

國立臺灣史前文化博物館學術活動中心（學人宿舍）
委託民間機構參與修建營運移轉（ROT）案
可行性評估及先期規劃（修訂版）

主辦機關：文化部

執行機關：國立臺灣史前文化博物館

中華民國 109 年 10 月

可行性評估及先期規劃報告公開說明：

1. 本可行性評估及先期規劃中之可行性係依模擬修建及營運構想估算，僅為訂定相關商條件之依據參酌。民間申請人應自行依其修建及營運構想與計畫內容，及申請須知中所規劃投資計畫書撰寫規定及甄審作業方式之評審標準，進行詳細財務評估及財源規劃等內容撰擬。
2. 本可行性評估及先期規劃之公開內容僅供民間申請人參考，不為執行機關為本計畫之保證與契約附件，申請階段及後續修建、營運期間相關圖說及數據資料，應依本次公告之申請須知及其附件、附錄所提供資料及執行機關解釋為準，且民間申請人不得據以向執行機關要求任何賠償。

目錄

壹、	委外修建營運標的簡介	1
一、	背景說明及使用概述	1
二、	基地、建物、交通系統及周邊公共設施現況	1
貳、	促進公共利益目標	19
參、	民間參與產生之效益	21
一、	提升博物館公共服務量能	21
二、	提供造訪臺東旅客多元參觀與住宿體驗	21
三、	增加財政收益	21
四、	節省國家公帑	21
肆、	民間投資可行性評估	21
一、	市場可行性	21
二、	技術可行性	25
三、	財務可行性	33
四、	法律可行性分析	36
五、	土地取得	38
六、	環境影響與開發許可	39
七、	公聽會提出之建議或反對意見	39
八、	民間參與可行性綜合評估	40
伍、	營運規劃	43
一、	營運方向與營運計畫辦理方式	43
二、	營運監督與管理	47
三、	民間參與期間	48
陸、	財務計畫	48
一、	民間營運損益預估表	48
二、	權利金收取機制和原則	48
柒、	風險配置	49
一、	各階段風險項目評估結果	49
二、	風險因應策略	50
捌、	政府承諾與配合事項	50
一、	政府承諾事項、完成程度及時程	50
二、	政府配合事項、完成程度及時程	50
玖、	履約管理規劃	51
一、	進度及品質管理機制	51
二、	營運績效評估項目及標準	51
壹拾、	移轉規劃	52
一、	營運資產移轉	52

二、	許可期限屆滿後之營運資產移轉	52
壹拾壹、	後續作業事項及期程	52

壹、委外修建營運標的簡介

一、背景說明及使用概述

國立臺灣史前文化博物館（下稱史前館）於民國 91 年開館，學術活動中心位於史前館外右後方，為獨棟 4 層樓建物，當時興建費用約新臺幣 7,168 萬元，建館時定位為國際或國內學者蒞館進行考古、學術研究及研討座談時住宿使用、博物館外地志工值勤使用、博物館辦理各項活動、研習時或偏遠地區學校與館方進行教育活動時住宿使用。

學術活動中心於 98 年依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）進行委外招商，並於 99 年 4 月與最優申請人朱墨文旅（朱墨形象設計廣告有限公司）成立之特許公司臺東文旅股份有限公司（以下簡稱臺東文旅）完成簽約作業，由廠商進行內部裝修與設備裝設等相關營運作業，99 年 7 月 1 日以「臺東文旅休閒行館」名稱正式對外營運，依契約委託經營年限為 10 年，以接待史前館公務貴賓學者、參與史前館座談研習之學員、來館參觀之遊客為主，並配合博物館辦理各項活動。

109 年初受嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情影響，臺東文旅與史前館經召開協調委員會討論認為因疫情因素已嚴重影響營運及履約能力，認定符合契約規範之除外情事，於 109 年 2 月 29 日提前終止契約。

為持續活化運用學術活動中心，經主辦機關文化部 109 年 7 月 21 日文源字第 1093034942 號函同意，依促參法第 5 條第 2 項規定授權史前館辦理前置作業、招商簽約及履約管理等執行事項，爰依促參法第 8 條第 1 項第 4 款「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」方式，公告徵求民間參與（下稱 ROT 方式）；又依促參法施行細則（下稱施行細則）第 52 條規定，辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃。本報告依上開規定辦理，檢討評估學術活動中心以 ROT 方式委外之可行性並提出先期規劃，於辦理公告徵求民間參與前公開。

二、基地、建物、交通系統及周邊公共設施現況

（一）座落土地及基地現況

學術活動中心原位於臺東鐵路新站附近地區主要計畫西南側之公（九）及機（二十七）用地上，包含臺東縣臺東市德安段 726 地號（臺東鐵路新站附近地區都市計畫都市計畫區內-公園用地）、臺東縣臺東市德

安段 725 地號(臺東鐵路新站附近地區都市計畫都市計畫區內-機關用地)，如圖 1 編號 4 建物。



圖 1：學術活動中心位置示意圖

資料來源：史前館電子報第 313 期，104 年 12 月 15 日

為符合學術活動中心於未來委外營運發展及現況使用需求，業依照實際建築物範圍，調整機關用地及公園用地分區線，刻由史前館進行土地變更程序，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項第1款規定，於機(二十七)用地增列旅館設施使用之指定用途，期能豐富學術活動中心空間、史前館及景觀花園之知性、旅宿、遊憩機能，完善臺東市郊區、康樂車站周邊住宿服務，變更內容詳表1，預計110年年初可完成變更作業。

表1：變更臺東鐵路新站附件地區主要計畫內容明細表

變更位置 與範圍	變更計畫內容		說明	備註
	原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
康樂車站 南側	公園用地(九) 指定用途： 「供康樂車站 地區使用」 (1.00 公頃)	機關用地 (二十七) 指定用途： 「供國立臺 灣史前文化 博物館及旅 館設施使 用」 (5.93 公頃)	1. 依照國立臺灣史前文化博物館康樂本館及學術活動中心實際建築物範圍，調整機關用地及公園用地分區線，將機關用地(二十七)之分區線調整至學術活動中心建築最外緣向外 1 公尺處，以符使用現況。 2. 學術活動中心為民國 99 年 4 月依「促進民間參與公共建設法」委外營運管理，符合「都市計畫公共設施多目標使用辦法」第 3 條第 1 項規定。 3. 依文化部 107 年 11 月 26 日文秘字第 1073033761 號函，為配合「發展觀光條例」修正內容，以利委託之民間廠商申請旅館登記，減低廠商經營之不確定性，利於學術活動中心永續經營，達到政府、史前館及廠商三贏局面，機關更可開源節流，節省國家公帑；且配合前瞻基礎建設之推動，健全史前館地區服務與環境品質，提升整體質感，完善旅宿機能，提供遊客多元之參訪及住宿體驗，因此增列機關用地(二十七)指定	1. 旅館使用僅限學術活動中心範圍。 2. 旅館營運規模不得大於現況經營之規模，學術活動中心根據建物所有權狀載明之樓地板面積約為 2,503.69 平方公尺。
機(二十) 西側	機關用地 (二十七) 指定用途： 「供史前文化 博物館使用」 (4.93 公頃)			

變更位置 與範圍	變更計畫內容		說明	備註
	原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
			用途，以落實土地使用計畫。	

本次變更後，部分公(九)用地變更為機(二十七)用地，同時增列「機(二十七)用地」之指定用途，計畫面積為 5.93 公頃，未來將供史前館及旅館設施使用。變更後土地使用計畫如圖 2、周邊土地使用現況如圖 3。

