



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

先期規劃報告

(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 公共建設目的</b> .....	<b>1</b>
1.1 公共建設目的 .....	1
1.2 計畫位置及範圍 .....	3
<b>第二章 民間參與可行性綜合評估彙整</b> .....	<b>9</b>
2.1 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 .....	9
2.2 民間參與方式 .....	10
2.3 市場可行性分析 .....	10
2.4 技術可行性分析 .....	11
2.5 法律可行性分析 .....	17
2.6 土地取得可行性分析 .....	18
2.7 環境影響分析 .....	18
2.8 財務可行性分析 .....	23
2.9 公聽會提出之建議或反對意見 .....	23
2.10 可行性綜合評估分析 .....	23
<b>第三章 委託營運範圍與年限</b> .....	<b>27</b>
3.1 委託營運範圍界定 .....	27
3.2 委託營運項目之界定 .....	31
3.3 委託營運年限 .....	31
<b>第四章 土地取得規劃</b> .....	<b>34</b>
4.1 用地範圍劃定 .....	34
4.2 土地取得方式 .....	35
4.3 土地建物交付時程 .....	35
<b>第五章 裝修規劃建議</b> .....	<b>36</b>
5.1 裝修範圍 .....	36
5.2 裝修工程規劃 .....	38
5.3 工程監督管評核標準與處分機制 .....	40
5.4 完工查核程序 .....	40

5.5 工程費用估算.....	41
5.6 節能減碳工程規劃.....	41
<b>第六章 營運規劃 .....</b>	<b>43</b>
6.1 營運計畫辦理方式.....	43
6.2 營運監督與管理.....	53
6.3 辦理時程.....	59
6.4 節能減碳.....	59
6.5 營運期間自主管理.....	60
<b>第七章 環境影響評估辦理方式與時程 .....</b>	<b>62</b>
7.1 環境影響評估方式及時程.....	62
7.2 水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等.....	62
<b>第八章 財務規劃 .....</b>	<b>63</b>
8.1 基本規劃資料.....	63
8.2 政府資金規劃.....	74
8.3 民間資金規劃.....	74
<b>第九章 風險分攤原則 .....</b>	<b>77</b>
9.1 風險因素及可能影響.....	77
9.2 風險分擔原則.....	79
9.3 風險因應或減輕策略.....	80
9.4 保險規劃.....	81
<b>第十章 政府承諾與配合事項 .....</b>	<b>83</b>
10.1 研議政府承諾事項.....	83
10.2 研議政府配合事項.....	83
<b>第十一章履約管理規劃.....</b>	<b>85</b>
11.1 履約管理機制.....	85
11.2 施工或經營不善之處置.....	86
11.3 爭議處理.....	89
11.4 接管規劃.....	92
11.5 營運績效評定.....	93

11.6 控制及查核項目與時點.....	95
11.7 履約管理組織架構.....	99
<b>第十二章移轉及返還規劃.....</b>	<b>100</b>
12.1 許可年限屆滿時之營運資產轉移與返還.....	100
12.2 營運期屆滿前之營運資產移轉與返還.....	102
12.3 民間機構未依約返還或移轉之處理.....	102
<b>第十三章後續作業與期程.....</b>	<b>103</b>
13.1 後續作業事項.....	103
13.2 後續作業時程.....	105

表 目 錄

表 1.2-1 本計畫基地之委託營運管理及委託維護管理範圍 .....	5
表 1.2-2 本計畫基地土地編定現況 .....	5
表 1.2-3 本計畫範圍內建物基本資料 .....	7
表 1.2-4 本計畫範圍內建物面積及使用用途 .....	8
表 2.4-1 工程經費估算表 .....	16
表 3.1-1 鳩之澤設施建物資料彙整表 .....	30
表 3.2-1 本計畫營運範圍及投資金額彙整表 .....	31
表 4.1-1 土地權屬資料表 .....	34
表 5.1-1 本計畫裝修設施彙整表 .....	37
表 5.2-1 裝修工程規劃責任分工表 .....	39
表 5.3-1 工程經費估算表 .....	41
表 6.1-1 權責劃分表 .....	51
表 6.2-1 營運績效標準評估項目說明表 .....	54
表 8.1-1 重要基本假設參數 .....	63
表 8.1-2 鳩之澤本館設施營運內容及收入估算說明 .....	66
表 8.1-3 鳩之澤溫泉設施營運內容及收入估算說明 .....	67
表 8.1-4 鳩之澤設施首年營運收入彙整表 .....	67
表 8.1-5 營業成本及費用估算基礎 .....	68
表 8.1-6 定額權利金金額及變動權利金費率 .....	70
表 8.1-7 定額權利金減收調整機制表 .....	72
表 8.1-8 財務效益彙總表 .....	74
表 8.3-1 分年融資資金還款表 .....	75
表 8.4-1 敏感性分析 .....	76
表 9.2-1 風險分擔分析表 .....	80
表 9.3-1 風險因應或減輕策略分析表 .....	80
表 11.5-1 營運績效標準評估項目及配分表 .....	94

表 11.6-1 履約期間各階段應辦事項及查核事項表 .....	96
表 13.2-1 預估作業時程表 .....	105

## 圖 目 錄

圖 1.1-1 基地區位圖 .....	4
圖 1.2-1 本計畫基地地籍套繪圖 .....	6
圖 2.4-1 鳩之澤本館 1 樓空間配置圖 .....	14
圖 2.4-2 鳩之澤本館 2 樓空間配置圖 .....	15
圖 3.1-1 本計畫基地地籍套繪示意圖 .....	27
圖 3.1-2 本計畫委託營運管理範圍示意圖 .....	29
圖 6.1-1 營運定位示意圖 .....	46
圖 6.1-2 鳩之澤自然步道路線圖 .....	50
圖 13.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖 .....	93

## 第一章 公共建設目的

### 1.1 公共建設目的

為有利推動太平山國家森林遊樂區-鳩之澤據點之餐飲、住宿及溫泉遊憩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。

#### 一、辦理依據

本計畫依據「促進民間參與公共建設法」第 3 條 1 項第 7 款及「促進民間參與公共建設施行細則」第 13 條之規定，本業類別為「觀光遊憩設施」，並依據「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 4 款辦理：「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。」。

#### 二、辦理目的

##### （一）公共建設原使用目的

鳩之澤設施目前提供服務有：服務中心、販賣部、溫泉、餐飲、自然步道等，其鳩之澤本館原僅於 1F 提供餐飲服務，2F 為員工宿舍使用，為提供造訪太平山遊客能有更多住宿服務，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，增加住宿空間服務機能，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。

在不影響既定使用目的、不違背政府政策與法令規定、不違反公共秩序及善良風俗之原則下，為提升公用財產之使用效益或維持設施經營管理之損益平衡，依促進民間參與公共建設法，委託民間機構投資修建與經營管理，提高行銷及營運效益，並提升公共建設服務品質。

##### （二）委由民間機構經營預期效益

##### 1. 對農業部林業及自然保育署宜蘭分署效益而言

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

## 2. 對地方社會效益而言

- (1) 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。
- (2) 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。

## 3. 對民間機構實質效益而言

- (1) 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。
- (2) 委外設施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。
- (3) 本案採促參法觀光遊憩設施 ROT 方式辦理，並依「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。

### (三) 委由民間機構經營是否影響原使用目的

在公共建設所需之服務性及公益性立場來說，兩者可藉由權利條約訂定時，訂定各使用項目的價位範圍，使鳩之澤設施所提供各項服務設施在價位上合理化，而在旅遊服務機能之品質上由於民間

機構的經營更加提升；同時針對計畫所在地之原民部落，可以提供就業機會保障、農產品優先承銷推廣及活動慶典回饋等，有助於社會及經濟效益。

因本計畫將委由民間經營管理，擬藉由將來申請須知、投資契約及民間機構所提營運管理計畫書等，規範民間機構於委託期間相關機制之訂定，並擇選出優良民間機構參與修建營運，將不影響本計畫公共建設之原使用目的。

## 1.2 計畫位置及範圍

### 一、計畫位置

本計畫位置鳩之澤（仁澤）設施（以下簡稱鳩之澤設施）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。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、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。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，以及溫泉煮蛋槽（詳圖 1.1-1）。



圖

1.1-1 基地區位圖

## 二、計畫範圍

計畫範圍為鳩之澤公共建設所需用地範圍，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，面積總計約 178,676.57 平方公尺，並依屬性區分為委託修建營運管理範圍 5,216.95 平方公尺（計算土地租金面積），及維護管理範圍計約 173,459.62 平方公尺（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 1.2-1 本計畫基地之委託修建營運管理及委託維護管理範圍**

範圍	委託修建營運管理範圍	委託維護管理範圍
項目	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

資料來源：本案彙整

**表 1.2-2 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> )	用地面積(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		
	53-1	1,990.00	1,990.00		特定目的 事業用地
	合計	206,236.78	178,676.57		

資料來源：本案彙整



圖 1.2-1 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

### 三、現有設施概況

本計畫委託修建營運管理範圍包含鳩之澤設施範圍內鳩之澤本館(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)，茲就建物相關資料分析如下。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)於 109 年起進行建物增減建工程(109.07.01 建管建字第 00408 號)，其建物樓地板面積經由增建後從原有 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 1.2-3 本計畫範圍內建物基本資料

建物名稱	所在地號	數量及規格	土地面積(平方公尺)	建物總面積(平方公尺)	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
溫泉湯屋區	宜蘭縣大同鄉仁澤段 51 地號	20 間	1,112.54	1,112.54	約 40 人
SPA 區		-	1,754.73	78.38	容納人數 240 人
男女裸湯區	宜蘭縣大同鄉仁澤段 50 地號	-	461.6	-	
男女裸湯區旁建物	宜蘭縣大同鄉仁澤段 50 地號	-	39.53	39.53	-
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	容納人數約 10 人
煮蛋槽(含公廁)	902.24	-	無需取照	-	煮蛋槽(含公廁)

\* SPA 區可容納約 150 人及裸湯區可容納約 90 人

\*仁澤三館僅作為辦公室及員工休息室使用

\*溫泉湯屋區及男女裸湯區建物及土地面積係依據農業部林業及自然保育署宜蘭分署測量面積為準，實際以完成使用執照申請之地政機關登載面積為準；SPA 區建物面積為更衣室 78.38 平方公尺

資料來源：本案彙整

表 1.2-4 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 屋突：旅館附屬水箱	1F：餐廳及販賣部 2F：住宿設施* 3F：新設
仁澤三館	103.31	加強磚造	84.3.28 建局都字第 963 號	辦公室	員工休息使用
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、SPA 區、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：農業部林業及自然保育署宜蘭分署提供，本案彙整

## 第二章 民間參與可行性綜合評估彙整

依據政府辦理民間參與公共建設投資作業相關規定，辦理可行性評估後需擬定先期規劃等前置作業後方進行公告及申請的階段，而可行性研究之主要評估內容需依據公共建設的特性，和以民間參與的角度進行評估，主要評估成果內容，分為「公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標」、「民間參與方式」、「市場可行性分析」、「技術可行性分析」、「法律可行性分析」、「土地取得可行性分析」、「環境影響分析」、「財務可行性分析」、及「可行性綜合評估」等部分說明如下：

### 2.1 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

為有利推動太平山國家森林遊樂區-鳩之澤設施範圍之餐飲、住宿及溫泉遊憩設施之委託修建營運，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、提升鳩之澤據點之餐飲、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，提升鳩之澤據點之餐飲、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、藉由民間經營導入創意及專業，增加就業率及帶動周邊商業活動

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，故擬先由鳩之澤據點之委外，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，串連在地商圈社區，並優先聘用在地居民為員工，增加當地就業率、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據點先行委託民間機構修建營運，俾增加經濟效益，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 民間參與方式

係依據「促進民間參與公共建設法」第 3 條 1 項第 7 款及「促進民間參與公共建設施行細則」第 13 條之「觀光遊憩設施」作為民間投資之建設項目辦理，而計畫將採用促參法第 8 條 1 項 4 款規定 ROT 之方式辦理。

## 2.3 市場可行性分析

依據交通部觀光署統計資料得知，108 年國人觀光旅遊人次達到 1.69 億元，以偏好具自然賞景活動（65.7%）最高，其中宜蘭縣旅遊人次比率排名全國第 7，旅遊天數約 1.52 天，顯示具有遊憩住宿需求機能；參考太平山國家森林遊樂區之旅遊人次統計，107 至 108 年平均約可吸引逾 50 萬人次到訪，加計同為大同鄉之棲蘭森林遊樂區及明池森林遊樂區，約年旅遊人次可達 80 萬人。因此本計畫在具有自然賞景、生態教育機能、溫泉等綜合優勢下，具有住宿需求、商業機會及自然教育活動需求。綜觀鳩之澤設施整體市場競爭分析，可得以下結論：

### 一、本計畫標的具有區位優勢及發展潛力

近三年大同鄉（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 108~110 年過夜旅客比例約有 20%推估，約有 16 萬人次住宿需求；但目前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。

## 二、引入特色餐飲，滿足遊客多元需求

現有鳩之澤設施僅以一日遊之地熱活動、步道及簡易餐飲為主，透過新增住宿設施、提升餐飲設施與販賣部相互結合，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及住宿意願，並透過生態環境導覽、環境教育知識推廣等，同時達到拓展生態教育目的。

## 三、獨特環境特色，具潛在投資人投資意願

本計畫標的位於太平山國家森林遊樂區內，其中天然觀景步道、地自然生態美景種類繁多及地熱溫泉，是吸引國人到訪旅遊之主要原因，亦為宜蘭地區旅遊熱門據點，在新增住宿設施空間後，具有投資誘因及效益；未來將可節由民間經營更具創意及話題，提升鳩之澤設施服務機能。

## 2.4 技術可行性分析

### 一、委託修建營運設施現況分析

本計畫規劃目標係擬引進專業民間機構投資修建及參與營運之方式，藉助其高效能之經營管理效率及創意，提升服務品質。欲委託修建營運設施基地周經由實地勘察及資料蒐集後，茲就委託修建營運管理範圍設施(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、鳩之澤手作步道起點，興建於 84 年為加強磚造 1 樓建物，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，不得作為營運使用項目。

#### (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；區域內建物為興建於 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) 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），溫泉湯屋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 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變更程序中。

