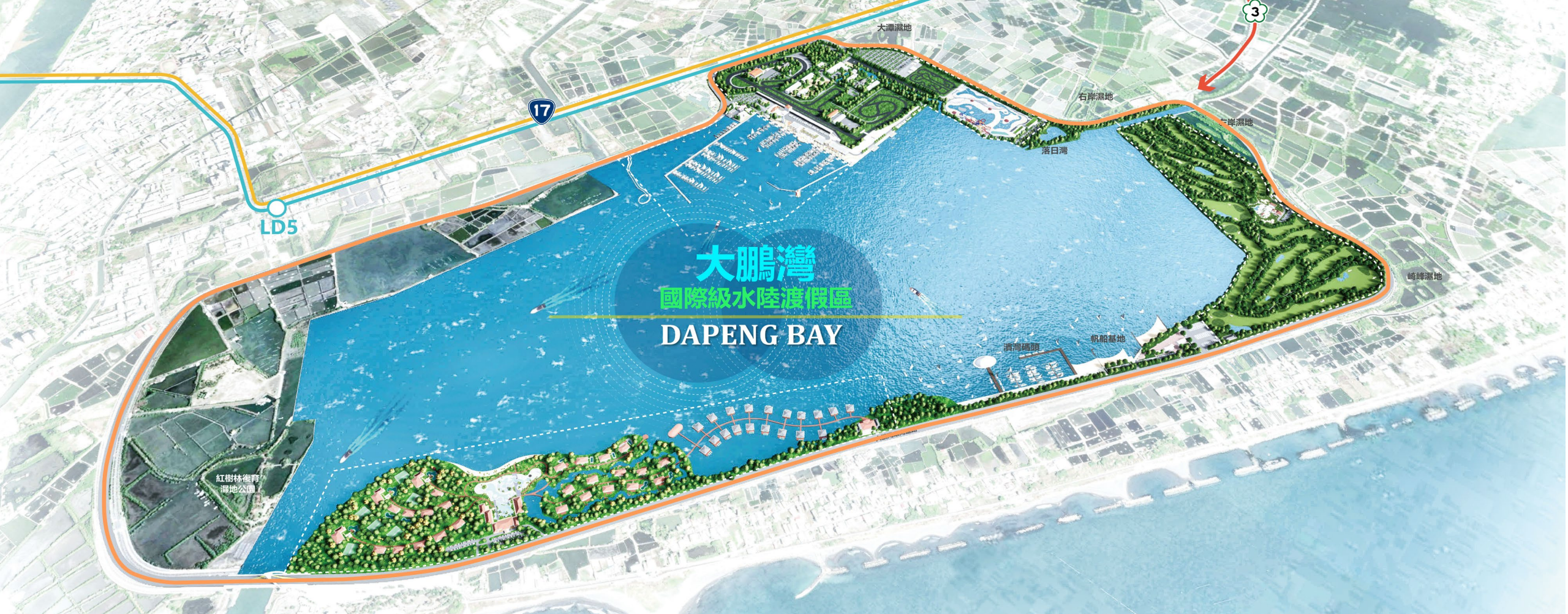




大鵬灣風景特定區國際觀光遊憩設施 促參招商說明會

113.07.17

簡報大綱

01 大鵬灣風景特定區 全區環境介紹

02 各促參案介紹

1. 遊一區+遊艇港區
2. 遊二區
3. 遊三區

03 招商期程規劃

1

大鵬灣風景特定區 全區環境介紹



大鵬灣國家風景區建設計畫&都市計畫|以水上活動為主軸發展國際級水陸渡假區



引入民間資金，完善投資環境

善用水陸資源，發展體驗觀光

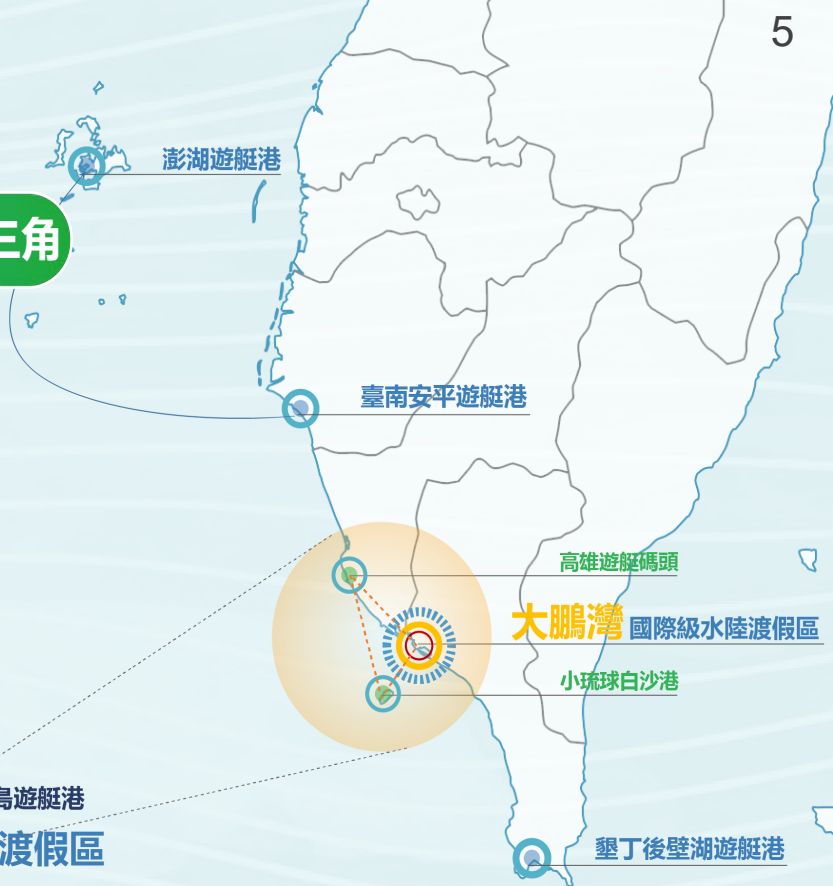
大鵬灣 DAPENG BAY

開創亞洲新遊艇據點

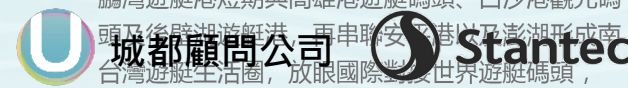
國際級水陸渡假區

串連鄰港資源，形構海洋旅遊金三角

5



臺灣作為海島型國家，發展遊艇旅遊不但是延伸觀光多元性的選項，也是港口發展觀光新契機，大鵬灣遊艇港短期與高雄港遊艇碼頭、白沙港觀光碼頭及後壁湖遊艇港，再串聯安平港以及澎湖形成南台灣遊艇生活圈，放眼國際並接世界遊艇碼頭，還可搭配國際觀光郵輪環台（港）、跳島遊程，藉以於國內持續擴大遊艇觀光效益。



大鵬灣位於臺南、高雄至墾丁重要補給區位，有大鵬灣遊艇港的加入，轉向高附加價值的南臺灣遊艇生活圈。



投資利基

國道3號、捷運LD6站直達，觀光資源豐富

- 高雄左營高鐵站50分鐘
- 高雄小港機場40分鐘

東港鎮

(漁村文化、美食、迎王平安祭)

鹽琉線 東琉線

小琉球

王船博物館

LD5

往屏東

大鵬灣環灣道路 (30m)

