

**花蓮市福德段市場用地促進民間參與可行性評估
及先期規劃納入附屬事業（旅館）修正勞務案**

**可行性評估報告
核定版**

委託單位：花 蓮 縣 政 府

執行單位：惇陽工程顧問有限公司

中 華 民 國 1 1 3 年 0 1 月

審查意見回覆表

審查日期:112年9月12日

委員審查意見	審查意見	頁碼
丁翰杰委員		
1 有關南濱攤販遷移預定地，如本案未涉及攤販安置，請備註說明之。	感謝委員提醒，原南濱攤販業已安置於現重慶市場內，故已無安置問題。	--
2 有關本案未來地上物之拆除，如由乙方負擔，拆除費用納入財務計畫。	感謝委員提醒，本案地上佔有物主辦機關已聯絡該佔用人請其搬遷，同時編列相關的補償費用，將於點交於民間機構前解決問題。	可評 p.22
3 本案營運規劃零售市場區(含旅館)，建議旅館宜自行一區。	感謝委員提醒，目前的規劃已採零售市場與旅館分區運營的方式辦理。	可評 p.62-65
4 本案未來如設定地上權，建議其地界址宜明確，須辦理鑑界。	遵照辦理，後續將於土地點交予民間機構前完成辦理鑑界作業。	--
5 本案聯外道路方案，如乙方須負擔開闢道路費用，請納入財務計畫。	感謝委員提醒，本案聯外道路之開闢費用已含在興建成本內。	可評 p.65-66
6 財務可行性分析：		
(1) 物調 1.5%，請調整之(至少 2%)。	感謝委員提醒，參考國家發展計畫(110至113年)總體經濟目標，核心CPI上漲率1.0%至1.5%，雖近期物價上漲率約2%，惟本案評估年期為50年，爰以1.5%估算年增率，應屬合理。	可評 p.70
(2) 許可年期40年，且屆滿政府須編列預算(有償移轉)支應，建議修正為50年為宜。	遵照辦理，本計畫業已調整許可年期為50年。	可評 p.70
(3) 自有資金報酬率6%，請說明理由，補強之。	感謝委員提醒，參考一般國內投資公共建設BOT實務經驗，由於本案營運項目為市集商場商品銷貨及餐飲營業收入、旅館住宿收入及停車租金收入，均屬成熟型產業，投資人較能掌握其風險性；再者，本案具地理位置優勢，故設定民間機構要求之權益報酬率為6%。	可評 p.70
(4) 本案建物工程，請將直接、間接工程成本細目列之，另增加停管設備、戶外景觀綠地、戶外遊憩設備之費用列出，另市場有4成自管6成出租，其相關成本及收入不同，請分區之。	感謝委員提醒，市集商場商品銷貨及餐飲營業收入，假設自營比率為40%，以營業成本及費用為收入之70%進行試算。	可評 p.65-66
(5) 停車收入於損益表，每年均相同，似未合理，請修正	感謝委員提醒，已修正為每5年調漲費率5%。	可評 p.77

委員審查意見	審查意見	頁碼
之。		附錄一
(6) 旅館區營運成本及費用（食材、器具、人事費等）為住宿收入 35%；旅館若為自行經營，其報酬率如此高，似未合理，請再檢視之。	感謝委員提醒，旅館區營運成本及費用為住宿收入 35%，係包括耗材費、水電瓦斯費、人事費等，建築物及營運設施之折舊費用係納入期初投資金額計算。	可評 p.78
(7) 另 TIE、PSCR，請列表之。	感謝委員提醒，已將左列指標補充於（五）融資及償債能力分析。	可評 p.82-83
(8) 本案無法適用採購法 99 條，似有問題，請再檢視之。	感謝委員提醒，本案於先期規劃報告書肆促參法及政府採購法之適法性分析二、評估後之建議分析「本案係屬商業設施及其附屬設施之委託營運，未符合該法所稱「交通、能源、環保、旅遊等建設」之要件，實際上亦無適用政府採購法之餘地。」	先規 p.31
7 本案可行性評估報告，缺潛在投資人意願調查，請補充之。另建議本案核定之前，宜召開招商座談會，以讓機關瞭解投資人對本案之意見或建議。俾達成招商成功。	感謝委員提醒，本案已於可行性評估報告書中，柒、市場可行性分析中新增潛在投資人意願調查，另本案招商相關作業已另案辦理，本案僅就新增附屬事業修正已核定之報告書。	可評 p.46-48
劉瑩三委員		
1 自由街現況為單車道單行道，是否影響行車順暢度及投資意願？	感謝委員提醒，本案預計於基地南側留設道路銜接和平路，應可提升行車順暢度。	可評 p.64-65
2 報告應說明興建期由 2 年延長為 3 年，許可年期由 20 年延長為 40 年的原因說明。	感謝委員提醒，因本案增加附屬事業旅館業，投資成本提高，故提升各項年限以此增加誘因，另許可年期已修正為 50 年。	可評 p.70
3 超額權利金是以總營業額（簡報 29 頁），或收入淨額（簡報 39 頁）？超出 2 億元，亦請考量。	知悉，將統一為總營業額。	可評 p.80-81
4 營運收入（如附屬停車場）平日 50%，假日 95%，如上述，車量現況，是否高估？其他收入，亦請保守估計。	知悉，本案營運收入已修正為平日 40%，假日 90%。	可評 p.76-77
5 於滯洪區設置地下停車場是否適合？	遵照辦理，已將地下停車場調整於地面層。	可評 p.62-64
6 若再有類似 Covid-19 情形發生，如何因應？例如：營運權利金、許可年期。	感謝委員提醒，基於風險分攤及利益共享原則，未來將於招商文件中將「因應疫情酌予減免或准予緩繳租金規定」納入。	--
劉泉源委員		
1 基地範圍已靠近海邊，地勢平坦、坡度平緩不知是否有	知悉，本案已於可行性評估報告書參環境認知分析新增五、災害潛勢分析(一)淹水潛勢分析。	可評 p.13-14

委員審查意見	審查意見	頁碼
相關淹水潛勢調查?例如 24 小時下 350mm 以上, 或 3 小時降雨達 200mm 之淹水潛勢資料, 建請補附。		
2 目前基地之逕流量往何處排? 將來基地之雨水如何排除, 均要納入通盤考量, 才不會造成積淹水。	感謝委員提醒, 本計畫預計排入市區既有雨水及污水管線, 未來民間機構需按開發規模提出相關出流管制計畫申請。	--
3 P4 交通概況描述太簡略, 建議將南迴鐵路改為花東鐵路, 另 193 縣道為基地附近最重要道路, 竟然沒有提到。建請補敘述, 臺 11 線亦未納入敘述, 請補正。	知悉, 已補敘述。	可評 p.6-7
4 P12 福德段 0016-0004、0017-0003、0017-0012 為公有地, 請將該地號與基地之相關位置及地籍圖補附, 以利了解。	感謝委員提醒, 左列三筆土地所有權人為花蓮市, 管理者為花蓮市公所。	--
5 上述 3 筆市有地建議一併納入規劃, 以利日後作建築線指示, 並配合方案 1 之規劃。	感謝委員提醒, 左列三筆土地本計畫已取得花蓮市公所同意供本計畫建築線指定之使用, 故暫不納入。	--
6 如加上該三筆市有地則整個基地面積很有可能超過 2 公頃, 依出流管制辦法, 應提出出流管制計畫書, 對基地逕流之出流量作適度的管制, 此業務為建設處水利科主辦, 可洽該單位。	感謝委員提醒, 本案無納入該三筆土地之規劃, 故無出留管制計畫書相關問題。	--
7 P13 中間請將工程面移至前方下一行, 並加(二)。	知悉, 已修正。	可評 p.16
8 雖然本案目標是創造新形態商業空間, 以便與東大門夜市及重慶市場有所區隔, 但畢竟遊客不可能三個地點都會到。因此, 再推估到福德市場的遊客, 應保守估計, 例如買農產品, 重慶市場可能比福德市場更便宜又好; 美食攤位東大門夜市的某些攤位也不一定輸給福德市場, 請再酌。	感謝委員提醒, 本案觀光人口推估因有附屬事業旅館業, 服務範圍時可涵蓋花蓮縣全區, 故係以花蓮縣全區為推估區域, 其推估內容為花蓮縣旅宿需求, 非單一本案景點之推估。	--
9 可否說明 BOT 成功與失敗案例, 並分析其成敗原因, 放	感謝委員提醒, 本案於可行性評估報告書壹拾貳新增相關案例, 納入臺北市中崙市場與江南市場的分析。	可評 P95-97

委員審查意見	審查意見	頁碼
至報告最後供參，縣內、縣外各擇一處以上，最好與市場相關。		
10 表 5：地政類法規名稱有誤，「土地法施行法」應改為施行細則請查明更正。	知悉，已更正。	可評 p.29
11 本案進行開發時，重慶市場之停車問題，馬上顯現，有何因應之道或策略，宜在課題與對策中加以分析討論。以免造成市場附近交通大亂。	感謝委員提醒，本案民間機構營運時除基本設施所需的停車數外，亦預留了重慶市場的使用者，另外將加強宣導使用大眾運輸工具抵達。	--
12 P58 通往和平路之新闢 15m 道路，土地權屬如何？開闢之後會不會影響原規劃的滯洪效果？	感謝委員提醒，新闢 15m 道路涉及地號為福德段 154-157，其土地權屬為中華民國，管理者是花蓮縣政府，其在都市計畫中為公園用地（兼供滯洪池使用），從土地使用管制上係允許做道路使用，且本案使用係屬細部計畫完成前的過渡方案，短期而言應不至於影響整體利用，後續將配合規劃內容作合理配置，應不至於影響原滯洪池的功能。	--
13 P63 物價調整率訂為 1.5% 是否偏低，報告中指 106 年不超過 2%，個人認為宜以 2% 以上較適合，尤其石油、鋼筋、水泥等原物料上漲幅度驚人，1.5% 恐太保守。	感謝委員提醒，參考國家發展計畫（110 至 113 年）總體經濟目標，核心 CPI 上漲率 1.0% 至 1.5%，雖近期物價上漲率約 2%，惟本案評估年期為 50 年，爰以 1.5% 估算年增率，應屬合理。	可評 p.70
14 P68 景觀工程係配合整個基地，含旅館，報告中只編列 95.2 萬元略偏低，配合整個旅館規劃，可能要較特殊或樹齡較大的樹種，95.2 萬元可能不足，另外景觀維護費每年編列 200 萬元，用 200 萬維護費去維護投入 95.2 萬元之景觀設施，在比例上略不合理。	本案已重新評估整體工程經費，景觀工程包含戶外景觀工程及戶外遊憩設備，總計編列約 1,389 萬元。	可評 p.65
15 P81 表，水質部分可能影響範圍寫美崙溪有誤，建議改為自由街排水或和平路排水。	知悉，已修正相關論述。	可評 p.87
16 旅館頂樓可否考慮設置太陽能光電板，利用太陽能供給部分旅館之電力。	為保有促參案件之最大彈性，本案目前未限制廠商是否設置太陽能光電板，後續實際規劃須依最佳投資者所提之規劃為主，並根據其相關光電法規辦理。	-
17 本基地有無做地質鑽探，結果如何？請將資料放於附錄。	鑽探與實際建築位置有關，為後續廠商進行建築設計之工項之一。 本案基地位於土壤液化區域，相關分析	可評 p.14

委員審查意見	審查意見	頁碼
另本基地是否位於土壤液化區，均請查明於報告中敘述。	論述已新增至參 環境認知分析五、災害潛勢分析中。	
18 先期規劃報告 P4，商業空間下方建請將附屬事業（旅館）項目納入的 3 點。	知悉，已修正產品理念架構圖。	可評 p.20 先規 P.4
19 市中心艾美酒店加入營業後，其對整個住宿及觀光業的影響如何。針對其營業性質、種類客群、房間數等資料，建請納入報告相關章節補敘述。	遵照辦理，相關論述已新增至柒 市場可行性分析。	可評 p.44-45
20 瑞穗天合觀光大酒店的營業情形、遊憩設施使用及維護情形，農產品及一般攤位之營業如能找到資料，很可能可以作為本案之參考，(遊客雖多，購買者有限)。資料可放於附件。	遵照辦理，相關論述已新增至柒 市場可行性分析。	可評 p.45
林詩群委員		
1 私設通路採方案一 or 方案二，其路寬皆應符合法規規定之寬度。	知悉，遵照辦理。	--
2 先期規劃應呈現空間動線規劃及面積計算（各樓板面積概算）、平面空間規劃草圖。	樓地板面積等規模論述於伍 興建之規劃，另本案為促參 BOT 案，後續建築實際規劃須依最佳投資者所提之規劃為主，並依據相關建築法規辦理。	先規 p.38-39
3 基地臨接滯洪池公園預設地，其建築物開放空間規畫可考量相互結合規劃。	本案初步規畫基地東側臨接滯洪池公園預設地之空間為私設道路，亦可作為後須該公園開發後之聯絡通道。	可評 p.64-65
4 基地位於都市計畫區，面積超過 300 m ² ，基地內滯洪池應納入規劃。	遵照辦理，本案後續開發應依相關法規辦理。	--
財政部促參司代表：		
1 本案基地緊臨重慶傳統市場，請補充說明於既有傳統市場旁規劃興設本市場並於其上方規劃設置旅館之公共建設目的及效益，並提出具體之公共建設定位與內容，倘所規劃之旅館，其設置目的經 貴府檢視認定符合促參法第 3 條及其細則目前為草案第 11 條文教設施所稱住宿設施者，建議可朝複合式公共建設多主業辦理。	感謝委員提醒，本案基地為市場用地，提供傳統市場以外形式的商業服務性設施，仍為主辦機關的政策目標之一，已為地方提供豐富的購物選擇，而開放旅館的經營乃係期提高土地的使用效益，並為民間機構增加可能的收入來源。	--

委員審查意見	審查意見	頁碼
<p>2 查本案有地上物占用情形，為降低申請投資之疑慮及風險，宜由縣府負責占用排除。爰請補充 占用情形、排除占用作業期程及預估成本，倘未能於公告前完成，請列為政府承諾事項。(可行 P19、先規 P19)</p>	<p>感謝委員提醒，本案地上佔有物主辦機關已聯絡該佔用人請其搬遷，同時編列相關的補償費用，將於點交於民間機構前解決問題。</p>	<p>可評 P.22</p>
<p>3 本案促參計畫範圍不臨道路，考量本案內容及公共安全，應至少有 2 個以上進出入口。</p>	<p>感謝委員提醒，經檢討短期上未來本計畫擬使用基地南側的公園兼滯洪池用地提供另一條銜接和平路的道路與出口，待整體開發範圍完成後擬使用細部計畫道路銜接。</p>	<p>可評 P.63-64</p>
<p>4 依花蓮縣建築管理自治條例第 7 條規定，建築基地面臨現有巷道申請建築，免附該巷道之土地權利證明文件。有關取得既有巷道之土地使用同意書可行 P12、先規 P43、P81)一節，請釐清。</p>	<p>感謝委員提醒，有鑑於本計畫未臨接到路，爰需福德段 0016-0004、0017-0003 地號等三筆土地進出並作為指定建築線的道路。</p>	<p>可評 P.15</p>
<p>5 報告書說明為接臨道路，應先取得北側市場用地福德段 17-13 地號之土地使用同意書(可行 P12)，與後續先期規劃所載 為銜接計畫道路，應取得 16-4、17-3、17-12 等地號之土地使用同意書(先規 P43)，內容不一致，請釐清。</p>	<p>感謝委員提醒，本計畫應取得同意書之土地為福德段 0016-0004、0017-0003 地號，本計畫業已重新調整。</p>	<p>可評 P.15</p>
<p>6 建議依照本部頒發之「可行性評估作業手冊及檢核表」編列章節，以利檢核。</p>	<p>感謝委員提醒，本計畫業已左列建議編列章節。</p>	<p>--</p>
<p>7 變更後土地使用分區及相關附帶條件，非以都市計畫委員會審查通過日期為準 (P1、P8)，請補充都市計畫公告實施日期。</p>	<p>感謝委員提醒，本計畫業已左列建議補充都市計畫公告實施日期。</p>	<p>可評 P.1、11</p>
<p>8 課題三之對策提出「可採附條件全數轉讓且不得分割轉讓之規範方式」不符促參法第 51 條規定，請釐清及修正(P12)。</p>	<p>知悉，本計畫業已進行調整。</p>	<p>可評 P.15</p>
<p>9 公共建設定位：本案基地緊鄰市公所經營所有之重慶傳統市場 (P9)，請補充其與本案之競合關係。</p>	<p>感謝委員提醒，本計畫業已補充說明。</p>	<p>可評 P.9</p>

委員審查意見	審查意見	頁碼
10 法律可行性分析：請完整補充市場用地多目標使用容許使用項目 (P23)	知悉，遵照辦理。	可評 P.26
11 市場可行性分析：本案目前非屬重大公共建設，建議刪除 P.21、P.22 所載「如認有必要，亦非不得另請中央目的事業主管機關予以認定或修改」及「相關規定修改前」等文字。	知悉，遵照辦理。	可評 P.25
12 P55 所載總工程經費(10.06 億元、P62 表 24 所載期初投資金額 (9 億 5633 萬餘元及 P64 所載預計總投資開發成本 7 億 8865 萬元金額不同，請釐清及統一用語。	知悉，遵照辦理。	可評 P.65-66
13 依本案自有資金比例假設 40%，P64)與總投資開發成(7 億 8865 萬元，P64)估算，自有資金應為 3.9546 億元，惟查預估資產負債表第 4 年資本為 4.14984 億元(P 附 9)，請釐清及修正。	知悉，遵照辦理。	可評 P.75、附 11
14 銷貨收入、餐飲收入及住宿收入之文字說明核算金額 (P66)，均與預估損益表(P 附 1)不符，請釐清及修正。	知悉，遵照辦理。	可評 P.76、附 1
15 環境影響分析：請補充交通影響評估，調查現況及評估未來停車需求，並將該評估需求務實納入開發方案(可 P80、先規 P20)。	感謝委員提醒，有關交通影響評估仍需視民間機構的興建規模與配置而定，故建議由民間機構辦理。	--
16 請補充公聽會辦理情形。	感謝委員提醒，後續本計畫針對納入附屬事業的可行性評估內容辦理公聽會。	--
17 圖 8(P19)、圖 10(P36)與圖 5(P5、圖 9(P25)、圖 13~圖 19(P40-62)標示之計畫範圍不一致，請釐清及統一標示本案促參範圍。	知悉，遵照辦理。	--
18 P91 說明「達 80 分以上為營運績效良好」，與 P93「累計 10 次達 80 分以上，且最近 3 年達 80 分以上者，評定為營運績效良好，作為.....優先定約之依據」，前後定義不	知悉，遵照辦理。	先規 p.88-90

委員審查意見	審查意見	頁碼
一，請釐清及修正。		
19 本案規劃民間機構特許期限屆滿前 1 年未向主辦機關提出申請，視為放棄優先定約(P93)，惟 1 年時間尚不足重新議定、檢查資產清冊、財務狀況，或重新委外經營等作業時間，請依本部發布之「促進民間參與公共建設案件優先定約作業指引」檢討整體办理流程。	知悉，遵照辦理。	先規 p.90
20 促參法於 111 年 12 月修正後已全面修正「協調委員會」為「協調會」，請配合修正(P93)	知悉，遵照辦理。	先規 p.90
21 移轉規劃：資產移轉相關流程，請參考「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」檢討修正(P101)。	知悉，遵照辦理。	先規 p.98-102
22 後續作業事項及期程：請依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 14 條第 2 項規定，修正工作小組任務(P106)	知悉，遵照辦理。	先規 p.103-106

目錄

審查意見回覆表.....	I
目錄.....	IX
表目錄.....	XI
圖目錄.....	XII
壹 緒論.....	1
一、 計畫緣起.....	1
二、 計畫目標.....	1
三、 計畫範圍.....	1
貳 公共建設促進公共利益具體項目、內容.....	3
一、 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....	3
二、 民間參與效益.....	3
參 環境認知分析.....	5
一、 東大門夜市的歷史與特色.....	5
二、 周邊重要資源及建設.....	6
三、 周邊重要資源.....	7
四、 基地與周邊發展現況.....	11
五、 災害潛勢分析.....	13
六、 課題與對策.....	15
肆 公共建設定位.....	18
一、 發展定位.....	18
二、 營運構想.....	19
伍 土地取得可行性分析.....	21
一、 土地權屬現況.....	21
二、 土地取得方式、成本及時程.....	22
三、 用地變更.....	22
四、 地上物拆遷及補償.....	22
陸 法律可行性分析.....	24
一、 本案適用促進民間參與公共建設相關法令.....	24
二、 都市計畫公共設施多目標使用.....	26
三、 本案相關法令分析.....	28
柒 市場可行性分析.....	30

一、	市場供需現況調查分析	30
二、	消費者需求意見調查	37
三、	設施規模推估分析	39
四、	市場競爭力分析	39
五、	投資意願調查	46
六、	附屬設施或事業公益性及引入規劃	48
捌	工程技術可行性分析	62
一、	初步工程規劃	62
二、	工程經費估算	65
三、	施工期程規劃	66
玖	財務可行性分析	67
一、	評估程序	67
二、	評估方法	68
三、	評估內容	70
四、	期初投資成本	75
五、	營運收入	76
六、	營運成本及費用	78
七、	權利金收取方式建議	80
八、	整體財務效益	82
九、	敏感度分析	83
壹拾	環境影響分析	85
一、	環境影響分析及因應對策	85
二、	確認是否要進行環境影響評估	90
三、	交通影響評估	91
四、	綜合結論	92
壹拾壹	可行性綜合評估	93
壹拾貳	相關案例	95
一、	台北市中崙市場 BOT 案	95
二、	台北市江南市場 BOT 案	96
壹拾參	公聽會意見辦理情形	98

表目錄

表 1 本案土地權屬表	21
表 2 市場用地多目標使用作商業使用之規定表.....	26
表 3 零售市場管理條例整理表	28
表 4 花蓮縣零售市場管理辦法彙整表.....	28
表 5 相關法令彙整	29
表 6 「批發、零售及餐飲業」營業額組成概況.....	31
表 7 111 年與 112 年同月「批發、零售及餐飲業」營業額比較表.....	31
表 8 「綜合商品零售業」及「專業零售業」	32
表 9 我國「超級市場業」、「便利商店業」與「零售式量販業」服務概況表	33
表 10 本基地周邊主要「超級市場業」綜整表.....	34
表 11 國人至東部旅遊時主要從事的遊憩活動類型統計表.....	36
表 12 本案潛在競爭設施及特性綜理表.....	40
表 13 本案基地開發 SWOT 策略分析表.....	42
表 14 潛在廠商彙整表	46
表 15 潛在廠商意見彙整表.....	48
表 16 花蓮縣國際觀光旅館 2020 年營運概況綜理表.....	52
表 17 花蓮縣國際觀光旅館 2021 年營運概況綜理表.....	52
表 18 花蓮縣國際觀光旅館 2022 年營運概況綜理表.....	52
表 19 花蓮縣近五年旅館停歇業統計表.....	53
表 20 國內觀光人口推估表.....	55
表 21 歷年旅遊天數比例統計表	57
表 22 花蓮縣旅宿需求推估表	58
表 23 本案建築物面積配置表	59
表 24 本案潛在競爭設施及特性綜理表.....	60
表 25 本案附屬事業旅館業開發 SWOT 分析表	61
表 26 工程經費估算表	65
表 27 各項日期初投資金額、耐用年限、重置率.....	73

表 28 旅館住宿收入計算表	76
表 29 停車租金彙整表	77
表 30 本案營運期間營運權利金預估表（單位：千元）	80
表 31 本案超額利潤回饋機制	80
表 32 本案投資效益綜理表	82
表 33 敏感度分析表	83
表 34 環境影響評估項目及內容說明表	85
表 35 基地之環境及其周邊之環境背景現況概述表	86
表 36 基地開發可能對環境之影響說明表	87
表 37 本基地之環境影響減輕及因應對策表	88
表 38 環境影響評估法	90
表 39 本計畫是否辦理交通影響評估檢查表	91
表 40 可行性綜合評估說明表	93
表 41 案件基本資料	95
表 42 案件基本資料	96

圖目錄

圖 1 計畫範圍圖	2
圖 2 東大門夜市分區配置圖	6
圖 3 交通概況示意圖	7
圖 4 基地周邊觀光資源示意圖	8
圖 5 周邊市場分布圖	8
圖 6 花蓮日出大道位置圖	10
圖 7 土地使用分區示意圖	11
圖 8 基地現況示意圖	12
圖 9 基地周邊交通動線示意圖	13
圖 10 整體發展定位圖	18
圖 11 營運主題示意圖	19
圖 12 產品理念架構圖	20

圖 13	本案基地土地權屬圖.....	21
圖 14	本案土地佔用現況示意圖.....	23
圖 15	我國「批發、零售及餐飲業營業額」趨勢圖（106 年~111 年）.....	30
圖 16	零售及餐飲消費市場的發展概況圖.....	32
圖 17	「市場」用地主要零售項目整理圖.....	33
圖 18	花蓮縣家庭可支配所得、消費性支出和零售消費支出比例變化示意圖.....	35
圖 19	本案市場設施商圈服務範圍示意圖.....	37
圖 20	艾美酒店現況圖.....	45
圖 21	瑞穗天合國際觀光酒店市集現況圖.....	45
圖 22	2016 年~2022 年花蓮縣主要觀光遊憩據點遊客人次趨勢圖.....	51
圖 23	花蓮縣觀光旅館位置圖.....	53
圖 24	空間配置示意圖.....	62
圖 25	聯外道路規劃圖.....	64
圖 26	連外道路配置圖.....	65
圖 27	財務評估及規劃之作業流程圖.....	67
圖 28	中崙市場及其附屬事業旅館業(阿樹旅店)現況圖.....	96
圖 29	江南市場(現家樂福內湖江南店)及其附屬事業旅館業(凱旋飯店)現況圖.....	97

壹 緒論

本次所提出之可行性評估報告內容，係以民國（下同）108 年 10 月 15 日經核定之「『花蓮市福德段市場用地促進民間參與可行性評估暨先期規劃案』之可行性評估階段期末報告」為基礎，納入民間機構經營附屬事業-「旅館」的可行性評估，同時參酌《民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊》進行撰擬與修正。

一、計畫緣起

依據花蓮縣政府於 100 年 3 月 18 日召開「花蓮市南濱攤販遷移至預定地」未來開發經營模式及相關事宜研商會議」會議紀錄，結論一結論二「福德段 18 筆國有土地，除規劃設置攤販區所需變更分區為市場用地外，餘（11 筆縣）全數變更分區為遊憩區」，並納入本縣重大施政計畫，俾利依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 項列入本府施政方針-施政計畫之重大設施建設計畫，辦理土地變更分區事宜。

本案業於 101 年 8 月 27 日經都市計畫委員會同意變更為市場用地（台內營字第 1010808022 號公告）。

二、計畫目標

為能引入民間資金及專業經營管理能力，配合周邊遊憩景點開發所帶來之觀光人潮及商業活動發展，打造本區為一結合休閒、遊憩、餐飲之國際觀光景點，將進行本基地促參可行性評估計畫暨前置作業計畫，辦理可行性評估、先期規劃等工作。

三、計畫範圍

本案基地位臨花蓮市明義街，鄰近重慶市場，計畫範圍為花蓮縣花蓮市福德段 0017-0000（其中約 617.66 m²供重慶市場公共廁所使用）、0017-0010、0054-0000、0093-0000、0094-0000 與 0095-0000 地號等 6 筆土地，其謄本面積共 19,537.00 m²。

考量 0017-0000 地號上重慶市場公共廁所使用的需求，本案建議予以保留不拆除，後續以其使用執照之使用範圍與面積（617.66 m²）辦理分割後供重慶市場使用，其餘的部分即為本案的投資營運範圍（面積約 18,919.34 m²）。



圖1 計畫範圍圖

貳 公共建設促進公共利益具體項目、內容

一、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

(一) 加速公共建設與服務提供

本案擬藉由引入民間機構資金與專業經營管理能力，配合周邊遊憩景點開發所帶來之觀光人潮及商業活動發展，打造本區為一結合休閒、遊憩、餐飲及旅宿等機能之商業空間，以營運管理相關附屬服務活動(包括停車場、餐飲、住宿等)，降低政府對畚箕地投入經營管理的財政負擔。透過民間機構效率與專業工程能力，應可加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。

(二) 提升公共服務品質

本案後續由民間機構對基地進行市場新建工程，以及提供其他附屬服務活動，以主題性及特色意象等方式規劃，為社會大眾提供「地區特色資源整合」與「休閒遊憩服務」等特性的國際觀光市集。

(三) 提振內需與帶動經濟成長

本計畫藉由民間機構投資對基地進行市場及旅館新建工程，將可促進在地就業及相關產業發展，更可藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。

二、民間參與效益

(一) 公共建設目的之確保

本案基地周邊有許多觀光資源，未來本案落成後除可增加帶入觀光人潮外，亦可將效益外溢至周邊觀光景點，因此，希望藉由本案的推動，提升花蓮市觀光競爭力，以及改善既有空間的服務品質，讓資源能夠有效利用帶動觀光事業，並為花蓮地區帶來觀光經濟效益與窗造更多的地方就業機會。

(二) 民間參與之社會效益利弊分析

1. 民間參與社會效益分析

(1) 民間參與

為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，藉由民間機構投入資金，以減輕政府的財政負擔與管理維護之人事負擔，本案擬採促參法第 8 條第 1 款 BOT(Build-Operate-

Transfer)之投資方式，即「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」。

(2) 增加政府財政收入

藉由引入民間廠商經營的方式，可樽節政府部門每年編列預算辦理維護及經營，此部分之預算可轉換為其他市政需要使用；除此之外，民間廠商每年繳交的權利金、相關稅賦、土地租金等，將挹注花蓮縣政府增加財政收入。

(3) 增加在地就業機會

未來本案民間機構在完成建築及設施的興建後並營運時，將會有大量的員工需求，部分基本性工作將可於委外合約中，要求民間單位以雇用在地社區居民為優先考量，將可為地方創造不少就業機會，提升地方競爭力。

