

標案案號：MPB1130708C037

Keelung City **Former Weihai Military Site BOT Project**



基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案

可行性評估報告書(核定版)

機關：交通部航港局

廠商：策威開發管理顧問股份有限公司

中華民國 114 年 9 月 11 日

可行性評估報告書(修正版)審查意見回覆

委員意見	回覆說明
一、林委員嘉洋	
1. 應在各章節末彙整評估結果，俾利翻閱及查詢。	已於各章節末補充彙整評估結果，詳見報告書 P.3-23、P.4-24、P.5-15、P.6-26~6-27、P.7-15、P.8-40、P.9-6、P.10-20。
2. Ch2：政府效益建議儘可能用數據化呈現，如政府可以節省多少投資、增加多少收益、增加多少就業機會。	已補充政府效益可量化說明之部分。詳報告書 P.2-2~2-3。
二、丁委員翰杰	
1. P.6-2 於表 6.1-2 之後(即 6.1.1 段後)增列文字如下： 綜上所述，本案公共建設項目雖採雙本業，包括「觀光遊憩設施」及「商業設施」，但方案 1 及方案 2 所規劃之購物商場，依法不得享有促參法所定之租稅及融資優惠，說明如下： (1) 購物商場雖屬「商業設施」之本業，但未列入重大公共建設範圍內。 (2) 購物商場非屬「觀光遊憩設施」之本業(即其附屬事業)，依法不得享有租稅及融資優惠。	已補充相關說明。詳報告書 P.6-2。
2. P.6-2 表 6.1-2 檢核表 (1) 停車場一般均列為本業之附屬設施，而非附屬事業，有關「觀光遊憩設施」，將購物商場(含停車空間)經費納入，重大公共建設範圍之投資總額，似有疑義。 (2) 重大公共建設範圍之投資總額有其定義，請依 8.2.2 開發成本來認定為宜。	(1) 表 6.1-2 檢核表中之「觀光遊憩設施」及「商業設施」之工程經費，已依興建樓地板面積之占比分攤停車空間之工程經費。故重大公共建設範圍，並未列入購物商場及其附屬設施之停車空間工程經費。 (2) 依表 6.1-1，觀光遊憩設施符合重大公共建設範圍之標準為「投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上」，表 6.1-2 僅係就第 7.3 節工程經費估算(直接工程)即已達 3 億元以上，故說明觀光遊憩設施已符合重大公共建設範圍。 (3) 若為就符合投資總額定義，本案新增表 6.1-3 依 8.2.2 開發成本說明觀光遊憩設施符合重大公共建設之範圍。詳報告書 P.6-2 之表 6.1-3。
3. P.8-5 有關營業收入預估，顯見(1)港灣遊憩商場之營收係以商場年坪效之抽成比例或租金/坪估算，另(2)旅館及(3)地下停車場均以消費所得估算，故 P.8-10 之表 8.3.2 有關變動權利金之營業收入(建議修正為營業額)，未來在招商文件有關計收變動權利金之營業	(1) 依「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」及「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」、財政部 113 年 6 月 4 日台財促字第 11325517320 號函「主辦機關辦理新建、營運及移轉(BOT)案招商文件(含公告事項、

委員意見	回覆說明
額定義，可配合可行性評估加以規範之，以維政府權益。	申請須知及投資契約)範本」及相關案例，均使用「收入」及「營業收入」一詞，尚無不可，後續再於招商文件(申請須知及投資契約)中針對「營業收入」予以定義，「係指會計年度內，民間機構依中華民國一般公認會計原則採應計基礎下計算本計畫中所有營業活動所獲得之收入(包含自行經營、委託經營之業務收入及出租之租金收入，不含營業稅)，但不包括民間機構處分其資產之利得及利息收入」。
4. 變動權利金係依營業額百分比，採超額累進級距計收。故表內請按下面修正之。 2 億元(含)以下之部分 逾 2 億元至 4 億元(含)之部分 逾...至...之部分 逾...至...之部分 逾 8 億元之部分(刪以上兩字)。	(2) 另後續於招商文件中，依據可行性評估結果(方案 1 之基本需求方案)之權利金，作為開發權利金、定額權利金及變動權利金之底價，並增訂「開發權利金+ 許可期限 50 年之定額權利金及預估變動權利金以 3%折現總額至少應達 3.43 億元以上」，由投資人提出權利金支付計畫(包含開發權利金、定額權利金及變動權利金之承諾百分比)，以確實維護政府權益。

可行性評估報告書審查意見回覆

1. 時間：114 年 7 月 2 日
2. 地點：交通部航港局 504 會議室
3. 主席：葉局長協隆(陳副局長賓權代)
4. 委員意見及回覆說明對照表

委員意見	回覆說明
一、財政部	
1. 本案可行性評估報告封面之促參案件名稱請修正與「財政部促進民間參與公共建設資訊網」登載案名相同。	已修正。詳報告書。
2. P.3-24 載明 2 筆私有土地不列入本案開發範圍，該私有土地非本案公共建設所需用地，爰毋須將私有土地納入土地基本資料及土地取得進行評估說明。	已修正。詳報告書第 3 章、第 5 章及相關章節內容。
3. P.6-1，請補充說明本案公共建設是否符合重大公共建設範圍；表 6.1-1，促參重大公共建設範圍係未列入商業設施類別之購物中心設施，非該類別不列入，請修正。	<p>(1) 本案採雙本業，其中，於方案 1、方案 2 擬興建之觀光遊憩設施不含土地達 3 億元以上，就觀光遊憩設施項目已符合重大公共建設範圍。已補充。詳報告書 P.6-1~6-2、表 6.1-2 及表 6.1-3。</p> <p>(2) 已修正表 6.1-1 所述本案適用之商業設施之重大公共建設範圍認定標準。詳報告書 P.6-1。</p>
4. 本案規劃「港灣遊憩商場」(下稱方案 1)及「港灣遊憩商場+旅館」(下稱方案 2)兩方案，平均每坪造價約 13 至 18 萬元，鑑於近年營建成本持續成長，請再評估是否符合現況。	<p>有關本案方案 1 及方案 2 之工程經費估算，原係依臺北市都市更新處 113 年 2 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(下稱都更提列)鋼筋混凝土造第二級標準單價(1~5 層為 34,300 元/平方公尺、16~20 層 53,600 元/平方公尺)提列，惟考量該工程造價之物價基準日為 112 年 11 月，鑑於近年營建成本持續成長，考量行政院主計總處 115 年「一般房屋建築費及辦公室翻修費編列基準使用說明」(下稱編列基準)，鋼筋混凝土造 1~5 層為 54,400 元/平方公尺、13~16 層為 64,200 元/平方公尺，室內裝修費 15,900 元/平方公尺，本案針對原依都更提列標準，參酌主計總處 115 年編列基準、依市場現況、建物用途及節能減碳趨勢，加計營造物價指數，修正本案造價如下：</p> <p>(3) 方案 1(港灣遊憩商場)：商場用途建築樓層高度多會採挑高設計，依都更提列標準，樓層標準高度為 4 公尺、1 樓供商業使用為 4.5 公尺，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算，參考目前商場建築(例如：台茂購物中心樓高 5.2 公尺、大江購物中心 5.1 公尺、環球中和及蘭城新月 5.5 公尺，最近高雄開發的</p>

委員意見	回覆說明
	<p>商場則為 6 公尺，故 5.5~6 公尺為商場合理樓高），本案設定 1~3F 樓高 6 公尺、4F 樓高 5.4 公尺；商場裝修成本依目前市場行情為 5 萬元/坪；促參案未來多會要求取得銀級以上之綠建築及智慧建築標章，依規定調整率為 1.7%；加計 112~116 年營建物價調整每年 2%，換算 116 年時方案 1 平均造價約為 18.25 萬元/坪。詳報告書 P.7-11。</p>
(4) 方案 2(港灣遊憩商場+旅館)：商場部分樓高同上，5~14 旅館樓高為 4 公尺；旅館裝修成本依目前市場行情為 8.5 萬元/坪；綠建築及智慧建築標章、加計營建物價調整費同上，換算 116 年時方案 2 平均造價約為 22.45 萬元/坪。詳報告書 P.7-12。	
5. 方案 1 及方案 2 量體以及營建成本均有差異，報告書為便於方案比較將興建年期均設定為 3 年，惟興建年期評估為後續招商文件擬定重要參考依據，建請就兩方案分別合理評估，並檢視是否已納入室內裝修工期。	考量方案 2 之興建樓層、規模及旅館所需之室內裝修工期較長，已修正方案 2 之興建年期為 4 年。詳報告書 P.7-14、P.7-15、P.8-1、P.8-4。
6. P.8-1，折現率請以本部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」計畫折現率計算方式重新核算，以符合未來民間機構實際履約狀態。	已依財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」估算計畫折現率，詳報告書第 8.8.4 節試算說明。詳報告書 P.8-2、P.8-23~8-31。
7. P.8-5、表 8.2-3，請補充說明營運成本之委託經營費及特許經營費項目內容。	已補充說明第 8.2.3 營運收支詳細內容。其中，旅館之經營模式，採目前投資人多採行之方式，以委託經營「直營」模式或加盟品牌經營模式，以品牌管理費估列營運成本。詳報告書 P.8-5~8-6。
8. 報告附件 2 預估現金流量表，分別係以稅後權益現金流量表及稅後計畫現金流量表呈現本計畫期末現金流量數，請參考「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」第 2 章 2.2.3 預計財務報表之注意事項：「...資產負債表各年現金項目餘額與現金流量表之各年期末現金餘額須為相同數值，且須為正值。...」，建議於預估現金流量表(附件 2-1-1、2-2-1)增列期末餘額，以利核對各報表間相同項目是否勾稽。	(1) 已依「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」第 2 章 2.2.3 預計財務報表之注意事項：「...資產負債表各年現金項目餘額與現金流量表之各年期末現金餘額須為相同數值，且須為正值。...」調整財務假設，包括融資條件(完工後以 20 年本利均等攤還)及權利金計收方式(減低民間期初投資風險，參考近期相關案例，調整開發權利金(分 2 期計收)、定額權利金，變動權利金按營收級距，百分比採累計方式計收)。配合調整之內容，另參閱第 8.3 權利金評估、第 8.8 融資可行性。詳報告書 P.8-1、P.8-8~8-10、P.8-21~8-23。 (2) 另於預估現金流量表(附件 2-1-1、2-2-1)增列期末餘額。詳報告書附件 2。
9. 報告附件 2 之預估資產負債表，方案 1 第 4-8 年及方	已修正，修正方式同前說明。詳報告書附件 2。

委員意見	回覆說明
<p>案 2 第 4-15 年現金數為負數，與實務上現金餘額數應為正數不符，請修正。</p> <p>10. 報告書各章節已有評估結果，可行性評估綜合評估章節請補充綜合評估結果說明，並提出最適方案供機關決策參考。</p>	<p>已於表 11.2.1 可行性評估綜整表，補充綜合評估結果說明，並提出最適方案策略參考。詳報告書 P.11-9。</p>
二、財政部國有財產署	
<p>1. P.5-3 至第 5-5，依行政院 113 年 4 月 24 日函示，本署經管國有土地倘經交通部評估撥用後須納為航港基金資產，應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理有償撥用。請釐清撥用本署經管國有土地是否納入航港基金，並於報告書載明。</p> <p>2. 沿據航港局承辦單位，本案範圍內所需國有土地均依促參法第 15 條規定申撥，請刪除評估報告內有關航港局依國有財產法第 38 條規定申撥之相關內容。</p> <p>3. P.7-3 至 7-4，都市計畫變更構想，依航港局 114 年 4 月 1 日都市計畫變更會議結論辦理，本署無意見；惟表 7.1-2 變更主要計畫構想說明表，公有機關用地變更面積為 1.16077 公頃，與第 5-1 頁至第 5-2 頁，表 5.1-1 基地土地基本資料，載公有機關用地面積 1.1608 公頃不一致，請釐整。</p>	<p>有關國有土地，將由航港局依 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函辦理國有土地(軍備局、國產署)撥用，其中，軍備局經管之國有土地，將納編至航港建設基金；國產署經管之國有土地，將歸屬公務資產，不納編至航港建設基金。並已於報告書載明。詳報告書 P.5-4。</p> <p>已修正並刪除相關內容。詳報告書 P.5-4。</p> <p>已修正計畫範圍之面積相關資料。詳報告書 P.5-1~5-2、P.5-9 之表 5.5-1、P.5-10、P.5-11。</p>
三、基隆市政府	
<p>1. P.5-9、P.6-10，有關土地取得成本之收益及經費等規劃，本府依後續與航港局進行合作開發之協商結論辦理，請補充相關文字。</p>	<p>已修正相關內容及補充相關文字。詳報告書 P.5-6、P.6-11。</p>
四、臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司	
<p>1. P.4-6，「...而東岸亦接續轉型，E02 至 E06 碼頭及後線將發展為東岸客運觀光商業專區」一節，依據國際商港未來發展及建設計畫(111~115 年)東 6 碼頭仍維持散/雜貨碼頭使用，本公司就東 6 碼頭及後線亦有貨物裝卸及進儲需求，故建議東 6 碼頭及後線保留貨運功能。</p> <p>2. 請顧問公司更新交通分析資料，並重新評估本案停車空間是否充足，另本案交通規劃應不僅水岸串接，與基地周圍(中正路、義一路)建議同步規劃，以提升整體發展之利基。</p>	<p>已修正，目前環港遊憩資源，基隆港部分修正為 E1 至 E5 碼頭，未納入 E6 碼頭。詳報告書 P.4-6。</p> <p>(1) 已更新交通分析資料，詳報告書 P.10-8~10-12。 (2) 依據本案停車需求推估及本案規劃停車位數，足以滿足開發後衍生之停車需求。詳報告書 P.10-11、P.10-12。 (3) 另基地周邊(中正路、義一路)道路改善規劃，目前基隆市政府推動中的「基隆港東岸郵輪廣場串接工程」</p>

委員意見	回覆說明
	<p>及「基隆市中正路人行環境改善計畫」，均有助提升整體交通(人行、車行)動線串連之發展利基。詳報告書 P.3-18。</p>
<h3>五、交通部</h3>	
<p>一、有關本案整體開發內容部分</p>	
1. 依本部 114.2.18 召開專案報告會議，時因開發案尚有都市計畫回饋比例問題尚未與財政部國有財產署、基隆市政府達成共識，扣除可能需回饋捐地及公共設施用地，建議開發基地應以國門角度，爭取由本部主導並思考納入基隆在地居民所需商業型態及空間，妥予規劃，案經航港局 114.4.1 與基隆市政府、財政部國有財產署達成回饋比例 25%、變更後容積率 400% 之共識，並據以提送都委會，因回饋比例已較 114.2.18 本部專案報告會議時所提 30%為低，應有助提升本促參案開發效益及潛在投資業者參與機會。	感謝指導。本案可行性評估內容依照交通部專案報告會議意見，以國門角度，爭取由交通部(航港局)主導，及思考納入基隆在地區居民所需商業型態及空間，進行妥予規劃，並依照 114.4.1 與基隆市政府協商都市計畫變更回饋捐地及變更後容積率 400%共識進行規劃，以利提升本案開發效益及潛在投資人參與機會。
2. 經檢視本促參案可行性評估結果，所列「方案 1：港灣遊憩商場」及「方案 2：灣遊憩商場+旅館」，從「民間參與效益」、「市場」、「土地取得」、「法律」、「工程技術」、「財務」、「環境影響」等方面皆具可行性，未來開發後航港局亦可依出資比例取得權利金收益 83.43%(國有地收益 79.21%、市有地收益 4.22%)，具備良好開發價值，倘後續結合周邊東岸郵輪設施，應可為基隆創造極大觀光遊憩與商業活動效益；鑑於本案已自 113 年度起列為本部招商大會亮點案件，並由國家發展委員會納入「首都圈黃金廊帶推動方案」，建議航港局後續可偕同專業團隊加強行銷與露出，以期吸引及爭取優質業者參與開發。	(1) 遵照辦理。本案將持續參與 114 年度交通部招商大會，加強行銷與露出，爭取優質業者參與開發。 (2) 有關本案與基隆市政府之合作開發，後續將持續與基隆市政府進行協商作業，議定有關收益分潤及招商權利義務設定等內容。
3. 本案基地現為都市計畫區之機關用地，為利後續推動促參招商，刻辦理都市計畫變更作業，為減少民間投資廠商不確定性並提升投資意願，建議考量都市計畫審議進度，妥適預估先期規劃作業及招商文件擬訂期程，協調市政府協助加速都市計畫變更作業，以利後續招商作業順遂。另有關都市計畫變更作業一節，航港局前於 114.5.16 已函報本案所需用地擬依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定向內政部申請辦理個案迅行變更，業已彙整部內相關單位意見，將儘速提送內政部。	(1) 有關預估先期規劃作業及招商文件擬定期程，已於報告書第 13.1.4 節新增圖 13.1-3 說明後續辦理期程規劃。詳報告書 P.13-3。 (2) 有關都市計畫變更作業，本案將依據都市計畫法等相關規定，配合都市計畫主管機關受理作業程序辦理。
4. 本促參案開發標的緊鄰基隆港東 4、東 5 碼頭後線腹	遵照辦理。

委員意見	回覆說明
<p>地，港務公司後續亦有招商規劃，考量土地資源之稀有性，針對所擬 2 招商方案之未來招商策略、引進業別及遊憩、商業等活動，請航港局與港務公司共同合作積極溝通，以利兩處土地開發招商產生加乘效應。</p>	
<p>5. 建議增列開發期程表，列舉都市計畫、用地取得及興建期等各階段所需期程，俾資明確。</p>	<p>本案已於報告書第 13.1.4 節增列開發期程說明，列舉都市計畫、用地取得及興建等各階段所需期程。詳報告書 P.13-3 之圖 13.1-3 後續辦理期程規劃。</p>
<p>二、有關可行性報告書各章節內容部分</p> <p>1. P.4-15，本案潛在投資者類型可能由投資團隊結合百貨零售業或旅館業等模式組成，依「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」，計算權利金之營運收入時，若其內容含委託他人經營收入者，須注意民間機構向委託經營廠商所收取收入(如租金收入)可能有重複計入之虞，並建議扣除該部分，請航港局納入後續權利金計算之注意事項，以維政府權益。</p>	<p>已補充說明第 8.2.3 營運收支詳細內容。其中，商場之經營模式，依目前投資人多採行之方式，以專櫃型態(如百貨公司櫃位)營業額抽成作為營業收入(依企業會計準則公報第 10 號「收入」第 7 條規定，百貨公司之專櫃銷貨收入以淨額認列)；旅館之經營模式，依目前投資人多採行之方式，以委託經營「直營」模式或加盟品牌經營模式，以品牌管理費估列營運成本。詳報告書 P.8-5~8-6。</p>
<p>2. P.5-14，「日新段五小段 16 及 16-29 地號土地，部分區域遭民眾堆置雜物及私設鐵門，航港局擬俟完成撥用後排除占用」一節，本案土地尚需辦理都市計畫變更，另依 P.5-12 所載預估期程約 1.5 至 2 年，為利本案計畫推動，建請同步協調土地管理機關國防部軍備局先行處理排占相關作業。</p>	<p>部分區域遭民眾堆置雜物及私設鐵門，現地勘查屬簡易排占，航港局刻已同步協調軍備局處理，相關時程尚在可控之範圍。</p>
<p>3. P.7-2、P.7-9、P.8-24 及 P.11-4，提及潛在投資人對商場規模、旅館設施等級、政府配套措施等意見，建請說明規劃方案就前述意見採納程度或採計權重，以及對最終決策影響。</p>	<p>有關潛在投資人對商場規模、旅館設施等級、政府配套措施等意見，本案已調整調查意見之整理形式，並將共識較多、次多及分歧的意見，輔以家數說明。其中，對商場規模、旅館設施等級、政府配套措施等意見，影響規劃方案主要意見，參酌調查結果「定位及開發內容建議」、「招商規劃建議」內容(詳報告書 P.4-19~4-20)，並綜整於第 4.5.3 市場定位策略。技術可行性即依據市場可行性評估結果研擬方案 1 及方案 2，俾利進行財務可行性之依據。</p>
<p>4. P.11-4，「推估商場整體市場胃納量約 3 萬坪」，建請說明其計算基礎或參據，俾兼顧客觀性與合理性。</p>	<p>本案已依內政部不動產交易實價查詢服務網統計資料，調查 111 年 6 月至 114 年 6 月基隆港區商圈範圍(包含中正區、中山區、仁愛區、信義區及安樂區)店面租金資料，推估商圈之平均年坪效，進而推估出目標年(118 年)港區商圈商場市場胃納量約 2.8~3.8 萬坪。前述計算基礎或參據，已補充於報告書第 4.2.3 商用不動產市場。詳報告書 P.4-11~4-13。</p>
<p>5. 報告部分編碼順序有誤(例如 P.7-2 活動引入構想)，請再逐一檢視各章節編號順序之正確性。</p>	<p>報告編碼順序有誤之部分，已修正。詳目錄 PII。</p>

委員意見	回覆說明
6. 建請釐明本案商業設施之認定究屬基隆市政府或經濟部(可行性評估報告第 6-1 頁載基隆市政府或經濟部，惟簡報第 18 頁載基隆市政府)，另建請列明該等設施之認定標準相關法規依據，俾供評估可行性。	(1) 本案之商業設施認定為基隆市政府，已修正報告書 P.6-1。 (2) 該等設施之認定標準相關法規依據，已整理至表 6.1-1，指經目的事業主管機關認定，而商業設施之目的事業主管機關，在地方為基隆市政府。故本案之商業設施，由基隆市政府認定。
7. P.6-4，將「旅館業」、「觀光旅館業」及「國際觀光旅館業」所涉相關法規逐一臚列，惟鑒於各類業別是否須提出籌設許可申請、營業許可申請之對象及程序、應 / 可得設置之附屬設備、應辦理建築物交通影響評估之送審門檻以及停車空間設置標準等均顯有不同，爰建請未來釐明本案採何類旅館設施，俾利依循相關程序辦理。	本案擬採「觀光遊憩設施」及「商業設施」雙本業辦理。其中，本業「觀光遊憩設施」之住宿設施，參酌潛在投資人意見，將由民間投資人決定是否開發，且不限定「觀光旅館」等級，以保留投資彈性。倘若未來民間投資人決定於本案開發「旅館」、「一般觀光旅館」或「國際觀光旅館」時，則民間機構須依第 6.2.1 目的事業法類規定，辦理相關申請作業。相關內容已補充說明。詳報告書 P.6-9。
8. P.6-12，建請確認變更回饋項下引用「基隆市變更回饋表」之完整名稱？另報告第 6-15 頁引用建築技術規則建築設計施工編第 125 條應係第 124 條之 1。	(1) 完整名稱為「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」及「都市計畫變更回饋捐地比例表」。另第 6.2.3 都市計畫類相關內容，已依航港局第 22 項審查意見修正。詳報告書 P.6-13。 (2) 已修正引用建築技術規則之條文。詳報告書 P.6-15。

七、林委員嘉洋

1. 本案如於地權、地用能解決，後續推動才較順利。因此，本人較關切的是都市計畫遭內政部退回的原因？倘若都市計畫變更程序延宕多年，恐影響本案財務可行性評估結果。
遭內政部退回專案小組的是「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，非本案。本案係採逕向內政部陳情列入該主要計畫審議，且同步函報交通部核轉內政部申請個案變更認定，兩方式均希冀為加速用地變更作業。
2. 本案擬變更為特定專用區(商業使用)，主要為與觀光遊客、郵輪旅客產生關連，若為補充地方商業設施，則建議補充基隆市地方商業設施需求，以強化本案開發市場性及都市計畫變更合理性。
本案已補充目標年(118 年)港區商圈之商場空間需求，約為 2.8~3.8 萬坪，扣除已知的商業樓地板面積約 1.5 萬坪，尚有 1.3~2.3 萬坪缺口，以強化本案開發市場性及都市計畫變更合理性。詳報告書 P.4-11~4-13。
3. 建議本案開發應與基隆市區景點或觀光遊憩資源結合，形塑本案特色主題，才會有人願意留宿；另外，建議招商規範不宜限制太多，給予投資者較多創意空間(例如投資人可能會提摩天輪等構想)。
感謝指導。本案於潛在投資人訪談意見，及活動引入構想，均有將本案開發應與基隆市區景點或觀光遊憩資源結合，形塑本案特色主題，提高留宿意願。詳報告書 P.4-19、P.7-2。另外，建議招商規範不宜限制太多，已列於第 13.2 後續招商建議：訂定基本需求規模門檻，於讓民間投資人發揮創意。詳報告書 P.13-4。
4. 基隆市計劃透過都市更新，串聯周邊地方發展，打造像克拉碼頭之概念，藉以吸引遊客；建議蒐集基隆市政府近期相關串聯計畫，作為本案發展的利基。
本案已補充基隆市政府近期相關串聯計畫，包括：基隆東岸郵輪廣場串接工程、基隆市中正路人行環境改善計畫等，作為本案發展的利基。詳報告書 P.3-18。
5. 建議參考國外相關案例，以強化本案之開發定位。
本案已新增第 4.5.1 國外相關水岸觀光案例分析，包括：日本橫濱港未來 Minato Mirai 21、日本東京臨海副都心計畫

委員意見	回覆說明
	Tokyo Waterfront SubCenter、新加坡濱海灣區 Marina Bay，並提出可借鏡本案經驗，以強化本案之開發定位。詳報告書 P.4-21~4-22。
6. 建議補充交通影響分析，例如開發前後周邊道路服務水準之影響。	已補充交通影響分析相關內容，包括開發對於道路服務水準之影響。詳報告書 P.10-11~10-12、表 10.1-13。
八、丁委員輸杰	
1. 本案刻正辦理都市計畫變更，擬爭取 400%容積率，惟本案財務計畫只規劃兩方案，容積使用率 46%及 63%，未作土地有效運用，宜敘明理由，以備都委會何以需 400%容積率之說明。另如檢討剩餘容積，在本案擬變更為特定專用區及土管規則，是否有其他產品規劃之可行性。	(1) 本案刻辦理都市計畫變更，擬爭取 400%容積率，係參考周邊商業區之容積率訂定之。有關本案方案 1 及方案 2 之開發樓地板面積，係依據市場可行性分析及潛在投資人訪談意見，研擬本案之基本開發需求，並將其財務可行性評估結果，作為訂定權利金計收底價之依據。未來投資人仍可依自身需求及創意構想，提出容積用盡之方案。本案於報告書第 8.11 節，亦有補充容積用盡之情境模擬方案之投資效益分析，供後續招商規劃作業之參考。詳報告書 P.8-37~8-40。 (2) 本案亦增列得允許投資人倘若有規劃附屬事業需求，有關附屬事業之開發應遵守土地使用管制及建築法令規定，且應取得航港局同意，始得列入本案與投資契約之範疇。詳報告書 P.8-32。
2. 本案擬採觀光遊憩設施及商業設施(雙本業)，並於 P.8-19 無附屬事業規劃。惟本案係屬觀光遊憩設施之重大公共建設，依其認定範圍，不含土地及附屬事業之民間投資總額達 3 億以上，可享租稅優惠。爰此，本案購物商場之產品規劃於觀光遊憩設施為非本業(即附屬事業)，另於商業設施則屬本業，此同時具兩種不同性質之類別，宜請向促參司釐清以免爾後發生租稅優惠之履約爭議。	本案採雙本業，「商業設施」及「觀光遊憩設施」均為促參案之本業。惟依促參法相關規定，僅興建「觀光遊憩設施」不含土地達 3 億元以上，就「觀光遊憩設施」依法得享有租稅及融資優惠。本案依財政部第 3 項審查意見，已補充說明本案公共建設是否符合重大公共建設範圍。屆時，於研擬招商文件時，亦會要求申請人於投資計畫書分別載明。詳報告書 P.6-1~6-2、表 6.1-2 及表 6.1-3。
3. 本案 BOT 之土地面積為 1.05 公頃，P.7-15 土地面積請修正。	已修正。詳報告書 P.7-15。
4. P.8-5，表 8.2-3 港灣遊憩商場營運收入係參配微風東岸經營年坪效(16.6 萬元，投資計畫書預估值)。請向基隆市政府相關單位洽詢近年實際狀況，另此年坪效之營收，係為消費所得或年租金收入，或按營收百分比包底抽成，請予釐清。	有關東岸廣場過往之營業收入，本案已修正改依基隆市政府交通處 112 年 11 月「基隆市東岸立體停車場 ROT 案前置作業」委託技術服務案可行性評估報告書(定稿本)所列商場疫情後每年營運收入 6.4 億元為參考，換算商場年坪效約為 18.3 萬元；另查該案過往合約之營業收入規定，係採「依法向國稅局申報之 401 及 403 銷售貨證明計算本案委託營運範圍之全部收入」(即消費所得)，特予補充說明。
5. P.8-5 有關本案規劃係為自行經營、出租或委託第三人經營，此涉及各該營運成本及費用亦不同。爰此，	已補充說明第 8.2.3 營運收支詳細內容。其中，商場之經營模式，依目前投資人多採行之方式，以專櫃型態(如百貨公

委員意見	回覆說明
<p>本案如旅館及停車場採自行經營，其營收為消費所得；另如購物商場餐飲、遊憩設施依一般商業模式多採出租或委託第三人經營，其營收即非消費所得，視乙方向與第三人所定契約而定。故未來營運權利金之營業額，究採「須以乙方向名義開立發票或 401、403 報表」，抑或「依會計準則辦理」，宜先請釐清。此涉及後續契約之研擬。</p>	<p>司櫃位)營業額抽成作為營業收入(依企業會計準則公報第 10 號「收入」第 7 條規定，百貨公司之專櫃銷貨收入以淨額認列)；旅館之經營模式，依目前投資人多採行之方式，以委託經營「直營」模式或加盟品牌經營模式，以品牌管理費估列營運成本；停車場之經營模式，依目前投資人多採行之方式，以委託方式經營，以委託管理成本估列。詳報告書 P.8-5~8-6。</p>
<p>6. P.8-5 · 有關旅館之住用率 80%係參酌長榮桂冠之住宿率，依市場分析，二者有競合關係，故此住用率 80%是否初期也如此高，請檢討之。</p>	<p>考量本案旅館與長榮桂冠有競合關係，本案旅館之住用率設定第 1 年為 75%、第 2 年為 78%、第 3 年以後為 80%。詳報告書 P.8-5。</p>
<p>7. P.3-24、11-5、13-2，既敘明國防部土地以無償撥用方式取得，其後又註記採等值交換，請修正相關文字避免誤解。</p>	<p>有關國有土地之取得方式，原敘明「無償撥用」係行政院 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函、行政院 103 年 12 月 3 日院臺交字第 1030155933 號函原文摘錄說明，現於第 5 章土地取得可行性，將完整函釋列出「依行政院 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函說明二、(一)『...依本院 103 年 11 月 12 日會商結論略以，國防部釋出威海營區二及東 4、東 5 碼頭，遷建至貴部航港局經管西 14、西 15 碼頭及西 11 至西 12 碼頭後方腹地；遷建工程及碼頭浚深由貴部以代拆代建、先建後遷方式辦理；基隆港軍港西遷後，威海營區二國防部遷出後之土地，由財政部及國防部無償撥用予貴部，國防部所有之土地，貴部應於西 11、西 12 後方撥劃等值之土地交換在案，爰原則同意本案土地由貴部依規定無償撥用』」，後續於第 11.2 可行性評估總結、13.1.2 土地取得，僅摘要說明依該函辦理國有土地(軍備局、國產署)撥用事宜，以免誤解。詳報告書 P.5-3、P.11-5、P.13-1。</p>

九、交通部航港局

- P.4-11 · 推估基隆港區周邊商場胃納量約 10 萬平方公尺，而報告第 4-8 頁表 4.1-1 現有及未來商場空間，不含本案已約 10 萬平方公尺，建議再就本案具備之特有利基，補充市場胃納量分析，確保開發商品定位符合市場需求。
 - P.7-12 及 P.7-13 · 方案 1 平均每坪造價分別約 13 萬，惟查主計總處 115 年「一般房屋建築費」編列基準，5 以下層鋼筋混凝土構造辦公大樓每坪造價約 18
- 本案已依內政部不動產交易實價查詢服務網統計資料，調查 111 年 6 月至 114 年 6 月基隆港區商圈範圍(包含中正區、中山區、仁愛區、信義區及安樂區)店面租金資料，推估商圈之平均年坪效，進而推估出目標年(118 年)港區商圈商場市場胃納量約 2.8~3.8 萬坪，扣除已知的商業樓地板面積約 1.5 萬坪(詳表 4.1-1 標註底線數字加總)，尚有 1.3~2.3 萬坪缺口。相關計算基礎或參據，已補充於報告書第 4.2.3 商用不動產市場。詳報告書 P.4-11~4-13。
- 有關本案方案 1 及方案 2 之工程經費估算，原係依臺北市都市更新處 113 年 2 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(下稱都更提列)鋼筋混凝土造第二級標

委員意見	回覆說明
萬元，方案造價似有低估疑慮，請再確認造價合理性。	<p>準單價(1~5 層為 34,300 元/平方公尺、16~20 層 53,600 元/平方公尺)提列，惟考量該工程造價之物價基準日為 112 年 11 月，鑑於近年營建成本持續成長，考量行政院主計總處 115 年「一般房屋建築費及辦公室翻修費編列基準使用說明」(下稱編列基準)，鋼筋混凝土造 1~5 層為 54,400 元/平方公尺、13~16 層為 64,200 元/平方公尺，室內裝修費 15,900 元/平方公尺，本案針對原依都更提列標準，參酌主計總處 115 年編列基準、依市場現況、建物用途及節能減碳趨勢，加計營造物價指數，修正本案造價如下：</p> <p>(1) 方案 1(港灣遊憩商場)：商場用途建築樓層高度多會採挑高設計，依都更提列標準，樓層標準高度為 4 公尺、1 樓供商業使用為 4.5 公尺，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算，參考目前商場建築(例如：台茂購物中心樓高 5.2 公尺、大江購物中心 5.1 公尺、環球中和及蘭城新月 5.5 公尺，最近高雄開發的商場則為 6 公尺，故 5.5~6 公尺為商場合理樓高)，本案設定 1~3F 樓高 6 公尺、4F 樓高 5.4 公尺；商場裝修成本依目前市場行情為 5 萬元/坪；促參案未來多會要求取得銀級以上之綠建築及智慧建築標章，依規定調整率為 1.7%，加計 112~116 年營建物價調整每年 2%，換算 116 年時方案 1 平均造價約為 18.25 萬元/坪。詳報告書 P.7-11。</p> <p>(2) 方案 2(港灣遊憩商場+旅館)：商場部分樓高同上，5~14 旅館樓高為 4 公尺；旅館裝修成本依目前市場行情為 8.5 萬元/坪；綠建築及智慧建築標章、加計營建物價調整費同上，換算 116 年時方案 2 平均造價約為 22.45 萬元/坪。詳報告書 P.7-12。</p>
3. 各章間請增加章節頁提高可讀性。	已增加，詳報告書各章隔頁。
4. 交通部航港局、財政部國有財產署、國防部軍備局、基隆市政府等機關名稱前已使用簡稱，後續仍使用全銜；法規引用情形亦同，請全面檢視修正。	已檢視修正，詳報告書內容。
5. P.3-1 ~ 3-4，「2.研究範圍」，建議敘明本案開發範圍為公有機關用地及商四約 1.17 公頃，不包括私人機關用地及國產署道路用地，航港局刻就公有機關用地部分辦理都市計畫變更作業，以供後續開發利用。 詳細說明可整合至第 5 章土地取得可行性完整敘述。	已修正，並將詳細說明整合於第 5 章土地取得可行性完整敘述。詳報告書 P.3-1~3-2。
6. P.3-5，「3.1.2 都市計畫及土地使用分區」，標題建議改為「現行都市計畫及土地使用分區」。	已修正標題為「3.1.2 現行都市計畫及土地使用分區」。詳報告書 P.3-2。

委員意見	回覆說明
7. P.3-5，「1. 都市計畫」，於內政部都委會審議中之「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」為進行中狀態，且本段未說明該公設專通案與本案間關係，建議本段刪除「此外.....專案小組再討論」文字，本局都計變更規劃及辦理情形請整合至第 5 章土地取得可行性。	已修正，並將本案辦理都計變更規劃及辦理情形整合至第 5 章土地取得可行性。詳報告書 P.3-2、P.5-8~5-13。
8. P.3-10，「(1) 道路系統」，1.「中正路(以北 20 米，以南 28 米)」與 10-2 頁「中正路(20 米)」不一致，請釐清。2.長度單位請統一使用「公尺」，請全面檢視修正。	報告書有關中正路之現況道路寬度(臨接計畫區路段道路寬度為 22 公尺，往南路段寬度約 23 公尺，往北路段約 26 公尺)及都市計畫道路寬度(鄰接計畫區路段道路寬度 20 公尺，往南及往北路段道路寬度均為 28 公尺)，已修正一致。詳報告書 P.3-7、P.3-8、P.10-5、P.10-6。
9. P.3-15，「(2) 降雨」，建議補充平均降雨日數及最多、最少降雨日數之月份。	已補充。詳報告書 P.3-12。
10. P.3-23，「圖 3.3-1」，1.「基隆歷史文化空間再現」與 3-21 頁「大基隆歷史場景再現整合計畫」關係為何？請釐清。2.圖中捷運預定路線為藍色虛線，與圖例紫色虛線不同，請修正。	(1) 圖 3.3-1 中之基隆歷史文化空間再現與 P.3-18 大基隆歷史場景再現整合計畫，內容是一致的，圖 3.3.1 示意圖係現任市府團隊改用之名稱。 (2) 圖中捷運圖例顏色已修正。詳報告書 P.3-22。
11. P.3-24，「1.土地使用分區「機關用地」...」，1.「目前內政部審議中之「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」主要計畫，並未包含本案機關用地」，查本局前逕送內政部人陳意見，已納入該公設專通案辦理都計變更，而即使該案已包含本案機關用地，亦不影響仍須變更為適當分區始能開發之結論，建議刪除該段文字。2.「故後續須辦理都市計畫變更為適當分區後，本案方得以辦理後續招商開發作業。」建議修改為「航港局刻循都市計畫變更程序變更為適當分區，以利進行後續招商開發作業。」	已修正。詳報告書 P.3-23。
12. P.3-24，「2.土地處理相關議題」，1.「；惟併同」建議修改為「，並配合基隆市政府意見」。2.「並占用部分港埠用地，造成東 5 碼頭縱深縮減，影響東 4、5 碼頭整體規劃與港務公司權益」，建議修改為「基隆市政府刻正辦理『基隆市中正路人行環境改善計畫』，本案屬道路用地部分將由該府依法申請撥用」。	已修正。詳報告書 P.3-23。
13. P.4-8，「表 4.1-1」，微風東岸與皇冠大樓營運模式與本案規劃類似，「樓地板面積欄位」請補充商場、商旅、停車場之面積，以與本案規劃比較。	已補充。詳報告書 P.4-8。
14. P.5-1，「5.1.1 土地基本資料」，1.公有土地面積	(1) 已修正，另配合財政部第 2 項審查意見，統一本案計

委員意見	回覆說明
「14,194」、面積合計「14,201」，請修正為「14,193.7」及「14,200.7」；表 5.1-1 相關面積併請修正。2.面積單位「m ² 」請統一為「平方公尺」，併請全面檢視修正。	畫範圍之面積數據。詳報告書 P.5-1~5-2。 (2) 報告書中面積單位已統一為平方公尺。詳報告書。
15. P.5-5，「2. 市有土地」，1.查 113 年 4 月 1 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 1 次會議」紀錄，會議結論一、(一)已達成納入市有地全採基地開發之共識，請以該會議紀錄補充第 1 段文字。2.『「航港局」可依基隆市市有財產管理自治條例第 18 條...』及『「航港局」可準用國產法第 47 條第 2 項第 3 款』，請修正為「基隆市政府」。	已將 113 年 4 月 1 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 1 次會議」紀錄之會議結論納入補充，及修正係由基隆市政府可依市有財產管理自治條例第 18 條，準用國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定，與航港局辦理合作開發。詳報告書 P.5-5。
16. P.5-12，「(1)變更範圍」，面積「11,615」請修正為 11,614.7。	有關第 5.6 用地變更內容，綜整財政部第 2 項審查意見、航港局第 17 項、第 18 項、第 25 項審查意見，調整內容為 5.5.1 用地變更方式、5.5.2 用地變更內容、5.5.3 用地變更時程及作業程序。詳報告書 P.5-8~5-13。
17. P.5-12，「5.5 用地變更」，本節內容與 6.2.3(都計變更回饋規定)、7.1.3(都計變更構想)高度相關，請整合於一處說明。	有關第 5.6 用地變更內容，綜整財政部第 2 項審查意見、航港局第 17 項、第 18 項、第 25 項審查意見，調整內容為 5.5.1 用地變更方式、5.5.2 用地變更內容、5.5.3 用地變更時程及作業程序。詳報告書 P.5-8~5-13。
18. P.5-12，「(2)變更方式」，本案都市計畫變更作業，現已依 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案」會議紀錄結論納入「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」審議，並已同步函報交通部核轉內政部申請個案(迅行)變更認定，保留後續改採個案(迅行)變更程序辦理彈性，請修正本段內容。	有關第 5.6 用地變更內容，綜整財政部第 2 項審查意見、航港局第 17 項、第 18 項、第 25 項審查意見，調整內容為 5.5.1 用地變更方式、5.5.2 用地變更內容、5.5.3 用地變更時程及作業程序。詳報告書 P.5-8~5-13。
19. P.6-1，「6.1.1 公共建設之認定標準及範圍」，基隆市政府已於 114 年 2 月 14 日基府產服貳字第 1140207482 號函，原則同意「商業設施」認定，請補充。	已補充商業設施「業經基隆市政府(目的事業主管機關)114 年 2 月 14 日基府產服貳字第 1140207482 號函認定之」。詳報告書 P.6-1。
20. P.6-1，「6.1.3 辦理機關」，依交通部 114 年 3 月 18 日交航字第 1141300286 號函，交通部已依促參法§5Ⅱ授權航港局為執行機關執行有關事項，請修正內容。	已修正，補充「交通部業於 114 年 3 月 18 日交航字第 1141300286 號函授權航港局執行本案促參作業有關事項」。詳報告書 P.6-2。
21. P.6-2，「6.1.4 相關獎勵措施」，1.用地取得及 2.用地變更，應非屬「獎勵措施」，請釐清。	已修正。詳報告書 P.6-3~6-4。
22. P.6-12，「6.2.3 都市計畫類」，1.意見同項次 17。2.變更程序同項次 18。3.依 114 年 4 月 1 日「研商	已依 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論修正。詳報告書

委員意見	回覆說明
威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案」會議紀錄結論一，基地內土地管理機關就都計變更方案已有共識，後續以經都委會審議通過，公告實施之版本為準，有無再檢討變更回饋規定及敘明「本基地後續變更回饋捐地比例為 37.5% 或 30%(或 25%)」之需要，請再予釐明。	P.6-13。
23. P.6-24，「5.3.3 基隆市都市設計審議作業規定」，「本基地非屬都市設計審議範圍」，請再向基隆市政府確認釐清。	根據「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)書」內容(103 年 4 月 18 日)，本基地列屬「都市設計審議」範圍。已修正。詳報告書 P.6-25。
24. P.6-25，「2. 都市計畫變更作業」，意見同項次 18。	已修正。詳報告書 P.6-26。
25. P.7-3，「7.1.3 都市計畫變更構想」，1.意見同項次 17。2.面積「11,607」請修正為 11,607.7。3.建議補充允建樓地板面積，並以平方公尺及坪表示。	(1) 有關第 5.6 用地變更內容，綜整財政部第 2 項審查意見、航港局第 17 項、第 18 項、第 25 項審查意見，調整內容為 5.5.1 用地變更方式、5.5.2 用地變更內容、5.5.3 用地變更時程及作業程序。詳報告書 P.5-8~5-13。 (2) 另於 7.1.3 土地使用計畫構想，補充允建樓地板面積，以平方公尺及坪表示。詳報告書 P.7-3 及表 7.1.1。
26. P.8-12 ~ 8-16，「8.7 財務效益評估(分收比例)」，1.標題建議改為「政府部門財務收益評估(分收比例)」。2.「計算分收比例」建議修正為「計算市有地分收比率」。	已修正標題為「8.7 政府部門財務收益評估(分收比例)」及「2.計算市有地分得權利金之分收比例」。詳報告書 P.8-16、P.8-17。
27. P.11-4，「表 11.2-1 可行性評估綜整表」，1.本表既為評估總結，建議新增「可行性」欄位說明各項評估結果，如「具可行性」、「不具可行性」、「有條件可行性」。2.表末建議新增「總合評估結果」敘明分析結論。	已修正，於表 11.2-1 可行性評估綜整表，新增「可行性」欄位說明各項評估結果，並於表末新增「可行性綜合評估」敘明重要分析結論。詳報告書 P.11-4~11-9。
28. P.12-3 ~ 12-7，「表 12.2-1 公聽會相關意見處理方式及回覆說明對照表」，1.請參考本局於官網公告之公聽會紀錄修正。2.附件公聽會會議紀錄併請抽換，併請加附官網公告截圖。	表 12.2-1 公聽會相關意見處理方式及回覆說明對照表，已參考航港局官網公告之公聽會紀錄修正。附件 3：公聽會會議實錄併同更正，並加附官網公告截圖。詳報告書 P.12-3~P.12-7、附件 3。
29. P.13-1，「Chapter 13 其他事項」，建議章名標題改為「後續辦理事項及招商建議」。	已修正標題為「Chapter 13 後續辦理事項及招商建議」。
30. P.13-1，「13.1.1 商業設施之認定、促參執行機關之授權(已完成)」，商業設施認定及促參執行機關授權均為已完成項目，應於法律可行性章節檢討，與本章節「建議後續辦理方式及期程」性質不符，建議刪	已刪除。詳報告書 P.13-1。

委員意見	回覆說明
除。	
31. P.13-1 · 「13.1.2 都市計畫變更」 · 意見同項次 17。本節請以已完成階段為基礎說明後續辦理事項。	已依已完成階段為基礎說明第 13.1.2 都市計畫變更內容。 詳報告書 P.13-1。
32. P.13-2 · 「13.1.3 土地取得」 · 納入市有地全基地開 發部分已有合作開發小組會議紀錄確認，有關「合作 開發備忘錄」部分仍待雙方協商討論並報上級機關同 意後辦理，且備忘錄簽訂非整體開發作業必要項目， 建議刪除；另圖 13.1-1、圖 13.1-2 併請修正。	已刪除第 13.1.2 土地取得有關「合作開發備忘錄」相關內 容。詳報告書 P.13-1~13-3、圖 13.1-1、圖 13.1-2。
33. P.13-4 · 「13.2 促參法規定之其他事項」 · 1.章節標 題建議改為「後續招商建議」。2.另「13.2.1 可行性 評估報告之審查與公開」純屬航港局內部作業事項， 建議刪除。	已修正標題為「13.2 後續招商建議」，並刪除「13.2.1 可 行性評估報告之審查與公開」。詳報告書 P.13-4。
34. P.5-5 · 「2. 市有土地」 · 2.市有土地，標號請改為 3。	配合航港局第 15 項審查意見，並修正標題為「5.2.2 市有 土地之處理」。詳報告書 P.5-5。
35. P.5-9 · 「2. 市有土地」 · 5.3 章節為土地取得成 本，有關「2.市有土地」出現土地相關收益及經費規 劃內容(如地上權權利金分收比例)應不適宜，另查 8.7 章節已有分收比例內容說明，故本段內容建議再作調 整。	第 5.3.2 市有土地，配合航港局第 15 項審查意見、基隆市 政府之審查意見調整相關內容。詳報告書 P.5-6。
36. P.6-20 · 「1. 地價稅」 · 本基地地價稅納稅義務人 為交通部航港局建議改為「本基地除市有地外，地價 稅納稅義務人為交通部航港局」。	已修正為「本基地屬市有土地部分，地價稅納稅義務人為 基隆市政府；國有土地部分，地價稅納稅義務人為航港 局」。詳報告書 P.6-21。
37. P.8-13、P.8-14 · 「計算分收比例」 · 建議改為「計 算市有地分收比例」。	P.8-17 修改為「2.計算市有地分得權利金之分收比例」， P.8-18 圖 8.7-1 · 修改為「Step2：計算市有地分收比 例」。詳報告書 P.8-17、P.8-18。
38. P.12-5 · 「四、林立委沛洋(處理方式/回覆說明)」 · 航港局與市府有成立合作開發推動小組，共同推動市 港合作發展，多次召開協商會議，層級由『港務局』 (局長)請改為『航港局』。	已修正。詳報告書 P.12-5。

目 錄

Chapter 1 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

1.1 政策概述	1-1
1.2 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....	1-2

Chapter 2 民間參與效益及政府效益

2.1 民間參與效益.....	2-1
2.2 政府效益	2-2

Chapter 3 基本資料說明

3.1 發展現況說明	3-1
3.2 基礎資料調查資料.....	3-4
3.3 政策概述	3-15
3.4 小結	3-23

Chapter 4 市場可行性

4.1 市場供需現況調查分析	4-1
4.2 市場供需預測分析.....	4-10
4.3 市場競爭力分析	4-14
4.4 投資意願調查.....	4-16
4.5 市場定位及策略	4-21

Chapter 5 土地取得可行性

5.1 土地權屬現況.....	5-1
5.2 土地取得方式.....	5-3
5.3 土地取得成本.....	5-6
5.4 土地取得時程.....	5-7
5.6 用地變更	5-8
5.6 地上物拆遷及補償.....	5-14
5.7 小結	5-15

Chapter 6 法律可行性

6.1 促參法規檢討	6-1
6.2 其他相關法規檢討	6-5
6.3 公共建設所在地地方自治法規檢討	6-23
6.4 小結	6-26

Chapter 7 技術可行性

7.1 整體計畫構想	7-1
7.2 初步工程規劃	7-5
7.3 工程經費估算	7-11
7.4 施工期程規劃	7-13
7.5 方案比較及小結	7-15

Chapter 8 財務可行性分析

8.1 基本假設與參數設定	8-1
8.2 基本規劃資料及財務方案	8-3
8.3 權利金評估	8-8
8.4 預計財務報表	8-11
8.5 投資效益分析	8-12
8.6 自償能力評估	8-15
8.7 政府部門財務收益評估(分收比例)	8-16
8.8 融資可行性評估	8-21
8.9 附屬事業開發財務可行性	8-32
8.10 敏感性分析	8-33
8.11 情境分析及小結	8-37

Chapter 9 國家安全及資通安全疑慮之威脅

9.1 國家安全及資通安全現況	9-1
9.2 風險分析	9-3

Chapter 10 環境影響

10.1 環境影響分析	10-1
10.2 環境影響因應對策	10-13

10.3 節能減碳分析	10-16
10.4 水土保持及相關程序	10-19
10.5 小結	10-20
Chapter 11 民間參與可行性綜合評估	
11.1 民間參與之效益分析	11-1
11.2 可行性評估總結	11-5
Chapter 12 公聽會提出之建議或反對意見	
12.1 辦理情形摘要	12-1
12.2 相關意見處理說明	12-3
Chapter 13 後續辦理事項及招商建議	
13.1 建議後續辦理方式及期程	13-1
13.2 後續招商建議	13-4
附件 1：歷次協商會議紀錄	
附件 2：相關財務報表	
附件 3：公聽會會議實錄	
附件 4：潛在投資者意願調查表	

圖 目 錄

圖3.1-1 本案位置示意圖.....	3-1
圖3.1-2 本案計畫範圍土地使用分區示意圖.....	3-2
圖3.2-1 基隆市近5年人口數成長示意圖.....	3-5
圖3.2-2 周邊發展現況示意圖.....	3-7
圖3.2-3 本案周邊交通系統示意圖.....	3-9
圖3.2-4 本案周邊地區坡度示意圖.....	3-10
圖3.2-5 本案周邊地區地質示意圖.....	3-11
圖3.2-6 影響臺灣地區颱風路徑分類圖(1911-2023年).....	3-12
圖3.2-7 本案所在區域海嘯溢淹潛勢圖.....	3-14
圖3.2-8 本案所在區域土壤液化潛勢圖.....	3-14
圖3.3-1 基隆港市政政策計畫示意圖.....	3-22
圖4.1-1 我國各國際商港歷年進出口遊客人次統計圖.....	4-1
圖4.1-2 基隆港歷年進出港遊客人次統計圖.....	4-2
圖4.1-3 基隆港歷年國際郵輪航次及遊客人次統計圖.....	4-3
圖4.1-4 我國各國際商港郵輪遊客人次統計圖.....	4-3
圖4.1-5 基隆港國際郵輪靠港天數及靠港時數統計圖.....	4-4
圖4.1-6 基地周邊觀光遊憩資源分佈示意圖.....	4-6
圖4.1-7 基隆市主要觀光遊憩據點歷年遊客人次占比與遊客人數統計圖.....	4-7
圖4.2-1 基隆現有旅宿設施營業時間與價位分析圖.....	4-13
圖4.4-1 潛在投資者類型分析示意圖.....	4-16
圖4.5-1 日本橫濱港未來設施圖.....	4-21
圖4.5-2 日本東京臨海副都心計畫設施圖.....	4-22
圖4.5-3 新加坡濱海灣區設施圖.....	4-22
圖4.5-4 市場定位策略示意圖.....	4-24
圖5.1-1 研究範圍與使用分區示意圖.....	5-1
圖5.1-2 計畫範圍地籍示意圖.....	5-2
圖5.2-1 國有土地(管理機關為軍備局)撥用作業流程圖.....	5-4
圖5.2-2 國有土地(管理機關為國產署)撥用作業流程圖.....	5-5
圖5.5-1 變更主要計畫示意圖.....	5-11
圖5.5-2 擬定細部計畫示意圖.....	5-12

圖5.5-3 本案用地變更辦理程序說明圖.....	5-13
圖7.1-1 發展定位構想說明圖	7-1
圖7.1-2 土地使用計畫示意圖	7-4
圖7.2-1 整體配置構想示意圖	7-5
圖7.2-2 動線及開放空間構想示意圖	7-6
圖7.2-3 「方案1：港灣遊憩商場」量體模擬示意圖	7-7
圖7.2-4 「方案2：港灣遊憩商場+旅館」量體模擬示意圖	7-9
圖8.7-1 合作辦理促參之分收方式估算流程	8-18
圖9.1-1 近5年資安事件分析圖.....	9-2
圖9.2-1 風險值計算工具操作示意圖	9-5
圖9.2-2 風險評鑑審查與變更管理時機圖	9-5
圖10.3-1 永續公共工程節能減碳政策評估要項	10-16
圖10.4-1 本基地山坡地資訊查詢示意圖	10-19
圖13.1-1 合作辦理促參之契約關係示意圖.....	13-2
圖13.1-2 後續作業流程規劃示意圖.....	13-3
圖13.1-3 後續辦理期程規劃	13-3

表 目 錄

表3.1-1 本案研究範圍土地使用分區整理表.....	3-3
表3.2-1 近5年基隆市人口數統計表.....	3-4
表3.2-2 基隆市近5年都市計畫區人口密度調查表	3-5
表3.2-3 110年基隆市工業及服務業普查統計資料整理表	3-6
表3.2-4 基隆市道路系統彙整表	3-8
表3.2-5 基隆市災害發生危險地區數量統計表	3-13
表3.3-1 基隆市相關發展計畫整理表.....	3-15
表3.3-2 海運與港埠相關政策整理表.....	3-19
表4.1-1 基隆市區現有及未來商場空間資訊綜整表	5-8
表4.2-1 基地周邊行政區商圈平均年坪效推估表.....	5-11
表4.2-2 港區商圈商業空間需求推估表	5-12
表4.2-3 國際遊客商業空間需求推估表	5-12
表4.3-1 SWOT分析.....	5-15
表4.4-1 潛在投資者調查對象資料說明表.....	5-17
表4.4-2 調查架構與內容說明表	5-18
表5.1-1 基地土地基本資料表.....	5-1
表5.5-1 用地變更範圍檢討說明表	5-9
表5.5-2 變更主要計畫說明表	5-10
表5.5-3 擬定細部計畫說明表	5-11
表6.1-1 本案可適用之公共建設認定標準及範圍.....	6-1
表6.1-2 本案工程規劃規模及是否符合重大公共建設範圍檢核表(依直接工程)	6-2
表6.1-3 本案工程規劃規模及是否符合重大公共建設範圍檢核表(依開發成本)	6-2
表6.1-4 促參法租稅優惠彙整表	6-3
表6.1-5 促參法融資優惠彙整表	6-4
表6.2-1 旅館業分類說明表	6-5
表6.2-2 旅館業、國際觀光旅館及一般觀光旅館附屬設備說明表	6-5
表6.2-3 國際觀光旅館與一般觀光旅館建築及設備標準說明表	6-6
表6.2-4 旅館業與觀光旅館業申請設置許可規定說明表.....	6-7
表6.2-5 政府相關優惠措施說明表	6-8
表6.2-6 國有土地撥用相關規定彙整表	6-10
表6.2-7 市有土地合作開發相關規定彙整表.....	6-11
表6.2-8 建築設計施工相關規定說明表	6-14

表6.2-9 停車空間相關規定說明表	6-17
表6.2-10 本案開發內容應實施環境影響評估之標準說明表	6-18
表6.2-11 建築物交通影響評估之送審門檻說明表.....	6-19
表6.2-12 交通影響評估報告審查重點要項說明表.....	6-20
表6.3-1 國門廣場周邊地區城市景觀自治條例重點摘要表.....	6-23
表6.3-2 基隆市獎勵民間投資自治條例重點摘要表.....	6-24
表6.3-3 基隆市都市設計審議作業規定重點摘要表.....	6-25
表7.1-1 招商範圍使用分區及可發展容積綜理表	7-3
表7.2-1 「方案1：港灣遊憩商場」量體模擬說明表	7-8
表7.2-2 「方案2：港灣遊憩商場+旅館」量體模擬說明表	7-10
表7.3-1 方案1興建工程經費概估表	7-11
表7.3-2 方案2興建工程經費概估表	7-12
表7.4-1 方案1施工期程規劃表.....	7-13
表7.4-2 方案2施工期程規劃表.....	7-14
表7.5-1 各方案技術可行性比較綜理表.....	7-15
表8.1-1 基本假設及重大參數說明表	8-1
表8.2-1 方案1開發成本之分年投入說明表	8-4
表8.2-2 方案2開發成本之分年投入說明表	8-4
表8.3-1 相關促參案件權利金收取案例一覽表.....	8-8
表8.3-2 本案權利金收取方式建議	8-10
表8.5-1 方案1之投資效益分析表	8-13
表8.5-2 方案2之投資效益分析表	8-13
表8.7-1 政府部門收益彙總表	8-16
表8.7-2 國有地與市有地之開發容積樓地板面積比例計算結果	8-16
表8.7-3 國有土地之開發容積樓地板面積比例計算結果	8-19
表8.7-4 方案1航港局50年收益彙總表	8-19
表8.7-5 方案2航港局50年收益彙總表	8-20
表8.8-1 方案1分年償債比率綜理表	8-21
表8.8-2 方案2分年償債比率綜理表	8-21
表8.8-3 方案1利息保障倍數綜理表	8-22
表8.8-4 方案2利息保障倍數綜理表	8-22
表8.8-5 方案1分年負債權益比與自有資金比率綜理表(116~138年)	8-22
表8.8-6 方案2分年負債權益比與自有資金比率綜理表(116~139年)	8-23
表8.8-7 方案1分年年化WACC折現率評估表	8-23
表8.8-8 方案1評估期間淨現值總和(n值)	8-25

表8.8-9 方案1以計畫折現率計算計畫現金流量現值分年表.....	8-26
表8.8-10 方案2分年年化WACC折現率評估表	8-27
表8.8-11 方案2評估期間淨現值總和(n值)	8-29
表8.8-12 方案2以計畫折現率計算計畫現金流量現值分年表	8-30
表8.10-1 方案1興建成本敏感性分析.....	8-33
表8.10-2 方案1營運收入敏感性分析.....	8-33
表8.10-3 方案1融資利率敏感性分析	8-34
表8.10-4 方案1股東要求報酬率敏感性分析	8-34
表8.10-5 方案2興建成本敏感性分析	8-35
表8.10-6 方案2營運收入敏感性分析	8-35
表8.10-7 方案2融資利率敏感性分析	8-36
表8.10-8 方案2股東要求報酬率敏感性分析	8-36
表8.11-1 容積用盡方案情境模擬之假設變動說明表.....	8-37
表8.11-2 情境方案1之投資效益分析表.....	8-38
表8.11-3 情境方案2之投資效益分析表.....	8-39
表9.2-1 資安法自我檢核表	9-3
表9.2-2 資通系統企業衝擊分析範例.....	9-4
表9.2-3 風險處理階段整理表.....	9-6
表10.1-1 環境背景現況描述一覽表.....	10-1
表10.1-2 環境影響分析項目一覽表.....	10-3
表10.1-3 基地鄰近地區道路系統幾何特性彙整表	10-6
表10.1-4 基地周邊公車站位分布表.....	10-7
表10.1-5 服務水準等級劃分標準整理表.....	10-7
表10.1-6 基地周邊道路服務水準說明表.....	10-8
表10.1-7 本案開發規模一覽表	10-9
表10.1-8 商場之衍生旅次人次推估.....	10-10
表10.1-9 旅館尖峰衍生人旅次推估表	10-10
表10.1-10 運具分配比率及乘載率列表.....	10-10
表10.1-11 本案開發後假日尖峰小時衍生各類型車輛旅次統計表	10-11
表10.1-12 本案開發後停車需求分析表.....	10-11
表10.1-13 本案開發後周邊道路服務水準分析表	10-12
表10.2-1 新建期間環境影響預擬對策一覽表	10-13
表10.2-2 營運期間環境影響預擬對策一覽表	10-14
表10.2-3 應實施環境影響評估之開發項目說明表	10-15
表10.3-1 本案基地開發可用之節能減碳設計工程規劃項目說明表.....	10-17

表10.3-2 本案基地綠建築及智慧建築設計規劃項目說明表	10-17
表11.1-1 財務初步分析結果綜理表	11-1
表11.1-2 營運期就業機會推估表	11-3
表11.1-3 營運期創造經濟產值推估表	11-3
表11.2-1 可行性評估綜整表	11-5
表12.1-1 公聽會議程表	12-1
表12.1-2 公聽會邀請對象彙總表	12-1
表12.1-3 公聽會簽到統計表	12-2
表12.2-1 公聽會相關意見處理方式及回覆說明對照表	12-3

Chapter 1

公共建設促進公共利益具體 項目、內容及欲達成之目標

1.1 政策概述

配合行政院核定之「軍港西遷」政策

基隆市威海營區舊址基地(下稱為本基地)係依行政院 103 年 12 月 3 日院臺交字第 1030155933 號函行政院 103 年 11 月 12 日研商「海軍基隆港東 4、5 碼頭及威海營區二遷建事宜」會議紀錄，是項會議結論三：「請交通部同步對基隆港東岸沿線進行整體規劃，以促進都市更新及觀光發展，進而帶動基隆地區之繁榮與興盛」。為達成前揭目標，本基地之土地使用需另行整體規劃，且本基地位處港區精華地段，對都市發展影響深遠，加上軍方營區已於 111 年完成遷移，現況作臨時停車場使用，為促進公有土地有效利用，交通部航港局(下稱航港局)將與基隆市政府攜手打造本基地為港灣觀光遊憩區，以滿足郵輪觀光、商業發展及公共服務之需求，創造港區一處新的觀光遊憩據點，帶動港市再生與地區繁榮發展。

配合基隆市國土計畫之國家海洋門戶「市港再生標竿計畫」

基隆市政府針對基隆市的都市發展，以基隆港及港口商埠地區為都市中心之空間發展特性，於 110 年 4 月 15 日台內營字第 1100803828 號函核定之「基隆市國土計畫」，提出為因應全球化發展及全球港口城市轉型，應逐步拓展多元使用，透過軍港西遷等重大政策轉型為「首都圈國家海洋門戶」，實踐山海城串聯計畫，並於 106 年執行迄今，從基隆港區再生發展進行盤點，由基隆市政府、港務公司、臺鐵公司等單位共同合作，提出 6 項「市港再生標竿計畫」，本基地所屬「東 4、東 5 軍港及威海營區遷建」為其中之子計畫，期藉由基隆港東西兩岸多項重要建設計畫，將基隆徹底翻轉邁向新國門意象。

引入民間資源與創意，提供優質港灣觀光商業環境

鑑於促進港區再生發展、活絡公有土地效益及營造整體優質商業環境等因素，航港局擬依促進民間參與公共建建設法(下稱促參法)等相關規定，辦理基隆市威海營區舊址基地之新建營運移轉案作業，期透過引進民間資源，包含資金、營運能力、創意、服務及企業化管理模式，提供優質的港灣觀光商業環境，以地標性複合式發展，強化港灣休閒遊憩機能，共創政府、民間及市民多贏局面。

1.2 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

為促進港市再生及觀光發展，帶動港市地區之繁榮與發展，航港局將配合行政院政策及依循基隆市國土計畫指導，將本基地打造為一處新的觀光遊憩據點，滿足郵輪觀光、商業發展及公共服務等需求，同時引進民間資源與創意，提供優質的港灣觀光商業環境，帶動港市再生與繁榮發展。

本案結合前述發展方向，藉由引入民間參與，希冀達成下列目標：

1. 落實市港合作政策，促進基隆港地區再生與繁榮

本案係配合行政院「軍港西遷」及基隆市國土計畫「首都圈國家海洋門戶」定位，為邁向國際港灣城市，創造市民水岸生活願景，積極推動「市港再生標竿計畫」等多項公共建設，希冀將觀光遊憩及商業活動入港，營造為海洋生活及觀光休憩核心，追求城市與港埠發展利益合一，成功轉型為港灣城市；參考國外港灣城市再生經驗，成功轉型後之港灣城市，可使所在城市的經濟與市民生活品質重生，創造之外部效益非常顯著，故本案之成功推動，將有助促進基隆港地區之再生與繁榮。

2. 滿足港區觀光及商業需求，帶動相關產業發展

基隆港過去是臺灣最大商港，也是我國重要軍港，1984 年曾名列全球第七大貨櫃港，2017 年行政院通過郵輪母港政策，更成為亞洲最佳郵輪母港，在港市合作政策推動下，逐步朝觀光與客貨並重的港口發展；本基地位處基隆港東岸樞紐，依基隆港整體規劃，為配合東 1-東 5 「國際郵輪母港水岸發展區」及「郵輪及物流補給空間」，發展零售商業、娛樂體驗、旅館及產業所需空間，以滿足港區觀光及商業需求，帶動相關產業之發展，同時強化東岸觀光遊憩廊帶之串連。

3. 引進民間資源，多元規劃土地，活化公有地資產

引進民間資源，透過多元土地利用之規劃，引入遊憩、消費、親水、餐飲、旅宿及體驗等多元活動，並與周邊觀光遊憩資源串連，打造符合「首都圈國家海洋門戶」意象之地標性複合開發案，並達到活化公有土地資產、創造就業機會與經濟產值、帶動區域商業能量與地區發展。

Chapter 2

民間參與效益及政府效益

2.1 民間參與效益

綜觀第 1 章公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，本案依促參法引進民間參與公共建設之目的，係透過公私部門彼此間以平等、分工、共享的態度相互合作，相互整合資源與優勢，除減輕政府財政壓力，期藉民間資金投入進行新建與經營之創意、專業及效率經營能力，達成下列效益：

1. 增進公共建設服務性及公益性

配合基隆港轉型為郵輪母港契機，利用本基地位處市中心的濱水條件，將市中心與基隆港內港發展整體考量，引進觀光遊憩及商業設施，以地標性複合開發型式，營造一處充滿活力，集結餐飲、購物、遊憩、娛樂等功能為一體的城市生活中心；除可滿足郵輪旅客衍生的活動與消費需求，在地及國人至基隆港區觀光及商業消費需求，提升基隆港邁向國際港灣城市地位，亦可補足港區與市區所需之公共服務機能，新增港區與市區一處供市民親水與休閒遊憩之活動據點。

