

馬祖

介壽段觀光旅館 興建營運移轉案



連江縣財政稅務局

簡報大綱

- 一.現況分析
- 二.規劃案件
- 三.營運財務

目標

改建危樓商場
提升都市環境品質
帶動觀光商業活絡

預估投資

投資金額約4億元
最低投資金額3億元

許可年限

50年

營運範圍

觀光旅館
及其附屬設施



連江縣南竿鄉願景

介壽段觀光旅館興建營運移轉案

連江縣南竿鄉介壽段

觀光旅館興建營運移轉招商案

招商機關：連江縣財政稅務局

範圍

南竿鄉介壽段
719~733等15筆地號
面積2,126.92m²

突破島嶼 接軌世界

介壽段觀光旅館興建營運移轉案



偏鄉到國際



基礎到前瞻



戰地到中繼



封閉到資訊



文化看商機



一、現況分析

連江縣南竿鄉介壽段 觀光旅館興建營運移轉招商案

招商機關：連江縣財政稅務局

範圍

南竿鄉介壽段
719~733等15筆地號
面積2,126.92m²

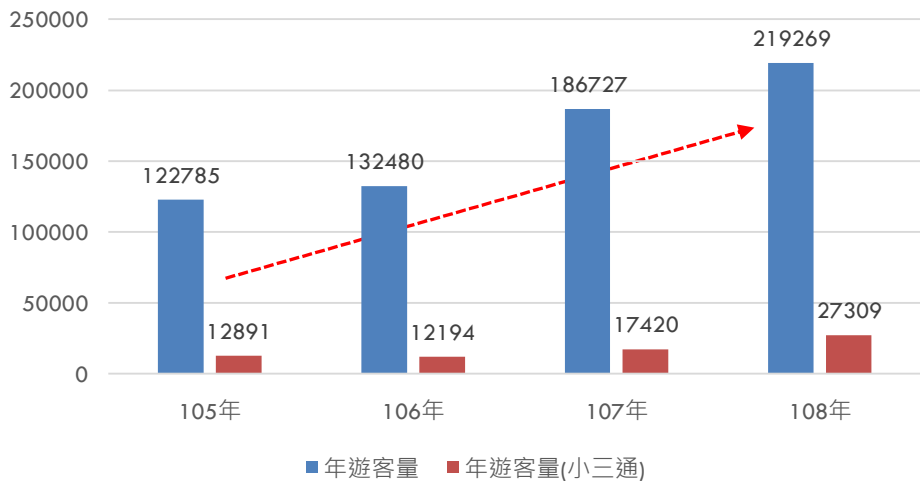
連江南竿鄉區位



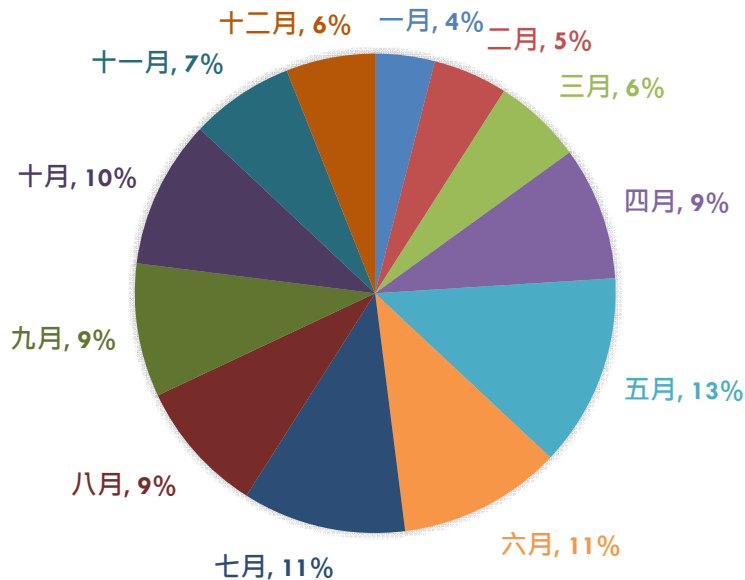
基地位於南竿鄉介壽村

連江縣歷年旅遊人口

近4年旅遊人次統計



108年各月遊客量



需求分析

108年底連江縣遊客量約219,260人/年。

105年至108年底，馬祖地區**歷年遊客量成長近80%**

商機分析

連江縣交通旅遊局資料指出，109年2月旅宿統計，連江縣合法旅館共有4家，民宿數量181家

➔ **目前尖峰供給已不足，且考量無星級旅館及遊客成長趨勢，本案具市場可行性**

1. 機場整合計畫：

將南、北竿擇一機場提升儀降設備，有效掌握飛安品質，給予旅客穩定的飛航品質。

2. 道路亮點提升計畫：

改善道路現況、增設人行道、綠色生態路網、街道市容改善及塑造城鄉地景，主要可串連清水國家級濕地公園，勝利堡戰爭紀念公園、珠螺藍眼淚景區、特色聯外道路至媽祖宗教園區，型塑海線帶狀旅遊景點。

