前即召開，以了解業者意願，如房價 3,500 元是否太低。	遵照辦理。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
南投縣政府交通旅遊局陳技士政宏	3.5-7 頁應提供公告地價資料。	本計畫現有公告現值為 150 元，唯因未來變更為旅遊專用區後，公告現值將大幅提昇，因此，本計畫財務試算時，將參考現有水社遊客中心、九龍口、涵碧樓及德化社等旅館區或旅遊專用區之公告現值，以降低未來之落差，詳 P.5-5~5-6。
	4.5-7 頁的計算應更詳細，如興建期、營運期的土地租金計算方式不同，應詳列。	遵照辦理，興建期土地租金參照財政部「促進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」規定辦理，詳 P.5-5。
曾課長麗紋	1.為增加遊客客源，建議向山旅館加入養生、銀髮族旅遊的功能。	遵照辦理。
莊技正右孟	1.本案若需俟「日月潭風景特定區觀光發展整體計畫」奉行政院核定後再行辦理解除林班地，因目前該計畫仍未獲行政院核定，應思考其他方式解決。	擬遵照林務局意見辦理後續事宜。
	2.向山湖中湖的規劃位於限制水域不可行，向山生態公園規劃於涵養水源的保護區其可行性亦不高。	配合台電限制公告範圍，刪除湖中湖構想；整體構想中，向山生態公園未來開發仍以生態保育為主，僅建議提供生態賞景步道及觀景亭，對環境生態衝擊影響不大，建議未來可向林務局提出申請，提高本區之誘因。
	3.向山原管理處規劃設計完成之人行步道、自行車道建議納入評估分析。	經檢視目前管理處規劃之路徑(尚未興設)因與本案許可投資範圍稍有重疊，建請管理處重新考量。
涂代理課長振昇	1.有關建築強度未使用最高法定強度，若再提高會影響整個計算方式。	現有規土劃之土地使用僅供投資廠商參考，未來投資廠商仍可依最高法令強度規範下進行本案之投資開發。
	2.景觀分析應加入本處規劃之向山行政中心、人行步道、自行車道。	遵照辦理。
高代理課長慈穗	1.本案用地的地籍及使用面積已有最新資料，請配合修正。	遵照辦理，已更新，詳 P.1-2 及 P.1-11。
	2.本案地質資料，請依本處 94 年 9 月辦理之「2008 觀光客倍增計畫、地景系列、日月潭風景線工程向山行政中心及水社公園地質調查」之資料，補充更新。	遵照辦理，已更新，P.1-4 及 P.4-2。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
高代理課 長慈穗	3.向山旅館南側之電力事業用地管理機關為國有財產局，但使用需經台電公司同意，建議規劃單位進行符合使用的規劃，以增加本案的吸引力。	考量台電公司立場，未來向山旅館南側之電力事業用地進行綠美化工程時，將設置植栽綠籬，阻隔遊客進入，形成一緩衝綠廊。
	4.旅館的外觀應與本處向山行政中心規劃的外觀相融合。	遵照辦理，詳第一章第三節。
結論	1.請規劃單位引用資料時，註明引用資料來源。	遵照辦理。
	2.本案旅館應定位為中高價位觀光旅館。	遵照辦理。
	3.請規劃單位蒐集引用現有旅館BOT案的相關資料，以為規劃之參考。	遵照辦理。
	4.有關財務可行性、工程技術可行性等部份，建請規劃單位再請教經驗效益較佳之觀光旅館及潛在廠商。	遵照辦理。
	5.向山旅館應朝定點旅遊發展，加強服務設施，增加遊客停留時間。	遵照辦理。
	6.請規劃單位蒐集於向山地區定案之相關計劃（含本處部分），並進行參考分析。	遵照辦理。
	7.本處原則同意規劃單位所提可行性評估簡報，請規劃單位依與會人員意見修正可行性評估報告書，並依約推動後續作業事宜。	遵照辦理。

臨時動議：無。

散會：同日下午 17 時 00 分

## 二、先期規劃期初簡報會議紀錄辦理情形

開會時間：九十五年四月十一日(星期二)下午二時

開會地點：日月潭國家風景管理處一樓會議室

主持人：林處長芳明 紀錄：蔡孟勳

出席單位與人員：詳簽到簿

會議紀錄辦理情形：

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
潘委員乃欣(書面審查意見)	1.規劃單位應將上次會議結論，建議事項及回覆說明放在附件供委員了解其執行狀況。	遵照辦理。
	2.潛在廠商之意願調查分析為何？	遵照辦理，詳附錄一及 ps2-15 之彙整資料。
	3.在 pg5-13 中，情境分析中，情境分析變動因子選擇房價與住房率同時變動是否合理，建議以單因子變化來計算其變動影響結果，同時當房價改變，其工程成本是否亦隨之改變，是否已考慮此一問題？	敏感度分析即為單因子變動分析，其中包括營運收入、營運成本、權利金、營建成本與折現率等單因子變動分析，詳 p5-11~p5-13。 透過敏感性分析分析本案各項財務評估中，以營運收入項之影響性最大，故針對營運收入中兩項主要變數進行情境分析，即以樂觀情境與保守情境測度在最樂觀與最悲觀的營收情境下之本案財務可行性。此外，工程成本會反應旅館房價結構，亦即工程成本提高則房價相對提高，其屬同向變動，然相較於住房率而言，工程成本對房價影響性則顯然為低，是故本案僅針對房價與住房率進行情境分析。
謝委員金隆(書面審查意見)	目前日月潭地區代表性高等級之飯店；僅為涵碧樓寡占；區域內已有多家現代化旅館興建中，未來數年日月潭將成為多家爭鳴；咸信市場經營機制將產生變化，形成多頭競爭；住房率、平均房價及各項收入將產生劇變，基此，本人建議如下： 1.住房率、平均房價請再精估；以免影響財務試算合理性。	敬悉，本案已透過實地市場調查環湖地區各類飯店或民宿之價位水平與區域旅館住房率現況，並透過遊客問卷(詳計畫書內容分析)之需求價位調查，配合考量本案基地區位之特性以及本案旅館之最適定位後，再結合參考觀光局所作「國際觀光旅館營運分析報告」中風景區之國際觀光旅館營業成本結構分類與比例，決定本案財務分析之各項收入與成本，依據本案為先期規劃案之特性，作保守性預估及風險評估應較為妥適。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員金隆(書面審查意見)	2.財務報表過於樂觀(諸如：客房、餐飲及其他收入等)。	本案透過市場調查與區域旅館供需現況與趨勢分析後建議以團體客層之中高價位旅館定位，再配合本案開發成本決定本案房價，至於遊憩量的推估則參考 2002 年所作的「日月潭國家風景區遊客意見調查及遊客量推估」來決定並推算本案客房收入，至於餐飲收與與其他收入則參考觀光局所作之「國際觀光旅館營運分析報告」中風景區之國際觀光旅館營業收入結構與比例所決定之，並考量本案為先期規劃案已作保守性預估及風險評估。
	3.人事費用(含勞、健保及 6%)顯為低估；又最高主管每月十萬元(含前述項目)；顯為偏低；如年營業能達近二億；主管薪資應有十五萬以上水準；當然地區性會有些微增減，但本人覺得偏低。	本案人事費用及各項飯店成本多為比例概估法，除參考歷年「國際觀光旅館營運分析報告」所顯示之薪資及相關費用約佔總費用的 30%~40%比例外，並參考本案先期規劃之保守估計與本區域之地域特性與本案營業收益保守估計之狀況，故應屬合理範圍。
	4.各項保險費用(如：火險、地震險、颱風險、雇主險、第三責任險、意外險、停車場責任險等等)所費不貲；宜請特別估算。	敬悉，本案為先期規劃案，非營運廠商提送之開發營運計畫書，故除參考一般市場分析，各類保險費之估算參考依據(如火、地震險以建築物造價為準)外，並參考觀光局所作之國際觀光旅館營運分析報告中風景區之國際觀光旅館營業成本結構分類與比例，是故本案係以營業額比例概估法，涵蓋本案保險成本之全部估算，應屬符合市場水準。
	5.十億資產 BOT 使用五十年，資產需維護堪用且需維持水準以上；故需特別考量有關修繕、裝修及設備更新等項目之費用，宜請檢討修繕費是否得宜。	<p>本案評估建築物維護成本項目為修繕費與重大修繕費，說明如下：</p> <p>修繕費屬費用支出項目，為每年建築物、設備維護費用，依每年總營收的 4% 提列之。</p> <p>重大修繕費屬資本支出項目，為建物、設備於一定期間內須進行更換維護者，於評估年期內每 5 年提列重置提撥款計算重大修繕費，共提列總興建成本 15%。</p> <p>綜上，將上述提列費用折現至營運基準年則有 2.92 億，約佔興建成本近 3 成，應屬合理。</p>