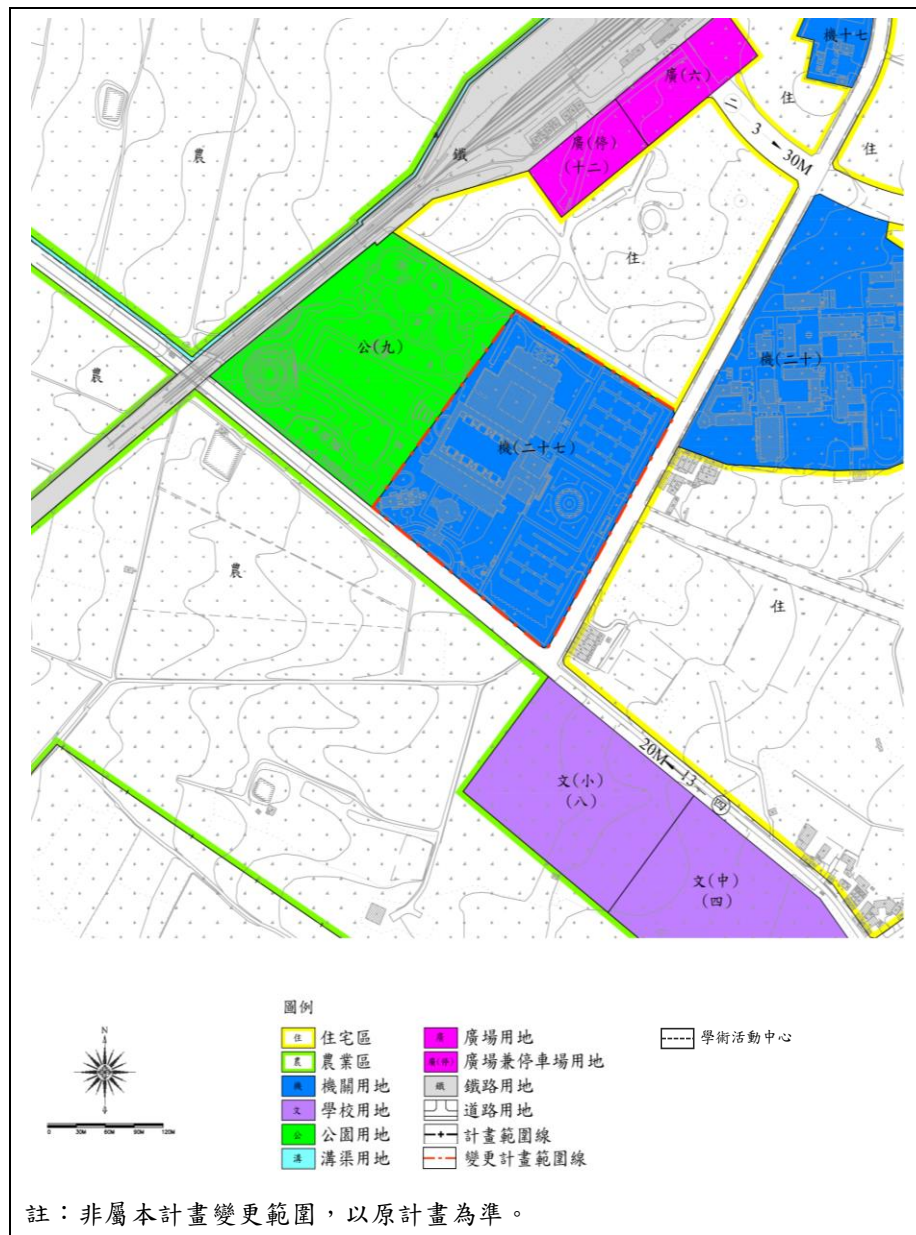


圖 2：變更後土地使用計畫示意圖

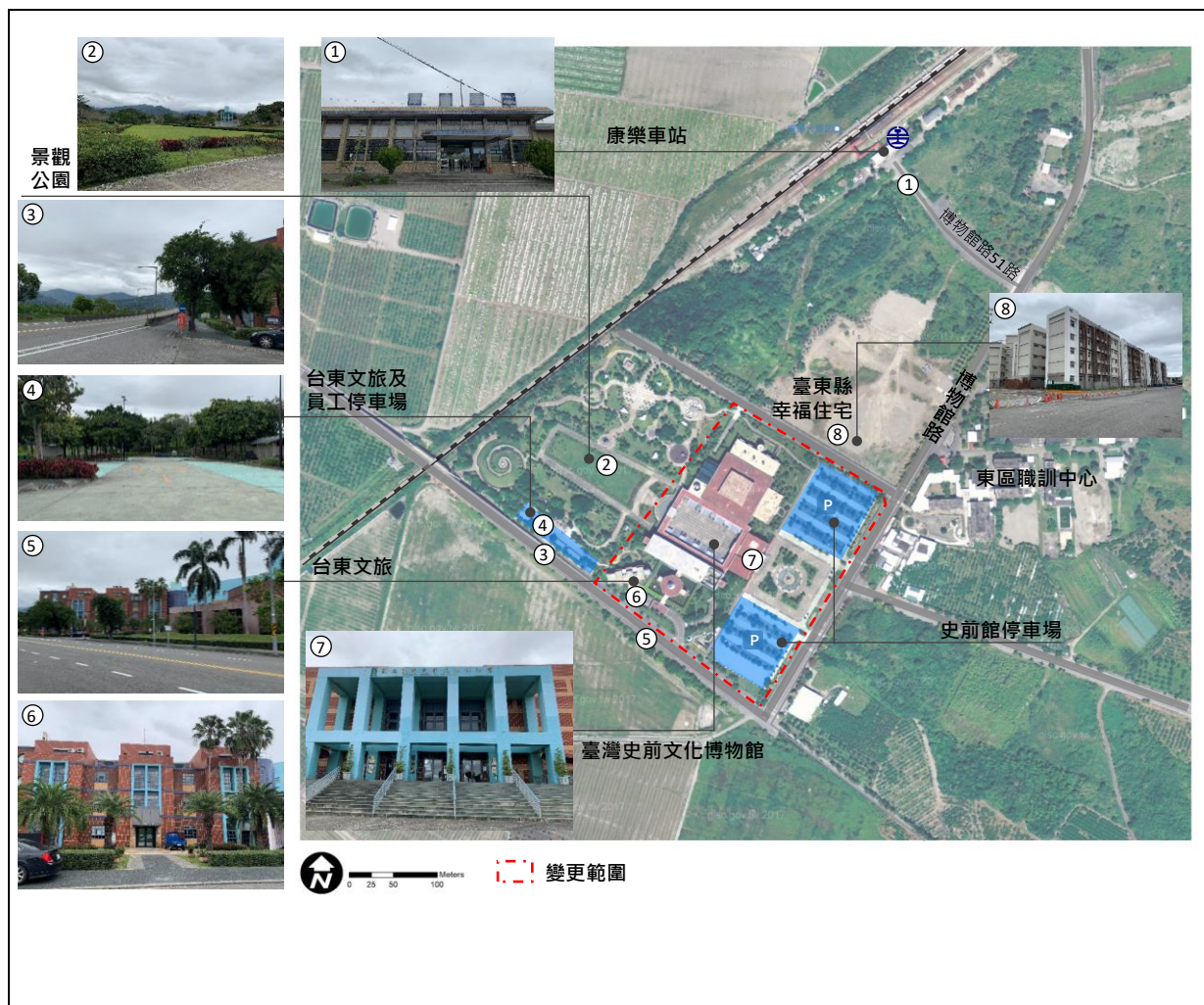


圖 3：學術活動中心（原台東文旅）周邊土地使用現況示意圖（編號 6 即本案建築物）

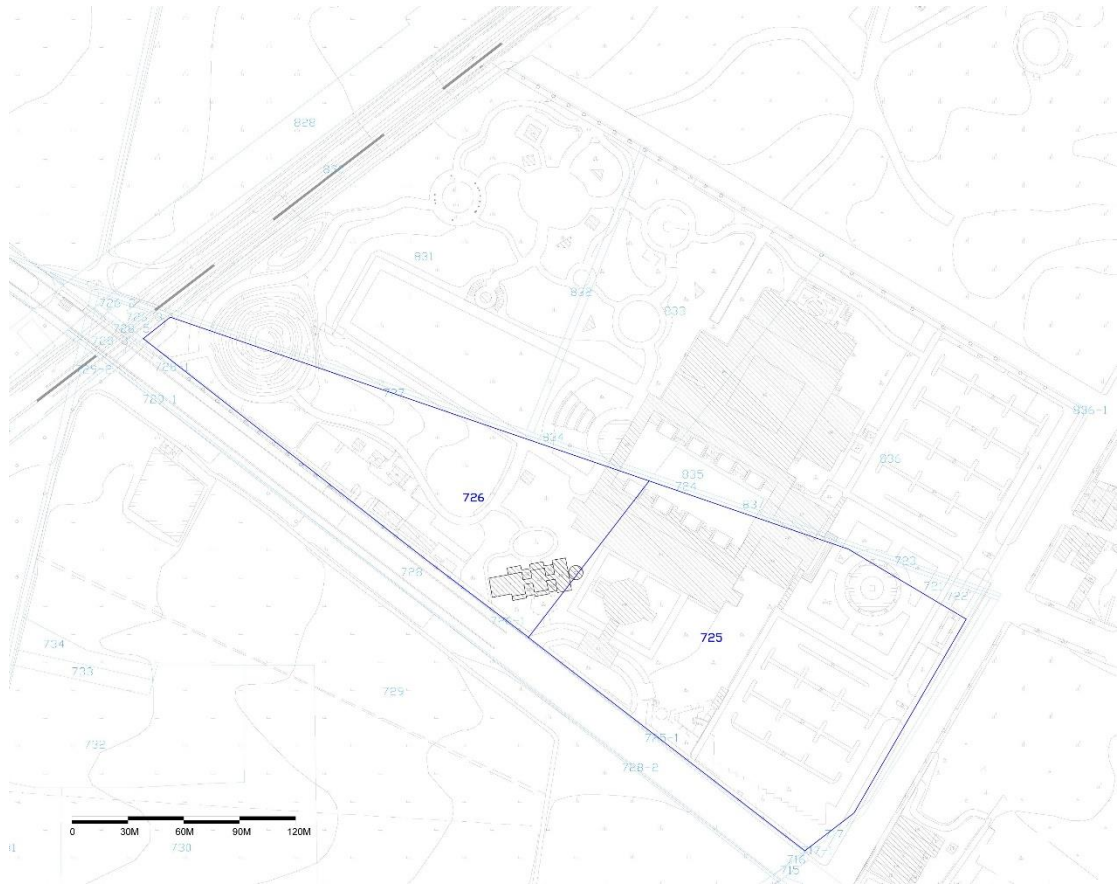


圖 4：學術活動中心座落位置地籍圖

從圖 5 史前館園區平面圖可更清楚瞭解學術活動中心與博物館建築本體、景觀花園、停車場之相對位置，學術活動中心主建築占地 686.09 平方公尺及主要出入口約 188 平方公尺，合計 874.09 平方公尺為本案修建及營運範圍。另基於未來委託民間機構營運後住宿旅客使用需要，建議建築物周邊劃設適當空間列入本案義務維護管理範圍，適度分擔博物館清潔植栽作業，預估範圍為約 1,186 平方公尺，如圖 6。總計本案基地範圍為 2,060.09 平方公尺。

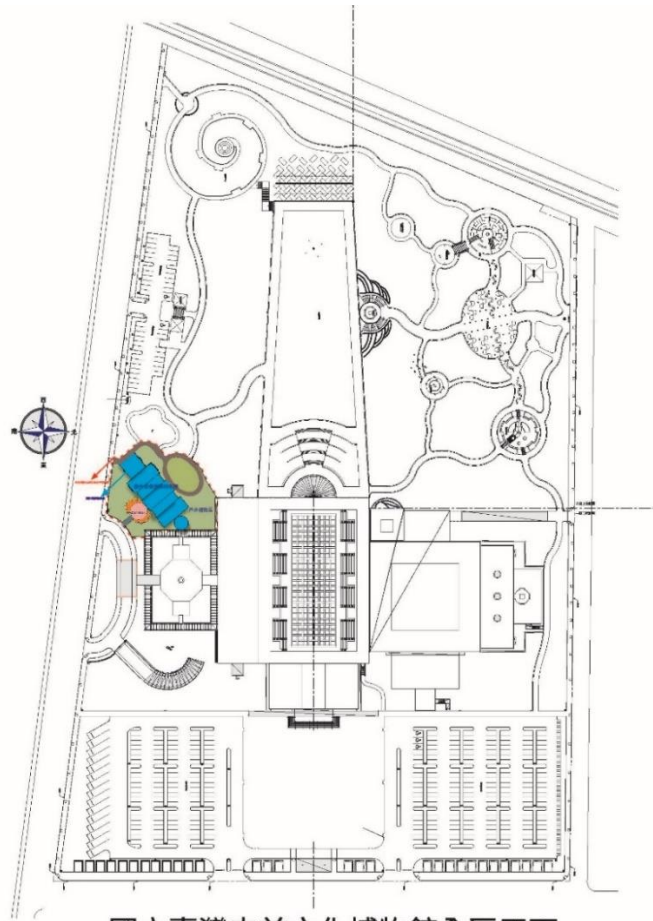


圖 5：史前館全區平面圖（彩色部分為本案基地範圍）

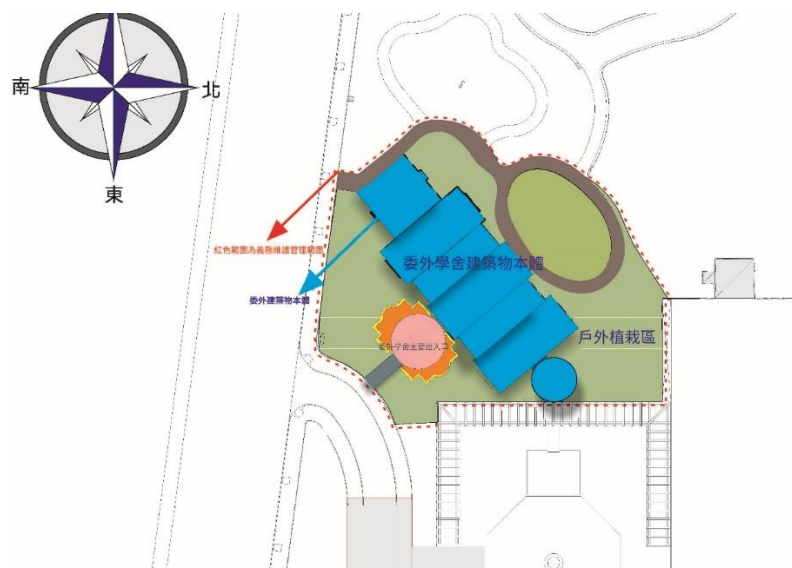


圖 6：本案範圍（建築物即藍色部分為修建營運範圍，粉色及橘色為主要入口範圍，其餘彩色部分為義務維護管理範圍）

(二) 建築物現況

本案基地之修建營運主體範圍為學術活動中心全棟建物（不含前面主要入口範圍），占地 686.09 平方公尺、共 4 層樓，總樓地板面積 2,503.69 平方公尺，建築內部空間現況包含獨立套房 38 間，房間依面積大小可分 5 種房型，自 7 坪至 25 坪不等，詳參表 2。各樓層既有空間概況如表 3 及圖 7-11，現況照片如表 4，另有電梯 1 座、樓梯 2 座。

表 2：學術活動中心獨立房間概況

套房類型	坪數	數量	備註
A 房型	7	21	
B 房型	9	8	
C 房型	11	3	每層樓邊間
D 房型	15	5	附陽台
E 房型	25	1	套房、客餐廳、客用洗手間

表 3：本案建築物各樓層面積及空間概況

樓層	樓地板面積（平方公尺）	空間概況
1F	686.0863	交誼廳、行政辦公室 1 間、廚房 1 間、用餐空間、廁所 2 間、洗衣房 1 間、儲藏室 1 間、A 房型 3 間、B 房型 1 間
2F	686.0863	A 房型 10 間、B 房型 4 間、C 房型 1 間、儲藏室 1 間、儲物間 1 間、交誼空間
3F	686.0863	A 房型 8 間、B 房型 3 間、C 房型 1 間、E 房型 1 間、洗衣房 1 間、儲物間 1 間、交誼空間
4F	445.4277	C 房型 1 間、D 房型 5 間、洗衣房 1 間、儲物間 1 間
合計	2,503.69	

