

澎湖觀光產業推廣中心委託
民間參與營運 (ROT) 案

先期計畫書

交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
中華民國 97 年 9 月

目 錄

第一章 可行性成果彙整	1-1
第一節 可行性評估	1-1
第二節 可行性評估彙整	1-4
第二章 許可範圍與許可期限	2-1
第一節 投資整建範圍	2-1
第二節 本業（及附屬事業）許可期限之界定	2-3
第三章 整建之規劃	3-1
第一節 工程調查計畫	3-1
第二節 工程細部計畫	3-2
第三節 工程發包、施工及完工建議時程	3-9
第四節 工程施工管理計畫	3-14
第五節 工程監督方式與程序	3-18
第四章 營運之規劃	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	4-4
第三節 辦理時程	4-5
第四節 特許期間屆滿後資產之無償移轉	4-6
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 土地取得方式、土地交付時程	5-1
第六章 財務規劃	6-1
第一節 民間投資方案財務計畫	6-1
第二節 政府預算資金可能來源分析	6-8
第七章 研擬風險分擔原則	7-1
第一節 確認風險因素與可能影響	7-1
第二節 風險分擔的原則	7-4
第三節 風險因應或減輕策略	7-8
第八章 政府承諾與配合事項	8-1
第一節 研議政府承諾事項	8-1
第二節 研議政府配合事項	8-1
第九章 後續作業及期程規劃	9-1
第一節 作業流程	9-1
第二節 招商說明會	9-2
第三節 期程規劃	9-3

表 目 錄

表 2-1-1 觀光產業推廣中心樓地板面積表	2-1
表 3-5-1 澎湖觀光產業推廣中心內部裝修工程範圍界面說明表	3-19
表 6-1-1 整建營建成本預算表	6-1
表 6-1-2 方案一營運財務收支狀況一覽表	6-3
表 6-1-3 方案二營運財務收支狀況一覽表	6-4
表 7-2-1 工程準備期及興建期風險分擔說明表	7-6
表 7-2-2 營運期風險分擔說明表	7-8
表 9-3-1 作業時程表	9-3
表 9-3-2 後續作業事項時程表	9-5

圖 目 錄

圖 2-1-1 基地範圍圖	2-2
圖 2-1-2 一樓平面使用現況配置圖	2-2
圖 2-1-3 二樓平面使用現況配置圖	2-3
圖 2-1-4 三樓平面使用現況配置圖	2-3
圖 9-1-1 招商及前置作業事項辦理流程圖	9-1
圖 9-2-1 招商流程圖	9-2

第一章 可行性成果彙整

第一節 可行性評估

一、市場可行性分析

(一)本基地觀光旅遊對象

根據目前經營業者所述，「澎湖觀光產業推廣中心」參訪人數隨觀光季節的不同，每月約在 3,000 至 5,000 人之間，即每年到訪人數約在 5 萬人至 6 萬人之間。由於現今澎湖觀光產業推廣中心經營業者並未與旅行社結盟，因此大部份參訪團客的停留時間短暫，消費量不足。另有少部份為自由行旅客或由當地居民陪伴而來的旅客，停留時間較為彈性。

根據對旅行社業者訪談得知，在安排澎湖旅客的參訪行程上，「澎湖遊客中心」通常為第一站，因此對於具有販售性質的澎湖觀光產業推廣中心並不適合作為參訪的目的地，因此團體行程上並不會特別推薦觀光客到澎湖觀光產業推廣中心參訪採購。

另外，旅行社業者乃安排「澎湖遊客中心」的參訪行程，有時係為等候分批抵達團體的時間，因此團隊旅客在「澎湖遊客中心」停留時間往往僅有 30 分鐘左右。

(二)觀光產業市場可行性分析

1. 市場競爭性分析

澎湖的觀光相關產業除地方美食（新鮮農、漁產品）、住宿（旅館、民宿）之外，則以地方特產品為主，包括各式海產加工品、特產糕點及文石、紅珊瑚、海樹、珍珠等手工藝品等，皆為觀光客最喜愛的消費商品。據估計每年觀光客購買之地方特色商品總額超過 50 億元，為一龐大商機之消費市場，因此亦吸引許多當地居民參與經營。

目前經營觀光特產的業者主要集中於馬公市中心商業區，其次在主要景點外圍、交通轉運站週邊等地，亦分佈許多經營業者，多數為小規模的自營商店。若以區位的競爭條件而言，觀光產業推廣中心必須能塑造出獨特的觀光產業主題特色，成為觀光客參訪的目的行程，始能發揮鄰近「澎湖遊客中心」的區位優勢，在順道參訪的便利前題下，吸引團體旅客到訪澎湖觀光產業推廣中心，促成消費的商機。

2. 市場潛力分析

澎湖國家風景區觀光產業中，地方特色商品的市場規模每年有超過 50 億元的商機，是極具經營潛力的市場。尤其未來若能開放大陸觀光客來台，或開放博弈產業的經營，將更加擴大市場經營的潛力。

其次，以澎湖觀光產業推廣中心所在區位，目前每年已有 10 餘萬觀光客親臨「澎湖遊客中心」聽取澎湖的觀光旅遊資訊。而就澎湖本島的觀光行程安排上，本基地亦為往來澎南、漁翁島及馬公市區、機場之間必經之地，在行程的安排上具有極大的便利性，是以在市場經營的潛力上實具有極佳的條件。

3. 市場可行性評估

在澎湖觀光旅遊市場上，在民國 101 年每年具有超過 60 萬人次的觀光客規模，在本島平均停留 2 至 3 日，對地方特色商品每年消費金額超過 50 億元等有利因素下，本基地位處本島觀光旅遊行程必經之地，以及提供旅客觀光旅遊資訊的服務功能等條件下，在市場可行性方面應是具有經營條件及潛力的。

觀之目前澎湖觀光產業推廣中心的經營方式與型態為基礎，年到訪旅客僅達 5~6 萬人次，未來若能營造具吸引觀光客參訪的主題或獨特的觀光體驗，則澎湖觀光產業推廣中心將能大幅度提升觀光人潮，市場可行性實具有樂觀的潛在趨勢。

本計畫依據「澎湖觀光產業推廣中心」目前經營模式加以修正，預估其未來將強化產業推廣之主題，同時採行彈性而多元的行銷策略，包括與旅行社之策略聯盟等方式、加強聚客能力等。初期估計至民國 107 年本案年觀光人次約為 12 萬 4,106 人，相當於目前參訪年遊客人次的一倍成長。

二、法令可行性分析

政策及法令係計畫研擬之指導依據，且涉及計畫之可行性與否，因此，公共建設在「民間最大參與」原則下，其所需用地經調整或適度放寬土地管制之土地，得提供民間機構從事開發，作為公共建設附屬事業使用，使外部效益得以內部化，增加公共建設之財務營收以提高財務自償能力。

本計畫係依據「促進民間參與公共建設法」第三條所稱之「觀光遊憩公共設施」作為民間投資之建設項目，以「促進民間參與公共建設法」第八條規定之 ROT 模式辦理，即「由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」。因此，本案之投資項目為觀光產業

推廣中心內部裝潢陳設之更新、服務設施之增設及建築外觀之美化等項目。投資範圍以設置觀光特產推廣有關之賣場、陳列空間、解說設施、體驗設施、餐飲設備及相關之服務性設施為主。而其投資主體將以民間部門為主，政府除配合事項外，不需參與投資建設工作。

三、工程技術可行性分析

本計畫本案之投資項目為澎湖觀光產業推廣中心內部裝潢陳設之更新、服務設施之增設及建築外觀之美化等項目。投資範圍以設置觀光特產推廣有關之賣場、陳列空間、解說設施、體驗設施、餐飲設備及行政會議相關之服務性設施為主。由於該等工程均屬普遍性之裝修營繕工程及賣場之裝潢工程，因此應具工程技術可行性。

四、財務可行性分析

本計畫預估未來在經營者強化產業推廣之主題，同時採行彈性而多元的行銷策略，包括與旅行社之策略聯盟等方式，加強聚客能力等情況下，估計參訪旅客人數將由民國 98 每年 8 萬人次，前 10 年每年成長 5%，至民國 107 年參訪旅客人次約為 12 萬 4,106 人，相當於目前參訪年遊客人次的一倍成長。而自民國 108 年起年參訪旅客人數每年成長 3%，至民國 112 年達年參訪旅客人數為 14 萬 3,873 人。

本方案在未來得標廠商加強行銷或與旅行社擴大結盟招攬顧客的情況下，年到訪人數將由目前 8 萬人成長到約 14.4 萬人，依此經營條件估計，澎管處於計畫招標時可收取開發權利金 87 萬元及每年固定金額之經營權利金 60 萬元，則在 15 年的經營期間政府共獲得 987 萬元的權利金收入。在平均客單價 500 元及提袋率 30% 的假設情況下，約 983 萬的前期投資將可在第 7 年回收成本，15 年的經營期可獲得 14% 的內部報酬率(IRR) 及 490.37 萬元的淨現值(NPV)，基本上達到可行投資的財務效益。

由上述對本計畫建議方案的財務敏感性分析，可發現對財務方案可行性影響顯著的因素為營業收入及營業成本變動的幅度，若營業收入減少 15% 或營業成本增加 7% 以上，本計畫方案將成為不可行的投資計畫，亦即投標廠商必須特別重視經營市場的擴大及控制營運成本的支出，始能降低經營風險。

五、土地取得可行性分析

澎湖觀光產業推廣中心之營運主體為現成之三層樓建築物，除目前出租營運之賣場空間之外，本棟建築後半部仍留作澎管處員工宿舍使用。因此，未來在規劃委託民間經營管理時，其營運主體並不受國有財產相關法規之限制，亦無取得上之困難，僅需依循「促進民間參與公共建設法」程序辦理即可。

第二節 可行性評估彙整

依本計畫目標所預定之「澎湖觀光產業推廣中心委託民間經營可行性評估」結果，綜理如下表所示。

評估項目	評估結果
1.辦理方式	依「促進民間參與公共建設法」規定之 ROT 方式辦理。
2.允許經營項目	特產品展示、商品銷售、主題館解說、活動體驗、餐飲及旅遊服務等項目，及其他與觀光特產推廣有關之服務。
3.市場可行性評估	觀光產業市場具經營可行性，初期估計至民國 107 年本案年觀光人次約為 12 萬 4,106 人，相當於目前參訪年遊客人次的一倍成長，至 112 年參訪旅客達 14 萬 3,873 人。
4.法令可行性	本計畫符合「促參法」有關整建-經營-移轉 (ROT) 之相關法令規定，並不受國有土地法令的限制。
5.投資經營主體	依據計畫區構想方案，未來投資內容涉及觀光特產推廣中心內部裝潢陳設之更新、服務設施之增設及建築外觀之美化等項目。其投資主體將以民間部門為主，政府除配合事項外，不需參與投資建設工作。
6.工程技術可行性	本計畫將僅涉及建築體內部空間改變及設備更新等裝潢修繕工程項目，屬一般性的內裝工程，技術可行。
7.財務可行性	本計畫在市場預估之規模下，收取開發權利金 87 萬元及每年固定金額之經營權利金 60 萬元，則在 15 年的經營期間政府共獲得 987 萬元的權利金收入，財務上具可行性。
8.土地取得可行性	本計畫土地已取得，惟經營者需依據實施計畫內容變更使用執照後，始可合法經營。營運主體為現有出租之賣場空間，屬澎管處管理既有建築物，因此營運主體取得無任何困難。
9.開發經營可行性	本計畫由民間參與經營，政府僅需負責協助裝修執照申請，開發經營具可行性。
10.環境影響可行性	本計畫屬小規模之內裝修繕工程，對環境影響輕微，未來將要求經營者於施工計畫中詳列環境維護措施。

