

連江縣南竿鄉下津沙據點(55 據點)委外經營案

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： 交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

提報時間： 111 年 04 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：

依促進民間參與公共建設法第 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：

本基地位處本縣南竿鄉西南側海濱，屬於雲台山區域，具備多元之重要文化景觀，亦位於本處與縣政府共同發展策略之大北海遊憩區動線上，深具旅遊發展潛力，本處於 103 年修繕完竣，期吸引具經營理想與能力的民間企業參與，創造下津沙據點（55 據點）遊憩景點之多元化旅遊服務。

##### 2. 現有設施使用狀況：

本案位於南竿鄉津仁步道上，名 55 據點，別名忠誠堡。據點入口左側立有一忠誠堡標語，與一個衛兵哨，據點為一個大型的半地下掩體設施，內有中山室、槍械室、寢室、觀察哨，觀察哨有一通往海邊的步道，有三處槍陣地。為提高遊客休憩服務品質，本處於 103 年度辦理建物修繕工程，以提升建物空間之旅遊服務功能。104 年辦理委外招商，由東方明珠飯店經營管理，提供住宿及餐飲零售等服務，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) 減輕政府財政負擔，增進設施經營效能。

(3) 提供遊客舒適之休憩空間，增進當地觀光消費。

##### 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撥用及使用目的。

(三) 小結：

1. 本基地位處本縣南竿鄉西南側海濱，屬於雲台山區域，具備多元之重要文化景觀，亦位於本處與縣政府共同發展策略之大北海遊憩區動線上，深具旅遊發展潛力。
2. 囿於管理人力不足，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。減少本處在經營管理上的管理維護費用及建設成本的支出。營運後可提供遊客及當地居民更多樣的住宿、餐飲輕食及商品零售活動選擇，並提供當地居民工作機會。
3. 馬祖南竿地區現有遊憩服務設施已具一定規模，本處參考近年來蒞馬遊客資料分析，108年赴馬祖旅遊累計人次為21.9萬人；109年成長至22.5萬人，本案期藉由民間資源與活力經營，滿足遊客多樣化需求，吸引當地旅遊投資商機。
4. 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，就馬祖南竿地區之環境現況、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，進而促進馬祖地區之經濟發展。

## 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：南竿島對外之交通工具除了船舶外，民國 92 年南竿機場開始營運後，增加空中交通運輸，對外交通也逐漸以空運為主，有利於南竿島發展觀光。從機場至本基地約為 20 分鐘。另自 111 年起增加高速快輪，解決馬祖霧季時之交通問題。

(2) 鄰近公共設施：李小石紀念公園、南竿遊客中心、北海坑道、大漢據點、鐵堡軍事文化景觀。

(3) 其他：鄰近津沙社區聚落及仁愛社區聚落。

#### 2. 周遭是否有類似設施

是 列出該設施名稱

(1) \_\_\_\_\_ (2) \_\_\_\_\_ (3) \_\_\_\_\_

否

3. 類似設施收費情形：住宿以背包客棧為主，每人每天之住宿費用為 900~1200 元，另餐飲以飲料、輕食為主，每人消費約 200 元。

#### 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：已有潛在投資廠商積極洽詢。)

2.  否(原因：\_\_\_\_\_)

(四) 小結：

本處參考近年來蒞馬遊客資料分析，遊客人數已突破 22 萬人規模，本基地具備多元之重要文化景觀，亦位於本處與縣政府共同發展策略之大北海遊憩區動線上，深具旅遊發展潛力與經營條件。

另本計畫區周邊具有多處重要文化景觀與聚落，亦有相當多的軍事文化區，包括津沙東營區、鐵堡軍事文化景觀、仁愛東營區、雲台山軍情館、鐵血碉堡及津仁戰備道等；另有津沙聚落、鐵板(仁愛)聚落等，且鄰近鐵板天后宮，本計畫區可說集結人文、軍事與歷史等重要景觀資源，然目前軍事文化景點均無整合與串聯，歷史故事分散未整合，因此藉由本計畫具備海灣與區域中間站之特色，作為旅行者停留驛站、細細品味區域的歷史、串接軍事歷史文化的饗宴。

<h3>三、法律可行性分析</h3>
<p>法規分析應包含中央法規與地方單行規定</p>
<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、建築物室內裝修管理辦法</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>(四)其他法類</p> <p>法令名稱：_____</p> <p><input type="checkbox"/>有限制 <input type="checkbox"/>無限制</p>

限制（或待澄清）內容：\_\_\_\_\_

解決建議：\_\_\_\_\_

(五)小結：

1. 土地使用：本基地位於連江縣南竿鄉西南側海濱，土地使用與用地編定，為風景區之遊憩用地，土地、建物屬本處管有，使用用途與本案委託營運目的合用，產權及地用均將具適法性基礎。
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1項第7款之規定。
3. 民間機構參與方式：本計畫區內建物為本處管有，未來允許民間機構於建築部分空間進行內部裝潢等工程，擬提報並經核准由民間機構向本處租賃現有設施，整建後營運；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4款之規定。

