



孔雀園土地觀光遊憩重大設施BOT案
招商說明會

南投縣政府

中華民國104年10月26日



計畫緣起



計畫緣起

孔雀園位處國民旅遊及國際遊客於日月潭參訪路線，為環潭景觀道路旁目前僅存之較大腹地，期透過促參方式引進民間機構參與公共建設，興建觀光遊憩重大設施，透過民間企業活力，重新賦予此基地新契機。

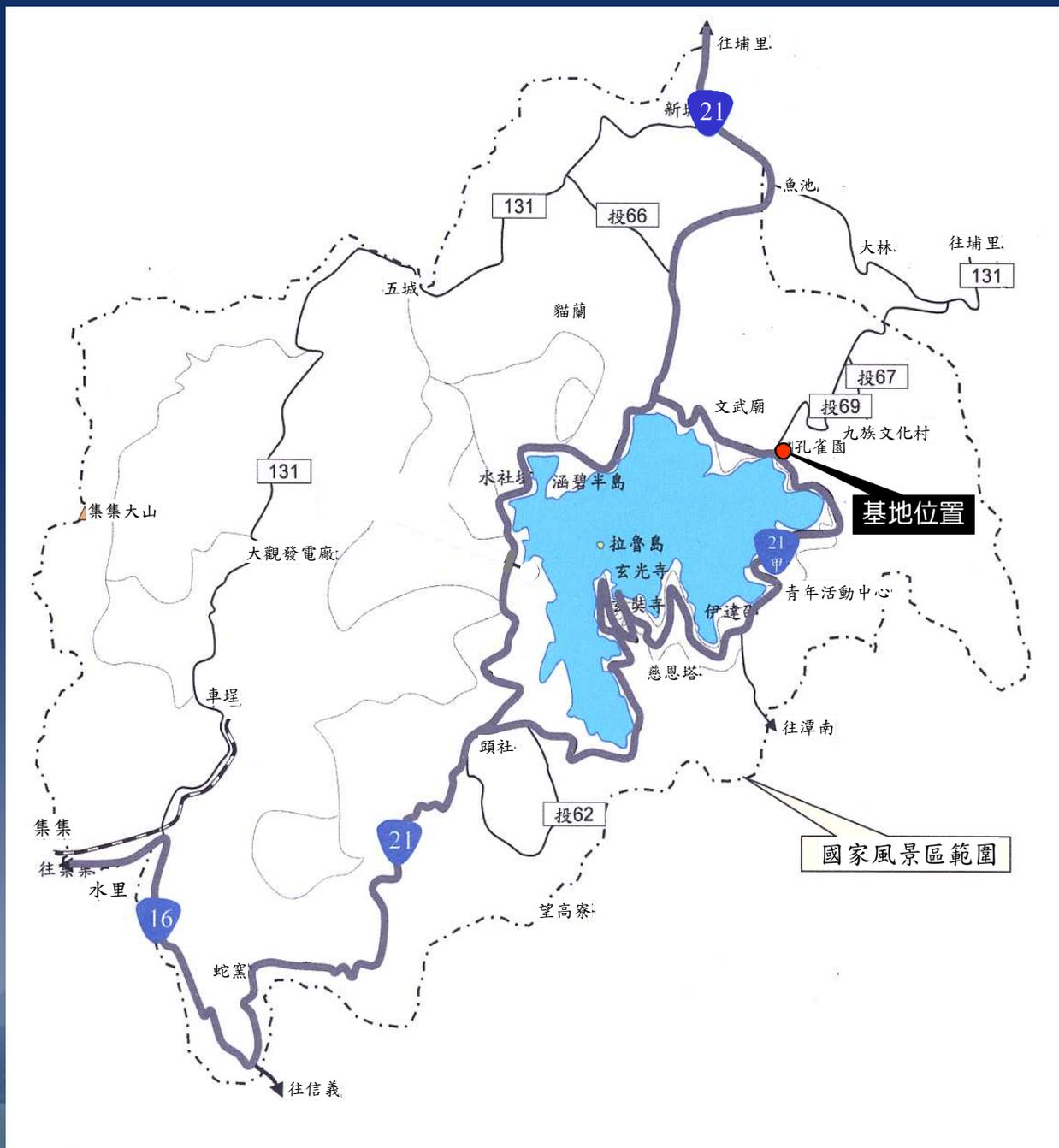
法令依據

- 促參法第8條第1項第1款：「由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」方式辦理。
- 促參法第3條第1項第7款公共建設類別「觀光遊憩重大設施」。
- 依促參法第42條，公告徵求民間參與公共建設。



