

六福開發股份有限公司

自行提案參與

『三仙台旅館區興建營運BOT案』

三仙台旅館區興建營運計畫書

2007年12月03日 六福開發股份有限公司 製

三仙台旅館區興建營運 計畫書

目錄

壹、前言：計畫緣由.....	5
一、公司籌組計畫及組織架構.....	7
二、主要股東背景、企業形象、商譽、財務、經營狀況及 對本案相關之興建與營運業績.....	8
三、工程興建與營運之管理組織架構經理人相關經驗.....	11
貳、土地使用計畫	
一、計畫內容.....	14
(一) 土地使用範圍.....	14
(二) 土地使用分區.....	15
(三) 土地使用強度.....	16
(四) 土地使用種類.....	16
二、整體規劃與配置.....	17
(一) 建築規劃構想.....	17
1. 基地環境.....	17
2. 建築配置計畫理念與構想.....	18

3. 空間配置計畫.....	19
4. 建築量體規劃.....	20
5. 動線系統規劃.....	21
6. 景觀規劃.....	22
(二) 建築計畫.....	24
1. 建築平面計畫.....	24
2. 單元規劃構想.....	26
參、興建計畫.....	34
一、開工前之籌辦計畫.....	34
二、工程施做計畫.....	37
(一) 工程經費概估表.....	37
(二) 預估工程進度表.....	38
三、品保、安全與衛生計畫.....	39
(一) 供水系統.....	39
(二) 供電系統.....	40
(三) 污水排放處理.....	43
(四) 垃圾處理.....	45
(五) 排水系統.....	48
(六) 郵電設施.....	49

(七) 安全設施.....	50
(八) 解說設施.....	50
四、 勞安管理計畫.....	51
(一) 承攬商管理流程.....	52
五、 預定環境評估時程.....	56
肆、 營運、移轉及返還計畫.....	58
一、 營運策略與經營組織.....	58
二、 經營管理組織.....	58
(一) 營運管理組織架構.....	59
(二) 組織編制與業務分工.....	59
(三) 內部監控與稽核.....	60
三、 經營理念與行銷計畫.....	61
四、 經營管理計畫.....	66
(一) 設施維修計畫.....	66
(二) 環境衛生安全管理.....	66
(三) 危機事件處理及應變計畫.....	68
五、 提供之服務水準與品質.....	70
六、 地方回饋計畫.....	71
七、 移轉及返還計畫.....	72

八、 政府協助事項.....	73
伍、 財務計畫.....	74
一、 開發成本、費用.....	74
(一) 營建費用	
(二) 裝修工程成本	
(三) 履約保證金	
二、 營運收入.....	74
三、 營運成本、費用.....	76
四、 營業淨利(損).....	77
五、 投資報酬.....	78
六、 效益分析.....	78
七、 設備重置計劃.....	79
八、 稅賦假設.....	79
九、 權利金與保證金.....	79

附件 1: 六福開發(股)公司營利事業登記證, 新縣商營字第

00036664-9 號。

附件 2: 三仙台旅館區土地租金

壹. 前言：計劃緣由

六福開發（股）公司，自民國五十七年創立以來，致力於休閒旅遊事業的開發及經營，已陸續擴展至旅館、野生動物園、娛樂及餐飲等事業，隨著國民對於休閒生活品質要求的提昇及對生態環境保育重視的增加，因而，觀光產業的發展將隨著高科技產業之蓬勃發展而邁向全球市場的新紀元。東部海岸國家風景區之三仙台地區因擁有豐富的世界級觀光遊憩資源、自然景觀和豐富的海洋、動植物等生態資源，更可發展為東海岸重要休閒觀光旅遊景點，創造出更多的能量和機會。

近年來由於東部海岸國家風景區花蓮市、台東市與知本地區陸續開發建設，故主要休憩及住宿設施均集中於此兩端據點。三仙台為東海岸旅遊人次最多地區，因尚無高品質之度假旅館，致無法有效吸引遊客停留消費。六福開發（股）公司為了改變目前旅遊型態及因應周休二日國內旅遊之需求及推動東部海岸觀光遊憩之發展，擬定了「三仙台旅館區興建營運計畫書」，期以民

間力量分期開發興建國際級觀光旅館，除使三仙台地區成為東海岸觀光旅遊重點外，再結合海灣沙灘、^陸路域、人文史蹟、海洋生態等資源，將之開發為東部海岸國家風景區之重要休閒渡假勝地。

為經營出一個具備優質文化的國際觀光地區，六福開發（股）公司秉持精進服務的經營理念，特別針對東部海岸國家風景區管理處之需求為導向，且鑒於三仙台地區景觀資源豐碩、觀光需求日盛，故規劃設計呈現一結合三仙台當地文化之餐飲休閒高品質住宿空間及遊樂服務中心，並藉由六福開發企業多年來致力於開發休閒產業的創新經營及專業經驗，提供旅客更舒適優質之環境及更高的旅遊品質。

一、公司籌組計畫及組織架構

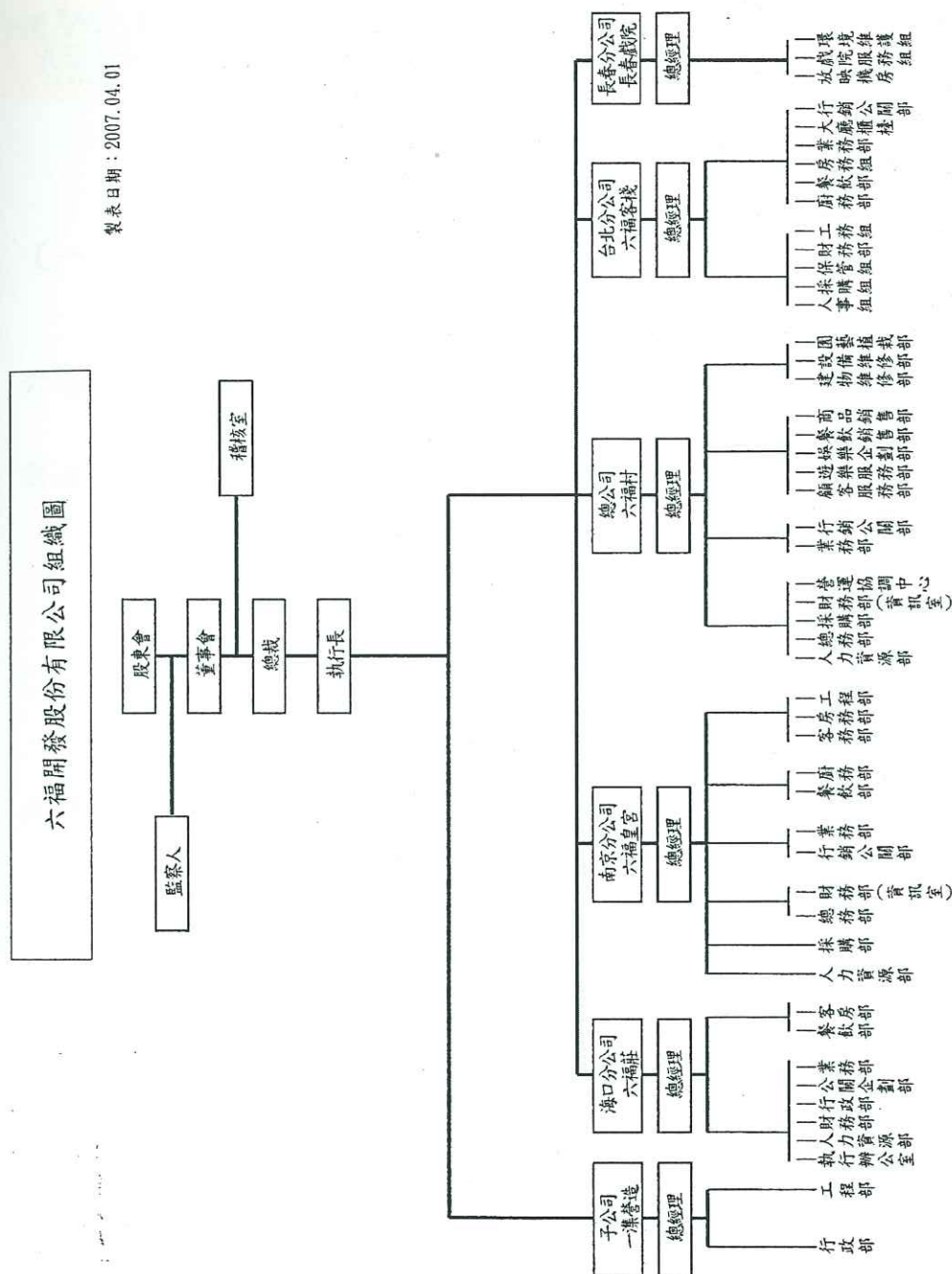
1. 全體發起人名冊、持股比例及股款募集計畫

六福開發股份有限公司

董事、監察人名單		
編號	職稱	姓名
1	董事長	莊村徹
2	董事	莊秀石
3	董事	章素美
4	董事	莊秀欣
5	董事	莊淑華
6	監察人	高莊淑媛
7	監察人	莊許金鳳

(一) 六福開發股份有限公司組織圖

製表日期：2007.04.01



THE WESTIN
六福皇宮
TAIPEI

六福村
主題遊樂園
LEOFOO VILLAGE THEME PARK

六福
LEOFOO RESORT

六福客棧
LEOFOO HOTEL

六福
影城
長春
LEOFOO CINEPLEX

(一) 申請人簡介

六福開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)為本案申請人，茲將本公司成立時間、營業規模及營業項目等，說明如下：

(二) 公司設立登記日期

民國五十七年元月二十七日

(三) 組織型態

1. 總公司

六福村
主題遊樂園
LEOFOO VILLAGE THEME PARK

總責集團內各營業單位之統合管理及「六福村野生動物公園」、「六福村主題遊樂園」之經營管理

地址：新竹縣關西鎮仁安里拱子溝 60 號

電話：03-547-5665

2. 台北分公司



負責「六福客棧」及「長春戲院」之經營管理

地址：台北市長春路 168 號

電話：02-2507-3211

3. 南京分公司



負責「六福皇宮」及淡水紅毛城餐廳之經營管理

地址：台北市南京東路三段 133 號

電話：02-8770-6555

4. 墾丁六福莊度假休閒飯店



負責「墾丁六福莊度假休閒飯店」之經營管理

地址：屏東縣車城鄉海口村海口路 6-5 號

電話：08-888-2665

5. 紅毛城餐廳



負責「VR Garden Café 庭園咖啡」之經營管理

地址：台北縣淡水鎮中正路 28 巷 1 號

電話：02-2626-0651

三、工程興建與營運之管理組織架構經理人相關經驗

六福開發（股）公司將以成立企業聯盟方式申請參與「三仙台旅館區興建營運計畫案」，並承諾至少佔有此合作團體總股份數 51% 之股份。本案主要經營管理人員，將以擁有 30 餘年旅館經營經驗的莊秀石先生為主的經營管理團隊為核心，莊秀石先生為六福開發股份有限公司總裁，其國際性的旅館工作經驗，能充分掌握旅館事業的發展趨勢，並準確判斷市場需求，提出符合消費者喜好的產品規劃。

旅館將借重莊秀石先生及其經營團隊，以敏銳的市場分析與創意的產品構想，提升本案競爭優勢。主要經營管理人員簡歷如下：

姓名	莊秀石
學歷	國立政治大學新聞系畢業 美國夏威夷大學東西文化中心旅館管理研習
經歷	遠東戲院 業務主任 福星影業公司 經理 六福客棧股份有限公司 總經理 六福村股份有限公司 總經理 六福開發股份有限公司 董事長 六福村籃球隊 領隊 中華民國籃球協會 理事 中華民國體育總會 理事 中華台北奧林匹克委員會 委員 中華民國體操協會 理事長 中華民國武術研究發展協會 理事長 新竹縣觀光協會 理事長
現任	六福開發股份有限公司 總裁 ✓ 中華民國觀光旅館商業同業公會理事長 行政院觀光發展推動委員會 委員 台北市政府觀光委員會 委員 台灣觀光協會 董事 財團法人台灣海峽兩岸觀光旅遊協會 董事 台北花園大酒店 董事長

✓ 1. 投資公司應依中華民國法律設立股份有限公司

(附件 1：六福開發(股)公司營利事業登記證)

貳. 土地使用計畫

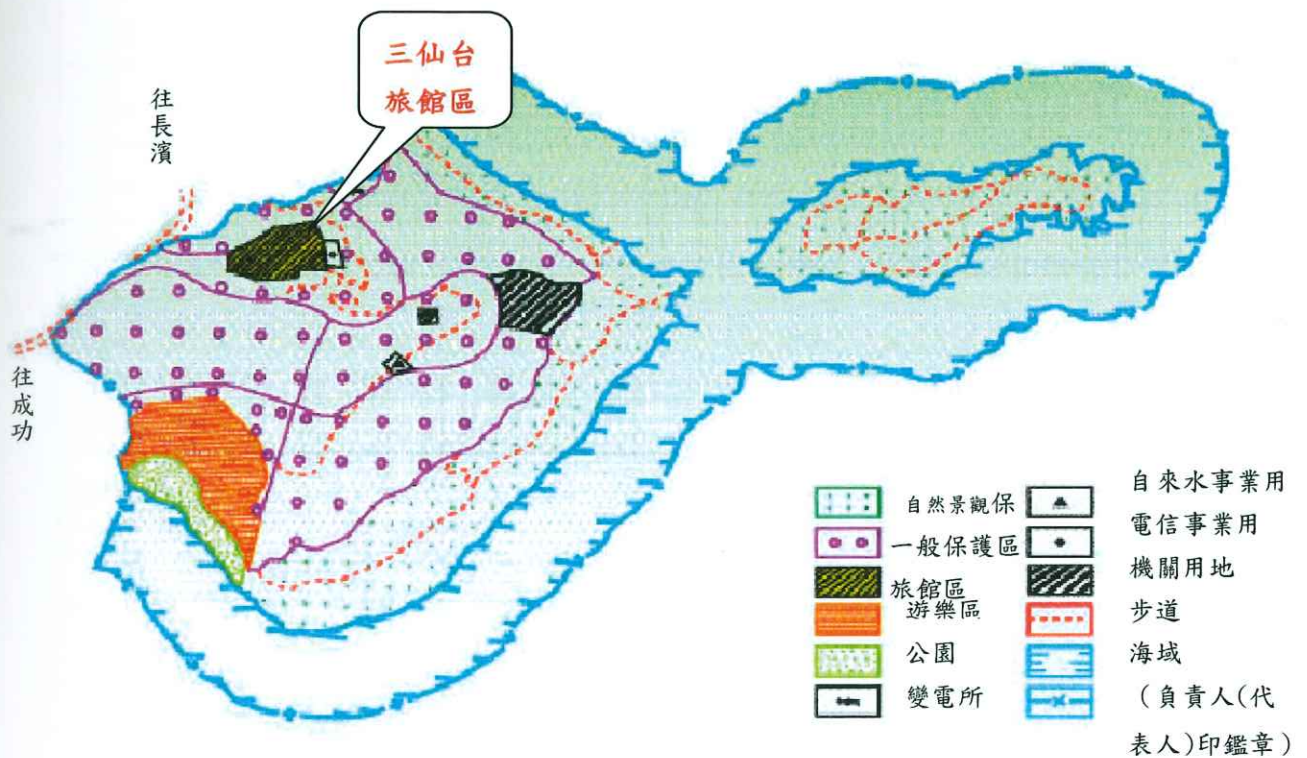
一、計畫內容：

(一) 土地使用範圍

基地位置及面積：本旅館區位台東縣成功鎮，距三仙台旅遊服務中心及三仙台島約五〇〇公尺，可俯視三仙台島及太平洋與海岸山脈山海相連美景，為三仙台風景特定區計畫唯一之「旅館區」用地。基地總面積為三・一五〇二三九公頃。（資料來源：