2. 民間參與弊處分析

(1) 提前終止契約的風險

民間單位營運的過程中，易受到大環境的影響(如物價變動、災害衝擊等)使民間單位無法繼續營運而提前終止，產生無法營運的困境，將造成社會資源之閒置浪費。

(2) 民間單位以獲利為優先考量

民間單位與公部門不一樣之處，在於民間單位以獲利為優先考量，在以獲利考量的驅使下，將可能影響公共建設的服務品質，影響公共設施的公益目的。

(三) 民間參與效益分析

1. 觀光效益

在市場可行性國內及國際遊客量分析來看，新設施的投入與國際市集的辦理，係有助於吸引旅遊人次並帶相關的消費活動，再加上附屬設施旅館業，因此本案在觀光市場效益上預估旅遊人次將會穩定成長。

2. 產業經濟效益

未來營運期間之效益包含餐飲服務、多元住宿服務以及國際觀光市集等，多元的商業營運模式將會提升花蓮地區觀光經濟效益，

未來更將其效益蔓延至周邊景點，以創造出更高的經濟效益。

3. 創造地方就業機會

未來進駐的商業活動及各種遊憩活動所需服務人員等，將能提供地方許多就業機會，並減緩青年人口外流的現象。

參 環境認知分析

一、東大門夜市的歷史與特色

(一) 基本介紹

東大門夜市最早源自於位於花蓮太平洋公園內的南濱觀光夜市，花蓮太平洋公園園內小橋流水，亭榭樓閣，草地間還立有許多海洋生物塑像。花蓮太平洋公園規劃有椰子園、露營區、騎馬俱樂部、兒童遊樂場、海上遊樂渡假中心及民俗村等設施，花蓮太平洋公園兼具吃、喝、玩、樂四大性質，花蓮太平洋公園白天是寧靜的公園，入夜之後公園對面的小吃攤雲集，就變成了花蓮人口中的南濱觀光夜市。

花蓮市從中山橋旁的北濱公園起，沿著舊臨海鐵道邊之海堤，一直到花蓮太平洋公園，這是目前花蓮市居民假日散步、看海、戲水、撿奇石的熱門路線。南濱觀光夜市曾為花蓮規模最大的夜市，每天入夜之後南濱觀光夜市即燈火通明，販賣各式各樣美食小吃。除了小吃外，還有射箭練習場、射飛鏢、套圈圈、撈金魚、各式各樣的電玩，一元打彈珠，駕駛碰碰車等，集合多樣類型攤商。

(二) 發展沿革

由於南濱夜市位於公園預定地營業，在環境的營造與設施部分皆欠缺整體性規劃，因此花蓮縣政府規劃「南北濱觀海計畫－海岸地景公園工程」把海岸景觀恢復原貌，增加民眾遊憩空間，並輔導南濱夜市攤商遷移且成立「彩虹夜市」。彩虹夜市於 2014 年正式營運，共規劃 84 個攤商。於 2015 年轉型為「福町夜市」，並與原住民一條街、自強夜市、各省一條街共同稱為東大門夜市。



圖2 東大門夜市分區配置圖

二、周邊重要資源及建設

(一) 地區機能

本基地範圍屬於花蓮既有發展的城中區，為日據初期開發的商業貿易核心，多樣性與密集化的公共活動奠定了地方文化的再生魅力，舊市區為主要商業活動的場所。除了基礎的商業服務外，為提升觀光消費的品質，將透過具人文特質的大型閒置空間再利用，包含文化創意園區、林務局儲木池、公有宿舍等。並結合地方石藝的傳統技藝產業與引進駐地藝術與文創產業工作者，配合海濱特色民宿之發展，塑造市中心的觀光吸引力與創造力。

(二) 交通概況

花蓮地區的對外交通，包含環島鐵路網一部分的北迴鐵路及花東鐵路，在公路交通上有蘇花公路。

1. 鐵路

本基地周邊鄰近車站為台鐵花蓮站，距離本基地約 3.3 公里，往北為新城車站，往南為吉安車站。

2. 公路

周邊主要道路皆為南北向，包含省道台九線、台十一線及 193 縣道，北往新城、太魯閣方向，南向吉安、壽豐等地區，台九線向南為以花東縱谷之山線為主要路徑至台東；台十一線則是以濱海公路為主的海線。



圖3 交通概況示意圖

三、周邊重要資源

(一) 觀光景點

基地所在位置於花蓮市太平洋公園西北側，基地周邊觀光景點包含太平洋公園、石藝大街、花東鐵道文化園區、花蓮文化創意產業園區、松園別館、北濱公園及東大門夜市。



圖4 基地周邊觀光資源示意圖

(二) 商業活動

基地周邊商業活動係以市場為主，包含東大門夜市、重慶市場、大同市場及中華公有零售市場，其中東大門夜市為夜間活動，其餘市場皆為早市性質。



圖5 周邊市場分布圖

下列僅就具鄰近本基地半徑 500 公尺內之市場說明如下：

1. 重慶市場

重慶市場為臺灣東部最大的公有零售市場，位於重慶路和自由街的交叉口處，屬於早市。早期主要為重慶路上流動攤販，經公部門致力興建市場空間以及攤商的努力配合，於 104 年 3 月開始營運，提供居民更優質的消費環境。



2. 東大門夜市

東大門夜市為臺灣東部規模最大夜市，位於重慶路與中山路口，占地約 9 公頃。東大門夜市由原彩虹夜市整建，主要區分為福町夜市、各省一條街、自強夜市及原住民一條街等區塊，合計約 400 個攤位。另設有親子遊憩區，展現多元特色。



(三) 花蓮日出大道

花蓮日出大道為以自由街街區為核心基地延伸的生活圈，連接橫向主要道路，包括中正路、重慶路、南濱路等，對花蓮市舊城區進行整體風貌營造。



自由街為花蓮市舊城區一條兼具排水功能的街道，因舊城區沒落且排水機能不佳造成環境窳陋，在溝渠加蓋後，因而提出改造街區景觀的計畫規劃構想，目標為改善自由街沿線景觀品質低落與凌亂環境，復興自由街排水與溝仔尾商街文化，改善周邊交通動線，串聯周邊景點。

自由街的變遷象徵著花蓮市的歷史文化，在整體規劃理念上，期能展現其人文、歷史、生態等多采多姿的風貌，使整體的景觀設計為一個整體的意象，更可提昇居民的生活環境品質。



圖6 花蓮日出大道位置圖

四、基地與周邊發展現況

(一) 土地使用分區

本案為市場用地，依花蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)書(108/01)對於公共設施(市場用地)之規定，市場用地之建蔽率為60%、容積率為240%，並得參照「零售市場管理條例」及「花蓮縣零售市場管理辦法」等之相關規定辦理，未來申請建築時，應提經花蓮縣都市設計審議委員會審核通過後始得發照建築。



圖7 土地使用分區示意圖

(二) 土地使用現況

由下圖航照圖可得知本基地現況為空地及水池，然因基地周邊為重慶市場及東大門夜市，對於停車具有高度需求，故基地現況空地作為臨時停車場使用。



圖8 基地現況示意圖

(三) 交通動線

本基地位於花蓮縣花蓮市太平洋公園西北側土地，鄰近基地之主要聯外道路為南濱路(193 縣道)，往北到達新城，往南則通往吉安鄉等鄉鎮。基地主要聯外道路為自由街，雖然本基地不鄰近道路，但可藉由基地範圍東北側既成道路通往自由街，或未來規劃由西南側和平路 178 巷通往和平路。

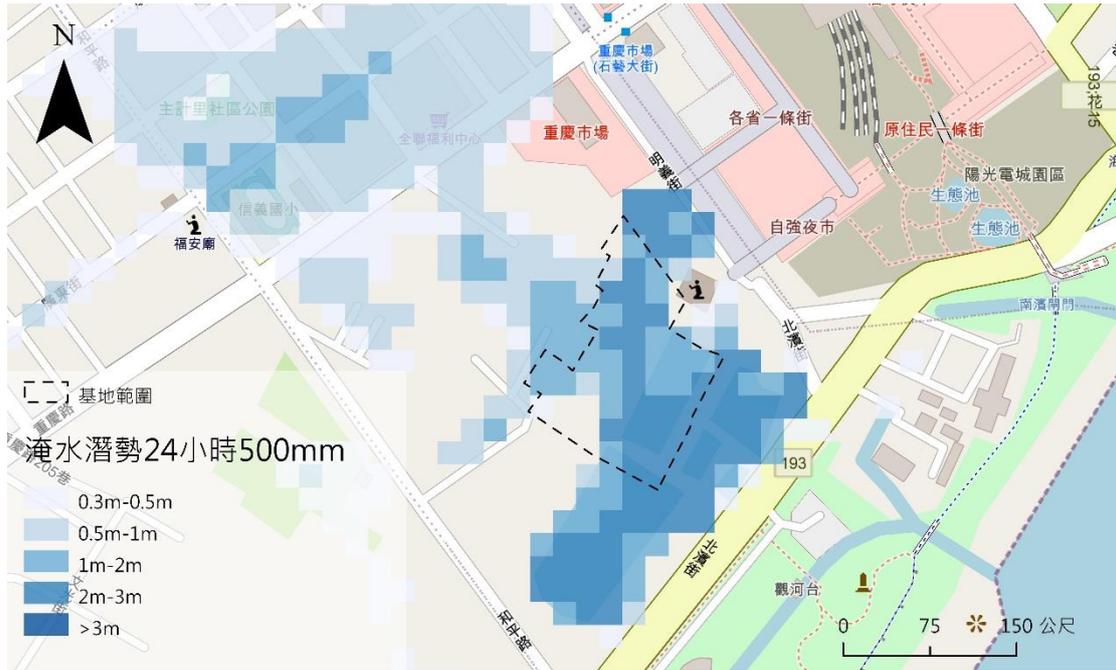


圖9 基地周邊交通動線示意圖

五、災害潛勢分析

(一) 淹水潛勢

本案基地以環境敏感地區所訂之 24 小時雨量達 500mm 為淹水潛勢區域進行分析，經相關圖資套繪後顯示，本案基地位於淹水潛勢範圍內，當 24 小時雨量達 500mm 時，基地內淹水深度預估最深約可達 2-3m，建議後續於基地內開發設計時須注意排水，並鋪設易透水鋪面，也可藉由東南側公(滯)土地之開發改善易淹問題。



(二) 土壤液化

本案基地位於土壤液化低、中潛勢地區，土壤液化係因砂質土讓與高地下水位在同一地區，當遇到一定強度的地震搖晃，會導致類似砂質顆粒浮在水中之現象，進而使砂質土壤濕區承載建築物重量的力量，造成建築物下陷或傾斜，因此本案後續於建築設計時，建議應提升建築物耐震度，並且設計如兩層以上之地下室、基樁設計等具有抗土壤液化之建築形式。



六、課題與對策

針對本基地開發條件部分，初步以法令面、工程面、市場面及財務面進行課題探討，說明如下。

(一) 法令面

1. 課題一

說明：本案適用之公共建設主體事業項目。

對策：依據「促進民間參與公共建設法」規定，本案適用促參法第 3 條第 1 項第 11 款及促參法施行細則第 18 條第 1 項第 1 款之「商業設施」規定。本案進行方式為依促參法第 8 條第 1 項之規定以 BOT 模式進行，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

2. 課題二

說明：本基地未臨計畫道路，後續興建建物將有指定建築線之問題。

對策：依據「花蓮縣建築管理自治條例」第二條規定，建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本條例規定之現有巷道者，應申請指定建築線。建築基地欲興建者，需先指定建築線後方能申請建築執照開始施工建築。考量本基地北側市場用地（福德段 16-4、17-3 與 17-12 地號）為公有土地，建議取得該筆土地之土地使用同意書，俾利納入本案基地範圍，使本案基地面臨計畫道路，後續方能進行指定建築線作業。

3. 課題三

說明：本案未來因興建營運所取得之營運資產、設備是否同意其轉讓、出租或設定負擔。

對策：一般而言，主辦機關若於促參案件中准許民間機構對於營運資產設定負擔，將造成抵押權人拍賣政府資產之風險。用意即在維護公共利益，然而在考量公共建設之服務與利益的同時，亦需適度重視商業上(交易上)之考量，意即不應過度限制民間機構選擇經營方式之自由，而應求兩者間之平衡，並據促參法第 51 條之規定辦理。

4. 課題四

說明：本案為促參法規範商業設施，未來營運後確有持續穩定營運之必要性，以維持公共服務延續。

對策：一般而言，本案未來可能作為市場延續、觀光休閒景點之一，未來如於許可期間，因民間機構營運問題影響公共服務提供，將可能影響公共設施政策推動，然於許可期間，主辦機關仍應以民間機構營運需求彈性調整為原則，於政策或宣導上適時協助與輔導，同時亦須考量民間機構因營運困難無法維持公共建設服務時之接管機制。因此，建議未來於先期規劃作業時，應納入「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」之規定，強制接管本案設施之經營及管理權，且於設定履約保證金金額時，應考量主辦機關強制接管後須維持設施營運至少半年之成本需求，以利穩定服務。

(二) 工程面

1. 課題一

說明：本案如何透過附屬事業項目引入規劃，達成提升市場形象，帶動地方生活環境改善的目標。

對策：本案經法令檢討，市場用地可以「商業使用」為附屬事業項目之開發規劃。其中商業使用如規劃作旅館使用可與零售市場產生互補性，經由零售市場提供在地美食為旅客在住宿期間享用，而旅客再將道地傳統美食推廣出去吸引更多訪客的互動交流關係，攤商及民間機構在增加營業收入後則可積極改善商業環境，以建立出良性循環。

2. 課題二

說明：本案基地在最有效利用規劃原則下，規劃建築面積規模似高於實際市場需求情形。

對策：經初步計算，本案基地面積為 18,919.34 平方公尺，法定樓地板面積上限為 45,406.42 平方公尺，建築面積上限為 11,351.60 平方公尺，規劃設置 80 間攤販房舍至少需要 2,640 平方公尺，初步規劃將地上空間分為零售

市場區、遊憩空間、卸貨區等，建築物面積約為6659.07 平方公尺，後續可根據市場需求，申請改作其他公共或商業使用，基地保留綠化空地有助於提升都市景觀與品質。

(三) 市場面

說明：周邊商業活動行為與現有市場用地政策規劃需具有市場區隔。

對策：本案規劃期間，除依招標需求規範，擬藉由與周邊市場消費者進行相關意願調查過程，初步瞭解消費者使用需求，進而建議政策規劃內容調整方向。未來建議於招商規劃時，應將相關前提條件或配套措施列為投資廠商於一定期限或範圍內完成或保證之承諾應辦事項。

(四) 財務面

說明：本案未來如變更其附屬事業使用用途，該如何確保促參案件之公益性，並確保不損及政府機關應有之利益。

對策：民間機構除依計畫投資契約、投資執行計畫書及相關附件之要求事項規定，據以辦理計畫設施之興建；通常亦有規範民間機構得於提出變更計畫圖說(含財務及回饋計畫)，應經主辦機關同意後始得視實際營運執行情況調整附屬事業營運項目。

肆 公共建設定位

一、發展定位

基地位屬花蓮縣之觀光重地，周邊之觀光景點眾多，包含太平洋公園、東大門夜市、石藝大街及重慶市場等，結合營運時段的差異化，讓居民與遊客有全時段的購物選擇，同時降低不同設施間的競爭。為能配合東轉運站開發所帶來之觀光人潮及商業活動發展，本案基地未來將朝向商業休閒空間進行規劃，透過在地特色美食行銷以及兒童遊戲區之童趣，結合自然景觀營造慢活氣氛，達到「玩味、童趣、慢活」之精神。結合休閒、遊憩及餐飲，成為花蓮縣之國際觀光市集。

基地未來發展將以新型態之商業空間，以主題性及特色意象等方式規劃商業空間，並結合戶外遊憩設施、綠地景觀等，使基地內之商業空間能提供遊客舒適、悠閒之氛圍，能在此氛圍下享受購物樂趣，提升整體商業空間之特色。除了能夠使花蓮地區之商業空間、市集空間等更富有多樣性，亦能與周邊觀光景點共同發展。



圖10 整體發展定位圖

二、營運構想

(一) 主題與方向

本案發展方向是以多元之商業空間及配合其戶外遊憩設施空間、綠地景觀等共同營造具有國際規模之觀光慢活市集。以新型態之空間模式，並結合花蓮觀光之特色，發展不同以往之商業空間，成為花蓮縣眾多知名觀光景點之一，並以其特色獨樹一格，發展地區觀光。

本案之營運主題為利用具有主題性之商業空間，結合戶外之遊憩空間及景觀綠地，創造舒適休閒之商業空間，提供遊客及消費者舒適悠閒氛圍之消費環境，成為與一般商業空間不同之消費市集。

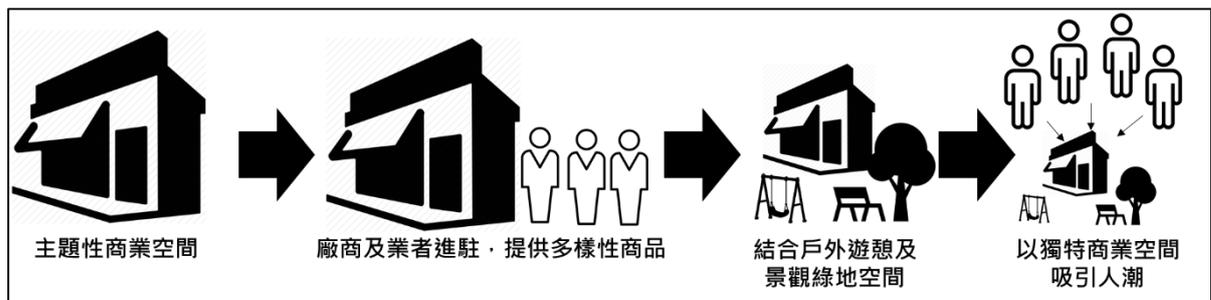


圖11 營運主題示意圖

資料來源：<https://pxhere.com>。

(二) 合作模式

本案之營運將以多樣商業空間，結合休憩空間及戶外景觀等空間，配合進駐攤商，以販售美食、主題性商品、在地特色商品等呈現本案之特色市集。藉由不同於一般之商業空間吸引觀光人潮，提升整體地區觀光競爭力及觀光產業發展。



(三) 產品定位及策略分析

本案之核心產品為民眾至本案觀光市集遊憩之行為，並透過其駐留於本案基地時所衍生之消費活動，帶動地區整體觀光產業發展。本案主要目標在於創造新形態商業空間，不同於花蓮縣既有之夜市、早市形式之市集，使花蓮地區之觀光景點更富有多樣性，提升整體觀光產業競爭力。

(四) 營運構想

1. 空間機能多樣性

本案之空間規劃包含販售美食、特色商品之商業空間，以及提供旅客休憩遊玩之戶外設施空間及景觀綠地空間，利用多樣性之服務機能，配合主題性之美食、主題商品等，創造新型態之市集，成為獨樹一格之國際級觀光景點。

2. 商業空間主題性

利用主題式商業空間營造手法，規劃富有意象之商城市集，使本案之商業空間具有悠閒舒適之環境，以提升對觀光遊客之吸引力。



圖12 產品理念架構圖

伍 土地取得可行性分析

本章節主要針對「土地權屬現況」、「土地取得方式、成本、時程」、「用地變更」及「地上物拆遷及補償」等項目進行說明：

一、土地權屬現況

本案範圍為花蓮縣花蓮市福德段 0017-0000 (其中 617.66 m² 供重慶市場公共廁所使用)、0017-0010、0054-0000、0093-0000、0094-0000 與 0095-0000 地號等 6 筆土地，均為花蓮縣所有，管理者皆為花蓮縣政府。

表1 本案土地權屬表

地段	地號	所有權人	管理者	騰本面積(m ²)	使用面積(m ²)
福德段	0017-0000	花蓮縣	花蓮縣政府	3,293.00	2,675.34
	0017-0010			697.00	697.00
	0054-0000			4,166.00	4,166.00
	0093-0000			4,473.00	4,473.00
	0094-0000			3,814.00	3,814.00
	0095-0000			3,094.00	3,094.00
合計				19,537.00	18,919.34



圖13 本案基地土地權屬圖

二、土地取得方式、成本及時程

(一) 用地取得方式

本案基地之 6 筆土地，所有權人皆為花蓮縣，管理者均為花蓮縣政府，基於土地皆屬縣有土地，在土地取得應無虞。

(二) 土地取得時程

本案無須辦理用地取得程序，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。後續花蓮縣提供予民間機構使用，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法」第 2 條規定，向民間機構收取土地租金。

(三) 土地取得成本

基於本案無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

三、用地變更

本案基地土地屬「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」範圍之市場用地，得依《都市計畫公共設施用地多目標使用辦法》相關規定，市場用地得以立體多目標方式，結合商業設施、公共服務、停車場等使用，符合現行法令規定，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更。

四、地上物拆遷及補償

目前本基地內 0017-0000 地號上有一處面積約 617.66 m²的重慶市場之公共廁所，考量市場民眾的使用需求本案暫不拆除，故無涉及地上物拆遷補償之問題。

另有部分土地遭占用之問題，包含入口鐵皮屋占用、東側魚池養殖戶占用（現已無人居住）、代天廟埕占用等，主辦機關已聯絡該佔用人請其搬遷，同時編列相關的補償費用，於點交於民間機構前完成搬遷。



陸 法律可行性分析

一、本案適用促進民間參與公共建設相關法令

本案如擬以民間參與公共建設方式辦理，其主要法令依據係以 111 年 12 月 21 日總統華總一義字第 11100107761 號令修正公布之《促進民間參與公共建設法》（以下簡稱「促參法」）、《促進民間參與公共建設法施行細則》及其他相關子法等，構成辦理促進民間參與公共建設之法源依據。

茲就本案適用促參法所涉及相關議題，分析如下：

（一）本案的主辦機關

1. 按促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。前項情形，應將委託事項及所依據之前項規定公告之，並刊登於政府公報、新聞紙、或公開上網。」。
2. 「福德段市場用地」興建完成後應由花蓮縣政府對其在行政管理、監督上負有經營管理之權責。而本案全部土地之所有權為花蓮縣所有，土地權屬單純，得逕由花蓮縣政府本於縣有財產之管理而辦理本案開發。
3. 綜上所述，本案欲委託興建營運標的為福德段市場用地，依上開促參法規定主辦機關為花蓮縣政府。

（二）依據促參法規範下之「公共建設」種類：本案得以「商業設施」之種類辦理。

1. 按促參法第 3 條規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：一、交通建設及共同管道。二、環境污染防治設施。三、污水下水道、自來水及水利設施。四、衛生醫療設施。五、社會及勞工福利設施。六、文教設施。七、觀光遊憩設施。八、電業設施及公用氣體燃料設施。九、運動設施。一〇、公園綠地設施。一一、重大工業、商業及科技設施。一二、新市鎮開發。一三、農業設施。十四、政府廳舍設施。」，促參法所稱公共建設共分為上開十四類，而各分類之具體規範定義，均得按促參法施行細則第 2-22 條予以認定判斷。

2. 次按促參法施行細則第 18 條第 1 項規定：「本法第三條第一項第十一款所稱商業設施，指下列各項設施：一、經直轄市、縣（市）政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場……。」，是凡經直轄市、縣（市）政府認定具有供應相關零售之市場，自符合促參法規定之商業設施。
3. 經查，本案土地使用分區為市場用地並預定規劃為販售農產品、雜貨、百貨或飲食之全天時段綜合型市場使用，符合促參法及其施行細則所定義之商業設施。後續，於辦理相關作業時，花蓮縣政府(或權責單位)於認定相關規劃方案屬「供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」後，自得按「商業設施」之種類辦理招商作業。

(三) 本案得依促參法第 8 條第 1 項 1 款規定以 BOT 方式辦理

1. 所謂 BOT 方式係指新建 (Build)、營運 (Operate) 及移轉 (Transfer)，亦即促參法第 8 條第 1 項 1 款規定：「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。」。
2. 本案基地土地包含花蓮縣政府所有之福德段 0017-0000、0017-0010、0054-0000、0093-0000、0094-0000、0095-0000 地號，總面積約 1.9537 公頃之土地，土地使用分區為市場用地，預定為販售農產品、雜貨、百貨或飲食之全天時段綜合型商場，得由民間機構就本案基地整體規劃後新建，營運，並經過事先規劃之年期屆滿後，移轉本案基地之所有建設之所有權與花蓮縣政府，從而，本案得以 BOT 方式辦理。

(四) 本案應無重大公共建設之適用

1. 按促參法第 3 條第 2 項規定：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部、財政部及中央目的事業主管機關定之」。工程會依據前揭促參法第 3 條第 2 項規定之授權，106 年 11 月 27 日台財促字第 10625524740 號修正發布之「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍」之規定，有關上開商業設施部分之重大公共建設僅限於大型物流中心、國際展覽中心、及國際會議中心三種，本案之集中營業之市場未在此列。
2. 惟上開「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍」目前既無相關規定，則於規定修改前，本案應無重大公共建設之適用。

二、都市計畫公共設施多目標使用

本案屬市場用地，得依據《都市計畫公共設施用地多目標使用辦法》第三條之附表規定，申請多目標使用，其中容許公共設施類別包括住宅、公共使用、商業使用、「停車場、電動汽機車充電站及電池交換站、資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施」等。有關其相關准許使用項目及使用條件規定如下表所示。

表2 市場用地多目標使用作商業使用之規定表

使用項目	准許條件	本案檢討
住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在直轄市地下一樓及地上一樓市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件，或依都市更新條例規定辦理都市更新案件，不在此限。 3. 面積零點一公頃以上。 4. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 5. 不得兼做第三項之使用。 6. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。 	不適用。
公共使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 3. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作本項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。 	不適用。
商業使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上 2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位於花蓮縣花蓮市，一樓之市場面積確已足敷需求，附屬事業預計位於二到八樓 2. 本案基地初步研判並未面

	<p>口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築面積。</p> <p>3. 在台北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；其他地區依商業區之使用管制規定使用。但不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店、夜店、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似營業場所使用</p> <p>4. 不得兼做第一項之使用。</p> <p>5. 原地下一樓或地上二樓做市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得做第二項及本項之使用。但如需回復地下一樓或地上二樓做市場使用時，應全部回復做市場使用。</p> <p>6. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件，或依都市更新條例規定辦理都市更新案件，不再此限。</p>	<p>臨寬度十公尺以上道路，建議將通行道路範圍以道路分割劃歸本案用地範圍，或後續建築自建築線退縮十公尺後建築，補足寬度。</p> <p>3. 本案擬以旅館作為市場用地多目標使用，非屬左列第三點限制項目</p> <p>4. 本案總容積樓地板面積為 18,919.34 m² (基地面積)x240%(市場用地容積率)=45,406.42m²，本案多目標使用容積樓地板面積不得超過 22,703.21 m²</p>
--	--	---

三、本案相關法令分析

(一) 目的事業相關法令

1. 零售市場管理條例

本案為市場用地，目前亦規劃部分空間為零售市場使用，因此針對零售市場相關法規進行檢討。

表3 零售市場管理條例整理表

適用法條	內容
第 3 條	本條例所稱零售市場（以下簡稱市場），指經直轄市或縣（市）主管機關核准，於都市計畫市場用地或非都市土地之甲、乙、丙種建築用地，以零售及劃分攤（鋪）位方式，供蔬、果、魚、肉類及其他民生用品集中零售之營業場所
第 11 條	公有市場攤（鋪）位之使用期限，以四年為限。前項使用期限屆滿時，原使用人得於期滿六個月前申請繼續使用；設立公有市場之主管機關應在使用期限屆滿前為准否繼續使用之決定
第 20 條	公有市場經四分之三以上攤（鋪）位使用人同意，得擬具經營計畫書，報經直轄市或縣（市）主管機關核准後，改以單一經營體方式經營；其改進經營所需之設備，得由直轄市或縣（市）主管機關予以補助；其補助之規定，由直轄市或縣（市）主管機關定之。未參加前項共同經營之攤（鋪）位使用人，得由原設立公有市場之主管機關輔導轉移，或改配其他市場空攤（鋪）位。
第 21 條	公有市場內實際經營之攤（商）未達總攤（鋪）位三分之一者，設立公有市場之主管機關得停止公有市場全部或整層之使用，或將原攤（鋪）位使用人改配其他市場空攤（鋪）位
第 22 條	因政策需要、城鄉改造或已無市場商業機能時，設立公有市場之主管機關得停止公有市場全部或整層之使用，或得將原攤（鋪）位使用人改配其他市場空攤（鋪）位

2. 花蓮縣零售市場管理辦法

本基地因屬花蓮縣政府所管轄之市場用地，其針對零售市場之相關管理辦法如下：

表4 花蓮縣零售市場管理辦法彙整表

適用法條	內容
第 5 條	市場零售物品種類如下： (一) 農產類：米、麵粉、雜糧、青果、蔬菜、花卉及其加工品。 (二) 禽畜類：雞、鴨、鵝、豬、牛、羊等禽畜肉、蛋、乳及其加工品。 (三) 水產類：魚蝦貝介等水產品及其加工品。 (四) 百貨類：服飾、五金製品、玩具、陶瓷、塑膠、裝飾品、鐘錶、資訊電器、日用百貨及貴金屬用品。 (五) 飲食類：各種冷、熱飲食品及烘焙食品。 (六) 其他經市場主管機關核准得進入市場營業之物品。
第 10 條	為提升公有零售市場使用效率，擴大民間參與市場經營管理以提高商業水準，經評估採出租者，得依公有財產管理相關法令辦理；採委託經營者，得依政府採購法、促進民間參與公共建設法等相關法令辦理
第 15 條	市場之經營項目應依主管機關核定許可之種類設置。 經營管理者對市場內攤商營業應負責管理並約束遵守下列規定： (一) 不得有妨礙交通、公共安全、社會秩序、居家安寧或有礙環境清潔衛生及其他違規之行為。 (二) 不得販賣法令禁止項目、公共危險物品或未經許可之種類。 (三) 應配合主管機關之稽查。 (四) 攤棚架或營業地點四周應保持整潔，不得破壞或污損。

