



墾丁大灣遊憩區A棟與B棟營運移轉案 招商座談會

主辦單位



墾丁國家公園管理處

協辦單位



十方都市開發顧問有限公司

本資料僅供參考
實際以正式公告
之招商文件為準

簡報大綱

01 興辦目的與投資利基

02 基地條件與營運要求

03 招商條件與申請資格

04 後續辦理時程之規劃

本資料僅供參考，實際以正式公告之招商文件為準

民間參與公共建設方式

民間參與
方式

政府規劃，民間參與

依促參法第42條規定

促參辦理
方式

OT

(營運 → 移轉)

依促參法第8條第1項第5款規定：即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

公共建設
類別

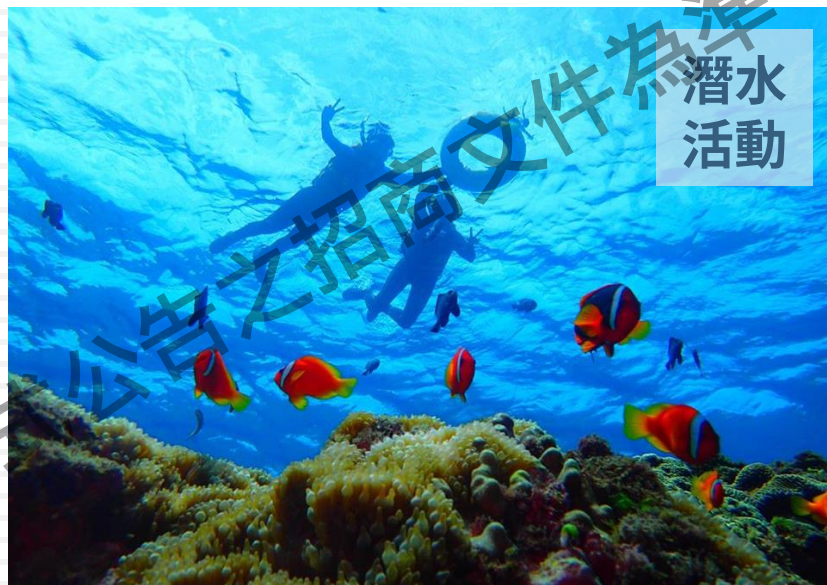
觀光遊憩設施

依促參法第3條第1項第7款、促參法施行細則第12條：
指在國家公園區域內遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施

墾丁，是家喻戶曉的海洋遊憩勝地



沙灘
休憩



潛水
活動



帆船
度假



水上
遊樂

墾丁國家公園- 自然生態、人文教育資源豐富



面積：**33,290公頃**（陸域18,084公頃、海域15,206公頃）

植被：熱帶季風雨林

地形：石灰岩地形、珊瑚礁海蝕地形等

物種：動物**5,164種**、植物**1,921種**

文化：排灣、阿美、卑南及平埔族等

資源：大尖山、社頂自然公園、佳樂水、後壁湖、瓊麻展示館等



旅遊型態走向深度體驗

現今人們已不再滿足 走馬看花的旅行

渴望從異地獲得體驗、知識及放鬆

隨著臺灣國內旅遊市場漸熱，**深度旅遊**已成為趨勢



(民國109年國人從事國內旅遊比率達88.4%、愛好自然賞景探索比率50%排名第一)

墾管處積極推動深度旅遊、環境教育



秘境限定

- 港口 | 白榕園生態導覽
- 社頂 | 毛柿林尋幽
- 社頂 | 梅花鹿尋蹤

人文記行

- 滿州 | 人文鐵馬逍遙遊
- 滿州 | 滿茶古道導覽解說
- 後灣 | 龜山文史生態導覽
- 龍水 | 瓊麻工業展示館導覽與提袋編織

生態探索

- 社頂 | 日間、夜間生態導覽
- 水蛙窟 | 早安梅花鹿尋蹤
- 水蛙窟 | 星下夜探梅花鹿
- 港口 | 夜間賞蟹趣
- 九棚 | 八瑤灣解說
- 國境之南 | 夜遊鵝鑾鼻公園