東管處三仙台旅館區民間參與興建營運招商簡介）

範圍如下圖：



(二) 土地使用分區

土 地 標 示					特定區計畫使用分區	土地管理機關	持分	備註
鄉鎮市	段	地 號	地目	面 積				
成功	三仙	二二七	旱	〇 八三三二七八	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二一七	旱	〇 〇〇八二〇八	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三〇	旱	一 一五〇四四一	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三二	旱	〇 〇〇八三七五	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三八	旱	〇 〇七七四九五	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三三	旱	〇 一四一四六四	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三七	旱	〇 〇〇三三〇五	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三六	旱	〇 〇八二六六八	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三一	林	〇 〇三七三〇八	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三四	林	〇 〇六二八九七	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三五	林	〇 〇五五〇七五	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二一五	旱	〇 〇〇〇四七一	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二二六	林	〇 五五三二〇七	旅館區	觀光局東管處	全部	
成功	三仙	二三九	林	〇 一三六〇四七	旅館區	觀光局東管處	全部	
合 計 十 四 筆 面 積 三・一五〇二三九 公 頃								

(資料來源：東管處三仙台旅館區民間參與興建營運申請須知)

(三) 土地使用強度 (資料來源：東管處三仙台旅館區民間參與興建營運招商簡介)

建築基地之法定空地應留設二分之一以上供作綠化植栽。

最大建蔽率：百分之二十。

最大容積或建築高度：百分之四十 (樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)。

容許使用項目：旅館、管理站、休憩涼亭、停車場、旅遊服務設施、污水處理設施及旅遊相關設施。

規劃興建旅館應視容納旅客之停車需要，留設停車空間，且自設污水處理設施。

(四) 土地使用種類 (資料來源：東管處三仙台旅館區民間參與興建營運招商簡介)

依據變更三仙台風景特定區計畫土地使用管制要點規定計算本基地之開發規模，並以興建二〇〇間客房之旅館為上限。其設備標準以符合國際觀光旅館建築及設備標準為原則。

(一) 建築規劃構想

1. 基地環境



本基地坐落於三仙台西側之高地，坐擁三面臨海的絕佳視野與景觀條件，亦位於各鄰近遊憩區的中心位置。

(1) 人文

東岸為阿美族人主要的聚居地，每年7、8月的豐年祭是體驗原住民文化的最佳時機除阿美族文化外，東海岸豐富的史前文化遺址，八仙洞發現的長濱文化是台灣最早發現的史前文化遺址，為國家一級古蹟。

(2) 鄰近遊憩資源

鄰近地區有豐富的遊憩資源以海蝕洞景觀和台灣最早發現的史前文化遺址而著稱的『八仙洞』，擁有長達一公里的狹長海蝕岩柱獨特壯麗景觀的『石雨傘』，『杉原海水浴場』位於都蘭灣南端是台東縣境內唯一的海水浴場，各種奇形怪狀的岩石宛若自然雕塑公園的『小野柳』。未來還

將有新港遊艇碼頭及成功漁港浮動碼頭、成功海濱公園、寶盛水族生態遊樂區等開發計畫，提供更多元的遊憩休閒設施。

✓(3) 氣候

年平均溫度約為 28 度，降雨量則集中在夏季其他季節雨量偏低，風向部份，冬季吹東北風、夏季則為東南風及平均每年約 1.1 次的颱風路徑通過東海岸，整體而言本區全年氣候溫暖舒適。

✓(4) 交通

本基地距台東市及花蓮市分別約為 60 公里及 110 公里，以省道台 11 線為主要聯絡道路。*次要聯絡道路 - 武館已聯絡道路*

2. 建築配置計劃理念與構想

本規劃所面臨的課題是如何將建築與自然環境結合，以達到和諧共生的境界，並將整個理念誠實反應在整體空間佈局上，進而沉澱在建築空間的構成中，對於全區將提出各項主要規劃構想：

- (1) 強調自然與空間的對話
- (2) 主要活動空間，提供足夠之室內、外活動空間供遊客使用。
- (3) 將飯店中庭景觀引入空間內，創造水與建築的對話。
- (4) 建築配置以多功能之手法結合休憩及生態，營造一個公園式的環境氛圍。
- (5) 利用環狀動線串聯不同型態的使用空間。
- (6) 利用地形高低差及水景創造層次景觀與內院空間。
- (7) 提供不同的休憩模式，以滿足不同類型遊客之需求。
- (8) 旅館入口之設置藉建築及景觀的配置手法，創造一內聚式

的環形焦點，作為迎賓入口。

- (9) 垂直動線電梯統一設置於入口中央區，使動線合理易管理且不致使步行距離過長。

3. 空間配置計畫

- (1) 為使本旅館使用者有良好的視野，本棟建築物面朝西南方向配置。
- (2) 因而面臨西曬問題，將規劃大型遮陽板或陽台以減低西曬熱負荷，並可增加建築造型特色。
- (3) 基層外部空間規劃平遮陽板及規劃大型喬木，以避免微氣候之不良影響。
- (4) 於基地西側主要入口處規劃舒適安全之迎賓車道，以符合行車動線，並減低因臨時停車引發交通阻礙之窘況。

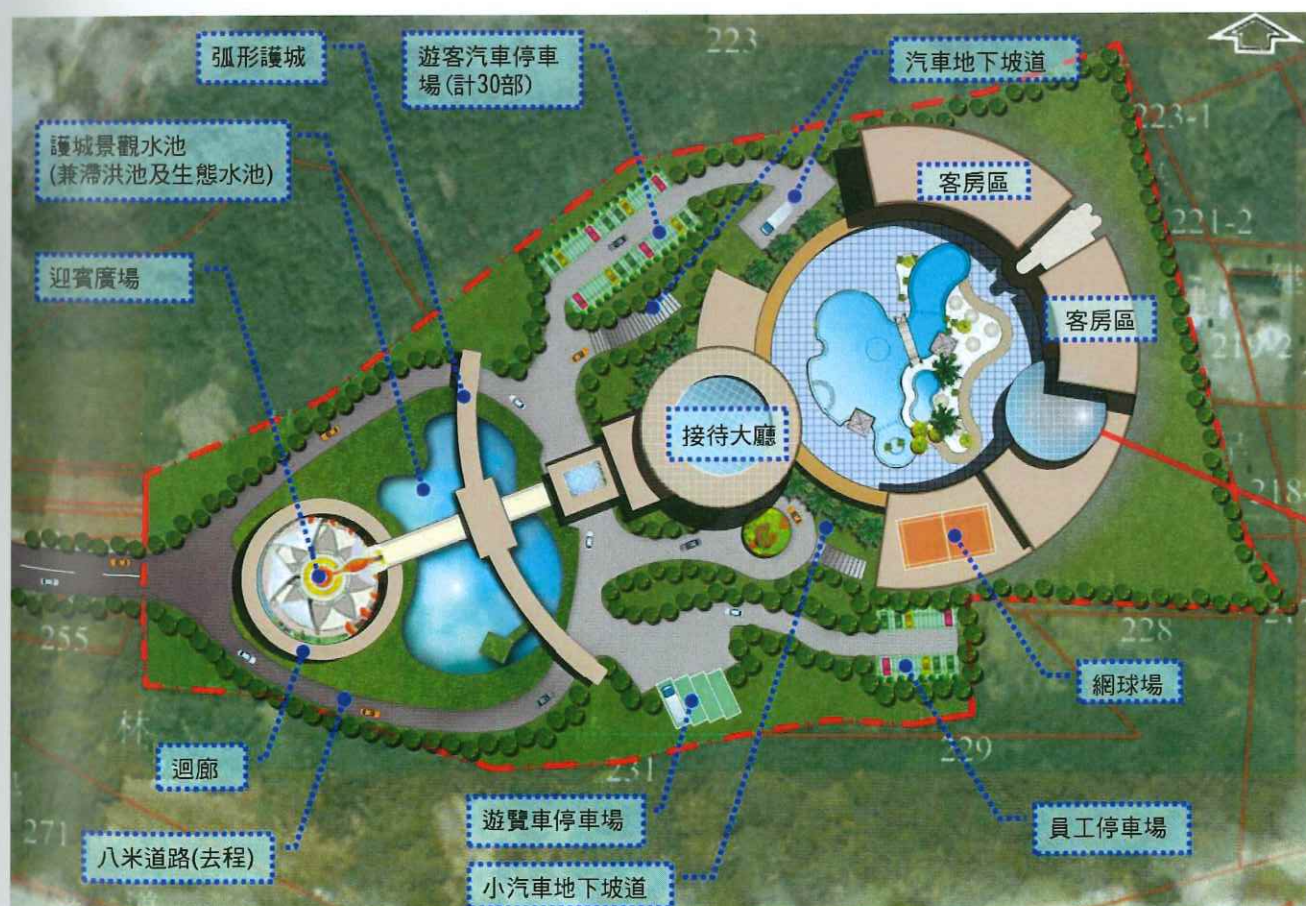
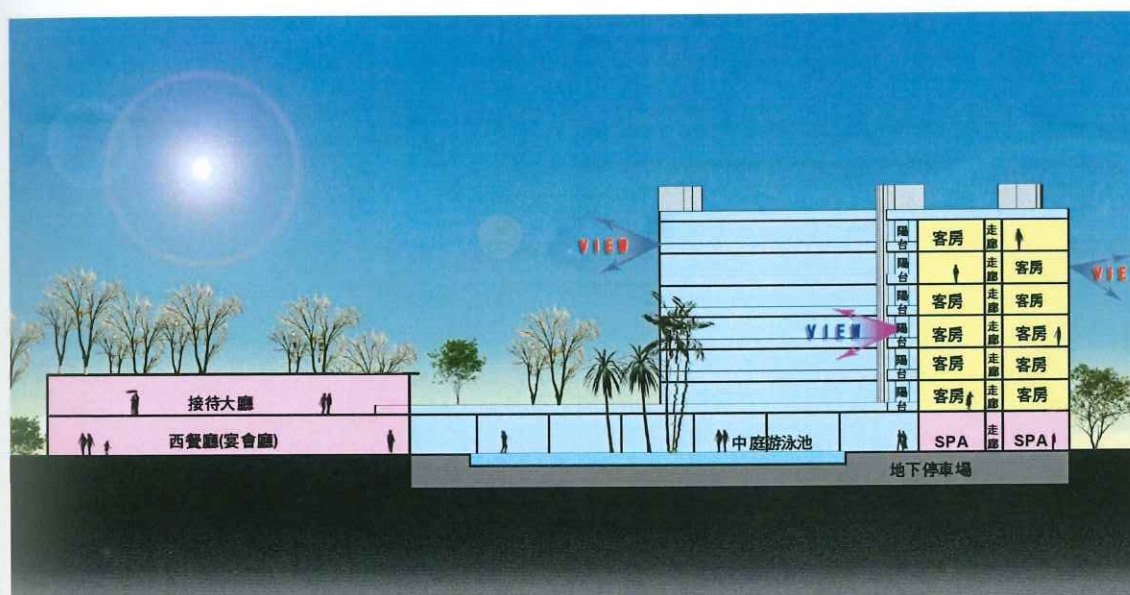


圖 1-2 建築物空間配置計畫

4. 建築量體規劃

在空間的配置上，採取一層為公共設施區，二至七層規劃為客房分別設計有四人房(二至四層)約100間及雙人房(五至七層)約100間共計約200間客房，以滿足不同的需求，並使每間房皆能獲得最大的視野。地下室部分為設備空間，另規劃有約110位平面車位。



5. 動線系統計畫

本案在動線的規劃上，分別規劃有車行動線及人行動線以及服務動線，且將人為活動區域規劃在建築物內側以避免干擾。

(1) 戶外動線系統計畫

為避免進入旅館的遊客動線與車輛產生衝突，在建築物入口設置人車分道系統，車輛可停放於入口巨型雨遮下讓遊客下車，再往前行至汽車停車場。入口左側規劃為遊客汽車停車場(約三十部)及直接進入地下停車空間，入口右側則規劃為大型遊覽車停車場與員工停車場，遊客車行動線及員工車行動線分離，有利於管制。

