



農業部林業及自然保育署宜蘭分署



宜蘭縣太平山國家森林遊樂區

鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案

可行性評估報告

（核定本）

主辦機關：農業部

執行機關：農業部林業及自然保育署宜蘭分署

執行廠商：廣恆管理顧問有限公司

中華民國 113 年 7 月



## 目 錄

<b>第一章 計畫整體目標</b> .....	<b>1</b>
1.1 計畫緣起 .....	1
1.2 政策目標 .....	3
1.3 工作項目及內容 .....	3
<b>第二章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標評估</b> ....	<b>6</b>
2.1 公共建設目的 .....	6
2.2 計畫背景說明 .....	7
2.3 104~110 年政府部門設施投入情形 .....	17
2.4 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 .....	18
2.5 民間參與效益分析 .....	18
<b>第三章 市場可行性分析</b> .....	<b>20</b>
3.1 市場供需現況調查分析 .....	20
3.2 市場競爭分析 .....	35
3.3 潛在投資人投資意願調查 .....	41
<b>第四章 技術可行性</b> .....	<b>46</b>
4.1 基礎資料分析 .....	46
4.2 初步工程規劃 .....	49
4.3 工程經費估算 .....	51
4.4 施工期程規劃 .....	52
4.5 小結 .....	53
<b>第五章 法律可行性分析</b> .....	<b>54</b>
5.1 相關法令分析 .....	54
5.2 本計畫適用促參法相關法令之分析 .....	54
5.3 本計畫適用之其他重要法令及重要議題 .....	58

<b>第六章 土地取得可行性分析 .....</b>	<b>62</b>
6.1 用地取得難易度分析 .....	62
6.2 用地取得構想分析 .....	63
<b>第七章 財務可行性分析.....</b>	<b>64</b>
7.1 財務可行性 .....	64
7.2 財務分析架構說明 .....	64
7.3 基本財務假設 .....	65
7.4 期初投資及營運收支假設 .....	66
7.5 土地租金 .....	73
7.6 權利金規劃 .....	74
7.7 資金籌措計畫 .....	77
7.8 財務效益評估 .....	77
7.9 政府財務效益分析 .....	79
7.10 融資可行性評估 .....	80
7.11 敏感性分析 .....	81
7.12 小結 .....	83
<b>第八章 民間參與可行性綜合分析 .....</b>	<b>84</b>
8.1 市場可行性綜合評估 .....	84
8.2 技術可行性綜合評估 .....	84
8.3 法律可行性綜合評估 .....	84
8.4 土地取得可行性 .....	85
8.5 財務可行性綜合評估 .....	85
<b>第九章 公聽會提出之建議或反對意見 .....</b>	<b>86</b>
9.1 辦理時點 .....	86
9.2 邀請對象 .....	86
9.3 辦理地點 .....	86
9.4 會議紀錄 .....	86

9.5 活動執行方式及議程 .....	87
9.6 公聽會意見彙整及回覆說明 .....	87
附件一 鳩之澤設施範圍測量圖（110.07）	
附件二 鳩之澤本館使用執照變更同意核准函	
附件三 原住民族委員會中華民國111年9月16日原民土字第1110048219 號函	

## 表 目 錄

表 2.2-1 本計畫基地之委託營運管理範圍及委託維護管理範圍 .....	8
表 2.2-2 本計畫基地土地編定現況 .....	8
表 2.2-3 本計畫基地範圍內建物基本資料 .....	9
表 2.2-4 本計畫範圍內建物面積及使用用途 .....	10
表 2.2-5 溫泉湯屋設施收費一覽表 .....	12
表 2.2-6 露天溫泉 SPA 設施收費一覽表 .....	12
表 2.2-7 105-111 年鳩之澤設施範圍營運收支分析 .....	17
表 2.3-1 歷年政府投入鳩之澤設施據點之工程設施內容 .....	17
表 3.1-1 近十年國人國內旅遊旅次統計 .....	20
表 3.1-2 近年國人旅遊天數統計 .....	21
表 3.1-3 國內旅遊目的 .....	21
表 3.1-4 近年（民國 106 年至 110 年）國人旅遊住宿方式分析表 .....	22
表 3.1-5 民國 110 年國人平均花費統計表 .....	23
表 3.1-6 106 至 110 年來臺旅遊市場相關指標值 .....	24
表 3.1-7 110 年國人旅遊時主要從事的遊憩活動 .....	25
表 3.1-8 國外旅客在臺期間活動排名綜整表 .....	27
表 3.1-9 110 年國人旅遊縣市占旅次比例統計表 .....	28
表 3.1-10 110 年各旅遊縣市的平均旅遊天數 .....	29
表 3.1-11 近四年宜蘭地區觀光遊憩景點遊客流量統計表 .....	29
表 3.1-12 110 年來臺旅客遊覽景點所在縣市排名 .....	30
表 3.1-13 宜蘭縣國際觀光旅館住宿供給現況綜整表 .....	32
表 3.1-14 宜蘭縣一般觀光旅館住宿供給現況綜整表 .....	32
表 3.1-15 宜蘭縣大同鄉一般旅館住宿供給現況綜整表 .....	33
表 3.1-16 宜蘭縣住宿供給現況綜整表 .....	33
表 3.1-17 宜蘭縣住宿住用率綜整表 .....	34
表 3.1-18 宜蘭縣住宿平均房價供給現況綜整表 .....	35

表 3.2-1 105 年至 109 年宜蘭縣大同地區旅館營運概況統計表 .....	35
表 3.2-2 110 年宜蘭縣大同地區合法旅館資料彙整表 .....	36
表 3.2-3 102 年至 109 年宜蘭縣大同地區民宿營運概況統計表 .....	36
表 3.2-4 110 年 7 月宜蘭縣大同地區合法民宿資料彙整表 .....	36
表 4.1-1 地上物使用執照彙總表 .....	48
表 4.3-1 工程經費估算表 .....	52
表 6.1-1 土地權屬表 .....	62
表 7.3-1 重要基本假設參數 .....	65
表 7.4-1 期初投資經費估算表 .....	66
表 7.4-2 各營運區域點交及營運期程規劃表 .....	67
表 7.4-3 鳩之澤 105 年~111 年營運收入 .....	67
表 7.4-4 其他住宿設施定價 .....	68
表 7.4-5 鳩之澤本館設施營運內容及收入估算說明 .....	70
表 7.4-6 鳩之澤溫泉設施營運內容及收入估算說明 .....	71
表 7.4-7 首年及首營運全年度收入預估 .....	71
表 7.4-8 營業成本及費用估算基礎 .....	72
表 7.5-1 本案土地租金計算面積及土地租金彙總表 .....	74
表 7.6-1 計算土地租金後、未計算權利金前之財務效益 .....	75
表 7.6-2 定額權利金金額及變動權利金費率 .....	76
表 7.6-3 定額權利金減收調整機制表 .....	76
表 7.7-1 自有資金與融資金額 .....	77
表 7.8-1 財務效益彙總表 .....	79
表 7.9-1 政府財務效益彙總表 .....	79
表 7.10-1 融資金額及償債計畫彙總表 .....	80
表 7.10-2 融資可行性相關指標彙總表 .....	81
表 7.11- 1 敏感性分析 .....	82
表 9.1-1 本案公聽會辦理議程表 .....	87

## 圖 目 錄

圖 1.1-1 基地區位圖 .....	1
圖 1.1-2 鳩之澤自然步道路線圖 .....	5
圖 2.2-1 本計畫基地地籍套繪圖 .....	9
圖 2.2-2 太平山國家森林遊樂區近 4 年入園人數統計分析圖 .....	16
圖 3.2-1 宜蘭縣大同地區住宿設施分佈圖 .....	39
圖 4.2-1 鳩之澤本館 1 樓空間配置圖 .....	50
圖 4.2-2 鳩之澤本館 2 樓空間配置圖 .....	51
圖 7.2-1 財務分析流程與分析架構 .....	64

## 第一章 計畫整體目標

### 1.1 計畫緣起

太平山國家森林遊樂區位於宜蘭縣西南方，行政區域分屬於大同鄉與南澳鄉，屬中央山脈的北端。交通上以省道台七甲線（中橫公路宜蘭支線）與台七線（北橫公路）為主要聯外道路，由入口處的土場前往宜蘭市約 38 公里，前往羅東鎮約 32 公里；整個太平山國家森林遊樂區範圍幅員廣大，面積廣達 12,930 公頃，包括土場、鳩之澤（仁澤）、中間、白嶺、太平山、茂興、翠峰湖等據點，皆由農業部林業及自然保育署宜蘭分署自行管理；其太平山國家森林遊樂區林木蒼鬱、群山青翠的景象，區內有溫泉、雲海、雪景、瀑布、湖泊等豐富的景觀資源，以及瀟灑林間、充滿芬多精與陰離子的清新空氣，是民眾走向自然、從事森林育樂與戶外活動的最好場域。



圖 1.1-1 基地區位圖

目前森林遊樂區內提供餐飲、住宿、販賣部、溫泉及蹦蹦車等服務設施，自 2011 年起皆由農業部林業及自然保育署宜蘭分署自行營運直接經營管理，然為提升太平山國家森林遊樂區住宿、餐飲及休閒娛樂設施之服務品質及引入民間創新經營，爰於 107 年委託專業服務顧問團隊對於遊樂區全區（包含仁澤、中間、太平山莊、蹦蹦車及翠

峰山屋等五處據點）進行委託民間經營可行性評估報告，由 110 年 4 月通過審查完成之可行性評估報告第 11.2 章節建議方案結論得知，經由綜合公共建設目的、市場、法律、工程、土地、財務及環境等分析結果，初步認為太平山森林遊樂區未來如以促進民間參與公共建設法委託民間經營經營具有可行性；又依評估報告第 11.2.2 章節建議以鳩之澤（以下簡稱鳩之澤設施）單一據點先試行委外，獲取經驗及信心，後續委外方式與時程應與民眾充分進行溝通，俟輿論反對聲浪較小後再行將其他據點委外為宜。有鑒於此，將採分階段進行委外招商作業，第一階段以鳩之澤設施範圍為主。

鳩之澤設施主為提供遊客住宿、餐飲、泡湯等服務之商業服務設施，現由農業部林業及自然保育署宜蘭分署自行營運管理，需投入營運管理之人力與相關維護費用，為期提升太平山國家森林遊樂區整體環境、整合餐飲與住宿設施，及減少公務機關維管人力之投入，讓林業回歸森林經營、生態保育、環境教育主軸，希冀藉由民間機構之專業營運，可結合周邊社區發展生態旅遊，提升遊憩設施服務品質、帶動地方發展及提供當地民眾就業機會。

因此依前述可行性評估報告結論，將針對鳩之澤設施依據「促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)」第 8 條規定委託民間機構修建營運，於具有可行性之原則下透過民間參與方式，引入民間資金、創意，以提升鳩之澤設施之溫泉住宿餐飲服務及提供太平山國家森林遊樂區遊憩品質及營運績效。

為達成上開目標，將參酌於 110 年 4 月辦理之本案前期「太平山國家森林遊樂區委託民間經營可行性評估報告」(下稱前期評估報告)中有關鳩之澤設施可行性評估結論，以鳩之澤設施單一據點為委託範圍，進行深入個案修建營運內容之可行性評估，以供機關參考。

## 1.2 政策目標

為有利推動太平山國家森林遊樂區之鳩之澤設施委託經營管理，本案將依據促參法及相關法令規定，重新導入民間企業化經營理念及創意，藉以達成設施活化、節省政府支出、提昇服務品質等綜合效益。本案預計達成之政策目標說明如下：

### 一、以自然友善生態，提供民眾與大自然接觸之休閒娛樂環境

太平山國家森林遊樂區以提供自然景觀保護、森林生態保育與從事生態旅遊、休閒、育樂活動、環境教育及自然體驗等為主，鳩之澤(仁澤)係以獨有地熱溫泉聞名，結合自然景觀為知名生態旅遊景點，透過導覽或住宿空間，增加環境教育及自然體驗等機能為主，維持保育及教育體驗之營運宗旨。

### 二、帶動地方發展，提升遊憩品質

透過旅館住宿服務機能，結合原有地熱、溫泉及自然步道景觀，搭配生態環境教育機能，提升整體觀光遊憩及教育機能，並引入民間機構經營，導入創新經營品質，帶動地方發展。

### 三、結合周邊社區，發展生態旅遊，減少政府維管人力支出及讓林業人員回歸業務主軸

未來藉由本案委託民間機構修建營運管理，提升社會及經濟效益，將土地租金及權利金轉化為政府收入，並挹注原住民地區經濟資源，提升保育水準，節省公帑及維管單位人力支出，讓林業人員回歸森林經營、生態保育、環境教育等業務主軸。同時藉由本案推動，除創造地方就業機會外，更能支援國內外遊客平假日優質休憩住宿、餐飲與會議之多功能場域，強化地方觀光產業發展，提升服務品質與空間活化，創造政府、廠商、民眾三贏局面。

## 1.3 工作項目及內容

依據核定版可行性評估報告內容對於鳩之澤設施評估：「經由整體財務計畫經財務試算分析結果：在投資 6,507,375 元，許可期限 8 年，內部報酬率為 11.94%、淨現值 5,302,494 元、自償率大於 1；帳

上回收年期為第 5 年，折現後回收年限第 6 年，綜合評估結果具財務可行性」及「仁澤為提供遊客泡湯服務屬商業服務設施，機關自營受限於人力及採購法令，未能充分多元運用溫泉觀光資源。故委由民間經營成為太平山優先試辦點」等結論原則下，**鳩之澤地區為太平山國家森林遊樂區第一優先採委託民間經營的據點。**

又，前述可行性評估報告已依據依「促進民間參與公共建設法」第 6 條之 1 及其施行細則第 29 條規定、「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊(ROT)」撰擬完整報告章節並經由核定在案，但主係以太平山國家森林遊樂區全區委託經營綜整評估，考量將僅以鳩之澤設施為優先單一委託案件，故將就**基地分析、市場可行性、技術可行性、法律可行性、土地取得可行性及財務可行性**等針對個案進行分析，以作為後續先期計畫及招商作業辦理依據。



圖 1.1-2 鳩之澤自然步道路線圖

資料來源：太平山國家森林遊樂區網站

## 第二章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標評估

### 2.1 公共建設目的

為有利推動太平山國家森林遊樂區-鳩之澤設施之餐飲、住宿及溫泉遊憩等相關服務設施之委託修建營運管理，本案將依據促參法及相關法令規定，導入民間企業化經營理念及創意，藉以達成節省政府支出、提升服務品質等綜合效益。本案預計達成之政策目標說明如下：

#### 一、提升鳩之澤設施之餐飲、住宿、旅遊服務機能及品質，擴增太平山國家森林遊樂區多元服務

本案藉由導入民間企業之專業管理，提升鳩之澤設施之餐飲、住宿、遊客機能及品質，並配合整體行銷太平山國家森林遊樂區，吸引遊客入園，擴大太平山國家森林遊樂區多元服務設施，帶動當地觀光旅遊及商業活動，以符合食、宿、遊、購、行五大觀光旅遊需求。

#### 二、藉由引進民間經營導入創意及專業，帶動周邊商業活動

目前大同鄉地區遊客多集中於太平山、棲蘭等地區，餘周邊商業行為尚不發達，故擬先由鳩之澤設施之委外經營，引進民間創意及專業拓展國內旅宿機能，並為太平山委託民間參與示範案件，吸引更多民間企業投資，串連在地商圈在社區，帶動當地觀光旅遊及商業活動之功能。

#### 三、導入民間資金，減少公帑及維管單位之人力支出及讓林業人員回歸業務主軸

太平山國家森林遊樂區藉由鳩之澤設施先行委託民間機構修建營運管理，俾增加經濟效益，將土地租金及權利金轉化增裕為機關收入，可挹注大同鄉地區觀光行銷推廣資源，提升旅遊服務水準，節省公帑及維管單位人力支出，並減輕非公務部門強項的服務人力負擔。同時，讓林業編制人力專注森林場域的經營管理、生態保育及環境教育。並藉由本案先行推動而逐一引入民間機構進駐，除創造地方就業機會外，更能支援國內外遊客平假日優質餐飲、休閒住宿之多功能場

域，強化地方觀光產業發展，提升服務品質，創造政府、廠商、民眾三贏局面。

## 2.2 計畫背景說明

### 一、基地環境現況分析

鳩之澤設施位於宜蘭縣大同鄉太平山國家森林遊樂區內，位於土場溪畔屬森林遊樂區中間區位，海拔高度約 520 公尺。其鳩之澤設施範圍位於多望溪河谷，宜專一線 4.3 公里處的仁澤支線為本據點唯一通道。本範圍有地熱、溫泉等資源，故昔稱「燒水」，於日治時期又稱「旭澤」或「鳩澤」。目前提供有多樣的溫泉泡湯服務，以及仿火山溫泉煮蛋槽。

本計畫範圍為僅次於太平山莊之重要景點區域，擁有特殊的地熱資源，且該區腹地完整，可發展主題式旅遊。因風災沖毀的河堤，可採自然復育的方式回復原有景觀，不宜過度干擾，同時避免遊客進入。目前鳩之澤設施包含鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)及溫泉湯屋區、戶外露天 SPA 區、男女裸湯區、煮蛋槽(含公廁)等溫泉設施，其中溫泉設施所使用之溫泉水取自溫泉井<sup>1</sup>，提供遊客服務有：服務中心、販賣部、溫泉、餐飲、自然步道等，其鳩之澤本館經農業部林業及自然保育署宜蘭分署於 110 年 8 月完成整修工程，未來將由民間廠商提供餐飲、住宿、泡湯、溫泉煮蛋、零售商品及會議空間服務，區域內設有戶外停車場及洗手間供遊客使用。

本計畫擬委託民間廠商修建營運範圍，依據屬性區分為委託修建營運管理範圍及委託維護管理範圍兩部分，位於宜蘭縣大同鄉仁澤段 40、41、42、43、44、46、50、50-1、51-1、51-2、51-3、51-4、53 及 53-1 等 14 筆地號全部土地，及同段 45、48、51 等 3 筆地號部分土地(詳圖 2.2-1)，面積總計約 178,676.57 平方公尺，其中委託修建營運管理範圍計 5,216.95 平方公尺(計算土地租金面積)，餘土地計約

<sup>1</sup> 溫泉井於 72 年間由中油公司鑽探完成，後於 90 年 12 月由農業部林業及自然保育署宜蘭分署價購，並於 98 年取得溫泉水權，水權狀編號第 000003 號。

173,459.62 平方公尺納入委託維護管理範圍。(委託修建營運管理範圍及維護管理範圍計算，依點交時實際測量面積為準)

表 2.2- 1 本計畫基地之委託修建營運管理範圍及委託維護管理範圍

項目	委託修建營運管理範圍	委託維護管理範圍
範圍	1. 鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區 2. 仁澤三館(僅供辦公室及員工宿舍使用) 3. 男女裸湯區旁設建物(僅供員工宿舍使用) 4. 煮蛋槽(含公廁)	1. 仁澤範圍戶外停車場之清潔維護管理(含假日疏導) 2. 水源地、水管路巡檢及維護 3. 步道(鳩之澤自然步道、鳩之澤手作步道)、多望吊橋等巡檢、除草、事故通報及植栽修剪倒木清理移除等 4. 解說系統(解說牌面清潔、設施故障回報) 5. 污水處理廠及消防設備等必要設施維護管理 6. 溫泉一號井及二號井之井頭及管線維護及中油例行性檢測作業 7. 燈柱電燈電線等公共設施維護及汰換

註：重大設施汰換(如溫泉管線、污水設備、空調設備、溫泉鍋爐...等)仍由農業部林業及自然保育署宜蘭分署負責

表 2.2-2 本計畫基地土地編定現況

項目	行政區	地段	地號	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	本案用地 (m <sup>2</sup> )	委託修建營運管理範圍(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用地類別
計畫範圍	大同鄉	仁澤	40	10,005.84	10,005.84	5,216.95	風景區	遊憩用地
			41	19,061.85	19,061.85			
			42	22,357.08	22,357.08			
			43	20,505.34	20,505.34			
			44	15,478.67	15,478.67			
			45	29,182.01	22,262.05			
			46	5,741.77	5,741.77			
			48	23,479.72	4,919.69			
			50	15,036.82	15,036.82			
			50-1	298.42	298.42			
			51	32,970.54	30,890.32			
			51-1	1,886.06	1,886.06			
			51-2	423.24	434.24			
			51-3	1,273.74	1,273.74			
			51-4	930.28	930.28			
			53	7,594.40	5,604.40			特定目的事業用地
53-1	1,990.00	1,990.00						

		合計	206,236.78	178,676.57		-
--	--	----	------------	------------	--	---

資料來源：本案彙整



圖 2.2-1 本計畫基地地籍套繪圖

資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本案彙整

## 二、建物基本資料分析

本計畫委託修建營運管理範圍包含鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯區旁建物、仁澤三館、煮蛋槽(含公廁)，茲就建物相關資料分析如下。

表 2.2-3 本計畫基地範圍內建物基本資料

建物名稱	所在地號	數量及規格	建照基地面積(m <sup>2</sup> )	建物樓地板總面積(m <sup>2</sup> )	容納人數
鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51-1、51-2 地號	1 棟、3 層樓	785.28	1,409.17	住宿 18 間，約 48 人 餐廳 100 人
溫泉湯屋	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51 地號	20 間	1,112.54	-	約 40 人
SPA 區		-	1,754.73	78.38	容納人數 240 人
男女裸湯湯屋	宜蘭縣大同鄉仁澤段 50 地號	-	461.6	-	