水岸遊憩

- 後灣 | 獨木舟體驗
- 後灣 | SUP立槳體驗
- 大光 | 潮間帶體驗
- 里德 | 橫仁溪生態遊

農漁體驗

- 港口 | 採茶品茶生態遊
- 港口 | 飛魚季(4月限定)
- 龍水 | 有機稻田導覽與鷺鷥林賞鳥
- 龍水 | 拔蘿蔔體驗(11月-翌年2月限定)
- 水蛙窟 | 風吹砂漁撈體驗
- 里德 | 採雨來菇體驗

手作DIY

- 後灣 | 鹽滷豆腐DIY+御守DIY
- 龍水 | 紅龜粿DIY+摸蜆仔
- 港口 | 有機黑豆腐手作DIY
- 里德 | 大果藤榕愛玉DIY
- 水蛙窟 | 牧草餅乾DIY
- 水蛙窟 | 月桃純露DIY
- 水蛙窟 | 除穢驅蚊香DIY



梅花鹿尋蹤



九棚鼻頭草原導覽



有機稻田導覽



紅龜粿DIY

打造媒介推廣墾丁深度旅遊據點

政策需求：導入「**設計美學**」概念，與當地海岸特色結合

谷關遊客中心暨
入關博物館



嵐霧林間

- 旅遊資訊媒介
- 溫泉產業導覽
- 聲音圖書館等

台江國家公園
遊客中心



水中高腳屋

- 旅遊資訊媒介
- 濕地文化導覽
- 鑽石級綠建築

宜蘭壯圍
旅遊服務園區



沙丘沙穴

- 旅遊資訊媒介
- 沙丘藝文展示
- 戶外主題活動

基地條件與營運要求

- 基地基本資料
- 本案營運要求



本資料僅供參考，實際以正式公告之招商文件為準

本案區位優勢

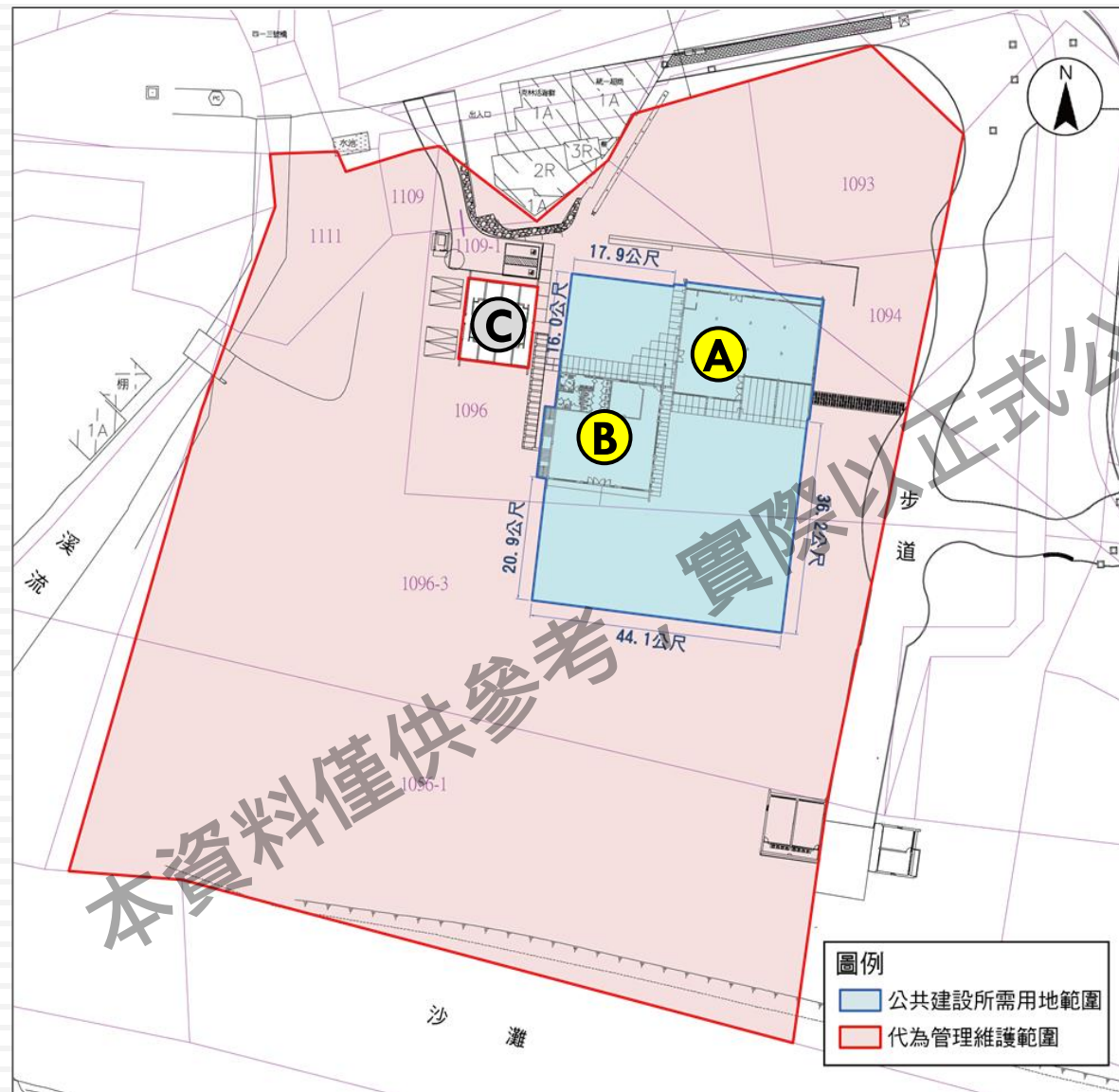
民國109年
262萬旅遊人次

具基本客源

本案位處墾丁門戶，交通區位便利、觀光資源豐富



基地範圍



基地面積

公共建設所需用地範圍
(計收土地租金) **2,363.69 m²**

代為管理維護範圍