計畫區位

本基地位於日月潭國家風景區範圍內，台21甲省道與投69鄉道交會處，為環潭東側主要發展點。



許可範圍及許可期限

許可範圍

投資興建營運範圍

本計畫營運範圍位於南投縣魚池鄉松柏崙地區，台21甲省道與投69鄉道交會處，含魚池鄉水社段531-2、531-6及533-1地號等3筆土地，面積1.6087公頃。

許可期限

本計畫採**BOT**方式交由民間投資，考量開發成本回收年期及投資報酬率，許可期限設定為50年，以興建年期5年，營運年期45年為準。



地權地用

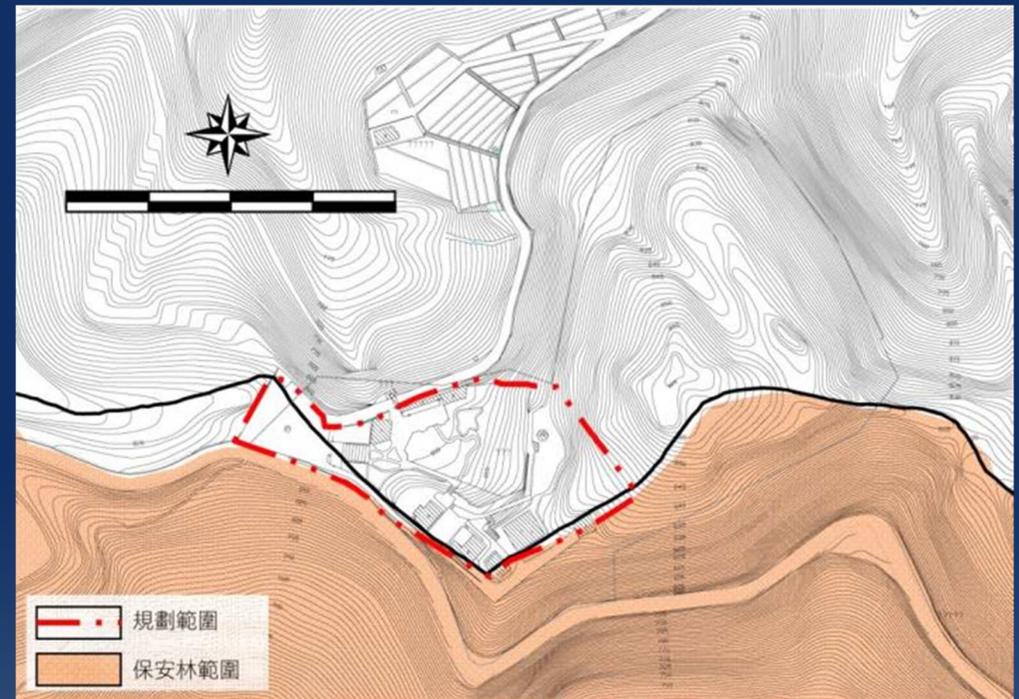
計畫用地位於日月潭特定區計畫之都市土地，其使用分區已**完成辦理變更**為**旅館區**以及**廣場兼停車場用地**。



鄉鎮區	地段	地號	面積(m ²)		使用分區	所有權人	管理者
南投縣 魚池鄉	水社段	531-2	15,040	14,297	旅館區	南投縣	南投縣政府
				743	廣場兼停車場用地		
南投縣 魚池鄉	水社段	531-6		389	廣場兼停車場用地	南投縣	南投縣政府
南投縣 魚池鄉	水社段	533-1		658	廣場兼停車場用地	南投縣	南投縣政府
		合計		16,087			