2. 減輕政府人力及財政支出負擔

本案由民間投資新建並營運，藉由民間之創意與效率，創造複合功能活動與空間，配合實質空間規劃與多樣化主題活動，創造本案之話題性與吸引力，以吸引活動者停駐，帶動新的商機；除政府無需出資，減輕政府財務負擔及行政資源，亦能提升觀光遊憩及商業設施之服務品質，增加公有土地之使用效能，創造政府、民間及市民三贏局面。

3. 增加就業人數及帶動地方發展

本案由民間投資新建並營運，除可增加在地就業機會，並可促進港區及市區觀光及商業之活動，帶動相關產業發展；藉由新增港區一處新的觀光遊憩據點，強化東岸觀光遊憩廊帶之串連，例如：東 3-4 旅運中心(麗都蝶客花園)、微風東岸、基隆塔(崆書屋)、國門廣場、海洋廣場、郵輪廣場串接工程、中正公園、新市政中心公辦都更案等，帶動港區及地方觀光及商業發展之目的。

4. 增加政府財政收入及強化公益回饋

本案由民間投資新建並營運，除可提升營運績效之外，政府可向民間收取土地租金及權利金作為財政收入之來源，另本案可望帶動地方發展，有助政府相關稅收之增加，例如：營業稅、營利事業所得稅、房屋稅等。此外，藉由民間提供之公益回饋措施，除可提升民間之形象外，對政府形象亦有正面效益，同時亦可達到與當地居民形成互助互惠之相處模式。

2.2 政府效益

政府效益包括直接之財務收益與財政收益，以及間接之社會經濟效益，概述如下：

1. 政府部門收益

政府辦理本案可直接收益之項目，包括契約期間之土地租金、權利金(例如：開發權利金、營運權利金)，依本報告書第 8 章財務可行性分析內容，本案契約期間於方案 1 可收取 11.35 億元(當年幣值)，折現後為 5.59 億元(折現率 3%)；方案 2 可收取 11.36 億元(當年幣值)，折現後為 5.51 億元(折現率 3%)。

稅賦收入部分，則包括房屋稅、營業稅及營利事業所得稅。依本報告書第 8 章財務可行性分析內容，本案契約期間之房屋稅，於方案 1 為 2.07 億元(當年幣值)，折現後為 1.13 億元(折現率 3%)；方案 2 為 4.31 億元(當年幣值)，折現後為 2.30 億元(折現率 3%)。其中，營業稅及營利事業所得稅，將依財稅劃分法規定，須將所得稅總收入 10%、營業稅總收入減除依法提撥之統一發票給獎獎金後之 40%，由中央統籌分配直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)。此外，因本案可刺激新的經濟活動產生，創造就業機會，提升國民所得，又可間接增加政府於所得稅之收入。

2. 社會經濟效益

間接之社會經濟效益則以對整體產業發展及市民生活可能帶來之效益，包括創造就業機會、創造經濟產值、促進港區再生廊帶發展、提升基隆港之國際競爭力、吸引觀光人口及促進土地資源有效利用等。茲依本報告書第 11.1.2 社會經濟效益分析內容，將可量化之社會經濟效益(包括增加就業機會、創造經濟產值及提升土地價值)，綜整說明如后。

(1) 增加就業機會

本案於興建期間，將提供營建業等工作機會；而於營運期間亦將帶來餐飲、零售、遊憩、旅宿等直接及間接就業機會。參考「111 年產值勞動生產力趨勢分析報告」，以方案 1 建築成本約 19.43 億元、興建期 3 年；方案 2 建築成本約 35.82 億元、興建期 4 年估算，興建期間方案 1 每年約創造 1,184 人之就業機會、方案 2 每年約創造 1,637 人之就業機會。營運期間則參考 95 年「工商及服務業普查」關於各行業別平均每從業員工使用建築物樓地板面積統計資料推估，營運期間方案 1 每年約可創造 505 人之就業機會、方案 2 每年約可創造 576 人之就業機會。

(2) 創造經濟產值

參考 105 年「工商及服務業普查」關於零售業、餐飲業、藝術娛樂及休閒服務業、住宿服務業之就業者產出，並以就業人口為基礎，預估本案營運期間方案 1 每年約可創造 4.01 億元產值、方案 2 每年約可創造 4.63 億元產值。

(3) 提升土地價值

本案於契約期間屆滿時，民間機構須將營運資產移轉予政府，屆時政府除取得本案之營運資產外，並享有契約期間屆滿後之土地增值效益。依地價每 2 年成長 3% 情況下，屆時地價將上漲 2.09 倍，依基地預估 116 年地價 2.46 萬元/平方公尺(公告現值 10.63 萬元/平方公尺)估計，地價總額為 2.60 億元(公告現值總額為 11.21 億元)，則經營期限屆滿，地價將上漲至 5.15 萬元/平方公尺(公告現值 22.25 萬元/平方公尺)，地價總額為 5.43 億元(公告現值總額為 23.46 億元)。此外，本案預計開發營運後，將對周邊不動產產生波及效益，有助促進周邊土地之都市更新。

Chapter 3

基本資料說明

3.1 發展現況說明

3.1.1 位置及面積

1. 計畫位置

本案位於基隆市中正區基隆港東 4、東 5 碼頭後線，原為海軍 131 艦隊威海營區，鄰接中正路與義一路，位處基隆港東岸連通市中心區域、東側觀光遊憩據點與正濱漁港之重要節點位置。



圖3.1-1 本案位置示意圖

2. 研究範圍

依據工作說明書之土地清冊資料，本案研究範圍包含基隆市中正區日新五小段、六小段及七小段 16 地號等 28 筆土地，面積約 1.42 公頃。土地使用分區分別為機關用地、第四種商業區與道路用地，權屬登記為中華民國與基隆市所有，管理機關為航港局、財政部國有財產署(下稱國產署)、國防部軍備局(下稱軍備局)，現作為臨時

停車場使用。另有小部分之私人土地。

而本案計畫範圍為公有機關用地及第四種商業區，面積約 1.17 公頃，不包括私人機關用地及國產署道路用地，航港局刻就公有機關用地部分辦理都市計畫變更作業，以供後續開發利用。有關土地取得可行性另參閱第 5 章內容所述。

3.1.2 現行都市計畫及土地使用分區

1. 都市計畫

本案位於 102 年 6 月 26 日基府都計壹字第 1020065380 號函公告發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-(第二階段)」與 103 年 4 月 18 日基府都計壹字第 1030215195 號函公告發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」範圍內，土地使用分區包含機關用地及第四種商業區。



圖3.1-2 本案計畫範圍土地使用分區示意圖

2. 土地使用分區管制要點

現況土地使用分區管制依據 103 年 4 月 18 日基府都計壹字第 1030215195 號函公告發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」及都市計畫法臺灣省施行細則相關規定，土地使用分區之建蔽率與容積率規定如表 3.1-1 所示。

表3.1-1 本案研究範圍土地使用分區整理表

土地使用分區	建蔽率	容積率
機關用地	60%	250%
第四種商業區	70%	320%

資料來源：本案整理。

3. 基隆濱海風景特定區

本案位於 107 年 10 月 9 日基隆市政府依據「發展觀光條例」第 10 條第 1 項暨「風景特定區管理規則」第 5 條公告之「基隆濱海風景特定區」範圍內(含 110 年範圍調整)，面積約 670 公頃，全區均為都市計畫區，涵蓋中正區、中山區、仁愛區，主要可以劃分為兩大區塊：

(1)和平島北界

以北海岸及觀音山國家風景區為界，其餘以基隆港國際商港範圍為界。

(2)本島部分

北界：以基隆港國際商港範圍為界及 30 公尺等深線為界。

東界：以基隆市區域計畫劃定之近岸海域範圍為界。

南界：以臺鐵深澳線、調和街、省島臺 2 線、都市計畫界、區界、里界、祥豐街、土地使用分區界、豐稔街、壽山路、信二路、義三路、愛五路、忠勇、玉田、博愛、文安里界為界。

西界：以鐵路縱貫線、新建、安民、安平、中山、文昌里里界為界。

(3)西岸地區

北側以北海岸及觀音山國家風景區、電廠用地界、道路用地為界。

東側以港埠用地、機關用地為界。

南側接續基隆濱海風景特定區之範圍。

西側以都市計畫保護區、學校用地、文明路、文化路、中華路、機關用地為界。

(4)基隆嶼本島及 18 座島礁

基隆濱海風景特定區為全臺第一個都會型濱海風景特定區，主要以山海港都風貌、濱海地質生態及豐富的人文歷史文化為主軸，有助於帶動在地產業、文化及觀光改變，建立優質觀光發展環境，提升城市整體競爭力與觀光服務能量。

3.2 基礎資料調查分析

3.2.1 周邊環境現況

1. 社會經濟環境

針對基隆市人口與產業社會經濟環境概況進行簡要說明，以掌握本案周邊近期主要發展特性，以利後續研擬本案發展機能與定位。

(1) 人口

基隆市 113 年底人口數為 36.14 萬人，近年來人口朝向逐年遞減趨勢，近 5 年僅有 112 年呈現微幅上升。各行政區人口數以安樂區最多，信義區及七堵區次之，再其次為本案所在之中正區，本區人口數為 50,950 人，近 5 年基隆市人口變化情況詳如表 3.2-1 所示。另根據內政部內政統計年報 112 年都市計畫區人口密度資料顯示，基隆市都市計畫區現況人口密度為 4,681 人(人/平方公里)，近年現況人口密度亦呈現逐年遞減趨勢，近 5 年基隆市都市計畫區現況人口密度變化情況詳如表 3.2-2 所示。

表3.2-1 近5年基隆市人口數統計表

行政區	113年		112年		111年		110年		109年	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
中正區	50,950	0.60%	50,646	0.14%	50,574	-0.16%	50,654	-1.11%	51,224	--
七堵區	52,528	-0.43%	52,757	-0.46%	53,003	-0.51%	53,276	-0.63%	53,615	--
暖暖區	38,334	-0.30%	38,450	0.34%	38,320	-0.20%	38,398	-0.39%	38,548	--
仁愛區	40,515	-1.50%	41,131	-0.48%	41,328	-1.23%	41,842	-2.21%	42,787	--
中山區	45,859	0.88%	45,459	0.93%	45,038	-1.57%	45,755	-1.52%	46,459	--
安樂區	80,060	-0.47%	80,0440	0.18%	80,297	-0.87%	81,001	-0.95%	81,776	--
信義區	53,195	-0.33%	53,372	0.77%	52,966	-0.16%	53,051	-0.22%	53,168	--
總計	361,441	-0.22%	362,255	0.20%	361,526	-0.70%	364,087	-0.95%	367,577	--

資料來源：基隆市政府民政處戶政科

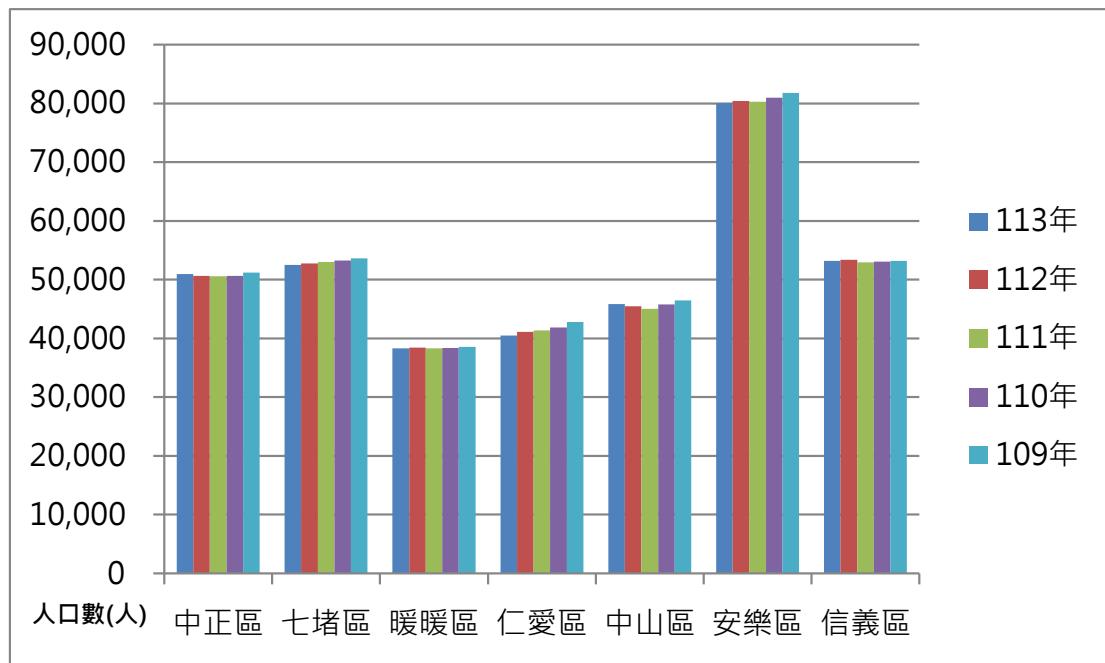


圖3.2-1 基隆市近5年人口數成長示意圖

資料來源：基隆市政府民政處戶政科

表3.2-2 基隆市近5年都市計畫區人口密度調查表

年份	都市計畫土地面積(km ²)	都市計畫區人口數(人)		都市計畫區人口密度(人/km ²)	
		計畫人口數	現況人口數	計畫人口密度	現況人口密度
112年	77.40	511,900	362,255	6,614	4,681
111年	77.40	511,900	361,526	6,614	4,671
110年	77.40	511,900	363,977	6,614	4,703
109年	77.40	511,900	367,577	6,614	4,749
108年	77.40	511,900	368,893	6,614	4,766

資料來源：內政部內政統計年報。

(2) 產業發展

基隆市產業結構以二、三級產業為主，由於其海港城市特性，基隆港所衍生之貨運及交通運等經濟行為，對基隆市產業及經濟具有相當程度之影響。根據基隆市主計處 110 年工業及服務業普查資料統計，依全年生產總額估算，運輸及倉儲業個占總產值之 64.35%為基隆最核心的產業，其次分別為製造業、批發零售業。以場所單位數而言，批發零售業最多(34%)，其次為運輸倉儲業、住宿及餐飲業、營建工程業，皆為地區服務型產業，詳見表 3.2-3 所示。

此外，根據「基隆市國土計畫」及「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」，基隆市早期配合基隆港發展而劃設許多工業區及倉儲區；近年來基隆港面臨

轉型契機，作為首都圈海洋門戶及重要郵輪母港，配合行政院「軍港西遷、東櫃西遷」計畫，以及郵輪港口旅運需求與衍生之服務機能，逐步完成港區周邊機能轉型與都市生再生，滿足遊客休閒娛樂、購物、餐飲及郵輪補給等需求，完善國家首都門戶意象。

表3.2-3 110年基隆市工業及服務業普查統計資料整理表

		年底場所單位數		年底從業員工人數		全年生產總額	
		家	5年增減%	人	5年增減%	百萬元	5年增減%
	總計	20,949	6.87	84,381	2.50	416,379	54.93
工	製造業	774	-2.03	10,096	-3.75	42,675	13.21
業	營建工程業	2,265	28.33	7,066	2.39	17,081	16.03
	批發及零售業	7,271	1.39	18,208	-1.97	21,266	-9.47
服	運輸及倉儲業	2,899	-3.43	16,673	2.30	267,945	114.89
務	住宿及餐飲業	2,594	12.00	7,490	10.90	7,650	-19.53
業	藝術、娛樂及休閒服務業	619	19.27	1,342	-33.00	1,357	-56.29
	其他服務業	2,008	5.19	3,144	-7.96	3,895	-26.03

資料來源：110 年工業及服務業普查報告(第 28 卷基隆市)

2. 周邊地區發展現況

本案位於基隆港東岸，目前沿岸地區為港埠用地設施及開放空間使用，包含東 3 東 4 旅運中心、港務警察總隊、基隆港務分公司等，周邊土地使用以沿街商店與低密度住宅為主，分布於海岸線內側街廓。南側緊鄰長榮桂冠酒店，再往南約 350 公尺則為位於義二路，且以基隆市政府為核心的義二路形象商圈，過去曾因鄰近基隆港，交通便利而形成密集的商業地帶，甚至有「基隆銀座」美稱。現在的義二路形象商圈朝向「田寮河岸新生活風商圈」發展，以假日行人徒步區方式，提升商圈的多元變化與行人友善環境，呈現整齊豐富卻帶有人文歷史氣息的嶄新風貌；緊鄰義二路形象商圈南側的是著名的基隆廟口夜市，未來本案可望與基隆廟口夜市、義二路形象商圈產生連結，由南到北沿續基隆沿岸零售商業氣息，型塑基隆港東岸購物與休閒遊憩廊帶。

目前本案周邊大型商業設施僅有長榮桂冠酒店、基隆東岸廣場與基隆秀泰影城，其餘商業設施則是中小型商務旅館與沿街商店為主。



圖3.2-2 周邊發展現況示意圖

資料來源：本案自行繪製

3. 交通運輸統

(1) 道路系統

本案周邊主要道路為西側中正路(都市計畫道路寬度 20 公尺，往南及往北道路寬度均為 28 公尺，現況為 22 公尺，往南路段寬度約 23 公尺，往北路段約 26 公尺)與東側義一路(15 公尺)(臺 2 線)。其中，義一路與中正路交會處，屬於 6 向交叉路口，交織車流較大，易成為交通衝突點；聯外交通部分，往南可透過中正路或義一路連接中山高速公路，快速通往汐止區與內湖區，往北則可沿基金公路，前往和平島、八斗子、深澳漁港等著名海岸觀光景點，暢遊北海岸風情。

義一路為南北向道路，屬北部濱海公路市區路段(即基金公路)，往南過田寮溪銜接愛三路，往北止於中正路，為中正區聯外道路，義一路周邊設有基隆市政府、基隆市文化觀光局，再往南通往基隆港東岸商場、基隆廟口夜市、仁愛市場等市中心商業區域。

表3.2-4 基隆市道路系統彙整表

道路名稱	道路特性		說明
	長度(m)	寬度(m)	
高速公路及快速道路			
國道1號	-	-	國道1號為南北向串聯臺灣西部走廊之高速公路，基隆為北端起迄點，由基隆市孝二路29號橋開始，往南連通八堵、七堵地區及北五堵國際研發新鎮與六堵科技園區，及新北市汐止區大汐止經貿園區與臺北市，為基隆地區前往基隆以南地區最重要之對外聯絡道路。現況道路近基隆端為雙向4車道。
臺62甲線快速道路	-	-	臺62甲線又稱為基隆港東岸聯外道路，屬快速道路臺62線支線，為減輕及分流基隆港東岸碼頭和基隆市區交通負荷而興建。其路線北起自基隆港東九號碼頭附近，沿中正路旁山側前行，與臺62線及北37線銜接，為東岸貨運運輸之對外聯絡道路。現況道路全線雙向4車道。
主要聯外道路			
中正路	4,300	22-26	基隆港東側之南北向道路，北端為臺2線，止於北寧路，南端與忠一路相交，為連接中正區、仁愛區及和平島之主要聯外道路，現況道路為雙向1~3車道。臨接路段都市計畫道路路寬為20m，往南北路段道路寬度約28m；臨街路段現況道路寬度則為22m，往北路段道路寬度為26m，往南路段道路寬度為23m。
義一路	800	16	基隆港東側之南北向道路，屬北部濱海公路市區路段(基金公路)，往北止於中正路，往南銜接愛三路，為中正區聯外道路，現況道路為雙向4車道。
愛一路	500	16	基隆港南側南北向道路，經國道1號並連接由臺5線北上及部分臺2線東行往基隆市區之主要聯外道路，亦為基隆廟口商圈與仁愛市場入口，現況為南往北4車道之單行道。
愛三路	300	16	基隆港南側南北向道路，經國道1號並連接由臺5線北上及部分臺2線東行往基隆市區之主要聯外道路，亦為基隆廟口商圈與仁愛市場入口，現況為南往北4車道之單行道。
信一路	1,500	15	基隆港東側東西向道路，往西止於中正路，往東銜接東信路，為連接基隆港至信義區之主要聯外道路，現況為東往西3車道之單行道。
信二路	1,500	11	基隆港東側東西向道路，往西北經中正路交接；往東經中興路、義九路等道路與信一路匯合，銜接至東信路，為連接基隆港至信義區之主要聯外道路，現況為西往東2車道之單行道。
忠一路	400	35	為基隆港東側東西向道路，連接基隆車站至仁愛區、中正區及基隆港東西兩岸之主要聯外道路，現況道路為雙向4車道。
信五路	250	11	經過義一路、義二路等南北向道路，與信三路、信四路等道路平行，連結基隆港東側至中正區之主要道路，現況為東往西2車道之單行道。

資料來源：彙整自「基隆港整體規劃暨東岸開發計畫」。

(2) 大眾運輸系統

目前本案周邊大眾運輸系統以公車為主，公車站牌均位於義一路上，共計 13 條公車路線行經靠站，可連通基隆火車站與八斗子、和平島、正濱漁港、碧砂漁港、海科館、潮境公園等觀光據點；聯外交通仍以火車與國道客運運輸為主，火車可透過區間車至八堵站轉乘西部幹線與東部幹線，通往臺北、宜蘭地區；國道客運以臺北都會區至基隆火車站往返為主。

(3) 停車空間

本案現況作為臨時停車場使用，周邊僅有一處露天平面停車場，位於義二路上，約 30 個停車位；其餘則為中正路與義二路路邊停車格，停車空間較為缺乏。



圖3.2-3 本案周邊交通系統示意圖

資料來源：本案自行繪製。

3.2.1 自然環境分析

基隆市位於臺灣本島東北端，基隆嶼及和平島屏障於北方，其餘各面環山，陸域外圍為新北市所包夾，面積共計 132.76 平方公里，約占臺灣地區總面積的 0.37%。

1. 地形地勢

(1) 地形

基隆市境內山岳分屬西北大屯山支系以及東北的雪山山脈延伸二山系。河流穿流各山嶺間，略以獅球嶺與紅淡山為分水嶺，北屬基隆港水系，包括田寮河、旭川河及牛稠溪均流入基隆港；南屬基隆河水系，以流經境內基隆河為主，基隆河經暖暖與暖暖溪(其上游為東勢溪與西勢溪)會合，經八堵與大武崙溪會合，經連柑仔與草濺溪會合，經六堵與瑪陵坑溪會合，經五堵南與友蚋溪會合，基隆河流經市境全長約13公里，為基隆市主要水源。

基隆市北濱太平洋，海岸線長且曲折，全長約30餘公里，北面海灣地形顯著，在八斗子、八尺門、基隆港、外木山澳、井水澳以及大武崙澳等海灣，其中以基隆港形勢最佳，港面水域大而深，具備天然良港條件，現為國際港。

(2) 地勢

基隆市除鄰基隆港及河谷屬平原外，其餘為丘陵地形，全境土地坡度在5%以下者，集中於港區及基隆河沿岸地帶；坡度在30%以上者約占基隆市面積之60%；坡度在10%至30%之間者，分布廣而少集中，多與30%以上坡地相混。本案全區範圍均屬於一級坡(坡度小於5%)。

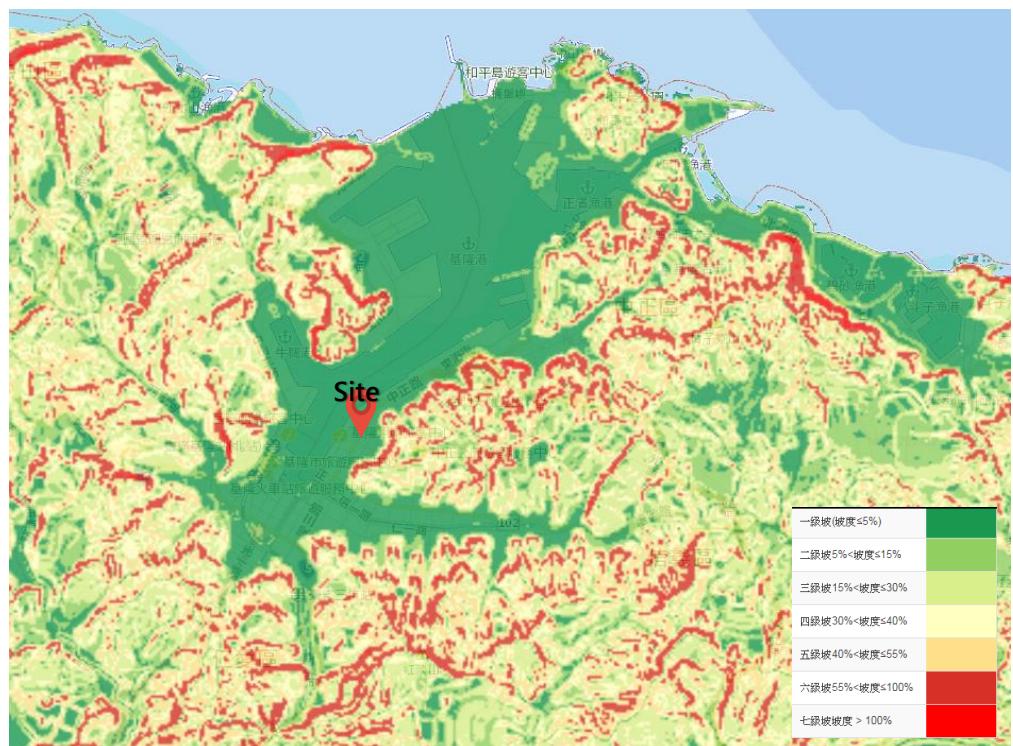


圖3.2-4 本案周邊地區坡度示意圖

資料來源：內政部國土測繪圖資服務雲。

2. 地質與土壤

(1) 地質

基隆市位於大屯火山群之間，境內之地層主要為形成於 200 萬年前左右第三紀中新世的沉積地層以及小部分之臺地堆積層。地層大都是東北-西南走向，以其沉積環境可分成屬海相的大寮層與南港層，以及屬陸相的五指山層、木山層以及石底層，此岩層之生成均為沉積作用所造成，其構造均為砂、頁岩互層。

根據經濟部地質調查及礦業管理中心之地質資料整合查詢平台，五萬分之一臺灣區域地質圖顯示，本案周邊地區地質層主要為全新世(Holocene)沖積層(Alluvium)，地層組成為砾石(Gravel)、砂(Sand)及粘土(Clay)，周邊地質分布詳如圖 3.2-5 所示。

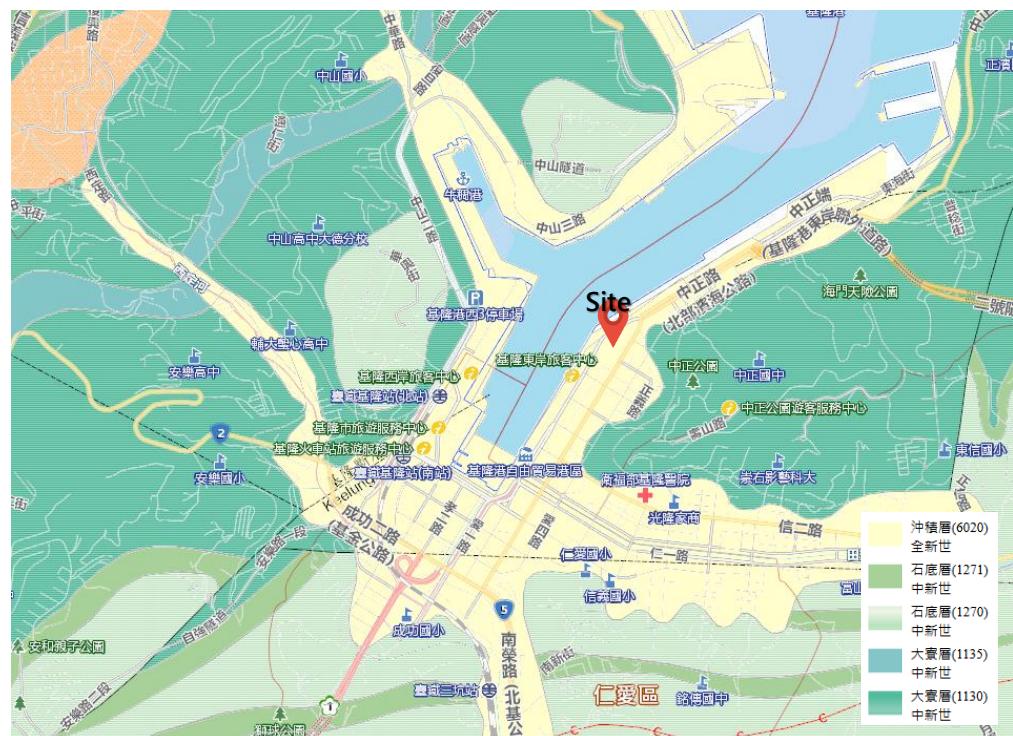


圖3.2-5 本案周邊地區地質示意圖

資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心之地質資料整合查詢平台

(2) 斷層

基隆地區斷層帶之延伸方向大致與地層相同，為東北-西南走向，其分布亦與兩地層的交界處相依，其中以基隆河南岸地區較為密集，基隆斷層從中攔腰而過，以北則僅有一沿著大寮與石底層交界處之崁腳斷層經過。

3. 氣候

(1) 氣溫與相對溼度

依據中央氣象署 113 年基隆觀測站之氣候統計資料，本案周邊地區平均每月氣溫為 23.34°C ，最低氣溫為 1 月 16.4°C ，最高氣溫為 7 月 30°C ；相對濕度介於 77% 至 88% 之間，相較前 111 年月均溫 23.19°C 略微提高。整體而言，本案周邊地區的氣候是溫暖且潮濕。

(2) 降雨

基隆市近 5 年全年總降雨量平均約為 3,792 公厘。113 年總降雨量達 3,901.5 公厘，降雨集中在 9、10、11、12 月，占全年降雨量約 67.26%，年平均降雨日數為 186 日；降雨量最高為 10 月 1,272.5 公厘，最低為 8 月 31.5 公厘；每月降雨日數最多為 10 月及 11 月之 22 天，最少為 8 月僅 7 天。

(3) 颱風

根據中央氣象署颱風資料庫，自 47 年~113 年 9 月期間共有 216 個有發警報颱風侵臺，平均每年約有 3 至 4 個，而 7~9 月為最密集時間，可稱為臺灣地區的颱風季。倘進一步分析颱風侵臺路徑(參見圖 3.2-6)，對北臺灣有直接威脅者為第一類、第二類及第六類路徑，由統計資料顯示此三類路徑發生機率合計約 38.46%。

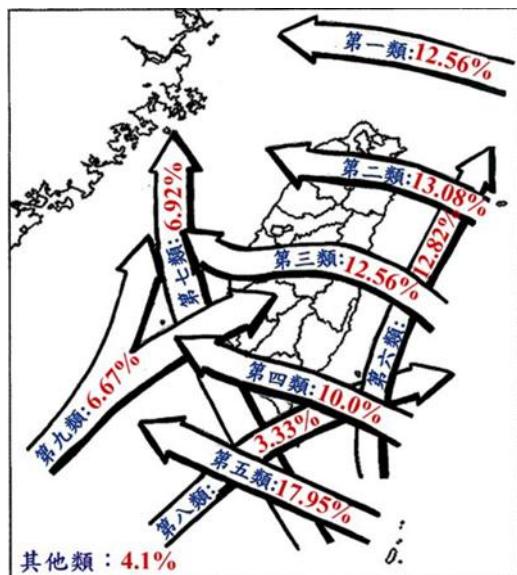


圖 3.2-6 影響臺灣地區颱風路徑分類圖(1911-2023 年)

4. 海象

根據「2022 年港灣海氣象觀測資料統計年報」，以下分別就基隆港海流、潮汐、波浪、風力等資料進行分析。

(1) 海流

海流主要測站流速平均值為 17.0cm/s ，最大流流速(流向)為 73.5cm/s(SW) ；流速 $1/2$ 節以下為 80.7%、 $1/2$ 節~1 節為 18.6%、1 節~2 節為 0.7%、2 節以上為 0.0%。

(2) 潮汐

潮汐主要測站之平均潮差為 0.57m ，最大潮差達 1.48m ，平均潮位則為 0.11m 。冬季時，平均潮差為 0.59m ，最大潮差達 1.42m ，平均潮位則為 -0.01m 。

(3) 波浪

基隆港波浪平均波高為 1.10m，最大波高為 5.9m，波向為 NNE 向，發生於 10 月，小波以下占 34.5%，小浪約 37.1%，中浪約 24.4%，大浪以上為 4.0%；波浪運動方向主要集中於 N~E 象限，波向分布為 N~E 向 96.9%，W~N 向 3.1%。

(4) 風力

基隆港風力平均風速為 4.1m/s，最大風速為 18.4m/s，風向為 ENE 向，發生於 6 月，輕風占 49.3%，和風占 39.7%，強風占 10.7%，疾風占 0.3%，風力運動方向主要集中於 N~E 及 W~N 兩象限，風向分佈為 N~E 向 45.4%，E~S 向 19.0%，S~W 向 13.5%，W~N 向 22.2%。

3.2.2 災害潛勢分析

根據基隆市防災資訊網資料-基隆市災害發生危險地區數量統計表，發生積淹水、山崩土石滑落、山坡地房屋、海水倒灌、土石流等災害地區統計達 600 處，七堵區發生災害次數最多，其次為中正區，再其次為信義區，主要災害類型為積淹水、山崩土石流與山坡地房屋災害，詳表 3.2-5 所示。

表3.2-5 基隆市災害發生危險地區數量統計表

災害 類別	低窪易發生積、淹 水地區統計	易發生山崩、土石 滑落地區統計	山坡地房屋易發生 災害地區統計	易發生海水倒灌 地區統計	易發生土石流 地區統計	總計
中正區	29	38	34	17	3	121
信義區	35	38	20	2	5	100
仁愛區	38	32	15	3	2	90
中山區	10	25	20	1	4	60
安樂區	20	15	7	0	5	47
暖暖區	24	15	12	0	6	57
七堵區	60	31	13	12	9	125
小計	216	194	121	35	34	600

資料來源：基隆市防災資訊網，2021 年 3 月 11 日。

此外，根據國家災害防救科技中心 3D 災害潛勢地圖，本案位於海嘯溢淹潛勢範圍(溢
淹水深 0.3~3 公尺)及土壤液化低潛勢區，非屬淹水潛勢、土石流山崩等災害潛勢地
區，詳如圖 3.2-7 及圖 3.2-8 所示。

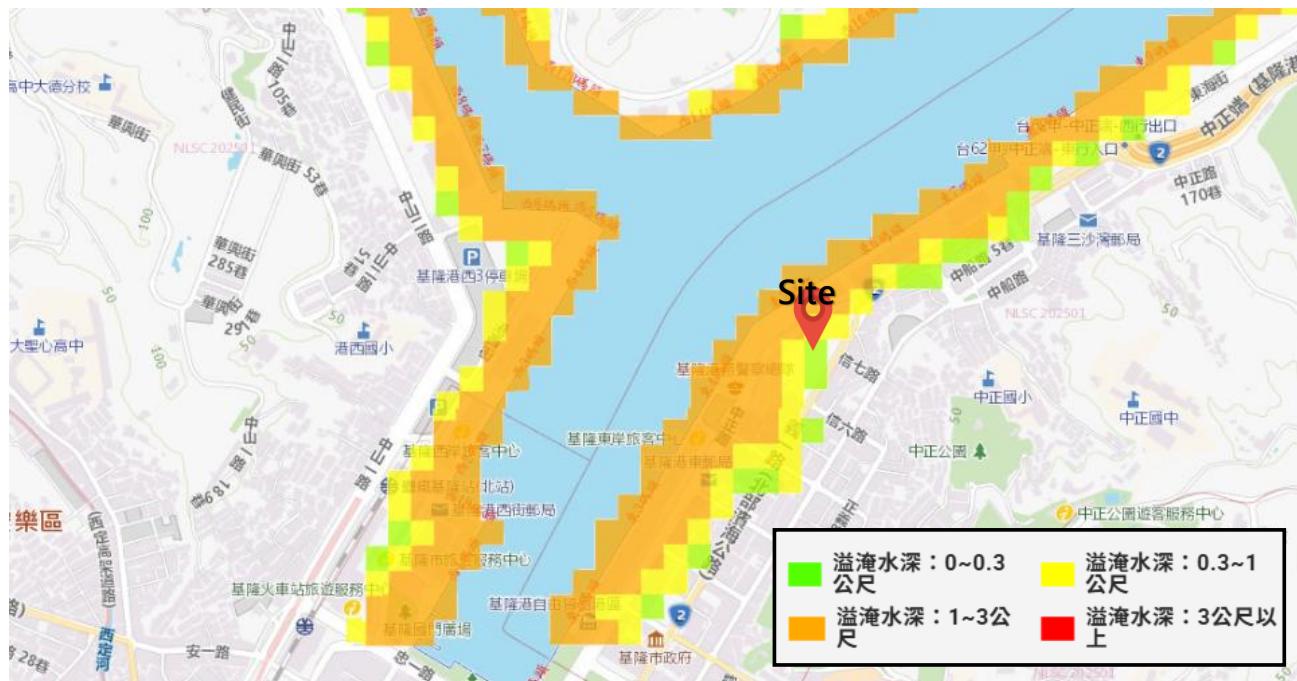


圖3.2-7 本案所在區域海嘯溢淹潛勢圖

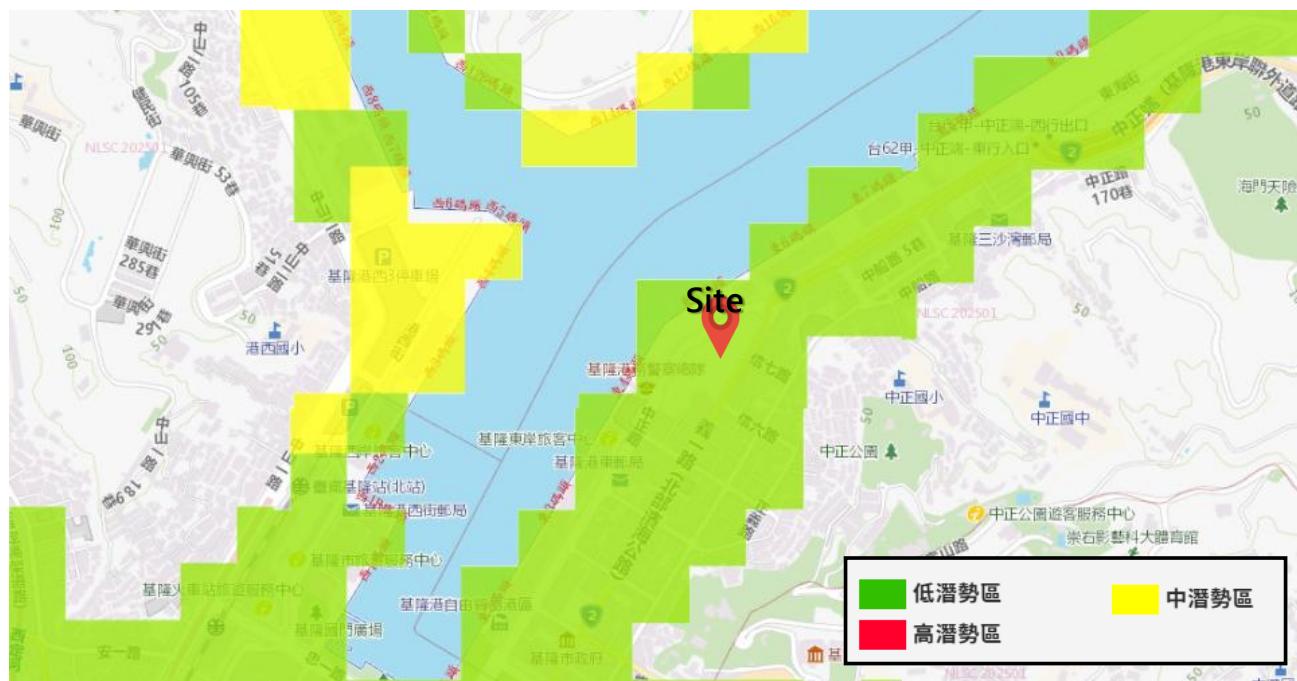


圖3.2-8 本案所在區域土壤液化潛勢圖

3.3 政策概述

上位計畫及相關政策主要可以分為基隆市發展計畫及海運與港埠相關政策 2 類，以下將分別就該兩類政策進行說明。

3.3.1 基隆市發展計畫相關

基隆市作為首都圈國家海洋門戶，自 20 世紀末期以降面臨全球化下貨運及人流之變遷與機會，配合國家政策轉型發展藍圖，以首都東側門戶之重要角色，帶動首都圈發展新動能。

表3.3-1 基隆市相關發展計畫整理表

名稱	說明	與本案之關聯性
1.基隆市國土計畫	<p>(1) 發展願景：「首都圈國家海洋門戶」打造海洋生活及產業研發重鎮，建構北海岸及東北角區域核心，強化都會區域整合及合作；「宜居新創山海城」利用港城丘特色營造海洋生活風格，並透過市港再生標竿計畫及市港溝通平台等模式，積極改善市港生活、產業及交通環境。</p> <p>(2) 基隆港部門空間發展計畫：以「客貨共榮」目標導引港區合理發展；實踐「市港再生標竿計畫」港城丘整體空間發展策略，規劃執行港埠及周邊土地未來發展，共創港市共榮。</p> <p>(3) 基隆港部門空間發展區位：西岸外港-近洋航線貨櫃場域、內港-海洋休憩活動場域、東岸內港作為市港再生發展基地、船舶產業發展基地、港區水質改善並增加親水使用、港區水域引入水上運輸系統、協和電廠更新改建填海造陸計畫。</p>	<p>本案屬於<u>「東岸內港」</u>發展區位，其空間發展區位為<u>市港再生發展基地</u>，未來可配合新市政中心之興建，<u>形成與舊基隆市核心商圈之連結廊帶</u>，<u>創造新舊市政府活動能量串接</u>，並配合引入之海洋科技技術服務、金融、商業會議等新興產業，<u>打造複合、多功能式之市港再生典範</u>。</p> 
2.基隆河河谷廊帶區域發展策略規劃	<p>(1) 發展定位：臺北市作為「首都圈經貿運籌核」；桃園航空城及機場屬首都圈西側「國際空港門戶」；基隆港以郵輪母港優勢作為首都圈東側「國際海洋門戶」，其中基隆河谷廊帶屬於重要產業核心聚落聚集地，為基北桃產業廊帶及海洋格局之關鍵鏈結。</p> <p>(2) 總體發展策略構想：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 城際連結強化：都會區域合作下軌道運輸規則、智慧化首都圈公路運輸能力 ■ 生態環境延續：都市環境再造創生、韌性永續示範區位 	<p>本案屬於「基隆市港區」，以<u>「市港再生」</u>朝向<u>「首都圈東側海洋門戶發展」</u>，著重產業類型為會展、新創、海洋觀光、文創落腳等，吸引觀光人潮與商業活動復甦，與本案未來發展產生相輔相成之影響，共同實現市</p>

名稱	說明	與本案之關聯性
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 知識經濟布局：帶動內需市場與經濟活力、首都圈產業資源布局 ■ 國際競爭力提升：提升創意投資引力、強化國際交流 <p>(3)廊帶定位：打造 Mega-Region 科創廊帶最後一哩路，基隆河谷廊帶為臺北首都圈東端關鍵廊帶，憑藉既有產業動能與周邊產業發展需求配合，完整臺北首都圈之整體發展布局。</p> <p>(4)廊帶目標：①大內科既有侷限的突破、②東區門戶支援發展腹地、③首都圈連接海洋門戶躋帶、④國家先進產業後勤核心。</p>	港再生與海洋門戶城市之願景。
3.基隆市都市再生策略計畫	<p>(1)計畫範圍：以基隆市全市所轄土地及海域為規劃範圍。</p> <p>(2)發展定位：①大航海時代港灣城市、②東亞國際郵輪營運中心、③大臺北首都圈東側海洋國家門戶。</p> <p>(3)推動方向：針對未來發展局面及現況發展議題，檢視過去空間架構及發展定位，推動都市再生行動方案，並納入地方生活圈概念，運用適當方式引發更多元之權益關係人參與討論，凝聚共識以利促進全市發展。</p>	計畫針對基隆市未來3個層次發展定位，以及通達交通、港灣經濟、活力人才、安全家園4個面向空間發展策略，並擬定16處行動方案；並以地方生活圈概念，在新的城市發展趨勢下，找尋 <u>地區發展再生策略</u> ，提出 <u>都市活化方案</u> ，俾利促進基隆市未來發展。
4.基隆市港再生標竿計畫	<p>(1)計畫緣起：盤點基港區再生發展資源，由基隆市政府、港務公司、臺鐵等單位共同合作，推動市港再生建設計畫。</p> <p>(2)建設計畫：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 火車站城際轉運站周邊環境改善與都更計畫 ■ 西4~西6碼頭興建「西岸會展與旅運智慧大樓」 ■ 打造「西2、3碼頭倉庫文化創意觀光專區」 ■ 東4東5軍港及威海營區遷建 ■ 基隆水環境活化 ■ 大基隆歷史場景再現計畫 	將基隆港周邊交通運輸、人行空間及都市設計再造重塑，提升基隆作為「 <u>國家海洋門戶</u> 」新願景；本案亦屬於六大建設計畫之一，為東岸碼頭接軌東岸市區之重要節點。
5.基隆市港區廊帶再生計畫	<p>(1)計畫範圍：以基隆火車站為中心，包含周邊暨港區整體廊帶為計畫範圍，並延伸至基隆港區西6至東22碼頭為研究範圍。</p> <p>(2)發展策略：「郵輪母港到海港城市」-西岸深峻作為郵輪渡輪碼頭；東二東三碼頭增建郵輪服務中心、東岸多功能郵輪轉運中心；營造基隆內港濱海步道，重新分配改善。</p> <p>(3)港區定位：內外港分別朝向城市客廳及國家門戶發展，並劃分為五大市港區，分別為創造門戶意象、加強人本環境營造的海洋門戶區；建構西岸交通軸帶，提升大眾運輸服務的城際交通樞紐；提升郵輪旅運設施品質，與國際接軌的郵輪旅運中心；注入新城市驅動力之創新產業新都心；提供水上遊憩活動並結合部分歷史再現之濱水娛樂休閒區。</p> <p>(4)內市外港：以西4西6碼頭西岸旅運複合商業大樓及東5東6碼頭與原</p>	威海營區透過都市計畫變更，將 <u>機關用地變更為商務專用區</u> ，引入複合使用機能，滿足生活服務需求，並配合基隆捷運、新市政大樓等公共建設，結合郵輪產業復甦等條件， <u>透過BOT方式開發，產生最大招商效益</u> 。未來隨著環港交通之串聯，基隆港西岸與東岸之連結將會更加緊密，並 <u>重新整合基隆港區之旅運服務與重新建</u>

名稱	說明	與本案之關聯性
	威海營區腹地建置之東岸郵輪旅運中心為兩個主要郵輪母港服務設施端點，並以西岸後線開放空間串連國門廣場、海洋廣場及東1至東3郵輪公園綠帶環境，形成線性親港人本環境，並發展成火車站、城際轉運站及捷運交會之交通樞紐中心。	<u>構都市紋理</u> · 復甦消費活力 與商業活動 · <u>帶動基隆港區之再生</u> 。
(5)都心擴充：規劃新市政中心移至東8碼頭，同時於東11及12碼頭區建置公共圖書館、當代美術館及中型劇場等藝文設施，滿足基隆市藝文服務空間需求，並整合港邊露天海水浴場開發，回應原大沙灣海水浴場之歷史脈絡。		
(6)新興產業區開發：規劃東9碼頭區為新創產業區結合一般商業開發；東14至東16碼頭區規劃發展文創相關產業；東17至東22碼頭區配合遊艇觀光產業發展商店、餐飲及住宿等觀光產業，並導入開放性公共設施與社會住宅，強化地區公益性。		
(7)環港交通串聯：以高架平台或高架人行通廊銜接開放空間，規劃人行退縮，創造友善人行環境；大眾運輸部分，規劃輕軌系統或智慧巴士系統，由國門廣場沿海廣場路緣行駛至東岸城市藝文廣場區；水上交通部分，於國門廣場區建置水上巴士轉運碼頭，建立藍色公路通往正濱漁港、東岸郵輪轉運中心、中正公園及新市政中心等。		
(8)威海營區再開發策略：東4東5碼頭與威海營區以一個完整區域併同考量，規劃創造最大效益，並整合公私有土地進行整體規劃。		



6.基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程計畫(CIQS聯合辦公大樓)

(1)計畫內容：提升港埠旅運服務品質，促進地區繁榮。

- 規劃興建合署辦公大樓與停車場，容納航港局現有各單位及CIQS相關單位集中合署辦公。
- 規劃興建「地標性建築」，塑造嶄新國家門戶形象。
- 規劃西4~西6後線空地，作為兩岸客貨輪作業場地。
- 規劃現代化海運客貨中心及海洋門戶藝術廣場等。

(2)工程內容：

- 第一期海運客貨中心興建工程：建造總樓地板面積為 $61,826m^2$ ，興建工程經費計26.5億元。
- 第二期合署辦公大樓興建工程：建造總樓地板面積為 $70,959m^2$ ，興建工程經費計22.5億元。

(3)計畫效益：塑造國家門戶帶動觀光人潮、增加客貨輪航次、民間

根據104年12月運輸計劃季刊-「基隆港區服務因素如何影響郵輪旅客滿意度」說明，對於以基隆港為停泊港之國際不定期郵輪，其旅客大多數來自於其他國家，通常為了節省通關時間，旅客人次在2,000人以上的國際不定期郵輪已先進行證照登船查驗，故對於岸上的CIQS(海關、證照、人員及動植物檢疫、安檢)等服務空間需求較

名稱	說明	與本案之關聯性
	開發商業經營型態、海港大樓配合環港商圈計畫發展、新海港大樓之國際地標性建築與都市更新商場發展、創造產業收益與就業機會、帶動基地及周邊商業活動發展、土地活化作綜合旅運商業使用、提升辦公行政效率與服務品質、新建旅運中心提升國際航廈服務品質。	<u>小</u> ；此外，旅客以搭乘遊覽車進行岸上觀光或自由行為主，故對於遊覽車停車空間需求較大。
		
7.基隆東岸郵輪廣場串接工程	落實國家基隆郵輪母港政策，打造國家門戶強化港口意象，配合基隆港建設，將基隆東岸郵輪廣場串接工程及市區範圍工程，提供國內外及遊輪觀光旅客舒適旅遊環境。計畫提升 <u>基隆海洋城市意象</u> ，串聯市區公共空間，營造親水及視覺通透水岸廊帶環境。	透過平台與空橋串接海洋廣場、市民廣場及東岸旅客中心，提高基地前往市區之可及性與人行動線品質。
8.基隆市中正路人行環境改善計畫	以改善市港核心區東岸中正路的人行環境，成為東岸地區之景觀大道，推動港區東岸朝「 <u>基隆新灣區</u> 」願景發展，基隆新灣區係基於東岸重大建設逐步到位，包括：基隆塔、東岸郵輪廣場、基隆城市美術館、威海營區再開發、新市政中心公辦都更案，以及東岸櫃場西遷等。計畫以 <u>營造中正路為具備安全且舒適人行環境的門戶道路</u> ，結合公共建設投入，帶動基隆港東岸民間投資發展。	透過 <u>建築退縮</u> 、 <u>騎樓與無遮簷人行道</u> 設置，提升中正路人行環境之舒適、安全，形塑基隆港東岸嶄新風貌，亦有助於基地連結周邊道路之 <u>人行網絡發展</u> 。
9.新市政中心公辦都更案	新市政中心公辦都更案，計畫於中正路舊公車修理廠市有地，採公開徵求實施者方式開發，透過 <u>新市府大樓的興建及商業機能</u> 的引進，帶動基隆港東岸廊道的串連發展。計畫以東岸新都心，永續智慧綠建築，打造行政辦公新典範，以及提供 <u>滿足辦公與在地區需求之區域便利生活圈</u> 為目標。	既有市政核心北移，於基地北側打造新的行政與商業辦公聚落， <u>辦公與洽公人潮將有助於東岸地區零售商業與商務服務之發展</u> 。
10.大基隆歷史場景再現整合計畫	(1)計畫範圍：和平島、東岸沙灣地區與西岸生活場域。 (2)目標願景：①從發生在基隆之重大歷史事件的時空剖面，建構與現代社會連結之價值、②串連基隆跨越四百年發展的故事現場，建構具有歷史縱深的環境教育讀本。 (3)推動方向： <ul style="list-style-type: none">■ 藉由稀少且密集的紀念性建築，作為歷史空間敘事基礎■ 反映多重歷史文化價值，促進族群融合■ 彰顯基隆市的獨特地理身世性格，益增市民群體認同與光榮感■ 透過城市文化空間再生產，縫合破碎都市空間■ 期待市民社會的公共參與，開啟國際對話窗口	本案屬於「 <u>城市發展的文化生活縮影區</u> 」，透過歷史現場再現，彰顯地區獨特文化底蘊，進而 <u>帶動觀光產業發展</u> ，對於本案未來發展亦有所助益。

名稱	說明	與本案之關聯性
11. 基隆南港間通勤軌道建設計畫 (簡稱基隆捷運)	<p>(1) 計畫範圍：路線規劃自基隆至南港站，長約19.1公里，分二階段推動，共設置17座車站，一期以南港站為起點、八堵站為終點，二期為八堵站至基隆站，並延伸終點站至基隆旅運智慧大樓站。</p> <p>(2) 路線及車站規劃：第一階段路線全長 15.59 公里，共設有 13 個車站，以八堵站為端點，沿基隆河谷廊帶深入市區，持續以高架型式至南陽大橋站前轉為平面，續以地下型式至南港站。二階段路線則配合地方發展持續規劃討論。</p>	透過基隆捷運建設，引進新穎軌道服務，減少轉乘時間及提供舒適、便利、服務優質之公共運具，將有助於 <u>強化基隆通勤化軌道服務，增強東幹線軌道運輸能力，並帶動基隆河谷廊帶產業及觀光發展。</u>



3.3.2 海運與港埠相關政策

基隆港具備優異地理區位優勢，為我國重要海洋國際門戶，以「北部海運貨物進出港」及「國際郵輪母港」為未來發展重點，並透過港埠功能定位、發展策略規劃等措施，帶動基隆港市發展。

表3.3-2 海運與港埠相關政策整理表

名稱	說明	與本案之關聯性
1. 運輸政策白皮書 (海運分冊)	<p>(1) 計畫緣起：國際海運發展與國際經濟情勢息息相關，受到整體貨量成長趨緩，以及東亞地區新興貨櫃港口崛起影響，港口間的競爭也日益激烈，因此，航運發展、港口營運、海事安全等議題均須妥為因應。</p> <p>(2) 推動願景：推動航港產業升級，維持國際海運樞紐。</p> <p>(3) 計畫目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 碱固航運業發展：提升支配船隊載重噸於114年達5,500萬DWT。 ■ 提升港口營運量：臺灣港群藍色公路年貨運裝卸量於114年累積成長達20%；國際郵輪跳島靠泊離(外)島艘次數於112年可達26艘次，114年達40艘次。 <p>(4) 行動政策：①協助航運發展，成為產業堅強後盾、②積極固本拓源，發</p>	基隆港為我國港口客運、郵輪產業發展之重鎮， <u>本案位於基隆港東岸郵輪碼頭外圍第一排，與基隆港發展息息相關</u> ，故航港產業升級與國際運量提升，亦有助於帶動基隆港周邊地區之整體發展與設施。

名稱	說明	與本案之關聯性
	<p>揮港口營運績效、③善用資通優勢，推動航港智慧永續、④適時調整海事規範，營造安全優質經營環境。</p>	
2.商港整體發展規劃(111~115年)	<p>(1)計畫緣起：歷經國際政經情勢、我國經濟產業發展結構變革、國際及國內海運市場變動，計畫透過探討內外部影響因素、國際海運新情勢，擘劃我國商港未來發展方向、目標與中長期發展策略。</p> <p>(2)國際商港目標：強化智慧創新與多元服務，鞏固海運樞紐地位。</p> <p>(3)發展方向：創量增值，服務升級。</p> <p>(4)發展策略</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 貨運發展：強化港區各類碼頭與土地使用機能配置，強化港區資源使用效率、②持續推動港口加值服務、③增加集貨誘因，強化港口競爭力、④拓展港口業務範疇，提升港口發展多元價值。 ■ 客運發展：①結合地方觀光資源，吸引國際郵輪來臺、②協助推動藍色公路政策，發展國內跳島郵輪及渡輪服務、③拓展港區多元遊憩服務。 ■ 能源與環保因應：①於港口端提供集中配置離岸風電產業發展腹地、②推廣綠能設備與相關措施。 ■ 科技應用：①規劃智慧化藍圖與試驗場域機制，落實數位轉型、②建構優質資通訊設施，擴大科技應用範疇。 ■ 組織與經營管理策略：①調整港口經營戰略層級、②促進航港合作、③強化人才培育、④促進部會合作。 	<p>基隆港為國際郵輪母港，且為「北部客運區域核心港」，國際郵輪停靠次數居全國之冠； <u>後續將持續發展郵輪母港產業，拓展港區多元遊憩服務，並結合地方觀光資源及相關配套措施。本案位於基隆港商港範圍外圍第一排，得透過規劃多元遊憩服務設施，輔助郵輪母港產業發展，滿足相關商業服務設施之需求。</u></p>
3.國際商港未來發展及設計計畫111年~115年	<p>(1)計畫緣起：為求港埠發展配合內外在環境變遷、港埠運量及市場需求之腳步，透過港埠設計計畫，積極辦理港口基礎設施之優化與升級，促使港口發展邁向永續經營。</p> <p>(2)發展主軸：①深耕核心，提升港棧營運效能、②邁向多元，開創創新興業務版圖、③數位轉型，打造科技智慧港口、④永續發展，擴大企業經營價值。</p> <p>(3)實質建設計畫：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 基隆港軍用碼頭遷建及後線設施整建工程：透過東4、5軍用碼頭及威海營區遷建，使港區保有既有客運、貨運功能，並兼顧親水、遊憩觀光及提升國軍戰力。 ■ 基隆港造地工程：辦理西28A碼頭修船塢填平及相關造地工程，以利後續港區經營之需求。 ■ 基隆港碼頭改建工程：改建基隆港E5、W33及W33B碼頭，滿足未來營運之需求。 ■ 基隆港西16後庫改建工程：考量基隆港現有散雜貨經營業者與航商之經營需要，辦理W16後庫改建工程。 ■ 基隆港務警察總隊辦公廳舍新建工程：配合基隆港東4、5軍用碼頭及威海營區遷建工程，串聯東岸港區碼頭。 	<p>實質建設計畫之軍用碼頭遷建及港務警察總隊辦公廳舍新建工程均與本案開發息息相關， <u>後續朝向親水、遊憩觀光機能發展，串聯東岸港區碼頭與近岸地區。</u></p>

名稱	說明	與本案之關聯性
4.基隆港整體規劃暨東岸開發計畫	<p>(1)計畫範圍：基隆港東1~東22碼頭及後線土地，以及其他經港務公司指定範圍之毗鄰東1~東22號碼頭周邊土地，面積約為29.12公頃(不含水域範圍)。</p> <p>(2)計畫目標：①評估基隆港東岸地區整體開發可行性及未來發展定位、②擬定基隆港東岸適宜之開發方向、開發規模及進駐產業類別。</p> <p>(3)推動方向：以客貨並重之「Triple-F 港灣計畫」為港區開發主題，期望以海洋航運為起點的基隆港，能透過客運觀光港(Fun Port)、自由貿易港區(Free Trade Zone)、多功能經貿區(Mix-Functional Port)之三大港埠功能，打造基隆港整體多元使用，促進基隆港產業再生、形塑基隆港為國際郵輪品牌之目標，打造多功能智慧物流港，並整合基隆港區水岸及都市空間資源，推動水岸觀光、產業與經貿發展。</p>	<p>本計畫緊鄰客運觀光港後線土地，未來將配合客運觀光港之機能定位，將生活娛樂休閒帶入港區，透過水岸設施、國際郵輪、遊憩綠帶，賦予港口迷人且娛樂之場域。客運觀光港範圍於微笑港灣之未來西岸旅運複合商業大樓、國門廣場、海洋廣場、景觀碼頭、飛鳶廣場與基港大樓、旅運大樓及旅運通廊以及郵輪運補及貨運調度設施，將引入水岸觀光及商業設施，提升國際郵輪母港水岸遊憩機能，並能整合基隆市區相關景點及遊憩節點。</p>
5.臺灣郵輪產業化發展策略	 <p>(1)發展定位：「加強利用港埠資源提升客貨運服務水準，配合地方政府政策及資源發展觀光旅遊」。</p> <p>(2)計畫目標：國際商港為「強化智慧創新與多元服務，鞏固海運樞紐地位」；國內商港為「提供優質服務，支援客、貨、觀光發展」。</p> <p>(3)策略發展方向：為達成國際及國內商港發展目標，進而提出「創量增值，服務升級」策略研擬方向。創量增值指港口需持續創造貨流與客流，增加貨品價值及客單價，提升港口收入以達永續經營。而服務升級指面對多變化市場環境，商港營運者應從使用者觀點持續提升服務品質，確保長期競爭力。國際及國內商港皆以此方向為依據，研擬後續策略執行內容。</p>	<p>基隆港屬於我國重要郵輪母港，推動郵輪產業發展能夠帶給郵輪母港顯著的觀光效益與觀光旅客，進而帶動地區觀光產業與零售業之發展，亦有助於本案商業服務設施之規劃。</p>

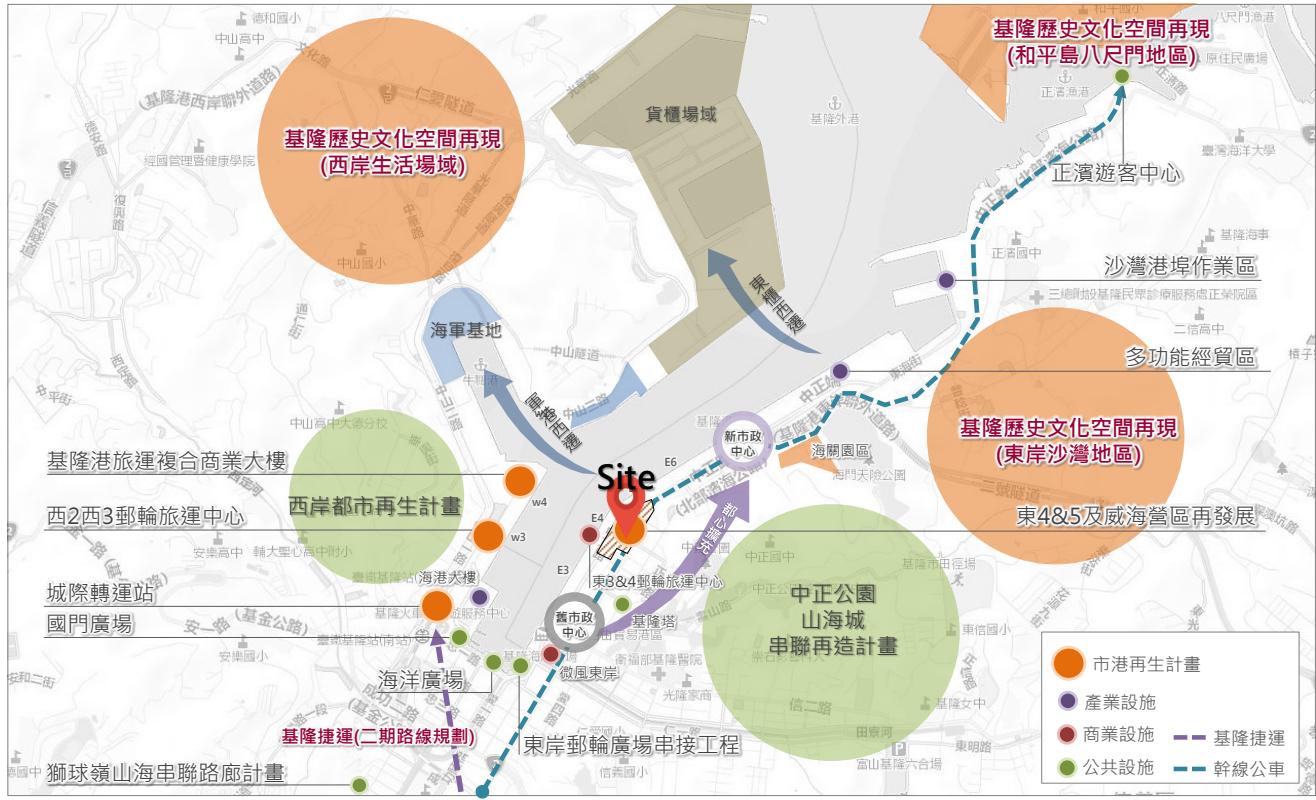


圖3.3-1 基隆港市政策計畫示意圖

3.4 小結

1. 土地使用分區「機關用地」無法滿足港灣城市發展需求，須辦理都市計畫變更
依據 102 年 6 月「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-(第二階段)」，本案屬於機關用地(中機 25-中正路威海營區)，備註為「軍事用地」，無法滿足本案推動港灣城市、辦理促參招商及土地撥用等事宜，航港局刻循都市計畫變更程序變更為適當分區，以利進行後續招商開發作業。
2. 土地處理相關議題
 - (1)本案之機關用地範圍包含兩筆私有土地，經查屬合法建物土地分割之一部分(法定空地)、抵押權之共同擔保地，故無法進行協議價購，依 114 年 1 月 6 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 2 次會議，決議該兩筆私有土地不列入本案開發範圍，並配合基隆市政府意見，採變更恢復為商業區處置。
 - (2)本案之國有土地，依行政院 103 年軍港西遷專案會議紀錄及歷次函示准由交通部(航港局)以無償撥用方式取得(國防部土地係採等值交換方式)，後續待本案完成都市計畫變更作業後，將依規定辦理公共建設用地之申撥作業。
 - (3)本案北側中正路之既有路型與都市計畫道路路型不符，基隆市政府刻辦理「基隆市中正路人行環境改善計畫」，本案屬道路用地部分將由該府依法申請撥用。
3. 周邊環境相關議題
本案周邊大眾運輸僅有市內公車，主要交通運具以自用汽機車為主，惟附近多為老舊建成區，停車空間較為缺乏；此外，本案距離基隆市各大觀光旅遊據點步行約 15 分鐘，例如：廟口夜市、微風東岸廣場等，因此，商業活動之延續性、交通可及性與停車空間需求，均為後續開發須考量之重要議題。
此外，「基隆港區廊帶再生發展計畫案」亦針對基隆港周邊地區重要景觀點及視覺軸線進行分析，透過指認港區周邊重要景觀點或視覺軸線，以維護基隆港山海城景觀意象，本案涉及之景觀點以東岸中正公園(壽山)俯瞰港口景觀為主，未來開發時需注意建築高度對周邊環境港口水域視覺通透性之影響，以及港區與東岸景點串聯系統(人行步道系統)，提升市民及遊客使用之可行性與使用率。
4. 相關計畫之競合
不論是基隆市國土計畫、市港再生標竿計畫、港區廊帶再生計畫等，軍港西遷均為其重要政策目標，透過軍事基地遷移與騰空土地，取得東岸地區發展觀光旅運之空間，滿足郵輪服務及相關商業服務需求；有鑑於此，本案未來發展定位須考量周邊公有地之開發計畫，以合作替代競爭，避免產生競合並創造雙贏。

Chapter 4

市場可行性

4.1 市場供需現況調查分析

考量基隆市與雙北地理距離、產業特性等關係，以及港區東西岸相關招商及建設計畫之競合條件，本案不適合引入會展及辦公等產品。爰就郵輪產業、觀光遊憩產業、商場、旅宿等市場進行檢視；並蒐集潛在投資者意見，作為後續市場定位之參考。

4.1.1 郵輪產業

1. 遊客人次

歷年來，基隆港維持我國國際商港中最高客運進出港人次，客運量占我國整體客運量約 6 成以上。基隆港客運量自 95 年開始逐年成長(詳圖 4.1-1)，於 107 年突破百萬人次，108 年達到高峰 109.13 萬人次，後來受新冠疫情影響而大幅下跌，但 112 年全球疫情趨緩、我國邊境管制措施放寬後，遊客人次再度攀升，113 年達 92.14 萬人次，恢復至疫情前高峰之 84.42% 水準。

