



交通部觀光署

Tourism Administration, MOTC

花東縱谷國家風景區管理處

# 花蓮縣鯉魚潭 觀光旅館新建營運移轉案

Tourist Hotel Build-Operate-Transfer (BOT)  
Project in Liyu Lake, Hualien

【案件簡介】

# 目錄

## CONTENTS

---

### 01 基地條件

---

### 02 招商規劃

---

### 03 政府承諾與協助事項

---



# 01

## 基地條件



# 計畫區位



鯉魚潭地處花東縱谷國家風景區最北端，  
距離花蓮市區僅20分鐘的車程。

# 觀光資源與遊憩活動豐沛

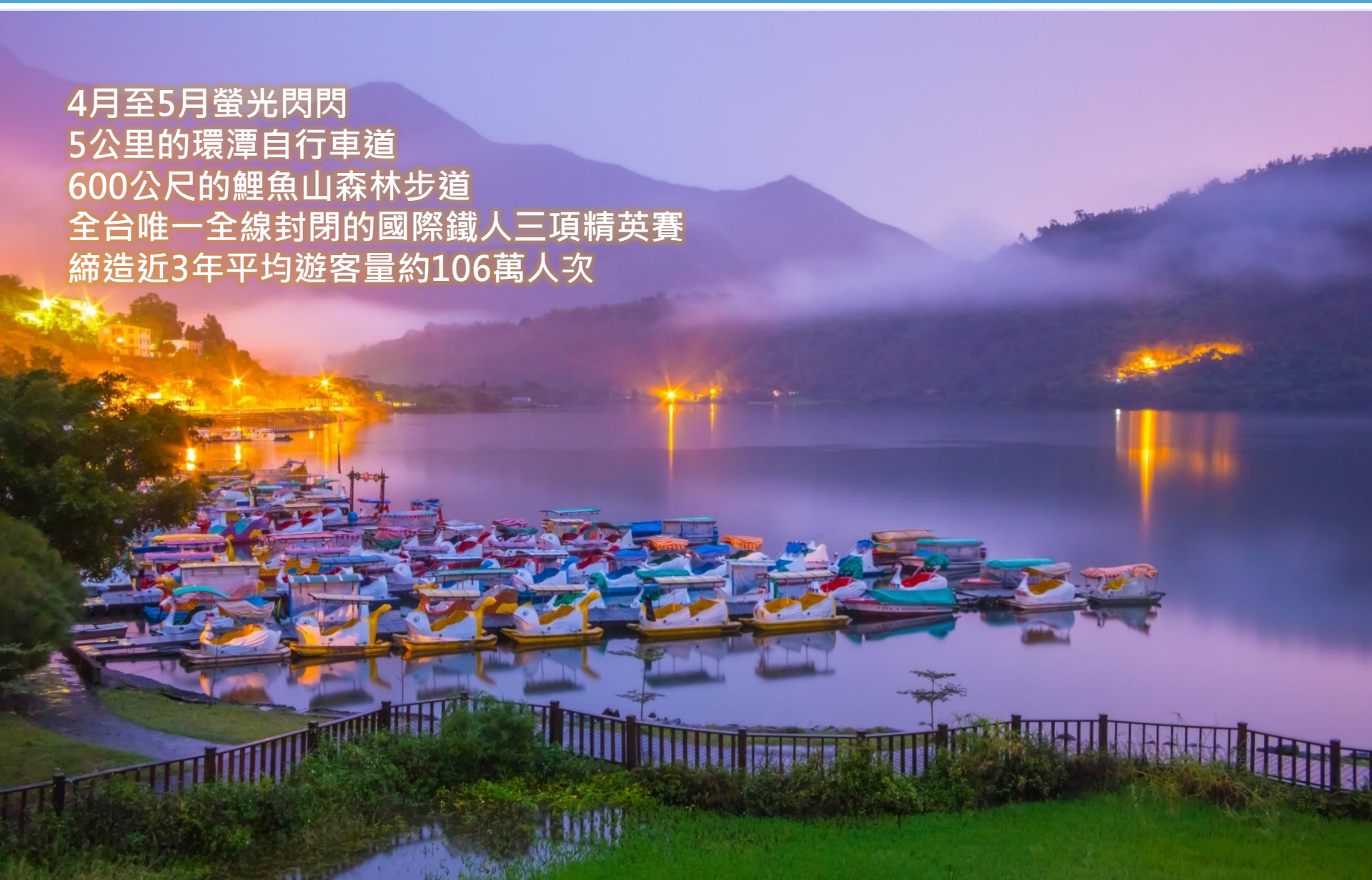
4月至5月螢光閃閃

5公里的環潭自行車道

600公尺的鯉魚山森林步道

全台唯一全線封閉的國際鐵人三項精英賽

締造近3年平均遊客量約106萬人次



# 政策方向

- 秉持「觀光資源永續經營」及「生態資源永續發展」理念，同時滿足觀光遊憩需求下，整合周邊觀光資源以強化鯉魚潭觀光特點，以打造花東縱谷國家風景區嶄新意象。
- 都市計畫第二次通盤檢討，放寬本基地商業區土地使用項目。土地使用產業活動以觀光及休閒為主要發展方向，藉由完善的配套商業服務，以促進觀光產業的發展，包括提供遊客住宿、飲食、商店、觀光活動所需之用品、旅遊資訊、自行車租賃及提供展演空間。



# 規劃歷程

105.10.05

● 召開公聽會

