

公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊

一、計畫名稱：新北市貢寮區龍洞南口海洋公園及遊艇港營運移轉(OT)案
二、執行機關(構)(即填表單位)：交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處

三、公共建設現況：

(一)基地區位：新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 8、9、21、22-2、28、30-1、31、36-1、37-4、564、565、567、569 至 600、583-1、584-1、586-1、587-1、589-1、589-2、589-3、601-1、602-1、604-1、708 至 711、711-1、711-2、712 地號(計 61 筆)。

基地面積：137,787 平方公尺(其中公園用地計 56,259 平方公尺，遊艇港專用區計 68,871 平方公尺，部分公園用地部分遊艇專用區計 12,657 平方公尺)；建物樓地板面積：4,474.8 平方公尺

圖 1 龍洞南口海洋公園及龍洞遊艇港(龍洞四季灣)經營管理維護範圍示意圖(紅色虛線範圍內)。

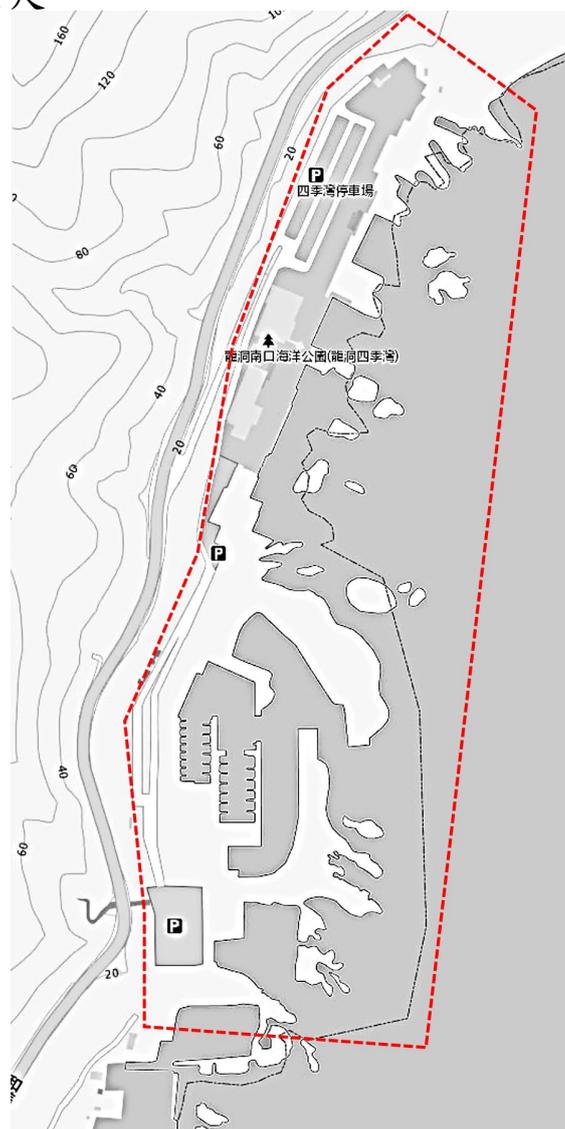




圖 2 「龍洞南口海洋公園及遊艇港」現有設施配置圖。

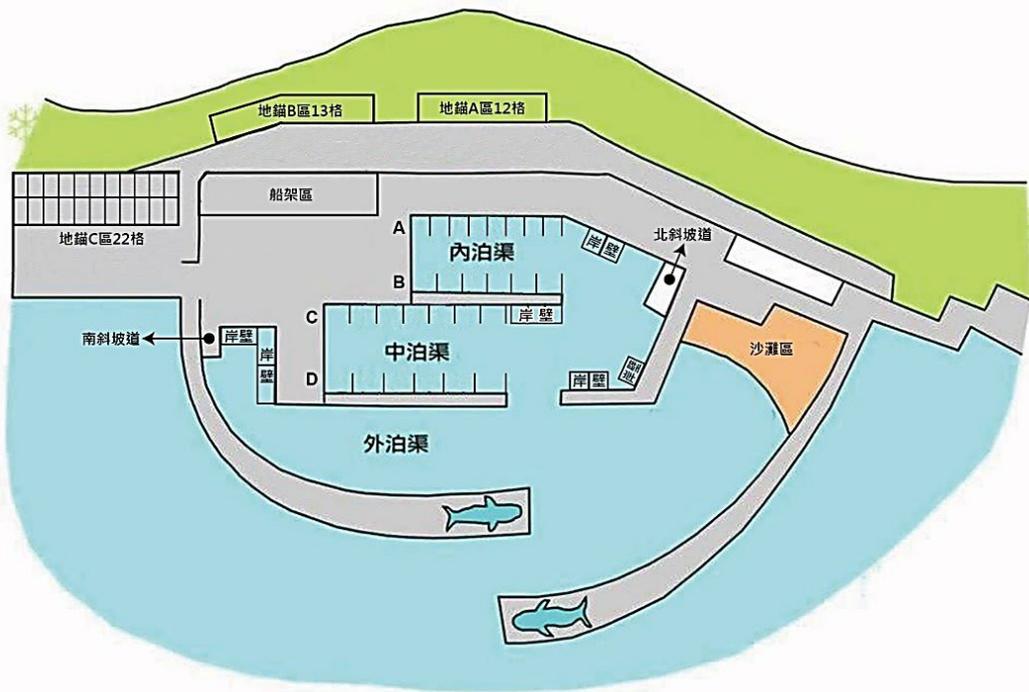


圖 3 龍洞遊艇港遊艇泊區配置圖。龍洞遊艇港泊渠區分為外、中及內泊渠 3 區，水域泊位計 60 席，陸域泊位席位計 37 席，

(二) 經營或使用現況：

- 新興公共建設
- 既有公共建設
- 全部委外

1、最近 1 年營業收入：新臺幣 902.5014 萬元(營業收入計新臺幣

831.5815 萬元，營業外收益及費損合計新臺幣 70.9199 萬元)

2、最近 1 年營業成本及費用：新臺幣 1424.7944 萬元(營業成本計新臺幣 82.5125 萬元，營業費用計新臺幣 1342.2819 萬元)

3、據 105 至 110 年度財務報告資料顯示，109 年度具稅後盈餘計 186.1207 萬元。

部分委外，範圍：_____

1、最近 1 年營業收入：_____ 萬元

2、最近 1 年營業成本及費用：_____ 萬元

自行營運，範圍：_____

1、最近 1 年營業收入：_____ 萬元

2、機關管理人力：專職_____人；兼辦_____人

3、最近 1 年管理維護預算約：_____ 萬元

自行使用，最近 1 年管理維護預算約：_____ 萬元