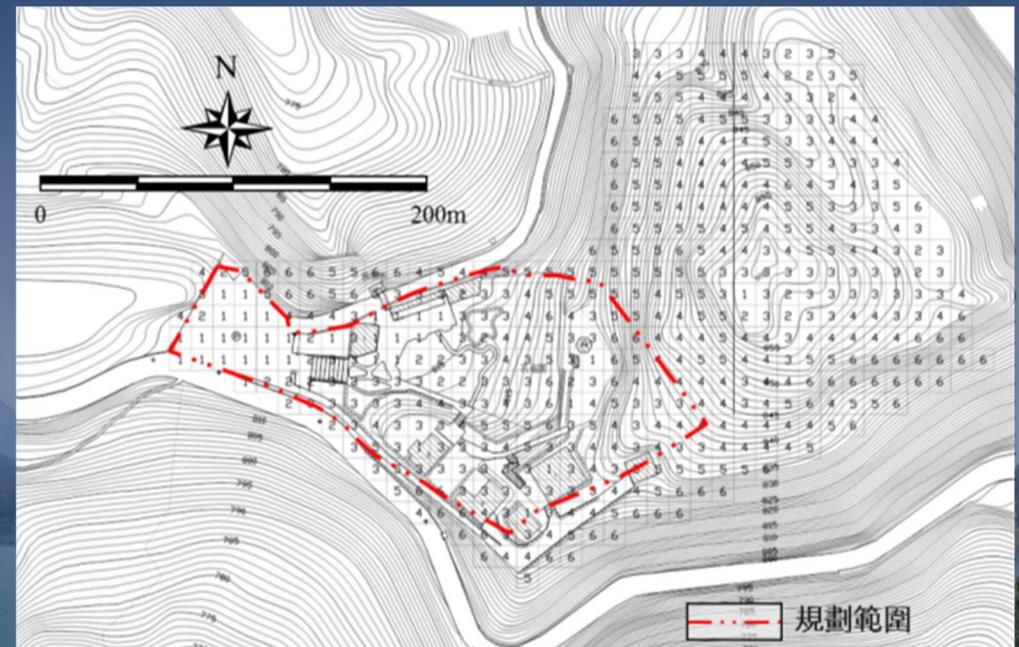
林班與保安林

本計畫區原屬埔里事業區74林班及巒大事業區30林班範圍，目前均已解除，非屬保安林及林班範圍。



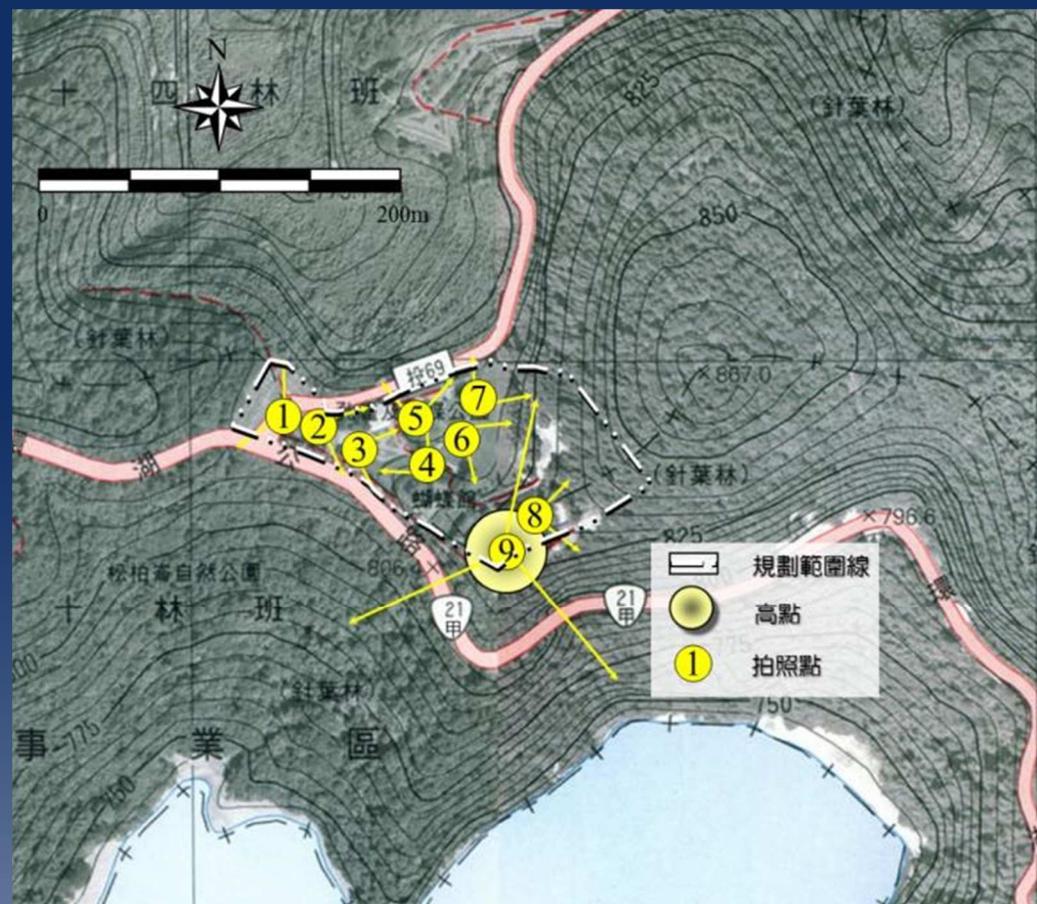
地形地勢

本規劃範圍之高程約位於海拔814~844公尺間，東高西低，地勢略高，可遠眺日月潭湖域與山巒美景，平坦腹地則多集中於西側。



景觀資源分析