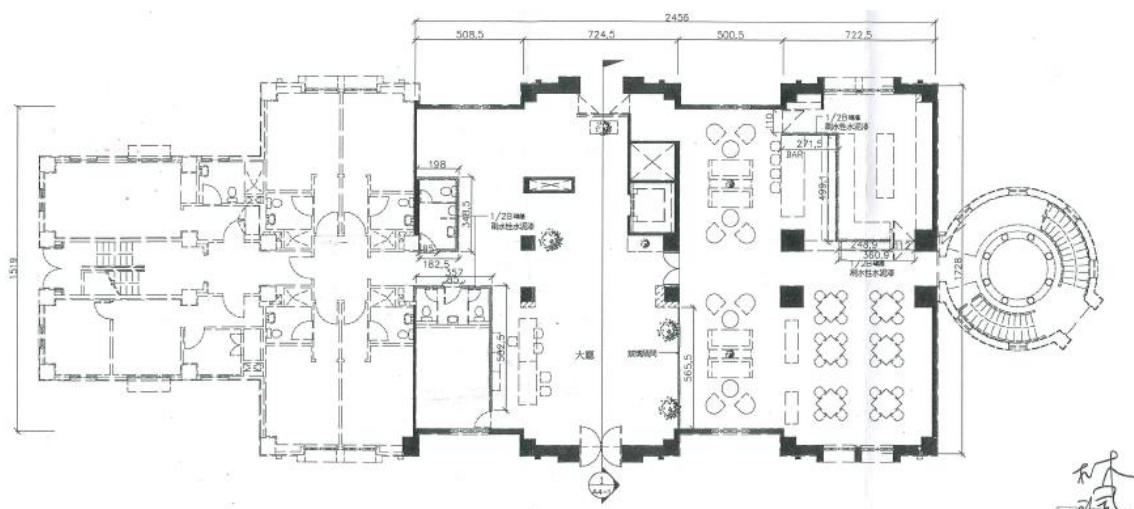


圖 7：1 樓平面圖

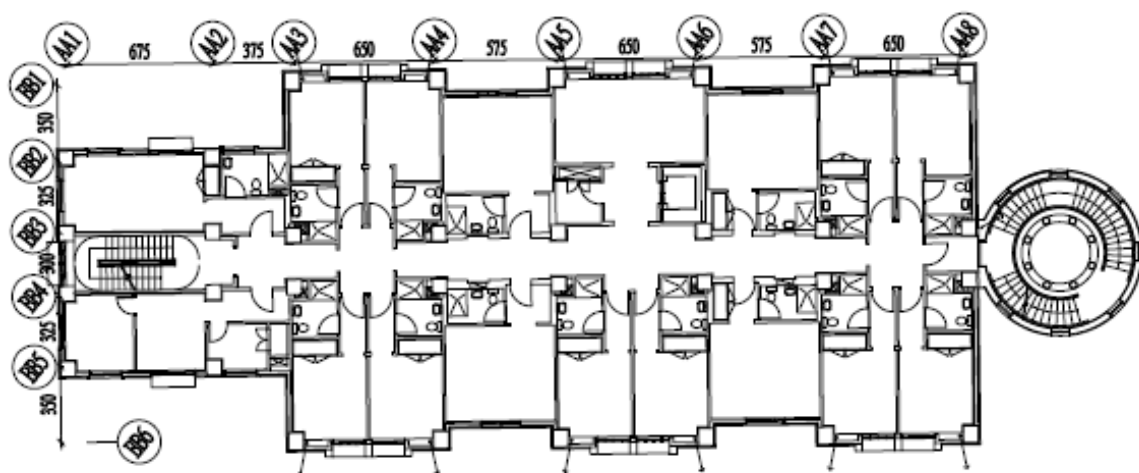


圖 8：2 樓平面圖

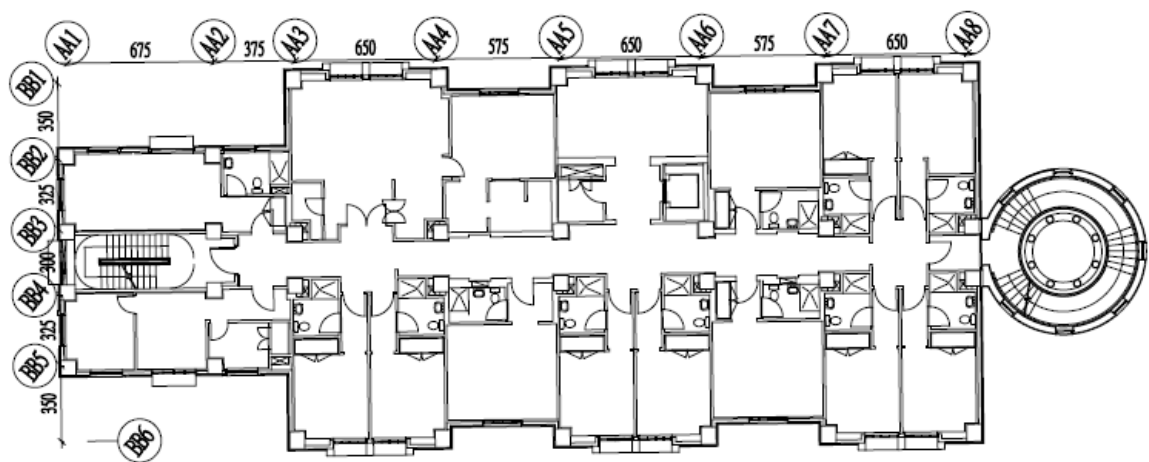


圖 9：3 樓平面圖

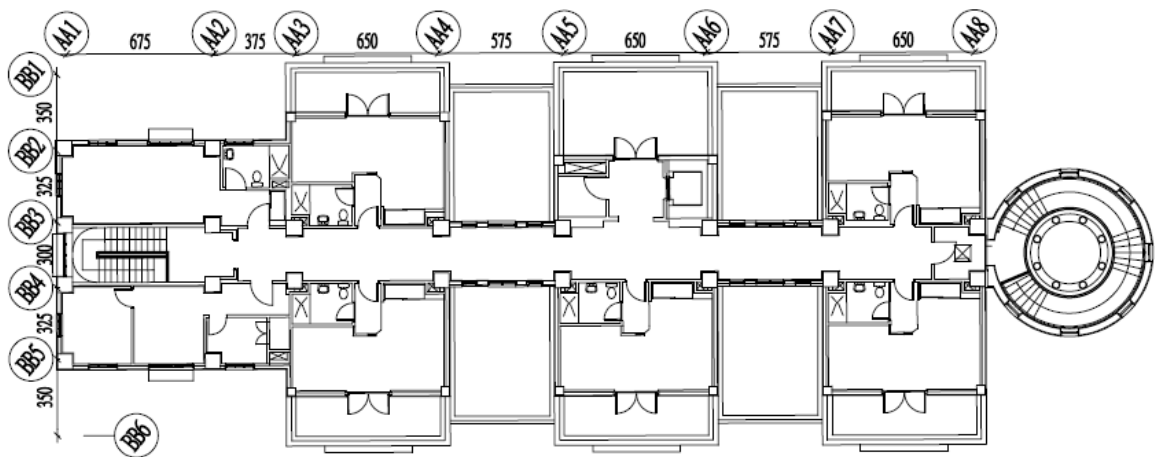


圖 10：4 樓平面圖

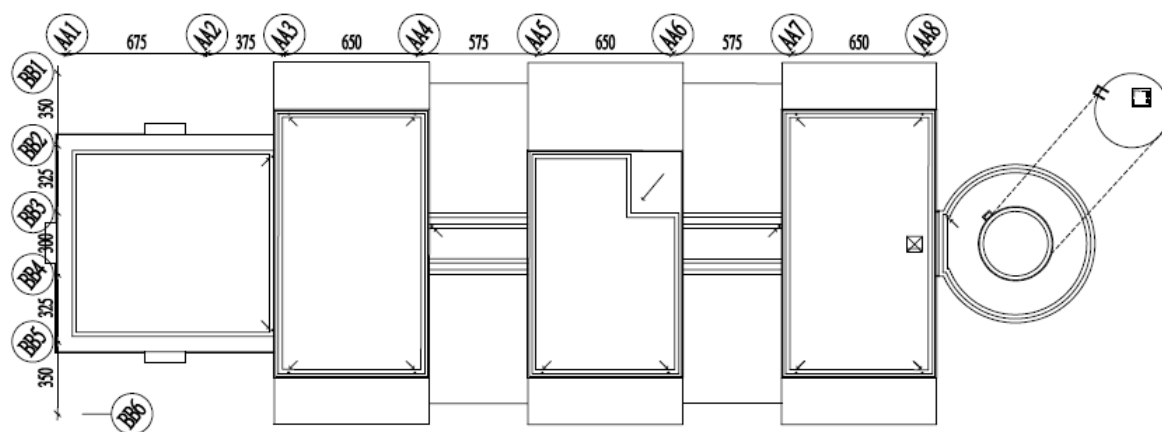


圖 11：屋頂平面圖

表 4：學術活動中心周邊現況照片

1. 建築物外觀	2. 建築物外觀側面



3. 建築外觀



4. 建築外觀



5. 地下室（樓梯空間）



6. 地下室（樓梯空間）



7. 1 樓接待大廳



8. 餐廳或交誼空間



9. 1樓交誼空間



10. 1樓交誼空間



11. 1樓行政辦公區



12. 1樓行政辦公區



13. 廚房出菜區



14. 廚房作業區



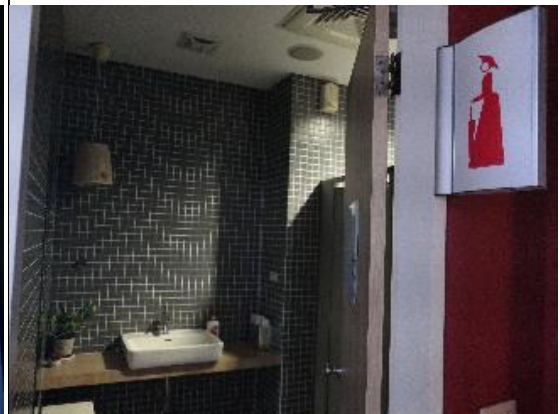
15. 儲藏室



16. 儲藏室內室



17. 1樓公用男廁



18. 1樓公用女廁



19. 2、3樓交誼區



20. 2、3、4樓電梯儲物間



21. 2樓儲藏室內室



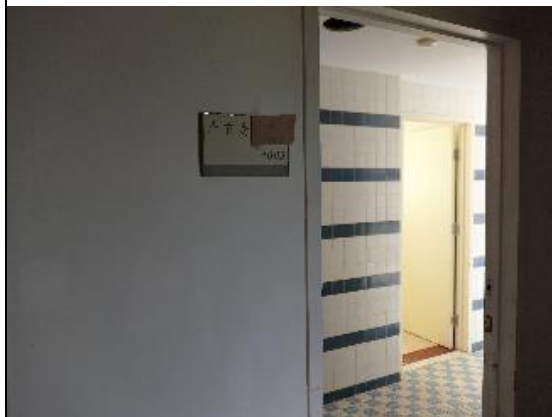
22. 2樓儲藏室內室



23. 3樓洗衣房



24. 3樓洗衣房



25. 4樓洗衣房



26. 4樓洗衣房



27. 4 樓電梯右側露臺



28. 房型 A



29. 房型 B



30. 房型 C



31. 房型 D



32. 房型 E

(三) 交通系統現況

1. 道路系統

史前館鄰近康樂車站，距離臺東航空站車程約 13 分鐘、臺東車站約 20 分鐘。以南島大道作為區內主要道路，並以台 9 線作為與臺東市區及其他地區的聯外道路，雖位於臺東郊區，如有交通載具可

利用，但交通尚稱便利；周邊交通系統如圖 12。



圖 12：周邊交通系統示意圖

2. 綠色運輸系統

綠色運輸系統包含公共運輸及自行車兩大類：

(1)公共運輸系統

鼎東客運 8115 臺東-康樂，每日往返各 3 班次，連結史前館及臺東轉運站(總站)。配合史前館再造工程先行申請公車暫停停靠，待重新開館後將申請恢復設站。

(2) 自行車系統

本案範圍位於自行車系統-南島大道之起點，全長約 11 公里，南島大道自行車路線請參見圖 13。



圖 13：南島大道自行車路線示意圖

(四) 公共設施現況

本案範圍位於臺東市郊區，鄰近康樂車站，東側有東區職訓中心，周邊有臺東航空站、公園、學校、縣議會及軍方營區等公共設施，如圖 14。

學術活動中心西側為停車場，可供參觀博物館之旅客使用，包含 41 格小汽車停車位、56 格機車停車位；另博物館觀眾則可將車停放於館前（博物館路側）平面停車場，包含大客車 15 格、小汽車 260 格、機車 50 格、自行車 15 格。

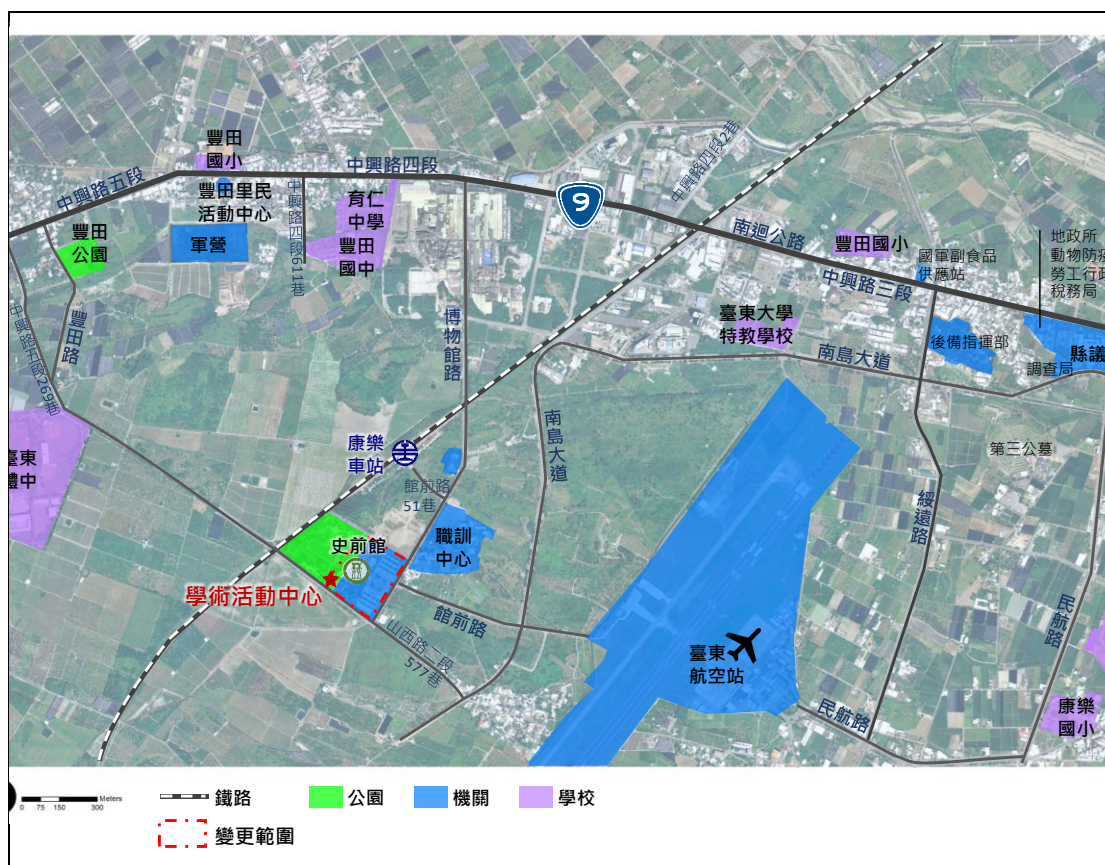


圖 14：周邊公共設施分布示意圖

貳、促進公共利益目標

史前館座落於多元族群與文化薈萃的臺東，建館宗旨乃是希望藉由博物館的研究、典藏、展示、教育和遊憩功能，啟發大眾對於臺灣之自然生態、史前文化及原住民文化之豐富和多樣性有更多的認識，自 91 年開館至 109 年 5 月止服務觀眾超過 750 萬人次。