(三) 基地有否環境敏感之虞：

有，說明：新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 9 地號小部分區域位於山崩與地滑地質敏感區。

否

(四) 土地權屬：

全數為公有土地

管理機關為執行機關

管理機關為其他機關(機關名稱：_____)

含私有土地(約占計畫範圍_____%)，其所有權人為：_____

國營事業(機構名稱：_____)

私人

其他

(五) 土地使用分區：

都市計畫地區(變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫案)

使用分區為公園用地、遊艇港專用區、部分公園用地部分遊艇專用區

非都市土地

使用分區為_____

使用地類別為_____

(六) 基地有否聯外道路：

有

否，未來有道路開闢計畫：

有，說明(含預算編列情形)：_____

否

(七) 基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

有，說明(含預算編列情形及執行單位)：臨時路外停車場劃設申請—委託行遠國際規劃設計股份有限公司(統一編號:89444082)辦理法定空地確認、使用執照面積更正、法定空地分割及變更使用執照作業，計新臺幣參拾伍萬元，預計於 112 年 12 月 20 日完成。

否

貳、政策及法律面

一、引進民間參與依據：

公共建設計畫經核定採促參方式辦理

計畫名稱：_____

核定日期及文號：_____

具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設

既有公共建設管理人力、維護經費受限

為活化公有土地或資產

其他：前案「龍洞南口海洋公園及遊艇港 ROT 案」依交通部觀光局 97 年 2 月 29 日觀處字第 0970200016 號函及交通部觀光局 97 年 4 月 1 日觀技字第 0974000319 號傳真函報部。經交通部 97 年 4 月 8 日交路字第 0970002983 號函核定。本案係延續該案，採用民間參與投資的方式營運管理相關公共遊憩設施。

無(跳填「陸」)

二、民間參與之法律依據：

促參法

(一) 公共建設為促參法第 3 條之公共建設類別，其類別為：觀光遊憩設施
(符合促參法施行細則第 12 條第 1 項)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二) 公共建設將以促參法第 8 條之民間參與方式辦理：(可複選)

交由民間新建—營運—移轉(BOT)