本計畫區位於日月潭東側，腹地寬廣，基地南側高點可360°遠眺日月潭湖域及山景，景緻極為優美與迷人，因此未來旅館主體建物將採座東朝西，面向南側，提供未來住宿旅客最佳之視野。



1. 停車場



2. 大門入口



3. 景觀花園



4. 辦公室



5. 鳥禽飼養區



6. 孔雀活動區



7. 休憩設施



8. 蝴蝶館



9. 外觀景觀

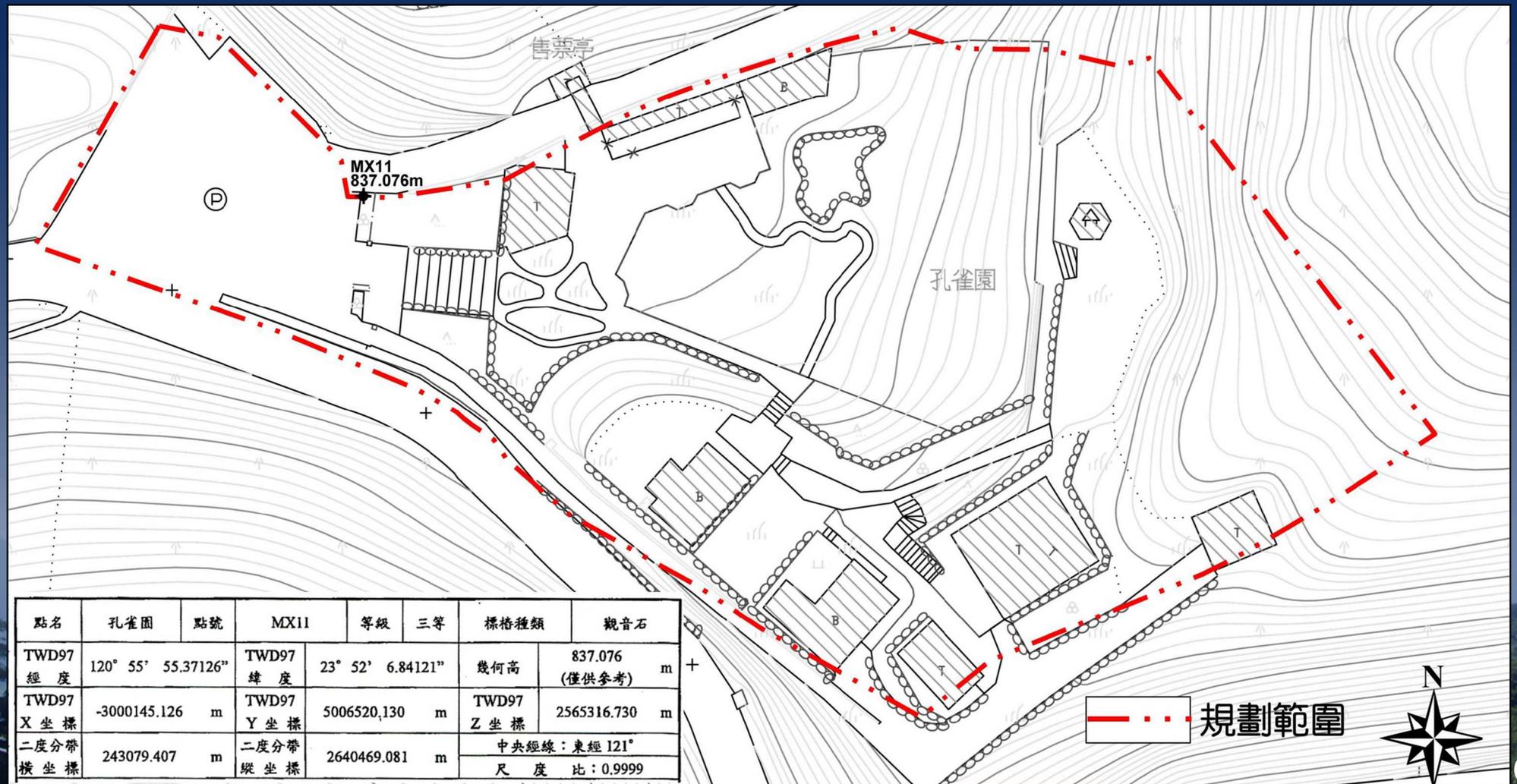
土管內容及建築管制(摘錄)

