

# 「連江縣莒光鄉山海一家海館 OT 案前置作業」

## 公聽會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 4 月 22 日(星期三)下午 1：00

貳、會議地點：連江縣莒光鄉公所 3 樓會議室(連江縣莒光鄉青帆村 74 之 2 號)

參、主席：交通部觀光署馬祖國家景區管理處 洪處長志光

肆、出席人員：詳如簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、承攬廠商簡報：略

柒、會議意見紀錄（依發言順序紀錄）：

### 一、連江縣政府-劉性謙參議

1. 依據簡報第 15 頁，土地固定租金與定額權利金加總每年約 17 萬 5000 元，每年收入現階段預估約 1000 萬左右，3%經營權利金一年約收 30 萬元，之前南竿有做過類似專案，經營權利金是收 1%，莒光地區經營較為困難，可評估 3%是否過高。
2. 10 年投資部分，修繕是否可算投資額？建議界定投資項目與年限。

### 二、莒光鄉公所-陳禮樂鄉長

1. 海館 OT 案與山館 OT 案模式不太一樣，海館目前為空屋，經營者投入的資金至少要 1000 萬。

### 三、連江縣莒光鄉陳貽斌議員

1. 對於家庭式旅館部分可以用承租的方式租出去嗎？比如租給在地政府單位的工作者，是否會違反合約規定？
2. 海館目前為空屋，有無規範基本投資金額及標準，得標者是否必須準備哪些設備，有無投資基本門檻？

3. 三樓旅客服務中心，是由得標者還是馬管處提供相關服務？
4. 有關台電接電問題，已許久沒有施作，全案可執行時間約在何時？

#### **四、連江縣莒光鄉民代表會**

1. 莒光地區旅遊有淡旺季問題，五至七樓房型已具備隔間及廚房設備，性質為家庭式或長期使用，只作為短期使用是否會無法發揮設計價值，建議是否可在不違法旅宿法相關前提之下，可以在 OT 契約中明訂一些比例空間為中長期住宿使用，服務一些機關駐點人員及返鄉人口，提高淡季使用率、穩定營收。
2. 有保固期的問題嗎？因海館建物已有硬體設施生鏽，不確定能否使用，若後續有經營者承租此狀況要如何處理？

#### **五、珍珍食品店(現山館 OT 案經營廠商)**

1. 各樓層可營運空間，是否一定要按照規定，例如一樓一定要做賣場、二樓要做文創空間等，還是可按照經營者的想法變更？

#### **六、交通部觀光署馬祖國家風景區管理處回應：**

1. 海館 OT 案與山館 OT 案模式不同，海館為空屋，投資金額現階段評估為 1400 多萬，實際仍依經營業者的想法及投資方式，涉及商業與投資定位，例如後續走向為平價旅館、青年旅社或背包客棧等，投入成本有所不同，但仍需思考西莒未來客群，評估未來 10 年莒光遊客類型及來源。
2. 旅客服務中心原則上可由旅館本身櫃台提供服務，後續會再確認設置方式。
3. 房間以長租方式出租仍須釐清法務面、旅館管理等相關規定，以及評估是否影響觀光。
4. 最少投資金額會依實際評估後，訂定合理最少投資金額。

5. 整體作業期程部分，115 年已開始可行性評估，預計 115 年底前報部，約 116 年初同意後，開始進行招商說明會及相關作業，預計 116 年 3 月、4 月公告招商，若執行順利預計 116 年 10 月份可以營運。
6. 海館經過驗收、取得使用執照、通電以後，馬管處會與交通旅遊局辦理財產點交作業，並先把關各項設備，例如冷氣、水塔、馬達等，若有損壞會先進行維修，修繕後再交由馬管處進行招商，未來招商說明會中也會公告現況。
7. 海館後續各樓層經營項目規劃需參照都市計畫中市場用地規範，一至三樓經營項目在不違反市場用地容許使用規範下，可依經營者規畫進行調整，但須於投資計畫中明確說明。

#### **七、連江縣政府交通旅遊局回應：**

1. 海館使用執照已在審查及辦理，近期使照將會核發，另外電力送審及變電箱設置約在下半年進行，預計 115 年底配電完成，正式可使用時間約 116 年初。

#### **八、新碩工程顧問公司回應：**

1. 房間部分是否可採用長租方式執行以及長租最長出租期限，仍須在法務方面確認。
2. 住宿收入部分在財務試算中，有分淡旺季不同住宿率之收入，住宿率在估算中有比目前實際住宿率平均值高，因為在促參案中仍希望未來經營廠商能增加宣傳量，以提升住房率並增加收入。