建物名稱	所在地號	數量及規格	建照基地面積(m <sup>2</sup> )	建物樓地板總面積(m <sup>2</sup> )	容納人數
男女裸湯區旁建物	宜蘭縣大同鄉仁澤段 50 地號	-	39.53	39.53	僅供員工宿舍使用(不得對外營運)
煮蛋槽(含公廁)	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51 地號	2 池溫泉水槽	902.24	-	-
仁澤三館	宜蘭縣大同鄉仁澤段 40 地號	1 棟、1 層樓	161.03	103.31	僅供辦公室及員工宿舍使用(不得對外營運)
煮蛋槽(含公廁)	902.24	-	無需取照	-	-

\*戶外露天 SPA 區可容納約 150 人及露天男女裸湯區可容納約 90 人

資料來源：本案彙整

本計畫內地上物包含鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯區旁建物、仁澤三館及煮蛋槽(含公廁)，其中鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)因 109 年起進行建物增減建工程(109.07.01 建管建字第 00408 號)，其建物樓地板經由增建後從原有 1,157.36 m<sup>2</sup>增建 251.81 m<sup>2</sup>，總計為 1,409.17 m<sup>2</sup>。

現有地上物鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、仁澤三館、SPA 區更衣室及男女裸湯區旁建物具有使用執照，溫泉湯屋區、男女裸湯區及 SPA 區之建物無使用執照，將由農業部林業及自然保育署宜蘭分署辦理使用執照補登；另仁澤三館及男女裸湯區旁建物因圖說與現況不符，農業部林業及自然保育署宜蘭分署刻正辦理使用執照變更程序中。

表 2.2-4 本計畫範圍內建物面積及使用用途

館別	建物樓地板面積(m <sup>2</sup> )	構造	使用執照	登記用途別	現況使用
鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)	1F：707.09 m <sup>2</sup> 2F：546.6 m <sup>2</sup> 3F：122.22 m <sup>2</sup> 屋突：33.26 m <sup>2</sup>	RC 造	111.12.23 建管變使字第 2944、2945、2946 號	1F：旅館 2F：旅館 3F：旅館附屬儲藏室、機房、電梯	1F：餐廳及販賣部 2F：住宿設施* 3F：新設

館別	建物樓地板面積(m <sup>2</sup> )	構造	使用執照	登記用途別	現況使用
				屋突：旅館 附屬水箱	
仁澤三館	103.31	加強磚造	84.3.28 建 局都字第 963 號	辦公室	供辦公室及員 工宿舍使用
溫泉湯屋 區	1,112.54 m <sup>2</sup>	木造	69.10.20 建 局都字第 8204 號	公廁	家庭湯屋
男女裸湯 區	461.6 m <sup>2</sup>	木造	74.11.22 建 局都字第 4811 號	廁所浴室	男女裸湯
男女裸湯 區旁建物	39.53 m <sup>2</sup>	RC 加強 磚造	74.11.25 建 局都字第 4811-1 號	公廁	公廁
SPA 區	78.38	RC 造	93.08.06 建 管使字第 494 號	更衣室	SPA 區更衣室

\*仁澤三館、溫泉湯屋區及男女裸湯區之面積係為農業部林業及自然保育署宜蘭分署測量資料，SPA 區僅登載更衣室面積

資料來源：太平山國家森林遊樂區委託民間經營可行性評估報告書(110.04)，本案彙整

### 三、使用現況分析

#### (一) 鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)

1. 一樓有餐廳（含座位區）、廚房、販賣部、服務中心及小倉庫三間；二樓為住宿設施，提供 18 間房間住宿使用。其餐廳廚房為鐵皮增建建築，後方鐵皮屋原為員工宿舍，目前為雜物倉庫。
2. 本館已於 111 年 12 月 23 日取得宜蘭縣政府核發之變更使用執照(使用執照：1111223 建管變使字第 2944、2945、2946 號)，目前 1F 空間現採短期標租委託民間機構經營餐廳使用；後續將由民間機構自行辦理申請旅館營業登記相關所需執照，合法營運。

(二) 仁澤三館：位於多望吊橋側，現作為區內員工休息使用，非為營運設施。

(三) 溫泉湯屋區及男女裸湯區

湯屋共設有 20 間家庭湯屋之溫泉湯屋區及 2 間男女裸湯區，其防燙木盒、抽水等湯屋內設備種類較為陳舊，不符現在民眾對湯屋設備需求(水閥種類過多且不易使用)。

(四) SPA 區

露天溫泉 SPA 區，區域寬敞舒暢，惟現有更衣空間設備較為簡單，105 年針對 SPA 池進行整修，目前設備狀況大致良好。

表 2.2-5 溫泉湯屋設施收費一覽表

票種	票價	備註
冬季 10-3 月	700 元	每節 50 分鐘，請於購票後，十分鐘內入場。提供毛巾、礦泉水、洗髮精、沐浴乳、寄物櫃、吹風機、梳妝台使用。溫泉池 1.8m*1.5m，至少 2 人。
夏季 4-9 月	500 元	每節 50 分鐘，請於購票後，十分鐘內入場。提供毛巾、礦泉水、洗髮精、沐浴乳、寄物櫃、吹風機、梳妝台使用。溫泉池 1.5m*1.5m，至少 2 人。

資料來源：太平山森林遊樂區網站，本計畫彙整

表 2.2-6 露天溫泉 SPA 設施收費一覽表

票種	票價	備註
冬季(10-3 月) 全票	250 元	露天溫泉 SPA、男女裸湯區(擇一)： 時間不限。自備泳裝/泳帽/毛巾。 提供礦泉水、洗髮精、沐浴乳、寄物櫃、吹風機、冷水池、梳妝台使用 優惠對象： 敬老票：年滿六十五歲以上，持有國民身分證或政府核發足以證明身份之證件者。 愛心票：持有身心障礙手冊之國民及其監護人或必要之陪伴者一人。 孩童票：十二歲以下之兒童得購買優惠票，六歲以下之兒童免票，但應由已購全票或成年遊客陪同照顧之責，且每位遊客攜帶之免票孩童以二人為限。
夏季(4-9 月) 全票	150 元	
冬季(10-3 月) 優待票	150 元	

票種	票價	備註
		身高超過 145 公分之十二歲以下兒童，或身高超過 115 公分之六歲以下兒童應出示身分證明。 住宿：住宿太平山莊或翠峰山屋的旅客，憑住宿收據，可享每人折抵 50 元。 國光客運：搭乘國光客運的旅客，憑當日票根，可享每人 50 元。

資料來源：太平山森林遊樂區網站，本計畫彙整

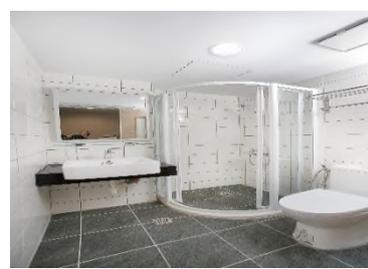
#### （五）煮蛋槽（含公廁）

原有地面四周圍有漏水狀況，107 年度機關已投入近 1,300 萬元，進行煮蛋槽及周邊設施整修工程，108 年已完工啟用。

鳩之澤本館 1 樓



鳩之澤本館 2 樓



湯屋、SPA 區、煮蛋槽、仁澤三館



資料來源：110 年 5 月 1 日拍攝，網路照片

(六) 停車空間

類別	現有或潛在	停車位數
大客車	現有	5
小巴士	現有	2
小客車	現有	104
小客車(仁澤)	潛在	43
小客車(路邊停車)	潛在	220

資料來源：太平山國家森林遊樂區委託民間經營可行性評估報告書(110.04)

四、環境氣象分析

(一) 雨量

宜蘭縣位在北緯 24 度與 26 度之間，屬於副熱帶季風氣候，位於台灣東北角，東臨海洋，秋冬季節面迎東北季風，因而從海上帶來豐富水氣，夏季則氣溫增高，對流雨旺盛。加上西高東低的地形，終年有雨，9 至 12 月是颱風季節雨量最多，沒有明顯的乾季。本案位於海拔 300 公尺至 2,500 公尺的太平山國家森林遊樂區，氣象具有差異性，由於地勢為東北低而西南高，山脈走向又多為東北走向，使得東北季風和太平洋的海風得以長驅直入，因此雨量豐沛，氣候濕潤，全年各月份的相對濕度在 85% 以上，雨季則大約從每年 6 月至隔年 2 月，依據中央氣象局太平山測候站監測資料顯示 2018 年~2022 年全年平均降雨天數約 225 天，年雨量 2018 年約 2,230 毫米(mm)逐年成長到 2022 年約 3875 毫米(mm)；鄰近之玉蘭測候站，2018 年~2022 年全年平均降雨天數約 215 天，年雨量 2018 年約 3,200 毫米(mm)逐年成長到 2022 年約 4,657 毫米(mm)；除常年的雲霧瀰漫亦成為本區的特色外，受到極端氣候影響，整體雨季時間長且雨量變大，影響交通及遊樂區營運，如 2022 年 10 月 16 日~20 日受到尼莎颱風影響、10 月 28 日~31 日受到奈格颱風影響皆停止營運。

(二) 氣溫

太平山森林遊樂區因海拔高差大，在氣溫上形成很大差異；依據位於區內之中央氣象局太平山測候站監測資料顯示，2018 年~2022 年間，平均溫度約 12.7 度，最高溫約 27.2 度、最低溫約 -3.9 度多出現於

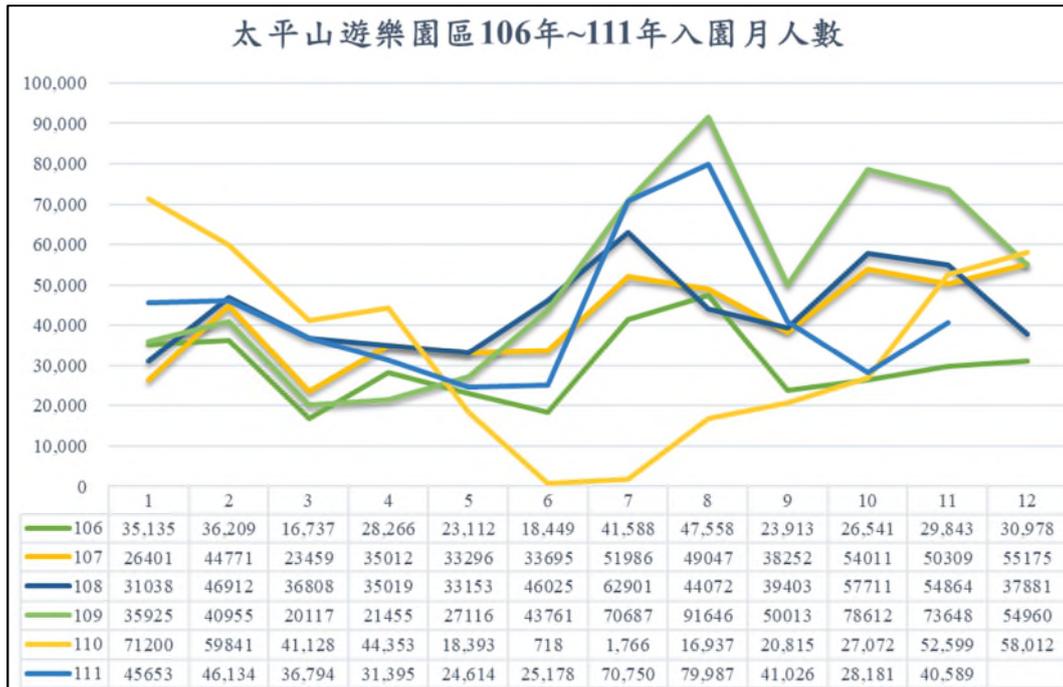
12月~3月區間；而鄰近之玉蘭測候站，2018年~2022年間，平均溫度約20.3度，最高溫約34.5度、最低溫約5.2度多出現於12月~3月區間；兩者溫度相差約近7度。

### 五、經營狀況分析

#### (一) 太平山國家森林遊樂區入園人數分析

依據交通部觀光署統計資料顯示，太平山國家森林遊樂區入園人數從106年的358,329人到109年的608,895人，平均年成長約17.5%，每年旺季多集中於2月、7月~8月、10月~12月等5個月份；惟因110年~111年間受到新冠疫情影響，人數有下降趨勢，但隨著疫情趨緩各國邊境解封，應可回到往年觀光旅遊人數。

圖 2.2-2 太平山國家森林遊樂區近 4 年入園人數統計分析圖



資料來源：交通部觀光署，本案彙整；111年度資料僅到11月份

#### (二) 鳩之澤設施範圍經營狀況分析

鳩之澤設施範圍營業收入從105年1,719萬元至111年4,080萬元，105年~110年間平均每年成長率8%，111年因有旭澤屋餐廳及受惠國人旅遊營收大幅增加；近7年營運費用佔30%、人事成本約

27.29%；另外針對房屋修護費及溫泉管線維修工程 108 年約 340 萬元、109 年約 290 萬元、110 年約 91 萬及 111 年約 47 萬元。

表 2.2-7 105-111 年鳩之澤設施範圍營運收支分析

單位：新臺幣元

項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
仁澤收入	17,190,735	23,444,085	22,680,173	25,012,694	27,003,521	25,223,484	40,802,951
營業成本	4,285,553	4,477,307	4,689,090	2,961,308	2,499,450	4,316,249	5,080,561
營業毛利	12,905,182	18,966,778	17,991,083	22,051,386	24,504,071	20,907,235	35,722,390
營業費用	15,145,438	4,307,848	14,227,357	1,895,507	2,491,206	460,979	754,839
幹部薪資	1,308,960	1,308,960	1,100,000	1,500,000	1,200,000	750,000	750,000
人事費用	5,490,234	5,757,106	5,631,485	6,000,000	6,000,000	4,800,000	5,280,000
技術生	0	326,752	386,909	288,000	288,000	288,000	0
營業費用總計	21,944,632	11,700,666	21,345,751	9,683,507	9,979,206	6,298,979	6,784,839
營業淨利	-9,039,450	7,266,112	-3,354,668	12,367,879	14,524,865	14,608,256	28,937,551
淨利率	-52.58%	30.99%	-14.79%	49.45%	53.79%	57.92%	70.92%

資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本案彙整

### 2.3 104~110 年政府部門設施投入情形

依農業部林業及自然保育署宜蘭分署所提供資料可知，政府部門在 104~110 年針對太平山國家森林遊樂區-鳩之澤設施範圍相關營運設施總投入經費達 95,953 千元，主要工程包括湯屋及管線整修工程、步道改善、餐宿設施整修、環境設施改善等，期以提供民眾一處安全之場域及優質的休憩空間。

表 2.3-1 歷年政府投入鳩之澤設施範圍之工程設施內容

年度	工程標案名稱	契約金額(千元)
104	鳩之澤湯屋及管線整修工程	4,110
105	仁澤溫泉環境設施改善工程	5,286
106	鳩之澤自然步道整修工程	1,880
	仁澤(溫泉地區)設施整修工程	10,000
107	鳩之澤設施整修工程	7,140
	鳩之澤煮蛋槽及週邊設施整修工程	15,371
	太平山、仁澤污水處理設備操作維護作業	437.125
108	鳩之澤湯屋無障礙設施整修工程	1051

年度	工程標案名稱	契約金額(千元)
	仁澤週邊設施改善工程	1814
	太平山、鳩之澤污水(溫泉水)處理設備操作維護作業	533
109	鳩之澤溫泉管線改善工程	1094
	鳩之澤支線 1.3K 溫泉管線緊急搶災工程	989
	鳩之澤煮蛋區排水改善工程	330
	太平山、鳩之澤污水(溫泉水)處理設備操作維護作業	518
110	鳩之澤溫泉住宿設施整修工程	44,925
	太平山國家森林遊樂區污水處理設備操作維護作業	474
合計		95,953

資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本案彙整

## 2.4 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

推動本計畫主要目的在於提升鳩之澤設施範圍內之遊憩品質，包含住宿、餐飲、溫泉設施服務，並強化太平山國家森林遊樂區自然環境教育旅遊機能，且希冀透過民間參與創造就業機會。

## 2.5 民間參與效益分析

### 一、對農業部林業及自然保育署宜蘭分署效益而言

(一) 藉由生態保育提供教育訓練、講習、學術會議及有關森林生態文化活動之優質住宿服務，有利森林保育事業之推廣並增加參與意願。

(二) 藉由民間機構之創意與效率，除節省政府行政資源、樽節政府預算支出、增裕政府收入外，同時提升設施服務品質與空間活化多元利用效能，創造「政府、廠商、民眾」三贏的局面。

(三) 減少政府機關維管人力之投入，讓林業人員回歸森林經營、生態保育、環境教育等業務主軸。

### 二、對地方社會效益而言

- (一) 藉由本案推動，除創造地方就業機會外，更能支援國內外遊客平假日優質休憩住宿、餐飲與會議之多功能場域，強化地方觀光產業發展。
- (二) 除提供優質住宿、餐飲等多元化之休憩服務機能之外，更是提供民眾或遊客一處參與協助生態保育發展、教育訓練、講習、學術會議及有關森林生態文化活動之優質場域，有助帶動我國森林生態保育事業發展。

### 三、對民間機構實質效益而言

- (一) 藉由參與本案管理營運，將可提升民間機構知名度及公益形象。
- (二) 委外據點具一定知名度及服務水準，民間機構僅辦理少部份整建、室內裝修及添購之設備，有效降低民間機構期初投入成本負擔及行銷成本。
- (三) 本案擬採促參法觀光遊憩設施 ROT 方式辦理，後續可依「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」收取土地租金，降低民間機構營運成本。

## 第三章 市場可行性分析

### 3.1 市場供需現況調查分析

#### 一、休閒旅遊市場

##### (一) 供給面

##### 1. 國人旅遊現況

國人國內旅遊現況，依照交通部觀光署歷年調查數據進行分析，目前國人出遊主要以短期短程旅遊為主，出遊群體以家庭旅遊為大宗、結伴出遊次之，出遊主要集中在假日時間，出遊行程以停留時間較長、參觀景點較少的規劃方式為主。

##### (1) 旅遊人次趨勢分析

依據交通部觀光署 108 年國人旅遊狀況調查，近十年國人旅遊總旅次數偶有波動，108 年雖呈現負成長情形，但整體旅遊仍呈現成長趨勢，旅遊人次由 99 年之 123,937,000 人次逐步增減至 108 年之 169,279,000 人次，近十年年平均成長率 6.2%。但隨著 109 年新冠疫情影響，從紛紛停辦非必要之室內外集會活動，並提出「社交距離注意事項」，同時對於相關場域進行人流管制措施，衝擊國內旅遊；且 110 年國內疫情嚴峻提升至二級及三級警戒，使得國內觀光旅遊人次大幅衰退至 126,027,000 人次。

表 3.1-1 近十年國人國內旅遊旅次統計

年份	觀光人次(人)	成長率
99 年	123,937,000	26.48%
100 年	152,268,000	22.86%
101 年	142,069,000	-6.7%
102 年	142,615,000	0.38%
103 年	156,260,000	9.57%
104 年	178,524,000	14.25%
105 年	190,376,000	6.64%

年份	觀光人次(人)	成長率
106年	183,449,000	-3.64%
107年	171,090,000	-6.74%
108年	169,279,000	-1.06%
99年~108年平均成長率	6.2%	
109年	142,970,000	-15.54%
110年	126,027,000	-11.85%

資料來源：交通部觀光署，本案彙整

## (2) 出遊時間趨勢分析

交通部觀光署 110 年統計分析資料，110 年約有 63.9% 的旅次是在居住地區內從事旅遊活動。就居住地區來看，不論居住在何地的國人，國人旅遊目的近年皆以從事觀光休憩度假活動較多；國人旅遊天數 110 年約有 71.9% 的旅次是旅遊 1 天，有 18.2% 是 2 天，7.3% 是 3 天，而有 2.6% 的旅次是 4 天及以上；相較於前兩年因仍受到新冠疫情影響，110 年平均旅遊天數略有微幅下降為 1.45 天，預計隨著疫情減緩常態化，將可逐漸恢復並提升國人旅遊意願。

表 3.1-2 近年國人旅遊天數統計

旅遊天數	106年(%)	107年(%)	108年(%)	109年(%)	110年(%)
1 天	69.5	68	66.4	66.4	71.9
2 天	19.6	20.9	21.9	20.2	18.2
3 天	8.1	8.5	8.9	9.9	7.3
4 天及以上	2.8	2.6	2.7	3.5	2.6
平均每次旅遊天數	1.49 天	1.49 天	1.51 天	1.54 天	1.45 天

資料來源：交通部觀光署，本案彙整

表 3.1-3 國內旅遊目的

旅遊目的	106年	107年	108年	109年	110年
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
觀光休憩度假	80.7%	80.5%	81.4%	79.2%	77%
商(公)務兼旅行	1.1%	1.3%	1.2%	1%	0.6%
探訪親友	18.1%	18.2%	17.3%	19.9%	22.4%
其他	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