邀集專家學者、花蓮縣政府、壽豐鄉公所、壽豐鄉民代、池南村辦公室、鯉魚潭商圈發展協會、地球公民基金會、花蓮棲地保育學會、池南部落、在地商家及居民

105.11.24

● 可行性評估報告及先期計畫書審查會議

107.06.08

● 縱管處獲交通部核定授權

108.10.09

● 召開部落會議，獲池南Banaw部落同意

109.12.17

● 委託辦理鯉魚潭都市計畫變更(調整土地形狀)

112.07.20

● 公告公展「變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合景觀亮點營造)案」

# 刻正辦理都市計畫變更

- **變更位置：**

以促參案範圍之商業區與道路用地為主，並包括部分毗鄰之公園用地、道路用地與商業區面前之綠（帶）地等。



變更構想



維持商業區總面積



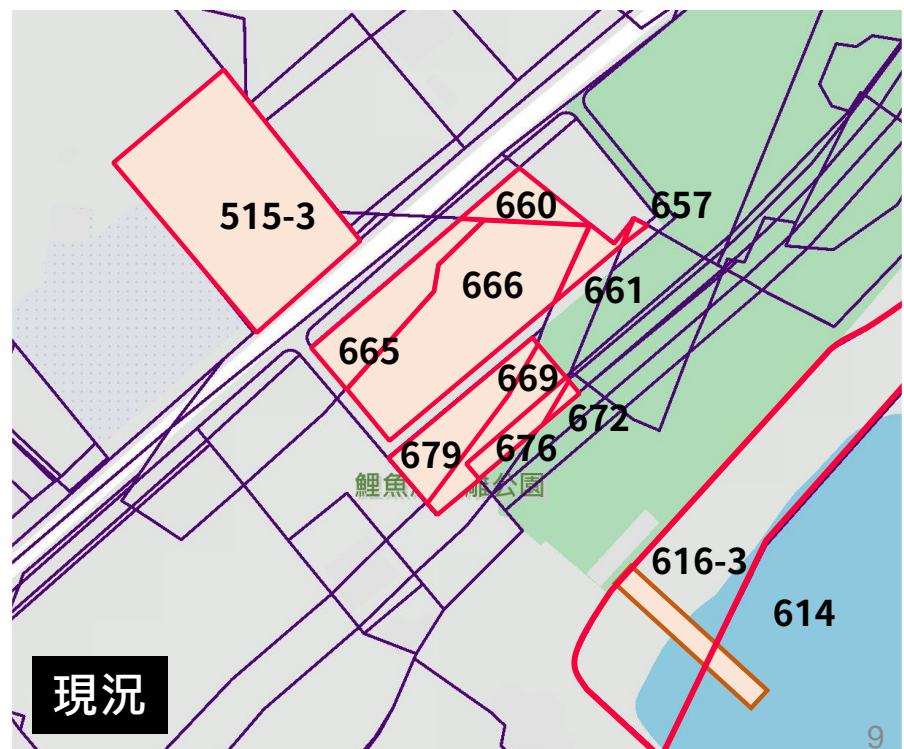
- **變更內容：**

- 因應「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」招商案整體配置規劃，在維持原有商業區面積與周邊道路通行服務功能原則下，透過商業區、公園、道路用地等區位調整，提高未來規劃彈性與招商誘因。
- 併同檢討商業區與環潭北路間之綠（帶）地為綠（道）用地，以供建築基地進行建管法規檢討之用。商業區變更後，面寬約為100公尺，深度約50公尺，為一完整區塊，提高「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」規劃設計彈性，並維持商業區與南側公園及綠帶之間原有4公尺道路通行功能。