LD6

17

遊艇港區

遊一區

遊三區

鵬灣跨海大橋

青洲灣

落日灣

LD7

右岸濕地

3

往高雄

往麟丁

濱灣之心

大鵬灣環灣道路 (30m)

屏128

帆船基地

遊二區

左岸濕地

林邊

(濕地觀光資源)

崎峰濕地

屏128-1

LD8

林邊車站

鎮安車站

2

各促參案介紹

1. 遊一區+遊艇港區

2. 遊二區

3. 遊三區

遊一區+遊艇港區 | 聯絡資訊

執行
機關

大鵬灣國家風景區管理處

- 聯繫窗口：吳專員
- 電話：08-8338100 # 132

招商
顧問

城都顧問公司

- 聯繫窗口：李副理
- 電話：07-2696068 #24



遊一區及遊艇港區 _ 基地現況

遊一區

- 面積：75.47公頃
- 建蔽率：15%
- 容積率：45%
- 土地權屬：中華民國 (97.78%) /屏東縣 (2.22%)

遊艇港區

- 面積：39.69公頃 (陸域：1.21公頃/水域：38.48公頃)
- 建蔽率：陸域面積之20%
- 容積率：陸域面積之40%
- 土地權屬：中華民國 (100%)



既有設施得採ROT方式整建、修建、擴建，降低廠商期初投資成本



為FIA Grade2專業賽車場地，賽道可變化出5種難度，總長3,527m

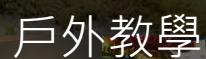




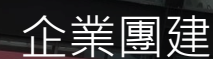
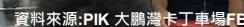
本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人評估為準



資料來源:自由時報 <https://news.ltn.com.tw/news/life/paper/1308258>



資料來源:PIK 大鵬灣卡丁車場FB



台積電後段模組一部&後段模組三部
2018幹訓-Go Kart賽車趣&興趣線共舞分組DIY

資料來源:PIK 大鵬灣卡丁車場FE

輕航機場之跑道長度450公尺，面積為18,113m²



輕航機俱樂部



資料來源: <https://syll.pixnet.net/blog/post/5670541-%E5%A4%A7%E9%B5%AC%E7%B1%A3%E7%9A%84%E9%A3%9B%E8%A1%8C%E4%BF%B1%E6%A8%82%E9%83%A8-%EF%BC%882017.02-%E8%B3%87%E6%96%99%E6%9B%B4%E6%96%B0%E6%BC%89>

輕航機飛行(大鵬灣區、大鵬灣-賽嘉)



資料來源: 自由時報 <https://news.ltn.com.tw/news/local/paper/348340>

輕航機證照



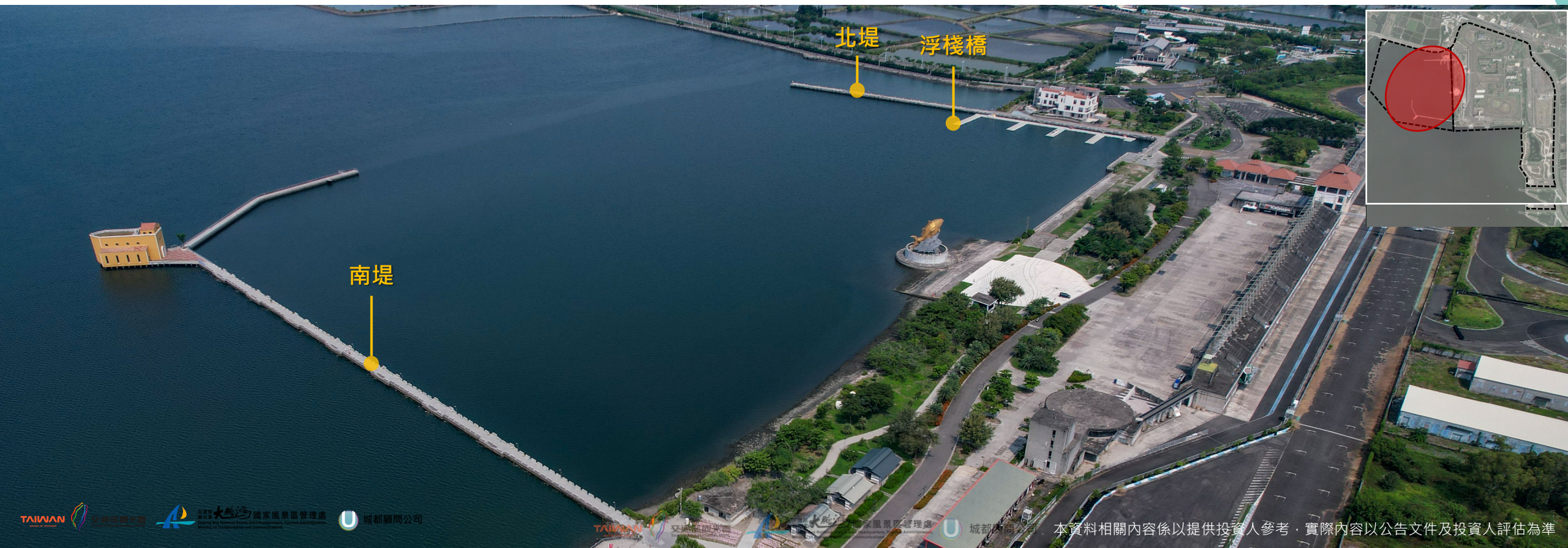
資料來源: <https://www.cna.com.tw/news/alog/202207220214.aspx>

遙控飛機



資料來源: 高雄市遙控運動協會

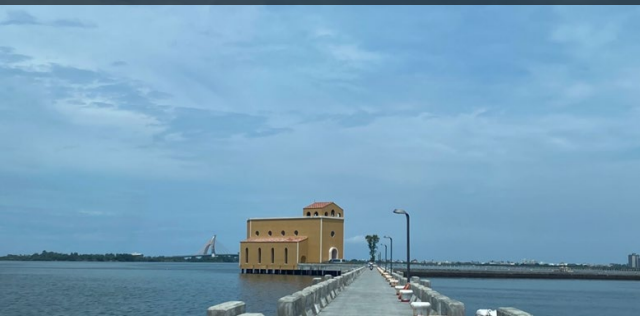
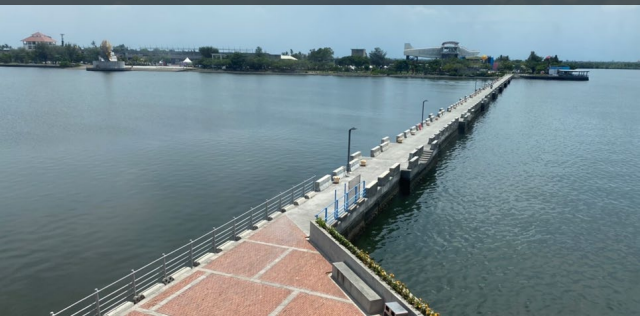
遊艇港區面積39.69公頃，南北堤已完成建置