註：觀光、遊憩、度假包含健身運動度假、宗教性旅遊、生態旅遊、會議度假等。

資料來源：交通部觀光署，本案彙整

### (3) 出遊群體分析

目前國內出遊群體，依照交通部觀光署 110 年統計分析，國人國內旅遊較偏好個人旅遊的方式進行旅行（109 年約 89%、110 年約 91.5%），團體出遊對於國內旅遊的吸引力較低。再進一步分析國人出遊的群體可以發現，國人出遊仍以家庭出遊為大宗，以結伴出遊方式次之，如此的出遊方式可以顯現出國人對於親情間關係較為重視，在休閒遊憩設施的需求上，適宜家庭出遊的設施會具有較大的吸客能力。

### (4) 市場供應面分析

在市場供應方面，自周休二日實施以來，國內休閒遊憩市場已歷經一波洗牌，目前仍受到歡迎的大型休閒遊憩設施多為具有特色、精緻的休閒遊憩設施，近年來主題式休閒遊憩設施的興起，造成遊憩市場開始走向區隔化，以農村、文化、海洋、運動等特色進行市場區隔的休閒遊憩設施興起分隔出客層，但使用高峰仍然以假日為主，在假日仍會發生等待時間較長、服務人力不足等尖峰現象，顯示假日旅遊市場需求依然強勁。

### (5) 旅遊住宿方式

110 年有 71.9% 的旅次是「當日來回、未外宿」，其次是住宿「旅館」(13.2%)，再其次是「親友家」(7.1%)。與 109 年比較，可能因受到疫情影響，其「當日來回未外宿」的比率大幅增加 5.5 個百分點，住宿「旅館」則大幅下降 3.8 個百分點；另住宿「親友家」、「民宿」及「露營」的比率互有增減或持平，因此一日遊活動也增加及多元化性。

表 3.1-4 近年（民國 106 年至 110 年）國人旅遊住宿方式分析表

住宿方式	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
當日來回、沒有在外過夜	69.5%	68%	66.4%	66.4%	71.9%
旅館	13.1%	15.1%	17.1%	17%	13.2%

住宿方式	106年	107年	108年	109年	110年
親友家	8.2%	7.8%	7.0%	7.1%	7.1%
民宿	7.1%	7.0%	7.8%	7.8%	6%
招待所或活動中心	1.3%	0.7%	1.0%	0.6%	0.3%
露營	0.8%	1.2%	0.6%	1.2%	1.4%
其他	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%
合計	100%	100%	100%	100%	100%

資料來源：交通部觀光署，本案彙整

## (6) 平均花費分析

依據調查結果估算，110年12歲以上國人國內旅遊每人每次旅遊平均費用為新臺幣2,061元。各項費用支出由高至低依序是餐飲、交通、購物、住宿、娛樂及其他費用。有過夜且有支付住宿費者，平均每人每次旅遊平均費用為5,238元，無過夜當日來回者平均每人每次旅遊平均費用為1,065元。而團體旅遊的平均每人每次旅遊平均費用為3,750元，其中當日來回的平均每人每次旅遊平均費用為1,594元，過夜者的平均每人每次旅遊平均費用為6,313元；推估110年12歲以上國人國內旅遊總費用為新臺幣2,597億元，相較109年負成長-25.33%，推估應受到新冠肺炎疫情影響國人出遊住宿意願。

表 3.1-5 民國 110 年國人平均花費統計表

項 目	全 體	有過夜者		無過夜 當日來回者
		有支付住宿費者	沒有支付住宿費者	
合計	2,061 元	5,238 元	2,759 元	1,065 元
交通	464 元	981 元	988 元	261 元
住宿	406 元	1,938 元	0 元	0 元
餐飲	566 元	1,216 元	814 元	351 元
娛樂	96 元	230 元	61 元	61 元
購物	458 元	780 元	651 元	344 元
其他	71 元	93 元	245 元	48 元

資料來源：交通部觀光署，本案彙整

## 2. 國外遊客旅遊現況

依交通部觀光署來臺旅客消費及動向調查，民國 108 年來臺旅客計 1,186 萬人次，較民國 107 年大幅成長約 7.21%，以近期來臺旅遊市場來看，詳下表所示，民國 106 年至民國 108 年國外來臺旅遊總旅次平均成長約 2.27%，顯示來臺旅遊市場具發展潛力，去年外來台旅客人次與 108 年比較大幅成長 7.21%，足見來台旅遊市場具有龐大潛力。外籍旅客來臺人次在過去兩年間成長了 112 萬人次，與去年相比「觀光目的」來臺人次增加 84 萬人次，總體觀光外匯收入相較去年卻增加 7.055 億美元，且來台旅客平均每人每日消費相較 107 年增加 4.12 美元，顯示外籍旅客在臺在台消費增加，平均停留天數為 6.20 天。109 年~110 年受到新冠疫情影響，國外旅客來臺人數大幅縮減，不納入分析比較。

表 3.1-6 106 至 110 年來臺旅遊市場相關指標值

指標	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
來臺旅客人次	10,739,601 人次	11,066,707 人次	11,864,105 人次	1,377,861 人次	140,479 人次
觀光外匯收入	123.15 億美元 (新臺幣 4,133 億元)	137.055 億美元 (新臺幣 3,749 億元)	144.11 億美元 (新臺幣 4,456 億元)	18 億美元 (新臺幣 539.34 億元)	7.45 億美元 (新臺幣 208.68 億元)
來臺旅客平均每人每次消費	1,147 美元	1,238 美元	1,215 美元	*	5,301 美元
來臺旅客平均停留夜數	6.39 夜	6.46 夜	6.20 夜	8.29 夜	58.55 夜*
來臺旅客平均每人每日消費	179.45 美元	191.70 美元	195.91 美元	*	90.54 美元
觀光目的旅客人次	7,648,509 人次	7,594,251 人次	8,444,024 人次	694,187 人次	156 人次
觀光目的旅客平均每人每日消費	185.44 美元	200.32 美元	223.86 美元	-	-
業務目的旅客人次	744,402 人次	738,027 人次	746,115 人次	81,324 人次	11,937 人次
業務目的旅客平均每人每日消費	215.92 美元	216.53 美元	188.57 美元	-	-
來臺旅客整體滿意度	98%	97%	98%	98%(1-3 月) 96%(7-12 月)	95%

指標	106年	107年	108年	109年	110年
旅客來臺重遊比率	41%	41%	42%	56%(1-3月) 86%(7-12月)	82%

註：1.110年「來臺旅客平均停留夜數」係由調查樣本計算而得，是以停留夜數1至120夜為計算基礎(因應防疫措施，入境需居家隔離14天及自主健康管理7天)；109與108年「來臺旅客平均停留夜數」資料來源為內政部移民署，是以停留夜數1至90夜為計算基礎。

2.109年因第2季(4-6月)配合疫情邊境嚴格管制暫停調查，且第1季與第2-4季之母體結構呈現斷裂不一致，故無年估算數值。

資料來源：交通部觀光署，本案彙整

## (二) 需求面

### 1. 國人旅遊主要從事遊憩活動

在旅遊偏好部分，依照交通部觀光署 108 年~110 年統計分析，國內旅客較偏好具自然賞景活動最高。其中以標榜能夠接近自然、觀賞自然風光、享受慢活的休閒遊憩設施較受到國人青睞，偏好觀賞觀賞日出、雪景等自然景觀等自然景觀的旅客人數皆佔有高比率，顯示國人對於此類型的旅遊休憩設施有較高的需求以及接受度，並逐漸成為國內旅遊主力族群都市中產階級以及學生族群的新寵。

表 3.1-7 110 年國人旅遊時主要從事的遊憩活動

遊憩活動		108年	109年	110年
類型	項目			
自然賞景活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等</li> <li>● 森林步道健行、登山、露營、溯溪</li> <li>● 觀賞動物(如賞鯨、螢火蟲、賞鳥、貓熊等)</li> <li>● 觀賞植物(如賞花、賞櫻、賞楓、神木等)</li> <li>● 觀賞日出、雪景、星象等自然景觀</li> </ul>	65.7%	63.3%	59.9%

遊憩活動		108 年	109 年	110 年
類型	項目			
文化體驗活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 觀賞文化古蹟</li> <li>● 節慶活動</li> <li>● 表演節目欣賞</li> <li>● 參觀藝文展覽</li> <li>● 參觀活動展覽</li> <li>● 傳統技藝學習(如竹藝、陶藝、編織等)</li> <li>● 原住民文化體驗</li> <li>● 宗教活動</li> <li>● 農場農村旅遊體驗</li> <li>● 懷舊體驗</li> <li>● 參觀有特色的建築物</li> <li>● 戲劇節目熱門景點(電影偶像劇拍攝場景等)</li> </ul>	29.6%	25.1%	21.8%
運動型活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 游泳、潛水、衝浪、滑水、水上摩托車</li> <li>● 泛舟、划船 釣魚</li> <li>● 飛行傘 球類運動</li> <li>● 攀岩 滑草</li> <li>● 騎協力車、單車</li> <li>● 觀賞球賽</li> <li>● 慢跑、馬拉松</li> </ul>	6.0%	5.1%	3.9%
遊樂園活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 機械遊樂活動(如碰碰車、雲霄飛車、空中纜車等)</li> <li>● 水上遊樂活動</li> <li>● 觀賞園區表演節目</li> <li>● 遊覽園區特殊主題</li> </ul>	5.1%	4.1%	2.6%
美食活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 品嚐當地特產、特色美食</li> <li>● 夜市小吃</li> <li>● 茗茶、喝咖啡、下午茶</li> <li>● 健康養生料理體驗</li> <li>● 美食推廣暨教學活動</li> </ul>	48.5%	42.3%	40.9%
其他休閒活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駕車(汽、機車)兜風</li> <li>● 泡溫泉(冷泉)、做 spa</li> <li>● 做 spa</li> <li>● 逛街、購物</li> <li>● 看電影</li> <li>● 乘坐遊艇、渡輪、搭船活動</li> <li>● 纜車賞景</li> <li>● 參觀觀光工廠</li> <li>● 乘坐熱氣球</li> <li>● 其他</li> </ul>	54.6%	46.6%	44.6%

遊憩活動		108 年	109 年	110 年
類型	項目			
	純粹探訪親友，沒有安排活動	9.8%	13.5%	16.2%

資料來源：交通部觀光署，2020 及 2021 臺灣旅遊狀況調查。

註：1.主要從事的遊憩活動可複選。

2.其他休閒活動其他項含烤肉、唱歌等；純粹探訪親友含掃墓。

3.”—”代表無該項樣本，”0.0”表示百分比小於 0.05。

4.()內數字表前 3 名排序，數字相同表示在 5%的顯著水準下，經過檢定後無顯著差異，因此排名相同。

## 2. 國外旅客在臺期間活動項目

由民國 106-110 年國外旅客在臺期間活動分析，詳下表所示；以 110 年分析，國外旅客在臺期間參加活動以購物(每百人次 88 人次)為最多，其次依序為逛夜市(每百人次 42 人次)、登山、健行(每百人次 20 人次)、醫療、保健(每百人次 13 人次)、泡溫泉浴(每百人次 13 人次)、按摩、指壓(每百人次 13 人次)、參觀古蹟(每百人次 12 人次)、生態旅遊(每百人次 11 人次)等。由此表初步分析，受到疫情影響，來臺登山與健行、醫療與保健及泡溫泉浴的旅客有增加趨勢，顯示大自然及養生旅遊在後疫情時代逐漸發展，有助於本案觀光旅遊發展。

表 3.1-8 國外旅客在臺期間活動排名綜整表

單位：人次/每百人次

項目	106 年	107 年	108 年	109 年		110 年
				1-3	7-12	
購物	92.38	94.34	93.69	88.14	83.98	87.73
逛夜市	81.98	80.61	79.84	71.35	42.29	42.04
登山、健行	-	-	7.57	13.97	13.21	19.92
醫療、保健	0.34	0.44	0.44	0.98	11.27	13.25
參觀古蹟	40.78	40.57	40.05	35.21	9.6	12.13
參觀展覽	26.41	31.02	25.84	17.07	5.07	6.75
遊湖	17.77	16.36	16.46	8.11	3.02	3.3
泡溫泉浴	10.4	12.54	11.21	13.83	8.25	12.97
按摩、指壓	9.59	8.64	7.46	9.52	14.08	12.87
生態旅遊	5.49	9.62	12.06	12.85	7.5	10.81

主題樂園	3.11	3.49	2.86	2.63	2	2.96
夜總會.PUB 活動	0.89	1.77	2.27	4.64	5.99	5.18
參觀節慶活動	0.97	1.44	1.61	3.19	1.73	1.22
卡拉 OK 或唱 KTV	0.78	1	0.76	-	-	-
參觀藝文表演活動	0.87	0.69	0.98	2.3	1.67	2.09
SPA.三溫暖	0.48	0.43	0.44	-	-	-

註：1.本項目「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題 2.109 年第 2 季(4-6 月)及 110 年 5 月 19 日至 8 月 31 日期間，因配合疫情邊境嚴格管制，暫停調查。

資料來源：交通部觀光署，中華民國 106-110 年來臺旅客消費及動向調查，本案彙整

## 二、本計畫區旅遊市場

### (一) 宜蘭地區國內旅遊市場

依據交通部觀光署統計資料顯示，108 年時國人旅遊觀光人次達到 1.69 億，但受到新冠疫情影響 109 年為 1.43 億及 110 年為 1.26 億。

依據交通部觀光署國人旅遊狀況調查，就旅次分析，以到臺中市、新北市、高雄市之旅遊者最多，而到澎湖縣、金門縣、連江縣旅遊者最少。而宜蘭縣平均旅次 107 年為 7.4 人次、108 年為 8.4 人次，但 109 年~110 年因新冠疫情影響分別為 7.7 人次及 6.5 人次，略有下滑，但宜蘭縣旅遊人次比例排名皆維持在全國第 7，顯示仍為國人喜愛的旅遊縣市。

表 3.1-9 110 年國人旅遊縣市占旅次比例統計表

排名	縣市	旅次比例	排名	縣市	旅次比例
1	臺中市	11.2%	12	彰化縣	4.4%
2	新北市	10.7%	13	花蓮縣	3.5%
3	高雄市	9.6%	14	雲林縣	3.3%
4	臺南市	9.4%	15	臺東縣	3.1%
5	臺北市	9.3%	16	新竹縣	3.2%
6	南投縣	8.8%	17	嘉義市	1.9%

排名	縣市	旅次比例	排名	縣市	旅次比例
7	宜蘭縣	6.5%	18	基隆市	1.9%
8	桃園市	6.1%	19	新竹市	1.8%
9	嘉義縣	5.9%	20	澎湖縣	0.5%
10	屏東縣	5.6%	21	金門縣	0.5%
11	苗栗縣	5.3%	22	連江縣	0.1%

資料來源：交通部觀光署 109~110 年臺灣旅遊狀況調查報告，本案彙整

## （二）旅遊天數

110 年平均旅遊天數以到連江縣的 3.88 天、金門縣的 2.75 天及澎湖縣的 2.11 天最長，宜蘭縣則為 1.44 天排名第 13 名。

表 3.1-10 110 年各旅遊縣市的平均旅遊天數

排名	縣市	平均旅遊天數	排名	縣市	平均旅遊天數
1	連江縣*	3.88	12	高雄市	1.46
2	金門縣	2.75	13	宜蘭縣	1.44
3	澎湖縣	2.11	14	臺北市	1.44
4	花蓮縣	1.8	15	苗栗縣	1.42
5	臺東縣	1.73	16	南投縣	1.4
6	桃園市	1.51	17	基隆市	1.39
7	新竹市	1.51	18	嘉義市	1.38
8	新北市	1.5	19	臺中市	1.37
9	嘉義縣	1.49	20	臺南市	1.36
10	新竹縣	1.47	21	彰化縣	1.36
11	屏東縣	1.47	22	雲林縣	1.36

資料來源：交通部觀光署 110 年臺灣旅遊狀況調查報告，本計畫整理。

## （三）宜蘭縣觀光遊憩區遊客量

依據交通部觀光署相關旅遊資訊，宜蘭地區境內遊客量統計據點從 107 年 10 處陸續新增開放新觀光遊憩景點，至 110 年已達到 14 處，故近似年觀光局記載之宜蘭地區觀光遊憩景點遊客量總量從 108 年平均 449 萬人次至 110 年時已平均 507 萬人次，顯示在受到新冠疫情影響下，宜蘭縣的觀光遊憩景點仍為國人喜愛。

表 3.1-11 近四年宜蘭地區觀光遊憩景點遊客量統計表

觀光遊憩區	107年	108年	109年	110年	平均
武荖坑風景區	91,199	67,310	167,429	485,589	202,882
蘇澳冷泉	64,122	116,849	64,272	251	61,374
國立傳統藝術中心	1,054,559	1,080,589	970,511	583,937	922,399
蘭陽博物園區	709,216	717,720	636,783	478,662	635,595
冬山河親水公園	579,464	662,499	343,289	133,380	429,658
五峰旗風景區	683,570	676,187	844,418	417,501	655,419
龍潭湖	560,623	405,540	502,621	191,630	415,104
太平山國家森林遊樂區	495,414	525,787	608,895	412,834	510,733
棲蘭森林遊樂區	117,218	121,925	110,419	68,733	104,574
明池森林遊樂區	184,076	163,074	158,801	125,068	157,755
大里外澳遊憩區	0	0	1,689,853	923,714	1,306,784
宜蘭濱海遊憩區	0	0	230,669	126,129	178,399
清水地熱	0	0	0	727,258	727,258
冬山河生態綠舟	0	0	0	188,351	188,351
總計	4,539,461	4,537,480	6,327,960	4,863,037	5,066,985

資料來源：交通部觀光署，本計畫整理。

#### (四) 宜蘭縣國外旅客市場

依據 110 年來臺旅客消費及動向調查資料，受訪旅客遊覽景點所在縣市排名中，宜蘭縣排名第 7 名，相較新冠疫情前 108 年為第 11 名，有成長趨勢，但因疫情觀光人數旅客較少，宜蘭縣對於國際觀光客之吸引力亦仍有成長空間。而在國際觀光市場中，「太魯閣.天祥旅遊線」一直是國際旅客最常遊覽旅遊線，而且「太魯閣.天祥」也是國際旅客最喜歡的景點，未來如能加以利用此一優勢吸引遊客至宜蘭縣其他區觀光消費，將更能順勢發展宜蘭縣的觀光遊憩市場。

表 3.1-12 110 年來臺旅客遊覽景點所在縣市排名

名次	縣市	相對次數	名次	縣市	相對次數
1	臺北市	44.78	12	嘉義縣	3.62
2	新北市	20.34	13	基隆市	3.23
3	臺中市	11.93	14	苗栗縣	1.84
4	高雄市	10.15	15	新竹縣	1.7
5	臺南市	9.25	16	彰化縣	1.56
6	南投縣	8.41	17	新竹市	1.5
7	宜蘭縣	7.55	18	嘉義市	0.8

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案

8	花蓮縣	6.15	19	澎湖縣	0.7
9	屏東縣	5.98	20	雲林縣	0.38
10	臺東縣	4.24	21	金門縣	0.38
11	桃園市	4.00	22	連江縣	0.1

資料來源：交通部觀光署，110 年來臺旅客統計，本計畫整理

### 三、休憩住宿市場

#### (一) 供給面

##### 1. 宜蘭縣國際觀光旅館總計 4 家，提供 726 房間數

根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，截至 111 年 11 月份，宜蘭縣國際觀光旅館共有 4 家，提供 726 間房間數，其中，本案所在地大同鄉無提供國際觀光旅館，宜蘭縣國際觀光旅館休憩住宿分佈概況，詳如下表所示。

表 3.1-13 宜蘭縣國際觀光旅館住宿供給現況綜整表

行政區	旅館名稱	房間數(間)
宜蘭市	蘭城晶英酒店	193
礁溪鄉	礁溪老爺大酒店	197
	長榮鳳凰酒店(礁溪)	231
五結鄉	綠舞國際觀光飯店	105
合計	4 家	<b>726</b>

註：原位於礁溪鄉麒麟大飯店提供 167 間房，於 2021 年 8 月 1 日起進行全館整修，暫不計入  
資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網（112 年 02 月查詢），本案彙整

##### 2. 宜蘭縣一般觀光旅館總計 4 家，提供 589 房間數

根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，截至 111 年 12 月份，宜蘭縣一般觀光旅館共有 4 家，提供 589 間房間數，其中，本案所在地大同鄉無提供一般觀光旅館，宜蘭縣一般觀光旅館休憩住宿分佈概況，詳如下表所示。

表 3.1-14 宜蘭縣一般觀光旅館住宿供給現況綜整表

行政區	旅館名稱	房間數(間)
宜蘭市	悅川酒店	103
羅東鎮	幼獅大飯店	55
礁溪鄉	山泉大飯店	146
頭城鎮	凱渡廣場酒店	285
合計	4 家	<b>589</b>

資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網（112 年 02 月查詢），本案彙整

##### 3. 宜蘭縣旅館總計 244 家，提供 9,244 房間數

根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，截至 111 年 11 月份，宜蘭縣旅館共有 244 家，提供 9,244 間房間數，

相較 110 年 7 月統計 8,915 間增加 329 間房間；其中，本案所在地大同鄉旅館共有 3 家，提供 303 間房間數。

表 3.1-15 宜蘭縣大同鄉一般旅館住宿供給現況綜整表

旅館名稱	房間數(間)
太平山莊	104
棲蘭山莊(馬告生態公園)	88
明池山莊(馬告生態公園)	111
合計	303

註：太平山莊之房間數為旅館登記證之房間數，107 年實際房間量為太平山莊 63 間，翠峰山屋 9 間，合計 72 間房。

資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網（112 年 02 月查詢），本案彙整

#### 4. 宜蘭縣民宿總計 1,788 家，提供 6,758 房間數

根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，截至 111 年 11 月份，宜蘭縣民宿共有 1,788 家，提供 6,758 間房間數，相較前次 110 年 7 月份調查增加民宿 183 家及 636 間房間數，其中，本案所在地大同鄉民宿共有 34 家，提供 131 間房間數。

