

澎湖北海遊客中心賣店及餐廳營運移轉案

一、營運規劃

(一) 營運許可年限：5年11個月（101.2.1-106.12.31）

(二) 營運設施及設備範圍：

1. 位置：地址位於澎湖縣白沙鄉赤崁村37-4號，屬於白沙鄉赤崁北段0007-0000地號內，為北海遊客中心內1樓賣店及2樓餐廳。前項委託經管範圍詳如附圖，實際範圍及範圍內所涵括設施以現場指界與點交者為準。
2. 面積：本案標的為北海遊客中心內1樓賣店面積為18m²及2樓餐廳面積為431m²，全區維護面積約為657m²。

(三) 公共建設經營事業範圍：

1. 提供簡易販賣、餐飲服務及諮詢等遊憩服務外，並將就其委託維護範圍進行區內環境清潔、設施維護管理、遊客安全維護、緊急救難聯繫與通報等事宜。
2. 須符合承租標的之非都市土地「風景區—特定目的事業用地」之土地容許使用及其建築物使用執照登記項目。
3. 其他經本管理處同意經營之項目。

(四) 費率規定及調整機制

1. 費率規定：

- (1) 賣店之紀念品、旅遊用品販售及餐飲等服務項目，民間機構應依相關法令規定、市場狀況與專業判斷訂定合理之收費項目、收費標準或其營業費率上限，載明於投資計畫書之營運計劃內，並依甄審評決結果進行營運。
- (2) 遊客中心全區係採以不收取門票方式，開放供民眾觀光、休憩，不得無故限制其進入，以確保居民及遊客於本區域範圍內之旅遊權益。

2. 調整機制：

於委託經營期間如有修正或調整之必要，或遇有社經環境等重大變遷或特別情況，致原約定營運費率上限顯與一般市場差距過大時，得由經營者比照公營機構收費標準或消費者物價指數調整擬具調整計畫（含：調整理由、收費標準、調整時機及方式等）報經本處同意後實施之

(五) 其他營運基本規劃：

1. 營運時間：營業時間應配合遊客中心開放時間營運，旅遊旺季（每年4-9月）非經同意不得停業，以確保服務品質。
2. 主辦機關應配合事項：無。

(六) 民間機構接管前，主辦機關是否需投資設施或設備

是；投資設施（備）內容：_____

否（或無規定）

(七) 民間機構接管後，是否需投資設施或設備

是；投資設施（備）內容：民間機構營業所需之生財設備，及必要之裝修工程。

否（或無規定）

(八) 監督管理規定

是 否

設立專責監督管理委員會

民間機構定期提送相關報表；報表名稱：每月營收及支出統計。

其他主要監督管理規定 除每年配合公共安全督導，主辦機關於營運契約期間，亦辦理經營服務品質督導抽查及不定時受理遊客、消費者反映處理意見。

(九) 營運績優廠商是否可續約

是；續約期限 ___ 年

否

(十) 營運績效評估

評鑑項目：_____。

二、經營附屬事業之範圍

(一) 是否允許民間經營附屬事業？

是；允許經營附屬事業範圍為：

否

(二) 是否需辦理用地變更？

是

否

(三) 辦理用地變更需協調機關或單位：無須辦理用地變更。

三、財務規劃

(一) 民間營運成本

營運成本試算（試算表見下頁）：

有 無

- 1.初期投資成本：33.16（萬元/年）
- 2.人事費用：145.8（萬元/年）
- 3.業務費：98.31（萬元/年）
- 4.設施(備)維護費用：1.85（萬元/年）
- 5.房地年租金：11.32（萬元/年）
- 6.設施(備)重置成本：0（萬元/年）
- 7.其他費用：128.01（萬元/年）
- 8.管理費：41.85（萬元/年）

民間營運總成本460.30（萬元/年）（1~8總計）

(二) 民間營運收入

營運收入試算：

有 無

1.設施營運收入：595.40 (萬元/年)

2.附屬事業收入：0 (萬元/年)