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變更程序中。

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。

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。

## 二、委託修建營運設施空間機能發展構想

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。

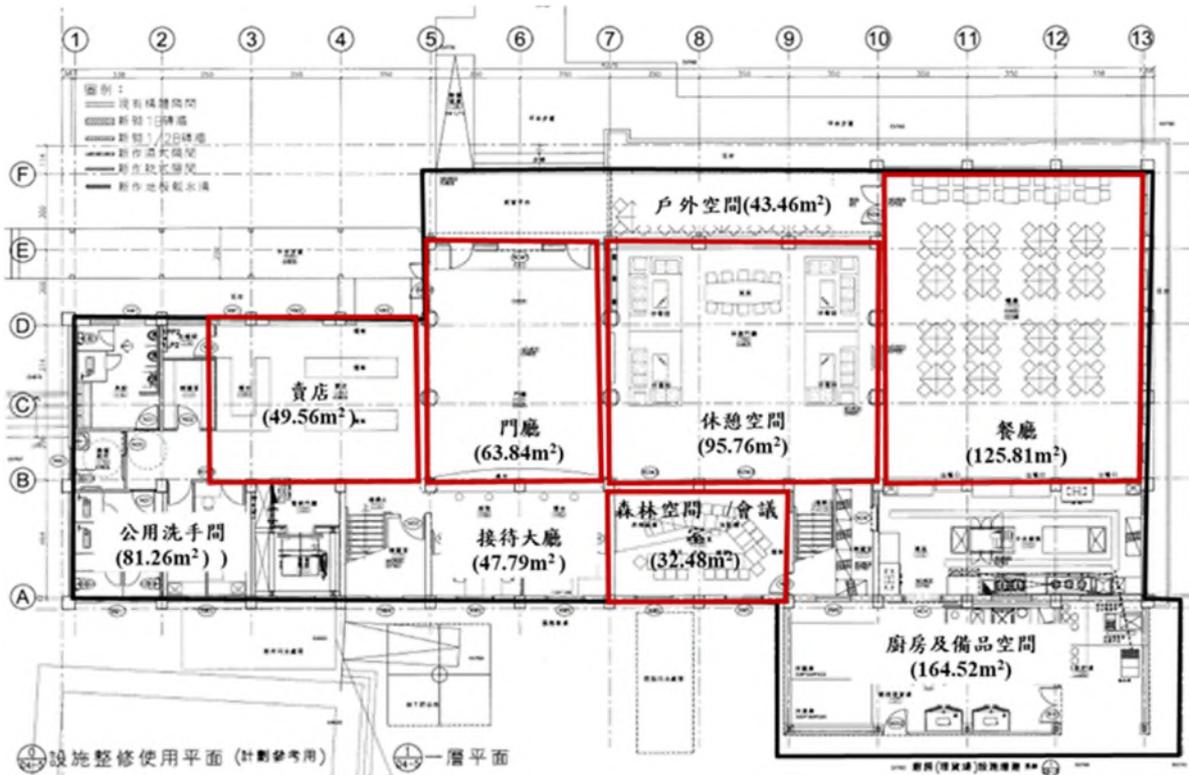


圖 2.4-1 鳩之澤本館 1 樓空間配置圖



## 五、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。

## 六、工程與設備費用估算

預估民間機構工程費用約新台幣 13,182,156 元(未稅)。

表 2.4-1 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 區、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	
<b>合計</b>			<b>13,182,156</b>

註：本表所列金額皆為未稅

資料來源：潛在投資人調查、市場訪價、本案彙整

## 2.5 法律可行性分析

本計畫符合「促進民間參與公共建設法」有關 ROT 之相關法令規定，不受國有土地法令影響。

在空間面上，鳩之澤設施範圍建物，皆為既有設施建物，並無涉及土地開發與開發營建法令問題，後續如涉及裝修工程，需依據「建築法」、「消防法」及其相關法規之規定辦理。

其中針對溫泉湯屋區、男女裸湯區、SPA 區、仁澤三館及男女裸湯區建物等部分建築物使用執照圖說與現況不符處，因皆屬供公眾使用之委外營運範圍，刻正由農業部林業及自然保育署宜蘭分署辦理使用執照變更作業程序。

鳩之澤本館後續由民間機構自行依據「旅館業管理規則」及其相關規定辦理旅館業登記，並取得旅館業登記證及旅館業專用標籤後，始得營運。

本案坐落於宜蘭縣大同鄉原住民族地區，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 項規定，但積極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。

## 2.6 土地取得可行性分析

本計畫範圍均為國有土地，管理單位為農業部林業及自然保育署，故無土地取得問題

## 2.7 環境影響分析

### 一、環境現況分析

本計畫範圍委託修建營運管理範圍包含鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、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)等溫泉設施，其溫泉水取自溫泉井，溫泉井早於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。

委託修建營運管理範圍之設施歷經農業部林業及自然保育署宜蘭分署改善及裝修工程後，其外觀及內部營運使用狀況良好；仁澤三館未來提供做為辦公室及員工休息室使用，亦僅需進行內部裝修工程；因此未來委託民間機構修建營運，僅需針對空間所需營運設施設備進行室內裝修、其他內部設備更新、戶外空間環境美化等修繕工程，並無大型基地開發及整地工程。



### 二、公共建設可能對環境影響造成分析

本計畫基地修建營運範圍均屬已開發基地及設施，本次為委託民間機構修建營運，主要針對部分建物室內裝修、營運設施設備汰換及環境整理為首要重點，營運主軸則提供遊客住宿、餐飲、溫泉遊憩及森林旅遊的優質環境。

### （一）水質

太平山森林遊樂區溪流資源豐富，本計畫基地所在之太平山事業區內以多望溪及田古爾溪為主，非屬水質水量保護區，且現有設施營運皆設有汙水處理池及相關設施，對於營運所產生之民生汙水，如廚房廢水、盥洗後廢水、溫泉廢水及衛生汙水等皆有處理過濾功能，並加強設施檢修維護，確保相關放流水質符合標準，對環境衝擊影響造成不大。

### （二）廢棄物

委託修建營運管理範圍之設施於裝修與營運期間所產生之廢棄建材、民生垃圾及廚餘等廢棄物，若處理不當將會為環境衛生造成汙染。

### （三）噪音

修繕過程中，施工機具所帶來之施工噪音、振動及廢棄物增加等問題，對於環境有短期之不良影響。

### （四）交通

現有通往鳩之澤設施交通動線為台7甲線銜接位於宜專一線4.2公里處之仁澤支線，進入後設有區內道路連結停車空間。修繕期間中工程設施設置及工程運具的進出，可能造成出入人員安全上的顧慮及交通壅塞情形。

## 三、研擬環境減輕對策

### （一）裝修期間

因應營運的裝修工程及戶外環境整理期間，應要求施工承包商加強對施工機具車輛進出進行交通安全指揮及特定時間管制，並禁止任意停車，施工周邊進行安全設施加強及管制；對於施工期間於基地內從事行為致妨礙他人生活環境安寧者，依據「噪音管制法」與施行細則辦理。

裝修期間之廢棄建材及垃圾，將由承包商與相關單位配合或自行派車適時清運，並放棄合法清運場以不造成二次公害為原則；施

工過程中所產生之汙泥應先放置汙泥沉泥桶後產理後再行排水，避免汙染排出。

## （二）營運期間

營運階段主要影響生活環境層面，茲將未來營運後之防止或減輕負面影響對策說明如下：

### 1. 噪音

營運期間針對相關機電設施及維修保養應採用低噪音設備，以降低噪音量。本計畫以裝修工程為主非有大型開發工程，對環境衝擊影響造成不大。

### 2. 廢棄物

營運期間所產生廢棄物應屬旅客及工作人員之民生垃圾及廚餘，應設置垃圾桶放置適當位置，供遊客使用；住宿餐飲設施另設有垃圾處理專區，實施垃圾分類及回收系統，以達垃圾減量及資源化之目標並委託專業清潔團隊維護清潔環境及清運。

營運期間民間機構應設置垃圾冷藏設施，避免產生臭味及破壞景觀。並做好垃圾分類、消毒及衛生要求，或採用有機廚餘方式進行肥料利用，減少廚餘、垃圾的產出，減少對環境衝擊造成影響。

### 3. 交通

營運期間之交通影響主要為停車問題，可利用場區內汽、機停車格解決停車問題，對於主要出入口設置管制站，管制內外交通；並視尖峰或假日時段機動派員指揮交通。

### 4. 污水

本計畫區內所有建築物所產生之廢水均先經由汙水處理設施進行處理後，水質至符合標準後再排放。並加強設施設備之維護檢修工作，以符合法規要求及因應營運需求。

## 5. 景觀美化

營運期間建物室內裝修造型、使用裝修材料應適度和周邊山林環境協調，建物周邊環境所設置廣告物、標誌設施應盡量和大地環境融和協調；對於委託營運及管理維護區域之景觀應適時維護整理。

### 四、節能減碳措施

鳩之澤營運設施為森林旅遊之住宿餐飲、溫泉泡湯休閒遊憩營運為主，服務性空間應在倡導節能減碳之際，使用之裝修建材材料應以具有綠色環保、環保標章、自然素材為主；其中對於「鳩之澤本館」住宿空間得建議民間機構以「環保旅館」為營運目標，針對「旅館業」環保標章標準以環保政策、節能、節水、減少廢棄物、綠色採購、危害物品管理等項目，提供民間機構一個綠色永續經營思維，建構無痕山林典範。



「環保旅館」之環保標章標準並非只在硬體上的使用要求，在軟體服務上也提供綠色思維，突破了現今旅館業服務的方式，發展至今也廣為大眾接受，多數新興旅館及旅宿業者也逐漸朝向此面向發展，以提供永續發展環境。

一般旅館住宿及溫泉設施最大的耗能在於電力、冷氣及用水使用，鳩之澤設施位於太平山森林遊樂區內，其建物設施空間之使用器具及設備節能，應採用具有節能、省水的電器、燈具、龍頭為主；在戶外環境整理上應以具有生態性的工法為首要考量，使具有高透水性、環保之材料，應盡量避免施做混凝土設施物，在戶外燈具、材料選擇上應避免造成高反光性，以低眩光、低度照明考量，降低燈光對於原生物及生態影響。

對於旅宿或溫泉泡湯服務，經常提供使用一次性拋棄的個人物品，伴隨環保意識興起，部分環保旅館或溫泉設施已逐漸不提供盥洗用品等耗材，建民間機構可由遊客自行攜帶或不主動提供，藉由優惠減低

垃圾產生量，服務設施中所使用之耗材、備品、清潔劑、相關產品及成份均以合格的綠色產品為適量使用，民間機構應盡量思考如何降低環境汙染並對環保觀念的宣導與推廣，成為太平山具有指標之行為典範案件，進而達到雙贏目的。

#### 五、確認是否要進行環境影響評估

本計畫基地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，並非新開發之基地，就本計畫開發、使用強度規模，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，因此並無涉及應辦理之法定環境影響評估作業規定。

本計畫採用 ROT 方式委託民間機構經營，主要施工項目以部分建物室內裝修、設施設備汰換及戶外景觀美化為主，對環境影響極輕，因此無須再進行環境影響評估的審查程序，施工時對於廢棄物的清運管理及安全維護為首，營運後旅館營運目標建議以「環保旅館」為首要考量，其他設施空間亦以減少廢棄物製造、節省能源為原則，以期共同維護鳩之澤及太平山森林國家遊樂區永續自然環境。

## 2.8 財務可行性分析

### 一、財務可行性分析

本計畫以委託經營方式委託修建營運 8 年（自點交日起算，含 6 個月裝修期），在每年收取權利金及土地租金等條件下，計畫內部報酬率為 11.90%、股權內部報酬率為 12.47%，具有投資效益。

經由委託民間機構經營，被授權機關則可藉由本計畫委外經營獲得共約 6,024 萬元之權利金及土地租金。

### 二、本計畫須注意營運收入與支出變化情形

從各項變動敏感度分析之試算結果可知，營運收入及人事費用在保守估計差距達 3% 及 5% 之水準時，財務結果將產生極大差異。亦即在營運收入減少 3% 及人事費用增加 5% 之情境下，整個計畫投資報酬率將無法回收，且因本計畫位於山區交通天災影響營運收入甚鉅。因此，未來民間機構經營應須特別注意收益面及成本面之控管。

## 2.9 公聽會提出之建議或反對意見

於 110 年 10 月 07 日召開本計畫公聽會，在地居民表達，對於本計畫可否繁榮地方有所疑慮，希冀能保障在地原民及居民權益，因此本案後續推動將持續積極與地方溝通，並符合原住民基本法等相關法令辦理。

## 2.10 可行性綜合評估分析

依據本計畫可行性評估報告各項可行性之評估指標進行評估結果，本計畫應屬可行（詳表 2.10-1）。

表 2.10- 1 可行性綜合評估表

項目	可行性評估	分析內容
辦理方式	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本計畫依據「促進民間參與公共建設法」第3條第1項第7款及「促進民間參與公共建設施行細則」第13條之規定，本業類別為「觀光遊憩設施」，並依據同法第8條第1項第4款辦理：「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。」
市場可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	1. 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；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優勢，並作為連接宜蘭及太平山遊憩中繼點，具住宿產業發展潛力。 2. 本計畫標的位於太平山國家森林遊樂區內，其中天然觀景步道、地自然生態美景種類繁多及地熱溫泉，是吸引國人到訪旅遊之主要原因，亦為宜蘭地區旅遊熱門據點，在新增住宿設施空間後，具有投資誘因及效益；未來將可節由民間經營更具創意及話題，提升鳩之澤設施服務機能。
法律可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	1. 本計畫符合「促進民間參與公共建設法」有關ROT之相關法令規定，不受國有土地法令限制。 2. 溫泉湯屋區、SPA區、男女裸湯區及男女裸湯區旁建物之使用執照圖說與現況不符之處，刻正由農業部林業及自然保育署宜蘭分署辦理使用執照變更作業程序。

項目	可行性評估	分析內容
		<p>3. 鳩之澤本館後續須由民間機構並須依據「旅館業管理規則」及其相關規定辦理旅館業登記，並取得旅館業登記證及旅館業專用標籤後，始得營運。</p>
財務可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本計畫採委託經營方式委外之財務評估為可行</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫以委託經營方式委託修建營運8年（點交之日起算，含6個月裝修期），在每年收取權利金及土地租金等條件下，計畫內部報酬率為11.90%、股權內部報酬率為12.47%，具有投資效益。</li> <li>2. 執行機關則可藉由本計畫委外經營獲得共約6,024萬元之權利金及土地租金。</li> <li>3. 本計畫須注意營運收入與支出變化情形。</li> <li>4. 從各項變動敏感度分析之試算結果可知，「營業收入」及「營業成本」對財務結果影響較大，尤以營業收入減少3%為最，將導致全案不具投資效益。是故，未來投資者經營時須特別注意收益面及成本面之控管，而權利金若收取太高，則將導致本計畫民間機構風險承擔能力不足且降低投資吸引力。</li> </ol>
土地取得可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本計畫範圍均為國有土地，管理單位為農業部林業及自然保育署，故無土地取得問題。</p>
環境影響可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本計畫區為已完成開發之既有建物及設施，僅需進行室內裝修及設施設備汰換，非為新開發基地之行為，故不涉及環境影響評估認定問題，無需進行環境影響評估。</p>
可行性綜合評估	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>綜合上述分析，在各項可行性之評估指標進行評估結果，本計畫屬可行之投資計畫。</p>



### 第三章 委託修建營運範圍與年限

#### 3.1 委託修建營運範圍界定

##### 一、本案用地

本案公共建設計畫所需用地範圍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，面積計 178,676.57 平方公尺；其中委託修建管理範圍之土地面積計 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）。土地權屬皆為中華民國所有，管理者為農業部林業及自然保育署，所在地土地使用分區皆為風景區，使用地類別除 53-1 地號為特定目的事業用地外，其餘皆為遊憩用地（詳圖 3.1-1）。



