

## 澎湖縣菜園休閒漁業區賣店營運移轉案

### 可行性評估

第 1 版

可行性評估內容：

- (一) 公共建設目的
- (二) 市場可行性分析
- (三) 法律可行性分析
- (四) 財務可行性分析
- (五) 環境影響分析
- (六) 可行性評估綜合建議

主辦機關：交通部

提報機關：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處

提報時間：98年8月

公共建設類別：屬促參法第3條第1項第7款及同法施行細則第11條規定

之觀光遊憩重大設施

本公共建設  主辦機關尚未授權由提報機關辦理

主辦機關已授權由提報機關執行；

授權時間及依據：

## 一、公共建設目的

### (一) 辦理依據：

依據行政院 81 年 2 月 26 日台(81)交字第 06161 號函核定之「澎湖觀光發展計畫」，菜園位屬馬公本島系統之馬公觀光都市，係以發展產業觀光為導向，並屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款及同法施行細則第 11 條規定之觀光遊憩重大設施。

### (二) 公共建設目的說明：

#### 1. 公共建設原使用目的：

本處於 93 年間建設「菜園休閒漁業設施」以地方產業促進觀光發展帶動地方經濟繁榮。本基地共興建停車場、賣店、公廁、休憩步道、涼亭等設施，並將現有海上休憩漁業設施與陸上休憩設施串聯成為旅遊休憩網絡，以創造多樣化旅遊體驗。

#### 2. 現有設施使用狀況：

該設施前依「交通部觀光局暨所屬管理處辦理遊憩或服務設施出租作業要點」規定，於 98 年 1 月 1 日至 98 年 12 月 31 日出租予黃淑婷小姐(自然人)經營管理，目前本處正進行賣店週邊設施整建工程，預計於完工驗收後，為賡續委託民間經營管理，擬依促參法辦理招商，引進民間經營活力及優勢，提升服務品質，共創最大效益。

#### 3. 委由民間經營預期效益：

- (1) 促進公有財產之有效率開發使用，並提昇遊憩服務品質。
- (2) 可減輕政府財政負擔。

#### 4. 委由民間經營是否影響原使用目的：

符合本項設施及土地之原興建及使用目的。

(三) 小結：

1. 本案賣店位於菜園休閒漁業區內，臨近馬公機場，交通便利，除可體驗菜園溼地生態之美，亦提供諸多休閒漁業活動，使得當地參訪遊客不斷的增長，深具旅遊發展潛力。
2. 鑑於管理人力不足，本案擬委由民間專業化經營，除可減輕政府財政負擔，並可引進民間經營活力及優勢，提升服務品質及發揮更高經濟效益。
3. 另配合政府推動民間參與公共建設之政策，就菜園休閒漁業區之環境現況、遊憩資源特色等加以分析其開發潛力，並依促參法辦理其可行性評估、先期規劃及後續甄審作業等事項，期藉民間充沛資源與活力，帶動附近地方繁榮，並可營造民間投資之良好氛圍，進而促進澎湖地區之經濟發展。

## 二、市場可行性分析

### (一) 營運對象是否有限制？

1.  是

(1) 法令依據：\_\_\_\_\_

(2) 其他原因：\_\_\_\_\_

2.  否

### (二) 市場供需現況分析

#### 1. 設施區位條件

(1) 交通便利性：位於以 205 號縣道為主要聯外道路，東往馬公機場，車程約 6 分鐘，西往馬公市區，車程僅須 10 分鐘，交通可及性高

(2) 鄰近公共設施：馬公機場、澎湖遊客中心、菜園溼地、雙湖園

(3) 其他：\_\_\_\_\_

#### 2. 周遭是否有類似設施

是 列出該設施名稱

(1) 澎湖觀光產業推廣中心 (2) 隘門沙灘賣店 (3) \_\_\_\_\_

否

#### 3. 類似設施收費情形 經營賣店。

#### 4. 服務範圍內供需情形

(1)  有需求

(2)  目前需求低，但有發展潛力；原因：\_\_\_\_\_

(3)  需求低；原因：\_\_\_\_\_

### (三) 是否有潛在投資者

1.  是(原因：目前已知附近商家及馬公市民眾具有投資意願。)

2.  否(原因： )

(四) 小結：

依「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」，澎湖觀光旅遊市場上，在民國 103 年具有每年超過 50 萬人次觀光客的規模，在本島平均停留 2 至 3 日，對觀光產業每年消費金額超過 50 億元等有利因素下，菜園休閒漁業區位處本島系統觀光旅遊行程必經之地，在市場可行性方面，應是具有經營條件及潛力的。

另預估菜園休閒漁業區地區於民國 103 年之遊客人次可達 9 萬 9,442 人次。因此本區在此一成長趨勢之有力條下，配合當地之海域生態、地方人文特色，增強設施服務功能，並提高遊憩服務品質，具有成為旗艦景點的魅力。