第二章 特許範圍與年限

第一節 投資整建範圍

一、基地位置

交通部觀光局澎湖國家風景區管理處位於馬公市光華里，鄰 204 號縣道旁，為馬公機場遊客進入市區必經之道，距航空站及馬公市區各約 5~10 分鐘車程，交通頗為近便。本次擬委託民間投資開發經營之基地即位於澎管處園區西側之三層樓建築體。

二、整建範圍

「澎湖觀光產業推廣中心」為三層樓之建築體，建築物內部空間規劃為二部分，除位於北側二、三樓澎管處將保留作為員工宿舍使用外，其餘空間皆屬本案計畫範圍內，目前由管理處租予大東山珊瑚寶石股份有限公司經營。一樓為地方特產品販售、展示及簡餐服務，二樓為珊瑚館、DIY 教室，三樓為研究室，總樓地板面積約 2,665 m²（約 806 坪），使用空間如表 2-1-1 所示。

本案不屬於整建範圍內之空間（如：員工宿舍）因需維持原有設施及設備持續運作，故相關機電、水電、電信之設備及費用計算，將區分為經營者整建範圍及非整建範圍分別設置及計算。

表 2-1-1 澎湖觀光產業推廣中心樓地板面積表

樓層	空間性質	面積(m ²)	面積(坪)	備註
一樓	賣場	1,243	376	
	服務性空間	112	34	含廁所、走道、樓梯等
	(露台)	(466)	(141)	未計入樓地板面積
	小計	1,355	410	不含露台面積
二樓	賣場	714	216	
	服務性空間	73	22	含廁所、走道、樓梯等
	(露台)	(440)	(133)	未計入樓地板面積
	小計	787	238	不含露台面積
三樓	賣場	450	136	
	服務性空間	73	22	含廁所、走道、樓梯等
	(露台)	(264)	(80)	未計入樓地板面積
	小計	523	158	不含露台面積
合計		2,665	806	

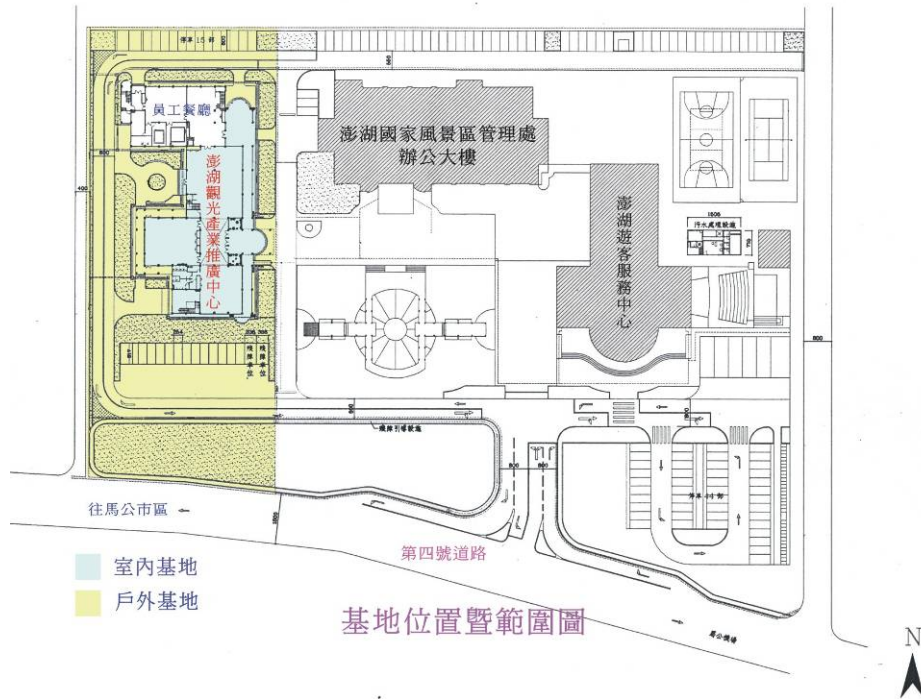


圖 2-1-1 基地範圍圖

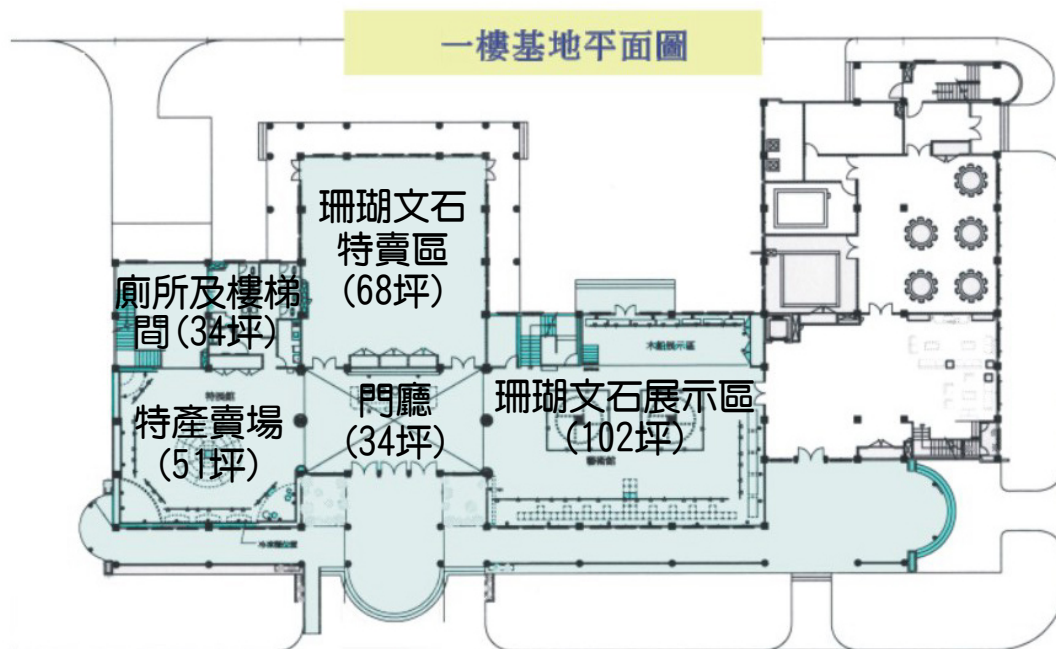


圖 2-1-2 一樓平面使用現況配置圖

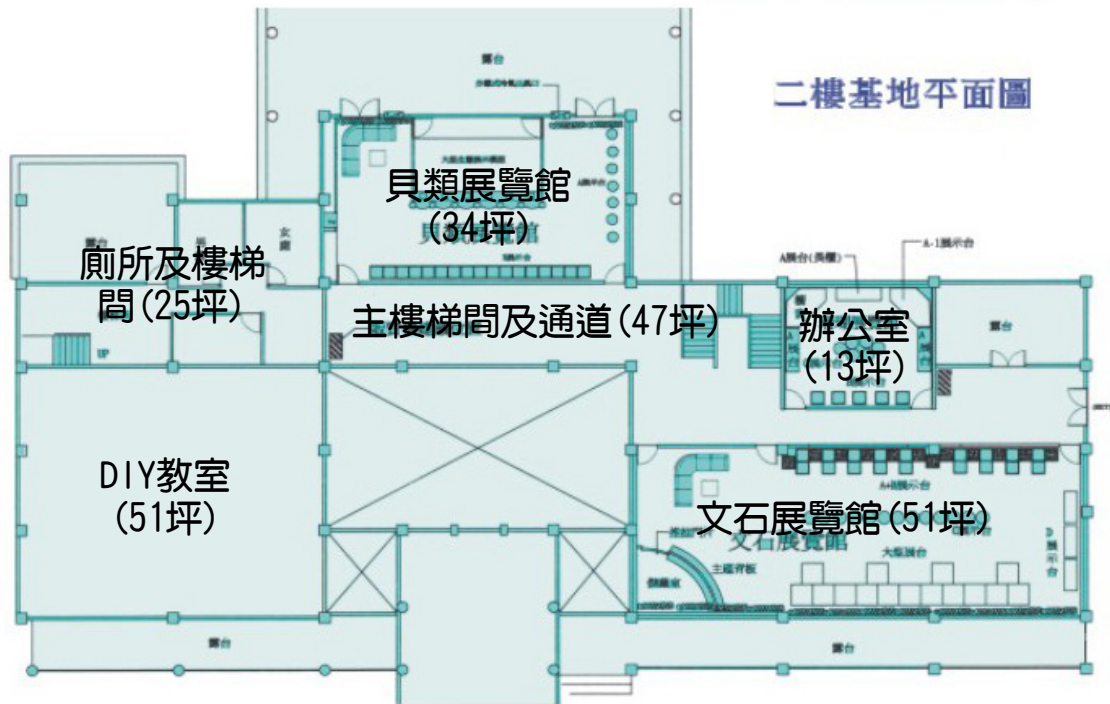


圖 2-1-3 二樓平面使用現況配置圖

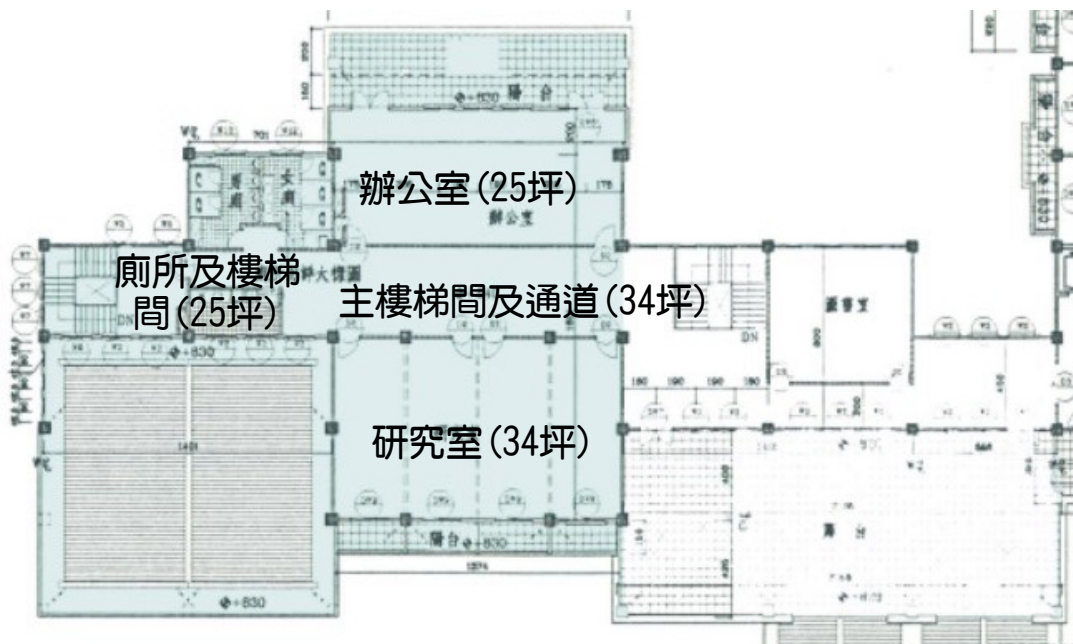


圖 2-1-4 三樓平面使用現況配置圖

第二節 本業（及附屬事業）許可期限之界定

本計畫本業（及附屬事業）許可期限設定為 15 年，含施工整建 4 個月及營運管理 14 年 8 個月，預計自民國 98 年 1 月起至民國 112 年 12 月止。

第三章 整建規劃

本計畫針對工程進行的階段性，可分為工程調查計畫、工程細部計畫、工程發包施工及完工計畫、施工管理計畫、工程監督計畫等五階段。本案整建工程及增設工程之規劃設計圖、施工圖及施工計畫均須事前提報主辦單位—澎管處審查同意確認後始得進行。