圖 3.1-1 本計畫基地地籍套繪示意圖

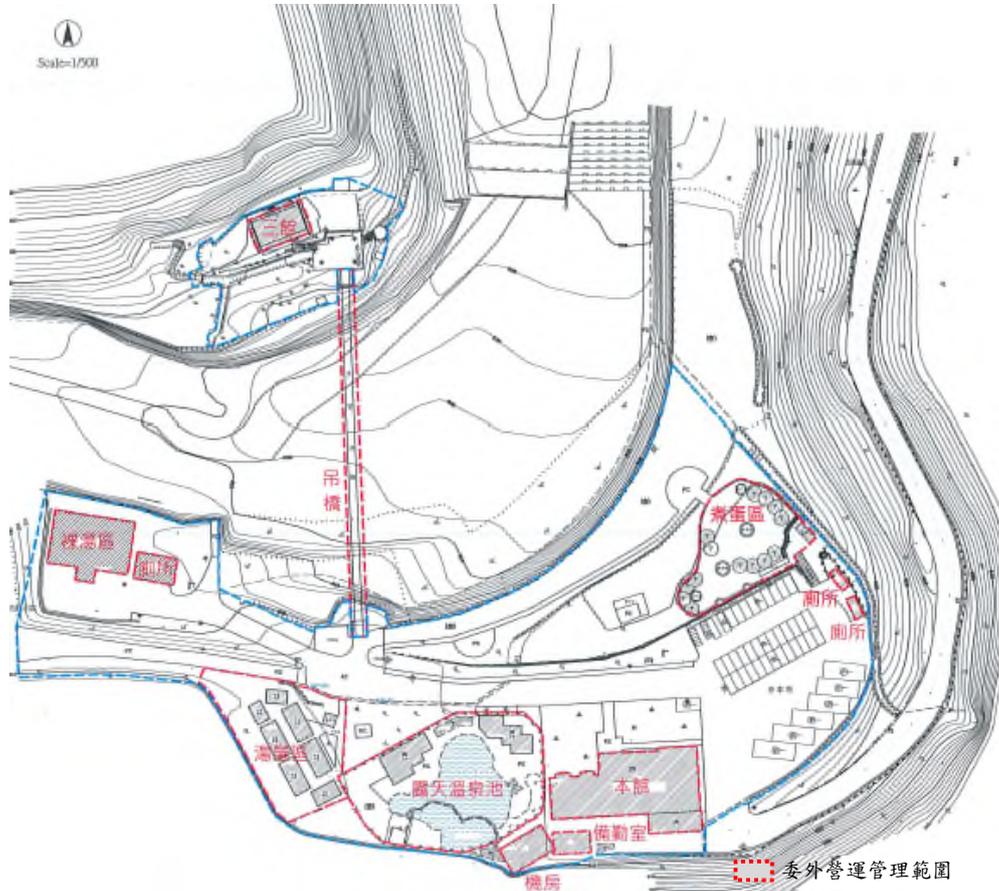
(一) 委託修建營運管理範圍

於本計畫修建營運範圍內，允許民間機構提供住宿、餐飲、溫泉泡湯及休憩、商品販售及生態教育活動等服務項目，修建營運範圍包含鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)，SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區等溫泉設施，煮蛋槽(含公廁)，仁澤三館(辦公室及員工宿舍使用)及男女裸湯區旁建物(員工宿舍使用)。

(二) 委託維護管理範圍

包含鳩之澤設施範圍內仁澤範圍戶外停車場之清潔維護管理(含假日疏導)、水源地與水管路巡檢及維護、步道(鳩之澤自然步道、鳩之澤手作步道)與多望吊橋等巡檢、除草、事故通報及植栽修剪倒木清理移除等、解說系統(解說牌面清潔、設施故障回報)、污水處理廠及消防設備等必要設施維護管理、溫泉一號井及二號井之井頭管理維護及中油例行性檢測作業，及燈柱電燈等公共設施設備維護及汰換，以確保園區內整齊清潔及營運正常運作。

執行機關日後如為充實本計畫之執行成效及目的，另於計畫範圍內所增設之相關設施設備，如認有納入維護管理範圍者，民間機構不得拒絕，因此所增加之維護管理費用，由雙方另行議定之。



資料來源：農業部林業及自然保育署宜蘭分署，本計畫繪製

圖 3.1-2 本計畫委託營運管理範圍示意圖

## 二、建物部分

本計畫委外之建築物，包括鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯區旁建物及煮蛋槽(含公廁)，各建物面積詳表 3.1-1 所示。現有地上物溫泉湯屋區、SPA 區及男女裸湯區之建物使用執照圖說與現況不符之處，後續將由農業部林業及自然保育署宜蘭分署進行使用執照補照作業後委由民間機構經營管理使用。

表 3.1-1 鳩之澤設施建物資料彙整表

館別	建物面積(m <sup>2</sup> )	構造	使用執照	登記用途別	現況使用
鳩之澤本館	1F：707.09 m <sup>2</sup> 2F：546.6 m <sup>2</sup> 3F：112.22 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 屋突：旅館 附屬水箱	1F：餐廳及販 賣部 2F：住宿設施* 3F：新設
仁澤三館	103.31	加強 磚造	84.3.28 建局都 字第 963 號	辦公室	員工休息使用
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	461.7 m <sup>2</sup>	木造	74.11.25 建局都 字第 4811 號	廁所浴室	男女裸湯
男女裸湯 湯屋區旁 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

註：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，後續  
依建管機關及地政機關實際登記資料為準。

### 3.2 委託修建營運項目之界定

本計畫須符合自然環境保育、相關建築、消防法規之規定，修建營運範圍之界定如下表：

表 3.2-1 本計畫修建營運範圍及投資金額彙整表

分類	業別	說明
主體事業	旅館及餐飲設施	鳩之澤本館（餐廳、住宿、販賣部）之營運，民間機構應自行營運，但得由協力廠商或其他技術顧問團隊協助營運。
	溫泉遊憩及休閒設施	溫泉遊憩休閒設施，包含溫泉湯屋區、SPA區、男女裸湯區、煮蛋槽(含公廁)等，及其他符合本計畫用地法令許可用途並經執行機關核准設置之設施，民間機構應自行營運，但得由協力廠商或其他技術顧問團隊協助營運，或經執行機關同意後以出租建築物供承租人之方式經營。
附屬設施	辦公室及員工宿舍	仁澤三館僅提供辦公室及員工宿舍使用、男女裸湯區旁建物僅提供員工宿舍使用，皆不得對外營運。未來太平山森林遊樂區計畫修正後有政策需求時，民間機構應配合提供必要相關服務。
	其他設施	其他符合觀光設施及土地使用管制內容，且經執行機關書面同意事項，皆可進行營運。未來太平山森林遊樂區計畫修正後有政策需求時，民間機構應配合提供必要相關服務。
附屬事業之範圍	本計畫無容許民間投資附屬事業之範圍	
最低投資金額	總投資金額需達1,200萬元（未稅）以上(僅限鳩之澤本館、溫泉湯屋區、男女裸湯區、SPA區等項目投資金額估算)	
基本投資項目	鳩之澤本館需符合一般旅館業登記及餐飲設施經營所需之工程及設備等，包含但不限於建築室內裝修、防水工程、消防設備工程等；並針對SPA區、溫泉湯屋區及男女裸湯區等營運所需設備汰換工程。	

### 3.3 委託年限

本計畫委託年限及相關規定，經財務試算結果訂定如下。

#### 一、委託年限定為 8 年

本計畫採 ROT 方式辦理，委託修建營運年限乃延續可行性評估之結果，顯示本案契約期間自簽約日生效，並於完成點交之日起算 8

年，包含「裝修期」與「營運期」，民間機構除可回收所投入之成本外，仍可獲得合理之投資報酬利潤。因此裝修期 6 個月(含旅館業登記)、營運期為 7 年 6 個月，若民間機構提前完成裝修工程並取得室內裝修合格證明及旅館業登記（溫泉湯屋區皆取得使用執照），經執行機關同意後得提前營運。

#### （一）裝修年期（含旅館業登記時程）

依據本計畫擬裝修之設施項目(含旅館業登記)，其裝修期限預估約 6 個月可完成，故本案裝修期間自完成現況點交之日起至裝修完成，並取得室內裝修合格證明及旅館業登記證計 6 個月。倘民間機構因故無法如期完成，得視情況申請展延裝修年期，經執行機關書面同意後，最多可展延 6 個月之裝修年期。

本計畫旅館業登記作業期程，參考宜蘭縣政府一般旅館設立登記申請審查標準作業程序所載，預估本計畫旅館業登記時程約 15 日。

若溫泉湯屋區、男女裸湯區、SPA 區因執行機關因素未能於民間機構簽約前完成使用執照變更，則採分階段點交修建營運(即鳩之澤本館、煮蛋槽(含公廁)、仁澤三館等為第一階段，另溫泉湯屋區、男女裸湯區、SPA 區等視農業部林業及自然保育署宜蘭分署點交時點為第二階段或至第三階段)；第一階段之裝修期間應於第一階段點交完成之日起算 6 個月完工並取得室內裝修合格證明及旅館業登記證，其餘階段則應自各該階段點交之日起算 3 個月內完成裝修。民間機構若無法如期完成裝修時，民間機構得以書面向執行機關申請展延，但展延最多不得超過 6 個月，且委託期限原則不得延長。

#### （二）營運年期

營運年期以完成鳩之澤本館（第一階段）裝修工程並取得旅館業登記起正式起算營運年期，本計畫之營運年期，經財務可行性評估為 7 年 6 個月。民間機構倘於裝修年期（6 個月內）提前完成裝修及旅館業登記，經執行機關同意後得提前營運。民間機構若未能於規定裝修年期（逾 6 個月）完成裝修及旅館業登記，則委託年期不得延長。若溫泉湯屋區、SPA 區及男女裸湯區未能由執行機關於

民間機構簽約前完成使用執照變更，則採分階段點交營運，如機關未能於預定點交期間日前完成點交，則依權利金調整機制減收定額權利金；但如逾預定點交期間內起算 6 個月尚未完成點交，則超過日數以延長本案契約期間辦理。

## 二、優先定約權

促參法第 51 條之 1 規定：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。第一項營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，應於投資契約明定之。」，據此，本計畫民間機構取得優先定約權之規定如下：

- (一) 民間機構於提出優先定約申請時營運績效經評估至少 4 次為優等或特優（80 分以上）且不得連續 2 次為不合格（未滿 70 分）者，民間機構得於委託期間屆滿前 2 年起至契約屆滿前 1 年 6 個月止，檢附歷次營運績效評估報告、資產總檢查結果、未來投資計畫等、向執行機關提出優先定約之申請；民間機構未於期限向執行機關申請優先定約，視為民間機構放棄優先定約權利。
- (二) 優先定約核定作業內容包括「續約投資相關條件議定」、「投資契約協議」等工作，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約，其內容包含但不限於投資營運範圍、營運內容、權利金、租金及相關回饋條件等，倘雙方未能於契約屆滿前一年就新約內容達成合意，民間機構將喪失優先定約權，執行機關可自行經營或公開辦理招商作業，民間機構不得異議。
- (三) 優先定約以 1 次為限，且考量機電相關設備耐用年限多介於 15 年期，又優先定約年限不高於原投資契約期限，故期限為 7 年。

## 第四章 土地取得規劃

### 4.1 用地範圍劃定

本案公共建設計畫用地範圍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，面積計 178,676.57 平方公尺；其中委託修建營運管理範圍之土地面積計 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）。

表 4.1-1 土地權屬資料表

項目	行政區	地段	地號	用地面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區 / 使用地類別	所有權人	管理者	委外面積 (m <sup>2</sup> )	申報地價 (113 年 1 月)
用地範圍	大同鄉	仁澤	40	10,005.84	風景區 / 遊憩用地	中華民國	農業部 林業及 自然保 育署	5,216.95	70 元/ m <sup>2</sup>
			41	19,061.85					70 元/ m <sup>2</sup>
			42	22,357.08					70 元/ m <sup>2</sup>
			43	20,505.34					70 元/ m <sup>2</sup>
			44	15,478.67					70 元/ m <sup>2</sup>
			45(部分)	22,262.05					70 元/ m <sup>2</sup>
			46	5,741.77					70 元/ m <sup>2</sup>
			48(部分)	4,919.69					70 元/ m <sup>2</sup>
			50	15,036.82					70 元/ m <sup>2</sup>
			50-1	298.42					70 元/ m <sup>2</sup>
			51(部分)	30,890.32					70 元/ m <sup>2</sup>
			51-1	1,886.06					70 元/ m <sup>2</sup>
			51-2	434.24					70 元/ m <sup>2</sup>
			51-3	1,273.74					70 元/ m <sup>2</sup>
			51-4	930.28					70 元/ m <sup>2</sup>
			53	5,604.40	70 元/ m <sup>2</sup>				
53-1	1,990.00	風景區/特 定目的事 業用地	70 元/ m <sup>2</sup>						
合計	178,676.57	-	-						

註：實際交付委外土地面積以執行機關交付土地測量結果為準；資料來源：本計畫彙整。

## 4.2 土地取得方式

本計畫土地使用分區為風景區，使用地類別為遊憩用地及特定目的事業用地，土地所有權為中華民國，管理機關為農業部林業及自然保育署，故並無土地取得問題。

## 4.3 土地建物交付時程

於簽訂投資契約後，由執行機關於簽約日起 30 日內通知民間機構辦理土地交付；民間機構應自通知交付之日起 30 日內會同執行機關完成土地交付。於辦理用地交付前，執行機關應先製作財產及物品清冊，並以書面通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，執行機關必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，按用地現況辦理點交，並由民間機構簽收。現況如有瑕疵，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明；民間機構如未能於點交時確認，或隱蔽部分存有瑕疵而未於一定時間內（如於裝修期間）發現並立即向執行機關提出且經雙方協商該項資產之處理方式者，民間機構日後不得向執行機關主張該項資產具瑕疵或要求應與修繕或更換。

惟如簽訂投資契約時，其溫泉湯屋區、男女裸湯區及 SPA 區等建物尚未取得使用執照，將採兩階段辦理，先行點交其他修建營運項目用地及建物交付，並於取得使用執照後另行交付。

## 第五章 裝修規劃建議

建築物生命週期是由規劃、設計、發包、施工、營運維護、拆除所構成連續循環，而在營運維護這段周期時間所佔時間最長，建築物也可像健檢，依醫生診療、判別病灶、醫療照護進而延續生命，建物亦可藉由建物評估、結構補強、裝修變更、使用用途變更，諸如此類地再造更新即可讓建築物更有效利用、增加建物使用年限，伴隨而來，建築物在使用時間拉長的過程中，就會有衍生隨著修繕計畫後續具體建設方案逐漸成型的過程中，在規劃過程、設計介面中問題擬定、最適方案選定、工程施工中的管理、責任釐清、責任歸屬及監督方式至工程竣工到使用管理，無一不是一再循環的過程。