適用法條	內容
	(五) 主管機關通知應配合事項。 (六) 其他經營管理契約規定事項。

(二) 相關法令彙整

本案相關目的事業法令分析結果，並無顯然違背法令之處，茲就各該相關法令彙整如下表。

表5 相關法令彙整

類別	法規名稱
促參類	促進民間參與公共建設法，促進民間參與公共建設法施行細則，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，促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則
採購	政府採購法，政府採購法施行細則
地政	土地法，土地法施行細則
國有財產類	國有財產法，國有財產法施行細則，國有非公用土地設定地上權實施要點，國有非公用土地提供開發案件處理要點，國有不動產撥用注意事項，國有不動產撥用要點、國有出租基地租金率調整方案
營建類	花蓮縣建築管理自治條例，都市計畫法，都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，都市計畫法台北市施行細則，建築法，建築物室內裝修管理辦法
環境類	環境影響評估法，環境影響評估法施行細則，開發行為環境影響評估作業準則
賦稅	土地稅法，土地稅法施行細則，房屋稅條例，娛樂稅法
經濟	民法，公司法，商業登記法等
預算	預算法，中央政府特種基金管理準則

柒 市場可行性分析

一、市場供需現況調查分析

(一) 國內批發、零售及餐飲業發展概況與趨勢

根據中華民國統計資訊網《總體統計資料庫》的「批發、零售及餐飲業營業額」資料顯示，整體平均營業額與年增率分別約新臺幣（下同）15,691,325 百萬元及 4.52%，除 108 年受嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）（以下簡稱武漢肺炎）疫情衝擊小幅度下降外（約-0.51%），我國「批發、零售及餐飲業」之營業額均呈現逐年上升的趨勢，且已高於武漢肺炎爆發前的水準（詳圖 15），顯然國內消費市場受武漢肺炎疫情衝擊較低（我國批發業銷售對象以「內銷」為主，約占 65.7%）。

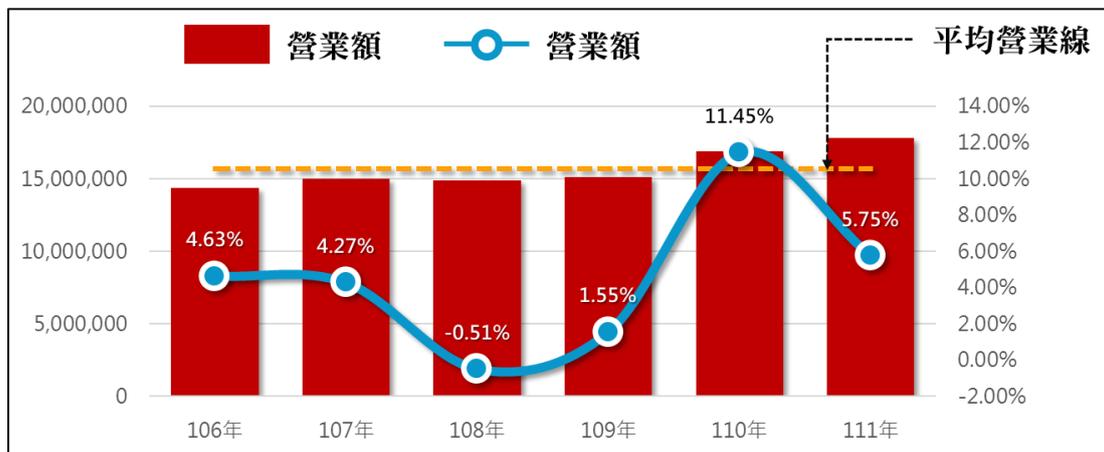


圖15 我國「批發、零售及餐飲業營業額」趨勢圖 (106年~111年)

資料來源：中華民國統計資訊網，總體統計資料庫-批發零售及餐飲業營業額：<https://nstatdb.dgbas.gov.tw/dgbasall/webMain.aspx?sys=210&funid=A050107020>，最後檢索日期：2023年05月24日。

目前「批發、零售及餐飲業營業額」的組成結構以批發業為主（佔 70.11%）（詳右圖及表 6 資料所示），進一步比較 111 年與 112 年同月「批發、零售及餐飲業」營業額概況資料（詳表 7），「零售業」與「餐飲業」均呈現 5% 以上的成長，其中「餐飲業」的成長率高達 16.36%，主要係隨武漢肺炎疫情的趨緩，國內各項防疫管制措施亦隨之鬆綁，促零售及餐飲消費市場回溫前景可期。



表6 「批發、零售及餐飲業」營業額組成概況

年別	營業額合計	批發業		零售業		餐飲業	
		營業額	比例	營業額	比例	營業額	比例
106年	14,375,606	9,981,935	69.44%	3,656,252	25.43%	737,419	5.13%
107年	14,989,221	10,474,659	69.88%	3,737,094	24.93%	777,467	5.19%
108年	14,913,395	10,249,538	68.73%	3,852,281	25.83%	811,577	5.44%
109年	15,143,854	10,506,625	69.38%	3,859,665	25.49%	777,563	5.13%
110年	16,877,686	12,164,137	72.07%	3,985,543	23.61%	728,007	4.31%
111年	17,848,185	12,701,313	71.16%	4,281,545	23.99%	865,326	4.85%
平均值	15,691,325	11,013,035	70.11%	3,895,397	24.88%	782,893	5.01%

備註：營業額單位為百萬元

資料來源：中華民國統計資訊網，總體統計資料庫-批發零售及餐飲業營業額：<https://nstatdb.dgbas.gov.tw/dgbasall/webMain.aspx?sys=210&funid=A050107020>，最後檢索日期：2023年05月24日。

表7 111年與112年同月「批發、零售及餐飲業」營業額比較表

	1月			2月		
	111年	112年	成長率	111年	112年	成長率
批發業	1,121,832	914,927	-22.61%	864,716	861,267	-0.40%
零售業	391,743	408,377	4.07%	314,741	329,208	4.39%
餐飲業	75,856	100,477	24.50%	71,857	77,723	7.55%
	3月			4月		
	111年	112年	成長率	111年	112年	成長率
批發業	1,172,035	1,021,491	-14.74%	1,064,467	903,840	-17.77%
零售業	344,113	370,382	7.09%	343,949	369,736	6.97%
餐飲業	69,776	77,088	9.49%	62,026	81,524	23.92%
111年(1月~4月)與112年(1月~4月)同月成長率平均值						
批發業	-13.88%					
零售業	5.63%					
餐飲業	16.36%					

備註：營業額單位為百萬元。

資料來源：中華民國統計資訊網，總體統計資料庫-批發零售及餐飲業營業額：<https://nstatdb.dgbas.gov.tw/dgbasall/webMain.aspx?sys=210&funid=A050107020>，最後檢索日期：2023年05月24日。

本案團隊進一步比較分析近期零售及餐飲消費市場的發展概況，111年總營業額達40,955億元(約4兆)，其約有80%來自「零售業」(約32,301億元)，該產業主要係「綜合商品零售業」及「專業零售業」所構成，其又以後者所佔的營業額比例較高(約佔59.92%)，惟在「專業零售業」的部分，從表8的資料可以發現其營業額所佔的比例呈下降的趨勢，主要係受到武漢肺炎的衝擊，「就近一次購足」漸成國人購買生活用品的趨勢。

另外，值得注意的係「零售式量販業」，有鑑於其對大面積用地需求的特性，加上臺灣少子化的趨勢家庭人口組成縮小，對大包裝商品需求下降，漸使營業額、佔比被「超級市場業」超越位居第4，從2015年「全聯收購松青」、2020年「家樂福併購頂好及Jasons」等量販業者商業經營模式，即可看出國內零售業市場漸往精緻多元的供給模式發展；另外，隨著武漢肺炎疫情的趨緩，國內外防疫政策的鬆

綁與解封，報復性消費（revenge spending）的心態的驅使，致「購物」、「美食」、「休閒」、「娛樂」與「觀光」之複合型功能的「百貨公司業」之營業額登綜合商品零售業首位。

表8 「綜合商品零售業」及「專業零售業」

年別	營業額	成長率	綜合商品零售業				專業零售業			
			營業額概況		所占份額		營業額概況		所占份額	
			營業額	成長率	比例	成長率	營業額	成長率	比例	成長率
106	30,486		11,782		38.65%		18,704		61.35%	
107	30,852	1.20%	12,226	3.77%	39.63%	2.54%	18,626	-0.41%	60.37%	-1.60%
108	31,923	3.47%	12,727	4.09%	39.87%	0.60%	19,197	3.06%	60.13%	-0.40%
109	32,239	0.99%	12,921	1.53%	40.08%	0.53%	19,318	0.63%	59.92%	-0.35%
110	32,691	1.40%	13,026	0.81%	39.84%	-0.59%	19,666	1.80%	60.16%	0.39%
111	35,037	7.18%	14,042	7.81%	40.08%	0.59%	20,995	6.76%	59.92%	-0.39%
平均值	32,205	2.85%	12,787	3.60%	39.69%	0.73%	19,418	2.37%	60.31%	-0.47%

註 1：營業額單位為百萬元。

註 2：「綜合商品零售業」所占份額比例=（「綜合商品零售業」營業額）/（營業額）；「專業零售業」所占份額比例=（「專業零售業」營業額）/（營業額）

資料來源：中華民國統計資訊網，總體統計資料庫-批發零售及餐飲業營業額：<https://nstatdb.dgbas.gov.tw/dgbasall/webMain.aspx?sys=210&funid=A050107020>，最後檢索日期：2023年05月24日。

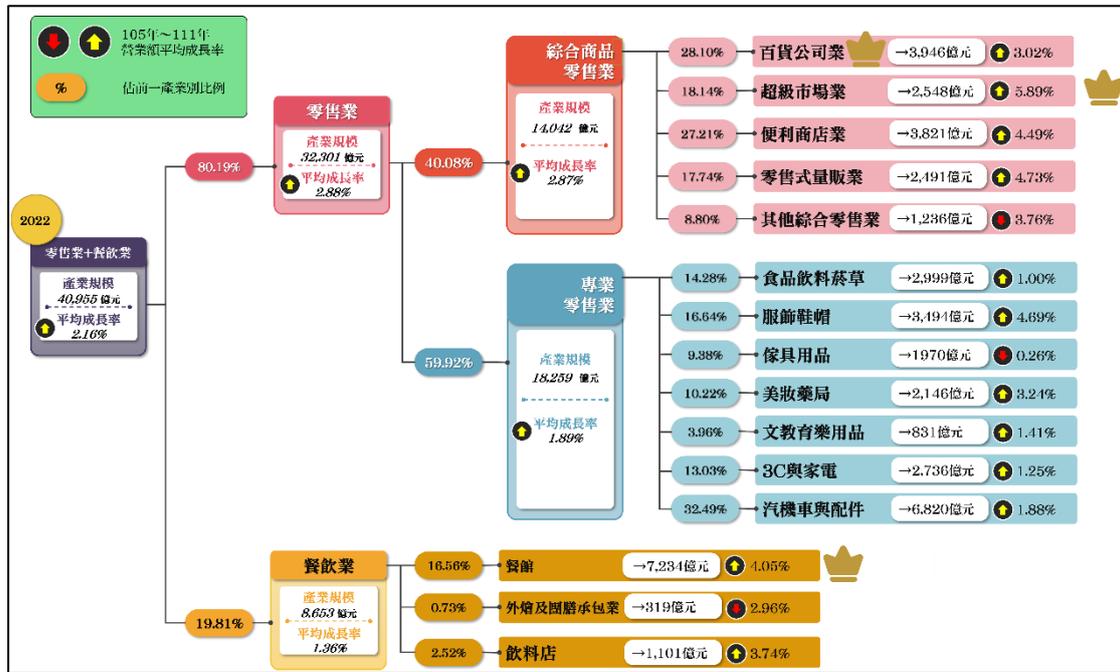


圖16 零售及餐飲消費市場的發展概況圖

資料來源：本案團隊繪製。

本案基地為「市場」用地，按《零售市場管理條例》的定義其是「供蔬、果、魚、肉類及其他民生用品集中零售」之營業場所，又按《花蓮縣零售市場管理辦法》所指零售市場以販售「農產」、「禽畜」、「水產」、「百貨」、「飲食」等 5 種類型物品為主（如圖 17），同時參考國內「市場」用地經營案例，以及考慮近期國人消費型態與零售市場發展趨勢和經營優勢，未來本案基地在經營上可能有「超級市場業」（全聯實業經營臺中市的「潭子第一公有市場」、桃園市的「東門

公有零售市場」等地之公有市場)、「便利商店業」、「零售式量販業」與(如「臺中市『市 113』公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案」由好市多(Costco Wholesale Corporation)經營)等業態。

以上述為基礎，本案團隊將本基地初步定位為經營「超級市場業」、「便利商店業」與「零售式量販業」等業態之場所，並進一步評估前述場所的服務範圍與特性，逐步篩選出本案基地合適的經營業態，以確保土地有效利用及民間機構的永續運營。



圖17 「市場」用地主要零售項目整理圖

(二) 設施供給、需求現況調查

1. 設施服務範圍界定

表 9 資料前述本案基地潛在引入之業態於我國發展概況，以下將針對該表的內容進一步分析並確定本基地未來可能引進之業態與投資組合。

表9 我國「超級市場業」、「便利商店業」與「零售式量販業」服務概況表

業態	超級市場業	便利商店業	零售式量販業
面積需求	約 400 m ² (120 坪)	約 100 m ² (30.25 坪)	約 6,612 m ² (2,000 坪) 以上
服務範圍	以騎乘自行車或機車距離 10 分鐘可到達之距離 (約 2 公里)	步行 10 分鐘內可到達之距離 (約 500 公尺)	以行車距離 10 分鐘可到達之距離 (約 5 公里)
目標客群	以社區居民為主	以單身者與年輕人為主，且多為目的性購物	除地區居民外，尚包括了專業人士 (中小零售商、餐飲業者、公司)
國內主要業者	全聯福利中心、美聯社與楓康超市等	統一、全家、萊爾富、來來 (即 OK) 及台糖蜜鄰	家樂福、大潤發、愛買、大買家、好市多

資料來源：本案團隊彙整。

2. 基地周邊「超級市場業」、「便利商店業」與「零售式量販業」供給概況

(1) 超級市場業：

以本案基地為中心，其半徑 2 公里範圍內，「超級市場業」共計有 4 處，且均以「全聯福利中心」為主（詳下圖與表 10 資料所示），距離最近者為「花蓮重慶門市」約 280m，最遠為「花蓮林森門市」；本案基地若發展「超級市場業」將可能會同業競爭的情況發生，同時亦使設施重複投入進駐造成公有土地資源的浪費。

表10 本基地周邊主要「超級市場業」綜整表

類型	店名	地址	與本案距離
全聯福利中心	花蓮重慶門市	花蓮縣花蓮市重慶路 333 號	280m
	花蓮中正門市	花蓮縣花蓮市中正路 230 號	970m
	花蓮林森門市	花蓮縣花蓮市林森路 69-71 號	1,500m
	花蓮國聯門市	花蓮縣花蓮市國聯二路 110 號	2,300m
	花蓮美崙門市	花蓮縣花蓮市中美路 113-6 號	3,000m
統冠聯合超級市場	重慶店	花蓮縣花蓮市重慶路 415 號	350m
	美侖店	花蓮縣花蓮市化道路 11 號	3,500m
	國聯店	花蓮縣花蓮市國聯五路 150 號	2,600m
	仁里店	花蓮縣吉安鄉中正路一段 19 號	2,100m
	自強店	花蓮縣吉安鄉自強路 532 號	2,900m
	慶豐店	花蓮縣吉安鄉中山路三段 336 號	4,500m
	富安店	花蓮縣花蓮市富安路 15 號	3,100m
	府前店	花蓮縣花蓮市府前路 606 號	4,500m

資料來源：本案團隊綜整。

(2) 便利商店：

以本案基地為中心，其半徑 500m 範圍內，主要涉及花蓮市的主商里、主勤里、民族里、主信里、主睦里、主義里、主和里、主計里與民主里等 9 個里，戶籍人口約 9,791 名，根據《花蓮縣常住人口數及人口密度》資料顯示，花蓮市 109 年常住人口數約 88,212 名而戶籍人口數為 102,539 名，假設於花蓮市活動居民比例約 86.03%（即「常住人口數/戶籍人口數」），爰此，本案基地若發展「便利商店」之潛在服務人口約 8,423 名（即 9,791 名*86.03%）。

目前位於該 9 個里內提供服務的便利商店計有 15 家，以花蓮縣便利商店單店服務人口 1,075 名計，可服務人口可達 16,125 名係高於實際需求約 1.9 倍（16,125 名/8,423 名），顯然暫無再新增便利商店的必要性。

另，本案基地面積約 5,723.00 坪（按「市場」土地使用

強度 60%、240%計算，法定建築面積約 3,433.80 坪，法定樓地板面積約 13,735.20 坪），對於該產業而言規模過於龐大（全國最大 7-11 蓮營門市，土地面積約 2,000 坪），且也無法有效率地使用公有土地資源。

(3) 零售式量販業：

以本案基地為中心，其半徑 5 公里範圍內，「零售式量販業」共計有 1 處為「愛買花蓮店」，其係位於遠東百貨內，為一個整合購物、生活與餐飲等服務的複合式的設施，如再引入該型態產業活動，將會彼此產生競爭，故在本案之功能設定上，應作出區隔以利互利共榮。

3. 市場需求分析

(1) 消費支出分析

依花蓮縣主計處統計資料，近年來花蓮縣平均每戶家庭可支配所得、消費性支出均維持平穩發展趨勢，消費支出占平均可支配所得比例約 70%，其中在消費支出項目部分，以醫療保健、住宅服務（房地租及水費）、食品費所占比例位居前三位，有關零售消費項目比例則約占 23%。近年在隨社會趨勢及生活方式改變的情況下，精神生活逐漸受到重視，家庭生活消費型態轉向以休閒娛樂為主，有關文化教育、休閒娛樂、醫療保健等方面的支出也相對提高。

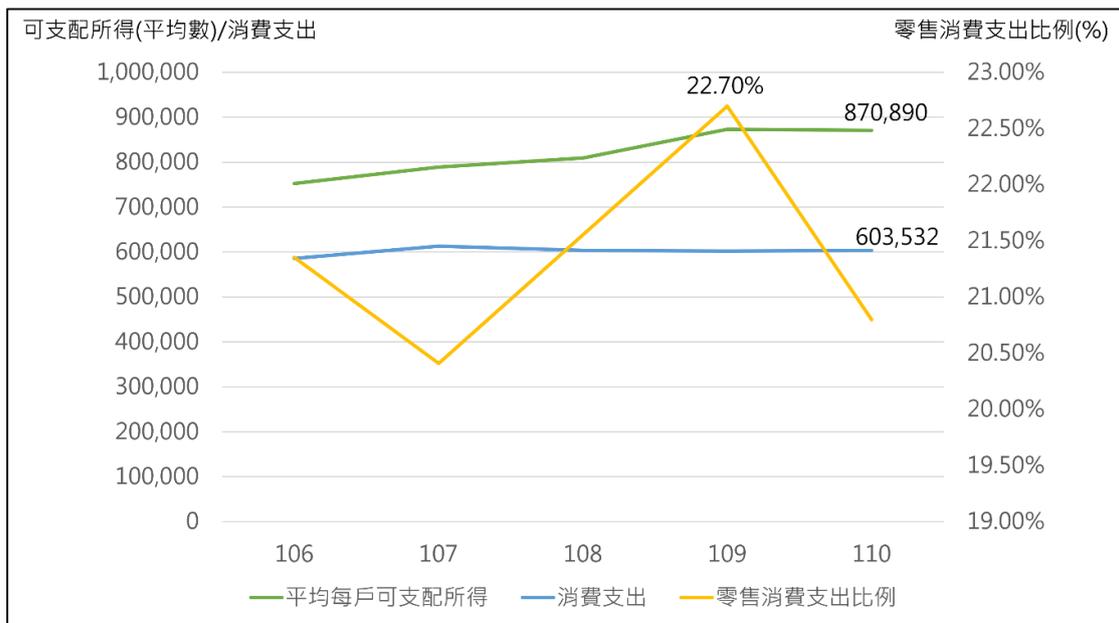


圖18 花蓮縣家庭可支配所得、消費性支出和零售消費支出比例變化示意圖

另外，根據交通部觀光局 110 年「國人旅遊狀況調查報

告」統計資料，國人至東部旅遊主要從事的遊憩活動以「自然賞景活動」為主，偏好美食活動（品嚐當地特產、夜市小吃等）及逛街購物者仍占有一定比例(最高約占四成)，顯示夜市與民眾生活的息息相關；目前每人每次旅遊平均費用約 1,065 元(110 年統計)，但為過夜旅遊者之平均費用則可提高至 4,609 元(110 年統計)，整體而言國人國內旅遊在餐飲及購物方面費用比例約占四至六成，而根據本案消費者市場調查，民眾在「東大門夜市商圈」所花費的個人消費金額平均約 300 元。至於對於來台旅遊之外籍旅客，夜市更是獨具吸引力，從「來臺旅客消費及動向調查報告」指出，尤其皆受大陸觀光團體、業務或國際會展目的等旅客青睞，創造經濟效益也提供夜市消費者有不同的體驗。

表11 國人至東部旅遊時主要從事的遊憩活動類型統計表

遊憩活動類型	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
自然賞景活動	88.4%	89.3%	88.9%	66.2%	88.6%
文化體驗活動	53.8%	23.9%	22.0%	5.6%	19.1%
運動型活動	16.3%	17.0%	15.6%	5.1%	10.8%
品嚐當地特色美食	52.7%	51.6%	51.3%	5.8%	41.8%
夜市小吃	25.3%	25.3%	22.0%	2.5%	16.1%
逛街購物	47.4%	50.7%	44.8%	2.5%	34.8%

資料來源：交通部觀光局「國人旅遊狀況調查報告」。

(2) 商圈消費人口及租金行情

A. 商圈消費人口

由於市場設施係為滿足一般民眾日常生活採買、休憩娛樂、餐飲等多元化商業服務需求，故本案以零售商圈理論及規劃實務經驗為基礎，考量設施規模、交通可及性、行政區劃現況及民眾消費行為，初步設定該市場設施商圈服務以花蓮火車站中心之半徑 5 公里為服務空間範圍，並以地理資訊系統進行空間分析，推算潛在居民基礎消費人口應可達 17.8 萬人（6.8 萬戶）。

此外，以交通部觀光局「國內主要觀光遊憩據點遊客人數調查統計」資料來看，七星潭風景區近 3 年平均每月遊客人數約 11.7 萬人，若以其鄰近花蓮市區立地條件與本案相近而為基礎進行推估，輔以參考民眾一般前往東部地區有留宿比例約 80%，故以留宿花蓮市區比例為 65%及從事夜市小吃美食活動比例為 90%情況下，推算花蓮市區觀光夜市潛在旅遊消費商機每月約可達 6.8 萬人次。綜合以上，除當地居民、遊客外，若再加計區內大專院校教職員

及學生人數近 1.8 萬人，則可試算商圈潛在消費人口規模約每月 26.4 萬人。



圖19 本案市場設施商圈服務範圍示意圖

二、消費者需求意見調查

(一) 調查規劃

1. 調查方式

本案市場調查方式採「定點街頭訪問法」(Central Location Test, CLT)，此與面對面訪問方式相似，但訪員所在之地點為選點固定幾個地點，可直接面對受訪者做問卷詢問，藉以收集所需資料，綜合了入戶訪問與街頭攔截訪問優點的資料獲取方式，是目前最為廣泛應用的市場調查方法。

2. 調查對象

配合本案委辦目的，將以至花蓮東大門夜市之 15 歲至 65 歲民眾為市場調查對象。其中，樣本條件分為「團客」與「散客」，相關設定說明如以下所述：

(1) 非團客者則定義為「散客」，散客可能為一人或多人同

行，調查對象則挑選主要消費決策者。

- (2) 「團客」定義為跟旅行團、員工旅遊等遊客，並且有足以識別之旗幟及團員身上有相同的標誌或徽章，同團之遊客填寫問卷份數以一人為限。

此外，為避免受訪者因戶籍地或居住地感到混亂造成調查上的困難，本案僅針對受訪者的居住地進行調查，而非戶籍地。

3. 抽樣設計

抽樣程序採每隔 5 位消費者攔截 1 位作為訪問對象以確保訪問隨機性，在徵得消費者同意後，在現場或附近較為安靜處，按照問卷進行簡短訪問。

4. 樣本份數

礙於計畫執行經費有限，本調查在 95%信賴水準，抽樣誤差±7.3%下，預計訪問 180 份有效問卷。

$$SE = Z \times \sqrt{\frac{p \times q}{n}} = 1.96 \times \sqrt{\frac{0.5 \times 0.5}{180}} = \pm 7.3045\%$$

備註：抽樣誤差公式為【 $Z = \sqrt{(p \times q)/n \times (N - n)/N}$ 】，而當母體未知且為無限母體時，【 $(N - n)/N$ 】應趨近於 1，故計算抽樣誤差公式可視為 $Z \times \sqrt{\frac{p \times q}{n}}$

5. 樣本配置

本案考量 107 年 2 月 6 日花蓮強震影響民眾旅遊信心，因此，另擇選同年清明連假期間執行調查，其調查時段則為下午 17：30～晚間 23：30，並依照實際狀況進行調整。

(二) 結果分析

根據本案針對東大門夜市商圈進行消費行為調查結果顯示，消費者類型仍以外地遊客為主，當地居民僅約佔 23%，到訪主要動機目的為旅遊觀光、用餐等，並以家人/親友、朋友等為主要同伴對象。

此外對於本案基地周邊商圈的評價與期望，除停車空間便利性較不滿意外，在價格、商品、店家種類及整體商圈等方面大致都還尚能接受滿意，認同「特色飲食、場所風格」最能代表商圈整體觀光意象，而現況應即需優先就停車、垃圾管理等整體環境事項再加以重新規劃。同時，消費者雖然多數傾向維持商圈現況規模已經足夠，但未來若將

擴大發展，則希望仍能朝增加夜市攤位為發展方向，或提供增加引進主題餐廳/飲食、休閒娛樂、非夜市型態之新市集商場等類型服務，並建議朝以老街懷舊或在地原民風格作為代表商圈場所意象之政策規劃（各題項調查統計請詳參報告附件）。

三、設施規模推估分析

（一）設施需求推估

本案設施需求保守以商圈消費家戶、家戶每人月消費支出及零售消費比例資料為基礎，並參考市場經驗及經濟部商業動態統計月報估計有關零售商場之市場年營業額（需求）比重一般約可維持佔整體零售消費支出 25%，而推算該商圈服務範圍之市場需求年營業額約 21.93 億元。同時，經考量本案周邊量販店、大型商場等類似商業設施之市場競合影響，評估以其規模面積設算本案市場設施市占率為 14.5%，因此，可試算出設施需求年營業額約 3.18 億元（ $21.93 \times 14.5\% \div 3.18$ ）。

備註：商圈消費家戶 68,219 人 \times 每戶家庭每年消費支出 55,900 元 \times 零售消費比例 23% \times 零售商場市場營業比重 25% = 21.93 億元

（二）設施規模推估

本案市場設施為可提供零售農產品、雜貨、百貨或飲食等之交易場所，因此在商業發展特色上參考花蓮縣工商普查有關零售及餐飲業者營業績效設為年坪效 17 萬元，並考量基地區位條件位於花蓮市區外圍因素，而給予-10%權重比例之個別因素調整，最後可試算出設施規模之適當面積近 2,100 坪。

備註： $\frac{\text{設施需求年營業額 } 3.18 \text{ 億元}}{(\text{年坪效為 } 17 \text{ 萬元} \times 90\%)} = \text{約 } 2,078 \text{ 坪}$

四、市場競爭力分析

（一）競爭設施界定及特性

市場用地屬於商業設施之一種，縣市政府於劃設都市計畫使用分區時，皆依法劃定市場用地。過去認定市場應屬公共設施，乃基於過去的消费環境，當時商業環境未如現行量販店、大賣場或私人的黃昏市場等零售業場所林立，民眾消費地點選擇性少，故當時市場的設置實為解決民生問題之一環，乃為服務民眾而設置；然現在國民所得提高，民眾消費選擇性及消費習慣改變，除傳統市場及觀光夜市以外，從本案設施服務範圍來看，與本案設施機能相近之競爭設施主要以大

型綜合零售賣場（含量販店、超市等）為主，其對一般傳統零售通路產生相當衝擊，且因發展特性複合增加其他商業活動功能，通常因應商業環境變化引入業種呈現多樣化及互補性，並具有一定品牌知名度及規模經營能力，因而可為消費者創造出多樣化不同的購物體驗與價值。

表12 本案潛在競爭設施及特性綜理表

類別	設施名稱	服務特性
大型綜合零售賣場	<ul style="list-style-type: none"> ●綜合商場：卿蓬複合商場、台開洄瀾灣文化園區 ●量販店：家樂福、愛買 ●超市：全聯、統冠、農會超市 	滿足家庭或個人一次購足、食品衛生的現代化消費空間環境，除基本提供多包裝、多品類商品外，部分場所亦有強調購物餐飲、休閒、娛樂功能兼備
傳統市場	<ul style="list-style-type: none"> ●位花蓮市市場用地 重慶市場、中山(市八)市場 ●位花蓮市非市場用地：大同、中華、復興市場、美崙市場 ●位花蓮縣吉安鄉：吉安北昌、仁里市場、黃昏市場(私人) 	單一性的購物服務，適合以傳統市場中個人關係為基礎之交易活動，以及對新鮮食品之偏好者
觀光夜市	東大門夜市	以夜間營業為主要型態的街路市集，可提供民眾隨性消費、在地小吃、買賣雙方互動與休閒放鬆的市集場所，不僅為當地民眾最佳夜生活去處，亦吸引想多元體驗獨特生活文化、消費及休閒的外來遊客

資料來源：本案團隊彙整。

（二）競爭影響分析

一般綜合零售商場多具有高度競爭及替代性，惟針對本案基地條件進行內外部優劣勢分析，本案基地面積規模相對較大且負有帶動地區產業經濟發展政策任務，又市場設施為滿足當地民眾或外地遊客衍生之購物餐飲、休憩娛樂乃至交通旅遊或住宿服務等多元化商業服務需求，其未來商業發展特性顯與一般量販店或大型賣場之型態明顯不同。再者，零售消費行為是日常基本需求的經濟活動，市場設施之於民眾日常消費及休閒活動仍有不可取代性的地位，基地鄰近重慶市場及東大門夜市現況均已無攤位可供出租，而在平假日或白天夜晚的人流則可為本案鞏固較為一定基礎及穩定的市場消費客群。故綜合研判，本案未來開發若朝向形塑主題性與差異性來區隔消費市場，並採整體規劃而分期分區開發方式，其受到商圈或商業設施間市場競爭影響將相對較小。