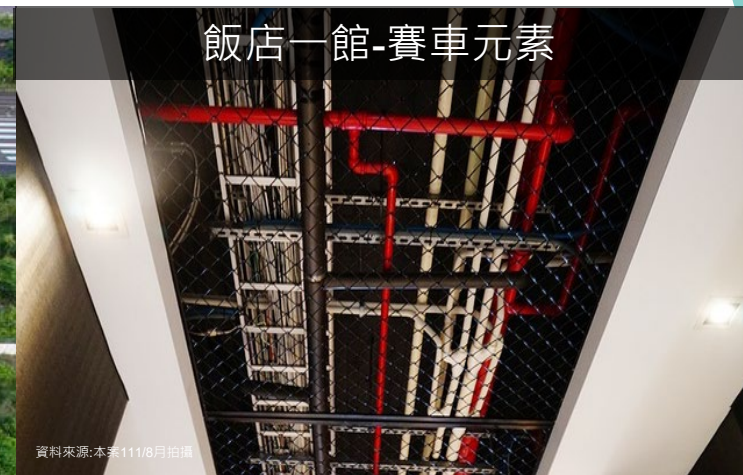
南堤：448.78公尺

北堤：260.04公尺

浮棧橋



原東方度假酒店現況保持良好，計有112房，歷史建築珍饌廳具獨特檜木設計



文史博物館為歷史建築，於103年開放導覽參觀，現況保存完整



外觀-歐洲中古教堂具拱式迴廊特色



103年起做文史館-開放民眾預約導覽參觀



海上教堂

資料來源: 本案111/8月拍攝

資料來源:本案111/8月拍攝

歐式建築-打卡景點



資料來源:<https://www.lookit.tw/travel/23545>

遊客服務大樓為地上3層建築，現況良好可直接使用



外觀及室內空間保存良好



樓層	面積 (m ²)	用途
1F	666.87	特產展銷中心
2F	651.92	售票大廳、候船室、餐飲、辦公室
3F	563.43	水上活動俱樂部、辦公室
屋突	88.59	機電、水箱
總計	1,970.81	-

土地使用項目多元，有利於廠商自由規劃

容許使用項目

使用分區	遊憩區	遊艇港區
容許使用項目	1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. 生態體系、環境保護綠化及解說設施 7. 特產及商品展售設施 8. 休閒運動設施 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施 11. 交通服務設施 (含碼頭、加油站等設施) 12. 高爾夫球場(限遊二遊憩區) 13. 其他經中央觀光主管機關核准之設施	1. 戶外遊憩娛樂設施 2. 水岸遊憩娛樂設施 3. 管理服務及會議設施 4. 休閒運動設施 5. 旅遊住宿設施 6. 餐飲及零售購物設施 7. 交通服務設施(含加油站 船舶維修及停車場等) 8. 其他經中央觀光主管機關核准之設施

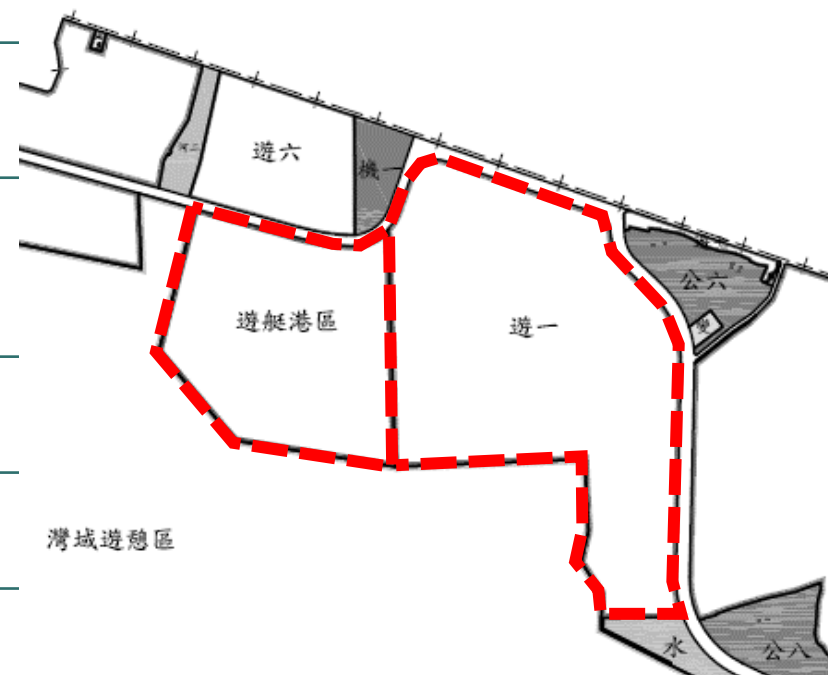


可發展陸、海、空、時空等4D感官體驗

[illegible]

遊一區及遊艇港區 | 招商條件說明 (1/3)

法源	「促進民間參與公共建設法」、「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」及相關法令規定
民間興辦方式	興建-營運-移轉 註：BOT+ROT+OT (自由組合規劃)
公共建設目的	基地範圍內已建設部分觀光遊憩設施，具備住宿、餐飲、購物或休閒等功能，並有部分基地尚待開發，申請人可就已建設完成之量體或未開發之基地發揮業界創意，打造為 國際級休閒觀光景點
契約期間	用地完成點交日起算 50年 (興建期 + 營運期)
興建期	用地完成點交日起算不得超過 10年 (得分期分區開發)
開發面積	遊一區：全基地開發 遊艇港區：最小投資面積為50%以上(含)開發
最低投資金額	不得低於新臺幣11億元
聘用	優先聘用20% 設籍於屏東縣 東港鎮及林邊鄉 當地居民
環境影響評估	申請人可逕至環境部網站公開資訊查詢相關環說書原規定及變更內容



遊一區及遊艇港區 | 招商條件說明 (2/3)

土地租金	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								
開發權利金	■ 不得低於新臺幣1.2億元 ■ 分5期繳付： ➤ 第一期：投資契約簽訂日前5日之前，繳付開發權利金總額20% ➤ 第二期：投資契約簽訂滿1年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第三期：投資契約簽訂滿2年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第四期：投資契約簽訂滿3年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第五期：投資契約簽訂滿4年後10日內，繳付剩餘開發權利金								
營運變動權利金	■ 每年依營運本案所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算： <table border="1"> <thead> <tr> <th>當年度營業收入</th><th>由申請人填寫權利金報價單</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20億以下</td><td>填寫比例不得低於1% (含)</td></tr> <tr> <td>20億~26億</td><td>填寫比例不得低於1% (含)</td></tr> <tr> <td>26億以上</td><td>填寫比例應超過1 %</td></tr> </tbody> </table>	當年度營業收入	由申請人填寫權利金報價單	20億以下	填寫比例不得低於1% (含)	20億~26億	填寫比例不得低於1% (含)	26億以上	填寫比例應超過1 %
當年度營業收入	由申請人填寫權利金報價單								
20億以下	填寫比例不得低於1% (含)								
20億~26億	填寫比例不得低於1% (含)								
26億以上	填寫比例應超過1 %								

遊一區及遊艇港區 | 招商條件說明 (3/3)