### 5.1 裝修範圍

本計畫非新開發案件，委託修建營運管理設施已由農業部林業及自然保育署宜蘭分署完成建置及部分建物整建改善工程，爾後民間機構就現況適度投資裝修後即可營運，於建物裝修計畫應整體考量配電、給排水、消防、污水、弱電、網路資訊系統及緊急發電等設施，並符合相關法規規範。主要投入裝修工程範圍包含：

#### 一、鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)

以餐飲、販賣部及住宿空間為主，主要於1樓餐廳及販賣部空間進行室內裝修、窗簾、燈具增設、桌椅櫥櫃設備等；及廚房內針對排汙水管線、廚房油煙機、煮菜檯及截油槽等相關營運設備等進行裝修及添置。

2樓住宿設施提供完善的硬體設備（含衣櫃、衛浴設備），未來民間機構僅需就房間內之窗簾、床組、電視、沙發座椅等相關營運備品購置。

#### 二、SPA區、溫泉湯屋區、男女裸湯區

針對SPA區、溫泉湯屋區及男女裸湯區的室內裝修及營運設備，則由民間機構視營運所需進行更新汰換工程。

#### 三、其他設施

其他設施包含仁澤三館及男女裸湯區旁建物之員工宿舍、煮蛋槽(含公廁)周圍設施、停車場等區域，未來則由民間機構視需求進行更新汰換或購置設施工程，其費用不計入最低投資金額計算。

表 5.1-1 本計畫裝修設施彙整表

館別	建物面積(m <sup>2</sup> )	構造	數量及規格	使照用途
鳩之澤本館	1F：707.09 m <sup>2</sup> 2F：546.6 m <sup>2</sup> 3F：88.96 m <sup>2</sup> 屋突：66.52 m <sup>2</sup>	RC 造	18 間住宿	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 屋突：旅館附屬水箱
仁澤三館	103.31	加強磚造	1 棟建物	84.3.28 建局都字第 963 號 辦公室；現況為員工休 息室，圖說與使用不符 部分辦理使用執照變更 作業中
溫泉湯屋區	1,112.54 m <sup>2</sup>	木造	20 間湯屋	69.10.20 建局都字第 8204 號 公廁，圖說與使用不符 部分辦理使用執照變更 作業中
男女裸湯區	461.6 m <sup>2</sup>	木造	2 間裸湯湯 屋	74.11.25 建局都字第 4811 號 廁所浴室，使用執照補 照中
SPA 區	78.38	RC 造	露天 SPA 區及更衣室	93.08.06 建管使字第 494 號 更衣室，圖說與使用不 符部分辦理使用執照變 更作業中
男女裸湯區旁 建物	39.53 m <sup>2</sup>	RC 加強磚 造	公廁	74.11.25 建局都字第 4811-1 號 公廁，後續將變更為員 工宿舍使用，刻正辦理 使用執照變更作業中

民間機構辦理資產設施之裝修事宜應依投資計畫書內容，事先報請執行機關農業部林業及自然保育署宜蘭分署同意，並依建築、消防、機電、

水保、水污染防治等法規，委由專業相關技師，依法辦理取得室內裝修執照許可後施工。

## 5.2 裝修工程規劃

本計畫委託修建營運管理範圍為鳩之澤設施範圍內鳩之澤本館(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、煮蛋槽(含公廁)、仁澤三館等，及自然步道、溫泉管線等維護管理範圍，民間機構應於不變動各建物設施現況、室內隔間原則下，進行室內裝修、傢俱配置及營運設施調整；民間機構可依自身營運需求，於投資計畫書內述明裝修計畫，於後續投資執型計畫書經農業部林業及自然保育署宜蘭分署核定後據以進行裝修工程申請。

### 一、裝修工程品質控管

民間機構應委任依法登記開業之建築師或室內裝修業者，就投資執行計畫書之裝修計畫內容，負責設計、申請許可、施工、驗收...等工程作業，以確保裝修工程品質。

### 二、裝修工程監督管理

#### (一) 開工日期

民間機構應於預定開工日前 14 日內，以書面通知農業部林業及自然保育署宜蘭分署。

#### (二) 裝修工程進度定期提報

民間機構應妥善保存一切有關施工過程之記錄與文件，並於每月 10 日前提報上月裝修工程進度予農業部林業及自然保育署宜蘭分署備查。

#### (三) 委任廠商之更換

農業部林業及自然保育署宜蘭分署對於裝修工程之施工品質有疑慮，或民間機構委任建築師(或室內裝修業者)多次無法通過宜蘭縣政府審查，有延誤裝修期程疑慮時，農業部林業及自然保育署宜蘭分署得限期要求民間機構更換委任廠商。

(四) 完工期限

1.鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、仁澤三館及煮蛋槽(含公廁)：民間機構應自完成機關點交之日起 6 個月內完成裝修工程並取得室內裝修合格證明（含旅館業登記）。

2.溫泉湯屋區、SPA 區、男女裸湯區及男女裸湯區旁建物：如民間機構有另行需進行裝修工程作業時，應自機關完成各項設施點交之日起 3 個月內完成裝修工程並取得室內裝修合格證明（如無涉及申請室內裝修許可則免）。

乙方若無法如期完成裝修時，得具明原由以書面向農業部林業及自然保育署宜蘭分署申請展延，各交付階段以 1 次為限，但展延期限加總不得超過 6 個月，且委託期限除契約另有約定外不得延長。

(五) 完工提報

民間機構應於取得室內裝修合格證明後，檢具完工報告予農業部林業及自然保育署宜蘭分署備查：

1. 裝修項目、材料、規格、數量、金額、施工過程照片。
2. 歷次審查缺失與改善說明。
3. 經合格認可人員簽署之裝修工程審查核備文件與圖說。
4. 裝修工程之竣工圖說與文件。

表 5.2-1 裝修工程規劃責任分工表

項 目	農業部林業及自然保育署宜蘭分署	民間機構
招商階段	1. 可行性評估作業 2. 先期規劃作業 3. 招商文件與相關資料 4. 完成取得溫泉湯屋區、SPA區及男女裸湯區之使用執照，及仁澤三館及男女裸湯	依招商資料，提出投資計畫書與相關資格證明文件

項 目	農業部林業及自然保育署宜蘭分署	民間機構
	區旁建物之使用執照變更。	
裝修規劃階段	民間機構提出裝修工程執行管理計畫書核定作業。	民間機構應於開工前30日內提出裝修工程執行管理計畫書，經機關核定後，據以辦理。
實際申請許可階段	協助民間機構請領室內裝修施工許可執照。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依投資執行計畫書辦理裝修設計作業。</li> <li>2. 提出設計書圖及經費預算。</li> <li>3. 委託建築師或室內裝修業者向宜蘭縣政府建管主管機關請領室內裝修施工許可執照。</li> </ol>
施工與完工階段	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 監督民間機構施工進度與品質。</li> <li>2. 協助民間機構請領室內裝修合格證明。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 統籌辦理裝修工程發包、施工與監造。</li> <li>2. 請領室內裝修合格證明。</li> </ol>

### 5.3 工程監督品管評核標準與處分機制

室內裝修期間民間機構負責工程監造之工作。執行機關為監督審查之角色，必要時可成立內部品管部門以監督工程品質，以確保設計、工程施工及營運服務之品質。

### 5.4 完工查核程序

室內裝修完工後，民間機構應將完工資料及相關證明交付執行機關備查，完工報告內容如下：

- 一、竣工資料，包含裝修圖說
- 二、施工過程異動記錄統計表及檢(查、試)驗記錄統計表
- 三、工程結算明細表及工程結算總表
- 四、工程驗收合格記錄及工程設施相關照片
- 五、出具施工成果符合規範與圖說之證明文件或建築師簽證
- 六、施工缺失及補救報告其他視個案需求之項目

## 5.5 工程費用估算

預估民間機構工程費用約新台幣 **13,182,156** 元(未稅)。

**表 5.3-1 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
	<b>小計</b>		<b>9,182,156</b>
溫泉湯屋區、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	
<b>合計</b>		<b>13,182,156</b>	

註：本表所列金額皆為未稅

資料來源：潛在投資人調查、市場訪價、本案彙整

## 5.6 節能減碳工程規劃

### 一、節能措施與對策

針對營運項目部分，建議民間機構於旅館可朝向「環保旅館」為營運目標規劃，全區以節能永續規劃。其參考其內容建議在環保政策、節能、節水、減少廢棄物、綠色採購、危害物品管理等面向，規劃落

實於裝修計畫內容中，營運初期雖需備妥生財器具多屬住宿及餐飲用的活動傢俱及電器用品為主，建議多以節能、省水、高效率、低噪音的環保標章之電器、燈具設備、可重複利用器具及使用建材生產之傢俱，減少垃圾產生。

## 二、儘量以綠色建材或可循環材質為裝修主軸

以可回收低耗能的建材、工法做為裝修材料。

## 三、建築物生命週期維護使用考量與執行

本計畫基地處森林遊樂園區，應以永續、減碳為之目標，在建築硬體設置初期以綠色建材之考量，從室內裝修材料、設備材料均以考量山區氣候之影響考量下各類建材之生命週期，使其易維護或易於更換，減少建築物存在期間因維護或材料更換所產生之營建廢棄物及維護成本，並延長建物使用年限。

## 第六章 營運規劃

### 6.1 營運計畫辦理方式

#### 一、整體營運發展

##### （一）營運原則

本計畫期望藉由民間機構進駐節省政府經營管理與維護經費；並透過民間機構創意經營，使本鳩之澤設施提供更多服務設施並提升公共建設服務品質。本鳩之澤設施針對登山休憩、旅遊觀光等休閒活動提供住宿服務及旅遊諮詢服務，同時提供餐飲、溫泉泡湯、地熱遊憩、登山觀景、環境教育等活動，期望帶動旅遊人潮發揮觀光效益提升地方收入。

本計畫營運原則如下：

1. 遵守目標原則：基於保護太平山國家森林遊樂區特有之自然及人文資源，及鳩之澤設施範圍自然風貌預防及減輕利用行為對環境造成不良影響，建議民間機構對於營運項目之住宿設施以「銅級環保旅館」為營運目標，並依「旅館業」環保標章規格相關標準進行審核申請；其他設施也以使用環保建材、節能設施設備為原則。

民間機構之經營形象不得違反行機關之宗旨，本計畫委託營運管理設施包含旅館、餐廳、溫泉設施、商品販售為要經營項目，其餘彈性使用範疇應經執行機關同意。民間機構應致力建構優質便民的服務環境、合理售價，並肩負本計畫標管理維護之責及應確實依據稅務法規規定開立統一發票及申報。

2. 管理查核原則：未來營運作業，由民間機構依其投資計畫書所提之營運計畫負責經營許可之業務，營運計畫必須經執行機關審查核可後方得執行。營運期間每年應就營業績效、達成率、服務滿意度與設施維護品質等進行檢討與改善方案提報。
3. 回饋互惠原則：民間機構應配合執行機關對於太平山國家森林遊樂區林業觀光休憩活動或區域產業發展之相關

- 業務推動工作；民間機構除土地租金外，應詳實紀錄營收並依約核算權利金，執行機關則在政策與投資環境支持並協助民間機構。
4. 保障地區居民就業權利：民間機構於契約期間應優先聘用當地大同鄉或宜蘭縣民眾，並不低於 30% 員工數為原則。
  5. 設施價格互惠機制：民間機構於未來營運時，針對各營運項目設施定價應以合理互惠為原則，以確保本案能廣泛提供民眾使用本案公共建設，其中住宿房間定價應不低於 5 間房間數量之平價房。
  6. 利益共享原則：本計畫基地位於原住民族部落所在區位，擬以 ROT 方式辦理委外營運，無新開發行為，為回饋地方，未來民間機構於委託期間應提撥原住民實質回饋金新臺幣 100 萬元，並提供原民員工一定的進用比例；其經費收入及用途將由民間機構經農業部林業及自然保育署宜蘭分署同意執行後，檢據送分署備查。
  7. 環境教育推廣：本案具有寓教於樂機能，未來民間機構經營應規劃生態體驗、生態教育活動或生態教育空間，達到全齡樂活暨森林教育推廣。

## （二）營運目標

本計畫「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」，主要目的如下：

1. 以民間投資修建及管理營運之 ROT 模式，導入企業化效率經營模式，提升整體旅遊服務機能之品質。
2. 規劃提升空間機能，更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；同時降低政府維護成本，增加政府稅收與財務，同時創造地方的就業機會。
3. 藉由民間經營觀光服務之專業管理經驗，提升鳩之澤據點遊憩品質，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。

## 二、營運定位

本計畫基地位於太平山國家森林遊樂區內鳩之澤設施，鳩之澤因群山環繞，多望溪穿越，而形成澤地，加以棲息鳥類繁多，鳥鳴聲縈繞於翠谷幽蘭，不絕於耳，而得其名。區內規劃有「鳩之澤溫泉」與「鳩之澤自然步道」，可以同時享受森林浴與溫泉浴，使身心都煥然一新。此外，本區設有二座煮蛋槽，終年冒出滾熱溫泉，供遊客DIY 煮蛋、玉米等，成為遊客熱門休憩景點之一。

本計畫係以鳩之澤設施之鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部)、溫泉湯屋區、SPA 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)等設施進行委託修建營運管理；其中仁澤三館未來僅得做為辦公室及員工休息室使用、男女裸湯區旁建物僅得做為員工休息時使用，皆不得有對外營收行為。委託修建營運管理設施皆為既有建物，並由執行機關完成整修建改善工程，以 ROT 方式進行招商營運，將透過民間機構修建注入鳩之澤營運新活水。

本計畫未來委外修建營運時，觀光遊憩結合自然生態保育應是民間機構必須考量的營運重點主軸之一。此外，本計畫未來可配合周邊觀光遊憩資源規劃旅遊套裝行程，發展本身價值及獨特性，利用住宿餐飲及溫泉特色，結合太平山國家森林遊樂區之四季之美，形塑本計畫「生態。寓樂。旅宿。鳩之澤」之意象。



圖 6.1-1 修建營運定位示意圖

### 三、營運方式

民間機構應依執行機關審核同意之投資執行計畫書自行負責修建營運，營運所需資產及設備由民間機構自行購置，經營所需之工作人員由民間機構自行僱用，相關資產、設備、工作人員均由其自行購置與聘用，並自負盈虧。民間機構應善用本案特色規劃以深度旅遊型態消費層級，採一泊二食及結合大同鄉、太平山森林遊樂區等套裝旅遊行程，或半日遊生態旅遊行程，吸引民眾駐留及回訪增加效益。

執行機關將依契約所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督並提供必要之協助。

### 四、營運項目及空間規劃建議

本計畫營運使用項目主要包括鳩之澤本館之住宿、餐飲服務及商品販售服務設施、溫泉泡湯服務設施、溫泉煮蛋槽服務設施及觀光旅遊諮詢服務，民間機構於許可期間內取得本計畫之營業權，營運項目與內容除考量本計畫之發展定位及基地條件所適合之項目，另必須符合相關土地使用管制、建築以及商業法令等規定，民間機構未來營運項目應取得執行機關同意後始得為之。