**捌、散會：下午 2 時 30 分**

玖、會議照片：



壹拾、簽到簿：

「連江縣莒光鄉山海一家海館 OT 案前置作業」公聽會

簽到表

時間：115 年 4 月 22 日(星期三)下午 13：00

地點：連江縣莒光鄉公所 3 樓會議室(連江縣莒光鄉青帆村 74 之 2 號)

主辦機關：交通部觀光署馬祖國家風景區管理處

承辦廠商：新碩工程顧問有限公司

單位	簽到
交通部觀光署馬祖國家風景區管理處	賴恩亨 黃偉元 張文政
新碩工程顧問有限公司	周志豪 楊管茹 朱品柔
連江縣馬祖日報社	朱幸偉
連江縣莒光鄉民代表會	陳飛訊 陳修宇 史豐彬
莒光鄉青帆社區發展協會	

「連江縣莒光鄉山海一家海館 OT 案前置作業」公聽會

簽到表

時間：115 年 4 月 22 日(星期三)下午 13：00

地點：連江縣莒光鄉公所 3 樓會議室(連江縣莒光鄉青帆村 74 之 2 號)

主辦機關：交通部觀光署馬祖國家風景區管理處

承辦廠商：新碩工程顧問有限公司

單位	簽到
連江縣議會	陳怡斌
三項營造	陳怡斌
莒光鄉公所	曹宜忠 陳金平 許子凱 陳怡斌
縣府	劉以謙 邱景蕙 翁舒堃



# 連江縣莒光鄉山海一家海館OT案前置作業 公聽會

時間：115年4月22日

主辦單位：交通部觀光署馬祖國家風景區管理處

承辦廠商：新碩工程顧問有限公司



時間	流程
13 : 00~13 : 15	報到、領取資料
13 : 15~13 : 25	說明公聽會流程 介紹長官、來賓
13 : 25~13 : 35	主席致詞 (交通部觀光署馬祖國家風景區管理處)
13 : 35~13 : 45	本案簡報說明 (新碩工程顧問有限公司)
13 : 45~14 : 30	意見交流
14 : 30	賦歸

山海一家海館依促參法相關規定辦理委外營運，期能引入民間參與投資，帶動莒光地區觀光發展。

透過辦理公聽會蒐集各方意見，作為後續規畫辦理之依據及參考。



## ➤ 計畫緣起

馬祖地區自開放觀光後，觀光人次逐年增加，遊客成長幅度可觀，為能因應旅客成長幅度，並強化旅遊服務設施與品質，滿足旅客需求及增進公有財產有效利用，爰辦理本計畫。

## ➤ 計畫目標

連江縣莒光鄉山海一家海館服務設施營運移轉案（以下簡稱海館案）依據「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理招商、興建及營運，期能引入民間參與投資，**打造包含住宿、餐飲、會議、諮詢服務與資訊整合及相關附屬設施之綜合性場館**，以達到下列目的：

1. 促進公有財產有效再開發使用，以增進土地使用效益。
2. 提供地區就業機會，帶動馬祖經濟發展。
3. 改善旅客遊憩空間，提昇馬祖觀光產業之服務品質。
4. 打造馬祖國際旅遊特色品牌形象。



- ❑ 基地位於連江縣莒光鄉青帆村，步行約10分鐘即可到達山海一家山館，**基地正對面為莒光鄉聯合辦公大樓**，距離西莒青帆港碼頭約800公尺。
- ❑ 基地東側為莒光鄉公所；西側臨接青帆聚落；南側為莒光運動場；北側為青蕃境天后宮

## ➤ 預計委外經營範圍

1. 連江縣莒光鄉青帆段747、906-3、913-1號土地，面積合計409.11平方公尺（占地123.75坪），土地權屬為連江縣政府。
2. 土地使用分區與使用強度：使用分區為市場用地，建蔽率（80%）及容積率（320%、360%）。
3. 建造經費：1億2,838萬4,030元(工程契約1億1,568萬2,347元)。
4. 樓地板面積：1715.33平方公尺(約518.89坪)
5. 土地面積：408.85平方公尺(約123.68坪)。
6. 樓層數：7層。
7. 施工廠商：金湛營造有限公司。
8. 設計廠商：古爵誌建築師事務所。