第一節 工程調查計畫

本計畫範圍面積為 806 坪，工程進行前需針對基地週邊環境及基地內事前進行基地調查、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的階段，接著工務所成立、品質系統與文件管理系統建立、然後現場施工，稽核與改善、品質文件管理等。以下將依照順序逐一說明。

多數供公眾使用的商業空間，其隔間、地板等，均較少使用泥作，而使用輕鋼架隔間的機率高。商業空間得施工期限通常都很緊，所以施工以掌握進度，順利開業為原則。以營業處所為重點，作輻射安排。排列的施工順序，則以能重疊施工、分開施工、前後次序、前期施工（工廠作業）等為原則。如可以加班（成本許可、環境許可）、加班動作應做在初期，而避免後期趕工。主要的方法說明如下：①能進最大可能工作人員，盡量進。②能加班需加班，盡量一開始就加班。③能超前進度的且影響後續工程較少的先做完。④可以分散施工的，預先或同時於其他地點施工。

一、各項單項工程進場次序

商場裝修，需確實依據消防、避難、逃生等規定處理裝修工作。其中以消防系統的偵測、排煙、灑水而言，灑水系統是最有可能延誤木工進度的一項工程。故排定施工進度表的主要考量在於：①理論順序②需相互銜接的工程③需先期施工的工程④施工工程影響後續丈量工作的工程⑤施工項目不影響其他工程的項目。總體歸納，商業空間，因「時間」、「成本」、「使用項目」等因素，對「品質的要求」各有不同認定。

二、制定預算

在工程進行之前，先制定一個經費預算，可以比較有效的執行、

發包、分包等行為，也較能確實的掌握利潤，並且將每項工程的執行情形，作完整的紀錄，以幫助自己爾後對成本的分析。

第二節 工程細部計畫

一、工地施工規範的告知

除了對工程的品質要求所做的施工規範，針對某特別或特殊的業者，對施工人員的個人行為要求，應於開工前（日）作明確的宣示，如不可以在洗臉檯或流理台上磨刀具、不可以在工地賭博、喝酒或以鋪設地板的保護（此項涉及成本，應先於估價時說清楚）、垃圾的清除等。

在清理垃圾的項目裡，其中木作、泥作、油漆三項施工者或承包者都會主動清理；其中如水電、壁紙、地毯及各項進場貨物的包裝材料等較不主動清理垃圾或不帶走垃圾的承包商。

二、工安責任

在施工前應做一次完整的工安講習：

- (一) 焊燒器材之使用時，絕對要求有滅火器材備用。
- (二) 水電之應用，尤其是高壓電應特別小心。
- (三) 未完成之樓梯欄杆或無照明之走道，易發生掉落危險或意外情形之發生。
- (四) 工作架之搭設應嚴謹，以防工作架鬆脫產生災害。
- (五) 臨時架設之支撐架，任何斜撐均不可隨意拆除，必要時應加強，以免因疏忽而致人於死。
- (六) 吊車吊載物品時，絕對不可連人載起，吊載時，作業範圍內一定要專人管制人車，以防吊載物件鬆脫或斷裂。
- (七) 如有必要，所有工匠均需投保意外險。
- (八) 高空作業如天花板施工、挑空處天花板及牆面施工時，需注意安全性，必要時可要求配戴安全索。
- (九) 如非必要，風災、水災時不要出工。

三、拆除工程

拆除工程，所做的就是敲打、拆、卸、切割、清運等。最普遍使用的工具，就是電動鑿子，用已擊碎混泥土或砌磚牆、石材等；其次則

是大型鐵鎚作為打擊的工具，大型鐵撬用於拆卸木作的天花板、壁板、櫥櫃等。如遇到鋼筋等鐵件，則使用燒、鋸、磨等方法處理如燒焊工具、鐵鋸、電動砂輪機等。電鋸為泥作使用的型式，用於不全部拆除的牆面在預留不拆除的地方，先鋸割一條縫，讓拆除線較為平整。如果切割的目的是要切割地板的樓梯孔或牆壁的窗戶孔，需採用大型切割工具，切割較平整，省卻後續的修補窗縫工具；最重要的是避免拆除物掉落傷人。

進行隔間拆除及地板材更換時，需考慮遮風擋雨及防水層破壞之問題產生。

四、清運工作

清運工作即如何利用最快速、最省力、最輕鬆的方法，將所拆卸下來的廢棄物，搬離工作現場即可。清運工作常配合材料進場同時進行，可節省發包成本。拆除廢棄物，最好一經清運即載走，避免堆放於室內通道、中庭、安全逃生梯、公共走道等，同時需順手做好現場清潔工作。

五、設計準則

(一)基本原則

1. 經管公司各項硬體設施、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. 經管公司興建之各項工程如拆除、修補、施工、清運等，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)商場要求

應於經管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、風格及安全等管制事項。

5. 環境保護設施配置及管制事項。
6. 室內裝修材料應符合法令防火及防焰規定。
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

萃取澎湖地區之景觀資源、文化意象、地形、地勢及鄰近遊憩區與其意義之推演等元素，轉化為本計畫之意象符號，包括海岸、風、陽光、農村等元素。

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，發展本中心之意象符號。

2. 建築設計方面

(1) 本中心建築物室內設計及裝修應符合「建築法規室內裝修條款」、「裝修安全衛生規定」、「裝修消防法規條款」等及其他相關法令規定。

(2) 建築材料原則應以感覺輕盈、穿透性高之材質為主。

(3) 本中心建築物室內設計手法應為亞熱帶通風、適意與節能之澎湖風貌及海洋風格建築特色。

(4) 澎管處園區內之建築物彼此之間建議增設人行步道以串連三棟建築物—遊客中心、澎管處大樓及本中心，人行步道上方加設木作遮陽之構造物，藉以吸引至遊客服務中心之旅客旅遊購物動線延伸至本中心。

(5) 本案建議增設南側出入口一處，藉以增加遊客視線可及性及串連停車場之方便性。

(6) 本案公共走道(迴廊)、室內通道、戶外露台等規劃設計及裝修建材均應以安全及遊客活動暢通性為考量。

3. 視覺景觀方面

(1) 本中心位於馬公市光華里澎管處園區內，臨接縣 204 號線

道旁，建築物高度最高僅達三樓，其視野分佈無所遮蔽，但因本中心位置位於澎管處主要建築物之西側，建築物外觀無特殊設計及招牌，較不引人注意，故建議於建築物東南角處設置一座具有澎湖特色之高聳地標，材質採用天然材料如木材或石材，設計需融合於園區之整體視覺景觀及符合澎湖當地景觀風格。

(2)本中心不論建築物外觀及停車場區之開發均應考慮全區綠美化，尤其是種植較耐東北季風之吹襲，整體景觀應與周遭環境及樹木的色彩配合。

4. 道路設施方面

本案建議原位於建築物南側之小客車停車場，可停 16 部停車位，但因增設建築物南側出入口，故改建為 4 部大客車停車位及 4 部小客車停車位（保留原有殘障車位 2 部），以吸引遊客蒞臨本中心旅遊及購物，車道及人行道應考量其延續性及應用透水材料施作。

5. 防災安全方面

本中心建築物四周景觀植栽、人行步道及車道配置應就地質承載安全無慮之地區儘量集中設置，並使法定空地儘量與開放空間相連貫，以發揮最大保育與防災功能。

六、其他相關計畫

(一)安全防災計畫

本中心因位於澎管處園區內且臨接 204 線道，故在工程施工階段，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。經管公司將於施工期間督導各承包商確實辦理安衛工作。

1. 安全衛生作業項目

經管公司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)安衛檢查表

(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

2. 安全衛生管理制度

經管公司將督導承包廠商建立其安衛管理制度，相關之安衛管理制度內容略舉如下：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)統一教育訓練

進場勞工均接受必要訓練。

(5)緊急應變及醫療救護計畫

3. 一般安全檢查

經管公司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

4. 事故與災害通報系統

經管公司將督導承包廠商建立事故與災害通報系統，配合經管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。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) 通報經管公司。

(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，並應迅速在二十四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。

(二) 環境措施計畫

經管公司將責由實際執行工程施工之承包廠商，於施工前提送環境保護執行計畫，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

經管公司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) 承包廠商應根據裝修工程項目及內容，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。

(2) 承包廠商應指定專人負責工地環保工作，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) 承包廠商應加強室內裝修工程工地管理及協力廠商管理，以儘量避免影響或干擾附近旅客或上班人員原有活動環境品質。
- (5) 承包廠商平時應做睦鄰工作，因工地污染問題引起附近人民抱怨、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隔間拆除、建築物外觀增設遮陽物及小客車停車場變更為大客車停車場等工程揚塵，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，但在拆除隔間牆階段，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，應禁止行經穿過園區正門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. 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) 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。
- (7) 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。

第三節 工程發包、施工及完工建議時程

工程發包行為的成立，在法律上並非以合約為主，但能訂定最好。發包工程時，因可能雙方已有品質、價錢的共識，所以交付時間是發包最重要的考量。工程的發包項目多數可預先發包，可預先發包者，並非均能以「總價」發包，但應以「單價」發包，先預定承包者，於工程進行中，可隨時配合進度。由經管公司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 ROT 設施之設計準則（如：室內設計規範、施工規範、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本案整建工程及增設工程之規劃設計圖、施工圖及施工計畫均須事前提報主辦單位—澎管處審查同意確認後始得進行。

一、工程發包計畫

(一) 成本控制之方法

1. 於設計中期即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裝修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. 檢查裝修工程之設計、材料之選用及施工方法是否浪費及其合理性。
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. 規劃設計不週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，或因本身資金週轉發生困難，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，特許公司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

室內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作套圖整合工作

應將建築與水電空調等相關圖說作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

室內裝修工程發包後，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. 室內裝修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進，而工程數量與工期規劃、成本、進度乃至品質的管理均有密切的關連，因此應由室內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，與相關之室內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. 不同之施工方法對室內設計工程造价、工期、品質作業等均有直接的影響。

二、工程施工計畫及完工建議時程

經管公司就所負責室內裝修工程與設施，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。

(一) 施工計畫

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、施工計畫書審查二主要作業項目。

(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. 材料進場時程及存放計畫

(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。

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. 驗收結驗工作計畫

工程完工後之竣工驗收結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，提報經管公司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。

(二) 完工建議時程

本中心三層樓樓地板面積為 806 坪，室內裝修工程範圍規模適中，故原則上民間機構應於契約簽訂日起，4 個月內完成室內裝修工程並取得相關執照後開始營運。

第四節 工程施工管理計畫

一、主旨

- (一) 希望各廠商充份了解本中心商場之整體設計理念，並能遵循原則，互相調和，以期共同創造更具特色之商場空間。
- (二) 有關各專櫃之內裝設計事宜，經管公司將針對所有設計造型進行審查，如有調整，請各單位協助配合。

二、設計規範

(一) 法規遵循

1. 確保其設計空間與當地大樓建築法規室內裝修條款符合，為專櫃之義務。
2. 如因與法規抵觸之罰則及修改損失，由專櫃自行負責。

(二) 範圍與地坪

1. 專櫃完工之地板必須與大樓基層地板之高度平齊，並於租約線相吻合。(以現場公共區走道完成面為主)
2. 地坪裝修面才高度，必須與公共區域同高，不得有高差，必須以實心材料分隔界分。