3.營運業務或改善設施經費補助收入：0

4.其他收入：0 (萬元/年)

民間營運收入 595.40 (萬元/年) (1~4總計)

(三) 營利事業所得稅：33.78 (萬元/年)

(四) 民間稅後收益：

【(二) - (一) - (三)】 101.33 (萬元/年)

(五) 權利金底限設定

1. 假設民間稅後合理投資報酬率：8 %

2. 特許期間定額權利金

是 底價：60 (萬元/年)

否 訂約年起__年內調整 底價：_____（萬元/年）

(訂約年)民間投資報酬率：8.98 %

3.經營權利金

是 計收標準：稅前盈餘__%(約為____萬元/年)

否 訂約年起__年內調整

計收標準：稅前盈餘__%(約為____萬元/年)

(經營年期)民間投資報酬率：_____ %

4.訂約開發權利金：於訂約後收一次收取單筆權利金計 10萬元整。

權利金設定試算：

1.民間營運稅後收益 < 民間投資合理報酬率時，則降低第（四）項所列權利金，重新試算至民間營運稅前收益 \geq 民間投資合理報酬率為止。

2.民間營運稅前收益 > 民間投資合理報酬率時，可考量適度增加權利金設定額度，重新試算至民間營運稅前收益接近合理利潤為止。

四、政府承諾、協助、配合事項及時程

(一) 本案是否有政府承諾事項？

是；內容：

1. 按現狀點交營運資產(含土地、建築物及相關設施)。
2. 交付財產清冊。
3. 同意民間投資廠商於正式營業前，進駐標的範圍內進行場地布置事宜。

否

(二) 本案是否有政府協助事項？

是；內容：

1. 重大天然災害之設施復舊—因重大天然災害發生，致設施損害或其建築基礎結構有安全之虞時，得由本處協調補救措施或協助修復。
2. 協助推廣使用—於委託營運期間，本處將儘力協助或協調相關機關(構)優先考慮使用本委託經營標的物。

否。

(三) 本案是否有政府配合事項？

是；內容：

1. 行政配合協調之協助—本處於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件；惟民間機構應自行負責時程掌控及證照(或許可)之取得。
2. 使用空間調整之同意—民間機構開始營運後，如有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，得於報經本處書面同意後為之。