#### 5. 小結：宜蘭縣住宿總計 2,007 家，提供 16,939 房間數

根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，宜蘭縣住宿共有 2,007 家，提供 16,939 間房間數；其中，本案所在地大同鄉住宿共有 37 家，提供 434 間房間數，宜蘭縣休憩住宿分佈概況，詳如下表所示。

表 3.1-16 宜蘭縣住宿供給現況綜整表

鄉鎮市	家數(家)					房間數
	國際觀光旅館	一般觀光旅館	一般旅館	民宿	小計	
宜蘭市	1	1	32	15	49	1,397
頭城鎮	--	1	9	81	91	1,236
礁溪鄉	2	1	124	150	277	5,206
壯圍鄉	--	--	--	72	72	244
員山鄉	--	--	2	141	143	660
羅東鎮	--	1	43	164	208	2,354
三星鄉	--	--	--	246	246	923
大同鄉	--	--	3	34	37	434
五結鄉	1	--	5	422	428	1,897
冬山鄉	--	--	3	413	416	1,823

鄉鎮市	家數(家)					房間數
	國際觀光旅館	一般觀光旅館	一般旅館	民宿	小計	
蘇澳鎮	--	--	15	17	32	738
南澳鄉	--	--	--	8	8	27
合計	4	4	236	1,763	2,007	16,939

資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網（112年02月查詢），本案彙整

## （二）需求面

### 1. 住用率

根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，109年全年度宜蘭縣一般旅館平均住用率為42.88%，本案基地所在地大同鄉住用率達60.43%，為全縣最高。民宿部分，109年平均住用率24.16%，本案基地所在地大同鄉住用率達34.68%，為全縣次最高。

表 3.1-17 宜蘭縣住宿住用率綜整表

鄉鎮市	國際觀光旅館	一般觀光旅館	一般旅館	民宿
宜蘭市	62.13%	68.94%	45.93%	16.69%
頭城鎮	--	--	32.67%	20.87%
礁溪鄉	57.1%	59.24%	45.72%	26.48%
壯圍鄉	--	--	0%	20.13%
員山鄉	--	--	57.75%	18.63%
羅東鎮	--	23.64%	32.75%	26.52%
三星鄉	--	--	0%	18.55%
大同鄉	--	--	60.43%	34.46%
五結鄉	46.74%	--	36.81%	27.59%
冬山鄉	--	--	26.67%	24.10%
蘇澳鎮	--	--	44.37%	28.00%
南澳鄉	--	--	0%	21.53%
合計	--	--	42.88%	24.16%

資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網，本案彙整

### 2. 平均房價

根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，截至109年宜蘭縣一般旅館平均房價為3,102元，本案基地所在地大同鄉平均房價達3,214元。民宿部分，109年平均房價2,600元，本案基地所在地大同鄉平均房價為2,757元。

表 3.1-18 宜蘭縣住宿平均房價供給現況綜整表

鄉鎮市	國際觀光旅館	一般觀光旅館	一般旅館	民宿
宜蘭市	9,317 元	3,433 元	2,167 元	2,214
頭城鎮	-	--	2,562 元	2,904
礁溪鄉	5,452 元	1,970 元	3,239 元	2,745
壯圍鄉	--	--	--	2,574
員山鄉	--	--	6,465 元	2,579
羅東鎮	--	1,392 元	2,667 元	2,253
三星鄉	--	--	--	2,657
大同鄉	--	--	3,214 元	2,757
五結鄉	4,756 元	--	3,440 元	2,478
冬山鄉	--	--	2,776 元	2,795
蘇澳鎮	--	--	3,834 元	2,298
南澳鄉	--	--	--	1,794
合計	--	--	3,102 元	2,600 元

資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網，本案彙整

## 3.2 市場競爭分析

### 一、競爭對手的界定

#### (一) 大同地區住宿概況

##### 1. 大同地區旅館市場概況

依 110 年全年臺灣旅宿網統計調查，宜蘭縣大同地區合法旅館共計 3 家，本案太平山莊為其中一家。針對五年來宜蘭縣大同地區旅館營運資料進行分析，發現大同地區旅館年平均住房率均可維持五成以上，近五年平均值達 57.87%。

表 3.2-1 105 年至 109 年宜蘭縣大同地區旅館營運概況統計表

年度	住用率	平均房價
105 年	51.94%	4,007 元
106 年	54.29%	3,120 元
107 年	60%	4,590 元
108 年	62.71%	2,789 元
109 年	60.43%	3,214 元

資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網，本案彙整

表 3.2-2 110 年宜蘭縣大同地區合法旅館資料彙整表

編號	名稱	地址	房間數	參考房價(元)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總容納人數
1	太平山莊	宜蘭縣大同鄉太平巷58-1 號	104	2,200-5,720	684.3	230
2	棲蘭山莊(馬告生態公園)	宜蘭縣大同鄉泰雅路四段 6 號	88	8,800-13,200	35,586.4	284
3	明池山莊(馬告生態公園)	宜蘭縣大同鄉明池山莊 1 號	111	7,920-16,500	19,753.7	352

資料來源：太平山國家森林遊樂區委託民間經營可行性評估報告書(110.04)、交通部觀光署臺灣旅宿網，本案彙整

## 2. 大同地區民宿市場概況

依 110 年 7 月臺灣旅宿網統計調查，宜蘭縣大同地區合法民宿共計 33 家。

針對五年來宜蘭縣大同地區民宿營運資料進行分析，發現大同地區民宿年平均住房率均維持二成七左右，近五年平均值達 27.42%。平均房價約為 2,842 元。

表 3.2-3 102 年至 109 年宜蘭縣大同地區民宿營運概況統計表

年度	住用率	平均房價
105 年	21.51%	2,687 元
106 年	20.45%	2,649 元
107 年	30.12%	3,566 元
108 年	30.58%	2,549 元
109 年	34.46%	2,757 元

資料來源：交通部觀光署臺灣旅宿網，本案彙整

表 3.2-4 110 年 7 月宜蘭縣大同地區合法民宿資料彙整表

編號	名稱	地址	房間數	參考房價(元)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總容納人數
1	幾度民宿	宜蘭縣大同鄉古魯巷1-20 號	5	6800-10800	102.32	14
2	黑煙囪民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村1 鄰玉蘭 36-5 號	2	1500-1500	49.99	22
3	Le Panyol 燃木窯民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村1 鄰玉蘭 36-7 號	2	1500-1500	49.99	4
4	微丹民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村玉蘭 10-9 號	3	4500-12000	138.11	16

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案

編號	名稱	地址	房間數	參考房價(元)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總容納人數
5	山禾居風華別墅	宜蘭縣大同鄉松羅村 玉蘭 20-6 號	5	4500-7000	149.6	34
6	逢春園度假別墅	宜蘭縣大同鄉松羅村 玉蘭 20 號	5	4200-6500	100	12
7	雅廬景觀度假別墅	宜蘭縣大同鄉松羅村 玉蘭 36 號	5	2800-3800	130.22	39
8	玉蘭山徑小木屋	宜蘭縣大同鄉松羅村 玉蘭 38 號	5	3600-3600	131.5	18
9	好望角民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村 玉蘭 46 號	5	1000-2400	104	54
10	櫻悅景觀度假別墅	宜蘭縣大同鄉松羅村 玉蘭 75 號	5	3200-4200	106	16
11	玉蘭 99	宜蘭縣大同鄉松羅村 玉蘭 99 號	4	3800-8000	93.56	14
12	茶之鄉民宿	宜蘭縣大同鄉泰雅路 二段 28 號	5	1200-1500	47	48
13	洛卡斯民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村 泰雅路二段 96-6 號	3	2600-5300	64.9	24
14	茶果子精緻民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村 鹿場路 11-2 號	3	3600-3600	69	12
15	茶鄉園	宜蘭縣大同鄉松羅村 鹿場路 1-1 號	2	2500-2500	20	20
16	玉蘭茶園民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村 鹿場路 1 號	3	1000-3200	36.17	14
17	清馨茶園民宿	宜蘭縣大同鄉松羅村 鹿場路 7-2 號	3	2000-3200	94	18
18	梵梵溫泉民宿	宜蘭縣大同鄉英士村 泰雅路三段 21 巷 11 號	5	3000-3000	144.95	20
19	英仕山莊民宿	宜蘭縣大同鄉英士村 泰雅路三段 21 巷 3 號	5	3000-3000	75	43
20	夏娃民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 2 鄰 13 號	3	1800-2800	60	16
21	雅韻民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 2 鄰 16 號	5	1400-3600	146	22
22	泰雅山莊度假 民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 2 鄰崙埤 12-1 號	5	3400-3800	126.94	10
23	牡庫·夏民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 2 鄰崙埤 18 號	4	2400-4800	87	16

編號	名稱	地址	房間數	參考房價(元)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總容納人數
24	茶米露景觀渡假別墅	宜蘭縣大同鄉崙埤村 8 鄰林家 2 之 11 號	1	5800-5800	30	14
25	山泉之戀休閒民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 林家 7 號	3	2600-4500	74.2	8
26	香林茶園民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 林家 8 號	3	3000-5200	73.3	8
27	森情休閒民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 林家 9 號	3	2400-4500	66.6	8
28	部落山莊民宿	宜蘭縣大同鄉崙埤村 崙埤 12 號	4	2000-3000	75	19
29	寒溪農場	宜蘭縣大同鄉寒溪村 13 鄰古魯巷 1-1 號	4	2500-3200	47.2	16
30	落腳宿	宜蘭縣大同鄉寒溪村 5 鄰華興 46 號	2	2500-2500	144	4
31	大溪民宿	宜蘭縣大同鄉復興村 泰雅一路 28 號	4	1600-2000	73.9	22
32	寒碧園	宜蘭縣大同鄉華興巷 1-126 號	3	7800-7800	135	14
33	阿黛の家	宜蘭縣大同鄉樂水村 2 鄰樂水路 226 號	4	2000-3000	51	10

資料來源：太平山國家森林遊樂區委託民間經營可行性評估報告書(110.04)、交通部觀光署臺灣旅宿網，本案彙整

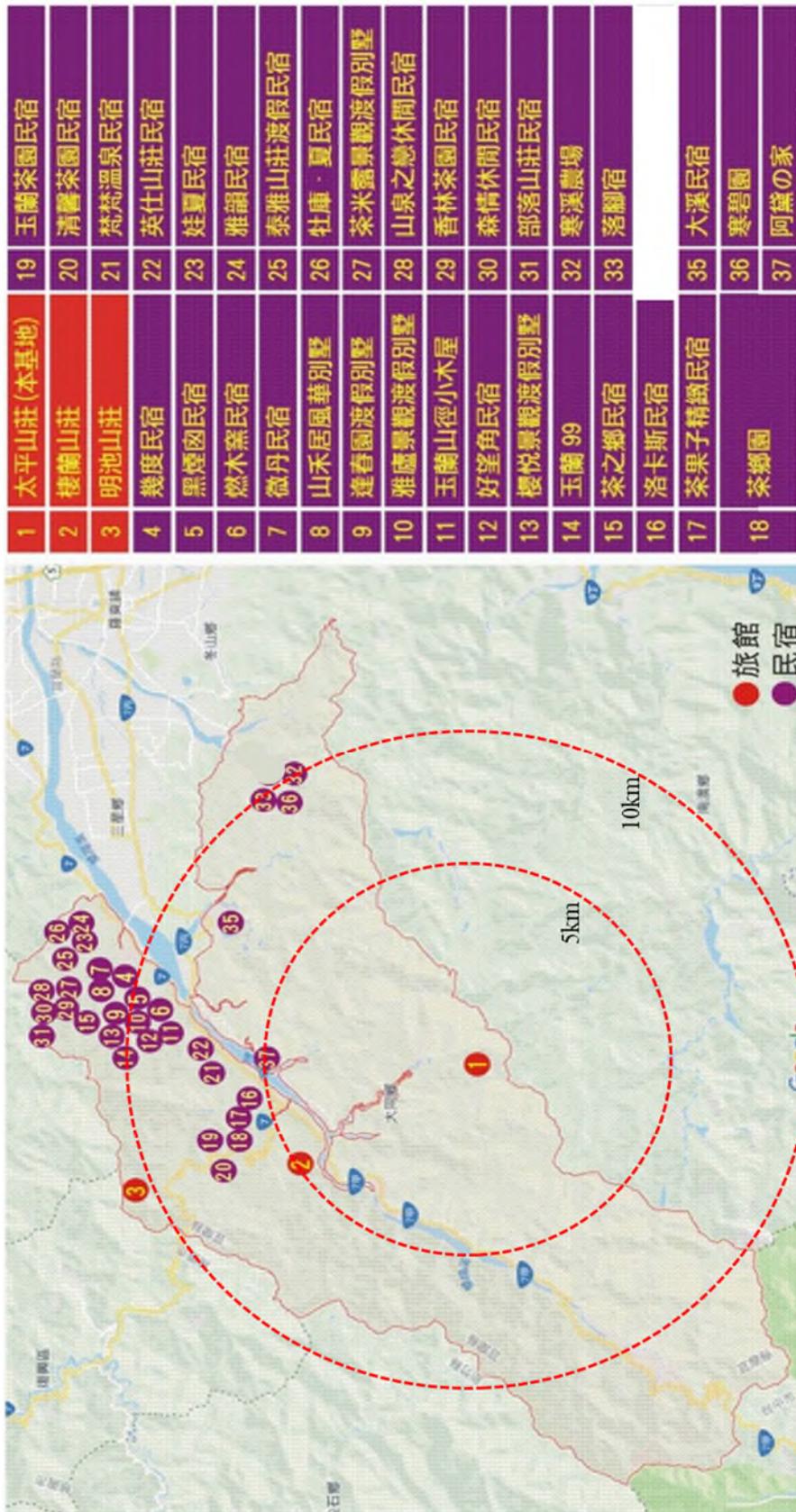


圖 3.2-1 宜蘭縣大同地區住宿設施分佈圖

資料來源：太平山國家森林遊樂區委託民間經營可行性評估報告書(110.04)

## （二）小結

### 1. 大同地區住宿具有發展潛力

宜蘭為台灣熱門觀光遊憩據點，其中大同合法旅宿共計有 37 間（3 間一般旅館及 34 間合法民宿），約可提供房間數 434 間，推估住宿供給量約 1,338-1,443 人/日（以 2~4 人房估算）。

近三年大同區（太平山國家森林遊樂區、棲蘭森林遊樂區、明池森林遊樂區）之遊客參訪人次平均每年約有 80 萬人次到訪，進一步依據國人國內旅遊特性 108 年~110 年過夜旅客比例約有 20% 推估，約有 16 萬人次住宿需求；平均過夜旅客約 438/人日。

整體而言大同鄉住宿供需尚可，但對於日後遊客量日益提高或尖峰時期，則將出現住宿供給量不足之情形。

### 2. 本計畫標的住宿極具區位優勢

大同鄉合法民宿多聚集於台七線上，目前太平山國家森林遊樂區住宿空間僅有太平山莊，平均住宿率可達 7~8 成，假日一房難求；本計畫標的位處太平山國家森林遊樂區入口處，相較其他合法旅宿業者多位於台七線上更具有區位及自然賞景之優勢，並可作為連接宜蘭及太平山遊憩中繼點，具住宿產業發展潛力。

### 3. 住宿設施結合餐廳及販賣部，滿足遊客多元需求

現由鳩之澤設施僅以一日遊之地熱活動及餐廳為主，透過新增住宿設施相互結合，除可提供遊客多元休憩機能需求，更能藉此增加旅客留駐率，並透過生態環境導覽、環境教育推廣等，拓展生態教育目的。

## 二、競爭影響分析

### （一）住宿設施方面

宜蘭縣境內遊憩資源眾多，但本案區位及特色具有獨特性，參酌機關自營太平山莊住宿率平均達 7 成~8 成以上，

預計未來引入民間機構專業經營，提供太平山國家森林遊樂區住宿設施，吸引更多民眾前往。惟定價部分，考量本計畫位於國家森林遊樂區內，應以提供民眾享受自然環境及生態教育為主要目的，並非為高價營利，故未來定價建議可參酌農業部林業及自然保育署其他民間機構經營及本計畫鄰近類似之住宿空間定價，以合理價格藉以提升平日住宿率。

### （二）餐飲設施方面

本計畫鳩之澤本館原有提供餐飲設施均為簡便餐飲之經營型態，未來藉由委託民間機構經營，可藉由整體規劃及創意提升用餐環境，並提供更多元餐點選擇，更可改善餐廳及遊樂區內其他可運用空間，提供遊客更多元化、複合式的餐飲需求。

## 3.3 潛在投資人投資意願調查

### 一、核定版可行性評估報告摘錄

參酌核定版可行性評估報告內容，本計畫潛在投資人投資意願摘錄如下：

#### （一）潛在投資者訪談方式

前顧問開博團隊於民國 107 年 8 月 2 日至 8 月 23 日期間，主要係以電話訪談、親自訪談二者併行，訪談各潛在投資者相關單位主管。

#### （二）潛在投資者類型及對象

建議未來潛在進駐廠商應具備「經營休閒住宿服務經驗」或「具提供餐飲休閒商業服務經營能力」之經驗或能力之投資者。

表 3.3-1 潛在投資者訪談類型一覽表

基本條件	訪談類型	主要服務項目
依我國公司法設立之公司、合法立案之財	經營休閒住宿服務經驗	相關住宿設施經營之業者。
	具提供餐飲休閒商業服務經營能力	經營餐廳、商場等經營複合式休閒商業服務之業者。

團法人或合法立案之 社團法人		
-------------------	--	--

### (三) 潛在投資者訪談意見

經由訪談調查，共計聯絡 18 家，有初步意願潛在投資者有 6 家，評估中潛在投資者計有 8 家，無投資意願潛在投資者計有 4 家，對於初步具有意願之潛在投資者對本計畫建議與需求，彙整重點如下：

表 3.3-2 接受訪談潛在投資者一覽表

類型	投資者代號	所在地	訪談單位	訪談對象
經營休閒住宿 服務經驗	A-1	臺北市	開發部	總經理
	A-2	臺北市	開發部	經理
	A-3	臺北市	營運長室	營運長
	A-4	臺北市	副總經理室	副總經理
	A-5	臺北市	副總經理室	副總經理
	A-6	臺北市	執行長室	執行長
	A-7	臺北市	總監辦公室	總監
	A-8	臺中市	企劃部	副理
	A-9	臺中市	企劃部	副理
	A-10	高雄市	執行長室	總經理
	A-11	宜蘭市	執行長室	副總經理、顧問
具提供餐飲休 閒商業服務經 營能力	B-1	臺北市	營運長室	總經理
	B-2	臺北市	業務部	經理
	B-3	臺北市	行銷企劃部	經理
	B-4	臺中市	開發部	經理
	B-5	臺中市	企劃部	副理
	B-6	高雄市	行銷部	副理
	B-7	高雄市	業務部	副理

#### 1. 住宿及餐飲設施

- (1) 為使空間利用彈性最大化，建議應將仁澤二樓住宿空間釋出。
- (2) 因房間數不多，僅能朝特色旅店規劃。

- (3) 現行提供餐飲服務精緻度不夠，希望未來能夠導入專業經營能力，以結合當地特產，將太平山餐飲形塑專屬化。

## 2. 建議規劃方向

- (1) 太平山擁有豐富自然資源，在未來規劃上，可與生態、低碳、溫泉等相結合。
- (2) 各據點過於分散，每個據點都需設置固定服務人員，其人事成本會較大（人力較無法相互支援）。
- (3) 如配合機關政策，以中低價位為趨勢，建議在權利金之計收時，應考量其山上所有成本都係較平地來的高，應給予廠商固定利潤空間。
- (4) 因房間數不多，僅能朝特色旅店規劃。

## 3. 建議政府事項

- (1) 住宿房客入園門票之優惠。
- (2) 環境生態導覽之協助。

## 4. 潛在投資者建議本案委外推行應注意事項

- (1) 住宿及餐廳設施，在委外後，消費者之要求與政府經營程度一定有所不同，委外後希望能導入民間機構專業經營能力之營運，視必需要求民間機構投入必要性之設施。
- (2) 維持自然生態環境為公共建設之主要目的，委外後機關需有相關監督機制。
- (3) 權利金之計收，將依財務在考量廠商收支成本及參考歷年機關自營之效益，進行合理計算。

## （四）投資意願調查分析

經與潛在廠商訪談後，潛在投資人認為本案具初步投資誘因，但主要看業者如何經營，若僅維持現狀經營，可能吸引力較為薄弱，因基地區位特性，目標客群為目的型，所以經營應更具創意及話題，然由於民間參與投資之案件除前期評估規劃外，可借重投資者之市場敏銳度及其經驗，進

一步確認本計畫之投資可行性，因此於先期計畫評估完成後，後續招商作業應進一步與投資人溝通，以便擬定有利政府與投資人雙方之招商計畫文件。

## 二、本案新增潛在投資人訪談

本團隊參酌前述投資意願調查分析，考量本案僅以鳩之澤單一據點優先招商，且近年受到新冠肺炎疫情影響整體旅遊市場發展，同時鳩之澤本館亦整修完成後整體環境規劃，欲進一步了解潛在投資人投資意願，茲就有經營農業部林業及自然保育署委外森林遊樂區或參與促參案件之民間廠商，於110年7月間陸續進行投資意願訪談，調查對象及回覆情形主要提供意見如下：