與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員台興	1.規劃單位對於市場環境現況了解的精準度已符合需求。	敬悉。
	2.投資業者經營不下去，應該結束其經營而非延長其經營期限，請規劃單位檢討修正。	遵照辦理。本案所稱延長經營期限之議，係為考量業者因遇不可抗力風險時所採取之因應策略，以保障其權益而訂。然若發生可歸責投資業者所產生經營不善之問題，則屬於其違約或缺失之情況，其解決之道將於本案後續提出投資契約草案時，一併提出說明。
	3.有關向山旅館借用向山行政中心出入道路需符合建築執照申請相關規定，若不符合建築執照申請相關規定，投資業者則必需有自己的道路，若符合建築執照申請相關規定，才可將向山旅館借用向山行政中心出入道路列為管理處承諾事項。	建請管理處先行向南投縣政府申請指定建築線，以確定是否符合建築法之規定。
	4.政府不給廠商有解約權，需照合約執行，除非廠商經營不下去，才終止合約。另外請規劃單位留意不可抗力因素出現導致需解約時，如何妥善處理圓滿收場，請規劃單位提出具體建議作法。	遵照辦理。此部份係涉契約內容，將於後續報告中提出說明。
	5.向山行政中心污水處理設施僅供 200 人使用，若再加上向山旅館則需擴大為 6、700 人使用，況且向山行政中心將提早動工，故向山行政中心與向山旅館的污水處理設施應分開處理。至於向山旅館是否需施設地下污水管線連接至水社污水處理廠，建議等公路單位進行道路拓寬時，再考量是否一併辦理管線埋設。	依會議結論向山行政中心與向山旅館之污水處理設備將分開處理。
交通部觀光局林科長崇智	1.向山旅館可否借用向山行政中心的道路進出，請再釐清。	建請管理處先行向南投縣政府申請指定建築線，以確定是否符合建築法之規定。
	2.環境影響評估何時做，由業者或管理處誰做？請規劃單位評估建議，再由管理處做決定，屬政府應辦事項或協助事項需釐清。	為避免由管理處辦理環評後不符投資業者之需求，需造成投資業者日後須再提出環評案變更之重覆審查之困擾，本案乃修正建議由投資業者自行辦理環評作業，詳p. 7-18。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
交通部觀光局林科長崇智	3.財務分析屬試算性質，未來住房之訂價，是否需規範投資業者。最低權利金的金額將會影響到廠商進駐的意願，最低權利金的金額為投資的最低門檻，請規劃單位應協助管理處考量。	本計畫財務屬試算性質，未來不需規範投資業者，僅訂定投資者最低之門檻。
	4.風險分析的部份，有一些不是管理處應負的責任，如報告書中提及因旅館業者經營不善，管理處有延長營運期限的責任，恐會造成管理處之困擾，請逐一檢視修正。	遵照辦理。本案所稱延長經營期限之議，係為考量業者因遇不可抗力風險時所採取之因應策略，以保障其權益而訂。然若發生可歸責投資業者所產生經營不善之問題，則屬於其違約或缺失之情況，其解決之道將於本案後續提出投資契約草案時，一併提出說明。
	5.辦理期程應不只促參法制式規定的部份，應再整合所有應做的行政程序，應作何事由誰做等皆應列出。	遵照辦理。
	6.年營收在 3.5 億元以下，經營權利金以 3%計算，3.5 億至 5.5 億則以 3.5%計算，5.5 億以上則以 4%計算，是經驗值或制式的格式，其依據為何，請補充說明。	敬悉，本案營運權利金乃依「風險共攤、利益共享」之原則，依據級距制分級後比率估算，期中比率估算係採目標搜尋法，由 15%之 IRR 反算之
	7.報告書中提及未來相關證照之取得由特許公司自行取得之，屬制式寫法，未來有那些證照應由誰取得，規劃單位應敘明清楚。	遵照辦理，詳先期計畫 p3-17。
行政院農業委員會林務局南投林區管理處吳技正金霞	1.查該規劃地點屬戀大事業區第 28 林班地範圍，尚未完成林班地解除程序，請依規定辦理林班地解除。	遵照辦理。
	2.若確定於向山區位內規劃步道，請依行政院 94 年 1 月 19 日核議之「國土復育策略方案暨行動計畫」及森林法規定辦理用地租用手續。	遵照辦理。
	3.若需建設向山生態公園，則需整塊基地辦理撥用，若只開闢步道，則只需以林下步道的名義向林務局南投林區管理處辦理租用手續。	本計畫僅建議設置步道，分區已修正為向山生態步道，建請管理處向林務局南投林區管理處辦理租用手續。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
臺灣電力股份有限公司彭股 長鴻志	1.1-14 頁湖中湖位於台電公告限制開發範圍不可行，請修正文字。	遵照辦理。
	2.向山旅館未臨接湖畔，1-15 頁湖畔休閒旅館，請修正文字。	遵照辦理。
	3.若飯店未設計變電站，規劃單位須規劃變電站用地。	遵照辦理，詳先期計畫 p3-12。
	4.向山旅館日用水量 408 噸，需洽自來水公司了解是否能提供，若需於日月潭內抽水，則需向臺電公司申請並繳費。	遵照辦理。
南投縣政府交通旅遊局白課 長峻成	1.9-1 頁招商說明會是在招商文件全部完成後才召開，依縣府經驗是在完成先期規劃後做說帖，說帖內容為基地面積、可提供房間數等基本資料向相關潛在廠商說明。	本案業於 95 年 6 月 16 日辦理說明會，詳 ps2-15 徵求廠商意見說明會會議紀錄。
	2.招商說明會目的在了解廠商的需求，並考量廠商的需求將其納入合約中。	遵照辦理。
	3.建議招商說明會，應多加一點創意與行銷手法，如：日月潭每個地方皆為寧靜，要吸引廠商，需再提出創意與行銷手法。	遵照辦理。
	4.旅館 BOT 涉及法律、財務、建管、營建、經營管理、採購等專業，縣府為妥善辦理旅館 BOT 案成立工作小組。另規劃單位所提事項(如法律之公告等)需考量勿造成與投資廠商有所異議，使整個案子停擺，請審視修正。	建請管理處參採。
	5.認同規劃單位所提住宿價格由市場機制決定，只要能夠計算提供房間數，至於住宿價格的訂定則由投資廠商自行考量決定。	遵照辦理。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
南投縣政府交通旅遊局白課長峻成	6.要留住遊客，日月潭的宣傳資料需放至先期規劃報告書內，如：一日遊、二日遊及三日遊等遊程規劃，並納入招商說明會的說帖中，有助吸引廠商投資，展現該投資並不只是單純的住宿旅館，而是讓遊客感受住宿之外遊賞日月潭的附加價值。	遵照辦理，詳見先期計畫 p.3-10，行銷計畫之遊程規劃。
南投縣政府環境保護局張秀靜小姐	1.本案基地位於山坡地，面積大於 1 公頃，依據環境影響評估法需辦理環境影響評估。	敬悉。
	2.本案若由中央核定，則由行政院環境保護署辦理環境影響評估審查；若由南投縣政府核定，則由南投縣政府環境保護局辦理環境影響評估審查。	敬悉。
	3.有關環評流程的工作項目，可向每個主辦單位查詢相關資料，以妥善處理。	敬悉。
	4.有些辦理環境影響評估的規劃公司做到一半就倒閉，為妥善辦理環境影響評估請上行政院環境保護署的網站，了解 A 級、B 級、C 級的廠商，環評後續的監督比審查重要，如違反環評法，罰款最低為三十萬，需做好環評審查後監測工作。若有相關問題，可洽詢南投縣政府環境保護局。	敬悉。
水社村黃村長寧圖	1.向山旅館的興建應不會造成其他商家的反對，因為向山旅館離其他旅館商家有一段距離。	敬悉。
	2.向山旅館的興建可帶動地方的共生發展，如旅館對雞鴨魚肉蔬菜等所需採購需求，以及就業機會、遊客消費等皆有助地方繁榮。	敬悉。
莊技正右孟	1.向山旅館的污水處理應考量自己處理或與向山行政中心一併處理或接管線至水社污水處理廠處理，應評估釐清提具體建議。	依會議結論向山行政中心與向山旅館之污水處理設備將分開處理。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
莊技正右孟	2.本處規劃之自行車道系統有可能延伸至向山，請規劃單位考量自行車道系統納入串聯旅館預留彈性空間。	建議日月潭環潭自行車道經過本計畫區時，能配合未來進駐廠商之動線規劃，與其主要通道共構，減低未來管理之課題。
	3.因明潭抽蓄設備具有私密性與安全性的考量，請規劃單位考量本案基地與明潭抽蓄設備之間的緩衝空間如何設置。	考量台電公司立場與明潭抽蓄設備之私密性，未來向山旅館南側之電力事業用地進行綠美化工程時，將設置植栽綠籬，阻隔遊客進入，形成一緩衝綠廊。
陳課長志賢	1.報告書第 21 頁分區的建築量體會影響到後續的環評，需考量由管理處或投資廠商來做。另外權利金的收取與分期分區開發的做法，請規劃單位審慎評估。	為避免由管理處辦理環評後不符投資業者之需求，需造成投資業者日後須再提出環評案變更之重覆審查之困擾，本案乃修正建議由投資業者自行辦理環評作業。
	2.財務分析中的房價訂定部分，目前是引用觀光局資料的平均值，因為房價的訂定將影響未來權利金的收取，請規劃單位需考量實際市場狀況，亦即需考量區域性市場狀況的差異。	本案透過市場調查與區域旅館供需現況與趨勢分析後，並考量本案基地區位之特性以及本案旅館之最適定位後，所決定之房價與全國風景區平均房價相近，故以之作為本案旅館之訂價，如此考量實際市場狀況外亦符合先期規劃之保守預估之特性。
	3.文字的修正將於會後提供規劃單位修正。	遵照辦理，依資料修正。
結論	1.請規劃單位蒐集觀光局相關BOT 案例資料，如東北角管理處、澎湖管理處、東海岸管理處等案例分析納參。	遵照辦理，詳可行性評估附錄二。
	2.請規劃單位調查了解日月潭地區商家與旅館業者對向山旅館 BOT 案的意見。	為避免未來造成日月潭地區商家之反彈，本計畫徵求廠商意見說明會將邀請當地旅館業者與會，讓當地旅館業者能有參與感，並減低未來之抗爭。
	3.請規劃單位準備說帖，以為招商說明會吸引投資廠商。	遵照辦理。
	4.向山行政中心與向山旅館之污水處理設備應分開處理。	遵照辦理。
	5.請規劃單位現場勘查向山生態公園所座落基地現況後，再提有關向山生態公園是否劃設的建議。	遵照辦理。
	6.本案應定位為 4 星級旅館，以使投資業者有發揮的空間。	遵照辦理。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
結論	7.本案位於魚池鄉原住民地區，請規劃單位洽公共工程委員會了解未來向山旅館BOT投資業者，是否需依據原住民族工作權保障的規定，旅館員工人數需有2%為原住民之規定。	遵照辦理。
	8.本處同意規劃單位所提先期規劃期初簡報，請規劃單位依與會人員意見研議修正報告書，並依約推動後續作業事宜。	遵照辦理。