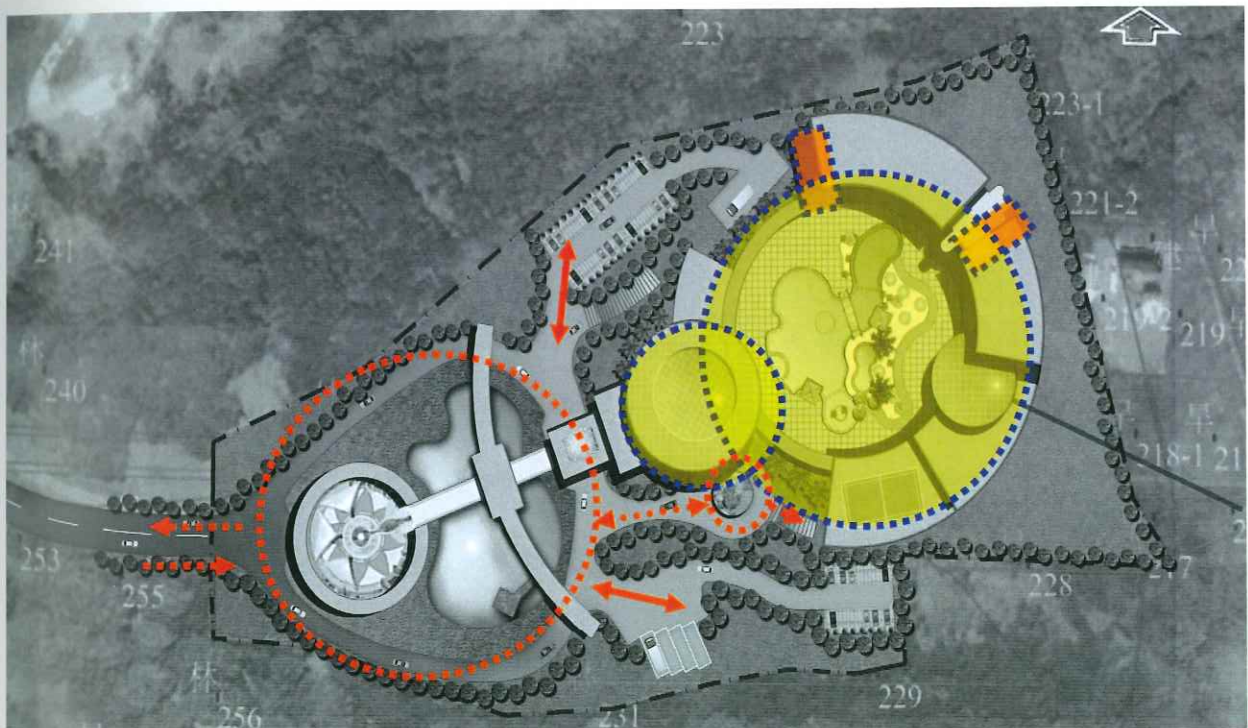


圖 1-3 整體動線計畫



6. 景觀計畫

本案依功能將基地分為五大區塊，分區位置如下圖 5-7。

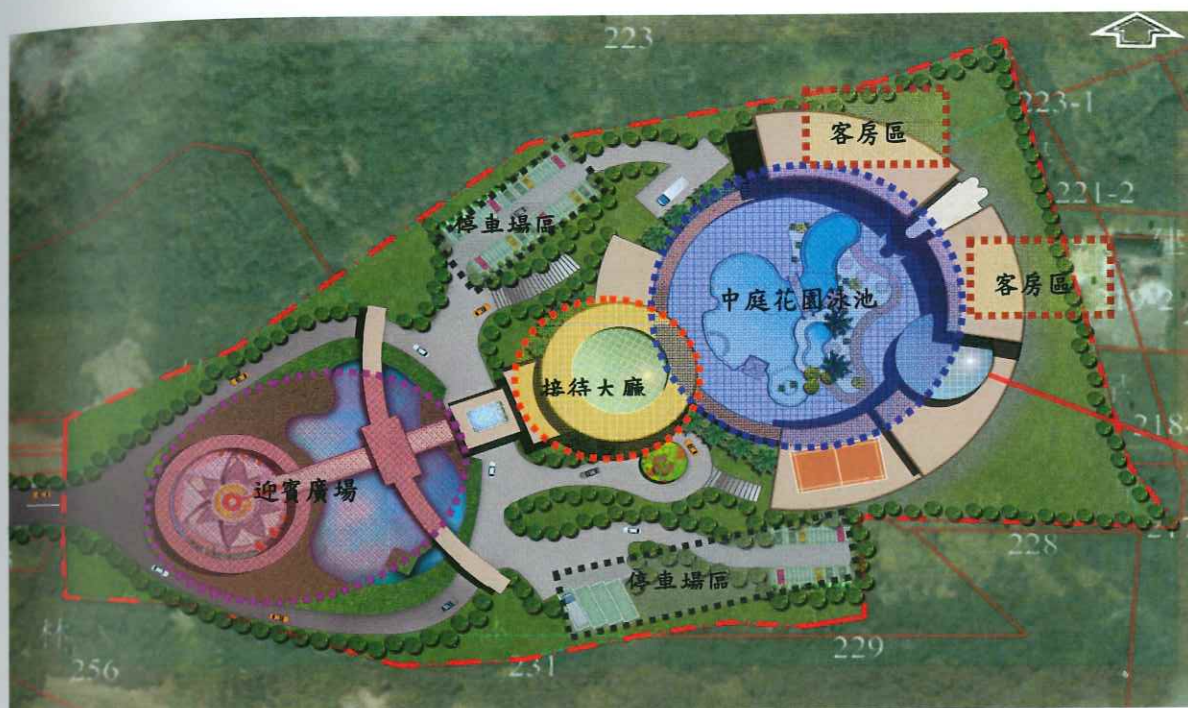


圖 1-4 景觀分區示意圖

其各區塊設計計畫分述如下：

(1) 迎賓廣場區

位於聯外道路與旅館門廳間之入口區域位於基地西端入口的環狀空間，一座圓形廣場大理石拼花地坪中心設計一處噴泉地標，廣場周邊圍繞柱廊，兩側栽植緬梔及草坪，搭配護城景觀池與弧形護城，營造出如世外伊甸園的庭園景觀。



(2) 接待大廳

(2) 接待大廳

以列植的棕櫚樹及熱帶觀花植物如蜘蛛百合、天堂鳥等植栽營造出南洋休閒風格的迎賓園道，並留設足以供大客車在門廳前上下客的氣派迴車環道，為旅館營造出華麗精緻的前庭迎賓景觀意象。



(3) 停車場

停車區採用透水性高的植草磚或植草墊做為鋪面材質，增加雨水回滲，補充地下水。

(4) 中庭花園泳池區

流暢的自由曲線形游泳池是本區的核心設施，提供房客一處幽靜的游泳環境，周邊配置不同類型休閒設施，使其室內外結合為一複合式休閒中心，自一樓餐廳區延伸至池畔的木平台區可做為戶外用餐區，增添浪漫氣氛。本區植栽利用複層式設計手法，結合蜿蜒的水岸及池中綠島，創造豐富的空間層次變化，並與區外的空間做適度的緩衝阻隔，亦做為旅館動態及靜態戶外設施之間的空間轉折節點。



(二) 建築計劃

1. 建築平面計劃

一樓平面配置



圖 1-5 建築物一樓平面配置

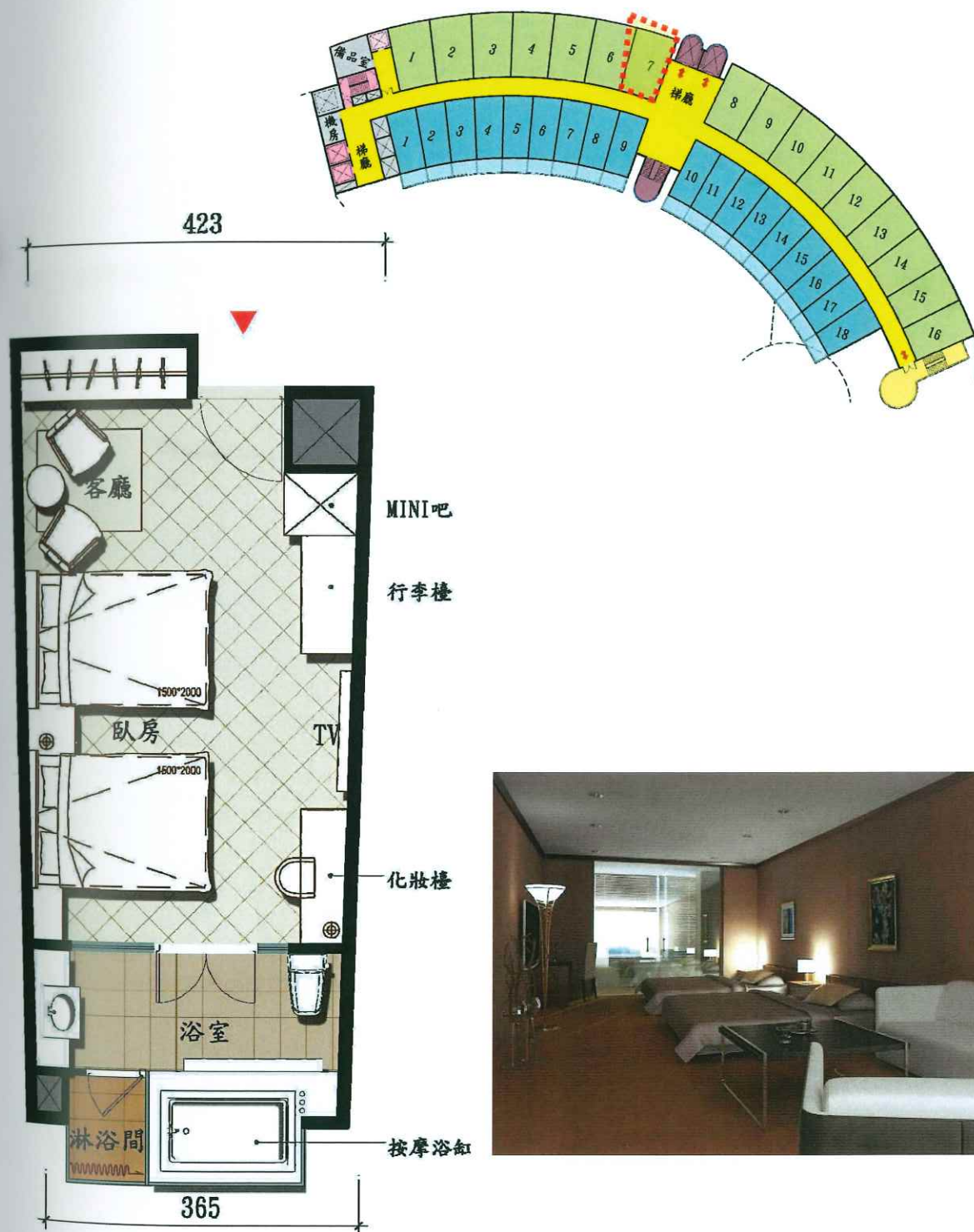
二樓平面配置



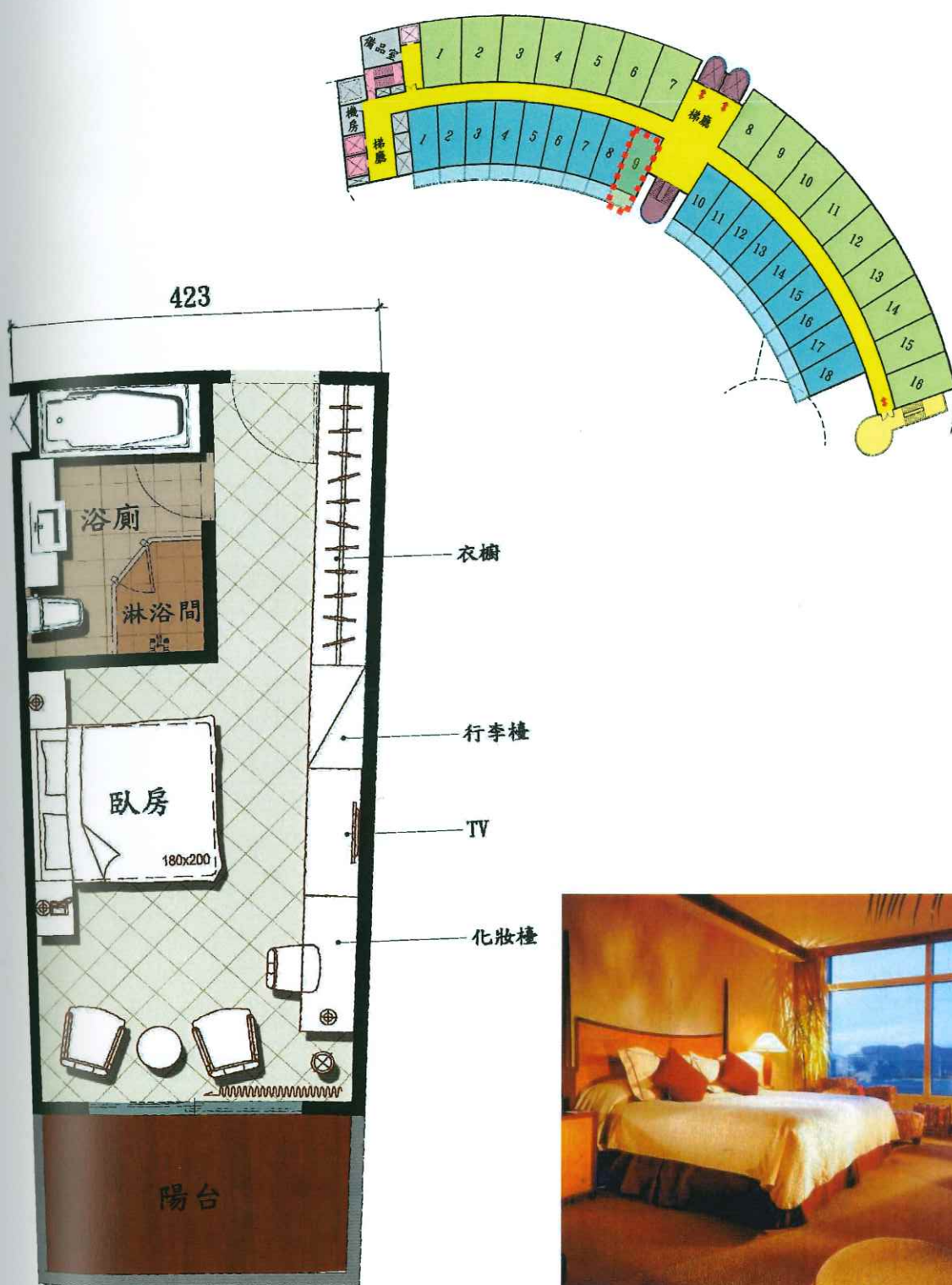
圖 1-6 建築物二樓平面配置

2. 單元規劃構想

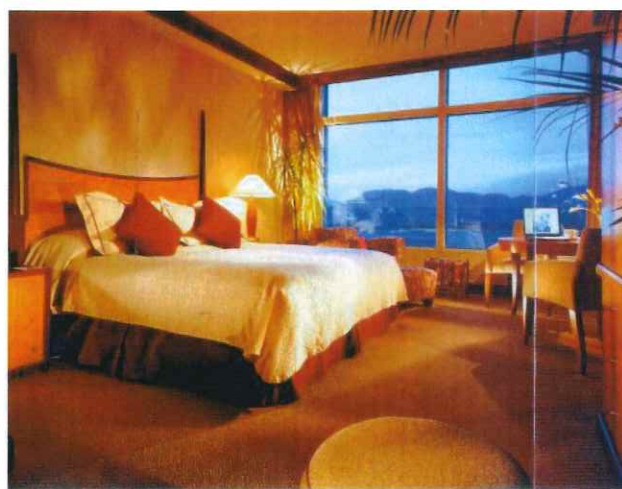
(1) 客房平面配置圖 四人房(二至四層)