### （一）住宿及餐飲設施

1. 住宿設施整修完成後，建築物狀況良好，增加投資意願。
2. 房間內不附傢俱點交，有利於營運廠商自行設計規劃。
3. 房間數規模雖小，但具有溫泉及優美自然景觀，仍可打造為精美特色旅遊景點。
4. 廚房空間未有任何設備及相關排水、截油槽等預留管道，需另行施作，提高期初投資金額。

### （二）建議事項

1. 需有員工宿舍及備品儲放空間，避免再佔用可對外營業之房間數。
2. 停車空間有限，假日或旺日可能排擠住宿旅客必要之停車需求。
3. 本計畫規模略小，建議委託營運年期8~15年，將有效提高廠商之投資意願。
4. 因本計畫聯外道路有受豪雨封路風險，建議於後續契約訂定期應有年度受天災影響中斷營運之雙方風險承擔配置及相關因應方案。

5. 本計畫 ROT 案件應與短期委外標租案為分別獨立招商案，應注意招商公平性。

## 第四章 技術可行性

### 4.1 基礎資料分析

本計畫規劃目標係擬引進專業民間機構參與修建營運之方式，藉助其高效能之經營管理效率及創意，提升服務品質。欲委託修建營運管理範圍經由實地勘察及資料蒐集後，茲就委託修建營運管理範圍內地上物使用執照及設施(備)現況等概況進行說明，詳述如下：

#### 一、鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)

鳩之澤本館興建於 69 年，為招待所使用(使用執照：690131 建局都字第 743 號)，為鳩之澤區域提供遊客餐飲及消費之餐廳及販賣部使用；於 70 年完成進行 2 樓員工宿舍擴建改善工程(使用執照：700126 建局都字第 148 號)，使整體建物提供更完善服務。依使用執照上面所登載之建物資料，為鋼筋混凝土造 2 樓建物，1 樓樓地板面積為 577.5 平方公尺、2 樓樓地板面積為 546.6 平方公尺，總樓地板面積為 1,124.1 平方公尺。

建物主體為可勘用狀態，外觀維持良好，農業部林業及自然保育署宜蘭分署為提供遊客優質住宿遊憩設施及增加留駐太平山森林遊樂區時間，享受大自然環境洗禮及放鬆心靜，於 109 年 7 月進行鳩之澤本館餐飲及住宿設施整修工程並完成取得使用執照用途變更作業(使用執照：1111223 建管變使字第 2944、2945、2946 號)，可提供 18 間房住宿及餐飲服務；並依據變更完成後之使用執照所登載資料之建物面積，依使用執照上面所登載資料之建物資料，為鋼筋混凝土造 2 樓建物，1 樓樓地板面積為 707.09 平方公尺、2 樓樓地板面積為 546.6 平方公尺、3 樓樓地板面積為 122.22 平方公尺及屋突 33.26 平方公尺，總樓地板面積為 1,409.17 平方公尺。

經本次整修建工程，於 1F 空間提供空調設備、冷凍及冷藏設備(廚房)，無相關生財設備(如瓦斯、鍋爐、炒菜台、餐桌椅、櫥櫃)；2F 客房空間提供空調、熱水器、衛浴設備、櫥櫃等，無相關設備(如床、冰箱、電視、沙發組等)，未來相關設施設備將由民間機構自行購置。

## 二、仁澤三館

位於多望吊橋側、手作步道起點，興建於 84 年為加強磚造 1 樓建物，樓地板面積為 103.31 平方公尺，使用執照用途為辦公室使用(使用執照：840328 建局管字第 963 號)，實際為區內員工休息使用，未來營運時提供民間機構作為辦公室及員工宿舍使用，不作為營運使用項目；因圖說與現況不符，農業部林業及自然保育署宜蘭分署刻正辦理使用執照變更程序中。

## 三、SPA 區

SPA 區為露天大眾溫泉池區域，提供親子活動、露天 SPA、冷熱溫泉泡湯使用，使用面積經由農業部林業及自然保育署宜蘭分署實際測量為 1,754.73 平方公尺；區域內建物興建於 93 年(使用執照：930806 建管使字第 494 號)，使用用途為更衣室之 RC 造 1F 建物，樓地板面積為 78.38 平方公尺。其 SPA 區經農業部林業及自然保育署宜蘭分署持續進行維護整修工程，整體設施狀況良好，惟後續民間機構得就營運需求自行整修更衣室或增設其他遊樂設施空間；因圖說與現況不符，農業部林業及自然保育署宜蘭分署刻正辦理使用執照變更或補照程序中。

## 四、湯屋

湯屋分為室內溫泉湯屋區及男女裸湯區。

溫泉湯屋區相鄰鳩之澤本館，提供 20 間家庭湯屋及公廁空間。區域內 20 間湯屋設施，區域內建物興建於 69 年（使用執照：691020 建局都字第 8204 號），全區使用面積經由農業部林業及自然保育署宜蘭分署實際測量為 1,112.54 平方公尺；因圖說與現況不符，農業部林業及自然保育署宜蘭分署刻正辦理使用執照補照程序中。

男女裸湯區位於燒水巷、步道側，共分為男湯區、女湯區及公廁等四棟建物，其男女裸湯區建物興建於 74 年（使用執照：741122 建局都字第 4811 號），男女裸湯區全區使用面積經由農業部林業及自然保育署宜蘭分署實際測量為 461.04 平方公尺；因圖說與現況不符，農業部林業及自然保育署宜蘭分署刻正辦理使用執照補照程序中。

位於男女裸湯區旁之建物係提供步道旅客使用之公廁設施興建於 74 年，為 1F 加強磚造建物（使用執照：741125 建局都字第 4811-1 號），樓地板面積約 39.53 平方公尺，後續將由農業部林業及自然保育署宜蘭分署變更為員工宿舍使用，刻正辦理使用執照變更程序中。

溫泉湯屋區及男女裸湯區經農業部林業及自然保育署宜蘭分署持續進行維護整修工程，整體設施狀況良好，惟後續民間機構得就營運需求自行整修內部營運裝修及汰換相關設施。

### 五、煮蛋槽（含公廁）

煮蛋槽設施區域為太平山國家森林遊樂區熱門景點，共計有 2 個地熱池及 2 個冷卻池，為開放性遊憩區域。整體環境經由農業部林業及自然保育署宜蘭分署 108 年完成整修作業後設施使用及區域環境狀況良好；全區使用面積經由農業部林業及自然保育署宜蘭分署實際測量為 902.24 平方公尺，民間機構期初無須再投入相關整修工程。

表 4.1-1 地上物使用執照彙總表

建物別/區域別		使用執照號碼	使用執照允許使用
鳩之澤本館		1111223 建管變使字第 2944、 2945、2946 號	1F、2F：旅館 3F：旅館附屬儲藏室、機房、電梯間 屋突：旅館附屬水箱
仁澤三館		840328 建局管字第 963 號	辦公室
SPA 區		930806 建管使字第 494 號	更衣室
溫泉湯屋區		691020 建局都字第 8294 號	公廁
男女裸湯區	湯屋	741122 建局都字第 4811 號	廁所浴室
	建物(公廁)	741125 建局都字第 4811-1 號	公廁

註：目前由農業部林業及自然保育署宜蘭分署辦理補照申請作業，湯屋區最遲預計 113 年 12 月前取得使用執照並完成點交作業

資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本案彙整

## 4.2 初步工程規劃

本計畫初步以促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 方式委託民間機構投資增建、改建或修建並統一營運維護管理，承擔管理營運之責，未來民間機構將針對營運所需之室內裝修及設備購置進行施工作業。

### 一、空間配置規劃

本計畫係採促參法 ROT 方式辦理，其餘有關本案欲委託之各項營運設施，除鳩之澤本館須進行室內裝修工程及購置營運設施設備外，其餘營運設施之建築工程及空間規劃原則皆延續原規劃設計內容使用，惟部分設施使用執照圖說與現況不符處恐須先行辦理使用執照變更程序，以符合使用規則。

鳩之澤本館使用執照 1F~2F 允許使用項目為為 B4 類組旅館，其 1F 餐廳設施應為旅館附屬空間，未來提供空調設備、冷凍及冷藏設備（廚房）；2F 住宿設施共 4 人房 5 間、無障礙設施 2 人 1 間、3 人房 2 間、2 人房 10 間，共計 18 間，並規劃有房務客房及儲藏室，各間房間提供空調、鍋爐等。其中 1F 會議室空間，希冀得一併為森林教育空間使用，民間機構除設置投影/布幕桌椅設備等，應建置自然環境教育解說牌、提供自然教育書籍、手作遊戲等相關設施。

### 二、建管相關規定

本計畫各營運設施若涉及室內裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他依據不同裝修項目應遵行之相關法規。

### 三、相關執照申辦

係採促參法 ROT 方式辦理，未來本計畫各營運標的之營運項目應符合使用執照登記之使用類組，惟如因民間機構實際營運需求致使變更使用執照核准內容時，須取得農業部林業及自然保育署宜蘭分署同意後，由民間機構自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。惟現有溫泉湯屋、男女裸湯區、SPA 區、男女裸湯區旁建物及仁澤三館等建物使用執照圖說與現況不符處，將由農業部

林業及自然保育署宜蘭分署辦理使用執照補登或其他合法使用方式，並於變更後再交由民間機構營運管理。

#### 四、管理維護權責

本計畫採用之促參方式屬 ROT 性質，未來農業部林業及自然保育署宜蘭分署交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞修繕（如地震）及重大設施設備汰換外（如溫泉管線、污水設備、空調設備、溫泉鍋爐...等）由農業部林業及自然保育署宜蘭分署負責外，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

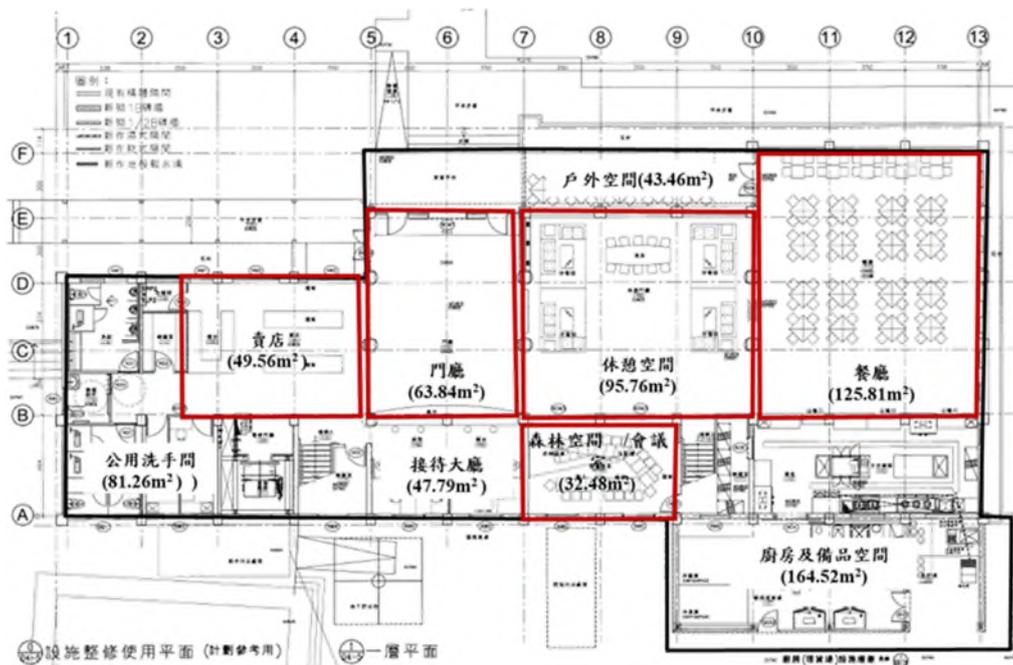
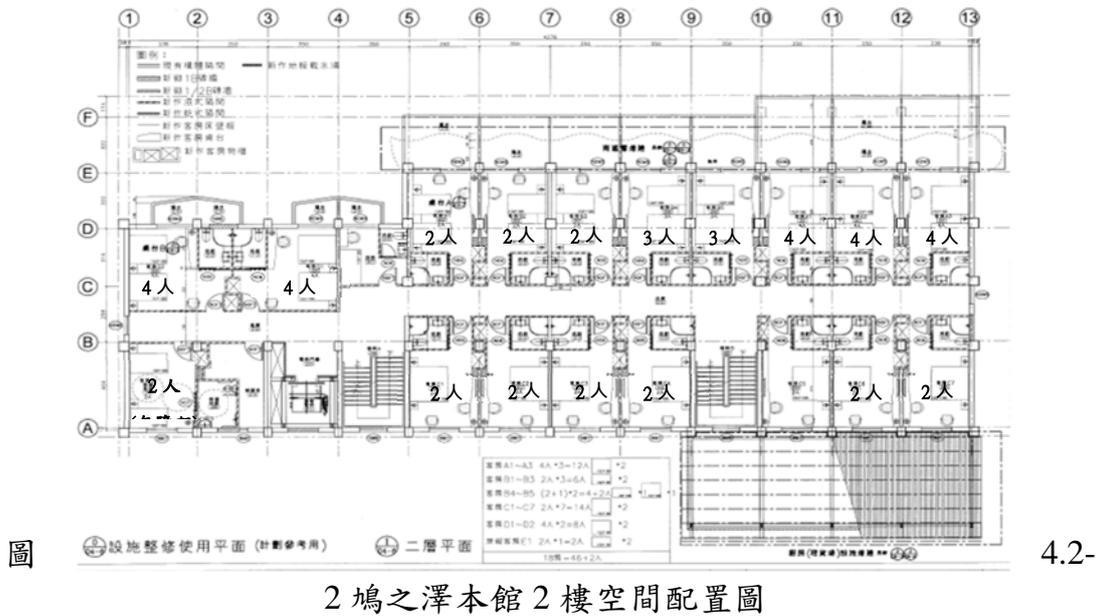


圖 4.2-1 鳩之澤本館 1 樓空間配置圖



### 4.3 工程經費估算

民間機構僅需針對本計畫欲委託營運管理之標的，依營運所需或農業部林業及自然保育署宜蘭分署需求，進行室內裝修作業、營運設備添置及營運備品購置。依據現地勘查及潛在投資業者訪談，初步規劃各營運標的應投資項目分述如下：

- 一、鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)：應投入之裝修範圍包括 1 樓之室內裝修、窗簾、燈具、桌椅設備、廚房油煙機、截油槽等營運設備等；2 樓住宿設施之窗簾、床組及相關營運備品購置。
- 二、溫泉湯屋區、男女裸湯區及 SPA 區：SPA 區更衣室、溫泉湯屋區及男女裸湯區室內裝修及營運設備。
- 三、員工宿舍：員工宿舍包含仁澤三館及男女裸湯區旁公廁建物改建，共計 4 人房 6 間及主管房 1 間；主要為宿舍相關設備。

初步評估民間機構期初投入費用總計約新臺幣 1,318 萬元，詳如表 4.3-1 所示。惟未來實際工程費用應視委託範圍及未來民間機構自行提出之確切投資規劃，並經農業部林業及自然保育署宜蘭分署審查同意為準。

表 4.3-1 工程經費估算表

項目		說明	金額(元)
鳩之澤 本館	設施裝修	1. 裝修成本包含室內牆面增修粉刷、燈具、地板防滑等，以每坪 5,000 元估算，預估費用 1,896,206 元。 2. 公共區域設備(廁所、員工休息室、哺乳室、大廳等)，預估費用 500,000 元。	2,396,206
	生財器具	1. 購置窗簾、沙發、電視櫃、燈具、茶几等，預估費用 1,944,000 元。 2. 購置床墊組部分(備置率 1.1 倍)，每床約 10,000 元，預估費用 275,000 元。 3. 廚房設備、中水處理槽及回收設施，預估費用 1,090,000 元。 4. 餐廳及販賣部設施設備(桌椅、冰櫃、櫃台等)，預估費用 2,000,000 元。 5. 營業電腦設備、監視系統等，預估費用 800,000 元。	6,109,000
	營業備品	1. 住宿用品包括棉被及枕頭、床單組、毛巾備品等。 2. 餐廳用品包括餐盤、杯具、袋子等。	676,950
	小計		<b>9,182,156</b>
溫泉湯屋、男女裸湯區及 SPA 區裝修	SPA 區更衣室、溫泉湯屋區及男女裸湯區之室內裝修設備更新，預估費用 3,000,000 元。	3,000,000	
員工宿舍	員工宿舍裝修及設備購置，預估費用 1,000,000 元。	1,000,000	
合計		<b>13,182,156</b>	

資料來源：潛在投資人調查、市場訪價、本案彙整

#### 4.4 施工期程規劃

本計畫施工工程主要為室內裝修及營運設備購置，依據促參法第 11 條規定，主辦機關與民間機構簽訂投資契約，記載稽核及工程控管，民間機構應於完成土地及相關資產點交後依「投資計畫書」之規劃期程，完成所需之裝修工程及營運設備擺設等，其空間裝修或設備裝置，需另行提出設計圖說，前述各計畫書圖俟送執行機關審查通過後始得辦理。而若遇不可抗拒因素需延長工期時，民間機構應以書面詳述具體理由向執行機關申請展延工期，並經執行機關同意後，民間機構始得展延之。

民間機構如發生違約之情事，執行機關得要求定期改善、繳納懲罰性違約金、終止其經營委託經營標的物之部分或全部或請求損害賠償，依規定處理後，經以書面通知民間機構限期改善，改善無效果或仍未改善，主辦機關得終止契約。

因此，未來施工期程將依據招商範圍及契約期程規劃而定。

依據上述工程項目，初估規劃設計及施工總期程約需6個月，建議民間機構應於本案點交日起6個月內完成各項工程。如因不可歸責於民間機構之事由，致使民間機構無法於點交日起6個月內完成，得申請展延，惟總工程期限最長以12個月為限，且委託期限不得延長。

#### 4.5 小結

綜前所述，建議本計畫委託修建營運管理範圍之建物應先取得使用執照補發，方得確認允許使用用途。

## 第五章 法律可行性分析

### 5.1 相關法令分析

本計畫之規劃目標係擬引進專業民間機構參與修建營運之方式，藉助其高效能之經營及管理能力，以達成引進民間參與經營、兼顧自然資源與地方發展、提升整體遊樂區環境並使其成為廣受民眾喜愛之休閒渡假場所等目標。是以，於法令可行性分析部分，應就本計畫可能發生之法律關係，及其法律關係適用法令，作一整體性觀察，並就重要法令之細部規定進行適法性分析及評估。最後再就本計畫所涉重要法律議題加以整理研析。

依促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」。促參法之性質為民間參與興建營運公共建設之特別法，而本計畫主辦機關得選用促參法、政府採購法等法令委託民間營運。本計畫設施若由農業部林業及自然保育署宜蘭分署自行營運管理住宿設施需投入營運管理之人力與相關維護費用，為期節省財政支出並提升整體環境、整合餐飲與住宿設施，希冀藉由民間機構之專業營運，提升遊憩設施服務品質，乃擬於本館整修完成後，將區內餐飲服務中心、住宿設施及湯屋露天溫泉等設施，依據簡稱促參法委託民間機構修建營運，透過民間參與方式，引入民間資金、創意，以提升鳩之澤環境及營運績效。

### 5.2 本計畫適用促參法相關法令之分析

#### 一、本計畫公共建設之類別

(一) 按促參法第 3 條第 1 項第 7 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：...七、觀光遊憩設施。...」。準此，「觀光遊憩設施」乃屬得適用促參法規定之公共建設類別之一。

(二) 次按，促進民間參與公共建設施行細則第 13 條則就促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」加以定義，其規定略以：「本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩設

施，指在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其相關設施。」。

- (三) 太平山國家森林遊樂區乃係依森林法第 17 條設置，屬促進民間參與公共建設施行細則第 13 條所規定「在國家公園、...森林遊樂區之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施」之觀光遊憩設施，因此本計畫將得適用促參法，並可依促參法辦理招商。

## 二、本計畫民間機構參與公共建設之方式

- (一) 按促參法第 8 條第 1 項明定 7 種民間機構參與公共建設之方式，其規定略以：「民間機構參與公共建設之方式如下：一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。二、由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。三、民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。六、配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。七、其他經主管機關核定之方式。」。

- (二) 復按促參法第 8 條第 2 項規定：「本法所定興建，包含新建、增建、改建、修建。」，而有關前述增建、改建、修建之定義，依 112 年 12 月 28 日修正公告之促參法施行細則第 34 條規定：「本法第八條第二項所稱增建、改建、修建，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設

之效能或價值之投資行為。」故如民間機構之投資行為有提升政府現有建設之效能或價值之情形，均屬促參法第 8 條第 2 項所稱之增建、改建、修建，亦即屬於促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定之民間參與方式。

- (二) 經查，本計畫委託修建營運管理範圍包含鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯區旁建物、仁澤三館及煮蛋槽(含公廁)，均為既有設施且近期始完成整修，考量未來民間機構所進行之裝修工程得提升本案委託營運標的之效能與價值，而得屬促參法第 8 條第 2 項及促參法施行細則第 34 條所稱增建、改建、修建之範圍，因此，初步判斷本計畫得依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 ROT 方式)辦理。