臨時動議：無。

散會：同日下午 17 時 00 分

### 三、日月潭向山旅館 BOT 可行性評估及先期規劃案徵求 廠商意見說明會會議紀錄

開會時間：九十五年六月十六日(星期五)下午二時

開會地點：日月潭大湓閣飯店宴會廳

主持人：林處長芳明

紀錄：蔡孟勳

出席單位與人員：詳簽到簿

會議紀錄辦理情形：

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
六福開發(股)公司 胡協理福明	台電出入路線未來是否影響飯店之管理，請補充說明。	本基地原屬台電公司所有，且其為現有設施，為保障原出入通行權，本計畫需保留通道供台電公司通行。惟本出入口非台電公司主入口，通行車輛不多，尚不致影響飯店之管理。
台北花園大酒店(股)公司 江經理建鉉	1.未來是否需檢送財務計畫並經過管理處審查？	未來進入招商階段，投標廠商需檢付財務計畫供管理處及徵審委員會審查。
	2.遊客中心餐廳與旅館附設之餐飲部是否產生衝突，有否與民爭利之現象，請再評估。	管理處附設餐飲屬簡易餐飲型態，應不致與飯店餐飲產衝突。
	3.本基地位於山坡地，是否有水土保持、都市設計審查、環境影響評估、建築管理及請照等特殊規定，請說明。	本案未來投資廠商需自行提出水土保持計畫、環境影響評估，經審查通過後，申請建築執照、使用執照及其他相關證照。
西華大飯店 張經理淑媛	1.請補充說明假日時段為因應旅客人車擁擠之交通規劃，以及街景改善之課題。	管理處每年編列約 3~3.5 億經費進行景觀改善工程，目前亦有四家規劃單位與本處簽訂開口合約，長期為日月潭地區景觀作改善規劃設計工作。
	2.國際觀光旅館之管理單位為何？	國際觀光旅館之管理單位屬交通部觀光局
	3.基地面湖方向景觀視野太小，是否有調整與改善空間？	本基地北側及西南側能遠眺日月潭水域，且管理處目前僅規劃二層樓高，未來利用建築眺高及方位座向手法，屏除視覺障礙，讓客房亦能享受觀賞湖域之景象。
映涵渡假飯店 林執行董事益裕	建議能削平向山，開闊視野，提高投資者意願。	建議向山山丘地區納入都市計畫通盤檢討，變更其使用分區，長期能將其削平，開闊本基地視野。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
劍湖山世界 蕭經理偉隆	本區是否受日月潭水庫集水區與水資源利用等相關規定限制，水資源利用是否影響建築設計條件，請補充說明。	本計畫區未位於水質水量保護區範圍，但受台電進水口影響，未來發展需符合台電公告之開發限制。
涵碧樓大飯店 莊副總經理政龍	1.容積率之推算為何，請補充說明。	本基地屬日月潭特定區之旅遊事業專用區，建築及容積為 40%及 120%，經推算結果，本計畫區最大建築面積為 11,180 m <sup>2</sup> ，容積率為 33,540 m <sup>2</sup> 。
	2.建請規劃單位提供詳細基地尺寸圖說資料，以提供各與會可能投資者評估時參考。	未來在正式招商說明會時，將提供完整資料供參。
	3.需求量推估之依據與近期政府有何重要觀光政策(開放大陸觀光客時程)，應請規劃單位補充說明於報告中。	配合觀光客倍增計畫，民國 97 年來台旅客可達 500 萬人次，目前大陸人士來台觀光每日開放 1000 人，2004 年大陸來台人士已達 20 萬人，2008 目標數為 88 萬人。.
日月潭大湓閣飯店 黃總經理武雄	1.請補充說明有關促參法之相關優惠措施及投資金額、投資報酬率等相關內容。	未來在正式招商說明會時，將提供完整資料供參。
	2.日月潭地區缺乏大型會議場所，建議新建管理處能設置大型會議空間(300 人以上)，並考量研議未來委由民間經營管理之可行性。	未來將與日本設計團隊重新評估向山行政中心工程中有關會議室空間規劃並出租管理之可行性。
	3.本基地總樓地板面積可達 12,000 坪，與目前規劃 200 個客房不成比例，請說明。	依法規面而言，未來可容許興建約 12,000 坪之樓地板面積，200 間客房則是最經濟之規模試算財務，未來投資廠商可在法規容許範圍下，規劃最符合之客房數，亦可分期開發。
結論	1.本基地發展將定位為中、高級渡假旅館，未來與管理處行政中心結合，具有相輔相成之遠景，待高鐵及國道六號通車後，商機指日可待。	敬悉。
	2.未來投資廠商在符合法令規定下，可自行調整興建所需總客房數並保有分期分區開發之彈性。	敬悉。



與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
結論	3.目前管理處已於水社與伊達邵地區計劃投資3億5千萬設置污水處理廠，對於日月潭整體水質改善具有指標性之意義，惟管線並未延伸至向山，未來投資業者可自行設置污水處理設施，只要達相關環保規定即可。	建請未來投資廠商需自行設置污水處理廠，符合環保局之相關規定。
	4.向山山丘地區可研議納入都市計畫通盤檢討，俾解決使用分區及基地視野之改善問題。	建請管理處提送相關書件，納入都市計畫通盤檢討中。
	5.重新評估向山行政中心工程中有關會議室空間規劃出租予投資業者之可行性乙節，由本處另洽日本規劃設計團隊辦理。	敬悉。
	6.請業務單位(本處企劃課)洽台電公司瞭解投資業者抽取潭水之可行性及使用付費規定。	遵照辦理。
	7.向山周邊景觀改善部份，本處刻委託專業規劃單位辦理中，投資業者如有參考需要，可進一步洽本處了解詳情。	敬悉。
	8.客源分析部份，旅客數據來源均須註明依據，請規劃單位補正於報告書。	遵照辦理，詳見可行性評估第二章第三節。
	9.請規劃單位參依與會廠商建議意見於先期規劃期中報告書中補正或說明。	遵照辦理。