申請人得以**單一法人**或**合作聯盟**申請參與，並**均應成立專案公司簽約**

申請階段	單一法人	合作聯盟
基本資格	本國公司 或 外國公司且須於我國辦理分公司登記	■ 本國公司 或 外國公司且須於我國辦理分公司登記 ■ 由5家(含)以下之法人組成，其成員應包括1家授權代表 ■ 應出具合作聯盟協議書及合作聯盟授權書
財務能力	■ 實收資本額不低於新臺幣5億元 (有限公司則為資本總額)	■ 授權代表實收資本額不低於新臺幣3億元 (有限公司則為資本總額) ■ 全體成員總和實收資本額不低於新臺幣5億元
	■ 最近3年內 (若成立未滿3年者，則為成立後所有年度) 無退票紀錄及無重大喪失債信之情事 ■ 依法繳納營業稅及營利事業所得稅 ■ 保險業者，其最近一年資本適足率不低於200%	
技術能力	■ 至少1家具實際興建或營運遊艇、旅館、百貨商場或餐飲設施及所提實際興建或營運等觀光遊憩設施之經驗 ■ 得以具有同等營運實績之協力廠商替代之 (應提出協力廠商合作意願書)	
設立 專案公司 簽約	發起人應 自行認足第一次發行股份	■ 合作聯盟各成員均應為民間機構之發起人並認足第一次發行股份 ■ 授權代表對民間機構之持股比率不得低於51%；剩餘股份由其餘成員認足

2

各促參案介紹

1. 遊一區+遊艇港區

2. 遊二區

3. 遊三區

遊二區 | 聯絡資訊

執行
機關

大鵬灣國家風景區管理處

■ 聯繫窗口：周文議

■ 電話：08-8338100 # 134

招商
顧問

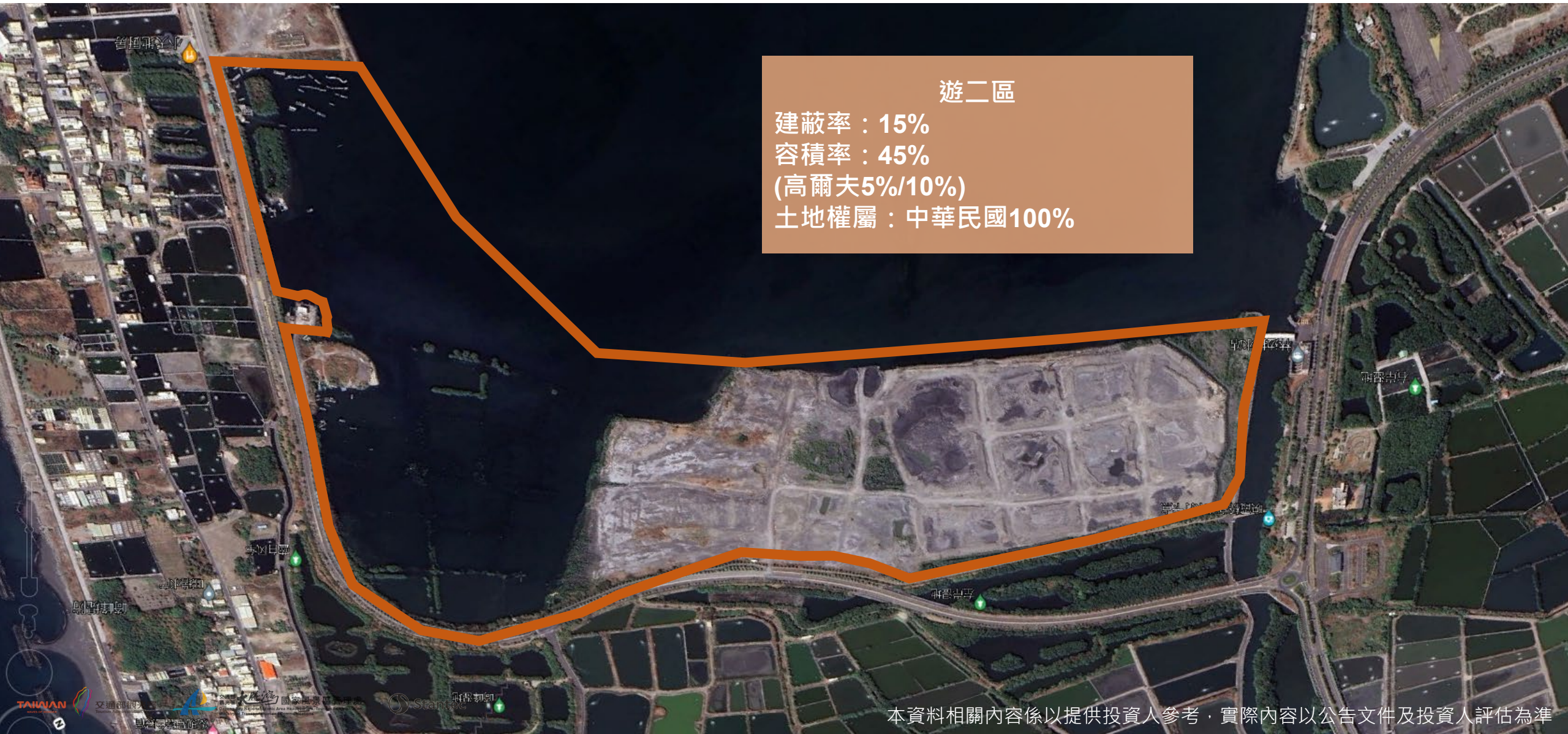
美商傑明公司

■ 聯繫窗口：簡楷翰

■ 電話：02- 8712 3866 分機121



總面積約52.01公頃，現況為浚渫土方回填區及部分水域



遊二區

建蔽率：15%

容積率：45%

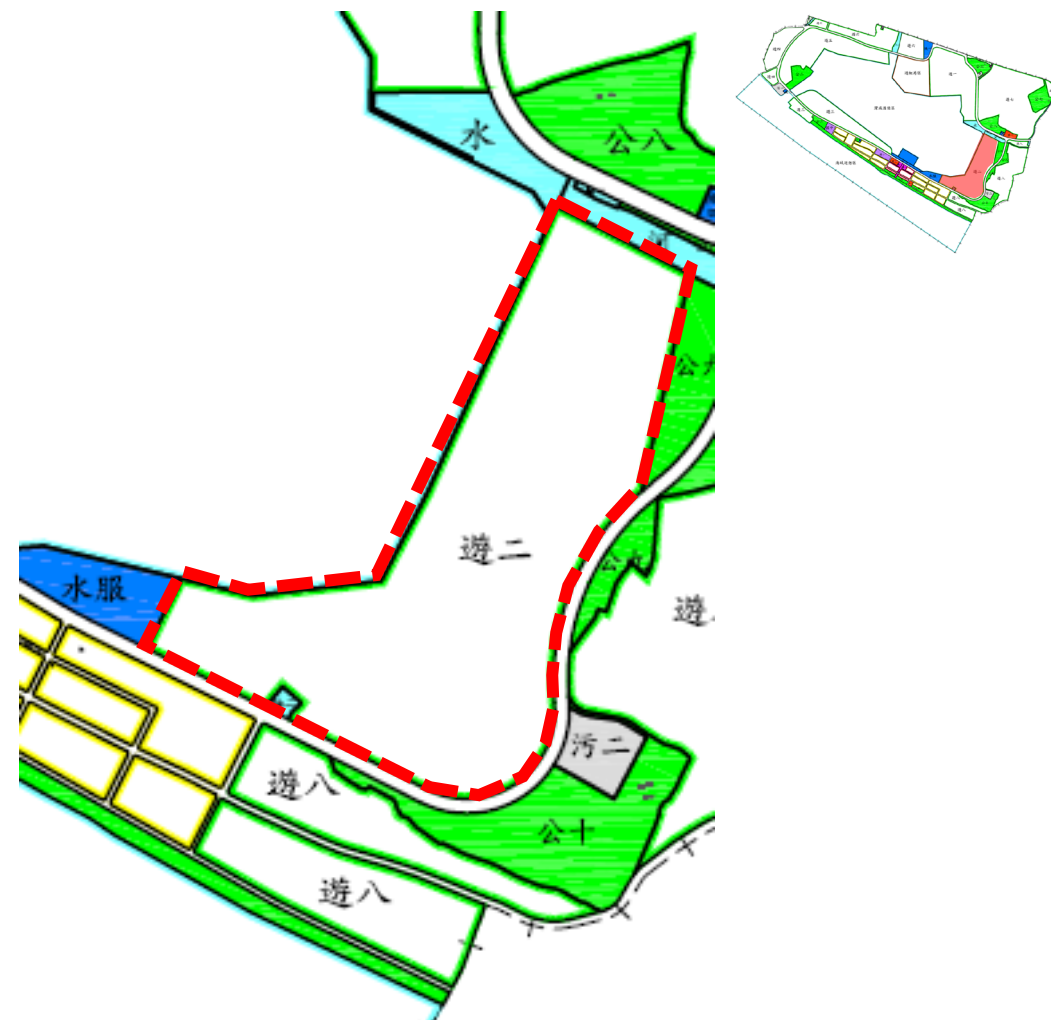
(高爾夫5%/10%)