(免收土地租金) **14,958.84m²**

基地概況

A棟、B棟：本案標的
C棟：另案供農會使用

土地權屬

所有權人：中華民國
管理者：墾丁國家公園管理處

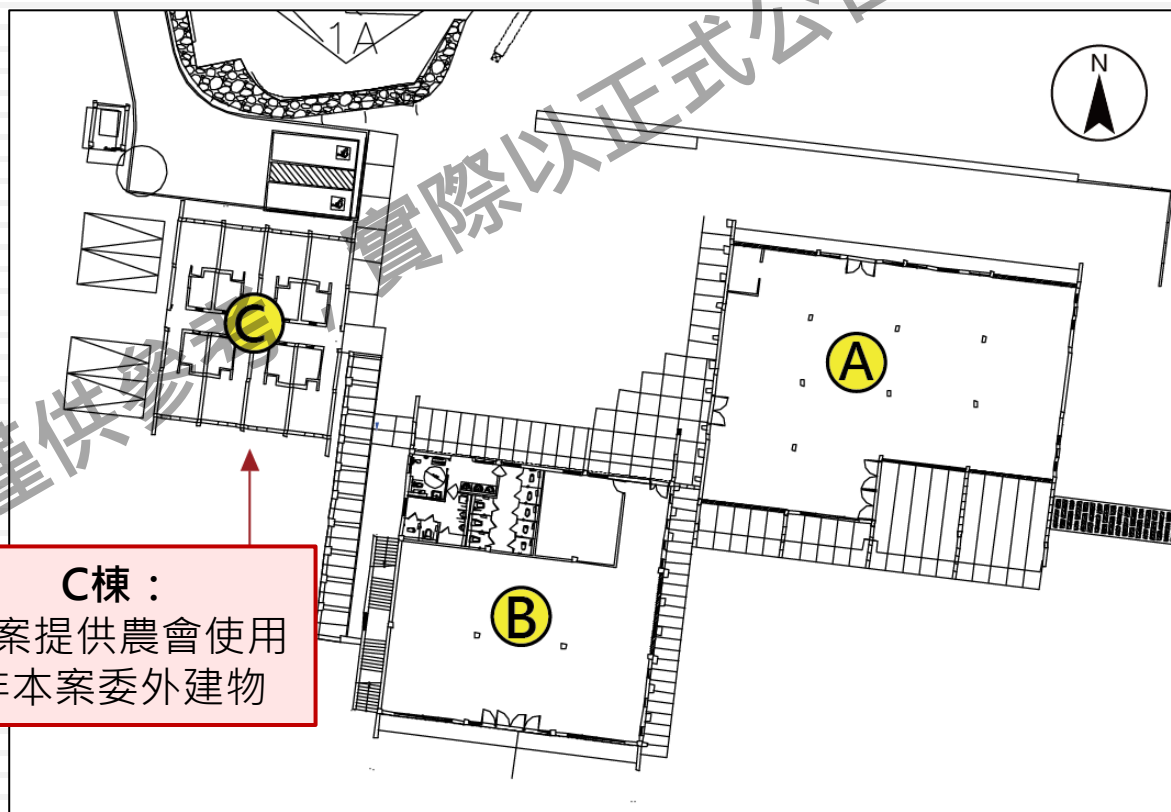
本資料僅供參考

實際以正式公告之招商文件為準

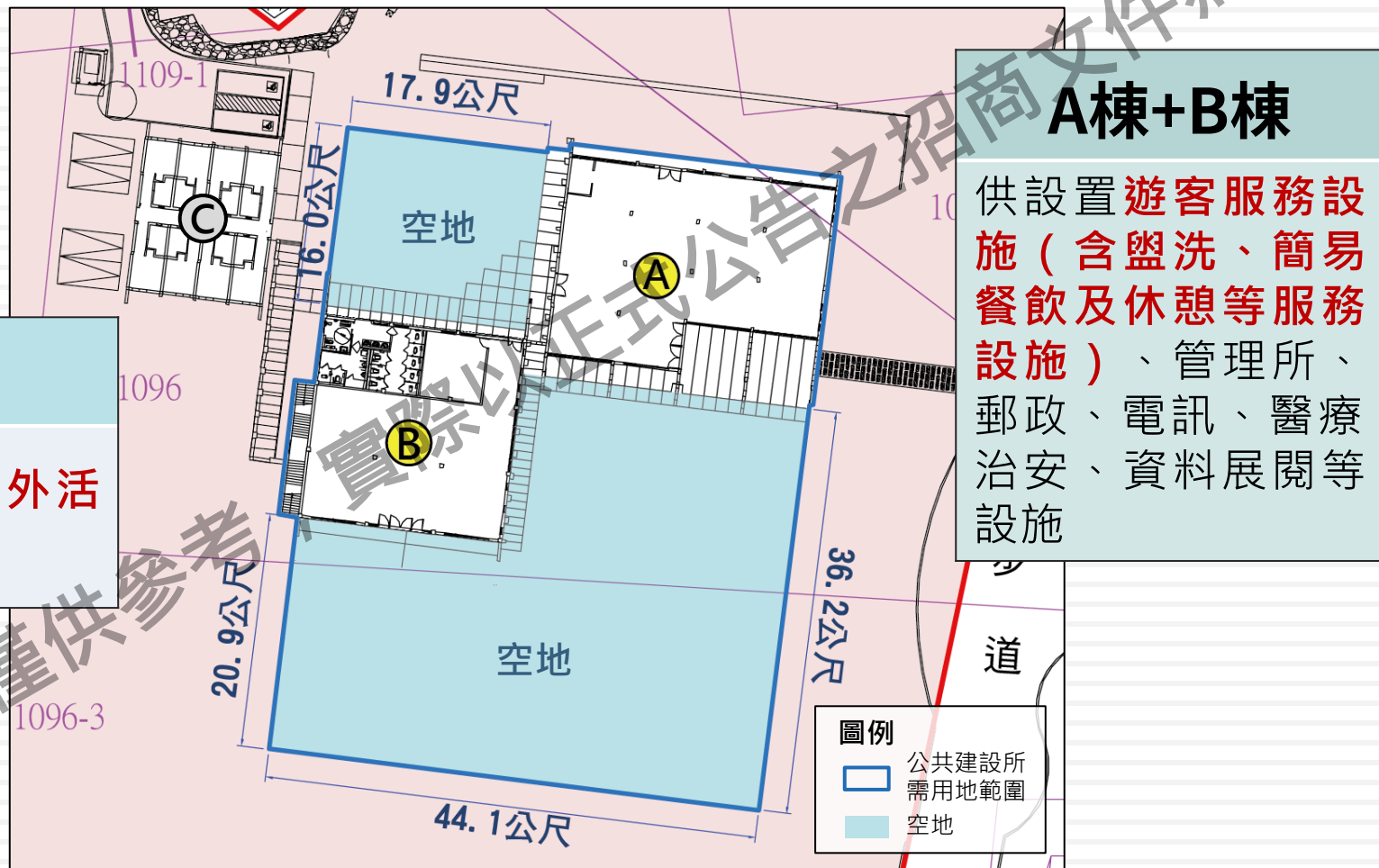
註：用地範圍面積未來以實際點交為主

公共建設用地範圍- 建築物 2 棟 + 空地

設施名稱		樓層	土地面積	樓地板面積	用途
建築物	A棟	地上1層	428.04 m ²	428.04 m ²	G2政府機關
	B棟	地上1層	346.85 m ²	346.85 m ²	G2政府機關
空地		-	1,588.80 m ²	-	-
總計			2,363.69m²	774.89 m²	