3. 小三通航線增設 - 琅岐航線：

已於107年底開通往返兩岸的琅岐航線，將大幅增加陸客往來連江縣旅遊人數，同時吸引往返中台兩地的旅客藉由此航線，將連江縣作為中繼旅遊點，形成三贏局面。

4. 南、北竿跨海大橋：

透過這座橋的興建，整合馬祖70~80%人口數的生活，加強南、北竿通運，提升島嶼間交通聯繫。

1. 福澳產業微型園區：

透過特別預算補助，加速地方政府規劃產業園區，包括強化地方工業區之公共設施補助方案及設置平價產業園區補助方案、推動城鄉特色產業園區發展，以及提升加工出口區用地效能創新產業升級計畫

2. 馬祖酒廠二廠計畫：

新廠規劃年產量100萬公升，並增設恆溫恆濕發酵室、發酵池、蒸餾筒及貯酒筒等相關設備。除規劃提升現地產量，同時納入產品區隔，藉以成為推動城鄉特色產業創新場域，連帶增加產值效益。



旅遊型態-節慶日曆

介壽段觀光旅館興建營運移轉案

一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
			北海坑道夜賞藍眼淚								
東莒島燈塔迎曙光											
	元宵擺冥嘉年華										
		北竿硬地超級馬拉松									
			海上看東引								
			大坵島尋鹿迷蹤								
馬祖幾乎全年皆有節慶活動， 以「自然生態」、「人文風 情」、「地質公園」為旅遊 特點									馬祖國際馬拉松		
						生態賞歐暨海上看馬祖					
								鐵板燒塔節			
								媽祖昇天祭			

旅遊型態-自然生態

介壽段觀光旅館興建營運移轉案



旅遊型態-人文風情

介壽段觀光旅館興建營運移轉案



旅遊型態-地質公園

介壽段觀光旅館興建營運移轉案



1. 『國際藝術島』計畫：

其中包含『軍事地景轉譯活化』、『大地藝術在地參與』、『兩年一次國際藝術節』等細項，希望結合年輕人的創新理念、資訊科技以及文化藝術，翻轉軍事堡壘印象，發展在地觀光特色。

2. 馬祖高粱：

自馬習會上曝光後，馬祖老酒瞬間被搶購一空，因此除了強化馬祖老酒的品牌形象外，亦趁勝與五木拉麵聯名推出老酒麵線的泡麵組合，行銷全國，一推出便成功引起話題，同時創造銷量佳績。



青年人口回流建設

介壽段觀光旅館興建營運移轉案

1. 人口住宅政策：

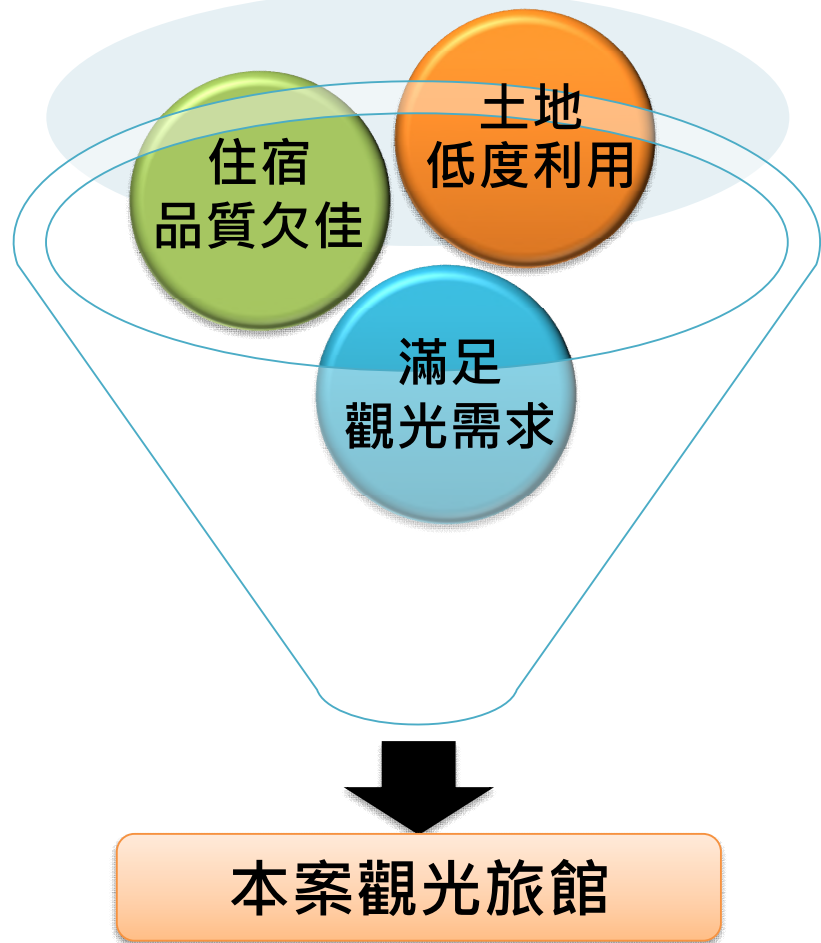
為吸引年輕人加入，推全縣無線寬頻、建造青年平價住宅、推動幼托整合等社會福利政策，讓老幼階層皆得到照顧，目前已收到成效，這兩三年間年輕人口逐漸回流。