土地權屬：中華民國100%

土地使用項目多元，遊二區得設置高爾夫

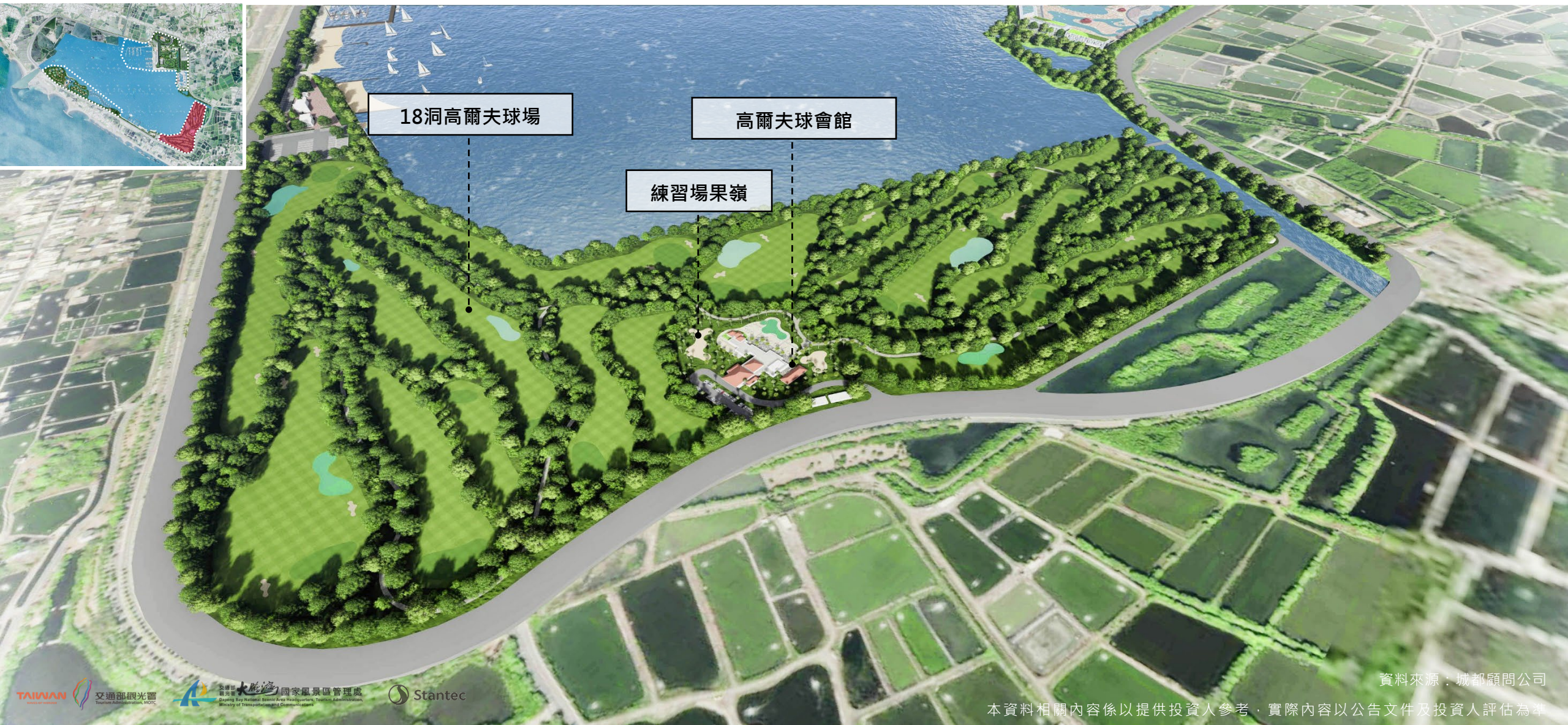
容許使用項目

使用分區	遊憩區
容許使用項目	1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. 生態體系、環境保護綠化及解說設施 7. 特產及商品展售設施 8. 休閒運動設施 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施 11. 交通服務設施 (含碼頭、加油站等設施) 12. 高爾夫球場 (限遊二遊憩區) 13. 其他經中央觀光主管機關核准之設施



臺灣唯一18洞海景高爾夫球場

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人評估為準



資料來源：城都顧問公司

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人評估為準

遊二區 | 招商條件說明 (1/3)

法源	「促進民間參與公共建設法」、「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」及相關法令規定
民間興辦方式	新建-營運-移轉 註：BOT
公共建設目的	遊二區位處大鵬灣灣域東側，面積約52公頃，是觀賞大鵬灣落日絕佳的場域，濱灣海域生態豐富，期能透過建設高爾夫球場、住宿、餐飲、購物、文化展示、休閒運動設施等機能，與建構優質景觀環境，提供遊客高品質遊憩服務。
契約期間	自用地完成點交日起算 54年 (興建期 + 營運期)
興建期	自用地完成點交日起算不得超過 9年 (得分期分區開發)
開發面積	全基地開發
最低投資金額	不得低於新臺幣 40億元
聘用	優先聘用20% 設籍於屏東縣 東港鎮及林邊鄉 當地居民
環境影響評估	■ 環境影響評估規劃於契約簽約日起4年內完成 ■ 依據「大鵬灣國家風景區BOT開發計畫環境影響說明書，」遊二區應另案環評

遊二區 | 招商條件說明 (2/3)

土地租金	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								
開發權利金	■ 不得低於新臺幣9,000萬元 ■ 分5期繳付： ➤ 第一期：投資契約簽訂日前5日之前，繳付開發權利金總額20% ➤ 第二期：投資契約簽訂滿1年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第三期：投資契約簽訂滿2年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第四期：投資契約簽訂滿3年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第五期：投資契約簽訂滿4年後10日內，繳付剩餘開發權利金								
營運變動權利金	■ 每年依營運本案所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算： <table border="1"> <thead> <tr> <th>當年度營業收入</th><th>由申請人填寫權利金報價單</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8億以下</td><td>填寫比例不得低於1%(含)</td></tr> <tr> <td>8億~11億</td><td>填寫比例不得低於1%(含)</td></tr> <tr> <td>11億以上</td><td>填寫比例應超過1%</td></tr> </tbody> </table>	當年度營業收入	由申請人填寫權利金報價單	8億以下	填寫比例不得低於1%(含)	8億~11億	填寫比例不得低於1%(含)	11億以上	填寫比例應超過1%
當年度營業收入	由申請人填寫權利金報價單								
8億以下	填寫比例不得低於1%(含)								
8億~11億	填寫比例不得低於1%(含)								
11億以上	填寫比例應超過1%								