## 四、財務可行性分析

(一) 民間營運成本(總計)： 196.2 (萬元/第一年) (1~8 項總和)

1. 初期投資成本攤提： 15 (萬元/第一年)

(1) 初期投資成本： 150 (萬元)

(2) 攤提年限： 10 年

(3) 年利率：     %

2. 人事費用： 81 (萬元/第一年)

【薪資結構假設】：

3.0 萬元/月 2 人(發放 13.5 個月)；     元/月     人

    萬元/月     人；     萬元/月     人

3. 業務費： 44.3 (萬元/第一年)

【細項假設】

水電費： 12.1 萬元/月(約占營收 6 %)

通信費： 0 萬元/月(約占營收 0 %)

保險費：     萬元/月(約占建築使用成本     %)

管銷及保險費： 20.1 萬元/月(約占營收 10 %)

其他業務費：

項目 維護費用 ； 12.1 萬元/月(約占營收 6 %)

項目     ；     元/月(約占營收     %)

4. 設施(備)維護費用： 0 (萬元/年)

(1) 建物：     萬元/年(約占建築成本     %)

(2) 大型設備：     萬元/年(約占設備成本     %)

5. 房地年租金： 0 (萬元/年)

(1) 土地租金： 0 (萬元/第一年)

a. 當期土地公告地價總值： 150.8 萬元

b.使用土地持分：100 %

(2)房屋租金：0 (萬元/年)

a.房屋課稅現值：        萬元

b. (委託經營面積/課稅面積)：         %

(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0 年需設備重置

(2)設備重置比率：0 %

(3)攤提年限：0 年

(4)年利率：         %

7.其他費用：55.9 (萬元/年)

【細項假設】

(1)項目進貨成本：46 萬元/年(約占營收22.91 %)

(2)固定權利金：7.2 (萬元/年)

(3)變動權利金：1.1 (萬元/年)

(4)地價稅：0.9 (萬元/年)

(5)房屋稅：0.7 (萬元/年)

8.管理費：0 (萬元/年)

計算費率：         %

(二) 民間總營運收入：201.9 (萬元/年) (1~3 項總和)

1. 設施營運收入：192.3 (萬元/年)

【細項假設】

項目住宿；項目      ；項目      ；項目      。

2. 附屬事業收入：9.6 (萬元/第一年)

【細項假設】

項目餐飲；項目      ；項目      ；

3. 其他收入：0 (萬元/年)

【細項假設】

項目      ；項目      ；項目      ；

(三) 民間營運稅前收益

【(二) - (一)] = 5.7 (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) (水電費、設施維護及清潔費)

3. 政府原營運收入：0 (萬元/年)

#### 4.建議：

本基地委由民間營運後，政府除可節省設施維護支出外，另有權利金之收入。本案推估民間營運成本 196.2（萬元/第一年），民間總營運收入 201.9（萬元/年），民間營運稅前收益 5.7（萬元/年），內部報酬率（IRR）10.29%，簽約後特許期間每年收取定額權利金為 7.2 萬元，營運權利金為年營業額 1%，據此，本案委由民間營運，於財務評估具有可行性。



說明：本案標的使用執照用途為住宿餐飲，為提供遊客服務使用，既有建物已完成，室內裝修部分則需符合「建築物室內裝修管理辦法」之建管及安全法規，建物使用用途符合非都市土地使用分區管制規定，其適法性與合法性亦無問題。

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 5.7 萬元，具可行性。

■  2.達到廠商合理報酬率

說明：每年內部報酬率 (IRR) 10.29%，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：遊客到訪預估至民國 111 年達 25 萬人次。

條件：本基地位居連江縣南竿鄉大北海遊憩區動線上，為旅遊重要據點之處，得交通地利之便。

條件：本計畫符合「促參法」有關經營-移轉 (OT) 之相關法令規定，並不受國有土地法令的限制。

條件：本基地之土地及建物均為本處管有，且土地使用分區為風景區—遊憩用地，使用目的符合地用編定，適法性與合法性亦無問題。

條件：本計畫在市場預估之規模下，以 10 年期的經營期限。

蒞馬遊客人次統計

月份	108 年	109 年	110 年
1 月	9,396	9,745	8,770
2 月	10,795	5,878	8,618
3 月	13,910	6,379	17,247
4 月	19,018	6,442	30,924
5 月	28,583	10,437	18,787
6 月	23,148	23,722	1,280
7 月	24,815	31,636	2,079
8 月	19,341	46,717	6,504
9 月	18,559	39,611	8,964
10 月	22,141	29,372	11,572
11 月	16,135	18,521	13,725
12 月	13,421	10,663	12,667
年度總計	219,262	239,123	141,137

\*110 年受 COVID-19 疫情影響

108 年度	219,262
109 年度	239,123
110 年度	141,137
人次總計	599,522
近 3 年遊客人次平均值	199,841

資料來源：本處統計數。