2. 遊客組成

整體進出港遊客人次以國際遊客為大宗，尤其新冠疫情前幾年，國際遊客占比將近 9 成(詳圖 4.1-2)，新冠疫情期間(109~111 年)則以國人遊客為主，112 年始逐漸恢復。就往來地區中，無論進、出港皆以琉球比例最高，其次為日本、香港、南韓等地區，顯見基隆港扮演著與東亞地區連結的重要樞紐。

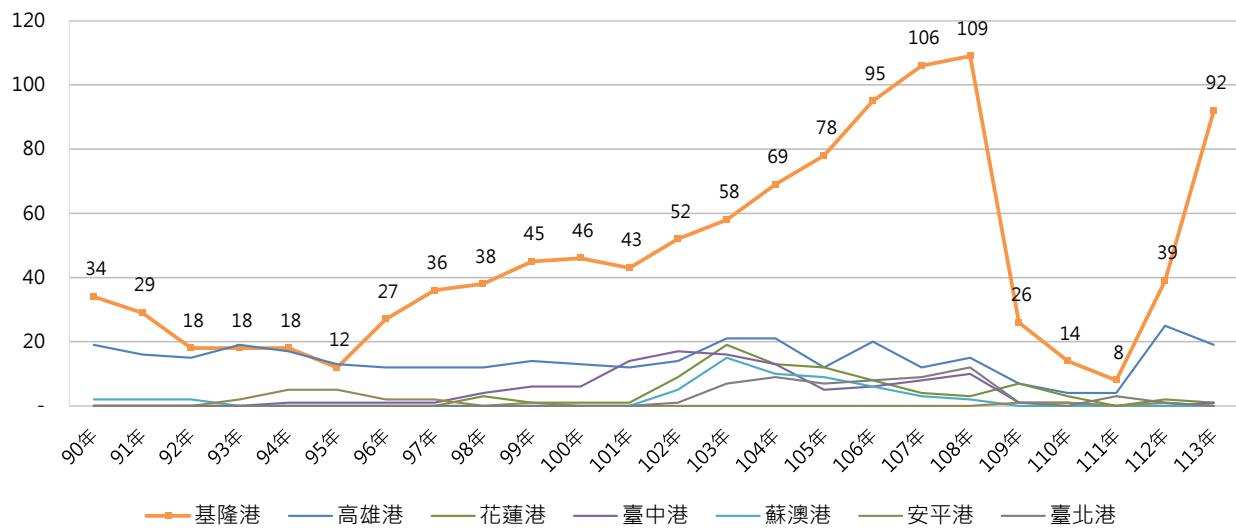
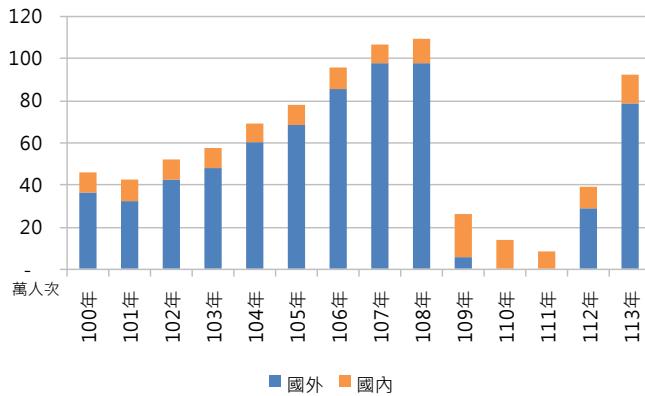


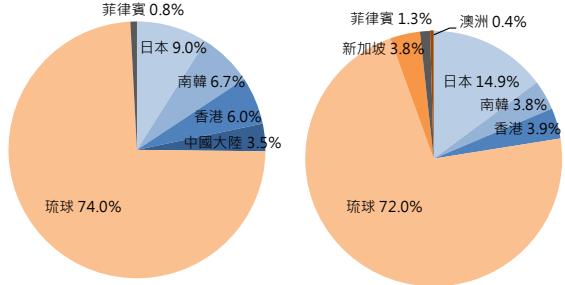
圖4.1-1 我國各國際商港歷年進出口遊客人次統計圖

資料來源：交通部統計查詢網；本案整理。

基隆港歷年進出港旅客人次



基隆港108年、113年各地區進港旅客人次占比



基隆港108年、113年各地區出港旅客人次占比

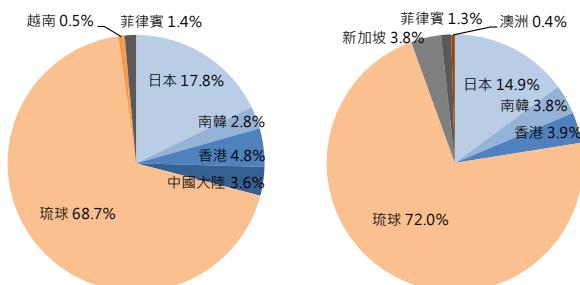


圖4.1-2 基隆港歷年進出港遊客人次統計圖

資料來源：交通部統計查詢網；本案整理。

3. 郵輪港發展

基隆港為我國規模最大的郵輪母港，亦為發展郵輪事業歷史最悠久的商港，「商港整體發展規劃(111 年~115 年)」及「2020 年版運輸政策白皮書」將其定位為「北部客運區域核心港」及「國際郵輪母港」，2017 年獲頒亞洲郵輪論壇「亞洲最佳郵輪母港獎」，108 年前(新冠疫情前)母港航次占比在 8 成以上(詳圖 4.1-3)，足見郵輪業務已是基隆港之重要服務機能。

基隆港之郵輪遊客人次為各國際商港最高者，未受新冠疫情影響之 108 年達 94.64 萬人次，約占全部國際商港郵輪遊客人次(105.08 萬人次)的 90%；112 年疫情趨緩、我國邊境管制措施放寬後，約占 60%；113 年始恢復至疫情前比例水準，基隆港遊客數為 92.14 萬人次，郵輪旅客亦有 78.68 萬人次，約占全部國際商港郵輪旅客人次(89.07 萬人次)的 88%(詳圖 4.1-4)。且，113 年單以基隆港為母港的郵輪，即包括名勝世界壹號(Resorts World One)、歌詩達郵輪莎倫娜(Costa Serena)、地中海榮耀號(MSC Bellissima)及挪威郵輪奮進號(Norwegian Spirit)四大品牌郵輪；另日本海洋富士號(Mitsui Ocean Fuji)亦於 114 年首航基隆港及高雄港；預見未來將有新的「大航海時代」來臨，基隆港重返榮耀，未來潛力充滿期待。

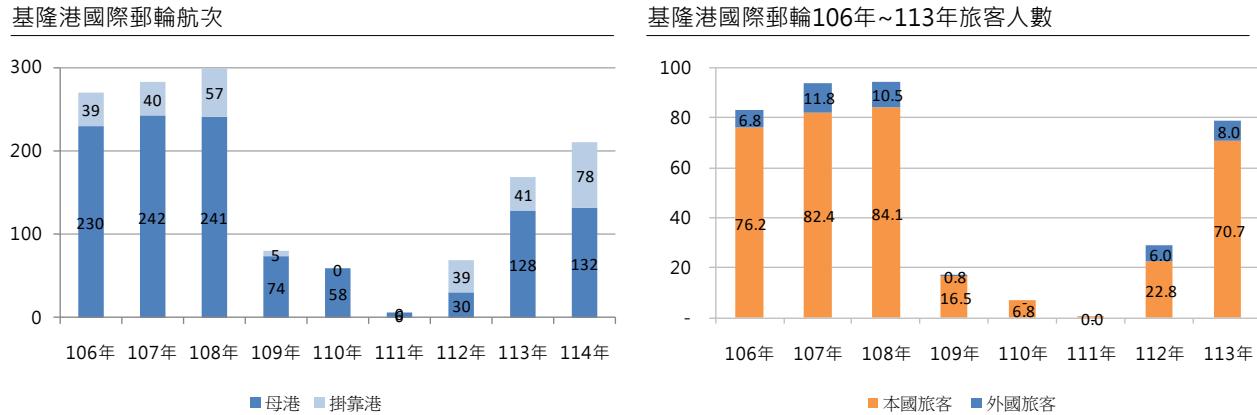


圖4.1-3 基隆港歷年國際郵輪航次及遊客人次統計圖

資料來源：臺灣港務股份有限公司、交通部觀光署觀光統計資料庫；本案整理。

註：因無法取得 112 年郵輪船期預報表，本圖基隆港國際郵輪航次 112 年資料係取自「威海營區土地開發利用規劃及財務可行性評估委託專業服務案 期末報告書(核備版)」。

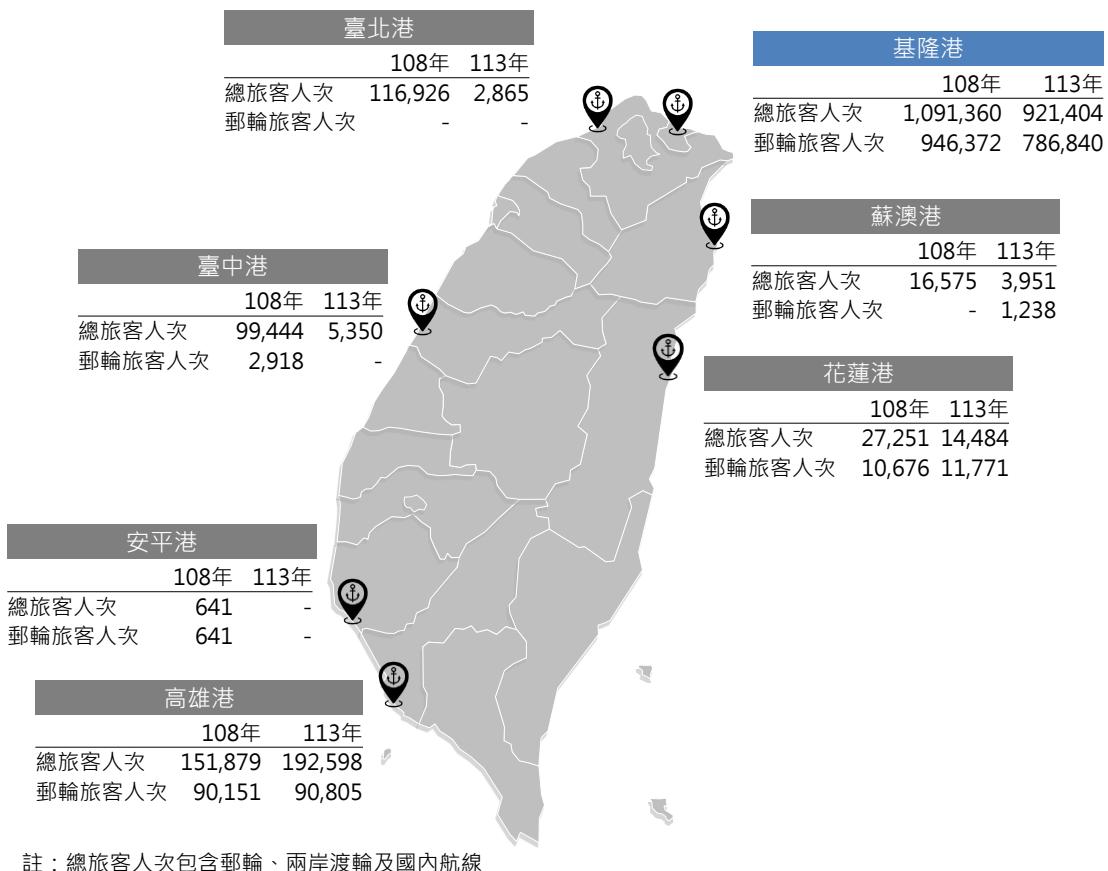


圖4.1-4 我國各國際商港郵輪遊客人次統計圖

資料來源：臺灣港務股份有限公司；本案整理。

4. 郵輪旅遊特性

郵輪最初作為與郵政機構簽約負擔郵件運送任務之輪船，故稱之「郵輪」(mail ship)。後來飛機發明及技術進步，遠洋郵輪逐漸被遠程航班飛機所取代。為因應時代演變及經濟成長，船務公司除了將遠洋船隻改造為專門載客的遊船(cruise ship)，人員及郵務運送也逐漸演變為觀光旅遊業務，通常不會橫渡海洋，常見為繞圈往返航行於數個掛靠港，起訖為同一個港口，旅程短則數天，多至1至2個星期¹。遊客以郵輪為浮動式度假酒店，上岸從事短期旅遊，至當地短暫停留進行觀光及消費，隨即返回郵輪過夜及使用晚膳，航行至下一個目的地。

根據臺灣港務股份有限公司統計資料，目前國際郵輪停靠基隆港之時間多在1天以內，約占96%，並以8~11小時為大宗(詳圖4.1-5)。其中，以基隆港為母港之國際郵輪靠港時間多在13小時以內，集中在4~9小時；而掛靠之國際郵輪靠港時間則集中在8~11小時，有少數靠港時間長達2天以上者。

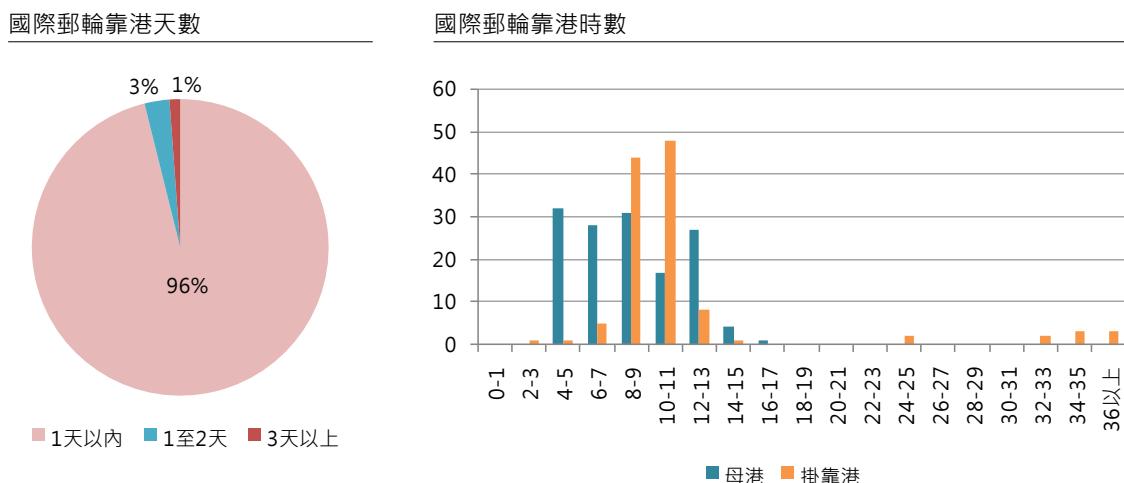


圖4.1-5 基隆港國際郵輪靠港天數及靠港時數統計圖

資料來源：114年郵輪船期預報表，臺灣港務股份有限公司；本案整理。

另根據相關研究²及報導³，國內及國際郵輪遊客在基隆消費的比例不高，在基隆的消費地點以廟口、市區街道、基隆港邊及漁港較多，消費內容以用餐為主。國內遊客在行前及返回基隆港後亦鮮少在基隆消費購物。船員可能利用短暫下船時間，於基隆當地進行採購或逛街。

岸上旅遊方面，基隆市因觀光景點交通資訊國際化尚且不足，且遊憩景點缺乏適當外文導覽，國際遊客較難深度感受遊憩目的之文化。因此，國際旅客自由行地點以

¹ 「吳繼文：郵輪旅遊岸上觀光接待與規劃」，旅奇周刊，107年7月2日。

² 「郵輪遊客在基隆遊憩行為之研究」，萬榮華，101年7月。

³ 「郵輪載來的不只是遊客 高比例的船員也是遊客與消費者」，ETtoday新聞雲，112年4月6日。

臺北、野柳、九份、金瓜石等地為主，若為旅行社帶團則直接帶往臺北購物。

5. 郵輪產值

根據臺灣港務公司估算 113 年郵輪掛靠臺灣帶來的觀光效益，中大型郵輪每艘旅客量約 2,400 人，平均每人消費 115 美元(約新臺幣 3,742 元)，較高檔的小型郵輪艘旅客 450 人，平均消費 5,729 美元，每航次(2 艘次)的產值約新臺幣 8,600 萬元，再加上郵輪上工作人員在船舶停靠時下船觀光，每航次估計 105 萬元，113 年共可帶來約 209 億元產值，比 112 年約 142.3 億元，增加 67.4 億元。

另外，以臺灣為母港的郵輪，雖然主要是帶臺灣旅客出國旅遊，卻可帶來船上所需民生用品的採購補給產值，根據臺灣港務公司估算，每航次約 900 萬元，113 年共可帶來 14.8 億元產值，約是 112 年 7.3 億元的 2 倍。

綜合前述，可瞭解郵輪旅遊雖可帶來龐大的觀光產值，但目前對基隆之觀光消費外溢程度關聯性較低，基隆市消費人口仍以當地居民及國內觀光旅遊為主，未來需審慎評估郵輪旅客對本案帶來之效益，並思考拓展其他潛在客源之機會。

4.1.2 觀光遊憩產業

1. 基隆市觀光遊憩資源

基隆市有得天獨厚的望山面海地形，以及經歷荷蘭、西班牙、明鄭、清領及日治時期的人文歷史，造就豐富獨特的觀光遊憩資源，根據相關研究⁴依基隆市綜合發展計畫之分類，彙整本基地周邊及基隆市觀光遊憩資源包括：

(1) 自然遊憩資源

丘陵地形資源(情人湖公園、泰安瀑布、暖東苗圃、暖東峽谷)、河谷地形資源(壺穴地形、友蚋溪、瑪陵坑溪)、海岸地形資源(和平島、仙洞、八斗子望幽谷、基隆港、外木山海濱)、離島地形景觀(基隆嶼、花瓶嶼、棉花嶼、彭佳嶼)。

(2) 人文遊憩資源

古蹟(二砂灣砲臺、獅球嶺砲臺、獅球嶺隧道、白米甕炮臺、大武崙砲臺、海門天險)、考古遺址(法國公墓、仙洞砲臺、雞籠炮城、雞籠石圍)、歷史建築(海港大樓、舊漁會大樓、台灣基督長老教會基督教會、仙洞巖、奠濟宮、慶安宮、城隍廟、中正公園、代天宮、平安宮)、古道(草濫古道、暖暖古道)、地方民俗、慶典與其他文化活動(雞籠中元祭)、重要地方特產(廟口小吃、李鵝餅店、全家福元宵、雞籠土蜂蜜、連珍糕餅)。

(3) 產業遊憩資源

休閒煤礦、休閒農業(太陽谷休閒農場、暖東精緻農場、華新農場、泰安市民農場)、休閒漁業(八斗子漁港、大武崙漁港、碧砂漁港、長潭里漁港、正濱漁港、外木山漁港、望海巷漁港)、休閒商業街(委託行街、崁仔頂魚市)。

⁴ 「基隆海洋觀光遊憩規劃之研究」，石浩，92年。

基隆市與大臺北地區之交通尚屬便捷，各個觀光據點除了自行開車、騎車或步行前往外，亦可透過如：公車、基隆觀光巴士套裝遊程、臺灣好行等大眾運輸工具往來，尚屬方便。



圖4.1-6 基地周邊觀光遊憩資源分佈示意圖

2. 環港遊憩資源

為促進基隆環港都市更新再發展，基隆港西岸已積極展開轉型發展，包含基隆市政府辦理之「城際轉運站」、「國門廣場」及「基隆塔(崆峒屋)」、臺灣港務股份有限公司推動之「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程計畫」，將發展新西岸商業城及新海洋地標廣場。而東岸亦接續轉型，E1 至 E5 碼頭及後線將發展為「東岸客運觀光商業專區」，包含客運、觀光、休閒遊憩及商業等機能，連接多功能郵輪轉運中心、二砂灣砲臺、中正公園、基隆要塞司令官邸、市定古蹟市長官邸，再至更東側之正濱漁港、碧砂漁港、八斗子漁港、和平島、海科館等景點，形成東基隆觀光路線廊帶。

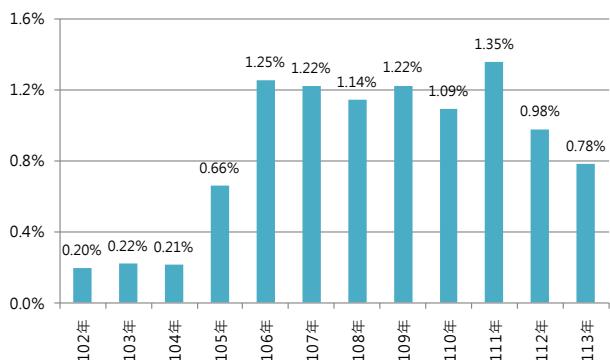
3. 旅遊特性分析

根據交通部觀光署統計資料，基隆市觀光據點造訪人次逐年上升，109 年遭逢新冠疫情衝擊，卻仍維持一定國旅人次，111 年至基隆旅遊之遊客比例升至歷年最高；112 年疫情趨緩，旅遊人次回溫，惟因其他觀光景點競爭使得至基隆旅遊之遊客比

例略降(詳圖 4.1-7)。

基隆市近年辦理許多活動，加上基隆港周邊及各項觀光建設陸續完成，以及基隆市政府力推觀光資訊整合及交通接駁等措施，未來如觀光據點串聯可更完整，將能凝聚更大的觀光吸引力，除持續吸引國旅外，並可進一步吸引國際遊客前來觀光。

102年~113年基隆市主要觀光據點旅客人次於全國占比



102年~113年基隆市主要觀光據點旅客人次

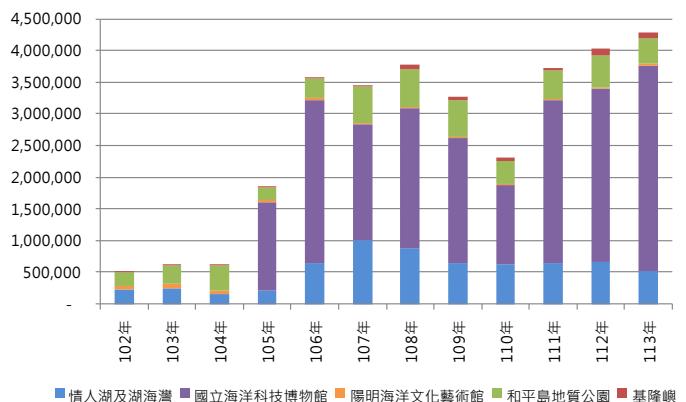


圖4.1-7 基隆市主要觀光遊憩據點歷年遊客人次占比與遊客人數統計圖

資料來源：交通部觀光署統計資料；本案整理。

另外，根據 112 年臺灣旅遊狀況調查報告，112 年國人至基隆旅遊之旅次比例約 2%，除基隆市民外，主要來自臺北市、新北市、宜蘭縣及連江縣。超過 7 成以上國人為當日來回，主要住宿方式以旅館最多(14.8%)，其次為民宿(7.0%)及親友家(5.3%)，選擇住宿於基隆市之比例不高(112 年全年約 0.8%)，其中多來自居住中部與南部地區者(約 35%~42%)。其中，基隆廟口為國人至基隆時到訪比率最高的旅遊據點。

又根據 112 年來臺遊客消費及動向調查報告，來臺之受訪遊客中，主要遊覽縣市為臺北市(84.05%)及新北市(58.44%)，遊覽基隆市之比率約 5.60%，相較 108 年疫情前之 2.15% 提升一倍。來臺遊客以住宿旅館為主(86.45%)；參加活動主要為購物(92.95%)、逛夜市(78.43%)及參觀古蹟(50.36%)，基隆廟口名列來臺遊客遊覽的夜市第 9 名。

4.1.3 商用不動產市場

1. 商場

依據基隆市統計年報資料，近 10 年來基隆市之批發及零售業維持小幅成長態勢，或為因應國際郵輪母港發展及國內觀光發展，惟多屬獨立經營之小型業者。盤點基隆市區現有及未來的商場空間，主要分布於港區東岸、西岸及南側市區，整理如表 4.1-1。依購物模式及停留時間粗分地方中小型商場及地區大型商場，基隆市現有商場包含東岸遊客中心(基隆港好食城，頂樓設有麗都蝶客花園，是一個熱門打卡

景點，讓遊客用餐時可欣賞港口風光）、微風東岸(E-SQUARE)、皇冠大樓(摩亞時尚廣場)及國際百貨等，均屬地方中小型商場，提供居民目的性消費及遊客短暫休憩消磨時間；未來倘若基隆港旅運複合商業大樓招商成功並開發營運，將可提供基隆港西岸地區大型商場，帶來半日以上的休閒購物場所，依表 4.1-1 統計，基隆市區目前已知的商場(含影城與餐廳)樓地板面積約 49,599 平方公尺(約 15,003 坪)。

另，根據內政部實價登錄行情，基隆市區店面租金行情以仁愛區基隆廟口附近、微風東岸臨主要道路、仁四路、仁二路可達 2,500 元/坪/月~6,000 元/坪/月，本基地周邊中正區義二路、中正路店面租金水準則約為 850 元/坪/月~1,800 元/坪/月，因人潮聚集程度不同，租金水準有相當落差。

表4.1-1 基隆市區現有及未來商場空間資訊綜整表

名稱	開幕時間	樓地板面積	開發/經營者	特點
東岸遊客中心	111年8月啟用；商場於113年2月1日開幕	10,741m ² ，其中 <u>商場 2,949m²</u> 、 <u>停車場 6,137m²</u>	● 商場：都城實業 (大成集團) ● 停車場：大日開發	● 1樓：遊客大廳、停車場 ● 2樓：候船室、好食城 ● 3樓：麗都蝶客花園
微風東岸(E-SQUARE)	113年1月26日簽約	38,162.4m ² ，其中 <u>中商場 11,544m²</u> 、 <u>停車場 8,052m²</u>	微風廣場實業	● 停車場改造之商場設施 ● 包含零售、餐飲及娛樂區域
皇冠大樓	90年完工啟用	33,140.34m ² ，其中 <u>商場 5,223m²</u> 、 <u>影城 4,007m²</u> 、 <u>商旅 5,679m²</u> 、 <u>餐廳 3,967m²</u>	● 商場、影城、餐廳：上豪租賃 ● 萊茵商旅名店	● 基隆市最高的地標商業大樓 ● 1~6樓：摩亞時尚廣場、麥當勞 ● 7~10樓：秀泰影城 ● 其他樓層：餐廳、商旅
國際百貨	67年啟用；102年及109年進行改裝	<u>商場(地下1樓~5樓)2,349.37m²</u>	國際百貨股份有限公司	● 基隆市第一家百貨商場 ● 地下1樓：家樂福超市 ● 1樓：全國電子、化妝品、運動休閒 ● 2樓：全國電子 ● 3樓：湯姆熊歡樂世界 ● 4~5樓：招租中
西2-西3郵輪旅客中心	港務公司招商中	<u>西 2 庫 1 樓 1,377m²</u>	-	西2庫1樓為文創商場(招商標的)，2樓為郵輪遊客服務區
基隆港旅運複合商業大樓	港務公司招商中	41,680.75m ² (商業面積以30%估算為12,504m ²)	-	● 規劃 50 年特許期間，引進民間資金，打造臺灣獨一無二國際級地標 ● 容許使用項目包含旅宿、休閒、文化創意、零售、餐飲、藝文、旅運、會展、辦公等各類服務產業。

資料來源：報章媒體報導、各商場網站、建築物使用執照、港務公司招商資訊；本案整理。

2. 旅宿

(1) 市場發展情形

根據交通部觀光署統計資料，截至 113 年 12 月止，基隆市一般觀光旅館僅有 1 家（長榮桂冠酒店），無國際觀光旅館，共 141 間客房；另，截至 114 年 2 月止，一般旅館共 33 家、1,255 間客房，民宿共 3 家、15 間客房。相較於疫情前 108 年 12 月並無大幅變化。長榮桂冠酒店及北都大飯店設立較久，其他多屬在地商旅，近幾年新開幕者包括雨島旅店、集好旅店、Hotel BEGINS 等，吸引較多年輕客群。

就旅館房價水準，基隆市旅館多屬平價，如萊茵商旅、北都大飯店、東岸之星、阿樂哈大飯店等，113 年平均房價為 2,117 元/每晚，平日房價介於 1,200~3,000 元/每晚，假日房價介於 1,500~5,000 元/每晚左右。中高價位者為長榮桂冠酒店，平日房約自 2,988 元/每晚起，假日房價約自 4,988 元/每晚起，113 年平均房價為 3,218 元/每晚。民宿亦屬平價，113 年平均房價為 2,899 元/每晚。

就住用率，新冠疫情爆發前之 108 年，觀光旅館(長榮桂冠酒店)住用率達 78.6%，一般旅館平均住用率約 44.72%，民宿平均住用率約 20.97%，全年住宿人數達 48.6 萬人。111 年疫情趨緩，邊境防疫管制逐漸放鬆，日常生活回復疫前步調，至 113 年 12 月止，觀光旅館(長榮桂冠酒店)住用率已達 82.21%，多為本國旅客(占比為 93.74%)，散客約占 62.75%，房租收入占總營業收入約為 52.34%；一般旅館平均住用率則微降至 32.84%；民宿平均住用率達 65.03%，較疫情前更高。目前基隆市積極進行各種觀光旅遊發展策略，民間產業亦相當有活力，可望帶動觀光旅遊成長。

(2) 遊客住宿行為

依據 112 年臺灣旅遊狀況調查，可發現國人住宿基隆市的比例較低。就全國樣本來看，超過 7 成以上國人為當日來回，有住宿者以旅館為多，其次為民宿、親友家(含自家)等方式，顯示旅館為國人旅遊的主要旅宿選擇。

4.2 市場供需預測分析

4.2.1 郵輪產業

基隆港歷年維持最高客運進出港人次，客運量占我國整體客運量約 6 成以上。國際郵輪於基隆港停靠時間以 1 天以內為主，占 96%，並以 8~11 小時為大宗。於靠港期間，遊客有機會衍生相關消費行為。國人遊客於出港前等候或進港後小憩時、郵輪工作人員於靠港時，可能於基隆港區及市區周邊短暫停留，產生餐飲、購物等需求。國際遊客可能於基隆進行遊憩或前往其他地區，產生特色體驗(例如：文創展物店、體驗型消費等)需求，靠港時間超過 1 天以上者，甚至有可能衍生旅宿需求。

綜合而言，郵輪旅遊具短時間停留之特性，若配合旅行社之套裝遊程，則形成定點觀光及消費之型態；且目前郵輪遊客在基隆消費比例不高，若有則以周邊地區為主。因此，本基地開發應整體考量包含郵輪遊客在內之基隆觀光消費需求，有助於創造更大經營利基。

近年來，市府與港務公司、旅行社、船代公司及觀光業者合作，因應郵輪遊客需求推出觀光產品，整合相關旅遊服務及資訊，推出觀光巴士遊程(可達廟口夜市、中正公園、正濱漁港、和平島、海科館、佛手洞、太平青鳥等據點)、徒步路線摺頁等，期望吸引國際遊客駐留消費。本基地鄰近遊輪碼頭，可考慮提供滿足遊客採購在地特色商品、品嘗小吃美食等需求之商業設施，以吸引在基隆從事短時間旅遊之郵輪遊客。

4.2.2 觀光遊憩產業

本基地位於基隆東岸旅遊環帶之起訖位置，同時為郵輪、鐵路、公車、私人運具等海陸交通工具之路線節點。自基地向東行經中正路約 5~15 分鐘車程可達海門天險、二沙灣砲臺、正濱漁港、和平島、八斗子公園、潮境公園、槺榔寮砲臺、海科館、碧砂漁港等遊憩據點；向西行經中正路或基金公路約 10~20 分鐘車程可達虎仔山基隆地標、仙洞巖、球子山燈塔、外木山濱海風景區、情人湖公園等遊憩據點；向南行經中正路約 5~20 分鐘車程可達金龍湖公園、獅球嶺砲臺、清法戰爭古戰壕遺址等遊憩據點。從本基地步行約 5 分鐘可至基隆火車站(南站)，至微風東岸、基隆廟口夜市等市區熱門餐飲購物地點則僅需 3~5 分鐘步行時間。因此，本基地極具交通便捷優勢，有利於結合觀光遊憩活動發展，未來可朝向成為休閒消費據點，或活化觀光遊憩輔助機能，提供餐飲、購物、旅遊服務、旅宿等機能。此外，並負擔部分停車功能，藉以紓緩旅遊活動衍生之交通衝擊。

4.2.3 商用不動產市場

1. 商場

考量消費族群特性，以下就港區商圈消費與國際遊客消費兩種類型分別進行推估。

(1) 港區商圈範圍商業空間需求

基隆市的就業及消費活動集中於港區周邊，因此港區周邊商業設施具有集客能力。

參考「基隆港整體規劃暨東岸開發計畫」針對港區商圈範圍消費需求之推估方式，並假設至港區周邊之消費比例設定基隆市為 30%、臺北市及新北市設定為 5%；百貨公司營業額占比約 5%：

- 港區商圈範圍商業空間需求=(商圈範圍內戶數×家戶平均每年零售消費支出×百貨公司營業額占綜合商品零售業比例×至港區周邊之消費比例)÷平均年坪效。
其中，平均年坪效係根據內政部不動產交易實價查詢服務網統計資料，111 年 6 月至 114 年 6 月基隆市中正區、中山區、仁愛區、信義區及安樂區等 5 區之店面租賃資料，包含租賃面積及租金收入，於設定抽成比例 15%~20%下，推估商圈之總營業額，除以商圈總出租面積，藉以推估商圈之平均年坪效：
- 平均年坪效=5 區近 3 年之店面年租金收入÷15%~20%(抽成比例)÷店面出租面積總額。
計算基地周邊 5 區近 3 年店面之平均年坪效，約為 9.5 萬元/坪(抽成比例設定 20%)至 12.7 萬元/坪(設定抽成比例 15%)，故推估 118 年港區商圈範圍之商業空間需求約為 27,864 坪~37,249 坪，詳表 4.2-2 所示。

表4.2-1 基地周邊行政區商圈平均年坪效推估表

行政區	平均月租金 單價(元/坪)	總面積 (坪)	每年租金收入 (仟元)	以抽成比例(15%)反推估		以抽成比例(20%)反推估	
				年營業額 (仟元)	平均年坪效 (仟元/坪)	年營業額 (仟元)	平均年坪效 (仟元/坪)
中正區	1,105	339	4,494	29,962	88	22,471	66
中山區	1,249	142	2,129	14,190	100	10,643	75
仁愛區	1,963	1,312	30,914	206,097	157	154,572	118
信義區	796	275	2,626	17,505	64	13,128	48
安樂區	1,040	135	1,684	11,227	83	8,421	62
合計	1,583	2,203	41,847	278,981	127	209,235	95

資料來源：本案推估整理。

表4.2-2 港區商圈商業空間需求推估表

年	消費支出金額推估(仟元)				商圈年坪效為12.7萬元/坪		商圈年坪效為9.5萬元/坪	
	基隆市	臺北市	新北市	合計	坪	平方公尺	坪	平方公尺
114	590,892	1,064,624	1,393,706	3,049,222	24,010	79,371	32,097	106,106
115	634,841	1,026,503	1,492,570	3,153,914	24,834	82,096	33,199	109,749
116	687,212	977,219	1,605,090	3,269,520	25,744	85,105	34,416	113,772
117	748,565	916,610	1,732,135	3,397,310	26,750	88,431	35,761	118,219
118	819,526	844,500	1,874,646	3,538,673	27,864	92,111	37,249	123,138

資料來源：本案推估整理。

(2) 國際遊客商業空間需求

從遊客消費而言，針對國際遊客⁵消費需求之推估方式：

- 國際遊客商業空間需求 = [(國際遊客旅次 + 基隆港郵輪旅次) × 個別觀光特性平均每旅次消費支出 × 至基隆比例 × 至港區周邊之消費比例] ÷ 平均年坪效。
考量近幾年受疫情影響，國際遊客量之起伏較大，故參考疫情前 5 年交通部觀光局統計數據，國旅則較未受影響。假設國際遊客到基隆之比例約 2.5%，而郵輪遊客較少選擇於基隆遊覽，故比例暫假設為 1%；國際遊客平均每日消費為 3,000 元，郵輪遊客平均每日消費為 4,800 元；至港區周邊之消費比例假設為 5%；平均年坪效設定為 9.5 萬元/坪至 12.7 萬元/坪。則推估 118 年國際遊客之商業空間需求約為 523 坪~699 坪，詳表 4.2-3 所示。

表4.2-3 國際遊客商業空間需求推估表

年	消費支出金額推估(仟元)				商圈年坪效為12.7萬元/坪		商圈年坪效為 9.5 萬元/坪	
	來臺旅客 (不含郵輪)	郵輪旅客	國內旅客	合計	坪	平方公尺	坪	平方公尺
114	46,672	4022	--	47,074	371	1,225	496	1,638
115	50,3182	489	--	50,807	400	1,322	535	1,768
116	54,6812	586	--	55,268	435	1,439	582	1,923
117	59,7612	696	--	60,457	476	1,574	636	2,104
118	65,5582	816	--	66,3747	523	1,728	699	2,310

資料來源：本案推估整理。

⁵ 考量基隆市遊客除當地民眾外，主要來自臺北市及新北市，故遊客消費推估暫不估算國內遊客，避免與我國家戶需求推估重複。

(3) 小結

綜整兩類客群消費需求，推估至 118 年商場需求面積約為 2.8~3.8 萬坪(約 9.4~12.5 萬平方公尺)。依表 4.1-1 統計目前已知的商場樓地板面積約 1.5 萬坪，尚有 1.3~2.3 萬坪缺口，港區商業空間需求，尚有餘裕。且依據 110 年基隆市國土計畫針對都市計畫相關法令規定，基隆市都市計畫商業區劃設面積上限值為 291.24 公頃，現況都市計畫商業區劃設面積約 118.92 公頃，並未超出上限。
考量未來觀光遊客及郵輪遊客之成長，以及基隆家戶增加之可能趨勢，本基地可考慮提供中小型零售購物機能，透過具觀光吸引亮點的業種業態及空間營造，創造獨特的休憩購物氛圍，吸引各種客群前來消費。

2. 旅宿

各國邁向疫後復甦，產業及觀光活動逐漸回到疫前水準，未來我國國內及國際遊客數量可望持續成長，將衍生旅宿需求。依前述分析，基隆市既有旅宿市場以服務國內遊客為主，其中，一般平價旅館競爭業者家數多，供給缺口較少，而觀光旅館(中高價位)僅有 1 家，但已屆 25 年，中高價位旅館仍具有擴充機會，詳圖 4.2-1。本基地具有交通地利優勢，目前基隆市政府積極推動景點改造與串聯計畫，期望吸引遊客造訪與提升駐留時間，如此有望帶動旅宿市場需求。疫後各國開放邊境，報復性旅遊潮尚未停歇，遊客選擇旅宿已不只考量性價比，能否獲得滿意體驗亦至關重要。本基地未來可把握觀光成長契機，考慮提供旅宿類型產品，透過差異化策略創造具話題性的旅宿空間與體驗服務，吸引國內外遊客前來。

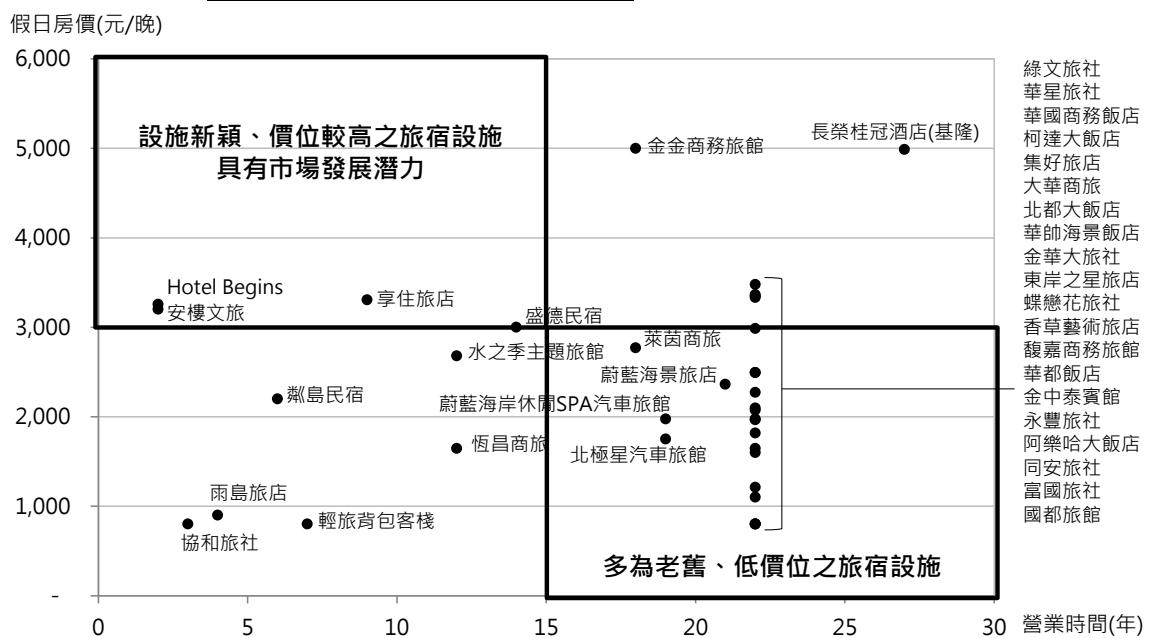


圖4.2-1 基隆現有旅宿設施營業時間與價位分析圖

資料來源：臺灣旅宿網、agoda、旅館官網；本案整理、繪製。114 年 4 月查詢。

註：臺灣旅宿網可查得之基隆市合法旅宿共 36 家(一般觀光旅館 1 家、一般旅館 32 家、民宿 3 家)。以訂房網站及旅館官網可查得之一般房型假日房價為製圖數據。

4.3 市場競爭力分析

4.3.1 競爭對手界定

本案產品規劃方向包括商場、觀光遊憩、旅宿等可能性，就基地區位而言，基隆市區的商場及旅宿設施將是本案主要競爭對手，分析如下。

1. 商場競爭

基隆市區營運中的商場主要有東岸遊客中心、微風東岸、國際百貨及皇冠大樓，相對於雙北市有數座結合購物、餐飲及休閒娛樂之大型商場，基隆市商場規模皆小且業種業態較單純(詳表 4.1-1)，其中東岸遊客中心、微風東岸(E-SQUARE)及國際百貨之營業面積皆在 2 千坪以下，皇冠大樓之規模較大，然啟用迄今已逾 20 餘年，設施較顯老舊；其餘商業則以沿街型店面為主。

2. 旅宿競爭

基隆市目前共有 37 家旅宿設施，包含一般觀光旅館 1 家(長榮桂冠酒店)、一般旅館 33 家、民宿 3 家。多數旅館已營業超過 15 年，營業 10 年以下僅有數家，但不乏具知名度之新進者，例如雨島旅店、集好旅店、Hotel BEGINS 等。房價多為 3 千元/晚左右之平價水準，僅長榮桂冠酒店假日時段可達 5 千元/晚以上水準，平 113 年均房價為 3,218 元/每晚，住用率達 82.21%，房租收入占總營業收入約為 52.34%。

4.3.2 競爭影響分析

目前基隆居民如欲享受兼具購物、餐飲及休閒娛樂之大型商場，須前往雙北市才能有較新穎的設施。基隆市政府積極推動吸引觀光遊客駐留的政策，遊客前來基隆市時，除了希望體驗在地飲食娛樂氛圍外，如能提供乾淨清爽且現代化的選購與休閒空間，與當地零售及餐飲市場產生差異化，或有機會成為未來發展商場的切入點。

其次，綜觀基隆市現有旅宿設施新穎程度與價位，可發現基隆市較缺乏新穎且中高價位之旅宿設施，未來如開發旅宿設施，或可朝此可能性思考。

以下藉由 SWOT 分析，探討本案的發展潛力與限制，以進一步了解本案面對內外部影響時，可因應的策略方向，如下表 4.3-1。

表4.3-1 SWOT分析

		內部分析	
		優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
外 部 分 析		<ul style="list-style-type: none"> ■ 基地形狀方整，土地具一定規模，利於建築規劃設計與開發作業。 ■ 基地位於基隆港東岸旅遊及商業軸帶上，可與現有商業活動串連，並成為基隆觀光的停駐休憩據點。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 目前遊客除自行開車外，僅有公車系統較便捷，<u>交通可及性較受限</u>。 ■ 基隆市區停車不便，假日常有<u>道路壅塞情形</u>，影響整體觀光品質，造成部分遊客卻步。 ■ 基隆港區有多處土地未開發利用，<u>前往港邊的動線受阻，且整體觀光遊憩機能尚未成形</u>，無法有效擴大旅遊效益。 ■ 基隆地區多雨，<u>冬季受季風影響，影響遊客久留意願</u>。 ■ 基地現況使用分區為<u>機關用地</u>，涉及都市計畫變更作業、市有及國有土地整合，影響招商時程。
機會(Opportunity)		S-O(善用優勢-運用機會)	W-O(降低劣勢-運用機會)
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 基隆市缺乏新穎且多元內容的商場設施，<u>綜合型商場尚有發展機會</u>。 ■ 基隆港灣及郵輪母港帶來<u>有別於北部縣市的觀光風情</u>，市府觀光政策及基隆港東西岸土地活化政策之助力下，可望進一步帶來觀光遊客，增加本案潛在客源。 ■ <u>基隆捷運綜合規劃已於113年初獲行政院核定</u>，預定122年完工通車，未來前往基隆的遊客有更多元<u>交通選擇</u>，配合觀光政策推動，將能吸引更多遊客。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 充分利用港口景觀特色，<u>規劃具有話題力的設施，打造為基隆觀光新亮點</u>。 2. 串連港口資源及基隆觀光據點資源，<u>透過互補機能擴大效益</u>，共榮發展，創造正向外部性。
		S-T(善用優勢-避免威脅)	W-T(降低劣勢-避免威脅)
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 基隆市缺乏國際知名的觀光據點，<u>國際遊客更傾向前往雙北市知名據點，減少駐留基隆消費的機會</u>。 ■ 廟口獨特的地在地商圈氛圍、微風東岸提供現代化的購物餐飲環境，吸引許多遊客前往，將對本案形成競爭影響。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 藉由明確的開發定位及客層規劃，並<u>利用基隆在地文化創造具有觀光話題的亮點特色</u>。 2. 提供貼心的旅遊配套服務，<u>提升遊客停留本基地之誘因</u>。

4.4 投資意願調查

4.4.1 潛在投資者類型

本案需要投資相當規模資金，且須兼顧投資、興建及營運能力，因此，將從促使投標團隊形成之角度挑選潛在投資者，進行後續訪談調查。

本案涉及商場、觀光遊憩、旅宿等商業不動產設施經營，未來興建及營運需投注不同專業，如何促使未來最佳投標團隊形成，需考慮潛在投資者之可能類型，方有助未來招商時鎖定正確目標。依本案產品屬性，可能由投資團隊(例如：保險業、一般建設開發業)結合百貨零售業或旅館業，或一般建設開發業(本身具備百貨零售、旅館營運團隊)結合其他營運團隊等組合，列舉本案潛在投資者類型如下圖 4.4-1。

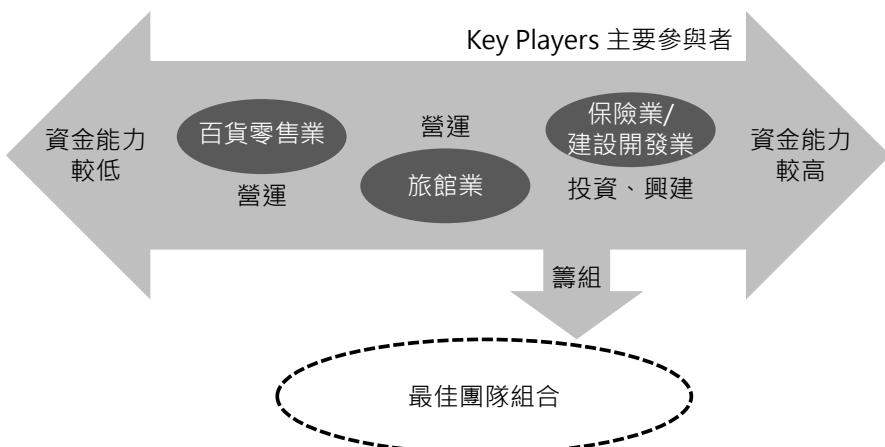


圖4.4-1 潛在投資者類型分析示意圖

4.4.2 潛在投資者意願調查

1. 潛在投資者調查對象

本案投資調查對象鎖定「具投資、開發建設」背景之保險業及建設開發業、「具營運」專長之旅館業及百貨零售業，包括：國泰人壽、南山人壽、臺灣人壽、凱基人壽、潤泰創新、富邦建設、麗寶建設、遠雄建設、吉田建設、宏匯集團、建國工程、大瀚國際開發、長榮國際、老爺酒店、雲朗觀光、臺灣三井、微風廣場...等，共計 18 家(詳表 4.4-1)。

表4.4-1 潛在投資者調查對象資料說明表

類型	名稱	資本額	簡介	受訪人員
保險業	<u>國泰人壽</u>	635億元	臺灣大型保險公司之一，長期深耕不動產投資與開發，目前為全臺最大房東。	楊智凱副理
	南山人壽	1,470億元	臺灣大型保險公司之一，陸續取得臺北信義計畫區世貿二館及世貿三館設定地上權案，打造頂級商辦及購物環境。	--
	臺灣人壽	623億元	臺灣最早成立的保險公司，後由中信金控集團買下，近年積極參與不動產投資及公辦招商案。	--
	凱基人壽	507億元	原為中國人壽，目前為凱基金融控股集團旗下公司，102年跨足不動產開發取得臺北學苑設定地上權案。	--
建設開發業	<u>潤泰創新國際</u>	284億元	前身為潤泰建設，現於營建、流通等事業進行多角化布局，產品包括住宅及辦公、商場等住、商用不動產。	楊瓊禎協理
	<u>冠德建設</u>	55億元	除建設本業外，亦轉投資營造及商場，近年積極參與捷運聯開及都市更新案。	劉兆珩先生
	富邦建設	27億元	富邦集團旗下建設公司，積極投入頂級住宅、商用不動產、捷運聯開及都市更新案。	--
	<u>麗寶建設</u>	30億元	麗寶集團旗下建設公司，集團事業版圖橫跨建設、營造、商場、飯店、休閒娛樂、美容醫療、生物科技、資產管理等多元領域。	戴先生
	遠雄建設	78億元	遠雄集團為臺灣大型地產集團之一，建設公司業務橫跨住宅、造鎮、廠辦、商辦，完整產銷一條龍經營模式。	--
	<u>宏匯集團</u>	44億元	主要從事商用不動產開發、規劃設計及經營管理業務，積極參與國內重大公共建設，投資開發辦公室、商場及旅館。	張至儀總監、張文銓副總監
	<u>建國工程</u>	20億元	臺灣歷史最悠久的工程企業，事業版圖擴及營造與混凝土，整合以營建技術為核心的事業體，近年投入住宅建設，並承攬知名品牌高科技廠房、醫院、學校及指標性公共工程。	林發祥協理
	<u>吉緻生活(吉田建設)</u>	8,000萬元	北臺灣老牌建商，以精緻住宅見長，目前亦投入促參與捷運聯開案。	林蔚林總經理
	<u>大瀚國際開發</u>	5,500萬元	大瀚集團為商業地產的專業資產管理與經營管理公司，自許為一商業空間社群與平臺的領導管理者，以創新的方式整合各種商業地產的空間及服務。	葉上瑜經理

類型	名稱	資本額	簡介	受訪人員
旅館業	<u>長榮國際</u>	40億元	負責控股及監督管理長榮集團各公司，營運事業包括旅館經營、服務業務、船務代理、不動產管理、資訊系統服務、雜誌編輯、攝影設計、整合行銷、廣告及印刷等	湯先生
	<u>老爺管理顧問</u>	3,000萬元	老爺酒店集團旗下專職提供旅館經營研究、開發、規劃、管理諮詢服務之顧問公司。	余宗霖資深專案協理
	<u>雲朗觀光</u>	29億元	在臺灣擁有5個品牌酒店，提供不同氛圍且具人文藝術風格的商務及度假酒店。	陳頌聖處長
百貨零售業	<u>台灣三井不動產</u>	45億元	日本大型綜合地產開發商，95年進入臺灣市場，陸續在臺投資開發三井Outlet及Lalaport、三井花園飯店。	陳冠淋副理
	<u>微風廣場</u>	9億元	臺灣精品百貨零售業者之一，擅長打造風格新穎的購物空間，引進各國品牌，塑造商場獨特性。	未透露

註：粗體底線者為成功受訪之潛在投資者。

2. 調查架構與內容

本次潛在投資者意願調查係以「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」採「觀光遊憩設施」及「商業設施」雙本業為前提，分別就「定位及開發內容」、「招商規劃」及「投資意願」等層面，洽詢潛在投資者之意見及建議，調查方式則以問卷寄發(詳附件 4)並輔以電話訪談；茲概要說明調查之架構與內容，如表 4.4-2 所示。

表4.4-2 調查架構與內容說明表

層面	調查架構與內容
計畫背景簡介	包含：計畫緣起、基地現況、初步規劃構想、招商方式與開發規模之說明，以利潛在投資人初步了解本案資訊。
定位及開發內容	<p>1. 本案將以「商業設施」：結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之購物中心為公共建設本業，是否具可行性？如認為可行，則建議適合之開發規模為何？以及<u>商場設施之定位</u>，例如：<u>都會型、地區型、主題型、美食型、綜合型、娛樂型、文化型...等</u>。倘若認為不可行，則主要的理由為何？</p> <p>2. 本案將以「觀光遊憩設施」為公共建設本業：</p> <p>(1) 引入遊憩(樂)設施、餐飲、解說等相關設施，是否具可行性？如認為可行，則建議適合之開發規模為何？以及<u>適合之設施類類型</u>，例如：<u>主題(連鎖)餐飲、當地(職人)美食、遊憩設施(摩天輪、海洋塔、觀景台)、體驗設施(軍艦、郵輪、海洋、基隆港相關)、親子遊樂設施(室內科技遊樂場)、休閒娛樂(電影院、俱樂部、PUB、市集活動等)、文化展演(基隆故事館、軍艦或郵輪展示、海洋科技教育、露天音樂會、沙龍影展等)</u>...等。倘若認為不可行，則主要的理由為何？</p> <p>(2) 引入旅館住宿設施，是否具可行性？如認為可行，則建議適合之開發規模為何？以</p>

層面	調查架構與內容
	及 <u>適合之旅館等級</u> ：例如：一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館...等。倘若認為不可行，則主要的理由為何？
招商規劃	<p>1. 針對本案之招商條件，訂定基本應開發項目，較為可行之方式為：<u>(1)商場</u>，<u>(2)商場+遊憩設施(含餐飲)</u>，<u>(3)商場+遊憩設施(含餐飲)+旅館(不限等級)</u>，<u>(4)旅館(限觀光旅館等級以上)</u>，<u>(5)其他建議方式(請投資人列舉)</u>。</p> <p>2. 除上述應開發項目外，是否有其他建議方案？</p> <p>3. 其他建議，例如：政府協助事項、提升市場誘因...等。</p>
投資意願	參與本案之意願、參與方式(例如：參與開發、營運項目，或以單一公司，或合組公司參與)、評估參與投資的考量因素、參與本案之主要考量風險及管理管理方式...等。

資料來源：本案整理。

3. 調查結果

本次調查作業期間，共計有 13 家業者以電話或回傳調查表之方式，回覆相關意見，彙整如下：

(1) 定位及開發內容建議

- 就本案引入商業設施而言，有 10 家投資人認為是可行的；建議規模在 5 千坪左右，或者 1 萬坪以上；且定位以地區型商場為主，不適合高價位商品(例如：精品)，其次為主題型、美食型或娛樂型...等。此外，投資人認為本案之商場設施須做到相當之特色，例如：可結合摩天輪、景觀餐廳...等(但基地位於港區，擔心設施會有較高之維護成本)，才足夠吸引人潮。並建議廟口夜市及微風東岸的商業人潮，能夠延伸至本區。認為不可行的投資人，理由為地點遠離市中心，難以與廟口氛圍比擬。
- 就本案引入遊憩(樂)設施、餐飲、解說等相關設施而言，有 6 家投資人認為是可行的；建議規模在 5 千坪左右；建議適合之設施類型相當多元。其中，均建議引入主題(連鎖)餐飲、當地(職人)美食；其多建議體驗設施(軍艦、郵輪、海洋、港口...等)、親子遊樂設施、休閒娛樂(電影院、PUB、市集活動...等)。另有投資人建議遊憩設施(摩天輪、海洋塔、觀景台)、文化展演(基隆故事館、軍艦或郵輪展示、海洋科技教育、露天音樂會、沙龍影展等)。並建議結合在地特色，例如：地方特色小吃，且單價不宜過高。認為不可行的投資人，理由為基地面積規模不夠，較不適合引入遊憩(樂)設施。
- 就本案引入旅館設施而言，投資人的看法較分歧，5 家投資人認為可行的，有 1 家認為必須結合商場較為可行，其餘認為需審慎評估，包括：1 家認為國際品牌才有機會，1 家認為定位為長租型(例如：月租型)，以與長榮桂冠有所區隔。建議規模以 150~200 間客房較具經濟規模。客群建議以觀光遊客及家庭親子為主，搭配接駁至其他景點(例如：八斗子)之一日遊等套裝行程。認為不可行的投資人，理由為國際遊客太少，國內、郵輪遊客較少選擇留宿基隆為主因。

(2) 招商規劃建議

- 針對本案招商條件，4 家選擇「商場+旅館(不限等級)」、2 家選擇「商場+遊憩

設施館(含餐飲)」、1 家選擇「商場」、4 家選擇「商場+遊憩設施(含餐飲)+旅館(不限等級)」。綜合調查結果，商場是所有投資人認為最可行的；遊憩(樂)設施可搭配商場開發，增添商場開發之話題性及多樣性；旅館則需審慎評估，並考量與長榮桂冠的競合；此外，不建議招商條件設定「觀光旅館」等級，以保留投資彈性，抑或配套星級旅館評鑑制度。

- 針對本案招商條件之其他建議：(1)既然是商業區，建議回歸市場，招商條件不要硬性規定一定要綁旅館(可能會招不出去)，因為，可能有投資人會想全部蓋商場，建議宜保留彈性。(2)考量工程造價偏高，建議提高開挖率，藉以降低開挖深度(預估 B2~B4 作為停車場使用)。
- 有關政府協助事及提升市場誘因，包括：(1)投資人注重地區整體發展的未來性，相關計畫盼能給予投資人想像，後續東岸碼頭設施若能一路規劃延伸至東北側，打造成為港口觀光廊帶，本案才具有吸引力。(2)未來招商條件，相關權益義務單純、清楚。(3)政府對基隆港區開發應有一套整體計畫，否則將缺乏誘因，很難帶動本案發展。(4)郵輪遊客的半日/一日行程將本基地納入行程。

(3) 投資意願調查

- 有5家投資人(建設業、壽險業、旅館業)表示有意願參與本案，3 家擬以「企業聯盟」之形式參與(其中 1 家表示對商場及旅館保持觀望)、1 家考量以「單一公司」之形式參與；此外，另有 1 家表示：將視實際招商條件(例如：權利金計收方式)、投資獎勵等條件，再行評估參與可行性。無參與意願之原因包括：對基隆旅館市場不熟悉；目前已在基隆設有觀光旅館；以取得所有權案件為投資標的；地點非公司(集團)主要投資標的；人流不夠、租金收入等尚待評估；國際遊客太少、國內遊客留宿率低...等。
- 多數投資人評估參與本案的主要考量因素為內部報酬率、投資回收年限。其中，可接受報酬率為 6%以上，回收年期 15~20 年，自有資金籌措比率 30%~40%。
- 參與本案所考量之主要風險，包括：營建成本、全球景氣、兩岸關係；市場行情、周邊都市規劃、市府政策；經營收入不穩定、權利金並未隨景氣調整...等。

(4) 其他建議

- 基隆是一個特殊的封閉市場，案件是否成功，取決於投資人到底要做什麼。
- 本案距離基隆主要商圈(廟口商圈、國門廣場)較遠，屬於較邊陲的位置，加上中間商業未能串聯，難把人潮吸引過來，未來需要開發具特色產品吸引人潮。
- 廟口夜市及微風東岸已形成一個商圈，本基地並未緊鄰，除非商業活動人潮能夠延續過來；倘若商場量體開發過大，定位、引進業種業態皆須審慎規劃。
- 國際旅客多選擇住在臺北市，九份亦有許多國際旅館，且以民宿為主。國內遊客選擇留宿基隆較低，本基地如要開發旅館，如何創造吸引力，是一大課題。
- 本案僅以中正路及義一路為聯外道路，交通將是主要課題。
- 考量到本案基地鄰近港口，地下水位較高，預期工程造價亦會較高。

4.5 市場定位及策略

4.5.1 國外相關水岸觀光案例分析

1. 日本橫濱港未來 Minato Mirai 21

日本橫濱港未來(以下簡稱 MM21)計畫地區之分區機能以國際商業交流、港灣中樞管理、水岸遊憩休閒等三大項為主。透過整體開發手段形塑水岸綠帶與歷史價值兼顾都市環境。開發設施可以分為新港地區與中央地區兩類，其說明如下：

(1) 新港地區：活化既有歷史紋理、引入新設施，打造水岸新生活

以具歷史價值的港埠倉庫活化利用為主，創造舊港區之歷史文化設施與新注入娛樂設施巧妙結合，形塑愜意水岸空間。

(2) 中央地區：國際會議展示中融合商辦購物機能，提升國際交流

以商辦購物及會議展示為主，提供各類展演及大型會議，並藉由商業設施及辦公大樓開發，創造國際交流門戶，帶動橫濱市產業活絡。



圖4.5-1 日本橫濱港未來設施圖

資料來源：橫濱港未來 21 官方網站。

2. 日本東京臨海副都心計畫 Tokyo Waterfront SubCenter

副都心四個地區包含景觀休閒區與水岸休憩區，利用景觀設計手法，建築間圍塑出的線性綠廊串連，包括散步道、中央軸線、人行道、次要道路與串連各計畫區之生活路徑形成一完整路網系統。此外，透過商業區建築退縮與人工地盤分層，沿著台場海濱長廊線形成連續的人行空間，落實人車分流，確保行人安全的步行空間。

臨海副都心中台場商業設施開發以日本國內遊客消費客群為主，外國觀光客為輔，透過觀光景點強化、引入親子特色美食、體驗設施等方式，創造與市中心之市場區隔，吸引東京首都圈之廣大消費人口；並透過「地產地銷」之概念，以結合在地文化特色之開發，帶動在地產業發展，亦可增加外來投資之吸引力。



圖4.5-2 日本東京臨海副都心計畫設施圖

資料來源：日本國家旅遊局官方網站。

3. 新加坡濱海灣區 Marina Bay

規劃 3.5 公里長的水岸景觀廊帶，連接新建成的花園海灣、體育中心及濱海堤壩，形成優質公眾休閒空間，並預留超過 100 公頃的水岸土地為發展濱海灣花園用地，建立花園城市意象。新加坡濱海灣區考量郵輪港口建設而形成的油輪母港產業鏈之空間發展需求，結合商業、服務、娛樂、休閒及辦公商務機能，從而形成以濱海灣為中心的郵輪綜合商務中心。



圖4.5-3 新加坡濱海灣區設施圖

資料來源：新加坡市重建局網站。

4. 小結

由國外案例可知，政府對於港區發展均採整體規劃(Master Plan)思維，以循序漸進之長遠規劃，利用城市中心的濱水條件，把中心區與內港連合為一，建構集結商業、辦公、娛樂等功能於一體的城市生活中心。可借鏡本案經驗，綜整如下：

- (1) 提供民眾親水活動空間，引入開發設施：改善水岸整體環境設施，增加水岸之親水性，並可藉以創造商機，引入多元觀光休閒及特色商業，整合港與市之再生。
- (2) 以在地居民及國內觀光客為本之客群定位：雖國際郵輪興盛，港區商業設施開發仍以國內客群為本，國外觀光客為輔，透過景點強化、引入親子、特色美食、體驗設施等，創造市場區隔；並結合在地文化特色之開發，吸引首都圈消費人口。
- (3) 政府投入公共建設，建構水岸景觀廊道等公共空間：政府透過都市設計，建構遊客可漫步、無間斷的水岸景觀廊道，打造優質公共空間，並藉以串聯相關開發設施。

4.5.1 市場特性分析

首先歸納前述分析，瞭解本基地之市場特性，作為界定目標市場的參考。

1. 地理環境

本基地位於我國郵輪母港基隆港之東岸，享有其他縣市少見之郵輪觀光氛圍及港灣海洋景觀，深具開發水岸觀光遊憩據點優勢。

2. 旅遊特性

基隆旅遊人口中，除當地民眾外，雙北市及宜蘭縣為主要來源，到訪基隆比例不高，且多屬當日來回。另由於郵輪停留時間不長，郵輪遊客較傾向前往雙北市等具國際知名度及特色景點，於基隆僅為短暫停留消費。

3. 旅宿特性

基隆住宿遊客主要來自中南部地區，郵輪遊客無在當地住宿需求，其他國際遊客多住宿於臺北市或其他縣市；另，疫後爆發性旅遊風潮未歇，惟遊客選擇旅宿不是只要求性價比，能否獲得滿意體驗亦至關重要。

4. 消費特性

由於遊客前來基隆之目的並非購物，且當地消費能力不若北部其他縣市，商場皆朝地區型發展，以引進平價品牌為主，較符合民眾日常需求。因此，商場客源主要以當地民眾及國內遊客為主。基隆廟口為國內外遊客前來基隆的主要目的地，雖然環境無法與現代化空間比擬，然而特殊的在地文化氛圍及各種美食小吃，吸引國內外遊客朝聖；當地民眾飲食以廟口、傳統市場及路邊小吃為主，近年來現代化的餐飲空間(東岸遊客中心、微風東岸)亦受當地民眾及遊客青睞。

零售店面租金行情以仁愛區基隆廟口附近、微風東岸臨主要道路、仁四路、仁二路可達 2,500 元/坪/月~6,000 元/坪/月，本基地周邊中正區義二路、中正路店面租金水準則約 850 元/坪/月~1,800 元/坪/月，因人潮聚集程度不同，租金水準有相當落差。

5. 潛在投資者意見

多數投資人認為商場最有機會發展，可結合休閒遊憩及餐飲；旅館則需審慎評估，並考量與長榮桂冠酒店之競合。

4.5.2 目標市場界定

從上述分析可發現，本案之目標市場，仍以在地居民為主要服務對象，次為郵輪旅客及基隆觀光人口。因此，開發內容以滿足在地居民消費、國人旅遊需求與偏好為主，建議結合全樂齡、親子娛樂、24 小時不夜城、水岸遊憩、在地文化體驗、海洋生態、郵輪/船艦、基隆歷史場景再現、音樂藝術...等文化、展示、教育、話題性及節慶式活動納入考量，有助與現有基隆港周邊之商業設施產生差異化、創造基地之獨特性，同

時吸引與開拓廣泛之消費年齡族群。此外，國際遊客偏好在地文化體驗，故能充分呈現基隆特色(例如：海港城市、在地美食、清代日治文化遺跡、山海景觀、傳統祭典等)場域及內容，將有助同時吸引國內及國際之觀光遊客。

預期本案開發後，將提供一處有別於基隆市現有商場，以港灣郵輪景觀為賣點、新穎明亮、尺度親人且現代化之休閒據點，形塑微笑港灣之東岸亮點，加上港務公司及市府協助實現東岸碼頭區及基隆觀光景點串連與交通運輸配套措施，吸引市中心人潮延伸至東岸觀光廊帶，將可帶動本區商業活動之繁榮與發展。

4.5.3 小結及市場定位策略

綜整市場可行性分析結果，本案商場及旅館之產品組合尚屬可行。其中，商場除購物外，應提供餐飲、遊憩、解說等多元服務，基本規模約 5,000 坪左右。而投資人對於旅館之看法不同，且考量涉及專業經營能力，故建議朝向屬於本案「容許民間之營運項目」(仍屬本業)，但不予強制規定為「基本興建項目」，增加投資彈性。