自 107 年起，因應日新月異的展示手法及博物館日趨重視永續發展、親近公眾、擔負社會責任與連結在地等發展方向，史前館展開「建築空間再造及展示更新」計畫，包含兩大重點，其一是建築本體的空間再造，以親近公眾為主軸全面改善建築空間的軟、硬體機能，現在的入口大廳未來將變得更寬敞通透，展示廳的進出動線也將大幅度調動，創造清楚的空間感與友善環境，提供觀眾更優質的博物館經驗。其二是常設展示包含臺灣史前史廳、南島廳內容更新及新設探索館。臺灣史前史廳以文化發展時序及內容為經緯，將文化年代及空間延伸至臺灣周邊地區，並將融入近年考古學術研究成果，擴大展示內涵至鐵器時代及舊社考古發現，進一步連結到南島展示內容。南島廳則以「海洋思維與島嶼

經驗」為核心概念，以「連結」(connectivity)作為重新理解臺灣地位與文化的主要觀點，反思南島世界彼此是共存而需共好的價值觀。新設的探索館則以學齡兒童為主要目標觀眾規劃，企圖創造一個引發「想像」、「創造」、「分享」與「思考」的循環空間，以淺顯易懂的方式帶領觀眾進入史前與南島文化，並以同理心角度進一步理解不同族群的歷史與生命經驗。整體工程預計110年完成並預計秋季重新對外開放，而配合「建築空間再造及展示更新」計畫完成，史前館未來除了持續發揮典藏保存、整合研究、多元展示呈現等功能，也會持續建構博物館成為公眾特別是臺東觀眾都願意親近、平等對話的一個空間。

而除了文物典藏與展示服務外，史前館近年於教育推廣服務亦建立一定品牌知名度，例如結合博物館出版品文本故事延伸至館外實地體驗踏查的自然生態、史前文化、南島文化路徑活動；而史前館及卑南遺址公園亦為環保署認證的環境教育場域，除了以常設展廳內容提供環境教育導覽服務，運用史前館南島植物主題花園、卑南遺址公園原住民族原生植物景觀並搭配手作活動亦有多種客製化教育推廣服務設計，每年亦串聯臺東各環境教育場域共同辦理定向運動競賽、減塑市集等大型活動，可提供民間機構融入產品包裝及推廣行銷項目。

依循上開博物館發展重點，建議本案委託民間營運之定位為「**提供深度文化體驗的中介場域**」，以對博物館內容有興趣且觀光目的明確類型旅客為目標客群，特別是鎖定欲認識臺灣史前文化、原住民族文化以至世界南島族群文化的旅客，創造服務差異化，並基於民間機構與執行機關互相合作的夥伴關係，提供能彰顯博物館價值與在地風土人文特色的使用感受。民間機構於營運過程除能獲得一定利潤回收外，本案預計達到的公共利益與政策目標有二：

1. **帶動博物館參觀與臺東旅遊人次**：運用史前館康樂本館及卑南遺址公園常設展示或不定期推出之主題特展、教育推廣或串聯至在地部落社區的走讀活動，設計博物館暨周邊區域文化導覽套裝行程，吸引愛好深度文化觀光類型旅客。
2. **提升在地藝術與文化能見度**：本案未來營運除了滿足入住旅客住宿、餐飲、休憩等基本需求，應適度規劃部分空間作為微型策展或創作陳列展售、藝文交流使用，營造具藝術設計美感的空間氛圍並提供旅客觀察、體驗與連結地方優秀獨立創作者的機會。

參、民間參與產生之效益

一、提升博物館公共服務量能

運用民間創意、效率與活力，善用博物館研究典藏、展示教育、社區連結的資源，透過住宿服務延伸提供完整的博物館體驗。

二、提供造訪臺東旅客多元參觀與住宿體驗

史前館身負開創南島文化、考古與史前文化、原住民文化之在地與國際交流之任務，配合 108-109 年「前瞻基礎建設—城鄉建設—文化生活圈建設計畫」，投入館舍空間改善、常設展擴充及觀眾服務優化等建設，提升博物館地區整體文化及觀光服務。

三、增加財政收益

增加中央及地方政府的收益及相關稅收，包含民間機構繳納之權利金、土地租金、房屋稅等。

四、節省國家公帑

透過民間資金挹注學術活動中心之修建及營運，將節省執行機關自行營運所需投入之經費。

綜上，本案倘若採行民間參與之方式辦理，將可為整體社會發展帶來正面而顯著的功效，增加博物館之服務效益與公共性，強化博物館之功能及經營多元化，符合大眾之需求。

肆、民間投資可行性評估

一、市場可行性

（一）市場供需現況調查與預測分析

依據交通部觀光局 108 年 12 月統計資料，臺東縣旅館民宿數量 1,324 家，家數為全國排名第 3，其中有 741 家集中於臺東市區。如再針對鄰近博物館、以臺東鐵路新站附近地區範圍內 12 里進行旅宿供給分析，其中以岩灣里家數最多，其次則為南榮里，推測與其位處於臺鐵臺東站周邊有關，豐年里因具有交通（臺東航空站）、餐飲及觀光（綺麗珊瑚博物館）等機能，有 34 家民宿。國際觀光旅館僅 1 家位於光明里（娜路彎大飯店），並可提供 552 人住宿；至於史前館所在之豐田里，目前有 2 家旅館（娜路彎銀河酒店、娜路彎銀河行館）及 1 家民宿。

表 5：臺東鐵路新站附近地區住宿供給數量表

項目	國際觀光旅館		一般旅館		民宿		合計	
	家數 (家)	旅客 數 (人)	家數 (家)	旅客 數 (人)	家數 (家)	旅客 數 (人)	家數 (家)	旅客 數 (人)
岩灣里	-	-	5	1,138	210	3,788	215	4,926
南榮里	-	-	1	170	49	747	50	917
豐榮里	-	-	1	96	45	623	46	719
豐年里	-	-	2	792	34	475	36	1,267
光明里	1	552	1	244	25	331	27	1,127
卑南里	-	-	1	58	25	376	26	434
永樂里	-	-	-	-	16	193	16	193
豐樂里	-	-	-	-	10	112	10	112
南王里	-	-	-	-	10	123	10	123
豐田里	-	-	2	832	1	8	3	840
馬蘭里	-	-	-	-	4	34	4	34
康樂里	-	-	-	-	1	15	1	15
合計	1	552	13	3,330	430	6,825	444	10,707

資料來源：交通部觀光局，截至 109 年 3 月。



圖 15：臺東鐵路新站附近地區旅宿資源分布示意圖

旅館業等觀光產業容易受外在景氣變化、天候環境影響，依據臺東縣政府統計自 102 年至 106 年臺東縣遊客數，發現臺東縣旅遊人數多集中於 2 月及 7 至 8 月份，9 月與 11-12 月之遊客人次最少，不足 30 萬人次，包含旅遊住宿的客源及來客數等亦仰賴中央及地方政府觀光政策引導與資源挹注。學術活動中心因其用地地目屬機關用地，過去經營者無法取得旅館執照，無法與一般的旅宿業者相同的正常營運，平均住房率於 2014 年達 70.42%，2018 年僅剩 34.66%。

表 6：101-108 年臺東文旅歷年住宿率一覽表

年度(年)	住宿率
101	49%
102	58%
103	70%
104	53%
105	31%
106	25%
107	35%
108	38%

而依據交通部觀光局統計資料顯示國人 107 年在旅遊時主要從事的遊憩活動文化體驗就高達 30.7%，而參觀文化展覽則有 6.1%。因此，博物館中的旅館對遊客而言應是具吸引力的。

(二) 市場競爭力分析

依據交通部觀光局 108 年 12 月統計資料，臺東縣除國際觀光飯店外，旅館住房率為 45.27%，平均房價為 1,825 元；民宿業之住房率為 23.46%，平均房價為 1,887 元，而到臺東旅遊的旅客中有 60.4%選擇住旅館，相較之下遊客偏好旅館甚於民宿。

目前臺東市區內與史前館學術活動中心類似之公有住宿設施有臺東公教會館及 MATA 家屋-臺東縣原住民文化會館，比較分析如表 7。

表 7：臺東類似個案比較

比較標的	臺東公教會館	MATA 家屋-臺東縣原住民文化會館
經營	臺東縣政府公共造產公教會館-自行經營	委外經營-東新國際開發公司（2016 年開始委外，租期 5 年。年租金約為 81 萬元，另權利金每年 150 萬元，經營權利金不得低於每年營業收入 4%）。
房間數	88	33
房價	1,300-3,200（依房型）	採商務旅店平價收費模式，雙人房定價 2700 元、平日為

		2200 元，4 人房定價 3600 元、平日 3000 元。
交通便利性	位於市中心，交通方便。	鄰近市中心，交通方便。
周邊景點	鯉魚山、夜市	台東森林公園
開始營運時間	1988 年	1998 年

（三）投資意願調查

1. 潛在投資者 A

近幾年史前館及卑南遺址公園與地方社區活動結合，展現了旅遊業與博物館之連結成效，成功拉近了博物館與民眾之距離。

建議以學術結合旅遊並配合文化交流作為未來經營發展重點，史前館可以館藏之展示文物作為行銷特點，拓展能見度，增進大眾之興趣。

建議未來進行學術活動中心招商評選時，評選標準設定上應對有助於臺東藝文創作、地方產業之業者給予較高加權分數，並以提升史前館來客數與滿意度作為重要指標。

2. 潛在投資者 B

近期觀光協會及多數臺東旅宿業完成了世代交替，年輕族群皆著重在電子網路行銷，以學術活動中心負有文化價值之地點獨特性，加上差異化特色行銷，相信業者對其經營會有高度興趣的。

（四）市場定位及策略

1. 創新、複合性設施：提供住宿、教育訓練及餐飲等服務，目標客群為對博物館內容有興趣且觀光目的明確的旅客。
2. 契約 KPI 之設定，依博物館需求及活動目標分別設定。建議可以朝向能結合史前館展示內容或教育推廣主題規劃套裝行程，或鼓勵利用學術活動中心適合空間提供藝術進駐或創作展售為目的設定 KPI。
3. 費率定價彈性調整策略，以符合各目標客層的負擔能力。

二、技術可行性

就學術活動中心建物現況，朝得以變更為旅館目的進行評估。內容包含：

1. 建物室內裝修、消防、水、電等需改善工程項目內容

2. 各項預估工作所需期程
3. 各項工程所需匡列費用
4. 相關請照及變更執照之估算期程

(一) 建築物變更使用法規分析

1. 本案建築物變更使用概要

(1)申請內容：變更建築物用途之使用類組，建築物原核准為用途「H1-宿舍」，需變更為「B4-旅社、旅館、賓館等類似場所」使用。

(2)停車空間檢討：本建築物依據建築技術規則建築設計施工編第五十九條第三類規定

- A. 計算基準：總樓地板面積為2503.69-375.56（免計入之空間面積）=2128.13m²-500 m²（免設置停車面積）=1628.13 m²。
- B. 停車數量計算式：1628.13/200（每200平方公尺設置一輛）=8.14=9輛（法定汽車停車數量含無障礙停車位）；依規定設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置1輛。
- C. 都市計畫內區域本建築物屬第三類用途之公有建築物，其建築基地達一千五百平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間。但符合下列情形之一者，得依其停車需求之分析結果附設停車空間：
 - i. 建築物交通影響評估報告經地方交通主管機關審查同意，且停車空間數量達表列規定以上。
 - ii. 經各級都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議同意。

(3)停車場之可行性分析，未來如旅客屬參觀博物館觀眾，可使用博物館既有停車空間。

2. 本案建築物變更使用申請步驟

- A. 變更作業：準備變更前後建築圖說、申請文件等向建築主管機關提出申請。
- B. 消防審查：變更使用經建築主管機關核可後，依現行消防法令檢討繪製消防圖說向消防主管機關申請審查。
- C. 按圖施工。
- D 竣工勘驗。
- E. 取得變更使用執照。

表 8：本案建築物變更使用原則表

原使用類別、組別	A	B	C	D	E	F	G	H
----------	---	---	---	---	---	---	---	---

變更使用類別、組別		1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5		1	2	3	4	1	2	3	1	2
商業類 (B類)	B-1	※	※		☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	B-2	※	※	☆		※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	B-3	※	※	☆	☆		※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	B-4	※	※	※	※	※		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住宿類 (H類)	H-1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
	H-2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆

說明：

一、本表所列之原使用類別、組別，應以建築物原領使用執照之類別、組別為準。

二、△指建築物使用類組除B類外，同類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目如下：

(一) 防火區劃。

(二) 分間牆。

(三) 內部裝修材料。

(四) 直通樓梯步行距離。

(五) 緊急進口設置。

(六) 防火構造之限制。

(七) 停車空間。但停車空間符合下列情形之一者，免予檢討：

1. 原使用類組及申請變更之使用類組依現行都市計畫法令規定及建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，屬同一設置標準。

2. 原使用類組及申請變更之使用類組依現行都市計畫法令規定及建築技術規則建築設計施工編第五十九條之設置標準，由設置標準高者變更為設置標準低。

(八) 公共建築物無障礙設施。但變更為非公共建築物者，免予檢討。中華民國一百零一年十二月三十一日以前取得建造執照之建築物，其依本檢討項目規定改善增設之坡道或昇降機，其坡道、昇降機間及乘場面積合計未超過二十平方公尺部分，得不計入建築面積及各層樓地板面積。

三、※指建築物使用類組跨類變更及使用分類B類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二及下列項目：

(一) 樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸。

(二) 避難層出入口數量及寬度。

(三) 避難層以外樓層出入口之寬度。

(四) 設置二座直通樓梯之限制。增設之直通樓梯不計入建築面積及各層樓地板面積，但不得大於三十平方公尺。

(五) 直通樓梯之總寬度。

(六) 走廊淨寬度。

(七) 直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制。

(八) 特定建築物之限制。

(九) 最低活載重。

(十) 建築物使用類組跨類變更，如變更為H類時，並應檢討通風、日照、採光及防音等項目。

四、○指建築物變更使用類組，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二、三及下列項目：

(一) 通風。

(二) 屋頂避難平臺。

(三) 防空避難設備。

五、◎指建築物變更使用類組，應依建築技術規則規定全部檢討。

六、☆指建築物變更使用類組除應符合本表說明二有關停車空間及公共建築物無障礙設施之檢討項目規定外，其餘項目免檢討。但變更為H類時，應檢討通風、日照、採光及防音等項目。

七、停車空間或防空避難設備變更為建築物之使用類組使用，或建築物之使用類組變更為停車空間或防空避難設備時，依下列規定辦理：

(一) 檢討項目除I類應依建築技術規則相關規定全部檢討外，其餘各使用類組依本表說明四規定辦理。

(二) 有增加容積率之情形時，應檢討符合都市計畫法、區域計畫法相關規定

表 9：本案建築物變更使用 B-4 類組規定項目檢討標準表

項次	規定項目	檢討標準
1	防火區劃	符合建築設計施工編第七十九條規定。
2	分間牆	符合建築設計施工編第八十六條規定。
3	內部裝修材料	符合建築設計施工編第八十八條規定。
4	直通樓梯步行距離	符合建築設計施工編第九十三條規定。
5	緊急進口設置	符合建築設計施工編第一百零八條規定。
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第三、四欄。但設置二座以上符合該條第四欄規定之樓梯者，視為設置一座符合其第三欄規定之樓梯。
7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條B類規定。
8	避難層出入口數量及寬度	符合建築設計施工編第九十條規定。
9	避難層以外樓層出入口寬度	無限制規定。
10	設置兩座直通樓梯之限制	符合建築設計施工編第九十五條規定。
11	直通樓梯之總寬度	無限制規定。

12	走廊淨寬度	符合建築設計施工編第九十二條規定。
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	符合建築設計施工編第九十六條規定。
14	特定建築物之限制	符合建築設計施工編第一百十八條第二款規定。
15	最低活載重	符合建築構造編第十七條第一欄規定或建築師安全鑑定書簽證符合規定。
16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第三類規定。
17	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
18	屋頂避難平臺	無限制規定。
19	防空避難設備	符合建築設計施工編第一百四十一條第二款第四目規定。
20	公共建築物無障礙設施	符合建築設計施工編第一百七十條或依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。

表 10：本案建築物變更使用類組規定項目檢討表

項次	規定項目	檢討結果
1	防火區劃	符合規定。
2	分間牆	符合規定。
3	內部裝修材料	需重新施作室內裝修工程。
4	直通樓梯步行距離	本建築物長向兩端設置有直通避難層樓梯，經檢討符合步行距離要求。
5	緊急進口設置	大小寬度符合，開啟方向及門扇防火時效等級需提出相關證明。
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	需檢討設置一座無障礙樓梯，目前現況樓梯一座為旋轉梯不符合，另一座樓梯欄杆扶手及級高級深需重新調整施作。
7	防火構造限制	需重新施作室內裝修工程。
8	避難層出入口數量及寬度	符合規定。
9	避難層以外樓層出入口寬度	無限制規定。
10	設置兩座直通樓梯之限制	符合規定。

11	直通樓梯之總寬度	無限制規定。
12	走廊淨寬度	符合規定。
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	符合規定。
14	特定建築物之限制	符合規定。
15	最低活載重	另案申請建築師安全鑑定書簽證確認是否符合規定。
16	停車空間	檢討是否符合規定。如入住旅客屬參觀博物館觀眾，得使用博物館既有供觀眾使用之停車位。
17	通風	依據現場窗戶設置型式重新檢討通風面積。
18	屋頂避難平臺	無限制規定。
19	防空避難設備	經檢討本案不需設置防空避難設備。
20	公共建築物無障礙設施	重新檢討無障礙規定之相關設施。

(二) 建築物室內裝修、消防、機電等改善工程

1. 室內裝修改善工程項目

項次	規定項目	改善項目
1	內部裝修材料	需重新施作室內裝修工程。
2	直通樓梯步行距離	本建築物長向兩端設置有直通避難層樓梯，經檢討符合步行距離要求。
3	緊急進口設置	大小寬度符合，開啟方向及門扇防火時效等級需提出相關證明。
4	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	需檢討設置一座無障礙樓梯，目前現況樓梯一座為旋轉梯不符合，另一座樓梯欄杆扶手及級高級深需重新調整施作。
5	防火構造限制	需重新施作室內裝修工程。
6	最低活載重	另案申請建築師安全鑑定書簽證確認是否符合規定。
7	停車空間	檢討是否符合規定。如入住旅客屬參觀博物館觀眾，得使用博物館既有供觀眾使用之停車位。
8	通風	本案需依據現場窗戶設置型式重新檢討通風面積。

9	公共建築物無障礙設施	重新檢討無障礙規定之相關設施。
---	------------	-----------------

2. 消防改善工程項目

1	全棟消防安全設備維修保養至原有消防器材功能正常，且通過消防竣工會勘查驗。
2	現有火警自動警報設備更新為台製 R 型火警受信總機系統(原配管沿用)，並與史前館火警系統分離獨立新設。
3	現有緊急廣播系統與史前館緊急廣播系統分離獨立新設。
4	新增消防泵浦及消防專用蓄水池, 採 5T 不銹鋼水塔*2 組, 大於 6T 以上。
5	新增柴油引擎發電機設備(AC 220V/380V 常用電源屬水電工程)(含 ATS. 油箱等周邊配件及耐燃耐熱保護)。
6	新增消防機房(含散熱百葉窗及機房通風換氣開口. 維修. 進口鐵捲門式防火門)
7	配合消防免設排煙檢討各房間門改採 F60A 防火門及各房間採 1 小時防火區劃防火填塞
8	供柴油引擎發電機用 AC 3Φ220V/380V 常用供電配管線

3. 機電改善工程項目

1	本棟建築物與本館機電(電氣、弱電及給排水)系統分離獨立設置。
2	現有機電線路及設備系統需依據現行法規檢修及重新配設。
3	配合無障礙設施設備改善新增電氣、弱電及給排水設備及系統。
4	重新檢討本棟建築物污水處理設施。
5	重新檢討戶外景館給排水及照明設施設備等系統分離問題。

4. 各改善工程項目所需期程

(1)室內裝修改善工程：150 日曆天

(2)消防改善工程：90 日曆天

(3)機電改善工程：65 日曆天

合計改善工程所需總天數：215 日曆天(2、3 可同時進行)

5. 本案建築物變更使用相關程序及估算期程

(1)變更作業：準備變更前後建築圖說、申請文件等向建築主管機關提出申請：60 日曆天。

(2)消防審查：變更使用經建築主管機關核可後，依現行消防法令檢討繪

製消防圖說向消防主管機關申請審查：45 日曆天。

(3)按圖施工：215 日曆天。

(4)竣工勘驗：10 日曆天。

(5)取得變更使用執照：30 日曆天。

自建築物變更作業、施工至取得建築物變更使用執照，合計約需 360 日曆天。

6. 各修建改善工程預計費用

民間機構修建改善工程需投入費用估算為新臺幣 15,867,781 元，因此，設定期初投資金額為 1,200 萬，如表 11 所列項次壹。

表 11：學術活動中心變更為旅館修建改善工程費用預估

工程名稱	學術活動中心變更為旅館修建改善工程	會計科目	
項次	工作項目	金額(元)	備註
甲	發包工程費		
壹	直接工程費		
(一)	建築工程	8,050,000	
一	假設工程	250,000	
二	拆除工程費	450,000	
三	室內裝修改善工程	5,500,000	
四	無障礙設施設備改善工程	650,000	
五	機電消防新增設備機房新建工程	1,200,000	
(二)	機電設備工程	3,910,000	
一	電氣設備工程	1,600,000	
二	弱電設備工程	450,000	
三	給排水設備工程	500,000	
四	消防安全設備工程	1,360,000	
	直接工程費合計	11,960,000	
貳	品質管制費(直接工程費之約 0.8%)	95,680	
參	勞工安全衛生管理費(直接工程費之約 0.8%)	95,680	
肆	包商利潤及管理費(直接工程費之 9.5%)	1,136,200	依比例調整
伍	營造綜合保險費(直接工程費之 0.1%)	11,960	依比例調整
陸	營業稅(直接工程費+(貳~伍)之 5%)	664,976	依比例調整

	發包工程費總計	13,964,496	
乙	自辦工程費		
壹	空氣污染防治費(直接工程費之 0.3%)	35,880	依比例調整
貳	工程管理費	254,400	依比例調整
參	委託規劃設計及監造服務費 【直接工程費+(貳~肆)*8.0%】	1,063,005	依比例調整
肆	申辦變更使用執照費用	350,000	
伍	室內裝修許可、消防、結構等設計及技師 簽證費	200,000	
	自辦工程費總計	1,903,285	
	總價(總計)	15,867,781	

三、財務可行性

(一) 基本假設參數

1. 評估基期：財務評估均以 109 年為基期。
2. 評估期間：110 年至 125 年（共 16 年，含修建期 1 年及營運期 15 年）
3. 投資額：本案期初投資成本為 1,200 萬，為本案建築物之使用由商業類變更為住宿類後，為符合變更後符合使用目的最基礎工程改善需求所需購置設備費用，包括購置機電及消防設備。另，本案假設民間機構依其營運需求仍須另額外投入 2,300 萬，其中 600 萬用於購置營運所需空調設備及剩餘 1,700 萬用於購置其他營運所需設備及支付其他費用。故民間機構需有資金 3,500 萬，其中 500 萬為自有資金，自銀行貸款 3,000 萬。

(二) 收入項之估算

上述各項參數之假設說明如下：

- a. 收入計算以主要來源房租收入計算。
- b. 房價費率（不含稅）：依學人宿舍的定位與設施品質評定，營運第 1 年平均房價應設定為每房 2,200 元。因第 5 年與第 10 年會進行整修與重置，所以第 6 年與第 11 年起的平均房價都應比前一年多 100 元。（第 1-5 年每晚 2,200 元；第 6-10 年每晚 2,300 元；第 11-15 年每晚 2,400 元。）
- c. 營運時間：每年營運 360 天。

d. 住房率：以合法旅館經營能量評估，假設營運第 1 年住房率應設定為 53%，爾後預估每年成長 1%。因此，住房率由 53% 每年上調 1%

e. 房間數：34 間

每年營運收入之估算可利用下式：

每年收入＝房價費率*每年營運時間*住房率*房間數

(三) 成本項之估算

- a. 假設本案所需投入資金共為 3,500 萬元（包含期初投資金額 1,200 萬），其中 500 萬元為自有資金，自銀行貸款 3,000 萬元。
- b. 假設投資成本 3,000 萬由銀行貸款，貸款利率採台灣銀行利率為 2.25%，每月本息平均攤還，貸款期間為 16 年，無寬限期。
- c. 營運管理費用：營運管理費用：含人事費用及管銷費用。每年人事費用估計為 360 萬元（員工 10-12 名，每月 30 萬，另加計 1.3 個月年終獎金，每 3 年調漲 3%）；管銷費用（行政業務費為營業收入 4%、廣告費用為營業收入 3%、水電費為營業收入 6%）。
- d. 土地租金：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。（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）
- e. 折舊攤提：營運資產 1,800 萬元（機電及消防設備 1,200 萬元，空調設備 600 萬元），依營運特許年期 15 年計算，採直線折舊法攤提，殘值為 0。重置資產則依合約剩餘存續年限攤提，殘值為 0。
- f. 重置成本：第 5 年及第 10 年投入 50 萬元，部分衛浴設備及床鋪汰舊換新，重置部分設備。重置之資產則依合約剩餘存續年限攤提，殘值為 0。
- g. 相關稅賦：營業稅稅率 5%，營所稅稅率 20 %。
- h. 機電維修成本：為營業收入 4%。
- i. 房務相關費用：預估每房 350 元（含備品清洗及盥洗用具更新、早餐、瓶裝水等費用）。
- j. 權利金採定額權利金+級距百分比法：民間機構自營運開始日起，第 1 年至第 3 年免收固定權利金，第 4 年起固定權利金為 100 萬元；變動權利金採級距百分比法收取，營業收入扣除營業