#### (一) 鳩之澤本館（餐廳、住宿、販賣部）

鳩之澤本館由農業部林業及自然保育署宜蘭分署進行外牆、1F 大廳及餐廳、2F 住宿區之整修工程，已於 110 年 8 月完成整修工程作業。

1樓空間可規劃餐廳（含座位區）、廚房、販賣部（煮蛋槽食品、零食、飲料、簡易熱食商品、日用品及紀念品展售之空間）、服務中心（作為遊客進出登記所需的接待空間）及小倉庫三間；二樓為住宿設施，規劃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間房住宿使用，並規劃有房務客房及儲藏室。

鳩之澤本館1F餐廳設施執行機關提供空調設備、冷凍及冷藏設備（廚房）；2F住宿設施各間房間提供空調、鍋爐等。其中1F會議室空間，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。

未來民間機構經營管理時，需增設裝修設施之範圍包括1樓餐飲設施及販賣部設施之室內裝修、窗簾、燈具、桌椅設備、廚房油煙機、相關排水排汗管線及截油槽營運設備，及提供旅客；2樓住宿設施之窗簾及相關營運備品購置（包含但不限於床、桌、椅、衣櫃及小家電）。

住宿空間地處山區，即濕氣重，需加強建物內除濕及防潮的設備，提供住宿遊客乾淨、優質的住宿品質。

## （二）仁澤三館及男女裸湯區旁建物

位於多望吊橋側、鳩之澤自然步道入口的仁澤三館，現為員工休息空間，男女裸湯區旁建物原為公廁現由農業部林業及自然保育署宜蘭分署變更改用途；兩區域未來將提供民間機構工作人員辦公室及員工宿舍使用，由民間機構自行再依照經營需求進行建物、室內空間及浴廁整理；此區域與遊憩空間區隔獨立一區，可避免民間機構及旅客動線交叉，造成管理上不便，並就近服務空間。民間機構如契約期間有其他使用構想可提出向執行機關申請，但不得有對外營運使用行為。

## （三）溫泉湯屋區及男女裸湯區

湯屋分為溫泉湯屋區及男女裸湯區兩區域，溫泉湯屋區鄰近鳩之澤本館及SPA區，共有20間家庭湯屋；男女裸湯區位於車

行道路眺望多望溪，共有 2 間男女裸湯屋設施。其建物外觀及空間設施經由農業部林業及自然保育署宜蘭分署整修建完成狀況良好，惟防燙木盒、抽水等湯屋內設備種類較為陳舊，未來民間機構得視營運需求進行汰換。

#### （四）SPA 區

SPA 區鄰近鳩之澤本館及溫泉湯屋區，其 SPA 池係將颱風帶來的碩大溪石加以鑿洞，變成創意十足的石頭湯，成為戶外泡湯一大樂趣。105 年由農業部林業及自然保育署宜蘭分署針對 SPA 池進行整修，目前設備狀況大致良好。惟對於更衣室空間設備較為陳舊，未來民間機構得視營運需求進行汰換。

#### （五）煮蛋槽（含公廁）

煮蛋槽為鳩之澤設施範圍最熱門遊憩空間，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，民間機構應無須再投入相關費用，惟日後仍應投入溫泉管線維護管理等費用。

#### （六）委託維護管理範圍空間

本案維護管理範圍空間包含仁澤範圍戶外停車場之清潔維護管理(含假日疏導)、水源地、水管路巡檢及維護、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、解說系統(解說牌面清潔、設施故障回報)、污水處理廠及消防設備等必要設施維護管理、溫泉一號井及二號井之井頭及中油例行性檢測作業，及燈柱電燈電線等公共設施維護及汰換之相關管理維護作業。

### 五、調整空間之事項

民間機構應以現有建物設施狀況進行修建營運，不得新增或變更設施範圍為原則，惟因營運需求欲調整本計畫營運範圍內各空間使用原核准使用機能或區內各項設施功能時，應經執行機關同意後始得依法辦理。

### 六、費率標準與調整機制

民間機構得依據其所提供之服務品質，酌收相對之服務費用。

- (一) 民間機構得依據其投資計畫書針對主體事業擬訂營運費率與調整時機及方式等機制，考量社會觀感及民眾使用接受度，建議溫泉設施於營運第一年維持現有農業部林業及自然保育署宜蘭分署營運票價，自第二年起再進行費率調整。
- (二) 民間機構對外收費項目及標準應依執行機關核定之投資執行計畫書所訂標準訂定，但民間機構得於許可期間每年提出費率調整方案，並經執行機關同意後，依市場情況、消費者物價指數調整收費項目及標準。



圖 6.1-2 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

## 七、執行機關與民間機構權責劃分

本計畫由民間機構負擔設施投入及維護成本，在研擬營運管理計畫時，宜考量市場、客層屬性與財務收支平衡。而後續營運費用如水電費、電信網路、政策推廣行銷、環境維護、設施更新等負擔權責劃分如下表：

表 6.1-1 權責劃分表

項目	執行機關	民間機構
地價稅、房屋稅	◎	
修繕工程、景觀工程等		◎
電費、溫泉水權使用費、瓦斯、電信、行銷、保險、保全等營運費用。		◎
委託範圍辦理建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及改善作業。		◎
污水處理廠之定期操作保養、溫泉一號井、二號井之井頭及管路保養維護且須保持管線暢通，及中油例行性檢測作業。		◎
步道(鳩之澤自然步道+手作步道)、多望吊橋、煮蛋槽、停車場、招牌設施等維護清潔管理。		◎
大型機具及機電設備汰換(如溫泉管線、汙水設備、空調設備、溫泉鍋爐...等)	◎	
政策推廣行銷	◎	
違反法令應繳納之罰鍰		◎

## 八、營運計畫

民間機構應於投資執行計畫書經執行機關核定之日起 30 日內，依投資執行計畫書提出「營運管理計畫書」，作為民間機構營運之依據，其內容包括但不限於下列事項：

- (一) 營運目標及營運構想，包含：經營理念、營運定位、目標客層、空間運用、營業項目等。
- (二) 經營組織：包括營運團隊、人力組織架構、主要經理人資歷及招募訓練計畫。
- (三) 行銷宣傳計畫。
- (四) 財務預測、營運預期收益及可能增資計畫。
- (五) 費率標準與調整原則。
- (六) 資產及設施設備管理維護計畫。

- (七) 防災緊急應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃。
- (八) 睦鄰計畫或回饋計畫。
- (九) 其他有利本案推動之方案。

## 6.2 營運監督與管理

### 一、營運監督與績效評估

#### （一）營運績效之監督管理

執行機關應依促參法第 51 條之 1 及施行細則第 65、66 條規定並參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，於契約中訂定營運績效評估辦法及成立營運績效評估委員會。

執行機關須成立單一窗口，負責與民間機構之協調及督導本計畫所簽訂契約之履約執行。民間機構應依據本計畫所簽訂之契約，接受執行機關之監督。

為維持一定的營運品質，本計畫依「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」訂定評估項目、評估指標及評估權重，若未來須調整營運績效評估標準，機關得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，適時與民間機構檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。

於每年辦理一次營運績效評估，由各領域之評估委員給予分數，評分總計以 100 分計算，未滿 70 分為營運績效「不合格」；70 分以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 分以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」。

表 6.2-1 營運績效標準評估項目說明表

評估項目	權重	內容說明
年度營運計畫管理	20%	1. 營運計畫執行情形(含環保旅館執行情形及房價費率標準) 2. 營運管理制度執行情形 3. 營運目標預估額達成情形
營運資產維護管理	15%	1. 建築物及附屬設施維修保養情形 2. 營運資產管理
營運場域安全衛生維護情形	10%	1. 營運場域清潔衛生維護情形 2. 營運場域安全計畫執行情形 3. 緊急災害及意外事件防範處理情形
財務管理能力	20%	1. 營收達成率 2. 各項營運及財務指標情形 3. 權利金及土地租金繳交情形 4. 契約明定財務條款符合情形
顧客滿意度或投訴率	15%	1. 定期與不定期之顧客回饋問卷調查統計及分析 2. 申請案件之處置及後續追蹤
公益及回饋事項辦理情形	10%	1. 當地居民雇用情形 2. 承諾回饋事項之辦理情形 3. 環保措施 4. 其他承諾回饋事項辦理情形
政策配合程度	5%	1. 環境政策配合情形 2. 農業部林業及自然保育署各項政策之配合情形 3. 對於履約督導事項配合度 4. 對於非契約明定之特殊需求配合度
下年度營運計畫	5%	1. 下年度營運計畫編製情形 2. 下年度財務計畫編製情形
營運整體評價	±5	1. 優良事蹟表現(加分上限 5 分) 2. 改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)

備註：本表內容得依評估委員會決議後調整。

## （二）營運績效評估辦法

1. 依據「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」第 5 點：評估委員會置評估委員 5 人至 17 人，由主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。
2. 民間機構應於每年 5 月 30 日前，依營運績效指標要求，提送前一年度之營運績效說明書予執行機關，供營運績效評估委員會辦理相關評定作業，相關作業需於 3 個月內辦理完成。

## （三）營運評估結果

### 1. 營運績效良好

營運績效評估評分總計以 100 分計算，未滿 70 分為營運績效「不合格」；70 以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」。營運期間營運績效經評估至少 4 次為「優等」或「特優」，且不得連續 2 次為不合格者，民間機構得於委託營運年限屆滿前 2 年起，檢附未來投資計畫等、向執行機關提出優先定約之申請；民間機構未於期限向執行機關申請優先定約，視為民間機構放棄優先定約權利。

### 2. 營運績效不佳之處置

評估委員會於每年完成評分後，執行機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為後續營運管理之參考，如連續 3 年達「不合格」，且民間機構未於限期改善者，執行機關得依契約之約定，終止民間機構營運管理之一部分或全部。

## 二、營運監督管理

執行機關除隨時可查核民間機構是否依契約與相關法令規定進行營運外，民間機構應定期提報相關資料予執行機關據以監督管理：

### **（一）年度事業計畫**

民間機構應依照營運計畫，於每年 11 月 30 日前提報次年度事業計畫書，其內容應至少包含：人力組織架構與招募訓練計畫、行銷宣傳計畫、資產及設施設備管理維護計畫、防災緊急應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃、睦鄰計畫或回饋計畫、經營項目、經營內容、營運費率、財務預測、營運預期收益及可能增資計畫等項目，送執行機關審查，並經執行機關審查同意後實施。

### **（二）資產維護紀錄**

民間機構應於本計畫開始營運日起製作資產清冊，依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，至少包括取得資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等內容，並於每年 1 月 31 日前檢送前一年度之資產清冊送交執行機關備查，且執行機關可派員或委託第三人不定期進行盤點。

### **（三）設備管理維護**

民間機構應每年訂定設備維護計畫，確實執行並保存設備維護紀錄資料，執行機關得隨時查閱。

### **（四）財務查核**

民間機構應於每季結束後 30 日內，提送自行結算財務報表予執行機關；每年 4 月 30 日前，將前一年度經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送執行機關備查。執行機關得委託專業機構或會計師，於必要時辦理民間機構之財務查核工作。檢查時應通知民間機構於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表等，以供執行機關或委託機構查核。

### **（五）資產總檢查、移轉及返還計畫**

民間機構應於委託期間屆滿前 2 年 3 個月前至 1 年 9 個月止提出資產總檢查計畫，經執行機關審查核定後據以辦理檢

查作業，並提出資產總檢查報告，復依經執行機關審查核定之資產總檢查報告提送資產移轉與返還計畫。

### 三、營運缺失處理

本計畫在營運缺失及違約處理將依據促參法第 52 條、第 53 條及施行細則第 67 條至第 77 條以及投資契約等相關規定辦理。有關缺失、一般違約及重大違約之處理詳第十一章履約管理規劃，民間機構經營不善或重大情事發生時之處理方式如下：

#### （一）民間機構經營不善或其他重大情事發生時處理方式

依據促參法第 52 條民間機構於興建、營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：

1. 要求定期改善。
2. 屆期不改善或改善無效者，中止其修建營運一部或全部。但經主辦機構同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建、營運者，不在此限。
3. 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。主辦機關依第 1 項第 3 款終止委託投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經主辦機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。

#### （二）緊急處分權

依促參法第 53 條公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主

管機關得令民間機構停止裝修或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。

依促參法第 52 條第 1 項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運；其接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，由中央目的事業主管機關定之。

### （三）中止裝修或營運通知

依促參法施行細則第 72 條，主辦機關依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定中止民間機構興建或營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

1. 屆期不改善或改善無效之具體事實。
2. 中止興建或營運之日期。
3. 中止興建之工程範圍或中止營運之業務範圍。
4. 中止興建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

前項第三款中止興建之工程範圍，得由主辦機關視該工程之缺失及與其他工程之相關性，於影響整體工程興建、品質及進度最少之範圍內決定之；中止營運之範圍，由執行機關依客觀事實，在改善缺失必要之範圍內決定之。

### （四）終止契約通知

依據促參法施行細則第 74 條，主辦機關依本法第 52 條第 1 項第 3 款規定終止投資契約時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

1. 未改善缺失之具體事實。
2. 終止投資契約之表示及終止之日期。
3. 終止地上權及租賃契約之表示。
4. 主辦機關依促參法第 53 條第 2 項規定擬採取之適當措施或強制接管營運有關事項。

#### 四、優先定約機制

- (一) 營運績效評分總計以 100 分計算，評定未滿 70 分為營運績效「不合格」；70 分以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 分以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」；營運期間營運績效經評估至少 4 次為「優等」或「特優」，且不得連續 2 次為不合格者，民間機構得於委託營運年限屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年內，檢附未來投資計畫等、向執行機關提出優先定約之申請；民間機構未於期限向執行機關申請優先定約，視為民間機構放棄優先定約權利。
- (二) 執行機關應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約，其內容包含但不限於投資營運範圍、營運內容、權利金、租金及相關回饋條件等，倘雙方未能於契約屆滿前一年就新約內容達成合意，民間機構將喪失優先定約權，執行機關可自行經營或公開辦理招商作業，民間機構不得異議。
- (三) 優先定約以 1 次為限，期限為 7 年。

### 6.3 辦理時程

民間機構應依執行機關核准之投資執行計畫書，所定期限執行修建營運工作。民間機構於正式營運前，應備妥相關資料向各目的事業主管機關申請許可，並檢附取得相關依法令應取得之核准文件，及其他必要證照並報經執行機關審查同意後，始得開始對外營運。

### 6.4 節能減碳

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少環境破壞。

- 一、餐飲區域建議須妥善處理廚餘，並使用可重複使用之餐具及設置餐具之洗滌區。
- 二、住宿區建議全面不提供盥洗用具（牙刷、洗髮精、沐浴乳、香皂、刮鬍刀、浴帽等）及續住不更換床單、毛巾等措施。
- 三、商品販售區儘量由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。