另外根據本案市場調查，商圈消費族群與其他競爭設施各有差異，目前市場消費者偏好基地所在商圈形象為「老街懷舊或在地原民風格」，且認為商圈發展若將擴大發展，未來應引入包括主題餐廳/飲食、休閒娛樂、非夜市型態之新市集商場等使用機能，增加娛樂/遊戲類、服飾類等店家類型，顯示市場需求亦期待本案開發會是不同於其他以

購物為主之商業設施型態；在先天立地優勢條件上，周邊既有人流及發展脈絡，未來可促進投資業者取得市場先機。因此在市場競爭將趨以連鎖品牌形成大者恆大情勢下，本案市場設施若能引進規模經營之領導品牌，將更有利於藉由經營優勢及行銷活動，降低營運成本及穩定零售市場地位，提高生存利基及競爭影響力。

表13 本案基地開發 SWOT 策略分析表

<p style="text-align: center;"><u>機會 (O)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 縣府斥資打造花蓮日出大道徒步區，從中華路至南濱路三角公園，將建構花蓮門戶觀光休閒亮點 2. 家庭生活消費型態轉向以休閒娛樂為主，有關文化教育、休閒娛樂、醫療保健等方面的支出也相對提高 3. 國人全年旅遊據點比例前十排名，符合市場設施類型據點占有三成；且國民旅遊偏好美食活動及逛街購物者仍占有一定比例 4. 振興花蓮觀光，政府推出一系列花蓮觀光產業振興實施計畫 5. 12 年國教總綱將戶外教育正式納入實施要點 		<p style="text-align: center;"><u>威脅 (T)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 花蓮市區及東大門觀光夜市等處周邊停車位嚴重不足 2. 本案計畫推動恐引起鄰近東大門夜市攤商對該夜市遷移傳聞之疑慮 3. 近年全球疫情影響，重創花蓮觀光業，以致遊客大幅減少
<p style="text-align: center;"><u>優勢 (S)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 緊臨早市重慶市場及東大門夜市，現況均已無攤位可供出租，有利發揮商圈集客群聚效應 2. 基地面積規模大，有利於彈性規劃並形塑環境特色。 	<p style="text-align: center;"><u>SO 策略</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 結合基地發展觀光產業條件優勢及既有基礎穩定的市場消費客群，爭取成為產業鏈中關鍵性角色，並納入中央或地方指導型計畫。 2. 形塑主題性與差異性來區隔消費市場，引進兼具休閒娛樂，乃至交通轉運功能之複合型態商業使用，發揮領頭羊作用，吸引相關業者進駐 	<p style="text-align: center;"><u>ST 策略</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 強化休閒娛樂等非購物餐飲類型使用機能，以提高消費者重遊到訪的意願。 2. 採整體規劃而分期分區開發方式，並提供適當數量停車位與實質便利的交通接駁服務。 3. 現有周邊早市及夜市僅在特定早晚時段營業，故本案應採全時段營業以增加營運收入
<p style="text-align: center;"><u>劣勢 (W)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開發基地未臨接計畫道路，交通進出動線規劃受限鄰地使用狀況 2. 基地北側緊臨嫌惡設施(代天府宮廟)，參拜祭祀、廟會活動等恐對基地環境有一定程度干擾 	<p style="text-align: center;"><u>WO 策略</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合縣府辦理花蓮日出大道整體景觀工程，重新規劃合理人車進出動線 2. 運用陸、海、山「三度空間」的網絡發展條件，促成美學、景觀業者的異業結合，藉由環境地景設計弱化的寺廟的負面影響 	<p style="text-align: center;"><u>WT 策略</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 避免規劃高重複性或屬性相近之市場設施類型 2. 通盤考量周邊土地使用情況作合理規劃，並於徵求民間參與前置及執行作業期間，廣納地方居民與民間團體之建議或意見

資料來源：本案團隊彙整。

(三) 市集商場參考案例

1. 泰國曼谷：ChangChui 市集

曼谷 ChangChui (昶隨) 市集於 106 年 6 月底開幕，營業時間從 11:00(周末)至 23:00，創辦人是泰國最具代表性的藝術家之一—Somchai Songwatana 所發起，並號召許多新創藝術家進駐，主打是藝術及創意，這裡並不是以小吃攤販為主的開發規劃，吃的選擇性也不像夜市一樣多（但是 ChangChui 美食在精不在多），進駐的商店或是展覽項目，都是創辦人經過事先審核，精心挑選出極具獨創性及潮流感的事物，偌大的市集內，也完全沒有一間店家的性質是有重覆的（除酒吧以外），這樣對於藝術設計、時尚創意的全面支持，這在當地其他市集（或夜市）算是相當少見，像是走精緻設計實驗性風格的藝術村。



目前市集內以巨大真實的一架退役飛機為視覺主景，飛機內部可以進入，飛機中心周邊圍繞有行動咖啡、布置了許多讓人駐足拍照的大型裝置藝術，廢棄鐵皮建築創意改造組合後，呈現出一種獨特的廢棄懷舊風格，也是時下年輕人最喜愛的復古文青感。區內包括設計師手作商店、個性服飾店、文創小物賣店、工業風美式餐廳、藝廊、藝術工作室、復古美食廣場等多類型店家進駐，更提供藝文空間展覽音樂表演，算是具有主題性且多元創意的市集聚落，平日白天已經相當有可看性，每到夜晚和周末，還有許多攤位、餐車進駐，使得整體氛圍及空間設計就比一般市集或夜市更多了創新感，遊客隨便一個角落、店前都能拍出如雜誌般的時尚街拍。



2. 日本千葉縣：道之驛-鴨川海洋公園

道之驛-鴨川海洋公園位於日本千葉縣內房總半島南部的鴨川市臨海地區，緊鄰在日本國道 128 號沿線的濱海型休息站（或稱道之驛），在旅遊網站的全國道之驛滿意度調查（調查時間 107 年 9

月)中排名第七位。道之驛(日語:道の駅,官方英譯為 Road Station)是設置在一般公路旁、具有休憩與振興地方等綜合功能的日本道路設施;對於以道之驛為中心的鄰近地區而言,道之驛需具有提攜振興地方發展的機能,通常都擁有 24 小時皆可提供服務的停車場、廁所與旅客服務中心之類可提供訊息的設施,但除此之外,也常可在道之驛內見到與當地文化、知名景點、特產有關的各種商業或服務活動。

目前該設施透過與地域振興設施(青空市場,是作為生產者和消費者的交流的直販場所)構成,設置有停車場(大型車 5 台、普通車 89 台)、休憩區、廁所、物產館、美術展覽室,以及露天足湯、花園、寵物公園、漁民廣場等戶外開放空間。而物產館融合海洋及花為海螺金字塔景觀設計主題,不僅販賣著各式地域農漁產品與加工食品,還提供餐廳、路況及旅遊資訊導航、觀光產業情報等服務,可以一次品嚐房總半島山珍海味的美食廚房,成為市民與到訪遊客用餐休息及集會交流據點設施,其北側外部配置扇形樓梯,用花裝飾冬天,夏天成為前面瀑布,並在屋頂設計可眺望太平洋日出絕景的展望台。此外,該設施更巧妙運用地形高差,導入可循環利用之海水,以人工造景方式重現過去的海岸景觀(千年磯),並搭配水景、遊具設施,規劃成一讓大人和孩子們共同戲水與海親近的遊樂學習戶外空間。



(四) 周邊同類型旅宿業案例

1. 艾美酒店

艾美酒店為萬豪集團旗下高級系列品牌,台北寒舍艾美酒店於 2010 開幕,台中艾美酒店因疫情與財務狀況延宕,花蓮潔西艾美酒店預計 2023 年第三季開幕,成為台灣第二間艾美酒店的據點。

花蓮潔西艾美酒店位於花蓮市中心中正路上,步行距離約 800 公尺可抵達附近東大門夜市,占地兩千三百坪。艾美酒店房間總數共有 252 間,整體建物為與購物中心共構之酒店,地下一樓為美食街,地上一至五樓為 J plaza 杰西廣場商場,提供商業空間,地上六樓及七樓為空中花園與 SPA/健身房,八到二十一樓則為旅宿空間。

艾美酒店為花蓮新地標,對觀光形象及附屬商機皆有益處,也創造許多在地就業機會,並提供了在地居民新的購物、用餐空間。



圖20 艾美酒店現況圖

資料來源: <https://blog.udn.com/visa520infinite/179611588>

2. 瑞穗天合國際觀光酒店

瑞穗天合國際觀光酒店為天成飯店集團旗下頂級度假飯店品牌，位於花蓮縣瑞穗鄉，占地兩萬坪，房間總數為 198 間，房價落在萬元左右，主打豪華歐洲莊園風格，在園區城堡中庭一樓戶外區，設有歐風瑞穗市集，包含在地當令蔬果與農特產品、原住民手工藝品或是各式創意攤位，並不定時與飯店有活動優惠。



圖21 瑞穗天合國際觀光酒店市集現況圖

資料來源: <https://www.grandcosmos.com.tw/>

五、投資意願調查

本團隊初步透過電話及面談方式，洽詢潛在投資廠商意見，了解本案委外營運模式與相關經驗回收並分析潛在投資人之回應與寶貴之意見，作為未來規劃之參考。

(一) 受訪潛在廠商基本資料

潛在投資廠商以不動產業、保險業及零售業為主，除初訪其投資意願外並建立聯絡窗口，以利邀請後續潛在廠商說明會。

表14 潛在廠商彙整表

編號	名稱	行業別
1	上德國際開發股份有限公司	不動產業
2	大魯閣實業股份有限公司	不動產業
3	日商大和房屋工業股份有限公司	不動產業
4	日勝生活科技股份有限公司	不動產業
5	台灣土地開發股份有限公司	不動產業
6	永德國際開發股份有限公司	不動產業
7	永築建設股份有限公司	不動產業
8	甲山林建設股份有限公司	不動產業
9	全翰龍形廣場股份有限公司	不動產業
10	合銘建設股份有限公司	不動產業
11	宏鑫建設股份有限公司	不動產業
12	忠泰建設股份有限公司	不動產業
13	昇恒昌股份有限公司	不動產業
14	冠德建設股份有限公司	不動產業
15	南仁湖育樂股份有限公司	不動產業
16	國聚建設股份有限公司	不動產業
17	達麗建設事業股份有限公司	不動產業
18	鉅眾資產管理顧問股份有限公司	不動產業
19	臺南紡織股份有限公司	不動產業
20	遠雄建設股份有限公司	不動產業
21	德光建設股份有限公司	不動產業
22	緻圓股份有限公司	不動產業
23	興富發建設股份有限公司	不動產業
24	中國人壽保險股份有限公司	保險業
25	台灣人壽保險股份有限公司	保險業
26	南山人壽保險股份有限公司	保險業
27	國泰人壽保險股份有限公司	保險業
28	富邦人壽保險股份有限公司	保險業

編號	名稱	行業別
29	新光人壽保險股份有限公司	保險業
30	台灣迪卡儂有限公司	零售業
31	全聯實業股份有限公司	零售業
32	好市多股份有限公司	零售業
33	采盟股份有限公司	零售業
34	家樂福	零售業
35	振宇五金股份有限公司	零售業
36	新東陽股份有限公司	零售業
37	寶雅國際股份有限公司	零售業
38	楓康超市	零售業
39	統一	零售業
40	大統集團	百貨量販業
41	亞昕國際開發股份有限公司	房地產開發商
42	麗寶建設股份有限公司	房地產開發商
43	豐洋興業股份有限公司	百貨量販業
44	環華豐股份有限公司	百貨量販業
45	pchome	電商
46	Momo	電商
47	太陽生鮮	產地蔬菜包裝及配送流通
48	上引水產(三井餐飲)	餐飲
49	捷盛運輸	物流業
50	桂冠實業股份有限公司	食品製造
51	新竹物流	物流業
52	喜互惠股份有限公司	零售業
53	統冠	零售業
54	鼎泰建設	房地產開發商

資料來源：本案團隊彙整。

(二) 潛在廠商意見彙整

由潛在廠商訪談之綜合意見，包括初期投資金額、設備、民間參與之特許年期、權利金等項目為潛在廠商考量，潛在廠商先以整體環境結構條件、市場競爭程度進行分析了解區域與本案的市場性，彙整訪談內容，廠商最關切的議題為初期投資金額、設備、民間參與之特許年期、權利金等。

表15 潛在廠商意見彙整表

類型	初步訪談意見
招商類型建議	目前有些電商如 PCHOME、MOMO 皆有物流倉儲用地等需求，建議可以朝向有物流需求的業者詢問。
	力麒建設、麗寶等企業對於此類標的可能會有興趣。
	可研究花蓮港的運貨型態是否能與此基地結合。
基地及周邊環境	鄰避設施殯儀館是否有遷移可能。
	本案基地入口過小，建議評估爭取將公園用地開闢道路，從南濱路一側進入。
財務相關	建議調降固定權利金。
	年期建議拉長至 50 年，否則難以攤平投入成本。
	計算廠商收入時，建議主體事業(市場)以土地租金計算收入，附屬事業則以發票計算。
	博特有一促參案，權利金設定 0，超額權利金 0.5%，財務可行性幾乎為不可行，因此需要很多補助。

資料來源：本案團隊彙整。

六、附屬設施或事業公益性及引入規劃

(一) 本案引入附屬設施或事業評估

依據《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》(中華民國 109 年 04 月 15 日財政部台財促字第 10925508420 號函)，主辦機關在規劃附屬事業之開發經營時，應在「符合土地使用分區管制規定」及「確保公益性」前提下，審慎評估「公共服務品質完整性」、「土地整體利用效益性」與「財務可行必要性」等因素，爰本案在規劃引入附屬設施或事業前，將針對前述參考因素進行評估，其評估說明如下：

1. 本案開發經營附屬設施或事業之「公共服務品質完整性」、「土地整體利用效益性」與「財務可行必要性」等因素分析

(1) 公共服務品質完整性

考量疫後「一站一次購足」成國人的消費趨勢，近期亦衍生出「複合式」的零售店型態，例如「迪卡儂三重旗艦店」在



「運動服飾『專業零售業』」基礎上，導入了 3C 家電、餐飲

與運動娛樂體驗（VR 大螢幕體驗球類運動）等服務，提高商業服務內容的多元性，以增加消費者的便利性與產品體驗。

爰此，在提供零售服務設施的基礎上，如能提供停車服務設施，以及觀光休閒與餐飲等機能，將能提高本案基地的使用率及服務品質。

（2）土地整體利用效益性

本案基地面積約 18,919.34 m²，按容積率 240%估算允建樓地板面積約 45,406.42 m²（約 13,735.44 坪），據前述分析，本案本業零售市場需求規模約 2,100.00 坪，約有 11,635.44 坪為用罄（使用率僅有 15.29%），在滿足公共設施服務需求下，尚有餘裕的空間做其他使用。

另，根據《都市計畫公共設施用地多目標使用辦法》的規定，兼作商業設施立體多目標使用時，不得超過總容積樓地板面積的 1/2，以上述本業規模本案商業設施面積不得超過 2,100 坪，合計約 4,200 坪（13,884.30 m²），仍未超過允建之樓地板面積約 45,406.42 m²（約 13,735.44 坪），爰此，未來本案併同開發經營附屬事業（或設施），將可發揮土地使用的最大效益。

（3）財務可行必要性

新建福德市場結合旅館設置，開發權利金一次收取 1,500 萬元、固定權益金則以年總營業收入之 2.00%為收取標準，另土地租金的部分則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，本案平均約 66.80 萬元/年，財務試算結果顯示股權內部報酬率為 6.40%，深具投資誘因。

2. 本案引入附屬設施或事業應達成公益性目的說明

(1) 引進民間經營模式，滿足地區經濟發展及民眾民生需求服務

引進民間經營模式、活力與創意，由具備多元化商業服務經驗之營運業者，以民間創意思維及彈性空間，將市場設施功能發揮最大效益，藉此改善都市生活環境。

(2) 落實都市防災及公共安全，保障民眾生命財產

基地現況僅作臨時停車場低度使用，未來藉由投資新建市場硬體設施，不僅可調整建物機能重新賦予新生命及使用價值、以及美化都市景觀，還可增加開放空間，提升都市防災性能及居住生活品質。

(3) 活絡地區商業活動力，擴大經濟效益

本案公共建設主體市場設施屬於鄰里(社區)性公共設施，係為無須付費即可供不特定人自由進出之公眾消費場所；市場及其附屬事業除可滿足地區經濟發展及民眾民生需求以外，還可以成為鄰里情感交流的活動場所，民間參與後並不致減損該公共建設之公益性。

(4) 擷節政府興關公共建設公務預算，增加政府稅收

本案透過民間參與經營公共建設，政府無須再編列公務預算投入興關及營運公共建設，透過附屬事業之開發經營，將可提高公共建設整體計畫財務可行性以增加稅收，減輕政府財政負擔。

(二) 附屬事業或設施引入規劃

本案基地本業經營規模在符合公共建設規模需求下，仍有餘裕空間兼做商業使用，以提高公共設施服務的多元性與服務品質，同時增進土地的使用效益，惟在規劃引入附屬事業時，為避免其公共建設本業與附屬事業之規模比例失衡不當，衍生社會觀感不佳及公益性不足之疑慮，使本業主體淪為經營商業設施之附屬事業的主從性矛盾（104年05月07日台財促字第10425507730號促參投資平台第46次會議紀錄），乃至附屬事業之興建營運影響本業執行，致生市場投資風險，本案團隊將於事前對規劃引入之類型與規模進行評估，以確保附屬事業經營的可行性與永續性。

1. 本案預計引入附屬事業之類型

本案基地所在之花蓮縣，擁有天然自然資源及豐富的人文，一直係國人旅遊縣市的首選，同時深受國際遊客的喜愛（平均遊客量約 1,000 萬），惟在 2020 年~2022 年武漢肺炎管制期間，平均遊客量約減少 20%（降至約 794 萬名），連帶影響旅館業的營收，亦致部分旅館歇業或停業。

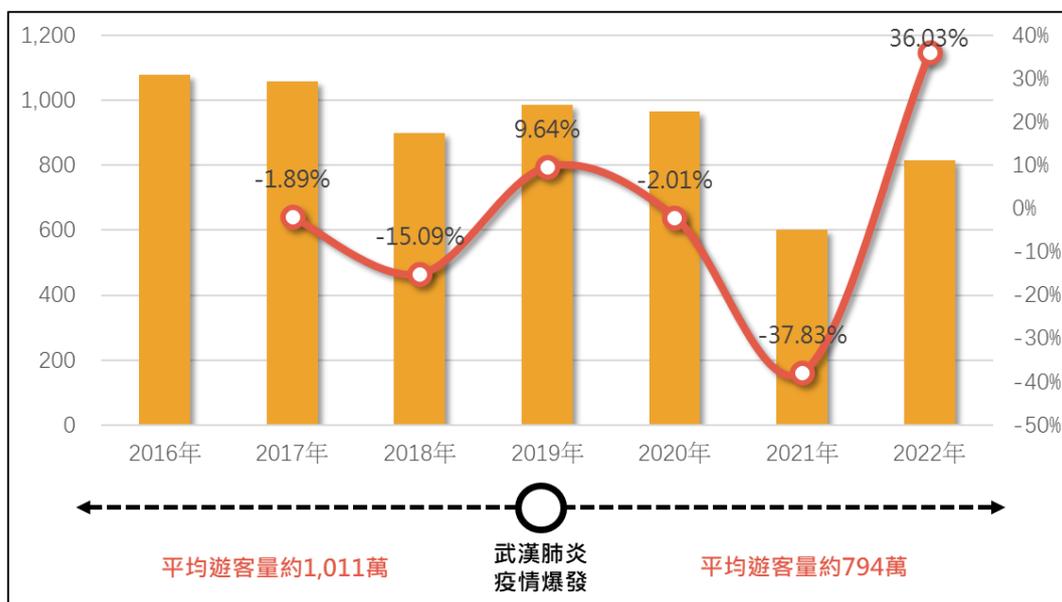


圖22 2016年~2022年花蓮縣主要觀光遊憩據點遊客人次趨勢圖

近期國內外疫情趨緩，國內旅遊商機也逐漸在復甦，花蓮縣觀光人潮開始湧入，加上縣政府極力辦理多項大型活動及推動主題旅遊，將使觀光遊憩需求再增加，惟因疫情而受到衝擊的旅宿業，現恐有供應量不足之狀況，爰此，本案基地之附屬事業如能增加旅館的經營將能緩解現供應量的不足，並貼近縣府的政策推動。

2. 市場供需現況分析

(1) 觀光旅館供給概況

依《觀光旅館業管理規則》我國觀光旅館分為「國際觀光旅館」及「一般觀光旅館」兩大類型，目前花蓮縣內無一般觀光旅館分佈；而「國際觀光旅館」目前計有花蓮翰品酒店、美侖大飯店、太魯閣晶英酒店、遠雄悅來大飯店及瑞穗天合國際觀光酒店等 5 家(東旭觀海酒店已於 2023 年 3 月結束營業)，在住用率方面，因受武漢肺炎疫情的影響，由 2020 年的 57.53% 在 2021 大幅跌至 38.06%，2022 年因疫情逐漸回穩，住用率回升至 48.70%。

目前距離本案基地 5 公里範圍內，共有花蓮翰品酒店與美侖大飯店分佈，其平均房價位於 3,000 元~4,000 元、客房

數 2,364 間及 3,588 間、房租收入 97,751,898 元及 212,746,578 元。

表16 花蓮縣國際觀光旅館 2020 年營運概況綜理表

旅館名稱	客房數	住用率	平均房價	房租收入
花蓮亞士都飯店	2,005	40.36%	1,254	30,944,768
花蓮翰品酒店	2,364	69.23%	2,672	133,375,677
美侖大飯店	4,116	39.76%	2,274	113,503,850
遠雄悅來大飯店	4,572	69.65%	3,125	303,560,574
瑞穗天合國際觀光酒店	2,376	67.82%	7,552	371,156,893
總計	15,433	57.53%	3,518	952,541,762

資料來源：交通部觀光局旅宿網。

表17 花蓮縣國際觀光旅館 2021 年營運概況綜理表

旅館名稱	客房數	住用率	平均房價	房租收入
東旭觀海酒店	2,007	13.72%	1,889	15,811,891
花蓮翰品酒店	2,364	44.87%	2,700	87,092,153
美侖大飯店	3,261	18.54%	3,483	64,000,715
太魯閣晶英酒店	1,920	62.22%	9,550	347,047,659
遠雄悅來大飯店	4,572	38.76%	3,494	188,345,764
瑞穗天合國際觀光酒店	2,376	57.76%	12,368	516,316,063
總計	16,500	38.06%	6,380	1,218,614,281

資料來源：交通部觀光局旅宿網。

表18 花蓮縣國際觀光旅館 2022 年營運概況綜理表

旅館名稱	客房數	住用率	平均房價	房租收入
東旭觀海酒店	2,012	19.99%	2,291	28,032,096
花蓮翰品酒店	2,364	43.13%	3,152	97,751,898
美侖大飯店	3,588	46.93%	4,154	212,746,578
太魯閣晶英酒店	1,920	71.92%	11,117	466,921,566
遠雄悅來大飯店	4,572	44.81%	4,759	296,606,442
瑞穗天合國際觀光酒店	2,376	69.98%	13,557	685,582,223
總計	16,832	48.70%	7,169	1,787,640,803

資料來源：交通部觀光局旅宿網。



圖23 花蓮縣觀光旅館位置圖

資料來源：本案團隊繪製。

(2) 一般旅館

2019 年至 2023 年 5 月，花蓮縣停業的旅館有花蓮那魯灣旅店、鈞莊飯店、春秋大飯店、岱怡大飯店、東都商務汽車旅館、漫波大飯店、佳和園旅館、太魯閣旅店等 8 家；而歇業之旅館有新新大旅社、雙鳳大旅社、雅筑汽車商務旅館、騏林旅店、富國大飯店、伊達斯精品酒店、安提斯海景飯店及悠活旅店等 8 家，共減少 682 個房間數（約可容納 1,832 遊客）。

表19 花蓮縣近五年旅館停歇業統計表

營業現況	名稱	房間數	總容納人口
合法/歇業	新新大旅社	39	94
合法/歇業	雙鳳大旅社	20	52
合法/歇業	雅筑汽車商務旅館	50	110
合法/歇業	騏林旅店	10	30
合法/歇業	富國大飯店	73	197
合法/歇業	伊達斯精品酒店	138	354
合法/歇業	安堤司海景飯店	20	50
合法/歇業	悠活旅店	47	205
合法/停業	花蓮那魯灣旅店	51	141
合法/停業	鈞莊飯店	36	97
合法/停業	春秋大飯店	46	104
合法/停業	岱怡大飯店	48	102
合法/停業	東都商務汽車旅館	33	95
合法/停業	漫波大飯店	50	160
合法/停業	佳和園旅館	21	42

營業現況	名稱	房間數	總容納人口
合法/停業	太魯閣旅店	-	-
總計		682	1,832

資料來源：花蓮縣政府。

3. 市場需求分析

(1) 國內觀光人口推估

觀光人口推估主要係由需求面進行探討，本案分別以「總量分派」與「趨勢預測」方法，以 50 年為目標年(民國 163 年)作為市場推估之基礎。以交通部觀光局之調查統計資料為基礎，推估國內每年觀光人口總數。

A. 預測模型

$$P=A \times G \times T \times C$$

其中：

P：預測年期國內觀光人口

A：預測年期國內總人口數

G：預測年期國內 12 歲以上人口所佔比例

T：預測年期國民每年從事國內旅遊活動比例

C：預測年期國民每年從事觀光旅遊活動次數

B. 各項參數推估

(A) 預測年期國內總人口數 A

根據行政院國家發展委員會人口推估查詢系統中推估結果，112 年至 163 年國內總人口數成長如下表所示，推計至 163 年人口約 15,381,780 人。

(B) 預測年期國內 12 歲以上人口所佔比例 G

由於交通部觀光局調查資料中，國民旅遊是以 12 歲以上人口作為調查對象，因此，引用國發會推估之國內總人口數進行推估時，仍須乘以 12 歲以上人口比例。近 5 年國內 12 歲以上人口在少子化與人口高齡化雙重影響下，占總人口數百分比逐年增加，由民國 106 年之 88.78% 上升至 110 年之 89.36%，依成長趨勢進行推估，至 114 年 12 歲以上人口佔 90.02%，另假設其成長至一定比率後即大致維持穩定

狀況，故推估 163 年 12 歲以上人口佔總人口數為 90.81%。

(C) 預測年期國民每年從事國內旅遊活動比例 T

由於國民所得及生活水準提升，加上週休二日之實施，國民工作型態改變，使得國人休閒旅遊需求逐年增加。依據交通部觀光局「國人旅遊狀況調查資料」，近年國民從事旅遊活動之比例趨於穩定，多維持在 90%以上之水準。本案以近 5 年(106 年~110 年)之資料為基礎，平均值約為 89.10%，本案即以此平均值作為基礎，進行目標年國人國內旅遊人次之推估。

(D) 預測年期國民每年從事觀光旅遊活動次數 C

依據交通部觀光局之「國人旅遊狀況調查資料」可知，106 年至 110 年國民每人每年從事旅遊活動之平均次數約維持在 6~8 次，平均約為 7.5 次，本案即以此平均值作為基礎，進行目標年國人國內旅遊人次之推估。

(E) 推估結果 P

綜合上述各項參數，由下表可推估至 163 年時，國內觀光人口約為 93,342,461 人次。

表20 國內觀光人口推估表

年期	國內總人口數(A)	國內 12 歲以上人口所佔比例(G)	國民每年從事旅遊活動之比例(T)	國民每年從事觀光旅遊活動次數(C)	推估結果(P)
106	23,571,227	88.78%	91.00%	8.7	-
107	23,588,932	88.90%	91.20%	8.09	-
108	23,603,121	89.01%	91.10%	7.99	-
109	23,561,236	89.18%	88.40%	6.74	-
110	23,375,314	89.36%	83.80%	5.96	-
111	23,264,640	89.54%	89.10%	7.5	-
112	23,278,642	89.58%	89.10%	7.5	-
113	23,419,168	89.69%	89.10%	7.5	140,363,586
114	23,378,719	90.02%	89.10%	7.5	140,636,706
115	23,333,621	90.16%	89.10%	7.5	140,583,713
116	23,280,379	90.38%	89.10%	7.5	140,605,190
117	23,222,138	90.61%	89.10%	7.5	140,610,353
118	23,158,709	90.81%	89.10%	7.5	140,535,806
119	23,090,446	90.81%	89.10%	7.5	140,121,560
120	23,017,561	90.81%	89.10%	7.5	139,679,267
121	22,940,059	90.81%	89.10%	7.5	139,208,955
122	22,857,427	90.81%	89.10%	7.5	138,707,513
123	22,761,812	90.81%	89.10%	7.5	138,127,285
124	22,663,780	90.81%	89.10%	7.5	137,532,390
125	22,569,761	90.81%	89.10%	7.5	136,961,847