## ➤ 預計委外經營範圍

1. 連江縣莒光鄉青帆段747、906-3、913-1號土地，面積合計409.11平方公尺（占地123.75坪），土地權屬為連江縣政府。
2. 1樓零售市場及活動廣場、2樓店舖及文創空間、3樓旅客服務中心及停車空間。
3. 房間數：4F套房6間(每間約9坪)、5F-7F旅館共9間(每間約18坪)。

連江縣莒光鄉山海一家海館土地清冊

編號	鄉鎮區	段名	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	所有權人	管理單位
1	連江縣 莒光鄉	青帆段	747	351.25	市場用地	連江縣政府	莒光鄉公所
2			906-3	56.6			連江縣政府
3			913-1	1.26			連江縣政府
總計				409.11	-	-	-



# 連江縣莒光鄉山海一家海館OT案前置作業

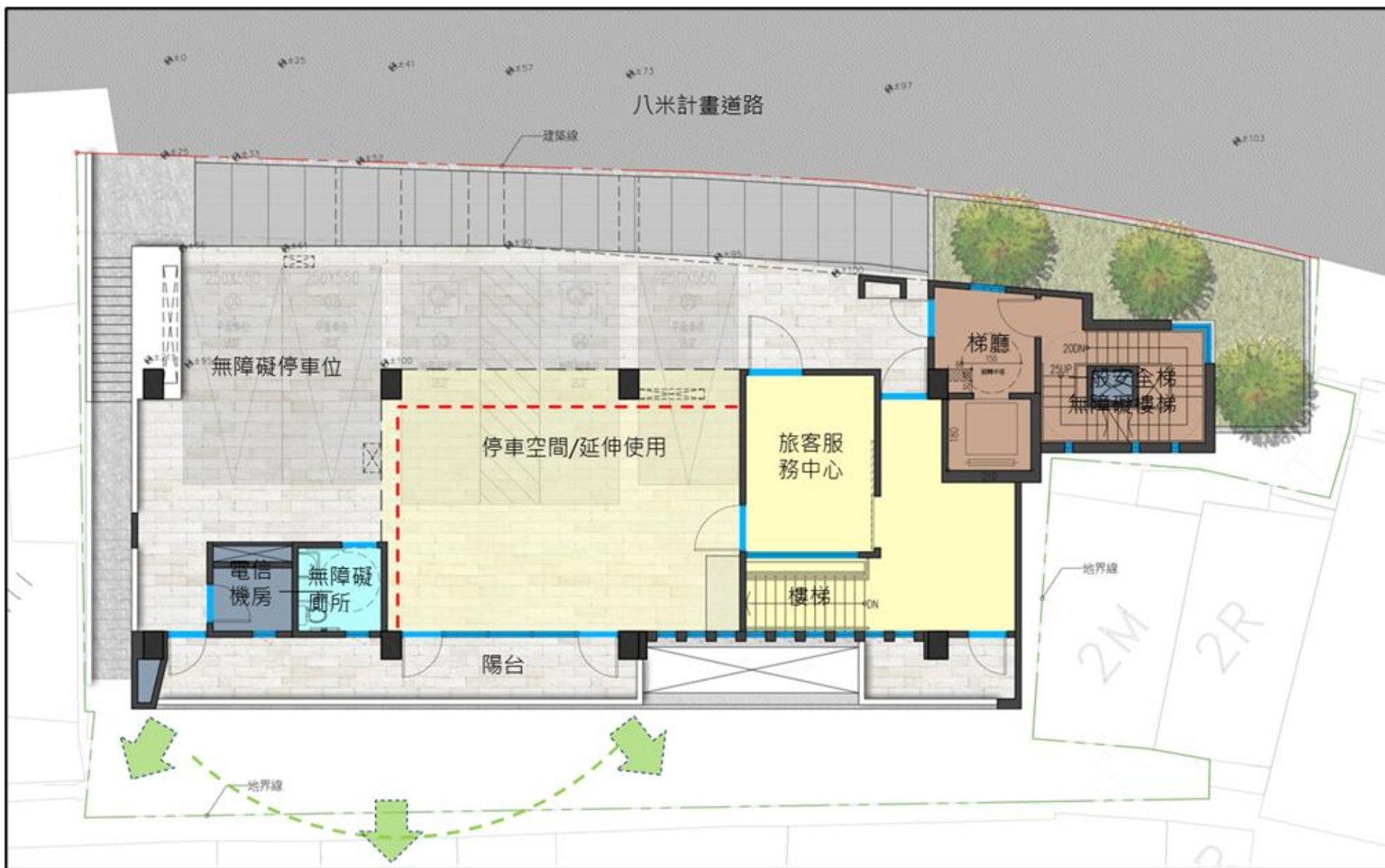


一樓平面配置圖



二樓平面配置圖

# 連江縣莒光鄉山海一家海館OT案前置作業



三樓平面配置圖