四、照明設備，盡量採用 LED 燈或其它省電燈泡，除達到節能環保之效果，且降低營運成本。

五、落實食物里程之作為，應以鄰近鄉鎮或社區採購食材，尤其應以自然農法、有機之農特產品為佳。

#### 六、用水策略

山區冬季易缺水且本案有溫泉設施，因此須節約用水，而用水量下降，將節省揚水泵浦打水次數，進而節省用電量。另應擬定缺水期間之供水計畫，以免影響該段期間之營運；若因供水不足而導致營運困難時，民間機構應自覓水源。

(一) 選用節水設施（如水龍頭、馬桶等），並適當設定用水量。

(二) 檢視管線與設施滲漏狀況，並定期維護、即時進行維修。

(三) 設置雨水貯流設備收集雨水，或可回收過濾為澆灌利用等水源。

#### 七、照明計畫

盡量採用 LED 燈或其它省電燈泡，除達到節能環保之效果，且降低營運成本。

### 6.5 營運期間自主管理

為使民間機構於營運期間得隨時檢視相關營運成果，並即時對於營運所生缺失或得改進事項充分檢討並訊為改正，爰要求民間機構應提出相關營運自主管理規劃，建議至少應包括以下內容：

一、提供管理組織及制度相關規劃：民間機構應提出對於履約過程中，隨時檢視營運團隊組織，包括管理階層及相關部門之分工，以及各部門間應負之權責，並適時、適當檢討及調整之規劃內容，以供其營運管理。

二、說明營運缺失處理機制：營運缺失應包括民間機構於營運期間自行發現之缺失，以及經主辦機關不定期之訪視、訪查、營運績效評定所提出之缺失項目。民間機構應於計畫書中說明缺失改善之流程、期限等內容，以便於管控營運相關內容。

三、面對特殊情事之緊急應變措施：此部分應包括天災地變以及情事變更之情形。對於天災所造成之影響，如颱風造成之道路中斷、疫情影響停園、溫泉水量不足等，民間機構應於計畫書中詳列該

等處理流程及作為。另對於本計畫區域內，若有民眾遭遇身體及生命危急狀態時，亦應有相關應變措施，如最近醫療機構之聯繫與簽訂急救合作備忘，運送交通工具及路線等規劃，以及於第一時間現場之急救人員及相關作為之規劃。

- 四、訂製常態性檢討機制及自我評量辦法：民間機構應對於履約過程中所提供之服務及管理內容訂定相關檢討機制，以隨時改善並提供最佳之服務品質內容。民間機構亦應訂定內部評量機制，隨時檢視是否存在營運缺失，並積極提出改善方案，以完整本計畫之執行。

## 第七章 環境影響評估辦理方式與時程

### 7.1 環境影響評估方式及時程

依據「環境影響評估法」第 5 條及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，森林遊樂區之育樂設施興建或擴建，若位於海拔高度一千五百公尺以上應進行環境影響評估。本計畫未來委外僅進行室內裝修及營運設備購置，未涉及興建及擴建工程，應無須進行環境影響評估，對環境影響衝擊亦屬輕微或無影響。

### 7.2 水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等

依「水土保持法」第 8 條及第 12 條之規定，本計畫用地屬該法所規定之應 實施水土保持之處理與維護及擬具水土保持計畫之開發，需提送水土保持計畫書，但委託修建營運管理範圍之建築為主辦機關所興建者，未來民間機構只視實際營運所需進行室內裝修及營運設備購置，故民間機構無涉及土地開發行為，無須辦理水土保持之處理與維護。

## 第八章 財務規劃

財務規劃係就可行性評估所設定之各項基本假設及參數設定再作詳細確認。然因政府對計畫之財務支持必須循相關法制作業或編列預算支應，因此財務規劃明確政府提供之項目、額度、承諾與協助事項，以作為政府設定該計畫權益之底限，避免日後爭議。

整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析的可靠性在於基本假設及參數合理性，因此評估年期、折現率、物價上漲率、資本結構、貸款利率等參數，皆宜審慎分析選用。可行性評估階段係以現金流量分析及折現率估算，計算各種財務評估指標，如淨現值、內部報酬率、回收年限等財務評估之財務可行性分析指標，可以讓決策者評估計畫之投資效益及民間機構績效。

### 8.1 基本規劃資料

#### 一、基本假設參數

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 8.1-1。

表 8.1-1 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及參酌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。

項目	說明
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	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%。
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%。

## 二、期初投資成本

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，共為新台幣 13,182,156 元(未稅)。

## 三、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。

## 四、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、溫泉湯屋區、SPA 區及男女裸湯區收入。

#### (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，本案住宿空間共計 18 間，住宿率以平日約 70%、假日約 80% 估算，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：(住宿遊客餐費/1.05)\*((平日住宿率\*平日天數\*各房型房間數\*各房型人數)+(假日住宿率\*假日天數\*各房型房間數\*各房型人數))

2. 非住宿遊客以每人消費額 429 元(不含營業稅)( $450 \div 1.05 = 429$ )元估算，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 60%、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：餐桌數\*平均用餐人數\*使用率\*翻桌率\*營運天數\*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，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 8.1-2 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)				
餐飲 (早晚餐)		400		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)。		
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 2 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%；湯屋區 20 間，以 2 倍翻轉率估算。

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

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

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

$\text{冬季天數} \times \text{使用率}) + ((\text{半票人數} \times \text{夏季票價} / 1.05 \times \text{夏季天數} \times \text{使用率}) + (\text{半票人數} \times \text{冬季票價} / 1.05 \times \text{冬季天數} \times \text{使用率}))$ 。

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。

表 8.1-3 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，本計畫自行估算

表 8.1-4 鳩之澤設施首年營運收入彙整表

單位：新臺幣元

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

資料來源：本計畫分析

## 五、營運成本及費用

主要營運成本及費用包括各營運項目之折舊、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，各項成本費用估算基礎彙整如表 8.1-5。

表 8.1-5 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	<p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 薪資調整率預估每 2 年調整 3%。</p> <table border="1" data-bbox="676 1021 1340 1348"> <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。																											
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。																											

項目	說明
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。

## 六、土地租金及權利金

### （一）土地租金

#### 1. 計算方式

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6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，爰規劃本計畫委託期間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管理範圍之土地租金。第一年土地租金約10,801元。

#### 2. 繳付時間

本計畫應自本案完成點交之日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交之日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用日數占該年度之比例計算。

#### 3. 土地租金遲延給付

民間機構對於任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於執行機關通知繳納期限屆期仍未繳付者，每逾 1 日，應按照年利率百分之五計算遲延利息，並於欠額繳付時一併繳納。倘逾期60日仍未繳付，執行機關得逕以違約處理。

(二) 權利金

本計畫由機關提供土地、建物與設備，委託民間機構修建營運，因此，在委託期限內應支付權利金予執行機關做為取得營運權予使用資產設備之對價，始具公平性與合理性。故本案未來將依實際修建營運狀況概估適當之權利金，以達到政府與民間機構共享獲利之雙贏成果。

1. 權利金金額

本計畫區分定額權利金及變動權利金。

- (1) 本計畫定額權利金以每年新臺幣 6,000,000 元計收。
- (2) 變動權利金以民間機構當年度營業收入淨額百分比做為計價之基礎，並依營業收入級距調整收取比例，並以累進方式計收。

表 8.1-6 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 元以上，以 5.0% 計算

2. 權利金繳付時間

民間機構應自完成點交之日起30日內，繳交第一年度（自完成點交之日起至當年度12月31日止）之定額權利金。其餘年度，應於每年1月31日前繳清當年度應繳全部定額權利金。

利金，若當年日數不足一年時，則該年定額權利金依實際營運日數佔該年日數比例計算。

變動權利金自民間機構營運開始日計收，以會計年度為一期計收一次，於每年度終了後翌年5月30日前，依會計師查核簽證之年度財務報告書所列之營業收入淨額（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。），按投資執行計畫書所載承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 20 日內繳納。委託期間屆滿日或期前終止日當年度之變動經營權利金，應於屆滿日或終止日後60日內全額繳清。

### 3. 權利金遲延給付

民間機構未依投資契約規定期限繳納權利金者，每逾一日，應按照年利率百分之五作為遲延利息，給付執行機關。如逾期60日仍未給付，執行機關得逕以違約處理。

### 4. 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 8.1-7 定額權利金減收調整機制表

項目	設施預計點交日	114 年	收入占比	建議減收金額 (元/日)
溫泉湯屋區	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

於契約期間，如民間機構於營運期間內若因天災、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。

## 七、投資效益指標

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。

## （五）各項財務效益評估彙總

---

依據前述假設條件下，民間機構於契約期間內，自償率為 100.33% > 100% 該計畫具自償能力，計畫淨現值為新臺幣 2,344,750 元，計畫內部報酬率為 11.90% 大於之折現率，股權淨現值為新臺幣 1,518,683 元，股權內部報酬率為 12.47% 大於之折現率，約於 6.20 年得回收總投入成本，故評估該案件財務面為可行，具有投資效益。

表 8.1-8 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%

## 8.2 政府資金規劃

本計畫由民間機構以 ROT 方式招商營運，經財務可行性分析後具自償性，因此不須政府資金投入。而對於男女裸湯區旁建物、仁澤三館、溫泉湯屋區、SPA 區及男女裸湯區之使用執照變更作業，由農業部林業及自然保育署宜蘭分署自行編列預算先行辦理，未來於契約期間包含房屋稅及地價稅之稅賦負擔、大型機電設備或機具汰換等，則由收取之權利金支付。

## 8.3 民間資金規劃

### 一、民間自有資金規劃

本計畫規劃民間機構自有資金部分係由民間廠商股東自行募集籌措之資金。其他尚有不足則自營運產生之現金流入予以彌補。未來營運資金如出現缺口時，即以自有資金或融資方式取得資金來源，以確保本計畫所需資金無虞；考量期初投資金額、定額權利金及營運週轉金之需求，自有資金部分約 2,000 萬元，民間機構應於第一年修繕期間內到位。

## 二、民間融資資金來源規劃

本計畫之融資金資占總期初投資成本之 30% 約 395 萬元，應於第一年修繕期間內到位，分五年償還，平均每年償還（本金及利息）金額詳下表所示；民間機構應依其裝修時程及資金需求，詳細規劃融資資金之適當取得時機。

表 8.3-1 分年融資資金還款表

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

## 8.4 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，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 8.4-1 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%

## 第九章 風險分攤原則

### 9.1 風險因素及可能影響

#### 一、裝修期風險

##### （一）工期延宕風險

裝修成本將影響計畫的可行性，風險由民間機構自行負擔，裝修工作之申請作業、審核作業、工程設計至施工完成等階段，若任一環節未如期完成，均可能造成工程延遲，導致無法如期營運，故需注意工程延宕之風險。此外，若因地震、颱風等不可抗力因素，亦易使裝修期間受到擔誤無法完工。

##### （二）成本超支風險

除常見因市場波動，使材料、人工上漲造成成本超過原預期之因素外，因本計畫位處山區因此材料運輸及人工成本都較一般平地工程高昂，且可能因管理不當造成成本超支情形，此部分，應由民間機構自行掌控、承擔因此民間機構應妥善選擇營運設備規格及進行相關成本估計，並應慎選專業裝修廠商，透過簽訂固定價格契約及要求施工廠商購買保險等方式以適當轉嫁裝修期間之風險。

##### （三）工程責任風險

民間機構應要求承包裝修工程之廠商辦理第三人意外責任險投保，並加強工地安全管理，以減少天然或人為災害所導致工安意外情形。

#### 二、營運風險

本計畫委由民間機構營運管理，應採取經營策略能符合財務計畫，而不確定因素所造成的風險約可分為下列幾點。

##### （一）交通中斷風險

本計畫交通依靠宜專一線對外聯繫，逢夏季或梅雨季節時易有落石坍方現象產生，將影響遊客入園，影響營業收入。

## （二）市場風險

本計畫收費項目包括住宿及餐飲等項目，周圍有其棲蘭明池等遊憩區競爭，實際營收將視民間機構之營運方式而有不同之收益項目，而定價將影響前來消費之人數，倘市場競爭增加或販售類型不符市場需求，因此是否能達到預期目標是為最主要是風險來源。

## （三）營運管理風險

本計畫之營運成本主要為直接營運成本，相關營運備品汰換率將影響成本管控，未來應儘量減少此成本；在設施的維護方面應加強日常保養工作，以降低實體資產的折舊率。

## （四）營運責任風險

對於前來消費之顧客及就業員工，民間機構應加強投保意外責任險；本計畫位於山區，針對資產維護管理應加強投保天然災害險，以有效降低營運責任風險。

# 三、移轉返還營運資產風險

## （一）移轉契約風險

民間參與計畫在委託年限結束後，應移轉返還營運資產，公共建設之移轉方式、項目、條件與資產總檢查時間之完備，影響是否順利完成移轉返還。

## （二）移轉品質風險

移轉後品質與功能是否維持合格標準，為移轉期必須監控之風險因素。因此，委託期間民間機構應作好設備維修保養工作，維持相關設施、設備於良好狀態，移轉後，執行機關得以繼續使用及營運。

## （三）承接經營能力風險

未來移轉後承接經營單位是否有足夠經營管理能力，尤其是軟體與人員專業能力，應是風險控制之重點。

#### 四、不可抗力風險

##### （一）天然災害風險

異常天候造成之災害如颱風、豪雨、地震、水源不足及雪季等天然災害，可能對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境造成損壞，且本計畫位處山區，依過往經驗若遇颱風或豪雨恐造成山崩落石及道路坍方而導致休園，將影響民間機構正常營運而導致財務困難，故民間機構應事先妥善擬定防颱、防洪、儲水、節約用水、防震等防災應變計畫，並加強相關應變措施，倘處理不當恐造成更大的財務與營運風險。

民間機構所遭受天然災害而受重大損害時，可透過保險制度將風險轉嫁由保險機構承擔，降低損失；執行機關得依相關法令協調金融機構辦理天然災害復舊貸款，或爭取中央補助經費、其他紓困方案。

##### （二）嚴重傳染疾病風險

倘若發生嚴重傳染疾病，影響民間機構正常營運而導致財務困難，民間機構應事先妥善擬定相關防疫應變計畫及措施，倘處理不當恐造成財務與營運風險。

## 9.2 風險分擔原則

為達到計畫投資可行性、降低風險成本簡化管理作業，本計畫風險分攤原則如下：

- 一、利用各種風險管理技術減少風險的產生。
- 二、民間機構及農業部林業及自然保育署宜蘭分署應共同處理風險分攤事宜，並應明確說明主次要風險分擔者。
- 三、訂立合約以說明雙方之責任歸屬，而農業部林業及自然保育署宜蘭分署對於協助承諾事項應具體明確。
- 四、公私部門皆需透過完備的風險管理技術及保險機制來轉嫁相關風險。

五、以下就各時期可能發生之風險類型、影響及承擔者綜理如下表。

表 9.2-1 風險分擔分析表

主要風險項目	風險分擔			
	執行機關	民間機構	承包商	保險
裝修期風險				
工期延宕風險	※	★	※	
成本超支風險		★	※	
工程責任風險			★	□
營運期風險				
交通中斷風險	※	★		□
市場風險		★		
營運管理風險		★		
營運責任風險	※	★		
移轉返還資產 風險				
移轉契約風險	※	★		
移轉品質風險	★	※		
承接經營能力風險	★	※		
不可抗力風險				
天然災害風險	※	★		□
嚴重傳染疾病風險	※	★		□