- 建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。
- 建築物(含附屬設施)絕對高度不得超過21公尺。
- 本區應至少留設本區範圍30%以上之土地作為開放空間，並應提供公眾使用。
- 旅館區申請建築時，留設停車位數需依建築技術規則表列停車空間設置標準設置，該供停車使用土地得計入法定空地；且旅館區法定空地之綠化面積應達法定空地面積50%以上。
- 廣場兼停車場用地之規劃應維持台21甲線與投69鄉道之通行機能，其使用之不透水鋪面面積不得大於廣場兼停車場用地面積之50%。
- 計畫區建築物之配置、造型、色彩、景觀等應經都市設計審議委員會或小組審查許可後始得發照建築。

【以上內容摘自『變更日月潭特定區計畫(部分公園用地(公一)為旅館區、廣場兼停車場用地、部分植物園用地為廣場兼停車場用地)(供「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參案」使用)書』】，

建築高度管制補充說明

有關土地使用分區管制要點第2(2)之規定「建築物（含附屬設施）絕對高度不得超過21公尺」，經南投縣政府決議（103年12月29日府觀企字第1030258412號），**以內政部89年增補建3等衛星控制點MX11為量測基準點，建築物（含附屬設施）絕對高度不得超過基準點以上18公尺。**



— · — · — · 規劃範圍



日月潭國家風景區供需現況

目前日月潭周邊地區(魚池鄉、水里鄉)之住宿房間供給量，包括一般旅館959間、民宿464間，總計**1,423間**（若含非法總計為1,846間），低於所推估日月潭110年住宿需求總量**5,508間**（或保守推計之4,870間），呈現日月潭地區之住宿供給量仍無法滿足未來住宿需求之情況。因此，若考量未來遊客於日月潭住宿之需求與便利性，本旅館區之設置正符合旅遊市場之需求。

目標市場

- 旅館規模

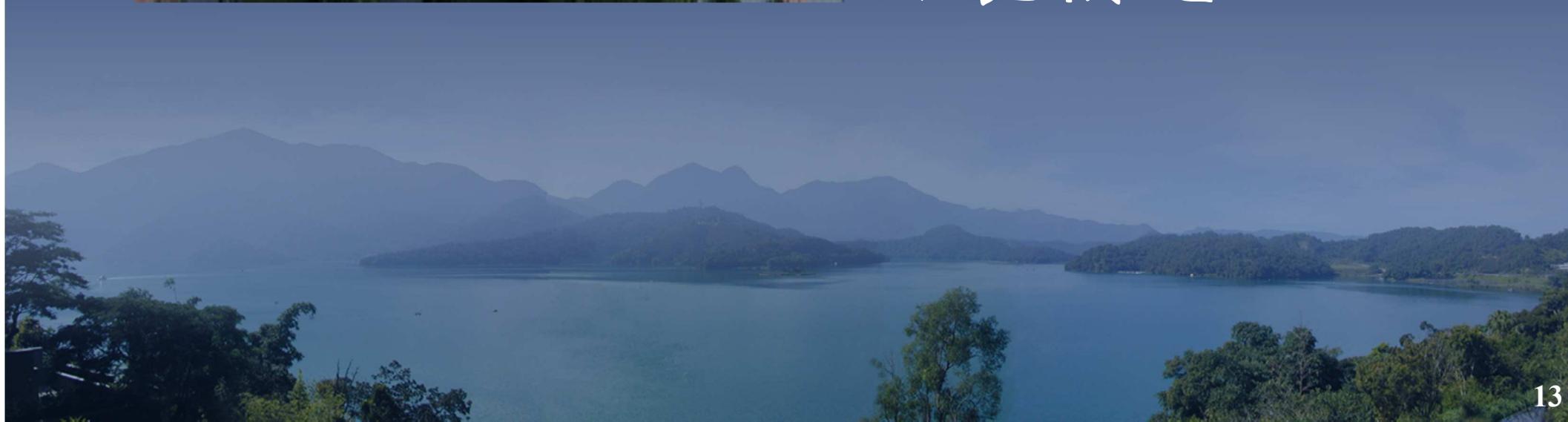
- 就觀光旅館之營運規模而言，一般以200至250個客房數較易達到其營運之經濟規模，綜觀國內之觀光旅館，其客房數在200至300間者約佔總數之32.69%。
- **本案訂定房間數不得少於200間。**