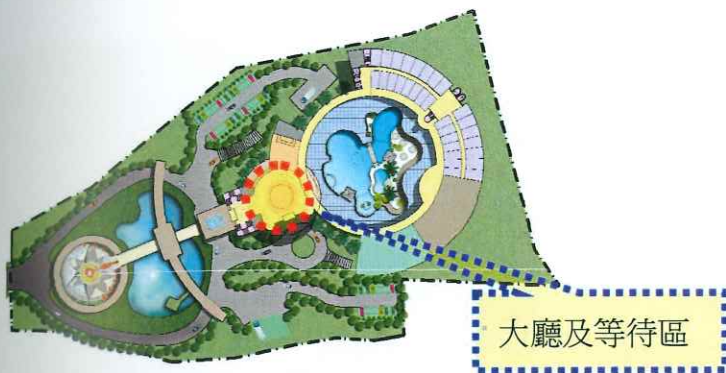


(2) 客房平面配置圖 雙人房(五至七層)

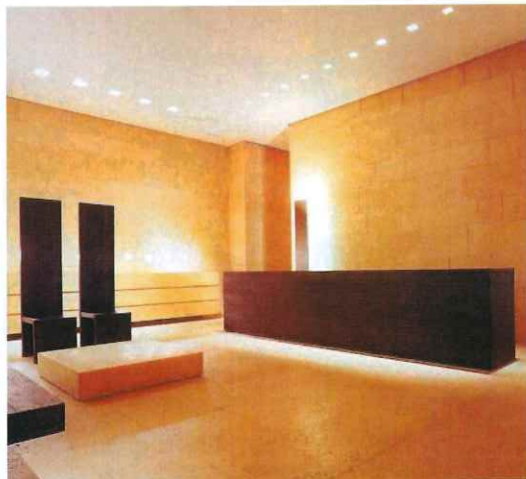


(3) 大廳及等待區示意圖

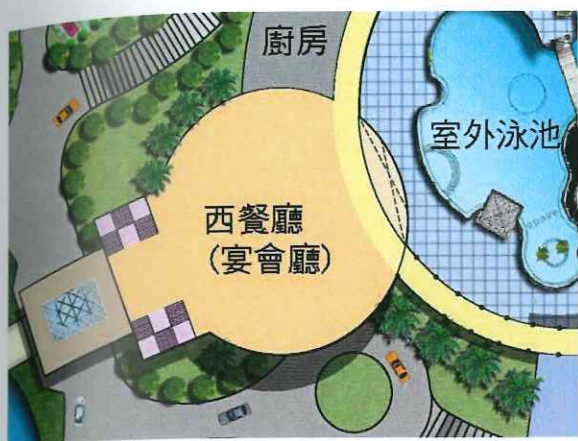




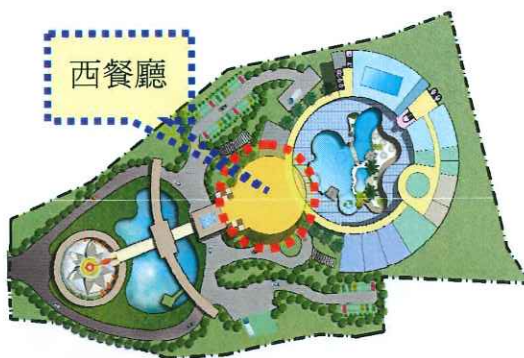
1層



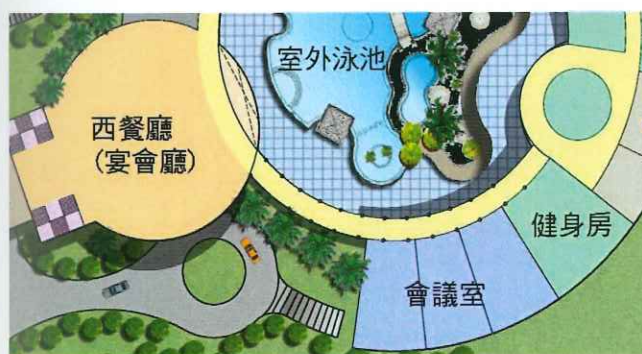
西餐廳(宴會廳)示意圖



1 層



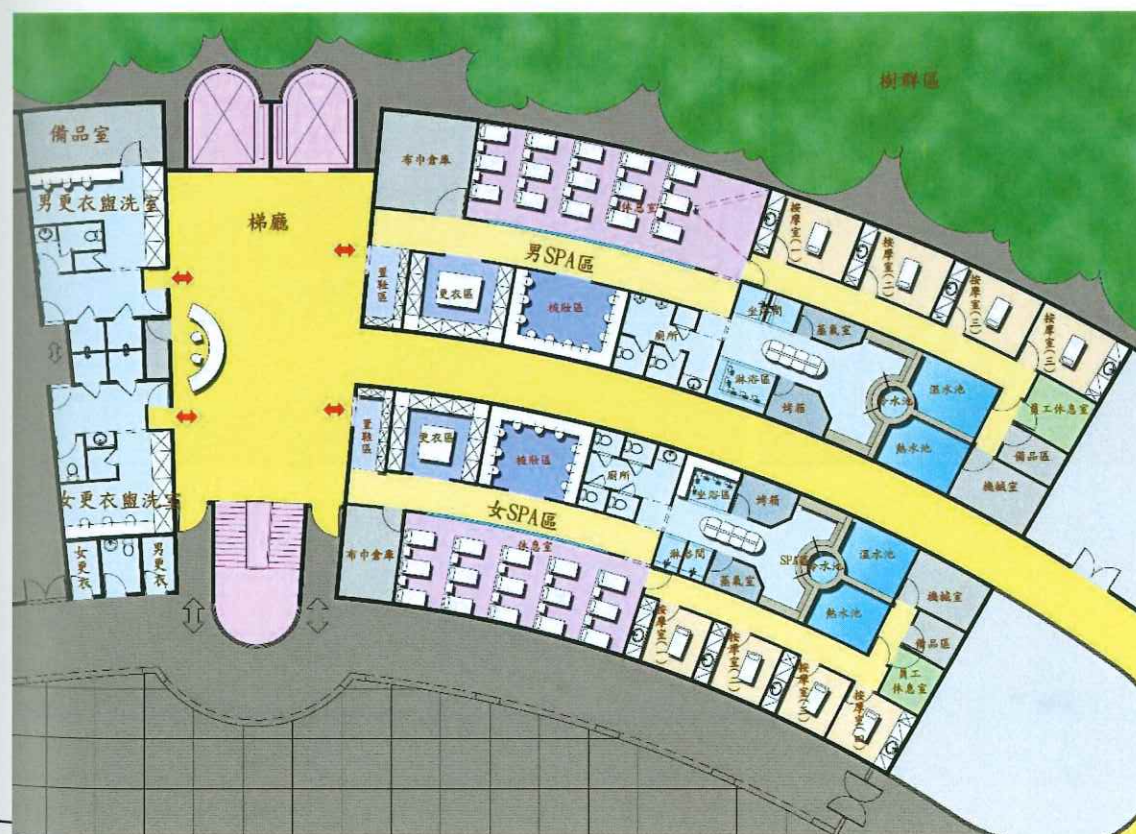
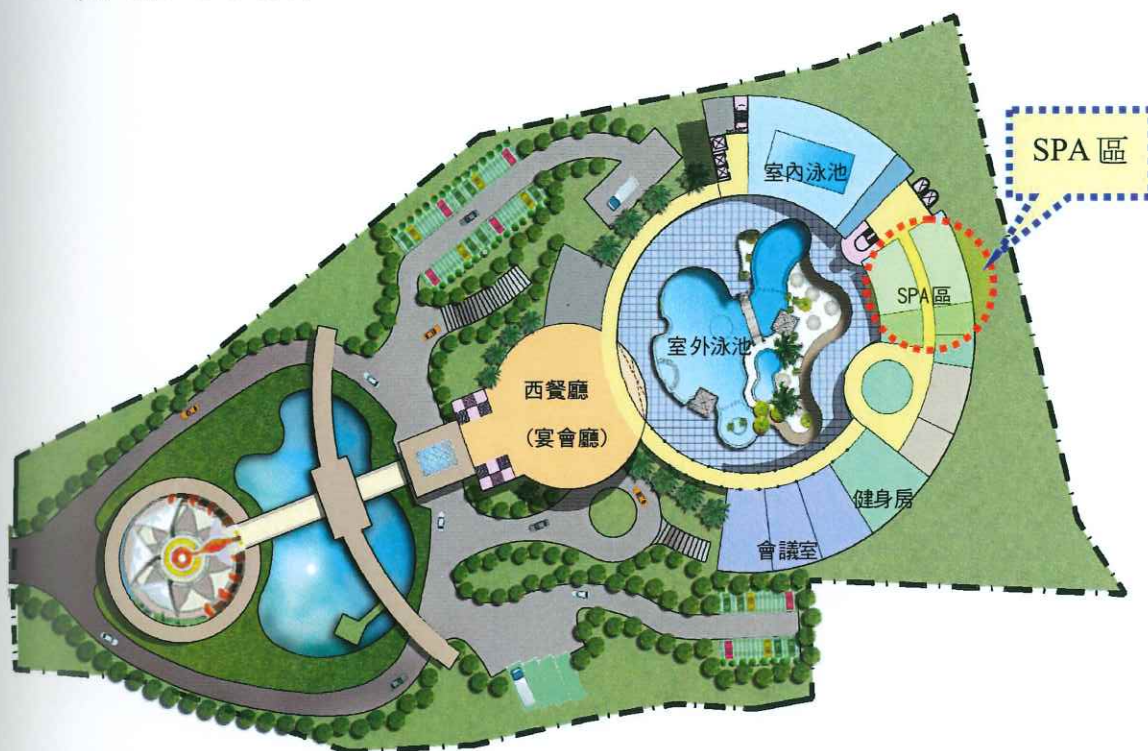
(5) 會議室示意圖



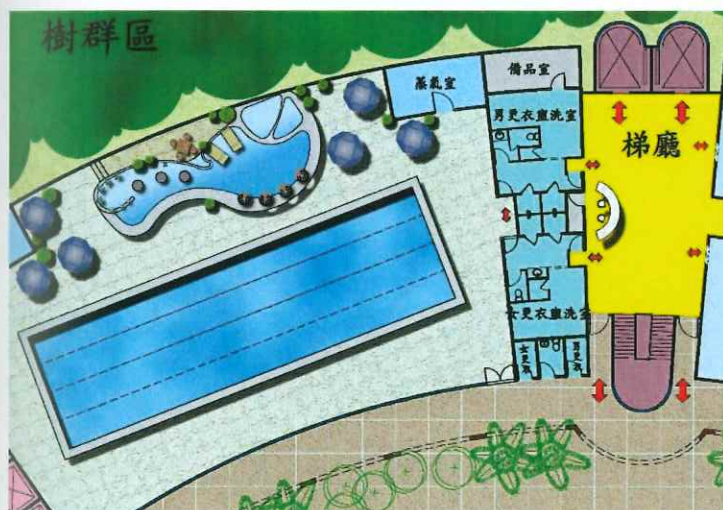
2 層



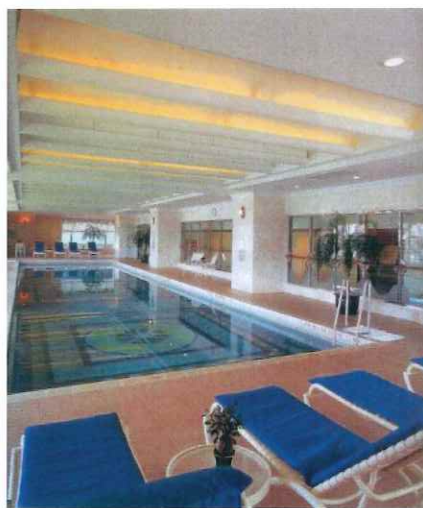
(6) Spa 區示意圖



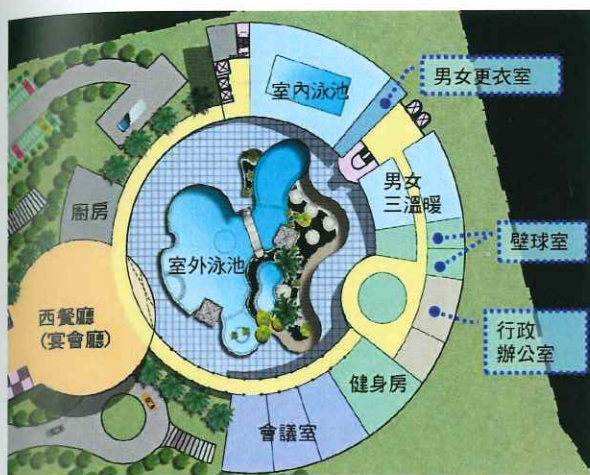
(7) 室內泳池區示意圖



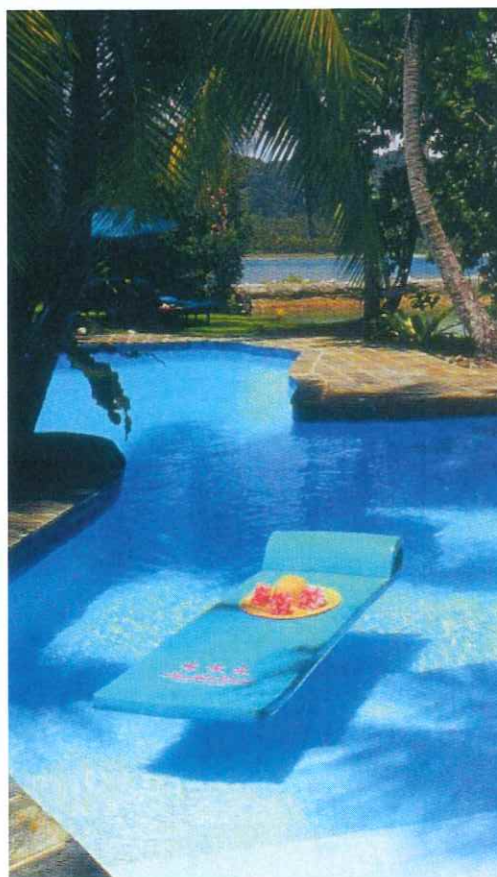
一層



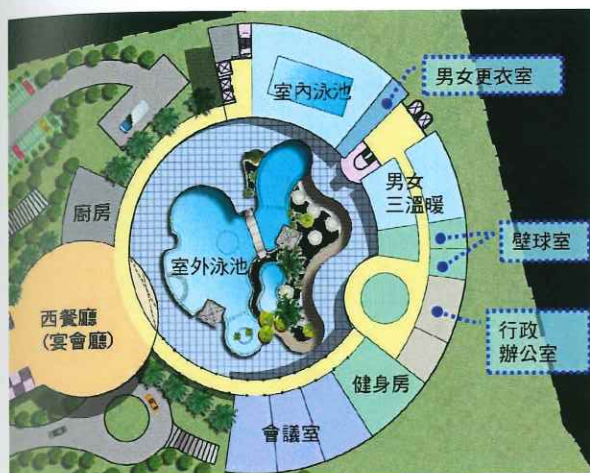
(8) 戶外泳池區示意圖



一層



(9) 迴廊及池畔區示意圖



叁. 興建計畫

一、開工前之籌辦計畫

(一) 籌辦計畫

於初步審核通過後，即展開為期約三至六個月之籌備作業，以期達成主管機關規定。此一環節為營運計畫的基礎工作，例如：人力招募與訓練、建立管理制度及制定企業識別體系等，茲將籌備工作分述如下：