註：風險承擔者：★主要風險承擔者、※次要風險承擔者、□部分轉嫁

### 9.3 風險因應或減輕策略

透過風險確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低，確認案件得順利修建營運。因風險層面很廣泛，民間機構應於投標時提出本計畫風險之確認及因應策略，詳見下表。

表 9.3-1 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險因應對策
裝修期風險	慎選專業裝修施工廠商，採固定契約價款方式；執行機關建立完整的監督管理製制，並於契約書擬定相關處理措施，俾利風險降低。

營運期風險	於投資契約中明訂交通中斷之處理與相關補救措施
	1. 善用市場經驗值，建立合理市場假設 2. 綜合型態之市場經營
	1. 加強員工服務態度及效率 2. 定期舉辦教育訓練課程 3. 加強設施平日維護之工作
	1. 購買相關保險 2. 加強人員保全及設施維護
移轉返還資產風險	為確保移轉資產品質，建議民間機構契約期間應建立資產清冊，亦可於契約中明訂，營運期屆滿前得委託第三者進行資產鑑定作業，以確保資產品質。
不可抗力風險	不可抗力因素分為天然災害及人為災害，建議投資契約明定列不可抗力或除外情事處理事項，並尋求相關保險保障等適當避險措施；執行機關則協助民間機構爭取政府之補助或救助。
其他風險	1. 可購買保險者，購買適當保險以轉嫁相關風險 2. 於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施

#### 9.4 保險規劃

對於特許期限內所可能產生各種不可預知之風險，未來應要求民間機構購買保險以降低風險，初步規劃如下：

##### 一、保險範圍及金額

民間機構應就本計畫之營運資產於裝修期間、營運期間，向行政院金融監督管理委員會保險局核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，公共意外責任險，執行機關應為共同被保險人。

##### 二、保險種類

民間機構應自行或保證其承包商、供應商、專業顧問或受託經營之廠商等就營運資產至少投保並維持下列保險。其中營運資產若屬執行機關所有且點交委託維護管理者，應以執行機關為該等資產之被保險人及受益人。

(一) 火險(含地震險、颱風險及洪水險)及財產綜合保險

(二) 公共意外責任險(包含人、財務及所有委託資產及建物)。

（三）僱主意外責任險。

（四）裝修工程保險(含第三人責任意外險)。

（五）營運中斷險。

（六）產品責任險

（七）依中華民國法規為員工投保勞工保險、全民健康保險等。

三、保險費用：皆由民間機構負擔。

## 第十章 政府承諾與配合事項

為促進民間參與公共建設，並鼓勵民間投資修建營運本案，政府將承諾與配合辦理相關事項，以提高本計畫委由民間執行之可行性。所謂「政府承諾事項」係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，「政府配合事項」係指政府應或得配合或協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求者，有關本案之政府承諾及配合辦理事項說明如下：

### 10.1 研議政府承諾事項

#### 一、用地及資產設備交付

本計畫營運資產、設施，應達可使用狀態，並於簽約完成後將建物及內部設備清點列冊，自簽約後 30 日內交付民間機構供修繕營運使用。

#### 二、成立單一窗口

指定專責單位為單一窗口，負責與本計畫有關行政事務，及協助民間機構。

### 10.2 研議政府配合事項

#### 一、行銷推廣

執行機關將協助或協調相關機關(構)優先考慮與本園區辦理相關活動，並得視實際情況，協助本計畫相關行銷、宣傳活動。

#### 二、協助行政配合協調

若民間機構為進行室內裝修作業，需申請室內裝修執照，農業部林業及自然保育署宜蘭分署得出具室內裝修同意書及相關建物所有權文件，協助民間機構與相關行政機關、機構協調。

民間機構需自行申請旅館業登記證照，農業部林業及自然保育署宜蘭分署得出具相關文件資料，協助民間機構申請相關許可與證照。

#### 三、不擔保協助事項必然成就

執行機關依約提供協助，但不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因執行機關之協助事項未能成就，而對執行機關為任何主張或減免責任。

## 第十一章 履約管理規劃

### 11.1 履約管理機制

#### 一、履約管理組織與方式

按機關辦理促進民間參與共建設案件作業指引(以下簡稱機關辦理促參案件作業指引)第 47 點規定：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。前項受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。第 48 點第 1 項協助履約管理之專家、學者，亦同。」，第 48 點規定「主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。」因此，主辦機關得視需要成立專責之履約管理小組，配置必要專業人員，或委託符合一定資格條件之專業顧問辦理履約事項。

#### 二、主要履約管理內容

##### (一) 書面之審查及備查

契約雙方當事人書面文件之往來可謂履約管理工作最直接且最具證明力之證據，為主要明確雙方權利義務之依據。因此，本計畫執行機關於契約中得規定民間機構應提送，包括但不限於營運計畫、財務報表、安全監控及通報計畫及保險等工作項目，並由執行機關進行審查或備查，以掌握履約情形。

##### (二) 定期與不定期會議

為使雙方履約事項之意見得以順暢溝通，避免因爭執而影響執行之進度，本計畫得以定期與不定期會議方式建立直接溝通管道，就協商委託業務的相關事宜進行討論，如履約管理會議，以定期會議方式辦理；或則遇有重大或緊急事故發生，或需就不定期進行事項溝通或追蹤時，則召開臨時之不定期會議。

### （三）財務監督

執行機關得藉由財務監督，瞭解民間機構之營運能力及財務狀況，建議於契約中明定要求民間機構辦理下列事項：

1. 民間機構應於每季結束後 30 日內，提送自行結算財務報表予執行機關。
2. 民間機構應於每年 4 月底前，提送前一年經會計師查核簽證之財務報表，送執行機關備查。
3. 另為了解本案營運及財產狀況，執行機關得定期或不定期，以書面或實地等方式查核民間機構之營運與財務狀況。

### 三、履約管理計畫之擬訂

履約管理計畫包含履約事項、時間、提交文件與處理方式等，訂定履約管理計畫有助執行機關依約管理，掌握專案進度、重點並追蹤，履約管理計畫之擬定至少應包括裝修期、營運期、移轉期等各階段之查核要點，並依民間機構之執行計畫，擬定實際之管理計畫。

必要時執行機關可並編列適當預算俾利後續執行，委請顧問公司辦理之，依契約條款，區分各階段與執行點，如以裝修、營運、移轉不同期程予以區分，不同期程可分為時間(如年、月)區分不同執行點；在各執行點應注意下列事項：時間、提交文件(內容規範)、處理方式(審查或備查)、結果(繼續執行、罰則、履約保證金)等。

## 11.2 施工或經營不善之處置

### 一、要求改善及採取適當措施

#### （一）改善計畫

為避免民間機構於委託期間，如有經營不善或其他重大情事發生，於投資契約應規定得以書面通知民間機構要求限期改善，及未完成改善或無法改善之處理方式。

#### （二）採取適當措施

依公共建設之修建營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急、遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止修建營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前述中止及停止其修建營運一部、全部或終止投資契約時，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

## 二、對契約之缺失及違約處理

### （一）缺失認定及處理

1. 缺失之認定：除契約明定之違約事由外，民間機構行為若有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。
2. 缺失之處理：民間機構如有缺失時，執行機關得要求民間機構定期改善時，應以書面通知缺失之具體事項、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及屆期未完成改善之處理。

### （二）違約之認定及處理

1. 一般違約之認定：因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：
  - (1) 民間機構未如期開始營運，違反投資執行計畫書使用本計畫資產、權利金或土地租金逾期 60 日仍未繳付或違反相關法令者。
  - (2) 民間機構未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經執行機關事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
  - (3) 民間機構未經執行機關事前書面同意，擅將本計畫營運資產為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。

- (4) 民間機構有偽造、變造依投資契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (5) 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響修建、營運者。
- (6) 資金未依財務計畫約定時程到位者。
- (7) 民間機構須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知執行機關，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者。
- (8) 其他嚴重影響計畫之執行且情節重大者。

2. 重大違約之認定：

- (1) 民間機構有一般違約事由，經執行機關限期通知改善，未能於指定期限內改善完成者。
- (2) 除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。
- (3) 民間機構未經執行機關書面同意擅自中止修建營運一部或全部，或有重大經營不善之情事者。民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約有困難者。
- (4) 民間機構未經主管機關事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
- (5) 有目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經執行機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

3. 違約之處理：民間機構構成違約時，執行機關得要求民間機構限期改善，以書面通知之方式處理：
  - (1) 要求限期改善：執行機關應以書面載明下列事項，要求民間機構定期改善。
    - A. 違約之具體事實
    - B. 改善之期限
    - C. 改善後應達到之標準
    - D. 屆期未完成改善之處理
  - (2) 民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時實際情況，執行機關得為下列處理，並以書面通知民間機構：
    - A. 執行機關得代為執行改善，其衍生之費用由民間機構負擔。
    - B. 發生一般違約或重大違約情事時，得按日處民間機構懲罰性違約金，至民間機構完成改善為止，民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，執行機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。
    - C. 得中止民間機構修建營運之一部或全部。但委託期間之進行不受影響。民間機構收受執行機關之中止通知後依期限完成改善並經執行機關同意者，應於執行機關指定期限內繼續營運。
    - D. 終止本契約之一部或全部。

### 11.3 爭議處理

#### 一、協商

- (一) 契約雙方就本案契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- (二) 雙方協商無法達成共識時，任一方得提送協調會進行協調。

## 二、協調

- (一) 契約雙方應自完成簽約之日起 90 日內，依協調會組織章程成立協調會，有關協調會之組織章程另行訂定。
- (二) 契約雙方就關於契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依契約約定之程序提交協調會處理。
- (三) 協調會對於契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 14 日以書面提出不服或異議外，視為協調成立，契約雙方應遵守之。

契約雙方之爭議事項，除另有約定外，經提交協調會協調後 90 日內仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調會後 30 日仍未能召開協調會，或任一方對於協調決議以書面提出不服或異議時，始得提起訴訟或經雙方合意提付仲裁。

## (三)調解

1. 履約爭議得或向主管機關即財政部促參司組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。
2. 履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，除促參法另有規定者外，準用民事訴訟法有關調解之規定。
3. 履約爭議之調解經當事人合意而成立；當事人不能合意者，調解不成立。
4. 調解過程中，調解委員得依職權以履約爭議調解會名義提出書面調解建議。

## (四)訴訟

因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以執行機關所在地法院為第一審管轄法院。

## (五) 仲裁

1. 雙方得另以書面約定以仲裁方式解決爭議。
2. 提付仲裁時，雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理。
3. 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
4. 一方提起撤銷仲裁判斷之訴時，雙方同意以執行機關所在地法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

(五) 契約繼續履行

除契約已全部確定終止外，於爭議處理期間，雙方均應繼續執行本案契約。但雙方另有協議者，不在此限。

## 11.4 接管規劃

本計畫若因促參法第 52 條第 1 項或 53 條第 1 項規定而中止、停止其興建或營運之一部或全部中止投資契約時，執行機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運之外，必要時並得依促參法第 53 條第 2 項規定強制接管其營運。

### 一、人事、資產安排及處置

- (一) 原民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合，不得拒絕。
- (二) 民間機構之負責人、破產管理人、董事、監察人及經理人對接管人之有關詢問應據實答覆，其他受僱人員，應受接管人之指揮。
- (三) 強制接管營運期間，民間機構原僱用人員之權益，依強制接管當時相關法規辦理。
- (四) 民間機構於接管營運期間，不得處分被接管營運標的設施之資產；其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

### 二、接管人財務支出劃分

- (一) 接管人執行接管營運所生之必要費用，在營運收入內支應。但接管人非由執行機關自任而有不足時，得由執行機關予以補助。
- (二) 接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經執行機關核准由原民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依接管契約或其他契約之約定。
- (三) 接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書移交執行機關。

三、終止強制接管營運時，應以書面通知民間機構、融資機構、接管人、保證人及有關機關。

## 11.5 營運績效評定

依據促參法第 51 條之 1 第 1 項規定：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。」、促參法施行細則第 65 條規定：「主辦機關依本法第五十一條之一第一項規定辦理營運績效評定，應成立評估委員會辦理之。」因此，本計畫主辦機關應設置營運績效評估委員會，辦理民間機構營運績效之評定。

### 一、評估委員會組成

參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，執行機關辦理營運績效評定，應成立營運績效評估委員會，評估委員會置評估委員 5 人至 17 人，由執行機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。外聘專家、學者，執行機關得自行遴選名單，或參考本法主管機關建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定，惟並不受建議名單限制。

### 二、營運績效評估辦法

#### （一）營運績效受評期間

民間機構應於每年 5 月 30 日前，依營運績效指標要求，提送前一年度之營運績效說明書予執行機關，供營運績效評估委員會辦理相關評定作業，相關作業需於 3 個月內辦理完成。

#### （二）營運績效評估項目及權重

每年辦理一次營運績效評估，由各領域之評估委員給予分數，評分總計以 100 分計算，未滿 70 分為營運績效「不合格」；70 分以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 分以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」。營運績效評估項目及權重如下表所示：

表 11.5-1 營運績效標準評估項目及配分表

評估項目	權重	內容說明
年度營運計畫管理	10%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營運計畫執行情形(含環保旅館執行情形及房價費率標準)</li> <li>2. 營運管理制度執行情形</li> <li>3. 營運目標預估額達成情形</li> </ol>
營運資產維護管理	15%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物及附屬設施維修保養情形</li> <li>2. 營運資產管理</li> </ol>
營運場域安全衛生維護情形	10%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營運場域清潔衛生維護情形</li> <li>2. 營運場域安全計畫執行情形</li> <li>3. 緊急災害及意外事件防範處理情形</li> </ol>
財務管理能力	15%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營收達成率</li> <li>2. 各項營運及財務指標情形</li> <li>3. 權利金及土地租金繳交情形</li> <li>4. 契約明定財務條款符合情形</li> </ol>
顧客滿意度或投訴率	30%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 定期與不定期之顧客回饋問卷調查統計及分析</li> <li>2. 申請案件之處置及後續追蹤</li> </ol>
公益及回饋事項辦理情形	10%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 當地居民雇用情形</li> <li>2. 承諾回饋事項之辦理情形</li> <li>3. 環保措施</li> <li>4. 其他承諾回饋事項辦理情形</li> </ol>
政策配合程度	5%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境政策配合情形</li> <li>2. 農業部林業及自然保育署各項政策之配合情形</li> <li>3. 對於履約督導事項配合度</li> <li>4. 對於非契約明定之特殊需求配合度</li> </ol>
下年度營運計畫	5%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 下年度營運計畫編製情形</li> <li>2. 下年度財務計畫編製情形</li> </ol>
營運整體評價	±5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 優良事蹟表現(加分上限 5 分)</li> <li>2. 改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)</li> </ol>
備註：本表內容得依評估委員會決議後調整。		