公共建設用地範圍營運- 需符合土地使用管制



需符合「墾丁國家公園細部計畫保護利用管制原則」，並經墾管處同意後始得為之

營運項目及許可年限

營運項目	
公共建設所需用地範圍 (A棟、B棟及周邊空地)	民間機構營運管理
代為管理維護範圍 (除公共建設所需用地範圍及C棟外)	民間機構負責日常清潔管理 <ul style="list-style-type: none">環境清潔、植栽澆灌、垃圾與落葉清掃等硬體與植栽等公共設備維護維修(包括地坪維修、植栽更換與補植等)，由民間機構通報墾管處處理不得擅自從事營利行為或其他使用，如有臨時性使用時，應於15日前依據「墾丁國家公園戶外活動場地使用(收費)規範」向墾管處提出申請
許可年限	

■ 自完成點交日起算**10年**或契約終止日止。

■ 營運績效良好，得優先定約1次，5年為限。

■ 民間機構應自完成點交日起6個月內開始營運。

(民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經墾管處同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長)

基地現況 - 後續由廠商負責裝修、營運設備添置

建築物營運管理應符合國家公園、建築與消防法規等相關規定，**禁止增建加蓋**



1. B棟入口現況



2. 公共廁所現況



3. 牆面現況



4. A棟建築外觀



5. A棟入口現況



6. B棟建築外觀

本案政策需求- 提供墾管處專屬空間等

提供環境教育、保育、生態的多元服務機能
媒介推廣墾丁深度旅遊，重新形塑墾丁觀光意象

導入設計美學概念

- ✓ 改善設施軟硬體及指標系統：
與當地海岸特色結合

無償提供 墾管處專屬空間

- ✓ 提供**至少100平方公尺**墾管處專屬空間：
供室內空間作為**遊客諮詢服務**等使用（服務櫃台、社區生態旅遊推廣及綜合展示區）
- ✓ 由民間機構無償整體規劃設計及設置

主題展覽及活動

- ✓ 每年辦理**至少4場以上**主題展覽活動：
舉辦地點不限於公共建設所需用地範圍。得由民間機構自行辦理，或與執行機關、屏東縣政府、其他單位等合作辦理
- ✓ 無償提供墾管處公務、活動使用：
無償提供場地配合辦理，**每年至多30日**

營運特別要求

應符合使用執照所登載內容

- 營運項目應符合使用執照所登載之內容，惟如**因進駐實際需要變更使用執照**所登載之內容，應先取得墾管處同意後，由民間機構自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

各項行銷宣傳辦理事項

- 民間機構因營運需求**刊登廣告、文宣及於媒體宣傳時**（不含社群網站粉絲專頁），其**內容應提送墾管處備查**，始得辦理。
- 「墾丁大灣遊憩區」應冠於各項文宣製品、宣傳媒材上。
- 若因營運或活動需求，須將執行機關及其他相關單位列為主、協辦單位時，除應經該單位同意外，並應於相關文宣發布或公告30日前，報請執行機關同意後，始得辦理。

招商條件與申請資格

- 基本招商條件
- 申請作業規定



本資料僅供參考，實際以正式公告之招商文件為準

基本招商條件

最低投資金額

不得少於新臺幣**350萬元整**(含稅)

【不含土地租金及權利金；僅限裝修工程 + 營運設備添置 + 其他甲方同意之項目】

土地租金

營運期：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 (約**6萬元/年**，以民國110年公告地價試算)
【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第2條規定】

固定權利金

50萬元/年 (不得少於此金額)

變動權利金

年度營業收入	本案訂定之百分比	乙方承諾之百分比
600萬元以下 (含)	1%	不得低於左列比例
超過600萬元 (不含) 且1,200萬元以下 (含) 之部分	2%	
超過1,200萬元 (不含) 之部分	3%	