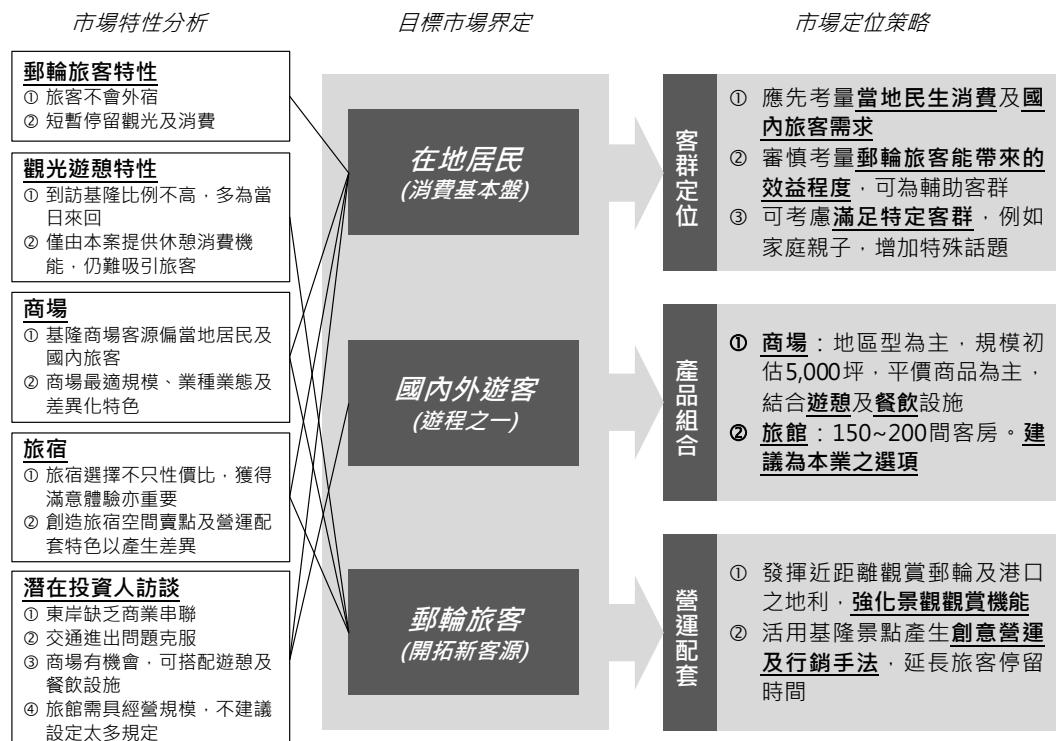


圖4.5-4 市場定位策略示意圖

Chapter 5

土地取得可行性

5.1 土地權屬現況

5.1.1 土地基本資料

本案計畫範圍係位於基隆市中正區中正路、義一路、義一路 97 巷所圍之街廓，坐落於日新段六小段 7 地號等 23 筆土地，包括國有及市有土地、管理機關分別為航港局、軍備局及國產署，面積合計 11,707.70 平方公尺、114 年土地公告現值總值約為 11.22 億元、114 年土地公告地價總值約為 2.52 億元。基地土地使用分區分別為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)及第四種商業區(建蔽率 70%、容積率 320%)，原為海軍 131 艦隊使用(威海營區舊址)，現作為臨時停車場使用，土地權屬及土地使用分區現況詳如表 5.1-1 及圖 5.1-1 所示。

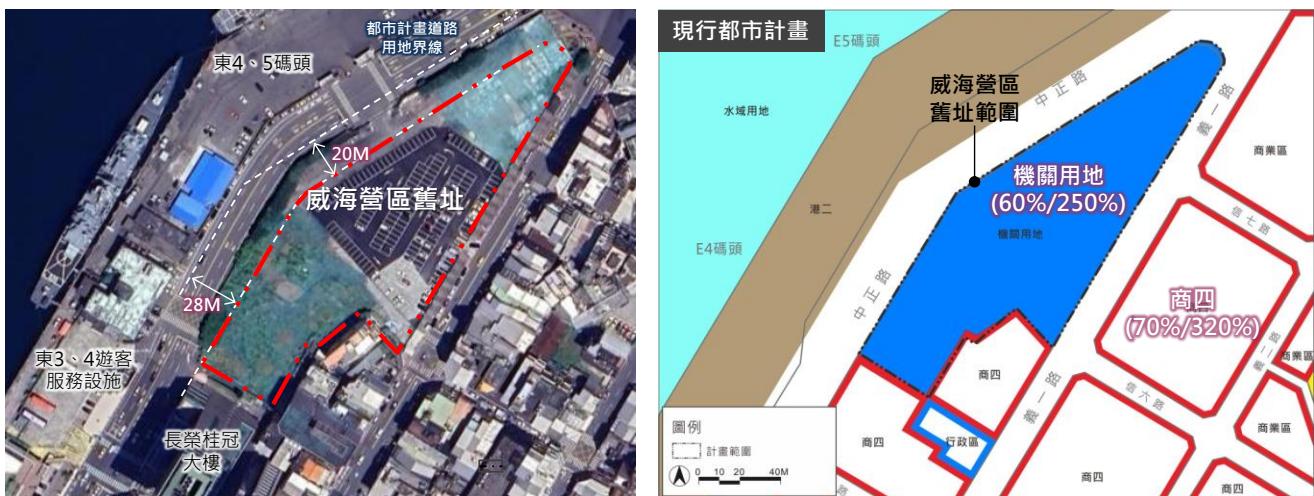


圖5.1-1 計畫範圍與使用分區示意圖

資料來源：本案繪製。

表5.1-1 基地土地基本資料表

所有權人	管理單位	使用分區	地段	土地面積 (平方公尺)	114 年公告現值 總值(元)	114 年公告地價 總值(元)
中華 民國	交通部航港局	機關用地	中正區日新段六小段 7 地號	4,724.00	452,861,536	100,583,408
	國防部軍備局	機關用地	中正區日新段五小段 16、16-19、16-21 地 號；日新段六小段 10 地 號；日新段七小段 2、2- 1、3、3-1、5、5-1、 44、44-1、44-2 地號等 13 筆土地	3,798.00	299,670,958	69,524,493

所有權人	管理單位	使用分區	地段	土地面積 (平方公尺)	114 年公告現值 總值(元)	114 年公告地價 總值(元)
		第四種商業區	中正區日新段五小段 16-29 地號	100.00	5,014,500	1,157,900
			小計	3,898.00	304,685,458	70,682,393
財政部 國有財產署	機關用地		中正區日新段五小段 17- 8、13-135 地號；日新段 六小段 7-3、8-3 地號； 日新段七小段 40-3、40-4 地號等 6 筆土地	2,489.70	299,837,276	66,249,544
基隆市 國防部軍備局	機關用地		中正區日新段七小段 1、 1-1 地號等 2 筆土地	596.00	64,741,096	14,292,676
總計				11,707.70	1,121,951,486	251,820,347

資料來源：本案整理。



圖5.1-2 計畫範圍地籍示意圖

資料來源：本案繪製。

5.2 土地取得方式

5.2.1 國有土地之處理

1. 國有土地(管理機關為軍備局)

本案計畫範圍中日新段五小段 16 地號等 14 筆土地係為中華民國所有，管理機關為軍備局，土地面積合計為 3,898.00 平方公尺、目前使用分區為機關用地及第四種商業區，待航港局完成本案都市計畫變更作業後，依促參法第 15 條申請撥用，注意事項詳如下述：

(1) 辦理單位

依國產署 111 年 10 月 3 日台財產署公字第 11135014460 號函說明一，「促參法第 15 條第 1 項規定，公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得辦理撥用。各機關擬依該條規定申撥國有不動產，須符合下列規定：(一)撥用用途須符合促參法第 3 條及其施行細則所定公共建設項目。(二)申撥主體須為促參法第 5 條規定之主辦機關或該機關授權之所屬機關(構)，並同時符合國有財產法施行細則第 9 條¹規定之管理機關要件。(三)申撥之土地須為促參法第 13 條所定公共建設所需用地，即經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地」。

故，本案之主辦機關為交通部，授權航港局為執行機關，後續將由航港局擔任國有土地之申撥機關。

(2) 撥用方式

依行政院 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函說明二、(一)，「...依本院 103 年 11 月 12 日會商結論略以，國防部釋出威海營區二及東 4、東 5 碼頭，遷建至貴部航港局經管西 14、西 15 碼頭及西 11 至西 12 碼頭後方腹地；遷建工程及碼頭浚深由貴部以代拆代建、先建後遷方式辦理；基隆港軍港西遷後，威海營區二國防部遷出後之土地，由財政部及國防部無償撥用予貴部，國防部所有之土地，貴部應於西 11、西 12 後方撥劃等值之土地交換在案，爰原則同意本案土地由貴部依規定無償撥用」，其中，軍備局經管之國有土地，將納編至航港建設基金；國產署經管之國有土地，則歸屬公務資產，將不納編至航港建設基金。

故，本案所衍生之權利金及地租收入，並未全數解繳公庫，依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函及 104 年 7 月 23 日台財促字第 10425511621 號函示，納編至航港建設基金之資產所衍生收益須課徵營業稅，後續於研擬招商文件時，該部分土地，依規定於收取權利金及土地租金時(請參閱表 8.7-4、表 8.7-5 所列收益)，另須加計營業稅。

¹ 國有財產法施行細則第9條規定，所稱管理機關，係指直接使用公用財產，依法設置，具有獨立編制及預算，並得對外行文之機關、學校。

(3) 作業流程

依國有不動產撥用要點及國有不動產撥用作業注意事項規定，撥用作業流程概如圖 5.2-1 所示。

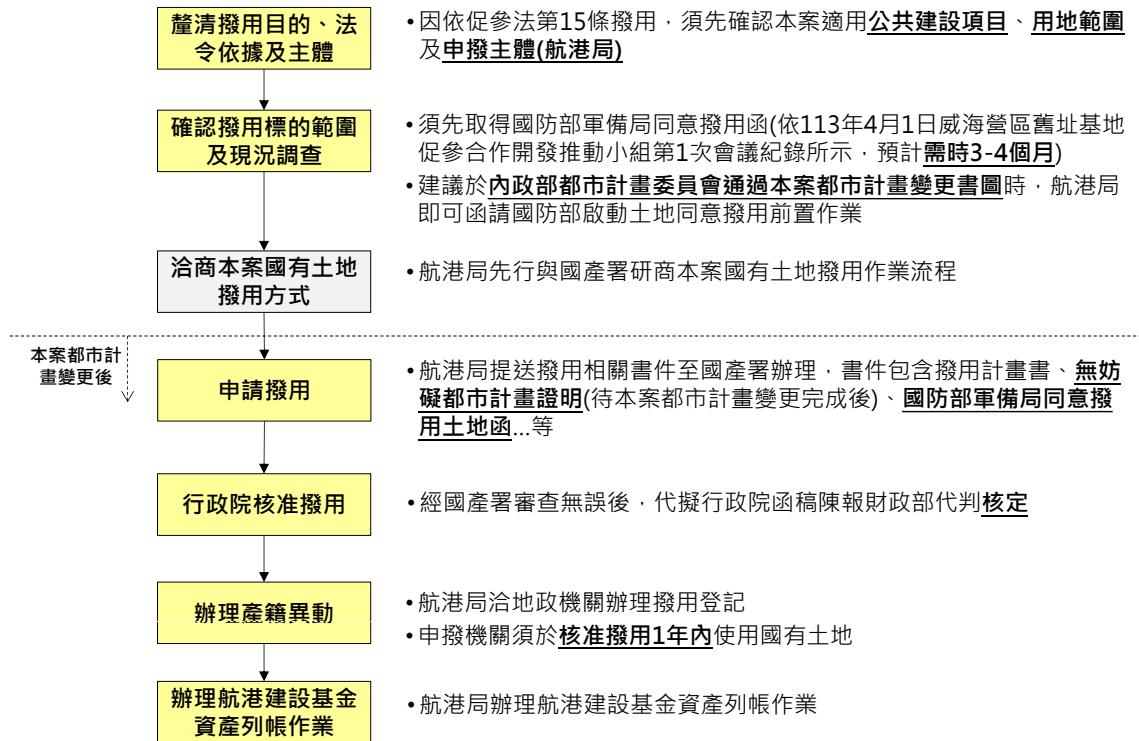


圖5.2-1 國有土地(管理機關為軍備局)撥用作業流程圖

資料來源：本案繪製。

2. 國有土地(管理機關為國產署)

本案計畫範圍中日新段五小段 17-8 地號等 6 筆土地係為中華民國所有，管理機關為國產署，土地面積合計為 2,489.70 平方公尺、使用分區為機關用地，待航港局完成本案都市計畫變更作業後，依促參法第 15 條申請撥用，注意事項詳如下述：

(1) 辦理單位：同前說明。

(2) 撥用方式

同前說明。惟，國產署經管之國有土地，將歸屬公務資產，將不納編至航港建設基金。故，未來航港局撥用國產屬經管之國有土地，其所衍生之權利金及地租收入，由於全數解繳公庫，無須另加計營業稅。

(3) 作業流程

依國有不動產撥用要點及國有不動產撥用作業注意事項規定，撥用作業流程概如圖 5.2-2 所示。

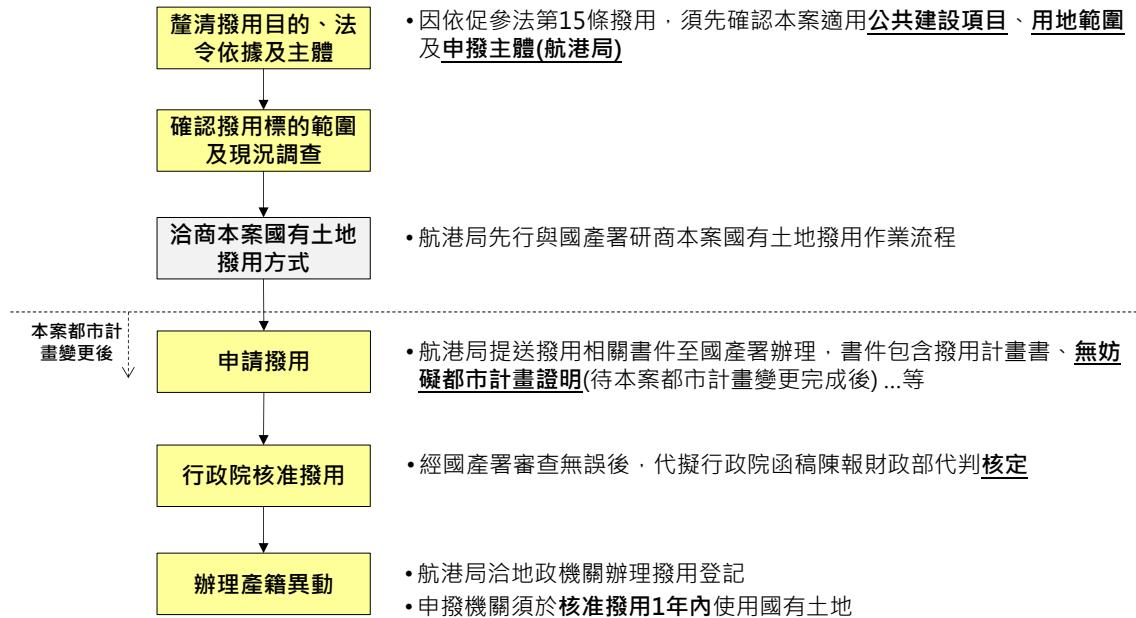


圖5.2-2 國有土地(管理機關為國產署)撥用作業流程圖

資料來源：本案繪製。

5.2.2 市有土地之處理

依 113 年 4 月 1 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 1 次會議」紀錄，會議結論一、(一)，「本案將依促參法由基隆市政府與交通部航港局進行合作開發，並納入市有地面積，採全基地整併之方式共同開發招商，後續由交通部航港局統籌辦理促參開發規劃及招商作業之共識」。因此，計畫範圍中日新段七小段 1 地號等 2 筆土地為基隆市所有，目前管理機關為軍備局，土地面積合計為 596.00 平方公尺、使用分區為機關用地，將待航港局完成本案都市計畫變更作業後，基隆市政府可依基隆市市有財產管理自治條例第 18 條，準用國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定，與航港局辦理合作開發。

5.3 土地取得成本

5.3.1 國有土地

依行政院 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函說明二、(一)，「...依本院 103 年 11 月 12 日會商結論略以，國防部釋出威海營區二及東 4、東 5 碼頭，遷建至貴部航港局經管西 14、西 15 碼頭及西 11 至西 12 碼頭後方腹地；遷建工程及碼頭浚深由貴部以代拆代建、先建後遷方式辦理；基隆港軍港西遷後，威海營區二國防部遷出後之土地，由財政部及國防部無償撥用予貴部，國防部所有之土地，貴部應於西 11、西 12 後方撥劃等值之土地交換在案，爰原則同意本案土地由貴部依規定無償撥用」，其中，軍備局經管之國有土地，將納編至航港建設基金；國產署經管之國有土地，則歸屬公務資產，將不納編至航港建設基金。

5.3.2 市有土地

依 113 年 4 月 1 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 1 次會議」紀錄，會議結論：「一、(一)本開發案...達成依促參法由基隆市政府與交通部航港局進行合作開發，...納入市有地面積，採全基地整併之方式共同開發招商，後續由交通部航港局統籌辦理促參開發規劃及招商作業之共識」。

故，有關土地取得成本之收益及經費等規劃，後續將依航港局與基隆市政府進行合作開發之協商結論辦理。

5.4 土地取得時程

5.4.1 國有土地

依土地管理機關之不同，分述說明如下：

1. 管理機關為軍備局

建議於本案都市計畫變更期間，航港局即可先與國產署協商土地撥用作業流程，並於各級都委會審議通過本變更案之同時，先函請國防部啟動土地同意撥用前置作業(預估需時 3-4 個月)，以利取得土地同意撥用函，待本案都市計畫變更完成後即可申請撥用。所有撥用程序原則上於本案正式公告招商前完成，至遲不逾本案議約階段，俾利辦理後續簽約事宜。

2. 管理機關為國產署

建議於本案都市計畫變更期間，航港局即可先與國產署協商土地撥用作業流程，待本案都市計畫變更完成後即可申請撥用。所有撥用程序原則上於本案正式公告招商前完成，至遲不逾本案議約階段，俾利辦理後續簽約事宜。

5.4.2 市有土地

建議於本案都市計畫變更期間，航港局即與基隆市政府協商合作開發行政契約(草案)，待本案都市計畫變更完成後即正式簽約。因行政契約內容涉及招商權利義務設定，另依促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊第 1 篇第 3 章先期規劃，以合作改良利用方式辦理時，須將土地合作契約或相關紀錄納入先期計畫書中；本案市有土地採用合作開發方式辦理，其精神類似國有土地合作改良利用，相關合作開發重點內容未來亦將納入先期計畫書中。

5.6 用地變更

5.5.1 用地變更方式

本案現行都市計畫及土地使用分區為機關用地，因此，必須辦理用地變更，始能辦理後續招商開發作業。有關用地變更方式，由於基隆市政府辦理之「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」業於 109 年 1 月 16 日辦理公開展覽，於 110 年 11 月 30 日報內政部核定，並經 111 年 1 月 17 日、11 月 16 日召開 2 次專案小組會議，補充資料完備後，即可再提委員會議討論。本案則依 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論，於 114 年 4 月 2 日逕向內政部陳情，經內政部都委會受理後，並於 114 年 4 月 15 日內政部都委會第 1076 次會議討論。因此，本案初步研析可採以下兩種變更方式：

1. 納入目前尚在內政部都委會審議中的「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理(內政部都委會已受理)

經 113 年 10 月 4 日航港局拜會基隆市政府都發處徵詢意見，都發處表示如欲將本案納入「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理，建議由航港局逕向內政部國土管理署提出陳情。陳情事項包括：(1) 威海營區舊址基地係經行政院 103 年核定軍港西遷政策在案，且由航港局以航港建設基金 32.7 億元代拆代建協助軍港西遷及釋出土地作為都市再生基地。(2) 本案於 113 年 4 月 1 日與市府共同召開本基地促參(BOT)合作開發推動小組第 1 次會議，達成合作開發共識，且本基地屬市港再生標竿計畫之一，以朝觀光休憩、商業等複合使用為發展方向，帶動區域發展。(3) 於 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」達成共識，擬將「機關用地」變更為「特定專用區」，容積率訂為 400%，回饋捐地比率採基隆市「都市計畫變更回饋」最低下限 25%(含回可建地及公設用地)²，細部計畫則將另案擬定並與基隆市政府簽訂協議書依規定辦理回饋。

2. 由航港局依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款，由交通部函請內政部認定為配合中央興建重大設施及適應經濟發展需要同意採個案(迅行)變更方式辦理(辦理中)

依內政部 111.10.24 內授營都字第 11108184061 號函說明依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定之申請變更程序及認定核准機關規定，本案將由交通部檢具變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項，函請內政部予以認定。變更理由：威海營區舊址基地依行政院民國 103 年 12 月 3 日院臺交字第 1030155933 號函行政院 103 年 11 月 12 日研

² 依 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論，總回饋比例採最低值 25%(後續仍以經各級都委會審議通過，公告實施之版本為準)。

商「海軍基隆港東 4、5 碼頭及威海營區二遷建事宜」會議紀錄，是項會議結論三：「請交通部同步對基隆港東岸沿線進行整體規劃，以促進都市更新及觀光發展，進而帶動基隆地區之繁榮與興盛」。為達成前揭目標，威海營區土地使用需另行整體規劃，且由於位處港區精華地區，對都市發展影響深遠，加上軍方營區已於 111 年完成遷移，具有辦理都市計畫變更之時程急迫性，因此，建請內政部同意認定本案係屬配合中央興建重大設施及適應經濟發展需要，並有迅行變更之必要，以利交通部(航港局)可依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，辦理個案變更都市計畫。

綜合上述，本案為加速用地變更作業，現已依 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案」會議紀錄結論納入「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」審議，並已同步函報交通部核轉內政部申請個案(迅行)變更認定，保留後續改採個案(迅行)變更程序辦理彈性。

5.5.2 用地變更內容

本案用地變更內容，將依據航港局於 114 年 4 月 1 日召開之「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論方向進行：以「回饋捐地比例 25%、變更後容積率 400%」方案，作為提送都委會審議及後續作業評估之依據。

1. 用地變更範圍

本案都市計畫變更範圍以國有及市有機關用地為主，包含基隆市中正區日新段五小段 13-135、16、16-19、16-21、17-8 地號，及日新段六小段 7、7-3、8-3、10 地號，及日新段七小段 1、1-1、2、2-1、3、3-1、5、5-1、40-3、40-4、44、44-1、44-2 地號，合計 22 筆土地，面積約 11,607.70 平方公尺，後續擬變更為特定專用區。而日新段五小段 16-29 地號(面積約 100 平方公尺)屬於商業區，無需辦理用地變更。

表5.5-1 用地變更範圍檢討說明表

分區	所有權人	管理單位	面積(平方公尺)	比例	說明
機關用地	中華民國	航港局	4,724.00	40.67%	納入變更範圍
		軍備局	3,798.00	32.70%	納入變更範圍
		國產署	2,489.70	21.4%	納入變更範圍
	基隆市政府	軍備局	596.00	5.13%	納入變更範圍
	<u>合計(用地變更)</u>		11,607.70	100.00%	--
商業區	中華民國	軍備局	100.00	--	<u>無需變更，納入本案招商範圍</u>
總計			11,707.70	--	--

資料來源：本案整理。

2. 用地變更相關規定

(1) 變更回饋

有關用地變更，依據「基隆市變更回饋審議原則」規定，由機關用地(公共設施用地)變更為商業區之回饋捐地比例介於 25%~40%間，另根據 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論，本基地後續變更回饋捐地比例為 25%(後續仍以經各級都委會審議通過，公告實施之版本為準)。

(2) 細部計畫審議原則

另根據都市計畫細部計畫審議原則第 11 條規定，略以：「細部計畫內公共設施用地...原則審議...(四)主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地...」；以「臺北市河濱高中(高中用地)變更為產業支援專用區」及「臺北市信義區公所(機關用地)變更為一般商業區」等兩案為例，前者於細部計畫劃設面積達變更分區面積 10%之廣場用地，後者則於細部計畫劃設面積達變更分區面積 10%之綠地用地。爰此，於本案後續細部計畫至少須劃設 10% 之公共設施用地。

3. 用地變更內容

(1) 變更主要計畫

根據「基隆市變更回饋審議原則」及 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論，本案符合配合基隆市政策之重大變更案，將公有「機關用地」11,607.70 平方公尺變更為「特定專用區」，擬採變更回饋捐地比例之下限 25%(包括 10%公設地+15%可建地)方式辦理變更(後續仍以經各級都委會審議通過，公告實施之版本為準)。

表5.5-2 變更主要計畫說明表

主計變更位置	變更前使用分區	變更後使用分區	面積(平方公尺)	比例
中正路東側與義一路、義一路 97 巷所圍範圍 (公有機關用地)	機關用地	特定專用區	11,607.70	100.00%
總計	--		11,607.70	100.00%

註：1.都市計畫內容最終結果仍須依各級都委會審議通過、市府公告實施結果為準。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以未來實地測量分割為準。



圖5.5-1 變更主要計畫示意圖

註：都市計畫內容最終結果仍須依各級都委會審議通過、市府公告實施結果為準。

資料來源：本案繪製。

(2) 擬定細部計畫

依據「都市計畫細部計畫審議原則」規定，變更主要計畫面積 11,607.70 平方公尺為「特定專用區」，應於細部計畫劃設主要計畫變更面積 10% 之公共設施用地，本案即於細部計畫劃設 1,160.77 平方公尺之廣場兼停車場用地，作為地區必要公共設施之用，其餘則劃設 10,446.93 平方公尺之「特定專用區」，建蔽率 70%、容積率 400%，並依規定辦理回饋。

表5.5-3 擬定細部計畫說明表

擬定細部計畫位置	擬定土地使用計畫	面積(平方公尺)	建蔽率	容積率	比例
中正路東側與義一路、義一路 97 巷所圍範圍	特定專用區	10,446.93	70%	400%	90.00%
中正路與義一路交叉口	廣場兼停車場用地	1,160.77	--	--	10.00%
總計	--	11,607.70	--	--	100.00%

註：1.都市計畫內容最終結果仍須依各級都委會審議通過、市府公告實施結果為準。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以未來實地測量分割為準。



圖5.5-2 擬定細部計畫示意圖

註：都市計畫內容最終結果仍須依各級都委會審議通過、市府公告實施結果為準。

資料來源：本案繪製。

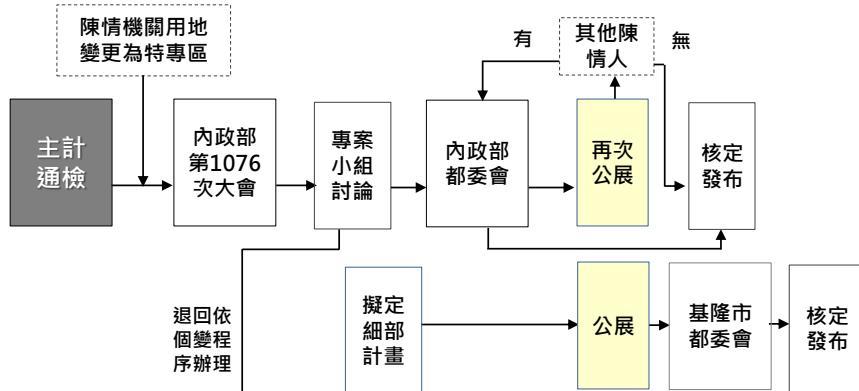
5.5.3 用地變更時程及作業程序

為加速用地變更作業，目前用地變更程序主要係循通盤檢討辦理，另為保留後續改採個案(迅行)變更程序辦理彈性，已同步函報交通部核轉內政部申請個案(迅行)變更認定。倘若公設主計通檢案能於下次召開內政部都委會審議通過，則將有助於加速本案都市計畫推進，倘若委員會對本案採行通盤檢討之變更方式有其他意見，則不排除改採個案變更程序辦理。

預估循通盤檢討作業時程，則同步可與基隆市政府進行研商細部計畫，變更作業時程最快需時 10 個月至 1 年，如採個案變更程序，預估自基隆市政府受理案件後，變更作業期程需時 1.5 至 2 年。原則上，都市計畫變更應於先期規劃階段完成，至遲不得超過本案正式公告招商前，俾便開發規劃有所依循。

用地變更之辦理程序如下圖 5.5-3。

■ 通盤檢討程序



■ 個案變更程序

(1144.30 提書圖草稿)

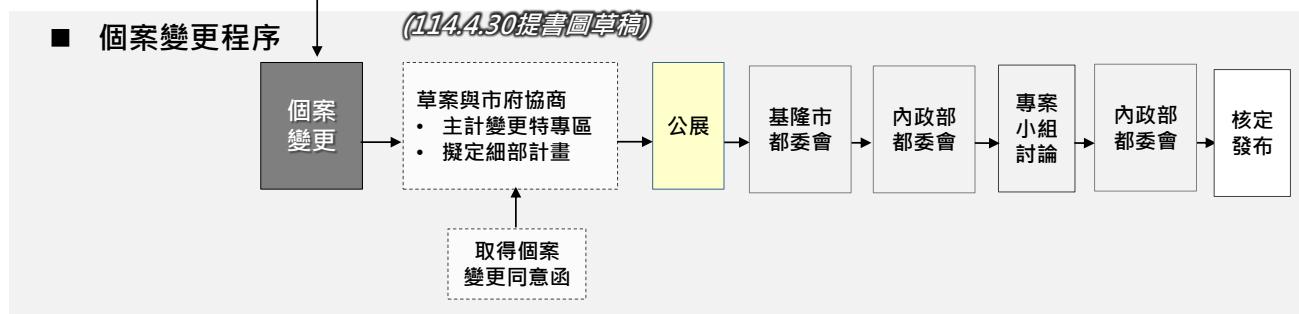


圖5.5-3 本案用地變更辦理程序說明圖

資料來源：本案繪製。

5.6 地上物拆遷及補償

1. 建物

本案計畫範圍上之建物已完成拆除作業，並於 114 年 2 月 11 日辦理建物滅失登記，故無須辦理建物拆遷及補償作業。

2. 其他地上物

本案日新段五小段 16 及 16-29 地號兩筆土地，部分區域遭民眾堆置雜物及私設鐵門，航港局將俟土地撥用完成後，依程序辦理占用排除；另有部分區域為市府所屬單位設置電桿(附掛路燈)及排水溝，應請市府適時辦理基地周邊相關公共設施遷移，以利公共建設興建，相關排除作業原則上應於本案正式招商公告前完成，至遲不得晚於土地點交作業前。

5.7 小結

1. 用地取得分析

本案用地為基隆港東岸軍港西遷釋出威海營區舊址基地，依行政院 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函准由交通部(航港局)取得本基地國有土地(軍備局、國產署)管理權。並依促參法第 15 條及國產署 111 年 10 月 3 日台財產署公字第 11135014460 號函示申請撥用。另部分土地則屬基隆市有土地，依 113 年 4 月 1 日與基隆市政府共同召開「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 1 次會議」會議結論，達成依促參法由基隆市政府與交通部航港局進行合作開發，... 紳入市有土地，採全基地整併方式共同開發招商，後續由交通部航港局統籌辦理促參開發規劃及招商作業。

2. 用地變更

- (1) 用地變更方式：本案現行都市計畫及土地使用分區為機關用地，因此，必須辦理用地變更，使能辦理後續招商作業。有關用地變更方式，初步研析可採以下兩種變更方式：①納入主要計畫通盤檢討辦理；②依都市計畫法第 27 條辦理個案變更。
- (2) 用地變更內容：①變更主要計畫：因符合配合基隆市政策之重大變更案，將公有「機關用地」11,607.70 平方公尺變更為「特定專用區」。並依據「都市計畫細部計畫審議原則」、「基隆市變更回饋審議原則」規定，以及航港局與基隆市政府於本案合作開發推動小組會議之共識，擬採變更回饋捐地比例之下限 25%(包括 10% 公設地 + 15% 可建地)方式進行變更(後續以經各級都委會審議通過，公告實施之版本為主)。②擬定細部計畫：將主要計畫 11,607.70 平方公尺「特定專用區」，於細部計畫劃設 10,446.93 平方公尺之「特定專用區」(90%)，建蔽率 70%、容積率 400%，並依相關變更回饋及審議原則規定，劃設 1,160.77 平方公尺之廣場兼停車場用地(10%)，作為地區必要公共設施之用，其餘回饋可建地。惟，都市計畫內容最終結果仍須依各級都委會審議通過，市府公告實施結果為準。

Chapter 6

法律可行性

6.1 促參法規檢討

本基地將依促參法及相關子法辦理後續招商及興建營運等作業，爰就本案適用促參法之相關條文，說明如後。

6.1.1 公共建設之認定標準及範圍

考量本案係以「促進基隆港地區再生與繁榮」及「滿足港區觀光及商業需求，帶動相關產業發展」為發展目標，且本基地位處「基隆濱海風景特定區」範圍內，爰可適用之公共建設類別為促參法第3條第1項第7款及施行細則第13條所稱「觀光遊憩設施」及第3條第1項第11款及施行細則第20條所稱「商業設施」；其中，商業設施為「結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之購物中心」，且業經基隆市政府(目的事業主管機關)114年2月14日基府產服貳字第1140207482號函認定之。有關公共建設之認定標準如表 6.1-1。另，依財政部 111 年 9 月 19 日台財促字第 11125524930 號令「核釋促參重大公共建設案財務評估及認定之原則」，主辦機關就促參案重大範圍認定，不包含附屬事業之投資額度及內容，且重大範圍之認定以公告時之規定為準。

表6.1-1 本案可適用之公共建設認定標準及範圍

公共建設類別	定義	重大公共建設範圍
觀光遊憩設施	...所稱觀光遊憩設施，指在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之 <u>遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施</u> 、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其設施。	投資總額不含土地達新臺幣3億元以上之觀光遊憩設施。
商業設施	所稱商業設施，指經 <u>目的事業主管機關</u> 認定之下列各項設施： ... 五、 <u>結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之購物中心</u> 。	未列入商業設施類別之購物中心設施。

資料來源：促進民間參與公共建設法(111年12月21日修正)、促進民間參與公共建設法施行細則(112年12月28日修正)、促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍(112年8月28日修正)。

依據本報告書第 7.2.3 節開發方案研擬、第 7.3 節工程經費估算、第 8.2.2 節開發成本，本案之方案 1、方案 2 擬興建之觀光遊憩設施不含土地於直接工程或開發成本(投資總金額)均達 3 億元以上，就觀光遊憩設施項目已符合重大公共建設範圍，依法得享有促參法所定之租稅及融資優惠(詳表 6.1-4、表 6.1-5)。

表6.1-2 本案工程規劃規模及是否符合重大公共建設範圍檢核表(依直接工程)

開發方案研擬	觀光遊憩設施	是否符合重大 公共建設範圍	商業設施	是否符合重大 公共建設範圍
方案1： 港灣遊憩商場	特色餐飲、遊憩設施(含停車空間)工程經費約 <u>8.86億元</u>	已符合	購物商場(含停車空間)工程 經費約 <u>7.68億元</u>	未列入
方案2： 港灣遊憩商場+旅館	特色餐飲、遊憩設施、旅館設施(含停車空間)工程經費 約 <u>22.04億元</u>	已符合	購物商場(含停車空間)工程 經費約 <u>8.63億元</u>	未列入

資料來源：依本報告書第 7.2.3 節開發方案研擬、第 7.3 節工程經費估算分算推估整理。

表6.1-3 本案工程規劃規模及是否符合重大公共建設範圍檢核表(依開發成本)

開發方案研擬	觀光遊憩設施	是否符合重大 公共建設範圍	商業設施	是否符合重大 公共建設範圍
方案1： 港灣遊憩商場	特色餐飲、遊憩設施(含停車空間)總投資金額約 <u>10.86億元</u>	已符合	購物商場(含停車空間)總 投資金額約 <u>9.41億元</u>	未列入
方案2： 港灣遊憩商場+旅館	特色餐飲、遊憩設施、旅館設施(含停車空間)總投資金額約 <u>27.09億元</u>	已符合	購物商場(含停車空間)總 投資金額約 <u>10.62億元</u>	未列入

資料來源：依本報告書第 7.2.3 節開發方案研擬、第 8.2.2 節開發成本推估整理。

綜上所述，本案公共建設項目雖採雙本業，包括「觀光遊憩設施」及「商業設施」，但方案 1 及方案 2 所規劃之購物商場，依法不得享有促參法所定之租稅及融資優惠，說明如下：

1. 購物商場雖屬「商業設施」之本業，但未列入重大公共建設範圍內。
2. 購物商場非屬「觀光遊憩設施」之本業(即其附屬事業)，依法不得享有租稅及融資優惠。

6.1.2 民間參與公共建設方式

本案後續得依促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定，由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，即 BOT(新建-營運-移轉)模式。

6.1.3 辦理機關

依促參法第 5 條第 2 項規定及 113 年 11 月 20 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 2 次會議會前會」會議結論，本案後續促參作業之主辦機關為交通部，執行機關為航港局，且交通部業於 114 年 3 月 18 日交航字第 1141300286 號函授權航港局執行本案促參作業有關事項。另依促參法施行細則第 27 條規定，主辦機關

得授權所屬機關(構)執行之事項如下：

1. 預評估、可行性評估及先期規劃。
2. 公告徵求民間參與、審核、議約及簽約。
3. 政策公告、初審、公告徵求申請人、審核、議約及簽約。
4. 履約管理。
5. 附屬事業規劃之同意。
6. 優先定約。

6.1.4 相關獎勵措施

1. 租稅優惠

本案後續可適用之促參法相關租稅優惠，整理說明如表 6.1-4。

表6.1-4 促參法租稅優惠彙整表

項目	條文	內容
租金優惠	租金優惠	公有土地之年租金依下列規定計算： 辦法§2 1. <u>興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。</u> 2. <u>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2%計收。</u> 3. 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。 依前項計收之租金， <u>於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。</u>
稅賦優惠	促參法§36	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起， <u>最長以5年為限，免納營利事業所得稅</u> 。
	促參法§37	民間機構得在所參與重大公共建設下列 <u>支出金額5%至20%限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額</u> ；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之：1.投資於興建、營運設備或技術。2.購置防治污染設備或技術。3.投資於研究發展、人才培訓之支出。
	促參法§38	民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者， <u>免徵進口關稅</u> 。
	促參法§39	參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間， <u>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</u> 。 註：依「基隆市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」(附屬事業不適用減免規定)、「土地稅減免規則」及「房屋稅條例」等規定辦理。
	促參法§40	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之 <u>民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達4年以上者，得以其取得該股票之價款20%限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額</u> ；當年度不足抵減時，得在以後4年度內抵減之。

資料來源：促進民間參與公共建設法(111 年 12 月 21 日修正)、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(109 年 5 月 7 日修正)。

2. 融資優惠

本案後續可適用之促參法相關融資優惠，整理說明如表 6.1-5。

表6.1-5 促參法融資優惠彙整表

條文	內容
促參法§29	公共建設經主辦機關評定其投資依本法其他獎勵仍未具自償能力者， <u>得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼</u> ，並於投資契約中訂明。
促參法§30	主辦機關視公共建設資金金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。
促參法§33	參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第270條第1款之限制。但其已連續虧損2年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。
促參法§34	民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第247條、第249條第2款及第250條第2款之限制。
促參法§35	民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

資料來源：促進民間參與公共建設法(111 年 12 月 21 日修正)。

6.2 其他相關法規檢討

6.2.1 目的事業法類

考量本基地後續開發內容包括旅館設施，爰就開發經營旅館所涉相關法令，包括：觀光發展條例、觀光旅館業管理規則、旅館業管理規則...等，說明如後。

1. 定義(發展觀光條例§2，旅館業管理規則§2，觀光旅館業管理規則§2)

國內旅館業可分為旅館業、國際觀光旅館業及一般觀光旅館業，定義如下表所示：

表6.2-1 旅館業分類說明表

旅館業	國際觀光旅館業	一般觀光旅館業
觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。	經營國際觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。	經營一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。
應遵循旅館業管理規則進行經營。	應遵循觀光旅館業管理規則進行經營，其建築及設備應符合觀光旅館建築及設備標準之規定。	應遵循觀光旅館業管理規則進行經營，其建築及設備應符合觀光旅館建築及設備標準之規定。

資料來源：發展觀光條例、旅館業管理規則、觀光旅館業管理規則，本案整理。

2. 附屬設備規範(旅館業管理規則§6、§8，觀光旅館建築及設備標準§12、§16)

旅館業、國際觀光旅館及一般觀光旅館允設附屬設備內容不同，如下表所示：

表6.2-2 旅館業、國際觀光旅館及一般觀光旅館附屬設備說明表

附屬設備	旅館業	國際觀光旅館	一般觀光旅館
必須附設	旅客接待處、客房、浴室。	餐廳、會議場所、咖啡廳、酒吧(飲酒間)、宴會廳、健身房、商店、貴重物品保管專櫃、衛星節目收視設備。	餐廳、咖啡廳、會議場所、貴重物品保管專櫃、衛星節目收視設備。
酌設	餐廳、視聽室、會議室、健身房、游泳池、球場、育樂室、交誼廳或其他有關之服務設施。	夜總會、三溫暖、游泳池、洗衣間、美容室、理髮室、射箭場、各式球場、室內遊樂設施、郵電服務設施、旅行服務設施、高爾夫球練習場、其他經中央主管機關核准與觀光旅館有關之附屬設備。 <u>前項供餐飲場所之淨面積不得小於客房數1.5平方公尺。</u>	商店、游泳池、宴會廳、夜總會、三溫暖、健身房、洗衣間、美容室、理髮室、射箭場、各式球場、室內遊樂設施、郵電服務設施、旅行服務設施、高爾夫球練習場、其他經中央主管機關核准與觀光旅館有關之附屬設備。 <u>前項供餐飲場所之淨面積不得小於客房數乘1.5平方公尺。</u>

資料來源：發展觀光條例、旅館業管理規則、觀光旅館建築及設備標準，本案整理。

3. 觀光旅館建築及設備標準(觀光旅館建築及設備標準§13~§15、§17~§19)

觀光旅館等級按其建築及設備標準、經營、管理及服務等方式，區分為國際及一般等級，分別說明各等級之建築及設備標準如下表：

表6.2-3 國際觀光旅館與一般觀光旅館建築及設備標準說明表

項目	國際觀光旅館	一般觀光旅館
房間數	應有單人房、雙人房及套房 <u>30間以上</u> 。	應有單人房、雙人房及套房 <u>30間以上</u> 。
客房面積	每間之淨面積(不包括浴廁)，應有60%以上不得小於下列標準： 1.單人房：13平方公尺。 2.雙人房：19平方公尺。 3.套房：32平方公尺。	每間之淨面積(不包括浴廁)，應有60%以上不得小於下列標準： 1.單人房：10平方公尺。 2.雙人房：15平方公尺。 3.套房：25平方公尺。
客房規範	每間客房應有向戶外開設之窗戶，但基地緊鄰機場或符合建築法令所稱之高層建築物，得酌設向戶外採光之窗戶，不受每間客房應有向戶外開設窗戶之限制。	每間客房應有向戶外開設之窗戶，但基地緊鄰機場或符合建築法令所稱之高層建築物，得酌設向戶外採光之窗戶，不受每間客房應有向戶外開設窗戶之限制。
浴廁面積	淨面積不得小於3.5平方公尺。	淨面積不得小於3平方公尺。
廚房面積	1.供餐飲場所淨面積1,500平方公尺以下：廚房(包括備餐室)淨面積至少為供餐飲場所淨面積之33%。 2.供餐飲場所淨面積1,501平方公尺～2,000平方公尺：廚房(包括備餐室)淨面積至少為供餐飲場所淨面積之28% + 75平方公尺。 3.供餐飲場所淨面積2,001平方公尺～2,500平方公尺：廚房(包括備餐室)淨面積至少為供餐飲場所淨面積之23% + 175平方公尺。 4.供餐飲場所淨面積2,501平方公尺以上：廚房(包括備餐室)淨面積至少為供餐飲場所淨面積之21% + 225平方公尺。	1.供餐飲場所淨面積1,500平方公尺以下：廚房(包括備餐室)淨面積至少為供餐飲場所淨面積之30%。 2.供餐飲場所淨面積1,501平方公尺～2,000平方公尺：廚房(包括備餐室)淨面積至少為供餐飲場所淨面積之25% + 75平方公尺。 3.供餐飲場所淨面積2,001平方公尺以上：廚房(包括備餐室)淨面積至少為供餐飲場所淨面積之20% + 175平方公尺。
客用升降機 數量	1.客房數 80 間以下：至少設置 2 座客用升降機，且每座升降機應可容納 8 人以上。 2.客房數 81~150 間：至少設置 2 座客用升降機，且每座升降機應可容納 12 人以上。 3.客房數 151~250 間：至少設置 3 座客用升降機，且每座升降機應可容納 12 人以上。 4.客房數 251~375 間：至少設置 4 座客用升降機，且每座升降機應可容納 12 人以上。 5.客房數376~500間：至少設置5座客用升降機，且每座升降機應可容納12人以上。	1.客房數 80 間以下：至少設置 2 座客用升降機，且每座升降機應可容納 8 人以上。 2.客房數 81~150 間：至少設置 2 座客用升降機，且每座升降機應可容納 10 人以上。 3.客房數 151~250 間：至少設置 3 座客用升降機，且每座升降機應可容納 10 人以上。 4.客房數 251~375 間：至少設置 4 座客用升降機，且每座升降機應可容納 10 人以上。 5.客房數376~500間：至少設置5座客用升降機，且每座升降機應可容納10人以上。

項目	國際觀光旅館	一般觀光旅館
客用升降機 數量	6.客房數501~625間：至少設置6座客用升降機，且每座升降機應可容納12人以上。	6.客房數501~625間：至少設置6座客用升降機，且每座升降機應可容納10人以上。
(續)	7.客房數626~750間：至少設置7座客用升降機，且每座升降機應可容納12人以上。 8.客房數751~900間：至少設置8座客用升降機，且每座升降機應可容納12人以上。 9.客房數901間以上：每200間增設1座客用升降機，不足200間以200間計算，且每座升降機應可容納12人以上。	7.客房數626間以上：每200間增設1座客用升降機，不足200間以200間計算，且每座升降機應可容納10人以上。

資料來源：觀光旅館建築及設備標準，本案整理。

4. 申請許可(旅館業管理規則§4、觀光旅館業管理規則§5、§12、§13、§18)

旅館業與觀光旅館業申請許可方式不同，詳如下表所示：

表6.2-4 旅館業與觀光旅館業申請設置許可規定說明表

項目	旅館業	觀光旅館
籌設許可 申請	無	應備具下列文件，向交通部申請核准籌設： 1.觀光旅館業籌設申請書。 2.發起人名冊或董事、監察人名冊。 3.公司章程。 4.營業計畫書。 5.財務計畫書。 6.最近3個月內核發之土地登記謄本、土地使用權利證明文件及土地使用分區證明；以既有建築物供作觀光旅館使用者，並應附最近3個月內核發之建築物登記謄本及建築物使用權利證明文件。 7.建築設計圖說。 8.設備總說明書。
營業許可 申請	應檢附下列文件，向主管機關申請： 1.旅館業登記申請書。 2.公司登記或商業登記證明文件。 3.建築物核准使用證明文件影本。 4.土地、建物同意使用證明文件影本。(土地、建物所有人申請登記者免附) 5.責任保險契約影本。 6.提供住宿客房及其他服務設施之照片。 7.其他經中央或地方主管機關指定之有關文件。	應檢具下列文件報請交通部會同警察、建築管理、消防及衛生等有關機關查驗： 1.觀光旅館營業執照申請書。 2.建築物使用執照影本及竣工圖。 3.公司登記證明文件影本。

項目	旅館業	觀光旅館
先行營業	無	<p>興建觀光旅館客房間數在300間以上，具備下列條件，得依規定申請查驗，符合規定者，發給觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標識，先行營業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.領有觀光旅館之全部建築物使用執照及竣工圖。 2.客房裝設完成已達60%，且不少於240間；營業客房之樓層並已全部裝設完成。 3.營業餐廳之合計面積，不少於營業客房數乘1.5平方公尺；營業餐廳之樓層並已全部裝設完成。 4.門廳、電梯、餐廳附設之廚房均已裝設完成。 5.未裝設完成之樓層(或區域)，應設有敬告旅客注意安全之明顯標識。 <p>前項先行營業之觀光旅館業，應於1年內全部裝設完成，並依規定報請查驗合格。但有正當理由者，得報請交通部予以延展，其期限不得超過1年。</p>
等級評鑑	無	交通部得辦理觀光旅館等級評鑑，並依評鑑結果發給等級區分標識。
申請		

資料來源：旅館業管理規則、觀光旅館業管理規則，本案整理。

5. 相關優惠措施(發展觀光條例§45~§50)

為鼓勵民間開發旅館、觀光旅館設施，政府提供相關優惠設施如下表所示：

表6.2-5 政府相關優惠措施說明表

項目	相關優惠措施	
	旅館業	觀光旅館業
聯外道路	無	民間機構開發經營觀光旅館經中央主管機關報請行政院核定者，其所需之聯外道路得由中央主管機關協調該管道路主管機關、地方政府及其他相關目的事業主管機關興建之。
優惠貸款	民間機構經營觀光旅館業、旅館業之貸款經中央主管機關報請行政院核定者，中央主管機關為配合發展觀光政策之需要，得洽請相關機關或金融機構提供優惠貸款。	民間機構經營觀光旅館業、旅館業之貸款經中央主管機關報請行政院核定者，中央主管機關為配合發展觀光政策之需要，得洽請相關機關或金融機構提供優惠貸款。
租稅優惠	1.觀光旅館業及旅館業配合觀光政策提升服務品質，經中央主管機關核定者，於營運期間，供其直接使用之不動產，應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。租稅優惠，實施年限為5年，其年限屆期前，行政院得視情況延長1次，並以5年為限。	1.觀光旅館業及旅館業配合觀光政策提升服務品質，經中央主管機關核定者，於營運期間，供其直接使用之不動產，應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。租稅優惠，實施年限為5年，其年限屆期前，行政院得視情況延長1次，並以5年為限。

項目	相關優惠措施	
	旅館業	觀光旅館業
	<p>2.為加強國際觀光宣傳推廣，公司組織之觀光產業，得在下列用途項下支出金額10%至20%限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後4年度內抵減之：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)配合政府參與國際宣傳推廣之費用。 (2)配合政府參加國際觀光組織及旅遊展覽之費用。 (3)配合政府推廣會議旅遊之費用。 <p>前項投資抵減，其每1年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額50%為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p>	<p>2.為加強國際觀光宣傳推廣，公司組織之觀光產業，得在下列用途項下支出金額10%至20%限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後4年度內抵減之：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)配合政府參與國際宣傳推廣之費用。 (2)配合政府參加國際觀光組織及旅遊展覽之費用。 (3)配合政府推廣會議旅遊之費用。 <p>前項投資抵減，其每1年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額50%為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p>

資料來源：發展觀光條例，本案整理。

依市場可行性分析及潛在投資人意見，本案建議旅館設施以 150~200 間客房較具經濟規模，惟招商條件不建議設定為「觀光旅館」等級，且建議列為投資選項，由投資人決定是否開發旅館設施。

倘若未來民間投資人決定於本案開發「旅館」、「一般觀光旅館」或「國際觀光旅館」時，則民間機構須依本節目的事業法類規定，辦理相關申請作業。

6.2.2 土地類

1. 地權類

本基地位於基隆市中正區中正路、義一路、義一路 97 巷所圍之街廓，其土地權屬包含國有土地及市有土地部分，就其取得及使用所涉及相關法令分述如下：

(1) 國有土地

本基地國有土地面積為 11,11.70 平方公尺，管理機關分別為航港局、軍備局、國財署，考量本案後續促參作業之主辦機關為交通部，執行機關為航港局，為符土地管用合一原則，除現已由航港局管理之國有土地外，航港局應依促參法第 15 條、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函辦理國有土地(軍備局、國產署)撥用事宜，其中軍備局經管之國有土地將納編至航港建設基金、國產署經管國有土地則歸屬於公務資產。茲說明撥用相關規定如表 6.2-6。

表6.2-6 國有土地撥用相關規定彙整表

項目	規定	內容
適用法源	促參法§15	公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制...(後略)。
	國產署111年10月3日台財產署公字第 11135014460 號函	依促參法第 15 條規定申撥國有不動產時，於撥用不動產計畫書中簡要說明下列事項，並檢附證明文件： 1. 適用促參法第 3 條第 1 項之款次、同法施行細則之條(款)次及公共建設名稱。 2. 主辦機關 <u>核定公共建設整體計畫</u> 情形，及申撥標的位於該計畫內。 3. 主辦機關授權所屬機關(構)執行促參案者， <u>授權情形說明</u> 。
使用收益	國產法§7 航港建設基金收支保管及運用辦法§3	國有財產收益及處分，依預算程序為之；其收入應解國庫。 航港建設基金主要收入來源為：商港服務費收入、 <u>財產出租或設定地上權予商港經營</u> 、 <u>事業機構或其他機關(構)之收入</u> 、商港經營事業機構提撥之年度盈餘分配收入、本基金之孳息收入、政府循預算程序之撥款及 <u>其他有關收入</u> 。
作業程序	國有不動產撥用作業要點§7	1. 檢附書件 1 式 3 份，送國產署辦理：撥用不動產計畫書、撥用不動產清冊、撥用不動產之登記謄本及地籍圖或建物測量成果圖謄本、 <u>無妨礙都市計畫證明</u> 、撥用不動產使用現況清冊、撥用不動產使用計畫圖、 <u>撥用不動產之管理機關同意撥用文件</u> 。 2. 申撥大宗國有不動產者，應分案辦理，以利國產署審查。
廢止撥用	國產法§39	撥用後如遇有 <u>用途廢止</u> 、 <u>變更原定用途</u> 、 <u>於原定用途外擅供收益使用</u> 、 <u>擅自讓由他人使用</u> 、 <u>建地空置逾 1 年未開始建築</u> 等情事，應由財政部查明隨時收回，交由國產署接管。但撥用土地之收回，應由財政部呈請行政院廢止撥用後辦理。

資料來源：促進民間參與公共建設法(111 年 12 月 21 日修正)、航港建設基金收支保管及運用辦法(109 年 5 月 13 日修正)、國有財產法(107 年 11 月 21 日修正)、國有不動產撥用作業要點(112 年 6 月 29 日修正)。

(2) 市有土地

本基地市有土地面積為 596.00 平方公尺，現行管理機關為軍備局，因原撥用用途廢止，後續將由軍備局依基隆市市有財產管理作業辦法第 15 條、第 17 條、第 22 條及基隆市政府經管市有不動產管理權責劃分表，交還基隆市政府管理。考量本案促參作業之主辦機關為交通部，執行機關為航港局，為利後續促參作業推動，基隆市政府將依基隆市市有財產管理自治條例第 18 條：「市有財產之管理收益及處分，本自治條例未規定者，準用國有財產法之規定」，與航港局協商市有土地合作開發事宜。故，有關收益分收比例、經費分攤，後續將依基隆市政府與航港局進行合作開發之協商結論辦理。茲說明合作開發相關規定如表 6.2-7。

表6.2-7 市有土地合作開發相關規定彙整表

項目	規定	內容
適用法源	基隆市市有財產管理自治條例§18	市有財產之管理收益及處分，本自治條例未規定者，準用國有財產法之規定。
	國產法§47(準用)	非公用財產類之不動產，得依法改良利用。 ...得以委託、合作或信託方式，配合區域計畫、都市計畫辦理左列事項： 一、改良土地 二、興建公務或公共用房屋 三、其他非興建房屋之事業 ... (後略)
	改良利用作業原則 第3點(準用)	... (二)合作改良利用：以設定地上權方式釋出國有非公用土地，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂投資開發契約及後續履約管理事項，執行機關負責與廠商簽訂設定地上權契約。... (後略)
使用收益	改良利用作業原則 第8點(準用)	以合作改良利用方式辦理，應收取國有非公用土地 開發權利金、營運權利金及地租 。但經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意時，得僅計收開發權利金及地租。
	改良利用作業原則 第15點(準用)	國有非公用不動產合作改良利用之地租全數由執行機關收取，其餘收益項目由執行機關與目的事業主管機關依協議比例分收；惟 地租不得低於由執行機關負擔之地價稅、房屋稅及應收取作業費之總和 。
	改良利用之收益分收比例計算方法第4點(準用)	合作改良利用案件收益分收比例之計算方法，係適用收益折扣法及出資比例法，分述如下： 1. 收益折扣法：以國有非公用不動產總收益減去開發成本之賸餘數與開發成本比較，計算雙方分收比例，其公式如下： <ul style="list-style-type: none"> ● 執行機關分收比例=(國有非公用不動產總收益 - 開發成本)/國有非公用不動產總收益×100% ● 目的事業主管機關分收比例=開發成本/國有非公用不動產總收益×100% 2. 出資比例法：以國有非公用不動產價值與開發成本比較，計算雙方分收比例，其公式如下： <ul style="list-style-type: none"> ● 執行機關分收比例=國有非公用不動產價值/(國有非公用不動產價值 + 開發成

項目	規定	內容
		本)×100% ● 目的事業主管機關分收比例 = 開發成本/(國有非公用不動產價值 + 開發成本)×100%
招商條件	改良利用作業原則 第10點(準用)	1.以開發權利金或營運權利金競標，或列為必要評審項目。 2.地上權存續期間最長 70 年。 3.設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
經費負擔	改良利用作業原則 第13點(準用)	1.執行機關：國有非公用不動產之地價稅或房屋稅。 2.目的事業主管機關：招商前置作業、招商、簽約及履約管理所需經費。
作業程序	改良利用作業原則 第5點(準用)	1.執行機關與目的事業主管機關就擬辦理之開發事業構想、項目及改良利用標的洽商達成共識 2.執行機關陳報主辦機關並獲同意，目的事業主管機關研擬工作計畫及契約書草案，提送執行機關，由執行機關轉送主辦機關確認 3.主辦機關研商工作計畫及契約書草案內容，並簽報財政部核定 4.主辦機關接獲財政部核定工作計畫後，核轉執行機關執行 5.執行機關與目的事業主管機關簽訂委託或合作改良利用契約 6.執行機關配合目的事業主管機關辦理招商文件之擬訂 7.執行機關與民間機構簽訂設定地上權契約 8.契約屆期或終止時地上建物及設施之處理

註：航港局與基隆市政府合作開發之收益分收比例、經費分攤等規劃，後續將依雙方進行合作開發之協商結論辦理。

資料來源：基隆市市有財產管理自治條例(97 年 4 月 18 日修正)、國有財產法(107 年 11 月 21 日修正)、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則(106 年 11 月 9 日修正)、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用之收益分收比例計算方法(107 年 6 月 1 日修正)。

2. 地用類

本基地位於「基隆市(港口商埠地區)都市計畫」及「基隆市主要計畫」之計畫範圍內，目前土地使用分區係為「機關用地」，供海軍 131 艦隊部使用。然而，因應基隆軍港西遷，航港局為促進國有資產活化、配合港市發展，擬轉型以郵輪、觀光遊憩中心為主的發展，將與現行使用分區規定不符。因此，本基地必須完成都市計畫變更作業後，始能辦理促參正式公告招商作業。

6.2.3 都市計畫類

1. 變更程序及認定核准機關

本基地目前係屬機關用地，後續將依促參法第 14 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款或第 4 款辦理個案(逕行)變更；抑或，得依都市計畫法第 26 條規定，納入基隆市政府辦理之通盤檢討辦理。倘採個案變更時，根據內政部 111 年 10 月 24 日內授營都字第 11108184061 號函內容，本基地後續應由交通部(目的事業主管機關)檢具變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該區通盤檢討辦理之具體說明等事項，會同內政部(都市計畫主管機關)共同認定之。

2. 細部計畫審議原則

根據都市計畫細部計畫審議原則第 11 條規定，略以：「細部計畫內公共設施用地...原則審議...(四)主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地...」；以「臺北市河濱高中(高中用地)變更為產業支援專用區」及「臺北市信義區公所(機關用地)變更為一般商業區」等兩案為例，前者於細部計畫劃設面積達變更分區面積 10% 之廣場用地，後者則於細部計畫劃設面積達變更分區面積 10% 之綠地用地。爰此，於本案後續細部計畫至少須劃設 10% 之公共設施用地。

3. 變更回饋

根據「基隆市變更回饋表」規定，本基地後續由機關用地(公共設施用地)變更為商業區之回饋捐地比例介於 25%~40% 之間，且根據 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論，本基地後續變更回饋捐地比例為 25%(後續以經各級都委會審議通過，公告實施之版本為準)。

6.2.4 營建類

1. 特定建築物規範

鑑於本基地擬興建(開發)內容可能包含商場、餐廳、旅館、電影院、室內兒童遊樂園...等觀光遊憩及商業設施並提供大眾使用，爰後續建築物之建築設計與施工應依建築技術規則建築設計施工篇第5章第3節規定辦理，茲整理如表6.2-8。

表6.2-8 建築設計施工相關規定說明表

條文出處	內容										
1.通則											
§117	<p>本章之適用範圍依左列規定：</p> <p>一、戲院、<u>電影院</u>、歌廳、演藝場、電視播送室、電影攝影場、及樓地板面積超過200平方公尺之集會堂。</p> <p>二、夜總會、舞廳、<u>室內兒童樂園</u>、遊藝場及酒家、酒吧等，供其使用樓地板面積之和超過200平方公尺者。</p> <p>三、<u>商場(包括超級市場、店舖)</u>、市場、<u>餐廳(包括飲食店、咖啡館)</u>等，<u>供其使用樓地板面積之和超過200平方公尺者</u>。但在避難層之店舖，飲食店以防火牆區劃分開，且可直接通達道路或私設通路者，其樓地板面積免合併計算。</p> <p>四、<u>旅館</u>、設有病房之醫院、兒童福利設施、公共浴室等、供其使用樓地板面積之和超過200平方公尺者。</p> <p>...(後略)</p>										
§118	<p>前條建築物之面前道路寬度，除本編第121條、第129條另有規定者外，應依下列規定。基地臨接2條以上道路，供特定建築物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路：</p> <p>一、集會堂、戲院、<u>電影院</u>、酒家、夜總會、歌廳、舞廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建築物，<u>應臨接寬12公尺以上之道路</u>。</p> <p>二、<u>其他建築物應臨接寬8公尺以上之道路</u>。但第1款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。</p> <p>...(後略)</p>										
§119	<p>建築基地臨接前條規定寬度道路之長度<u>除另有規定外</u>不得小於左表規定：</p> <table border="1"><thead><tr><th>特定建築物總樓地板面積</th><th>臨接長度</th></tr></thead><tbody><tr><td>500平方公尺以下者</td><td>4公尺</td></tr><tr><td>超過500平方公尺、1,000平方公尺以下者</td><td>6公尺</td></tr><tr><td>超過1,000平方公尺、2,000平方公尺以下者</td><td>8公尺</td></tr><tr><td>超過2,000平方公尺者</td><td>10公尺</td></tr></tbody></table> <p>前項面前道路之臨接長度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。</p>	特定建築物總樓地板面積	臨接長度	500平方公尺以下者	4公尺	超過500平方公尺、1,000平方公尺以下者	6公尺	超過1,000平方公尺、2,000平方公尺以下者	8公尺	超過2,000平方公尺者	10公尺
特定建築物總樓地板面積	臨接長度										
500平方公尺以下者	4公尺										
超過500平方公尺、1,000平方公尺以下者	6公尺										
超過1,000平方公尺、2,000平方公尺以下者	8公尺										
超過2,000平方公尺者	10公尺										
§120	本節規定建築物之廚房、浴室等經常使用燃燒設備之房間不得設在樓梯直下方位置。										

條文出處	內容										
2. 戲院、電影院、歌廳、演藝場及集會											
§121	<p>本節所列建築物基地之面前道路寬度與臨接長度依左列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、觀眾席地板合計面積未達1,000平方公尺者，道路寬度應為12公尺以上。觀眾席樓地板合計面積在1,000平方公尺以上者，道路寬度應為15公尺以上。 二、基地臨接前款規定道路之長度不得小於左列規定： <ul style="list-style-type: none"> (一) 應為該基地周長6分之1以上。 (二) 觀眾席樓地板合計面積未達200平方公尺者，應為15公尺以上，超過200平方公尺未達600平方公尺每10平方公尺或其零數應增加34公分，超過600平方公尺部份每10平方公尺或其零數應增加17公分。 三、基地除臨接第一款規定之道路外，其他兩側以上臨接寬4公尺以上之道路或廣場、公園、綠地或於基地內兩側以上留設寬4公尺且淨高3公尺以上之通路，前款規定之長度按10分之8計算。 四、建築物內有2種以上或1種而有2家以上之使用者，其在地面層之主要出入口應依本章第122條規定留設空地或門廳。 										
§123	<p>觀眾席之構造，依下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、固定席位：椅背間距離不得小於85公分，單人座位寬度不得小於45公分。 二、踏級式樓地板每級之寬度應為85公分以上，每級高度應為50公分以下。 三、觀眾席之天花板高度應在3.5公尺以上，且淨高不得小於2.5公尺。 										
§124	<p>觀眾席位間之通道，應依左列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、每排相連之席位應在每8位(椅背與椅背間距離在84公分以上時，得為12席)座位之兩側設置縱通道，但每排僅4席位相連者(椅背與椅背間距離在95公分以上時得為6席)縱通道得僅設於一側。95公分以上，緊靠牆壁之通道，應為60公分以上。 三、橫排席位至少每15排(椅背與椅背間在95公分以上者得為20排)及觀眾席之最前面均應設置寬1公尺以上之橫通道。 四、第一款至第三款之通道均應直通規定之出入口。 五、除踏級式樓地板外，通道地板如有高低時，其坡度應為10分之1以下，並不得設置踏步；通道長度在3公尺以下者，其坡度得為8分之1以下。 六、踏級式樓地板之通道應依左列規定： <ul style="list-style-type: none"> (一) 級高應一致，並不得大於25公分，級寬應為25公分以上。 (二) 高度超過3公尺時，應每3公尺以內為橫通道，走廊或連接樓梯之通道相接通。 										
§124-1	<p>觀眾席位，依連續式席位規定設置者，免依前條規定設置縱、橫通道；連續式席位之設置，依下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、每1席位之寬度應在45公分以上。 二、橫排席位間扣除座椅後之淨寬度依下表標準。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>每排席位數</th> <th>淨寬度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿19位</td> <td>45.0公分</td> </tr> <tr> <td>19位以上未滿36位</td> <td>47.5公分</td> </tr> <tr> <td>36位以上未滿46位</td> <td>50.0公分</td> </tr> <tr> <td>46位以上</td> <td>52.5公分</td> </tr> </tbody> </table>	每排席位數	淨寬度	未滿19位	45.0公分	19位以上未滿36位	47.5公分	36位以上未滿46位	50.0公分	46位以上	52.5公分
每排席位數	淨寬度										
未滿19位	45.0公分										
19位以上未滿36位	47.5公分										
36位以上未滿46位	50.0公分										
46位以上	52.5公分										