- 定價策略

- 按交通部觀光局公佈98年風景區之一般觀光旅館平均房價為2,132元，另參考95年觀光局之調查，大陸人士每人每日平均旅館花費約為2,900元，日月潭受訪遊客之住宿花費以每人每晚1,501~2,500元最多。
- 考量市場定位以旅行團團客為主，以國人為主要客層，大陸旅客為次要客層，本案建議旅館之平均房價之價格區間為**2,500元至4,000元**。
- **本案訂定20%之房間數其平均房價為3,500元以下。**



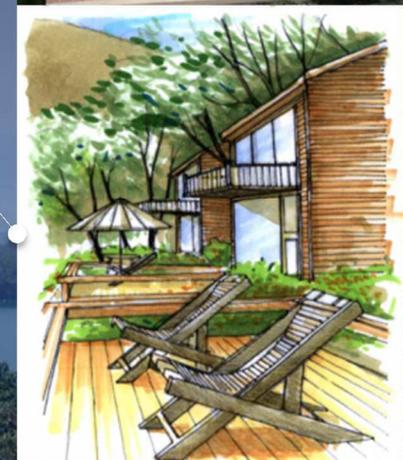
發展構想



孔雀之眼湖景別館發展構想圖



本發展構想圖僅供參考，未來申請廠商得依招商文件及相關法規自行規劃



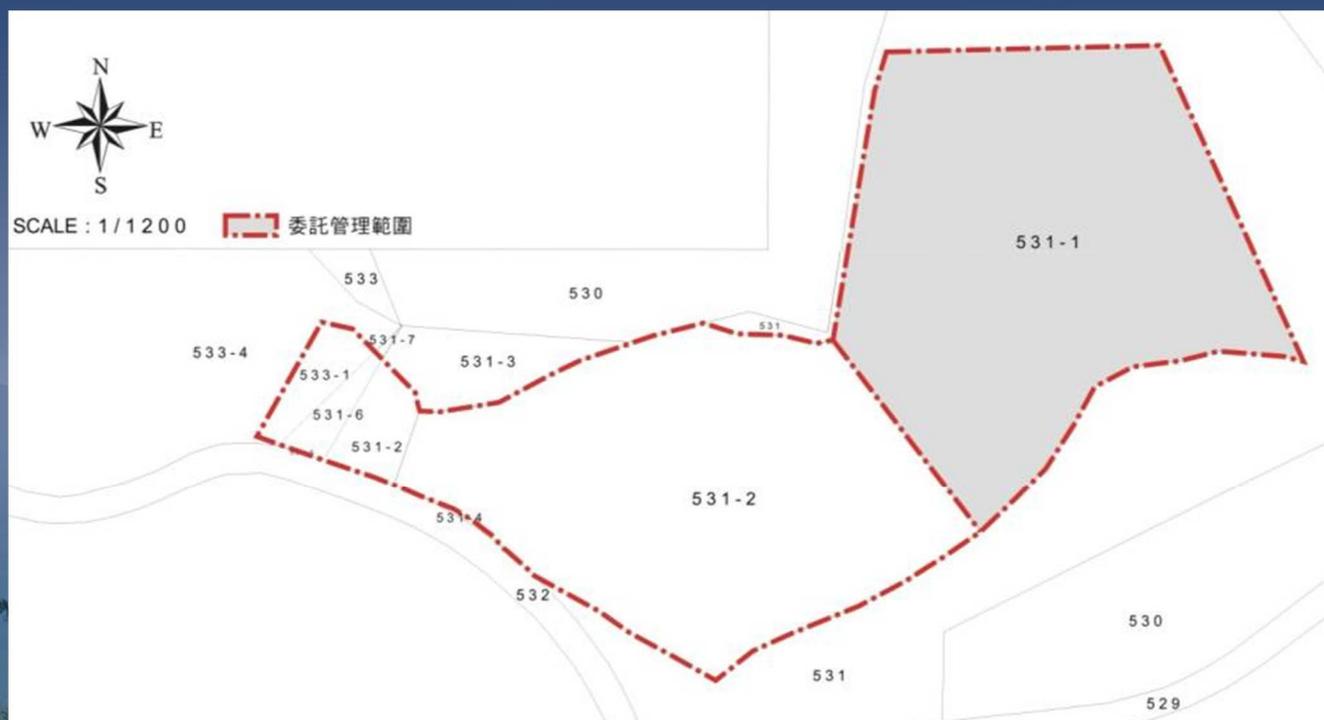


孔雀之眼湖景別館平面配置示意圖

委託管理辦法

【詳申請須知附件三委託管理辦法】

- 南投縣魚池鄉水社段531-1地號，面積1.6236公頃，土地使用分區為公園用地。
- 投資廠商需針對531-1地號土地進行公園設置，所投資工程費用總額不得低於2,000萬元，規劃設計須經南投縣政府確認後方可施作，應開放予一般民眾免費使用，且廠商得負責日後營運階段維護管理及清潔工作。



廠商回饋事項

- 南投縣民使用旅館區相關設施時可享有優待價格。
- 營運本案所需聘用之勞工，**每年至少應保留當年需用勞工之百分之30**，以同一條件優先聘僱當地居民。前述所稱當地居民，指設籍於南投縣境內之居民。
- 計畫區東側魚池鄉**水社段531-1地號土地應規劃設置為公園**，**前述工程費用總額不得低於2,000萬元**，其規劃設計須經南投縣政府確認後方可施作，應開放予一般民眾免費使用，並負責日後營運階段之清潔維護工作。