四樓平面配置圖

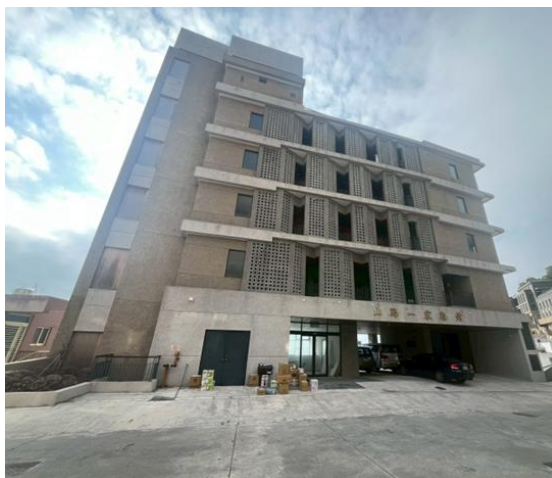


五至七樓平面配置圖

海館外觀照片



海館正面外部照片



4F套房式旅館外部廊道



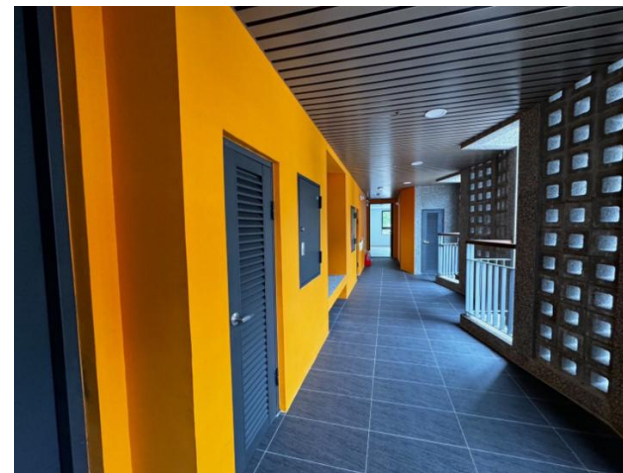
海館2F外部走廊



海館後方一樓外部照片



5F-7F家庭式旅館外部廊道



- 海館一樓至三樓規劃為公共空間，可做為店鋪出租、活動廣場、旅遊服務區等使用，現階段內部空間皆完工，並配有基本水電及空調，電表間位於二樓，空間皆尚未隔間，後續仍須依經營規劃及需求進行隔間及裝修。

海館1F內部



海館2F內部



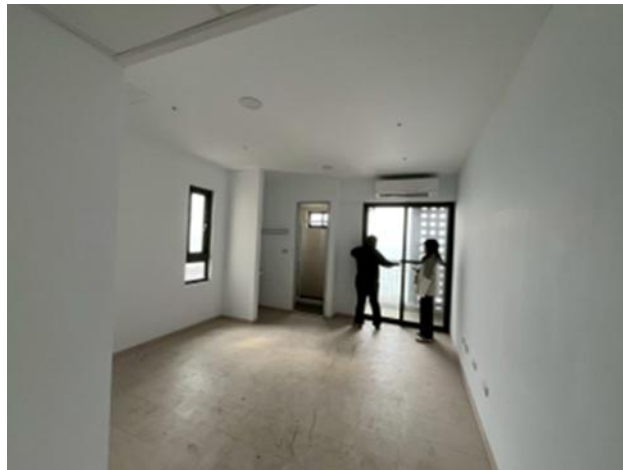
海館3F內部



# 連江縣莒光鄉山海一家海館OT案前置作業-房間內部照片

- 海館四樓為套房式旅館共6間，其中一間為無障礙客房。
- 五至七樓為家庭式旅館，每層樓各3間，共9間。
- 建物房間數共15間，皆配有基本水電、衛浴設備及空調，家庭式旅館亦配有基本隔間及廚房設備。