散會：同日下午 17 時 00 分

#### 四、先期規劃期中簡報會議紀錄辦理情形

開會時間：九十五年七月十八日(星期二)下午二時

開會地點：日月潭國家風景管理處一樓會議室

主持人：林處長芳明 紀錄：蔡孟勳

出席單位與人員：詳簽到簿

會議紀錄辦理情形：

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
潘委員乃欣(書面審查意見)	1.財務計畫中，有關現金流量部份是否考慮到重置成本分析。	本案重置成本以重大修繕費列示，以建物成本 15%提列，詳可行性評估 p.5-3。
	2.5-5 頁權利金分析中，開發權利金之估算，建議交代清楚其假設，僅以內部報酬率 15%為假設，稍嫌不足。	敬悉。本案乃利用目標搜尋法(Goal Seeking)來計算開發權利金，其屬單變數之假設狀況分析，在其他條件不變下，單一變數的變動以內插法反覆計算求得最佳解，亦即本案其他收入成本費用均確定情況下，以內部報酬率為 15%為變數，來反推未來民間廠商可負擔之開發權利金，詳可行性評估 p.5-5。
謝委員金隆	1.P6-4 表 6-6 本案旅館營收結構分析之餐飲收入 55%是否過高，請規劃單位再評估檢討。	本案因考量特殊之住宿型態，已修正餐飲收入結構，詳可行性評估 p.5-7。
	2.每個房間造價 500 萬是否合理？應考量鋼價上漲 2.2 倍等原物料上漲的問題。	本旅館預估之房間造價已包含原物料上漲等房間造價，因配合未來房價之訂價，改以每房 300 萬為計算標準，以符合一般投資案件之初期評估。另原物料上漲之課題，則應由未來投資廠商納入考量。
	3.目前 200 個房間，房間用人數比應為 0.6~0.8，P.6-3 旅館服務人數是 200 人，向山旅館的營運很難用到 200 人，可能只能用到 160 人，應考量人事成本的問題	遵照辦理，考量房價及相關設備標準後重新規劃人力配屬，詳可行性評估 p.5-7。
	4.行政費用約為人事費用的 1.35-1.5 倍，會影響到財務分析報表。	遵照辦理，將進行檢討分析並予以適當修正行政費用內容。
	5.水電燃料費用低估，目前一般飯店燒柴油，尤其目前石油漲價，會使燃油費用增加，請再探討。	遵照辦理，上修為佔總營收 6%計算，詳可行性評估 p.5-8。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員金隆	6.住宿率一開始就設定 71%，恐怕有困難，請再檢討。	遵照辦理，下修為穩定期約 62%，第一年以其 90%進行評估，詳可行性評估 p.5-7。
	7.營運權利金 3.5%是否包含 5%營業稅，其中將有 1700 萬的差距，請再探討。	遵照辦理，本案財務評估之營運權利金 3.5%以總營業收入計算(包括 5%營業稅)，主要乃因本案屬先期規劃案，故建議採保守評估。至於營運權利金是否要扣除營業稅則建議可作為未來招商之策略運用。
	8.環境影響評估建議由公部門來做，否則遇到民間抗爭，將很難再推動。	經參考國內相關單位及綜合評估結果，未來環境影響評估建議由投資業者自行辦理環評作業。
	9.若涉及大量噴灌用水，建議採用地下水源，可降低管銷費用。	遵照辦理，本案建議植栽噴灌用水採污水處理回收使用，詳先期計畫 p.3-13。
謝委員台興	1.期初報告預估 100 年房間需求數，期中報告預估房間需求數到 97 年，但 97 年可能不是營運開始時間，100 年房間需求數應再提供。	遵照辦理，房間需求量推估至 100 年，詳見第二章第三節說明。
	2.P2-34 提供 2,558 間客房，P2-37 住宿供給量 1,777 間，P2-39 住宿供給量為 3,027 間，三者房間數不一致，請再檢討修正使其一致。	遵照辦理，經檢討修正詳 p.2-34、37 及 39。
	3.P8-15 預估作業時程 6-9 個月，是否能在合約規定 95 年 12 月 15 日前完成結案，應加快速度辦理，招標條件草稿及合約草案究竟引用福隆或大鵬灣的案例，應儘快決定，經營不善的退場機制及產權轉移等應在招商說明會中呈現，否則招商說明會僅能廣徵廠商意見，無法提出自己的看法。	遵照辦理，詳先期計畫 p.4-6~4-8。
	4.P5-7 餐飲收入為客房收入的 55%，P5-15 表 5-14 餐飲收入為客房收入的 50%，兩者不一致，請檢討修正。	遵照辦理，已修正，詳可行性評估 p.5-7。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員台興	5.年營收 3 億-5 億之間，經營權利金收取 3.5%，建議經營權利金的收取採用直線式，不要採用階梯式的收取方式，或者考慮在年營收提高時，減少收取經營權利金的%，做為獎勵業者經營良好的方式，而實際收到的經營權利金也有增加。	遵照辦理，本計畫權利金之收取，採累進差額原則計算，詳見可行性評估 p.5-5、先期計畫 p6-2 說明。
	6.環境影響評估建議由公部門來做。	經參考國內相關單位、法規及綜合評估結果，未來環境影響評估建議由投資業者自行辦理環評作業。
行政院農業委員會 林務局南投林區管理處 吳技正金霞	1.有關向山旅館用地的林班地解除事宜，將全力配合辦理。	敬悉
	2.貴處於向山行政中心增加解編 2 筆保安林地的申請，林務局已函復不同意，若要辦理則需再溝通。	敬悉
臺灣電力股份有限公司大觀發電廠彭股長鴻志	1.自來水公司在日月潭地區的供水量為 2200 公噸，而向山旅館期中報告的日用水量為 415 公噸佔 1/5，需考量自來水公司是否能提供，若要抽取潭水，則必需補償台電公司發電損失。	遵照辦理，配合修正總日用水量為 240 公噸，本區主要用水來源為自來水，澆灌用水來源則以污水處理回收水為主；未來投資廠商需依程序向自來水公司提出申請，詳先期計畫 p.3-13。
	2.旅館污水處理費用高，應將其納入財務分析內。	本計畫財務中之雜項支出已包含污水處理費用。
臺灣電力股份有限公司明潭發電廠張股長立平	1.向山旅館至向山台電進水口有 1 條路為緊急出入口，建議能保留供台電人員進出使用。	此通路未來將作為旅館緊急救災道路及台電人員第二出入口
	2.向山水域為限制性水域，不能規劃為碼頭。	遵照辦理