(三) 天花板／分隔牆／施工圍籬

1. 為求達到本中心商場整體概念之統一性，建議設計以原施作天花板方式為宜；如設計確有必要，禁止使用木質天花板，除非天花板另有一可提供一小時分隔耐火之次天花板，則不在此限。(需提供防火證明)
2. 點交前各專櫃內天花上層所有設備統一由經管公司噴漆處理，點交後各專櫃內天花新增設備由各專櫃噴漆處理與原天花同色，違者由經管公司統一處理，所生費用由專櫃廠商負擔。
3. 新增之隔間須達一小時耐火度，並能出具防火結構證明。
4. 強制要求施工圍籬一律使用「白色」美耐板封板。

(四) 結構／消防／工安

1. 專櫃不得更改本中心建築結構。
2. 專櫃空間內擺設任何道具、陳列、存貨，應設置 120 公分之通道，以便通行至樓梯間處(逃生動線)。

3. 專櫃內若設有消防栓者，其消防栓前面 150 公分內不可設置任何
 道具。
4. 櫃內若設有防火織捲門者，請由鐵捲門中心線左加各留 10 公分
 之寬度。
5. 櫃內若有防火門請勿將防火門封死及遮擋，保持逃生動線與門同
 寬，不得有固定障礙物與道具。
6. 不得噴漆或任何覆蓋物加於撒水頭上。
7. 撒水頭必須外露於天花板 5 公分上下。
8. 專櫃加裝櫃內燈具或道具時，如暫時拆下消防相關之偵煙器或保
 全之感知器，務必重新完整裝回。

(五)燈具/燈電

1. 燈具設計一律使用「高功率」且維修簡易之燈具，並保持電力及
 空調電荷在經管公司所提供之供電範圍內。
2. 本中心商場提供之電壓為 208V 及 120V 二種（3 相 4 線）會由線
 架分枝出線至各櫃檯高位置。
3. 各專櫃燈具訂貨時，請加裝變壓器／穩壓器。
4. 各專櫃內壁面有 2-3 組個 110V 插座，各專櫃內所需之 POS 線、
 電話線、電腦線及 208V/110V 之電源，由經管公司統一拉至專
 櫃內定點，再專櫃自行配置。（由經管公司施作者，廠商負責
 費用）

(六)招牌號誌設計指標

1. 所有招牌號誌必須符合政府廣告物管理辦法，在建造前須得澎管
 處及經管公司同意。
2. 招牌不得伸出租界線以外。
3. 專櫃未經經管公司書面同意，不得加列任何永久性或暫時性之牌
 示、廣告或標語。
4. 專櫃不得使用不符合防火標準之招牌材料。

(七)以下各部份各專櫃不得任意加工、拆除或移位：

1. 各專櫃之公共造型部份。
2. 各專櫃之共同隔間。
3. 共用倉庫之天地壁。

4. 各專櫃內天花上層部份，包含空調、機電、消防等設備配置。
5. 公共走道，包含地坪走道部分。

(八)高度限制

1. 各獨立櫃位壁面道具以橫樑下方之高度為限。
2. 中島區開放櫃所有道具（含圍柱道具）以 135 公分以下高度為限。
3. 各樓面中島區/中央道具因業種另有規定者，按其規定。

(九)附加說明

1. 因專櫃裝修需要，產生之額外建物結構評估或修外，均應由經管公司進行設計繪圖、施工，其費用由專櫃廠商負擔。
2. 所有建材必須符合法定單位之耐燃乃火標準（提供防火證明），違者經管公司有權拆除，所生費用專櫃廠負擔。
3. 禁止一切立地式招牌、突出通道之招牌以及懸吊式招牌等設置。

三、工地進場

當專櫃設計圖審核通過後應完成下列程序始可進場施工：

1. 現場點交後完成點交單簽認。
2. 繳交施工切結書。
3. 繳交施工保證金\$50,000/櫃（僅做保證用，完工驗後收後無息退還，施工中如有破壞誠品商場內裝修物，誠品有權自該保證金扣除，廠商不得有議）。
4. 繳交清潔費。

四、施工規範

1. 專櫃在建造工程進行時，工地必須保持至少一人現場監造負責人，以隨便備查及協調。
2. 工程以外現場，工作範圍以外之場所請勿進入。
3. 在現場內務必須帶所發之識別證，識別證請妥善保管，遺失繳交\$500元補發，工程結束後繳回識別證換領所押之證件，否則由施工保證或股櫃廠商貨款扣除。
4. 場內他櫃展示之商品，絕對請勿觸摸。
5. 場內嚴禁賭博、嬉戲。

6. 指定廁所外嚴禁大小便。
7. 貴重物品自行保管，如有遺失概不負責。
8. 帶有油氣或宿醉未醒者，嚴禁進入工作場所。（一經發現立刻退場）
9. 工作應穿著適合安全服裝（拖鞋、草履及短褲等均禁止）。
10. 吸煙須於指定之場所，煙蒂煙灰務必丟置於煙灰缸中，施工櫃內名賣場嚴禁吸煙及吃檳榔。
11. 無相關執照者，嚴禁操作機具。（吊重等）
12. 在 2 公尺以上之高處作業時，務必使用安全帶及安全網救生器材。
13. 施工所須之器材，人員等，請依施工指示路線進出。
14. 施工廠商叫料送貨，須報知運送出入指示路線，並派員點收物料，堆放指定區域，不可任送貨人四處遊蕩或隨意堆丟物料。
15. 貨品材料在指定地點堆放，禁止放置於公共走道及公共區域內。
16. 各櫃施工做好電源判別，避免電壓不足或超載，並嚴禁使用 UPS 不斷電系統插座，若造成損失，由施工及設櫃廠商任櫃負擔賠償。
17. 進行焊接等容易產生火花之工作，移開可燃物品，確實做好防範措施。
18. 嚴禁於賣場營業時間施行易造成噪音之工程。
19. 施工期間如遇問題請立即與經管公司主管協調，嚴禁擅自主張。
20. 施工人員應確實遵守現場管理人員規定，並嚴禁在商場內有爭執、滋事之情況。
21. 在施工工程進行中，工作必須保存一份已核准圖樣，以隨時備查。

五、其他規定

1. 其它未盡事項以本中心商場現場協調人員需求為準。
2. 以上事項請各專櫃廠商務必遵守，以為完工後本中心驗收標準。

第五節 工程監督方式與程序

主辦機關於興建期間，得指派相關人員組成專案督導小組，依室內裝修工程進度，分階段督導經管公司室內裝潢工程之施二計畫、工程品質、進度到環保等相關工作，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。

	主辦機關	經管公司
招商階段	<ul style="list-style-type: none"> ■ 評估分析整體開發之可行性 ■ 提出計畫需求書 ■ 提 ROT 設施相關與資金 	依招商資料，提出經營計畫書
規劃階段	<ul style="list-style-type: none"> ■ 審查經管公司所提之規劃內容 	依主辦機關所提之招商計畫與資料及所投標時所提出經營計畫書，辦理規定作業
設計階段	<ul style="list-style-type: none"> ■ 審查經管公司所提之設計書圖及經費預算 ■ 協助經管公司請領相關執照 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 提出設計書圖及經費預算 ■ 請領相關執照
施工階段	<ul style="list-style-type: none"> ■ 督導經管公司之營運管理，以控管進度、品質及環保 ■ 協助經管公司請領相關執照 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 統籌辦理工程之發包、施工監造 ■ 請領相關執照

資料來源：本計畫整理

另依據施工計畫、施工管理計畫等相關規定，擬定「澎湖觀光產業推廣中心」內部裝修工程範圍界面說明表，藉此表將各分項工程負責範圍及責任劃分清楚，以避免紛爭之發生，說明如下：

表 3-5-1 澎湖觀光產業推廣中心內部裝修工程範圍界面說明表

項目	經管公司	室內設計師及承包商	承租戶
一、室內裝修工程			
1. 地板(地坪面飾)一公共區間	統一設計及施工	面飾設計及確認面材材質色系並統一施工	
承租範圍	統一設計及施工	面飾設計及確認面材材質色系並統一施工	*需事前提供設計圖經主辦機關同意後,即按圖施工 *承租之權屬範圍,不得私自修改或損害
2. 牆面(牆面面飾)一(包含柱面)公共區間	統一設計及施工	*RC 牆及磚牆依標準規範完成水泥沙漿粉(包含防火區劃之防火牆) *輕隔間牆(一小時防火時效之矽酸鈣板或同等品) *防火區劃之防火鐵捲門依標準規範完成並包含電源供應之所有工作 *安全管制門依標準規範施工完成 *外牆所有工程依建築師設計施工 *面飾設計及確認面材材質色系並統一施工	
承租範圍	統一設計及施工	面飾設計及確認面材材質色系並統一施工	*需事前提供設計圖經經管公司同意後,即按圖施工 *承租之權屬範圍,不得私自修改或損害 *須符合領取建築使用執照之規定 *如承租戶認為牆面表面需再作裝修,則由承租戶依規定自行處理
3. 天花(天花面飾)一公共區間	結構體及公共設備物(如:水電、空調)	面飾設計及確認面材材質色系並統一施工	

項目	經營公司	室內設計師及承包商	承租戶
(含燈具)	及消防管路) 依標準規範完成		
承租範圍 (含燈具)	結構體及公共設備物(如:水電、空調及消防管路) 依標準規範完成	面飾設計及確認面材材質色系並統一施作	*需事前提供設計圖經經營公司同意後,即按圖施工 *承租之權屬範圍,不得私自修改或損害
4. 正面—公共區 間		面飾設計及確認面材材質色系並統一施作 (鐵捲門或玻璃門)	
承租範圍		面飾設計及確認面材材質色系並統一施作 (鐵捲門或玻璃門)	*需事前提供設計圖經經營公司同意後,即按圖施工 *承租之權屬範圍,不得私自修改或損害
5. 店外招(含招牌 燈箱)—公共區 間		面飾設計及確認面材材質色系並統一施作	
承租範圍		面飾設計及確認面材材質色系並統一施作	*需事前提供設計圖經經營公司同意後,即按圖施工 *承租之權屬範圍,不得私自修改或損害
6. 其他—公共區 間	統一設計及施作	面飾設計及確認面材材質色系並統一施作	
承租範圍	統一設計及施作	面飾設計及確認面材材質色系並統一施作	*不可損害建築主體(地、壁、柱之貫穿、打鑿、天花之損壞) *所有主要建材(天、地、地、牆)均要採用防火建材,並取得防火證明 *危險物之儲藏及使用一律禁止

項目	經管公司	室內設計師及承包商	承租戶
一、電氣工程			
1. 電力(含正常電源及緊急電源之供應、分電盤、照明出線口、插座出線口、照明設施)、公共區間	<p>*統一設計及施工</p>	<p>*正常電源提供至高壓變電室之隔離開關(包含緊急電源部份) *提供3相4線式380V/220V供電並提供設置變壓器變壓使用 *面飾設計及確認面材材質色系並統一施工 *正常電源提供至高壓變電室之隔離開關(包含緊急電源部份) *提供3相4線式380V/220V供電並提供設置變壓器變壓使用 *提供之電量以各承租戶之需求計算 *各承租戶均社設獨立私錶 *面飾設計及確認面材材質色系並統一施工 *面飾設計及確認面材材質色系並統一施工(鐵捲門或玻璃門)</p>	<p>*需事前提供設計圖經經管公司同意後,即按圖施工 *承租之權屬範圍,不得私自修改、接用或損害 *承租範圍內電力設備及位置之設置,由承租戶依需要自費遷設,但使用電力總量不得超過前述之規定</p>
2. 正面—公共區間		<p>*面飾設計及確認面材材質色系並統一施工(鐵捲門或玻璃門)</p>	<p>*需事前提供設計圖經經管公司同意後,即按圖施工 *承租戶承租之權屬範圍,不得私自修改或損害</p>
3. 店外招(含招牌燈箱)—公共區間		<p>*面飾設計及確認面材材質色系並統一施工</p>	<p>*需事前提供設計圖經經管公司同意後,即按圖施工 *承租戶承租之權屬範圍,不得私自修改或損害</p>