### 三、附屬事業之項目

- (一) 依促參法第 13 條第 1 項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。」。所稱附屬事業，係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業，促參法施行細則第 42 條第 1 項後段定有明文。促參法施行細則第 42 條第 2 項規定：「前項附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並具備下列條件之一：一、提高公共建設整體計畫財務可行性。二、增進公共服務品質。三、有效利用公共建設所需用地。」。依上開規定及參考促參法修法目的說明，主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地含附屬事業所需用地，民間機構經營附屬事業之目的乃為提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地，而

民間機構得經營附屬事業之項目，應於投資契約中明定之。

- (二) 又依機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 17 點第 1 項「附屬事業規劃」之規定「主辦機關規劃附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫殘物可行性、增進公共建設服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。」。依機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則第 4 點規定，主辦機關規劃附屬事業之開發經營，應就財務可行必要性、公共服務品質完整性及土地整體利用效益性審慎評估其對整體公共建設之影響，並確保公益性；同參考原則第 5 點第 1 項規定，第 5 點第 1 項規定；以及同參考原則第 7 點規定，主辦機關規劃附屬事業之開發經營，宜就符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果暨風險評估分析及配置審慎評估其規模之合理性。
- (三) 經查，本計畫係屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 13 條所規定之「觀光遊憩設施」，民間機構得經營附屬事業之使用容許項目，惟依據核定版可行性評估報告內容對於鳩之澤設施評估，本計畫無開放民間投資附屬事業之範圍。

#### 四、小結

本計畫係屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 13 條所規定之「觀光遊憩設施」，而得適用促參法及其相關子法，由農業部擔任本計畫之主辦機關，由農業部授權由農業部林業及自然保育署宜蘭分署為執行機關，採促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 方式公開徵求民間機構參與本計畫，且無新開發行為因此無涉及環境影響評估，故本計畫經檢討後，在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處，應屬可行。

### 5.3 本計畫適用之其他重要法令及重要議題

經查本計畫核定版之可行性評估報告內容，業已就原住民基本法、使用執照與現況使用不符、消防法、住宿設施等相關法令涉及議題初步分析，本團隊經檢視後進一步補充論述相關議題如下：

#### 一、建管相關法令

依建築法第 73 條第 2 項規定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照；建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，如有違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。準此，建築物須符合建築法第 73 條規定，於使用前須領取使用執照及核定使用類組使用。鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)已於 111 年 2 月完成使用執照變更為旅館使用，未來將由民間機構自行申辦旅館營業登記，以合法營運。

另依建築法第 73 條第 1 項規定，建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用；同法第 96 條規定，建築法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照。但都市計畫範圍內非供公眾使用者，其所有權人得申請核發使用執照。再依「宜蘭縣未領得使用執照之建築物申請接水接電辦法」第 3 條規定：「符合下列情形之一者，得申請接水接電：一、大同鄉或南澳鄉非屬都市計畫地區之建築物。...四、本辦法發布前領得建造執照之建築物，於原核准範圍內，因故未能領得使用執照者。五、其他有迫切民生需要之建築物。」。

本計畫擬委託修建營運管理及維護管理範圍中之溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯旁建物、仁澤三館及 SPA 區等建物與現有使用執照圖說與現況使用範圍不符，其中溫泉湯屋、男女裸湯區及 SPA 區屬

供公眾使用之委外修建營運範圍，建議由農業部林業及自然保育署宜蘭分署宜先行申請辦理使用執照補登完成後，再行委外營運。

## 二、發展觀光條例及旅館業管理規則

依發展觀光條例第 2 條第 8 款規定，所謂旅館業係指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。依旅館業管理規則第 4 條第 1 項規定：「經營旅館業，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。」，同規則第 36-1 條規定：「於本條例中華民國 104 年 1 月 22 日修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應自本條例修正施行之日起 10 年內，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業。自本條例中華民國 104 年 1 月 22 日修正施行後，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而作營利使用者，應依本規則向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得營業。」。

本計畫之住宿設施應係屬以營利為目的且供非特定對象住宿之場所，因此無旅館業管理規則第 36-1 條落日條款之適用，得於 114 年始須取得旅館業登記證，而係依旅館業管理規則第 4 條規定應領取旅館業登記證後，始得營業。因此，應於招商文件中明確規定，民間機構應於營運開始日即取得本計畫住宿設施之旅館業登記證。

## 三、原住民族基本法第 21 條第 1 項規定適用事宜

原住民族基本法（下稱原基法）第 21 條第 1 項規定：「政府或私人於原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮商並取得原住民族或部落同意或參與，原住民得分享相關利益。」及同法第 22 條前段規定：「政府於原住民族地區劃設國家公園、國家級風景特定區、林業區、生態保育區、遊樂區及其他資源治理機關時，應徵得當地原住民族同意，並與原住民族建立共同管理機制。」，本案依據原住民族委員會中華民國 111 年 9 月 16 日原民土字第 1110048219 號說明四：「查貴管理處擬依促進民間參與公共建設法相關規定，將鳩之澤據點

委託民間經營管理，除其「委託」另涉及諮商辦法第3條第1項附件所列各款行為（例如：觀光（休閒）飯店及旅（賓）館之興建或擴建），**原則無原基法第21條第1規定之適用。...**」之函釋，本案不適用於原基法第21條第1規定，但因本案坐落於宜蘭縣大同鄉原住民族地區，已與當地原住民族達成共識，未來民間機構將提供就業機會優先錄取當地居民並提供相關回饋經費，利益共享。

#### 5.4 本案是否需進行環境影響評估？

公共建設計畫是否需進行環境影響評估，基本上是以公共建設之開發行為，是否為環境影響評估法及相關規定所定義需要進行環境影響評估之範圍。

依環保署環署綜字第69644號函解釋，公共工程仍須依各項開發行為，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定標準未規範之開發行為，及其規模未達本項標準之規定者，如其它法令亦未規定應實施環境影響評估，即可認定無須實施環境影響評估。促參法第3條所列之公共建設項目，仍需就其開發種類、規模及對環境的影響程度進行綜合分析，才能決定是否辦理法定之環境影響評估。

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第19條規定：

- 一、遊樂區、動物園之興建或擴建，符合下列規定之一者：
  - （一）位於國家公園。
  - （二）位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
  - （三）位於重要濕地。
  - （四）位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
  - （五）位於海拔高度一千五百公尺以上。
  - （六）位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積五公

頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積二·五公頃以上。

(七) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。

(八) 申請開發或累積開發面積十公頃以上。

本計畫基地位於既有之國家森林遊樂區範圍內，其預計委外修建營運範圍，皆屬於已開發完成之既有建物及設施空間，係僅針對既有建物空間進行修繕整修後營運，就本計畫開發、使用強度規模，非屬遊樂區興建及擴建相關行為，並無涉及開發行為，符合「環境影響評估法」及並無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 19 條規定行為或區域，並無涉及應辦理之法定環境影響評估作業規定。

## 第六章 土地取得可行性分析

### 6.1 用地取得難易度分析

#### 一、土地權屬分析

本計畫公共建設所需用地座落於宜蘭縣大同鄉仁澤段 40、41、42、43、44、46、50、50-1、51-1、51-2、51-3、51-4、53 及 53-1 等 14 筆地號全部土地，及同段 45、48、51 等 3 筆地號部分土地，面積計 178,676.57 平方公尺，其中委託修建營運管理範圍計 5,216.95 平方公尺，餘土地計約 173,459.62 平方公尺納入維護管理範圍(委託修建營運管理範圍及維護管理範圍計算，依點交時實際測量面積為準)；所有權人為中華民國，管理單位為林業及自然保育署。

表 6.1-1 土地權屬表

地號	謄本面積(m <sup>2</sup> )	本案用地(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
仁澤段 40 地號	10,005.84	10,005.84	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 41 地號	19,061.85	19,061.85	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 42 地號	22,357.08	22,357.08	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 43 地號	20,505.34	20,505.34	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 44 地號	15,478.67	15,478.67	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 45 地號	29,182.01	22,262.05	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 46 地號	5,741.77	5,741.77	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 48 地號	23,479.72	4,919.69	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 50 地號	15,036.82	15,036.82	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 50-1 地號	298.42	298.42	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 51 地號	32,970.54	30,890.32	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 51-1 地號	1,886.06	1,886.06	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 51-2 地號	423.24	434.24	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 51-3 地號	1,273.74	1,273.74	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 51-4 地號	930.28	930.28	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 53 地號	5,604.40	5,604.40	中華民國	林業及自然保育署
仁澤段 53-1 地號	1,990.00	1,990.00	中華民國	林業及自然保育署
合計	206,236.78	178,676.57		

資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本計畫自行彙整

## 二、地上物權屬分析

本案委託範圍內之建物，所有權人為中華民國，由農業部林業及自然保育署宜蘭分署管理，無地上物取得問題。

## 6.2 用地取得構想分析

### 一、用地取得方式

本計畫所需用土地及地上物為中華民國所有，管理機關為農業部林業及自然保育署，執行機關無須另外再行取得土地及地上物。後續委外擬依促參法第 15 條第 1 項規定以訂定期限出租方式提供予民間機構使用，土地取得初步應可行。

### 二、用地取得方式

本案土地無須另外取得。

### 三、用地取得成本

本案土地無須用地取得成本。

### 四、地上物拆遷及補償

本案無須辦理地上物拆遷及補償作業。

### 五、用地變更及程序

本計畫範圍位於太平山國家森林遊樂區，土地為非都市土地，使用地類別除仁澤段 53-1 地號為特定目的事業用地外，其餘 16 筆土地為遊憩用地，未來依其使用地類別所適之土地使用分區管制辦理，無須進行用地變更。

## 第七章 財務可行性分析

### 7.1 財務可行性

依據市場、技術、法律、土地取得等相關分析所界定之修建營運內容，估算本計畫之修建營運收支，就財務面之分析結果評估修建營運之財務可行性，因本計畫經投資人意願調查結果顯示有潛在投資廠商，故投資效益分析將從民間投資觀點角度，計算本計畫可能產生之財務效益及可行性分析。

### 7.2 財務分析架構說明

財務可行性對計畫之執行具關鍵影響，所建構之財務評估模型除依據本計畫特定之各項參數外，尚應考量相關法規與一般公認會計原則之規範，以執行各年度現金流量之預測，並計算各項財務指標及編製評估期間各年度之主要財務報表，平時就可能面臨之風險型態，測試收入及成本等重要參數變化對財務效益之敏感度，以確定該等不確定因素對財務結果之影響。茲圖示本財務分析流程與分析架構如圖 7.2-1。

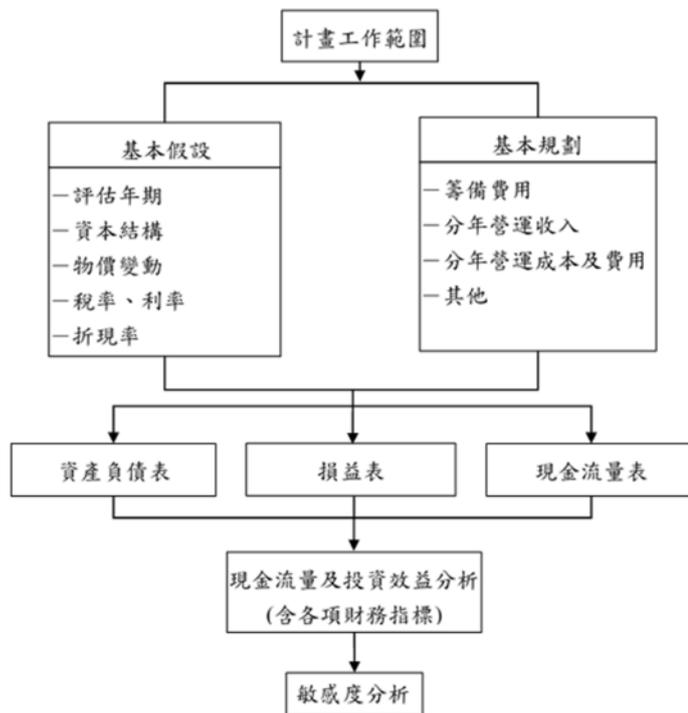


圖 7.2-1 財務分析流程與分析架構

### 7.3 基本財務假設

由於計畫之財務評估係建立於預測基礎，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估結果與規劃方向，本計畫分析時所設定之基本假設與參數力求穩健及合理性，參考農業部林業及自然保育署委外經營案例、本計畫過往經營及國內觀光遊憩地區之住宿及餐飲設施相關資訊，以求滿足本計畫目標。茲說明並彙整本計畫重大基本假設條件如表 7.3-1。

表 7.3-1 重要基本假設參數

項目	說明
物價基期	以民國 112 年為物價基期，亦為計畫之折現基期。
評估年期	依 110 年 3 月核定之可行性評估報告所載，以許可年期 8 年估算民間機構修建營運財務具財務可行性，並考量營運設施設備重置汰換年期，評估年期原則上設定為 8 年。以 113 年 1 月~120 年 12 月。裝修期間 6 個月，營運月數計 90 個月。
天數	假日 116 天、非假日 229 天，除夕及天候因素(颱風、豪大雨)休館 20 天，營運天數約 345 天。
評估幣別	新臺幣
物價上漲率	係參考最近 10 年行政院主計總處物價指數年增率爰以 2% 估算。
折舊方法	直線法
折舊年期	以各項營運設備耐用年數與本計畫剩餘營運期限孰短為主。
公告地價上漲率	每 2 年以 3%。
土地租金費率	依據「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」規定，按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2% 計收。
履約保證金	以期初投資成本 30% 為基準，約 360 萬元。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定，稅率暫以 20% 估算。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
資本結構	自有資金比例不得低於 70%。

項目	說明
中長期借款及利率	1. 貸款期間：5 年。 2. 額度：以期初投資金額之 30% 為原則。 3. 利率：以 3.5% 為假設比率。
自有資金股東要求報酬率	考量本計畫之特性與投資人之期望與本計畫風險，預期報酬所要求之稅後投資報酬率為 10%。
淨現值折現率	依融資期間平均負債比率計算加權平均資金成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)為本案專案折現率： 稅後 WACC=3.5%×(1-20%)×30%+10%×70%=7.84%。

## 7.4 期初投資及營運收支假設

### 一、期初投資

民間機構將依各營運項目，投入部分室內裝修及設備、汰換及購置營運生財器具、其他設備及營業備品，以提升相關設施之服務品質。

依據第四章第 4.3 節之工程經費估算作為本計畫期初投資金額基準，各項詳細估算基礎說明如表 4.3-1 及表 7.4-1。

表 7.4-1 期初投資經費估算表

項目		金額(元)
鳩之澤本館	設施裝修	2,396,206
	生財器具	6,109,000
	營業備品	676,950
	小計	<b>9,182,156</b>
溫泉湯屋、男女裸湯區及 SPA 區裝修		3,000,000
員工宿舍裝修及設備		1,000,000
<b>合計</b>		<b>13,182,156</b>

資料來源：市場詢價

### 二、重置或汰換成本

住宿及餐飲設施各項營運備品預計於營運期第三年底各汰換一次，每期費用以 676,950 元並加計物調估算，並與期初投資納入折舊重置費用估算。

### 三、營運收入

本計畫主要營業收入來自於鳩之澤本館之住宿、餐飲及販賣部收入、溫泉湯屋及 SPA (含男女裸湯) 收入。餐廳、溫泉湯屋及 SPA (含

男女裸湯)收入主要係參考農業部林業及自然保育署宜蘭分署近5年營運狀況為基礎進行估算；住宿收入參考農業部林業及自然保育署所營運或委外經營住宿設施之住宿率及房價進行推估。

考量目前裸湯區旁建物、男女裸湯區、仁澤三館、SPA區及溫泉湯屋等區域，由農業部林業及自然保育署宜蘭分署進行使用執照變更作業，預計將採分段點交，其營運期程將配合點交期估算，其中男女裸湯區於點交後應即可開放營運，故規劃與鳩之澤本館同期營運，詳如下表：

表 7.4-2 各修建營運區域點交及營運期程規劃表

營運區域	預計點交日	營運期程
1.鳩之澤本館、煮蛋槽(含公廁)、仁澤三館	113.1	113.7~120.12
2.男女裸湯區、男女裸湯區旁建物	113.6	113.7~120.12
3.SPA區、溫泉湯屋區	113.12	114.1~120.12

註：期程惟初步預估，仍依實際期程辦理

資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本計畫彙整

本案參酌鳩之澤 105 年至 111 年(9 月)消費金額及人數為基礎作為參考，但考量 109 年為新冠肺炎疫情期間且營運僅 6 個月，在 110 年~111 年仍受到疫情影響僅能國內旅遊之消費型態，因此本案營業收入參考依據主要以 106 年~111 年間整體綜合評估。餐飲收入參酌原鳩之澤餐飲菜單以 250 元/客單價估算，平均每月消費人數約 970 人，如以 111 年旭澤屋單約每人 400~500 單價估算，平均每月消費人數約 1,700 人，顯示具有餐飲需求；販賣部收入如以每人客單價 100 元估算，平均每月消費人數約 5,800 人、111 年約提升至約 7,800 人；泡湯人數則於 108 年約有 84,238 人、111 年約有 108,297 人，如每年成長 3%推估，其 113 年人數約 114,892 人。進一步分析泡湯人數與消費人數比率，其餐飲及購物人數皆約占 80%左右。

表 7.4-3 鳩之澤 105 年~111 年營運收入

年度	餐飲收入(元)	販賣部收入(元)	泡湯收入(元)	泡湯人數(人)
105	2,577,894	4,556,024	10,056,817	53,549
106	2,734,088	6,082,692	14,627,305	76,572
107	2,996,338	6,226,051	13,457,784	77,838
108	3,343,210	6,984,043	14,685,441	84,238

年度	餐飲收入(元)	販賣部收入(元)	泡湯收入(元)	泡湯人數(人)
109	972,053	6,783,193	19,248,275	85,528
110	-	6,474,529	18,748,955	86,480
111	12,128,138	9,110,895	21,238,743	108,297

註：鳩之澤本館一樓餐廳 109 年收入較往年銳減主要係因為餐廳於 109 年 7 月-12 月進行維修工作暫停營運所致，僅營運 6 個月；販賣部及溫泉人數雖未較往年減少，但其 109 年收入亦有受鳩之澤聯外道路於 109 年 7~9 月間中斷影響，收入期間為 109 年 1-6 月及 10-12 月，共計 9 個月；110 年餐廳因應本館進行裝修作業所以暫停營運；111 年 1 月旭澤屋開幕，餐飲收入 12,128,138 元，其中 1,910,863 元為商品販賣收入。

資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本案彙整分析

### (一) 鳩之澤本館住宿收入

本次預計委託住宿範圍為鳩之澤本館住宿收入，房價部分參酌太平山觀霧山莊、八仙山莊及棲蘭明池等住宿設施，並以本案住宿設施地理區位、溫泉、自然步道等特色，其客層及消費型態有其特殊性之綜合考量下定價，並以一泊二食估算。

表 7.4-4 其他住宿設施定價

太平山莊扁柏小屋(一泊二食)			
房型價格	價格(元)		
二人房	4,600		
四人套房	7,400		
四人團體房	7,000		
翠峰山屋(一泊二食)			
房型價格	平日價	假日價	
二人房	2,880	3,600	
二人房加床	3,710	4,430	
八人團體房	7,840	9,800	
觀霧山莊(一泊二食)			
房型價格	平日價(元)	假日價(元)	
溫馨小木屋兩人雅房	3,400	4,200	
溫馨小木屋兩人套房	4,400	5,400	
景觀小木屋兩人套房(加 10%)	4,200	5,400	
溫馨小木屋四人雅房	5,600	6,800	
景觀小木屋四人雅房(加 10%)	5,800	7,000	
溫馨小木屋六人雅房	7,200	8,600	
八仙山莊(一泊二食)			
房型價格	平日價(元)	假日價(元)	

星空屋雙人套房	4,400	5,720
森活雙人房	3,575	4,675
森活楠/杉木四人套房	5,500	7,700
森活檜木四人套房	6,600	9,240
棲蘭山莊(一泊一食)-歐式山莊		
房型價格	價格(元*)	
歐式雙人房(一大床或兩小床)	4,400	
歐式三人房(一大床+一小床)	5,200	
歐式精緻四人房(兩大床)	7,500	
溫馨閣樓六人房(兩大床+兩小床)	8,200	
明池山莊(一泊一食)-歐式山莊		
房型價格	價格(元*)	
雅緻雙人房(兩小床)	4,400	
溫馨家庭四人房(兩大床)	6,200	
閣樓六人房(兩大床+閣樓)	8,200	
豪華雙人套房(一大床)	9,100	
明池豪華套房(一大床+客廳)	17,100	

註：棲蘭山莊及明池山莊之價格需再外加 10%營業稅

資料來源：各住宿設施網站，本案彙整

本案住宿空間共計 18 間，住宿率以平日約 70%、假日約 80% 估算預估首年(完整年度 114 年)住宿旅客收入約 18,097,033 元。計算公式：「(各房型平日單價－住宿遊客餐費\*各房型人數)/1.05\*平日住宿率\*平日天數\*各房型房間數」與「(各房型假日單價－住宿遊客餐費\*各房型人數)/1.05\*假日住宿率\*假日天數\*各房型房間數」之合計數計算。