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
企劃課 陳課長志賢	1.國民旅遊及團客可能不會在日月潭住宿，而國際觀光旅館與一般觀光旅館的統計有差異，應有不同的參考數據。	1.依市場調查與問卷分析結果顯示，國民旅遊之遊客仍有住宿於日月潭之需求及意願，而團客則普遍因單一旅館房間數不足及價格因素影響住宿日月潭，惟仍有意願住宿日月潭地區。  2.國際觀光旅館與一般觀光旅館統計資料確實略有差異，主要在規模經濟與定位所形成住房率與成本結構之不同。惟一般觀光旅館統計資料闕如，不若國際觀光旅館詳盡，故在供給分析時以風景區國際觀光旅館統計資料為主，輔以日月潭地區之需求面調查與統計資料分析及評估財務可行性，其成本預估採國際觀光旅館水準，營收則採保守預估。此舉除可減少因一般觀光旅館資料匱乏造成之差異性外，亦考量本案屬台灣重點觀光區之國家委外經營旅館之定位思考。
	2.本案合約訂於期中簡報後召開招商說明會，應修正為期末簡報與上網公告後辦理招商說明會，較為妥當。另為儘快完成向山旅館土地撥用，應於期中簡報後，將修正完成之報告書，送交本處函送交通部核定。	遵照辦理
	3.法令並無明文規定環境影響評估應由公部門或投資業者來做，在時程上，若本處能在年底前完成向山旅館BOT案的簽約，即可將環境影響評估交由民間廠商辦理，在區位上，向山旅館與其他旅館的衝突性不高，地方上的旅館業者亦有意願參與，再加上無法預測未來投資業者的投資規模如：建蔽率、容積率、樣式、結構及污染排放量等因素，綜上，建議由投資業者辦理環境影響評估。	經參考國內相關單位、法規及綜合評估結果，未來環境影響評估建議由投資業者自行辦理環評作業。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
管 理 課 蘇課長翰章	1.應考量向山旅館為封閉式旅館或開放式旅館，即應考量住宿遊客的餐飲是由向山旅館提供或由外部餐廳提供，向山旅館可能不像涵碧樓是個讓住宿遊客享受其內部設施的旅館。	遵照辦理，本案經重新定位為「一般觀光旅館」，除住房外，附屬簡單餐飲及休閒設施。
	2.向山旅館餐廳席位 807 個是否太多，因為只有 200 個房間。	重新檢討餐廳席位減少為 300 個。
	3.向山旅館工作人員薪資每年調升 2%，是否合理，請再探討。	本案薪資調整每年調升 2%主要考量評估每年物價上漲 2%之影響，除為本案屬先期規劃案採保守預估外，亦免物價上漲而形成實質降薪之不合理假設。
遊 憩 課 曾課長麗紋	1.建議向山旅館能與其他環潭遊憩景點相結合，推廣套裝遊程。或在向山水域興建碼頭與其他碼頭或景點相結合。	向山水域為限制性水域，依台電公司意見不能規劃為碼頭使用。
莊技正右孟	1.應加入投資向山旅館的交通誘因，如未來纜車建設帶來的人潮與商機。	遵照辦理，詳先期計畫 P3-9。
	2.應評估開放營運到不同階段，會有不同的狀況，包括：纜車建設、高鐵通車、國道 6 號通車、台中港郵輪直航等各個時間點所帶來的人潮與商機。	本案計畫於民國 100 年為營運年，屆時高鐵及國道 6 號均已通車，台中港直航及纜車建設可能增加之遊客數，均已納入遊憩需求預測。
結 論	1.請企劃課查明向山行政中心增加解編 2 筆保安林地的申請目的，並洽工務課瞭解對後續工程細部設計有無影響，再憑決定是否另洽林務局溝通協調。	敬悉
	2.有關投資者與業主間的風險處理原則，包括災害損失及退場機制等請規劃單位研擬。	遵照辦理，詳先期計畫 p.4-6~4-8。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
結論	3.有關日月潭向山旅館 BOT 案環境影響評估應由投資業者或公部門辦理乙節，請規劃單位再就法令規定、相關案例及兩者間在執行推動上之得失利弊詳加評估比較並提出具體建議意見，以利後續推動時之決策參考。	經參考國內相關單位、法規及綜合評估結果，未來環境影響評估建議由投資業者自行辦理環評作業。
	4.有關招商說明會及期末簡報等合約時程的修訂，請企劃課再與規劃單位溝通研議後，並由規劃單位提送修正後合約內容過處核備。	遵照辦理。
	5.請規劃單位朝平價旅館及增加客房數檢討修正(餐飲空間無需如都市旅館之考量)，另考量未來合約履行、市場機制與需求，以及業者經營方向與本處規劃可能之落差，此節，亦請規劃單位評估研提策略規範，以利未來本案執行。	經評估結果，本計畫將朝「一般觀光旅館」定位修正之。
	6.本處同意規劃單位所提先期規劃期中簡報，請規劃單位依與會人員意見研議修正並於文到後二週內提送報告書，以利本處推動後續作業事宜。	遵照辦理。

散會：同日下午 17 時 00 分

## 五、日月潭向山旅館 BOT 可行性評估及先期規劃期中修正報告書書面審查意見

發文時間：九十五年十月十三日

紀錄：蔡孟勳

審查意見辦理情形：

修正部份	審查意見	回覆及辦理情形
公共建設促參預評估檢核表	1.公共建設促參預評估檢核表 P1 應敘明樓地板面積、樓層數(本案規劃樓地板面積、及法定最高樓地板面積)。	遵照辦理。
	2. 公共建設促參預評估檢核表 P7 第 3 行「研究進行分析」改為「研究分析」。	遵照辦理。
	3. 公共建設促參預評估檢核表 P7 法律面，條件可行說明：土地尚須向國有財產局辦理撥用是否洽當，建議將這部份移至初步可行。	遵照辦理。
	4. 公共建設促參預評估檢核表 P7 職稱請填課員，電子郵件請填 monshing@sunmoonlake.gov.tw	遵照辦理。
可行性評估	1.P1-1「向山公園旅館」應修改為「向山旅館計畫」以免誤導有公園規劃構想。	遵照辦理。
	2. P1-7「大觀電廠頭水隧道及明潭頭水隧道」重覆是否有誤，請修正。	依據日管處官方網站之大觀二廠之介紹修正為「基地周圍受台電明潭進水影響，進水口設於日月潭西岸，其下游接兩條頭水隧道，兩座平壓塔，兩條埋入式壓力鋼管，下端共分為四支，安裝四部抽蓄水輪發電機組，各有一條尾水道」，詳見 P1-7。
	3. P1-9「日月潭的野生動物以鳥類及魚類為主」改為「日月潭的動物生態方面主要以鳥類及魚類為主」。	遵照辦理。
	4. P1-12 林班地解除方面，目前本處刻正辦理中。	已配合內文修正，詳 p1-12。



修正部份	審查意見	回覆及辦理情形
可行性評估	5.P1-14 「涵碧湖畔度假園主題區」應修改為「水社湖畔休閒渡假園區」。	遵照辦理。
	6.P1-15 以後之「向山公園旅館區計畫」應修改為「向山旅館計畫」，以免誤導有公園規劃構想。	遵照辦理。
	7.P1-16、圖 1-15「休閒渡假旅館」等相關用語應統一一致，請檢視。	遵照辦理。
	8.P.2-33 表 2-22 日月潭新建旅館一覽表向山旅館房間數請修正為 250 間，鼎泰旅館請修正為 120 間，水沙蓮休閒大酒店請修正為 170 間。	遵照辦理。
	9.P.5-1 表 5-1 評估年期規劃表現值基準請修正為以民國 97 年為基期，因考量土地撥用於 96 年才能完成，興建期應從 97 年開始。	遵照辦理。
	10.P.5-4 表 5-5 初期周轉金用語是否適當與負債資金有何不同，請研議修正。	刪除初期周轉金名稱，修正為「營運籌備開辦費用」
	11.P.5-10 二、權利金支付計畫經營權利金部分建議以年營收成長情形分為 3 個級距(3.5 億以下、3.5-5.5 億、5.5 億以上)分別收取 3%、3.5%、4%。請敘明為累進差額計算式，並詳加說明，而非階梯式計算方式，如 3.6 億元的經營權利金為 $3.5 \times 3\% + 0.1 \times 3.5\% = 0.1085$ 億元。	遵照辦理，權利金之收取，採累進差額原則計算，詳見 p5-5 說明。
	12.表 5-14 現金流量表興建期為 96-99 年，因考量土地尚未完成撥用，預計於 96 年底完成撥用及環境影響評估問題，請將興建期修改為 97-100 年較為合理。亦即現金流量表 Year1 應修正為 97 年非 96 年。	遵照辦理。
	13.P.7-18 第四節「環境影響評估辦理之辦理單位」請修正為「環境影響評估之辦理單位」。	遵照辦理。

修正部份	審查意見	回覆及辦理情形
先期計畫書	1. P1-3 民國 100 年日月潭國家風景區之住宿需求、年遊客量、國際觀光客及 P1-4 民國 100 年日月潭之大陸旅客、尖峰日住宿需求量請修改並推估民國 101 年之數據，因營運第 1 年為 101 年較為合理。	遵照辦理，詳見 P1-3。
	2. P6-9 表 6-13 分年資金需求表數據有誤，4 年總投資資金應為 750,000 千，請依表 6-12 資金用途表修正。	遵照辦理，詳見 P6-9 表 6-13。
	3. P3-16 表 3-7 初期週轉金用語是否適當與負債資金有何不同，請研議修正。	刪除初期週轉金名稱，修正為「營運籌備開辦費用」，詳 p3-16。
	4. P6-1 表 6-1 基本假設與參數設定表資產價值 6 億元是否正確，應已修正為 7.5 億元。現值基期為民國 96 年，因本案土地撥用尚未完成、環境影響評估亦尚未辦理，預估 96 年底才能完成簽約，土地撥用預估 96 年底才能辦理完成，現值基期應修改為 97 年。	遵照辦理。
	5. P6-2 表 6-2 權利金設定條件表經營權利金收取方式按年營收比例收取之，年營收在 3.5 億元以下以 3% 計算，3.5 億元至 5.5 億元則以 3.5% 計算，5.5 億元以上則以 4% 計算。應敘明為累進差額計算式，而非階梯式計算方式，如 3.6 億元的經營權利金為 $3.5 \times 3\% + 0.1 \times 3.5\% = 0.1085$ 億元。	遵照辦理，權利金之收取，採累進差額原則計算，詳見 p6-2 說明。
	6. P6-3 表 6-3 規劃興建期成本項目表是否包括污水處理設備費用，請說明。若未包括請加入污水處理設備費用。	本計畫推估之興建成本，已包括污水處理設備之費用，請諒查。
	7. P7-1 3.開發核准變化營運年期自民國 96 年開始 46 年應修正為自民國 101 年開始。	遵照辦理。
	8. P9-3 表 9-1 後續作業事項時程表，4.辦理招商公告請修正為 45 天、5.辦理招商說明會請修正為 1 個月，6.申請案件之甄審請修正為 1 個月。	遵照辦理。