申請保證金

17萬5,000元

履約保證金

35萬元

申請資格條件

基本資格

應提出資格證明文件：

屬單一法人申請者

- 依法設立公司、財團法人或社團法人
(財團法人或社團法人申請參與本案不得違反其設立宗旨)

屬合作聯盟申請者

- **3家以下**
- 依我國公司法設立之單一公司，或其他依法設立之社團法人、財團法人為申請投資參與本案所組成之合作聯盟，應授權其中一成員為合作聯盟代表
- 申請人以合作聯盟方式組成者，應另按協議書內容設立專案法人履行之

財務資格

資本總額或財產總額：

屬單一法人申請者

- 不得低於350萬元

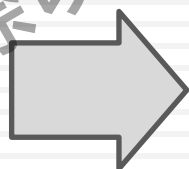
屬合作聯盟申請者

- 所有成員加總不得低於350萬元
- 合作聯盟代表不得低於175萬元
- 依法納稅
- 近3年須無退票紀錄及重大喪失債信情事

甄審作業- 分兩階段辦理：資格審查 + 綜合評審

資格審查階段

- 申請文件檢核表
- 申請書
- 申請切結書
- 代理人委任書
- 申請人及其負責人印鑑印模單
- 權利金報價單
- 合作聯盟協議書
- 合作聯盟授權書
- 基本資格證明文件
- 財務資格證明文件
- 金融機構融資意願書
(無融資計畫者免附)
- 協力廠商合作同意書
- 無重大喪失債信聲明書
- 申請保證金繳交證明文件
- **投資計畫書**



綜合評審階段

甄審項目	配分
1. 民間機構籌組計畫及組織架構	20
2. 營運計畫	30
3. 財務計畫	25
4. 風險管理及移轉返還計畫	10
5. 創新及公益事項	15
合計	100

第一階段：資格審查- 選出合格申請人

- 申請文件檢核表
- 申請書
- 合作聯盟協議書
- 合作聯盟授權書
- 申請切結書
- 代理人委任書
- 申請人及其負責人印鑑印模單
- 申請人聲明書
- 權利金報價單
- 協力廠商合作同意書
- 基本資格證明文件
- 財務資格證明文件
- 金融機構融資意願書
(無融資計畫者免附)
- 無重大喪失債信聲明書
- 申請保證金證明
- **投資計畫書**

墾丁大灣遊憩區 A 棟與 B 棟營運移轉案
資格審查結果彙總表

案號：○○○

審查項目	合格申請人編號				
	1	2	3	4	5
1.申請文件檢核表					
2.申請書					
3.合作聯盟協議書 (非合作聯盟方式申請者免附)					
4.合作聯盟授權書 (非合作聯盟方式申請者免附)					
5.申請切結書					
6.代理人委任書(無則免附)					
7.申請人及負責人印章印模單					
8.權利金報價單					
9.協力廠商合作同意書 (無則免附)					
10.基本資格證明文件					
11.財務資格證明文件					
12.金融機構融資意願書 (無融資計畫者免附)					
13.無重大喪失債信聲明書					
14.申請保證金繳交證明					
15.投資計畫書					
是否成為合格申請人					

工作小組簽名：

日期： 年 月 日

第二階段：綜合評審(1/2)- 甄審項目及標準

甄審項目	甄審標準	
	審查重點	配分
一、民間機構籌組計畫及組織架構	<ol style="list-style-type: none"> 1.申請人之簡介 2.經營團隊籌組規劃(包括組織架構、成員及業務分工等) 3.經營管理實績及技術說明 4.其它 	20
二、營運計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.整體營運管理構想(含營運特色、定位、賣場風格規劃設計、市場分析等) 2.營運服務規劃(含營運內容、收費標準等) 3.管理維護規劃 4.安全監控規劃 5.緊急通報規劃 6.雇用員工及培訓規劃 7.品牌行銷與宣傳規劃 8.促參識別標誌設置規劃 9.其它 	30

第二階段：綜合評審(2/2)- 甄審項目及標準

甄審項目	甄審標準	
	審查重點	配分
三、財務計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.基本假設參數說明 2.分年投入經費預估 3.營運收支預估 4.資金籌措規劃 5.財務效益分析(含財務報表) 6.敏感性分析 7.土地租金及權利金支付規劃 8.其它 	25
四、風險管理及移轉返還計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.風險管理及保險規劃 2.移轉、返還程序及時程 3.其它 	10
五、創新及公益事項	<ol style="list-style-type: none"> 1.增進地方及協助公益事項(如辦理觀光推廣活動等) 2.其它具創意並可行之措施或回饋計畫 	15
合計		100