稅後未達（含）15,000,000 元以營業收入 3%收取、
15,000,001-18,000,000 元以營業收入 4%收取、18,000,001-
20,000,000 元以營業收入 5%收取、20,000,000 元以上則以營
業收入 6%收取。

- k. 義務管理維護範圍植栽清潔成本，以 0.3 人力成本為估算值。
25,000*0.3*12 個月=90,000，每 3 年調漲 3%。
- l. 本案折現率採資金成本法，故為 2%。

（四） 敏感度分析

主要假設參數	假設參數變動幅度	總淨利變動幅度
房租收入	-5.0%	-26%
	-2.5%	-13%
	0.0%	0%
	2.5%	13%
	5.00%	26%
年度人事費	-5.0%	11%
	-2.5%	5%
	0.0%	0%
	2.5%	-5%
	5.0%	-11%

為評估外在因素與內在因素對營運期間總淨利金額之影響，分別就房租收入及年度人事費用金額進行敏感度分析，以瞭解各財務因子對總淨利金額之敏感程度。

1. 房租收入

在房租收入因子方面，若房價費率與住房率等因素產生收益增減，將對營運期間總淨利金額產生重大影響，假設房租收入因子的變動幅度介於-5%~5%，營運期間總淨利金額將呈現正向變動，變動幅度則介於-22%~22%。

2. 年度人事費

在年度人事費用因子方面，若平均薪資與年終獎金等因素產生費用增減，將對營運期間總淨利金額產生重大影響，假設年度人事費用因子的變動幅度介於-5%~5%，營運期間總淨利金額將呈現反向變動，變動幅度則介於-9%~9%。

依據上述敏感度分析結果，房租收入變動對與營運期間總淨利金額之影響較大，而年度人事費用因子之影響則相對較小，因此，廠商營運結果主要關鍵因素仍為租金收入高低。

(五) 淨現值

民間機構於 111 年至 125 年營運期間可產生現金流入現值共為 215,607,949 元，淨現金流出現值 169,601,264 元，營運期淨現金流入現值為 46,006,685 元。(詳參附件 16)

(六) 自償率

民間機構營運期淨現金流量現值 46,006,685 元/工程建設現金流出現值 35,658,363 元=1.29。

於營運期間所需支出費用包括各項營運與維修成本，其收入主要為住宿收入。因此，整體財務計畫經財務試算分析結果：本案特許期限 16 年，裝修及營運期共有淨現金現值 46,839,160 元、自償率大於 1；綜合評估結果具財務可行性。本計畫具財務可行性。(詳參附件 16)

(七) 回收期

本案之完全回收年數為 110 年至 122 年；123 年尚未回收支金額為 581,813 元，該年度現金流量為 3,963,364 元。本案之回收期間為 13.15 年。(詳參附件 16)

四、法律可行性分析

(一) 土地使用適法性

學術活動中心自 99 年起係以發展觀光條例第 24 條第 3 項「非以營利為目的且供特定對象住宿之場所，由各該目的事業主管機關就其安全、經營等事項訂定辦法管理之」之規定委外經營，然 104 年 2 月 4 日修正公布「發展觀光條例」刪除第 24 條第 3 項規定，並新增第 70 條之 2：「於本條例中華民國 104 年 1 月 22 日修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應自本條例修正施行之日起 10 年內，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業。」本項條例的修改與實施，使各公教會館、公共設

施附屬旅宿皆面臨相同困境，必須變更都市計畫，以符合申辦旅館業登記相關規定，否則未來將無法與廠商續約甚或成為招商窒礙。文化部於 107 年 11 月 26 日來函，請史前館因應發展觀光條例之調整，於過渡期取得所轄之臺東文旅旅館業登記證。該部復於 108 年 8 月 7 日召開「文化部所屬 4 機關(構)取得旅館業登記證時程規劃研商會議」，史前館刻依決議，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央興建之重大設施時」規定申請辦理個案變更「臺東鐵路新站附近地區主要計畫」，及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 1 款「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」調整學術活動中心所在事業用地之容許使用項目（指定用途），預計 110 年年初可完成變更程序。

此外，史前館在 108-109 年中央政府「前瞻基礎建設—城鄉建設—文化生活圈建設計畫」項下爭取編列 3 億 9,200 萬元特別預算，以文化生活圈的核心概念，執行館舍空間改善更新工作，包括常設展進行多面向的展示擴充、大尺度的建築物改造整建及觀眾服務優化等建設，以提供更優質的文化服務，並強化博物館在南島文化領域之量能；本項計畫完成後，可促進國人了解南島族群的文化多樣性、建構多元的文化學習場域，而史前館位於臺東市郊處，對於來訪學人及參訪觀眾提供更舒適、更在地的博物館住宿體驗，有其必要性，更可提升博物館地區整體質感及服務品質。

（二） 促參法適法性

1. 辦理依據：依促參法第 8 條第 1 項第 4 款辦理。
2. 辦理方式：民間機構投資修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

（三） 建築物室內裝修管理辦法適法性

1. 辦理依據：依建築物室內裝修管理辦法第 2 條之規定辦理。
2. 室內裝修範圍；所稱室內裝修，乃指固著於建築物構造體之天花板裝修、內部牆面裝修、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修、或分間牆變更。但不包括壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。
3. 室內裝修之行政流程
 - （1） 申請審核圖說：依室內裝修辦法第 22 條，供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造

人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。本案係由臺東縣政府核發「建築物室內裝修施工許可證明」，始得施工。

- (2) 施工前申請消防圖說審查：依室內裝修辦法第 28 條，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。
- (3) 竣工前申請消防查驗：依室內裝修辦法第 32 條，室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。
- (4) 申請竣工查驗：依室內裝修辦法第 32 條，室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。本案係由臺東縣政府核發「建築物室內裝修竣工合格證明」。

(四) 施工安全

- 1. 凡從事建築物之增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。
- 2. 在施工場所儘量避免有燃燒設備，如在施工時確有必要者，應在其周圍以不燃材料隔離或採取防火上必要之措施。
- 3. 於簽訂增改修建營運移轉契約時，民間機構應依勞動部 103 年 12 月 30 日勞動部勞職授字第 10302024022 號令修正發布「加強公共工程職業安全衛生管理作業要點」相關規定辦理。

五、 土地取得

學術活動中心土地範圍座落於臺東鐵路新站附近地區主要計畫西南側之公(九)及機(二十七)用地上，包含臺東縣臺東市德安段 726 地號、臺東縣臺東市德安段 725 地號，業依照實際建築物範圍，調整機關用地及公園用地分區線，並由史前館進行土地變更程序，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 1 款規定，於機(二十七)用地增列旅館設施使用之指定用途，預計 110 年年初前可完成變更程序。本案土地所有權人為臺東縣、管理者為國立臺灣史前文化博物館，

產權單純無土地取得問題。

六、環境影響與開發許可

本案為既有建物活化再利用，無開發行為，後續如有改善工程需依規定申請審查許可。

七、公聽會提出之建議或反對意見

- (一) 辦理依據：依促參法第 6-1 條第 2 項辦理。
- (二) 辦理時間地點：109 年 8 月 12 日（星期三）14 時，史前館學術活動中心
- (三) 出席者：臺東縣休閒旅遊協會余清福理事長、臺東縣觀光協會高泉傑常務理事、力譚堂整合公司潘宣如副總、臺東縣原住民藝能美術學教育協會李天保先生、臺東縣幸福住宅住戶、國立臺灣史前文化博物館王長華館長、蔡志忍副館長、展示教育組林御翔組長、溫壁綾研究助理、秘書室田詩涵主任、陳韻如專員、黃盟惠組員、主計室李佳翰主任
- (四) 公聽會意見彙整與是否採納說明

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
一	臺東縣休閒旅遊協會余清福理事長		
(一)	上次公聽會(109/3/4)已瞭解本案相關背景等資料，最近館方進度相當積極，此次出席廠商比上次踴躍，可見本案已受廠商注目。	—	非針對本案規劃執行之建議
(二)	建議未來民間機構評選採取最有利標精神，讓民間機構提供更好服務。	是	納入招商文件規劃
(三)	工程費用期初投入金額 1,500 萬，促參案評鑑時可否當做獎勵或處罰依據？屆時廠商如何證明已投入該費用。	是	該期初投資金額為預估取得旅館執照所需必要投入，無涉獎勵或處罰。有關投資金額認定將訂於契約。
(四)	合約期結束後的設備拆除等應列入契約內。	是	納入契約。

二	臺東縣觀光協會高泉傑常務理事		
(一)	民間機構須負擔成本除投資資金外，支付館方的費用尚有土地租金、權利金，屆時土地地價稅申報由館方處理。	是	納入契約。
三	臺東縣幸福住宅住戶 A 小姐		
(一)	貴館屬於國立單位，此委外案件應以國立博物館的高標準做後續規劃設計。對於前案經營者具良好印象，盼未來經營者能保有相當水準格調。	—	非針對本案規劃執行之建議
四	臺東縣幸福住宅住戶 B 先生		
(一)	貴館認為此次招標案成功機會多大？	—	非針對本案規劃執行之建議
五	臺東縣幸福住宅住戶 C 先生		
(一)	史前館必須從民間機構立場思考設定委外條件，增加民間機構經營本案誘因，搭配臺東特色文創商品、特色餐飲搭配經營，而史前館應多爭取經費辦理中央級的巡迴展，配合館方特色、臺東在地特色，達到相輔相成效果。	是	納入招商文件甄選條件參考

八、 民間參與可行性綜合評估

旅宿業是一種長期性投資，因其投資報酬率低，資金回收相當緩慢，不似零售業商品，具有無儲存性的特色，當日未售的房間，只能是當日的損失，無法轉至次日再出售。而其固定費用（包括人事費用、地價稅、房捐、折舊、維護費用等）所占比例約為全部費用的 50%至 60%，相較於製造業，這些固定費用不會隨著客住房率高低而改變。

（一） 臺東文旅案例分析

史前館於 99 年依據促參法，委託臺東文旅營運學術活動中心，但因其所在用地地目屬機關用地，歷年來無法取得旅館執照，無法與一般的旅宿業者相同的正常營運，不利行銷宣傳。其平均住房率由 103 年達 70.42%，至 107 年僅剩 34.66%低於臺東縣的平均值 40.94%。年營收也從約 3,000 萬元降至約 500 萬元。除了建築設備逐年老舊，遊客的新鮮感消失外，近年來臺東地區新型觀光旅館及民宿不斷增加，同業競爭日劇，加上 105 尼伯特颱風重創臺東縣市、107 年花蓮大地

震、天候及經濟環境不景氣等多重外在因素衝擊，不利營運。

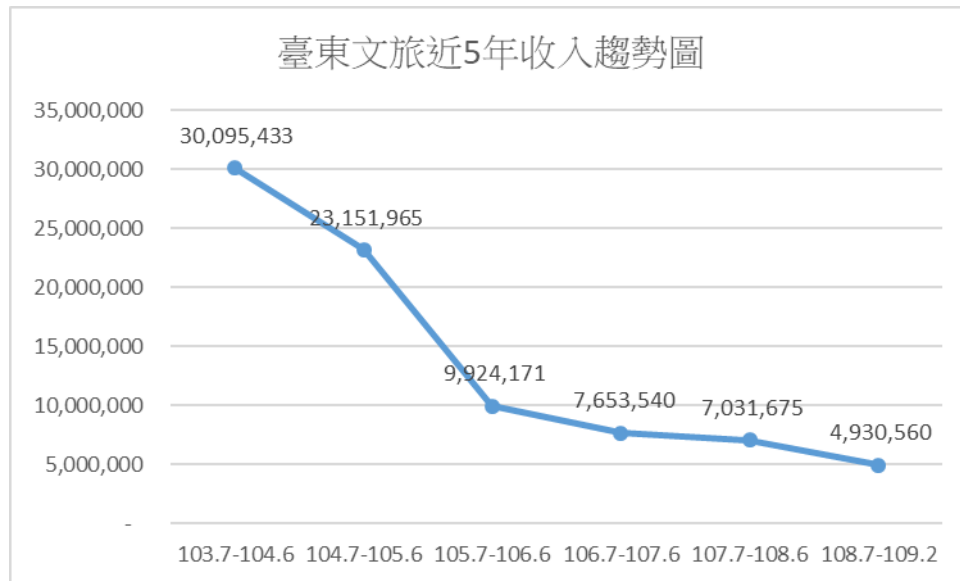


圖 15 臺東文旅近 5 年的收入趨勢圖

臺東文旅每年繳交給史前館費用包含有租金、定額權利金及營運權利金，其中除了營運權利金隨著該年度的營收變動外，其餘 2 項皆為固定金額的費用。

表 12：臺東文旅每年繳交博物館相關費用占收入比

年度	總收入	租金+定額權利金+營運權利金	繳交博物館費用比
103.7-104.6	30,095,433	2,401,908.0	7.98%
104.7-105.6	23,151,965	2,558,277.0	11.05%
105.7-106.6	9,924,171	2,097,725.0	21.14%
106.7-107.6	7,653,540	2,029,606.0	26.52%
107.7-108.6	7,031,675	2,010,950.0	28.60%
108.7-109.2	4,930,560	1,347,917.0	27.34%