修正部份	審查意見	回覆及辦理情形
附錄	1.PS2-20 附錄二先期規劃期中簡報會議紀錄辦理情形謝委員台興建議經營權利金的收取採用直線式,不要採用階梯式的收取方式。在回覆及辦理情形卻說明採階梯式收取乃基於「風險共攤、利潤共享」以及財務保守評估原則。未來實際徵選民間廠商開發營運時則可將直線式或累進差額計算式等作為招商評選之策略運用。經了解南投縣政府日月潭觀光旅館 BOT 案係採用固定%數收取,請評估將現金流量表之經營權利金收取方式修改為直線式或累進差額計算式。	遵照辦理,本計畫權利金之收取,採累進差額原則計算,詳見可行性評估 p.5-5、先期計畫 p6-2 說明。

## 六、業務單位面洽及電傳意見

(一)面洽時間：95 年 8 月 18 日

審查意見辦理情形：

審查意見	回覆及辦理情形
1.可增加房間數及增設表演場地、KTV 等夜間娛樂設施，以及檢討現有相關附屬設施空間規模適宜性。	遵照辦理，詳見可行性評估第一章第三節及先期計畫第三章第一節內容。

(二)電傳時間：95 年 11 月 3 日

審查意見辦理情形：

審查意見	回覆及辦理情形
1. P1-15 以後之「向山公園旅館區計畫」應修改為「向山旅館計畫」。	遵照辦理。
2.公共建設促參預評估檢核表之樓地板面積建議只列法定最高樓地板面積 33538.8 平方公尺。	遵照辦理，詳公共建設促參預評估檢核表。
3.請依本處 95 年 10 月 13 日召開「研商本處日月潭向山地區周邊景觀整體規劃」案協調會會議紀錄結論修正書圖。	遵照辦理，詳可行性評估 P1-18 及先期計畫書 P.3-7。

(三)面洽時間：96 年 1 月 3 日

審查意見辦理情形：

審查意見	回覆及辦理情形
1.請增加本案會議廳之市場分析說明，同意規劃單位所提本案之會議廳不定位為國際會議廳或一般會議廳，未來由投資業者自行依市場需求定位。	遵照辦理，詳見可行性評估第二章第一節。

## 七、日月潭向山旅館 BOT 可行性評估及先期規劃期末簡報會議紀錄辦理情形

開會時間：96 年 3 月 15(星期四)下午 2 時

開會地點：日月潭國家風景管理處 3 樓會議室

主持人：林處長芳明(洪副處長維新代)

紀錄：蔡孟勳

出席單位與人員：詳簽到簿

會議紀錄辦理情形：

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
潘委員乃欣	1.規劃報告書之建蔽率、容積率未達法定上限，未來應在投資契約及相關文件中載明法定建蔽率與容積率之上限。	遵照辦理，詳公共建設促參評估檢核表 p1 及先期計畫 p.3-6，未來並將詳列於招商文件中。
	2.權益資金 40%、負債資金 60% 是否為規範未來投資廠商之比例或者由未來投資廠商決定權益資金與負債資金的比例。	此比例乃依目前市場上廠商與銀行融資時較常見之情形，未來融資比例視投資廠商個別條件不同而有差異。
	3.IRR 為 14.72%如何計算出來，是否以營運期 46 年計算得出。	初步以內部報酬率 15%為基準，依目標搜尋法(Goal Seeking)反推其可負擔之開發權利金，於興建規劃期間分二年給付，推算為 1,700 萬元，IRR 為 14.72%。
	4.折現回收年期 15 年，報告書上寫為營運年期第 11 年回收，是否為興建期 4 年加上營運期 11 年為折現回收年期 15 年。	本計畫推算之折現年期即為興建期 4 年加上營運期 11 年。
謝委員金隆	1.報告書中第 2 章及第 4 章之大陸團單人房每晚 2200 元、2 人房每晚 4400 元，目前日本團、韓國團亦無此價格，財務之試算過於樂觀，恐有誤導投資人之虞，據本人了解，日本團目前價格為 2 人房每晚 2,000 元，請再檢討確認。	本案數據乃參考台大空間資訊研究中心針對大陸遊客特性進行之統計資料。
	2.若投資業者無法於期限內完成環境影響評估，應有補救之權宜措施。	本計畫於招商文件中將載明倘若投資業者無法於期限內進行營運，可載明原因，辦理展延。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員金隆	3.P.5-7 人事費用 5,100 萬元，未加入勞保健保與法定提撥 6%退休金等為偏低之估算，除非減少雇用員工數，否則本案人事費用應不止 5,100 萬元。	敬悉，本案人事成本含勞健保等相關法定提撥規定，約佔總成本約 36%，與歷年國際觀光旅館營業支出統計資料中的「薪資及相關費用」支出比例相當。
	4.P.5-9 為使未來招商過程順利，建議開發權利金的收取可考慮調整為 3-5 年分期收取。	敬悉，可作為未來增加廠商投資誘因之招商策略。
	5.P.5-10 經營權利金約佔投資金額的 3%，再加上租金，約負擔 4%，對經營者較為困難。	以目前收入與支出水準評估本案內部報酬率約 14.79%，符合市場投資報酬水準，由合理市場報酬水準觀之，相關權利金與租金收取尚屬合理。
	6.P.5-6 提到未來土地當年申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾 50% 時，主辦機關得予酌減應繳之租金。此處之主辦機關指的是日月潭管理處還是財政部，必須釐清。	此處之主辦機關係指日月潭國家風景區管理處。
	7.P.5-15 維修費佔 2%，BOT 長期 50 年，每 5 年編維修費用 1,000 多萬恐為不足，例如配合消防法規所做之維修與營運期調整或屆使用年限等之室內裝修等費用動輒恐非 1,000 多萬能支應，此部分會影響 IRR，請再檢討。	敬悉，本案每年提列修繕費用與歷年國際觀光旅館之統計資料中「修繕維護費用」比例相當。除每年提列之維修費用，另每 5 年提列之重大修繕費，故應屬保守估計。
	8.報告書中利息支出從第 10 年才開始，但從興建期開始就有借貸，故利息應從借貸開始每年均計算，除非促參法或獎參法有優惠之規定。	本案利息支出於融資第 2 年即開始支付，詳 p5-15。
	9.投資業者興建完成之不動產向銀行貸款設定地上權，於未來營運期滿後，若投資業者無法還清貸款，因地上權的問題可能導致無法將不動產產權移轉回管理處，建議應有處理之機制。	建議未來日管處與特許公司能以信託方式，保障雙方之權益。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
謝委員金隆	10.P4-3 資產的移轉建議只移轉不動產部分，不包含動產(內裝及設備)，因動產購置會有汰換年限問題或採用租賃方式，則不易確實掌握或需歸還原物主，否則最後恐生爭議。	遵照辦理，未來將於招商文件中載明。
	11.營業或停業需經管理處同意，則管理處需隨時控管其營業狀況，恐怕會有困難。	管理處每年舉辦經營績效評估，並依其缺失訂定改善方式及期限，未於期限內改善者，日管處得終止契約，詳先期計畫 P. 4-5~P.4-12。
	12.P7-7 有關降低權利金及土地租金乙節，提到特許公司遭受上述風險而造成營運困難時，管理處可檢討調整權利金及土地租金費率，降低權利金之收取，協助特許公司因應上述風險。管理處是否有權利檢討調整土地租金費率或需提報財政部同意，建議應予明確說明權屬及處理方式。	未來可依循促參法第 12 條之規定辦理，由主辦機關與特許公司協商後報交通部核准後實施。
謝委員台興(書面審查意見)	1.整體而言，本次報告內容市場可行性分析與日月潭周邊環境現況相符，工程技術方面並無太複雜之難題需待剋服。	敬悉。
	2.在財務可行性分析方面： • P.5-15 表 5-14 現金流量表，營業權利金第 11 年起以及修繕費第 25 年起皆計算有瑕疵，但其結果對於內部報酬率(IRR)、自償率(SLR)等各項評估指標影響並不大。	遵照辦理，已修正。
	3.其他： • P.1-4 第 10 行、P.1-5 第 13 行之「水流長層」，應為「水長流層」。 • P. 2-39 第 12 行，「1,00,00 x 78.22%」，應為「1,000,000 x 78.22%」之誤。	遵照辦理，已修正。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
行政院農業委員會林務局南投林區管理處(書面意見)	1.查向山旅館基地使用位置，原位於戀大事業區第28林班地內，業於95年12月間業經行政院農業委員會同意解除林班地在案。	敬悉。
	2.至於餘規劃案，若需使用林班地，請依「國土復育策略方案暨行動計畫」及「森林法」規定辦理撥用或租用林地手續。	遵照辦理。
交通部觀光局	1.在預評估檢核表可排除國土復育策略暨行動方案規範之原因，建議修改為「既有都市計畫地區，分區屬旅遊事業專用區，屬國土復育策略暨行動方案規範之排除地區」；在法律面檢討尚需遵循之目的事業法令或行政院核定方案之法令或方案名稱部分：建議刪除國土復育條例(草案)，因目前該條例尚未立法通過。	遵照辦理，詳預評估檢核表。
	2.在P5-5興建期中收取土地租金部分，辦理環評的時間是否需收取租金，將影響財務的試算，請於財務試算時考慮。	本規劃興建年期4年之工作項目，乃包括環評、大地工程、建築結構工程、機電、室內裝修、生產器具及庭園景觀工程等。
	3.P8-12 後續作業事項及時程(一)籌組甄審委員會部分請依據96年1月3日發布之甄審委員會組織及評審辦法檢視相關內容修正之。	遵照辦理，已配合96年1月3日發布之甄審委員會組織及評審辦法檢視相關內容修正之。
	4.建議在P8-15 後續作業事項時程表資料來源：「本計畫整理」後面加註「管理處可視實際情況彈性調整各個項目的作業時間」等具彈性之文字說明，以免因修改作業時間需重新報核。	遵照辦理。
臺灣電力股份有限公司大觀發電廠	在供電計畫乙節，報告書旅館用電量850千瓦屬高壓用電與一般用電不同，其用電設備之法令規定，可洽臺電公司南投區營業處了解。	遵照辦理。
臺灣電力股份有限公司明潭發電廠	1. P1-7 安裝四部抽蓄水輪發電機組有誤，應為六部，請修正。	遵照辦理，已修正。