後續招商作業流程 (預計110年12月公告)

■ 公告招商階段

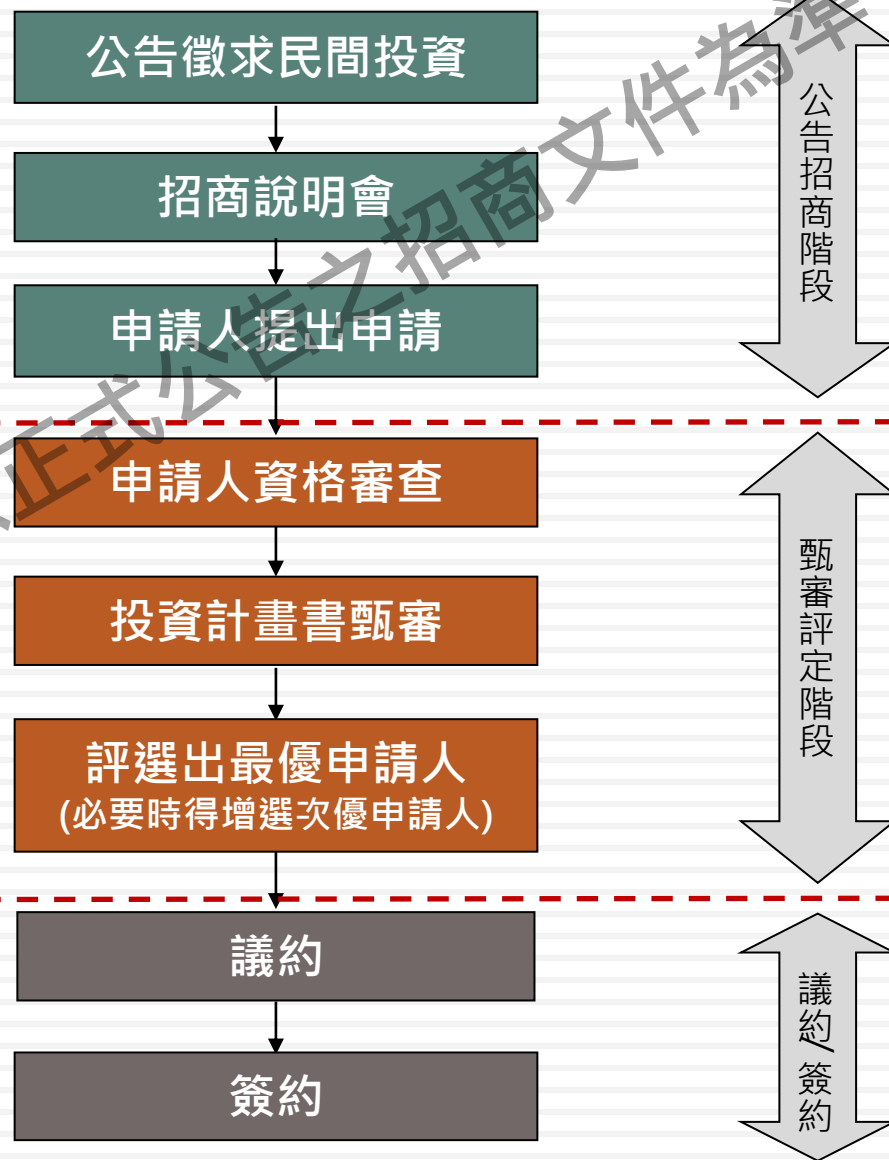
- 公告徵求民間投資
- 招商說明會
- 申請人提出申請

■ 甄審及評定階段

- 申請人資格審查
- 投資計畫書甄審
- 評選出最優申請人

■ 議約及簽約階段

- 議約
- 簽約



簡報結束，歡迎投資

本資料僅供參考，實際以正式公告之招商文件為準

聯絡
資訊

執行機關：墾丁國家公園管理處
承辦人：張秀娟 小姐
聯絡電話：(08) 886-1321 #236

規劃單位：十方都市開發顧問有限公司
聯絡窗口：田小姐
聯絡電話：(07) 553-0979