遊二區 | 招商條件說明 (3/3)

申請人得以**單一法人**或**合作聯盟**申請參與，並**均應成立專案公司簽約**

申請階段	單一法人	合作聯盟
基本資格	本國公司或 外國公司且須於我國辦理分公司登記	■ 本國公司或 外國公司且須於我國辦理分公司登記 ■ 由5家(含)以下之法人共同合作方式組成，其成員應包括1家授權代表法人 ■ 應出具合作聯盟協議書及合作聯盟授權書
財務能力	■ 實收資本額不低於新臺幣10億元 ■ 最近3年內(若成立未滿3年者，則為成立後所有年度)無退票紀錄及無重大喪失債信之情事 ■ 依法繳納營業稅及營利事業所得稅 ■ 總負債金額不超過權益四倍 ■ 申請人為保險業時，其最近一年之資本適足率不低於200%	■ 授權代表之實收資本額不低於新臺幣5億元 ■ 全體成員之實收資本額總和不低於新臺幣10億元
技術能力	■ 至少1家應具備實際興建或營運高爾夫球場、觀光旅館、旅館、百貨商場或餐飲設施及所提實際興建或營運項目等觀光遊憩設施之經驗 ■ 得以具有同等營運實績之協力廠商替代之(應提出協力廠商合作意願書)	
設立新專案公司簽約	申請人應 自行認足第一次發行股份	■ 合作聯盟申請人各成員均應為民間機構之發起人，並認足第一次發行股份 ■ 其授權代表對民間機構之持股比率不得低於51%；剩餘股份由其餘成員認足