<h3>三、法律可行性分析</h3>
法規分析應包含中央法規與地方單行規定
<p>(一)促參法類</p> <p>1.是否為促參法公共建設項目</p> <p>(1) <input checked="" type="checkbox"/> 是 (公共建設類別：<u>屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款及同法施行細則第 11 條規定之觀光遊憩重大設施</u>)</p> <p>(2) <input type="checkbox"/> 否</p> <p>2.是否依促參法辦理</p> <p>(1) <input checked="" type="checkbox"/> 是 (2) <input type="checkbox"/> 否 (法令依據：_____)</p> <p>3.是否為促參法所指主辦機關</p> <p>(1) <input type="checkbox"/> 是 (2) <input checked="" type="checkbox"/> 否(得被授權) (3) <input type="checkbox"/> 否(得受委託)</p>
<p>(二)目的事業法類</p> <p>法令名稱：<u>發展觀光條例、風景區特定區管理規則、水域遊憩活動管理辦法</u></p> <p><input type="checkbox"/> 有限制 <input checked="" type="checkbox"/> 無限制</p> <p>限制(或待澄清)內容：_____</p> <p>解決建議：_____</p>
<p>(三)土地、都市計畫及建築法類</p> <p>法令名稱：<u>區域計畫法、非都市土地使用管制規則</u></p> <p><input type="checkbox"/> 有限制 <input checked="" type="checkbox"/> 無限制</p> <p>限制(或待澄清)內容：_____</p> <p>解決建議：_____</p>
<p>(四)其他法類</p> <p>法令名稱：_____</p>

有限制     無限制

限制（或待澄清）內容：\_\_\_\_\_

解決建議：\_\_\_\_\_

(五)小結：

本案擬委託經管之建築物及土地均屬本處管有財產，其土地使用編定均屬非都市土地之「一般農業區」遊憩用地，產權及地用均具適法性基礎。

四、財務可行性分析

(一) 民間營運成本(總計)：381.7 (萬元/年) (1~8 項總和)

1. 初期投資成本攤提：28.99 (萬元/年)

(1) 初期投資成本：134.22 (萬元)

(2) 攤提年限：5 年

(3) 年利率：4 %

2. 人事費用：145.8 (萬元/年)

【薪資結構假設】：

3 萬元/月 1 人；2.4 萬元/月 1 人

1.8 萬元/月 3 人；     萬元/月      人

3. 業務費：66.36 (萬元/年)

【細項假設】

水電瓦斯費：2.03 萬元/月(約占營收5.5 %)

保險費：0.05 萬元/月(約占建築成本0.9 %)

廣宣費：0.75 萬元/月(約占營收2 %)

保全費：0.3 萬元/月(約占營收0.8 %)

清潔費用：1.3 萬元/月(約占營收3.5 %)

其他業務費：

項目 行政及其他雜支 ； 1.1 萬元/月(約占營收3 %)

項目      ；      元/月(約占營收     %)

4. 設施(備)維護費用：0.88 (萬元/年)

(1) 建物：0.34 萬元/年(約占建築成本0.5 %)

(2) 大型設備：0.54 萬元/年(約占設備成本0.4 %)

5. 房地年租金：7.98 (萬元/年)



(1)土地租金：6.42（萬元/年）

a.當期土地公告地價總值：213.976萬元

b.使用土地持分：100%

(2)房屋租金：1.56（萬元/年）

a.房屋課稅現值：25.94萬元

b.（委託經營面積/課稅面積）：100%

(3)是否酌予減收？

否

是（減收比率    ％）

6.設備重置成本：0（萬元/年）

【細項假設】

(1)營運第    年需設備重置

(2)設備重置比率：    ％

(3)攤提年限：    年

(4)年利率：    ％

7.其他費用：97（萬元/年）

【細項假設】

項目紀念品及餐飲進貨成本；7.5萬元/月（約占營收20％）

項目植栽養護及公共設施維護費；5,833元/月（約占營收1.5％）

8.管理費：34.7（萬元/年）

計算費率：10％

(二) 民間總營運收入：447.4 (萬元/年) (1~3 項總和)

1. 設施營運收入：447.4 (萬元/年)

【細項假設】

項目 燒烤/飲料/冰品 ；項目 紀念商品與特產販售 ；

2. 附屬事業收入：         (萬元/年)

【細項假設】

項目          ；項目          ；項目          ；

3. 其他收入：         (萬元/年)

【細項假設】

項目          ；項目          ；項目          ；

(三) 民間營運稅前收益

【(二) - (一)] = 65.7 (萬元/年)

(四) 檢視財務可行性

1. 民間營運稅前收益 < 合理利潤

建議改善方式(勾選)：

- 增加許可民間經營之附屬事業項目。
- 房地租金得酌予以減收，惟不得免收。
- 民間初期投資改由政府出資
- 檢視相關法令是否得由政府補貼。
- 其他         。

(一)至(四)重新試算

2. 民間營運稅前收益 ≥ 合理利潤；停止試算。

(五) 分析過去經驗或預估政府營運效益及建議：

1. 人力節省：3 人

2. 政府營運支出節省：70 (萬元/年)

3. 政府原營運收入：         (萬元/年)