- 本計畫範圍內之廣場兼停車場用地，**應開放小型車5位及大客車1位予一般民眾免費使用**。
- 廠商提供住宿旅客交通接駁，減少對當地交通之衝擊。
- 南投縣公務機關使用旅館區相關設施時可享有8折優待。



招商作業說明



甄審基本原則

(一)基本原則

- 營運規劃定位為一般旅館或一般旅館等級以上之旅館。
- 投資金額不低於新台幣10億元整。
- 房間數不得少於200間。

(二)許可年期

- 許可期限設定為50年，以興建年期5年，營運年期45年為準
- 興建期5年，得標廠商應於簽約日起6個月內提報修正投資執行計畫，必要時得辦理展延，得以展延2次，展延年限共計不得超過2年；如興建期間提前或延誤，則營運期間配合增減。

(三)權利金與保證金

- 【申請保證金】新台幣300萬元
- 【開發權利金】新台幣6,500萬元
- 【營運權利金】按年期依二階段之年總營業收入固定費率收取之，第一階段為營運後之第1-10年其費率不得低於3%，且最低應付金額為660萬元，營運第11年以後其費率不得低於4%，且最低應付金額為1,200萬元。

投資申請人資格

- 投資申請人之組成：參與本計畫之投資申請人以依單一公司法人或由三間以下之公司以共同合作方式組成之合作聯盟，共同推選單一公司，代表合作聯盟申請參與本案。
- 投資申請人技術資格：投資申請人（含負責人或協力廠商）之整體經營管理能力須具有投資、開發或經營旅館之相關經驗，其旅館**位於單一基地範圍內且房間數達150間以上之獨立經營經驗**。並應出具如經營資歷、委辦計畫之證明或合約、專業經理人之資歷等。