第四章 營運規劃

第一節 營運計畫辦理方式

一、發展定位

本基地為澎湖風景區管理處園區內之觀光產業推廣中心，因此其經營具有部分公部門之政策推動及私部門之企業經營效益的雙重意義，一方面必須具備推廣澎湖觀光產業的價值，同時亦能在財政上滿足自足營運之需求，同時提供遊客旅遊之休閒、購物、解說、體驗等服務。

澎湖觀光產業推廣中心之發展定位並非僅係單純之賣店，而係以澎湖多元地方特色文化、產業之展示、主題解說為題，諸如澎湖特有之牡蠣、海藻養殖產業，並補以現今澎湖較為缺乏悠閒、輕鬆之簡易輕食、飲品服務，藉以充份呈現澎湖是「國際渡假島嶼」之旅遊勝地意象。透過清晰的地方特色主題，規模足夠的民間投資，帶動、刺激民間參與觀光相關產業的發展，也同時提高地區觀光空間品質，並結合政府及地方展覽相關活動，提昇現有地點影響力。未來發展應以非破壞原建物結構為主要考量。使「澎湖觀光產業推廣中心」成為海洋生物、歷史、地質、文化與景觀的縣級鄉土人文歷史教育之重要景點。

二、營運項目

依本基地之發展定位，未來適合經營的項目應可包括：特產品展示、商品銷售、主題館解說、活動體驗、餐飲、行政會議中心及旅遊服務等項目，及其他與觀光特產推廣有關之服務。

三、營運計畫策略原則

由目前營運情況分析，「澎湖觀光產業推廣中心」參訪人數隨觀光季節的不同，每月約在 3,000 至 5,000 人之間，即每年到訪人數約在 5~6 萬人之間。由於澎湖觀光客以團體旅客為主，約佔觀光客人數 80%，觀光客的行程安排係受旅行社所主導，而目前經營業者並未與旅行社結盟，因此大部份參訪旅客是隨團至旅客中心觀賞旅遊資訊後，順道至產業推廣中心參觀，團客的停留時間短暫，消費量不足。另有少部份為自由行旅客或由當地居民陪伴而來的旅客，停留時間較為彈性。

根據對旅行社業者訪談得知，在安排澎湖旅客的參訪行程上，「澎湖遊客中心」通常為第一站，其目的在於讓旅客到訪時立即對澎湖的觀光資源與特色有初步的瞭解。由於是抵達澎湖觀光行程的第一站，在行程安排上對於具有販售性質的「澎湖觀光產業推廣中心」並不適合規劃

為參訪的目的地，因此團體行程上並不會特別推薦觀光客到「澎湖觀光產業推廣中心」參訪採購。

由目前「澎湖觀光產業推廣中心」的營運型態，雖陳列部份珊瑚、珍珠等地方特色手工藝品，但因業者經營方式過於保守，並未強化展售商品的主題性與特色，與一般馬公市區的特產工藝品店並無區別，難以創造吸引顧客的魅力。

因此，對於未來「澎湖觀光產業推廣中心」經營策略上，應朝向下述方向強化：

(一) 「澎湖觀光產業推廣中心」內部空間質感的提升與管理

推廣中心入口門廳與內部空間主題性與趣味性的提升，尤其必須具有觀光產業特色的展示與解說功能，能讓觀光客到訪管理處園區時，立即感受到產業推廣中心鮮明的意象，產生入內參訪的好奇心與慾望，增加順道參訪的意願與機會。

(二) 強化觀光產業推廣的主題性

本區為澎管處所設定的「觀光產業推廣中心」，因此在經營內容上亦應強化觀光產業的主題性，以符合產業推廣的目的，因此不論是商品的組合、包裝陳列、行銷模式、空間利用等方面，都應能與產業推廣的性質相呼應，既能形成吸引觀光客參訪的誘因，亦能淡化商業銷售的氣息，讓旅行社在安排團體行程時能呈現足夠的觀光正面效益，避免旅行社業者因忌憚遭致質疑商業促銷行徑，不願納入參訪的行程中。

(三) 行銷策略的多元發展

由於澎湖觀光客特性為旅行團體為主，因此未來經營者無可避免必須與旅行社業者結盟，納入參訪行程或引介觀光客參訪，始能藉由地理區位的既有條件，吸引到訪旅客服務中心的觀光客，為經營奠立基礎。另外，亦應加強行銷策略的整合與帶動作用、行銷主題的獨特性與多樣性。

四、營運計畫辦理方式

本計畫於招商投標時將要求投資者提出未來營運管理計畫，供作甄選投資者的評審條件之一。營運計畫內容需載明下列事項：

1. 經營事業項目與內涵
2. 商品組合與市場區隔策略

3. 產業推廣中心主題特色的規劃與營造方式
4. 地方特色商品的開發與推廣
5. 整合行銷策略與具體作法
6. 年度營運目標的訂定與執行策略
7. 人力組織與分工職掌

第二節 營運監督與管理

一、營運監督及管理

營運監督與管理的目的在於確保經營業者的營運作為不致於違反本案委託經營之宗旨，除提供觀光客旅遊行程中優質的服務之外，亦能體驗地方特色產業的獨特性與價值感，並有效利用公有建築空間，創造地方經濟的發展。

本計畫未來在經營業者進駐營運之後，澎管處應由業務權責單位建立監督與管理的機制，不定期檢視經營者是否遵守 ROT 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的主體空間，並誠信對待觀光客，公平合理的販售商品與提供服務。

本計畫未來在經營業者整修經營空間施工完成之後，澎管處應不定期針對下列事項進行監督與管理：

1. 經營項目與設施管理是否符合委託經營合約之規範？
2. 經營之商品與服務項目是否符合國內相關安全、衛生、公平交易、產銷、稅費等法令規定？
3. 對於交付經營管理之建築空間與土地之使用與管理是否善盡良好管理人職責，並符合安全、建管、環保、消防等法令規定？
4. 對於觀光客之服務與商業交易是否符合誠信原則及良好的服務態度？
5. 營運績效是否達成預定營運目標？若未及預定目標，是否有採行改善策略？

二、履約管理及績效評估

澎管處得依促參法第 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。

澎管處並需成立單一窗口，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，接受澎管處之監督。

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，本計畫另訂定評鑑準則及營運指標，以為評估得標廠商之營運成效基準。

澎管處將從下列各方面，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。

- (一)軟硬體設施整建工程執行能力與效率。
- (二)區內設施資本化更新與一般性維修保養績效、設施更新率、維護率。
- (三)消費人次與設施利用率。
- (四)商業推廣暨通路鋪設作業能力。
- (五)附屬事業執行績效。
- (六)財務目標達成率。
- (七)環境保護、安全維護等之執行能力與績效。
- (八)總體特許契約執行能力與績效。

同時，澎管處將成立績效評估委員會，以澎管處人員、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。

第三節 辦理時程

營運計畫應在工程完工前即已開始進行相關作業，如：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。本案營運期間為15年，經營者除第一年營運計畫應於簽約後一個月內提出予澎管處審核外，營運第二年起應於前一年底提出該年營運計畫檢討及次年之營運計畫，呈報澎管處備案。

事務 \ 年度	97	98	99	100	101
成立特許公司	於簽訂特許契約前				
財務計畫					
興建計畫					
營運計畫					
土地使用計畫	簽訂特許契約後至98年1月				
各項事業相關許可證備查				整建完成營運前	
成立營運績效評估委員會					

第四節 特許期間屆滿後資產之無償移轉

一、特許期間屆滿資產移轉規定

得標廠商於營運期滿後，依促參法第 8 條第 1 項第 1 款及第 54 條之規定，除經澎管處依投資契約中明定之營運績效評估辦法，「經主辦機關所成立之經營績效評估委員會評估『營運績效極佳』達到一定次數以上者，主辦機關以得標廠商於營運期滿後，於公開招標時予以加分方式辦理。」，由得標廠商得以較優勢取得繼續營運資格之外，得標廠商應於營運期限屆滿後，將現存所有之營運資產或經營權，依投資契約無償移轉、歸還予澎管處。

二、移轉標的

- (一) 整建工程所建造及購置之財產、設施或設備。
- (二) 營運資產之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、規格說明、技術資料等。
- (三) 有關土地返還、資產移轉之項目、時間、條件及相關準備工作將於後續營運契約中規定。

第五章 土地取得規劃

第一節 用地範圍劃定

本計畫本業（及附屬事業）營運範圍係以澎湖風景特定區管理處園區西側之「澎湖觀光產業推廣中心」為限，包括一、二、三樓之室內空間（除位於北側二、三樓澎管處將保留作為員工宿舍使用外，其餘空間皆屬本案計畫範圍內），總樓地板面積約 2,665 m²（約 806 坪）。

第二節 土地取得方式、土地交付時程

依促參法第十五條之規定，經主管機關審定為促進民間參與公共建設法第三條所列之觀光遊憩重大設施所需之土地為國有土地者，應依該法第十五條規定辦理撥用，可排除土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

本案土地業於 81 年澎管處為積極推展澎湖風景特定區各項實質建設，提供旅客到訪澎湖解說服務處所，以落實觀光旅遊事業之發展，辦理撥用取得在案；又財政部於 90 年 4 月 25 日台財產接字第 0900009728 號函示：「撥用取得國有土地後，依原訂計畫用途興建完成建物，嗣因配合政策需要，擬將興辦之事業，委託民間經營，提供經營之國有土地及地上建物予受託使用時，程序上應擬具實施計畫，報請主管機關徵得中央目的事業主管機關同意後，核定執行。」；本案依據公共工程委員會 89 年 5 月 12 日（八九）工程技字第 89011202 號解釋函示：「於促參法施行前撥用之公有土地於不違反原撥用目的之情形下，可逕依促參法第十五條之規定，提供民間機構使用…」。

澎管處於 92 年提出「澎湖觀光產業推廣中心委託民間經營管理實施計畫」辦理出租至今，故本計畫不違反原撥用目的，就執行依據及用地取得等方面均已具可行性。

澎湖觀光產業推廣中心之營運主體為現成之三層樓建築物，除目前出租營運之賣場空間之外，本棟建築後半部仍留作澎管處員工宿舍使用。因此，未來在規劃委託民間經營管理時，其營運主體並不受國有財產相關法規之限制，亦無取得上之困難，僅需依循「促進民間參與公共建設法」程序辦理即可。

惟本案營運主體於 88 年取得之建築使用執照內容：第一層使用用途為展示場、餐廚、機房、污水設施。第二層使用用途為教室。第三

層使用用途為圖書、辦公、宿舍。第一層及第二層樓層使用用途中無販售項目，為符合前述實施計畫中委託經營方式之內容，故本案未來取得委託經營者，應先就有關建築使用執照中使用用途之變更，其法令依據為建築法及建築技術規則，需由經營者委由建築師辦理使用執照變更，由建築師將定案之建築設計圖及原有使用執照，併同經營者之營利事業登記證營業項目內容，送交澎湖縣政府申請使用執照變更審查及取得變更使用執照程序，建築師辦理時程約需2個月。俟取得變更使用執照後，委託經營者始得合法設立營業登記等合法營業。

本案於可行性評估及先期規劃書陳報核定後，即進行招商作業、議約並與投資得標者簽訂委託經營管理契約，得標投資者始可合法取得經營主體的管理權，澎管處即需將經營主體交付予經營者，以利得標業者可立即進行變更使用執照申請、建築物室內裝修施工許可證明申請、建築物室內裝修竣工合格證明申請、建築物公共安全檢查簽證及申報等作業及工程。

