

澎湖北海遊客中心賣店及餐廳營運移轉案

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：100年3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」，□ □ □ 屬澎湖北海次系統之遊客中心，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：

「北海遊客中心」為位居澎湖白沙本島與北海各離島間的重要交通節點上，原即具有聚集遊客登船、候船人潮之地利條件。本處於 86 年間建設內裝及解說設施，以加強提供觀光遊客旅遊諮詢與服務並提供候船、休憩、旅遊諮詢、解說、購票及簡易餐飲等服務功能。遊客中心並設有停車場、賣店、餐廳、簡報室、服務台、售票櫃檯、公廁、戶外休憩椅涼亭等設施，提供北海候船旅客完善之旅遊服務。

2. 現有設施使用狀況：

目前遊客中心 1 樓賣店及 2 樓餐廳依「促參法第 3 條第 1 項第 7 款及第 8 條」規定，以 OT 方式委由明發物業管理有限公司營運，契約期間自 96 年 1 月 26 日至 101 年 1 月 25 日止，為期 5 年，鑑於履約期限已將屆滿，為廣續委託民間經營管理，擬循依促參法辦理招商，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.本案基地位於北海次系統內，位於澎湖北海旅遊動線據點，為通往澎湖北海各島嶼如目斗嶼、員貝嶼、姑婆嶼、吉貝嶼、險礁嶼等必經出入口具優勢地理位置。為位居澎湖白沙本島與北海各離島間的重要交通節點，即具有聚集遊客登船、候船人潮之地利條件，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.遊客中心軟硬體設施齊全提供往返各離島搭船遊客候船休憩服務，每年造訪遊客人次已達 25 萬餘人，該中心內部 1 樓賣店及 2 樓餐廳，目前委由民間廠商經營簡餐及冷熱飲並提供旅遊相關用品販賣，以旅客需求為導向，顯見其投資商機。
- 4.遊客中心現有基礎設施完善，為提高現有設施之效率及增進服務品質，及提供多元化與精緻化之各項服務目標，另配合政府推動民間參與公共建設之政策，就北海遊客中心之環境現況、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 203 號縣道為主要聯外道路，東臨近澎湖水族館等景點，車程約 8 分鐘，西臨近後寮遊憩據點，車程約 5 分鐘，南往馬公市區，車程約 20 分鐘，交通可及性高。

(2) 鄰近公共設施：澎湖水族館、後寮遊客中心、三十八人公廟。

(3) 其他： _____

2. 周遭是否有類似設施

是 列出該設施名稱

(1) 後寮遊客中心 (2) 韓湘館餐廳 (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：現有委託經營廠商。)

2. 否(原因：_____)

(四) 小結：

依本處 97 至 99 年歷年觀光遊客資料分析顯示，97 至 99 年北海遊客中心遊客人數逐年成長，於 99 年已超過 25 萬餘人次的規模，位於澎湖北海旅遊動線據點，為通往澎湖北海各島嶼如目斗嶼、員貝嶼、姑婆嶼、吉貝嶼、險礁嶼等必經出入口具優勢地理位置等有利因素下，係北海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。

另本設施位處遊客搭船往返北海各離島旅遊之重要交通節點，除提供候船、休憩、旅遊諮詢等完善功能，亦提供遊客餐飲、旅遊用品之補充，能方便遊客行程規劃，節省行程時間。造訪遊客呈現成長穩定，預估於民國 102 年之遊客人次可達 26 萬人次。因此本區在此一成長趨勢之有力條件下，增加投資可行性。

三、法律可行性分析
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、風景特定區管理規則</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>(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>

限制（或待澄清）內容：_____

解決建議：_____

(四)其他法類

法令名稱：_____

有限制 無限制

限制（或待澄清）內容：_____

解決建議：_____

(五)小結：

1. 土地使用：本區位於澎湖國家風景區內之白沙地區，土地使用與用地編定現為風景區之特定目的事業用地；土地、建物屬本處所有，已於基地設置遊客中心，產權及地用均具適法性基礎。
2. 促參法之適用性：本標的符合為發展觀光而建設之相關公共服務設施，屬促參法第3條第7款之規定。
3. 民間機構參與方式：本區用地係屬本處北海遊客中心服務設施之土地範圍內，擬提報並經核准委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府，符合促參法第8條第1項第5款之規定。

四、財務可行性分析

(一) 民間營運成本(總計)：460.30 (萬元/年) (1~8項總和)

1. 初期投資成本攤提：33.16 (萬元/年)

(1) 初期投資成本：178.62 (萬元)

(2) 攤提年限：6年 (5年11個月以6年計)

(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：98.31 (萬元/年)

【細項假設】

水電費：2.382萬元/月(約占營收0.4%)

瓦斯費：1.786萬元/月(約占營收0.3%)