4.建議：依「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」之推估，林投地區於民國 103 年可達 9 萬 9,422 遊客人次，估算本案之民間總營運成本為 381.7 萬元/年，民間總營運收入為 447.4 萬元/年，民間稅前收益為 65.7 萬元/年，稅後收益為 49.27 萬元/年，其民間稅後投資報酬率為 9.77 %，而公部門可收取房地租金 1.87 萬元/年，特許期間定額權利金為 12 萬元/年。據此，本案委由民間營運，於財務評估具有可行性。

五、可行性評估綜合建議

(一) 公共建設目的

可行 不可行

- 1.民間參與是否會減損該公共建設服務性及公益性

說明：不會。

- 2.民間參與能否減輕政府負擔

說明：委由民間經營管理，可減少本處在經營上的人事費用，而內部之空間規劃及硬體設備投資，也屬於民間營運支出，降低政府支出，營運後所帶來的就業機會，也可以為周邊地區居民帶來穩定的工作機會。

- 3.其他

說明：\_\_\_\_\_

(二) 市場可行性分析結果

- 1.民間參與意願

說明：目前已知附近商家及馬公市民眾具有投資意願。

- 2.競爭影響分析

說明：近年因發展箱型養殖、夜釣小管、烤牡蠣等休閒漁業活動，使得當地參訪遊客不斷的增長，深具旅遊發展潛力及競爭力。

(三) 法律可行性分析結果

- 1.是否違反土地使用管制規定【詳法定書圖或管制規定】

說明：由於本賣店為既有建物，並無涉及土地開發之法令問題。且土地使用分區為非都市土地之「一般農業區」遊憩用地，其適法性與合法性亦無問題，營運上亦符合於土地使用管制的規定。

<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2.是否違反建管及安全規定【詳相關證照或核准函】</p> <p>說明：<u>本賣店使用執照用途為遊憩服務及管理設施、公廁，其適法性與合法性亦無問題，營運上亦符合規定。</u></p>
<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3.其他</p> <p>說明：_____</p>
<p>(四) 財務可行性分析結果</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1.稅前收益估計【詳財務分析表】</p> <p>說明：<u>廠商稅前營運收益約 65.7 萬元，具可行性。</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2.達到廠商合理報酬率</p> <p>說明：<u>每年稅後報酬率約為 9.77%，為合理報酬率。</u></p>
<p>(六) 綜合上述分析</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1.由民間經營                      <input type="checkbox"/> 2.由政府經營</p> <p>條件：<u>無。</u></p>

「菜園休閒漁業區賣店」之財務可行性評估--民間營運稅前淨利試算表 (單位:萬元/年)

支出項目	金額	民間營運成本項目試算假設												
		項目	投資成本(萬元)	攤提年限	年利率(%)									
1.初期投資年金	(28.99)	數值	134.220	5	4%									
2.人事費用	(145.80)	項目	1st薪資(萬元/月)	1st員工數	2nd薪資	2nd員工數	3rd薪資	3rd員工數	4th薪資	4th員工數	5th薪資	5th員工數		
		數值	3.0	1	2.4	1	1.8	3						
3.業務費	(66.36)	項目	水電費(萬元/月)	瓦斯費	保險費	廣告費	保全費	清潔費	其他(行政及其他雜支)					
		數值	0.930	1.100	0.050	0.750	0.300	1.300	1.100					
4.設備維護費用	(0.88)	項目	建物成本(萬元)	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)	設備1成本	維修比率(%)		
		數值	67.760	0.5%	134.220	0.4%								
5.房地年租金	(7.98)	項目	公告總地價(萬元)	持分比例	稅率(%)	優惠比率	房屋課稅現值	比例	委託經營面積	課稅面積	優惠比率	減收比例		
		數值	213.976	100%	5%	60.0%	25.94	10%	135.50	135.50	60%	0%		
6.設備重置成本		項目	重置成本(萬元)	重置年期	攤提年限	年利率(%)								
		數值	0	0	0	0%								
7.其他費用	(97.00)	項目	紀念品及餐飲進貨成本(萬元)	植栽養護及公共設施維護費用	項目3	項目4	項目5	項目6	項目7	項目8	項目9	項目10		
		數值	90.00	7.00										
8.管理費	(34.70)	項目	費率(%)											
		數值	10%											
<b>總計</b>	<b>(381.70)</b>													
收入項目	金額	民間營運收入項目試算假設												
		燒烤/飲料/冰品			紀念商品與特產販售									
1.設施營運收入	447.40	項目	單價(萬元)	數量(人)	使用率	單價(萬元)	數量(人)	使用率	單價(萬元)	數量(人)	使用率			
		數值	0.025	99,422	10%	0.020	99,422	10%						
2.附屬事業收入	0.00	項目	單價	數量	使用率	單價	數量	使用率	單價	數量	使用率			
		數值												
3.其他收入	0.00	項目	單價	數量	使用率	單價	數量	使用率	單價	數量	使用率			
		數值												
<b>總計</b>	<b>447.40</b>													
<b>稅前收益</b>	<b>65.70</b>													