年期	國內總人口數(A)	國內 12 歲以上人口所佔比例 (G)	國民每年從事旅遊活動之比例(T)	國民每年從事觀光旅遊活動次數(C)	推估結果(P)
126	22,457,883	90.81%	89.10%	7.5	136,282,929
127	22,343,455	90.81%	89.10%	7.5	135,588,536
128	22,219,236	90.81%	89.10%	7.5	134,834,728
129	22,087,796	90.81%	89.10%	7.5	134,037,101
130	21,949,228	90.81%	89.10%	7.5	133,196,218
131	21,805,100	90.81%	89.10%	7.5	132,321,595
132	21,654,963	90.81%	89.10%	7.5	131,410,506
133	21,498,901	90.81%	89.10%	7.5	130,463,463
134	21,337,539	90.81%	89.10%	7.5	129,484,258
135	21,170,685	90.81%	89.10%	7.5	128,471,724
136	20,997,677	90.81%	89.10%	7.5	127,421,846
137	20,818,957	90.81%	89.10%	7.5	126,337,306
138	20,635,328	90.81%	89.10%	7.5	125,222,976
139	20,447,170	90.81%	89.10%	7.5	124,081,162
140	20,254,442	90.81%	89.10%	7.5	122,911,615
141	20,057,364	90.81%	89.10%	7.5	121,715,671
142	19,856,628	90.81%	89.10%	7.5	120,497,529
143	19,653,201	90.81%	89.10%	7.5	119,263,057
144	19,446,971	90.81%	89.10%	7.5	118,011,576
145	19,238,371	90.81%	89.10%	7.5	116,745,712
146	19,027,934	90.81%	89.10%	7.5	115,468,701
147	18,815,757	90.81%	89.10%	7.5	114,181,131
148	18,601,949	90.81%	89.10%	7.5	112,883,663
149	18,386,951	90.81%	89.10%	7.5	111,578,974
150	18,171,267	90.81%	89.10%	7.5	110,270,121
151	17,955,138	90.81%	89.10%	7.5	108,958,569
152	17,738,529	90.81%	89.10%	7.5	107,644,104
153	17,521,501	90.81%	89.10%	7.5	106,327,096
154	17,304,216	90.81%	89.10%	7.5	105,008,528
155	17,086,858	90.81%	89.10%	7.5	103,689,517
156	16,869,789	90.81%	89.10%	7.5	102,372,261
157	16,652,804	90.81%	89.10%	7.5	101,055,514
158	16,436,055	90.81%	89.10%	7.5	99,740,199
159	16,219,572	90.81%	89.10%	7.5	98,426,498
160	16,005,940	90.81%	89.10%	7.5	97,130,100
161	15,795,122	90.81%	89.10%	7.5	95,850,778
162	15,587,081	90.81%	89.10%	7.5	94,588,305
163	15,381,780	90.81%	89.10%	7.5	93,342,461

資料來源：行政院國家發展委員會，本案團隊彙整。

(2) 旅宿需求推估

旅宿需求推估同以需求面進行探討，本案分別以「總量分派」與「趨勢預測」方法，並依財務分析之觀點，以 50 年為目標年（163 年）作為市場推估之基礎。以交通部觀光局之調查統計資料及前節所推估之國內觀光人口為基礎，推估花蓮縣旅宿需求量。

A. 預測模型

$$O=P \times D \times S \times R$$

其中：

O：預測年期花蓮縣旅宿需求

P：預測年期國內觀光人口

D：預測年期國內從事旅遊活動每旅次之天數

S：預測年期國內旅遊在外住宿之比例

R：預測年期國內旅遊時住宿花蓮縣比例

B. 各項參數推估

(A) 預測年期國內觀光人口 P

根據前節所各項參數所推估，預估 123 年時觀光人口約為 138,127,285 人次，133 年時觀光人口約為 130,463,463 人次，至 163 年約為 93,342,461 人次。

(B) 預測年期國內從事旅遊活動每旅次之天數 D

依據交通部觀光局之「國人旅遊狀況調查資料」，106 年至 110 年國人每旅次平均旅遊天數落在 1.49~1.54 天，平均約為 1.5 天，本案及以此平均值作為基礎，進行目標年之花蓮縣旅宿需求推估。

表21 歷年旅遊天數比例統計表

	一天	兩天	三天	四天及以上	平均旅遊天數
106 年	69.5%	19.6%	8.1%	2.8%	1.49 天
107 年	68%	20.9%	8.5%	2.6%	1.49 天
108 年	66.4%	21.9%	8.9%	2.7%	1.51 天
109 年	66.4%	20.2%	9.9%	3.5%	1.54 天
110 年	71.9%	18.2%	7.3%	2.6%	1.45 天

資料來源：交通部觀光局，國人旅遊狀況調查，本案團隊彙整。

(C) 預測年期國內旅遊在外住宿之比例 S

依據交通部觀光局之「國人旅遊狀況調查資料」，106 年至 110 年，國內旅遊在外住宿比例原為 30%左右逐年成長，惟因受疫情影響於 110 年跌至 28.10%，計算疫情前之平均成長率約為 4.25%，本案以此數值進行推估，另假設其成長至一定比率後及大致維持穩定狀況，故推估民國 163 年國內旅遊在外住宿之比例為 48.86%。

(D) 預測年期國內旅遊時住宿花蓮縣比例 R

依據交通部觀光局之「國人旅遊狀況調查資

料」，106 年至 110 年，國人旅遊時住宿花蓮縣比例落於 9.50%~13.40% 之間，其平均成長率約為 3.63%，本案以此數值進行推估，另假設其成長至一定比率後達到飽和，故推估民國 163 年國內旅遊時住宿花蓮縣之比例為 16.32%。

(E) 推估結果

綜合上述各項參數，由下表可推估至 133 年時，花蓮旅宿需求量約為 28,960,211 人次/年、平均每日需約 79,343 容納人口；163 年時，花蓮旅宿需求量約為 20,720,111 人次/年、平均每日需約 56,767 容納人口。

表22 花蓮縣旅宿需求推估表

年期	預測年期國內觀光人口(P)	預測年期國內從事旅遊活動每旅次天數(D)	預測年期國內旅遊在外住宿比例(S)	預測年期國內旅遊時住宿花蓮縣之比例(R)	誤差校正係數(前五年之平均)	推估結果(O)
106	165,675,380	1.49	30.50%	9.80%	1.43	10,551,305
107	154,722,473	1.49	32.00%	10.30%	1.22	9,270,149
108	152,923,204	1.51	34.60%	9.50%	1.44	10,929,808
109	125,192,323	1.54	34.60%	13.40%	1.60	14,330,593
110	104,325,600	1.45	28.10%	10.20%	2.65	11,480,797
111	139,204,217	1.50	29.32%	10.64%	1.67	10,838,498
112	139,350,222	1.50	30.60%	11.03%	1.72	12,099,530
113	140,363,586	1.50	31.93%	11.43%	1.82	13,940,322
114	140,636,706	1.50	33.31%	11.84%	1.89	15,727,457
115	140,583,713	1.50	34.76%	12.27%	1.95	17,516,061
116	140,605,190	1.50	36.27%	12.71%	1.81	17,580,559
117	140,610,353	1.50	37.85%	13.18%	1.84	19,303,560
118	140,535,806	1.50	39.50%	13.65%	1.86	21,133,468
119	140,121,560	1.50	41.21%	14.15%	1.87	22,892,453
120	139,679,267	1.50	43.01%	14.66%	1.86	24,617,133
121	139,208,955	1.50	44.88%	15.19%	1.85	26,289,955
122	138,707,513	1.50	46.83%	15.74%	1.85	28,445,735
123	138,127,285	1.50	48.86%	16.32%	1.86	30,693,785
124	137,532,390	1.50	48.86%	16.32%	1.86	30,558,964
125	136,961,847	1.50	48.86%	16.32%	1.86	30,400,258
126	136,282,929	1.50	48.86%	16.32%	1.85	30,225,946
127	135,588,536	1.50	48.86%	16.32%	1.86	30,098,279
128	134,834,728	1.50	48.86%	16.32%	1.86	29,937,102
129	134,037,101	1.50	48.86%	16.32%	1.86	29,755,030
130	133,196,218	1.50	48.86%	16.32%	1.86	29,562,936
131	132,321,595	1.50	48.86%	16.32%	1.86	29,368,515
132	131,410,506	1.50	48.86%	16.32%	1.86	29,170,501
133	130,463,463	1.50	48.86%	16.32%	1.86	28,960,211
134	129,484,258	1.50	48.86%	16.32%	1.86	28,742,848
135	128,471,724	1.50	48.86%	16.32%	1.86	28,518,086
136	127,421,846	1.50	48.86%	16.32%	1.86	28,285,035
137	126,337,306	1.50	48.86%	16.32%	1.86	28,044,289
138	125,222,976	1.50	48.86%	16.32%	1.86	27,796,930
139	124,081,162	1.50	48.86%	16.32%	1.86	27,543,471
140	122,911,615	1.50	48.86%	16.32%	1.86	27,283,856
141	121,715,671	1.50	48.86%	16.32%	1.86	27,018,381
142	120,497,529	1.50	48.86%	16.32%	1.86	26,747,978
143	119,263,057	1.50	48.86%	16.32%	1.86	26,473,951
144	118,011,576	1.50	48.86%	16.32%	1.86	26,196,148

年期	預測年期國內觀光人口(P)	預測年期國內從事旅遊活動每旅次天數(D)	預測年期國內旅遊在外住宿比例(S)	預測年期國內旅遊時住宿花蓮縣之比例(R)	誤差校正係數(前五年之平均)	推估結果(O)
145	116,745,712	1.50	48.86%	16.32%	1.86	25,915,152
146	115,468,701	1.50	48.86%	16.32%	1.86	25,631,682
147	114,181,131	1.50	48.86%	16.32%	1.86	25,345,867
148	112,883,663	1.50	48.86%	16.32%	1.86	25,057,856
149	111,578,974	1.50	48.86%	16.32%	1.86	24,768,242
150	110,270,121	1.50	48.86%	16.32%	1.86	24,477,704
151	108,958,569	1.50	48.86%	16.32%	1.86	24,186,566
152	107,644,104	1.50	48.86%	16.32%	1.86	23,894,782
153	106,327,096	1.50	48.86%	16.32%	1.86	23,602,433
154	105,008,528	1.50	48.86%	16.32%	1.86	23,309,738
155	103,689,517	1.50	48.86%	16.32%	1.86	23,016,945
156	102,372,261	1.50	48.86%	16.32%	1.86	22,724,541
157	101,055,514	1.50	48.86%	16.32%	1.86	22,432,250
158	99,740,199	1.50	48.86%	16.32%	1.86	22,140,277
159	98,426,498	1.50	48.86%	16.32%	1.86	21,848,662
160	97,130,100	1.50	48.86%	16.32%	1.86	21,560,889
161	95,850,778	1.50	48.86%	16.32%	1.86	21,276,905
162	94,588,305	1.50	48.86%	16.32%	1.86	20,996,662
163	93,342,461	1.50	48.86%	16.32%	1.86	20,720,111

資料來源：交通部觀光局，國人旅遊狀況調查資料，本案團隊彙整。

4. 設施規模推估分析

本案預計建築面積為 3,603.36 坪，地下一層及地上八層之建物，其中，一樓為本案之本業設施福德市場，樓地板面積約 2,014.36 坪，二樓(含)以上為附屬事業一般旅館，除二樓為公共活動區樓地板面積為 340 坪外，其餘 3 至 8 樓皆為客房區，樓地板面積三到七樓約 217 坪、八樓約 164 坪。

本案附屬事業一般旅館初步規劃房型分為雙人房、四人房及六人房，雙人房每間 5 坪共 75 間；四人房每間 8 坪共 60 間；六人房每間 12 坪共 15 間，總計房間數共 150 間，約可容納 480 人。

表23 本案建築物面積配置表

樓層	空間名稱	空間內容	數量(間)	面積(坪)	單間面積(坪)
1F	福德市場	本案主體事業		2,014.36	
2F	一般旅館-公共活動區	大廳(包括服務臺、行李寄放室)	1	65	65
		中型會議室(容納 20 人~30 人)	1	20	20
		小賣店	1	30	30
		中餐廳(含廚房)	1	35	35
		西餐廳(含廚房)	1	20	20
		咖啡廳	1	20	20
		健身房	1	100	230
		梯廳梯間	1	50	30
	小計			340	
3F	一般旅館-客房區	雙人房	15	75	5
		四人房	10	80	8
		六人房	2	24	12
		梯廳梯間	1	38	
		小計		217	
4F	一般旅館-客房區	雙人房	15	75	5
		四人房	10	80	8
		六人房	2	24	12
		梯廳梯間	1	38	

樓層	空間名稱	空間內容	數量 (間)	面積 (坪)	單間面積 (坪)
		小計		217	
5F	一般旅館-客房區	雙人房	15	75	5
		四人房	10	80	8
		六人房	2	24	12
		梯廳梯間	1	38	
		小計		217	
6F	一般旅館-客房區	雙人房	15	75	5
		四人房	10	80	8
		六人房	2	24	12
		梯廳梯間	1	38	
		小計		217	
7F	一般旅館-客房區	雙人房	15	75	5
		四人房	10	80	8
		六人房	2	24	12
		梯廳梯間	1	38	
		小計		217	
8F	一般旅館-客房區	雙人房	0	0	5
		四人房	10	80	8
		六人房	5	60	12
		梯廳梯間	1	24	
		小計		164	
地面層總計				3,603.36	

資料來源：本案團隊彙整。

(三) 本案附屬事業經營之市場競爭力分析

1. 競爭設施界定及特性

旅宿業可分為觀光旅館及一般旅館，以提供餐飲住宿及其他相關之服務為目的，根據前節分析，本案位於花蓮市，為花蓮縣一般旅館主要的集中區域，下表將針對其特點進行分析。

表24 本案潛在競爭設施及特性綜理表

類別	設施名稱	服務特性
觀光旅館	■ 花蓮翰品酒店	平均房價較高，約在七千元左右，以發展飯店本身特色為重點，通常都有專屬停車場，並且飯店內有娛樂設施
	■ 美侖大飯店	
	■ 遠雄悅來大飯店	
一般旅館	■ 星空海藍大飯店	分為普通旅館、汽車旅館、賓館等，平均房價較親民，約在三千元左右，以提供簡易旅宿空間為主，不一定有專屬停車場，通常沒有娛樂設施
	■ 旅路商務汽車旅館	
	■ 童話汽車旅館-都會分館	
	■ 仁愛小公館	
	■ 湘品旅館	

資料來源：本案團隊彙整。

2. 競爭影響分析

本案將以 SWOT 對策矩陣分析，針對本案發展附屬事業旅館業，所面臨之競爭環境、機會與外部威脅等，並延伸應用制定可採取之策略，包含提升優勢、降低劣勢、把握可利用之機會及消除潛在威脅等，詳如下表。

表25 本案附屬事業旅館業開發 SWOT 分析表

	<p>機會(O) 有利於事業發展之外部因素</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地鄰近東大門夜市、太平洋公園、花蓮鐵道文化園區、花蓮文化創意產業園區、花蓮日出大道等知名景點，具有地理優勢 2. 國人旅遊需求逐漸提高，未來旅宿需求將會提升 	<p>威脅(T) 不利於事業發展之外部因素</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地北側緊鄰嫌惡設施(代天府宮廟)，參拜祭祀、廟會活動等恐對基地環境有一定程度干擾 2. 周邊旅館多樣，競爭激烈 3. 基地北側緊鄰東大門夜市，恐影響住宿品質
<p>優勢(S) 事業本體之有利條件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案旅館新落成後，設備新穎，相較既有同業更具競爭力 2. 新建旅館可汲取周邊同業之各面向失敗經驗，避免重蹈覆轍，以此提升競爭力 3. 本案本體事業為「玩味花蓮，樂遊市集」，未來旅宿客可就近方便購買所需物品，大幅提升附屬事業之優勢 4. 本案本體事業預結合花蓮觀光之特色，發展不同以往之商業空間，成為觀光景點，本附屬事業提供旅客就近休息之空間，擁有與景點零距離之優勢 	<p>SO 策略 使用強勢並利用機會</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 形塑主題性與差異性來區隔消費市場，利用地理優勢打造新興旅館，成為同業中第一選擇 2. 規劃娛樂設施，提供消費者一般旅館的花費，觀光旅館的享受 3. 附屬事業可結合本體事業舉辦活動如消費滿額享住宿折扣、住宿送消費折價券等，互利共生相互提升對消費者之吸引力 	<p>ST 策略 使用強勢且避免威脅</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案可著重加強隔音設備設施，確保住宿品質不受嫌惡設施影響 2. 本案未來興建時可注意窗戶開口方向 3. 本案為新設旅館，參考周遭同業，並跳脫既有框架，從種多選擇中脫穎而出 4. 運用陸、海、山「三度空間」的網絡發展條件，促成美學、景觀設計的異業結合，藉由環境地景設計弱化寺廟的負面影響
<p>劣勢(W) 事業本體之不利條件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地未鄰接計畫道路，機通進出動線規劃受限鄰地使用狀況 2. 本案本體事業與附屬事業為同棟建物，恐共用出入口、電梯，衍生出出入複雜不易控管、旅館無單一出入口影響服務品質等問題 	<p>WO 策略 克服弱勢並利用機會</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合縣府辦理花蓮日出大道整體景觀工程，重新規劃合理人車進出動線 2. 規劃合適人行動線，將至本案基地不同目的之旅客做分流動線規劃 	<p>WT 策略 減少弱勢並避免威脅</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案因本體事業使附屬事業旅館業具有獨特性，應妥善規劃此特點並避免衍生之劣勢。 2. 可於基地內私設道路並避免東北側水域範圍，減少建築成本。

資料來源：本案團隊彙整。

捌 工程技術可行性分析

一、初步工程規劃

(一) 土地使用分區管制規定

本案應依《變更花蓮都市計畫(部分農業區為市場用地)》及《變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案》等相關規定辦理開發，以下針對本案未來開發用地所涉相關規定做重點說明。

1. 建蔽率及容積率規定

根據《變更花蓮都市計畫(部分農業區為市場用地)》之「土地使用分區管制」章節的規定，本案基地市場用地准依《變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案》規定，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

2. 都市設計審議

根據《變更花蓮都市計畫(部分農業區為市場用地)》之「土地使用分區管制」章節的規定，市場用地未來在申請建築時，應提經花蓮縣都市設計審議委員審核通過後始得發照建築。

(二) 工程規劃構想

1. 開發方案空間配置規劃

本案開發擬以零售市場作為本業，搭配附屬事業-旅館，並結合戶外休憩（如共融遊戲場）與停車場等功能，其空間配置詳如下圖所示。

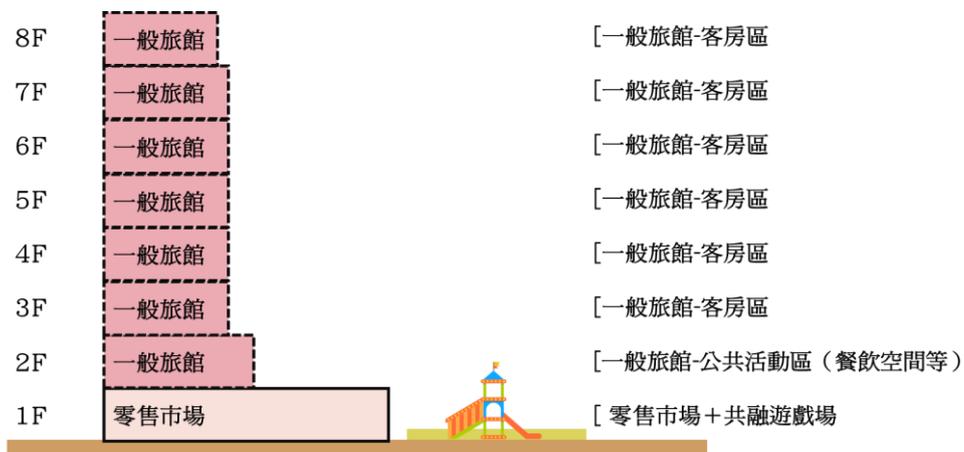


圖24 空間配置示意圖

2. 初步工程規劃

(1) 規劃構想

本案預計採特色主題市集並結合景觀環境打造國際觀光慢活市集，並以現代化經營理念，建立主題式行銷，形塑融合環境之空間意象，厚實地區整體清新、寧謐之氛圍，將自然環境優勢充分結合。

預計本計畫將以四大功能分區，包含停車區、零售市場區(含附屬事業)、休閒遊憩區及景觀綠地區。

(2) 初步工程規劃

A. 停車場

本案之停車場位於基地建物東南側預計規劃機車、小客車及大客車停車位，滿足本案之多方面旅客停車需求；規劃面積約為 1,500 坪，預計約可規劃車位為機車 126 席，小客車 183 席及大客車 12 席。期初工程包含停車場地坪整鋪、車牌辨識(感應)設備、自動繳費機、電動車充電站、智慧化停車系統(剩餘車位計數顯示器、車位在席指示系統)、出入口自動閘門機及管理室等。

B. 零售市場區

(A) 本體事業(福德市場)

考量花蓮為台灣東部之重點觀光地區，配合形塑觀光門戶意象及國際觀光市集之目標，規劃充滿特色風情之商業空間，成為本案營運項目之主軸。

零售市場區為室內之商業空間，建築面積約為 2,014.36 坪。位於建築物一樓，區域內可供規劃多樣形態之商店，販售不同種類商品，以及餐飲設施等服務設施，提供遊客多樣性選擇，並可在其內享受購物樂趣。期初工程包含市場主建物興建、零售櫃位建置、水電消防、室內裝潢等。

(B) 附屬事業(旅館業)

本案附屬事業一般旅館初步規劃房型分為雙人房、四人房及六人房，雙人房每間五坪共 75 間；四人房每間八坪共 60 間；六人房每間十二坪共 15 間，

總計房間數共 150 間，總容納人口 480 人。

(C) 休閒遊憩區

為使本案之整體空間更富有多樣性，以及考量區域內之戶外休憩空間需求，規劃休閒遊憩區空間。設置各種特色之兒童遊具、遊戲場地及戶外街道家具等設施，提供遊客及兒童戶外休閒空間。

休閒遊憩區面積約為 78.93 坪，其休憩設施及遊樂設施結合購物空間，將可提升整體地區觀光吸引力，提供遊客多樣性服務機能及休憩功能，並配合景觀綠美化形塑戶外景觀休憩空間，以悠閒之氣氛及綠地、公園等空間提供旅客輕鬆漫步享受，多樣性休閒服務設施及綠美化景觀營造本區戶外空間之特色，創造悠閒購物商城之氛圍。

(三) 聯外道路規劃

於基地南側公（滯）用地上設置道路銜接和平路(待 15M 計畫路開闢完成後取消)，避開水域範圍以減少挖填的施作，減少開發時程與成本。

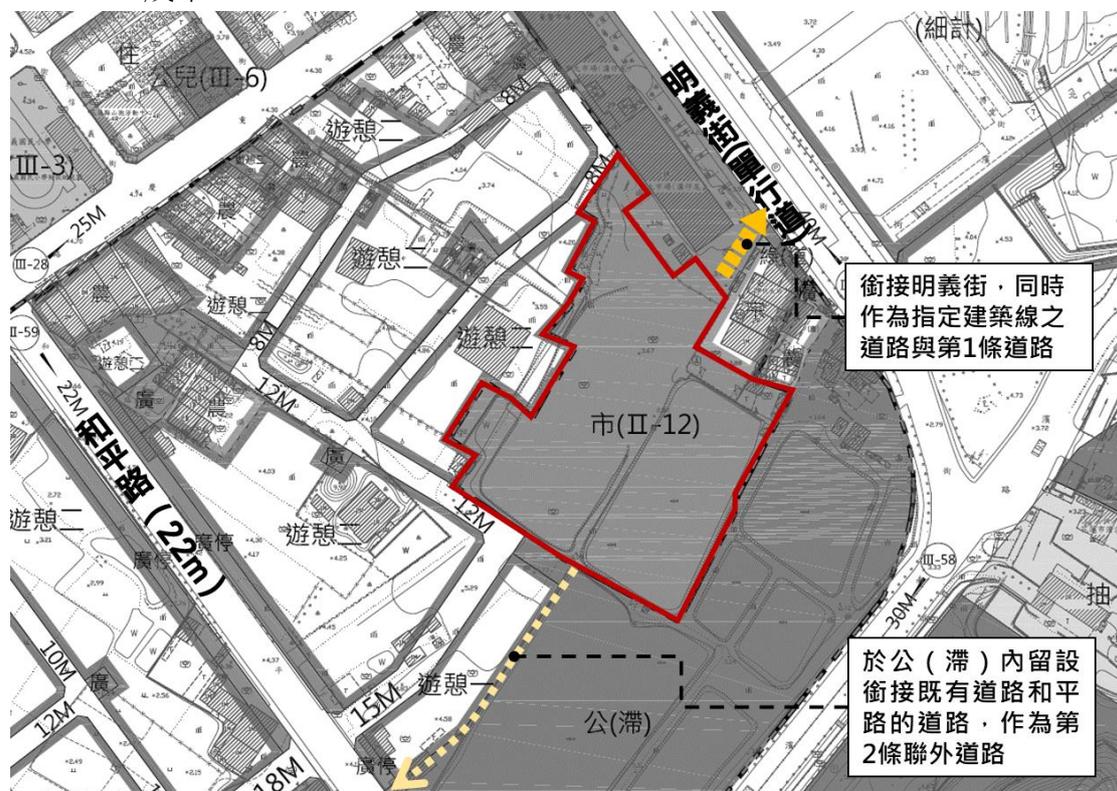


圖25 聯外道路規劃圖

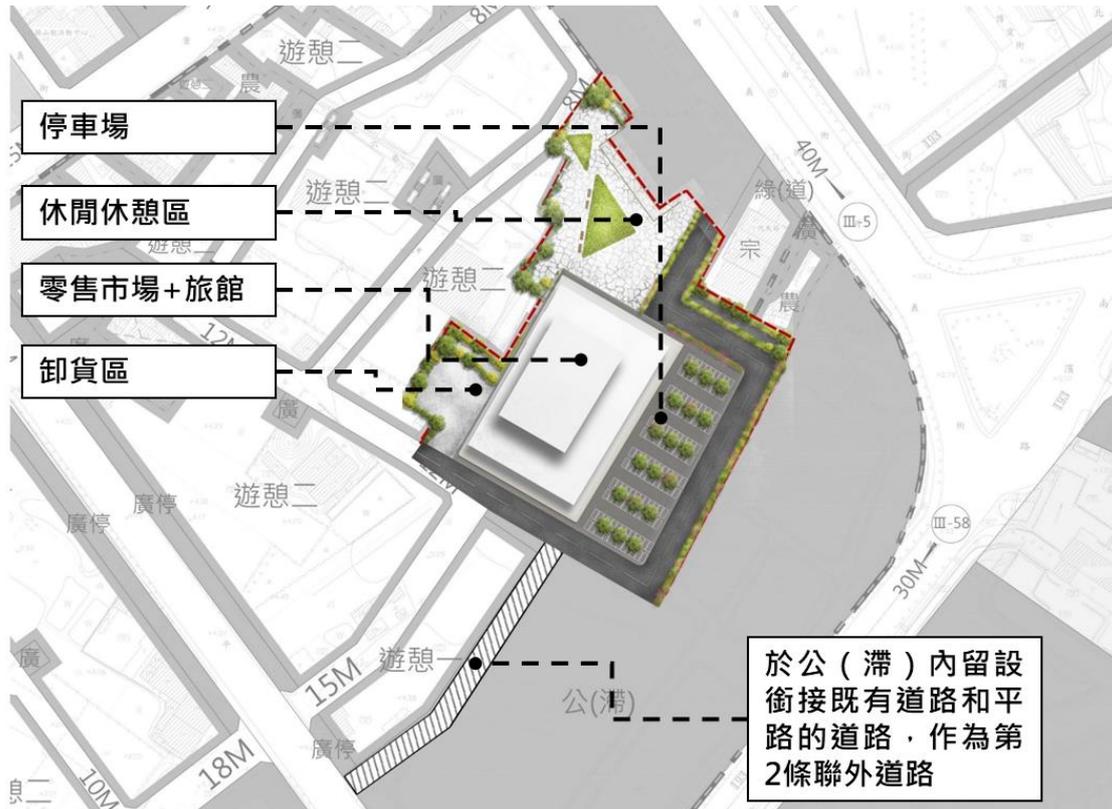


圖26 連外道路配置圖

二、工程經費估算

本案之工程經費依據規劃之分區內分別估算，包含直接工程費、間街工程費及生財器具及設備等，總工程經費約為 8.63 億元。

表26 工程經費估算表

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	總價(元)	備註
壹	直接工程費				657,565,239	
壹.1	建築結構體工程	坪	3,603.36	70,000	252,235,200	
壹.2	建築裝修工程				119,737,200	
壹.2.1	市場裝修工程	坪	2,014.36	20,000	40,287,200	
壹.2.2	旅館裝修工程	坪	1,589.00	50,000	79,450,000	
壹.3	建築機電設備工程				271,693,344	
壹.3.1	電氣設備工程	坪	3,603.36	2,700	9,729,072	
壹.3.2	弱電設備管線工程	坪	3,603.36	4,200	15,134,112	
壹.3.3	給水衛生設備工程	坪	3,603.36	26,000	93,687,360	
壹.3.4	消防設備工程	坪	3,603.36	2,200	7,927,392	
壹.3.5	空調設備工程	坪	3,603.36	6,700	24,142,512	
壹.3.6	污水處理設備工程	坪	3,603.36	29,000	104,497,440	
壹.3.7	升降設備工程	坪	3,603.36	1,800	6,486,048	
壹.3.8	停車設備工程	坪	3,603.36	2,300	8,287,728	含停管設施
壹.3.9	燃氣設備工程	坪	3,603.36	500	1,801,680	

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	總價(元)	備註
壹.4	景觀工程	坪			13,899,495	
壹.4.1	戶外景觀工程	坪	2,306.58	5,000	11,532,900	含景觀綠地與道路開闢費用
壹.4.2	戶外遊憩設備	式	1	2,366,595	2,366,595	戶外遊憩設備
貳	間接工程費	式	1.00		65,756,524	直接工程費的10%
參	生財器具及設備		1.00		140,000,000	
參.1	生財器具及設備-市場	式	1.00	60,000,000	60,000,000	
參.2	生財器具及設備-旅館	式	1.00	80,000,000	80,000,000	
總計					863,321,763	

三、施工期程規劃

本案之計畫範圍為花蓮市福德段 0017-0000、0017-0010、0054-0000、0093-0000、0094-0000、0095-0000 等 6 筆土地，營運範圍包含商業空間及戶外遊憩空間、綠美化空間，工程包含建築物主體工程及裝修、戶外景觀工程等項目，預估工程期程為 113 年至 115 年，招商營運之期程預估約為 16 個月，包含評估及招商及規劃設計。預估可在 115 年 9 月正式營運。