與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
臺灣電力股份有限公司明潭發電廠	2.建議將本案對臺電公司之承諾事項納入契約規範，俾利確實施行。(P.1-7,P1-15等內容)	遵照辦理，未來將列入契約內容。
水社村辦公處	1.對於本案之推動樂觀其成，但希望不要過度開發。 2.過度的開發地熱或抽取地下水是否會造成日月潭的地層下陷問題，建議向經濟部反應予以評估。	敬悉。 建請日管處向經濟部反予以評估。
涵碧樓莊副總政龍	1.有些數據請再確認，如人員的薪資及招募方面，在日月潭地區每月2萬元無法雇用到員工，包含洗衣、住宿、交通及用餐之費用應為1.5倍即為3萬元，對實際的需求應考量，如應註明旁邊的土地是否規劃員工宿舍。 2.應註明管理處協助的機制：如單一窗口以協助相關送件與執照之申請。 3.是否為平價旅館或者價格由業者決定，若為平價旅館有關收費之標準及調整的機制應寫清楚，否則會和台北的平價旅館BOT發生同樣的情形。 4.可行性評估的容積率應再清楚的呈現。	敬悉，本案人事成本佔總成本約36%，與歷年國際觀光旅館營業支出統計資料中的「薪資及相關費用」支出比例相當；其次月薪2萬元為臨時雇員薪資，若以一般雇員每月2.5萬元薪資，年薪為14個月計算，則平均月薪近3萬元，應尚符合市場情形。 建請日管處配合辦理。 遵照辦理，本案未來於招商文件中將載明收費機制，避免訂定固定房價或費率，以免造成後特許公司自訂定價之困擾與權利金收取之標準爭議。 本案未來容積之規定將以法定容積33,538.8 m <sup>2</sup> 為上限。
企劃課高專員代理課長慈穗	1.有關未來投資業者需申請之各項證照及辦理程序應再加強說明，如：本案定位為觀光旅館以上，需向交通部觀光局申請執照。未來投資業者在申請建照前，需先由南投縣政府完成都市設計審議等。 2.戶外遊憩設施之容許項目可否容許摩天輪等其他可收益之項目，以增加旅館之收入，應有規範。	遵照辦理，詳先期計畫書P.3-19。 依「變更日月潭特定區計畫（配合魚池鄉災後重建綱要計畫重建方案）案」之土地使用分區管制要點，本區(旅遊事業專用區)容許使用項目以戶外遊憩設施、觀光服務管理設施、賞景台、步道、停車場、零售、住宿、餐飲服務設施及其他經中央觀光目的事業主管機關核准者，並未包含機械遊樂設施，請諒查。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
管 理 課 蘇課長翰章	1.未來投資廠商若發生財務困難時，可能連租金都收不到，建議應有基本的底租。	敬悉，建請未來招商時可採繳納履約保證金方式，金額則可以 3~6 個月租金計收。
	2.中途退場的機制於招商文件應詳細研擬，地上權之設定是否需有上限，在招商文件研擬時應提出討論。	遵照辦理，未來將於招商文件中載明。
遊 憩 課 曾課長麗紋	期末報告書中的數據統計多為 93 年或 94 年，建議將資料更新補充為 95 年之遊客人次與預估旅遊型態之資料，以免影響潛在投資人的判斷。	遵照辦理，惟部份統計資料 95 年尚未發佈，請諒查。
陳技正志賢	1.經營權利金的收取，年營收在 3.5 億元以下以 3% 收取，超過 3.5 億元至 5.5 億元部份則以 3.5% 收取，究竟為累進差額計算式或為階梯式計算式？於本次簡報並無清楚表達。	本案經營權利金依年總營業收入按累進費率收取之，年總營業收入在 3.5 億元以下以 3% 計算，超過 3.5 億至 5.5 億元部份則以 3.5% 計算，超過 5.5 億元以上則以 4% 計算，「假設其年營業總收入為 6 億元，則其應繳權利金為 3.5 億 $\times 3\% \times + (5.5 - 3.5) \text{億} \times 3.5\% + (6 - 5.5) \text{億} \times 4\% = 0.1950 \text{億元}$ 」並列入後續經營成本估計。
	2.開發權利金收取 1,700 萬元於敏感度分析時增加 10% 或減少 10% 皆無影響，建議考慮增加 10% 之可行性，以增加政府之收入。	敬悉，可作為未來招商時運用之策略。
工 務 課 涂課長振昇	1.先期計畫書 P1-5 空間面：目前本計畫區範圍位於都市土地，分區及使用編定已變更為旅遊事業專用區，請修正。	遵照辦理。
	2.P.8-1 政府承諾及協助辦理事項之減低交通衝擊部分，在台 21 省道隧道口與本計畫區車輛進出口處設置紅綠燈恐有困難，需洽交通單位了解設置紅綠燈之可行性。	未來配合管理處及旅館開發，建請日管處與公路相關主管機關協商，評估設置相關號誌。
企 劃 課 蔡課員孟勳	1.請考量未來投資廠商辦理環境影響評估、都市設計審議及申請建照所需之時間。	本案投資廠商辦理環境影響評估、都市設計審議及申請建照之時間已規劃納入興建期，未來投資業者無法於期限內進行營運，可載明原因，辦理展延。

與會單位	相關意見	回覆及辦理情形
企劃課 蔡課員孟勳	2.公共建設促參預評估檢核表之樓地板面積 33538.8 平方公尺，請加括號註明為法定最高樓地板面積。	遵照辦理，詳公共建設促參預評估檢核表。
團紀彥建築設計事務所團建 建築師紀彥 (書面意見)	1.向山管理處及遊客中心為國際比圖之作品，並與日管處經過多年的協議調整，而決定今日之規劃方式。且競圖時曾就未來旅館招商提出具整體性之配置提案，受到評審及工程會副主委之肯定，希望 BOT 案中能保留過去之重要階段，在此一基礎之上追求最好的成果。	遵照辦理，未來將列入招商文件中。
	2.未來的旅館配置除了須與向山管理處基地調和，在量體、及活動規劃上也需具有整體性。 在上述兩項前提下，有以下三點提案： (1)旅館招商時應執行與上次國際競圖同水準之公開比圖，以達到兩案的加成果。 (2)評選方案時，與向山管理處規劃是否達到平衡、具整體性為首要條件，以達到相乘之效果。 (3)競圖方式之設計、評選等協力作業，團事務所願全力配合，為日月潭觀光事業盡一份心力。	建請日管處參酌辦理。
結論	本處原則同意規劃單位所提先期規劃期末簡報內容，請規劃單位依與會人員意見研議修正並於 96 年 4 月 14 日前提送修正後之報告書，以利本處推動後續作業事宜。	遵照辦理