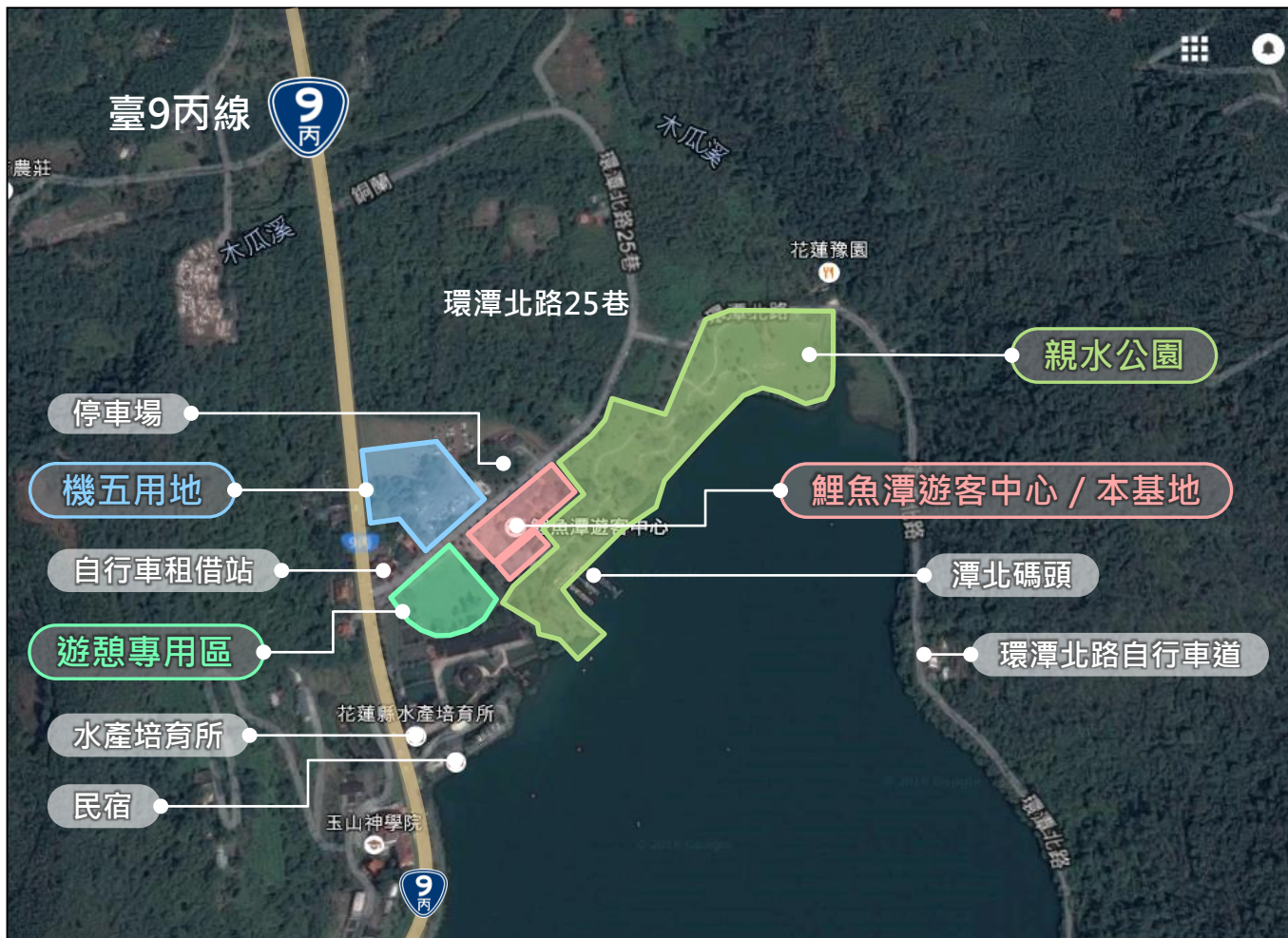
# 基地範圍與土地特性

- **基地範圍**：花蓮縣壽豐鄉潭北段地號657、660、661、665、666、669、672、676、679（商業區）、515-3（機五用地）、614、616-3（碼頭一座）等12筆土地，面積共 **6813.34m<sup>2</sup>**。
- **土地權屬**：中華民國所有，由交通部觀光署花東縱谷風景區管理處管理。
- **基地特性**：行政院農業委員會公告之山坡地範圍。
- **都市計畫**：本計畫基地位於「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」範圍內之商業區、機關用地(機五)及碼頭一座。