玖 財務可行性分析

一、評估程序

以下財務分析係在市場與工程規劃基礎上，從政府部門角度評估計畫投資效益，在政府部門不編列公務預算為原則，引進民間資金技術以 BOT 方式參與興建營運進行投資開發，瞭解民間部門在該計畫所能獲得之預期合理報酬條件以及不考量財務活動現金流量情況下，以直接法評估紀錄各應計之現金流入與流出，編製本案計畫產生的現金流量表及試算財務自償情形，並以此研判民間參與投資可行性、政府部門是否給予經費補貼或合理訂定向民間部門收取之權利金等重要事項。本案整體財務評估程序如下圖所示：

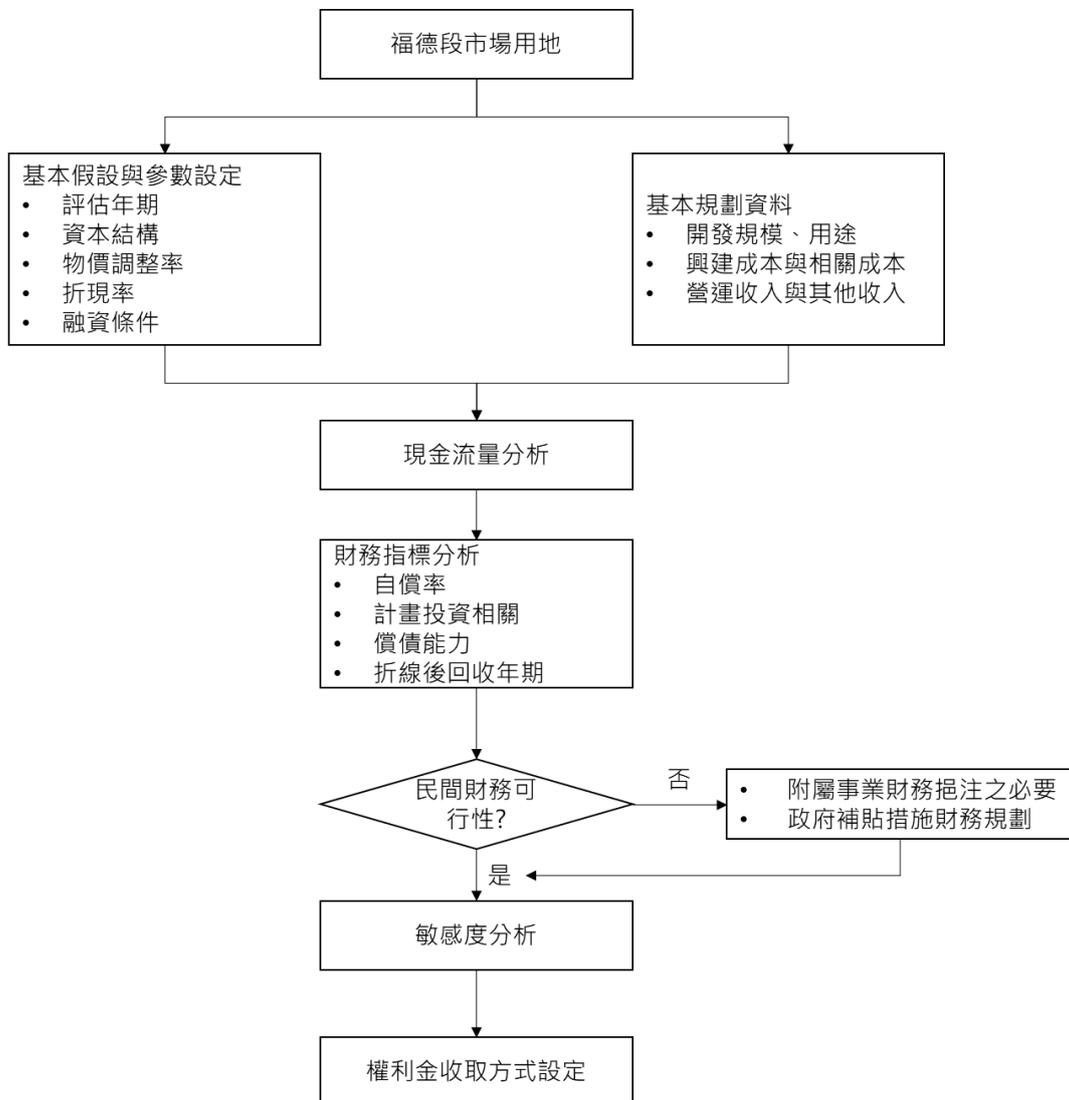


圖27 財務評估及規劃之作業流程圖

二、評估方法

(一) 計畫淨現值

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，表示現金淨流入現值為正或 0 時，為可行計畫，且淨現值愈大，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。而本案財務分析目的係為評估引進民間資金可行性，故須從民間股東角度計算投資效益，未來各年現金流量將特別考慮計畫的權益資金現金流量。

$$\begin{aligned} NPV &= CF_0 + \left\{ \frac{CF_1}{(1+k)} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} \right\} \\ &= \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} \end{aligned}$$

其中，CF_t：第 t 年的淨現金流量（t 為年期），亦即現金流入扣除現金流出的部分；

k：折現率；

n：評估年期。

評估準則：

一般而言，計畫之淨現值為正，表示現金淨流入現值為正值或零時，為可行計畫，且淨現值愈大，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) 計畫內部報酬率

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，相當於一可行計畫的最低收益率底限；藉由比較計畫的內部報酬率與資金成本，可以了解計畫的投資效益。由此當 IRR 大於計畫所要求之必要報酬率或資金成本，表示該計畫之淨現值大於 0，故接受該計畫；反之，當 IRR 小於計畫之必要報酬率，表示該計畫之淨現值為負值，故拒絕該計畫。

$$\text{令 } NPV = CF_0 + \left\{ \frac{CF_1}{(1+k^*)} + \frac{CF_2}{(1+k^*)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k^*)^n} \right\} = 0$$

則 $k^* = IRR$

其中，CF_t：第 t 年的淨現金流量（t 為年期），亦即現金流入扣除現金流出的部分；

k^* ：NPV 為 0 時的折現率，即 IRR；

n ：評估年期。

評估準則：

當 IRR 大於計畫所要求之必要報酬率或資金成本，表示該計畫之淨現值大於零，為接受該計畫；反之，當 IRR 小於計畫之必要報酬率，表示該計畫之淨現值為負值，應拒絕該計畫。

(三) 折現後回收年期

折現後回收年期在分析能自計畫之淨現金流入量中，經考量資金的時間價值，其回收總成本所需的時間，亦即折現後累計淨現金流入現值開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，藉以判斷投資計畫的優劣。

$$\text{令 } \sum_{t=0}^T CF_t = 0 \text{ 時的期數 } T$$

其中， CF_t ：第 t 年的淨現金流量（ t 為年期），亦即現金流入扣除現金流出的部分；

T ：投資回收期，即折現後回收年期。

評估準則：

計算出回收總成本所需時間後，與政府部門期望的年限相比，以決定投資計畫是否要執行；若投資的目標是須要盡速回收成本，則回收年限越短者為越佳的計畫。惟折現後回收年期並沒有考量計畫全部的現金流量，故無法衡量方案的獲利能力。

(四) 自償能力

依據促參法施行細則第 43 條第 1 項定義，自償能力（Self-Liquidating Ratio, SLR）係指民間參與公共建設「計畫評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」，若自償能力大於 1，即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的營運成本費用可完全由營運收入回收之；若自償能力小於 1 而大於 0，表示計畫為不完全自償，需政府投入參與公共建設；若自償能力小於 0，則表該計畫完全不具自償能力，是否仍執行該計畫則需視其他可行性分析或政策需要而定。

$$\text{自償能力} = \frac{\text{評估年期內各年現金流入現值總和}}{\text{評估年期內各年現金流出現值總和}} \times 100\%$$

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和；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。

三、評估內容

本案財務分析在考慮法令、學理及市場發展情況下，由合理假設之基本參數下建立產生，然而因財務預測具有不確定性，當編製財務預測所依據之假設條件情況發生變動，將使財務試算評估結果隨之改變。故在以現行規劃方案資料為基礎進行推估現金流量，基本財務參數假設條件說明如下：

(一) 基礎假設與參數設定

1. 評估幣別

除另有說明外，本案基準幣別之設定係以新台幣為基準。

2. 評估基期

配合本案作業時間將以民國 112 年初為財務評估基期。

3. 資本結構

自有資金比率之訂定經考量計畫之風險性及償債能力等因素，在以確保銀行貸款之意願以及計畫本身之可融資性（Bankability），依經建會中長期資金貸款、促參貸款及一般融資計畫，均假設興建及營運期間之資本結構中，自有資金比率不得低於 30%，故本案自有資金比例假設為 40%。

4. 物價調整率

參考國家發展計畫(110 至 113 年)總體經濟目標，核心 CPI 上漲率 1.0%至 1.5%，雖近期物價上漲率約 2%，惟本案評估年期為 50 年，爰以 1.5%估算年增率，應屬合理。

5. 許可年期

參考一般國內投資公共建設 BOT 案件契約，許可年期依據興建範圍大小不一，本案配合公共建設政策需求及計畫推動期程，且考量第一次辦理招商營運，故許可年期以 50 年進行試算，其中興建期 3 年，營運期 47 年，即自民國 113 年至民國 162 年。

6. 民間自有資金要求報酬率

參考一般國內投資公共建設 BOT 實務經驗，由於本案營運項目為市集商場商品銷貨及餐飲營業收入、旅館住宿收入及停車租金收入，均屬成熟型產業，投資人較能掌握其風險性；再者，本案具地理位置優勢，故設定民間機構要求之權益報酬率為 6%。

7. 折現率

折現率之設定以政府的角度而言，其關注的係稅前現金流量，故僅需考慮稅前之資金成本即可，故以加權平均資金成本率之計算方式訂定，經試算後設定為 4.08%，其計算公式如下：

$$WACC = \sum w_k * r_k, \sum w_k = 1$$

w_k ：代表第 K 種來源資金佔總投入資金之比例；

r_k ：代表第 K 種來源資金之要求報酬率或利息。

本次評估作業將投資資金區分為自有資金及一般銀行融資兩種資金來源，因此前述公式可以進一步改寫如下：

$$WACC = W_E * r_E + W_i * i, W_E + W_i = 1$$

W_E ：代表自有資金比例，按目前市場慣例假設為 40%；

r_E ：代表自有資金之要求報酬率，本次評估自有資金之要求報酬率運用資本資產定價模式（Capital Asset Pricing Model，CAPM）設定為 6.0%，其公式如下：

$$k_s = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

其中， k_s ：股東權益報酬率

R_f ：無風險利率

R_m ：市場平均報酬率

β ：風險係數

上述無風險利率係通常指長期無風險資產利率，目前國內中央政府所發行 30 年期公債殖利率約 1.922%，國內股票市場近 10 年平均投資報酬率約 6.7%，另依 bloomberg 資料庫國內營建業標竿企業 β 值為 1.27~1.36；綜合以上可計算出合理自有資金之要求報酬率約 7.99~8.42%，本案最後採用 6.0% 進行評估。

W_i ：為融資比例，設定為 60%。

i ：為融資利率，並參考專案辦理融資期程及目前一般企業融資之利率水準設定為 3.5%。

$$40\% \times 6.0\% + 60\% \times 3.5\% \times (1 - 20\%) = 4.08\%$$

8. 土地租金

按 109 年 5 月 7 日修正施行之「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 條第 1 項第 2 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。」計算土地租金並加計地價稅，本案土地租金平均約 66.90 萬元/年，民間機構營運 50 年合計約 3,496 萬元。

9. 公告地價調整率

本案基地為公有土地且為都市計畫公共設施用地，須按基本稅率千分之十計算地價稅。而參酌過去地區公告地價變動情形，以及內政部地政司 106 年 5 月 10 日修正發布實施平均地權條例第 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。」，以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第 2 條第一項第二款之規定，設定以每 2 年 3.0%進行調整。

10. 房屋稅

本案將依房屋稅法相關規定，房屋稅依房屋現值課徵，非住家用房屋為營業用或非營業用者，其房屋稅率為 2~3%。故本案依其房地街道繁榮調整率 115%，房屋標準單價按用途別為 6,000 元/m²，房屋稅率以 3%加以綜合試算。

11. 履約保證書費用

民間機構因履行本案責任之擔保需要，興建期履約保證金依本案直接營建工程費用 10%計算、營運期依 3%計算，該有效期限將持續至本契約期限屆滿時止。而參考國內主要行庫（如台銀、一銀、華南金控及中國商銀等）現行實務之收費標準，履約保證金履約保證書費用每年為履約保證金之 0.75%進行試算。

12. 權利金

依財政部促參司 107 年 6 月 21 日財政部台財促字第 10725516390 號函修正，主辦機關於促參案前置規劃階段，考量下列因素，評估是否收取權利金：(一)契約期間現金流量。(二)投資報酬率。(三)公共建設收費率。(四)土地租金負擔情形。(五)依法享有之租稅優惠額度。(六)配合主辦機關要求支出之興建規劃費用（如增置再生能源設備、取得綠建築標章及增置停車空間等）。(七)公益活動及相關費用等。(八)依法應繳交法定回饋金。(九)其他。

設定地上權方式之收益可分為開發及營運權利金，本案設定收

取開發權利金 1,500 萬元整。

13. 營利事業所得稅

本案非屬於依法所認定之重大公共建設範圍，無法享有免納營利事業所得稅之減免優惠，故依「所得稅法」規定，本案各年營利事業所得稅率均以 20%計算。

14. 折舊及攤提、重置率

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。

依據前章之工程經費估算作為本計畫期初投資金額基準，各項目詳細估算基礎、折舊及攤提、重置率說明如表 27。

表27 各項日期初投資金額、耐用年限、重置率

項目	金額 (千元/含稅)	金額 (千元/未稅)	耐用 年限	重置率
建築物	495,462	471,868	50	-
機電	80,859	77,009	15	50%
內裝-市場	44,316	42,206	15	30%
內裝-旅館	87,395	83,234	15	50%
景觀工程	15,289	14,562	10	100%
營運設施-市場	60,000	57,143	15	80%
營運設施-旅館	80,000	76,190	10	80%
合計	863,322	822,212		

15. 貸款期限

本案貸款期間規劃為 13 年，配合興建工程期程，寬限期為 3 年。

16. 營運期屆滿資產移轉

依促參法第五十四條規定：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關」。考量本案營運 50 年後已逾建築耐用年限，故於興建營運年期屆滿時，本案資產將無償移轉予主辦機關。

17. 相關稅賦優惠

依促參法第 39 條規定，參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取

得時應課徵之契稅，得予適當減免。惟依「(108.6.10)促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，本案開發內容及規模條件均無符合重大公共建設之適用情形。

四、期初投資成本

本案計畫資金來源包括金融機構融資貸款約占 60%，自有資金占 40%，預計總投資開發成本 8 億 2,221 萬元(未稅)。在資金運用方面，包括有營建工程及裝修工程成本、附屬設施景觀工程成本、規劃設計費、前期作業及籌辦費用、履約保證書費用及資本化利息等，各項成本提列說明如下：

(一) 營建工程成本

根據初步規劃方案內容，本案建物興建樓地板面積 3,603.36 坪，建築結構規劃為鋼筋混凝土(RC)等級，評估營建成本總計約 5 億 4,888 萬元(未稅)。

(二) 裝修工程成本

根據初步規劃方案內容，並參考市場上收益型商用不動產營運經驗值，評估本案市場裝修工程成本以每坪 2.1 萬元計算，樓地板面積 2,014.36 坪，成本總計約 4,221 萬元(未稅)。

評估本案旅館裝修工程成本以每坪 5.24 萬元計算，樓地板面積 1,589 坪，成本總計約 8,323 萬元(未稅)。

(三) 景觀工程成本

根據初步規劃方案內容，按其植被及水泥路地配置面積比例試算，評估本案附屬事業景觀工程成本總計約 1,456 萬元(未稅)。

(四) 前期作業及籌辦費用

本案因辦理投資開發前期籌備須投入耗費人力、財力及未來特許公司籌設成立前相關費用等，故參酌市場經驗提列 150 萬元進行計算。

(五) 履約保證書費用

民間機構因履行本案責任之擔保需要，興建期履約保證金依本案直接營建工程費用(不含規劃設計費用)10%計算、營運期依 3%計算，該有效期限將持續至本契約期限屆滿時止。

興建期 6 億 9,650 萬元 * 10% = 6,900 萬元

營運期 6 億 9,650 萬元 * 3% = 2,070 萬元

而參考國內主要行庫(如台銀、一銀、華南金控及中國商銀等)現行實務之收費標準，履約保證金履約保證書費用每年為履約保證金之 0.75%進行試算。

五、營運收入

考量公共建設興建完成後之營運方式，應不得違反促參法第 51 條規定（民間機構依投資契約所取得之權利，除為第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。）故本案以民間部門自為營運方式評估各項營運收入，並以該營業額收入作為評估權利金計收基礎。

（一）市集商場商品銷貨收入

根據初步規劃方案內容，設定本案公共建設之市集商場零售面積占 50% 約 1,040 坪，另參考行政院主計處辦理之花蓮縣工商普查調查結果，評估零售面積之營運年坪效第 1 年為 10 萬元(平均抽成率 12%，每坪租金約 1,000 元)，第 2 年為 11.25 萬元，第 3 年起維持穩定為 12.5 萬元並逐年採 1.0% 物價調整率方式推算。假設自營比率為 40%、委託營運比率 60%。

（二）市集商場餐飲營業收入

根據初步規劃方案內容，設定本案公共建設之市集商場餐飲面積占 50% 約 1,040 坪，另參考行政院主計處辦理之花蓮縣工商普查調查結果，評估餐飲面積之營運年坪效第 1 年為 4 萬元(平均抽成率 12%，每坪租金約 400 元)，第 2 年為 4.5 萬元，第 3 年起維持穩定為 5 萬元並逐年採 1.0% 物價調整率方式推算。假設自營比率為 40%、委託營運比率 60%。

（三）旅館住宿收入

規劃 3~8 樓層為一般旅館，雙人房 75 間、四人房 60 間、六人房 15 間，合計 150 間。其收入計算如下表：

表28 旅館住宿收入計算表

房型	間數	人數	預估房價	平日住宿率	假日住宿率	出租日數	住宿收入
雙人房	75	2	3,000	45%	80%	213	45,643
四人房	60	4	4,000	35%	55%	155	35,429
六人房	15	6	5,000	25%	55%	134	9,571
合計	150			平日 214 天	假日 146 天		90,643

（四）停車租金收入

依初步規劃方案內容，停車場為 24 小時對外開放營業，區內留設大客車停車位 12 輛、小客車汽車位 183 輛及機車位 126 輛，設定平假日使用率為 40%、90%，每 5 年調漲費率 5%，其收入計算如下：

表29 停車租金彙整表

停車位類型	車位數量	停車費率	使用率	周轉率	停車使用時數	年收入
大客車(A)	12	40 元/hr	假 90%	2 次/日	2.5hr/次	248,400
			平 40%	1 次/日		120,000
小客車(B)	50(註)	2,000 元/月	100%	--	--	1,200,000
	133	20 元/hr	假 90%	2 次/日	2.5hr/次	1,376,550
		平 40%	1 次/日	665,000		
機車(C)	126	20 元/次	假 90%	2 次/日	1 計次	521,640
			平 40%	1 次/日		252,000
總計(D=A+B+C)						4,383,590

註：本案另有規劃留設 50 輛小客車停車位以月租計費方式，優惠提供重慶市場攤商使用。

(五) 其他收入

參考一般複合商業設施營運及市場經驗，營業場所可藉由提供其他業者擺放販賣機、ATM、廣告燈箱、商品展示等方式以收取額外租金，及餐廳餐飲收入及會議室租賃收入，故設定本案其他收入占市集商場、停車及旅館住宿收入之總額 2%。

六、營運成本及費用

(一) 商品區營業成本

參考行政院主計處辦理之花蓮縣工商普查調查結果，評估零售面積之營運年坪效，自營部分以營業成本及費用為商品銷貨收入 70%進行試算。

(二) 餐飲區營業成本

參考行政院主計處辦理之花蓮縣工商普查調查結果，評估餐飲面積之營運年坪效，自營部分以營業成本及費用為餐飲收入 70%進行試算。

(三) 旅館區營業成本

根據旅館經營實務經驗及財政部公布「營利事業各業所得額暨同業利潤標準」住宿行業之營業淨利率約 15~17%不等，故評估本案以營業成本及費用(包括耗材費、水電瓦斯費、人事費等)為住宿收入 35%進行試算。

(四) 行政管理費

行政管理費係民間部門為推動本案營運管理工作，所須支付人事行政及差旅等相關費用，本案依市場經驗及特許投資公司人員編列規模，並參考勞委會統計處公布「不動產開發及經營業」薪資水準，評估行政管理費為有效總收入 3.0%進行試算。

(五) 物業管理費

物業管理費係針對建物日常管理、保全、清潔、保養、公共設施用水用電等相關管理支出，本案參酌一般商業設施物業管理使用情形及市場經驗，設定以有效總收入 3.0%計算。

(六) 保險費

依一般實務經驗，投保產物險係金融機構為避免抵押品毀於祝融或地震災害而求償無門，是以保障債權為目的而要求建物所有權人加以投保。而參考現有建物商業火災綜合保險單據及不動產估價師公會全國聯合會所公布「不動產估價技術公報(第五號公報)」規定，本案以營建工程成本 0.10%計算，並逐年按物價調整及建物折舊提列。

(七) 廣告宣傳費

參考市場上收益型商用不動產營運經驗值，以及不動產估價師公會全國聯合會所公布「不動產估價技術公報(第五號公報)」規定，本案設定以有效總收入 2%計算。

(八) 修繕維護費

參考市場上收益型商用不動產營運經驗值，以及不動產估價師公會全國聯合會所公布「不動產估價技術公報(第五號公報)」規定，本案設定以有效總收入 1.5%計算。

(九) 景觀維護費

參考國內公園綠地植栽維護管理作業研究(2003/陳清玉)及市場經驗，評估營運期首年景觀維護成本以 200 萬元計算，並逐年按物價調整提列。

(十) 履約保證書費用

興建期履約保證金依本案直接營建工程費用(不含規劃設計費用)10%計算、營運期依 3%計算，履約保證金履約保證書費用每年為履約保證金 0.75%進行試算。

(十一) 設備重置提撥費

設備重置提撥費係指建物中比建物主要結構折耗更快的部分，必須於建物使用年限屆滿前定期更換之零件，包括壓縮機、電梯與其他機電設備等。

七、權利金收取方式建議

根據各項財務指標分析結果，本案為一具財務可行性之政府規劃促參案件，而針對本案件整體財務現金流量設算條件，以及秉持風險分擔、利潤共享原則，權利金之收取建議採固定開發權利金及固定百分比營運權利金之混合方式，評估該固定開發權利金應不低於 1,500 萬元。另考量營運期間，建議賦予不同民間廠商自行彈性規劃其所能創造營運績效及可承受市場投資風險條件，由民間廠商自行提出在盈餘年度按每年營業收入之一定比例作為固定營運權利金（填報比例建議為填寫至小數點以下第二位，惟各營運年之百分比不得低於 2%），或其他為廠商發想之地方回饋。

表30 本案營運期間營運權利金預估表（單位：千元）

年度	116	117	118	119	120	121	122	123
營業收入	163,473	171,819	181,088	181,922	183,700	184,765	186,567	187,436
營運權利金	3,269	3,436	3,622	3,638	3,674	3,695	3,731	3,749
年度	124	125	126	127	128	129	130	131
營業收入	189,264	190,150	192,231	193,135	195,019	195,941	197,855	199,029
營運權利金	3,785	3,803	3,845	3,863	3,900	3,919	3,957	3,981
年度	132	133	134	135	136	137	138	139
營業收入	200,969	201,928	203,898	204,876	207,123	208,122	210,152	211,170
營運權利金	4,019	4,039	4,078	4,098	4,142	4,162	4,203	4,223
年度	140	141	142	143	144	145	146	147
營業收入	213,230	214,525	216,616	217,676	219,799	220,880	223,307	224,409
營運權利金	4,265	4,291	4,332	4,354	4,396	4,418	4,466	4,488
年度	148	149	150	141	152	153	154	155
營業收入	226,596	227,720	229,942	231,373	233,627	234,797	237,086	238,280
營運權利金	4,532	4,554	4,599	4,627	4,673	4,696	4,742	4,766
年度	156	157	158	159	160	161	162	合計
營業收入	240,903	242,120	244,479	245,721	248,115	249,698	252,129	9,974,660
營運權利金	4,818	4,842	4,890	4,914	4,962	4,994	5,043	199,493

同時，為避免財務預估與實際經營情況之差異，招致政府機關權益受損，建議本案須規劃納入變動營運權利金之超額利潤回饋機制：

表31 本案超額利潤回饋機制

總營業收入超出 2.0 億元之比例	計收比例
超過部分於 10%（含）以內	3%
超過部分為 10%-20%（含）之區間	4%
超過部分達 20%之以上	5%

此外，促參案件許可年期較長，營運期間整體經濟景氣情形、民眾生活型態及社經環境需求變遷非於招商或簽約當時可完全預期，故建議本案未來仍須每年進行財務檢查，並且參考「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」，於投資契約內納入權利金檢討與調整之建議時間和機制（本案可設定在許可年期第 8、13 及 18 年），以利後續履約期間兩造可依循契約辦理。

八、整體財務效益

本案公共建設在符合最低功能及效益需求之政策需求下，根據前述財務基本假設參數、規劃方案營運收支等資料進行現金流量分析後，其許可年期 50 年之各項財務效益指標合理性評估如下：

表32 本案投資效益綜理表

項目	財務指標	判斷值
計畫內部報酬率	6.02%	≥WACC 4.08%
計畫淨現值	170,621	≥0
計畫折現後回收年期	31.82	50 年內
股權內部報酬率	6.91%	≥6.0%
股權淨現值	68,327	≥0
股權折現後回收年期	37.79	50 年內
自償率	116.08%	≥100%

(一) 淨現值

依以上基本假設財務參數進行計畫現金流量分析，可估算出許可期間之計畫淨現值為 170,621 千元，股權淨現值為 68,327 千元，淨現值為正值，顯示本案對民間廠商具有投資價值。

(二) 內部報酬率

依以上基本假設財務參數進行計畫現金流量分析，可估算出許可期間之計畫內部報酬率為 6.02%，股權內部報酬率為 6.91%，內部報酬率高於設定資金成本（WACC4.08%）及股東要求報酬率，顯示本案對民間廠商具有投資價值。

(三) 自償率分析

依以上基本假設財務參數進行計畫現金流量分析，可估算出許可期間之自償率為 106.76%，自償率大於 1，代表本案具完全自償能力，預期計畫所投入的成本可完全由淨營運收入回收。

(四) 折現後回收年期

依以上基本假設財務參數進行計畫現金流量分析，可估算出許可期間之折現後回收年期為第 38 年，因此可知本案可在營運期間內回收所有投資成本。

(五) 融資及償債能力分析

分年償債比率（Debt Service Coverage Ratio, DSCR）係衡量本案於營運期間各年產生之現金流量能否償付當期到期之債務本息的指標。而分年利息保障倍數（Time Interest Earned, TIE）則是衡量計畫的償

債能力，利息保障倍數越高，表示負債越有保障，債權人（銀行）也願意提供更多的資金予本案。

而依以上基本假設財務參數進行計畫現金流量分析，可估算出許可期間之 DSCR 為 1.04~1.46，TIE 為 4.32~29.34（一般要求 DSCR 須達 1.20~1.50，TIE 至少大於 2），故本案營運期間償債能力尚佳，融資可行性高。

計畫年期	116	117	118	119	120	121	122	123	124
分年償債比例	1.04	1.09	1.17	1.21	1.25	1.30	1.35	1.40	1.46
利息保障倍數	4.32	4.77	5.62	6.51	7.77	9.55	12.41	17.42	29.34
負債權益比	125%	106%	88%	73%	58%	44%	32%	21%	10%

九、敏感度分析

本案依前節所述財務假設參數進行敏感度分析，擬從財務參數的變化以瞭解其計畫投資效益變化情形，找出對投資報酬影響較大之重要影響變數，以利檢視民間參與計畫之財務可行性，提供主辦機關在未來後續辦理先期規劃與擬訂招商文件作業時有關風險控管與營運策略運用。

茲檢視營運收入變動、期初投資成本變動及營運成本變動，於±7%增減情形下，對財務效益之影響。

經評估，以營運成本增加對本計畫財務效益之影響最大，當營運成本增加超過 7%，股權內部報酬率小於 6%，將不具投資誘因。

表33 敏感度分析表

營運收入					
變動率	-7%	-5%	0%	5%	7%
計畫內部報酬率	5.41%	5.59%	6.02%	6.41%	6.56%
計畫淨現值(千元)	98,801	119,323	170,621	218,270	237,281
計畫回收年數(年)	38.45	37.04	31.82	27.95	27.29
股權內部報酬率	6.08%	6.32%	6.91%	7.46%	7.68%
股權淨現值(仟元)	5,629	23,545	68,327	110,027	126,659
股權回收年期(年)	48.83	45.43	37.79	31.99	29.04
自償率(SLR)	105.48%	108.52%	116.08%	123.12%	125.92%
期初投資成本					
變動率	-7%	-5%	0%	5%	7%
計畫內部報酬率	6.60%	6.43%	6.02%	5.63%	5.49%
計畫淨現值(千元)	224,924	209,426	170,621	131,558	115,920
計畫回收年數(年)	27.13	27.87	31.82	36.53	37.79
股權內部報酬率	7.74%	7.49%	6.91%	6.38%	6.18%

股權淨現值 (仟元)	122,160	106,782	68,327	29,795	14,399
股權回收年期 (年)	28.80	31.68	37.79	44.61	47.25
自償率(SLR)	126.59%	123.44%	116.08%	109.40%	106.89%
營運成本					
變動率	-7%	-5%	0%	5%	7%
計畫內部報酬率	6.65%	6.47%	6.02%	5.55%	5.36%
計畫淨現值 (千元)	248,912	226,546	170,621	114,503	92,055
計畫回收年數 (年)	26.92	27.68	31.82	37.34	38.91
股權內部報酬率	7.81%	7.55%	6.91%	6.26%	6.00%
股權淨現值 (仟元)	136,433	116,974	68,327	19,632	151
股權回收年期 (年)	28.54	31.09	37.79	46.10	49.97
自償率(SLR)	127.62%	124.33%	116.08%	107.81%	104.49%

