# 附錄二　案例分析

透過國內相關案例，了解 BOT 招商計畫之相關發展內容及開發效益，以做為本計畫未來執行之參考。

## 一、大鵬灣風景特定區計畫(BOT)

### (一)區位及範圍




招商範圍為環繞於大鵬灣四周之公有地，面積合計 257.46 公頃。

### (二)開發內容

環繞大鵬灣之公有地規劃有遊艇港（水面船席 700 席、陸置船席 400 席）、高爾夫球場（十八洞）、國際觀光旅館（400 房）、水濱渡假村、露營區、主題遊樂園、購物中心、自然生態景觀區等項目。

### (三)開發效益

1. 大鵬灣優越的環境條件、氣候條件與便捷的交通條件結合民間投資商的靈活規劃與有效率、有活力的經營管理能力。
2. 大鵬灣水域、海域結合小琉球風景區可發展各項水上遊憩活動，可開發成為以水上活動為主軸的國際級休閒渡假遊憩區。
3. 提供高品質與多樣化的遊憩設施、運動設施及購物、餐飲住宿設施滿足國內外旅客之需求，預估至民國 110 年吸引國內旅客及招徠國際旅客，每年可達三百八十萬以上之旅遊人次，成為南台灣休閒遊憩的新地標。

### (四)招商狀況



民國 92 年 7 月下旬觀光局鵬管處再度舉行第三次公告前之招商說明會。至民國 93 年 3 月 12 日辦理第 3 次公告，最後由

東方高爾夫國際集團集資組成的 RIVETT INVESTMENT LTD. 獲得最優申請案件申請人資格，並於評選後隨即進入議約階段，在民國 93 年 12 月下旬完成簽約手續。依據民間投資初步開發規劃內容與財務預估結果，未來政府於本計畫可收取之相關權利金總額約達 70 億元，其中包括固定權利金 3.4 億元，及開始營運後各年度可依實際營收狀況收取之營收變動權利金（ 1% ）與淨利變動權利金（ 12.5% ）。

## 二、福隆濱海旅館案（BOT）

### (一)區位及範圍



位於台北縣貢寮鄉田寮洋段虎子山小段，面積約 4.2405 公頃之乙旅館區土地及面積約 1.3639 公頃之海濱浴場區土地。

### (二)開發內容

第一、二期將現有小木屋整建為 39 間 Villa，新建海洋風味渡假旅館 100 間套房。第二期精品旅館主建物提供觀海大廳、展示廊道、咖啡茶及健康飲品區、商店街、會議廳、溫水泳池、景觀戲水池、各式 SPA、中庭花園、活動健身及親子娛樂設施。

### (三)開發效益

1. 為推動福隆案，已著手改善福隆停車空間、公共服務設施、環境綠美化、社區聚落街景及福隆火車站週邊環境整建，加強福隆濱海渡假區步道系統之興建，串聯雙溪河濱公園、龍門露營區、鹽寮海濱公園、草嶺古道等知名據點。

2. 本案預計每年吸引數十萬人前往遊玩，特許年限五十年，預計十年收回投資金額。每年依據營運績效提撥不同比例回饋金額，估計營運期間至少回饋兩億元。

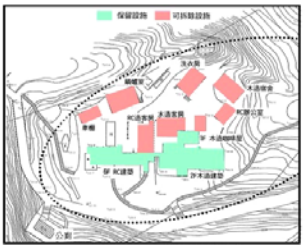
### (四)招商狀況

於 94.03 與芙蓉渡假股份有限公司與麗園旅館公司合組之經營團隊簽約。



## 三、阿里山賓館案（BOT）

### (一)區位及範圍



嘉義縣阿里山鄉阿里山段土地，面積16,699.51平方公尺，採設定地上權方式，供民間機構整建及新建阿里山賓館所需。

### (二)開發內容

包括阿里山賓館（含整建部分及新建部分）及相關附屬設施、附屬事業等之興建、營運及移轉。利用阿里山賓館之現有設施及週邊之用地，將該賓館原有53間之客房，改善擴建為觀光級以上旅館150間客房，並增設附屬設施（如會議室、三溫暖、宴會廳、健身房、咖啡廳、販賣店等），提昇服務品質。

### (三)開發效益

1. 提升遊憩品質。
2. 創造就業機會（提供本計畫百分之三十之工作機會予設籍嘉義當地人士）。
3. 促進當地社區發展（每年提供不低於新台幣三十萬之經費，做為當地中山、中正及香林等三村，社區發展及地方建設之回饋基金）。
4. 獎助當地居民（每年提供總金額不低於新台幣十萬元之獎學金及清寒補助）。

### (四)招商狀況

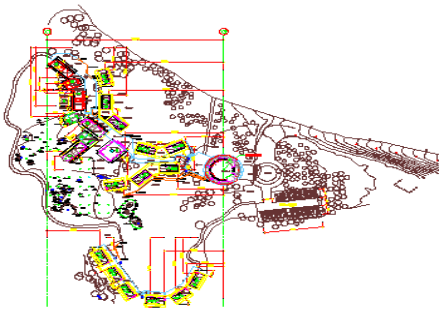
於92年12月12日與朝麗旅館經營管理顧問有限公司簽定興建暨營運契約及設定地上權契約。





## 四、太魯閣國家公園布洛灣山月村渡假小屋（OT）

### (一)區位及範圍



基地位於太魯閣國家公園布洛灣遊憩區上台地，距離太魯閣閣口 9 公里，基地面積約 2. 5 公頃。

### (二)開發內容

開發設施包括套房 24 間、通舖 8 間、會議集會所 1 棟、服務中心 1 棟、浴廁空間 3 棟、員工宿舍 1 棟及其它機電供水設備。

### (三)開發效益



1. 社會效益

(1)中橫沿線整體遊憩服務品質。

(2)藉由包裝與推廣原住民文化，創造商機與就業機會。

(3)推廣生態旅遊，由公部門理念階段落實到民間主導階段。



2. 經濟效益

(1)促進周邊原住民社區地方發展。

(2)小而美的產業聯盟合作場合。

3. 財務效益

(1)挹注國家公園觀光基金每年約 300 萬元。

(2)節省政府營運及人力成本每年約 1500 萬元。

## (四)招商狀況

已於 92. 08 與太平洋立德旅館事業有顯公司簽訂委託經營契約。