2. 國際連鎖企業進駐：

目前已有星巴克、八方雲集等國內外連鎖品牌公司陸續進駐南竿，未來也將有更多知名企業進駐，商圈發展逐漸成形，生活便利性、娛樂性隨之提升，為當地居民提升生活品質。



介壽段觀光旅館 興辦目的



改善窳陋環境、提供
高品質住宿與消費環
境帶動觀光發展



吸引民間資金
與創意



減少政府財政支出

- 本案屬促參法第3條第1項第7款所規定之**觀光遊憩設施**
- 依促參法第8條第1項第1款（**興建-營運-移轉，BOT**）規定辦理

二、規劃案件

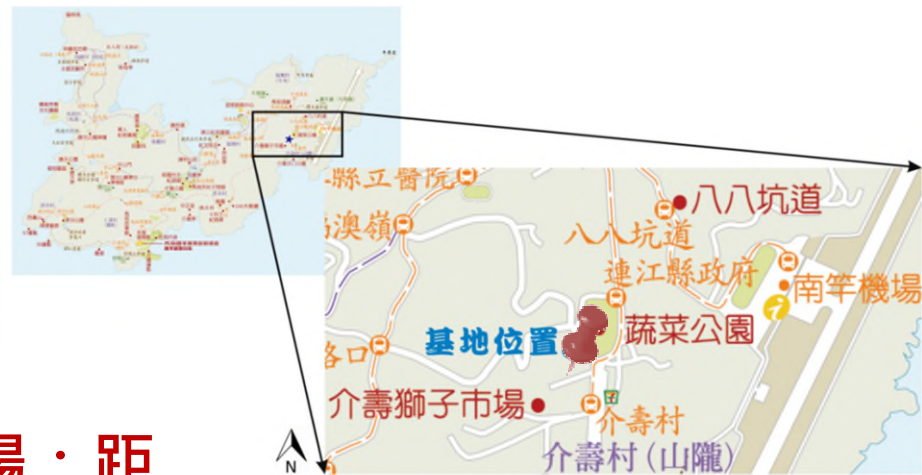
連江縣南竿鄉介壽段 觀光旅館興建營運移轉招商案

招商機關：連江縣財政稅務局

範圍

南竿鄉介壽段
719~733等15筆地號
面積2,126.92m²

計畫範圍與位置



- 用地坐落介壽村商業區。
- 臨縣政府、蔬菜公園、獅子市場；距南竿機場僅5分鐘車程，至福沃碼頭亦不到10分鐘車程。

基地交通條件



基地開發強度

- 商業區約2,066.13m²
- 商業區建蔽率80%、容積率400%~480%
- 最大建築面積約1,652.9m²
- 容積樓地板面積約8,264.52m²~9917.42 m²