## (二) 鳩之澤本館餐廳收入

餐飲收入來源可區分為住宿遊客及非住宿遊客 2 類：

1. 住宿遊客以每人消費額 381 元(晚餐及早餐，不含營業稅)( $400 \div 1.05 = 381$ )估算，預估首年(完整年度 114 年)住宿旅客收入約 4,716,050 元。

計算公式： $(\text{住宿遊客餐費} / 1.05) * ((\text{平日住宿率} * \text{平日天數} * \text{各房型房間數} * \text{各房型人數}) + (\text{假日住宿率} * \text{假日天數} * \text{各房型房間數} * \text{各房型人數}))$

2. 非住宿遊客以每人消費額 429 元(不含營業稅)( $450 \div 1.05 = 429$ )估算，用餐比率預估餐廳可容納桌數約 25 桌(約 100 人)，以平均用餐人數約 2 人，使用率 70%、翻桌率 1.5 估算，預估首年(完整年度 114 年)非住宿旅客收入約 7,995,375 元。

計算公式： $\frac{\text{餐桌數} \times \text{平均用餐人數} \times \text{使用率} \times \text{翻桌率} \times \text{營運天數} \times \text{每人餐費}}{1.05}$

### (三) 鳩之澤本館販賣部收入

販賣部收入來源主要為鳩之澤遊客及住宿旅客，平均客單價 95 元( $100 \div 1.05 = 95$ )元估算，購物比率以泡湯人數約 80% 估算，每年成長 3%，預估 113 年泡湯人數約 114,892 萬人、114 年泡湯人數約 118,339 萬人；預估首年(完整年度 114 年)販賣部收入約 9,016,309 元。

表 7.4-5 鳩之澤本館設施營運內容及收入估算說明

房型		假日房價 (元)	平日房價 (元)	住宿率		說明
				平日	假日	
住宿設施	2 人房 (11 間)	5,400	4,400	70%	80%	1. 左列金額係一泊二食含稅價格，其中餐費以每人 400 元計算。 2. 住宿率預計於營運期間每 3 年調漲住宿率 3%。 3. 住宿收入係以左列金額扣除餐費估算之。
	3 人房 (2 間)	6,000	5,000	70%	80%	
	4 人房 (5 間)	6,600	5,600	70%	80%	
其他設施		金額(元/人)				除住宿客早餐及晚餐估算外，另就非住宿遊客估算午餐及下午茶餐費平均 450 元/人(含稅)。
餐飲 (早晚餐)		400				
販賣部		100		販賣部以每人 100(含稅)估算。		

資料來源：本計畫自行估算

### (四) 溫泉設施收入

溫泉設施分為溫泉湯屋區、SPA 區及男女裸湯區等 3 種收入，其收費標準皆參酌現有收費費率第一年維持現有營運費率計收，其夏日使用率 45%、冬季使用率 70% 估算，每年調整 3% 估算，夏季最高 70%、冬季最高 85%。

SPA 區及男女裸湯區預估可容納人數約 240 人（SPA 區 150 人、男女裸湯區 90 人），以 1.5 翻轉率估算，半票與全票比率約 25%：75%；溫泉湯屋區 20 間，以 2 倍翻轉率估算。

因使用執照申請作業，男女裸湯區、鳩之澤本館與煮蛋槽預計於 113 年 7 月開始營運，SPA 區與溫泉湯屋區於 114 年 1 月開始營運；預估首年(完整年度 114 年)溫泉設施營運收入約 18,223,320 元。

溫泉湯屋計算公式：間數\*翻轉率\*(夏季票價/1.05\*夏季天數\*使用率+冬季票價/1.05\*冬季天數\*使用率)。

SPA 區計算公式：SPA 區泡湯翻轉率\*((全票人數\*夏季票價/1.05\*夏季天數\*使用率)+(全票人數\*冬季票價/1.05\*冬季天數\*使用率))+((半票人數\*夏季票價/1.05\*夏季天數\*使用率)+(半票人數\*冬季票價/1.05\*冬季天數\*使用率))。

男女裸湯區計算公式：男女裸湯區泡湯翻轉率\*((全票人數\*夏季票價/1.05\*夏季天數\*使用率)+(全票人數\*冬季票價/1.05\*冬季天數\*使用率))+((半票人數\*夏季票價/1.05\*夏季天數\*使用率)+(半票人數\*冬季票價/1.05\*冬季天數\*使用率))。

表 7.4-6 鳩之澤溫泉設施營運內容及收入估算說明

溫泉設施			
項目	夏季(4~9)	冬季(10~3)	說明
溫泉湯屋區	500	700	左列金額皆為含稅價。
SPA 區及男女裸湯區全票收入	150	250	
SPA 區及男女裸湯區半票收入	100	150	

資料來源：太平山國家森林遊樂區網站，本計畫彙整

#### (五) 首營運全年度收入預估

依據前述各項假設，首營運全年度（114 年）預計總收入約 58,048,087 元，如下表所示。

表 7.4-7 首年及首營運全年度收入預估

項目/年度	113	114
住宿收入	8,894,629	18,097,033
餐飲收入	6,195,307	12,711,425
銷貨收入	4,376,849	9,016,309

項目/年度	113	114
男女裸湯區收入	2,460,375	5,019,165
SPA 區+溫泉湯屋收入	0	13,204,155
總計	21,927,160	58,048,087

資料來源：本計畫分析

#### 四、營運成本及費用

主要營運成本及費用包括各營運項目、折舊、各項銷貨成本、人事費用、修繕費用、水電瓦斯費、雜項購置、郵電費用、保險費、廣告行銷費用及其他費用等，並納入公聽會各方建議明訂民間機構應提撥原住民實質回饋金，各項成本費用估算基礎彙整如表 7.4-8。

表 7.4-8 營業成本及費用估算基礎

項目	說明																											
客房成本	參考飯店業成本結構，以客房收入 10% 估算。																											
餐飲成本	參考飯店業之餐飲成本結構，並考量山區食材運送與儲存因素，以餐飲收入之 45% 估算。																											
銷貨成本	以銷貨收入之 50% 估算。																											
溫泉成本	以溫泉設施收入 20% 估算。																											
人事成本	<ol style="list-style-type: none"> <li>包括現場主管 2 名、櫃台人員 3 名、房務人員 4 名、清潔管理 4 名、廚房廚師 2 名、幫廚 2 名、服務人員 8 名、機電維修人員 1 名，約 26 名員工。</li> <li>薪資水準 38,000 元至 60,000 元不等(實領)，年薪以 13.5 個月估算，並估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用。</li> <li>薪資調整率預估每 2 年調整 3%。</li> </ol> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>員工數</th> <th>正職員工平均月薪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現場主管</td> <td>2</td> <td>60,000</td> </tr> <tr> <td>櫃台</td> <td>3</td> <td>38,000</td> </tr> <tr> <td>房務</td> <td>4</td> <td>38,000</td> </tr> <tr> <td>清潔管理</td> <td>4</td> <td>38,000</td> </tr> <tr> <td>廚房廚師</td> <td>2</td> <td>60,000</td> </tr> <tr> <td>廚房幫廚</td> <td>2</td> <td>45,000</td> </tr> <tr> <td>服務人員</td> <td>8</td> <td>38,000</td> </tr> <tr> <td>機電維修人員</td> <td>1</td> <td>50,000</td> </tr> </tbody> </table>	項目	員工數	正職員工平均月薪	現場主管	2	60,000	櫃台	3	38,000	房務	4	38,000	清潔管理	4	38,000	廚房廚師	2	60,000	廚房幫廚	2	45,000	服務人員	8	38,000	機電維修人員	1	50,000
項目	員工數	正職員工平均月薪																										
現場主管	2	60,000																										
櫃台	3	38,000																										
房務	4	38,000																										
清潔管理	4	38,000																										
廚房廚師	2	60,000																										
廚房幫廚	2	45,000																										
服務人員	8	38,000																										
機電維修人員	1	50,000																										
郵電費用	以 120,000 元/年估算。																											
水電能源瓦斯費用	按年營業收入 6% 估算。																											

項目	說明
維護修繕費用	本案期初投資費用僅裝修費用，但須維護溫泉管線、自然步道設施、停車場及公廁等，以期初投資比率估算，營運前 2 年以每年營運收入 2%，自第 3 年起以每年營運收入 6%。
雜項購置及其他費用	按年營業收入 5% 估算。
廣告行銷費用	按年營業收入 3% 估算。
保險費用	按年營業收入 1% 估算。
溫泉管線使用費	以每年 200,000 元估算。
開辦費用	開始營運前之人事費用、顧問及雜項費用，於簽約年之當年度一次性費用，以 1,000,000 元估算。
地方回饋費用	自營運開始日起，每年提撥 1,000,000 元經費作為地方回饋費用；如未滿 1 年則以當年度營運月份比例繳納。

資料來源：本計畫分析

## 7.5 土地租金

本計畫依促參法 ROT 方式辦理，裝修期間原則應依 109 年 5 月 7 日台內地字第 1090261391 號函修正公布實施之「促進民間參與公共設施公有土地出租及地上權租金優惠辦法」（下稱土地租金優惠辦法）第二條第一項第一款規定興建期之規定計收土地租金，惟考量本計畫委託修建營運標的需分段點交，因此各區及建物之裝修期並不一致，且裝修期間僅約 8 個月，基地公告地價較低裝修範圍小，若以不同方式計收土地租金，可能計算複雜且影響實益有限，爰規劃本計畫全期乃依土地出租及設定地上權租金優惠辦法第二條第一項第二款規定：「營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。」計收全部委託修建營運範圍之土地租金。

土地租金調幅則依平均地權條例第 14 條：「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」之規定。本案 105 年至 112 年間之土地公告地價皆未調漲，但 102 年至 105 年漲幅為 9.84%，平均年調幅率約 3.28%，但考量未來委託民

間經營後雖不會調整地目但仍會調整地價，建議本計畫土地公告地價之調幅保守以每 2 年 3% 估計。

本計畫土地租金計算原則，係視各營運項目之欲委託管理營運範圍之面積估算，詳表 7.5-1。

表 7.5-1 本案土地租金計算面積及土地租金彙總表

建物名稱	所在地號	委託營運管理土地面積(m <sup>2</sup> )	113 年申報地價(元/m <sup>2</sup> )	113 年總公告地價(元/m <sup>2</sup> )	簽約當期全年度土地租金(113 年)(元)
鳩之澤(仁澤)本館	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51-1、51-2 地號	785.28	70	54,969	1,626
溫泉湯屋區	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51 地號	1,112.54	70	77,879	2,303
SPA 區	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51 地號	1,754.73	70	122,831	3,633
男女裸湯區	宜蘭縣大同鄉仁澤段 50 地號	461.60	70	32,312	956
男女裸湯區旁建物	宜蘭縣大同鄉仁澤段 50、51 地號	39.53	70	2,767	82
煮蛋槽(含公廁)	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51 地號	902.24	70	63,157	1,868
仁澤三館	宜蘭縣大同鄉仁澤段 40 地號	161.03	70	11,272	333
合計		5,216.95		365,187	10,801

註：本案委託範圍包含修建營運管理範圍及維護管理範圍，土地租金僅就修建營運管理範圍計收，其面積係依據農業部林業及自然保育署宜蘭分署實際測量資料進行估算。

## 7.6 權利金規劃

按行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函：「...。三、基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金(得內含房屋租金)」一個名目計收，以維彈性。四、另，按促參法第 15 條及「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」規定，僅予以土地租金優惠，且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，亦有明定，尚無得免收之規定，故仍應維持土地租金之計收名目。...」。復依財政部 105 年 1 月 27 日發布促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則第 4 點，「主辦機關依「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」規定計收土地租金，於收取足額土地租金後始計收權利金，並於財務計畫分別估列。」，故本計畫應先行計算各方案之委託修建營運設施之土地租金，再行計算權利金，並建議房屋租金包含於權利金中計收，不另行計算及收費。

另有關土地及房屋之相關稅金，因機關為所有權人，建議相關稅金亦納入權利金中計收，以減少相關稅單轉交、機關後續跟催民間機構是否已納稅之困擾。

### 一、未計算權利金前之財務效益

本計畫評估期間於計算土地租金後、未計算權利金前之稅後淨利率及自償率，如表 7.6-1 所示。

表 7.6-1 計算土地租金後、未計算權利金前之財務效益

財務指標	效益
淨利率	12.49%
股東自有資金報酬率(IRR)	69.37%
股東權益淨現值(NPV)	33,628,012
自償率	112.18%

資料來源：本計畫分析

### 二、權利金估算

#### (一) 權利金金額

本計畫評估期間於計算土地租金後計算權利金前之股東內部報酬率皆大於 10%、自償率大於 100%，顯示民間機構營運本計畫具備繳納權利金之能力。考量本計畫委託民間機構維護管理，未來民間機構需負擔清潔、維護等相關費用，且本案有因受天災影響營運中斷之高風險性，故建議本案權利金在假設內部報酬率為 10% 之計算。

有關權利金之架構建議包含定額權利金與變動權利金兩項。初步建議變動權利金採用級距方式，以年營業收入淨額（指依國際會計準則規定，民間機構於契約期間內，經會計師查核簽證各年度於本案用地內之各項收入總額。民間機構若以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人營運之收入，亦應納入民間機構之收入總額內，係以終端消費之收入計算。）之一定比例計算，再行反推於內部報酬率略高於自有資金要求報酬率 10% 之變動權利金費率；其定額權利金金額及變動權利金費率如表 7.6-2 所示。

表 7.6-2 定額權利金金額及變動權利金費率

單位：新臺幣元

項目	收取費率/金額
定額權利金	6,000,000 元/年
變動權利金	1. 營業收入淨額 50,000,000 元以下，以 3% 計算
	2. 營業收入淨額逾 50,000,001~55,000,000 元，以 4% 計算
	3. 營業收入淨額逾 55,000,001 元，以 5.0% 計算

## (二) 權利金調整機制

考量本案於簽約前可能尚未完成溫泉湯屋區、SPA 區及男女裸湯區之建物使用執照變更作業，將採分階段點交；同時考量本案聯外道路易因崩塌中斷，或因颱風休園，影響民間機構營運天數，故參酌各區營業收入占比規劃權利金調整機制。

1. 本案因天災之不可抗力因素(如颱風、水災、豪雨、土石流或地震等)致每年休園天數超過 21 日至 60 日以內，而影響營運時，得按休園日數占比減收定額權利金 (每日減收金額為 16,438 元=每年定額權利金 6,000,000 元/365 天)。
2. 本案如採分階段點交且下列設施實際點交日延遲於「設施預定點交日」超過 20 日時，得按下表「每日減收金額」減收定額權利金。

表 7.6-3 定額權利金減收調整機制表

項目	設施預計點交日	114 年預估 營運收入	收入占比	建議減收金額 (元/日)
溫泉湯屋	113.12	2,903,328	5%	800
SPA 區	113.12	8,365,275	15%	2,500
男女裸湯區	113.06	5,019,165	9%	1,500

契約期間，如民間機構於營運時若因天災、不可抗力情事或除外情事等原因，致其營運財務與投資執行計畫書之預定發生重大差異，甚至其營運因此產生重大影響，基於公私協力關係，且為求民間機構之正常永續經營，就此等原因發生之一定期間內，民間機構得檢附相關修建營運財務報告，並具體說明如何嚴重影響其關於本計畫之營運，提出合理之權利金調整計畫與執行機關，並應詳細說明調整後之權利金對其財務影響及改善之程度預測，經執行機關審核並經雙方協商後，方得以調整後之權利金計算基礎計收。倘若執行機關否准民間機構所提出之權利金調整計畫，或民間機構不同意執行機關提出之修正調整建議方案，雙方則依投資契約相關規定處理。執行機關同意民間機構提出之權利金調整計畫前，民間機構仍應依原約定之權利金內容繳付，不得逕行主張減免或緩繳。

## 7.7 資金籌措計畫

本計畫期初投入金額係依各方案需求估算，主要係用於各營運項目之裝修及營運設備購置。初步規劃民間機構將應以自有資金與融資支應所需，預計本案以裝修及營運設備購置之 30% 為銀行融資，其餘以自有資金支應，自有資金與融資金額如表 7.7-1，各項金額應於契約第一年到位。

表 7.7-1 自有資金與融資金額

單位：新臺幣元

項目	金額(元)
自有資金	20,000,000
長期融資	3,954,647
合計	23,954,647

## 7.8 財務效益評估

### 一、投資效益分析

在評估投資效益時，現金流量將為最主要之評估基準。透過分析現金流量，以判斷計畫是否值得投資並做為投資與否之決策參考。以下就各項主要財務評估指標進行說明與推算結果。

主要財務指標說明：

(一) 淨現值(Net Present Value, NPV)

淨現值為一計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。一般而言，計畫之淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當計畫之淨現值為負值時，則為不可行計畫。

(二) 內部報酬率(Internal Rate of Return, IRR)

內部報酬率的定義為未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於0的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標。一般而言，當內部報酬率大於資金成本時，表示計畫可行，其差額愈大，方案的效益愈佳；反之，當內部報酬率小於資金成本時，則為不可行計畫。

(三) 還本年期(Pay Back Period, PB)

還本年期或稱為投資回收年限，即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中，累計現金流量出現正值時之年度，即為還本期限。一般而言，當還本年期小於計畫投資年期，即表示計畫可行，還本年限越短，表示方案時間風險越小，計畫可行性越高。經計算本計畫各方案皆可於契約期間內回收。

(四) 自償能力(Self-Liquidating Ratio, SLR)分析

指評估年期內各年現金流入現值總額與各年現金流出現值總額之比率，若自償能力大於1，表示此計畫具有完全之自償能力。

自償能力之定義如下：

$$\text{自償能力} = \frac{\text{評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{評估年期內各年現金流出現值總額}}$$

其中，現金流入指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總合；現金流出指公共建設計畫所有

工程經費、土地租金、所得稅費用、及資產設備重增置及更新費用等，但不包含折舊與利息之營運成本與費用。

## 二、財務效益彙總

表 7.8-1 財務效益彙總表

財務指標	財務效益(元/%)
計畫淨現值(元)	2,344,750
計畫內部報酬率	11.90%
計畫回收年期(年)	5.50
股權淨現值(元)	1,518,683
股權內部報酬率	12.47%
股權回收年期(年)	6.20
自償率	100.24%

註：計畫淨現值折現率 7.84%、股權淨現值折現率 10%

## 7.9 政府財務效益分析

因本財務計畫係基於前述各項假設或估計而得，經財務效益分析後民間機構經營本案具自償性。以政府委託經營之財政效益分析，預計委託期間除可減少人事管理及維護成本費用外，預計可收取土地租金及權利金約 6,024 萬元，可做為推廣環境教育及未來汰換大型設備、機具之費用。

表 7.9-1 政府財務效益彙總表

項目	金額(元)
土地租金	87,727
定額權利金	45,000,000
變動權利金	15,147,764
合計	60,235,491

## 7.10 融資可行性評估

為了解本計畫於整修及營運期間的融資規劃是否合理以及財務狀況是否可為金融機構所接受，茲以負債權益比、分年利息保障倍數及分年償債比等三項償債能力指標為基礎，探討本計畫融資規劃可行性及合理性。

### 一、融資金額及分年償債計畫

本計畫融資金額及分年償債計畫，主係配合建設費及營運收入規劃，詳表 7.10-1 所示。

表 7.10-1 融資金額及償債計畫彙總表

單位：新臺幣元

年期	113	114	115	116	117	118
融資動撥金額	3,954,647		-	-	-	-
融資償還金額	-	790,929	790,929	790,929	790,929	790,929
融資餘額	3,954,647	3,163,717	2,372,788	1,581,859	790,929	-
融資利息	138,413	124,571	96,889	69,206	41,524	13,841

### 二、融資可行性評估指標

#### (一) 分年償債比率(Debt Service Coverage Ratio；DSCR)

分年償債比率之計算方式如下：

$$\text{分年償債比率} = \frac{\text{當期息前稅前盈餘} + \text{折舊攤提}}{\text{當期償債之攤還本金及利息支出}}$$

本指標之作用亦為判斷專案各年所產生之現金流量支應當期本金及利息支出之能力，分年償債比率愈高代表專案償還債務之能力愈高，對融資機構而言，此一指標係衡量融資對象財務能力的另一重要指標，融資機構往往視計畫案的風險程度而對償債比率有不同要求，一般專案融資通常須達 1.25 以上。借款各年度 DSCR 分佈情形詳表 7.10-2，本案自 114 年開始 DSCR 比率大於 1。

#### (二) 分年利息保障倍數(Time Interest Earned；TIE)

分年利息保障倍數之計算方式如下：

$$\text{分年利息保障倍數} = \frac{\text{當期息前稅前盈餘} + \text{折舊攤提}}{\text{當期利息支出}}$$

此指標係用於衡量專案於營運期間各年息前稅前盈餘能否償付當期利息支出，當分年利息保障倍數愈高，表示專案支付融資機構每期利息的能力愈強，對融資機構而言愈有保障，一般利息保障倍數通常需達 1.5~2。本案於契約期間借款各年度 TIE 分佈情形，詳表 7.10-2。自 114 年開始 TIE 比率大於 1，具有償債能力。

### (三) 負債權益比(D/E Ratio)

負債權益比即財務結構係檢視本案資金來源中融資佔自有資金之比例，該比例愈高代表所運用之財務槓桿愈高，財務風險愈相對較高，因此融資機構在決定是否提供資金時，此比例將為一重要的參考指標。由此指標來看，本案之財務結構應符合市場上融資機構之要求標準。