由表 12 可知臺東文旅收入超過 2,000 萬時，相對繳交給博物館的相關費用僅占總收入的 10%，尚不足造成其財務壓力。105 年 7 月起繳交給博物館相關租金及權利金占年度總收入已超過 20%，造成營運上頗大負擔。

(二) 市場環境分析

1. 機會

- (1) 臺東縣政府以推動臺東邁向國際幸福城市為願景，觀光策略主軸包含持續舉辦國際大型活動行銷臺東，積極參與國際活動及世界各大旅展推銷臺東旅遊市場，同時推展智慧旅遊城市，透過發展在地特色觀光建設和營造優質的觀光環境，以創造穩定客源之長遠性觀光發展，發揚在地生活美學，營造臺東自身魅力，吸引全球遊客創造在地商機，增加遊客量創造更高的觀光收入。
- (2) 臺東縣政府每年舉辦的各項國際運動賽事、民俗活動及熱氣球嘉年華，及農委會水土保持局臺東分局舉辦的「萬物糧倉，大地慶典」、交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處「台灣東海岸大地藝術季」等官方或民間舉辦的大型藝術節慶活動等，因具有獨特性，每年吸引大量國內外遊客到訪。
- (3) 史前館為臺灣花東地區唯一一個國家級博物館，典藏及展示教育主題橫跨史前文化、世界南島與臺灣南島文化，對於來到臺東且欲深刻了解臺灣歷史及原住民族文化意涵與內容的旅客具有獨特的吸引力。

2. 威脅

民宿及旅館逐年增加，造成臺東地區旅宿業競爭激烈。

3. 優勢

- (1) 用地完成容許使用變更後，可以符合旅館業合法經營條件。
- (2) 位於博物館園區內，可配合博物館活動，辦理主題式行銷規劃以吸引博物館遊客入住。
- (3) 鄰近社會住宅，可擬訂區隔價格策略以吸引附近住戶親朋好友的住宿。

4. 劣勢

- (1) 距離臺東火車站、市中心較遠，雖有臺灣好行公車可利用惟交通仍屬不便，特別是自由行旅客需自行開車或租賃交通工具，附近景點僅有博物館一處，無法與主題民宿或市區飯店在便利性上競爭。
- (2) 建築物的設施會隨時間而過時或是老舊，以致維護營運成本逐年增加，設施的吸引力消失。
- (3) 民眾的新鮮感消失。

欲有效吸引民間投資者，需創造足夠的利潤誘因，才能吸引民間

廠商願意投資。而要創造足夠利潤誘因，上策是廠商能提高收入的開源，下策則是降低成本的節流。藉由市場區隔及多元經營的策略可增加收入；至於成本降低之思考方面，非不得已為求服務品質不採行此措施。

在史前館完成用地容許使用變更後，民間機構循其商業模式營運。依據前述財務可行性的預估，若年收入可達 980 萬時，民間機構即可產生利潤，民間投資的意願也會增高。

伍、營運規劃

一、營運方向與營運計畫辦理方式

依據本案未來委外營運以「提供深度文化體驗的中介場域」之定位，及鼓勵民間機構創造旅客深度體驗博物館文化內容與在地風土人文特色的公共建設政策目標，本案未來應與博物館整體園區空間功能規劃與內容呈現有相輔相成效益，中長期營運方向建議如下：

(一) 配合史前館內容與服務設施更新，結合博物館典藏與展示教育資源，提高品牌知名度與識別度

史前館為臺灣第一座以史前文化與原住民族文化研究典藏、展示為主軸的博物館，應運用博物館資源規劃套裝行程，善加連結史前館與卑南遺址公園提供展示導覽與教育推廣服務，行程結束亦能直接夜宿學術活動中心，讓當地文化、自然景觀與優質旅宿服務相結合。

(二) 以創新、複合式理念經營概念，營造旅宿、在地藝文共生之空間

學術活動中心未來應採取更彈性的營運模式，除了提供旅宿服務，應適度融合藝術、文創、在地文化特色，例如透過定期邀請藝術家進行駐點，藉由藝術家的駐留創作、講座分享，增加話題性及豐富旅客多元體驗；另外室內空間推出微型展示或與博物館合作利用戶外空間舉辦主題市集，呼應史前館的文化內容特質，提供在地藝文分享交流的功能。



圖 16：史前館整體園區空間初步規劃

本案基地之修建營運主體範圍為學術活動中心全棟建築，內部空間包含 38 個各型獨立套房，其他包含 1 樓接待大廳、餐廳區、交誼空間、洗衣間、儲藏室及行政辦公室等依民間機構營運需要規劃設置，另建議建築物周邊劃設適當範圍列入本案義務維護管理範圍，約 1,186 平方公尺，基於住宿旅客使用需要適度分擔博物館清潔植栽。未來本案空間使用構想建議如下：

表 13：空間使用構想

空間使用 核心	主要項目	空間規劃構想
住宿服務 空間	原有空間計 5 種、坪數 7 至 25 坪不等共 38 間獨立套房；民間機構可依使用目的與目標客群設定就空間格局、配置重新規劃設計。	可以依不同客群，包含親子族群、自由行旅客或年齡分眾，結合博物館史前文化、南島文化元素設計各種主題房。
藝文展示	運用 1 樓休憩空間及 2、3 樓公共	以博物館內容主題為核心營造具藝

交流空間	區域規劃微型策展或創作陳列展售、辦理主題講座或體驗活動使用，包含但不限於： 1. 視覺藝術作品(如繪畫、攝影、版畫、雕塑等)、文學作品(如詩歌、散文、繪本等)、工藝美術作品主題展示。 2. 藝文交流空間(如文學沙龍、藝術創作分享等) 3. 在地特色或博物館紀念商品販售	術設計美感的空間氛圍，提供旅客觀察、體驗連結在地優秀獨立創作者的機會，提升在地藝術與文化能見度。
公共服務空間	1. 接待大廳 2. 餐廳 3. 梯間 4. 廁所 5. 洗衣房	1. 結合博物館史前文化、南島文化意象進行公共區域主題性空間設計與氛圍營造。 2. 餐飲服務以提供住宿旅客為主要對象，以輕食、飲料為主，亦可評估運用博物館餐廳服務。
行政支援空間	1. 行政辦公室 2. 儲藏室 3. 儲物間	一線服務及後勤支援人員使用。
義務管理維護範圍	植栽維護與清潔維護，約 1,186 平方公尺。	

為切合本案政策目標與公共利益，建議於招商條件可設定民間機構應利用博物館展示或教育推廣活動主題每年規劃至少 3 至 5 項主題套裝行程，館方並應配合民間機構提送當年度事業計畫書需要，先行提供當年度特展或企劃活動等資訊，並與民間機構充分討論後供納入當年度事業計畫規劃；另學術活動中心內應規劃提供不定期微型策展、藝文交流使用之空間，面積至少 40 平方公尺。

修建項目部分，為符合旅館業使用規範，本案經檢討預計需進行之建築物室內裝修、消防、機電等修建改善工程如下。

1. 室內裝修改善工程項目

項次	規定項目	改善項目
----	------	------

1	內部裝修材料	需重新施作室內裝修工程。
2	緊急進口設置	大小寬度符合，開啟方向及門扇防火時效等級需提出相關證明。
3	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	需檢討設置一座無障礙樓梯，目前現況樓梯一座為旋轉梯不符合，另一座樓梯欄杆扶手及級高級深需重新調整施作。
4	防火構造限制	需重新施作室內裝修工程。
5	最低活載重	另案申請建築師安全鑑定書簽證確認是否符合規定。
6	通風	本案需依據現場窗戶設置型式重新檢討通風面積。
7	公共建築物無障礙設施	重新檢討無障礙規定之相關設施。

2. 消防改善工程項目

1	全棟消防安全設備維修保養至原有消防器材功能正常，且通過消防竣工會勘查驗。
2	現有火警自動警報設備更新為台製 R 型火警受信總機系統(原配管沿用)，並與史前館火警系統分離獨立新設。
3	現有緊急廣播系統與史前館緊急廣播系統分離獨立新設。
4	新增消防泵浦及消防專用蓄水池, 採 5T 不銹鋼水塔*2 組，大於 6T 以上。
5	新增柴油引擎發電機設備(AC 220V/380V 常用電源屬水電工程)(含 ATS. 油箱等周邊配件及耐燃耐熱保護)。
6	新增消防機房(含散熱百葉窗及機房通風換氣開口. 維修. 進口鐵捲門式防火門)
7	配合消防免設排煙檢討各房間門改採 F60A 防火門及各房間採 1 小時防火區劃防火填塞
8	供柴油引擎發電機用 AC 3Φ220V/380V 常用供電配管線

3. 機電改善工程項目

1	本棟建築物與史前館機電(電氣、弱電及給排水)系統分離獨立設置。
2	現有機電線路及設備系統需依據現行法規檢修及重新配設。
3	配合無障礙設施設備改善新增電氣、弱電及給排水設備及系統。
4	重新檢討本棟建築物污水處理設施。
5	重新檢討戶外景館給排水及照明設施設備等系統分離問題。

本計畫最優申請人應自接獲執行機關評審結果通知規範時間內，就申請時所提之委託營運計畫書，依據甄審會意見修正為委託營運執行計畫書，經執行機關核定後，作為民間機構營運本計畫之依據。委託營運執行計畫書經執行機關同意後始可營運，如有修訂必要，應於提送年度事業計畫書同時另行送交執行機關核定後實施。至少包含以下內容：

1. 整體修建及營運管理構想
2. 旅客服務計畫
3. 行銷宣傳計畫（含配合史前館展示及活動相關之行銷宣傳計畫）
4. 開發以史前館展示教育主題相關之推廣活動。
5. 人力組織架構與招募訓練計畫
6. 資產維護管理計畫：包含設施維護管理、環境清潔維護、保全安全計畫等。
7. 睦鄰計畫或回饋計畫

二、營運監督與管理

（一）監督方式

1. 定期會議之召開，由民間機構提報相關資料（包含但不限於依據營運契約定期提送之書圖、報表），瞭解營運情形並反應觀眾需求及問題。
2. 定期及不定期以書面或實地等方式稽核。
3. 使用者（住宿旅客）申訴管道之建立。

（二）管理機制

1. 權利限制：民間機構依契約所取得權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經執行機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
2. 改善計畫：民間機構於修建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關依投資契約得為下列處理，並以書面通知民間機構：(1)要求定期改善。(2)屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但執行機關依第三項規定同意融資機構、保證人或其指定之其他機構接管者，不在此限。(3)因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約（促參法第 52 條）。

3. 適當措施：公共建設之修建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運（促參法第 53 條）。

三、 民間參與期間

修建期間含建築物變更作業、施工至取得建築物變更使用執照預估自簽約次日起 360 個日曆天，營運期間為完成修建次日起 15 年，如績效良好，得取得優先續約權（預設 10 年）。

陸、 財務計畫

一、 民間營運損益預估表

依據本報告肆、民間投資可行性評估之財務可行性評估，民間機構於 110 年至 125 年（110 為修建期，營運期為 111 年至 125 年）之損益試算表如附件 16，本案所設期初投資為 1,200 萬，用於因建築物使用變更所需進行消防及機電改善基礎工程所需購置之設備。民間機構因其營運所需另外投入 2,300 萬其中包括購置空調設備 600 萬及 1,700 萬用購置其他營運設施及內部裝潢升級等。故本案預估民間機構需投入總金額為 3,500 萬元，其中 500 萬為自有資金，自銀行貸款 3,000 萬。民間機構可由特許權經營期間（110 年至 125 年）稅後盈餘約 27,839,160 元。

二、 權利金收取機制和原則

本計畫擬定權利金基本精神在使民間業者能充分發揮其營運能力，並將資金完全投注於營運事業上，而政府則藉由權利金收取機制，與民間業者以獲利共享的方式取得合理收益。故本計畫建議採經營權利金的方式收取，並於營運期間內採固定權利金及依營運收入之固定比例方式，計算分年應繳交之經營權利金。依據合理財務評估，建議第 1 年至第 3 年免收固定權利金，第 4 年起固定權利金為 100 萬元，按季收取；變動權利金採級距百分比法收取，營業收入扣除營業稅後未達（含）15,000,000 元以營業收入 3%收取、15,000,001-18,000,000 元以營業收入 4%收取、18,000,001-20,000,000 元以營業收入 5%收取、

20,000,000 元以上則以營業收入 6%收取。

柒、風險配置

一、各階段風險項目評估結果

(一) 修建階段

由民間機構進行基本修建（室內裝修、消防、機電等改善工程）及旅宿服務所需內部裝修、設施後營運，有關工程延遲、成本超支、重作、不可抗力等風險均由民間機構自行承擔。

(二) 營運階段

營運期風險主要由民間機構承擔，包含市場風險、價格風險、營運管理風險、營運中斷風險等。

(三) 移轉階段

執行機關承擔風險為移轉品質風險、承接經營能力風險等，民間機構承擔風險部分，本案因採無償移轉，民間機構於移轉其風險不高，惟須考量履約保證金之退還及是否爭取優先續約之利弊。