### （三）營運評估結果

#### 1. 營運績效良好

營運績效評估評分總計以 100 分計算，未滿 70 分為營運績效「不合格」；70 分以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 分以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」；營運期間營運績效經評估至少 4 次為「優等」或「特優」，且不得連續 2 次為不合格者，民間機構得於委託營運年限屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年內，檢附未來投資計畫等、向執行機關提出優先定約之申請；民間機構未於期限向執行機關申請優先定約，視為民間機構放棄優先定約權利。

#### 2. 營運績效不佳之處置

評估委員會於每年完成評分後，執行機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為後續營運管理之參考，如連續 3 年達「不合格」，且民間機構未於限期改善者，執行機關得依契約之約定，終止民間機構營運管理之一部分或全部。

## 11.6 控制及查核項目與時點

### 一、營運資產管理

民間機構應於本計畫開始營運日起製作資產清冊，依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，至少包括取得資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等內容，並於每年 1 月 31 日前檢送前一年度之資產清冊送交執行機關備查，且執行機關可派員或委託第三人不定期進行盤點。

### 二、緊急事故通報計畫

民間機構於營運開始前，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，研擬提出「緊急事故通報計畫」送執行機

關備查。其後若有修正，亦應於修正後 10 個工作天內提送執行機關備查。

如發生緊急事故或意外，有影響本案範圍內外人員生命財產安全之虞時，民間機構應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償及其他適當措施，以防止生命財產之損害，民間機構並應於事故或意外發生後儘速向執行機關報告，如執行機關有所指示，民間機構應配合辦理。

### 三、營運維修紀錄之保存

民間機構應妥善保存與本計畫營運維修有關之紀錄資料，供執行機關不定期抽查。

表 11.6-1 履約期間各階段應辦事項及查核事項表

履約階段	辦理時程	民間機構應辦事項	執行機關處理方式
點交階段 (簽約後至點交完成前)	簽約後	1.本契約應辦理公證，並依契約規定之事項辦理。民間機構辦理本契約公證之費用悉由民間機構負擔。	會同辦理
		2.30日內提出投資執行計畫書。	核定
		3.配合執行機關書面通知民間機構進行實地點交。	辦理點交
		4.雙方應自完成簽約之日起 90日內，依協調會組織章程成立協調會。	核定
		5.自點交之日起 30 日內，繳交當年度土地租金定額權利金。	核定
	投資執行計畫書經執行機關核定後	30 日內，依核定之投資執行計畫書提出「營運管理計畫書」送請執行機關核定。	核定
裝修階段	點交完成後 10日內	向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，並應將保險單提供執行機關備查。	備查
	裝修期間	1.開工前30日內，依核定之投資執行計畫書提出裝修工程執行管理計畫書。	核定
		2.於點交完成之日起6個月內完成裝修及開始營運。	核定
		3.乙方應於投資完成後30日內提送投資明細表予甲方審定。	核定
營運階段	營運開始日前	1.乙方至遲於預定開始營運日(含)20	核定

履約階段	辦理時程	民間機構應辦事項	執行機關處理方式
		日前，檢附取得相關依法令應取得之核准文件及其他必要證照，報經甲方核定營運起始日後，乙方始得對外開始營運。	
		2. 乙方依本契約約定投保各類保險，應於投保日起15日內告知甲方，並於簽訂保險契約15日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本予甲方備查，變更時亦同。	備查
		3. 於營運開始前 30 日止，提送緊急事故通報計畫，所應採取之應變措施及通報機關之系統與方式。	備查
		4. 乙方應依甲方核定之投資執行計畫書，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，提送甲方核定後實施，修改時亦同。	核定
	每月	確實執行並保存設備維護紀錄資料。	隨時查閱
	每年	每年1月31日前繳付當年度之土地租金及定額權利金。	核定
	每年	乙方應依據投資執行計畫書內容，提供睦鄰設施及設施使用優惠。	隨時查閱
	每半年	每半年應依法令規定或配合執行機關舉辦消防逃生演練等安全訓練。	辦理
	每年度	應依法令規定辦理年度建築物公共安全檢查及消防安全設備檢修作業，於委託營運範圍內消防設備有應改善之情形，其費用應由民間機構負擔。	備查
	每季結束後次月底	提送每季自行結算財務報告書等資料。	備查
	每年 1 月 31 日前	提送前一年度之資產清冊送交執行機關。	備查
	每年 4 月 30 日前	提送前一年度經會計師查核簽證之財務報告書等資料。	備查
	每年 5 月 30 日前	繳交前一年度變動權利金	核定
	每年 5 月 30 日前	提送前一年度之營運績效說明書。	3 個月內辦理完成
	每年11月30日前	提報次年度事業計畫書予甲方，並經甲方審查同意後實施。其內容應至少包	核定

履約階段	辦理時程	民間機構應辦事項	執行機關處理方式
		含：人力組織架構與招募訓練計畫、行銷宣傳計畫、資產及設施設備管理維護計畫、防災緊急應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃、睦鄰計畫或回饋計畫、經營項目、經營內容、營運費率、財務預測、營運預期收益及可能增資計畫等項目。	
	公司組織變更登記後 15 日內	民間機構之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，檢附相關證明文件通知執行機關。	備查
契約終止	移轉與返還	<p>1.民間機構應於委託期間屆滿前2年3個月前至1年9個月止提出資產總檢查計畫，經甲方核定後進行資產總檢查作業並提送資產總檢查報告予甲方審查。</p> <p>2.民間機構提送之資產總檢查報告經執行機關核定後，執行機關應以書面通知民間機構依核定結果提送資產移轉及歸還計畫予執行機關審查。民間機構於契約期間屆滿時，依經執行機關核定之資產移轉及歸還計畫，於契約屆滿後30日內將第13.1條全部資產歸還及移轉予執行機關，並點交財物及撤離人員。</p>	核定

備註：本表為初步規劃之查核項目與時點，為實際履約管理項目與期程仍應以投資契約規定為準。

## 11.7 履約管理組織架構

依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 條及第 48 條規定，辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助，履約管理小組成員除承辦單位人員外，執行機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。主辦機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。而受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業。其負責人或合夥人不得同時為民間機構之負責人或合夥人。

## 第十二章 移轉及返還規劃

本計畫民間機構應於委託期限屆滿後，除民間機關經評定為營運績效良好，執行機關據此與該民間機關優先定約外，應將所有營運資產，依投資契約規定移轉、返還予執行機關。

### 12.1 許可年限屆滿時之營運資產轉移與返還

#### 一、返還及移轉標的

- (一) 民間機構應無條件移轉標的所列各項資產之所有權或其他權利予執行機關。移轉與返還標的應包含關於移轉與返還標的之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- (二) 民間機構及其受託人及其他履行輔助人為本契約之整建或營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為民間機構或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權執行機關或其指定之第三人使用，並經會同執行機關依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如民間機構前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權執行機關或其指定第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由執行機關承擔。

#### 二、無償移轉

民間機構原則上應將上述所有營運資產及其附屬設備（含各項軟體）無償移轉予執行機關或其指定之第三人。

#### 三、移轉程序

- (一) 民間機構應於委託委託期間屆滿前 2 年 3 個月前至 1 年 9 個月止提出資產總檢查計畫，經執行機關審查核定後進行資產總檢查作業，以確定所移轉之營運資產，符合正常營運要求，且將

資產總檢查報告交予執行機關審查，其費用由民間機構自行負擔。

- (二) 民間機構應於執行機關審查核定資產總檢查報告後，依核定結果提送資產移轉及歸還計畫，經審查核定後，依核定之計畫辦理點交作業。
- (三) 民間機構應依執行機關要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

#### 四、移轉時及移轉後之權利及義務

- (一) 民間機構依約定返還予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予執行機關時具有通常效用之品質且無權利瑕疵。
- (二) 所有資產除執行機關授權代表人於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構返還之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (三) 民間機構應交付之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於執行機關授權代表人所訂期限內購置新品補足，或由民間機構支付費用，由執行機關代為補足；如有違反補足義務，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之全部損害。

## 12.2 委託期間屆滿前之營運資產移轉與返還

### 一、移轉返還標的

許可年限屆滿前之營運資產移轉與返還標的原則上與契約屆滿之移轉返還標的相同。

### 二、移轉情形及計價

雙方合意終止時，移轉條件由雙方另行議定之。若因可歸責於民間機構事由而終止時，原則上民間機構應將營運資產無償移轉予執行機關；若因不可歸責於民間機構事由而終止時，得依前述之標的有償移轉與執行機關，其計價方式另於契約中規範之。

### 三、移轉程序

- (一) 民間機構應於契約終止後一定時間內，將資產清冊提送予執行機關。
- (二) 民間機構應依執行機關要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

## 12.3 民間機構未依約返還或移轉之處理

民間機構未依約定返還、點交財務或撤離人員者，視為重大違約情形，得依情節按日處以民間機構懲罰性違約金，至其依約履行完成之日止，執行機關如受有其他損害並得請求賠償。

民間機構如逾期未依約定返還、點交財物或撤離人員者，執行機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，民間機構不得異議。在移轉程序完成前，除契約另有約定者外，民間機構及主辦機關均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

民間機構如逾期未將所有權屬民間機構之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之。

## 第十三章 後續作業與期程

### 13.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審委員會、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，說明如下。

#### 一、籌組甄審委員會

依「民間與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4、5、7條規定，甄審會置委員7至17人，由主辦機關首長就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於1/2。甄審委員會權責包括：

- (一) 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。
- (二) 辦理申請案件之綜合評審。
- (三) 協助執行機關解釋與甄審項目、甄審標準及評定結果有關之事項。

#### 二、成立工作小組

執行機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。工作小組成員至少三人，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。甄審會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。若與甄審事項有利害關係者，應自行迴避，待甄審作業結束且無待處理事項而解散甄審會時，工作小組即可結束編組，並回歸各單位執行作業之程序。權責包含：

- (一) 依甄審需要，協助辦理甄審作業。
- (二) 依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見
- (三) 申請人於各甄審項目所報內容之摘要。

#### 三、招商文件之研擬與審核

包括招標須知、契約草案等招商文件之研擬及審核。

#### 四、招商說明會及公告

前置作業階段即可先行辦理招商說明會，並針對潛在投資投資人之意見修改招商文件，以確保未來正式公告文件符合投資者之需求及誘因。

#### 五、審請案件之甄審

申請人依招標須知之規定申請送件，甄審則採 2 階段審查，第 1 階段先就申請資格進行審查，資格通過後始進入第 2 階段之投資計畫書審查，並評選出最優申請人及次優申請人。

#### 六、議約及簽約

與最優申請人進行議約，議約完成後即簽訂合約，並依時程完成點交，正式委由民間機構修建、營運。

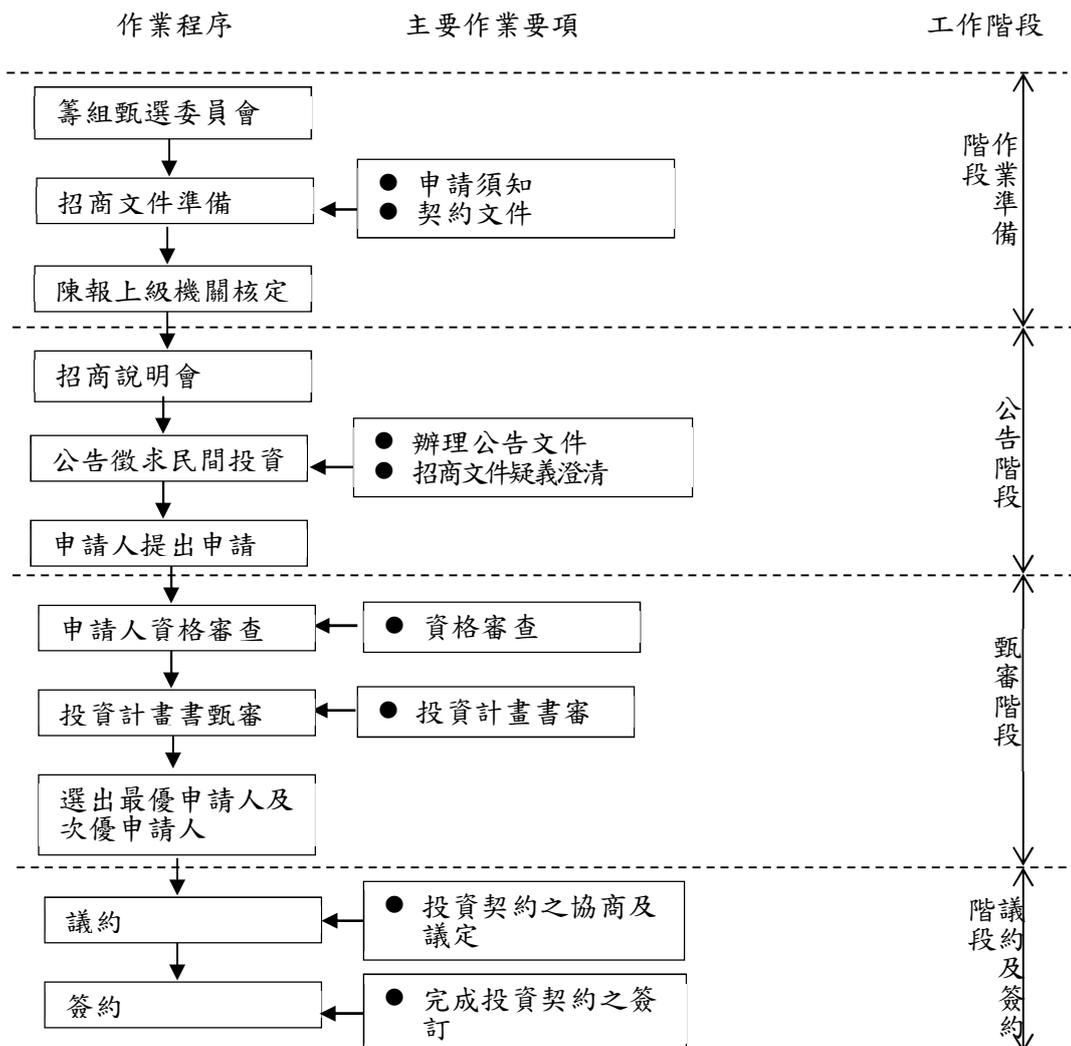


圖 13.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

### 13.2 後續作業時程

本計畫可行性評估報告及先期規劃書，報經農業部林業及自然保育署宜蘭分署審查於 113 年 7 月核定後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程規劃如下表所示，預計於民國 113 年 8 月公告招商，初步規劃公告期間 60 日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 113 年 11 月中評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國 113 年 12 月底前完成簽訂投資契約。

表 13.2-1 預估作業時程表

工作事項	113 年											
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
先期報告核定及農業部授權												
籌組甄審委員會												
研擬招商文件暨契約草案												
招商文件暨契約草案審查												
招商公告及釋疑												
舉辦招商說明會												
申請人資格審查及評定												
投資計畫書甄審												
議約												
簽訂投資契約												