壹拾 環境影響分析

一、環境影響分析及因應對策

(一) 環境背景現況描述

1. 環境影響評估項目及評估因子

環境影響分析內容，係就計畫開發內容可能對環境造成之衝擊進行初步評估，評估項目參考「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊(90年)」，包含「物化環境」、「生態環境」、「景觀遊憩環境」、「社會經濟」及「交通運輸」等項目，以描述環境背景現況及評估開發中、開發後對環境影響程度，彙整說明如下表所示。

表34 環境影響評估項目及內容說明表

類別	項目	評估內容
物化環境	空氣品質	1.施工期間整地與施工車輛空氣污染影響 2.開發後交通排放量之影響
	水質	1.開發後逕流量之改變及對排水系統之影響 2.施工期間人員之生活污水對水質的影響 3.營運後污水對水文水質之影響
	噪音	1.施工車輛與機具噪音及振動之影響 2.營運後汽車噪音與振動產生量之影響
	廢棄物	1.施工期間廢棄物產生量 2.開發完成後遊客垃圾產量
生態環境	氣象	開發後對風向、風速或其他氣候狀況之影響
	地形地貌	1.開發整地後對地形地貌之影響
	地質土壤	2.地質結構現況與開發之影響 3.基礎承載上之影響
景觀遊憩環境	視覺景觀	計畫開發對於基地及周邊景觀視覺之改變
	遊憩資源	基地周邊遊憩活動種類、資源及未來開發需求之潛能
社會經濟	土地使用	現況土地使用及本計畫與周邊未來計畫之配合度
	產業經濟	計畫開發對附近經濟之助益
交通運輸	交通系統	1.施工及營運期間車種組成預測及交通量估算 2.交通運輸系統的負荷量評估 3.停車設施的需求量

資料來源：「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」及本規劃整理

2. 基地環境現況說明

依據上述評估項目及評估因子，茲將基地環境背景現況資料概述如下表所示。

表35 基地之環境及其周邊之環境背景現況概述表

類別	項目	環境現況概述
物化環境	空氣品質	本計畫蒐集行政院環保署花蓮測站（最接近本案之測站）之空氣污染指標（Pollutant Standards Index, PSI）數據，綜合計算監測站當日空氣中懸浮微粒（PM10）（粒徑 10 微米以下之懸浮微粒）測值、二氧化硫濃度、二氧化氮濃度、一氧化碳濃度及臭氧濃度等數值。AQI 值達 104，空氣品質一般
	水質	根據行政院環保署之美崙溪河川水質監測與指標資料（水源橋上游測站）顯示，其水源汙染指數為 1.0，根據行政院環保署水質標準，為未(稍)受汙染
	噪音	基地目前尚未興建，未來興建時噪音主要來源應為施工所產生之噪音
	廢棄物	花蓮縣 107 年 1 月之垃圾清運量約為 10,552 公噸(含一般垃圾、巨大垃圾、資源垃圾及廚餘)
生態環境	氣象	年平均溫約在 23.4° C 左右，一年中溫度最低的月份在 1 月，平均溫度約為 18.0° C；最高溫在 7 月時侯，平均溫度約為 28.5° C，平均降雨日天數為 176 天，降雨天數最高為 5 月，平均降雨天數為 19 天
	地形地貌	本案之平均高程為 1.28 公尺，為平緩之平地。
	地質土壤	基地內土壤主要為沖積土，包含片岩老沖積土、片岩新沖積土。
景觀遊憩環境	景觀環境	本基地周邊景觀為太平洋公園，太平洋公園含有海岸自行車專用道，以沿海風景為其主要知名之特色。
	遊憩資源	基地周邊重要設施： 1.太平洋公園 2.東大門夜市 3.石藝大街等其他知名觀光景點
社會經濟	土地使用	本案已於 101 年 8 月 31 日都市計畫委員會同意變更為市場用地，其土地使用分區之法定建蔽率為 60%，法定容積率為 240%
	產業經濟	花蓮縣之經濟活動以一級、三級產業為大宗
交通運輸	交通系統	1.台九線：台九線為東部地區之主要聯絡道路，往北可通往宜蘭，往南可通往台東 2.縣道 193：縣道 193 為基地內主要市區聯絡道路，往北可通往新城鄉、往南可通往壽豐鄉等市區

(二) 公共建設可能對環境造成之影響分析

茲就本計畫開發施工期間及完工營運階段對環境可能造成之正、負面影響情形及程度，依照評估項目及因子說明如下表所示。

表36 基地開發可能對環境之影響說明表

項目	影響階段及程度		可能影響說明	可能影響範圍	
	施工期	營運期			
物化環境	空氣品質	□	1.裝修材料運輸過程所造成之揚塵 2.運輸車輛所排放之廢棄	基地及鄰近地區	
		△	計畫營運衍生交通量增加後，運具所排放之廢氣，但基地內周邊具有綠帶設施，可減少其環境影響。	基地及鄰近地區	
	水質	□	施工廢水、施工車輛與機具清洗之廢水排入雨水下水道後，將造成河川水質污染	自由街及和平路排水、美崙溪	
		△	營運期間所造成之污水將排入污水處理下水道設施，將污水處理後再排入水體，其對水質影響較低	自由街及和平路排水、美崙溪	
	噪音	□	施工工程與運輸車輛進出所產生之噪音	基地及鄰近地區	
		△	基地外具有綠帶，可隔離基地內噪音，對於周邊環境較無影響	基地及鄰近地區、聯外道路	
廢棄物	□	施工人員所產生之生活廢棄物及施工產生之營建廢棄物	基地周邊		
	□	營運期間所產生之垃圾	基地範圍內		
生態環境	氣象	△	△	計畫施工與營運後並不會造成地區之微氣候現象	無
	地形地貌	△	△	基地為興建工程，基地平坦，故不會造成地形地貌改變。	基地範圍內
	地質土壤	△	△	計畫施工應不致影響基地及鄰近地區之地質結構穩定性	基地範圍內
景觀遊憩環境	視覺景觀	□		施工期間工地混亂，將造成不良視覺景觀	基地及鄰近地區
		●		計畫營運後，基地內綠美化植栽及開放空間將可提升景觀價值	基地範圍內
	遊憩資源		●	基地開發完成後，將結合周邊重要設施，加強旅遊服務及遊憩設施功能	花蓮市
社會經濟	土地使用		●	計畫開發將可促進區內土地再開發利用，並提供旅遊服務及遊憩空間	基地及鄰近地區
	產業經濟		●	計畫未來營運所需之人力資源，將直接提供當地就業機會，以及促進觀光產業及商業之發展	基地及花蓮縣
交通運輸	交通系統	□		施工期間偶有大卡車及工地車輛須進出。	鄰近地區
		△		計畫並未減少現有道路，並不會影響現況交通	聯外道路

註：「■」表示顯著性之負面影響；「□」表示輕微性之負面影響；「△」表示幾無影響；「○」表示輕微性之正面影響；「●」表示顯著性之正面影響。

(三) 環境影響減輕對策之研擬

任何工程於施工期間都無法避免對周圍環境完全不產生影響，本計畫研擬適切之環境保護對策，來降低工程開發而對環境產生之影響。施工階段對環境所造成的各項不利影響，可藉由良好之施工計畫工程技術、嚴格之施工規範以及有效的施工管理而降至最低；營運階段對

環境所造成的各項不利影響，可藉由良好的設施、行政管理及宣導，來降低對環境影響的程度。有關施工或營運階段期間減輕或避免不利環境影響之對策如下表所示。

表37 本基地之環境影響減輕及因應對策表

項目	影響階段及程度		減輕及因應對策
	施工期	營運期	
物化環境	空氣品質	□	1.施工基地之周界設置圍籬防止粉塵向外溢散 2.具粉塵溢散性之材料或廢棄物應覆蓋防塵布(網) 3.結構體施工架外緣應設置防塵布或防塵網 4.定期保養維護車輛機具，以確保排放之廢氣符合標準 5.定期清掃附近道路，減少因車輛通過所引起的塵土飛揚
		△	鼓勵搭乘大眾運輸系統，減少自小客車數量，建構與周邊遊憩據點之接駁運具或鼓勵步行與騎乘自行車
	水質	□	1.於施工中所產生之廢水應連接至污水收集設施 2.具污染性之施工廢水應收集處理，避免排入雨水下水道
		△	設置中水回收系統將處理後之污水再利用，減少污水排放
	噪音	□	1.對於會產生高噪音之機具及運具應加裝消音器 2.避免多部機具同時施工與夜間施工 3.運輸路線避開人口密集之社區及管制運輸時間與車速
		△	1.使用低噪音之機電設備或設置機房及其他噪音隔離設施 2.管制廣告宣傳之時間 3.保持基地周邊路面平整，降低車輛行經的噪音及振動
廢棄物	□	施工產生之廢棄物應委託清潔隊或合格之廢棄物清除機構加以清理	
	□	1.區內定點設置垃圾桶，並定時清理 2.營運所產生之垃圾應委託清潔隊或合格清除機構清運	
生態環境	氣象	△	無
	地形地貌	△	無
	地質	△	無
	土壤	△	無
景觀遊憩環境	視覺景觀	□	確實執行施工管理計畫，有關單位亦應定時督察，以維施工地區內之環境整潔
		●	1.廣告物及標誌之設置應配合環境景觀，避免任意擺設 2.定期維護植栽及避免滋生蚊蟲
遊憩資源	●	與周邊其他據點結合，整合旅遊服務空間	
社會經濟	土地使用	●	藉由計畫開闢完成，將土地有效利用，創造觀光新亮點
	產業經濟	●	將小基地與周邊景點串聯，帶動周邊商業發展與吸引投資，增加工作機會
交通運輸	交通系統	□	在假日時段避免進行塔座架設等相關工程施作，並管制運輸時間與行車速率，避免於尖峰時段行駛於繁忙之路段。
		△	提倡搭乘大眾運輸系統，減少自小客車數量；建構與周邊遊憩據點之接駁運具，減少基地與周邊據點間之穿越交通量

(四) 節能減碳評估

建議營運階段落實之節能減碳策略如下：

1. 首先建立能源基本資料、調查能源設備使用情形、檢測和分析能源耗用情況與使用效率。
2. 定期檢測營運項目之溫室氣體排放狀況，提供改善建議與規劃，並進一步追蹤改善成果，以評估減量績效。
3. 遊客與員工之用水應依照污染性不同盡量分流集中處理，回收再利用，同時可適當收集雨水妥善利用，開源節流。
4. 電力系統管理除了將影響供電品質外，亦為推動節能之重要範疇。其主要係針對供電電壓、電壓變動率標準及線路壓降、供電電壓調整、變壓器管理及功率因素等進行改善。
5. 照明系統於節能減碳中亦具有相當潛力與空間，包括有照度合理化檢討並適度減光、日光燈採用電子式安定器、採用省電燈泡取代白熾燈泡等相關措施。
6. 全面落實資源回收，進行垃圾分類、資源回收與廚餘回收，在基地內設置足夠數量之垃圾桶，並委託清潔公司妥善處理。
7. 鼓勵遊客與員工以低污染的交通工具前往，由「大眾運輸工具」、與「低污染運具」兩大面向把「大眾運輸導向發展」交通規劃觀念晉級成到「綠色運輸導向發展」。
8. 對員工實施生活低碳教育，宣導節能、省水、綠色運具、環保等有助於節能減碳之觀念並加以實踐。

二、確認是否要進行環境影響評估

(一) 環境影響評估法

本案之土地開發為零售市場之開發，依據環境影響評估法，工廠、工業區、道路、土石採取、蓄水工程、遊樂、文教設施等開發應實施環境影響評估，本基地之零售市場開發並非屬於其所規範之項目，應不須實施環境影響評估。

表38 環境影響評估法

法規	內容	說明
環境影響評估法	<p>第五條: 下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、工廠之設立及工業區之開發。 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 三、土石採取及採礦、採礦。 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 五、農、林、漁、牧地之開發利用。 六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。 七、文教、醫療建設之開發。 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 九、環境保護工程之興建。 十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。 十一、其他經中央主管機關公告者。</p> <p>前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。</p>	<p>本案非屬其規定之項目，應不須實施環境影響評估。</p>

(二) 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準

本計畫依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」開發項目，初步判定並非屬於其內規範應實施環境影響評估之開發項目及非涉及其認定標準規範，應不須實施環境影響評估。

(三) 本計畫之開發行為毋需實施環境影響評估

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，本計畫根據其法規之判定結果，本計畫之開發行為毋需實施環境影響評估。

三、交通影響評估

依據「花蓮縣基地開發交通影響評估送審門檻規定」，本案屬於第四類之商業設施，本案基地面積為 19,537 平方公尺，最大樓地板面積為 46,888 平方公尺，依據本法規定，應辦理交通影響評估，辦理階段建議於後續主體工程申請建造執照前應完成交通影響評估。

表39 本計畫是否辦理交通影響評估檢查表

類別	適用對象	基準表	
		基地面積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)
第一類	住宅設施：住宅等居住用途建築	30,000	48,000
第二類	工業設施：廠房或相關生產設施等類似用途建築物	15,000	25,000
第三類	交通設施：汽車運輸場站、停車場、貨櫃集散站等類似用途建築物	5,000	5,000
第四類	商業設施：大型購物商場、商業或綜合性大樓、電影院等類似用途建築物	8,000	24,000
第五類	文教、醫療設施：學校、大型宗教設施及醫院等類似用途建築物	10,000	24,000
第六類	特定專用區域：工商綜合區、高科技媒體園區等類似用途建築物	10,000	30,000
第七類	風景遊憩設施：遊樂區、休閒農場、風景區及高爾夫球場等類似用途建築物	30,000	30,000
第八類	其他：經本府認定之	由本府視主客觀條件訂定或依個案要求。	
備註：「基地面積」或「樓地板面積」其中一項超過基準，即應依規定提送報告書審查。			

資料來源：花蓮縣基地開發交通影響評估審查規定

四、綜合結論

本計畫開發與營運期間對於環境影響之綜合研判如下：

(一) 本計畫開發與營運會造成部分環境輕微性之負面影響，應研擬相關減輕對策，以降低影響程度：

1. 對於空氣品質方面有輕微性之負面影響(施工階段)

基地於施工時基地之周界設置圍籬防止粉塵向外溢散，具粉塵溢散性之材料或廢棄物應覆蓋防塵布(網)，結構體施工架外緣應設置防塵布或防塵網，定期保養維護車輛機具，以確保排放之廢氣符合標準，定期清掃附近道路，減少因車輛通過所引起的塵土飛揚。

2. 對於水質方面有輕微性之負面影響(施工階段)

基地於施工中所產生之廢水應連接至污水收集設施，具污染性之施工廢水應收集處理，避免排入雨水下水道。

3. 對於噪音方面有輕微之負面影響(施工階段)

對於會產生高噪音之機具及運具應加裝消音器，並避免多部機具同時施工與夜間施工，運輸路線避開人口密集之社區及管制運輸時間與車速。

(二) 本計畫之開發與營運會造成部分環境之顯著性正面影響，應善加利用，以提高整體正面效益。

1. 景觀遊憩環境方面

基地開發後，配合基地內之景觀綠美化，將可提升本案及周邊區域之景觀品質，結合太平洋公園及東大門夜市等觀光遊憩資源，帶動整體景觀遊憩環境發展。

2. 社會經濟環境方面

藉由計畫開闢完成，將計畫區及周邊觀光環境結合，共同提升競爭力，帶動區域觀光產業發展，帶來工作機會。

(三) 本計畫之開發行為毋需實施環境影響評估

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，本計畫判定結果毋需實施環境影響評估。

壹拾壹 可行性綜合評估

經本團隊針對本案以民間參與者之角度進行包括：法律可行性、市場可行性、工程可行性、財務可行性等面向進行審慎之分析後，綜合整理各可行性分析結果如下表所示：

表40 可行性綜合評估說明表

可行性評估要項	評估說明	民間參與之可行研判
市場可行性分析	<p>本體事業: 本計畫經分析後基地之潛在消費人口規模約為 26.4 萬人，依據另外根據本案市場調查，商圈消費族群與其他競爭設施各有差異，目前市場消費者偏好基地所在商圈形象為「老街懷舊或在地原民風格」，且認為商圈發展若將擴大發展，未來應引入包括主題餐廳/飲食、休閒娛樂、非夜市型態之新市集商場等使用機能，增加娛樂/遊戲類、服飾類等店家類型，顯示市場需求亦期待本案開發會是不同於其他以購物為主之商業設施型態；在先天立地優勢條件上，周邊既有人流及發展脈絡，未來可促進投資業者取得市場先機。</p> <p>附屬事業: 花蓮縣本就因豐富的自然資源吸引大量的國人前往旅遊，觀光旅遊業發達，但近年在 COVID-19 疫情的影響之下，許多旅宿業因此而不堪負荷倒閉，現如今已進入後疫情時代，經濟逐漸復甦，國人旅遊需求也持續上升，因疫情倒閉之旅宿業造成供應面下降，恐因此造成供不應求之狀況，根據本案分析結果，當地旅宿業之需求尚未滿足，屬可行。</p>	可行
工程技術可行性	<p>本案之工程經費依據規劃之分區內分別估算，包含零售市場區、停車區、休閒遊憩區及私設道路，總工程經費約為 8.63 億元。</p> <p>本案營運範圍包含商業空間及戶外遊憩空間、綠美化空間、道路劃設等，工程包含建築物主體工程及裝修、戶外景觀工程、私設道路工程等項目，預估施工期程為 113 年至 114 年，招商營運之期程預估約為 6 個月，包含評估及招商、規劃設計及裝修進駐等。預估可在 114 年正式營運。</p>	可行
土地取得可行性	<p>本計畫範圍土地權屬為花蓮縣所有，管理者為花蓮縣政府，無土地取得問題。</p>	可行
法律可行性	<p>依據促參法規範下之「公共建設」種類：本案得以「商業設施」之種類辦理。另本案得依促參法第 8 條第 1 項 1 款規定以 BOT 方式辦理。除有關多目標使用問題外，本案為促參法第 3 條及施行細則第 18 條所規定之重大商業設施，並得以花蓮縣政府為主辦機關，採行 BOT 方式辦理，另本案屬市場用地，附屬事業得依據《都市計畫公共設施用地多目標使用辦法》第三條之附表規定，申請多目標使用，綜上所論，本案應具有法律可行性。</p>	可行
財務可行性	<p>根據各項財務指標分析結果，顯示本案為一具財務可行性之政府規劃促參案件，因此針對本案件整體財務現金流量設算條件，以及秉持風險分擔、利潤共享原則，權利金之收取建議採固定開發權利金及固定百分比之混合方式，評估佔不收取權利金，營運期間整體經濟景氣情形、民眾需求及環境變遷非於招商或簽約當時可完全預期，故建議未來仍須納入每年定期檢視財務計畫及調整權利金機制。</p>	可行
環境影響分析	<p>本案之土地開發為零售市場之開發，依據環境影響評估法，工廠、工業區、道路、土石採取、蓄水工程、遊樂、文教設施等開發應實</p>	可行

可行性 評估要 項	評估說明	民間參與 之可行研 判
	施環境影響評估，本基地之零售市場開發並非屬於其所規範之項目，應不須實施環境影響評估。	
綜合評 估結果	綜上所述，本案於市場可行性、法律可行性、工程技術可行性、財務可行性、土地取得可行性及環境影響分析項目皆為可行。	

壹拾貳 相關案例

一、台北市中崙市場 BOT 案

該案於 98 年 2 月 5 日與馥霖股份有限公司簽訂投資契約，102 年 9 月開工，106 年 1 月取得使用執照，106 年 7 月 30 日傳統市場開幕。改建後之中崙市場大樓 1、2 樓為現代化傳統市場，3 樓為松山區區民活動中心，4 樓以上作商業用途使用，於 150 年投資契約期滿後無償移轉予台北市政府。

該案本體事業一樓提供各類雜貨、蔬果及生鮮，攤販規劃採乾溼分離，共有 61 攤，2 樓則打造成美食街，共有 70 攤，其中有 54 攤為餐飲業，16 攤為服飾百貨類；附屬事業旅館業位於四~十四樓，為一般旅館業，共有 139 間客房，平均房價落在 4500~5000 元，有獨立出入口，並有娛樂設施健身房及湯屋，整體以「樹」為設計發想，獨樹一幟。

表41 案件基本資料

項目	內容
主辦機關	台北市政府
公共建設類別	商業設施-17-1 經直轄市、縣(市)政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場
民間參與方式	BOT
民間投資金額	1,038,023,000 元
契約起訖時間	98/02/05~150/02/04
民間機構名稱	馥霖股份有限公司
土地租金	興建期:委外面積 x 申報地價 x1%、營運期:委外面積 x 申報地價 x3%
營運權利金	原契約為 2 億 5000 萬元，103/07/28 調整為 3 億 807 萬元
經營(變動)權利金(元/年)	每年「實際營業總收入與預估稅前營業總收入之差額」*2.47%

資料來源：本計畫團隊彙整。



圖28 中崙市場及其附屬事業旅館業(阿樹旅店)現況圖

資料來源:中時新聞網、<https://yama.tw/artree-hotel/>

二、台北市江南市場 BOT 案

該案於 99 年 5 月 31 日與江南開發聯盟（甲山林建設股份有限公司及漢洋建設股份有限公司）簽訂投資契約，103 年 1 月開工，105 年 4 月取得使用執照。改建後之江南市場大樓 1、2 樓作現代化市場，3 樓以上作商業用途使用，149 年投資契約期滿後無償移轉予市府。

該案本體事業一樓為超級市場(家樂福)，提供各類雜貨、蔬果及生鮮魚肉，2 樓為親子餐廳；附屬事業旅館業位於三~九樓，為一般旅館業，共有 88 間客房，平均房價落在 3700~6500 元，有獨立出入口，並有娛樂設施健身房，整體以愛麗絲夢遊仙境及馬可波羅遊記為主題風格設計，定位為精品商務酒店。

表42 案件基本資料

項目	內容
主辦機關	台北市政府
公共建設類別	商業設施-17-1 經直轄市、縣(市)政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場
民間參與方式	BOT
民間投資金額	643,772,250 元
契約起訖時間	99/05/31~149/05/30
民間機構名稱	甲山林建設股份有限公司/漢洋建設股份有限公司
土地租金	每年約 300 萬元

資料來源：本計畫團隊彙整。



圖29 江南市場(現家樂福內湖江南店)及其附屬事業旅館業(凱旋飯店)現況圖
資料來源：googl map 街景

壹拾參 公聽會意見辦理情形

本案業於 112 年 12 月 11 日花蓮縣政府大禮堂舉辦一場公聽會。本案公聽會與會單位意見彙整如下表，共計有共 12 項建議，經採納者計 9 項，有關於回應說明如下：

表43 公聽會(說明會)建議或反對意見彙整表

建議或反對意見	是否採納	意見回應
一、觀光處商業管理科科长		
1. 本案興建完成後，進駐之商業、營業模式是否會跟周邊商家(如重慶市場)產生競爭?	是	考慮到周邊地方市場特性(重慶市場、東大門夜市等)，以經營商店街及美食街並結合附屬事業旅館業經營之複合式商場形式來區隔，並與周邊市場形成互補互惠的樣態。
2. 周邊為重點經營觀光核心場域，本案後續進出基地(如施工期之營建工程車、營運期之消費者等)，是否會造成周邊交通衝擊，為觀光帶來負面影響?	是	本案因考量交通因素，故於基地劃設兩個出入口，主要出入口位於基地東北側的明義街，並於基地西南側留設 12m 寬的私設通路聯接和平路作為次要出入口，於招商階段也會要求廠商若達到法定標準依法應於開發前進行交通影響評估作業。
3. 是否會引進如好事多、Ikea 等，或是能否稍微說明一下本案招商條件為何?是否有潛在廠商或合作對象?	是	目前已有初步洽詢廠商(如好事多、家樂福、大潤發等大型零售業廠商)，大部分廠商皆持保留態度或尚在規劃評估中，後續也會與廠商保持聯絡與持續追蹤。 另，本案初擬的招商條件中，在廠商資格上需成立滿三年以上，資本額達新臺幣 3 億元以上，且具備經營商場市場(或一般旅館設施)之經驗；在經營條件上，在興建期與營運期 50 年下，需一次繳納固定開發權利金 1,500 萬元，並於每年收取固定營運權利金及超額利潤權利金等，在公私利潤共享下確保民間機構的永續經營，惟實際條件仍需以後續公告之招商文件為主。
4. 是否會要求投資廠商規劃與周邊商圈、市場、夜市等之友好措施或增加合作的可能?	是	目前廠商還尚在評估開發意願階段，未來在招商評選時，「廠商回饋事項」是評分要項之一，係讓廠商提出一些對於地方比較友好之回饋(如停車優惠或購物折扣回饋等)，期許廠商在帶動地方特色下，亦能與地方合作互利共好。
二、丁翰杰專委		
1. 本案與附近商圈未來能共生共榮，互相合作，如同台北市三創數位生活園區與附近 3C 商家一樣。	是	考慮到周邊地方市場特性(重慶市場、東大門夜市等)，以經營商店街及美食街並結合附屬事業旅館業經營之複合式商場形式，與周邊市場形成互補互惠的樣態。
2. 本案區位大致良好，唯未面臨大路，未來有規劃投資廠商須私設道路(12m)屆時請縣府行政協助投資廠商辦理。	是	知悉。
3. 未來土地點交給投資廠商，在規劃設計階段尚未動工前，如有機會可保留	非針對本 BOT 案之建議	知悉，土地點交予民間機構後，相關權利已屬其所有，其如何使用係由民間機構的規劃。

部分空間供民眾免費停車使用。		
三、花蓮市公所市場所所長		
1. 本案用地原供重慶市場攤商、消費民眾停車使用，後續興建商場的停車場是否能夠繼續供攤商免費使用？	非針對本BOT案之建議	基於使用者付費原則及需要一定的維護管理成本，停車場是否收費由廠商自行決定，收費標準則可協商是否使用機關所訂之規範。
2. 興建過程中，為避免影響重慶市場周邊交通，建議先開闢連接和平路之道路，讓工程車輛優先行駛和平路，降低明義街堵塞與對重慶市場影響。	是	招商階段會要求廠商提出交通計畫，若後續規劃內容達須實施交通影響評估之標準，則可藉由交通影響評估報告提出改善。
四、東大門夜市各省一條街管理委員會沈英基主委		
1. 建議停車格能再增加，或建物本身可開挖地下室作為停車場使用。	是	本案實質開發內容細項（如停車位格數、位置等），是由民間單位以招商文件所列之條件提出方案。
五、花蓮縣石藝大街商圈發展協會何玉平副理事長		
1. 整個規劃可以帶動整體商圈，但基地現況為臨時停車場，若施工會導致衍生停車需求，是否有相關配套措施？	是	本案會要求民間機構於投資計畫書中提出。目前重慶市場及東大門夜市附近亦有多個民營停車場可供使用，後續若廠商規劃內容達須實施交通影響評估之標準，則可藉由交通影響評估報告避免嚴重影響周邊交通。 另，本案業已在鄰基地外公（滯）用地預留一條通往和平路的私設通路，可減緩施工車輛直接行駛明義街而影響周邊市場的運營。
2. 第二條聯外道路(私設道路)是否可以由基地東南側開闢並連通至南濱路，提供更多樣的通行選擇？	否	本案已有評估基地東南側開闢道路並連通至南濱路，惟南濱路為大型重車途經道路，交通衝擊量較大，若再由此開路恐造成交通負荷量過大，故初步評估暫不納入考慮。

資料來源：本計畫團隊彙整。

附錄一： 財務分析報表

113年-122年預估損益表(單位：千元)

許可年期	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
期別	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
營業收入										
市集商場商品銷貨收入	0	0	0	46,750	52,594	58,438	59,022	59,613	60,209	60,811
市集商場餐飲營業收入	0	0	0	18,700	21,038	23,375	23,609	23,845	24,084	24,324
停車租金收入	0	0	0	4,175	4,175	4,175	4,175	4,175	4,384	4,384
旅館住宿收入	0	0	0	90,643	90,643	91,549	91,549	92,465	92,465	93,390
其他收入	0	0	0	3,205	3,369	3,551	3,567	3,602	3,623	3,658
營業收入合計(A)	0	0	0	163,473	171,819	181,088	181,922	183,700	184,765	186,567
營業成本										
商品區營業成本	0	0	0	29,120	32,760	36,400	36,764	37,132	37,503	37,878
餐飲區營業成本	0	0	0	11,648	13,104	14,560	14,706	14,853	15,001	15,151
旅館營業成本	0	0	0	31,725	31,725	32,042	32,042	32,363	32,363	32,687
折舊	0	0	0	36,399	36,422	36,422	36,422	36,422	36,422	36,422
營業成本合計(B)	0	0	0	108,892	114,011	119,424	119,934	120,770	121,289	122,138
營業毛利(C=A-B)	0	0	0	54,581	57,808	61,664	61,988	62,930	63,476	64,429
營業費用										
行政管理費	1,500	0	0	4,904	5,155	5,433	5,458	5,511	5,543	5,597
物業管理費	0	0	0	4,904	5,155	5,433	5,458	5,511	5,543	5,597
保險費	0	0	0	753	786	749	713	677	640	604
廣告宣傳費	0	0	0	3,269	3,436	3,622	3,638	3,674	3,695	3,731
修繕維護費	0	0	0	2,452	2,577	2,716	2,729	2,756	2,771	2,799

景觀維護費	0	0	0	2,123	2,155	2,187	2,220	2,253	2,287	2,321
土地租金	208	214	214	637	637	643	643	650	650	657
房屋稅	0	0	0	737	728	719	711	703	695	687
開發權利金	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金	0	0	0	3,269	3,436	3,622	3,638	3,674	3,695	3,731
前期作業及籌辦費用	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
履約保證書費用	510	510	510	153	153	153	153	153	153	153
營業費用合計(D)	18,718	724	724	23,201	24,218	25,277	25,361	25,562	25,672	25,877
營業利益(E=C-D)	(18,718)	(724)	(724)	31,380	33,590	36,387	36,627	37,368	37,804	38,552
營業外收支										
利息收入	0	30	23	10	13	19	25	37	47	58
利息費用	1,447	5,787	12,250	15,680	14,677	12,950	11,223	9,497	7,770	6,043
稅前純益	(20,165)	(6,481)	(12,951)	15,710	18,926	23,456	25,429	27,908	30,081	32,567
營所稅	0	0	0	0	304	4,691	5,086	5,582	6,016	6,513
稅後純益	(20,165)	(6,481)	(12,951)	15,710	18,622	18,765	20,343	22,326	24,065	26,054