交由民間新建—無償移轉—營運(BTO)

交由民間新建—有償移轉—營運(BTO)

交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)

交由民間營運—移轉(OT)

民間機構備具私有土地—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運(BOO)

其他經主管機關核定之方式

(三) 公共建設執行機關是否符合促參法第 5 條：

是：

主辦機關

被授權機關，授權機關為：交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處

受委託機關，委託機關為：_____

否

依其他法令辦理者：

獎勵民間參與交通建設條例

都市更新條例

國有財產法

商港法

其他：_____

無相關法律依據(跳填「陸」)

參、土地取得面

一、土地取得：

主辦或被授權執行機關為土地管理機關

尚須取得土地所有權、使用權或管理權

公共建設所需用地涉公有土地，土地取得方式為：

撥用公有土地

依其他法令規定取得土地使用權

公共建設所需用地涉私有土地，土地取得方式為：

協議價購

辦理徵收

其他：_____

有否與相關機關或人士進行協商：

已協商且獲初步同意

已協商但未獲結論或不可行

未進行協商

二、土地使用管制調整：

毋須調整

須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

有(106 年至 109 年平均每年入園遊客數逾 4 萬人次。龍洞遊艇港截至 111 年 11 月泊位使用率逾 90%)

否

不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一) 鄰近地區有否類似設施須付費使用

有(八斗子漁港(碧砂泊區)—基隆市政府管理經營、烏石遊艇碼頭—力麗烏石港事業有限公司營運、龍洞灣潛水服務區(龍洞灣海洋公園)—水上玩家行承租經營、和平島公園—宏岳國際有限公司營運)

否

不確定，尚待進一步調查

(二) 其他地區有否類似設施須付費使用

有(新北市政府大舟遊艇碼頭、大鵬灣濱灣遊艇碼頭等)

否

不確定，尚待進一步調查

(三) 有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

有(案名：烏石漁港北休閒專用區設施 BOT 及遊艇泊區 OT、澎湖縣第一漁港遊艇泊區整建營運移轉案、基隆和平島公園暨停車場委託營運移轉(OT)案、龍洞南口海洋公園及遊艇港 ROT 案)

否

三、民間參與意願(可複選)：

已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第 46 條規定辦理)

已有潛在民間廠商探詢

無民間廠商探詢

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

一、機關於辦理可行性評估時，應於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與

民間團體舉行公聽會，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。

二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

三、機關規劃依促參法第 29 條規定給予補貼，應於辦理可行性評估時，確認依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力，並審酌是否具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)及預算編列可行性。

四、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

陸、綜合預評結果概述

一、政策及法律面預評小結：

初步可行，說明：符合促參法公共建設類別及民間參與方式規定。

條件可行，說明：_____

初步不可行，說明：_____

二、土地取得面預評小結：

初步可行，說明：_____

條件可行，說明：基地僅 1 筆地號部分區域位於山崩與地滑地質敏感區，應可預先排除或避免。停車場使用執照應能於招商作業前完成變更作業。

初步不可行，說明：_____

三、市場及財務面預評小結：

初步可行，說明：現有遊憩、遊艇設施具穩定的使用對象，使用者對於設施(含其他遊憩設施)付費接受度高。已接獲民間機構詢問投資經營，民間參與意願明確。

條件可行，說明：_____

初步不可行，說明：_____

四、綜合評估，說明：本案係延續「龍洞南口海洋公園及遊艇港 ROT 案」，採民間參與投資方式營運。前案採 ROT(增建、改建及修建-營運-移轉)，已持續營

運達 15 年(約期 9 年，續約 6 年)，考量營運期設施修繕權責釐清程序繁複，改採 OT(營運-移轉)方式委託民間機構經營。現有遊憩、遊艇設施具穩定的使用對象，而使用者對於設施(含其他遊憩設施)付費接受度高。據該營運公共建設 105 至 110 年財務報告資料顯示，採民間機構參與方式營運，應仍有產生盈餘的潛力，且已接獲民間機構詢問投資經營，民間參與意願明確。雖基地有小部分區域位於山崩與地滑地質敏感區，應可預先排除或避免，園區停車場使用執照應能於招商作業前完成變更作業。故整體而言，本計畫評估為初步可行。

填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：洪丞慧；服務單位：交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處；

職稱：技士；電話：02-24991115#125；傳真：2499-1170

電子郵件：hui-neyc@tbroc.gov.tw

112 年 1 月 4 日