投資申請人資格

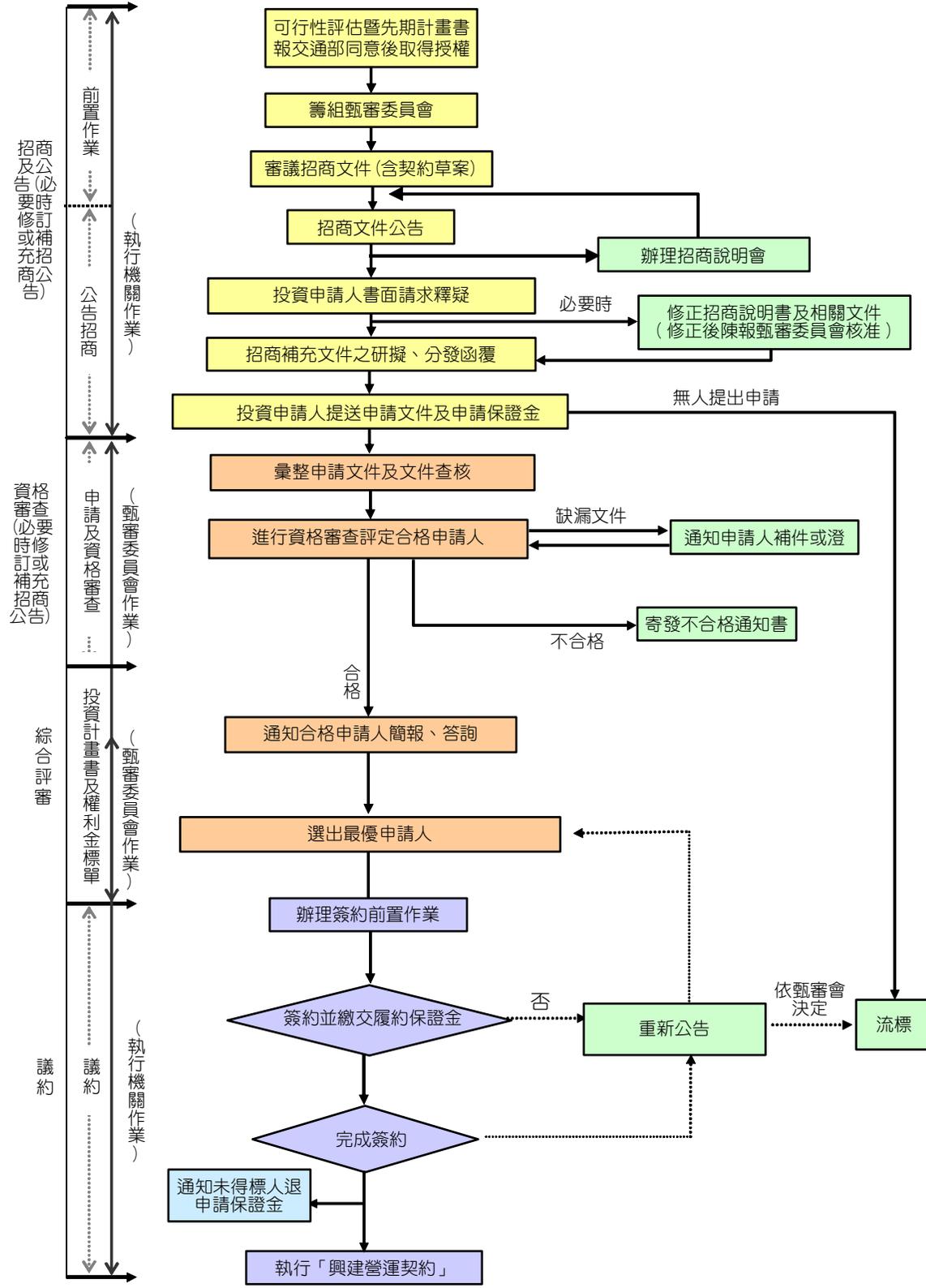
投資申請人財務資格：

1. 單一公司：實收資本額不低於**新台幣1億元**。
2. 合作聯盟：該聯盟之各成員其實收資本額**不低於新台幣1億元**。
3. 財務狀況之要求

投資申請人公司或其負責人之財務狀況必須符合：

- (1) **最近3年須無重大喪失債信之情事**（合作聯盟每一成員皆應符合本規定）。
- (2) **最近3年無退票紀錄**。（合作聯盟每一成員皆應符合本規定）。

作業流程



簡報完畢 敬請指教

招商說明會簡報如有未盡事項，悉依本案公告招商文件為準，
並依據促參法及相關法令規定辦理