123年-132年預估損益表(單位:千元)

許可年期	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
期別	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
營業收入										
市集商場商品銷貨收入	61,419	62,033	62,654	63,280	63,913	64,552	65,198	65,850	66,508	67,173
市集商場餐飲營業收入	24,568	24,813	25,061	25,312	25,565	25,821	26,079	26,340	26,603	26,869
停車租金收入	4,384	4,384	4,384	4,603	4,603	4,603	4,603	4,603	4,833	4,833
旅館住宿收入	93,390	94,323	94,323	95,267	95,267	96,219	96,219	97,182	97,182	98,153
其他收入	3,675	3,711	3,728	3,769	3,787	3,824	3,842	3,880	3,903	3,941
營業收入合計(A)	187,436	189,264	190,150	192,231	193,135	195,019	195,941	197,855	199,029	200,969
營業成本										
商品區營業成本	38,257	38,639	39,026	39,416	39,810	40,208	40,610	41,016	41,427	41,841
餐飲區營業成本	15,303	15,456	15,610	15,766	15,924	16,083	16,244	16,407	16,571	16,736
旅館營業成本	32,687	33,013	33,013	33,343	33,343	33,677	33,677	34,014	34,014	34,354
折舊	36,422	36,422	36,422	36,350	36,350	36,350	36,350	36,350	30,378	30,378
營業成本合計(B)	122,669	123,530	124,071	124,875	125,427	126,318	126,881	127,787	122,390	123,309
營業毛利(C=A-B)	64,767	65,734	66,079	67,356	67,708	68,701	69,060	70,068	76,639	77,660
營業費用										
行政管理費	5,623	5,678	5,705	5,767	5,794	5,851	5,878	5,936	5,971	6,029
物業管理費	5,623	5,678	5,705	5,767	5,794	5,851	5,878	5,936	5,971	6,029
保險費	567	531	494	548	512	475	439	403	536	506
廣告宣傳費	3,749	3,785	3,803	3,845	3,863	3,900	3,919	3,957	3,981	4,019
修繕維護費	2,812	2,839	2,852	2,883	2,897	2,925	2,939	2,968	2,985	3,015
景觀維護費	2,356	2,391	2,427	2,464	2,500	2,538	2,576	2,615	2,654	2,694

土地租金	657	664	664	672	672	680	680	688	688	696
房屋稅	679	671	663	655	647	639	632	625	618	611
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金	3,749	3,785	3,803	3,845	3,863	3,900	3,919	3,957	3,981	4,019
前期作業及籌辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
履約保證書費用	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153
營業費用合計(D)	25,968	26,175	26,269	26,599	26,695	26,912	27,013	27,238	27,538	27,771
營業利益(E=C-D)	38,799	39,559	39,810	40,757	41,013	41,789	42,047	42,830	49,101	49,889
營業外收支										
利息收入	72	87	104	53	122	192	262	332	233	303
利息費用	4,317	2,590	863	0	0	0	0	0	0	0
稅前純益	34,554	37,056	39,051	40,810	41,135	41,981	42,309	43,162	49,334	50,192
營所稅	6,911	7,411	7,810	8,162	8,227	8,396	8,462	8,632	9,867	10,038
稅後純益	27,643	29,645	31,241	32,648	32,908	33,585	33,847	34,530	39,467	40,154

133年-142年預估損益表(單位:千元)

許可年期	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142
期別	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
營業收入										
市集商場商品銷貨收入	67,845	68,523	69,208	69,901	70,600	71,306	72,019	72,739	73,466	74,201
市集商場餐飲營業收入	27,138	27,409	27,683	27,960	28,240	28,522	28,807	29,096	29,386	29,680
停車租金收入	4,833	4,833	4,833	5,075	5,075	5,075	5,075	5,075	5,328	5,328
旅館住宿收入	98,153	99,135	99,135	100,126	100,126	101,128	101,128	102,139	102,139	103,160
其他收入	3,959	3,998	4,017	4,061	4,081	4,121	4,141	4,181	4,206	4,247
營業收入合計(A)	201,928	203,898	204,876	207,123	208,122	210,152	211,170	213,230	214,525	216,616
營業成本										
商品區營業成本	42,259	42,682	43,109	43,540	43,975	44,415	44,859	45,308	45,761	46,218
餐飲區營業成本	16,904	17,073	17,243	17,416	17,590	17,766	17,944	18,123	18,304	18,487
旅館營業成本	34,354	34,697	34,697	35,044	35,044	35,395	35,395	35,749	35,749	36,106
折舊	30,378	30,378	30,378	31,821	31,823	31,823	31,823	31,823	31,823	31,823
營業成本合計(B)	123,895	124,830	125,427	127,821	128,432	129,399	130,021	131,003	131,637	132,634
營業毛利(C=A-B)	78,033	79,068	79,449	79,302	79,690	80,753	81,149	82,227	82,888	83,982
營業費用										
行政管理費	6,058	6,117	6,146	6,214	6,244	6,305	6,335	6,397	6,436	6,498
物業管理費	6,058	6,117	6,146	6,214	6,244	6,305	6,335	6,397	6,436	6,498
保險費	476	445	415	489	457	425	393	362	330	298
廣告宣傳費	4,039	4,078	4,098	4,142	4,162	4,203	4,223	4,265	4,291	4,332
修繕維護費	3,029	3,058	3,073	3,107	3,122	3,152	3,168	3,198	3,218	3,249
景觀維護費	2,734	2,775	2,817	2,859	2,902	2,945	2,990	3,034	3,080	3,126

土地租金	696	704	704	713	713	722	722	731	731	740
房屋稅	604	597	590	583	576	569	562	555	549	543
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金	4,039	4,078	4,098	4,142	4,162	4,203	4,223	4,265	4,291	4,332
前期作業及籌辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
履約保證書費用	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153
營業費用合計(D)	27,886	28,122	28,240	28,616	28,735	28,982	29,104	29,357	29,515	29,769
營業利益(E=C-D)	50,147	50,946	51,209	50,686	50,955	51,771	52,045	52,870	53,373	54,213
營業外收支										
利息收入	375	446	518	485	558	631	705	779	854	929
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前純益	50,522	51,392	51,727	51,171	51,513	52,402	52,750	53,649	54,227	55,142
營所稅	10,104	10,278	10,345	10,234	10,303	10,480	10,550	10,730	10,845	11,028
稅後純益	40,418	41,114	41,382	40,937	41,210	41,922	42,200	42,919	43,382	44,114

143年-152年預估損益表(單位:千元)

許可年期	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152
期別	第31年	第32年	第33年	第34年	第35年	第36年	第37年	第38年	第39年	第40年
營業收入										
市集商場商品銷貨收入	74,943	75,692	76,449	77,214	77,986	78,766	79,553	80,349	81,152	81,964
市集商場餐飲營業收入	29,977	30,277	30,580	30,885	31,194	31,506	31,821	32,140	32,461	32,786
停車租金收入	5,328	5,328	5,328	5,595	5,595	5,595	5,595	5,595	5,874	5,874
旅館住宿收入	103,160	104,192	104,192	105,234	105,234	106,286	106,286	107,349	107,349	108,422
其他收入	4,268	4,310	4,331	4,379	4,400	4,443	4,465	4,509	4,537	4,581
營業收入合計(A)	217,676	219,799	220,880	223,307	224,409	226,596	227,720	229,942	231,373	233,627
營業成本										
商品區營業成本	46,681	47,147	47,619	48,095	48,576	49,062	49,552	50,048	50,548	51,054
餐飲區營業成本	18,672	18,859	19,048	19,238	19,430	19,625	19,821	20,019	20,219	20,422
旅館營業成本	36,106	36,467	36,467	36,832	36,832	37,200	37,200	37,572	37,572	37,948
折舊	31,823	31,823	31,823	36,131	36,131	36,131	36,131	36,131	36,131	36,131
營業成本合計(B)	133,282	134,296	134,957	140,296	140,969	142,018	142,704	143,770	144,470	145,555
營業毛利(C=A-B)	84,394	85,503	85,923	83,011	83,440	84,578	85,016	86,172	86,903	88,072
營業費用										
行政管理費	6,530	6,594	6,626	6,699	6,732	6,798	6,832	6,898	6,941	7,009
物業管理費	6,530	6,594	6,626	6,699	6,732	6,798	6,832	6,898	6,941	7,009
保險費	266	234	203	501	465	429	393	357	321	285
廣告宣傳費	4,354	4,396	4,418	4,466	4,488	4,532	4,554	4,599	4,627	4,673
修繕維護費	3,265	3,297	3,313	3,350	3,366	3,399	3,416	3,449	3,471	3,504
景觀維護費	3,173	3,221	3,269	3,318	3,368	3,418	3,470	3,522	3,574	3,628

土地租金	740	750	750	760	760	770	770	781	781	792
房屋稅	537	531	525	519	513	507	501	495	489	483
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金	4,354	4,396	4,418	4,466	4,488	4,532	4,554	4,599	4,627	4,673
前期作業及籌辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
履約保證書費用	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153
營業費用合計(D)	29,902	30,166	30,301	30,931	31,065	31,336	31,475	31,751	31,925	32,209
營業利益(E=C-D)	54,492	55,337	55,622	52,080	52,375	53,242	53,541	54,421	54,978	55,863
營業外收支										
利息收入	1,005	1,082	1,159	905	984	1,062	1,142	1,222	1,302	1,384
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前純益	55,497	56,419	56,781	52,985	53,359	54,304	54,683	55,643	56,280	57,247
營所稅	11,099	11,284	11,356	10,597	10,672	10,861	10,937	11,129	11,256	11,449
稅後純益	44,398	45,135	45,425	42,388	42,687	43,443	43,746	44,514	45,024	45,798

153年-162年預估損益表(單位:千元)

許可年期	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
期別	第41年	第42年	第43年	第44年	第45年	第46年	第47年	第48年	第49年	第50年
營業收入										
市集商場商品銷貨收入	82,784	83,611	84,448	85,292	86,145	87,006	87,876	88,755	89,643	90,539
市集商場餐飲營業收入	33,113	33,445	33,779	34,117	34,458	34,803	35,151	35,502	35,857	36,216
停車租金收入	5,874	5,874	5,874	6,168	6,168	6,168	6,168	6,168	6,477	6,477
旅館住宿收入	108,422	109,507	109,507	110,602	110,602	111,708	111,708	112,825	112,825	113,953
其他收入	4,604	4,649	4,672	4,724	4,747	4,794	4,818	4,865	4,896	4,944
營業收入合計(A)	234,797	237,086	238,280	240,903	242,120	244,479	245,721	248,115	249,698	252,129
營業成本										
商品區營業成本	51,564	52,080	52,601	53,127	53,658	54,195	54,737	55,284	55,837	56,395
餐飲區營業成本	20,626	20,832	21,040	21,251	21,463	21,678	21,895	22,114	22,335	22,558
旅館營業成本	37,948	38,327	38,327	38,711	38,711	39,098	39,098	39,489	39,489	39,884
折舊	36,131	36,131	36,131	44,108	44,108	44,108	44,108	44,108	30,144	30,144
營業成本合計(B)	146,269	147,370	148,099	157,197	157,940	159,079	159,838	160,995	147,805	148,981
營業毛利(C=A-B)	88,528	89,716	90,181	83,706	84,180	85,400	85,883	87,120	101,893	103,148
營業費用										
行政管理費	7,044	7,113	7,148	7,227	7,264	7,334	7,372	7,443	7,491	7,564
物業管理費	7,044	7,113	7,148	7,227	7,264	7,334	7,372	7,443	7,491	7,564
保險費	248	212	176	281	237	193	149	104	60	30
廣告宣傳費	4,696	4,742	4,766	4,818	4,842	4,890	4,914	4,962	0	0
修繕維護費	3,522	3,556	3,574	3,614	3,632	3,667	3,686	3,722	3,745	3,782
景觀維護費	3,682	3,738	3,794	3,851	3,908	3,967	4,027	4,087	4,148	4,210
土地租金	792	803	803	815	815	827	827	839	839	852

房屋稅	477	471	465	460	455	450	445	440	435	430
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金	4,696	4,742	4,766	4,818	4,842	4,890	4,914	4,962	4,994	5,043
前期作業及籌辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
履約保證書費用	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153
營業費用合計(D)	32,354	32,643	32,793	33,264	33,412	33,705	33,859	34,155	29,356	29,628
營業利益(E=C-D)	56,174	57,073	57,388	50,442	50,768	51,695	52,024	52,965	72,537	73,520
營業外收支										
利息收入	1,466	1,548	1,631	1,574	1,660	1,745	1,832	1,919	2,007	2,097
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前純益	57,640	58,621	59,019	52,016	52,428	53,440	53,856	54,884	74,544	75,617
營所稅	11,528	11,724	11,804	10,403	10,486	10,688	10,771	10,977	14,909	15,123
稅後純益	46,112	46,897	47,215	41,613	41,942	42,752	43,085	43,907	59,635	60,494

預估資產負債表 (單位：千元)

許可年期	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
期別	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
資產										
流動資產										
現金及約當現金	29,835	23,354	10,403	13,179	18,893	25,051	36,870	46,680	58,329	71,907
固定資產										
固定資產	137,776	413,328	753,325	822,213	822,213	822,213	822,213	822,213	822,213	822,213
減：累計折舊	0	0	0	(36,399)	(72,821)	(109,243)	(145,665)	(182,087)	(218,509)	(254,931)
固定資產淨額	137,776	413,328	753,325	785,814	749,392	712,970	676,548	640,126	603,704	567,282
總資產合計	167,611	436,682	763,728	798,993	768,285	738,021	713,418	686,806	662,033	639,189
負債及淨值										
應付稅捐	0	0	0	0	0	304	4,691	5,086	5,582	6,016
長期借款	82,666	247,997	451,995	443,994	394,664	345,331	295,998	246,665	197,332	147,999
負債合計	82,666	247,997	451,995	443,994	394,664	345,635	300,689	251,751	202,914	154,015
淨值										
資本	105,110	215,331	351,330	378,885	378,885	378,885	378,885	378,885	378,885	378,885
保留盈餘										
法定公積	0	0	0	0	0	0	3,384	5,617	8,023	10,628
未分配盈餘(累計虧損)	(20,165)	(26,646)	(39,597)	(23,886)	(5,264)	13,501	30,460	50,553	72,211	95,661
淨值合計	84,945	188,685	311,733	354,999	373,621	392,386	412,729	435,055	459,119	485,174
負債及淨值合計	167,611	436,682	763,728	798,993	768,285	738,021	713,418	686,806	662,033	639,189

許可年期	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
期別	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
資產										
流動資產										
現金及約當現金	87,135	104,268	53,065	122,462	192,072	262,073	332,439	233,350	303,365	375,133
固定資產										
固定資產	822,213	822,213	912,246	912,246	912,246	912,246	912,246	1,082,281	1,082,281	1,082,281
減：累計折舊	(291,353)	(327,775)	(364,197)	(400,547)	(436,897)	(473,247)	(509,597)	(545,947)	(576,325)	(606,703)
固定資產淨額	530,860	494,438	548,049	511,699	475,349	438,999	402,649	536,334	505,956	475,578
總資產合計	617,995	598,706	601,114	634,161	667,421	701,072	735,088	769,684	809,321	850,711
負債及淨值										
應付稅捐	6,513	6,911	7,411	7,810	8,162	8,227	8,396	8,462	8,632	9,867
長期借款	98,666	49,333	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	105,179	56,244	7,411	7,810	8,162	8,227	8,396	8,462	8,632	9,867
淨值										
資本	378,885	378,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885
保留盈餘										
法定公積	13,392	16,357	19,481	22,746	26,037	29,396	32,781	36,234	40,181	44,196
未分配盈餘(累計虧損)	120,539	147,220	175,337	204,720	234,337	264,564	295,026	326,103	361,623	397,763
淨值合計	512,816	542,462	593,703	626,351	659,259	692,845	726,692	761,222	800,689	840,844
負債及淨值合計	617,995	598,706	601,114	634,161	667,421	701,072	735,088	769,684	809,321	850,711

花蓮市福德段市場用地促進民間參與可行性評估及先期規劃納入附屬事業(旅館)修正勞務案

許可年期	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
期別	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
資產										
流動資產										
現金及約當現金	87,135	104,268	53,065	122,462	192,072	262,073	332,439	233,350	303,365	375,133
固定資產										
固定資產	822,213	822,213	912,246	912,246	912,246	912,246	912,246	1,082,281	1,082,281	1,082,281
減：累計折舊	(291,353)	(327,775)	(364,197)	(400,547)	(436,897)	(473,247)	(509,597)	(545,947)	(576,325)	(606,703)
固定資產淨額	530,860	494,438	548,049	511,699	475,349	438,999	402,649	536,334	505,956	475,578
總資產合計	617,995	598,706	601,114	634,161	667,421	701,072	735,088	769,684	809,321	850,711
負債及淨值										
應付稅捐	6,513	6,911	7,411	7,810	8,162	8,227	8,396	8,462	8,632	9,867
長期借款	98,666	49,333	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	105,179	56,244	7,411	7,810	8,162	8,227	8,396	8,462	8,632	9,867
淨值										
資本	378,885	378,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885
保留盈餘										
法定公積	13,392	16,357	19,481	22,746	26,037	29,396	32,781	36,234	40,181	44,196
未分配盈餘(累計虧損)	120,539	147,220	175,337	204,720	234,337	264,564	295,026	326,103	361,623	397,763
淨值合計	512,816	542,462	593,703	626,351	659,259	692,845	726,692	761,222	800,689	840,844
負債及淨值合計	617,995	598,706	601,114	634,161	667,421	701,072	735,088	769,684	809,321	850,711

許可年期	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142
期別	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
資產										
流動資產										
現金及約當現金	446,100	517,658	485,105	557,930	630,852	704,666	778,865	853,677	929,062	1,005,114
固定資產										
固定資產	1,082,281	1,082,281	1,186,768	1,186,768	1,186,768	1,186,768	1,186,768	1,186,768	1,186,768	1,186,768
減：累計折舊	(637,081)	(667,459)	(697,837)	(729,658)	(761,481)	(793,304)	(825,127)	(856,950)	(888,773)	(920,596)
固定資產淨額	445,200	414,822	488,931	457,110	425,287	393,464	361,641	329,818	297,995	266,172
總資產合計	891,300	932,480	974,036	1,015,040	1,056,139	1,098,130	1,140,506	1,183,495	1,227,057	1,271,286
負債及淨值										
應付稅捐	10,038	10,104	10,278	10,345	10,234	10,303	10,480	10,550	10,730	10,845
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	10,038	10,104	10,278	10,345	10,234	10,303	10,480	10,550	10,730	10,845
淨值										
資本	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885
保留盈餘										
法定公積	48,238	52,349	56,487	60,581	64,702	68,894	73,114	77,406	81,744	86,155
未分配盈餘(累計虧損)	434,139	471,142	508,386	545,229	582,318	620,048	658,027	696,654	735,698	775,401
淨值合計	881,262	922,376	963,758	1,004,695	1,045,905	1,087,827	1,130,026	1,172,945	1,216,327	1,260,441
負債及淨值合計	891,300	932,480	974,036	1,015,040	1,056,139	1,098,130	1,140,506	1,183,495	1,227,057	1,271,286

花蓮市福德段市場用地促進民間參與可行性評估及先期規劃納入附屬事業(旅館)修正勞務案

許可年期	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152
期別	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年	第 38 年	第 39 年	第 40 年
資產										
流動資產										
現金及約當現金	1,081,518	1,158,546	905,274	983,865	1,061,924	1,141,573	1,221,639	1,302,359	1,383,707	1,465,762
固定資產										
固定資產	1,186,768	1,186,768	1,517,473	1,517,473	1,517,473	1,517,473	1,517,473	1,517,473	1,517,473	1,517,473
減：累計折舊	(952,419)	(984,242)	(1,016,065)	(1,052,196)	(1,088,327)	(1,124,458)	(1,160,589)	(1,196,720)	(1,232,851)	(1,268,982)
固定資產淨額	234,349	202,526	501,408	465,277	429,146	393,015	356,884	320,753	284,622	248,491
總資產合計	1,315,867	1,361,072	1,406,682	1,449,142	1,491,070	1,534,588	1,578,523	1,623,112	1,668,329	1,714,253
負債及淨值										
應付稅捐	11,028	11,099	11,284	11,356	10,597	10,672	10,861	10,937	11,129	11,256
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	11,028	11,099	11,284	11,356	10,597	10,672	10,861	10,937	11,129	11,256
淨值										
資本	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885
保留盈餘										
法定公積	90,595	95,108	99,650	103,889	108,158	112,502	116,877	121,328	125,830	130,410
未分配盈餘(累計虧損)	815,359	855,980	896,863	935,012	973,430	1,012,529	1,051,900	1,091,962	1,132,485	1,173,702
淨值合計	1,304,839	1,349,973	1,395,398	1,437,786	1,480,473	1,523,916	1,567,662	1,612,175	1,657,200	1,702,997
負債及淨值合計	1,315,867	1,361,072	1,406,682	1,449,142	1,491,070	1,534,588	1,578,523	1,623,112	1,668,329	1,714,253

許可年期	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
期別	第 41 年	第 42 年	第 43 年	第 44 年	第 45 年	第 46 年	第 47 年	第 48 年	第 49 年	第 50 年
資產										
流動資產										
現金及約當現金	1,548,198	1,631,305	1,574,118	1,659,919	1,744,568	1,831,510	1,918,905	2,007,003	2,096,988	2,191,558
固定資產										
固定資產	1,517,473	1,517,473	1,658,203	1,658,203	1,658,203	1,658,203	1,658,203	1,658,203	1,658,203	1,658,203
減：累計折舊	(1,305,113)	(1,341,244)	(1,377,375)	(1,421,483)	(1,465,591)	(1,509,699)	(1,553,807)	(1,597,915)	(1,628,059)	(1,658,203)
固定資產淨額	212,360	176,229	280,828	236,720	192,612	148,504	104,396	60,288	30,144	0
總資產合計	1,760,558	1,807,534	1,854,946	1,896,639	1,937,180	1,980,014	2,023,301	2,067,291	2,127,132	2,191,558
負債及淨值										
應付稅捐	11,449	11,528	11,724	11,804	10,403	10,486	10,688	10,771	10,977	14,909
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	11,449	11,528	11,724	11,804	10,403	10,486	10,688	10,771	10,977	14,909
淨值										
資本	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885	398,885
保留盈餘										
法定公積	135,021	139,711	144,433	148,594	152,788	157,063	161,371	165,762	171,726	177,775
未分配盈餘(累計虧損)	1,215,203	1,257,410	1,299,904	1,337,356	1,375,104	1,413,580	1,452,357	1,491,873	1,545,544	1,599,989
淨值合計	1,749,109	1,796,006	1,843,222	1,884,835	1,926,777	1,969,528	2,012,613	2,056,520	2,116,155	2,176,649
負債及淨值合計	1,760,558	1,807,534	1,854,946	1,896,639	1,937,180	1,980,014	2,023,301	2,067,291	2,127,132	2,191,558

預估現金流量表(單位:千元)

許可年期	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
期別	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
營業活動之現金流量										
稅後淨利	(20,165)	(6,481)	(12,951)	15,710	18,622	18,765	20,343	22,326	24,065	26,054
調整項目										
折舊	0	0	0	36,399	36,422	36,422	36,422	36,422	36,422	36,422
應負稅捐	0	0	0	0	0	304	4,387	395	496	434
營業活動之淨現金流量小計(A)	(20,165)	(6,481)	(12,951)	52,109	55,044	55,491	61,152	59,143	60,983	62,910
投資活動之現金流量										
興建工程成本	(137,776)	(275,552)	(206,664)	(68,888)	0	0	0	0	0	0
前期規劃及開辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設施	0	0	(133,333)	0	0	0	0	0	0	0
設備重增置	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動之現金流量小計(B)	(137,776)	(275,552)	(339,997)	(68,888)	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量										
現金增資	105,110	110,221	135,999	27,555	0	0	0	0	0	0
長期借款借入	82,666	165,331	203,998	41,333	0	0	0	0	0	0
長期借款償還	0	0	0	(49,334)	(49,330)	(49,333)	(49,333)	(49,333)	(49,333)	(49,333)
理財活動現金流量小計(C)	187,776	275,552	339,997	19,554	(49,330)	(49,333)	(49,333)	(49,333)	(49,333)	(49,333)
銀行存款淨變動金額(D=A+B+C)	29,835	(6,481)	(12,951)	2,775	5,714	6,158	11,819	9,810	11,650	13,577
期初銀行存款餘額	0	29,835	23,354	10,403	13,179	18,893	25,051	36,870	46,680	58,329
期末銀行存款餘額	29,835	23,354	10,403	13,179	18,893	25,051	36,870	46,680	58,329	71,907

預估現金流量表

單位：千元

許可年期	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
期別	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
營業活動之現金流量										
稅後淨利	27,643	29,645	31,241	32,648	32,908	33,585	33,847	34,530	39,467	40,154
調整項目										
折舊	36,422	36,422	36,422	36,350	36,350	36,350	36,350	36,350	30,378	30,378
應負稅捐	497	398	500	399	352	65	169	66	170	1,235
營業活動之淨現金流量小計(A)	64,562	66,465	68,163	69,397	69,610	70,000	70,366	70,946	70,015	71,767
投資活動之現金流量										
興建工程成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期規劃及開辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設施	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重增置	0	0	(90,033)	0	0	0	0	(170,035)	0	0
投資活動之現金流量小計(B)	0	0	(90,033)	0	0	0	0	(170,035)	0	0
理財活動現金流量										
現金增資	0	0	20,000	0	0	0	0	0	0	0
長期借款借入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還	(49,333)	(49,333)	(49,333)	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量小計(C)	(49,333)	(49,333)	(29,333)	0	0	0	0	0	0	0
銀行存款淨變動金額(D=A+B+C)	15,229	17,132	(51,203)	69,397	69,610	70,000	70,366	(99,089)	70,015	71,767
期初銀行存款餘額	71,907	87,135	104,268	53,065	122,462	192,072	262,073	332,439	233,350	303,365
期末銀行存款餘額	87,135	104,268	53,065	122,462	192,072	262,073	332,439	233,350	303,365	375,133

預估現金流量表

單位：千元

許可年期	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142
期別	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
營業活動之現金流量										
稅後淨利	40,418	41,114	41,382	40,937	41,210	41,922	42,200	42,919	43,382	44,114
調整項目										
折舊	30,378	30,378	30,378	31,821	31,823	31,823	31,823	31,823	31,823	31,823
應負稅捐	171	66	174	67	(111)	69	177	70	180	115
營業活動之淨現金流量小計(A)	70,967	71,558	71,934	72,825	72,922	73,814	74,200	74,812	75,385	76,052
投資活動之現金流量										
興建工程成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期規劃及開辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設施	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重增置	0	0	(104,487)	0	0	0	0	0	0	0
投資活動之現金流量小計(B)	0	0	(104,487)	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量										
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款借入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量小計(C)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行存款淨變動金額(D=A+B+C)	70,967	71,558	(32,553)	72,825	72,922	73,814	74,200	74,812	75,385	76,052
期初銀行存款餘額	375,133	446,100	517,658	485,105	557,930	630,852	704,666	778,865	853,677	929,062
期末銀行存款餘額	446,100	517,658	485,105	557,930	630,852	704,666	778,865	853,677	929,062	1,005,114

預估現金流量表

單位：千元

許可年期	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152
期別	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年	第 38 年	第 39 年	第 40 年
營業活動之現金流量										
稅後淨利	44,398	45,135	45,425	42,388	42,687	43,443	43,746	44,514	45,024	45,798
調整項目										
折舊	31,823	31,823	31,823	36,131	36,131	36,131	36,131	36,131	36,131	36,131
應負稅捐	183	71	185	72	(759)	75	189	76	192	127
營業活動之淨現金流量小計(A)	76,404	77,029	77,433	78,591	78,059	79,649	80,066	80,721	81,347	82,056
投資活動之現金流量										
興建工程成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期規劃及開辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設施	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重增置	0	0	(330,705)	0	0	0	0	0	0	0
投資活動之現金流量小計(B)	0	0	(330,705)	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量										
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款借入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量小計(C)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行存款淨變動金額(D=A+B+C)	76,404	77,029	(253,272)	78,591	78,059	79,649	80,066	80,721	81,347	82,056
期初銀行存款餘額	1,005,114	1,081,518	1,158,546	905,274	983,865	1,061,924	1,141,573	1,221,639	1,302,359	1,383,707
期末銀行存款餘額	1,081,518	1,158,546	905,274	983,865	1,061,924	1,141,573	1,221,639	1,302,359	1,383,707	1,465,762

預估現金流量表

單位：千元

許可年期	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
期別	第 41 年	第 42 年	第 43 年	第 44 年	第 45 年	第 46 年	第 47 年	第 48 年	第 49 年	第 50 年
營業活動之現金流量										
稅後淨利	46,112	46,897	47,215	41,613	41,942	42,752	43,085	43,907	59,635	60,494
調整項目										
折舊	36,131	36,131	36,131	44,108	44,108	44,108	44,108	44,108	30,144	30,144
應負稅捐	193	79	196	80	(1,401)	83	202	83	206	3,932
營業活動之淨現金流量小計(A)	82,436	83,107	83,542	85,801	84,649	86,943	87,395	88,098	89,985	94,570
投資活動之現金流量										
興建工程成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期規劃及開辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設施	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重增置	0	0	(140,730)	0	0	0	0	0	0	0
投資活動之現金流量小計(B)	0	0	(140,730)	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量										
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款借入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量小計(C)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行存款淨變動金額(D=A+B+C)	82,436	83,107	(57,188)	85,801	84,649	86,943	87,395	88,098	89,985	94,570
期初銀行存款餘額	1,465,762	1,548,198	1,631,305	1,574,118	1,659,919	1,744,568	1,831,510	1,918,905	2,007,003	2,096,988
期末銀行存款餘額	1,548,198	1,631,305	1,574,118	1,659,919	1,744,568	1,831,510	1,918,905	2,007,003	2,096,988	2,191,558