# 基地周邊環境

- 本基地位於花蓮縣壽豐鄉鯉魚潭北端，現為鯉魚潭遊客中心及綠化空間



# 基地現況



鯉魚潭遊客中心

親水公園

潭北碼頭

鯉魚潭

# 02

## 招商規劃

招商資料以正式公告招商文件為準



# 發展定位

## 開發定位：國際星級湖濱文旅

### 規劃 策略

#### 建構縱谷旅遊軸線國際北門戶

– 創造寧靜優美的度假意象，深度體驗自然美景

#### 型塑低碳綠色觀光的慢遊基地

– 創造慢活旅遊及安心便利的旅宿體驗，留下美麗回憶



慢活旅

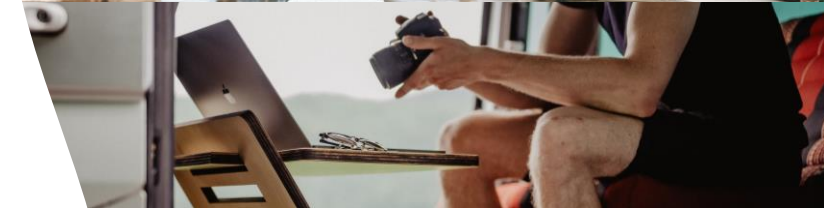
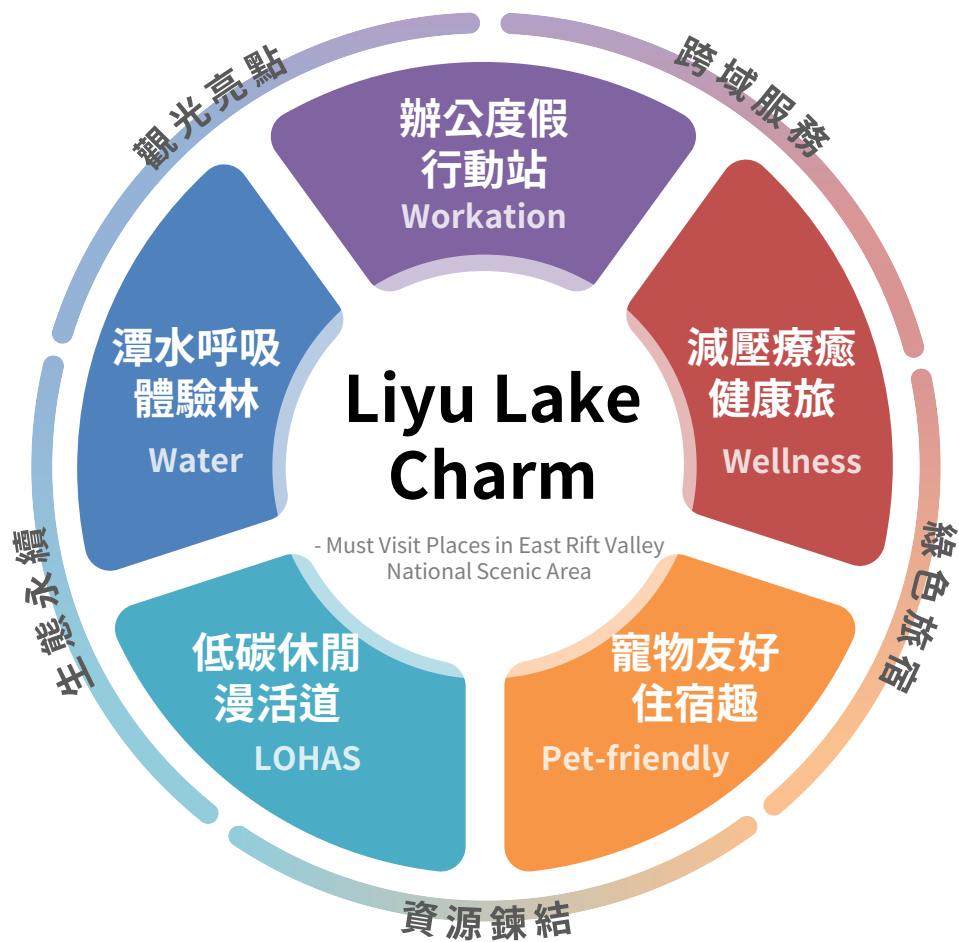