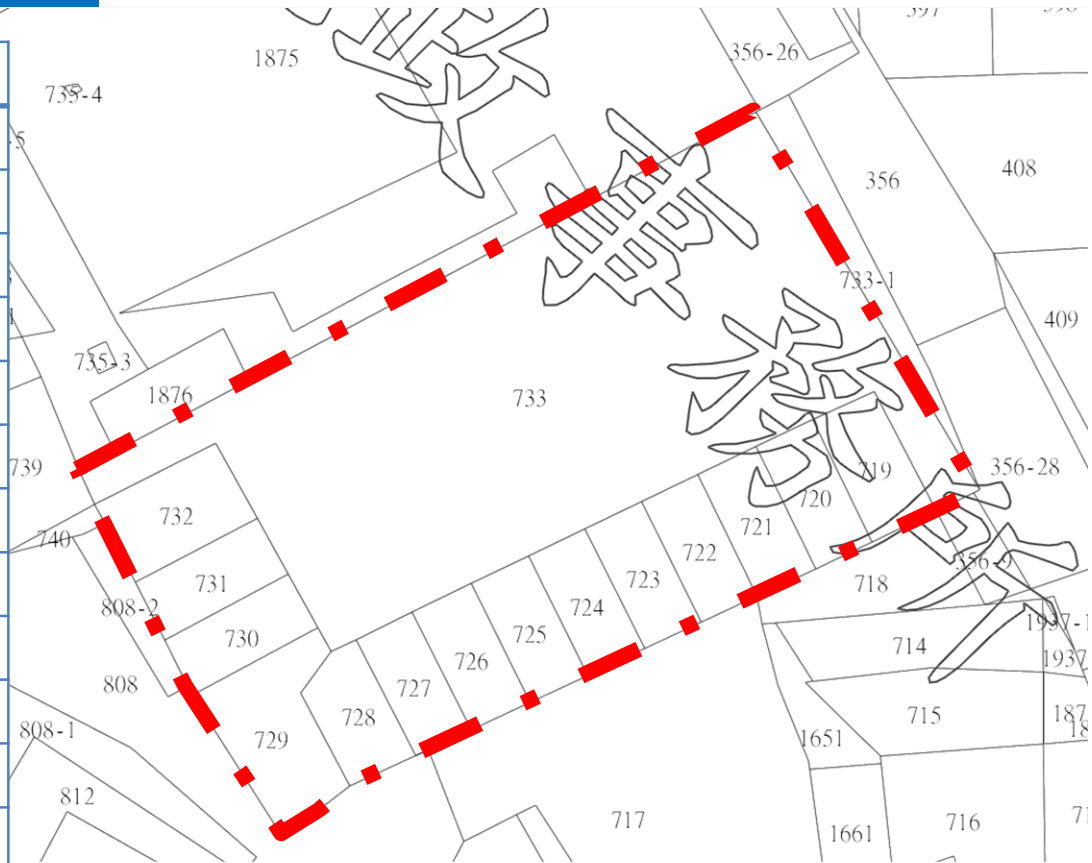


- 本基地南側有緊鄰基地之私有建築物

- 需留設淨寬3公尺以上、淨高3公尺以上之通路供相鄰建物出入

基地產權

筆數	地號	登記面積 (m ²)
1	719	59.25
2	720	53.68
3	721	55.38
4	722	52.64
5	723	52.92
6	724	52.80
7	725	53.28
8	726	54.57
9	727	50.96
10	728	56.34
11	729	103.08
12	730	54.64
13	731	56.28
14	732	74.68
15	733	1,235.63
合計		2,066.13



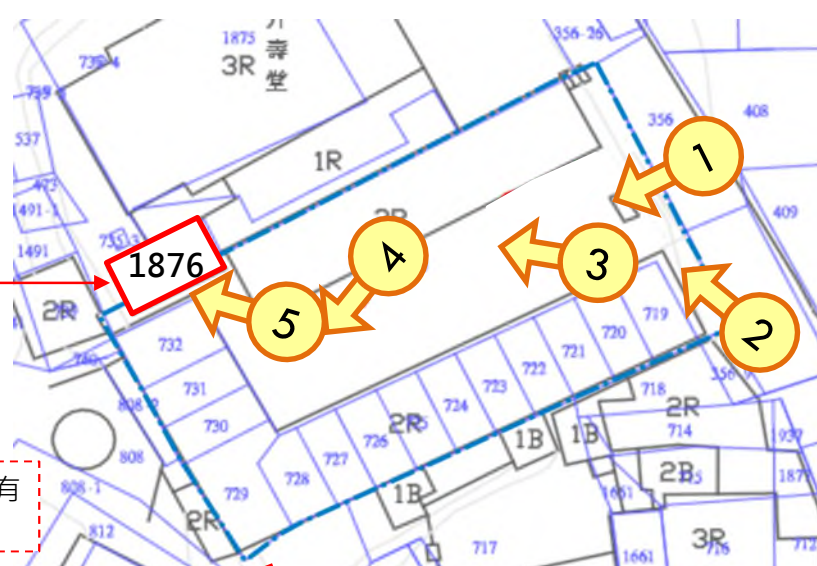
所有權人	連江縣
管理機關	連江縣政府
使用分區	商業區

 特許範圍

基地使用現況

- 二層鋼筋混凝土(RC)建築
- 5、60年代海砂建築，現況低度利用、商業吸引力不足

1876地號(國有土地縣有建物)