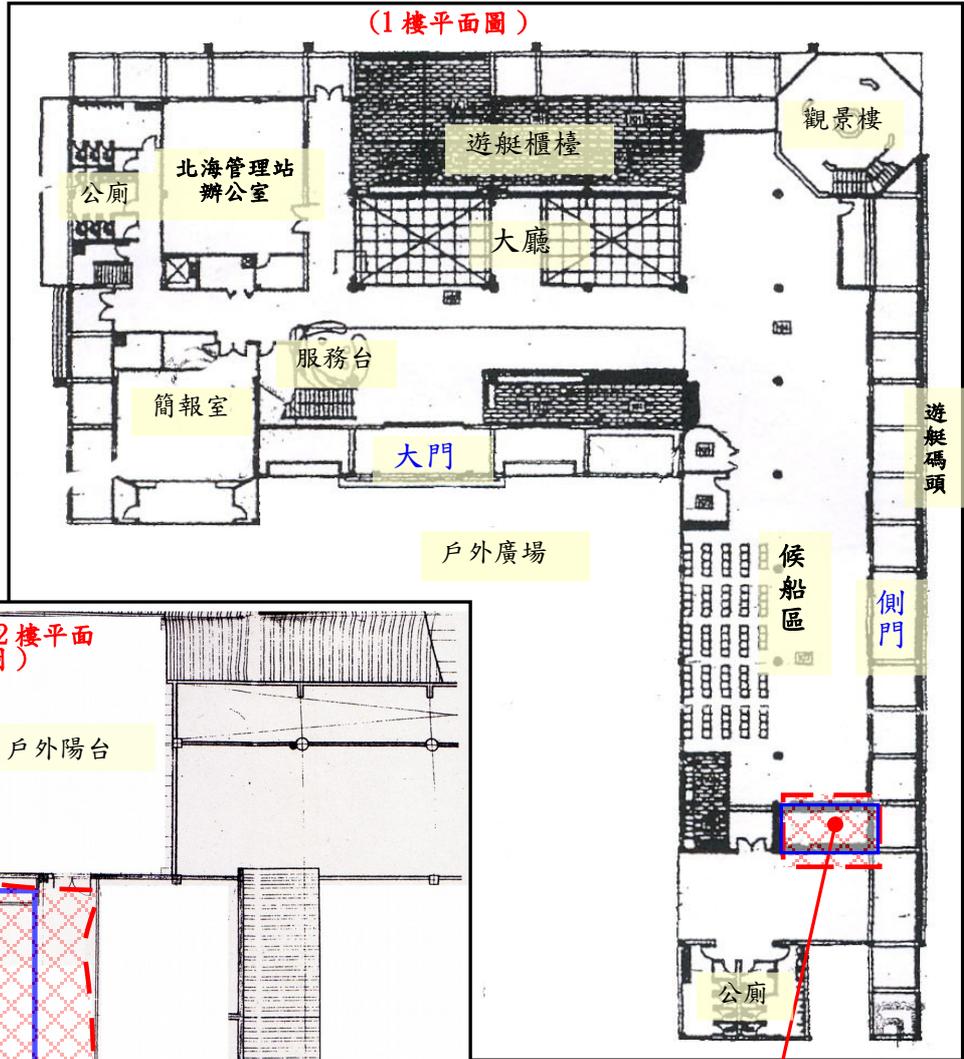
否。

(四) 上述政府承諾(配合、協助)事項辦理時程

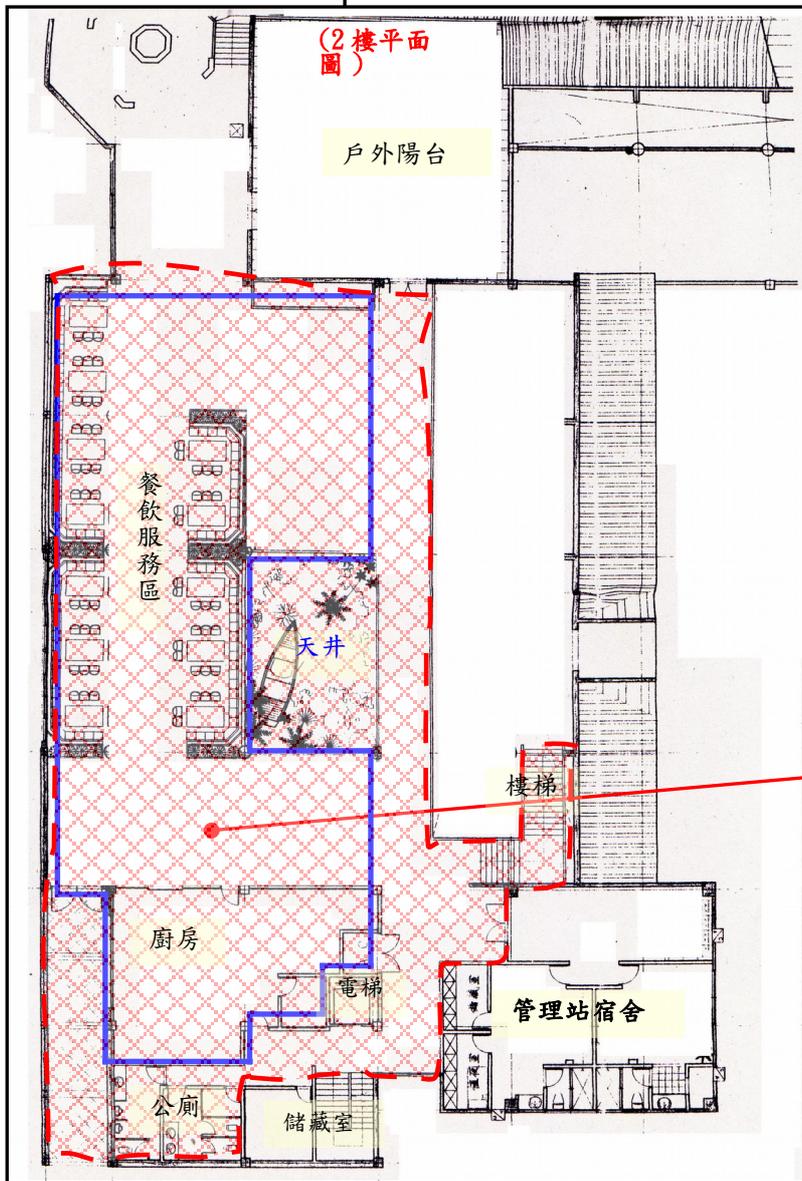
	工作事項	時 間
政府承諾事項	1.點交營運資產(含土地、建築物及相關設施)。	於正式簽約後1個月內。
	2.財產清冊。	至遲於營運開始日完成。
	3.民間投資廠商得於正式營業前，進駐標的範圍內進行場地布置事宜。	正式簽約完成後，即可與本處洽商進行。
政府協助事項	1.重大天然災害之設施復舊。	重大天然災害發生時，即行協調解決。
	2.協助推廣使用。	視民間機構營業需求及活動舉辦時間配合辦理。
政府配合事項	1.行政配合協調之協助。	民間機構依其營業需求並函報本處後憑辦。
	2.使用空間調整之同意。	