第六章 財務規劃

第一節 民間投資方案財務計畫

本計畫係採民間完全自償之 ROT 方式參與公共建設投資，整建項目為「澎湖觀光產業推廣中心」內部空間改裝、機電設備及水電管線整修，以及商品陳列器材的安置。

一、興建期工程經費資金需求

1. 固定資產

(1) 土地取得及處理費用

本基地為國有土地，交由澎湖風景特定區管理處管理，因此若將本基地交付未來經營者經營使用，就主辦單位澎管處而言，應無額外土地取得及處理費用。對投標廠商而言，本計畫交付之土地具備可立即進駐使用的條件，故亦無土地取得及處理費用。

(2) 工程費用

工程費用係依根據本計畫可行性評估報告中第六章所建議未來建築空間使用規劃結果估計。依本計畫建議之隔間採除、新設南入口、修補、內裝改善、空調、水、電設備更新及陳列物架更新為重點，預估整建經費為新台幣 9,832,250 元整。

表 6-1-1 整建營建成本預算表

工程名稱	澎湖觀光產業推廣中心委託民間經管暨招商作業書圖規劃案			施工地點	澎湖縣馬公市光華里 172 號	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
壹	工程發包費					
一	拆除及運棄(含原空洞系統)	m	110.00	2,000	220,000	依拆除牆壁長度估價
二	拆除後地坪磨石子修補 (w=0.6m)	m	110.00	1,200	132,000	依拆除牆壁長度估價
三	拆除後明架天花修補 (w=2m)	m	110.00	800	88,000	依拆除牆壁長度估價
四	拆除後牆面修補及粉刷	m	130.00	1,000	130,000	依拆除牆壁長度估價，牆兩端乘 3.6m 高
五	新建輕鋼架雙面矽酸	m ²	86.00	1,200	103,200	

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
	鈣板牆(含油漆)					
六	空調系統(依全館全開之60%計)	噸	87.00	15,000	1,305,000	
七	基礎裝潢(油漆、窗簾、小隔間等)	坪	728.00	3,000	2,184,000	
八	重點裝潢(含陳列架)	式	1.00	2,000,000	2,000,000	
九	新設南入口	式	1.00	1,100,000	1,100,000	建議由得標廠商決定是否施作
十	小計(一~九)				7,262,200	
貳	間接工程費					
一	勞工安全衛生管理費(約壹*0.3%)	式	1.00	21,787	21,787	
二	營造綜合保險費(約壹*0.5%)	式	1.00	36,311	36,311	
三	品質管理費及試驗(約壹*1%)	式	1.00	72,622	72,622	
四	包商稅捐、利潤及管理費(約壹*10%)	式	1.00	726,220	726,220	
五	建築師設計監造費(約壹5%)	式	1.00	363,110	363,110	
六	小計(一~五)				1,220,050	
	合計(壹+貳)				8,482,250	
參	電力工程費					
一	自總電錶後分三支電錶及各錶前後開關				50,000	
二	增加契約容量				1,000,000	含設計圖製作、技師簽證、管線設備費
三	小計(一~二)				1,050,000	
肆	自來水工程費					
一	加裝淨水設施				200,000	鄰近蓄水池處增設淨水場所
伍	使用執照變更費					
一	建築師服務費				100,000	
	總計(壹+貳+參+肆+伍)				9,832,250	

單價分析表						
工程名稱	澎湖觀光產業推廣中心委託民間經管暨招商作業書圖規劃案			施工地點	澎湖縣馬公市光華里 172 號	
壹九	工作項目：新設南入口		單位：	式	計價代碼：	
	工料名稱	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
01	外牆修改新設大門	式	1.00	100,000.00	100,000.00	
02	門廊整建	式	1.00	165,000.00	165,000.00	
03	無障礙坡道	m	40.00	2,500.00	100,000.00	
04	入口廣場及景觀改善	式	1.00	360,000.00	360,000.00	
05	停車場改造	m ²	250.00	1,500.00	375,000.00	
	小計				1,100,000.00	
	每式單價計				1,100,000.00	
壹九-01	工作項目：外牆修改新設大門		單位：	式	計價代碼：	
	工料名稱	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
	外牆拆除及運棄	式	1.00	10,000.00	10,000.00	
	新設大門	樘	1.00	40,000.00	40,000.00	
	外牆整修修飾	式	1.00	50,000.00	50,000.00	
	小計				100,000.00	
	每式單價計				100,000.00	
壹九-02	工作項目：門廊整建		單位：	式	計價代碼：	
	工料名稱	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
	屋頂	m ²	33.00	3,000.00	99,000.00	
	地坪及台基	m ²	33.00	2,000.00	66,000.00	
	小計				165,000.00	
	每式單價計				165,000.00	
壹九-04	工作項目：入口廣場及景觀改善		單位：	式	計價代碼：	
	工料名稱	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
	地坪	m ²	140.00	1,500.00	210,000.00	
	植栽(海棗)	株	15.00	10,000.00	150,000.00	
	小計				360,000.00	
	每式單價計				360,000.00	

2. 規劃設計費

規劃設計費以工程費用之 3% 進行估算，並已列入工程費用內估算。

二、營運期資金需求

1.人事費用

正式人員包括店經理一人、會計總務一人、服務人員二人為最小營運規模，未來視業務性質及營業額之成長情形，可採外包、獎金制或臨時人員方式，增加服務能量。人事費用成本以薪資 1.3 倍（含年節獎金、勞保費及退休金提撥等）計算，初期每年人事費用為 1,950,000 元，以年營業額 1,000 萬估計，人事費用約佔 20%。隨營業額每增加 500 萬，增加服務人員一人估計，人事費用佔總營業額之比率將降為 15%（營業額 1,500 萬）、13.6%（營業額 2,000 萬）。

2.設備費用

(1)折舊費用

以固定資產之性質及使用年限之不同，分別計算折舊。以本計畫整建項目分為建築空間改裝工程、建築設備改善工程及陳列裝潢工程三大類。其中建築空間改裝工程耐用年限為 30 年，建築設備改裝工程耐用年限為 15 年，而陳列裝潢工程耐用年限為 10 年。折舊率以年利率 5% 估算。

(2)重置費用

陳列裝潢設備以每 10 年重新裝潢或替換，期間則無需重置相關設備。

(3)保險費用

目前暫以總樓地板面積為計算基礎，依下表所列參數估算每年投保火險及地震險所需保費，並納入管銷成本計算。另外，依據「澎湖縣供公共使用營利事業場所強制投保公共意外責任險自治條例」規定，公共意外責任險每一個人身體傷亡，最低保險金額為 300 萬元；每一意外事故傷亡，最低保險金額為 1,500 萬元；每一意外事故財產損失，最低保險金額為 300 萬元；前述保險期間最高賠償金額為 3,600 萬元計費。

(4)稅金

本項稅金專指房屋稅，以預估之房屋評定價值減去累

計折舊後，依下表所列參數估算每年所需房屋稅。

表 6-1-2 計畫房屋稅估算參數一覽表

	標準單價 (萬元/m ²)	房屋稅率 (%)	折舊年限	年折舊率 (%)	法定殘值率 (%)
RC 建物	0.3060	3%	60	1.0%	40%

3.行銷費用

以編列營業收入之 5% 列計，納入管銷成本計算。

4.材料經營費

本基地未來引入廠商應以販售具地方特色之產品為主力商品，估計材料經營費用平均為該物品售價之 50%。

5.水電費

包括水、電、燃料費用，依目前經營者每年分攤之電費佔管理處總電費之 20%，金額約為 45 萬元。水費則因目前使用地下水，因此並未另外支付水費，未來業者若未申請接裝自來水，應另行購買飲用水，估計每年為 3 萬元。燃料費則為零星之瓦斯費用，估計每年約為 2 萬元，合計本項費用每年約為 50 萬元。預計之後每 5 年成長 5%。

6.事務費用

事務費用為未包括於上述項目之雜項費用，如運費、郵費、電信費、交通費、誤餐費、影印費等，以每年營業收入之 6% 計算。

7.房地年租金

澎管處於 92 年提出「澎湖觀光產業推廣中心委託民間經營管理實施計畫」辦理出租至今，目前現有經營者經營期限至 98 年 6 月 30 日止，年租金為新台幣 58 萬 8,000 元整。

本案許可範圍相關房地租金以依優惠方式計收，依據「公共建設委託民間營運案件作業手冊」及「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」計算方式說明如下：

房地年租金 = 土地年租金 + 房屋年租金

土地年租金 = 公告地價 × 使用面積 × 5% × 60%

房屋年租金 = 房屋課稅現值 × 10% × (委託經營面積 / 課稅面

積) $\times 60\%$

本案土地公告現值為 2,100 元/平方公尺，公告地價則為 300 元/平方公尺，則土地年租金為公告地價 300 元/平方公尺* 使用面積 7,118.43 平方公尺 $\times 5\% \times 60\% \doteq 64,066$ 元/年。

本案營運主體已於 88 年取得建築使用執照，現有建築物於 96 年房屋稅為 68,316 元/年，房屋課稅現值為 2,277,200 元/年；房屋年租金為房屋課稅現值 2,277,200 元/年 $\times 10\%$ * (委託經營面積 2,665 平方公尺/課稅面積 4,341.49 平方公尺) $\times 60\% \doteq 83,871$ 元/年。

綜上所述，本案現有房地租金合計為 147,937 元/年，符合使用國有財產局應給付最低房地租金之規定，且已併入定額經營權利金計算。

8.權利金

經營者取得本基地及建築物之經營使用權需支付費用，其所代表之意義主要係指政府授予民間興建經營權利及提供有形(如土地、設施)或無形(如行政支援)資源，供民間機構使用而取得之對價收入。種類大致分為開發權利金及經營權利金兩種。開發權利金係於簽約時或簽約後一定期間內繳交，且通常僅繳交一次；經營權利金則是於營運期間內定期繳交。經營權利金之計算可採固定金額、變動金額、營運收入固定比例、營運收入變動比例，或其他約定方式辦理。其設定由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理。例如 BOT 案，考量前期投資較大，依前輕後重之方式，即開發權利金配合經營權利金的計收方式，俾利參與促參案件之民間機構得以穩定經營。

主辦機關可視個案參採下列方式設定權利金之收取：

(1)開發權利金：

A.市價法：依該筆土地市價或土地公告現值的固定百分比。

B.目標搜尋法：設定民間部門所要求的內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。

(2)經營權利金

A.固定百分比：經營權利金依每年(或月或季)總營業收入

或特定指標百分比收取。

B.固定金額：以固定額度計收。

C.變動百分比：權利金佔總營業收入或特定指標比例級距調整，得為累進或累退方式。

D.變動金額：經營權利金額度依特定指數或定期調整。

以本計畫委託民間經營之政策目的及經營事業之內容而言，除了必須考量政府辦理促進民間參與公共建設之公益性目的，展現具備國家級風景區水準之「澎湖觀光產業推廣中心」的門面氣勢、空間品質與服務水準之外，經營內容屬於一般零售型態的商場或販售店為主，並不具有市場的獨佔性優勢。因此，對權利金的計價內容主要以不動產標的的使用價值為主，無法計收經營項目的外部經濟效益。

綜上所述，考量本計畫特性及實際經營型態的付租能力，對於權利金的計算將以不動產的使用租金、不動產稅金為計價範疇，分為開發權利金及經營權利金兩類，前者採一次收取，而後者採分年收取方式規劃。而為鼓勵優良廠商投標，減化經營財務之稽核程序，降低廠商經營財務控制之不確定性，本計畫權利金額度的規劃則以固定金額原則收取。