表 14：本案主要風險分擔表

風險項目	風險分擔	
	執行機關	民間機構
修建階段		
工程完工風險		◎
建築物使用變更申請風險		◎
營運階段		
市場風險		◎
價格風險		◎
營運管理風險		◎
營運中斷風險	○	◎
移轉階段		
移轉品質風險	◎	○
承接經營品質風險	◎	○

註：◎為風險主要承擔者 ○為風險次要承擔者

二、 風險因應策略

(一) 修建階段

基本修建包含室內裝修、消防、機電等改善工程將由民間機構自行辦理，以符合後續營運需求。有關建築物變更使用、取得旅館經營許可登記等由民間機構辦理，過程中執行機關將協助民間機構與相關主管機關溝通，俾利完成相關程序。

(二) 營運階段

執行機關得隨時了解民間機構之經營績效與維護狀況，定期檢視民間機構每年財務報表，並將規範民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約責任，並於委託營運契約中明確規範民間機構應遵守之事項。

(三) 移轉階段

執行機關將由展示教育組、秘書室組成工作小組，督促及協助民間機構落實移轉階段相關履行事項，降低相關風險發生可能。

捌、 政府承諾與配合事項

一、 政府承諾事項、完成程度及時程

執行機關於簽訂本案契約起一定期限內依現況完成相關土地、建築物、設施及營運資產交付民間機構。

二、 政府配合事項、完成程度及時程

(一) 行政配合及協調

民間機構因營運本案而須向相關機關申請許可時，執行機關在法令許可範圍內，協助民間機構與相關機構進行協調，但民間機構應自行負責許可之取得並掌控期程。

(二) 重大天然災害救助或復原貸款

民間機構在許可期限內因天然災害而受重大損害時，執行機關得協助民間機構申請金融機構提供之重大天然災害救助或復原貸款。

(三) 申請各項優惠稅負之適用

民間機構之營運計畫如符合促參法及相關法令之融資、租稅優惠，執行機關得協助出具相關文件進行申請。

(四) 公共設備申請設置

協助民間機構申請用水、用電、電信及通訊等營運所需設備。

(五) 其他事項協助

如有其他需執行機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本案時於營運計畫書中提出，經雙方協議確認，得列入契約中據以執行。

玖、 履約管理規劃

一、 進度及品質管理機制

(一) 進度管理機制

1. 民間機構應擬具預定相關營運前置作業時程規劃書，經執行機關備查後執行。
2. 民間機構於營運前置作業期間，應於每月將前月進度報表提送執行機關備查，以為執行進度管控及日後勘驗之依據。
3. 民間機構於受委託營運期間，應於每季提送執行機關相關財務報表，以為民間機構營運績效評估之依據。

(二) 品質管理機制

1. 建築內各項設施或設備依法令規定須由專業技術人員安裝、施工或檢驗者，民間機構應依規定辦理。
2. 執行機關於民間機構履約期間，如發現民間機構履約品質或進度不符營運契約規定，得通知民間機構限期改善或改正。民間機構逾期未辦妥時，執行機關得要求民間機構部分或全部停止履約，至民間機構辦妥並經執行機關書面同意後，方可恢復履約。民間機構不得為此要求展延履約期限或補償。

(三) 控制及查核項目與時點

1. 作業方式：執行機關與民間機構簽約後，藉由履約管理會議之召開、書面審查等方式進行履約管理相關工作。另可就營運及財務等事項，進行定期或不定期之控管與查核。
2. 財務計畫查核：執行機關得自行辦理或委託財務專業機構，定期查核民間機構之財務狀況，於必要時並得隨時對民間機構執行財務檢查，民間機構應提出帳簿、表冊、傳票、財務報告等相關文件供作查核。

二、 營運績效評估項目及標準

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，執行機關需訂定評鑑指標，以為評估民間機構之營運成效基準，作為評鑑、房價與評估民間機構是否得申請優先定約之參考。未來辦理營運績效評估時，可採定期於年度結束進行評鑑。

(一) 營運缺失之處理

民間機構於營運期間如有經營不善或其他重大情事發生，執行機關得依興建營運契約為下列之處理，並以書面通知民間機構：

1. 要求定期改善
2. 終止營運一部或全部營運契約
3. 強制接管

（二）優先定約機制規劃

執行機關經主辦機關同意後，辦理優先訂約規劃執行。依促參法第 51 條之 1 第 2 項規定與民間機構優先定約前，應依第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與民間機構議定契約。爰民間機構合於優先定約條件申請優先定約，執行機關除應依投資契約約定辦理外，並應依規定辦理資產總檢查，及就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。執行機關建議前述優先定約年期一次為 10 年。

壹拾、 移轉規劃

一、 營運資產移轉

根據促參法第 54 條第 1 項規定：「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。」辦理。

二、 許可期限屆滿後之營運資產移轉

民間機構在許可期間屆滿時有無償移轉公共設施之所有權與營運權予執行機關之義務，故如果發生不可抗力或其他因素（可歸責於任一方等）而提前終止契約者，執行機關原則須以有償方式計價後給付價款於民間機構以取得所有權，但如係因民間機構違約而終止契約者，原契約所約定相關損害賠償請求權當得以上開有償價款互相抵銷扣除之。未來本案契約會特別約定許可期限屆滿前之營運資產移轉之機制（例如委託公正第三人進行資產鑑價等工作）。

壹拾壹、後續作業事項及期程

本案後續將辦理相關招商作業，撰寫招商文件，辦理招標及甄審作業，其預定之時程建議如表 15 所示。

表 15：本案委外作業時程規劃

工作內容	預定時程
可行性評估暨先期計畫書公告	109 年 09 月中旬前
完成公告招商文件（預計公告 30 日）	109 年 11 月中旬前
完成綜合評選，選出最優申請人 （另得增選出次優申請案件申請人）	110 年 01 月底前
完成議約	110 年 02 月底前
簽約（含成立專案公司）	110 年 04 月底前

註：依實際作業所需之時程調整。

表 16：財務試算表

託營運期間：110年125年																	
入項之估算																	
各項參數之假設說明如下：																	
	a. 不考慮餐飲服務及其他收入，僅以主要收入為計算。																
	b.房價費率（含稅）：第1-5年每晚2,200元；第6-10年每晚2,300元；第11-15年每晚2,400元。																
	年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	
		2200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	
	c.每年營運天數：360																
	d.住房率：53% (住房率由53%每年上調1%)																
	年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	
		53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	
	e.房間數：34																
	每年營運收入之估算可利用下式：																
	每年收入＝房價費率*每年營運天數*住房率*房間數																
本項之估算																	
	a.本案期初投資成本為1,200萬，用於建築物改善工程所需購置之機電及消防設備。假設民間機構仍須另投入2,000萬購置營運設備及支付其他費用。故民間機構需有資金3,500萬，其中500萬為自有資金，自銀行貸款3,000萬。																
	b.假設投資成本3,000萬由銀行貸款，貸款利率採台灣銀行利率為2.25%，每月本息平均攤還，貸款期間為16年，無寬限期。																
	c. 營運管理費用：含人事費用及管銷費用。每年人事費用估計為360萬元（員工10名，每月30萬，另加計1.3個月年終獎金，每3年調漲3%）；管銷費用(行政業務費為營業收入4%、廣告費用為營業收入3%、水電費為營業收入6%)。																
	d. 土地租金：按當期中報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期中報地價百分之二計收。（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）																
	e. 折舊攤提：營運資產1,800萬元（空調設備、機電設備、消防設備），依營運特許年期15年計算，採直線折舊法攤提，殘值為0。重置資產則依合約剩餘存續年限攤提，殘值為0。																
	f. 重置成本：第5年及第10年投入50萬元，汰舊換新，重置部分設備。重置之資產則依合約剩餘存續年限攤提，殘值為0。																
	g. 相關稅賦：營業稅稅率5%，營所稅稅率20 %。																
	h.機電維修費用率：為營業收入4%																
	i. 房務相關費用：預估每房350元（含備品清洗及盥洗用具更新、早餐、瓶裝水等費用）。																
	j. 權利金採定額權利金+級距百分比法：民間機構自營運開始日起，第1年至第3年免收固定權利金，第4年起固定權利金為100萬元，按年收取；變動權利金採級距百分比法收取，營業收入扣除營業稅後未達（含）15,000,000元以營業收入3%收取、15,000,001-18,000,000元以營業收入4%收取、18,000,001-20,000,000元以營業收入5%收取、20,000,00元以上則以營業收入6%收取。																
	k.義務管理範圍植栽費，以0.3人力成本為估算值。@25,000*0.3*12個月＝90,000，每3年調漲3%。																
	l.本案折現率採資金成本法，故為2%。																
(民國)	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	
收入		14,271,840	14,541,120	14,810,400	15,079,680	15,348,960	16,328,160	16,609,680	16,891,200	17,172,720	17,454,240	18,506,880	18,800,640	19,094,400	19,388,160	19,681,920	
營運管理費用																	
	人事費用		4,788,000	4,788,000	4,788,000	4,931,640	4,931,640	4,931,640	5,079,589	5,079,589	5,079,589	5,231,977	5,231,977	5,231,977	5,388,936	5,388,936	5,388,936
	管銷費用		1,855,339	1,890,346	1,925,352	1,960,358	1,995,365	2,122,661	2,159,258	2,195,856	2,232,454	2,269,051	2,405,894	2,444,083	2,482,272	2,520,461	2,558,650
土地租金		12,713	12,819	12,926	13,034	13,143	13,253	13,365	13,477	13,591	13,705	13,821	13,981	14,121	14,262	14,404	14,548
定額權利金			-	-	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
變動權利金			407,767	415,461	423,154	430,848	438,542	446,236	453,930	461,624	469,318	477,012	484,706	492,400	500,094	507,788	515,482
利息費用		658,818	622,998	586,363	548,896	510,579	471,390	431,309	390,318	348,392	305,517	261,665	216,816	170,950	124,039	76,064	26,994
重置成本			-	-	-	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
營業稅			679,611	692,434	705,257	718,080	730,903	743,726	756,549	769,372	782,195	795,018	807,841	820,664	833,487	846,310	859,133
設備折舊費用			1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
機電維修費用			570,874	581,645	592,416	603,187	613,958	624,729	635,500	646,271	657,042	667,813	678,584	689,355	700,126	710,897	721,668
房物相關費用			2,270,520	2,313,360	2,356,200	2,399,040	2,441,880	2,484,720	2,527,560	2,570,400	2,613,240	2,656,080	2,698,920	2,741,760	2,784,600	2,827,440	2,870,280
植栽相關費用			90,000	90,000	90,000	92,700	92,700	92,700	95,481	95,481	95,481	98,345	98,345	98,345	101,296	101,296	101,296
淨額	-	671,531	1,773,912	1,970,586	2,168,091	1,220,104	919,329	1,949,083	2,005,922	2,214,426	2,423,878	1,979,053	3,164,367	3,385,895	3,266,705	3,487,541	3,709,471
稅			354,782	394,117	433,618	244,021	183,866	389,817	401,184	442,885	484,776	395,811	632,873	677,179	653,341	697,508	741,894
淨利	-	671,531	1,419,130	1,576,469	1,734,473	976,084	735,463	1,559,266	1,604,738	1,771,541	1,939,102	1,583,242	2,531,494	2,708,716	2,613,364	2,790,033	2,967,577
所得總額		27,839,160															
流入現值			13,992,000	13,976,471	13,956,171	13,931,293	13,902,026	14,498,939	14,459,726	14,416,477	14,369,364	14,318,556	14,884,400	14,824,176	14,760,592	14,693,802	14,623,956
流出現值		658,363	11,076,400	10,929,002	10,782,344	11,695,491	11,982,484	11,658,245	11,625,250	11,459,622	11,295,227	11,669,608	11,253,661	11,089,956	11,191,729	11,027,551	10,864,695
金流量現值	-	671,531	2,619,130	2,776,469	2,934,473	2,176,084	1,935,463	2,809,266	2,854,738	3,021,541	3,189,102	2,833,242	3,881,494	4,058,716	3,963,364	4,140,033	4,317,577
率	1.29																
現金流量表																	
期數	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
原始投入成本	-35,000,000																
營運活動																	
稅後淨利/淨損	-	671,531	1,419,130	1,576,469	1,734,473	976,084	735,463	1,559,266	1,604,738	1,771,541	1,939,102	1,583,242	2,531,494	2,708,716	2,613,364	2,790,033	2,967,577
加：折舊費用			1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
淨現金流量	-35,000,000	-671,531	2,619,130	2,776,469	2,934,473	2,176,084	1,935,463	2,809,266	2,854,738	3,021,541	3,189,102	2,833,242	3,881,494	4,058,716	3,963,364	4,140,033	4,317,577
自償率計算：																	
營運期淨現金流入現值	46,006,685																
工程修建現金流出現值	35,658,363																
自償率	129%																
回收期間計算：																	
完全回收前年數(110年-122年)	13																
尚未回收之投資餘額	581,813																
回收年度現金流量	3,963,364																
回收期間	13.15																