- 建物權屬：連江縣政府
- 出租狀況
 - 22戶土地租用面積為1,253.2 m² (約379坪)
 - 平均每戶約17.2坪



三、營運財務

連江縣南竿鄉介壽段 觀光旅館興建營運移轉招商案

招商機關：連江縣財政稅務局

範圍

南竿鄉介壽段
719~733等15筆地號
面積2,126.92m²

興建及營運要求

□ 興建範圍及最少投資總額

- 興建依交通部觀光局訂頒之「**觀光旅館建築及設備標準**」之**一般觀光旅館**，興建容積樓地板面積應達**4,500**平方公尺以上,其他容許項目依都市土地使用分區管制商業區允許之項目為限。
- 投資總金額至少應達**新臺幣3億元（含稅）以上**。投資總額之定義係指包括「直接工程成本」、「間接工程成本」、「資本化利息」、「開發權利金」、及「興建期土地租金」



特許期間及範圍

□ 契約期限

- 自契約簽訂日開始起算
- 包括「興建期」及「營運期」合計**50年**

□ 興建期

- 投資契約簽訂後**5年內**完成本計畫興建工程

□ 營運期

- 本計畫之營運期自營運開始日起算**45年**
- 實際期間視興建期增減



申請人、民間機構資格

□申請人

依促參法第43條或第46條，向主辦機關提出申請參與公共建設者。

- 應為單一申請人；得為個人、籌備處、私法人。
- 最優申請人得依招商文件成立專案公司。

□民間機構

依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。

- 不得為分公司
- 不得為控股公司
- 不得為二家以上



權利金及土地租金

□ 土地租金

- 興建期
 - 依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金
- 營運期
 - 以當年申報地價之年息3%繳交土地租金予甲方。
 - 往後每年租金漲幅相較前一年度漲幅以6%為上限。

□ 權利金

- 開發權利金
 - 新臺幣1,000萬元，於簽約日前繳納
- 營運權利金
 - 固定權利金：每年新臺幣100萬元
 - 變動權利金：每年按總營業收入之固定百分比收取，固定百分比不得低於1.5%

總投入金額估計



本案最低投資金額須為 3 億元。

□ 估計投入金額項目

1. 開發工程經費：約3億7100.8萬
2. 權利金：1000萬
3. 土地租金：約83.7萬

投資總額估計約：3億8184.5萬

(此金額為預估值，投資金額仍須以實際投入衡量)

營運收入規畫



1.客房收入：

本案規畫客房126間，擬訂雙人房3,000元房價，避免與當地民宿業競爭，並參考本地平均住房率水準，營運期前三年分別為55%、60%、65%，第四年後持65%住宿率。

2.一樓精品暨免稅店收入：

一樓將出租給免稅店業者經營，預計免稅店面積188.8坪，以包抽成方式計算租金，每月固定租金為每坪1,350元。

3.二樓辦公室區租金收入：

二樓辦公室區整體出租率假設預計為80%，採出租方式經營，面積為381.15坪，每坪每月租金為600元。

4.餐廳收入：

主要消費對象為住房旅客，訂房附餐為行銷手段之一，次要對象為當地喜慶婚宴，規畫三樓餐廳營業面積為226.5坪，每月坪效可達9,000元。

投資效益分析

介壽段觀光旅館興建營運移轉案

方案	開發權利金2000萬 + 營收2%	開發權利金1000萬 + 營收3%	開發權利金1000萬 + 營收2%
加權平均資金成本 WACC	5.11%	5.11%	5.11%
股東稅後投資內部 報酬率(IRR)	10.25%	10.20%	10.64%
自償率SLR	150.84%	148.67%	154.77%



預期效益

介壽段觀光旅館興建營運移轉案

- 一、結合地區資源，導引民間及機關團體共同參與
- 二、觀光旅館興建，提升旅遊住宿品質
- 三、塑造具親和力的風景區形象
- 四、增進國民旅遊人次並吸引國際觀光客到訪



簡報結束 敬請指教