條文出處	內容
	<p>三、席位之兩側應設置1.1公尺寬之通道，並接通規定之出入口。</p> <p>四、前款席位兩側之通道應按每5排橫席位各留設1處安全門，其寬度不得小於1.4公尺。</p>
§127	<p>觀眾席主層在避難層以外之樓層，應依左列規定：</p> <p>一、位避難層以上之樓層，得設置符合下列規定之陽台或露台或外廊以取代本編第92條第2款規定之走廊。</p> <p>(一) 寬度在1.5公尺以上。</p> <p>(二) 與自觀眾席向外開啟之防火門出入口相接。</p> <p>(三) 地板面高度應與前目出入口部分之觀眾席地板面同高。</p> <p>(四) 應與通達避難層或地面之樓梯或坡道連接。</p> <p>二、位於避難層以下之樓層，觀眾席樓地板面應在基地地面或道路路面以下7公尺以內，面積合計不得超過200平方公尺，並以1層為限。但觀眾席主層能通達室外空地，室外空地面積為觀眾席樓地板面積5分之1以上，且任一邊之最小淨寬度應在6公尺以上，且該空地在基地地面下7公尺以內，能通達基地地面避難者，不在此限。</p> <p>三、位於5層樓以上之樓層，且觀眾席樓地板面積合計超過200平方公尺者，應於該層設置可供避難之室外平台，其面積應為觀眾席樓地板面積5分之1以上，且任一邊之最小淨寬度應在4公尺以上。該平台面積得計入屋頂避難平台面積，並應自該平台設置1座以上之特別安全梯或戶外安全梯直通避難層。</p>
§128	<p>放映室之構造，依下列規定：</p> <p>一、應為防火構造(天花板採用不燃材料)。</p> <p>二、天花板高度，不得小於2.1公尺，容納一台放映機之房間其淨深不得小於3公尺，淨寬不得小於2公尺，但放映機每增加1台，應增加淨寬1公尺。</p> <p>三、出入口應裝設向外開之具有1小時以上防火時效之防火門。放映孔及瞭望孔等應以玻璃或其他材料隔開，或裝設自動或手動開關。</p> <p>四、應有適當之機械通風設備。</p> <p>放映機採數位或網路設備，且非使用膠捲者，得免設置放映室。</p>
	<p style="text-align: center;">3.商場、餐廳、市場</p>
§129	<p>供商場、餐廳、市場使用之建築物，其基地與道路之關係應依左列規定：</p> <p>一、供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過1,500平方公尺者，不得面向寬度10公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長6分之1。</p> <p>二、前款<u>樓地板合計面積超過3,000平方公尺者，應面向2條以上之道路開設，其中1條之路寬不得小於12公尺</u>，但臨接道路之基地長度超過其周長3分之1以上者，得免面向2條以上道路。</p>
§130	<p>前條規定之建築物應於其地面層主要出入口前面依下列規定留設空地或門廳：</p> <p>一、樓地板合計面積超過1,500平方公尺者，空地或門廳之寬度不得小於依本編第90條之1規定出入口寬度之2倍，深度應在3公尺以上。</p> <p>二、樓地板合計面積超過2,000平方公尺者，寬度同前款之規定，深度應為5公尺以上。</p> <p>三、第一款、第二款規定之門廳淨高應為3公尺以上。</p> <p>前項空地不得作為停車空間。</p>

條文出處	內容		
§131	連續式店鋪商場之室內通路寬度應依左表規定：		
	各層之樓地板面積	兩側均有店鋪之通路寬度	其他通路寬度
200平方公尺以上 · 1,000平方公尺以下	3公尺以上	2公尺以上	
3,000平方公尺以下	4公尺以上	3公尺以上	
超過3,000平方公尺	6公尺以上	4公尺以上	

資料來源：整理自「建築技術規則」第5章第1節及第3節。

2. 停車空間規範

有關本基地之停車空間規劃與檢討，需依照建築技術規則建築設計施工篇第2章第14節、第9章...等規定辦理，茲整理相關如表6.2-9。

表6.2-9 停車空間相關規定說明表

條文出處	內容		
§59	建築物新建、改建、變更用改或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，依左表規定。(後略)		
類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、 <u>電影院</u> 、歌廳、 <u>國際觀光旅館</u> 、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、 <u>商場</u> 、 <u>餐廳</u> 、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	300平方公尺 以下部分	免設
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	超過300平方 公尺部分	每150平方公 尺設置一輛
第三類	<u>旅館</u> 、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	500平方公尺 以下部分	免設
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	超過500平方 公尺部分	每200平方公 尺設置一輛
第五類	前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。	500平方公尺 以下部分	免設
		超過500平方 公尺部分	每250平方公 尺設置一輛

條文出處	內容
§161	<p>本規則所稱容積率，指基地內建築物之容積總樓地板面積與基地面積之比。基地面積之計算包括法定騎樓面積。</p> <p>前項所稱容積總樓地板面積，指建築物除依本編第55條、第162條、第181條、第300條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。</p>
§162	<p>前條容積總樓地板面積依本編第1條第5款、第7款及下列規定計算之：</p> <p>...</p> <p>三、建築物依都市計畫法令或本編<u>第59條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。</u>...</p>

資料來源：建築技術規則。

6.2.5 環評類

1. 環境影響評估

就本案開發屬性而言，「觀光遊憩設施—遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施」及「商業設施—購物中心」未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定應行環境影響評估之標準；因此，本案無辦理環境影響評估之需要。

然而，倘若未來本案民間機構之建築行為或量體規模涉及「環境影響評估法」第5條第1項第8款及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定開發建築高度達120公尺以上時，則民間機構須依法自行辦理環境影響評估作業，經通過環境影響評估書審查後，方得實施開發行為。

表6.2-10 本案開發內容應實施環境影響評估之標準說明表

項目	條文出處	認定標準
旅館或 觀光旅館	第20條	<p>旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、位於國家公園...(略)</p> <p>二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境...(略)</p> <p>三、位於重要濕地...(略)</p> <p>四、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。</p> <p>五、位於自來水水質水量保護區...(略)</p> <p>六、位於海拔高度1,500公尺以上。</p> <p>七、位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區...(略)</p> <p>八、位於特定農業區之農業用地...(略)</p> <p>九、<u>位於都市土地，申請開發或累積開發面積5公頃以上</u>。</p> <p>十、位於非都市土地...(略)</p> <p>十一、位於既設高爾夫球場。</p>

項目	條文出處	認定標準
購物中心	第31條	...大型購物中心之興建或擴建工程有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、位於國家公園...(略) 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境...(略) 三、位於重要濕地。 四、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。 五、位於水庫集水區。 六、位於海拔高度 1,500 公尺以上。 七、位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區...(略) 八、位於特定農業區之農業用地...(略) 九、申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。
高樓建築	第26條	高度120公尺以上者，應實施環境影響評估。

資料來源：開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，本案整理。

2. 交通影響評估

(1) 交通影響評估送審門檻

根據停車場法第 20 條規定，略以：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，達一定規模足以產生大量停車需求時，得先由地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物。...建築物交通影響評估準則，由交通部會同內政部定之。」

另根據建築物交通影響評估準則第 2 條規定及建築技術規則建築設計施工編第 59 條所訂分類，供公眾使用建築物之設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合表 6.2-11 規定者，應列為應實施交通影響評估之建築物。

表6.2-11 建築物交通影響評估之送審門檻說明表

單位：平方公尺，個

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積	設置停車位數
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、 <u>商場</u> 、 <u>餐廳</u> 、 <u>飲食店</u> 、 <u>店舖</u> 、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、 <u>旅遊及運輸業</u> 、攝影棚等類似用途建築物。	24,000	150
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	48,000	360
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	48,000	180

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積	設置停車位數
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	60,000	200
第五類	前四類以外建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。		

資料來源：建築物交通影響評估準則、建築技術規則。

(2) 交通影響評估審查重點要項

根據「基隆市政府建築物交通影響評估報告內容檢核表」，交通影響評估報告之審查重點要項如下表所示：

表6.2-12 交通影響評估報告審查重點要項說明表

項目	審查重點要項
前言	①開發內容說明、②評估範圍
基地周邊現況	①都市計畫與周邊土地使用現況、②重大建設計畫、③周邊道路動線分析、④道路幾何特性與服務水準分析、⑤停車供需分析、⑥大眾運輸系統服務狀況、⑦人行動線分析劃。
基地開發交通影響分析	①基地開發衍生交通量推估、②衍生停車需求分析、③基地開發衝擊分析。
停車場規劃與設計	①停車場出入口動線、視距、安全設施分析、②停車位空間(供給)佈設與數量配置圖說。
交通改善措施與建議	①施工期間交通維持措施、②基地交通配置、規劃說明及改善對策、③是否符合交通部頒訂「建築物交通影響評估準則」第11條規定須針對營運期間訂定交通管理計畫(第一類建築物樓地板面積達3萬平方公尺)。
附則	①申請單位名稱、負責人之姓名、地址、聯絡電話及營利事業統一編號、②評估委託書、③評估報告撰寫者姓名、履歷、聯絡電話及簽章、④依法登記職業之交通工程技師簽證及交通技師證照影本、⑤歷次審查意見(如都市設計審議委員會、建照執照預審審議委員會...等會議紀錄、交通處審查意見)及回覆內容。

資料來源：基隆市政府建築物交通影響評估報告內容檢核表

6.2.6 經濟稅賦類

本案未來可能涉及之經濟稅賦相關規定如下：

1. 地價稅

(1) 課徵對象及納稅義務人(土地稅法§3)

地價稅之納稅義務人為土地所有權人，土地所有權屬於公有或公同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人。因此，本基地屬市有土地部分，地價稅納稅義務人為基隆市政府；國有土地部分，地價稅納稅義務人為航港局。

(2) 適用稅率(土地稅法§16、§20)

公有土地按基本稅率徵收地價稅，地價稅基準稅率為千分之十。

2. 房屋稅

(1) 課徵對象及納稅義務人(房屋稅條例§3、§4)

房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象；其納稅義務人為房屋所有人。因此，本案房屋稅納稅義務人為民間機構。

(2) 適用稅率(房屋稅條例§5)

房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：...非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值 3%，最高不得超過 5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.5%。...。

3. 營利事業所得稅

(1) 課徵對象及納稅義務人(所得稅法§3)

凡在中華民國境內經營之營利事業，應依法課徵營利事業所得稅。因此，本案營利事業所得稅之納稅義務人為民間機構。

(2) 適用稅率(所得稅法§5)

營利事業所得稅起徵額及稅率如下：

A. 营利事業全年課稅所得額在 12 萬元以下者，免徵營利事業所得稅。

B. 营利事業全年課稅所得額超過 12 萬元者，就其全部課稅所得額課徵 20%。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過 12 萬元部分之半數。

4. 營業稅

(1) 課徵對象及納稅義務人(加值型及非加值型營業稅法§2、§6)

營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業人...(後略)。

且，有下列情形之一者，為營業人：一、以營利為目的之公營、私營或公私合營之事業。二、非以營利為目的之事業、機關、團體、組織，有銷售貨物或勞務。...(後略)

是以，就本案而言，於本基地範圍內銷貨及勞務取得收入之營業稅納稅義務人為民間機構。航港局於本案之收入，例如：土地租金與權利金等，亦屬營業稅課稅範

疇，其納稅義務人則為航港局。

然而，為確保公庫收入並簡化稽徵程序，財政部復於 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函及 79 年 9 月 3 日台財稅第 790096495 號函明釋，若政府機關銷售貨物或勞務取得之收入列入單位預算內，且收入全數解繳公庫者，准予免徵營業稅；惟若該收入係列入附屬單位預算，並非全數解繳公庫者，則應依營業稅法規定繳納營業稅。

(2) 適用稅率(加值型及非加值型營業稅法§10)

營業稅稅率，除本法另有規定外，最低不得少於 5%，最高不得超過 10%；其徵收率，由行政院定之。

6.3 公共建設所在地地方自治法規檢討

6.3.1 國門廣場周邊地區城市景觀自治條例

經查，本基地坐落於國門廣場周邊地區城市景觀自治條例(下稱城市景觀自治條例)之施行範圍內，爰後續得依前該條例規定擬定城市景觀計畫，並就實施城市景觀改善、維護及管理事項，向市政府申請補助或協助。摘錄城市景觀自治條例之重要內容如表6.3-1。

表6.3-1 國門廣場周邊地區城市景觀自治條例重點摘要表

項目	條文出處	條文內容
實行範圍	第3條	...
		二、國門廣場周邊地區： <u>以沿本市中山二路、中山一路、孝四路、忠一路、中正路之周邊區域…(後略)</u>
城市景觀計畫 規範	第4條	本府或 <u>申請人得就國門廣場周邊地區擬訂城市景觀計畫</u> 。 城市景觀計畫應以書面載明下列事項： 一、現況及城市景觀資源之調查分析。 二、計畫目標及課題、對策。 三、城市景觀規劃。 四、 <u>城市景觀要素、管理基準</u> 。 五、 <u>城市景觀改善項目及執行優先措施</u> 。 六、 <u>維護及管理執行機制</u> 。 七、 <u>實施期程及經費</u> 。 八、其他應記載事項。 前項書面除用文字、圖表說明外，應附計畫圖，計畫圖比例尺不得小於3千分之1，圖示必須清晰。
	第5條	前條第二項第四款城市景觀要素，得包括下列場域或設施： 一、 <u>開放空間</u> 。 二、 <u>設施及設備</u> 。 三、 <u>植栽及綠化</u> 。 四、 <u>建築物夜間照明</u> 。 五、 <u>廣告物、廣告招牌及旗幟</u> 。 六、 <u>建築物屋頂、外牆及其騎樓附掛物</u> 。 七、其他經本府認定有助促進城市景觀之事項。 本自治條例所定事項，涉及本府各目的事業主管機關職掌者，由該目的事業主管機關配合辦理。
計畫實施與經費補助	第8條	城市景觀計畫公告實施後，需配合實施城市景觀改善、維護及管理部分， <u>本府應以書面通知土地、建築物之所有權人、管理人，令其依城市景觀計畫所定期程，配合實施</u> 。 <u>前項配合實施城市景觀改善、維護及管理事項，本府得予補助或協助。…(後略)</u>

項目	條文出處	條文內容
	第9條	本自治條例所需經費，除由本府編列預算外，得由基隆市都市發展與都市更新基金支應。
施行期間	第10條	本自治條例自公布日施行，施行期間3年。

資料來源：國門廣場周邊地區城市景觀自治條例(111 年 2 月 25 日)。

6.3.2 基隆市獎勵民間投資自治條例

本基地預計引「遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等觀光遊憩設施」及「購物中心(商業設施)」，爰或可適用基隆市獎勵民間投資自治條例(下稱獎勵投資自治條例)。茲摘錄獎勵投資自治條例之重要內容如表 6.3-2。

表6.3-2 基隆市獎勵民間投資自治條例重點摘要表

項目	條文出處	條文內容
獎勵適用範圍	第3條	本自治條例所稱投資人，係指符合下列條件之產業別， <u>於本市境內新設投資創立之規模達新台幣 5,000 萬元(含)以上</u> (不包含土地部分)，並 <u>自產業營運始日起僱用員工總額 40%以上本市市民</u> 。 一、 <u>休閒觀光產業</u> 。 二、文化創意產業。 三、 <u>大型購物商場</u> 。 四、環境保護創新產業。 五、農業生物科技或加工製造業。 六、其他經本府「促進重大投資發展專案小組」認定之高科技產業。
優惠措施	第4條	符合本自治條例第3條規定產業別之直接用地，自產業營運之日起，經主管機關核准後， <u>前2年全額免徵地價稅，後3年減徵50%地價稅</u> 。...(後略)
	第5條	符合本自治條例第3條規定產業之直接用合法房屋，其房屋稅自產業營運之日起，經主管機關核准後， <u>前2年全額免徵房屋稅，後3年減徵50%房屋稅</u> 。...(後略)
申請優惠	第6條	...於投資人創立登記之次日起至產業營運之日起30日內，檢具下列文件向執行單位提出申請資格審查，逾期申請者不予受理。 一、申請書。 二、營利事業登記及公司增資或新設立相關證明文件。 三、投資計畫書。 四、最近 3 年會計師簽證之相關財務報表。但新設立公司得以依稅捐機關規定設置之帳載資料編製之財務報表代替。 五、最近 1 年員工勞健保納保證明。 六、減免稅申請書表。 七、其他經本府規定之文件。

資料來源：基隆市獎勵民間投資自治條例(97 年 12 月 22 日)。

6.3.3 基隆市都市設計審議作業規定

根據「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)書」內容(103 年 4 月 18 日)，本基地列屬「都市設計審議」範圍，且根據「基隆市都市設計審議作業規定」(詳表 6.3-3)，本基地後續都市設計審議作業將由基隆市都市設計審議委員會辦理。

表6.3-3 基隆市都市設計審議作業規定重點摘要表

項目	條文出處	條文內容
審議單位	第二點	都市設計審議分為基隆市都市設計審議委員會審議(以下簡稱委員會)、委員會組成之專案小組審議及書面審議。
	第三點	符合下列情形之一者， <u>由委員會審議</u> ： (一) 都市計畫各使用分區除工業區、倉儲區外， <u>基地面積超過 2,500 平方公尺且總樓地板面積達 10,000 平方公尺</u> 。...(後略)
審議期限	第七點	審議期限如下： (一) 委員會審議：自收件日起 1 年。 (二) 專案小組審議： <u>自收件日起 6 個月</u> 。 (三) 書面審議：自收件日起 1 個月。 ...(後略)
報告書 修正期限	第六點	...應依本府之公告檢具都市設計審議報告書向本府提出申請。 申請案件之都市設計審議報告書經本府查核 <u>不符規定者，申請人應自本府通知日起 30 日補正</u> ，逾期未補正或補正未完全者駁回其申請。
	第八點	申請案件 <u>經審議需修正者，應自通知送達日起 60 日內修正並送本府辦理；因故未如期辦理者，得敘明理由申請展延 30 日，並以 1 次為限</u> ；未申請展延者得駁回之。
聯席審查	第十一點	都市設計審議申請案件， <u>如同時涉及其他審議會議應審查者，得會同相關單位召開聯席會議審查，或以提供書面審查意見方式與其他審議一併進行審議</u> 。
變更設計	第十二點	...申請變更設計應再依原申請程序辦理。但有下列情形之一者，不在此限： (一) 使用強度變更為較低或類似用途互換。 (二) 建築面積未增加而建築物高度降低 10% 以下。 (三) 建築物用途變更之樓地板面積未超過總樓地板面積之 50%。 (四) 變更內容未違反其都市設計審議結論。 前項變更內容之百分比，以原核定內容為核算基礎。
建築執照 申請期限	第十四點	...申請人應 <u>自收受本府核定通知函之日起 6 個月內申請建築執照，並得以書面敘明理由辦理展延 1 次，展延期限不超過 6 個月</u> 。

資料來源：基隆市都市設計審議作業規定(112 年 6 月 27 日)。

6.4 小結

就本案法律可行性之作業執行而言，概可從「業務」及「空間」等兩層面進行探討；其中，業務面主要探討本案促參立案之適法性、辦理方式、都市計畫變更作業、土地取得作業及目的事業法類，而空間面則係探討實質建設及環境影響之相關法規要求。

6.4.1 業務面

1. 促參作業之執行：

本案後續可適用之公共建設類別為促參法第3條第1項第7款及施行細則第13條所稱「觀光遊憩設施」及第3條第1項第11款及施行細則第20條所稱「商業設施」，並依促參法第8條第1項第1款規定採BOT(新建-營運-移轉)模式辦理；其中，商業設施為「結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之購物中心」，且業經基隆市政府(目的事業主管機關)114年2月14日基府產服貳字第1140207482號函認定之。

其次，依促參法第5條第2項規定及113年11月20日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第2次會議會前會」會議結論，本案後續促參作業之主辦機關為交通部，執行機關為航港局，且交通部業於114年3月18日交航字第1141300286號函授權航港局執行本案促參作業有關事項。

再者，本案後續可適用之租稅優惠至少包括土地租金優惠，且民間機構於觀光遊憩設施之投資總額(不含土地及附屬事業)達新台幣3億元以上，已符合重大公共建設範圍，有關觀光遊憩設施項目，將可適用營業稅5年免收、投資抵減、關稅免徵、地價稅減免、房屋稅減免...等其他稅賦優惠。

2. 都市計畫變更作業：

本基地目前係屬機關用地，後續將依促參法第14條及都市計畫法第27條第1項第3款或第4款辦理個案(逕行)變更；抑或，得依都市計畫法第26條規定，納入基隆市政府辦理之通盤檢討辦理。另依「基隆市變更回饋表」、「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」內容檢討並根據航港局與市政府之協商共識¹，本基地後續變更回饋捐地比例為25%。另根據都市計畫細部計畫審議原則相關規定，於本案後續細部計畫至少須劃設10%之公共設施用地。

3. 土地取得作業：

本基地土地所有權人包含中華民國及基隆市，未來欲辦理促參開發，國有土地及市有土地之取得與利用方式如下：

¹ 依114年4月1日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案會議」會議結論，總回饋比例採最低值25%(後續以經各級都委會審議通過，公告實施之版本為準)。

- (1) 國有土地：航港局得依促參法第 15 條、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函辦理國有土地(軍備局、國財署)撥用，其中國有土地(原軍備局管理)將納編至航港建設基金、國有土地(原國產署管理)則歸屬於航港局管理之公務資產。
- (2) 市有土地：依基隆市市有財產管理自治條例第 18 條及準用國產法第 47 條，航港局與基隆市政府辦理合作開發作業。

4. 目的事業法類：

本基地後續興建旅館設施時，需依發展觀光條例、旅館業管理規則、觀光旅館業管理規則...等相關規定辦理並申請營業許可，且倘擬申設觀光旅館時，需額外檢具觀光旅館業籌設申請書、營業計畫書、財務計畫書、建築設計圖說、設備總說明書...等文件，向交通部申請籌設許可。

6.4.2 空間面

1. 實質建設：

本基地後續將變更為「特定專用區」(允許使用項目比照商業區)，後續土地開發強度(容積率、建蔽率)及使用項目等，須依變更後之都市計畫書圖內容辦理，且後續民間機構於本基地內之建築行為須符合建築法、建築技術規則...等相關法令規範；另，本基地係列屬「都市設計審議」範圍，基於本基地土地面積(超過 2,500 平方公尺)及開發樓地板(預計超過 10,000 平方公尺)等條件，後續將交由基隆市都市設計審議委員會辦理。

2. 環境影響評估：

就本案開發屬性而言，「觀光遊憩設施—遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施」及「商業設施—購物中心」未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定應行環境影響評估之標準，然倘若未來本案建築高度達 120 公尺以上時，民間機構須依法自行辦理環境影響評估作業。

另倘若未來本案建築開發規模達建築物交通影響評估準則所訂門檻時，民間機構或須辦理交通影響評估及相關審議作業。

Chapter 7

技術可行性

7.1 整體計畫構想

7.1.1 發展定位規劃—Marine & Walk Keelung

經由本案環境市場、投資人意見及國外水岸空間發展經驗，基隆市港的發展，要由貨運、軍港轉型為以郵輪、觀光遊憩中心為主，市港團隊需有完整之長期計畫(Master Plan)，且在計畫之明確目標下、加上政府之決心與具執行力之推動組織，整合各界力量，循序漸進並持續更新改造，方能吸引各方遊客，促進港區之繁榮發展。

本案位於內港(城市客廳)與母港(郵輪經濟)及外港(國際門戶)之樞紐位置，地理位置優越，可遠眺北部海域、近觀大船入港、走讀哨船頭及進行北境之路文化探險，初步建議本案以「Marine & Walk Keelung」為發展定位，強化在地、生活、文化互動體驗場域；向內與港市街「海洋休憩場域」銜接，向外與沙灣及和平島「大基隆歷史場域」串連，輔以郵輪母港及海軍要塞之前世今生歷史定位，結合「郵輪/軍艦/海洋/基隆史」主題，打造吃喝玩樂集結的「複合型商業/地標設施」，並與未來東4東5碼頭以人行空橋串連，提高基地之水岸親水性，為本案創造商機。



圖7.1-1 發展定位構想說明圖

資料來源：本案繪製。

7.1.2 活動引入構想

根據前述之發展定位，併同考量基地發展條件，初步建議本案之活動引入內容如下：

1. 主題商業設施，包括：主題餐廳、購物商場、在地好店、職人咖啡、酒吧...等

滿足基隆旅遊、遊輪旅遊及市民之逛選及消費活動需求，引入主題餐廳、購物商場、在地好店、休閒餐飲、職人咖啡、小酒館或酒吧、手作工作室...等，特別著重屬於基隆的在地品牌，以低量體及市集空間尺度，透過建築物之留設開口、透明落地窗等設計，將商業活動延伸至戶外及水岸空間；夜間結合藝文表演、音樂會等活動，串接基隆市港街區的生活特色(如：廟口夜市、觀賞港區夜景、郵輪停泊)，打造24小時不夜城，強化主題商場之獨特魅力。

2. 休閒娛樂設施，包括：海事體驗設施、親子娛樂設施、基隆故事館、放映廳...等

結合郵輪/軍艦/海洋/基隆發展史等主題，引入沉浸式互動裝置、AR 體驗、親子共學、模型工坊，發展可供親子體驗之遊憩活動，增加親子多次來訪、停留的時間；或結合當前流行文化(如：動漫偶像、虛擬代言人)，以吸引年輕族群，創造打卡景點；亦可結合故事館、展示館、放映廳等，透過導覽、解說及多元學習活動，體驗郵輪/軍艦/海洋/基隆發展史..等知性之旅，創造基地之話題性。

3. 戶外空間及停車設施，包括：戶外廣場、草坪綠地、停車設施、人行空橋...等

提供郵輪觀賞視野，屋頂花園或廣場等，可結合海洋塔、摩天輪等地標設施，豐富港區之遊憩特色及景觀；舉辦多樣活動，如快閃市集、音樂會、露天電影等，豐富日間及夜間活動；又，基地腹地較為狹小，於活動舉辦期間，鼓勵民眾使用綠色運具、透過停車導引系統，以減緩交通衝擊；另建議基地與東岸碼頭以人行空橋串連，增加人行活動之親水性及提高港灣之可及性。

4. 海洋文創旅店(依投資人規劃構想而定)

依據潛在投資人訪談之結果，針對本案是否適合引進觀光旅館，看法較為分歧，因此，本基地開發住宿設施，建議採取開放性態度，由投資人考量企業風險承受度，自行評估是否引入住宿設施；參考毗鄰長榮桂冠酒店，建議住宿設施之規模，初步設定為 100~200 間房間數，另外，可透過增設主題(如：海洋文創)、創新服務、在地體驗、結合遊程(如：大基隆歷史文化探險之旅、水上巴士觀光遊憩之旅)等，創造旅館市場之差異化。

5. 其他服務設施，包括：共享單車、地方導覽、寵物託管、健康檢測、樂齡學苑...等

配合商業設施的發展趨勢，加上人口高齡化、少子化及生活型態的改變，本案未來經營除靠櫃位、裝潢及品牌入駐，需重視在地社群及差異化主題，體驗場域、跨業結合，區域型生活服務業，追求時間及生活的黏著度，使本案成為生活中心，平日及假日都充滿客源。

7.1.3 土地使用計畫構想

1. 招商規劃範圍

本案未來招商規劃範圍，將以國有及市有「機關用地」(面積 11,607.70 平方公尺)變更後之「特定專用區」，並依基隆市變更回饋規定及細部計畫審議原則，於細部計畫劃設之「特定專用區」，面積為 10,446.93 平方公尺，及無須辦理變更之「第四種商業區」，面積為 100.00 平方公尺，合計共 10,546.93 平方公尺，辦理招商規劃作業。

2. 計畫目標與規劃構想

招商規劃將以規劃為觀光遊憩商業設施使用為主軸，配合東岸郵輪客運核心區之發展定位，針對過去威海營區舊址基地為軍事使用之封閉性，轉化為基隆港東岸一處新的觀光遊憩據點，滿足郵輪觀光、商業發展及公共服務等需求，引入觀光、商業、遊憩、文化體驗等活動機能，有效串聯周邊成為完整的商業網絡。

並充分利用計畫區之關鍵區位，串聯基隆港市街的郵輪觀光、商業活動與歷史景觀，賦予港區新興之活力。此外，配合周邊留設之公共設施(廣場兼停車場用地)，整體規劃設計，兼顧地區發展所需之山海城串聯及視覺景觀需求，使本案之開發帶動港區東岸之都市再生。

3. 土地使用分區及可發展容積

依據前述興辦目標與規劃構想，本案依細部計畫「特定專用區」之建蔽率 70%、容積率 400%，及「第四種商業區」之建蔽率 70%、容積率 320%，估算本案允建容積樓地板面積共計 42,107.72 平方公尺(12,737.59 坪)。

基地北側之廣場兼停車場用地，則屬於回饋捐地(公共設施用地)部分，本案未來整體規劃時，應併同納入考量，規劃相呼應之建築配置與人車動線計畫。

表7.1-1 招商範圍使用分區及可發展容積綜理表

土地使用分區	面積 (平方公尺)	建蔽率	容積率	允建容積樓地板面積	
				平方公尺	坪
特定專用區	10,446.93	70%	400%	41,787.72	12,640.79
第四種商業區	100.00	70%	320%	320.00	96.80
總計	10,546.93	--	--	42,107.72	12,737.59

註：表內面積僅供參考，實際面積應以未來實地測量分割為準。



圖7.1-2 土地使用計畫示意圖

註：都市計畫內容最終結果仍須依各級都委會審議通過、市府公告實施結果為準。

7.2 初步工程規劃

7.2.1 建築配置構想

配合本案發展定位，優先引入主題商業設施及休閒娛樂設施，其次依投資人規劃需求引入旅館、摩天輪、景觀塔等地標...等設施。考量基地立地條件(區位、形狀)及周邊發展條件，以「聚集化、機能分區」的配置構想，使主要商業建築量體集中且連貫，再依不同機能進行分區配置。

基地雖臨基隆港側，惟與港區尚隔著中正路與港埠用地，因此，將以大面積屋頂花園或平台提高觀賞港口視野，並可結合多樣化的設施與活動，成為港區的新興活動場域，並透過人行空橋設施串聯東岸碼頭，將基地與東岸旅運人潮銜接，型塑地區獨特魅力亮點。

基地北側廣場兼停車場用地，地下可作為停車場，結合基地留設停車空間，滿足地區公共停車需求；地面層部分，可作為意象廣場，並配合綠美化措施，提供遊客及周邊居民活動及休憩使用。



圖7.2-1 整體配置構想示意圖

7.2.2 動線及開放空間構想

1. 人車動線規劃

車行動線部分，考量基地周邊車流及行駛動線以中正路及義一路為主，爰規劃由中正路及義一路單向進出基地北側廣停用地，以分散停車車潮，並期透過停車動線內部化方式減少動線交織及衝擊。

人行動線部分，配合基地及周邊活動人潮之動線，人行動線將沿基地內部及四周開放空間及佈設，建築主要出入口設置於臨中正路及義一路處，配合入口廣場及廣停用地形塑遊憩商場活動意象。此外，透過設置人行空橋銜接至東岸碼頭，有利於活動與人潮往來及交流。

2. 開放空間規劃

將基地臨中正路部分作留設開闊之開放空間，配合建築物退縮配置下，於中正路及義一路側規劃東西兩處「入口廣場」，有助於形塑商場之意象，並可透過穿越建築室內空間銜接港區與市區；而基地北側「廣停用地」作為大型街角開放空間，未來可打造為北側主要意象廣場；另，依建築形態於建築屋頂層留設戶外屋頂花園及觀景平台，於增加綠化同時，可望成為新的活動匯聚點，並創造新的港區景觀視野。成為活動新亮點。



圖7.2-2 動線及開放空間構想示意圖

7.2.3 開發方案研擬

1. 方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)

依據潛在投資人訪談所提出之建議，以商場及遊憩設施約 5,000 坪(容積坪)作為基本開發需求，爰規劃一幢 3 棟之建築物：西南棟為地上 4 層、中央棟為 3 層、東北棟為 4 層之建築物，底層主要作為購物商場、社區服務設施，中上層主要作為特色餐飲、購物商場、休閒娛樂設施等使用。地下 2 層為停車場，依據建築技術規則檢討後，預估提供法定停汽車位 153 席、機車位 153 席，以地下室開挖 2 層，同時考量未來發展及地區需求，另增設汽車位 153 席、機車位 153 席，共計提供 306 席汽車位、306 席機車位。

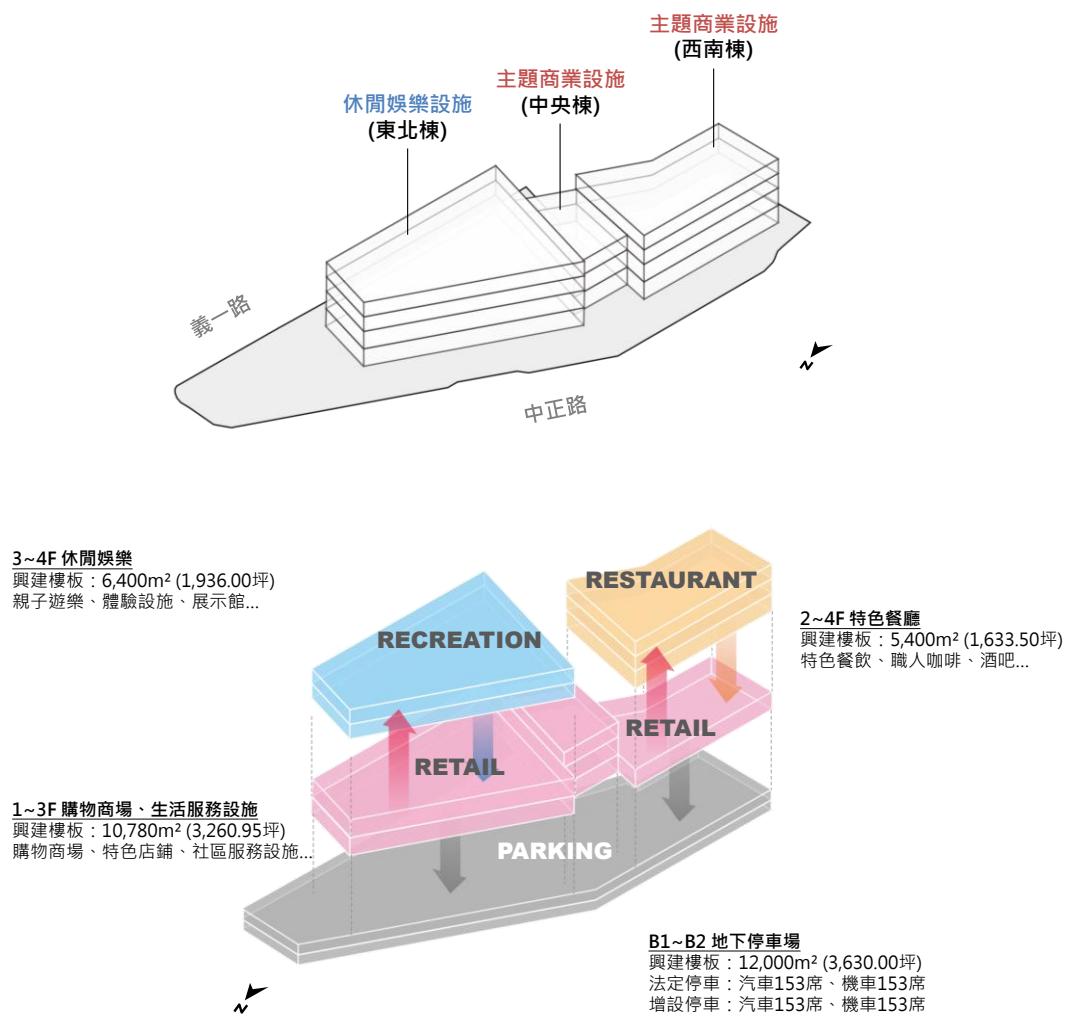


圖7.2-3 「方案1：港灣遊憩商場」量體模擬示意圖

表7.2-1 「方案1：港灣遊憩商場」量體模擬說明表

建築	樓層	空間機能	容積樓地板面積		興建樓地板面積	
			平方公尺	坪	平方公尺	坪
西南棟	R1~R2F	屋突	--	--	225.00	68.06
(主題商業、特色 餐飲設施)	2~4F	特色餐廳	4,153.85	1,256.54	5,400.00	1,633.50
	1F	購物商場	1,384.62	418.85	1,800.00	544.50
	小計(1)		5,538.46	1,675.38	7,425.00	2,246.06
中央棟	R1~R2F	屋突	--	--	--	--
(主題商業設施)	1~3F	購物商場	1,984.62	600.35	2,580.00	780.45
	小計(2)		1,984.62	600.35	2,580.00	780.45
東北棟 (休閒娛樂設施)	R1~R2F	屋突	--	--	400.00	121.00
	3~4F	休閒娛樂設施	4,923.08	1,489.23	6,400.00	1,936.00
	1~2F	購物商場	4,923.08	1,489.23	6,400.00	1,936.00
	小計(3)		9,846.15	2,978.46	13,200.00	3,993.00
地下 停車場	B1~B2	法停汽車153席、機車153 席；增設汽車153席、機車 153席	--	--	12,000.00	3,630.00
	小計(4)		--	--	12,000.00	3,630.00
	總計(1)+(2)+(3)+(4)		17,369.23	5,254.19	35,205.00	10,649.51

資料來源：本案推估整理。

依表 7.2-1 所示，方案 1 之開發容積樓地板面積約 17,369.23 平方公尺，經計算實設建蔽率約 56%、實設容積率約 165%，容積使用率約為 41%。

2. 方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)

依據潛在投資人訪談所提出之建議，除了於港灣遊憩商場方案基本需求下，可再引入旅館機能，打造為複合式商業設施，爰規劃一幢 3 棟之建築物：西南棟為地上 14 層建築，作為旅館及服務設施使用；中央棟為 3 層、東北棟為 4 層之建築物，底層主要作為購物商場、社區服務設施，中上層主要作為主題餐廳、休閒娛樂設施等。地下 3 層為停車場，依據建築技術規則檢討後，預估提供法定停汽車位 211 席、機車位 211 席，以地下室開挖 3 層，同時考量未來發展及地區需求，另增設汽車位 211 席、機車位 211 席，共計提供 422 席汽車位、422 席機車位。

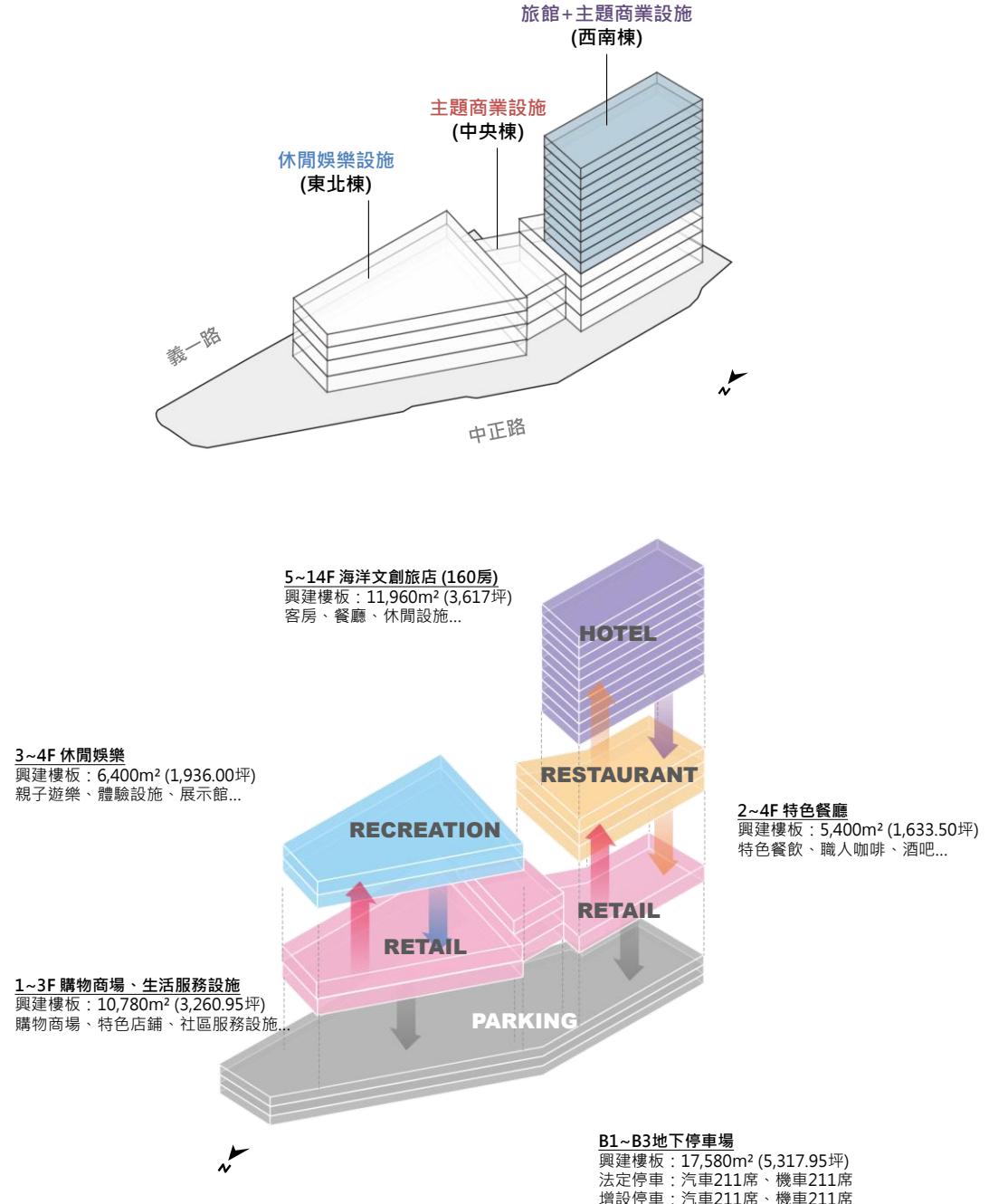


圖7.2-4 「方案2：港灣遊憩商場+旅館」量體模擬示意圖

表7.2-2 「方案2：港灣遊憩商場+旅館」量體模擬說明表

建築	樓層	空間機能	容積樓地板面積		興建樓地板面積	
			平方公尺	坪	平方公尺	坪
西南棟 (旅館)	R1~R2F	屋突	--	--	225.00	68.06
	5~14F	海洋文創旅店(160房)	9,200.00	2,783.00	11,960.00	3,617.90
	2~4F	特色餐廳	4,153.85	1,256.54	5,400.00	1,633.50
	1F	購物商場	1,384.62	418.85	1,800.00	544.50
小計(1)			14,738.46	4,458.38	19,385.00	5,863.96
中央棟 (主題商業設施)	R1~R2F	屋突	--	--	--	--
	1~3F	購物商場	1,984.62	600.35	2,580.00	780.45
	小計(2)		1,984.62	600.35	2,580.00	780.45
東北棟 (休閒娛樂設施)	R1~R2F	屋突	--	--	400.00	121.00
	3~4F	休閒娛樂設施	4,923.08	1,489.23	6,400.00	1,936.00
	1~2F	購物商場	4,923.08	1,489.23	6,400.00	1,936.00
	小計(3)		9,846.15	2,978.46	13,200.00	3,993.00
地下 停車場	法停汽車211席、機車211 席；增設汽車211席、機車 211席			--	17,580.00	5,317.95
	小計(4)		--	--	17,580.00	5,317.95
總計(1)+(2)+(3)+(4)			26,569.23	8,037.19	52,745.00	15,955.36

資料來源：本案推估整理。

依表 7.2-2 所示，方案 2 之開發容積樓地板面積約 26,569.23 平方公尺，經計算實設建蔽率約 56%、實設容積率約 252%，容積使用率約為 63%。

7.3 工程經費估算

7.1.1 方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)

本案工程經費估算考量商場空間為挑高設計、完工後取得綠建築及智慧建築標準、目前市場行情，加計物價指數調整後，預估 116 年時，本案總興建成本約 **19.43 億元**(包含直接及間接成本)，換算平均造價約為 **18.25 萬元/坪**。

表7.3-1 方案1興建工程經費概估表

工程項目	單位	數量	單價(仟元/坪)	複價(仟元/坪)
1.直接成本				
1-1 特色餐飲空間(2~4F)			164	278,948
1-1-1 結構建築工程	坪	1,701.56	71	120,405
1-1-2 空調機電工程	坪	1,701.56	38	64,885
1-1-3 室內裝修工程	坪	1,701.56	55	93,657
1-2 購物商場空間(1~3F)			163	532,610
1-2-1 結構建築工程	坪	3,260.95	70	229,432
1-2-2 空調機電工程	坪	3,260.95	38	123,690
1-2-3 室內裝修工程	坪	3,260.95	55	179,488
1-3 遊憩(樂)設施空間(3~4F)			163	336,066
1-3-1 結構建築工程	坪	2,057.00	70	144,789
1-3-2 空調機電工程	坪	2,057.00	38	78,056
1-3-3 室內裝修工程	坪	2,057.00	55	113,221
1-4 地下停車場(B1~B2)			140	507,495
1-4-1 結構建築工程	坪	3,630.00	69	251,750
1-4-2 空調機電工程	坪	3,630.00	37	135,865
1-4-3 室內裝修工程	坪	3,630.00	33	119,881
1-5 景觀工程及公共藝術費	式	1	39,986	39,986
小計(1)	--	--	--	1,695,105
2.間接成本				
2-1 建築設計費(5.5%)	式	1	91,032	91,032
2-2 工程管理費(9%)	式	1	148,961	148,961
2-3 保險費(0.5%)	式	1	8,276	8,276
小計(2)	--	--	--	248,268
總計(1)+(2)	--	--	--	1,943,373

7.3.2 方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)

本案工程經費估算考量商場空間為挑高設計、完工後取得綠建築及智慧建築標章、目前市場行情，加計物價指數調整後，預估 116 年時，本案總興建成本約 35.82 億元(包含直接及間接成本)，換算平均造價約為 22.45 萬元/坪。

表7.3-2 方案2興建工程經費概估表

工程項目	單位	數量	單價(仟元/坪)	複價(仟元/坪)
1.直接成本				
1-1 特色餐飲空間(2~4F)			213	361,815
1-1-1 結構建築工程	坪	1,701.56	102	173,677
1-1-2 空調機電工程	坪	1,701.56	54	91,859
1-1-3 室內裝修工程	坪	1,701.56	57	96,279
1-2 購物商場空間(1~3F)			171	558,385
1-2-1 結構建築工程	坪	3,260.95	75	133,281
1-2-2 空調機電工程	坪	3,260.95	41	179,488
1-2-3 室內裝修工程	坪	3,260.95	55	171.23
1-3 遊憩(樂)設施空間(3~4F)			163	336,066
1-3-1 結構建築工程	坪	2,057.00	70	144,789
1-3-2 空調機電工程	坪	2,057.00	38	78,056
1-3-3 室內裝修工程	坪	2,057.00	55	113,221
1-4 旅館設施空間(5~14F)			226	816,455
1-4-1 結構建築工程	坪	3,617.90	86	310,651
1-4-2 空調機電工程	坪	3,617.90	46	167,274
1-4-3 室內裝修工程	坪	3,617.90	94	338,530
1-5 地下停車場(B1~B3)			187	995,210
1-5-1 結構建築工程	坪	5,317.95	99	526,876
1-5-2 空調機電工程	坪	5,317.95	55	292,709
1-5-3 室內裝修工程	坪	5,317.95	33	175,625
1-6 景觀工程及公共藝術費	式	1	54,114	54,114
小計(1)	--	--	--	3,122,044
2.間接成本				
2-1 建築設計費(5.5%)	式	1	168,736	168,736
2-2 工程管理費(9%)	式	1	276,114	276,114
2-3 保險費(0.5%)	式	1	15,340	15,340
小計(2)	--	--	--	460,190
總計(1)+(2)	--	--	--	3,582,234

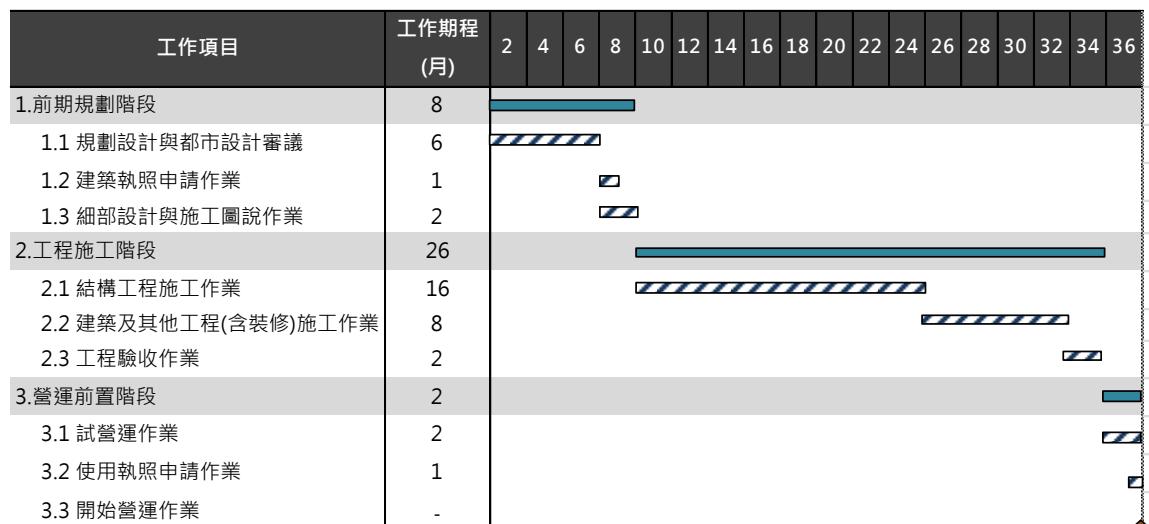
7.4 施工期程規劃

7.4.1 方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)

方案 1 將興建 3、4 層之購物、餐飲及娛樂設施，興建期程自規劃設計至使用執照申請完畢，預估約需 **36 個月(3 年)**。工作項目主要包含：前期規劃階段之規劃設計與都市審計審議作業(6 個月)、建築執照申請作業(1 個月)、細部設計與施工圖說作業(2 個月)；工程施工階段之結構工程施工作業(16 個月)、建築及其他工程(含裝修)施工作業(8 個月)、工程驗收作業(2 個月)；及營運前置階段之試營運作業(2 個月)、使用執照申請作業(1 個月)等。

又，考量本案前置規劃、招商作業進度及土地完成交付之時點，爰假設**本案 3 年之興建工程將自民國 116 年 1 月 1 日起，至 118 年 12 月 31 日**。

表7.4-1 方案1施工期程規劃表



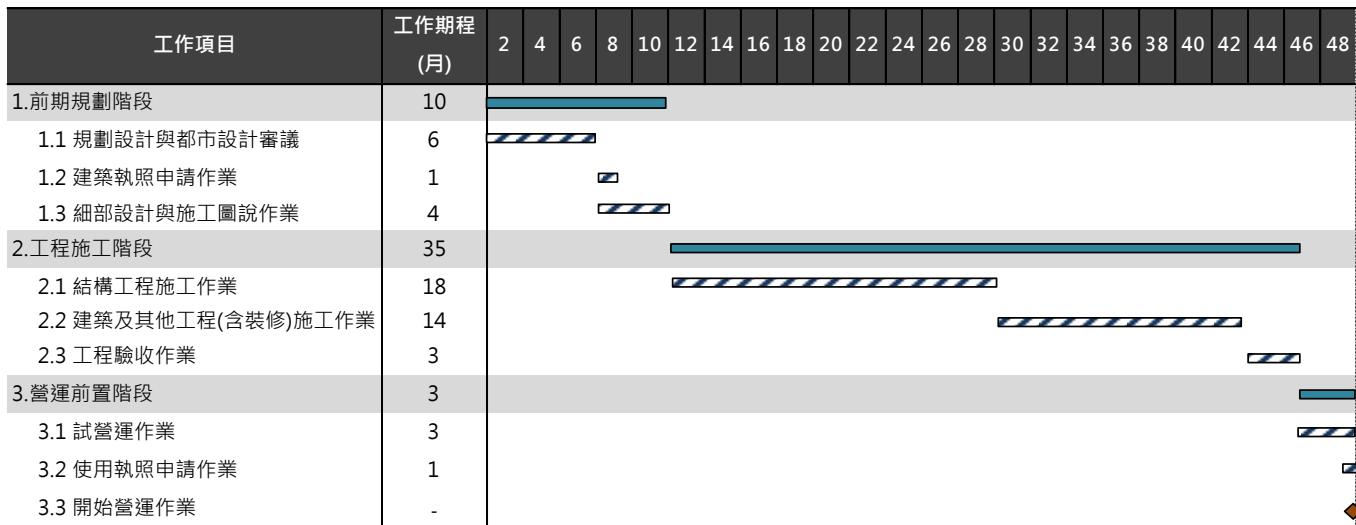
資料來源：本案推估整理。

7.4.2 方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)

方案 2 將興建包括 14 層樓之旅館及 3、4 層之購物、餐飲及娛樂設施，興建期程自規劃設計至使用執照請領完畢，預估約需 48 個月(4 年)，工作項目主要包含：前期規劃階段之規劃設計與都市審計審議作業(6 個月)、建築執照申請作業(1 個月)、細部設計與施工圖說作業(4 個月)；工程施工階段之結構工程施工作業(18 個月)、建築及其他工程(含旅館裝修)施工作業(14 個月)、工程驗收作業(3 個月)；及營運前置階段之式營運作業(3 個月)、使用執照申請作業(1 個月)等。

又，考量本案前置規劃、招商作業進度及土地完成交付之時點，爰假設本案 4 年之興建工程將自民國 116 年 1 月 1 起，至 119 年 12 月 31 日。

表7.4-2 方案2施工期程規劃表



資料來源：本案推估整理。

7.5 方案比較及小結

針對前述方案 1 及方案 2 之基本條件、開發定位及工程規劃構想等內容，進行技術可行性比較分析，詳表 7.5-1 所示。

表7.5-1 各方案技術可行性比較綜理表

項目	方案1：港灣遊憩商場	方案2：港灣遊憩商場+旅館
基本資料		
招商規劃面積	10,546.93 平方公尺	
土地使用管制	特定專用區：10,446.93 平方公尺(建蔽率：70%、容積率：400%) 第四種商業區：100.00 平方公尺(建蔽率：70%、容積率：320%)	
開發定位	「 <u>Marine & Walk Keelung</u> 」 向內與港市街「海洋休憩場域」銜接，向外與沙灣及和平島「大基隆歷史場域」串連，並與未來之東4、5碼頭以人行空橋串連，增加水岸之親水性，為本案創造發展商機。	
引入活動	主題商業設施、休閒娛樂設施、戶外空間及停車設施	主題商業設施、休閒娛樂設施、戶外空間及停車設施、 <u>海洋文創旅店</u>
規劃方向	以商場及遊憩設施約5,000坪(容積坪)作為基本開發需求	於港灣遊憩商場方案基本需求下，可 <u>再引入旅館機能</u> ，打造為複合式商業設施
初步工程規劃		
興建樓層	西南棟(主題商業、特色餐飲設施)：1~4F 中央棟(主題商業設施)：1~3F 東北棟(主題商業、休閒娛樂設施)：1~4F 地下停車場(全區)：B1~B2	西南棟(主題商業、特色餐飲設施)：1~4F <u>西南棟(旅館設施)：5~14F</u> 中央棟(主題商業設施)：1~3F 東北棟(主題商業、休閒娛樂設施)：1~4F 地下停車場(全區)：B1~B3
容積樓板面積(興建樓板面積)	<u>5,254.19坪(10,649.51坪)</u>	<u>8,037.19坪(15,955.36坪)</u>
停車位數	汽車306席(包含增設153席) 機車306席(包含增設153席)	汽車422席(包含增設211席) 機車422席(包含增設211席)
總工程經費(平均造價)	<u>約19.43億元(18.25萬元/坪)</u>	<u>約35.82億元(22.45萬元/坪)</u>
施工期程規劃	<u>3年</u>	<u>4年</u>
綜合評估	<ul style="list-style-type: none"> ■ 以商場及休閒娛樂設施開發為主。 ■ 商場定位以地區型為主，結合特色餐飲及休閒娛樂設施，吸引本地及外地觀光客群。 ■ 主要吸引壽險業、開發建設業、商場經營業者投資及進駐。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 朝向複合式商業設施開發。 ■ 商場定位以地區型為主，結合特色餐飲及休閒娛樂設施，吸引本地及外地觀光客群。 ■ 旅館以觀光及親子客群為主(一般旅館)。 ■ 主要吸引壽險業、開發建設業、商場經營、旅館經營業者投資及進駐。

資料來源：本案推估整理。

Chapter 8

財務可行性

8.1 基本假設與參數設定

由於財務預測之期間相當長，具有不確定性之風險，因此必須針對財務預測所依據之假設條件，予以明確說明及定義；倘若相關假設條件變更，則財務試算的評估結果，亦將隨之改變。本案將以下列相關假設參數為基礎，進行初步財務試算，以計算方案1：港灣遊憩商場(5,254坪)及方案2：港灣遊憩商場+旅館(8,037坪)之各項營運收入與成本費用、預估財務效益等。

表8.1-1 基本假設及重大參數說明表

項目	方案1：港灣遊憩商場	方案2：港灣遊憩商場+旅館
評估基期	各項報酬率之評估均以 <u>民國116年(簽約年)</u> 為基期。 包括興建期與營運期共50年。	 包括興建期與營運期共50年。
評估年期	■ 興建期：3年，自116年1月至118年12月。 ■ 營運期：47年，自119年1月至165年12月。	■ 興建期：4年，自116年1月至119年12月。 ■ 營運期：46年，自120年1月至165年12月。
評估幣別	新臺幣。	
通貨膨脹率	參考最近20年臺灣地區消費者物價指數年增率， <u>以1.5%估算</u> 。	
折舊方法	採直線法攤提，不加計殘值。	
折舊年期	本案契約期間為50年， <u>營運期47年</u> ，因契約期滿建物將無償移轉，因此各項折舊攤提年期以營運屆滿當年為限，不受固定資產耐用年數表限制；其中，假設 <u>主建築47年、機電設備15年、裝修10年</u> 。	本案契約期間為50年， <u>營運期46年</u> ，因契約期滿建物將無償移轉，因此各項折舊攤提年期以營運屆滿當年為限，不受固定資產耐用年數表限制；其中，假設 <u>主建築47年、機電設備15年、裝修10年</u> 。
重置比例	按各項設施設備於原始建置成本之一定比例估算，並於各該發生年期加計物價上漲之影響。 <u>機電設備與裝修工程考量日常之維護與小型汰換，於耐用年數屆滿時分別以原始建置成本之20%、15%估算重置比例</u> 。	
土地租金	依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，計收方式如下： ■ <u>興建期間：以土地公告地價之1%作為地租收取設定</u> 。 ■ <u>營運期間：以土地公告地價之1%加計簽約當期土地公告地價之2%作為地租收取設定</u> 。 本案擬由「機關用地」變更為「特定專用區」(使用性質比照商業區)，參考周邊長榮桂冠商四土地 <u>114年公告地價為24,010元/平方公尺</u> ； <u>公告地價每2年調漲一次</u> ；參考周邊商業區土地地價調整幅度， <u>假設本基地每2年上漲幅度3.0%</u> 。	
利息資本化	將興建期間之利息予以資本化，而其餘各年之利息則列為當期費用。	
資金結構	本案暫以 <u>40%自有資金</u> 及60%融資借款方式作為資金結構規劃。	
股東要求報酬率	考量一般促參案例及本案開發特性， <u>暫以5%作為股東要求報酬率</u> 。	
融資條件與利率	考量融資實務，興建期間不還款，待完工後 <u>以20年本利均等攤還方式攤還本息</u> ；另 <u>融資利率暫以3.5%估算</u> 。	

項目	方案1：港灣遊憩商場	方案2：港灣遊憩商場+旅館
折現率	依財政部訂定「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」估算計畫折現率，以評估期間 <u>各年資金結構計算出各年年化加權資金成本法折現率(下稱年化WACC折現率)</u> ，以各年年化WACC折現率計算 <u>分年計畫現金流量折現值並加總</u> ，該加總金額為評估期間淨現值總額(簡稱n值)，使用EXCEL目標搜尋法 <u>回推單一折現率下之分年現金流量折現值總額，使其等於前述評估期間淨現值總額(n值)之單一折現率即為計畫折現率</u> 。(註)	
履約保證	按總工程造價4%為預估之履約保證額度，於營運開始日起滿1年後無息退還50%，資產完成移轉後退還其餘履約保證。另假設以金融機構之履約保證書保證函方式繳納，保證函手續費以0.75%估算。	
稅捐	<ul style="list-style-type: none">■ 房屋稅：依「基隆市房屋稅徵收率自治條例」規定辦理。■ 營業稅：考量進銷項互抵，暫不估列。■ 營利事業所得稅：依「所得稅法」規定辦理，稅率20%。	
開辦費	於興建期間所發生不計入興建成本之各項費用，包括人事成本、水電費、郵電費、保全清潔費、各項行政作業費用。	

註：分年年化 WACC 折現率 = 融資比例 × 融資利率 × (1 - 營利事業所得稅率) + 自有資金比例 × 自有資金預期報酬率。

資料來源：本案整理。

8.2 基本規劃資料及財務方案

8.2.1 財務評估方案

本案公共建設項目採雙本業，包括「觀光遊憩設施」及「商業設施」，所需用地包括「特定專用區」10,446.93 平方公尺及「商業區(商四)」100 平方公尺，合計土地面積共計 10,546.93 平方公尺，採新建建物之促參 BOT 模式辦理，且規定最小興建規模至少達容積樓地板面積 5,000 坪以上，其中，本業「觀光遊憩設施」投資總額不含土地至少達 3 億元以上。依據本報告書第 4 章及第 7 章內容，預估會有壽險業、開發建設業、商場經營、旅館經營業者投資及進駐，評估兩種可能之開發方案，概述如下：

1. 方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)

以港灣遊憩商場為主，引入特色餐飲、購物商場及遊憩(樂)設施等項目，開發容積樓地板面積約 5,254.19 坪，總興建樓地板面積(含地下停車場)共計 10,649.51 坪。

2. 方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)

以港灣遊憩商場結合主題旅館為主，引入特色餐飲、購物商場、遊憩(樂)設施及旅館(房間數 160 間)等項目，開發容積樓地板面積約 8,037.19 坪，總興建樓地板面積(含地下停車場)共計 15,955.36 坪。

8.2.2 開發成本

依據本報告書第 7 章內容，方案 1為 1 棟 3、4 樓高開發容積坪約 5,254 坪(總興建坪約 10,649.51 坪)港灣遊憩商場，初估興建成本約 19.43 億元(含建築設計費、工程管理費、保險費、景觀工程及公共藝術，平均造價約 18.25 萬元/坪)，倘若計入利息資本化、興建期土地租金、履約保證金手續費及開辦費，方案 1 興建期之總投資金額約為 20.27 億元。

另，方案 2為 1 棟 3、4 樓高開發容積坪約 5,254 坪港灣遊憩商場，加上 1 棟 14 層樓高可提供 160 房間數之旅館(總興建坪約 15,955.36 坪)，由於旅館(含裝修)平均造價較高，初估投入興建成本約 35.82 億元(含建築設計費、工程管理費、保險費、景觀工程及公共藝術，平均造價約 22.45 萬元/坪)，倘若計入利息資本化、興建期土地租金、履約保證金手續費及開辦費，方案 2 興建期之總投資金額約為 37.71 億元。

方案 1 擬於 3 年內(116~118 年)完成興建並開始營運；方案 2 擬於 4 年內(116~119 年)完成興建並開始營運。

有關方案 1 及方案 2 興建期間之分年投入，詳表 8.2-1 及表 8.2-2 所示。

表8.2-1 方案1開發成本之分年投入說明表

單位：新台幣仟元

項目	116年	117年	118年	總計
1.1直接成本	248,268	744,803	662,048	1,655,119
1.2間接成本	50,481	94,756	103,031	248,268
1.2.1建築設計費	27,309	31,861	31,861	91,032
1.2.2工程管理費	22,344	59,584	67,032	148,961
1.2.3保險費用	828	3,310	4,138	8,276
1.3公共藝術及景觀	--	--	39,986	39,986
2.開辦費	6,000	7,512	8,545	22,057
3.興建期地租	2,595	2,673	2,673	7,942
4.利息資本化	3,227	15,444	33,262	51,933
5.履約保證金手續費	583	583	583	1,749
總計	311,155	865,772	850,128	2,027,055

資料來源：本案推估整理。

表8.2-2 方案2開發成本之分年投入說明表

單位：新台幣仟元

項目	116年	117年	118年	119年	總計
1.1直接成本	460,190	920,379	920,379	766,983	3,067,930
1.2間接成本	62,893	152,630	181,775	62,893	460,190
1.2.1建築設計費	33,747	50,621	50,621	33,747	168,736
1.2.2工程管理費	27,611	96,640	124,251	27,611	276,114
1.2.3保險費用	1,534	5,369	6,903	1,534	15,340
1.3公共藝術及景觀	--	--	--	54,114	54,114
2.開辦費	6,000	7,512	8,545	8,620	30,678
3.興建期地租	2,595	2,673	2,673	2,754	10,696
4.利息資本化	5,583	22,656	46,196	68,258	142,692
5.履約保證金手續費	1,075	1,075	1,075	1,075	4,299
總計	538,335	1,106,925	1,160,643	964,695	3,770,598

資料來源：本案推估整理。

8.2.3 營運收支

本案將為基隆港東岸地區提供一處新的觀光遊憩據點，結合餐飲、零售、娛樂、休憩、文化展演等複合式機能，滿足港區周邊、市民及遊客消費及休憩活動需求。將依據各類設施之市場特性及營運方式，建立各項收支之財務假設。說明如下：

1. 營運收入預估

(1) 港灣遊憩商場

港灣遊憩商場以複合式、結合餐飲、零售、娛樂、文化展演等設施，於新建建築物之 1 樓及中央棟配置購物商場及社區服務設施，中上層於西南側(鄰近長榮桂冠)配置特色餐飲、東北側(鄰近廣場用地)配置遊憩設施，以專櫃型態(如百貨公司櫃位)
營業額抽成作為營業收入。本案參酌東岸立體停車場 ROT 案，疫情後每年營運收入可達 6.4 億元¹，換算商場年坪效約為 18.3 萬元，及市場可行性分析推估港區近 3 年(111~114 年)周邊平均年坪效約 9.5 萬~12.7 萬元(詳報告書第 4.2.3 節內容)，考量本案立地條件，初步設定方案 1 營運第 1 年(119 年)之商場年坪效以 13.2 萬元估算，抽成比例為 20%，換算租金約 2.2 千元/坪；方案 2 營運第 1 年(120 年)之商場年坪效估算，則加計物價上漲率後，以 13.4 萬元估算，抽成比例為 20%，換算租金約 2.23 千元/坪。出租率營運第 1 年為 65%、第 2 年為 80%、第 3 年以後為 90%。坪效成長率每年調整 1.5%。

(2) 旅館(適用方案 2)

方案 2 於新建建築物之西南棟中高層部(5~14F)，規劃 5、6 樓為旅館大廳、店鋪、餐廳、宴會廳、健身房及附屬設施，7~14 樓共規劃 160 間客房，藉由提供可連結在地元素(如：郵輪、基隆港、軍艦、海洋、基隆史等)之住宿體驗，使遊客感受獨特之場所精神，滿足觀光及郵輪旅客住宿需求。採委託經營「直營」模式或加盟品牌經營模式。參酌長榮桂冠之經營績效，設定營運第 1 年(120 年)之平均房價為 3,500 元/日，住用率第 1 年為 75%、第 2 年為 78%、第 3 年以後為 80%，另假設客房收入占旅館設施營業收入之 63%，營運日數以 365 日估算。房價成長率每年調整 1.5%。

(3) 地下停車場

本案於方案 1 提供汽車停車位 306 席、方案 2 提供汽車停車位 422 席，採委託經營方式營運，停車場費率參考東岸立體停車場場之停車收費標準，汽車每小時 30 元，每日淨營業 15 小時、費用成長率每年成長 1.5%。起始使用率 30%、最大使用率 50%，成長率為 3%。另機車停車位，暫不收費。

2. 營運支出預估

(1) 人事行政費用

人事行政費用包含主管、經理、行政人員之薪資，員工數預估 10 人，主要為協助

¹ 資料來源：基隆市政府交通處，「基隆市東岸立體停車場ROT案前置作業」委託技術服務案可行性評估報告書(定稿本)，112年11月。

空間之招商、資產管理、法務及行政財務等事務，平均月薪 40,000 元/人，共計 14 個月，並已包含薪資、勞健保及退休基金等費用。薪資費用每 3 年調漲 4.5%。

(2) 旅館營運成本(適用方案 2)