「澎湖北海遊客中心賣店及餐廳營運移轉案」委託營運及維護範圍圖

(1樓平面圖)



(2樓平面圖)



1樓賣店營運
面積 18 m²

2樓餐廳營運
面積 431 m²

圖例說
明：

 營運範圍 (449 m²)

 維護範圍 (657 m²)

**「澎湖北海遊客中心賣店及餐廳營運移轉案」之財務規劃及可行性評估
民間營運稅前淨利 權利金底限設定試算表參數說明**

		計算式	備註
民間 營 運 成 本	權利金	目前北海遊客中心賣店及餐廳 案權利金計新台幣 元（每年），本案沿例訂定權利金為 元，特許期間為 年 個月，以 年攤提計算。	
	初期投資年 金	係包含賣店及餐廳售貨設備及要求未來經營者進行基本設備 購置更新等、依營運收入之 估算： 元 年 %年利率 元	
	人事費用	經理 位： 元 月 含年終) 廚師 位： 元 月 含年終) 會計兼總務及服務人員共 位： 元 月 含年終) 元	
	業務費	水電費依營運收入 估算： 元 月 瓦斯費依營運收入 估算： 元 月 保險費依建設成本使用比率（ 元 ）之 估算： 元 月 廣宣費依營運收入 估算： 元 月 行政及其他雜支費用依營運收入 估算： 元 月 元	
	設備維護費 用	賣店及餐廳之建物成本為 萬 元、 %維修比率 賣店及餐廳設備成本為 萬 元、 %維修比率 元	
	房地年租金	土地年租金 公告地價 使用面積 房屋年租金 房屋課稅現值 委託經營面積 課稅面積 元	
	設備重置成本	無	
	其他費用	紀念品及餐飲等進貨成本，依營運收入 估算： 元 公共設施維護費用，依營運收入 估算： 元 0+ 0= 元	
	管理費	以上述支出項目 %計算： 元	
	成本總計	元	
民間 營	設施營運收 入	依據本處 年北海遊客中心」遊客成長值，預測於民國 年之遊客人次可達 人次之估計值予以推估。 桌，以每人單價 元、使用率 估算	

交通部觀光局澎湖國家風景區管理處

運 收 入		飲料冰品，以單價 元、使用率 估算 旅遊防曬用品，以單價 元、使用率 估算 紀念商品與特產販售，以單價 元、使用率 估算 + % +) 元	
收入總計		元	
稅前收益		元	
營利事業所得稅		元	
稅後收益		元	