散會：同 日 下 午 15 時 55 分

## 八、日月潭向山旅館 BOT 可行性評估及先期規劃報部審查意見回應說明

發文日期：96 年 6 月 6 日

發文字號：交路字第 0960005539 號

審查意見回應說明：

單位	相關意見	回覆及辦理情形
法規會	1.有關本案名稱「向山旅館」與本案內容以「觀光旅館」為規劃對象並不一致，且「旅館」與「觀光旅館」之目的事業主管機關亦不同，建請配合規劃內容修正，俾免誤解本案係為地方主管之「旅館」。	遵照辦理，配合本案規劃內容，修正案名為「向山觀光旅館」。
	2.發展觀光條例及其子法就觀光旅館再進一步區分為「一般觀光旅館」、「國際觀光旅館」，其應適用規定內容有不同，並將影響其建築及設備標準，惟綜觀觀光局來函，本案名稱、內容皆未明確界定究為「國際觀光旅館」或「一般觀光旅館」，僅適用之條文規定。建請釐清確認其定位後，修正本案名稱，及其應適用之法規條文，併請檢視是否影響本案其他規劃內容，再行修正。	本案因應未來日月潭地區團體型旅客隨著來台旅客與大陸人士到訪人次增加，團體型住宿需求在現況供給已明顯不足，故本案規劃服務品質以「一般觀光旅館」等級以上，招商門檻以規範下限為原則，由投資廠商自行評估投資金額及等級。

單位	相關意見	回覆及辦理情形
參事會	經查本案日月潭管理處已就案件各項投資計畫面（如市場性、法律性、工程技術性、財務可行性、土地取得性、環境影響）審慎評估分析，並認為本投資案可行，爰本室原則尊重執行單位意見。惟有關 8-17 頁廠商回饋機制部分，建議觀光局及日月潭管理處應注意行政院公共工程委員會 96 年 1 月 3 日研商「南投縣政府建議境內中央各部門舉辦之興建-營運-移轉(BOT)案，轉交該府管理收益並為所有」會議中南投縣政府代表所表達之意見，於推動過程中與該府建立良好之溝通機制，俾利後續推動執行。	1. 依行政院公共工程委員會 96 年 1 月 3 日研商「南投縣政府建議境內中央各部門舉辦之興建-營運-移轉(BOT)案，轉交該府管理收益並為所有」會議結論：「惟中央機關於南投縣境內主辦 BOT 案件之不動產及其收益，轉交予南投縣政府管理、收益及所有，尚乏法律依據」，建議南投縣政府持續推動相關立法修正，以達回饋地方之目的。  2. 續由本處透過工作圈、產業聯盟及其他規劃案等管道與南投縣政府溝通協調，並以日月潭地區之整體發展考量，與地方政府共創雙贏。
會計處	一、經檢視報告書內容後，本處原則支持本案 BOT 招商，同時提供以下幾點看法予日月潭國家風景區管理處日後在辦理招商作業時之注意事項：  (一)本案係一高風險專案投資，其系統性風險及非系統性風險可能都高，系統性風險包括期待兩岸三通帶來大陸遊客人潮、日月潭國家風景區維持 50 年的湖泊山巒美景、銀行給予 15 年期專案融資 (Project finance) 利率 5% 的意願；非系統性風險包括業者自辦環評、資本結構融資比例達到 60%、設定營運收入成長率以年複利 2% 規劃至民國 146 年、基地無面臨湖域缺乏親水遊憩、與位處基地北方的行政中心日後彼此營運規劃配合問題等不確定性因素，有必要加強提醒申請人重視風險。	遵照辦理，本案擬於招商文件與招商說明會時，敘明其風險性。

單位	相關意見	回覆及辦理情形
會計處	<p>(二)經以報告書情境分析數據為基礎作審查分析，設在常態分配下之主觀機率分配各情境為 1/3 時，計算相關財務指標結果如次：</p> <p>1. 專案計畫的折現回收年期期望值為 22 年、標準差為 14 年、變異係數為 0.65。顯示出專案計畫的折現回收年期長、變異大風險高、變現能力差。因此在招商時為試圖降低特許公司財務風險，可以考慮要求特許公司資本結構融資比不超過 50%並在甄審時請申請人說明在面臨經營收益不佳銀行收傘時，特許公司自有資本是否可以提供足夠的流動性資金需求，支撐繼續營運一段時間。</p>	<p>遵照辦理，未來於招商文件中將註明建議特許公司資本結構融資比以不超過 50%為原則並納入甄選評分參考，並請特許公司試算自有資本是否足以提供流動性資金之需求。</p>
	<p>2. 專案計畫的報酬率期望值為 15.43%、標準差 6.68%、變異係數 0.43。顯示出專案計畫未來實際報酬率若呈負向波動，僅有 19.15%的機會落在負 0.5 個標準差 (即 15.43%~12.09%) 範圍內。由於 12.09%的專案計畫報酬率已經十分接近業者最低要求底線，因此要求業者繳交之權利金金額可能需要調降空間，以利招商。</p>	<p>本案先期規劃所擬權利金係作為未來招商之參考值。未來招商時可略降權利金底限，而由各家廠商自行評估可負擔之最大權利金進行投標，以真實反映市場情形。</p>
	<p>3. 專案計畫的期望淨現值為 5.57 億元、標準差 4.36 億元、變異係數 0.78。顯示出專案計畫的淨現值機率分配離散大風險高。雖然未來實際淨現值若呈負向波動，仍有 34.13%的機會落在負 1 個標準差(即 5.57 億元~1.21 億元)範圍內。由於此時淨現值仍達到<math>\geq 0</math>的可接受投資標準，但是由於專業計畫的現金流量與折現率均無經過風險調整的重要步驟，及專案資金機會成本率之系統性風險係數很可能<math>&gt; 1</math>，造成淨現值可能有高估現象，而公司多角化經營機會有限，削弱降低非系統性風險能力等，因此不論是主辦機關或是業者對於全案均不宜有過度樂觀的投資利得期待。</p>	<p>本案將在招商文件敘明其風險。</p>
	<p>二、本案先期規劃書所列業者所繳交之權利金、土地租金，應請觀光局逐年編列為觀光發展基金業務收入預算。</p>	<p>本案土地擬以有償撥用方式辦理，土地價款擬由觀光發展基金下支應，故如奉核准後，本案未來收取之權利金與土地租金等，將由觀光局編列為觀光發展基金業務收入預算。</p>

單位	相關意見	回覆及辦理情形
總務司	一、有關觀光局擬依「促進民間參與公共建設法」第8條第1項第1款規定，採「由民間機構投資新建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權與政府」之方式引進民間投資開發，並依同法第5條第2項規定授權管理處辦理乙節，本司無意見。	敬悉。
	二、本案尚奉核定以BOT方式辦理，為維護公產，請觀光局依照「促進民間參與公共建設法」第51條第2項規定：「民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備、非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔」，於合約中約定有關由業者使用公有土地投資興建之設施，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔，避免產生如民法第876條法定地上權之情事發生，確保國有土地之產權完整性。另有關土地租金之計算請該局依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」相關規定辦理。	1.未來將於合約中約定有關由業者使用公有土地投資興建之設施，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。 2.本案可行性評估及先期規劃土地租金係依據「促進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」推估，未來亦將依據「促進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」計算土地租金。
	三、依國有財產法第38條第2項規定，撥用公地應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。另有關前開「上級機關」依國有財產法施行細則第32條規定，應為本部。爰案附可行性評估報告書6-2頁及先期規劃報告書1-7頁所敘，有關本計畫土地均屬國有土地，未來開發時依國有財產法暨國有不動產撥用要點規定擬定撥用不動產計畫書報請觀光局核轉國有財產局辦理撥用乙節，建請修正為報請本部轉國有財產局層報行政院核准撥用。	遵照辦理，已修正為報請交通部轉國有財產局層報行政院核准撥用，詳可行性評估 p.3-8、p.3-9、p.3-13、p.6-2、p.8-6、p.8-7、p.8-11 及先期計畫書 p.1-5、p.1-7、p.1-11、p.5-1。
路政司	一、本案除促進民間參與日月潭地區住宿設施之投資興建營運，以滿足市場供需外，宜請考量加強公益面之規劃並落實於招商文件中，如訂定住宿合理收費方式及費率調整機制、地方回饋機制、弱勢團體之優惠、其他旅遊相關服務之提供等，俾減少民眾疑慮，並發揮計畫最大整體效益。	本案規劃服務品質以「一般觀光旅館」等級以上，招商門檻以規範下限為原則，未來將於評選時將住宿合理收費方式及費率調整機制、地方回饋機制、弱勢團體之優惠、其他旅遊相關服務之提供等納入評分參考。

單位	相關意見	回覆及辦理情形
路政司	二、本案規劃似宜兼顧服務品質與一般民眾使用需求，如僅係定位為中、高級渡假旅館，是否將排擠一般民眾使用權利，造成輿論質疑，宜請考量。	本案規劃服務品質以「一般觀光旅館」等級以上，招商門檻以規範下限為原則，有關兼顧服務品質與一般民眾使用需求乙節，將納入未來評選時評分參考。