低碳旅

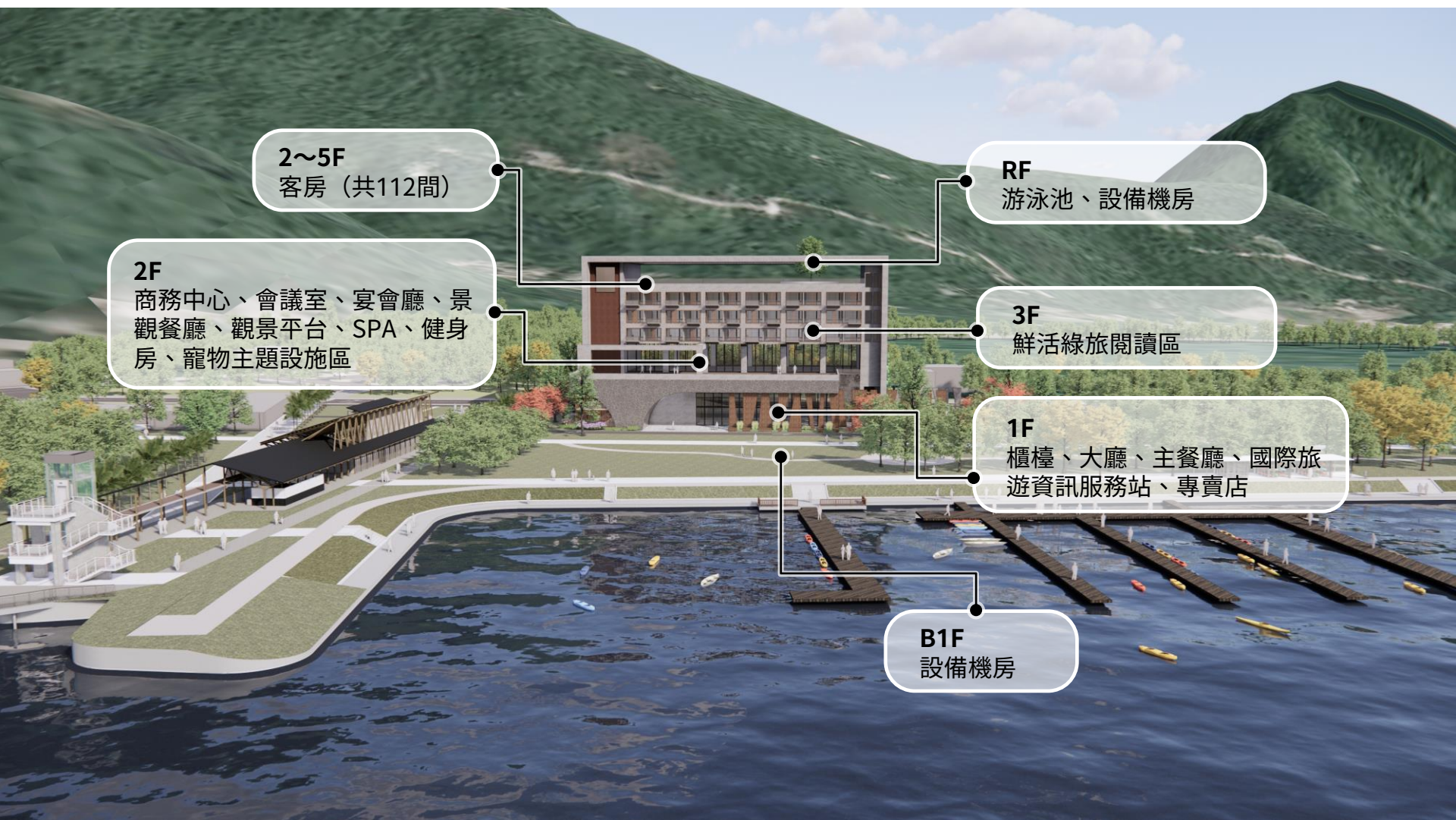


健康旅

# 遊憩機能引入



# 開發參考方案



**2~5F**  
客房 (共112間)

**2F**  
商務中心、會議室、宴會廳、景觀餐廳、觀景平台、SPA、健身房、寵物主題設施區

**RF**  
游泳池、設備機房

**3F**  
鮮活綠旅閱讀區

**1F**  
櫃檯、大廳、主餐廳、國際旅遊資訊服務站、專賣店

**B1F**  
設備機房

# 開發參考方案





# 基本招商要求

項目	內容
公共建設類別	觀光遊憩設施
民間參與方式	BOT
投資金額	興建費用不得低於 <b>6.9億元</b> （含稅）
許可期間	<ul style="list-style-type: none"><li>● 自用地交付日起算，共計<b>50年</b>（含<b>興建期5年</b>及營運期<b>45年</b>）</li><li>● 得於營運開始日前，提出試營運計畫（視為興建期間之一部分）</li><li>● 優先定約以一次為限，延長期限不得逾<b>5年</b></li></ul>
用地交付	<ul style="list-style-type: none"><li>● 本計畫提供<b>碼頭一座</b>（尺寸約為寬<b>4公尺</b>；長<b>42公尺</b>）納入民間機構營運規劃使用，以及負擔日常清潔打掃。且考量為維護水岸景觀，碼頭設備之建置及維護、重置由執行機關負責。</li><li>● 用地將於投資契約簽訂翌日起<b>6個月</b>內交付</li><li>● 機關將以現況交付用地。用地現況既存之地上物與地下設施(含管線)等，由民間機構視其情形負責報廢、拆除或遷移。</li></ul>

# 基本興建規範

項目	內容