1. 電腦系統規劃

- 電腦軟、硬體系統選定與評估
- 電腦前、後檯系統與管理制度之整合
- 電腦硬體配置及動線之規劃
- 針對電腦連線系統項目功能的選定與規劃設計

2. 企業識別體系規劃與整合

- 企業識別系統之設計發展與定位
- 企業標誌、各種文宣品、餐飲菜單、酒單、平面及制服等設計

3. 管理制度建立

依據整體商品的定位與服務品質，提出管理制度，細部內

容則須由相關部門主管於正式營運後，因應實際操作狀況再行修正。

- 建立業務、公關部門標準作業流程
- 檢視餐飲菜單規劃及訂價，制定餐飲部門標準作業程序
- 建立房務／清潔部門標準作業程序
- 制定前臺部門標準作業程序
- 制定行政部門管理制度
- 建立各類安檢、防暴、防災、防盜作業程序及制度

4. 制定營運作業規劃

- 制定人員編制、工作職掌及任職條件
- 擬定人事薪資級距表
- 招募部門主管
- 擬定營運前整體及部門執行計劃表

5. 器材設備、用品選購

- 收集所需器材資料
- 擬定器材項目、內容規格及需求量

6. 業務市場調查

- 收集台東地區附近休閒觀光飯店相關資訊
- 依上述資訊進行客房、會議及餐飲之行銷策略制定

7. 人員招募及訓練

- 安排部門主管訓練課程
- 執行前場客戶及餐飲服務之專業訓練

二、工程施作計劃：

(一) 工程經費概估表

2	工程名稱：三仙台旅館開發案成本概估						
3	項目	名稱與說明	單位	數量	單價	複價	備註
4	1	假設工程	式	1	4,500,000	4,500,000	
5	2	鋼樁擋土工程(含土方開挖及安全支撐)	式	1	65,000,000	65,000,000	
6	3	結構工程	式	1	165,000,000	165,000,000	
7	4	屋頂裝修工程	式	1	8,800,000	8,800,000	
8	5	外牆裝修工程	式	1	29,210,000	29,210,000	
9	6	室內天花、隔間及粉刷工程	式	1	58,000,000	58,000,000	
10	7	雜項工程	式	1	6,600,000	6,600,000	
11	8	門窗工程	式	1	29,800,000	29,800,000	
12	9	電梯工程	式	1	8,800,000	8,800,000	
13	10	景觀工程	式	1	16,500,000	16,500,000	
14	12	地下室停管系統工程	式	1	2,000,000	2,000,000	
15	13	廚房設備工程	式	1	2,500,000	2,500,000	
16	14	阻火設備工程	式	1	3,800,000	3,800,000	
17	15	機電、消防、空調設備工程	式	1	129,000,000	129,000,000	
18							
19		*****					
20		小計				529,510,000	
21							
22							
23							
24	※ 建築、水電、空調平均每坪9.1萬/坪，合計 5805坪×9.1萬/坪≈約 五億二千九百一十萬元整						
25	16	室內裝潢工程	式	1	40,000,000	40,000,000	(平均20萬/間)
26		*****					
27		總計				569,510,000	

(二) 預估工程進度表(實際時間將按開工日期後順延之)



三、品保、安全與衛生計畫

公共設施的質與量對遊憩服務品質及環境品質會產生莫大影響，因公共設施不足勢必造成遊客的不便與不良的遊憩體驗，且遊客所帶來如水污染等，垃圾污染等，若無妥善處理，必會影響遊憩地區的正常發展。

(一) 供水系統

1. 用水量需求推估

A. 遊客用水

遊客用水以餐飲、盥洗等用途為主，依照一般遊客用月資料，每位遊客每日用水量約 150 公升。

B. 服務人員及其他用水

包括服務人員用水、花木用水，服務人員以 55 人計，每人每日用水 100 公升。

C. 住宿遊客用水

推估停留過夜遊客之用水量為每日 300 公升，推算本區旅遊旺季期間，假日需水量約 365.5 噸為滿足遊客用水應於區內設置配水池，以及防火用水之水量，故配水池總容量以一般假日 1.5~2 倍設計，即 548~731 公噸，以備不時之需。

2. 設施需求

三仙台供水系統設施之規模如表

表 三仙台供水設施需求表

系統	項目	設施	單位	數量
進水	進水管線	管線設施	式	1
配水	配水池主體	槽體	式	1
	配水池設備	抽水馬達	式	1
	配水池設備	出水管線	式	1
給水	水塔	槽體(控制開關)	式	1
	給水管線	管線設施	式	1
消防	消防設施	消防栓等	式	1
	消防管線	管線設施	式	1

(二) 供電系統

本區位址臨近台 11 號道路，電力來源不成問題，此電力可向台電公司申請直接引入本區使用，但因本區為旅館區，有必要自行備設緊急電力來源，以備不時之需。

1. 用電設施

本服務區內之用電處所設施評估如下：

A. 遊客服務設施

B. 照明設施

2. 線路配置

A. 電力系統線路配置

用電區域內線路皆以地下電纜環路或放射型供電。於隱蔽且獨立之空間設立亭置式變電室。

B. 照明系統線路配置

配合區內土地使用，於各分區之主要設施處配置主要照明設施，且於道路上配設道路照明設施。

3. 使用供電壓

A. 管理站辦公室與觀光渡假旅館:採用單相二線

220V 與單相二線 110V。

B. 照明設施:採用單相二線 220V。(附註:本計畫案

於正式實施前需與台灣電力公司規劃及設計單位協調，並配合設計方可使工程備置完善。)

4. 設施需求:三仙台服務區供電系統設施之規模及需求 量。

表 三仙台供電設施需求表

系統	項目	設施	單位	數量
供電設施	緊急供電	發電機、不斷電系統	式	1
	輸變電設備	受電室、MOF 配電設備	式	1

	變電設備	電容器、CT 比流器、 PT 比壓、電力熔絲、 DS 分段開關、ABS 空 段開關、LBS 負載斷 路。	式	1
用電設施	路燈照明	燈桿、燈具	式	1
	路燈照明	管線控制設施	式	1
	辦公室用電	照明燈具	式	1
	辦公室用電	管線控制設施	式	1

表 三仙台休閒渡假區用電需求量計畫表

分 區	受供電單元個 (個)	
	名稱	數量
休閒渡假旅館區	管理單元	2
	房間單元	200
	室外設施	5
濱海景觀區	管理單元	1
	營業單元	1
	室外設備	1
污水處理設施	驅動儀控	2
變電室	管理單元	2
自來水管理室	水塔加壓	2
	噴灌加壓	1
路燈		30
景觀步道燈		40
備用電力		

用電需求量將依實際規劃需求及飯店等級方向來做調整。

(三) 污水排放處理

本區主要污水來自於遊客與少數之管理站人員，故污水產生之地點為旅館區及旅客活動範圍及活動區之公廁等。因本區範圍不大，污水處理設施可設在觀光旅館旁，為二級生物處理套裝備，並將各污水產生地點以專用污水管接至處理設施。

1. 污水量估算

A. 遊客每人每日 150 公升 (遊客每日平均 1200 人)

B. 員工每人每日 100 公升 (員工 55 人)

C. 住宿遊客每人每日 300 公升 (住宿遊客 600 人/天)

合計污水量每日約

$$A: 1200 \times 1.5 = 180 \text{ CMD}$$

$$B: 55 \times 1 = 5.5 \text{ CMD}$$

$$C: 600 \times 3 = 180 \text{ CMD}$$

$$180 + 5.5 + 180 = 365.5 \text{ CMD}$$

$$365.5 \times 1.2 (\text{安全係數}) = 438.6 \text{ CMD (合計每日污水量)}$$

2. 設施需求

三仙台之污水排放處理系統之設施包含管線設

施、生物處理槽等。

3. 污水處理方式

現今廢水處理方法，大致可分為物理法、化學處理法、生物處理法三種，其中以生物處理法最合乎現代環境保護之要求。生物處理法是利用微生物善以分解有機物分子結構的特性，在廢水中培養適合在廢水環境中生存繁殖之微生物，藉以將水中有機物分解成無害之成分從水中除掉，而達到淨化水質之目的。因此，本計畫建議採用生物處理法中之接觸曝氣法。其處理方式如下：

A. 流量調整槽（集水槽）

將化糞池之糞尿污水及廚房浴室、遊憩區之生活用水等，全部導入此槽內。

B. 計量槽

用揚水泵將集水槽內之污水送上計量槽，由計量槽內之三角堰調整一定流量，移流至曝氣槽。超量之污水由計量槽自動回流集水槽內。

C. 接觸曝氣槽

流入曝氣槽內之污水與設置在內之接觸，再由經

散氣管噴出之空氣接觸攪拌，形成對流，促使好氣性微生物之生殖，寄生在接觸材上的微生物，發揮其分解有機物之特性，將水中之 BOD 除去，使 BOD 值激減。同時 COD 值亦減低。

D. 沉澱槽

曝氣槽內被曝氣分解後之處理水流入沉澱槽內，以沉澱分離法除去懸浮在水中之浮游物質，澄清水經入越流堰流入消毒槽。

E. 消毒槽

流入消毒槽內之處理水，其 BOD、COD 浮塵 SS 皆已降低，與消毒槽內鹽化物接觸殺滅大腸菌後，即可放流。

(四) 垃圾處理

由於遊客之遊覽過程中，難免在停留之地點遺棄垃圾，因此就環境美觀之需要，有必要於遊客集中處適量配設垃圾筒，並定期由管理維護人員加以集中後配合鄉公所之清運處理，以維護本區之環境清潔。

1. 垃圾性質

依據本工作小組於各地風景區之觀察，一般遊客在

風景區所遺棄之垃圾性質大致可分為下述二類：

A. 可回收類：一般以食品之罐裝容器為主，同時兼有包裝用紙等。

B. 不可回收類：一般以食品之殘渣、塑膠袋及不可回收之廢紙類等。

2. 垃圾量估算

本區於對外開放營運後，依例假日遊客量 2,058 (資

料提供：東管處) 人計算，然遊客每人每日之垃圾量之

推估並無資料可為依據，考慮一般遊客產生之垃圾

量較住家戶少，故推估遊客每人每日垃圾量約為住

家戶每人每日垃圾量之 10~30%，以 20% 計算之 (資

料來源：國立成功大學環境工程研究所著)。假設住

家戶每人每日垃圾處理量約為 $1.0\text{kg} \times 210 \text{ 人} \times 43\% =$

762kg

3. 收集暫存設施

建議本區亦採用目前同一款式之垃圾筒，已收整齊

統一之功效，同時減少維護成本之浪費。

為配合鄉公所之定期定線清運垃圾，宜於適當地點
設置垃圾暫存槽。

4. 設置地點

垃圾筒宜設置於遊客集中處，本區內宜設置地點計
有下列處所：

- A. 主要旅館區：停車場、候車場、廣場等處
- B. 景觀區：觀景亭、觀景區之步道處
- C. 停車場區：步道旁

5. 處理方式

由管理站僱用勞工或委交民間業者每日定時將垃圾筒之垃圾加以分類、裝袋、打包後，送至垃圾暫存室集中，再交由鄉公所之垃圾車運離。

6. 設施需求

三仙台旅館預定地垃圾處理系統設施為垃圾筒、暫存槽、污水管線等。(詳如表)

三仙台垃圾處理設施需求表

系統	項目	設施	單位	數量	備註
垃圾處理	垃圾收集	垃圾桶	式	1	
	垃圾暫存	暫存槽	式	1	
	垃圾暫存	污水管線	式	1	

(五) 排水系統

致本計畫區排水系統規劃目的有二，一為降雨時能迅速有效且安全的排除地表逕流水，以免造成土壤沖蝕，另一為雨水量之有效儲存，經沉澱過濾雜物後，提供做為衛生與植生灌溉之輔助用水來源。

1. 儲水槽

鑑於本計畫區之降雨量稀少，雨時短且蒸發性大，建議採用五年降雨強度 10 分鐘降雨量做為儲水槽容量規劃設計之標準，依據排水水理計算逕流量推估儲水槽之量體需求約為 180 立方公尺，可規劃設計長 10 公尺、寬 6 公尺、深 3 公尺之沉澱式地下儲水槽，以做為衛生及植生灌溉之輔助用水來源。

2. 排水系統設施需求

三仙台排水系統設施計有加蓋路邊溝、匯流井、截流明溝、排水暗溝、陰井、儲水槽、抽水設施、放流明溝、放流井等。(如表)

表 三仙台排水設施需求表

項目	設施	單位	備註
道路排水	加蓋路邊溝	m	
	匯流井	座	
	50cmRCP 管	m	
坡面截流	截流明溝	m	
建築排水	排水暗溝	m	
	陰井	座	
儲水設施	儲水槽	座	地下式 RC 結構
	抽水設施	式	含抽水機、管線控制設施
放流設施	放流明溝	M	
	放流井	座	含出口工