2

各促參案介紹

1. 遊一區+遊艇港區

2. 遊二區

3. 遊三區

遊三區 | 聯絡資訊

執行
機關

大鵬灣國家風景區管理處

■ 聯繫窗口：陳虹琪

■ 電話：08-8338100 # 133

招商
顧問

城都顧問公司

■ 聯繫窗口：李副理

■ 電話：07-2696068 #24



約42.37公頃，現況為空地或臨時停車場使用，並含部分水域

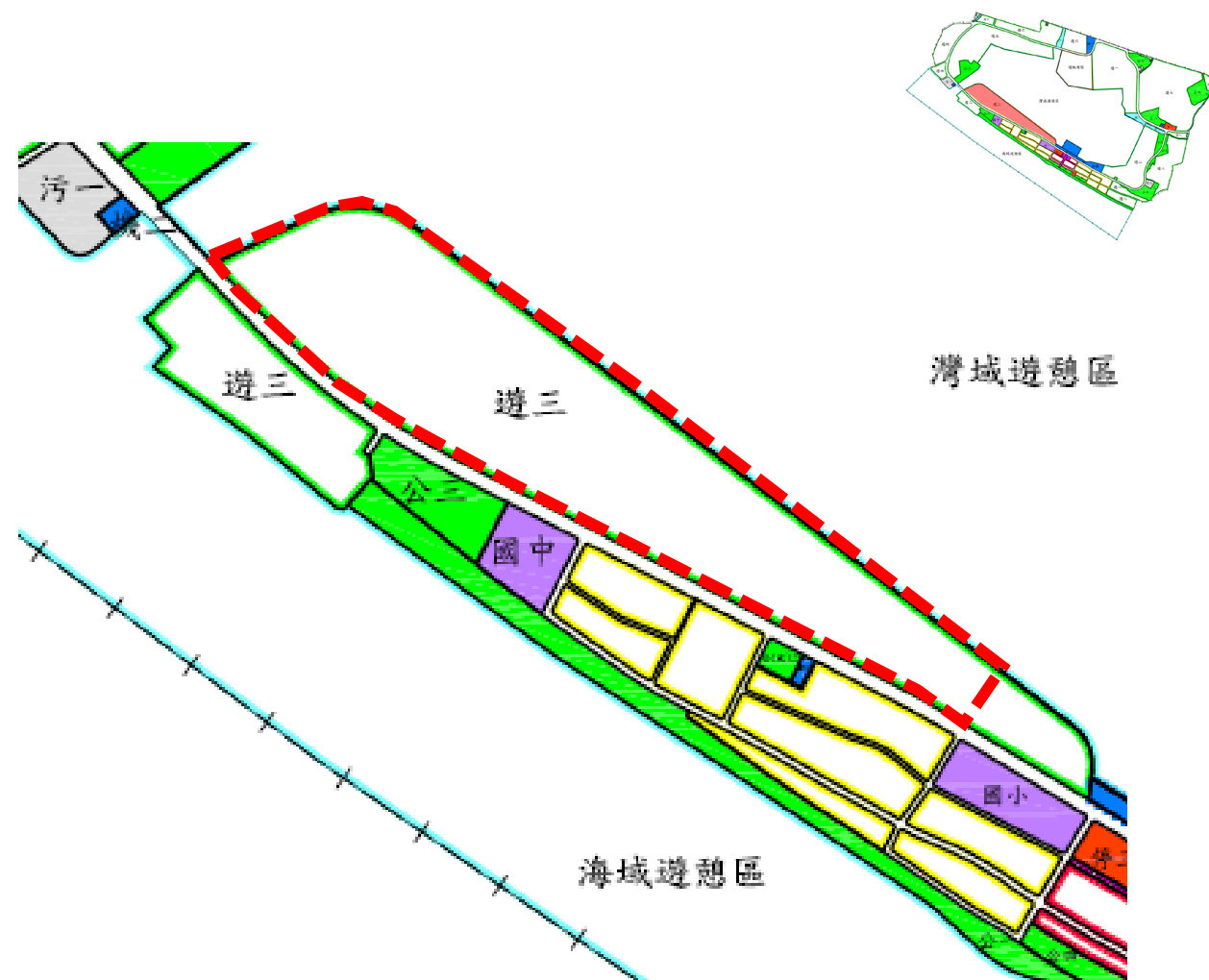


範圍	面積 (公頃)	比例
陸域	27.84	66%
水域	14.53	34%
總面積	42.37	100%

土地使用項目多元，有利於廠商自由規劃

容許使用項目

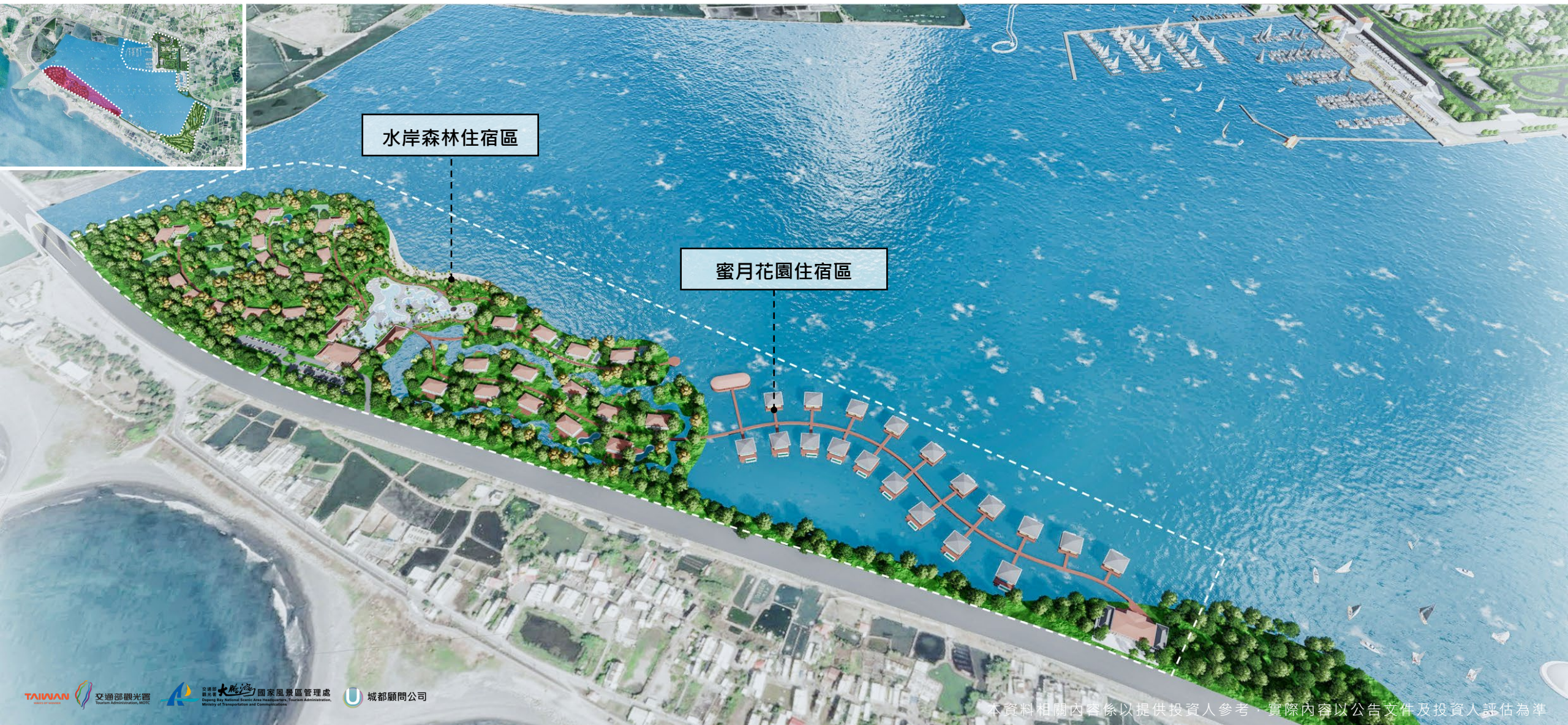
使用分區	遊憩區
容許使用項目	1. 室內遊憩設施
	2. 戶外遊憩設施
	3. 水岸遊憩設施
	4. 管理服務及會議設施
	5. 文化史蹟保存或展示設施
	6. 生態體系、環境保護綠化及解說設施
	7. 特產及商品展售設施
	8. 休閒運動設施
	9. 旅遊住宿設施
	10. 餐飲及購物設施
	11. 交通服務設施 (含碼頭、加油站等設施)
	12. 高爾夫球場 (限遊二遊憩區)
	13. 其他經中央觀光主管機關核准之設施



遊三區 _ 規劃構想

水陸國際級渡假村

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人評估為準



遊三區 | 招商條件說明 (1/3)

法源	「促進民間參與公共建設法」、「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」及相關法令規定
民間興辦方式	新建-營運-移轉 註：BOT
公共建設目的	藉由深化海灣渡假之獨特性，整體以國際級海灣villa渡假區做為發展潛力，建設具住宿、餐飲、購物或休閒設施等項目，期能吸引國際旅客到訪
契約期間	用地完成點交日起算 50年 (興建期 + 營運期)
興建期	用地完成點交日起算不得超過 10年 (得分期分區開發)
開發面積	全基地開發
最低投資金額	不得低於新臺幣13億元
聘用	優先聘用20% 設籍於屏東縣 東港鎮及林邊鄉 當地居民
環境影響評估	■ 環境影響評估應於契約簽約日起4年內完成 ■ 申請人可逕至環境部網站公開資訊查詢相關環說書原規定及變更內容

遊三區 | 招商條件說明 (2/3)

土地租金	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								
開發權利金	■ 不得低於新臺幣1億元 ■ 分5期繳付： ➤ 第一期：投資契約簽訂日前5日之前，繳付開發權利金總額10% ➤ 第二期：投資契約簽訂滿1年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第三期：投資契約簽訂滿2年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第四期：投資契約簽訂滿3年後10日內，繳付開發權利金總額20% ➤ 第五期：投資契約簽訂滿4年後10日內，繳付剩餘開發權利金								
營運變動權利金	■ 每年依營運本案所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算： <table border="1"> <thead> <tr> <th>當年度營業收入</th><th>由申請人填寫權利金報價單</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23億以下</td><td>填寫比例不得低於1% (含)</td></tr> <tr> <td>23億~28億</td><td>填寫比例不得低於1% (含)</td></tr> <tr> <td>28億以上</td><td>填寫比例應超過1 %</td></tr> </tbody> </table>	當年度營業收入	由申請人填寫權利金報價單	23億以下	填寫比例不得低於 1% (含)	23億~28億	填寫比例不得低於 1% (含)	28億以上	填寫比例應超過 1 %
當年度營業收入	由申請人填寫權利金報價單								
23億以下	填寫比例不得低於 1% (含)								
23億~28億	填寫比例不得低於 1% (含)								
28億以上	填寫比例應超過 1 %								