依旅館之經營模式而定，包含品牌管理費、備品、茶水、餐飲、消耗品、清潔及雜項費用等，暫以旅館收入之 60% 估列。

(3) 停車場營運管理成本

依委託經營條件而定，暫以停車場收入之 35% 估列。

(4) 維修費用

日常維護及小型汰換，以工程經費之 0.1% 估算，並假設每年調整 2%。

(5) 水電清潔保全費用

以營業收入之 4% 估算。

(6) 行銷企劃費用

營運前 5 年以營業收入之 5% 估算；營運第 6 至 10 年以營業收入之 3% 估算；營運第 11 年以後以營業收入之 2% 估算。

(7) 其他管銷費用

包括文具、郵電、差旅、雜費等，方案 1 以營業收入之 2.4% 估算、方案 2 以營業收入之 0.85% 估算。

(8) 保險費

以興建成本(包含直接及間接工程費用)之 0.1% 估算，年遞減率為 1.17%。

(9) 履約保證函手續費

按總工程造價 4% 為預估之履約保證額度，於營運開始日起滿 1 年後無息退還 50%，資產完成移轉後退還其餘履約保證。另假設以金融機構之履約保證書保證函方式繳納，保證函手續費以 0.75% 估算。

(10) 土地租金

營運期土地租金依照表 8.1-1 所述計算，並依預估地價調漲率，每 2 年調整一次。

(11) 房屋稅

依「房屋稅條例」及「基隆市房屋稅徵收率自治條例」等規定，房屋稅計算公式：房屋標準單價 × 面積 × (1 - 經歷年數 × 折舊率) × 街路等級調整率 × 稅率 = 應納房屋稅。

基隆市營業用房屋稅為 3%；另參考基隆市房屋標準單價表(採鋼筋混凝土造標準單價認定)及房屋地段率等級表(本基地位於中正區中正路雙 30 號至雙 64 號，地段率等級為 130%)估計房屋現值，之後依基隆市房屋折舊率及耐用年數表逐年折舊，鋼筋混凝土造房屋之最高折舊年數 60 年，殘值率 29.8%，每年折舊率 1.17%。

(12) 营利事業所得稅

依「所得稅法」規定辦理，稅率 20%。

(13) 營業稅

考量進銷項互抵，暫不估列。

8.2.4 重置成本與折舊攤銷費用

1. 重置成本分析

依表 8.1-1 所述，各設施設備於使用年限屆滿時必須汰換重置，各項工程與設備於使用年限屆滿之當年，以期初投資金額調整物價上漲率，依所需重增置比率重增置。其中機電設備工程以 15 年為重置年期，重增置比率 20%；裝修工程為 10 年，重增置比率為 15%，惟仍須依各設施設備未來實際使用情形調整。

2. 折舊與攤銷費用分析

依表 8.1-1 所述，本案折舊及攤銷採直線法攤提不加計殘值，其中機電設備工程以 15 年為折舊年限、裝修工程以 10 年為折舊年限。另結構及建築工程、景觀及公共藝術、其他間接費用、興建期間之土地租金及利息資本化等，均以營運屆滿當年為限計提折舊攤銷，不受固定資產耐用年數表限制，並考量營運期間重增置及設備之攤銷。

8.3 權利金評估

依財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」所訂權利金評估原則，經初步試算評估期間未計入權利金前之收支金額後，視個案財務狀況，衡酌是否收取權利金。促參案件倘經評估後，有收取權利金空間，則再進一步評估可計收權利金金額。權利金計收金額之評估宜考量計畫評估期間現金流量特性、投資報酬率(包括計畫預期利潤率及股東要求報酬率)、公共建設對外收費費率合理性等因素設定。

另，權利金計收方式得區分開發權利金及營運權利金。開發權利金於簽約時 1 次或依個案特性分階段收取；營運權利金於營運起始日起分期收取，得視促參案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收。且權利金之收取應於計畫營運收入扣除營運相關成本費用後仍有營運盈餘前提下設算權利金計收金額。

有關權利金計算方式如下，下列計收方式得併同使用：

1. 開發權利金，以前置作業投入成本(如，用地取得相關費用、計畫開發勞務委託費用、基地週邊開發建設費用)或土地價值一定成數計算。
2. 營運權利金：可包括固定權利金及變動權利金等。固定權利金以每年(或月或季)固定金額計收，變動權利金按營運收入一定比例計收。營運權利金建議以級距計收。

參酌近期相關促參案件(以觀光遊憩設施為主，以購物中心為主之商業設施，目前尚無招商成功案件)之權利金收取方式，整理如表 8.3-1 所示，供本案未來評估權利金計收方式之參考。

表8.3-1 相關促參案件權利金收取案例一覽表

項目	屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施 BOT 案、(遊二區)國際級休閒園區BOT 案、(遊三區)國際觀光遊憩設施 BOT 案	基隆市中正區八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT 案
促參方式	■ 遊一區：BOT+ROT+OT； ■ 遊二區：BOT；遊三區：BOT	ROT+BOT
基地面積	■ 遊一區：75.47 公頃、遊艇港區：39.69 公頃 ■ 遊二區：52.01 公頃；遊三區：42.37 公頃	13.22 公頃
契約期限	遊一區：50 年；遊二區：54 年；遊三區：50 年	50 年
開發權利金	■ 遊一區：不得低於 <u>1.2 億元</u> ，分 5 期繳付 ■ 遊二區：不得低於 <u>9 千萬元</u> ，分 5 期繳付 ■ 遊三區：不得低於 <u>1 億元</u> ，分 5 期繳付	至少 <u>1,000 萬元</u>

項目	屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施 BOT 案、(遊二區)國際級休閒園區BOT 案、(遊三區)國際觀光遊憩設施 BOT 案		基隆市中正區八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT 案																																													
固定權利金	<p>無</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 遊一區：自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">營業收入總額</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">20 億元(含)以下之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 1.0%(含)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 20 億元至 26 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 1.0%(含)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 26 億元至 29 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 29 億元至 33 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 32 億元以上之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ■ 遊二區：自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">營業收入總額</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">8 億元(含)以下之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 1.0%(含)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 8 億元至 11 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 1.0%(含)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 11 億元至 13 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 13 億元至 15 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 15 億元以上之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ■ 遊三區：自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">營業收入總額</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">23 億元(含)以下之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 1.0%(含)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 23 億元至 28 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 1.0%(含)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 28 億元至 31 億元 (含)之部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 31 億元至 35 億元</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於前級距比例</u></td> </tr> </tbody> </table>		營業收入總額	計收比例	20 億元(含)以下之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>	逾 20 億元至 26 億元 (含)之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>	逾 26 億元至 29 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>	逾 29 億元至 33 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>	逾 32 億元以上之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>	營業收入總額	計收比例	8 億元(含)以下之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>	逾 8 億元至 11 億元 (含)之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>	逾 11 億元至 13 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>	逾 13 億元至 15 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>	逾 15 億元以上之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>	營業收入總額	計收比例	23 億元(含)以下之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>	逾 23 億元至 28 億元 (含)之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>	逾 28 億元至 31 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>	逾 31 億元至 35 億元	<u>不得低於前級距比例</u>	<p>每年至少 <u>370 萬元</u></p> <p>自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">營業收入總額</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">3.7 億元(含)以下部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 0.8%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 3.7 億元至 4.44 億元(含)以下部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 1.6%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 4.44 億元至 5.18 億元(含)以下部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 2.4%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">逾 5.18 億元部分</td> <td style="padding: 2px;"><u>不得低於 3.2%</u></td> </tr> </tbody> </table>		營業收入總額	計收比例	3.7 億元(含)以下部分	<u>不得低於 0.8%</u>	逾 3.7 億元至 4.44 億元(含)以下部分	<u>不得低於 1.6%</u>	逾 4.44 億元至 5.18 億元(含)以下部分	<u>不得低於 2.4%</u>	逾 5.18 億元部分	<u>不得低於 3.2%</u>
營業收入總額	計收比例																																															
20 億元(含)以下之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>																																															
逾 20 億元至 26 億元 (含)之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>																																															
逾 26 億元至 29 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>																																															
逾 29 億元至 33 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>																																															
逾 32 億元以上之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>																																															
營業收入總額	計收比例																																															
8 億元(含)以下之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>																																															
逾 8 億元至 11 億元 (含)之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>																																															
逾 11 億元至 13 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>																																															
逾 13 億元至 15 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>																																															
逾 15 億元以上之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>																																															
營業收入總額	計收比例																																															
23 億元(含)以下之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>																																															
逾 23 億元至 28 億元 (含)之部分	<u>不得低於 1.0%(含)</u>																																															
逾 28 億元至 31 億元 (含)之部分	<u>不得低於前級距比例 (含)+1%</u>																																															
逾 31 億元至 35 億元	<u>不得低於前級距比例</u>																																															
營業收入總額	計收比例																																															
3.7 億元(含)以下部分	<u>不得低於 0.8%</u>																																															
逾 3.7 億元至 4.44 億元(含)以下部分	<u>不得低於 1.6%</u>																																															
逾 4.44 億元至 5.18 億元(含)以下部分	<u>不得低於 2.4%</u>																																															
逾 5.18 億元部分	<u>不得低於 3.2%</u>																																															
變動權利金 (採級距式調整)																																																

項目	屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施 BOT 案、(遊二區)國際級休閒園區 BOT 案、(遊三區)國際觀光遊憩設施 BOT 案	基隆市中正區八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT 案
	(含)之部分 <u>(含)+1%</u> 逾 35 億元以上之部分 <u>不得低於前級距比例</u> <u>(含)+1%</u>	
招商進度	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遊一區：114.6.17 甄選出最優申請人 ■ 遊二區：114.4.7 甄選出最優申請人 ■ 遊三區：114.5.20 甄選出最優申請人 	114.5.14 甄選出最優申請人
本案之借鏡	<u>營運(變動)權利金採用級距式收取方式，可兼顧主辦機關分潤與減輕民間機構負擔優點。</u>	

資料來源：本案推估整理。

本案參酌前述相關促參案件，考量民間投資經營風險之容忍度，建議以開發權利金，加計營運權利金(包含定額權利金及變動權利金)之方式計收。其中，方案 1 於許可期間之營業收入為 1.36~3.81 億元、方案 2 於許可期間之營業收入為 3.86~9.05 億元，綜合兩方案，建議以營業收入每增加 2 億元為級距設定計收百分比增幅，依序為 +0.1%、+0.2%、+0.3%、+0.4%...依此類推，以兼顧各類型投資人均能參與本案。本案權利金設定方式如表 8.3-1 所示。有關方案 1 及方案 2 計收權利金前後之投資效益分析，另參閱本報告書第 8.5 節分析內容。

表8.3-2 本案權利金收取方式建議

權利金	方案 1：港灣遊憩商場	方案 2：港灣遊憩商場+旅館																								
開發權利金	<u>3 千萬元</u> ，於簽約之日起分 2 期繳付	<u>3 千萬元</u> ，於簽約之日起分 2 期繳付																								
定額權利金	自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600 萬元</u>	自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600 萬元</u>																								
變動權利金 (採級距式調整)	自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #333; color: white; padding: 5px;">營業收入總額</th> <th style="background-color: #333; color: white; padding: 5px;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">2 億元(含)以下之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>3.0%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 2 億元至 4 億元(含)之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>3.0%+0.1%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 4 億元至 6 億元(含)之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>3.0%+0.2%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 6 億元至 8 億元(含)之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>3.0%+0.3%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 8 億元之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>3.0%+0.4%</u></td></tr> </tbody> </table>	營業收入總額	計收比例	2 億元(含)以下之部分	<u>3.0%</u>	逾 2 億元至 4 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.1%</u>	逾 4 億元至 6 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.2%</u>	逾 6 億元至 8 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.3%</u>	逾 8 億元之部分	<u>3.0%+0.4%</u>	自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #333; color: white; padding: 5px;">營業收入總額</th> <th style="background-color: #333; color: white; padding: 5px;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">2 億元(含)以下之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>1.2%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 2 億元至 4 億元(含)之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>1.2%+0.1%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 4 億元至 6 億元(含)之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>1.2%+0.2%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 6 億元至 8 億元(含)之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>1.2%+0.3%</u></td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">逾 8 億元之部分</td><td style="padding: 5px;"><u>1.2%+0.4%</u></td></tr> </tbody> </table>	營業收入總額	計收比例	2 億元(含)以下之部分	<u>1.2%</u>	逾 2 億元至 4 億元(含)之部分	<u>1.2%+0.1%</u>	逾 4 億元至 6 億元(含)之部分	<u>1.2%+0.2%</u>	逾 6 億元至 8 億元(含)之部分	<u>1.2%+0.3%</u>	逾 8 億元之部分	<u>1.2%+0.4%</u>
營業收入總額	計收比例																									
2 億元(含)以下之部分	<u>3.0%</u>																									
逾 2 億元至 4 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.1%</u>																									
逾 4 億元至 6 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.2%</u>																									
逾 6 億元至 8 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.3%</u>																									
逾 8 億元之部分	<u>3.0%+0.4%</u>																									
營業收入總額	計收比例																									
2 億元(含)以下之部分	<u>1.2%</u>																									
逾 2 億元至 4 億元(含)之部分	<u>1.2%+0.1%</u>																									
逾 4 億元至 6 億元(含)之部分	<u>1.2%+0.2%</u>																									
逾 6 億元至 8 億元(含)之部分	<u>1.2%+0.3%</u>																									
逾 8 億元之部分	<u>1.2%+0.4%</u>																									

註：表 8.3-2 中標示底線者，未來規劃由投資人依投資計畫填寫，本案僅依表 8.3-2 訂定相關權利金底價。

資料來源：本案推估整理。

8.4 預計財務報表

根據前述基本假設及權利金評估，在財務報表預估方面，以許可期間 50 年為計算基礎，推估方案 1 及方案 2 之現金流量表、損益表及資產負債表。詳見附件 2。

另外，本案假設許可期間屆滿時，現存所有之營運資產無償移轉政府，因此，BOT 新建之建築物之結構工程、景觀工程等部分，方案 1 以 47 年為折舊年限、方案 2 以 46 年為折舊年限，於營運期間不需辦理資產重置；機電工程及裝修工程，因耐用年限較短，為維持良好營運效能，未來需分別以每 15 年及 10 年以該成本之 20% 及 15% 作為再重置成本之估算，並予以平均攤提完畢。

BOT 新建工程，方案 1 發生於前 3 年(興建期)、方案 2 發生於前 4 年(興建期)，有大幅度之融資活動資金流入及投資活動資金流出，未有任何營運收入，自興建期結束開始營運後，加上相關設施空間經營，餐飲、購物消費、遊憩(樂)活動、旅館住宿及停車等活動逐漸擴大及活絡，營運收入逐漸增加，並配合營運後每年之行銷活動手段，營業活動現金流量呈現穩定逐年成長，其中，各方案於營運第 10 年、第 15 年、第 20 年，因同時償還借款本息支出及進行裝修或機電工程之資產重置，及於營運第 30 年時，因同時進行機電及裝修工程之資產重置，致該年度現金流量產生淨流出，此外，其餘年度之現金流量均為淨流入。

由預計財務報表可知，方案 1 之許可期間營運成本費用(不含折舊與攤銷費用)占營業收入之 39%，其中，土地租金及房屋稅總計由期初約占營業收入之 9% 逐年減少為約 4%；方案 2 之許可期間平均營運成本費用(不含折舊與攤銷費用)占營業收入之 58%，其中，土地租金及房屋稅總計由期初約占營業收入之 5% 逐年減少為約 2%；方案 1 及方案 2 自營運年度起，因營運逐年成長而有盈餘，並足以支應到期借款本息支出。

8.5 投資效益分析

經由前述收入及成本假設，透過計畫淨現值(Project Net Present Value)、計畫內部報酬率(Project Internal Rate of Return)、權益淨現值(Equity Net Present Value)、權益內部報酬率(Equity Internal Rate of Return)、回收年期(Payback Period, PP)及自償能力(Self-Liquidation Rate, SLR)等重要財務指標予以檢視其可行性。有關財務指標定義及兩方案財務指標之評估結果，分述說明如下：

8.5.1 評估方法與決策指標

1. 內部報酬率分析(Internal Rate of Return, IRR)

使投資計畫之淨現值等於零之折現率即為內部報酬率。若內部報酬率高於資金成本，則代表本案具有財務可行性，此值愈高表示本案投資吸引力愈大。內部報酬率又可分為計畫及股東權益觀點之內部報酬率，計畫內部報酬率為計畫所規劃之營業活動與投資活動項目之淨現金流量試算內部報酬率，不考量資金來源為何；權益觀點之內部報酬率則將營業活動、投資活動及融資流入及本金償還之淨現金流量作為計算內部報酬率基礎。

2. 淨現值分析(Net Present Value, NPV)

淨現值為計算投資計畫或股東投資未來回收可超過計畫資金成本及股東要求報酬率之金額，折現率分別採用計畫加權平均資金成本(WACC)及股東要求報酬率。將各年之現金淨流量分別折現後加總之數值，淨現值大於零，即表示此計畫為財務可行，淨現值愈高表示計畫愈具投資吸引力。

3. 回收年期分析(Payback Period, PB)

本項指標係用以衡量本案投資成本回收期間之長短，回收年期愈短者，民間投資者可愈早回收投資資金，即表示此計畫較具投資價值，且風險較低。若採當年幣值之現金流量計算投資回收年期，一般稱為名目回收年期；若採折現之現金流量計算投資回收年期，則為實質回收年期。

8.5.2 方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)

就各項財務指標而言，在未計入權利金負擔前，權益內部報酬率 8.03% > 股東要求報酬率(5%)、權益淨現值 6.56 億元 > 0，計畫內部報酬率 6.46% > 折現率(4.29%)、計畫淨現值 8.26 億元 > 0、回收年期小於評估年期，自償能力為 126.60%，大於 100%；另依第 8.3 節權利金評估，在計入權利金負擔後，就財務指標而言，權益內部報酬率 7.16% > 股東要求報酬率(5%)、權益淨現值 4.74 億元 > 0，計畫內部報酬率 5.92% > 折現率(4.27%)、計畫淨現值 6.28 億元 > 0、回收年期小於評估年期，自償能力為

119.19%，大於 100%；顯示本案具有民間參與之財務可行性。相關投資效益結果如表 8.5-1。

表8.5-1 方案1之投資效益分析表

評估指標	單位	未計入權利金負擔前	計入權利金負擔後
計畫折現率	%	4.2919 (註)	4.2681 (註)
計畫稅後內部報酬率 IRR	%	6.46	5.92
權益稅後內部報酬率 IRR	%	8.03	7.16
計畫稅後淨現值 NPV	仟元	825,883	627,773
權益稅後淨現值 NPV	仟元	655,998	473,565
計畫折現回收年期 DBP	年	28	31
權益折現回收年期 DBP	年	28	31
自償能力 SLR	%	126.60	119.19
政府土地租金收益總額(未折現)	仟元	436,073	436,073
政府土地租金收益總額(以3%折現)	仟元	215,548	215,548
政府權利金收益總額(未折現)	仟元	0	699,233
政府權利金收益總額(以3%折現)	仟元	0	343,216

註：計畫折現率之計算方式，另請參閱第 8.8.4 節說明。政府部門收益以整體社會資金成本為依據，折現率採用 3%。

資料來源：本案推估整理。

8.5.3 方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)

就各項財務指標而言，在未計入權利金負擔前，權益內部報酬率 6.40% > 股東要求報酬率(5%)、權益淨現值 5.45 億元 > 0，計畫內部報酬率 5.34% > 折現率(4.24%)、計畫淨現值 7.53 億元 > 0、回收年期小於評估年期，自償能力為 109.24%，大於 100%；另依第 8.3 節權利金評估，在計入權利金負擔後，就財務指標而言，權益內部報酬率 5.93% > 股東要求報酬率(5%)、權益淨現值 3.61 億元 > 0，計畫內部報酬率 5.03% > 折現率(4.22%)、計畫淨現值 5.50 億元 > 0、回收年期小於評估年期，自償能力為 106.74%，大於 100%；顯示本案具有民間參與之財務可行性。相關投資效益結果如表 8.5-2。

表8.5-2 方案2之投資效益分析表

評估指標	單位	未計入權利金負擔前	計入權利金負擔後
計畫折現率	%	4.2393 (註)	4.2235 (註)
計畫稅後內部報酬率 IRR	%	5.34	5.03
權益稅後內部報酬率 IRR	%	6.40	5.93

評估指標	單位	未計入權利金負擔前	計入權利金負擔後
計畫稅後淨現值 NPV	仟元	752,852	550,230
權益稅後淨現值 NPV	仟元	545,285	361,262
計畫折現回收年期 DBP	年	37	40
權益折現回收年期 DBP	年	37	41
自償能力 SLR	%	109.24	106.74
政府土地租金收益總額(未折現)	仟元	430,882	430,882
政府土地租金收益總額(以3%折現)	仟元	210,798	210,798
政府權利金收益總額(未折現)	仟元	0	704,906
政府權利金收益總額(以3%折現)	仟元	0	339,776

註：計畫折現率之計算方式，另請參閱第 8.8.4 節說明。政府部門收益以整體社會資金成本為依據，折現率採用 3%。

資料來源：本案推估整理。

8.5.4 小結

綜合前述投資效益分析結果，方案 1 及方案 2 均具備民間參與之財務可行性，其中，方案 2 因有設置旅館，興建及裝修成本較高、營運成本亦較高，故稅後 IRR 及 NPV 較方案 1 為低。

8.6 自償能力評估

依據「促參法」施行細則第 52 條定義，自償能力係指「民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」；又依「促參法」施行細則第 53 條，所稱「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」；所稱「現金流出」，指「公共建設計畫所有工程建設經費、土地租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額」。

若自償能力計算結果大(等)於 1，代表此計畫達完全自償能力，亦即計畫評估期間各項現金流出可於評估期間各項現金流入完全回收，且具一定之財務效益。經由前述公式計算後，方案 1 未計入權利金之自償能力約為 126.60%(詳表 8.5-1)、計入權利金後之自償能力約為 119.19%(詳表 8.5-1)；方案 2 未計入權利金之自償能力約為 109.24%(詳表 8.5-2)、計入權利金後之自償能力約為 106.74%(詳表 8.5-2)。顯示方案 1、方案 2 均具備完全之自償能力。

8.7 政府部門財務收益評估(分收比例)

就主辦(執行)機關而言，契約期間可直接收益之項目為土地租金及權利金。另契約期間屆滿，政府(航港局及基隆市政府)可依收益分配比例取得 BOT 建築物所有權(包括：特色餐飲、購物商場、遊憩(樂)設施、旅館設施及停車場)。茲彙總方案 1、方案 2 契約期間土地租金、權利金、房屋稅及營利事業所得稅之收益。如表 8.7-1 所示。

表8.7-1 政府部門收益彙總表

項目	方案 1：港灣遊憩商場		方案 2：港灣遊憩商場+旅館	
	未折現(仟元)	折現(仟元)	未折現(仟元)	折現(仟元)
1.土地租金	436,073	215,548	430,882	210,798
2.開發權利金	30,000	29,563	30,000	29,563
3.定額權利金	282,000	141,529	276,000	136,038
4.變動權利金	387,233	172,124	398,906	174,175
小計 (2~4)	699,233	343,216	704,906	339,776
合計 (1~4)	1,135,307	558,765	1,135,788	550,574
5.房屋稅	207,164	112,744	431,370	229,690
6.營利事業所得稅	1,207,844	460,949	1,779,991	656,257
總計(1~6)	2,550,314	1,132,458	3,347,149	1,436,521

註：折現率設定為 3%。

資料來源：本案推估整理。

有關主辦機關(授權航港局為執行機關)之收益(主要為權利金)，收益需與基隆市政府進行分收，因促參法定未明定如兩機關共同辦理一促參案時，應如何分配收益，故由兩方達成協議即可，在無其他額外開發成本前提下，初步建議依雙方對本基地擁有之開發容積樓地板面積比率作為收益之分潤比率；經試算結果，航港局與基隆市政府之分潤比率為 79.21% : 20.79%(詳表 8.7-2)。土地租金則依都市計畫變更後之各機關土地面積，分別與民間機構簽訂設定地上權契約，收取土地租金收益。

表8.7-2 國有地與市有地之開發容積樓地板面積比例計算結果

土地	土地面積(平方公尺)	容積率	容積樓地板面積	占比
1.國有地	特定專用區	8,258.79	400.00%	33,035.10
	第四種商業區	100.00	320.00%	320.00
	小計	8,358.79	399.04%	33,355.10
2.市有地	特定專用區	2,188.16	400.00%	8,752.62
	合計 (1+2)	10,546.93	399.24%	42,107.72
100.00%				

資料來源：本案推估整理。

倘若需將航港局執行前期規劃與招商所需成本納入考量，則依本案之前期規劃「威海營區土地開發利用規劃及財務可行性評估委託專業服務案」建議參考「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用之收益分收比例計算方法」中之出資比例法計算市有地分得權利金之收益分配比例，進而概估權利金收益航港局與基隆市政府之分收比例，計算流程參考圖 8.7-1，依三步驟計算開發成本、市有地分收比例及收益分配，以下說明各步驟計算方式。

1. 計算開發成本

首先由航港局執行前期規劃與招商所需成本，包含促參可行性評估及先期規劃委託費用、都市計畫變更書圖費用、興建及營運階段履約管理委託費用以及人事費用，總計全案所需開發成本為 49,549,500 元(詳圖 8.7-1 計算說明)。接著進行國有地與市有地各自所需開發成本之計算，將全案所需開發成本乘以兩機關開發容積樓地板面積占比(詳表 8.7-2)，可得出國有地開發成本占總額之 79.21%，為 39,250,012 元，此部分由航港局自行負擔；市有地開發成本占總額之 20.79%，為 10,299,488 元，此部分即為航港局協助市有地開發所支付成本，作為市有地分得權利金之分收比例計算基準。

2. 計算市有地分得權利金之分收比例

參考「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用之收益分收比例計算方法」第四點第(三)項之「出資比例法」計算市有地分得權利金之收益分收比例。以航港局及基隆市政府各自出資占比之概念計算，航港局出資金額即為 Step1 計算出之「市有地之開發成本」10,299,488 元；而基隆市政府出資金額即為市有地價值，為土地面積 2,188.16 平方公尺乘上公告現值 106,779 元/平方公尺²，共 233,649,156 元。計算市有地分得權利金之分收比例結果為航港局可分配 4.22%、基隆市政府分配 95.78%。

3. 計算收益分配

依表 8.7-1，民間機構繳付給航港局之權利金，包含一次性之開發權利金及每年收取之定額及變動權利金，於方案 1 為 699,233 仟元(當年幣值)，折現後為 343,216 仟元、於方案 2 為 704,906 仟元(當年幣值)，折現後為 339,776 仟元。此權利金收益，應先依據國有地與市有地之開發容積樓地板面積占比，計算國有地與市有地各自創造之收益，國有地占 79.21%，由航港局收取，而市有地占 20.79%，此部分再進行航港局與基隆市政府之分配。市有地創造之權利金收益金額，於方案 1 為 145,344 仟元(當年幣值)，折現後為 71,342 仟元、於方案 2 為 146,524 仟元(當年幣值)，折現後為 70,627 仟元，再依 Step2 計算出之分收比例為航港局 4.22%、基隆市政府 95.78% 分配，得出航港局最後可分得之權利金收益，於方案 1 為

² 此處以周邊長榮桂冠商四114年土地公告現值103,669元/平方公尺，依公告地價每2年調漲一次，參考周邊商業區地價調整幅度，假設本基地每2年上漲幅度3.0%(詳 8.1-1)，估算市有地總面積於116年之土地公告現值。

560,025 仟元(當年幣值)，折現後為 274,887 仟元、於方案 2 為 564,568 仟元(當年幣值)，折現後為 272,131 仟元。

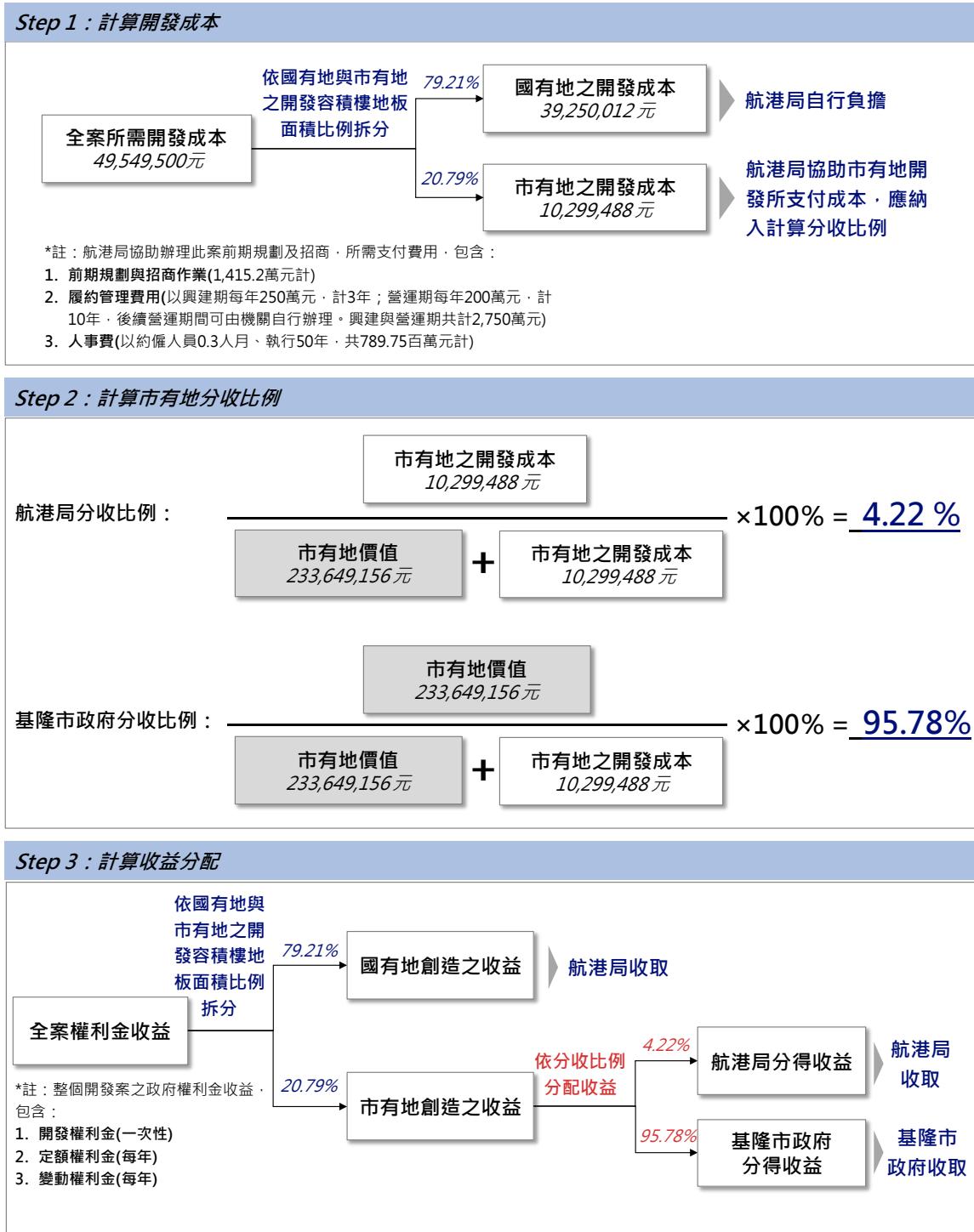


圖8.7-1 合作辦理促參之分收方式估算流程

資料來源：「威海營區土地開發利用規劃及財務可行性評估委託專業服務案」暨本案修正整理。

本基地屬國有土地部分，部分土地屬公務資產³，收入需歸繳國庫；部分屬航港局航港建設基金資產，收入歸屬航港建設基金。以既有土地面積回饋捐地後之剩餘可建地面積之開發容積樓地板面積比例概估未來分別收益(詳表 8.7-3)，都市計畫變更回饋後屬公務資產部分土地面積為 $2,489.7 \times (1-25\%) = 1,867.28$ 平方公尺，容積率為 400%；都市計畫變更回饋後屬航港建設基金部分土地面積為 $8,522 \times (1-25\%) = 6,391.50$ 平方公尺，容積率為 400%，再加上無須回饋之 100 平方公尺土地，容積率為 320%；權利金收益依各該土地之開發容積樓地板面積比例分配，土地租金依各該土地分別估算地租收益，航港局完成國有地撥用後總收益詳如表 8.7-4 及表 8.7-5。航港局總收益(歸屬航港建設基金)於方案 1 為 703,565 仟元(當年幣值)，折現後為 346,265 仟元、於方案 2 為 703,917 仟元(當年幣值)，折現後為 341,205 仟元。此收益推估結果，後續尚須視都市計畫變更審定結果而定。

表8.7-3 國有土地之開發容積樓地板面積比例計算結果

國有土地	變更前土地面積(平方公尺)	回饋捐地 25%	變更後土地面積(平方公尺)	容積率	開發容積樓地板面積(平方公尺)	占比
公務資產	2,489.70	622.43	1,867.28	400%	7,469.10	22.39%
航港建設基金資產	8,522.00	2,130.50	6,391.50	400%	25,566.00	77.61%
航港建設基金資產	100.00	--	100.00	320%	320.00	
合計	11,111.70	2,752.93	8,358.78	--	33,355.10	100.00%

資料來源：本案推估整理。

表8.7-4 方案1航港局50年收益彙總表

國有土地	權利金		土地租金		合計 (權利金+地租)	
	未折現 (仟元)	折現 (仟元)	未折現 (仟元)	折現 (仟元)	未折現 (仟元)	折現 (仟元)
公務資產 (1,867.28 平方公尺)	124,031	60,880	77,585	38,350	201,616	99,230
航港建設基金資產 (6,391.50 平方公尺)	429,858	210,994	265,566	131,268	703,565	346,265
航港建設基金資產 (100.00 平方公尺)			2,004	990		
市有地權利金分配	6,136	3,012	--	--		
合計	560,025	274,887	345,155	170,608	905,181	445,495

註：1.折現率為 3%。2.以上收益均不含營業稅。資料來源：本案推估整理。

³ 依據行政院113年4月24日院臺交字第1131008561號函，威海營區內財政部土地無償撥用予交通部後，應納為公務資產；本案以機關用地變更為特定專用區及無須變更之商四為招商範圍，合計財政部土地於都市計畫變更前之機關用地有2,489.70平方公里，變更後之特定專用區有1,867.28平方公里，將撥用為公務資產。

表8.7-5 方案2航港局50年收益彙總表

國有土地	權利金		土地租金		合計 (權利金+地租)	
	未折現 (仟元)	折現 (仟元)	未折現 (仟元)	折現 (仟元)	未折現 (仟元)	折現 (仟元)
公務資產 (1,867.28 平方公尺)	125,037	60,270	76,662	37,505	201,698	97,774
航港建設基金資產 (6,391.50 平方公尺)			262,405	128,375		
航港建設基金資產 (100.00 平方公尺)	433,345	208,879	1,980	969	703,917	341,205
市有地權利金分配	6,186	2,982	--	--		
合計	564,568	272,131	341,047	166,848	905,615	438,979

註：1.折現率為 3%。2.以上收益均不含營業稅。資料來源：本案推估整理。

8.8 融資可行性評估

另為解本案於興建及營運期間的融資規劃是否合理，以及財務狀況是否可為金融機構所接受，茲以分年償債比率(Debt Service Coverage Ratio, DSCR)、利息保障倍數(Time Interest Earned, TIE)及負債權益比(Debt-Equity Ratio, DER)等三項償債能力指標為基礎，探討本案之融資規劃可行性及合理性。

8.8.1 分年償債比率(DSCR)

分年償債比率係衡量寬限期後(開始償還本金時)之融資還款期間各年稅前息前加折舊與攤銷費用前之盈餘金額與年度到期借款本息之比率。分年償債比率越高，表示償還債務之能力越高。為確保各年度現金流量可償還分年到期借款本金及利息，分年償債比率建議至少大於 1.2，表示融資可行。經初步分析結果，方案 1、方案 2 於營運第 1 年因增加之還款金額，致使無法達 1.2，其餘年度方案 1、方案 2 均可達 1.2 以上，顯示本案之融資為可行。

表8.8-1 方案1分年償債比率綜理表

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
方案1	1.03	1.31	1.53	1.55	1.58	1.66	1.70	1.73	1.76	1.80
年度	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138
方案1	1.86	1.90	1.94	1.97	2.01	2.05	2.09	2.14	2.17	2.21

資料來源：本案推估整理。

表8.8-2 方案2分年償債比率綜理表

年度	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
方案2	1.02	1.20	1.35	1.38	1.40	1.50	1.52	1.55	1.59	1.62
年度	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139
方案2	1.68	1.72	1.75	1.78	1.82	1.85	1.89	1.93	1.96	1.99

資料來源：本案推估整理。

8.8.2 利息保障倍數(TIE)

利息保障倍數為各年稅前息前金額與年度到期利息之比率，為利息支付能力之指標。利息保障倍數越高，表示其按時付息的能力越強，負債也越有保障；當此比率小於 2 時，表示營業利益尚不足以支付息，會有違約風險。依財務試算結果，本案方案 1、

方案 2 之營運年期之利息保障倍數均大於 2，顯示本案之營業利益，就清償融資還款之能力，皆可滿足融資銀行之要求。

表8.8-3 方案1利息保障倍數綜理表

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
方案1	2.06	2.72	3.31	3.51	3.73	4.12	4.44	4.79	5.21	5.71
年度	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138
方案1	6.38	7.12	8.04	9.22	10.79	13.00	16.27	21.78	32.70	65.32

資料來源：本案推估整理。

表8.8-4 方案2利息保障倍數綜理表

年度	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
方案1	2.05	2.51	2.93	3.11	3.32	3.71	3.99	4.31	4.69	5.13
年度	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139
方案1	5.78	6.44	7.27	8.33	9.75	11.72	14.69	19.64	29.46	58.91

資料來源：本案推估整理。

8.8.3 負債權益比(DER)

負債權益比係檢視資金來源中融資占自有資金之比例，該比例愈高代表所運用之財務槓桿愈高，財務風險愈相對較高，因此融資機構在決定是否提供資金時，此比例將為一重要的參考指標。由於本案規劃自有資金比率約為 40%，因此負債權益比約在 1.5 倍以下。由表 8.8-5 及表 8.8-6 之比率可知，方案 1、方案 2 隨著營運逐漸上軌道，自有資金比率逐漸提高，負債權益比即未超過 1.5 倍，自有資金比率亦皆高於 40%。

表8.8-5 方案1分年負債權益比與自有資金比率綜理表(116~138年)

年度	116	117	118	119	120	121	122	123
負債權益比	1.42	1.41	1.38	1.42	1.43	1.40	1.35	1.30
自有資金比率	41.36%	41.47%	42.06%	41.24%	41.16%	41.75%	42.54%	43.56%
年度	124	125	126	127	128	129	130	131
負債權益比	1.22	1.14	1.05	0.96	0.86	0.73	0.61	0.51
自有資金比率	44.98%	46.67%	48.67%	50.98%	53.65%	57.92%	61.96%	66.20%
年度	132	133	134	135	136	137	138	
負債權益比	0.42	0.33	0.25	0.18	0.11	0.05	0.00	
自有資金比率	70.61%	75.20%	80.14%	85.10%	90.08%	95.05%	100.00%	

資料來源：本案推估整理。

表8.8-6 方案2分年負債權益比與自有資金比率綜理表(116~139年)

年度	116	117	118	119	120	121	122	123
負債權益比	1.43	1.41	1.37	1.34	1.38	1.40	1.40	1.38
自有資金比率	41.18%	41.54%	42.12%	42.75%	41.95%	41.61%	41.73%	42.01%
年度	124	125	126	127	128	129	130	131
負債權益比	1.35	1.30	1.24	1.17	1.09	1.00	0.85	0.71
自有資金比率	42.50%	43.40%	44.57%	46.05%	47.86%	50.05%	54.14%	58.49%
年度	132	133	134	135	136	137	138	139
負債權益比	0.59	0.48	0.38	0.29	0.20	0.13	0.06	0.00
自有資金比率	63.08%	67.58%	72.35%	77.67%	83.11%	88.66%	94.29%	100.00%

資料來源：本案推估整理。

8.8.4 計畫折現率計算

以下說明依財政部訂定「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」估算計入權利金負擔後之方案 1 及方案 2 之計畫折現率，其餘方案之計畫折現率估算則依此類推。試算說明如下：

1. 方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)

(1) 分年年化 WACC 折現率

表8.8-7 方案1分年年化WACC折現率評估表

年度/仟元	116	117	118	119	120	121	122
融資比例	58.64%	58.53%	57.94%	58.76%	58.84%	58.25%	57.46%
自有資金比例	41.36%	41.47%	42.06%	41.24%	41.16%	41.75%	42.54%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	3.71%	3.71%	3.73%	3.71%	3.71%	3.72%	3.74%
年度/仟元	123	124	125	126	127	128	129
融資比例	56.44%	55.02%	53.33%	51.33%	49.02%	46.35%	42.08%
自有資金比例	43.56%	44.98%	46.67%	48.67%	50.98%	53.65%	57.92%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	3.76%	3.79%	3.83%	3.87%	3.92%	3.98%	4.07%
分年年化WACC折現因子	0.746525	0.719269	0.692758	0.666943	0.641775	0.617209	0.593047

年度/仟元	130	131	132	133	134	135	136
融資比例	38.04%	33.80%	29.39%	24.80%	19.86%	14.90%	9.92%
自有資金比率	61.96%	66.20%	70.61%	75.20%	80.14%	85.10%	90.08%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	4.16%	4.26%	4.35%	4.45%	4.56%	4.67%	4.78%
分年年化WACC折現因子	0.569344	0.546100	0.523317	0.501001	0.479138	0.457751	0.436861
年度/仟元	137	138	139	140	141	142	143
融資比例	4.95%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	95.05%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	4.89%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.416490	0.396657	0.377769	0.359780	0.342648	0.326331	0.310791
年度/仟元	144	145	146	147	148	149	150
融資比例	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.295992	0.281897	0.268473	0.255689	0.243513	0.231917	0.220874
年度/仟元	151	152	153	154	155	156	157
融資比例	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.210356	0.200339	0.190799	0.181713	0.173060	0.164819	0.156971
年度/仟元	158	159	160	161	162	163	164
融資比例	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.149496	0.142377	0.135597	0.129140	0.122991	0.117134	0.111556

年度/仟元	165
融資比例	0.00%
自有資金比率	100.00%
融資利率	3.5%
自有資金預期報酬率	5%
分年年化WACC折現率	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.106244

註 1：分年年化 WACC 折現率=融資比例×融資利率×(1-營利事業所得稅率)+自有資金比例×自有資金預期報酬率 · 第 1

年年化 WACC 折現率=58.64%×3.5%×(1-20%)+41.36%×5%=3.7098%≈3.71%。

註 2：第 1 年年化 WACC 折現因子=1÷(1+3.7098%)=0.964229 · 第 2 年年化 WACC 折現因子=[1÷(1+3.7098%)]×[1÷(1+3.7123%)] · 可簡化以第 1 年折現因子 0.964229÷(1+3.7123%)計算。

資料來源：本案推估整理。

(2) 評估期間淨現值總合(n 值)

表8.8-8 方案1評估期間淨現值總和(n值)

年度/仟元	116	117	118	119	120	121	122
計畫現金流量	-326,155	-880,772	-850,128	85,048	108,308	126,672	128,762
分年年化WACC折現因子	0.964229	0.929715	0.896323	0.864282	0.833400	0.803521	0.774583
計畫現金流量折現值	-314,488	-818,866	-761,990	73,506	90,264	101,784	99,737
年度/仟元	123	124	125	126	127	128	129
計畫現金流量	131,129	137,854	140,646	143,314	146,214	58,469	154,169
分年年化WACC折現因子	0.746525	0.719269	0.692758	0.666943	0.641775	0.617209	0.593047
計畫現金流量折現值	97,891	99,154	97,433	95,583	93,836	36,088	91,430
年度/仟元	130	131	132	133	134	135	136
計畫現金流量	142,295	144,412	146,411	44,916	146,924	148,951	151,341
分年年化WACC折現因子	0.569344	0.546100	0.523317	0.501001	0.479138	0.457751	0.436861
計畫現金流量折現值	81,015	78,863	76,619	22,503	70,397	68,182	66,115
年度/仟元	137	138	139	140	141	142	143
計畫現金流量	153,379	49,788	157,414	160,066	162,405	165,135	167,814
分年年化WACC折現因子	0.416490	0.396657	0.377769	0.359780	0.342648	0.326331	0.310791
計畫現金流量折現值	63,881	19,749	59,466	57,588	55,648	53,889	52,155
年度/仟元	144	145	146	147	148	149	150
計畫現金流量	170,350	173,107	176,000	178,552	-70,383	184,933	187,699
分年年化WACC折現因子	0.295992	0.281897	0.268473	0.255689	0.243513	0.231917	0.220874
計畫現金流量折現值	50,422	48,798	47,251	45,654	-17,139	42,889	41,458
年度/仟元	151	152	153	154	155	156	157

計畫現金流量	190,707	193,864	196,647	199,897	203,085	206,103	209,385
分年年化WACC折現因子	0.210356	0.200339	0.190799	0.181713	0.173060	0.164819	0.156971
計畫現金流量折現值	40,116	38,838	37,520	36,324	35,146	33,970	32,867
年度/仟元	158	159	160	161	162	163	164
計畫現金流量	70,915	217,476	221,022	224,501	227,795	231,377	235,136
分年年化WACC折現因子	0.149496	0.142377	0.135597	0.129140	0.122991	0.117134	0.111556
計畫現金流量折現值	10,602	30,964	29,970	28,992	28,017	27,102	26,231
年度/仟元	165						
計畫現金流量	229,170						
分年年化WACC折現因子	0.106244						
計畫現金流量折現值	24,348						
評估期間淨現值總和(n值)	627,773						

註：計畫現金流量之計算內容請詳參附件 2：相關財務報表。

資料來源：本案推估整理。

(3) 計畫折現率

以 EXCEL 目標搜尋函數計算單一折現率為 4.268066% · 取 4.2681%(小數點以下第 4 位)作為計畫折現率。

表8.8-9 方案1以計畫折現率計算計畫現金流量現值分年表

年度/仟元	116	117	118	119	120	121	122
計畫現金流量	-326,155	-880,772	-850,128	85,048	108,308	126,672	128,762
單一計畫折現率折現因子	0.959066	0.919808	0.882157	0.846047	0.811416	0.778202	0.746347
計畫現金流量折現值	-312,804	-810,141	-749,947	71,955	87,883	98,577	96,101
年度/仟元	123	124	125	126	127	128	129
計畫現金流量	131,129	137,854	140,646	143,314	146,214	58,469	154,169
單一計畫折現率折現因子	0.715796	0.686496	0.658395	0.631445	0.605598	0.580808	0.557034
計畫現金流量折現值	93,862	94,636	92,600	90,495	88,547	33,960	85,878
年度/仟元	130	131	132	133	134	135	136
計畫現金流量	142,295	144,412	146,411	44,916	146,924	148,951	151,341
單一計畫折現率折現因子	0.534232	0.512364	0.491391	0.471277	0.451986	0.433485	0.415740
計畫現金流量折現值	76,019	73,992	71,945	21,168	66,408	64,568	62,918
年度/仟元	137	138	139	140	141	142	143
計畫現金流量	153,379	49,788	157,414	160,066	162,405	165,135	167,814
單一計畫折現率折現因子	0.398723	0.382402	0.366749	0.351736	0.337338	0.323530	0.310287
計畫現金流量折現值	61,156	19,039	57,731	56,301	54,786	53,426	52,070

年度/仟元	144	145	146	147	148	149	150
計畫現金流量	170,350	173,107	176,000	178,552	-70,383	184,933	187,699
單一計畫折現率折現因子	0.297586	0.285404	0.273722	0.262517	0.251771	0.241466	0.231582
計畫現金流量折現值	50,694	49,406	48,175	46,873	-17,720	44,655	43,468
年度/仟元	151	152	153	154	155	156	157
計畫現金流量	190,707	193,864	196,647	199,897	203,085	206,103	209,385
單一計畫折現率折現因子	0.222102	0.213011	0.204291	0.195929	0.187909	0.180217	0.172840
計畫現金流量折現值	42,356	41,295	40,173	39,166	38,161	37,143	36,190
年度/仟元	158	159	160	161	162	163	164
計畫現金流量	70,915	217,476	221,022	224,501	227,795	231,377	235,136
單一計畫折現率折現因子	0.165765	0.158980	0.152472	0.146231	0.140245	0.134504	0.128999
計畫現金流量折現值	11,755	34,574	33,700	32,829	31,947	31,121	30,332
年度/仟元	165						
計畫現金流量	229,170						
單一計畫折現率折現因子	0.123718						
計畫現金流量折現值	28,353						
評估期間淨現值(n值)	627,773						

註：第 2 年單一計畫折現率折現因子=第 1 年折現因子 $0.959066 \div (1+4.2681\%)$ · 以此類推。

資料來源：本案推估整理。

2. 方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)

(1) 分年年化 WACC 折現率

表8.8-10 方案2分年年化WACC折現率評估表

年度/仟元	116	117	118	119	120	121	122
融資比例	58.82%	58.46%	57.88%	57.25%	58.05%	58.39%	58.27%
自有資金比例	41.18%	41.54%	42.12%	42.75%	41.95%	41.61%	41.73%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	3.71%	3.71%	3.73%	3.74%	3.72%	3.72%	3.72%
年度/仟元	0.964264	0.929736	0.896333	0.864013	0.833002	0.803162	0.774371
年度/仟元	123	124	125	126	127	128	129
融資比例	57.99%	57.50%	56.60%	55.43%	53.95%	52.14%	49.95%
自有資金比率	42.01%	42.50%	43.40%	44.57%	46.05%	47.86%	50.05%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

分年年化WACC折現率	3.72%	3.73%	3.75%	3.78%	3.81%	3.85%	3.90%
分年年化WACC折現因子	0.746567	0.719687	0.693643	0.668374	0.643825	0.619938	0.596662
年度/仟元	130	131	132	133	134	135	136
融資比例	45.86%	41.51%	36.92%	32.42%	27.65%	22.33%	16.89%
自有資金比率	54.14%	58.49%	63.08%	67.58%	72.35%	77.67%	83.11%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	3.99%	4.09%	4.19%	4.29%	4.39%	4.51%	4.63%
分年年化WACC折現因子	0.573763	0.551235	0.529078	0.507330	0.485987	0.465021	0.444450
年度/仟元	137	138	139	140	141	142	143
融資比例	11.34%	5.71%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	88.66%	94.29%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	4.75%	4.87%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.424294	0.404573	0.385307	0.366960	0.349485	0.332843	0.316993
年度/仟元	144	145	146	147	148	149	150
融資比例	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.301898	0.287522	0.273831	0.260791	0.248373	0.236545	0.225281
年度/仟元	151	152	153	154	155	156	157
融資比例	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
分年年化WACC折現因子	0.214554	0.204337	0.194606	0.185339	0.176514	0.168108	0.160103
年度/仟元	158	159	160	161	162	163	164
融資比例	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
自有資金比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
融資利率	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
自有資金預期報酬率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
分年年化WACC折現率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

分年年化WACC折現因子	0.152479	0.145218	0.138303	0.131717	0.125445	0.119471	0.113782
年度/仟元	165						
融資比例	0.00%						
自有資金比率	100.00%						
融資利率	3.5%						
自有資金預期報酬率	5%						
分年年化WACC折現率	5.00%						
分年年化WACC折現因子	0.108364						

註 1：分年年化 WACC 折現率=融資比例×融資利率×(1-營利事業所得稅率)+自有資金比例×自有資金預期報酬率，第 1 年年化 WACC 折現率= $58.82\% \times 3.5\% \times (1 - 20\%) + 41.18\% \times 5\% = 3.7060\% \approx 3.71\%$ 。

註 2：第 1 年年化 WACC 折現因子= $1 \div (1 + 3.7060\%) = 0.964264$ ，第 2 年年化 WACC 折現因子= $[1 \div (1 + 3.7060\%)] \times [1 \div (1 + 3.7138\%)]$ ，可簡化以第 1 年折現因子 $0.964264 \div (1 + 3.7138\%)$ 計算。

資料來源：本案推估整理。

(2) 評估期間淨現值總合(n 值)

表8.8-11 方案2評估期間淨現值總和(n值)

年度/仟元	116	117	118	119	120	121	122
計畫現金流量	-553,335	-1,121,925	-1,160,643	-964,695	154,906	182,718	205,479
分年年化WACC折現因子	0.964264	0.929736	0.896333	0.864013	0.833002	0.803162	0.774371
計畫現金流量折現值	-533,561	-1,043,093	-1,040,322	-833,510	129,037	146,752	159,117
年度/仟元	123	124	125	126	127	128	129
計畫現金流量	208,953	213,201	227,194	231,499	236,063	240,808	80,872
分年年化WACC折現因子	0.746567	0.719687	0.693643	0.668374	0.643825	0.619938	0.596662
計畫現金流量折現值	155,997	153,438	157,591	154,728	151,983	149,286	48,253
年度/仟元	130	131	132	133	134	135	136
計畫現金流量	255,497	260,513	265,437	245,629	49,580	244,844	248,456
分年年化WACC折現因子	0.573763	0.551235	0.529078	0.507330	0.485987	0.465021	0.444450
計畫現金流量折現值	146,595	143,604	140,437	124,615	24,095	113,857	110,426
年度/仟元	137	138	139	140	141	142	143
計畫現金流量	252,043	255,084	67,342	261,831	265,734	270,049	274,336
分年年化WACC折現因子	0.424294	0.404573	0.385307	0.366960	0.349485	0.332843	0.316993
計畫現金流量折現值	106,940	103,200	25,947	96,081	92,870	89,884	86,963
年度/仟元	144	145	146	147	148	149	150
計畫現金流量	278,503	282,914	287,485	291,739	296,443	-169,789	306,729
分年年化WACC折現因子	0.301898	0.287522	0.273831	0.260791	0.248373	0.236545	0.225281
計畫現金流量折現值	84,080	81,344	78,722	76,083	73,628	-40,163	69,100

年度/仟元	151	152	153	154	155	156	157
計畫現金流量	311,538	316,522	321,159	326,289	331,384	336,338	341,582
分年年化WACC折現因子	0.214554	0.204337	0.194606	0.185339	0.176514	0.168108	0.160103
計畫現金流量折現值	66,842	64,677	62,500	60,474	58,494	56,541	54,688
年度/仟元	158	159	160	161	162	163	164
計畫現金流量	347,015	95,088	361,784	367,331	372,723	378,434	384,352
分年年化WACC折現因子	0.152479	0.145218	0.138303	0.131717	0.125445	0.119471	0.113782
計畫現金流量折現值	52,913	13,809	50,036	48,384	46,756	45,212	43,732
年度/仟元	165						
計畫現金流量	379,869						
分年年化WACC折現因子	0.108364						
計畫現金流量折現值	41,164						
評估期間淨現值總和(n值)	550,230						

註：計畫現金流量之計算內容請詳參附件 2：相關財務報表。

資料來源：本案推估整理。

(3) 計畫折現率

以 EXCEL 目標搜尋函數計算單一折現率為 4.223506% · 取 4.2235%(小數點以下第 4 位)作為計畫折現率。

表8.8-12 方案2以計畫折現率計算計畫現金流量現值分年表

年度/仟元	116	117	118	119	120	121	122
計畫現金流量	-553,335	-1,121,925	-1,160,643	-964,695	154,906	182,718	205,479
單一計畫折現率折現因子	0.959476	0.920595	0.883289	0.847495	0.813152	0.780200	0.748584
計畫現金流量折現值	-530,912	-1,032,838	-1,025,184	-817,575	125,962	142,557	153,818
年度/仟元	123	124	125	126	127	128	129
計畫現金流量	208,953	213,201	227,194	231,499	236,063	240,808	80,872
單一計畫折現率折現因子	0.718248	0.689142	0.661216	0.634421	0.608712	0.584045	0.560377
計畫現金流量折現值	150,080	146,926	150,224	146,868	143,694	140,643	45,319
年度/仟元	130	131	132	133	134	135	136
計畫現金流量	255,497	260,513	265,437	245,629	49,580	244,844	248,456
單一計畫折現率折現因子	0.537669	0.515881	0.494975	0.474917	0.455672	0.437206	0.419489
計畫現金流量折現值	137,373	134,393	131,385	116,653	22,592	107,047	104,225
年度/仟元	137	138	139	140	141	142	143
計畫現金流量	252,043	255,084	67,342	261,831	265,734	270,049	274,336
單一計畫折現率折現因子	0.402490	0.386180	0.370530	0.355515	0.341108	0.327285	0.314023
計畫現金流量折現值	101,445	98,508	24,952	93,085	90,644	88,383	86,148

年度/仟元	144	145	146	147	148	149	150
計畫現金流量	278,503	282,914	287,485	291,739	296,443	-169,789	306,729
單一計畫折現率折現因子	0.301297	0.289088	0.277373	0.266133	0.255348	0.245000	0.235072
計畫現金流量折現值	83,912	81,787	79,741	77,641	75,696	-41,598	72,103
年度/仟元	151	152	153	154	155	156	157
計畫現金流量	311,538	316,522	321,159	326,289	331,384	336,338	341,582
單一計畫折現率折現因子	0.225546	0.216406	0.207637	0.199223	0.191149	0.183403	0.175971
計畫現金流量折現值	70,266	68,497	66,684	65,004	63,344	61,685	60,109
年度/仟元	158	159	160	161	162	163	164
計畫現金流量	347,015	95,088	361,784	367,331	372,723	378,434	384,352
單一計畫折現率折現因子	0.168840	0.161998	0.155433	0.149135	0.143091	0.137293	0.131729
計畫現金流量折現值	58,590	15,404	56,233	54,782	53,333	51,956	50,630
年度/仟元	165						
計畫現金流量	379,869						
單一計畫折現率折現因子	0.126391						
計畫現金流量折現值	48,012						
評估期間淨現值(n值)	550,230						

註：第 2 年單一計畫折現率折現因子=第 1 年折現因子 $0.959476 \div (1+4.2235\%)$ · 以此類推。

資料來源：本案推估整理。

8.9 附屬事業開發財務可行性

本案採雙本業，暫無規劃附屬事業需求。

惟倘若未來投資人有規劃附屬事業需求，有關附屬事業之開發應遵守土地使用管制及建築法令規定，且應取得航港局同意，始得列入本案與投資契約之範圍。

8.10 敏感性分析

本案選擇興建成本、營運收入、融資利率及股東要求報酬率等因素進行敏感性分析，結果如表 8.10-1 至表 8.10-8 所示。敏感性分析係就選定參數上下變動 30%之狀況，計算淨現值、內部報酬率及回收年期等，以瞭解各變數變動對投資效益之衝擊。

8.10.1 方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)

1. 興建成本敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當興建成本增加 28%時，權益稅後淨現值將呈現負值。

表8.10-1 方案1興建成本敏感性分析

變動率	興建成本(仟元)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	1,360,361	958,998	10.89%	19
0.80	1,554,698	799,109	9.40%	24
0.90	1,749,035	638,741	8.19%	28
1.00	1,943,373	473,565	7.16%	31
1.10	2,137,710	306,198	6.28%	38
1.20	2,332,047	136,306	5.53%	44
1.28	2,487,517	(2,766)	4.99%	無法回收
1.30	2,526,384	(31,619)	4.89%	無法回收

資料來源：本案推估整理。

2. 營運收入敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當營運收入減少 19%時，權益稅後淨現值將呈現負值。

表8.10-2 方案1營運收入敏感性分析

變動率	營運期(47 年) 年平均營收(仟元)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	190,498	(292,539)	3.62%	無法回收
0.80	217,712	(34,090)	4.84%	無法回收
0.81	220,434	(12,631)	4.94%	無法回收
0.90	244,926	222,524	6.02%	40
1.00	272,140	473,565	7.16%	31
1.10	299,354	721,071	8.26%	27

變動率	營運期(47年) 年平均營收(仟元)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
1.20	326,569	967,784	9.33%	24
1.30	353,783	1,216,061	10.41%	20

資料來源：本案推估整理。

3. 融資利率敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當融資利率增加 30%時(即融資利率為 4.55%)，權益稅後淨現值仍呈現正值。

表8.10-3 方案1融資利率敏感性分析

變動率	融資利率(%)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	2.45%	555,051	7.62%	29
0.80	2.80%	528,131	7.46%	30
0.90	3.15%	497,524	7.29%	31
1.00	3.50%	473,565	7.16%	31
1.10	3.85%	441,795	6.99%	33
1.20	4.20%	416,324	6.85%	34
1.30	4.55%	383,427	6.68%	35

資料來源：本案推估整理。

4. 股東要求報酬率敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當股東要求報酬率增加 30%時(即股東要求報酬率為 6.50%)，權益稅後淨現值仍呈現正值。

表8.10-4 方案1股東要求報酬率敏感性分析

變動率	股東要求報酬率(%)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	3.50%	1,080,159	7.16%	28
0.80	4.00%	841,711	7.16%	29
0.90	4.50%	641,730	7.16%	30
1.00	5.00%	473,565	7.16%	31
1.10	5.50%	331,789	7.16%	35
1.20	6.00%	211,963	7.16%	37
1.30	6.50%	110,446	7.16%	41

資料來源：本案推估整理。

8.10.2 方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)

1. 興建成本敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當興建成本增加 12%時，權益稅後淨現值將呈現負值。

表8.10-5 方案2興建成本敏感性分析

變動率	興建成本(仟元)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	2,507,564	1,250,370	9.28%	25
0.80	2,865,787	960,165	7.96%	29
0.90	3,224,010	665,448	6.86%	34
1.00	3,582,234	361,262	5.93%	41
1.10	3,940,457	52,476	5.12%	49
1.12	4,012,102	(816)	5.00%	無法回收
1.20	4,298,681	(253,441)	4.44%	無法回收
1.30	4,656,904	(561,963)	3.84%	無法回收

資料來源：本案推估整理。

2. 營運收入敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當營運收入減少 10%時，權益稅後淨現值將呈現負值。

表8.10-6 方案2營運收入敏感性分析

變動率	營運期(46 年) 年平均營收(仟元)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	458,615	(803,751)	2.83%	無法回收
0.80	524,131	(409,258)	3.92%	無法回收
0.90	589,648	(20,423)	4.95%	無法回收
1.00	655,164	361,262	5.93%	41
1.10	720,680	732,458	6.85%	34
1.20	786,197	1,114,361	7.78%	29
1.30	851,713	1,490,554	8.68%	26

資料來源：本案推估整理。

3. 融資利率敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當融資利率增加 30%時(即融資利率為 4.55%)，權益稅後淨現值仍呈現正值。

表8.10-7 方案2融資利率敏感性分析

變動率	融資利率(%)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	2.45%	515,227	6.37%	37
0.80	2.80%	468,770	6.23%	38
0.90	3.15%	410,366	6.06%	40
1.00	3.50%	361,262	5.93%	41
1.10	3.85%	310,890	5.79%	42
1.20	4.20%	249,313	5.62%	43
1.30	4.55%	196,678	5.48%	45

資料來源：本案推估整理。

4. 股東要求報酬率敏感性分析

經測試顯示於其他因素不變之情形下，當股東要求報酬率增加 19%時(即股東要求報酬率為 5.95%)，權益稅後淨現值將呈現負值。

表8.10-8 方案2股東要求報酬率敏感性分析

變動率	股東要求報酬率(%)	權益稅後 NPV(仟元)	權益稅後 IRR	權益回收年期(折現)
0.70	3.40%	1,273,100	5.93%	32
0.80	4.00%	912,508	5.93%	36
0.90	4.50%	612,072	5.93%	38
1.00	5.00%	361,262	5.93%	41
1.10	5.50%	151,498	5.93%	45
1.19	5.95%	(8,016)	5.93%	無法回收
1.20	6.00%	(24,229)	5.93%	無法回收
1.30	6.50%	(171,657)	5.93%	無法回收

資料來源：本案推估整理。

初步以營業收入、興建成本、貸款利率及股東要求報酬率進行測試，以瞭解對本案影響最大之變數及對投資效益之影響。經測試結果，顯示營運收入對方案 1 及方案 2 均具顯著之影響；而方案 2 之財務效益另對其他參數(如：興建成本、股東要求報酬率)波動產生較明顯之影響；顯示有開發旅館之方案 2，對市場變動具較高之敏感度，方案 2 相較方案 1 具較高之投資風險，與潛在投資人對本案開發產品之看法相同。

因此，無論方案 1 或方案 2，未來均須透過市場需求評估、招商及經營策略，以維持本案之營運績效；而方案 2 因有旅館規劃，造價相對較高、回收年期較長，以風險承擔能力高之投資人為宜；另建議投資人應透過風險控管、彈性措施及工程統包等方式，確保本案之興建品質，並化解各種可能產生之衝擊影響。

8.11 情境分析及小結

8.11.1 情境分析

1. 容積用盡方案

目前方案係於市場需求下，模擬民間可能之投資方案，其中，方案 1：港灣遊憩商場係潛在投資人認為最可行之方案，開發容積樓地板面積約 5,254 坪(建議列為本案之開發基本需求)，實設容積率約 165%(容積使用率約 41%)；方案 2：港灣遊憩商場+旅館，係在開發基本需求下結合 160 房旅館設施，開發容積樓地板面積約 8,037 坪，實設容積率約 252%(容積使用率約 63%)。以下針對投資人倘若將方案 1 除開發基本需求外，另將容積用盡，將剩餘 59%容積(容積樓地板面積約 7,483 坪)規劃為商場及遊憩設施，初估興建成本約 55.06 億元(平均造價約 21.31 萬元/坪)；方案 2 除開發基本需求外，另將容積用盡，將剩餘 37%容積(容積樓地板面積約 4,700 坪)規劃為商場及遊憩設施，初估興建成本約 57.86 億元(平均造價約 22.78 萬元/坪)。依容積用盡之情境模擬方案，綜理調整之財務基本假設、開發成本、營運收支及權利金設定，如表 8.11-1 所示。

根據前述容積用盡之情境模擬方案及相關財務基本假設，進行投資效益分析，試算結果如表 8.11-2 及 8.11-2 所示。

表8.11-1 容積用盡方案情境模擬之假設變動說明表

調整項目	情境方案1：港灣遊憩商場	情境方案2：港灣遊憩商場+旅館
	基本假設	
評估年期	<u>包括興建期與營運期共50年。</u> ■ 興建期：4年，自116年1月至119年12月。 ■ 營運期：46年，自120年1月至165年12月。	<u>包括興建期與營運期共50年。</u> ■ 興建期：4年，自116年1月至119年12月。 ■ 營運期：46年，自120年1月至165年12月。
資金結構	<u>考量資產負債表各年現金項目餘額須為正值，暫以47%自有資金及53%融資借款方式作為資金結構規劃。</u>	<u>考量資產負債表各年現金項目餘額須為正值，暫以47%自有資金及53%融資借款方式作為資金結構規劃。</u>
基本規劃資料		
興建樓層	■ 購物商場：西南棟1~5F、中央棟1~5F、東北棟1~3F ■ 特色餐飲：西南棟6~9F、中央棟6~9F、東北棟9F ■ 遊憩(樂)設施：東北棟4~8F ■ 地下停車場(全區)：B1~B4	■ 購物商場：西南棟1F、中央棟1~5F、東北棟1~3F ■ 特色餐飲：西南棟2~4F、中央棟6~8F、東北棟7~9F ■ 遊憩(樂)設施：東北棟4~6F ■ <u>旅館設施：西南棟5~14F</u> ■ 地下停車場(全區)：B1~B4