(六) 郵電設施

本區為遊客進入台東縣內觀光遊覽之重點站所，為服務遊客之需求協調相關郵電單位於本區內設置郵電服務設施。

1. 郵政

由於本區內將出售風景區明信片，為服務遊客宜洽

商郵局於本區內設立代辦處或設置郵筒，以收送郵件。

2. 電信

為提供遊客向親友通報旅途平安與連絡重要事項，宜由東管處洽商中華電信公司於本區遊客中心設置數具開放式公共電話服務遊客。

吳碩

(七) 安全設施

於海岸、海灘活動地區及景觀保護地區設置安全禁制設施或牌示，並配合解說設施之設置，防止旅遊意外事件之發生。

吳碩

(八) 解說設施

於景觀活動區設置解說告示牌，說明景觀之特殊處，宣導生態保育之觀念。

四、勞安管理計畫

依據『勞工安全衛生法』及其相關法令，並以保護我們的人員、承攬商的安全健康為出發點，本公司建立一個合乎職業安全衛生的工作環境，並努力追求零傷害、零職業病、零火災，使所有人員皆能安心愉快地工作。

秉持企業「永續發展」的理念，持續進行各項安全衛生工作的管制、預防與改善，並致力推動安全衛生管理系統。在企業成長之餘，盡一份對社會的責任，因此我們承諾做到：

1. 遵守法規要求：我們謹遵守或超越政府環境安全衛生相關法規要求及自我承諾。
2. 保障員工健康與維護公司財產，推動環保安全衛生措施，以減少災害事故之發生。
3. 落實安全衛生管理系統，並持續進行危害預防與控制。
4. 提供安全健康場所：
 - (1) 我們使用更好的方法、技術及設備，以保護員工的安全及健康。
 - (2) 我們維護安全及健康的工作場所，以防止職業災害及疾病的發生。

(3) 我們要求員工提報工作場所之潛在危害並參與改善計畫。

5. 強化員工教育訓練

(1) 我們強化所有員工及管理階層之安全、健康職責。

(2) 我們持續推展安全、健康之相關認知與技能。

6. 每位員工都有義務參與安全衛生工作。

7. 每位員工都應遵守公司之安全衛生規定。

8. 落實自動檢查，加強機器、設備維護與保養。

9. 防止職業災害，保障員工安全與健康。

10. 加強承攬商安全衛生管理與稽查。

(一) 承攬商的管理流程

1. 第一級：作業前管理。

(1) 承攬商依本公司『承攬商安全衛生管理辦法』規定實施人員進場申場、機械設備及車輛入場申請，工作場所負責人於人員入場時實施人員點名作業。

(2) 公司工作場所負責人、安全衛生管理人員對承攬商實施作業前危害告知。

(3) 承攬商及其所屬人員均依規定繳交下列資料：

- ◆ 安全衛生環保承諾書。
- ◆ 安全衛生協議組織表。
- ◆ 承攬商工作人員派任書。
- ◆ 投保勞保/雇主意外責任險相關資料。
- ◆ 健康檢查報告書。
- ◆ 實施安全衛生教育訓練。

2. 第二級：作業中管制。

(1) 承攬商於作業中如有實施下列特殊作業，依規定向公

司安全衛生管理人員申請作業許可：

- ◆ 動火作業
- ◆ 臨時用電作業
- ◆ 高架作業
- ◆ 吊裝作業
- ◆ 夜間滯留作業
- ◆ 侷限空間作業
- ◆ 特殊作業〈電氣作業、有機溶劑作業〉
- ◆ 危險性機械設備進場作業

(2) 工作場所負責人或安全衛生管理人員定期實施安全

衛生巡視。

- (3) 與承攬人、再承攬人分別僱用勞工共同作業時，為防止職業災害，依『承攬商安全衛生管理辦法』規定設置協議組織，並辦理相關業務。

3. 第三級：作業後復原管理

原事業單位實施事項：

- ◆ 接受承攬指派之負責人或主管當日作業結束報告。
- ◆ 確認防止公共危險之設備。
- ◆ 安全作業標準、作業人數等事務之整理。

(1) 每日工作結束後之管控。

承攬商應實施事項：

- ◆ 確認撲滅火星(特別是銲接，熔切作業所殘留之火花)。
- ◆ 確認機械之啟動鑰匙取下。
- ◆ 確認對第三人之防護設備維持功能，各項防護設施如
- ◆ 拆除之開口護欄等回復封閉。
- ◆ 作業現場之整理、整頓。

- ◆ 確認加班人員已向原事業單位報備。
- ◆ 確認已向原事業單位報告今日完工。
- ◆ 確認人員離開工作場所(清場)。

(2) 承攬作業完成後之離廠管理

承攬商完成合約之工作後，對其離場之安全管理事項，除確認其完成之工作符合契約要求外，主要包括：

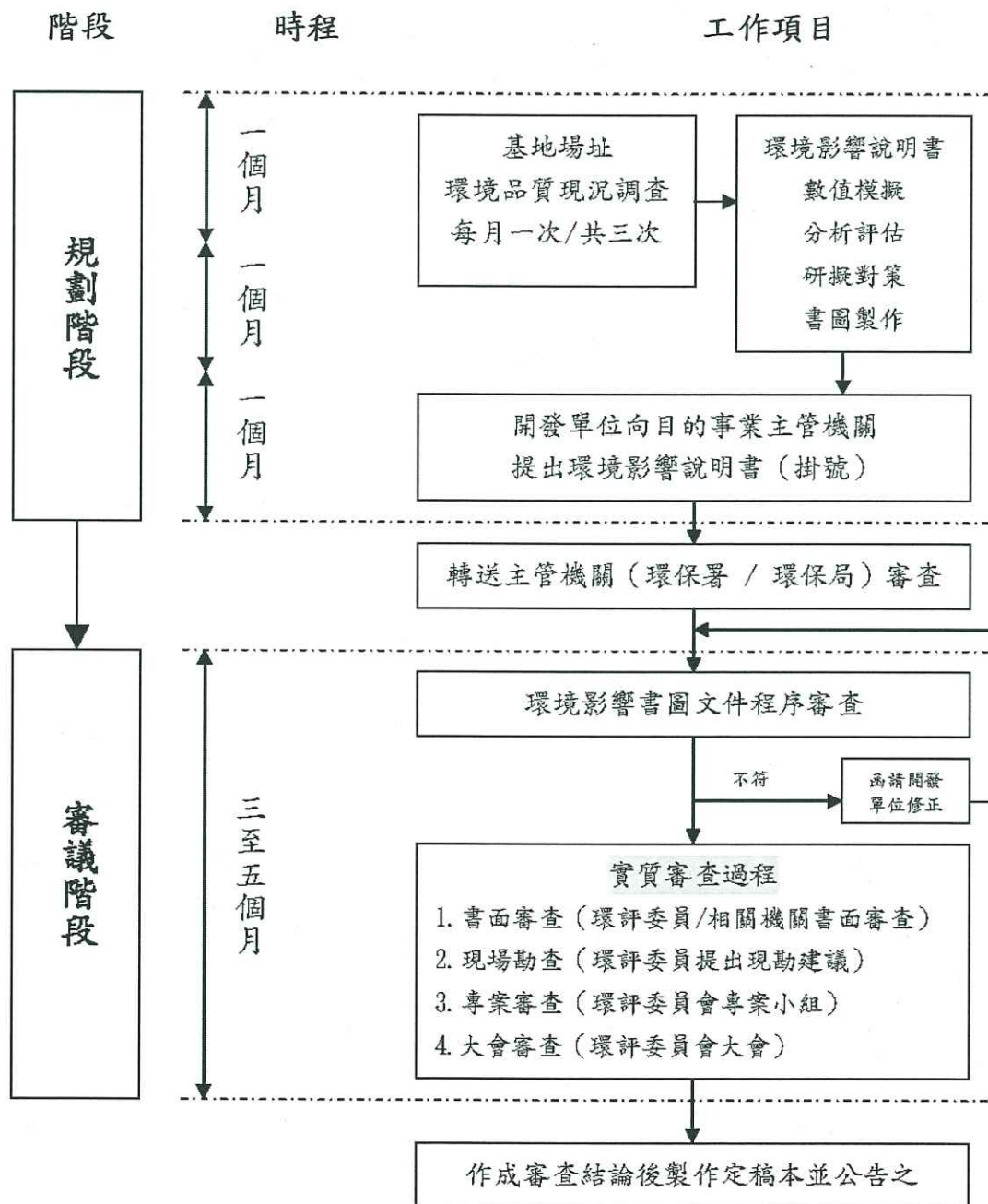
- ◆ 承攬商經申請而攜入或設置的作業機械、器具、設備均有安全攜離計劃，並安全撤離。
- ◆ 承攬商經申請而借用之機械、器具、設備物料儲放區均已完整點交。
- ◆ 承攬商工作(作業)區域所具殘留風險相關資訊之傳遞。
- ◆ 承攬商作業期間其安全管理相關資料已完整提供。

五、預定環境評估時程

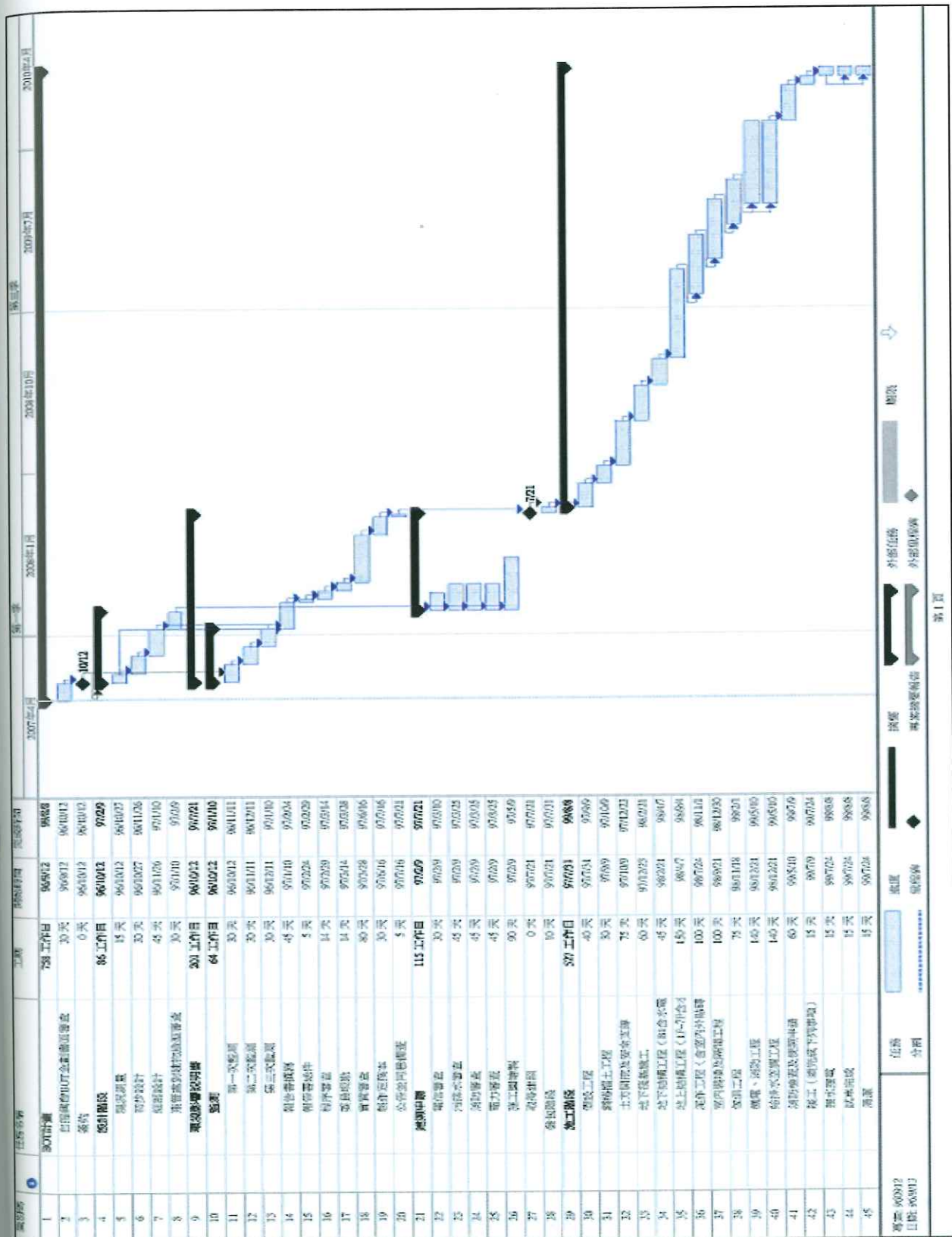
三仙台預估環境評估時程如下表：

第一階段環境影響評估（環境影響說明書）工作時程，

規畫階段及審議階段合計約 6 至 8 個月。



初估工作時程：



肆、營運、移轉及返還計畫

一、營運策略與經營組織

營運策略：為達本計畫所設定之市場定位，本團隊研擬下列之營運策略，作為後續經營管理之指導原則，以達到本計畫設定之營運目標。

➤ 提供舒適、溫馨、品味之客房服務：

客房服務為旅館之重點營運項目，透過組織高素質之服務團隊，以及符合旅客需求之客房設計，提供來訪旅客真正賓至如歸的溫馨感受，體驗舒適、有品味之住宿品質，提高旅客再訪之機會。

➤ 強調精緻、貼心、全遊程之服務：

除客房服務外，本計畫希望透過與旅行業、觀光休閒產業或重要遊憩景點之業者合作，不僅提供到訪旅客純粹住宿之服務，亦滿足其完整配套遊程之需求，從遊程安排建議、交通接駁服務、旅遊資訊提供到餐飲住宿，皆由旅館提供貼心的全遊程服務，創造評價旅館之附加價值與營運效益。

➤ 著重周到、便捷之餐飲、宴會及商務服務：

除此之外，餐飲、宴會及會議為本計畫重要之附屬營運項目，除商務住宿或團體旅客外，採取對外開放營業之方式，擴大其服務範圍，而此類營運項目，通常容易影響旅客或使用者的對於旅館整體之觀感，因此除了硬體空間環境之品質提升外，在服務質感與便捷程度上必須有國際觀光旅館之水準，方能全面創造旅館良好口碑。