套房式旅館房間內部空間



基本衛浴設施

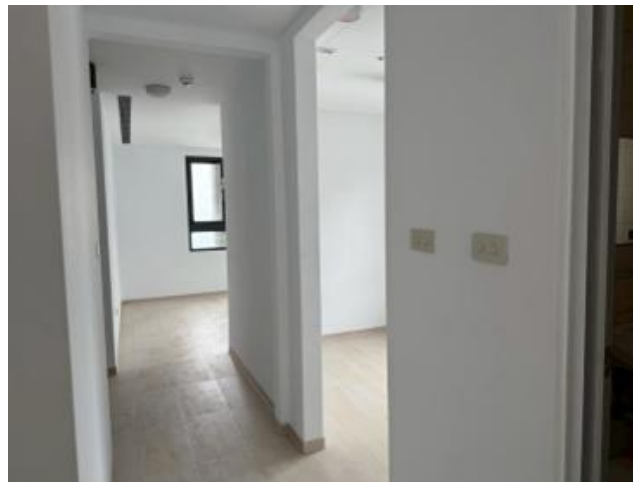


4F無障礙客房

4F無障礙客房衛浴設施



家庭式旅館內部(具基本隔間)



家庭式旅館廚房配備



## 各樓層可營運空間

樓層	說明	可出租空間
1樓	零售賣場及活動廣場	零售賣場5間
2樓	店舖及文創空間	店舖2間
3樓	停車空間、旅遊服務中心	無
4樓	套房式旅館	6間
5樓	家庭式旅館	3間
6樓	家庭式旅館	3間
7樓	家庭式旅館	3間

## ➤ 未來規劃營運方式

山海一家海館未來將係依據促進民間參與公共建設法第6條之1條規定，機關辦理民間參與政府規畫之公共建設前，應進行可行性評估及舉行公聽會，促參法施行細則27條規範可行性評估及公聽會相關作業。係規劃採用促參模式，建議委外經營 10 年+後續擴充5年。

## ➤ 權利金

### 每年權利金

土地固定租金：每年 75,000 元。

定額權利金：每年 100,000 元。

經營權利金：按年度營業收入總額之 3% 計收。

## 山海一家海館財務試算表

預計綜合損益表											
項目\年期	第1年 (116年)	第2年 (117年)	第3年 (118年)	第4年 (119年)	第5年 (120年)	第6年 (121年)	第7年 (122年)	第8年 (123年)	第9年 (124年)	第10年 (125年)	10年合計
一、營業收入											
旅館經營收入	10,087,444	10,218,581	10,351,422	10,485,991	10,622,308	10,760,398	10,900,284	11,041,987	11,185,533	11,330,945	106,984,893
店舖租金收入	237,042	240,124	243,245	246,408	249,611	252,856	256,143	259,473	262,846	266,263	2,514,011
<b>營收總計 (A)</b>	<b>10,324,486</b>	<b>10,458,705</b>	<b>10,594,667</b>	<b>10,732,399</b>	<b>10,871,919</b>	<b>11,013,254</b>	<b>11,156,427</b>	<b>11,301,460</b>	<b>11,448,379</b>	<b>11,597,208</b>	<b>109,498,904</b>
二、營業成本與費用											
權利金與租金	484,735	488,761	492,840	496,972	501,158	505,398	509,693	514,044	518,451	522,916	5,034,968
人事/水電/宣傳費	6,556,839	6,642,078	6,728,425	6,815,915	6,904,522	6,994,281	7,085,206	7,177,314	7,270,619	7,365,137	69,540,336
營運保險費	405,200	410,468	415,804	421,209	426,685	432,232	437,851	443,543	449,309	455,150	4,297,451
裝修及設備攤提	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	14,664,000
<b>成本費用總計 (B)</b>	<b>8,913,174</b>	<b>9,007,707</b>	<b>9,103,469</b>	<b>9,200,496</b>	<b>9,298,765</b>	<b>9,398,311</b>	<b>9,499,150</b>	<b>9,601,301</b>	<b>9,704,779</b>	<b>9,809,603</b>	<b>93,536,755</b>
三、淨利計算											
<b>稅前淨利 (A) - (B)</b>	<b>1,411,312</b>	<b>1,450,998</b>	<b>1,491,198</b>	<b>1,531,903</b>	<b>1,573,154</b>	<b>1,614,943</b>	<b>1,657,277</b>	<b>1,700,159</b>	<b>1,743,600</b>	<b>1,787,605</b>	<b>15,962,149</b>
營利事業所得稅 (20%)	282,262	290,200	298,240	306,381	314,631	322,989	331,455	340,032	348,720	357,521	3,192,431
<b>稅後淨利</b>	<b>1,129,050</b>	<b>1,160,798</b>	<b>1,192,958</b>	<b>1,225,522</b>	<b>1,258,523</b>	<b>1,291,954</b>	<b>1,325,822</b>	<b>1,360,127</b>	<b>1,394,880</b>	<b>1,430,084</b>	<b>12,769,718</b>