建築設計	<ul style="list-style-type: none"><li>● 尊重當地自然與人文環境，<b>兼顧開發與生態之平衡</b>。尊重<b>螢火蟲生態</b>，盡量降低光害，應提出建築照明計畫。本基地位於阿美族傳統領域範圍。建築設計應尊重在地原住民族歷史文化、風俗與環境，並<b>適度展現原住民族特色</b>。規劃設計時應<b>考量環境容受性與周遭地區之景觀融合性</b>。計畫用地上已種植之喬木，應提出植栽保存與移植計畫。</li><li>● 納入考量無障礙設施環境設計；且應設置免治馬桶。</li><li>● 倘民間機構規劃之建築高度超過<b>18.5公尺</b>，應提出<b>配套之景觀維護計畫等方案</b></li></ul>
公共藝術	符合文化藝術獎助條例等規定
生態監測	施工期間應進行「 <b>生態調查評估及工程環境監測</b> 」
生態檢核	應依「 <b>公共工程生態檢核注意事項</b> 」規定辦理
綠建築標章	至少取得「 <b>銅級</b> 」以上之綠建築標章（如取得「 <b>銀級</b> 」，許可期間延長 <b>10年</b> ；如取得「 <b>黃金級</b> 」，許可期間延長 <b>20年</b> ）
污水排放	「 <b>花蓮縣建築物雨污水分流設計審查及竣工查驗標準作業程序</b> 」規定
水保與回饋	應擬 <b>水土保持計畫</b> 及繳納 <b>山坡地開發利用回饋金</b>

# 基本營運規範

項目	內容
旅館申請	應提出一般觀光旅館或國際觀光旅館之籌設申請
星級旅館	至遲應於營運第三年時起，取得「 <b>三星級</b> 」等級以上之旅館評鑑標誌，並於營運期間內始終維持評鑑等級及效期
環保旅館	至遲應於營運第三年起，取得「 <b>銀級</b> 」以上之環保旅館標誌
行銷活動	民間機構應配合政府各項觀光政策，推動觀光行銷活動；並應於適當處設置智慧旅客資訊服務站，打造智慧行旅，提供新的旅遊服務。
公眾空間	由民間機構於基地內提供 <b>免費開放</b> 予公眾使用之空間（不低於 <b>20m<sup>2</sup></b> ），提供休憩賞景、茶水等服務
費率	本案非屬公用事業，可於營運期間自行訂定費率標準