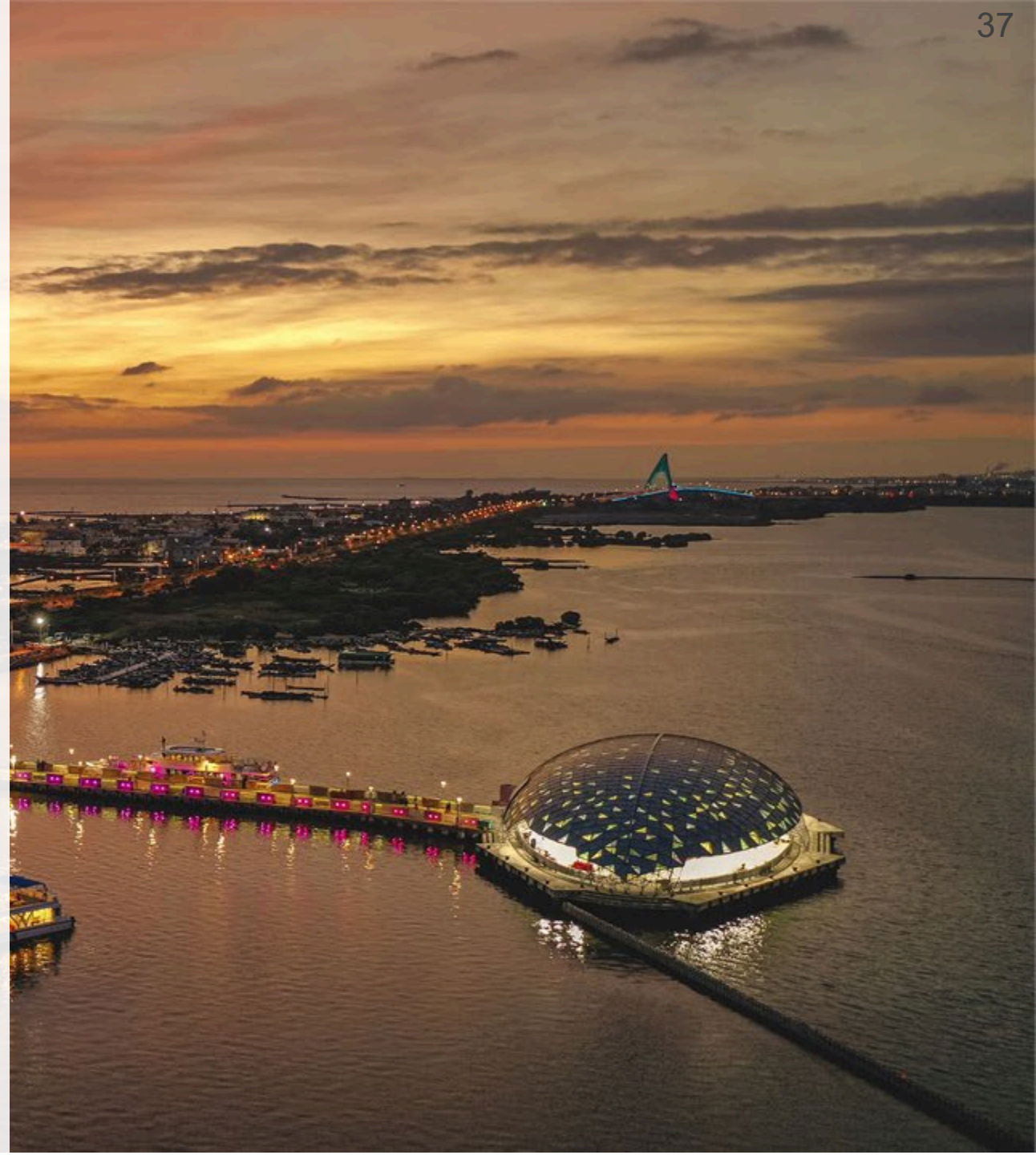
遊三區 | 招商條件說明 (3/3)

申請人得以**單一法人**或**合作聯盟**申請參與，並均應成立專案公司簽約

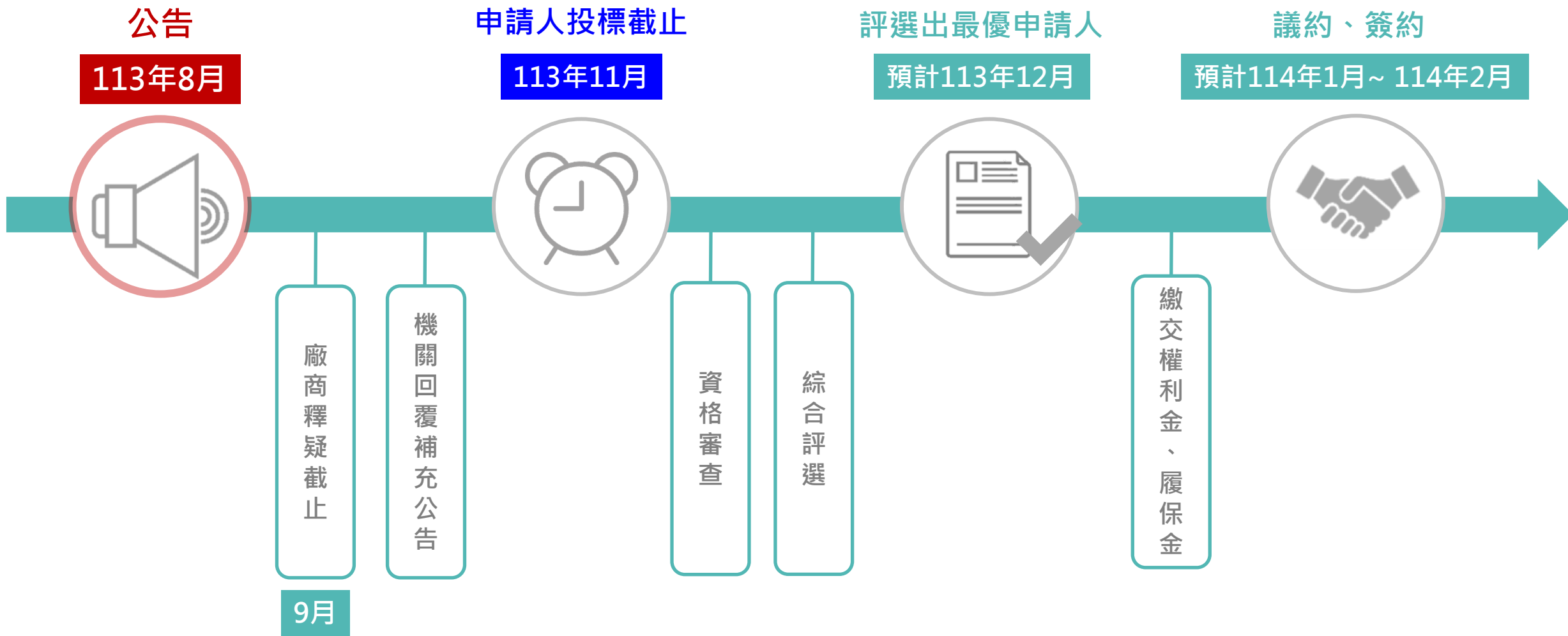
申請階段	單一法人	合作聯盟
基本資格	本國公司 或 外國公司且須於我國辦理分公司登記	■ 本國公司 或 外國公司且須於我國辦理分公司登記 ■ 由5家(含)以下之法人組成，其成員應包括1家授權代表 ■ 應出具合作聯盟協議書及合作聯盟授權書
財務能力	■ 實收資本額不低於新臺幣5億元 (有限公司則為資本總額)	■ 授權代表實收資本額不低於新臺幣3億元 (有限公司則為資本總額) ■ 全體成員總和實收資本額不低於新臺幣5億元
	■ 最近3年內 (若成立未滿3年者，則為成立後所有年度) 無退票紀錄及無重大喪失債信之情事 ■ 依法繳納營業稅及營利事業所得稅 ■ 保險業者，其最近一年資本適足率不低於200%	
技術能力	■ 至少1家具實際興建或營運旅館、百貨商場或餐飲設施及所提實際興建或營運等觀光遊憩設施之經驗 ■ 得以具有同等營運實績之協力廠商替代之 (應提出協力廠商合作意願書)	
設立 新專案公司 簽約	發起人應 自行認足第一次發行股份	■ 合作聯盟各成員均應為民間機構之發起人並認足第一次發行股份 ■ 授權代表對民間機構之持股比率不得低於51%；剩餘股份由其餘成員認足

3

招商期程規劃



預計辦理期程





遊一區及遊艇港區

遊三區

遊二區

招商專區



執行機關

聯絡 資訊	遊一區及遊艇港區	遊二區	遊三區
	■ 聯繫窗口：吳專員	■ 聯繫窗口：周文議	■ 聯繫窗口：陳虹琪
	■ 電話：08-8338100 # 132	■ 電話：08-8338100 # 134	■ 電話：08-8338100 # 133

招商顧問

城都顧問公司(遊一區+遊艇港區、遊三區)	美商傑明公司(遊二區)
■ 聯繫窗口：李副理	■ 聯繫窗口：簡楷翰
■ 電話：07-2696068 #24	■ 電話：02- 8712 3866 分機121