保險費：0.453萬元/月(約占建築使用成本0.2%)

廣宣費：0.595萬元/月(約占營收0.1%)

其他業務費：

項目 行政及其他雜支 ； 2.977 萬 元/月(約占營收 0.5 %)

項目 _____ ； _____ 元/月(約占營收 _____ %)

4.設施(備)維護費用： 1.85 (萬元/年)

(1)建物： 1.13 萬 元/年(約占建築成本 0.5 %)

(2)大型設備： 0.72 萬 元/年(約占設備成本 0.4 %)

5.房地年租金： 11.32 (萬元/年)

(1)土地租金： 2.15 (萬元/年)

a.當期土地公告地價總值： 71.84 萬元

b.使用土地持分： 100 %

(2)房屋租金： 9.17 (萬元/年)

a.房屋課稅現值： 849.31 萬元

b. (委託經營面積/課稅面積)： 17.99 %

(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：128.01（萬元/年）

【細項假設】

項目紀念品及餐飲進貨成本；119.08萬 元/月(約占營收20%)

項目公共設施維護費；8.93萬 元/月(約占營收1.5%)

8.管理費：41.85（萬元/年）

計算費率：10%

(二)民間總營運收入：595.4（萬元/年）（1~3項總和）

1.設施營運收入：595.4（萬元/年）

【細項假設】

項目桌餐；項目紀念商品與特產販售；項目飲料／冰品；項目旅遊防曬用品。

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)】 = 135.10 (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：2 人



2.政府營運支出節省：50（萬元/年）

3.政府原營運收入： （萬元/年）

4.建議：依本處 97 至 99 年歷年遊客人數資料分析顯示，97 至 99 年北海遊客中心遊客人數逐年成長，於 99 年已超過 25 萬餘人次的規模，預估於民國 102 年可達 26 萬遊客人次，估算本案之民間總營運成本為 460.30 萬元/年，民間總營運收入為 595.4 萬元/年，民間稅前收益為 135.10 萬元/年，稅後收益為 101.33 萬元/年，其民間稅後投資報酬率為 8.98%，簽約後一次收取開發權利金為 10 萬元，特許期間定額經營權利金為 60 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：目前已知附近商家具有投資意願。

- □ 2.競爭影響分析

說明：本標的位居澎湖白沙本島與北海各離島間的重要交通節點上，具有聚集遊客登船、候船人潮之地利條件，加上歷年造訪北海諸離島的遊客人次升高，深具商機及競爭力。

(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：由於本案標的之賣店及餐廳為既有建物，並無涉及土地開發之法令問題。且土地使用分區為「風景區」之特定目的事業用地，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。

■ □ 2.是否違反建管及安全規定【詳相關證照或核准函】

說明：本案標的使用執照用途為服務中心及餐廳，其適法性與合法性亦無問題，營運上亦符合規定。

□ □ 3.其他

說明：_____

(四) 財務可行性分析結果

■ □ 1.稅前收益估計【詳財務分析表】

說明：廠商稅前營運收益約 135.10 萬元，具可行性。

■ □ 2.達到廠商合理報酬率

說明：每年稅後報酬率約為 8.98%，為合理報酬率。

(六) 綜合上述分析

- 1.由民間經營 □ 2.由政府經營

條件：無。



「澎湖北海遊客中心賣店及												
支出項目	金額	項目	投資成本(萬元)									
民間營	1.初期投資年金	(33.16)	數值	178.620								
	2.人事費用	(145.80)	項目	1.薪(萬元/月)								
			數值	3.0								
	3.業務費	(98.31)	項目	水電費(萬元/月)								
			數值	2.382								
	4.設備維護費用	(1.85)	項目	建物成本(萬元)								
			數值	226.369								
			項目	其他設備(萬元)								
			數值									



土地登記第二類謄本（地號全部）
白沙鄉赤崁北段 0007-0000地號



列印時間：民國100年02月15日08時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由交通部觀光局澎湖國家風景區管理處自行列印
謄本檢查號：100XA003403REG27FB783F8496E8DAEDF
EFACC365D5，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所主任 薛自然
澎湖電謄字第003403號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所 謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國93年11月02日 登記原因：地籍圖重測
地目：雜 等則：76 面積：***11,273.48平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：特定目的事業用地
民國100年01月公告土地現值：****2,500元/平方公尺
地上建物建號：赤崁北段 00002-000
其他登記事項：因分割增加地號：1954之113地號
重測前：大赤崁段1954-0112地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國080年10月17日
原因發生日期：民國080年05月29日
所有權人：澎湖縣
住址：(空白)
管理者：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
住址：澎湖縣馬公市光華里171號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：093澎土字第025485號
當期申報地價：099年01月****1,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
080年08月 ****4,500.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。