調整項目	情境方案1：港灣遊憩商場	情境方案2：港灣遊憩商場+旅館																								
容積樓地板面積	<u>12,737.59坪</u>	<u>12,737.59坪</u>																								
興建樓地板面積	<u>25,831.36坪</u>	<u>25,399.42坪</u>																								
停車位數	汽車736席(包含增設368席) 機車736席(包含增設368席)	汽車690席(包含增設345席) 機車690席(包含增設345席)																								
總工程經費	<u>約55.06億元</u>	<u>約57.86億元</u>																								
平均造價	<u>21.31萬元/坪</u>	<u>22.78萬元/坪</u>																								
施工期程規劃	<u>4年</u>	<u>4年</u>																								
營運收入																										
港灣遊憩商場	考量面積為方案1之2.42倍，坪效影響假設為85%，加計1年物價上漲率後，設定商場年坪效為11.39萬元坪估算，抽成比例為20%， <u>換算營運第1年(120年)租金約1.90千元/坪。</u>	考量面積為方案1(或方案2)之1.89倍，坪效影響假設為90%，加計1年物價上漲率後，設定商場年坪效為12.06萬元坪估算，抽成比例為20%， <u>換算營運第1年(120年)租金約2.01千元/坪。</u>																								
營運支出																										
人事成本	民間機構員工數預估12人	民間機構員工數預估12人																								
其他管銷費用	以營業收入之0.85%估算	以營業收入之0.6%估算																								
權利金																										
開發權利金	3千萬元，於簽約之日起分2期繳付	3千萬元，於簽約之日起分2期繳付																								
定額權利金	自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600萬元</u>	自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600萬元</u>																								
(採級距式調整)	自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">營業收入總額</th> <th style="text-align: center;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2億元(含)以下之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>1.4%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾2億元至4億元(含)之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>1.4%+0.1%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾4億元至6億元(含)之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>1.4%+0.2%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾6億元至8億元(含)之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>1.4%+0.3%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾8億元之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>1.4%+0.4%</u></td> </tr> </tbody> </table>	營業收入總額	計收比例	2億元(含)以下之部分	<u>1.4%</u>	逾2億元至4億元(含)之部分	<u>1.4%+0.1%</u>	逾4億元至6億元(含)之部分	<u>1.4%+0.2%</u>	逾6億元至8億元(含)之部分	<u>1.4%+0.3%</u>	逾8億元之部分	<u>1.4%+0.4%</u>	自營運期起，每年按營業收入總額之百分比，並依下列級距採累計方式計收： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">營業收入總額</th> <th style="text-align: center;">計收比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2億元(含)以下之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>0.9%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾2億元至4億元(含)之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>0.9%+0.1%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾4億元至6億元(含)之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>0.9%+0.2%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾6億元至8億元(含)之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>0.9%+0.3%</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">逾8億元之部分</td> <td style="text-align: center;"><u>0.9%+0.4%</u></td> </tr> </tbody> </table>	營業收入總額	計收比例	2億元(含)以下之部分	<u>0.9%</u>	逾2億元至4億元(含)之部分	<u>0.9%+0.1%</u>	逾4億元至6億元(含)之部分	<u>0.9%+0.2%</u>	逾6億元至8億元(含)之部分	<u>0.9%+0.3%</u>	逾8億元之部分	<u>0.9%+0.4%</u>
營業收入總額	計收比例																									
2億元(含)以下之部分	<u>1.4%</u>																									
逾2億元至4億元(含)之部分	<u>1.4%+0.1%</u>																									
逾4億元至6億元(含)之部分	<u>1.4%+0.2%</u>																									
逾6億元至8億元(含)之部分	<u>1.4%+0.3%</u>																									
逾8億元之部分	<u>1.4%+0.4%</u>																									
營業收入總額	計收比例																									
2億元(含)以下之部分	<u>0.9%</u>																									
逾2億元至4億元(含)之部分	<u>0.9%+0.1%</u>																									
逾4億元至6億元(含)之部分	<u>0.9%+0.2%</u>																									
逾6億元至8億元(含)之部分	<u>0.9%+0.3%</u>																									
逾8億元之部分	<u>0.9%+0.4%</u>																									

表8.11-2 情境方案1之投資效益分析表

評估指標	單位	未計入權利金負擔前	計入權利金負擔後
計畫折現率	%	4.3343 (註)	4.3259 (註)
計畫稅後內部報酬率 IRR	%	4.89	4.69
權益稅後內部報酬率 IRR	%	5.58	5.29
計畫稅後淨現值 NPV	仟元	561,863	361,043
權益稅後淨現值 NPV	仟元	364,388	181,323

評估指標	單位	未計入權利金負擔前	計入權利金負擔後
計畫折現回收年期 DBP	年	42	45
權益折現回收年期 DBP	年	43	47
自償能力 SLR	%	108.55	105.80
政府土地租金收益總額(未折現)	仟元	430,882	430,882
政府土地租金收益總額(以3%折現)	仟元	210,798	210,798
政府權利金收益總額(未折現)	仟元	0	715,771
政府權利金收益總額(以3%折現)	仟元	0	343,973
敏感性分析			
興建成本		增加8%時，不具投資可行性	增加4%時，不具投資可行性
營運收入		減少7%時，不具投資可行性	減少4%時，不具投資可行性
股東要求報酬率		增加12%時，不具投資可行性	增加6%時，不具投資可行性

註：計畫折現率之計算方式，另請參閱第 8.8.4 節說明。政府部門收益以整體社會資金成本為依據，折現率採用 3%。

資料來源：本案推估整理。

表8.11-3 情境方案2之投資效益分析表

評估指標	單位	未計入權利金負擔前	計入權利金負擔後
計畫折現率	%	4.3126 (註)	4.3197 (註)
計畫稅後內部報酬率 IRR	%	4.83	4.64
權益稅後內部報酬率 IRR	%	5.52	5.22
計畫稅後淨現值 NPV	仟元	550,224	332,711
權益稅後淨現值 NPV	仟元	335,387	144,419
計畫折現回收年期 DBP	年	43	46
權益折現回收年期 DBP	年	45	48
自償能力 SLR	%	105.63	103.70
政府土地租金收益總額(未折現)	仟元	430,882	430,882
政府土地租金收益總額(以3%折現)	仟元	210,798	210,798
政府權利金收益總額(未折現)	仟元	0	724,221
政府權利金收益總額(以3%折現)	仟元	0	347,023
敏感性分析			
興建成本		增加7%時，不具投資可行性	增加3%時，不具投資可行性
營運收入		減少6%時，不具投資可行性	減少3%時，不具投資可行性
股東要求報酬率		增加11%時，不具投資可行性	增加5%時，不具投資可行性

註：計畫折現率之計算方式，另請參閱第 8.8.4 節說明。政府部門收益以整體社會資金成本為依據，折現率採用 3%。

資料來源：本案推估整理。

根據財務試算結果，情境方案 1、情境方案 2 因興建樓地板面積增加，雖營業收入增加，惟坪效會略為下修、加上造價增幅較高，民間投資效益將不及方案 1、方案 2，且財務敏感性亦偏高。於計入權利金負擔後，就情境方案 1 及情境方案 2 之民間財務效益而言，當營運收入分別減少達 4%、3%以上時，或興建成本分別增加達 4%、3%以上時，或股東要求報酬率分別增加達 6%、5%以上時，方案將不具投資可行性。顯示在容積用盡方案，本案投資成本將大幅提高，能否於市場面維持高坪效及創造營業收入，將為投資人評估投入本案之規模及產品類型之關鍵。

2. 開放壽險業參與公共建設

另外，配合政府鼓勵保險業資金投入公共建設，凡具穩定收益之案件，均適合作為保險業之投資標的；因此，倘若本案未來開放保險業參與，考量保險業特性(低資金成本率，全為自有資金)，且受保險法第 138 條限制不得兼營該法規定以外之業務，僅得以出租方式經營，為確保政府之權利金收入，及為讓各類型投資人均能參與本案，建議未來招商策略規劃「保底機制」，以基本需求方案(方案 1)之權利金作為保底方案，納入招商文件中規範「開發權利金+許可期限 50 年之定額權利金及預估變動權利金以 3%折現總額至少應達 3.43 億元以上」。由投資人(保險業、非保險業者)依其企業營運需求，提出權利金支付計畫(包含開發權利金、定額權利金及變動權利金之承諾百分比)。屆時，無論是何種投資人(保險業、非保險業者)，均能確保最低給付權利金折現(折現率 3%)後在 3.43 億元以上；且保險業資金成本率較低，較非保險業者具財務上之競爭力。

8.11.2 小結

綜合上述，本案建議除收取開發權利金(分 2 期繳付)外，營運期收取定額權利金加計變動權利金、增訂「開發權利金+許可期限 50 年之定額權利金及預估變動權利金以 3%折現總額至少應達 3.43 億元以上」及變動權利金「按營收級距，百分比採累計方式」，均可保障公地財產權之收益。此外，就民間觀點而言，基隆港郵輪觀光旅遊發展，或基隆觀光旅遊之客源是否充足(全市人口約 36 萬人)，或外在環境(如：COVID-19)導致旅遊人口減少，均會影響民間財務效益，建議契約中宜訂有相應措施，以緩解民間參與可能引起之營運風險，提高本案招商成功之機會。

此外，本基地與舊市中心區及郵輪碼頭無商業串聯，且交通較為不便，車輛進出動線容易堵塞，建議政府如能強化東岸商業廊帶的串聯，例如：協助基地與東岸郵輪碼頭進行串連、港區人行空間之整備、強化區域大眾運輸(如：市區電車、幹線公車、自行車專用道、市區觀光接駁車)、觀光遊憩據點整合、城市觀光行銷之協助...等，協助民間提升本案之營運績效，均有助提升本案之招商吸引力。

Chapter 9

國家安全及資通安全疑慮之威脅

9.1 國家安全及資通安全現況

9.1.1 國家安全及資通安全概念說明

國家安全(下稱國安)，依據「國家安全會議組織法」第 2 條，係指國防、外交、兩岸關係及國家重大變故之相關事項。倘若以各種形式侵害到國家生存時，即為影響國安，政府應透過各種途徑維持國家生存基礎。

隨著時代變遷，國安威脅的方式更為多樣化，不再僅侷限於軍事層面，高科技產業關鍵技術、政府機密資訊等資通訊層面，成為影響國安的重要因素，更為各國首要防護國安重點。105 年蔡前總統提出「資安即國安」為綱領之國家資安戰略，緊密結合國安與資通訊安全(下稱資安)，不但由政府組織結構上整體強化資安外，更規劃一連串政策及法令，從產業、人才、技術、國際合作等各層面，全盤提升資安，以維護國家安全。賴總統更於 113 年 6 月 19 日宣布設置「全社會防衛韌性委員會」，該委員會主要任務為強化我國關鍵基礎設施、電信、運輸及金融網絡的安全，並期望結國外力量強化國家防衛韌性。

再者，近年來資通訊服務發展快速，在國家安全、社會經濟、產業活動等各種應用層面，提供創新服務或提升作業效率，造就數位經濟與物聯網 (Internet of Things, IoT) 時代來臨，人工智慧(Artificial Intelligence, AI)以及第五代行動通訊網路(5th generation mobile networks, 5G)等技術持續發展，產業加速創新、產業結構快速轉換，已為銳不可擋之發展趨勢，然而機密資料外洩、網路犯罪、假訊息散播、持續性威脅攻擊、分散式阻斷服務攻擊、關鍵基礎設施受駭...等種種事件不斷發生，在享受便利快速之餘，如遲遲不處理並改善資安，恐為國家安全埋下一大隱憂。

因此，行政院自民國 90 年起即成立國家資通安全會報，研擬國家資通安全發展方案，作為我國推動資安防護策略與計畫之依循目標，以提升資安防護能量，國家資通安全發展方案迄今規劃已至第六期，顯見政府已將資安視為國家安全的優先要務。

本案依促參法第 3 條第 1 項第 7 款及施行細則第 13 條「觀光遊憩設施」及第 3 條第 1 項第 11 款及施行細則第 20 條所稱「商業設施」作為公共建設主體，並依促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定，由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，即 BOT(新建-營運-移轉)模式。本案未來開發之屬性單純，較不涉及機敏性國家資訊安全與國安問題，以民間機構經營之資通安全為主。

9.1.2 資安威脅統計

1. 近 5 年資安威脅類別及趨勢

依歷年聯防預警情資統計，資安威脅類別可區分為惡意內容、惡意程式、資料蒐集、入侵嘗試、入侵攻擊、服務阻斷、資訊內容安全、詐欺攻擊及系統弱點等 9 項，自 108 年~112 年資安威脅類別以惡意程式、資料蒐集、入侵嘗試、入侵攻擊為主，近 2 年更以資料蒐集穩居資安威脅第 1 名，主要作法係透過掃描、探測及社交工程等攻擊手法進行資料蒐集，顯見網路及系統安全防護機制、使用者資安教育宣導應再加強。

2. 近 5 年資安事件分析

綜觀近 5 年各政府機關通報資安事件平均件數為 671 件，其中以 111 年資安事件數(765 件)最高，類型則以非法入侵事件所占比例最高，其次為設備問題，網頁攻擊事件比例已有逐年下降之態勢。

依 112 年國家資通安全情勢報告所示，非法入侵方式以密碼遭暴力破解及應用程式漏洞為前 2 名，顯見網路及系統安全防護機制、應用程式開發安全性須再提升。

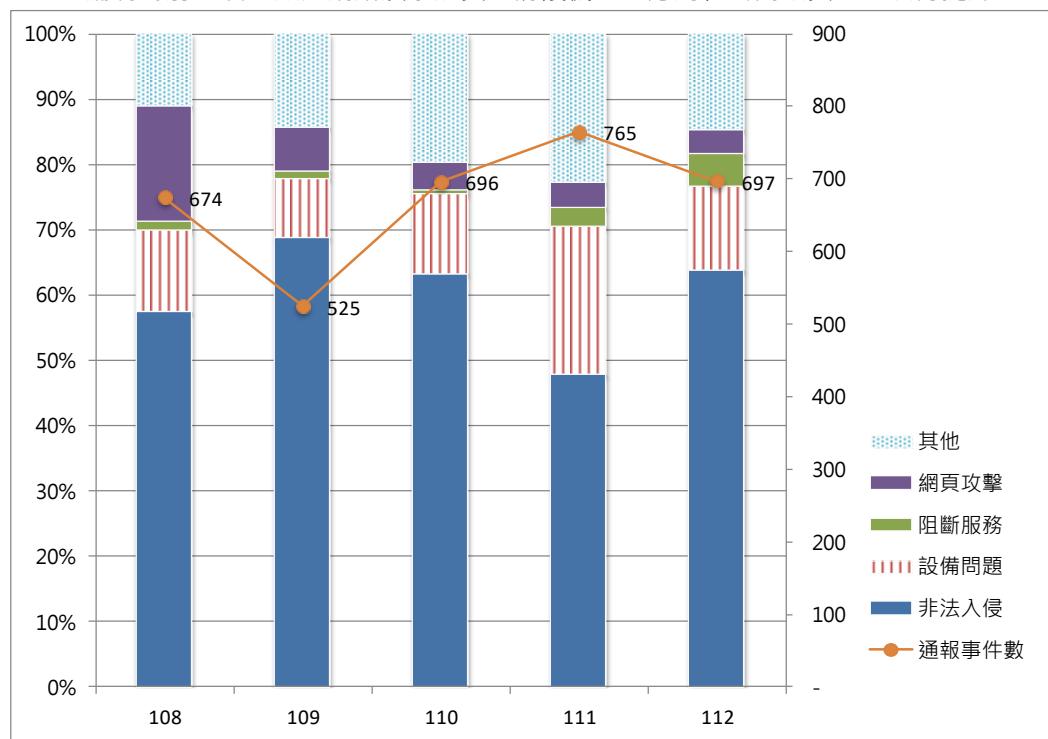


圖 9.1-1：近 5 年資安事件分析圖

資料來源：108 年~112 年國家資通安全情勢報告，數位發展部。

9.2 風險分析

9.2.1 風險管理

本案係以「Marine & Walk Keelung」為主要發展定位，引入活動類型為主題商業設施、休閒娛樂設施、旅館等項目；考量本案開發性質單純，係由民間機構經營觀光遊憩設施與商業設施，故風險類型以企業風險為主，包含網路安全、資訊技術及企業風險管理等。

1. 網路安全風險：為所有組織必須管理之基本風險，組織應具體識別網路風險與可能伴隨之潛在負面影響，如聲譽受損、成本增加等，從各個層面分析管理風險與定義風險偏好，俾更容易辨識網路風險。
2. 資訊技術風險：主要隨著資訊技術應用幾乎呈現全面化發展，組織必須透過一系列風險準則進行管理，包含隱私、供應鏈及網路安全等。相關技術應用不再侷限於 IT，更應考量營運技術與物聯網設備及相關數位環境等，同時也須考量新興技術，如 AI 等應用之風險。
3. 企業管理風險：涵蓋企業組織所有面向，包含企業使命、財務、聲譽及技術風險等相關考量。

此外，根據國家資通安全研究院之資通安全技術報告內容，歸納資通安全管理法與資通安全維護計畫應備項目，擬定以下資通安全自我檢核表，詳表 9.2-1 所示。

表9.2-1 資安法自我檢核表

項次	檢核項目
1	盤點與釐清核心業務及其重要性，落實通系統之安全管理
2	訂定資通安全政策，並應於各內部單位建立與資通安全政策一致之資通安全目標
3	規劃資通安全推動組織，應配置資安專責人力及資源，以達成資通安全政策及目標
4	盤點資訊及資通系統，並標示核心資通系統及相關資產
5	依盤點結果之範圍評估資通安全風險，以了解如資訊儲存區域、組織面、實體面、技術及作業面等資通安全風險，並依風險評估結果，訂定適切之資通安全防護及控制措施
6	訂定資通安全事件通報、應變及演練相關機制，並完備其通報及應變程序
7	訂定資通安全情資之評估及因應機制，於收受資通安全情資後，應評估情資之內容，並據以決定是否就資通安全維護計畫、資通安全事件通報、應變方式或其他資通安全維護事宜為調整及因應
8	訂定資通系統或服務委外辦理之管理措施，若有委外辦理資通系統之建置、維運或服務之提供，應選任適當之受託者，並適時進行監督與管理
9	建立資通案全維護計畫及實施情形之持續精進及績效管理機制，資通安全維護計畫須提出實施情形報告，若有缺失或待改善者，則應提出持續改善報告

資料來源：資通安全技術報告，國家資通安全研究院。

9.2.2 風險分析方法

1. 風險影響構面與安全等級

根據行政院資通安全會報技術服務中心之「數位國家資通安全技術服務計畫資通系統風險評鑑參考指引」有關資通系統風險影響構面與安全等級分析如表 9.2-2 所示。

表9.2-2 資通系統企業衝擊分析範例

影響構面	安全等級普	安全等級中	安全等級高
機密性：未經授權之資訊揭露，在機關營運、資產或信譽等方面，造成可預期之負面影響	一般性資料：資料外洩不致影響機關權益或僅導致機關權益輕微受損。	敏感性資料：資料外洩將導致機關權益嚴重受損。(涉及區域性或地區性個人資料等)	機密性資料：資料外洩將危及國家安全、導致機關權益非常嚴重受損。(涉及國家安全之機敏系統、特殊機敏屬性之個人資料或全國性個人資料等)
完整性：未經授權之資訊修改或破壞，在機關營運、資產或信譽等方面造成可預期之負面影響	資料遭竄改不致影響機關權益或僅導致機關權益輕微受損。	資料遭竄改將導致機關權益嚴重受損。	資料遭竄改將危及國家安全、導致機關權益非常嚴重受損。
可用性：資訊、資通系統之存取或使用上的中斷，在機關營運、資產或信譽等方面，造成可預期之負面影響	<ul style="list-style-type: none">■ 系統容許中斷時間較長(如 72 小時)。■ 系統故障對社會秩序、民生體系運作不致造成影響或僅有輕微影響。■ 系統故障造成機關業務執行效能輕微降低。	<ul style="list-style-type: none">■ 系統容許中斷時間短。■ 系統故障對社會秩序、民生體系運作將造成嚴重影響。■ 系統故障造成機關業務執行效能嚴重降低。	<ul style="list-style-type: none">■ 系統容許中斷時間非常短。■ 系統故障對社會秩序、民生體系運作將造成非常嚴重影響，甚至危及國家安全。■ 系統故障造成機關業務執行效能非常嚴重降低，甚至業務停頓。
影響法律規章遵循： 系統運作、資料保護、資訊及資通系統資產使用等若未依循相關法律規範辦理，造成可預期之負面影響	網站公告資訊未符合相關法令規定，並進行資訊內容管理，涉及違反法律之遵循性。	網站公告資訊遭竄改，導致公告資訊錯誤，影響公司權益或致公司信譽受損。	國家機密資料或醫療機構醫囑暨電子病歷系統未依相關規定儲存資料或進行系統建置維運儲存，將涉及從根本上違反法律之遵循性。

資料來源：數位國家資通安全技術服務計畫資通系統風險評鑑參考指引，行政院資通安全會報技術服務中心，110 年 12 月。

2. 風險值估算與風險評鑑

營運機構可操作風險值計算工具，依序填入資訊及資通系統資產之風險影響構面與安全等級，並依據資產威脅對照表及資產威脅脆弱性對照表，預估可能之資產威脅與脆弱性，再就該資訊及資通系統資產進行安全控制措施(降低風險之作法)，進而估算風險管控後之風險值與風險等級，進行風險評鑑，風險值計算工具操作範例詳見圖 9.2-1 所示。

NO.	說明	資訊及資通系統資產	資產類別	數量	機密性	完整性	可用性	資訊及資通系統資產	威脅	脆弱性	安控前			風險降低原因說明	安控後		
											威脅等級	脆弱等級	風險值		威脅等級	脆弱等級	風險值
3 1	會員基本資料	資訊紀錄	1 中	普	普	2	資料外洩_C	資料機密資料未加強當防護。	2	3	12 中	加強資訊資料防護	1	3	6 普		
4 2	設施營運收入支出	資訊紀錄	1 普	中	普	2	資料外洩_C	資料機密資料未加強當防護。	1	1	2 普	加強資訊資料防護	1	1	2 普		
5 3	門禁管制系統	電腦系統	1 中	中	中	2	作業人員或使用者錯誤輸入	缺少有效的型態管理控制。	1	3	6 普	加強人員教育訓練與故障排除能力	1	2	4 普		
6 4	移外電話設備與系統	電腦系統	1 中	高	普	3	惡意程式_CIA	未控制由網際網路下載及使用軟體。	2	3	18 高	定期更新防毒軟體	1	2	6 普		
7								請使用下列式樣重新自行在資產清冊對照表擴充所需求項目									
8																	
9																	
10																	
11																	

圖9.2-1 風險值計算工具操作示意圖

3. 風險因素之監視與審查

針對資通系統之風險評鑑，應定期審查或因應環境與資通系統發生變更及時檢視與更新，以確保風險評鑑為「動態文件」。異動與改變包含「因應法規合約改變」、「因應資安政策改變」、「因應環境異動」、「因應資訊及資通系統資產異動」、「因應資安檢查結果」及「因應資安事件應變」，詳見圖 9.2-2 所示。

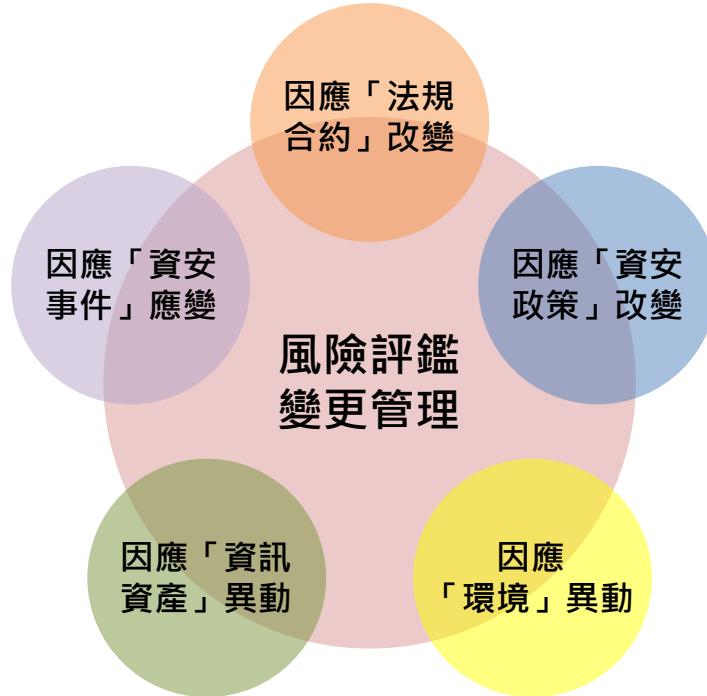


圖9.2-2 風險評鑑審查與變更管理時機圖

資料來源：數位國家資通安全技術服務計畫資通系統風險評鑑參考指引，行政院資通安全會報技術服務中心，110 年 12 月。

9.2.3 風險處理階段

風險處理活動應依風險評鑑結果及實作處理方案之欲其成本及預期利益等，選擇適當之行動方案，以使風險之不利後果，合理的降低。

表9.2-3 風險處理階段整理表

階段	處理內容
風險修改 (風險降低)	藉由施行、移除或改變安全控制措施，以修訂或降低風險等級，使殘餘之風險得被重新評定為可接受；控制措施包含多種形式保護，例如：矯正、消彌、預防、衝擊最小化、制止、偵測、復原、監視及認知等。
風險保留	根據風險評估結果，確認無進一步行動，而保留風險之決策。換言之，若風險等級符合風險接受準則，則不需實作額外之控制措施，該風險將被保留，惟需基於正式之決策過程。
風險避免	係藉由已規劃或現有活動或一組活動中退出，或變更活動運作的情況，作出完全避免風險的決定；對於本質所引起的風險，最有成本效益的替代方案就是將該資訊處理設施實體地搬到風險不存在或是在控制下的地點。例如：酒後駕車可能造成極大之後果，導致人員傷亡或財產損失，故宣導喝酒不開車即為風險避免之措施。
風險分擔	將部分之風險分擔至能有效管理該特定風險之另一方。例如：資訊硬體損害之風險可利用保險方案加以分擔，於重大事件發生後，可經由理賠以降低損失之程度；或於簽訂合約時，增訂懲罰性違約金條款，將部分風險分擔給受委託方，以加強其執行風險管理之責任。

資料來源：數位國家資通安全技術服務計畫資通系統風險評鑑參考指引，行政院資通安全會報技術服務中心，110年12月。

9.2.4 小結

本案開發性質單純，引入活動類型為主題商業設施、休閒娛樂設施、旅館等項目，不涉及國家安全、特殊機敏、醫療隱私等特殊資料外洩或竊改風險。影響構面以可用性為主，資訊、資通系統之存取或使用上的中斷，導致民間機構營運、資產或信譽方面產生負面影響。針對前述可用性風險之特性與分析，可採用之風險處理措施將以風險修改為主，透過安全控制措施，例如：定期更新防毒軟體等，避免發生資訊洩漏或竊改之情形發生，藉以修訂或降低風險等級，使殘餘之風險降低至可接受程度。

此外，透過定期審查、檢視與更新風險評鑑，有助於因應外在環境與資通系統之變化，降低其可能帶來之影響與風險。

Chapter 10

環境影響

10.1 環境影響分析

10.1.1 環境背景現況描述

針對本案基地之環境背景現況，就「生活環境」、「生態環境」、「景觀環境」與「社會經濟環境」等構面，說明如表 10.1-1。

表10.1-1 環境背景現況描述一覽表

構面	分項	說明
生活環境	空氣品質	<p>基地鄰近之環保署連續自動監測站為基隆測站，依據環境部「空氣品質監測網」統計資料，基隆站 113 年 1~10 月份主要汙染物濃度平均數值如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 懸浮微粒(PM10)：截至 113 年 1 月至 10 月止，各月監測平均濃度指數介於 13.0~24.6ug/m³ 之間，其中以 3 月監測平均濃度 24.6ug/m³ 為最高，均尚未超過空氣品質標準年平均值(65ug/m³)。 二氧化硫(SO₂)：截至 113 年 1 月至 10 月止，各月監測平均濃度指數介於 0.9~1.7ppb，低於空氣品質標準年平均值(8ppb)。 二氧化氮(NO₂)：截至 113 年 1 月至 10 月止，各月監測平均濃度指數介於 3.9~18.2ppb，低於空氣品質標準年平均值(21ppb)。 若以空氣品質指標(AQI)來衡量空氣標準來看，空氣標準超過 100 為空氣品質不良；113 年 1 月至 10 月止，各月監測平均值介於 22.8~55.9 指標值，空氣品質為良好及普通。
	河川水質	<p>基地所在基隆市鄰近河川(基隆河)屬於淡水河流域，依據環境部暖江橋、六合橋及實踐橋測站資料顯示，113 年 1 月至 9 月止，河川水質污染指數 1~5 之間，依河川污染指數(RPI)標準來看，其中六合橋測站於 7 月及 9 月污染指數為 4 與 5 屬於中度汙染，其餘月份各測站汙染指數皆介於 1~2.75 之間，屬於未(稍)受污染及輕度汙染標準。</p>
	噪音與振動	<ol style="list-style-type: none"> 基地緊鄰基隆港，基隆港區為基隆市政府公告之噪音第四類管制區，並須符合環境部噪音管制標準規定工廠(場)噪音管制標準值，第四類為日間 80(dB(A))、晚間 70(dB(A))、夜間 65(dB(A))。依據臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司之噪音監測站統計資料，截至 112 年 1 月至 12 月止，東四(碼頭)測站測出不合格日數為 13 日，並皆位於夜間時段，整體平均合格比例達 98.68%，並無明顯噪音與震動。 基地周邊多為住商混和社區，商業活動集中於沿街店鋪，西側及北側為基隆港區，除未來周邊其他建案興建工程或港區活動可能有輕微噪音及振動影響，目前應無其他明顯之噪音來源。
	廢棄物	<p>依據環境部「環境統計查詢網」統計資料顯示，基隆市 112 年全年一般廢棄物生產量為 220,917 公噸，平均每人每日一般廢棄物產生量為 1.672 公斤，一般廢棄物妥善處理率 100%、回收率 54.32%，平均每人每日垃圾清運量約為 0.48 公斤。</p>
生態環境	氣象	依據「交通部中央氣象署」基隆測站統計資料，基隆市近十年平均溫度為 23.34°C，年平均降雨量約為 3,1477 公釐。
	地形地貌	<p>基地所在中正區位於臺灣基隆市東北側，轄區涵蓋基隆港東岸、和平島及八斗子地區，全區三面環海，僅南側環山，海岸線多灣澳。基隆港區皆位於海拔 60 公尺以下，基地緊鄰港區，屬於地勢</p>

構面	分項	說明
地質土壤	平坦區域。	
	基隆市境內地層結構，主要部分為第 3 紀中新世沈積地層，以及小部分屬於第 4 紀台地堆積層。基隆河河谷及暖暖溪下游一帶構成基隆市少數平原地區，其地層構造以堆積層為主，其岩性結構由疏鬆之礫岩、砂、粉砂及土混和堆積物所構成。基隆市土壤分布以幼黃壤、黃壤、沖積土及紅壤土 4 大類為主，其中幼黃壤為分布最廣之土壤，多分布於山坡地。港區及基隆河谷平原多以黃壤、沖積土為主。	
水文	基地周邊主要水文為田寮河，位於基地西南側，匯入基隆港內，河川全長約 2 公里，流域面積約 413 公頃，寬約 20 公尺，102 年完成田寮河整治工程並配合周邊環境改善後，現為基隆市重要河岸景觀。	
景觀環境	視覺景觀	基地位於基隆港區東岸(東 3、東 4 碼頭)，西側及北側擁有海港景觀，目前東岸碼頭及國門廣場已重新改造，大幅改善城市意象。基地東側屬於基隆市較早發展之區域，目前多為屋齡較高之低矮平房，整體視覺景觀多為舊住宅型態。往東為中正公園，具有丘陵山脈地形景觀。
社會經濟環境	土地利用	基地內軍方建物皆已拆除，目前作為停車場使用。
	產業經濟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基隆市產業結構以二、三級產業為主，運輸及倉儲業個占總產值之 64.35%為基隆最核心的產業，其次分別為製造業、批發零售業。 2. 基地周邊以住商混合使用為主，零售商業發展則多為沿街型零售店面。 3. 基地緊鄰基隆港，近年轉型為首都圈海洋門戶及重要郵輪母港，以郵輪港口旅運需求與衍生之服務機能為主。
交通環境	1.	道路系統：基地周邊主要道路為西側中正路(都市計畫道路 20 公尺，以南 28 公尺，現況 22 公尺)與東側義一路(15 公尺)，聯外交通部分，往南可透過中正路或義一路連接中山高速公路，快速通往汐止區與內湖區，往北則可沿基金公路，前往北海岸及東北角。惟，因基地北側義一路與中正路交會處，屬於 6 向交叉路口，交織車流較大，恐易成為交通衝突點。
	2.	大眾運輸系統：基地周邊大眾運輸系統以公車為主，公車站牌均位於義一路上，共計 13 條公車路線行經靠站，可連通基隆火車站與八斗子、和平島、正濱漁港、碧砂漁港、海科館、潮境公園等觀光據點；聯外交通仍以火車與國道客運運輸為主，火車可透過區間車至八堵站轉乘西部幹線與東部幹線，通往臺北、宜蘭地區；國道客運以臺北都會區至基隆火車站往返為主。

資料來源：本案分析彙整。

10.1.2 公共建設可能造成之環境影響

茲就本基地目前的環境現況，針對本案在施工期間與營運期間可能對環境造成之影響分析，包含生活環境、生態環境、景觀遊憩環境、社會經濟環境等方面，進行現況檢討與分析，並對各環境項目或參數之正負影響程度區分為 4 級(▲表正面影響較顯著者、▼表負面影響較顯著者、△表正面影響程度輕微或無影響者、▽表負面影響程度輕微或無影響者)，以期更為明確瞭解可能造成之環境衝擊程度，初步之檢討與分析如表 10.1-2 所示。

表10.1-2 環境影響分析項目一覽表

構面	項目	影響階段		公共建設可能造成之環境影響	可能影響範圍
		施工	營運		
生活 環境	空氣品質	▼	--	1. 施工機具及運輸車輛排放廢氣。 2. 土方堆置、運送過程之揚塵。 3. 拆除作業與基地開挖整地作業期間將興起揚塵。	基地鄰近區域及 運輸道路沿線地區
			--	1. 地下室空氣品質。 2. 車輛排放廢氣。	
			▽	3. 營運期間若設有餐廳廚房，廚房設施所產生之油煙。	
	水文與水質	▼	--	1. 施工期間如發生不透水層下方壓力水頭過高、抵抗上舉破壞安全係數不足時，必須設置解壓井以降低其壓力水頭，而此做法會使得地下水自解壓井流出，但因屬暫時性之措施，對基地附近之地下水影響應屬輕微。	基地及鄰近區域
			--	2. 因整地開發所導致之土質疏鬆及施工車輛挾帶之土砂，若遇雨水沖刷會造成排水懸浮固體增加。	
			--	3. 施工人員生活污水、施工機具車輛保養清洗與工程廢液等可能造成之污染。	
	噪音與振動	▼	--	本基地內所產生之地表逕流或泥水與生活污水，經妥善污水處理後，使其水質符合排放標準，因此對於附近水質水體不致造成不良影響。	基地及鄰近地區
			--	1. 施工機具及施工行為產生之噪音振動。 2. 運輸車輛產生之噪音及振動。	
	地質	▼	--	依據經濟部中央地質調查所之土壤液化潛勢地圖，基地所在地區屬低土地液化潛勢地區，但於開挖整地作業時，仍須注意土壤砂湧、隆起破壞及擋土結構向內擠等安全虞慮。	基地
			▽	1. 工程餘土與營建廢棄物。 2. 施工人員生活垃圾。	

構面	項目	影響階段		公共建設可能造成之環境影響	可能影響範圍
		施工	營運		
景觀 環境	節約能源	▽	▼	3. 營運期間生活垃圾。	
				1. 基本營運與維護用電為未來投資者(民間機構)應負擔之成本。	基地
				2. 空調排熱公害使都市溫度上升，冷氣耗電量大增。	
社會 經濟 環境	視覺景觀	▼	--	1. 施工機具及運輸車輛頻繁進出，造成視覺壓力及塵土飛揚。	基地及鄰近地區
				2. 施工車輛進出路面之污染與揚塵。	
		--	▲	3. 施工工地裸露雜亂。 建築物造型、量體、色彩與基地開放空間、交通動線、植栽等之佈置對四周景觀之衝擊，若能就各項景觀予以美化，將對附近地區景觀環境有正面效益。	基地及鄰近地區
		--	△	1. 基地開發後將引入商業設施(餐飲、零售)、休閒娛樂設施、旅館設施等，可促進基地有效利用。 2. 間接帶動周邊發展及土地開發。	基地及鄰近地區
社會 經濟 環境	交通運輸	▼	▽	1. 施工期間運輸車輛造成車流量之增加。	基地附近聯外道路
				2. 營運期間員工、旅客、顧客將衍生通勤旅次，並增加停車需求總量。	
	經濟環境	△	▲	1. 提升基地多元化之使用效益。 2. 興建及營運期間，相關投資、消費等經濟活動，可增加工作機會，產生就業效益。 3. 帶動商業服務及地方生活品質。 4. 活化政府資產，增加稅收效益。 5. 土地價值提升效益。	基地及鄰近地區

資料來源：本案分析彙整。

10.1.3 交通影響分析

1. 道路系統現況

本基地鄰接道路包括西側中正路及東側之義一路。中正路為基隆港東岸碼頭區域南北向主要聯外道路，北端為台 2 線，止於北寧路，為連接基隆市中正區通往和平島、正濱漁港、八斗子漁港、海洋科學博物館等重要觀光景點之主要道路。

義一路為南北向道路，屬北部濱海公路(省道 2 號)市區路段(即基金公路)，往南過田寮溪銜接愛三路，往北止於中正路，為中正區聯外道路，義一路週邊設有基隆市政府、基隆市文化局，再往南通往基隆港東岸商場、基隆廟口夜市、仁愛市場等商業區域。從臺北市、新北市以公路系統前往本基地，主要行經路段從國道 1 號下交流道接愛一路、再接中正路，行駛 1 分鐘右側即為本計畫區。以下就基地周邊重要路段之幾何特性及重要路口服務水準進行現況說明。

(1) 國道 1 號

國道 1 號為南北向串聯臺灣西部走廊之高速公路，基隆為北端起迄點，由基隆市孝二路 29 號橋開始，往南連通八堵、七堵地區及北五堵國際研發新鎮與六堵科技園區，及新北市汐止區大汐止經貿園區與臺北市，為基隆地區前往基隆以南地區最重要之對外聯絡道路。現況道路近基隆端為雙向 4 車道。

(2) 台 62 甲線快速道路

台 62 甲線又稱為基隆港東岸聯外道路，屬快速道路台 62 線支線，為減輕及分流基隆港東岸碼頭和基隆市區交通負荷而興建。其路線北起自基隆港東九號碼頭附近，沿中正路旁山側前行，與台 62 線及北 37 線銜接，為東岸貨運運輸之對外聯絡道路。現況道路全線雙向 4 車道。

(3) 中正路

基隆港東側之南北向道路，北端為台 2 線，止於北寧路，南端與忠一路相交，為連接中正區、仁愛區及和平島之主要聯外道路。現況道路為雙向 1~3 車道，臨接計畫區路段道路路寬 22 公尺，往南路段道路寬度約 23 公尺，往北路段約 26 公尺(都市計畫道路寬度則為鄰接計畫區路段道路寬度 20 公尺，往南及往北路段道路寬度均為 28 公尺)。

(4) 義一路

基隆港東側之南北向道路，屬北部濱海公路(省道 2 號)市區路段(即基金公路)，往北止於中正路，往南銜接愛三路，為中正區聯外道路。現況道路為雙向 4 車道。

(5) 愛一路

基隆港南側南北向道路，位於中正高架橋下方，北端止於忠一路銜接中正路，南側與仁五路相交。現況道路為雙向 4 車道。

(6) 愛三路

基隆港南側南北向道路，經國道 1 號並連接由台 5 線北上及部分台 2 線東行往基隆市區之主要聯外道路，亦為基隆廟口商圈與仁愛市場之入口。現況為南往北 4 車道之單行道。

(7) 信一路

基隆港東側東西向道路，往西止於中正路，往東銜接東信路，為連接基隆港至信義區之主要聯外道路。現況為東往西 3 車道之單行道。

(8) 信二路

基隆港東側東西向道路，往西北經中正路交接；往東經中興路、義九路等道路與信一路匯合，銜接至東信路，為連接基隆港至信義區之主要聯外道路。現況為西往東 2 車道之單行道。

(9) 忠一路

為基隆港東側東西向道路，連接基隆車站至仁愛區、中正區，及基隆港東西兩岸之主要聯外道路。現況道路為雙向 6 車道。

(10) 信五路

經過義一路、義二路等南北向道路，與信三路、信四路等道路平行，連結基隆港東側至中正區之主要道路。現況為東往西 2 車道之單行道。

表10.1-3 基地鄰近地區道路系統幾何特性彙整表

路名	幾何特性				停車管制
	路寬(M)	車道數	功能分類	道路/分隔設施	
國道1號	40	4	高速公路	中央實體分隔	禁止停車
台62甲線快速道路	20	4	快速道路	中央實體分隔	禁止停車
中正路(信五路以南)	23(現況)	5	主要聯外道路	中央實體分隔	禁止停車
中正路(信五路以北)	22(現況)	5	主要聯外道路	標線分隔	路邊收費停車格
義一路	16	4	主要聯外道路	標線分隔	禁止停車
愛一路	16	4	主要聯外道路	中央實體分隔	禁止停車
愛三路	16	4	主要聯外道路	標線分隔	禁止停車
信一路	15	3(單行)	主要聯外道路	無分隔	禁止停車
信二路	11	2(單行)	主要聯外道路	無分隔	路邊收費停車格
忠一路	35	6	主要聯外道路	標線分隔	禁止停車
信五路	11	2(單行)	主要聯外道路	無分隔	禁止停車

資料來源：本案分析彙整。

2. 大眾運輸系統

現況計畫範圍周邊大眾運輸系統，包括臺鐵、客運及公車。

(1) 臺鐵系統

鄰近計畫區之火車站包括基隆站(一等站)及三坑站(簡易站)，基隆站步行至計畫區約需 15 分鐘，轉乘市區公車約需 8 分鐘；三坑站步行至計畫區途經基隆廟口夜市約需 21 分鐘、轉乘市區公車約需 20 分鐘。

(2) 國道客運

服務基隆之國道客運路線共有 22 條，主要路線多從台北都會區發車，終點站位在基隆城際轉運站，於城際轉運站下車步行約 15 分鐘到達計畫區。

(3) 市區公車

計畫區周邊設置之公車站牌主要位在義一路上，可搭乘公車路線包括 101、102、103、104、105、108、109、791、802 線等，行經範圍可達基隆市區、主要觀光據點如海門天險、正濱漁港、和平島、八斗子、碧砂漁港、海洋大學、海科館、潮境公園等。未來可從計畫區搭乘市區公車前往主要觀光據點及基隆市主要市區及住宅區。

表10.1-4 基地周邊公車站位分布表

項次	站名	所在路段	路線
1	信五路口	義一路	101、102、103、104、105、108、109、791、802、1051、1579
2	信七路口	義一路	01、102、103、104、105、108、109、791、802

資料來源：本案分析彙整。

3. 周邊道路服務水準

考量周邊環境特性及交通屬性，基地交通現況服務水準評估參考「2022 年臺灣公路容量手冊」有關道路服務水準標準評估內容，其道路服務水準等級劃分標準彙整如表 10.1-5 所示。

依據基隆市政府 109 年 11 月「基隆港區歷史空間交通串連改善計畫」成果報告書，計畫區周邊主要聯外道路服務水準如表 10.1-6 所示。整體而言，基隆港東岸地區主要道路為南北向之中正路，由於緊鄰基隆港東岸，行經基隆港東岸之車輛多彙集於此，故中正路假日尖峰呈現輕微壅塞狀態，鄰近基地周邊路段服務水準為 C~E 級，未來開發可能導致服務水準降低。

表10.1-5 服務水準等級劃分標準整理表

服務水準	V/C 比之服務水準等級劃分標準	平均停等延滯時間 · d(秒/車)
A	$V/C \leq 0.25$	$d \leq 15$
B	$0.25 < V/C \leq 0.50$	$15 < d \leq 30$
C	$0.50 < V/C \leq 0.80$	$30 < d \leq 45$
D	$0.80 < V/C \leq 0.90$	$45 < d \leq 60$
E	$0.90 < V/C \leq 1.0$	$60 < d \leq 80$
F	$V/C > 1.0$	$d > 80$

資料來源：「2022 年臺灣公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 111 年 6 月。

表10.1-6 基地周邊道路服務水準說明表

路名	路段別	方向(往)	道路容量	假日尖峰		
				流量(pcu/hr)	V/C	服務水準
中山三路	光華路-中華路	北	810	56	0.07	A
		南	810	97	0.12	A
中山二路	中華路-港西街	北	1,650	713	0.43	B
		南	1,650	716	0.43	B
中山一路	港西街-忠一路	北	1,650	384	0.23	A
		南	1,650	454	0.28	B
中華路	中山二路-中華路97巷	北	810	566	0.70	C
		南	810	656	0.81	D
忠一路	忠一路-孝二路	東	2,490	1,463	0.59	C
		西	2,490	1,643	0.66	C
	孝二路-信一路	東	1,950	1,071	0.55	C
		西	4,130	2,169	0.53	C
中正路	信一路-義一路	北	1,650	1,149	0.70	C
		南	1,650	1,117	0.68	C
	義一路-東海街	北	1,650	1,064	0.64	C
		南	1,650	1,586	0.96	E
祥豐街	東海街-正豐街	北	1,740	1,301	0.75	C
		南	1,740	1,424	0.82	D
	正豐街-豐稔街	北	810	652	0.80	C
		南	1,740	1,477	0.85	D
北寧路	豐稔街-正濱街	北	900	537	0.60	C
		南	900	867	0.96	E
	中正路-豐稔街	北	1,570	796	0.51	C
		南	900	717	0.80	C
正濱路	豐稔街-正榮路	北	900	551	0.61	C
		南	900	719	0.80	C
	正榮路-北寧路	北	900	535	0.59	C
		南	900	477	0.53	C
和一路	北寧路-和一路	北	900	742	0.82	D
		南	900	510	0.57	C

路名	路段別	方向(往)	道路容量	假日尖峰		
				流量(pcu/hr)	V/C	服務水準
孝二路	忠一路-忠四路	北	810	368	0.45	B
		南	2,370	2,370	0.53	C
社寮橋	北寧路-和一路2巷	北	950	133	0.14	A
		南	950	132	0.14	A
平一路	和一路-平一路33巷	北	900	212	0.24	A
和一路2巷	和一路2巷路段	東	900	189	0.21	A
		西	900	164	0.18	A

資料來源：「基隆港區歷史空間交通串連改善計畫」成果報告書，基隆市政府。

4. 交通影響分析

(1) 基地開發規模與內容

根據本報告書第 7 章技術可行性分析內容，本案預計引入主題商業設施、特色餐飲設施、休閒娛樂設施、旅館設施、停車空間等；茲就 2 方案之開發規模說明如表 10.1-7，作為推估基地開發後衍生旅次量之基礎。

表10.1-7 本案開發規模一覽表

開發內容	方案1：港灣遊憩商場			方案2：港灣遊憩商場+旅館		
	樓層	面積(平方公尺)	面積(坪)	樓層	面積(平方公尺)	面積(坪)
主題商業設施	1~3F	10,780.00	3,260.95	1~3F	10,780.00	3,260.95
特色餐飲設施	2~4F	5,400.00	1,633.50	2~4F	5,400.00	1,633.50
休閒娛樂設施	3~4F	6,400.00	1,936.00	3~4F	6,400.00	1,936.00
旅館設施	--	--	--	5~14F	11,960.00	3,617.90
屋突	R1~R2F	625.00	189.06	R1~R2F	625.00	189.06
地下停車場	B1~B2	12,000.00	3,630.00	B1~B3	17,580.00	5,317.95
總計	--	35,205.00	10,649.51	--	52,745.00	15,955.36

資料來源：本案分析彙整。

(2) 衍生人旅次與停車需求推估

A. 商場

考量本案商場定位屬於地區型，多以居民生活消費為主，故本案商場之假日尖峰小時旅次發生率，參酌交通部運輸研究所出版「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」之旅次發生率調查資料，方案 1 及方案 2 之商場空間興建樓地板面積約為 22,580 平方公尺，依據表 10.1-8 之參數，可得出未來商場空間假日尖峰小時可吸引 1,754 人旅次。

表10.1-8 商場之衍生旅次人次推估

單位：人次(輛次)/100m²樓地板面積

項目	尖峰小時	衍生人旅次
進入旅次	3.81	<u>860</u>
離開旅次	3.96	<u>894</u>
總旅次	7.42	1,754

資料來源：交通部運輸研究所，大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，94年4月。

B. 旅館

有關方案 2 旅館部分衍生人旅次推估，參考長榮桂冠酒店 113 年平均住房率為 82.12%，本案保守以住房率 80% 進行估算、另平均每間客房入住人數以 2.09 人計算，160 間客房衍生旅客入住人數為 268 人。旅館尖峰時段衍生人旅次推估方式，參考臺北市松山區「西華飯店」調查資料參數，以平均停駐天數 1.05 天，依晨峰進入及離開、昏峰進入及離開比例，彙整如表 10.1-9 內容。

表10.1-9 旅館尖峰衍生人旅次推估表

尖峰旅次類別		比例	人旅次
晨峰	進入	20%	51
	離開	70%	178
昏峰	進入	40%	102
	離開	35%	89

註：尖峰衍生人旅次=(房間數×住房人數×住房率)÷平均停駐天數×尖峰進出比例

資料來源：尖峰進出比例係「西華飯店」98 年調查資料、本案分析彙整。

(3) 衍生車旅次推估

運具分配率係參考交通部統計處 111 年民眾日常使用運具狀況調查統計表，承載率係參考 101 年「臺北都會區整體運輸需求預測模式(TRTS-IV)」報告，作為基地開發後衍生交通量推估之參數依據，其參數彙整如表 10.1-10 所示。

本案之衍生人旅次，透過運具分配比例與乘載率，將人旅次轉換為車輛數，並以小客車當量數，推估方案 1 及方案 2 開發後尖峰衍生之車旅次數如表 10.1-11 所示。

表10.1-10 運具分配比率及乘載率列表

車種	小客車	機車	市區公車	步行含自行車
日常使用運具選擇	25.4%	27.3%	9.3%	13.1%
乘載率(人/輛)	1.2	1.1	--	--

資料來源：1.日常使用運具選擇：交通部統計處 111 年民眾日常使用運具狀況調查統計表。

2.乘載率：101 年「臺北都會區整體運輸需求預測模式(TRTS-IV)」報告。

表10.1-11 本案開發後假日尖峰小時衍生各類型車輛旅次統計表

項目	開發內容	尖峰/運具類別	汽車(輛)	機車(輛)	總計(PCU/時)
方案1：港灣遊憩商場	商場	進入	182	214	246
		離開	189	222	256
方案2：港灣遊憩商場+旅館	商場	進入	182	214	246
		離開	189	222	256
	旅館	進入	11	13	15
		離開	38	44	51

註：小客車=1PCU；機車=0.3PCU。

(4) 停車需求推估

本案方案 1 及方案 2 開發後停車需求推估，詳如表 10.1-12 所示。

表10.1-12 本案開發後停車需求分析表

項目	開發內容	汽車(席)	機車(席)
方案1：港灣遊憩商場	商場	182	214
方案2：港灣遊憩商場+旅館	商場	182	214
	旅館	38	44
合計		220	258

註：1.小客車停車需求=尖峰衍生人旅次×汽車分配率(25.4%)÷乘載率(1.2)。

2.機車停車需求=尖峰衍生人次×機車分配率(27.3%)÷乘載率(1.1)。

(5) 開發對於道路服務水準之影響

基地主要聯外道路為中正路，往北可通往正濱漁港或轉向義一路前往基隆市中心；往南可沿基隆港東岸前進基隆市中心，故本案將開發衍生交通量分派至中正路(信一路-義一路段)南北向及中正路(義一路-東海街)北向，再計算其開發後之道路服務水準，推估基地開發後中正路南北向之道路服務水準仍可維持 C 級。

表10.1-13 本案開發後周邊道路服務水準分析表

路名	路段別	道路		現況服務水準			開發後服務水準		
		方向	容量	流量(pcu/hr)	V/C	服務水準	流量(pcu/hr)	V/C	服務水準
中正路	信一路-義一路	北	1,650	1,149	0.70	C	1,277	0.77	C
		南	1,650	1,117	0.68	C	1,245	0.75	C
	義一路-東海街	北	1,650	1,064	0.64	B	1,192	0.72	C
		南	1,650	1,586	0.96	D	1,586	0.96	E
	東海街-正豐街	北	1,740	1,301	0.75	C	1,301	0.75	C
		南	1,740	1,424	0.82	D	1,424	0.82	D
	正豐街-豐稔街	北	810	652	0.80	D	652	0.80	C
		南	1,740	1,477	0.85	D	1,477	0.85	D
	豐稔街-正濱街	北	900	537	0.60	B	537	0.60	C
		南	900	867	0.96	D	867	0.96	E

資料來源：本案分析彙整。

(6) 小結

經推估本案開發後之衍生交通量與道路服務水準現況，本案開發後中正路南北向道路服務水準仍可維持 C 級，預估本案對於周邊道路之交通衝擊影響屬於尚可承受之範圍；此外，目前本案法定停車數量規定，方案 1 為 153 席汽車位、方案 2 為 211 席汽車位，考量開發對交通停車之影響，爰於規劃停車格數量，暫以優於法定停車數量設置，方案 1 共計提供 306 席汽車位、306 席機車位、方案 2 共計提供 422 席汽車位、422 席機車位，足以滿足開發後衍生之停車需求，符合停車需求內部化。

5. 交通改善策略

依據前述之交通影響分析結果，研擬交通改善策略與建議，說明如下：

(1) 降低本計畫開發對道路之衝擊之策略

包括：①鼓勵民眾使用大眾運輸，提供民眾使用綠色運具消費優惠措施，提升使用綠色運具意願。②設置停車指標與資訊系統，引導車流、避免場內滿場時駕駛者於周邊道路等候進場造成交通影響。

(2) 規劃足敷本案使用之停車空間

建議未來本案以交通影響評估報告推估之停車需求，為最低停車空間需求。

10.2 環境影響因應對策

茲就本案開發所致之環境影響，包含生活環境、生態環境、景觀環境、社會經濟環境等方面，研提興建期間及營運期間之因應對策。

10.2.1 環境影響預擬之對策

1. 新建期間

表10.2-1 新建期間環境影響預擬對策一覽表

構面	分項	新建期間—環境影響因應對策
生活 環境	空氣品質	1. 加強管理運輸車輛行駛規範，針對排放廢氣量，管制車速、做適當工時與運輸路線調整。 2. 砂石、物料之堆置及運輸過程，均需加以覆蓋。 3. 設置施工圍籬及防護圍籬，減少直接受風機會，防止塵土飛揚及保障民眾之安全。 4. 配合灑水、路面保養及修護、施工機具等定期保養措施，出入車輛需將輪胎附著之污物清除後，方可駛出工地。
		1. 採用低噪音施工機具及施工方法，同時避免多部機具同時施工。 2. 定期保養施工機具及運輸車輛。 3. 當工區周界超出營建工程噪音管制標準時，要求更換或調整施工機具種類、數量。 4. 避免於夜間施工，而物料運輸應分散，避免集中於同一日；慎選運輸路線避開人口稠密區。
		1. 整地宜以挖填平衡為設計原則。 2. 開挖之土石方需依規定送至合格土石方資源堆置場，或其他再利用方式處理。 3. 施工人員生活垃圾將於工區內設置定點收集，由承包商自行清運。
	地形地貌	施工區四周設置施工圍籬，並做好相關之工程管理與環境衛生維護措施。
	地質土壤	1. 施工期間應依地質鑽探資料，檢驗地下擋土及結構支撐是否妥當。 2. 施工期間宜採用合適基礎結構，做為建物承載基礎。 3. 本案未來若設開挖地下室，其擋土結構開挖，宜採用鋼性大、水密性佳之連續壁。 4. 設置傾斜變位、支撐應力、連續壁鋼筋應力地下水壓及沉陷觀測系統。
		1. 施工期間洗車廢水、地表逕流及灌漿廢水將先導入沉砂池，使懸浮固體重力沈澱後，再予以放流至基地外的排水溝。 2. 建築工程連續壁、反循環樁等類似之工法施工使用，所產生之穩定液廢液，應以密閉之水箱卡車運載至合法棄土場之沉澱槽，其所含土砂經沉澱分離後予以掩埋。
		3. 施工區設置移動廁所，妥善處理工地之生活污水。 4. 工地四周應視實際需要設置截水溝與集水坑，以收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至工區外。
		5. 施工用之化學品、油類等設置適當的阻隔設施，並嚴禁直接排放入溝渠內。
	節約能源	建築手法方面，包括：建築外部環境節能計畫、平面節能計畫與外殼節能之省能規劃。
	動植物	1. 加強工地各項污染控制設施。

構面	分項	新建期間—環境影響因應對策
		2. 加強施工品質。
景觀環境	視覺景觀	1. 規劃影響較小之施工範圍，降低視覺干擾，亦可設置綠化圍籬，美化施工環境。 2. 利用灑水或防塵罩措施，抑制塵土飛揚。 3. 工地內設清泥及洗車設備，出入車輛將輪胎附著之污泥清除後，方可駛出工地。
社會經濟環境	交通環境	1. 研擬施工階段之交通管制措施或交通維持計畫送相關單位審核，並確實遵照辦理。 2. 確實執行施工管理及棄土清運計畫，以避開交通擁塞路段與尖峰時間。 3. 要求工程運輸車輛遵守交通規則及駕駛道德。

資料來源：本案分析彙整。

2. 營運期間

表10.2-2 營運期間環境影響預擬對策一覽表

構面	分項	營運期間—環境影響因應對策
	空氣品質	1. 建築物本體內應設置排氣通風設備。 2. 若基地內設有廚房或員工餐廳，應設置廢油煙氣處理系統。 3. 於基地四周開放空間栽種適於防制空氣污染之植物，以減輕空氣污染物。 4. 地下停車場之換氣設備使用噴流式通風系統，以去除內部廢氣之滯留；並增設「除塵濾網」及「活性碳吸附設施」以有效降低污染濃度。
生活環境	廢棄物與工程餘土	垃圾將於集中儲存，依可燃性或資源回收與否分類放置，由開發單位委請清潔公司代為清運。
	水文與水質	1. 本案營運期間所產生之生活污水與事業廢水，將透過下水道至污水處理廠淨化後再排出；對基地及其他水體並不會造成影響。 2. 若設置餐飲設施時，其所產生之污水，應設置油脂截留器，預先處理使其符合法定標準。
	節約能源	1. 設備手法方面，包括：空調設備之省能設計、熱水供應設備、照明、輸送設備、配電系統、電源系統之省能設計。 2. 操作管理方面，包括：外氣量之調整、過冷之防止、適當之運轉計畫。 3. 維護管理方面，包括：各機具之計測、清掃、整修及維護。 4. 省水方面：包括省水龍頭、省水大小便器之使用、用水方面之規劃及中水再利用管線系統之設計等。
	動植物	1. 開放空間應儘量綠化，並利用密集植栽及適宜樹種，提供生物較佳之棲息環境。 2. 圍籬、建築牆面可採綠化施作，並種植誘蝶(鳥)樹種，增加基地生物多樣性。
景觀環境	視覺景觀	1. 建築基地自道路境界線退縮，降低本案建築物對於往來行人之視覺衝擊及壓迫感。 2. 保留適當之緩衝綠帶，以區隔鄰近之住宅活動使用。 3. 透過建築設計、景觀規劃、開放空間設計與街道傢俱等，形塑空間美感。
社會經濟	交通環境	1. 妥善規劃進出動線，並確認停車空間是否足夠。 2. 採用停車管理手段，並設置共乘招呼站。

構面	分項	營運期間—環境影響因應對策
環境		

資料來源：本案分析彙整。

10.2.2 確認是否需實施環境影響評估

依據國內環境影響評估相關法規，下表所列之開發行為，對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估，詳見表 10.2-3 所示。

表10.2-3 應實施環境影響評估之開發項目說明表

法令出處	應實施環境影響評估之開發項目
環境影響評估法 第5條	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> 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、土石採取及探礦、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<u>高樓建築</u>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。
開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準 第26條	高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。

資料來源：環境影響評估法(112.05.03 修正頒布)、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(114.01.16 修正頒布)。

綜上，就本案開發屬性(觀光遊憩設施及商業設施)而言，並未符合「環境影響評估法」第 5 條規定應實施環境影響評估之範疇，故後續本案應無需辦理環境影響評估作業。此外，倘若未來本案民間投資人之建築行為或量體規模涉及「環境影響評估法」第 5 條第 1 項第 8 款及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定開發建築高度達 120 公尺以上時，則民間機構須依法自行辦理環境影響評估作業，經通過環境影響評估書審查後，方得實施開發行為。

10.3 節能減碳分析

10.3.1 工程生命週期節能減碳評估要項

隨著全球大量碳排放造成氣候變遷，如何節能減碳已成為各國努力焦點。目前國內推動公共工程節能減碳評核體系尚在建立中，現階段整體推動策略，於技術面，以工程全生命週期落實為核心，將永續發展及節能減碳考量納入可行性評估、規劃、設計、施工、維護管理等每一個環節；於法制面，則透過公共工程審議制度再造、法規面(如：採購法、促參法)等全面檢討，塑造節能減碳之制度環境，鼓勵機關與民間積極參與及落實。未來本案開發除參酌綠建築設計及相關節能減碳規劃外，未來整體工程規劃設計與施作可訂定節能減碳評估要項進行細部規劃。

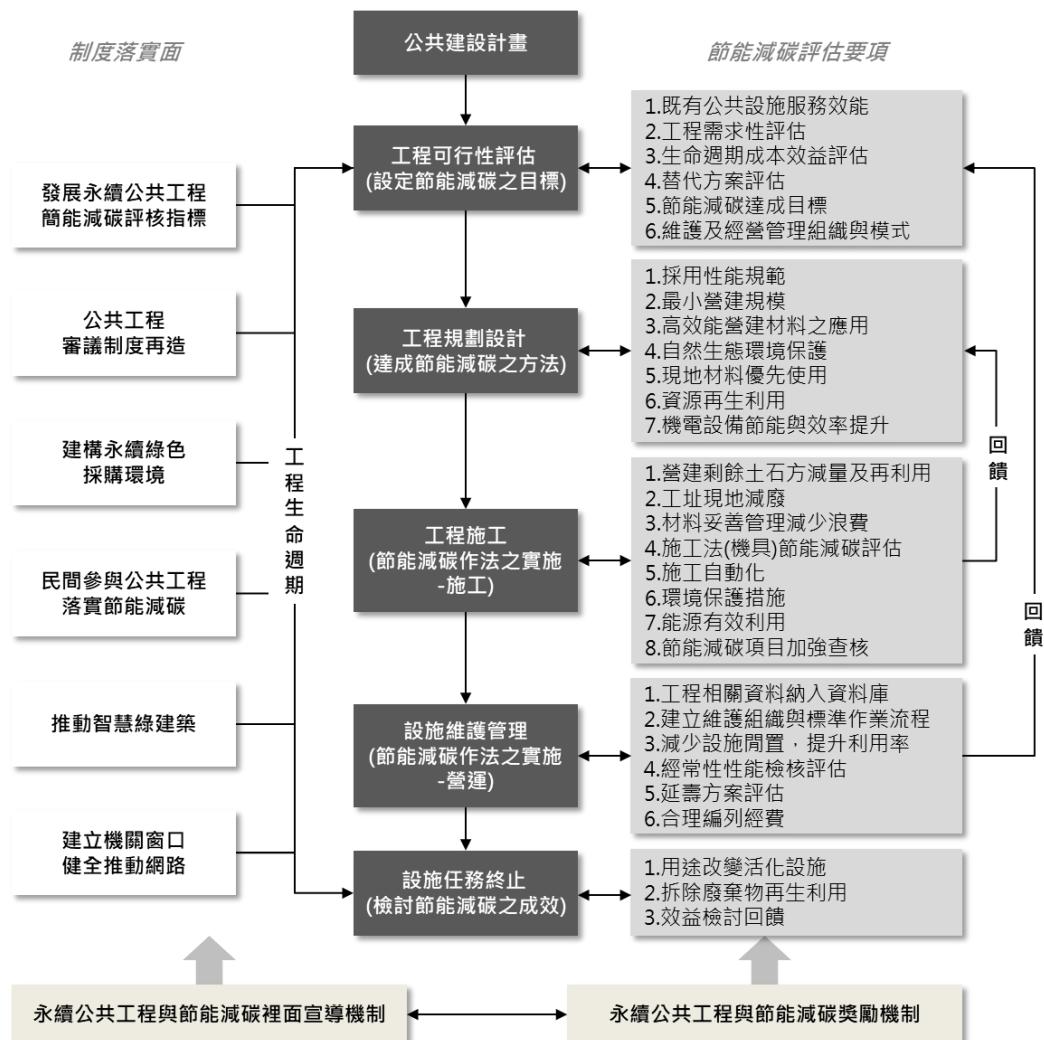


圖10.3-1 永續公共工程節能減碳政策評估要項

資料來源：行政院公共工程委員會「永續公共工程-節能減碳政策白皮書(修正本)」。

10.3.2 節能減碳策略

1. 基地開發

針對本案於開發階段可應用之節能減碳設計工程規劃項目說明如表 10.3-1 所示。

表10.3-1 本案基地開發可用之節能減碳設計工程規劃項目說明表

項目	分項	節能減碳工程規劃說明
基地 開發	整地、挖填方	<ul style="list-style-type: none"> ● 基地開發整地設計宜盡量取得挖填方平衡之整地模式，除可減少不必要之土石傾倒與地貌破壞，亦省卻車輛往返成本。 ● 基地整地高程設計，宜順應基地高低差配合地表逕流排放路徑，規劃採重力放流模式，以減省電力加壓放流之電力成本。
	基盤設施與 道路系統	<ul style="list-style-type: none"> ● 原地區既有之道路及管線等基盤設施系統，若現況良好且設計完善，宜配合既有基盤設施進行開發。 ● 道路系統採以主要道路搭配軸線型道路(樹蔭)設計，透過簡潔之道路系統規劃，減少不必要之二氧化碳排放。 ● 考量重力放流成本，工區內之滯洪池宜設置於基地或區域地勢較低處，供給一般用水之水塔，宜設置於最高處。 ● 為減少管線維護成本，建議工區內之管線可規劃共同管溝進行埋設，以便利維修。 ● 基地開放空間除必要鋪面外，盡量規劃為分布均勻且連貫之綠地，以提高地表綠覆率、供涵養水源，減少暴雨來襲所衍生之大量地表逕流。
綠覆率與 基地保水	<ul style="list-style-type: none"> ● 地面層較大型之開放空間，以種植喬木為主，其他零散或小型綠地空間則盡量密植灌木，以達到多層次綠化功能。 	

資料來源：本案分析彙整。

2. 綠建築及智慧建築設計

本案未來開發後，為期能形塑優質的觀光遊憩及商場設施，擬將基地景觀進行綠美化發展，以達生態及永續發展之目的，以達生態及永續發展之目的。未來針對新開發建築，將朝取得綠建築證書或綠建築標章為目標，並落實綠化、節能減碳設計、

基地保水、水資源再利用、室內健康環境、廢棄物減量及回收等指標之應用。

智慧建築部分，可視未來市府政策法令規範，以取得智慧建築標章為考量。

茲將未來本案開發可應用之綠建築及智慧規劃項目摘要如表 10.3-2 所示。

表10.3-2 本案基地綠建築及智慧建築設計規劃項目說明表

項目	分項	節能減碳規劃說明
綠建築	日常節能設計	<ul style="list-style-type: none"> ● 依各空間使用特性及控制方式，選用不同之高效率空調設備。 ● 建築群之座向及開口配合基地地形風向，保持良好通風。 ● 部分建築外牆、屋頂或街道燈具，可採用太陽能板儲備再生電力。 ● 設置電能監控系統，於用電高峰策略性卸載部分照明及空調設備。 ● 空調、泵浦等全面採用變頻節能設備系統。