# 基本營運規範

項目	內容													
睦鄰回饋	<p>1. 民間機構之正式員工，應至少聘用30%（比例由申請人於投資計畫書中提出，不得低於30%。投資計畫書所列百分比高於該數值者，以高者為準）之下列人員：設籍於本案關係部落之原住民、或花蓮縣之原住民、或花蓮縣之縣民、或花蓮縣大專院校系所觀光、休閒產業、文化等相關系所畢業者。</p>													
	<p>2. 提出認養鯉魚潭周邊環境整理、綠美化。</p>													
	<p>3. 民間機構應提出本計畫關係部落之回饋計畫，包含但不限於經費運用計畫及利潤共享機制，以增進部落文化教育推廣。各年度經費運用之金額應不低於以下計算方式：</p>													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="415 863 595 935"></th> <th data-bbox="595 863 994 935">營業收入級距</th> <th data-bbox="994 863 1767 935">按各年度營業收入比例計算</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="415 935 595 1006" rowspan="5">經費運用計畫金額</td> <td data-bbox="595 935 994 1006">0-2.0億</td> <td data-bbox="994 935 1767 1006">0.175%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1006 994 1078">2.0-4.0億</td> <td data-bbox="994 1006 1767 1078">0.25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1078 994 1149">4.0-6.0億</td> <td data-bbox="994 1078 1767 1149">0.30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1149 994 1220">6.0-8.0億</td> <td data-bbox="994 1149 1767 1220">0.35%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1220 994 1313">8.0億以上</td> <td data-bbox="994 1220 1767 1313">0.40%</td> </tr> </tbody> </table>		營業收入級距	按各年度營業收入比例計算	經費運用計畫金額	0-2.0億	0.175%	2.0-4.0億	0.25%	4.0-6.0億	0.30%	6.0-8.0億	0.35%	8.0億以上
	營業收入級距	按各年度營業收入比例計算												
經費運用計畫金額	0-2.0億	0.175%												
	2.0-4.0億	0.25%												
	4.0-6.0億	0.30%												
	6.0-8.0億	0.35%												
	8.0億以上	0.40%												

# 財務規劃

項目	內容														
土地租金	依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」逐年繳納														
權利金	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="357 429 643 486">定額權利金</th> <th data-bbox="643 429 1798 486">每年〇〇元整以上，由民間機構自填</th> </tr> <tr> <th data-bbox="357 486 643 544">營業收入級距</th> <th data-bbox="643 486 1798 544">按各年度營業收入比例計收</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="357 544 643 601">0-2.0億</td> <td data-bbox="643 544 1798 601">1.575%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 601 643 658">2.0-4.0億</td> <td data-bbox="643 601 1798 658">2.25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 658 643 715">4.0-6.0億</td> <td data-bbox="643 658 1798 715">2.70%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 715 643 772">6.0-8.0億</td> <td data-bbox="643 715 1798 772">3.15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 772 643 829">8.0億以上</td> <td data-bbox="643 772 1798 829">3.60%</td> </tr> </tbody> </table>	定額權利金	每年〇〇元整以上，由民間機構自填	營業收入級距	按各年度營業收入比例計收	0-2.0億	1.575%	2.0-4.0億	2.25%	4.0-6.0億	2.70%	6.0-8.0億	3.15%	8.0億以上	3.60%
	定額權利金	每年〇〇元整以上，由民間機構自填													
	營業收入級距	按各年度營業收入比例計收													
	0-2.0億	1.575%													
	2.0-4.0億	2.25%													
	4.0-6.0億	2.70%													
	6.0-8.0億	3.15%													
8.0億以上	3.60%														
<p>※ 執行機關將依據原住民族基本法第21條第3項規定，自民間機構所繳納之比例變動權利金中提撥20%比例納入原住民族綜合發展基金，作為回饋或補償經費。</p>															
權利金獎勵機制	<p>如當年度具有進階等級旅館評鑑資格且有效天數超過183天者，減收當年度之比例權利金：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>五星級（含）以上評鑑，當年度比例權利金折減10%計收。</li> <li>四星級評鑑，當年度比例權利金折減5%計收。</li> </ol>														
	<p>如營運績效評定達一定分數以上，減收當年度之比例權利金：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>90分以上，當年度比例權利金折減10%計收。</li> <li>85分以上未滿90分，當年度比例權利金折減5%計收。</li> </ol>														