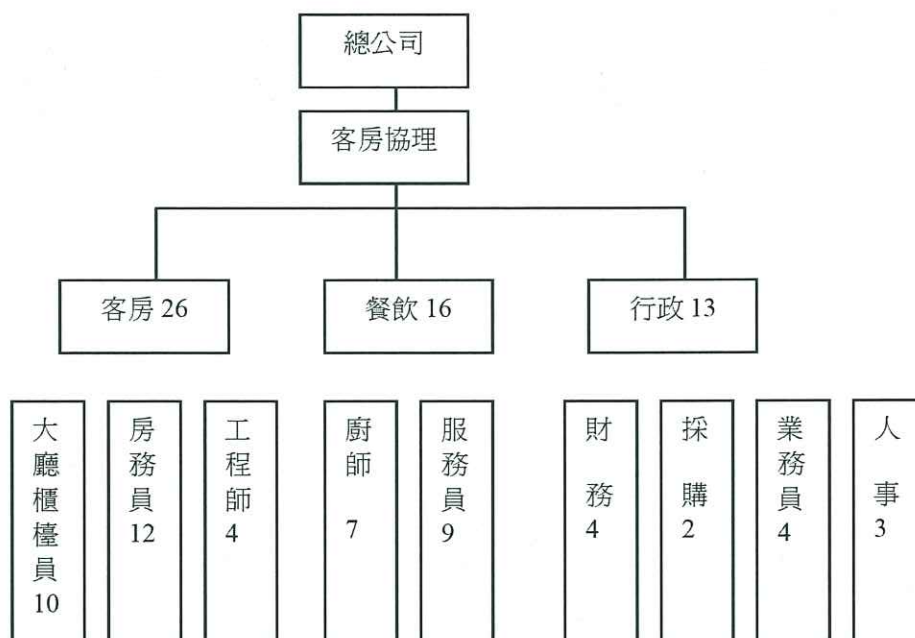
二、經營管理組織

旅館經營具有高度之專業化，本計畫基於旅館服務業之屬性，植基於上述營運策略並考量離尖峰、淡旺季之差異，運用本投資團隊之豐富經驗，組成陣容完整之經營管理組織，並說明如下。

(一) 營運管理組織架構

「三仙台旅館」未來之營運管理組織架構如下圖所示。根據旅館服務業屬性，假日及非假日之工作量差別相當明顯，如何有效控制人力成本，及充份利用人力，便成為人力管理上的主要問題考量。基本上，休閒飯店人員人需具備互相支援，不分單位的基本觀念，故須加強人員培訓及團隊合作的觀念建立，使其成為全方位專業人員，以便充分運用人力，創造利潤。

三仙台旅館-組織架構圖



(二) 組織編制與業務分工

1. 執行辦公室：共 3 人

主要負責旅館之營運管理及目標設定、決策。

2. 行政單位：共 9 人

負責人力資源規劃、人力招募、教育訓練、考勤、考績與獎懲作業，會計、成本控制及銀行往來等事宜，包含：信用管理作業、收款作業、出納現金及票據作業、周轉金及票據領用管理及開立營業發票作業。並負責飯店內各項設備、建物之管理、維護、修繕，飯店內資訊設備之系統建置、維護、設備維修及程式修改，一般用品、餐廳食材及一般備品之採購作業，以及本計畫商店招租、管理等事宜。

3. 餐飲部：共 16 人

4. 客房部：共 26 人

負責接待、訂房、旅遊資訊提供、電話總機服務，包含：訂房作業、櫃檯服務作業、客訴管理作業，客房清理、公共區域清潔，建物體、設施及機電維修保養。

5. 業務員：共 4 人

主要負責客源開發、客戶拜訪與旅行社暨對外銷售通路之合作，對外公共關係建立及媒體、文宣廣告宣傳。

(三) 內部監控與稽核

1. 財務會計部門

(1) 信用管理作業

(2) 收款作業

(3) 出納現金及票據作業

(4) 周轉金及票據領用管理

(5) 開立營業發票作業

2.餐飲部門

(1) 訂席作業

3.客房部門

(1) 客務管理

a.訂房作業

b.櫃檯服務作業

c.客訴管理作業

(2) 房務管理

4.業務行銷部門

(1) 營業計畫作業

(2) 業務開發作業

三、經營理念與行銷計畫

環境分析：

1. 鄰近競爭對手的市場佔有率與客層
2. 飯店定位與方向進而比較鄰近競爭對手的優弱勢
3. 周圍環境之優弱勢
4. 瞭解競爭對手的次週與當月及未來當季的住房率
5. 產品於市場之定位
6. 產品包裝與銷售對象及價位
7. 相關單位之訂房控制協調
8. 開發產品與銷售目標鎖定

9. 掌握既有客戶群的消費習性與市場定位
10. 業務拜訪進而了解哪些客戶可做銷售的優先目標

目標預估：

1. 短期目標以品質形象來增加營收及知名度
2. 中程目標以市場與銷售的獲利來穩定服務與產品品質而增加客戶
3. 遠程目標以地標性及顧客回流來穩固市場之佔有率

客層分析：(圖一.)

- 18歲以下搭配同儕團體活動
- 18-25歲鎖定其冒險與年輕活力的活動
- 26-32歲發展具戰鬥與刺激性的活動
- 33-40歲推出特殊與專業活動
- 41-50歲推售套裝家庭與主題活動
- 51歲以上人文景觀巡禮與輕鬆休閒活動

活動企劃：

- 行銷水域活動、賞鳥之旅、海釣之旅、傳統活動、地質地景觀賞。尤其以休閒漁業為主軸來推廣銷售，規劃利用漁業範疇內的自然與人文資源，提供與漁業相關的休閒服務，使消費者經由此休閒漁業活動而達到經驗充實、快感滿足與意義創造的體驗。
- 行銷文化觀光與地方文化體驗(圖四.)。透過社區慶典、特殊事件來包裝產品銷售予觀光客。飯店內與文化產品、休閒度假中心、戶外遊憩活動、交通運輸業者結合，發行周遊手冊並於便利商店販售讓遊客不僅於飯店內消費，亦可於三仙台地區使用。
- 行銷生態觀光。搭配新生代年輕人追求潮流的風氣，特別針對此包裝套裝休閒教育並與旅行社合作另類旅遊來增加收益。

業務開發：

- 政府機關：公教人員之國民旅遊、考察、外賓訪問
- 教育機構：校外教學與畢業旅行
- 社會組織：社團活動、產品推廣
- 公司企業：員工旅遊、會議專案、活動推廣
- 傳播媒體：影視與藝文活動

- 結盟休閒文藝組織來針對季節與節慶安排表演與音樂會進而提升社區文化發展服務
- 結合六福集團相關企業之客戶群形成一個開發連鎖鏈
- 提供六福集團相關企業之消費體驗給予消費者多元化之選擇性

銷售對象：

客房方面：

- 學生畢業旅行與戶外教學，需得知學期年度行事曆
- 公司員工旅遊與獎勵活動，鎖定產業別來分配淡旺季
- 一般散客的主題假期活動，可參考客層分析來配套

宴會廳方面：

- 美食專案（美食節、飲品課等）
- 主題專案（音樂、電影、運動、旅遊等）

活動方面：

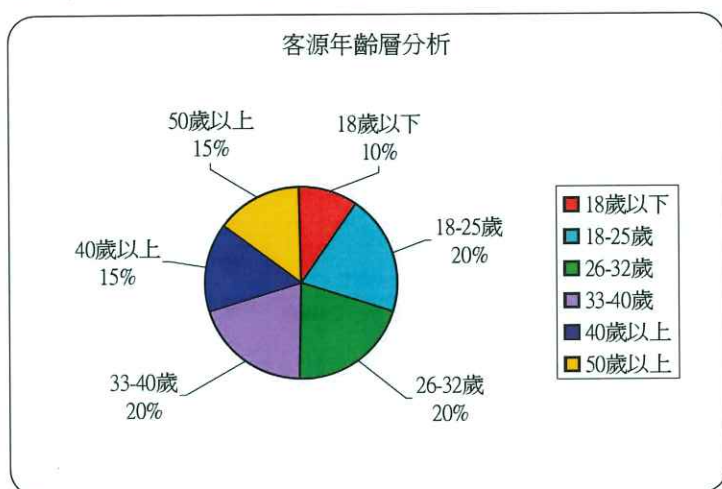
- 海洋休憩與水域主題
- 民俗藝文主題
- 文化巡禮主題
- 生態之旅主題
- 國際性競賽主題

市場推銷：

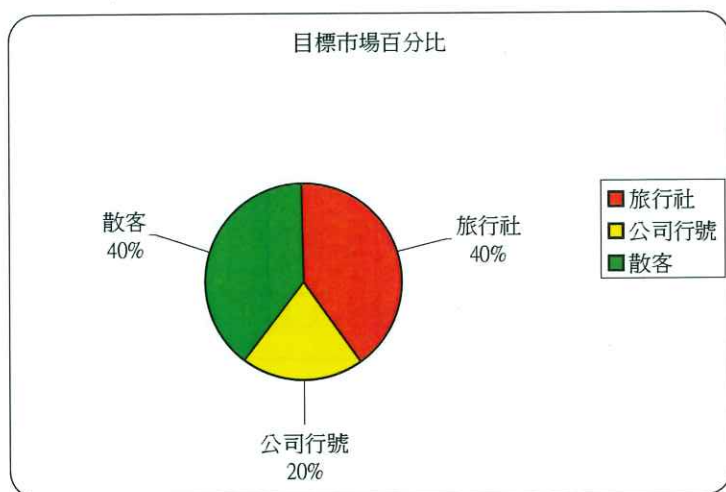
- 網站上提供台東地區當月及季活動預告
- 旅行業促銷廣告、結合旅行社、航空公司、網路等套裝專案
- 簽約商之網路訂房：設立商務合約專區或特約商於網站上
- 結合縣府網站增加曝光率，以提高曝光率及營收效應
- 結合縣政府之觀光季活動與當地民間活動（圖四.）
- 搭配觀光局活動專案，推廣配套專案
- 旅行社與航空公司結盟，推廣配套專案
- 特約廠商結盟，以提高客房與會議廳出租率
- 推出不定期與固定節日之促銷專案，結合廣告、連結網站、傳媒、特約

- 商聯盟及特殊活動記者會來增加營收與對外曝光率
- 定期的提供六福集團生活情報、特別企劃於各個相關企業之行銷推廣
- 廠商結盟，以提高客房與宴會廳銷售

客房客源年齡層分析 (圖一.)



目標市場百分比 (圖二.)



台東三仙台觀光遊客數統計(圖三.)

民國86~95年 觀光旅遊人次圖 (單位：十萬人)

年度	遊客人次	年度	遊客人次
86年	915,460	91年	584,706
87年	868,964	92年	573,183
88年	758,866	93年	486,313
89年	818,374	94年	475,927
90年	561,243	95年	513,460

(資料來源：台東縣政府官方網站，東管處)

台東地方的重要祭典及活動(圖四.)

時間(月份)	節令名稱	地點	儀式、活動	備註
一月	釋迦節	各地區農會	農市、遊行等	定期設計性
四月	射耳節	原住民地區	打獵、舞蹈	定期性
五月	飛魚季	東海岸	獨木舟競馳	設計性
七月	豐年祭	東海岸	阿美族祭典	設計性
十一月	旗魚祭	東海岸	海上活動	設計性
十二月	南島文化節	原住民地區	潑水、音樂	設計性

四、經營管理計畫

(一) 設施維修計畫

建築及設備維護：

預期投資整建或增購之設施項目、金額及投資時程等。

建築及設備重置記錄：

所有固定資產皆應依其資產耐用年限，在契約期限內，由本公司負責依序汰舊換新，擬定重置計畫。並針對本計畫之營運設施做定期維護及保養，並妥善保存相關之記錄資料，供東管處查詢。

(二) 環境衛生安全管理

本部分主要針對營運期間可能造成環境衝擊之部分進行管控計畫，主要可分為營業場所安全衛生計畫及環境污染管理計畫兩部分說明。

1. 營業場所安全衛生計畫

(1) 營業場所安全衛生作業應依照「勞工安全衛生法」、「消防法」及其他相關安全衛生之法令規章辦理。另應訂立各種機器設備安全操作之詳細說明，並備妥工作安全裝備與配置，訓練操作人員妥為管理及防範使用。

(2) 利用有效措施改善工作環境。

(3) 每月實施新進人員與調換工作者之勞工安全衛生教育訓練。

(4) 營業場所安全管理，除事前需有妥善之預防措施，事故發生時應妥善而迅速的處理外，事後並應追查事故發生

原因，作成責任歸屬，並擬定改善措施，以避免日後發生類似的事件。

(5) 營業場所環境衛生應注意事項：

- (A) 員工個人衛生：應穿著整潔之服裝、維持清潔，並教導員工作業時良好的衛生習慣。
- (B) 場地衛生：作業場所應有適當之消毒設備，設置完善的排水、照明、空氣調節及防止病媒侵入之設備，避免放置不必要之物品，以免影響作業，並應區隔處理不同種類之產品。
- (C) 設備衛生：應配置良好之清洗設備，定期清洗處理或搬運食品之設備。
- (D) 溫度管理：應依食材性質，設定應有之保存溫度，並應定時檢查，以防止損害食品品質。

2. 環境污染管理計畫

(1) 針對下列環境污染採取防制措施：

- (A) 空氣污染：旅館經營可能之空氣污染即為餐飲空間所排放之油煙或停車場之廢氣排放。此部分主要透過設置運轉效率高之排煙、排氣系統，並定期維修更換。
- (B) 食物污染：透過前述營業場所之安全衛生管控，使食物遭受污染之機率降至最低，並透過餐廳部門之嚴格品管，避免類似情事發生。另外亦確實執行廚餘、食物殘渣等之分類回收處理。

(2) 棄物處理。

- (A) 廢棄物應做好分類，並集中放置配合清運時間送出。
- (B) 各部門應於適當地點設置垃圾筒，棄置垃圾

應避免溢出。

- (C) 所有人員應注意各場所有無棄置垃圾，並應隨手檢拾丟置於垃圾筒。
- (D) 垃圾筒如有滿溢，應通知清潔人員收集放置於集中地點。
- (E) 特殊及危險廢棄物應集中放置於安全地點，清運時注意安全。

(三) 危機事件處理與應變計畫

本計畫提供旅客住宿、餐飲、休憩及會議場所及服務，以保障顧客人身及財產之安全為最基本之服務要求。故對於緊急危機事故應有系統性之處理措施，茲將處理措施之實施方式說明如下：

1. 組織

如遇發生緊急危機事故，應由發現該事故者，經向其直屬主管報告，再向當時之值班經理報告。值班經理應通報相關業務之部門主管前往處理，並應自行判斷事故之嚴重程度，決定是否呈報總公司管理處，並在事故發生之一小時內，向總經理報告事故性質、處理方式及處理方式之執行狀況，如有相關處理指示，應立即遵照辦理。