## 山海一家海館預計現金流量表

預計現金流量表												
項目 \ 年期	投入期 (第0年)	第1年 (116年)	第2年 (117年)	第3年 (118年)	第4年 (119年)	第5年 (120年)	第6年 (121年)	第7年 (122年)	第8年 (123年)	第9年 (124年)	第10年 (125年)	10年合計
<b>一、營業活動之現金流量</b>												
本期稅後淨利		1,129,050	1,160,798	1,192,958	1,225,522	1,258,523	1,291,954	1,325,822	1,360,127	1,394,880	1,430,084	12,769,718
加：裝修及設備攤提		1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	1,466,400	14,664,000
<b>營業活動淨現金流入 (A)</b>		<b>2,595,450</b>	<b>2,627,198</b>	<b>2,659,358</b>	<b>2,691,922</b>	<b>2,724,923</b>	<b>2,758,354</b>	<b>2,792,222</b>	<b>2,826,527</b>	<b>2,861,280</b>	<b>2,896,484</b>	<b>27,433,718</b>
<b>二、投資活動之現金流量</b>												
初始裝修及設備支出	-14,664,000											-14,664,000
<b>投資活動淨現金流出 (B)</b>	<b>-14,664,000</b>											<b>-14,664,000</b>
<b>三、本期現金淨流量 (A)+(B)</b>	<b>-14,664,000</b>	<b>2,595,450</b>	<b>2,627,198</b>	<b>2,659,358</b>	<b>2,691,922</b>	<b>2,724,923</b>	<b>2,758,354</b>	<b>2,792,222</b>	<b>2,826,527</b>	<b>2,861,280</b>	<b>2,896,484</b>	<b>12,769,718</b>
<b>四、累計現金流量</b>	<b>-14,664,000</b>	<b>-12,068,550</b>	<b>-9,441,352</b>	<b>-6,781,994</b>	<b>-4,090,072</b>	<b>-1,365,149</b>	<b>1,393,205</b>	<b>4,185,427</b>	<b>7,011,954</b>	<b>9,873,234</b>	<b>12,769,718</b>	

## 自償能力 (SLR) 現值折算

本計畫採用計畫折現率  $r = 5.25\%$ ，將營運期 10 年之「現金流入合計 (A)」折算為第 0 年現值。其推導過程如下表：

現值折算表

營運年期	現金流入合計 (A)	折現因子 (5.25%)	現值 (PV) 結果
第 1 年	2,595,450	0.9501	2,465,986
第 2 年	2,627,198	0.9027	2,371,607
第 3 年	2,659,358	0.8577	2,280,883
第 4 年	2,691,922	0.8149	2,193,694
第 5 年	2,724,923	0.7743	2,109,836
第 6 年	2,758,354	0.7356	2,029,190
第 7 年	2,792,222	0.6989	1,951,623
第 8 年	2,826,527	0.6641	1,876,981
第 9 年	2,861,280	0.631	1,805,373
第 10 年	2,896,484	0.5995	1,736,492
合計	<b>27,433,718</b>	—	<b>20,642,865</b>

指標計算：依據折現結果，本計畫之自償率計算如下：

營運期現金流入現值總額：**20,642,865 元**

初期建設投資現值總額：**14,664,000 元**

自償率 (SLR) =  $20,642,865 / 14,664,000 = 140.77$

結論：具備實質自償性：本案自償率達

**140.77%**，顯示計畫產出之淨現金流量足以完全回收初始裝修建設投資成本。

還本年限合理：配合前述累計現金流量分析，本計畫於營運第 6 年達成現金流轉正，整體回收期約 5.5 年，財務風險在可控範圍內。

# 問題與討論