# 申請人資格

項目	內容
申請人組成	<ul style="list-style-type: none"><li>● 得為單一申請人或由二以上申請人以共同合作方式組成合作聯盟申請人</li><li>● 單一申請人或合作聯盟之所有成員，申請人須為依各國公司法設立之公司或其他經執行機關核定之私法人</li></ul>
申請人經驗資格	<ul style="list-style-type: none"><li>● 申請人<u>應具備經營單一合法旅館房間數50間（含）以上</u>，且具有<u>連續經營2年以上</u>之經驗實績者</li><li>● 申請人應為旅館之所有權人，或為受委託概括營運旅館之受託人，或有與此相當之身分經執行機關核定者。</li><li>● 申請人得以自己之經驗實績提出申請，亦得檢具簽訂協力廠商承諾書之協力廠商之經驗實績代之。申請人與協力廠商提出經驗實績得累計計算</li></ul>
申請人財務資格	<ul style="list-style-type: none"><li>● 實收資本額：<u>單一申請人者2億元以上</u>；合作聯盟者，所有成員合計2億元以上，其中領銜成員1億元以上，其他成員合計1億元以上。</li><li>● 最近3年之淨值均不曾為負數；流動資產不得低於流動負債；總負債金額不得超過淨值2倍；最近3年無退票、拒絕往來紀錄或重大喪失債信</li></ul>
成立特許公司	<ul style="list-style-type: none"><li>● 最優申請人完成議約後，應即發起設立民間機構之公司登記。民間機構應於設立登記完成後一個月與執行機關簽訂投資契約</li></ul>

# 03

## 政府承諾與協助事項

招商資料以正式公告招商文件為準



# 政府承諾與配合事項

## 執行機關承諾事項

1. 執行機關承諾將本計畫之許可權授予民間機構，包括興建與營運之權。
2. 執行機關承諾依投資契約之規定，將本計畫用地以現狀交付民間機構興建營運之用。
3. 本計畫用地之地上物或地下設施（含管線）如需申請報廢程序，申請報廢拆除行政程序由執行機關負責完成。

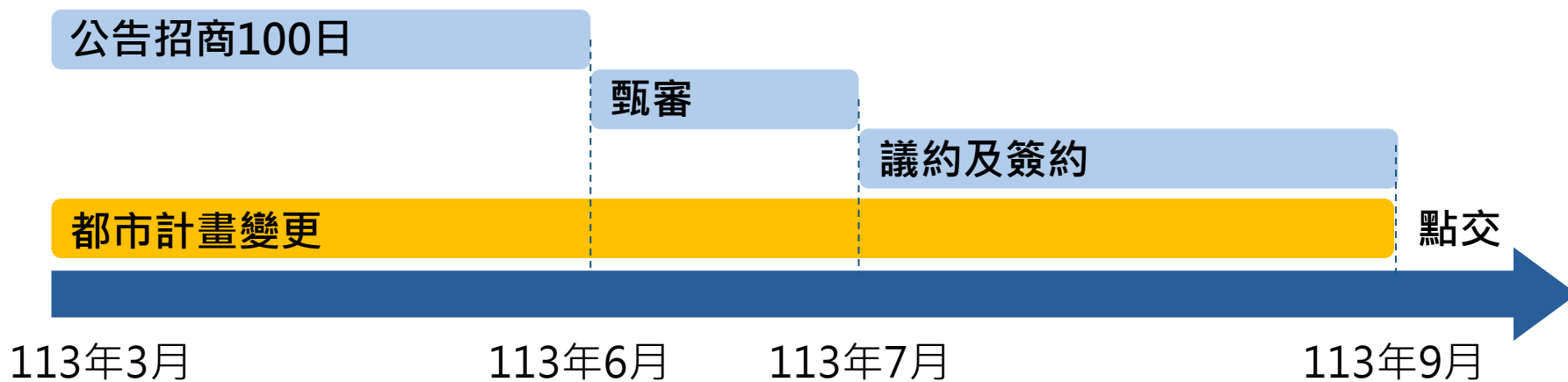
## 執行機關協助事項

1. 協助申請使用公共土地。
2. 提供相關證照申請之協助。
3. 提供辦理融資之行政協助。
4. 協助辦理地價稅房屋稅及契稅減免。
5. 協助辦理國稅減免。
6. 提供重大災害復舊貸款協助。
7. 申請人於投資計畫書中提出，經執行機關特別書面明示同意，並列入投資契約者。

※執行機關不擔保協助事項必然成就



# 後續預定辦理期程



# 招商聯絡資訊

執行機關：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處

電話：(038) 875306 #625 蕭先生

信箱：elv1204-elv@tad.gov.tw

地址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號

招商顧問：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

電話：(02) 2748-8822#708 紀小姐

傳真：(02) 2748-6600

信箱：katty@thi.com.tw



民間參與•共創三贏  
Public Private Partnership



簡報結束·敬請指教



交通部觀光署  
Tourism Administration, MOTC

花東縱谷國家風景區管理處