(1)開發權利金：

考量廠商投資意願及平衡初期投資成本的負擔能力，本計畫建議以內裝投資金額之 10% 為原則計收，約為新台幣 87 萬元（總工程費用預計約為新台幣 983 萬元，扣除新設南入口工程設定為可選擇設施方案工程費用約為新台幣 110 萬元後，工程費用預估約為新台幣 873 萬元），其意義形同本計畫之保證金或押金，以一次繳交為限。

(2)經營權利金：

為簡化計價及收取程序，建議採固定額度方式收取，建議以每個月新台幣 5 萬元定額權利金方式計算，每年以新台幣 60 萬元收取乙次方式為原則。

9.營業稅

依「離島建設條例」第十條之規定，本計畫免繳營業稅。

三、營運財務分析

本方案在未來得標廠商加強行銷或與旅行社擴大結盟招攬顧客的情況下，年到訪人數將由目前 8 萬人成長到約 14.4 萬人，依此經營條件估計，澎管處於計畫招標時可收取開發權利金 87 萬元及每年固定金額之經營權利金 60 萬元，則在十五年的經營期間政府共獲得 987 萬元的權利金收入。在平均客單價 500 元及提袋率 30% 的假設情況下，約 983 萬的前期投資將可在第 7 年回收成本，15 年的經營期可獲得 14% 的內部報酬率(IRR)及 490.37 萬元的淨現值(NPV)，基本上達到可行投資的財務效益，營運財務效益分析如表 6-1-3 所示。

表 6-1-3 營運財務效益分析表

財務效果	每人平均消費 150 元
回收年期	第 7 年
15 年內部報酬率 (IRR)	14%
15 年淨現值 (NPV)	490.37 萬元
15 年權利金總收入	987 萬元

第二節 政府預算資金可能來源分析

本計畫係以政府零出資之方式規劃，除行政協助之外，政府無需負擔任何費用。

第七章 風險規劃

第一節 確認風險因素與可能影響

一、風險管理規劃重點

投資計畫的風險控管原則通常包括下列三個處理層面：

- (一) 審慎的風險分析，確認並評估對本投資計畫可能產生的負面影響之風險因素。
- (二) 將已確認之風險納入有效控制，以防範、規避或減輕風險發生機率及衍生影響。
- (三) 經由適當合約架構，將風險分擔給有能力及意願承擔各該風險的計畫參與者，包括投資公司、股東、承包商、其他協力廠商、保險市場及政府等。

而就風險管理之規劃重點則集中在「事前的損失預防」及「事後的財務補償」兩方面，分述如下：

(一) 事前的損失預防

1. 避免

就本計畫而言，儘量避免採取高風險之施工方法，或具高危險性之場所施工，以降低事故發生之機率，並控制危險事故造成之損害程度。

2. 轉嫁

藉由合約架構或購買保險，將可能發生之風險轉由承包商、協力廠商、其他股東或保險公司，避免風險集中由投資公司承擔。

3. 減少

加強施工或營運場所之安全設施，及員工之安全訓練，以減少或減輕損失的程度。

(二) 事後的財務補償

1. 自行承擔

本計畫將根據財務分析之結果，針對可能之施工及營運風險，提存一定比例之準備金，以支付損失。

2. 購買保險

本計畫主要將依申請須知與營運契約所規範之應投保項目，購買適當保險單，另外並依本計畫之營運需求，依法投保

必要保險。

二、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整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、整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、整建期與營運期風險，分述如下：

（一）整建工程準備期之風險

本階段主要的風險為資金募集風險，包括投資所需財務資金與財務資金的成本風險。就投資公司而言，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。由本計畫規劃所需之資金額度很小，應可由投資者以自有資金支應。

（二）整建期之風險

1. 工程進度延遲及整建成本超支風險

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，導致整建計畫進度延誤，連帶使後續營運之時程遭到耽擱，不僅會造成投資公司額外的工程成本負擔，以及因延誤營運所造成的收益損失，亦將直接衝擊投資公司於資金調度時，融資機構將產生的疑慮。

另外，整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。本案於敏感性分析中針對整建成本增加10%評估結果仍具可行性。

2. 環境污染風險

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，包括有施工噪音、廢棄物處置等，均可能導致工程進度延誤的風險。

3. 政治風險

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。政治風險將導致投資計畫的停頓及投資者損失，致至演變成法令爭議。

4. 政府政策及法令風險

政府政策及法令風險可能影響投資可行性評估產生誤差，

將導致投資公司對計畫執行的疑慮與開發期程上的調整，而導致股東權益受損。

5. 設計規劃風險

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。

6. 天災風險

台灣地區之天災除了地震頻率高外，豪雨及颱風亦會對本計畫地區產生嚴重影響。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。

7. 人力資源取得風險

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。

8. 專業工程設計責任風險

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，而直接影響投資公司對執行本計畫的權益及衍生對合約執行的損害。

9. 承包商能力及品質風險

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。

10. 工地安全及衛生風險

計畫整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。

11. 整建及工程實體損失風險

工程本體損失係指外力所致，對整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。

12. 第三人意外責任險

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。

(三)營運期風險

1. 營運成本超支風險

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投資公司整體財務操作與運作的穩定性。本計畫於敏感性分析中針對營運成本增加 5% 進行評估，結果方案一已降為不可行性計畫。

2. 收益短少風險

營運階段若遭遇收益減少之情況，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；另外投資公司亦會提供相對擔保的憑證，以保障融資機構的債權，讓投資公司在收益減少情形下，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 20% 進行評估，結果方案一已降為不可行。

3. 第三人意外責任風險

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。投資公司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。

4. 天災風險

地震、豪雨、颱風、洪水等天災皆有可能造成營運主體受損或交通中斷，而嚴重影響正常營運作業。

第二節 風險分擔的原則

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分擔的風險，以及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) 澎湖國家風景區管理處

1. 政治風險

2. 政府政策及法令風險
3. 環境污染風險

(二)投資公司

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

(三)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. 整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，投資公司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。以下就投資公司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，投資公司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，投資公司將提撥次年到期之借款金額 20%為償債基金。在風險發生時，投資公司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

投資公司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，投資公司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，當投資公司有額外資金需求時，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 7-2-1 及表 7-2-2。

表 7-2-1 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
			彭管處	投資公司	承包商	
環境污染風險	<ul style="list-style-type: none"> ●計畫延誤 ●地區居民抗爭 ●計畫成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> ●進行嚴密環境評估及規劃 ●與地方政府及居民充分合作，爭取對本計畫的支持 ●對承包商及營運團隊的環保訓練 ●購買保險 	○	◎	◎	*
政治風險	<ul style="list-style-type: none"> ●融資意願降低 ●計畫成本增加 ●計畫延誤 	<ul style="list-style-type: none"> ●以本地融資為主 ●政府與投資公司共同承擔，如政府提供行政協助…等 	○	◎		
政府政策及法令風險	<ul style="list-style-type: none"> ●計畫延誤 ●計畫成本增加 ●計畫效率降低 ●遊客量減少 ●投資公司營運問題 	<ul style="list-style-type: none"> ●投資公司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，保留投資公司調整及因應政策改變的機制應變規範 	○	◎		
匯/利率風險	<ul style="list-style-type: none"> ●計畫延誤 ●計畫成本增加 ●計畫效率降低 	<ul style="list-style-type: none"> ●以本地融資為主 ●選擇有利外匯避險方式 ●編列準備金 		◎		
設計規劃風險	<ul style="list-style-type: none"> ●計畫延誤 ●計畫成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> ●採用成熟及合適的設計技術 ●遴選經驗豐富的設計團隊 		○	◎	

風險項目	對計畫影響	風險策略	風險承擔者			可否保險轉嫁
			澎管處	投資公司	承包商	
天災風險	<ul style="list-style-type: none"> ●意外事故補救造成工程延誤 ●計畫成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> ●採較高地震、颱風、防洪設計標準 ●運用最新成熟施工技術，並遴選優良承包商 ●購買保險 			◎	※
人力資源取得風險	<ul style="list-style-type: none"> ●施工品質不良 ●施工延後 	<ul style="list-style-type: none"> ●審慎進行人力規劃 ●審核承包商人力計畫 ●施工時程安排與重大工程錯開 		○	◎	
專業工程設計責任風險	<ul style="list-style-type: none"> ●工程延誤 ●增加額外設計成本 	<ul style="list-style-type: none"> ●聘請有經驗專案管理人審核設計 ●強化各專業公司資格，並於合約中明定責任 ●購買保險 		○	◎	*
承包商能力及品質風險	<ul style="list-style-type: none"> ●施工品質不良 ●工程延誤 	<ul style="list-style-type: none"> ●慎選承包商 ●採統包策略 ●聘請有經驗工程管理公司 ●採工程履約保證契約 		○	◎	*
工地安全及衛生風險	<ul style="list-style-type: none"> ●施工意外 ●工作人員傷亡 	<ul style="list-style-type: none"> ●創造安全的工作環境 ●加強員工訓練 ●規劃執行損害防阻 ●購買保險 			◎	※
工程實體損失風險	<ul style="list-style-type: none"> ●工程落後 ●預算超支 ●意外事故及第三人損傷 	<ul style="list-style-type: none"> ●研訂承包商資格標準 ●購買保險 ●損失後理賠成本控制 			◎	※
興建期第三人意外責任風險	<ul style="list-style-type: none"> ●意外事故導致損財、損傷 	<ul style="list-style-type: none"> ●仔細規劃及管理營建工程 ●規劃執行損害防阻 ●有效規劃理賠管理 ●購買保險 			◎	※
延遲營運風險	<ul style="list-style-type: none"> ●計畫預算超支造成財務問題 	<ul style="list-style-type: none"> ●規劃及控制營建時程進度 ●選擇優良承包商並採統包 ●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 7-2-2 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
			澎管 處	投資 公司	承包 商	
成本超支 風險	●影響財務穩定 ●需更長時間償債及 產生收益	●加強營運管理 ●減少固定成本支出，以變動成本反映 支出		◎		
收益短少 風險	●危及計畫償債能力 ●影響遊憩區正常營 運	●合理調整票價，及反映原料及成本變 動 ●行銷計畫提高遊客拜訪率		◎		
第三人意 外責任風 險	●意外事故導致財損 及損傷	●遊憩區內規劃詳細標示系統 ●加強員工安全訓練 ●設置簡易醫療站		◎		*
天災風險	●重大災害導致財損 及損傷 ●影響遊憩區正常營 運	●加強員工安全訓練 ●設置簡易醫療救護站 ●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，投資公司及澎管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. 整建工程準備期風險

(1) 整建工程設計風險

A. 整建工程設計錯誤、遺漏或缺失

整建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。

(2) 保險項目

A. 建築師、專業技師專業責任險

在整建期間，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. 整建期保險計畫

(1) 整建期風險

A. 營建及工程本體損失之風險

對整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投資公司巨幅額外成本及收入損失之風險。

(2) 保險項目

A. 整建工程財物損失險

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減失，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. 整建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。

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

投資公司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

投資公司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。

二、風險減輕策略

(一) 工程準備期風險減輕策略

1. 資金募集風險因應與減輕策略

投資公司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。針對投資公司的資金籌措，將以計畫完善的財務執行分析報告向融資機構爭取之，

2. 市場風險因應與減輕策略

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) 投資公司就相關營運主題，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) 投資公司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) 整建期之風險減輕策略

1. 工程進度延遲及整建成本超支風險減輕策略

- (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) 擬定具彈性的整建計畫時程管制表，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。

2. 環境污染風險減輕策略

- (1) 投資公司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。
- (2) 施工過程中儘量維持基地內環境生態與防治噪音污染。
- (3) 對於突發或意外的污染情事所帶來地區環境污染，投資公司將在可行的範圍內移轉於保險公司。