表 7.10-2 融資可行性相關指標彙總表

年期	113	114	115	116	117	118
分年償債比例	-54.36	6.23	3.85	5.22	5.16	5.79
利息保障倍數	-48.33	45.81	35.24	64.91	103.53	0.00
負債權益比	0.32	0.39	0.42	0.34	0.28	0.27

## 7.11 敏感性分析

因本財務計畫係基於前述各項假設或估計而得，各項參數之改變皆將影響評估之結果，故進行敏感性分析。為瞭解各項重要假設參數之變化對本計畫之影響，茲檢視期初投資、營業收入及人事成本變動等 3 項變數於增減情形對財務效益之影響。

### 一、期初投資變動敏感度分析

在其他參數不變下，當期初投資增加 15%，股權淨現值為 73,945 元，股權內部報酬率為 9.89% < 預期股東內部報酬率 10%，已不具投資效益，民間機構對於期初投資成本費用應注意控管。

### 二、營業收入變動敏感度分析

在其他參數不變下，當營業收入減少 5%，股權淨現值為負 1,095,141 元，股權內部報酬率為 8.25% < 預期股東內部報酬率 10%，已不具投資效益，顯示民間機構應注意各營運項目收入增減，避免影響財務效益。

### 三、人事成本費用變動敏感度分析

其他參數不變下，當人事成本費用增加 5%，股權淨現值為負 2,441,499 元，股權內部報酬率為 6.10% < 預期股東內部報酬率 10%，顯示民間機構將應於不影響服務品質下擲節控制人事成本。

表 7.11- 1 敏感性分析

期初投資金額					
變動率	-15%	-10%	0%	10%	15%
平均稅後淨利率	2.39%	2.26%	2.00%	1.73%	1.60%
計畫內部報酬率	15.09%	13.96%	11.90%	10.08%	9.25%
計畫淨現值(元)	3,776,329	3,299,263	2,344,750	1,376,234	891,976
股權內部報酬率	15.38%	14.37%	12.47%	10.71%	9.89%
股權淨現值(元)	3,099,762	2,572,805	1,518,683	456,931	(73,945)
回收年數(年)	5.70	5.87	6.20	6.52	6.68
自償率	100.77%	100.59%	100.24%	99.89%	99.72%
營業收入					
變動率	-5%	-3%	0%	3%	5%
平均稅後淨利率	1.24%	1.55%	2.00%	2.43%	2.71%
計畫內部報酬率	8.05%	9.58%	11.90%	14.21%	15.77%
計畫淨現值(元)	121,696	1,016,708	2,344,750	3,645,229	4,511,961
股權內部報酬率	8.25%	9.93%	12.47%	15.03%	16.76%
股權淨現值(元)	(1,095,141)	(46,519)	1,518,683	3,068,866	4,102,184
回收年數(年)	7.03	6.69	6.20	5.75	5.46
自償率	99.38%	99.73%	100.24%	100.73%	101.05%
人事費用					
變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
平均稅後淨利率	4.49%	3.24%	2.00%	0.75%	-0.62%
計畫內部報酬率	23.45%	17.69%	11.90%	6.11%	-1.09%
計畫淨現值(元)	8,819,104	5,608,319	2,344,750	(1,028,156)	(5,321,731)
股權內部報酬率	25.52%	18.93%	12.47%	6.10%	-0.94%
股權淨現值(元)	9,291,486	5,419,750	1,518,683	(2,441,499)	(6,849,232)
回收年數(年)	4.36	5.15	6.20	7.26	11.00
自償率	102.88%	101.55%	100.24%	98.95%	97.57%

## 7.12 小結

由前述財務效益分析結果，於營業收入穩定狀態下，其股東權益報酬率皆高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因。

又，以政府財政效益分析，可達到活化鳩之澤設施公有資產之目的，引入民間機構經營帶來創新模式引入更多人潮前往，並可減少管理人力及費用支出。透過表 7.8-1 及表 7.9-1 進行政府財政及民間機構投資之效益交叉分析，顯示本案進行招商作業時，具有民間投資效益且符合政府政策需求及公共建設目的，將以此進行後續招商作業。

## 第八章 民間參與可行性綜合分析

### 8.1 市場可行性綜合評估

目前太平山國家森林遊樂區住宿空間僅有太平山莊，平均住宿率可達 7~8 成，假日一房難求；本計畫標的具有溫泉及自然賞景之優勢，住宿設施具發展潛力，結合餐廳及販賣部，滿足遊客多元需求，具市場可行性。經由投資意願調查可瞭解，本計畫雖住宿規模較小且近期觀光產業雖受疫情影響，但潛在投資人仍對於本計畫有高度投資意願，希冀將本計畫升級打造為精緻具有溫泉景觀特色新觀光亮點。

### 8.2 技術可行性綜合評估

本計畫營運標的為既有營運設施，無新建或增建之標的，針對既有設施僅須進行裝修與營運所需設備工程，因此於工程技術部分並無障礙。惟目前由農業部林業及自然保育署宜蘭分署進行溫泉湯屋區、男女裸湯區及 SPA 區之建物使用執照補登，及男女裸湯區旁建物及仁澤三館等因圖說與現況不符，刻正辦理使用執照變更程序中；無使用執照，建議應於招商前完成變更使用執照及補照作業，以降低民間機構經營風險及順利招商作業。

本計畫採 ROT 方式，初步修繕工程及營運設備費用計 0.13 億元，實際工程經費應視未來民間確切投資金額規劃而定，但可於招商文件訂定最小投資金額以確保空間使用服務品質。

### 8.3 法律可行性綜合評估

本計畫係屬促參法規定之「觀光遊憩設施」，得適用促參法及其相關子法，採 ROT 方式公開徵求民間機構參與本計畫，故本計畫經檢討後，在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處，應屬可行。

另應於招商文件中明定，本計畫住宿設施應取得旅館業登記證，始得營業，以符合旅館業管理規則相關規定。

## 8.4 土地取得可行性

本計畫用地管理機關皆為農業部林業及自然保育署，無用地取得疑慮。

## 8.5 財務可行性綜合評估

本計畫民間機構於期初需投入裝修及營運設備成本，於營業收入穩定狀態下，其股東權益報酬率皆高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因，就財務面而言具有吸引民間投資人之條件。

本計畫以委託民間機構經營角度分析，其營運項目具有獨特性及區域發展潛力，在管理維護權責合理且明確下，具有吸引民間投資廠商之誘因；然以政府角度分析，為達到有效活化公有資產、提高使用效益及提升鳩之澤據點及太平山國家森林遊樂區之觀光服務需求，同時減輕財務及人力不足等問題，符合政府政策需求及公共建設目的，建議得以進行後續招商作業。

為因應部分設施須採部分點交方式，致使民間機構須採分段營運，後續於定額權利金計收部分應有相關調整機制明訂於契約規範。

## 第九章 公聽會提出之建議或反對意見

依促參法第 6 條之 1 第 2 項規定，可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

復依促參法施行細則第 31 條第 2 項與第 3 項規定，公聽會舉行前，主辦機關應通知居民、相關專家學者及機關、團體，並將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路。通知對象為公共建設所在地居民者，主辦機關得請當地鄉(鎮、市、區)公所轉知。

有關公聽會之辦理時間、方式、邀請參與居民範圍、會議紀錄處理方式如下：

### 9.1 辦理時點

農業部林業及自然保育署宜蘭分署業於 110 年 10 月 7 日辦理本案公聽會。

### 9.2 邀請對象

依現行法令規定邀請對象包括專家學者、民間團體、地方居民參與。

### 9.3 辦理地點

本案基地位於宜蘭縣大同鄉太平村，於 110 年 10 月 7 日於農業部林業及自然保育署宜蘭分署太平山工作站辦理本案公聽會。

### 9.4 會議紀錄

會議紀錄依規定將應於機關網路公開至少 10 日，然有關會議紀錄之內容並未有詳盡之規定，初步建議反對意見予以詳細記載，建議部分則可採摘要方式記載。

## 9.5 活動執行方式及議程

以公聽會說明簡報、意見交流等方式辦理，於辦理前將與主辦機關召開會議確認說明內容及重點。會議議程詳下表所示。

表 9.1-1 本案公聽會辦理議程表

時間	議程內容
09:30-10:00	報到
10:00-10:10	主辦單位說明及來賓介紹
10:10-10:20	主持人致詞
10:20-10:40	公聽會簡報說明
10:40-11:40	提問及建議
11:40-11:50	總結
11:50	散會

\*議程表僅供參考

## 9.6 公聽會意見彙整及回覆說明

發言人	發言紀錄		回應說明
孔文吉立委辦公室主任楊秘書	一、	期待農業部林業及自然保育署對於可行性評估應妥適處理。	將依法謹慎評估辦理。
	二、	若遇到窒礙難行或不如民意所期待時，應停止本計畫，維持由農業部林業及自然保育署經營。	將積極與地方民眾溝通以取得共識，順利推動本案。
陳議員傑麟	一、	太平山國家森林遊樂區有許多遊憩據點，本次為何僅對於鳩之澤 OT 案推動。	經評估後執行機關保留園區重點設施太平山莊之營運，僅擬以較小範圍之鳩之澤設施辦理 ROT。
	二、	本案交由民間廠商經營，絕不可能達到民間/地方及政府三贏局面。	將積極辦理，盡力達成促參三贏目的。
	三、	依據原住民基本法第 21 條規定，開發經營原民保留地應要經過部落同意；本案開發前應要先經過所在地茂安部落及關係的太平村樂水部落同意，農業部林業及自然保育署應先並針對土地租金及	1. 本案業經原住民族委員會中華民國 111 年 9 月 16 日原民土字第 1110048219 號函說明四：「...，原則無原基法第 21 條第

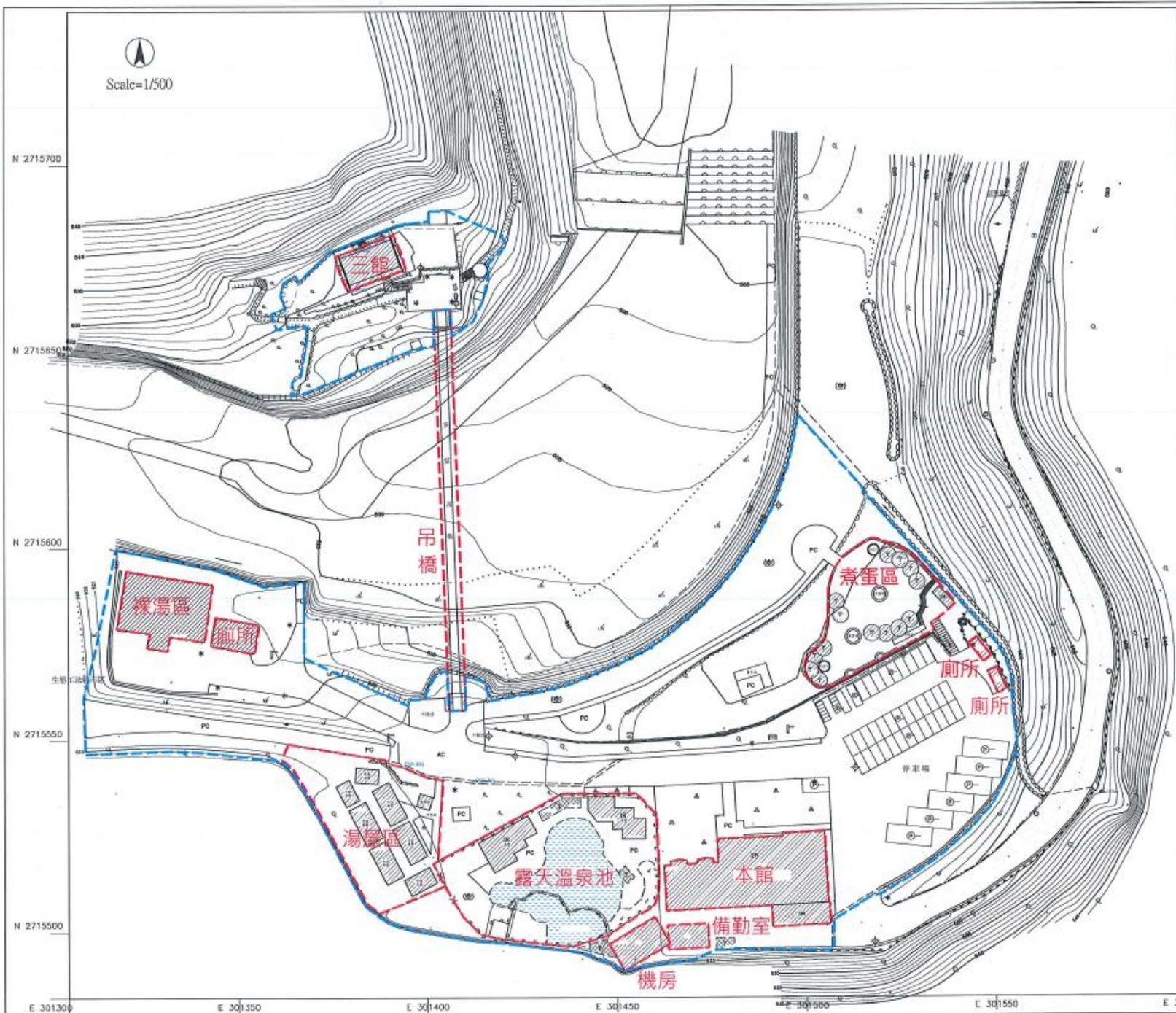
發言人	發言紀錄		回應說明
		權利金等對於部落提出回饋方案。	<p>1 規定之適用。...」。</p> <p>2. 經持續與大同鄉公所及部落召開協商會議，取得自民間機構營運開始日起每年提撥原住民實質回饋金 100 萬元及並提供原民員工一定的進用比例等共識，後續將納入招商文件明載。</p>
大同鄉公所 何勝利鄉長	一、	請農業部林業及自然保育署思考以促進民間參與公共建設以外的方式，應以朝向對地方有益的方式進行。	將考量各種辦理方式，審慎評估。
	二、	希望鳩之澤委外突破現有的法規，保留給公所經營，回歸地方與機關共管機制。	同上。
大同鄉太平村李村 長銘宜	一、	民國 32 年即住在當地，太平山遊樂區經營至今，農業部林業及自然保育署從來未有給村民福利或太平村建設（如步道設施、村民優惠...）等回饋措施。	將持續地方建設，並將地方回饋方案納入本案。
	二、	既有的太平村人文歷史應該要妥善保存。	知悉。
鄉民代表會 陳忠義	一、	為何不在農業部或立法院召開？	依促參法規定，公聽會應於公共建設所在地辦理。
	二、	如何製造雙贏？	希冀本案能引進民間資金及專業經營能力，達節省機關預算並帶動觀光發展、回饋地方。
	三、	國家資源不應該讓民間經營，農業部林業及自然保育署應該與原民會進行協議，原民會也要與地方溝通，讓地方經營。	將考量各種辦理方式，審慎評估。

發言人	發言紀錄		回應說明
專家學者 黃時中	一、	農業部林業及自然保育署辦理促參案件績效良好，對於整體森林遊樂區旅遊品質皆有提升。	感謝肯定，本案未來推動將參考成功案例並持續精進。
	二、	本案基地位於原住民保留地，未來僱用原民比例基本上應該會超出招商文件規定比例人數。	將於本案招商文件規定基本應僱用地方居民比例，並鼓勵民間機構更積極回饋地方。



附件一 鳩之澤設施範圍測量圖  
(110.07)

# 鳩之澤溫泉園區分區面積成果圖



鳩之澤溫泉園區分區面積圖

本館區名稱	面積
本館	783.570m <sup>2</sup>
湯屋區	1112.541m <sup>2</sup>
裸湯區	372.319m <sup>2</sup>
裸湯區廁所	89.381m <sup>2</sup>
備勤室	111.528m <sup>2</sup>
機房	66.308m <sup>2</sup>
露天溫泉池	1754.733m <sup>2</sup>
煮蛋區	869.803m <sup>2</sup>
煮蛋區廁所	16.158m <sup>2</sup>
煮蛋區廁所	16.283m <sup>2</sup>
本館區設施合計	5192.624m <sup>2</sup>
本館設施外圍區	12259.982m <sup>2</sup>
本館區總面積	17452.606m <sup>2</sup>

三館區名稱	面積
三館	161.027m <sup>2</sup>
吊橋	472.327m <sup>2</sup>
三館區設施合計	633.354m <sup>2</sup>
三館設施外圍區	1010.740m <sup>2</sup>
三館區總面積	1644.094m <sup>2</sup>

園區設施總面積 (本館+三館)	5825.978m <sup>2</sup>
設施外圍區面積 (本館+三館)	13270.720m <sup>2</sup>

附件二 鳩之澤本館使用執照變更同意核准函

副本

## 宜蘭縣政府 函

受文者：行政院農業委員會林務局羅東林區管理處（地址：260宜蘭市縣政北路1號）  
          法定代理人 處長：蕭崇仁（承辦人：胡博理）  
          宜蘭縣羅東鎮中正北路118號          電話：(03)9251000分機1381-1386

發文日期：中華民國 111 年 12 月 23 日

發文字號：府投建管字第 1110002944 號

類別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：貴所代理行政院農業委員會林務局羅東林區管理處（法定代理人處長：蕭崇仁）申請建築物變更使用執照1案，核符規定，應准予變更，請查照。

### 說明：

- 一、復貴所111年5月11日變更使用申請書。
- 二、檢選使用執照謄本3紙及核准後變更使用執照申請書圖1份。
- 三、用途變更地點：大同鄉燒水巷25號等1筆。（原使用執照：111年2月7日建管使字第00051號、70年1月26日建局都字第148號、69年1月31日建局都字第743號）
- 四、用途變更內容：
  - (一)原地上001層用途：B4招待所面積：707.09m<sup>2</sup>變更為B4旅館。
  - (二)原地上002層用途：B4招待所面積：546.6m<sup>2</sup>變更為B4旅館。
  - (三)原地上003層用途：B4招待所附屬儲藏室、機房、電梯間面積：122.22m<sup>2</sup>變更為B4旅館附屬儲藏室、機房、電梯間。
  - (四)原突出物001層用途：B4招待所附屬水箱面積：33.26m<sup>2</sup>變更為B4旅館附屬水箱。
- 五、建築物之使用涉及「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定應辦理申報行業，請按時辦理申報。上開規定請逕至網址<http://cpabm.cpami.gov.tw>查詢。若有相關問題，得向本府建設處使用管理科洽詢。
- 六、經營旅館業者，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關本府工商旅遊處申請登記，領取登記證及專用標誌後，始得營業。

正本：張仲堅建築師事務所 張仲堅建築師

副本：行政院農業委員會林務局羅東林區管理處（法定代理人

處長：蕭崇仁）、宜蘭縣政府財政稅務局羅東分局、宜蘭縣政府消防局、本府建設處（使用管理科）、本府建設處（建築管理科）

# 縣長 林姿妙

本案依分層負責規定授權主管處長決行

附件三 原住民族委員會中華民國  
111年9月16日原民  
土字第1110048219號函

## 原住民族委員會 函

地址：24220 新北市新莊區中平路439號北  
棟15樓

聯絡人：專員洛金達紹

聯絡電話：02-89953300

傳真電話：02-85211790

電子郵件：ga1059@cip.gov.tw

受文者：行政院農業委員會林務局羅東林區管理處

發文日期：中華民國111年9月16日

發文字號：原民土字第1110048219號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一 (111L00P005321\_1110048219\_111D2020130-01.pdf)

主旨：貴管理處檢送「鳩之澤(仁澤)委託民間經營先期規畫及招商作業委辦計畫」先期規劃報告(草案)，函詢是否涉及原住民族基本法第21條適用疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依宜蘭縣大同鄉公所111年8月19日大鄉民字第1110011858號函辦理(如附件)，併復貴管理處111年6月1日羅育字第1111341133號函、111年7月18日羅育字第111341475號函。
- 二、按原住民族基本法(下稱原基法)第21條第1項規定：「政府或私人於原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮商並取得原住民族或部落同意或參與，原住民得分享相關利益。」及同法第22條前段規定：「政府於原住民族地區劃設國家公園、國家級風景特定區、林業區、生態保育區、遊樂區及其他資源治理機關時，應徵得當地原住民族同意，並與原住民族建立共同管理機制。」

電子  
文  
騎



- 三、次按諮商取得原住民族部落同意參與辦法（下稱諮商辦法）第3條第1項規定：「本法第21條所稱土地開發、資源利用、生態保育、學術研究及限制原住民族利用等行為，指附件所列之行為。」及本會與各機關會銜發布之原住民族地區資源共同管理辦法（下稱共管辦法）第7條規定：「本法施行前已設置之資源治理機關，得依前條規定與當地原住民族建立共同管理機制。」
- 四、查貴管理處擬依促進民間參與公共建設法相關規定，將鳩之澤據點委託民間經營管理，除其「委託」另涉及諮商辦法第3條第1項附件所列各款行為（例如：觀光（休閒）飯店及旅（賓）館之興建或擴建），原則無原基法第21條第1規定之適用。另宜蘭縣大同鄉為原住民族地區，貴管理處所掌林業區係為資源治理機關，為落實原基法第22條規定意旨，建請貴管理處依共管辦法第7條規定與當地原住民族建立共同管理機制，並就本案相關資源使用及管理計畫充分協商溝通。

正本：行政院農業委員會林務局羅東林區管理處

副本：宜蘭縣大同鄉公所、本會土地管理處