若值班經理無法自行處理該項危機事件，應立即呈報總經理，並即刻採取當時最合宜之處理措施直到總經理抵達，接手危機處理程序。

2. 危機事件處理程序

危機事件處理程序主要內容如表

【表】 危機事件處理程序

項目	處理程序
發現可疑爆裂物	(1) 向發現人了解姓名、發現時間、地點及可疑物品特徵，並通知值班經理。 (2) 安全人員攜帶金屬探測器、防爆毯前往偵檢，但禁止觸動遷移，並通知當地警察分局派員前來處理。 (3) 安全人員撤離現場人員，並設置警戒範圍，嚴禁任何人員接近，避免宣揚，造成客人不安，搬開附近易燃物、關閉電源開關，並繼續清查各重要設施處所有無類似可疑物品，靜待警方人員前來處理。
火警	(1) 迅速通報119，並通知值班經理動員可運用人員，以自備之消防設施滅火，全力配合消防人員之行動。 (2) 關閉相關區域電源，並指引客人通往安全區域。
竊盜等治安案件	(1) 向發現人了解姓名、發現時間、地點，保持現場完整並通知值班經理。 (2) 立即向當地警察分局報案，並靜候有關單位前來處理。
發現詭異郵件	(1) 發現可疑郵件，立即將郵件種類、樣式、收/寄件人姓名、地址及可疑徵候，通報值班經理。 (2) 將可疑郵件暫緩移動，電詢當地警察分局如何處置，確定可以移動時，再妥慎放置於室外安全地點，並指示安全人員看管，禁止他人移動或接近。 (3) 等候警察局派員處理。
陳情請願	(1) 由值班經理先行了解請願人身分、人數、事由、目的、現在何處、群眾情緒如何、為

	首者姓名、身分或住址。 (2) 向總經理及通報總公司管理處。 (3) 安全人員加強門禁管制及緊急應變措施，並通知當地警察分局派員協助維持秩序。 (4) 確保旅館內部旅客之生命財產安全。
發電設備等附屬設備之異常狀況	(1) 通報值班經理及工務維修主管。 (2) 通知保固廠商前來處理。 (3) 考量繼續營業之安全性，決定安置或疏散旅客之方式。
發生天然災害(地震、水患、颱風等)使旅館及附屬設施遭受破壞	(1) 值班經理應先安撫客人情緒，並整編相關部門員工，疏散客人至安全地點。 (2) 指派員工逐層搜索，確認所有客人均已離開危險區域。 (3) 通報當地警察分局及119派員處理或協助搶救。 (4) 報告總經理及總公司總管理處。

五、提供之服務水準與品質

營運作業規範與管理計畫：

根據前述之經營管理組織架構，本計畫為展現未來經營之企圖，特針對本計畫之性質與營運項目，對人力資源管理、財務會計、餐飲、客房及業務行銷等重要部門研擬詳細之作業規範，以使本計畫得以落實執行。

1.人力資源管理部門

- (1) 人力資源規劃
- (2) 人力招募

- (3) 教育訓練
- (4) 考勤
- (5) 考績與獎懲

六、地方回饋計畫

就業狀況與經濟活動：

本基地開發所需之施工人員及營運人員部份工作可提供三仙台附近居民直接就業機會。此外施工期間、營運期間遷居於三仙台內之施工及營運人員以及營運時湧入之遊客，預期將間接增加餐飲機會；可促進當地政府之所得稅等直接稅收，以及當地三級產業人口因施工、營運人員及遊客之消費而增加收入。

依前面分析，於施工尖峰期間預估可提供三仙台地區及成功鎮民眾直接就業機會。雖然本興建工程所提供之就業機會不多，但有助於提高二級產業人口的比例。而基地內原本並無任何產業，轉而從事工商服務等三級產業。該產業結構之詳細變化數目難以估算，惟可預期因本計畫施工可略增工作機會及就業需求，將可減緩台東地區人口外移之狀況，其影響程度不大但具有正面意義。

本計畫開發完成後可增加直接的就業機會，間接就業的機會則隨營運期間大批遊客湧入之影響而大幅增加。依照本計畫對遊客量的規劃，預估營運期間從事三級產業活動人口將蓬勃增加，除了可增加間接就業機會及鄉民收入外，亦可遏止人口外流現象。本計畫開發後，對就業狀況及經濟活動有正面且顯著之影響。

本計畫商店空間雖設置於旅館內，但透過商店出租之機會，將招租對象廠商鎖定為服務鄰里社區居民之經營業種（如：日常生活服務、醫療診所、養生健康食品、花卉、蔬果販售等），除提供住宿旅客消費，並提供日常所需生活服務之便利性且提升生活品質。

✓ 本案興建完成時，基於合作之觀念及加速推動三仙台地區整體觀光旅遊業之發展，本公司願接手管理「三仙台遊客服務中心」。

七、移轉及返還計劃

本公司與交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處簽訂委外經營契約後，交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處應列清冊點交委託公司代為管理之財產及物品，並依使用現況辦理點交。現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。

（一）財產及物品之管理

- 交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處就點交本公司代為管理之財產及物品，應實施每年一次盤點。
- 契約期間內，代為管理之財產及物品達最低使用年限者，應通知交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處確認是否辦理報廢。
- 本公司因業務需求而自行添購之財產、物品或設備，其所有權歸屬本公司，應自行負責管理及維護，不得向交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處請求任何補償或費用。
- 本公司應對代管理之各項設施、財產或物品，做定期維護與保養。

（二）營運資產移轉及返還計畫

投資契約期限屆滿時，就營運資產中屬交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處點交予本公司現有資產，及其整擴建後所有權由交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處所有之部分，原則上應返還予交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處；另如有因擴建而取得營運資產所有權之部分，本公司亦應將所有權移轉予交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處。

契約期限屆滿時，依投資契約在前二年提出“資產移轉及返還契約”，並於許可期間前一年完成訂定。三仙台遊客服務中心委外經營之期限屆滿，而本公司並未續約繼續經營，必須返回經營管理權，返還及移轉之內容應包括以下各項：

- 依最新之營運資產清冊，點交資產。
- 營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件。
- 營運所使用之電腦程式、軟體資料及系統。

(三) 返還及移轉之程序：

為確保本公司歸還予交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處之營運資產之使用效能，應進行運轉測試及總檢查，以確定符合正常營運要求；本公司要提供必要之文件、紀錄、報告…等資料以作為參考；雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，應繼續履行依契約之義務；應於特許期間屆滿時完成轉移。

八、政府協助事項

本案須請交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處協調中華電信公司行動通信分公司，配合辦理本案旅館區東側現有之台東白手蓮機房本計畫興建期程土地使用、興建營運及法令規定等相關事宜。並協助本公司與中華電信公司完成白手蓮機房地下化及地上塔台之興建。（以上建造費用均由中華電信公司負擔）

協助本公司承租原有之中華電信公司機房用地，比照國有土地出租基地租金率以兩倍土地租金向中華電信公司承租，租期年限則配合本案的 BOT 期限，以配合本興建計畫之整體景觀規劃施作。

本案須請交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處協助，將三仙台遊客服務中心交予本公司管理使用，管理使用權期限則配合本案 BOT 期限，以利本興建計畫之整體規劃與管理。

伍、財務計畫

一、開發成本、費用

(一) 營建費用（建築、水電、空調）

預估建築物部份為 529,510,000 元

(二) 裝修工程成本

內裝 86,000,000 元

生財器具 50,000,000 元

廚房設備 10,000,000 元

健身房設備 550,000 元

(三) 履約保證金

保證金： 6,000,000 元

共計總投入資金為 682,060,000 元

二、營運收入

(一) 客房

1. 客房設定情況(Assumptions)：

(1) 客房計劃 200 間，力求服務品質媲美高價位旅館，各型式

客房的價位如下：

定價

	房價
雙人客房 Twin Beds Room	5,000
單人客房 Single Bed Room	3,000

(2) 住宿率

本計畫以平均住宿率42% ~68%，作為財務試算的參考依據。

(3) 客房收入

計劃客房 200 間在 100%住宿率情況，以加權平均房價計算之

一天收入為：

	房價	折扣房價
雙人客房 Twin Beds Room	5,000	3,500
單人客房 Single Bed Room	3,500	2,600
平均房價		3,000

營運初期開幕期間以優惠特價平均房價以 3,000 元

預估住房率為 42%

2. 房租收入第一年 $3,000 \text{ 元} \times 42\% \times 200 \times 365 = 91,980,000 \text{ 元}$

(二) 餐飲

1. 餐飲設定情況(Assumptions)：

設計規劃中西複合式餐廳，座位數為100個，供應精緻美味之住

客早餐、午餐、下午茶與晚餐。

(1) 早餐每客訂價為350元，住宿佳賓為免費使用早餐，因此預

估收費顧客消費率為5%

第一年預估收入為 $350 \times 100 \times 5\% \times 365 = 638,750$ 元

(2) 午餐每客平均消費為550元，預估收費顧客消費率為45%

第一年預估收入為 $550 \times 100 \times 45\% \times 365 = 9,033,750$ 元。

(3) 下午茶每客訂價為250元，預估收費顧客消費率為25%

第一年預估收入為 $250 \times 100 \times 25\% \times 365 = 2,281,250$ 元。

(4) 晚餐每客平均消費為600元，預估收費顧客消費率為65%

第一年預估收入為 $600 \times 100 \times 65\% \times 365 = 14,235,000$ 元。

2. 餐飲第一年預估總收入為26,188,750元

(三) 客房、餐飲營運收入第一年總計為118,168,750元。

三、營運成本、費用

(一) 人事成本

參考下表之數據，設定本計畫薪資與人事費用支出佔總營收比率以平均值24% 計算。

依本計畫200間客房之規模，本計畫第一年的營運收入估計為11,816萬元。人事費用每年約2,804萬元，每人每年薪資成本(含保險、津貼、年節加給等)以平均值42,493元計算，設定人力編制員額55人。

(二) 水、電、燃料費

水、電、燃料之使用量與住宿量、餐廳消費量成正比，因此水、電、燃料費與總營業收入成正比關係，參考上表的資料與本案營業項目之考量，設定本計畫會館部份水、電、燃料費佔總營業收入的8%。

(三) 維修、耗材及其它直接營業成本、雜項費用。

維修即建築物修繕、設備保養與修理、環境清潔，耗材指會館客用消耗性物品(香皂、衛生紙、牙膏、洗髮精、清潔劑等)，這些以外的直接營業成本(例如洗衣)稱為其它直接營業成本。另外，雜項費用包括郵資、電信(含網路)費用、律師與會計師等顧問費用、營業稅、臨時開支等。

參考上表的數據，設定這些成本、費用合計佔總營業收入的15%。

(四) 保險費

保險主要是建築物的火險(主險)與附加之地震險以及重要設備、設施之產物保險。本計畫以上表的平均值1%作為保險費。

四、營業淨利(損)

第一年營運初期預估虧損金額為14,704,640元，於第四年起逐步轉虧為盈。

五、投資報酬

本案投資總金額為682,060,000元，依據估算投資報酬100%回收為營業年度為營業年期起第19年。

六、效益分析

本計畫將透過內部報酬率(IRR)、淨現值(NPV)、回收年期(PBP)及算淨現金流量等重要財務投資指標，分析結果如下表所示：

各投資指標	IRR	NPV	PBP	累計淨現金 流量(當年幣 值加總)
本計畫	7.19%	71,801 萬元	營運開始後第 19 年	10.59 億

(一) 本計畫內部報酬率(IRR)7.19 %相較於平均資金成本(7%)及一般定期利率(約 2~3%)，故本計畫具有財務投資可行性。

(二) 本計畫回收年期(PBP)為第 19 年自營運後淨現值為正數大於 1。

(三) 本計畫累計淨現金流量為 10.59 億元(依當年幣值加總)，表示在未考慮時間價值下，扣除興建成本及相關已投入成本、費用後，尚有不錯之營運現金成效，故具有財務投資可行性。

七、設備重置計劃

每年之重增置部份係包含於維修費用中；設備部份依一般營業與使用特性，約為第9年起提撥重新裝潢、增置、整修費用1,000萬元，本計畫每次約每3年提撥一次，再以6年為耐用年限攤提折舊。

八、稅賦假設

房屋稅：符合重大公共建設並就認定部分合於自治條例者，得依合本自治條例之使用面積比率計算。

營業稅：依據加值型及非加值型營業稅法第十條及相關子法規定，其稅率為5%。

營利事業所得稅：依「五年免徵營利事業所得稅法」、「投資支出之營利事業所得稅抵減」、「投資於資源貧脊地區投資抵減辦法」之規定，本計劃第1~5年內可享免營利事業所得稅之優惠。

九、履約保證金與租金(營運權利金)

履約保證金：600萬元，六個月後退還300萬，維持300萬至合約結束後無息退還。

租金(營運權利金)：以下a.或b.案擇金額較高者為當年租金

- a. 土地租金加地價稅(請參閱附件2)每年保證支付115萬元。
- b. 營業額之0.5%。

土地標示				地價稅		國有土地出租 X60%			
鎮市	段	地號	面積(m ²)	公告地價	申報地價X土地面 積X權利範圍	(公告地價X土地 面積X5/100)X0.6			
成功	三仙	227	8,332.78	\$900.00	\$ 74,995.02	\$ 224,985.06			
成功	三仙	217	82.08	\$900.00	\$ 738.72	\$ 2,216.16			
成功	三仙	230	11,504.41	\$900.00	\$ 103,539.69	\$ 310,619.07			
成功	三仙	232	83.75	\$900.00	\$ 753.75	\$ 2,261.25			
成功	三仙	238	774.95	\$900.00	\$ 6,974.55	\$ 20,923.65			
成功	三仙	233	1,414.64	\$900.00	\$ 12,731.76	\$ 38,195.28			
成功	三仙	237	33.05	\$900.00	\$ 297.45	\$ 892.35			
成功	三仙	236	826.68	\$900.00	\$ 7,440.12	\$ 22,320.36			
成功	三仙	231	373.08	\$900.00	\$ 3,357.72	\$ 10,073.16			
成功	三仙	234	628.97	\$900.00	\$ 5,660.73	\$ 16,982.19			
成功	三仙	235	550.75	\$900.00	\$ 4,956.75	\$ 14,870.25			
成功	三仙	215	4.71	\$900.00	\$ 42.39	\$ 127.17			
成功	三仙	226	5,532.07	\$900.00	\$ 49,788.63	\$ 149,365.89			
成功	三仙	239	1,360.47	\$900.00	\$ 12,244.23	\$ 36,732.69			
			31,502.39		\$ 283,521.51	年 \$ 850,564.53	年	\$1,134,086	年
稅計算方式(一般稅率):申報地價 x 土地面積m ² x 權利範圍 x 10/1000									
900 x 31502.39m ² x 0.01= \$ 283521.51									
土地出租方式: 公告地價 x 土地面積 x 5/100									
900 x 31502.39m ² x 0.05= \$ 1,417,607.55									
土地出租標準六折計收: \$ 1,417,607.55 x 0.6 = \$ 850,564.53									