3. 政府政策及法令風險因應及減輕策略

本計畫為加速計畫區營運的有效性，應針對所提出的計畫期程與投資內容，積極協調及配合政府相關部門來完備整建及稅賦減免等相關法令，以降低投資公司的風險；並期於不可抗力因素的條件下，保留投資公司調整及因應政策改變的機制應變規範。

4. 設計規劃風險因應及減輕策略

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

5. 天災風險因應及減輕策略

- (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。

6. 專業工程設計責任風險因應及減輕策略

- (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。

7. 承包商能力及品質風險因應及減輕策略

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。

8. 工地安全及衛生風險因應及減輕策略

- (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。

9. 第三人意外責任險因應及減輕策略

- (1) 投保第三人責任險；對責任明確的契約保險範圍，投資公司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，投資公司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) 營運期風險減輕策略

1. 營運成本超支風險因應及減輕策略

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。

2. 收益短少風險因應及減輕策略

投資公司在降低收益減少的機制上，應加入合理調整物價及收費標準，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。

3. 天災風險因應及減輕策略

(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。

第八章 政府承諾與配合事項

第一節 研議政府承諾事項

一、營運主體建築空間交付

澎管處承諾於營運合約簽訂後，將「澎湖觀光產業推廣中心」建築物及內部設備清點列冊，交付得標投資者供整建營運使用。

第二節 研議政府配合事項

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、協助營運主體建築裝修執照申請

本案開發後續尚涉及室內裝修執照申請，澎管處得出具建築物裝修同意書及相關所有權資料，協助投資公司與各主管機關說明及取得裝修執照。

三、協助解決供電、供水、電信系統

澎管處應協助取得本案整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。

四、協助取得相關證照

澎管處應協助投資公司辦理核發相關合格證明文件，俾投資公司申請營利事業登記。

第九章 後續作業及期程

第一節 作業流程

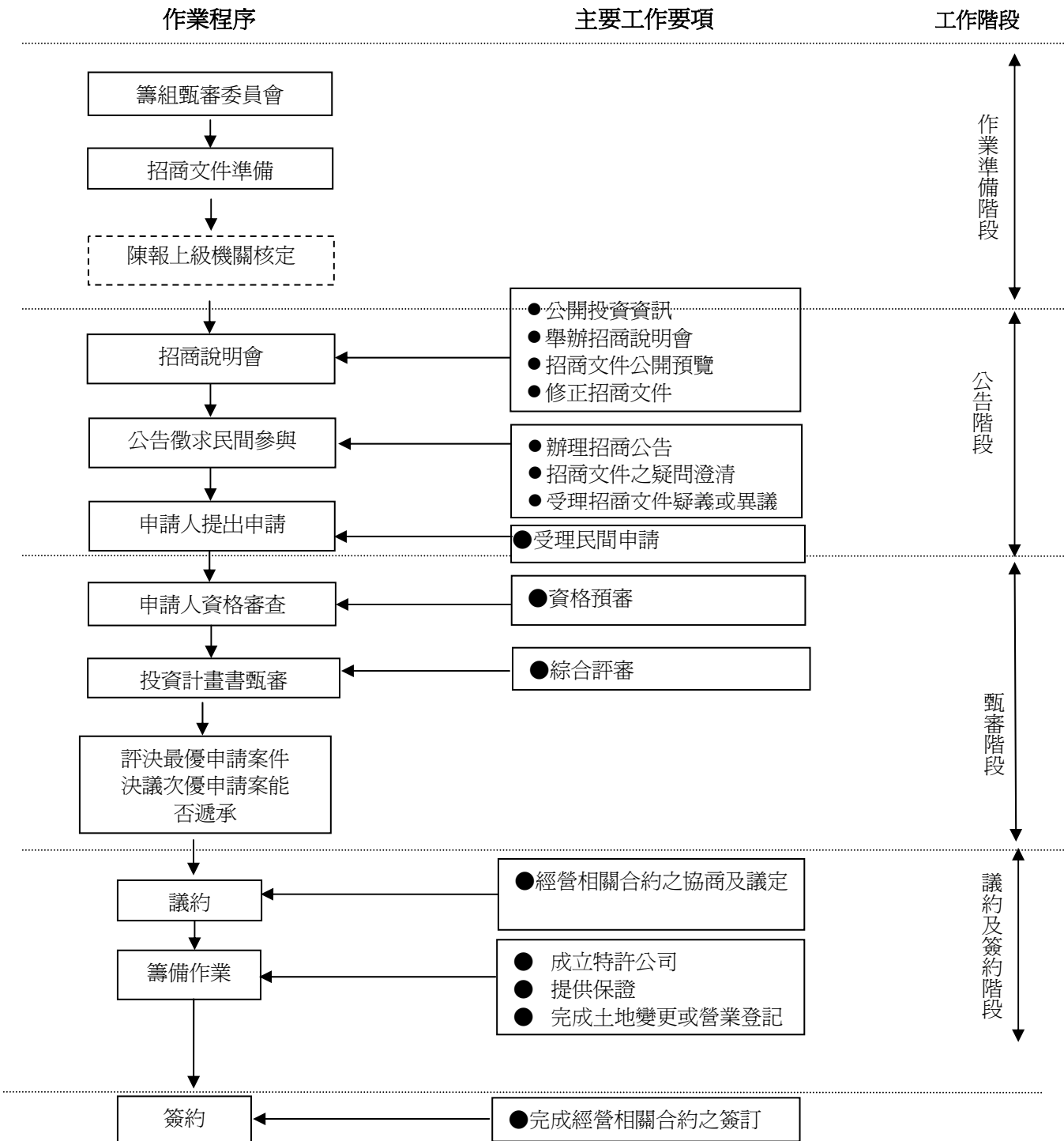


圖 9-1-1 招商及前置作業事項辦理流程圖

第二節 招商說明會

本計畫預定於先期規劃作業階段，依本計畫營運特性與未來發展願景，邀集國內具有特色商品經營經驗與能力之相關業者，以及政府相關部門人士進行意見交換，廣納各方意見，以利本計畫推展之順利。

整合 ROT 投資諮詢團，成員內容可包括上述說明會中之開發業者與專家學者，共同以智囊團的方式貢獻開發意見，以因應實際市場狀況，以及作為本計畫未來推展的參考評量。

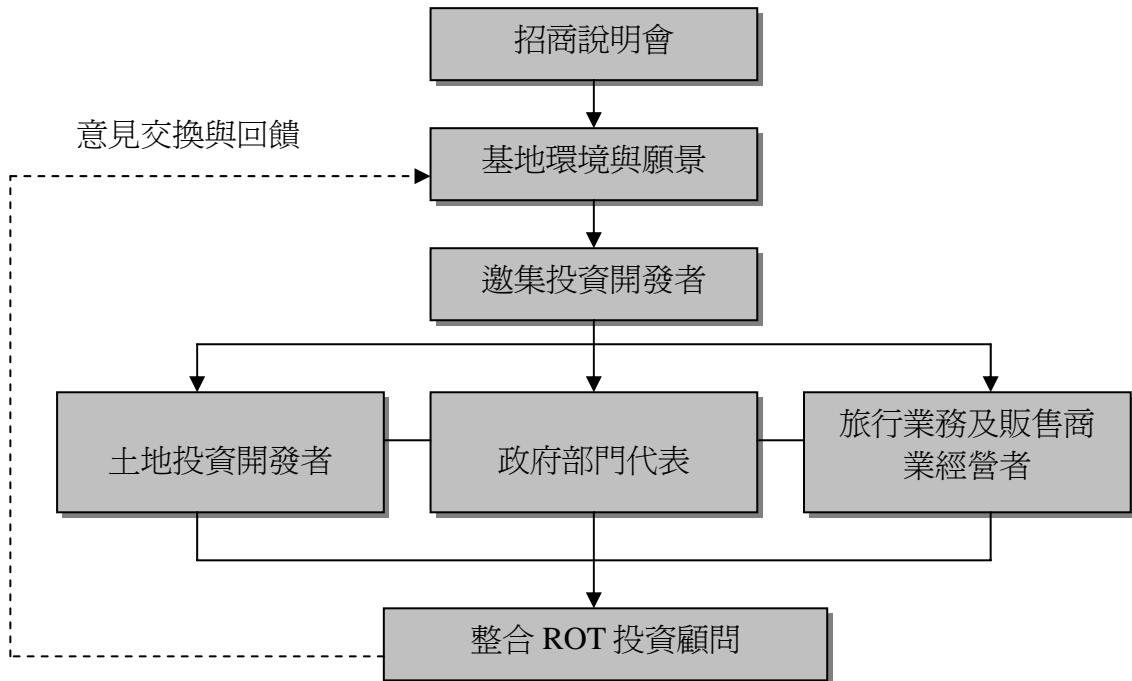


圖 9-2-1 招商流程圖

第三節 期程規劃

本計畫先期規劃、草擬招標文件及招標作業預計可於以六個月內完成，惟若包括呈報計畫核定之行政作業及招標之不可確定性等因素，另有關建築使用執照中使用用途之變更，其法令依據為建築技術規則，需由經營者委由建築師辦理使用執照變更，由建築師將定案之建築設計圖及原有使用執照，併同經營者之營利事業登記証營業項目內容，送交澎湖縣政府申請使用執照變更審查及取得變更使用執照程序，建築師辦理時程約需2個月，取得執照後始可取得本案建築物合法經營販售項目。

本案相關籌組甄審委員會、研擬招商文件、議約及簽約期程詳如表 9-3-1 作業時程表所示。

表 9-3-1 作業時程表

工作階段	工 作 項 目	工作內容	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	150	160	170	180	
民間參與投資可行性評估階段	計畫區基礎資料分析	計畫區使用現況調查與檢討	■																		
		觀光客活動行為訪查		■																	
		澎湖縣旅遊市場分析			■																
		相關計畫與法令分析				■															
	發展潛力與課題	發展潛力分析				■															
		發展課題與對策					■														
	初步規劃	整體發展構想					■														
		經營項目研擬						■													
		經營管理計畫							■												
		投資經費初估								■											
	民間投資初步評估	經營範圍與內容評估																			
		政府協辦事項評估																			
		民間參與方式評估																			
	投資內容確立	參與投資範圍																			
		參與內容與項目																			
		開發主體與方式																			
	可行性評估	興辦目的評估																			
		市場可行性分析																			
		法律可行性分析																			
		工程技術可行性分析																			
		財務可行性分析																			

工作階段	工作項目	工作內容	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	150	160	170	180	
可行性綜合評述		環境影響分析			■																
		經濟效益分析			■																
		可行性綜合評估			■																
先期規劃階段	先期規劃	許可範圍與許可期限				■															
		興建之規劃				■															
		營運之規劃				■															
		財務規劃				■															
		風險分擔原則				■															
		政府承諾與配合事項				■															
		後續作業事項及期程				■															
先期計畫書擬	彙整先期計畫書				■																
招商準備階段		研擬招商文件					■	■	■												
		研擬甄審作業規範							■	■	■										
		委託經營契約草案研擬									■	■									
招商作業		協助發佈投資資訊											■								
		舉辦招商說明會												■							
		協助公告招商													■						
協助籌組甄審委員會及甄審作業														■	■	■	■				
協助辦理議約及簽約																			■	■	

表 9-3-2 後續作業事項時程表

項次	工作項目	第 1 個月	第 2 個月	第 3 個月	第 4 個月	第 5 個月	第 6~9 個月
1	籌組甄審委員會	██████████					
2	部會協調事項	██████████	██████████				
3	研擬招商文件 (含合約草案)		██████████				
4	招商文件報核			██████			
5	辦理招商公告			██████████			
6	辦理公開招商說明會			██████			
7	申請案件之甄審				██████████		
8	議約及簽約					██████████	
9	監督及管理						██████████→