項目	分項	節能減碳規劃說明
智慧建築	CO2、廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> ● 設置自動調光控制、紅外線控制照明白動點滅等照明設計。 ● 建築結構合理化，以節約建材用量。 ● 建築輕量化，例如採用輕量鋼骨結構、輕量化金屬帷幕外牆及高性能混凝土設計等材料設計，以減少水泥用量。 ● 使用再生建材，例如採用爐石粉替代率 30%之高爐水泥作為混凝土材料，或採用再生面磚、再生骨材等作為建築表面材及混凝土骨料。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 盡量採用清玻璃或淺色 low-E 玻璃，不採用高反射玻璃或重顏色之玻璃，以保持良好採光。 ● 室內裝修建材盡量採用具國內外環保標章、綠色標章之建材。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 鼓勵設置空調冷凝水回收系統。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 馬桶、水栓等全面採用省水標章之省水器材。 ● 設置雨水貯集利用或中水利用設施。 ● 優先採購符合節能標章、環保標章或省水標章之用水設備。
	綜合佈線	<ul style="list-style-type: none"> ● 整合語音、影像、數據、建築控制等傳輸訊號佈線。 ● 架構化佈線系統以便於未來維修更替。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 設置數位式電話交換服務。
	資訊通信	<ul style="list-style-type: none"> ● 架設公共廣播及公共天線，作為平常及緊急之用。 ● 基地內適當位置設置公共資訊顯示設備，作為多媒體資訊、輔助洽公民眾及緊急訊息之用。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 含電力、空調、電梯、消防系統等中央監控系統，並整合影像監視、保全、對講機等系統。
	系統整合	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理介面設置資訊安全防護機制及管理權限。 ● 設置電力備用系統，避免斷電影響系統運作。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 完整的資產管理及使用規範。
	設施管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 配置專業管理人員。 ● 訂定建築設施設備管理維護及修繕、重置計畫。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 建築安全防災包含防火系統及防水系統。
	安全防災	<ul style="list-style-type: none"> ● 人身安全防災包含防盜系統、有害氣體防制系統及緊急求救系統。 ● 智慧化停車場管理，搭配門禁系統及監視系統。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 設置能源監視系統包含數位電錶、水錶。
	節能管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 空調系統冰水主機搭配空調需求控制，達到能源管理功效。 ● 配合綠建築節能措施，建立能源管理系統及資料庫。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 透過自然採光及夜間高效照明提升視覺舒適。
	健康舒適	<ul style="list-style-type: none"> ● 智慧化溫度偵測並與空調系統連動，使室內保持舒適溫度。 ● 室內外自然換氣並與空調系統連動，使室內空氣品質維持舒適及健康範圍。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 提出智慧科技運用計畫，包含：智慧電網、智慧三表、儲能設備、能源管理系統、節水省電、智慧服務等設備。

資料來源：本案分析彙整。

10.4 水土保持及相關程序

依據行政院農業部山坡地範圍查詢系統及農業部公告基隆市山坡地範圍界址圖資料，本案基地全段皆非屬山坡地範圍，因此非位屬水土保持法第 8 條及第 16 條須實施一般水土保持及特定水土保持之處理與維護範圍內，後續開發無須依水土保持法相關規定辦理水土保持計畫。

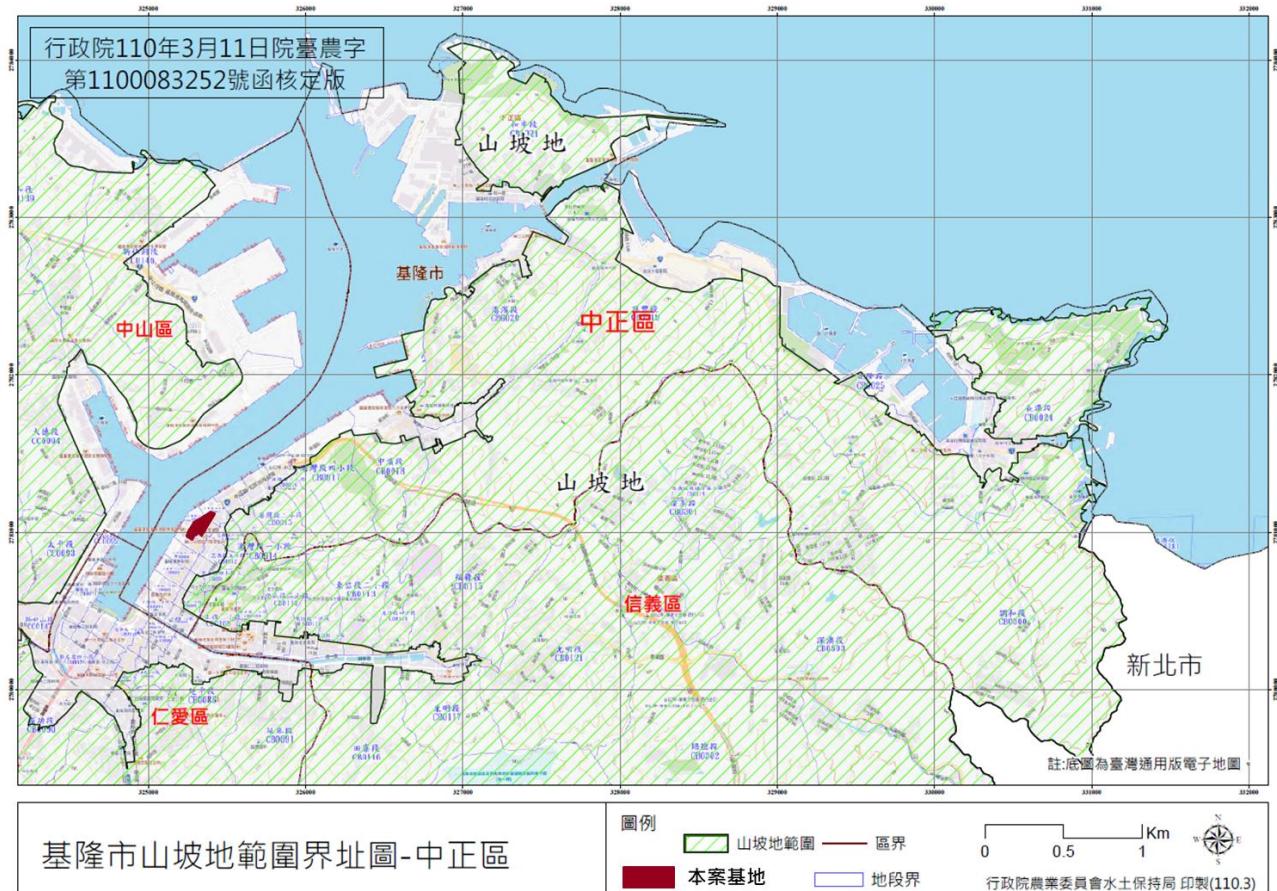


圖10.4-1 本基地山坡地資訊查詢示意圖

資料來源：農業部公告基隆市山坡地範圍界址圖(110 年 3 月)。

10.5 小結

1. 環境影響分析

本基地於施工階段，可能會對基地或鄰近地區造成空氣品質、水文與水質、噪音與振動、地質、廢棄物與工程餘土、視覺景觀、交通運輸等負面影響，營運後對前述環境因子的影響程度均會大幅改善；本案針對未來施工階段及營運階段分別研擬對環境之預防及減輕對策建議。

另依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，就本案開發屬性-觀光遊憩設施及商業設施而言，並未符合「環境影響評估法」第 5 條規定應實施環境影響評估之範疇。

2. 交通影響分析

基隆港東岸地區主要道路為南北向之中正路，由於緊鄰基隆港東岸，行經基隆港東岸之車輛多彙集於此，故中正路假日尖峰呈現輕微壅塞狀態，鄰近基地周邊路段服務水準為 C~E 級。

基地主要聯外道路為中正路，往北可通往正濱漁港或轉向義一路前往基隆市中心；往南可沿基隆港東岸前進基隆市中心。根據本案分析結果，本案開發後將衍生之交通量分派至中正路(信一路-義一路段)南北向及中正路(義一路-東海街)北向，再計算其開發後之道路服務水準，推估本案開發後中正路南北向道路服務水準仍可維持 C 級，預估本案對於周邊道路之交通衝擊影響屬於尚可承受之範圍。

此外，本案依建築技術規則檢討，法定停車數量方案 1 為 153 席汽車位、方案 2 為 211 席汽車位，考量開發對交通停車之影響，爰於規劃停車格數量，暫以優於法定停車數量設置，方案 1 共計提供 306 席汽車位、306 席機車位、方案 2 共計提供 422 席汽車位、422 席機車位，足以滿足開發後衍生之停車需求，符合停車需求內部化。

3. 水土保持相關程序

依據行政院農業部山坡地範圍查詢系統及農業部公告基隆市山坡地範圍界址圖資料，本案基地全段皆非屬山坡地範圍，因此非位屬水土保持法第 8 條及第 16 條須實施一般水土保持及特定水土保持之處理與維護範圍內，後續開發無須依水土保持法相關規定辦理水土保持計畫。

Chapter 11

民間參與可行性綜合評估

11.1 民間參與之效益分析

11.1.1 財務效益分析

就主辦(執行)機關而言，契約期間可直接收益之項目為土地租金及權利金。另契約期間屆滿，政府(航港局及基隆市政府)可依收益分配比例取得 BOT 建築物所有權(包括：特色餐飲、購物商場、遊憩(樂)設施、旅館設施及停車場)。基隆市政府尚可收取房屋稅，另有關營業稅及營利事業所得稅，則另依財稅劃分法規定，由中央統籌分配各地方政府。茲彙總方案 1、方案 2 契約期間土地租金、權利金、房屋稅及營利事業所得稅之收益。如表 11.1-1 所示。

本案對政府而言，方案 1 可直接收益之項目為地租淨利(土地租金扣除地價稅)及權利金，合計約為 943,209 仟元(當年幣值)，折現後為 465,662 仟元(折現率 3%)；方案 2 可直接收益之項目為地租淨利(土地租金扣除地價稅)及權利金，合計約為 943,690 仟元(當年幣值)，折現後為 457,471 仟元(折現率 3%)。

而就民間觀點而言，在負擔權利金後，以計畫折現率折現，方案 1 之計畫淨現值約為 6.27 億元，計畫內部報酬率為 5.92%(大於計畫折現率 4.2681%)；方案 2 之計畫淨現值約為 5.50 億元，計畫內部報酬率為 5.03%(大於計畫折現率 4.2235%)，兩方案均具財務可行性。另從民間投資獲利性觀之，在負擔權利金後，方案 1 權益內部報酬率 7.16%、方案 2 權益內部報酬率 5.93%，均可達股東要求報酬率 5%，兩方案均具民間參與之財務可行性。

表11.1-1 財務初步分析結果綜理表

項目	方案 1：港灣遊憩商場				方案 2：港灣遊憩商場+旅館																					
基本資料	<ul style="list-style-type: none"> ■ 容積樓地板面積約 17,369.23 平方公尺 ■ 容積使用率 41% ■ 興建樓地板面積約 35,205.00 平方公尺 ■ 興建期投資總額：<u>19.43 億元</u>(116 年) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 容積樓地板面積約 26,569.23 平方公尺 ■ 容積使用率 63% ■ 興建樓地板面積約 52,745.00 平方公尺 ■ 興建期投資總額：<u>35.82 億元</u>(116 年) 																								
民間投資效益 (仟元)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>稅後IRR</th><th>稅後NPV</th><th>回收年期 (折現)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Project</td><td>5.92%</td><td>627,773</td><td>31</td></tr> <tr> <td>Equity</td><td>7.16%</td><td>473,565</td><td>31</td></tr> </tbody> </table>	項目	稅後IRR	稅後NPV	回收年期 (折現)	Project	5.92%	627,773	31	Equity	7.16%	473,565	31	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>稅後IRR</th><th>稅後NPV</th><th>回收年期 (折現)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Project</td><td>5.03%</td><td>550,230</td><td>40</td></tr> <tr> <td>Equity</td><td>5.93%</td><td>361,262</td><td>41</td></tr> </tbody> </table>	項目	稅後IRR	稅後NPV	回收年期 (折現)	Project	5.03%	550,230	40	Equity	5.93%	361,262	41
項目	稅後IRR	稅後NPV	回收年期 (折現)																							
Project	5.92%	627,773	31																							
Equity	7.16%	473,565	31																							
項目	稅後IRR	稅後NPV	回收年期 (折現)																							
Project	5.03%	550,230	40																							
Equity	5.93%	361,262	41																							
	股東要求報酬率為 5%、計畫折現率為 4.2681%				股東要求報酬率為 5%、計畫折現率為 4.2235%																					

項目	方案 1：港灣遊憩商場		方案 2：港灣遊憩商場 + 旅館			
	項目	當年幣值	折現值	項目	當年幣值	折現值
政府部門收益 (仟元)	1.土地租金	436,073	215,548	1.土地租金	430,882	210,798
	地價稅	192,098	93,103	地價稅	192,098	93,103
	地租淨利	243,975	122,446	地租淨利	238,784	117,695
	2.權利金	699,233	343,216	2.權利金	704,906	339,776
	開發權利金	30,000	29,563	開發權利金	30,000	29,563
	定額權利金	282,000	141,529	定額權利金	276,000	136,038
	變動權利金	387,233	172,124	變動權利金	398,906	174,175
	小計(1~2)	1,135,307	558,765	小計(1~2)	1,135,788	550,574
	3.房屋稅	207,164	112,744	3.房屋稅	431,370	229,690
	4.營利事業所得稅	1,207,844	460,949	4.營利事業所得稅	1,779,991	656,257
	總計(1~4)	2,550,314	1,132,458	總計(1~4)	3,347,149	1,436,521
	地租淨利+權利金	943,209	465,662	地租淨利+權利金	943,690	457,471
	折現率為 3%		折現率為 3%			

資料來源：本案推估整理。

11.1.2 社會經濟效益分析

本案除上述有形之財務效益外，尚有許多無形之社會及經濟效益，列舉如下：

1. 增加就業機會

本案於興建期間，將提供營建業等工作機會；而於營運期間亦將帶來餐飲、零售、遊憩、旅宿等直接及間接就業機會。參考「111 年產值勞動生產力趨勢分析報告」，「營造業」平均每人每月產出為 45,613 元，換算每人每年產出為 547,356 元，以本案方案 1 建築成本約 19.43 億元、興建期 3 年；方案 2 建築成本約 35.82 億元、興建期 4 年估算，興建期間方案 1 每年約創造 1,184 人之就業機會、方案 2 每年約創造 1,637 人之就業機會。營運期間則參考 95 年「工商及服務業普查」關於各行業別平均每從業員工使用建築物樓地板面積統計資料推估，營運期間方案 1 每年約可創造 505 人之就業機會、方案 2 每年約可創造 576 人之就業機會。

表11.1-2 營運期就業機會推估表

方案	業種空間	樓地板面積 (平方公尺)	平均從業員工使用樓地 板面積(平方公尺/人)	預估提供工作機會 (人)
方案1： 港灣遊憩商場	餐飲	5,400	33	164
	零售	10,780	39	277
	休閒娛樂	6,400	101	64
	總計			505
方案2： 港灣遊憩商場 + 旅館	餐飲	5,400	33	164
	零售	10,780	39	277
	休閒娛樂	6,400	101	64
	旅館	11,960	169	71
	總計			576

資料來源：本案推估整理。

2. 創造經濟產值

參考 105 年「工商及服務業普查」關於零售業、餐飲業、藝術娛樂及休閒服務業、住宿服務業之就業者產出，並以就業人口為基礎，預估本案營運期間方案 1 每年約可創造 4.01 億元產值、方案 2 每年約可創造 4.63 億元產值。

表11.1-3 營運期創造經濟產值推估表

方案	業種空間	就業人口(人)	平均每就業者每年產出 (生產毛額)(仟元/人)	產值(仟元)
方案1： 港灣遊憩商場	餐飲	164	641	105,124
	零售	277	895	247,915
	休閒娛樂	64	748	47,872
	總計			400,911
方案2： 港灣遊憩商場 + 旅館	餐飲	164	641	105,124
	零售	277	895	247,915
	休閒娛樂	64	748	47,872
	旅館	71	878	62,338
	總計			463,249

資料來源：本案推估整理。

3. 促進港區再生廊帶發展

本案配合行政院「軍港西遷」及基隆市國土計畫「首都圈國家海洋門戶」定位，積極推動「市港再生標竿計畫」，引進觀光遊憩及商業活動入港，營造海洋生活及觀光休憩核心，強化東岸觀光遊憩廊帶之串連，向港灣城市邁進，促進港區再生廊帶之發展。

4. 提升基隆港之國際競爭力

基隆港過去是臺灣最大商港，2017 年行政院通過郵輪母港政策，基隆港成為亞洲最佳郵輪母港，在市港合作政策推動下，逐步朝向觀光與客貨並重的港口發展，本基地位處基隆港東岸樞紐，未來配合 E1~E5 國際郵輪母港水岸發展區，提供港灣遊憩商場、休閒娛樂體驗、餐飲旅宿及相關產業所需空間，進一步延長國內外遊客停留基隆港之時間，提升基隆港之國際競爭力。

5. 吸引觀光人口

本案將本基地打造為一處新的觀光遊憩據點，滿足郵輪觀光、商業發展及公共服務等需求，透過塑造符合「首都圈國家海洋門戶」意象之地標性複合開發案，達到吸引觀光及消費人口、創造經濟產值及帶動區域商業能量之目的。

6. 促進提升土地資源有效利用

本案用地目前包括「機關用地」，現作臨時停車場使用，擬配合「軍港西遷」及「市港再生標竿計畫」變更為「特定專用區」，允許土地使用項目比照周邊之商業區，另包含 1 筆「第四種商業區」。未來，不論民間投資人採方案 1 或方案 2 之新建建築物(BOT 方案)，將引入特色餐飲、購物商場、遊憩(樂)設施、旅館...等商業及觀光遊憩設施，另配合基隆港東岸沿線之整體規劃，預計可對周邊土地產生波及效益，進而帶動周邊地區之商業質變，提升本基地的土地使用效益，創造周邊土地與房地產之增值效益。

6. 提升土地價值

本案於契約期間屆滿時，民間機構須將營運資產移轉予政府，屆時政府除取得本案之營運資產外，並享有契約期間屆滿後之土地增值效益。依地價每 2 年成長 3% 情況下，屆時地價將上漲 2.09 倍，依基地預估 116 年地價 2.46 萬元/平方公尺(公告現值 10.63 萬元/平方公尺)估計，地價總額為 2.60 億元(公告現值總額為 11.21 億元)，則經營期限屆滿，地價將上漲至 5.15 萬元/平方公尺(公告現值 22.25 萬元/平方公尺)，地價總額為 5.43 億元(公告現值總額為 23.46 億元)。此外，本案將引入特色餐飲、購物商場、遊憩(樂)設施、旅館...等商業及觀光遊憩設施，配合基隆港東岸沿線之整體規劃，將對周邊土地產生波及效益，創造周邊土地與房地產之增值效益。

11.2 可行性評估總結

茲就市場、土地取得、法律、工程技術、財務、環境影響等面向，彙整可行性評估之結論如下表。

表11.2-1 可行性評估綜整表

項目	可行性	說明
市場 可行性	可行	1. 綜合分析
		(1)郵輪產業發展現況與潛力
		A. 基隆港為我國最大郵輪母港，郵輪遊客為我國際商港最高，約占全部郵輪遊客人次近九成， <u>疫情前108年高達95萬人次</u> 。另依港務公司統計， <u>國際郵輪停靠基隆港時間多在1天以內，約占96%，約8~11小時</u> ；且， <u>郵輪遊客在基隆消費比例不高</u> ，以廟口、市區街道、基隆港邊及漁港較多， <u>消費內容以用餐為主</u> ；因無大型購物商場，國際遊客偏好於臺北市購物。
		B. 邮輪旅遊具短時間停留特性，靠港期間， <u>有機會產生餐飲、購物等消費需求，或產生特色體驗型消費需求</u> ， <u>靠港時間超過1天以上，有可能衍生旅宿體驗需求</u> 。
		(2) 觀光遊憩產業發展現況與潛力
A. 依旅遊狀況調查報告，112年國人至基隆旅遊比例約2%， <u>除基隆市民外，主要來自雙北及宜蘭縣；超過7成當日來回</u> ，選擇住宿基隆比例不高。且， <u>基隆廟口為國人來訪基隆比率最高之遊憩據點</u> 。另來臺遊客主要遊覽為臺北市及新北市，基隆市比率約5.60%。		
B. 本基地位於基隆東岸旅遊環帶之起訖位置，同時為郵輪、陸路交通之節點， <u>有利結合觀光遊憩活動發展，朝向成為休閒消費據點，提供餐飲、購物、旅遊服務、旅宿等機能</u> 。		
(3) 商用不動產市場發展現況與潛力		
A. 基隆市現有商場，包含東岸遊客中心、微風東岸及皇冠大樓等， <u>均屬地方中小型商場</u> ；零售店面租金行情以基隆廟口附近、微風東岸主要道路可達2,500元/坪/月~6,000元/坪/月， <u>本基地周邊中正區義二路、中正路店面租金水準約850元/坪/月~1,800元/坪/月</u> ， <u>人潮聚集程度，影響租金水準</u> ；另基隆市僅有1家一般觀光旅館(長榮桂冠酒店)，緊鄰基地旁，共有141間客房，113年 <u>平均房價為3,218元、住用率約82.21%</u> 。		
B. 依觀光遊客及郵輪遊客成長， <u>推估目標年(118年)港區商圈商場市場胃納量約2.8~3.8萬坪</u> ，依目前已知的商場面積約1.5萬坪， <u>尚有1.3~2.3萬坪缺口</u> 。 <u>本案透過水岸遊憩、觀光吸引亮點空間營造，創造獨特休憩購物氛圍</u> 。有關旅館設施，基隆旅遊多當日來回，未來配合政府積極推動景點改造與串聯計畫， <u>結合在地文化體驗，提升留宿機會</u> 。		
(4) 市場競爭分析		
就本案預計開發內容觀之， <u>主要競爭對手為基隆市區的商場及旅宿設施</u> ，然本案可提供不同於前者於開發規模、設施新穎及活動主題等層面，創造明顯不同之市場區隔與差異。		
(5) 潛在投資人意見		
A. 考量市場胃納量， <u>商場以地區型為主，規模約在5千坪左右</u> ，或者1萬坪以上， <u>可搭配主</u>		

項目	可行性	說明
		<p>題型、美食型或娛樂型等定位，提升特色。</p> <p>B. 旅館設施以150~200間客房較具經營規模，惟招商條件不建議設定為觀光旅館，可配套星級旅館評鑑制度。</p> <p>C. 建議政府應有配套措施，串聯廟口商圈至基地間之人潮活動；基隆觀光景點需有整體計畫，基地要有搭接東岸碼頭機會；聯外交通為基地開發重要課題；建議整體規劃打造東岸碼頭成為港口觀光遊憩廊帶，有助提升投資誘因。</p> <p>2. 定位策略構想</p> <p>(1) 客群定位：以當地居民消費為基本客群，次為郵輪旅客及基隆觀光人口。</p> <p>(2) 產品組合：商場定位為地區型，結合餐飲及遊憩等多元服務，基本規模約5千坪；旅館建議列為投資人之選項，建議不限定觀光旅館等級。</p> <p>(3) 營運配套：強化郵輪觀賞特色，搭接碼頭親水遊憩機會，吸引人潮延伸至東岸觀光廊帶。</p>
土地取得可行性	可行	<p>1. 用地取得分析</p> <p>本案用地為基隆港東岸軍港西遷釋出威海營區舊址基地，依行政院113年4月24日院臺交字第1131008561號函准由交通部(航港局)取得本基地國有土地(軍備局、國產署)管理權。並依促參法第15條及國產署111年10月3日台財產署公字第11135014460號函示申請撥用。另部分土地則屬基隆市有土地，依113年4月1日與基隆市政府共同召開「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第1次會議」會議結論，達成依促參法由基隆市政府與交通部航港局進行合作開發，...納入市有土地，採全基地整併方式共同開發招商，後續由交通部航港局統籌辦理促參開發規劃及招商作業。</p> <p>2. 用地變更</p> <p>(1) 用地變更方式：本案現行都市計畫及土地使用分區為機關用地，因此，必須辦理用地變更，使能辦理後續招商作業。有關用地變更方式，初步研析可採以下兩種變更方式：①納入主要計畫通盤檢討辦理；②依都市計畫法第27條辦理個案變更。</p> <p>(2) 用地變更內容：①變更主要計畫：因符合配合基隆市政策之重大變更案，將公有「機關用地」11,607.70平方公尺變更為「特定專用區」。並依據「都市計畫細部計畫審議原則」、「基隆市變更回饋審議原則」規定，以及航港局與基隆市政府於本案合作開發推動小組會議之共識，擬採變更回饋捐地比例之下限25%(包括10%公設地+15%可建地)方式進行變更(後續以經各級都委會審議通過，公告實施之版本為主)。②擬定細部計畫：將主要計畫11,607.70平方公尺「特定專用區」，於細部計畫劃設10,446.93平方公尺之「特定專用區」(90%)，建蔽率70%、容積率400%，並依相關變更回饋及審議原則規定，劃設1,160.77平方公尺之廣場兼停車場用地(10%)，作為地區必要公共設施之用，其餘回饋可建地。惟，都市計畫內容最終結果仍須依各級都委會審議通過，市府公告實施結果為準。</p>
法律可行性	可行	<p>1. 業務面</p> <p>(1) 立案適法性</p> <p>本案可適用之公共建設類別為促參法第3條第1項第7款「觀光遊憩設施」，並符合促參法施行細則第13條「在基隆市政府107年10月9日依發展觀光條例第10條規定公告之『基隆濱海風景特定區』區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施」，以及促參法第3條第1項第11款「商業設施」，並符合促參法施行細則第20條第1項第5款「經目的事</p>

項目	可行性	說明
		<p><u>業主管機關認定之結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之購物中心</u>（商業設施已由基隆市政府114年2月14日基府產服貳字第1140207482號函認定）。</p> <p>(2) 辦理機關 依促參法第5條第2項規定及交通部114年3月18日交航字第1141300286號函完成授權，本案促參作業之主辦機關為「<u>交通部</u>」，執行機關為「<u>交通部航港局</u>」。</p> <p>(3) 辦理方式 本案後續得依促參法第8條第1項第1款規定，<u>由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</u>，即BOT(新建-營運-移轉)模式。</p> <p>(4) 相關優惠 根據促參法第15條，本案民間機構將得享有設定地上權之租金優惠。</p>
		<p>2. 空間面</p> <p>(1) 實質建設 本基地後續將變更為「特定專用區」，建蔽率為70%，容積率為400%，建築物與土地之使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」中有關商業區之土地使用分區管制規定辦理。</p> <p>(2) 環境影響評估 未來本案建築開發規模達建築物交通影響評估準則所訂門檻時，民間機構須辦理交通影響評估及相關審議作業。</p>
		<p>1. 整體開發定位及構想</p> <p>(1) 開發定位：以「<u>Marine & Walk Keelung</u>」為發展定位，向內與港市街「海洋休憩場域」銜接，向外與沙灣及和平島「大基隆歷史場域」串連，輔以海軍要塞及郵輪母港之過去與未來，主題可朝「郵輪/軍艦/海洋/基隆史」結合「複合型商業/地標設施」之構想發想，並與東岸碼頭以人行空橋串連，增加水岸之親水性。</p> <p>(2) 活動引入構想：主題商業設施、休閒遊憩設施、戶外空間及停車場、海洋文創旅店...等。</p> <p>(3) 土地使用計畫：①招商範圍包括「特定專用區」(面積10,446.93平方公尺)及「第四種商業區」(面積100.00平方公尺)，<u>合計共10,546.93平方公尺</u>；②依細部計畫「特定專用區」建蔽率70%、容積率400%，及「第四種商業區」建蔽率70%、容積率320%，<u>估算允建容積樓地板面積共計42,107.72平方公尺</u>。</p>
工程技術 可行性	可行	<p>2. 初步工程規劃</p> <p>(1) 建築配置構想：配合本案發展定位，<u>優先引入主題商業設施及休閒娛樂設施</u>，其次依投資人規劃需求引入旅館、摩天輪、景觀塔等地標...等設施。考量基地立地條件(區位、形狀)及周邊發展條件，<u>以「聚集化、機能分區」的配置構想，使主要商業建築量體集中且連貫，再依不同機能進行分區配置</u>。並研擬兩種開發方案。</p> <p>(2) 「<u>方案 1：港灣遊憩商場(5,254 坪)</u>」：以商場及遊憩設施為基本開發需求，規劃<u>底層為購物商場，中上層作為特色餐飲、購物商場、休閒娛樂設施等使用</u>。地下 2 層為停車場，依據建築技術規則檢討後，法停汽車位 153 席、機車位 153 席，以地下室開挖 2 層，同時考量未來發展及地區需求，另增設汽機車停車位，<u>共計提供 306 席汽車位、306 席機車位</u>。<u>總興建樓地板面積為 35,205.00 平方公尺(10,649.51 坪)</u>。</p> <p>(3) 「<u>方案 2：港灣遊憩商場+旅館(8,037 坪)</u>」：除於港灣遊憩商場方案基本需求下，可再引</p>

項目	可行性	說明																																								
		<p>入旅館機能，打造為複合式商業設施，規劃<u>西南棟為地上 14 層建築，作為旅館及服務設施使用；其餘建物底層為購物商場，中上層作為主題餐廳、休閒娛樂設施等使用。地下 3 層為停車場</u>，依據建築技術規則檢討後，法停汽車位 211 席、機車位 211 席，以地下室開挖 3 層，同時考量未來發展及地區需求，另增設汽機車停車位，<u>共計提供 422 席汽車位、422 席機車位。總興建樓地板面積為 52,745.00 平方公尺(15,955.36 噸)</u>。</p> <p>3.工程經費概估：<u>方案 1 之新建工程經費約19.43億元，方案2之新建工程經費約35.82億元</u>。</p> <p>4.施工時程規劃：<u>興建期程自規劃設計至使用執照請領完畢，預估方案1約需36個月、方案2約需48個月</u>。</p>																																								
	1.財務效益分析	<p>於不收取權利金前提下，方案1及方案2皆具有民間參與之財務可行性。</p>																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>評估指標</th><th>單位</th><th>方案1： 港灣遊憩商場</th><th>方案2： 港灣遊憩商場 + 旅館</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計畫折現率</td><td>%</td><td>4.2919</td><td>4.2393</td></tr> <tr> <td>計畫稅後內部報酬率 Project IRR</td><td>%</td><td>6.46</td><td>5.34</td></tr> <tr> <td>權益稅後內部報酬率 Equity IRR</td><td>%</td><td>8.03</td><td>6.40</td></tr> <tr> <td>計畫稅後淨現值 Project NPV</td><td>仟元</td><td>825,883</td><td>752,852</td></tr> <tr> <td>權益稅後淨現值 Equity NPV</td><td>仟元</td><td><u>655,998</u></td><td><u>545,285</u></td></tr> <tr> <td>計畫折現回收年期 Project DBP</td><td>年</td><td>28</td><td>37</td></tr> <tr> <td>權益折現回收年期 Equity DBP</td><td>年</td><td>28</td><td>37</td></tr> <tr> <td>自償能力 SLR</td><td>%</td><td>126.60</td><td>109.24</td></tr> <tr> <td>政府地租收益總額(以3%折現)</td><td>仟元</td><td><u>215,548</u></td><td><u>210,798</u></td></tr> </tbody> </table>	評估指標	單位	方案1： 港灣遊憩商場	方案2： 港灣遊憩商場 + 旅館	計畫折現率	%	4.2919	4.2393	計畫稅後內部報酬率 Project IRR	%	6.46	5.34	權益稅後內部報酬率 Equity IRR	%	8.03	6.40	計畫稅後淨現值 Project NPV	仟元	825,883	752,852	權益稅後淨現值 Equity NPV	仟元	<u>655,998</u>	<u>545,285</u>	計畫折現回收年期 Project DBP	年	28	37	權益折現回收年期 Equity DBP	年	28	37	自償能力 SLR	%	126.60	109.24	政府地租收益總額(以3%折現)	仟元	<u>215,548</u>	<u>210,798</u>
評估指標	單位	方案1： 港灣遊憩商場	方案2： 港灣遊憩商場 + 旅館																																							
計畫折現率	%	4.2919	4.2393																																							
計畫稅後內部報酬率 Project IRR	%	6.46	5.34																																							
權益稅後內部報酬率 Equity IRR	%	8.03	6.40																																							
計畫稅後淨現值 Project NPV	仟元	825,883	752,852																																							
權益稅後淨現值 Equity NPV	仟元	<u>655,998</u>	<u>545,285</u>																																							
計畫折現回收年期 Project DBP	年	28	37																																							
權益折現回收年期 Equity DBP	年	28	37																																							
自償能力 SLR	%	126.60	109.24																																							
政府地租收益總額(以3%折現)	仟元	<u>215,548</u>	<u>210,798</u>																																							
財務 可行性	可行	<p>2.權利金設定分析</p> <p>本案參酌相關促參案件，考量民間投資經營風險之容忍度，<u>建議以開發權利金，加計營運權利金(包含定額及變動權利金)之方式計收</u>。</p> <p>(1)方案1：港灣遊憩商場</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>權利金</th><th>說明</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開發權利金</td><td><u>3千萬元</u>，於簽約之日起分 2 期繳付</td></tr> <tr> <td>定額權利金</td><td>自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600 萬元</u></td></tr> <tr> <td></td><td>自營運期起，每年按營業收入之百分比，依下列級距採累計方式計收：</td></tr> <tr> <th>營業收入總額</th><th>計收比例</th></tr> <tr> <td>2 億元(含)以下之部分</td><td><u>3.0%</u></td></tr> <tr> <td>逾 2 億元至 4 億元(含)之部分</td><td><u>3.0%+0.1%</u></td></tr> <tr> <td>逾 4 億元至 6 億元(含)之部分</td><td><u>3.0%+0.2%</u></td></tr> <tr> <td>逾 6 億元至 8 億元(含)之部分</td><td><u>3.0%+0.3%</u></td></tr> <tr> <td>逾 8 億元之部分</td><td><u>3.0%+0.4%</u></td></tr> </tbody> </table>	權利金	說明	開發權利金	<u>3千萬元</u> ，於簽約之日起分 2 期繳付	定額權利金	自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600 萬元</u>		自營運期起，每年按營業收入之百分比，依下列級距採累計方式計收：	營業收入總額	計收比例	2 億元(含)以下之部分	<u>3.0%</u>	逾 2 億元至 4 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.1%</u>	逾 4 億元至 6 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.2%</u>	逾 6 億元至 8 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.3%</u>	逾 8 億元之部分	<u>3.0%+0.4%</u>																				
權利金	說明																																									
開發權利金	<u>3千萬元</u> ，於簽約之日起分 2 期繳付																																									
定額權利金	自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600 萬元</u>																																									
	自營運期起，每年按營業收入之百分比，依下列級距採累計方式計收：																																									
營業收入總額	計收比例																																									
2 億元(含)以下之部分	<u>3.0%</u>																																									
逾 2 億元至 4 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.1%</u>																																									
逾 4 億元至 6 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.2%</u>																																									
逾 6 億元至 8 億元(含)之部分	<u>3.0%+0.3%</u>																																									
逾 8 億元之部分	<u>3.0%+0.4%</u>																																									

項目	可行性	說明		
(2)方案2：港灣遊憩商場+旅館				
	權利金	說明		
	開發權利金	<u>3千萬元</u> ，於簽約之日起分2期繳付		
	定額權利金	自營運期起，每年支付定額權利金 <u>600萬元</u>		
自營運期起，每年按營業收入之百分比，依下列級距採累計方式計收：				
	營業收入總額	計收比例		
	2億元(含)以下之部分	<u>1.2%</u>		
變動權利金 (採級距式調整)	逾2億元至4億元(含)之部分	<u>1.2%+0.1%</u>		
	逾4億元至6億元(含)之部分	<u>1.2%+0.2%</u>		
	逾6億元至8億元(含)之部分	<u>1.2%+0.3%</u>		
	逾8億元之部分	<u>1.2%+0.4%</u>		
於計入權利金負擔後，方案1及方案2皆具有民間參與之財務可行性。				
	評估指標	單位	方案1： 港灣遊憩商場	方案2： 港灣遊憩商場+旅館
	計畫折現率	%	4.2681	4.2235
	計畫稅後內部報酬率 Project IRR	%	5.92	5.03
	權益稅後內部報酬率 Equity IRR	%	7.16	5.93
	計畫稅後淨現值 Project NPV	仟元	627,773	550,230
	權益稅後淨現值 Equity NPV	仟元	<u>473,565</u>	<u>361,262</u>
	計畫折現回收年期 Project DBP	年	31	40
	權益折現回收年期 Equity DBP	年	31	41
	自償能力 SLR	%	119.194	106.74
	政府權利金收益總額(以3%折現)	仟元	<u>343,216</u>	<u>339,776</u>
3. 敏感性分析				
<p>營運收入對方案1及方案2均具顯著之影響；而方案2之財務效益另對其他參數(如：興建成本、股東要求報酬率)波動產生較明顯之影響；未來需透過市場需求評估、招商及經營策略，以維持本案營運績效；而方案2投資風險較高、回收年期較長，以風險承擔能力較高之投資人為宜；另建議投資人應透過風險控管、彈性措施及工程統包等方式，確保本案之興建品質，並化解各種可能產生之衝擊影響。</p>				
環境影響	可行	1. 本基地於施工階段，可能會對基地或鄰近地區造成空氣品質、水文與水質、噪音與振動、地質、廢棄物與工程餘土、視覺景觀、交通運輸等負面影響，營運後對前述環境因子的影響程度均會大幅改善；本案針對未來施工階段及營運階段分別研擬對環境之預防及減輕對策建議。		
		2. 依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，就 <u>本案開發屬性—觀光遊憩設施及商業設施</u> 而言，並未符合「環境影響評估法」第5條規定應實施環境影響評估之範疇。		

項目	可行性	說明
民間參與 效益	可行	<p>1.增進公共建設服務性及公益性</p> <p>引進觀光遊憩及商業設施，滿足遊客及市民觀光及消費需求，新增一處新的觀光遊憩據點。</p> <p>2.減輕政府人力及財政支出負擔</p> <p>由民間投資新建並營運，藉由民間創意與效率，政府無需出資，減輕政府財務負擔及行政資源，提升觀光遊憩設施之服務品質，增加公有地之使用效能，創造政府與民間雙贏局面。</p>
可行性 綜合評估	可行	<p>3.增加就業人數及帶動地方發展</p> <p>本案之開發營運，提供在地就業機會，促進港區及市區之觀光及商業活動，同時可強化東岸觀光遊憩廊帶之串連，帶動港區及周邊地區之發展。</p> <p>4.增加政府財政收入及強化公益回饋</p> <p>本案開發營運，可為政府帶來地租及權利金收益、及相關稅收，例如：營業稅、營利事業所得稅、房屋稅等。本案民間提供之回饋措施，有助政府正面形象效益，亦可達敦親睦鄰之效果。</p>
		<p>本案就市場、土地取得、法律、技術、財務、環境影響及民間參與效益等層面，經初步評估結果，<u>均具有可行性</u>。另臚列下列2點本案之重要分析結論：</p> <ul style="list-style-type: none">■ 就市場可行性及潛在投資人訪查結果，認為本案<u>以開發結合餐飲、零售、娛樂之地區型商場(5,000~6,000坪)最為可行；而旅館產品，考量遊客留宿基隆不多，須為審慎評估投資風險，建議列為投資選項，視投資者決定，且無須限定觀光旅館等級。</u>■ 本案研擬「方案1：港灣遊憩商場(5,254坪)」及「方案2：港灣遊憩商場+旅館(8,037坪)」，經由技術及財務評估結果，建議<u>以方案1列為本案之開發基本需求</u>，並建議後續招商規劃，<u>增訂保底機制「開發權利金+許可期限50年之定額權利金及預估變動權利金以3%折現總額至少應達3.43億元以上」，及變動權利金「按營收級距，百分比採累計方式」</u>，以確保政府收益。

Chapter 12

公聽會提出之建議或反對意見

12.1 辦理情形摘要

依據促參法第 6 條之 1 規定，本案業於 **114 年 4 月 30 日(星期三)假基隆市中正區港通正義里民活動中心舉辦「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會**，旨在聽取所在地居民、相關領域專家學者、民間團體及有關機關之建議，並納入可行性評估作業考量。茲針對公聽會之辦理情形(實錄詳參附件 3)，重點摘要如後。

1. 公告期間：114 年 4 月 15 日至 114 年 4 月 30 日
2. 公告資訊揭露方式：①發函通知(交通部航港局 114 年 4 月 15 日航北字第 1143111163A 號函)相關單位，並請里辦公室周知在地居民，及②刊登交通部航港局網站(<https://www.motcmpb.gov.tw/Home/Node?SitId=1&NodeId=14>)。公告資訊詳見附件 3
3. 議程：如表 12.1-1 所示。

表12.1-1 公聽會議程表

時間	內容
下午 15 時 00 分~15 時 30 分	開放入場及登記發言
下午 15 時 30 分~15 時 40 分	主持人致詞(主持人：交通部航港局 何文智主任)
下午 15 時 40 分~16 時 00 分	規劃內容說明(簡報者：策威公司 王總經理思齊)
下午 16 時 00 分~16 時 30 分	意見交換
下午 16 時 30 分~	散會

4. 邀請名單如表 12.1-2 所示。

表12.1-2 公聽會邀請對象彙總表

類型	單位名稱	邀請名單
	立法委員	林沛祥委員
民意代表	市議員 (中正區、信義區、仁愛區)	童子瑋議長、藍敏煌議員、許睿慈議員、呂美玲議員、張穎瀚議員、韓世昱議員、陳軍佐議員、何淑萍議員、陳宜議員、張芳麗議員、曾紀嚴議員、鄭文婷議員、基隆市議會
專家學者	已退休	林嘉洋
地方居民	基隆市中正區	港通里、義重里、信義里、正義里、德義里、中船里
有關機關	基隆市政府 基隆市中正區	都市發展處 區公所

5. 與會者簽到紀錄：

表12.1-3 公聽會簽到統計表

類型	單位名稱	簽到統計
民意代表	立法委員	林沛祥委員 秦鈺議員代表(黃仁瑜助理)
	市議員 (中正區、仁愛區、中 山區、安樂區)	呂美玲議員、黃若萍助理 張顥瀚議員 童子瑋議長代表(黃處長) 施偉政議員
	專家學者	已退休 林嘉洋
	地方居民	里長 港通里林政宏里長、信義里江添丁里長 居民 共計 16 名
	有關機關	基隆市政府 含凌家斌等，共計 4 名 中正區公所 黃曼惠
主辦單位	交通部航港局	含何文智主任等，共計 3 名
執行單位	策威公司	含王思齊總經理等，共計 5 名

6.公聽會剪影：餘詳附件 3



12.2 相關意見處理說明

於公聽會當天，共計有 13 位與會者提出共 32 點意見；茲針對該等意見，說明處理方式如表 12.2-1。

表12.2-1 公聽會相關意見處理方式及回覆說明對照表

與會者意見	處理方式/回覆說明
一、張議員顥瀚	
1.請問東 4 東 5 號碼頭的進度？期程是否能與本案有所搭配？	<ul style="list-style-type: none"> ■ 東 4 東 5 碼頭開發，交通部長指示須與威海營區整體搭配，會納入港務公司 116-120 年商港未來發展及建設計畫。目前 9 月將開闢基隆-石垣島航線，將暫靠東 19 碼頭，未來東 5 碼頭整建完成後會改停靠東 5 碼頭，有助將現有東 3 東 4 好食城往北延伸，藉此威海營區可以空橋串聯提升基地之親水機會。 ■ 有人流才會有金流，本案規劃吸引廟口人流，東 3 東 4 好食城已吸引部分人流，未來東 4 東 5 及威海營區完成，有助人流前來，帶動地方的發展，本案對東岸發展是標竿，希望里民可以支持本案。 ■ 東 4 東 5 碼頭港務公司原規劃作冷鏈物流，現已改朝觀光遊憩發展，由於屬商港區域範圍，未來係由港務公司依照商港法辦理開發。 ■ 本案如順利招商後，預估 116-120 年興建營運，將可配合東 4 東 5 碼頭 116-120 年開發期程。
2.本案需要市府協助及配合的部分，除都市計畫變更外，更重要的是因應開發後之人流及交通衝擊，地方公共運輸系統、整體停車空間需求、交通轉運設施等配套措施。	敬悉，後續會納入本案合作開發推動小組，與市府共同討論。
3.有關變更回饋部分，除廣場兼停車場外，是否有更多回饋機制，增益市產多元效益，建議未來航港局與市府能有更緊密的協商，及考量地方民眾需求。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 回饋內容除公共設施外，亦包含可建築用地，未來採合作開發方式，市府將可依分享有開發收益之分潤收入，增益市產多元效益。 ■ 有關停車設施開發，除廣兼停用地外，未來本案亦會將增設一定比例的公共停車位納入評估考量，提供市民及港區遊憩活動之停車使用。 ■ 有關變更回饋部分，後續將依都市計畫變更相關規定辦理，有關公共建設之回饋，後續亦將納入招商評估之參考，由民間提出睦鄰與回饋方案，例如：優先雇用就業、提供消費優惠、提供部分空間予地方使用等。

與會者意見	處理方式/回覆說明
4.基地周邊市中心有塊傳統市場—富貴市場，將拆除辦理 都市更新，本區為郵輪進出及基隆市門面，建議市中心 區容積率可酌予提高，增加民眾參與都更意願，改善水 岸周邊市容與環境。	敬悉，後續會將意見轉知相關單位。
二、呂議員美玲	
1.有關變更回饋捐地比例，依公有土地通常為 8%-20%， 依目前劃設 1,160.77 平方公尺的公共設施，回饋捐地似 乎過低。	有關變更回饋比例，原本市有地僅占 5.13%，國有地管理 機關國產署主張威海營區 44 年都市計畫為商業區域，因軍 事需要劃為機關用地，現恢復原分區應免予回饋，但基於 航港局與市府共同開發利益，已與國產署溝通初步取得 25%回饋捐地比例共識。至於回饋內容，除公共設施外， 亦包含可建築用地，未來採合作開發方式，市府將可依持 分享有開發收益之分潤收入，並不會減損市府權益。
2.有關回饋內容，除回饋公共設施用地外，也應包含回饋 金。本案開發將影響居民生活品質，建議回饋項目考量 社福、交通、里民活動中心、回饋基金等在地需求，回 饋當地居民。	<ul style="list-style-type: none">■ 航港局相當重視當地居民，威海營區搬遷後，即提供作為臨時公共停車場使用，滿足地方之停車需求。■ 有關停車設施開發，除廣兼停用地外，未來本案亦會將增設一定比例的公共停車位納入評估考量，提供市民及港區遊憩活動之停車使用。■ 有關變更回饋部分，後續將依都市計畫變更相關規定辦 理，有關公共建設之回饋，後續亦將納入招商評估之參 考，由民間提出睦鄰與回饋方案，例如：優先雇用就 業、提供消費優惠、提供部分空間予地方使用等。
三、施議員偉政	
1.基隆港軍港西遷，才有港市再生，有大基地面積可進行 較大型建設的機會，及提升在地就業，故反對採降低容 積率或樓地板面積作法，建議開發為商業中心，促進當 地商業與消費活動。	本案經由市場分析，投資人認為本案開發為商業、遊憩娛 樂設施較為可行，旅館設施由於投資風險較高，後續將由 投資人依市場發展，發揮創意為之。
2.威海營區搬遷後，現況作臨時停車場使用，居民及遊客 使用率有 80%-90%，故未來開發商業中心或旅館設施， 現有停車功能均應延續。提供充足停車空間，將有助基 隆舉辦大型賽事活動，滿足住宿及消費活動需求，才有 機會帶動地區繁榮與發展。	有關停車設施開發，除廣兼停用地外，未來本案亦會將增 設一定比例的公共停車位納入評估考量，提供市民及港區 遊憩活動之停車使用。
3.簡報中吸引投資金額約 40.5 億元，推想規劃單位應有預 估興建之樓地板面積作為依據，其中市府可分回利用地 樓地板面積有多少；並建議國有與市有土地應合併開 發，而非各自興建造成土地利用的浪費。	敬悉。
4.東岸威海營區舊址、西岸旅運複合商業大樓，兩案開發 成功，基隆才能有新的觀光及商業機會，倘若只靠威海 營區，或許有機會吸引部分人潮回來基隆，但更關鍵的	敬悉，後續會將意見轉知相關單位。

與會者意見	處理方式/回覆說明
<p>在於西岸商業設施的開發，能否共同創造話題性。</p> <p>5.南港 LaLaport 會開發成功，在於其提供一站式消費及商業服務，吃、住、泡湯一次遊玩，東岸、西岸要好好規劃，微笑港灣才會有活化可能，故請市府都發處妥善規劃東岸及西岸。</p>	<p>敬悉。</p>
四、林立委沛祥	
<p>1.請問有關港市合作開發平台的層級？倘若層級不高，許多事情將無法解決。</p>	<p>航港局與市府有成立合作開發推動小組，共同推動市港合作發展，多次召開協商會議，層級由航港局(局長)、市政府(副市長以上)及港務公司代表與會，未來將邀請港務公司較高層級與會，以使港區有更好之發展。</p>
<p>2.許多議員看好本案，依西岸經驗，事實恐過於樂觀，有關港區的規劃，若缺少港務公司的整體配合，或市府沒有規劃好，本案很有可能會失敗。</p>	
<p>3.大方向規劃前提，提出能夠聚集人潮，發揮最大效益之招商模式，才是本案最重要之處。水岸開發，成功的關鍵在於人潮，交通部、航港局、市政府、招商團隊需在此處多用心。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 參照巴爾的摩內港發展，成功之處為水岸餐飲設施，後線無法發展起來，原因在於國外水岸發展特色，多位處舊市區，水岸前排多以低矮樓層，發展餐飲、休閒及娛樂設施，兼顧地方居民為主，非以國際觀光客為主，地方發展起來後，其次才考慮區域觀光。
<p>4.借鏡西岸經驗，水岸開發做不起來，光靠郵輪停靠，無法複製橫濱港的成功，本案如何吸引好食城人潮、親水如何串連，招商條件如何訂定，現況基隆難以吸引外地觀光人口，是否開發案應先吸引在地人口、做到居民能夠水邊遊憩，再去思考引進外來的觀光人口，較為實際。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 港務公司東 4 東 5 碼頭，不宜做倉儲發展，港區資源有限，建議碼頭區與基地能有空橋串連，強化居民與水岸的連結。 ■ 本案將於商業設施 2-4 層或頂層規劃餐飲設施，市民及遊客於餐廳用餐時，眺望港灣即可觀賞郵輪及港口，夜店可 24 小時營業，成為在地居民重要休閒據點後，再吸引外地之觀光人口。
五、童議長子瑋代表—黃處長	
<p>提供基地與水岸的連接方式，除採高架空橋連接外，亦可採地下連通之方式。</p>	<p>有關基地與水岸串連方式，建議採空橋連接，考量此區早期為填海築港而成，恐有滲水及維護不易問題。</p>
六、余先生	
<p>全面支持本 BOT 案，希望市府及議會要強力支持；否則投資人進來投資，議會卡東卡西，例如回饋金不夠，會有誰願意進來投資。但此案必須要與東 4 東 5 碼頭綁定開發，才能確保成功，投資商才會獲利，才會招商順利。地方非常歡迎投資人進來投資，帶動地方的繁榮與發展。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 東 4 東 5 碼頭開發，交通部長指示須與威海營區整體搭配，將朝觀光遊憩發展，會納入港務公司 116-120 年商港未來發展及建設計畫。 ■ 另東 4 東 5 碼頭屬商港區域範圍，未來開發方式將由港務公司依據商港法辦理。
七、魏小姐	
<p>1.建議提供公園般的休憩地區、增加綠意與環境保護。</p> <p>2.商場可參考成功案例，例如：臺北京站百貨、南港 LaLaport、松菸文創園區等。</p>	<p>除基地東北側留設之廣場式開放空間，基地內留設開放空間及植栽綠化等部分，本案將納入後續規劃之參考。</p> <p>敬悉。所提意見，後續將納入本案規劃作業之參考。</p>

與會者意見	處理方式/回覆說明
3.周邊可開發如歐洲多瑙河的夜間觀光船的設施。	敬悉。所提意見，後續將納入本案規劃作業之參考。
八、林小姐 建議可以參考臺北市的南港 LaLaport、京站、松菸文創園 區等，都是很成功的規劃案例。	敬悉。所提意見，後續將納入本案規劃作業之參考。
九、許先生 威海營區土地變更由容積率 250%變更為 400%，請幫忙向基隆市政府反應周邊土地容積率能由 320%變更為 560%，地方才會有都市更新的誘因。	<ul style="list-style-type: none">■ 本案除都市計畫變更外，後續財務之可行性、是否有投資人，航港局會做通盤考量，量體大、投資成本高、人流會不會進來、民間是否有合理獲利，攸關整個計畫推動，未來開發容積率是 400%-560%會與市府作溝通，選擇最適合的，讓本案成功才是重要關鍵，進而帶動地方繁榮與發展。■ 周邊土地容積率適度提高，以增加都市更新誘因，意見將轉知市府相關單位。
十、許先生 地方要繁榮，交通最重要，例如輕軌等。如同臺北市南港區有捷運建設，地方就會很快繁榮。	威海營區往北有高速公路，往南有東岸聯外道路，對於整個路廊市府也很用心，威海營區將來要退縮建築，市府將改善中正路路型，讓交通動線更好，與本案有關之交通及停車問題，後續將納入規劃作業之參考。
十一、張先生 剛才有議員提到回饋，包括公共設施、交通設施、社服、就業、設置回饋基金等，是否有具體的規劃？例如：如何讓居民參與、以及就業機會之提供等。	有關變更回饋部分，後續將依都市計畫變更相關規定辦理，有關公共建設之回饋，後續亦將納入招商評估之參考，由民間提出睦鄰與回饋方案，例如：優先雇用就業、提供消費優惠、提供部分空間予地方使用等。
十二、專家學者—林嘉洋顧問	
1.基隆可開發腹地有限，多年來市容難以改變；又容積率較低，地價、房價偏高等因素，都市更新難以推動。因此，當東岸軍港西遷後可騰出這塊大面積土地，如果發展的好，是可以帶動地區都市更新再造。	敬悉。本案公共建設之目的，即是配合基隆港軍港西遷，及基隆市國土計畫之國家海洋門戶「市港再生標竿計畫」，引進民間投資與創意，促使東岸地區都市更新及觀光發展。
2.本案能否成功，關鍵在於財務是否可行，以及是否有人願意投資；而影響財務是否可行，即便在臺北市都沒有辦法成功，在於地方政府、里民要求太多，又無法全部納入，倘若全部納入，計畫就會變成公共設施，不是商業開發，導致沒有人來投資。	敬悉。所提意見，後續將納入本案規劃作業之參考。
3.本案市府與航港局很用心，但都市計畫變更是關鍵，倘若有反對，基本上都委會很難通過。由今日公聽會可瞭解，本案對地方而言，是個能夠帶動基隆都市再生的契機，大家都相當期盼開發能夠成功。	敬悉。

與會者意見	處理方式/回覆說明
4.考量基隆公共設施較少、較缺乏居民休憩空間，建議本案的商業設施平面層等空間，盡可能規劃作為居民夜間活動、可使用的戶外活動場域。	敬悉。本案未來將於建築量體規劃時，整體考量公共開放空間系統(退縮帶狀式、廣場式開放空間)、空橋或連通平台人行連通系統，提供優質、以人為本、安全及舒適之都市生活空間，並強化與東岸碼頭親水活動之連結。
十三、基隆市政府	
1.本案尚在可行性評估階段，都市計畫亦尚未完成變更，適才簡報內容為目前的規劃構想，市府與航港局在雙方共同成立的開發平台就開發方向已有初步共識。威海營區基地位處基隆市市區精華地段，市府也支持機關用地轉型為商業使用，對基隆港東岸地區屬正面發展。市府也希望與航港局共同開發，公有土地採設定地上權方式辦理。	敬悉。
2.有關回饋捐地比例、回饋項目部分，基地原屬市有地不多，但透過都市計畫變更，市府可取得一定比例之可建築用地及公共設施用地，這部分牽涉國有與市有土地權益的平衡，在市都委會及內政部都委會審議階段，仍會有後續討論。	敬悉。
3.有關市府對回饋地公共設施用地規劃，作為廣場兼停車場或設置公共運輸設施，未來市府也會與航港局作討論。	敬悉。
4.有關港區整體規劃構想，港務公司刻辦理 116-120 年商港未來發展及建設計畫，也會與市府作討論，市府也會確保規劃方向符合地方公共利益。	敬悉。

Chapter 13

後續辦理事項及招商建議

13.1 建議後續辦理方式及期程

13.1.1 都市計畫變更

本案為配合「軍港西遷」政策、及基隆市國土計畫之國家海洋門戶「市港再生標竿計畫」，且與市府達成依促參法合作開發，並採變更「機關用地」為「特定專用區」(供商業使用)方式辦理；為加速用地變更作業，現已依 114 年 4 月 1 日「研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案」會議紀錄結論，於 114 年 4 月 2 日逕向內政部提出陳情，經內政部都委會受理後，已納入「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」審議。因此，本案後續初步研析可採下列兩種變更方式：

1. 通盤檢討程序

依都市計畫法第 26 條規定，納入基隆市政府辦理之通盤檢討辦理；本案已透過逕向內政部陳情納入「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」內政部都委會審議程序。此時，本案細部計畫現可同步與基隆市政府進行協商，預估達成共識方案後，後續配合主要計畫內政部都委會審議通過，於主要計畫辦理再次公展時，細部計畫亦可同步辦理公展，後續即可進入基隆市都委會審議程序，細部計畫經基隆市都委會審議通過後，即可發布實施。

2. 個案變更程序

為保留後續改採個案(迅行)變更程序辦理彈性，本案另同步依內政部 111 年 10 月 24 日內授營都字第 11108184061 號函及 93 年 1 月 7 日內授營督字第 0920091111 號函規定，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，函報交通部核轉內政部申請個案(迅行)變更認定，本案為配合中央興建重大設施及適應經濟發展需要同意採個案(迅行)變更方式辦理。如採個案變更程序，主要計畫、細部計畫方案須與基隆市政府協商達成共識後，方可進入都市計畫變更之法定程序(包括公展、二級都委會之審議)，並經審議通過後發布實施。

無論採何種方式，本案後續均應於正式公告招商前，完成都市計畫變更作業。

13.1.2 土地取得

本案用地為基隆港東岸軍港西遷釋出威海營區舊址基地，後續由航港局依促參法第 15 條、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及行政院 113 年 4 月 24 日院臺交字第 1131008561 號函辦理國有土地(軍備局、國產署)撥用事宜。另部分土地則屬基隆市有土地，依 113 年 4 月 1 日與基隆市政府共同召開「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 1 次會議」會議結論，達成依促參法由基隆市政府與航港局進行合作開發，納入市有土地，採全基地整併方式共同開發招商，後續由航港局統籌辦理促參開發規劃及招商作業。

有關航港局依促參法第 15 條撥用國有土地，應依國產署 111 年 10 月 3 日台財產署公字第 11135014460 號函規定、113 年 11 月 20 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 2 次會議會前會」及 114 年 1 月 6 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 2 次會議」會議結論，俟本案都市計畫變更完成後，再由航港局依法申撥公共建設所需國有土地。

至於市有土地採合作開發部分，建議航港局與基隆市政府可先行協商合作開發之收益分收比例、經費負擔等事宜，俟都市計畫變更完成，且完成國有土地申撥整合後，再簽訂「合作開發契約」，規範收益分潤及營運管理分工事項。以利促參案件之推動及後續履約管理事宜。

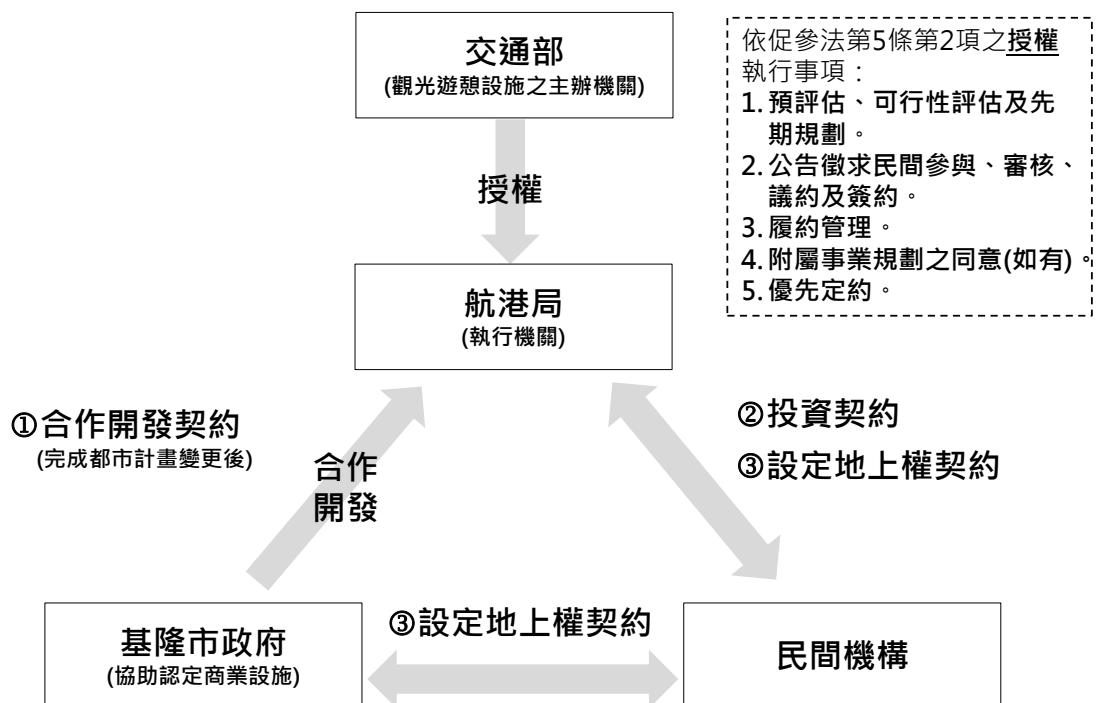


圖13.1-1 合作辦理促參之契約關係示意圖

資料來源：本案整理。

13.1.4 後續作業期程規劃

根據初步規劃，本案預計可於今年(114 年)中旬完成可行性評估作業、下旬完成先期規劃作業，並於明年(115 年)完成招商文件研擬、都市計畫變更、與基隆市政府簽訂「合作開發契約」，並對外正式公告招商，目標為於明年(115 年)年底前完成與民間機構簽訂投資契約。

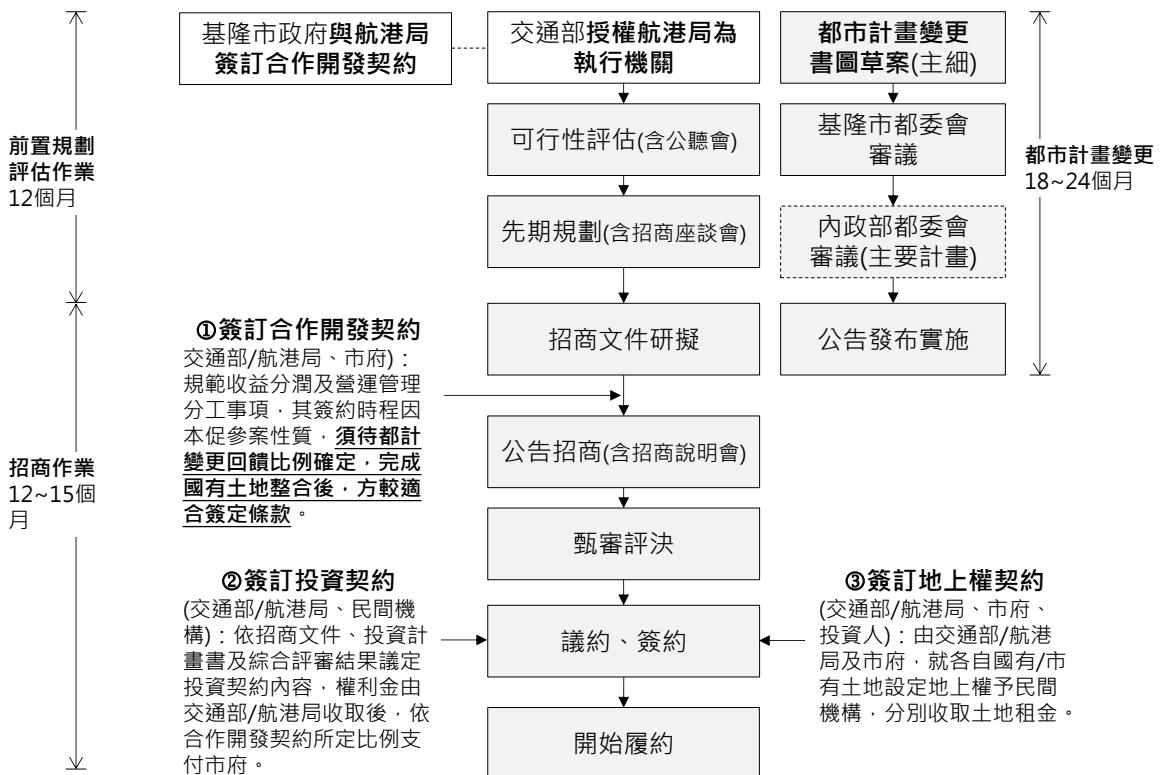


圖13.1-2 後續作業流程規劃示意圖

資料來源：本案整理。

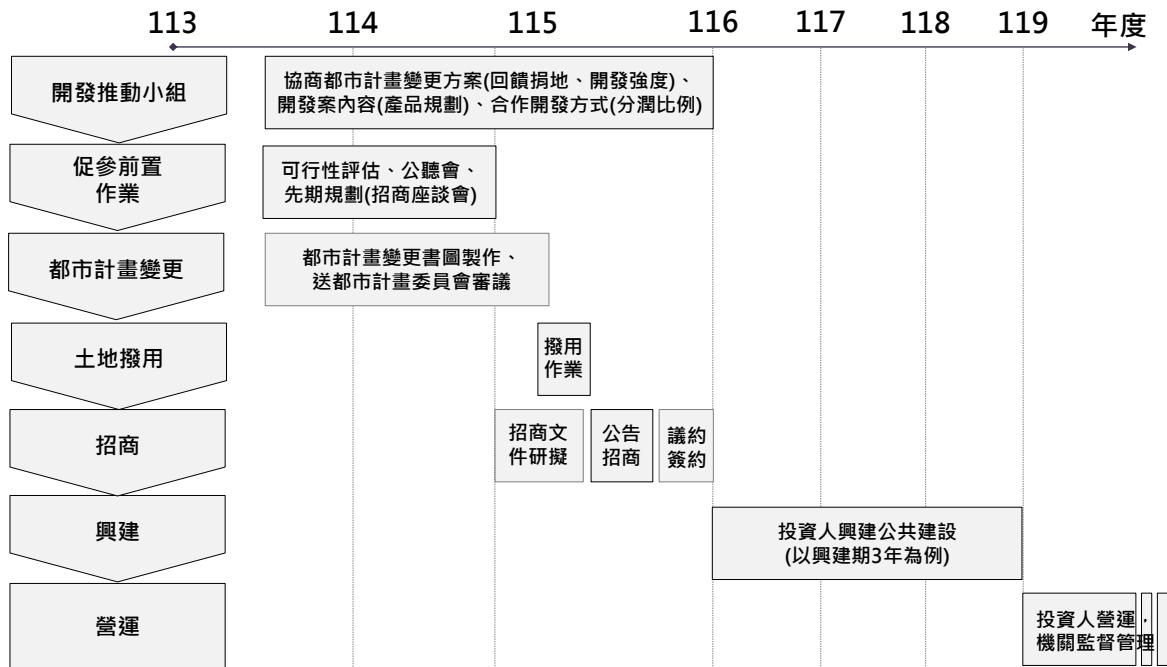


圖13.1-3 後續辦理期程規劃

註：後續辦理期程規劃，得依實際情形配合調整。資料來源：本案整理。

13.2 後續招商建議

1. 訂定基本需求規模門檻，餘讓民間投資人發揮創意

- (1) 鑑於市場可行性及潛在投資人訪查結果，本案之商場定位與規模以地區型商場、5,000~6,000 坪較為可行，並以在地居民為主要服務對象，次為郵輪旅客及基隆觀光人口；至於引入旅館設施，考量遊客特性，認為投資風較高，影響投資意願。因此，建議後續研擬招商條件時，僅需針對提供購物、餐飲、遊憩、解說等多元服務設施訂定需求下限(例如：容積樓地板面積至少應達 5,000 坪以上)，其餘(例如：旅館設施)則由民間投資人決定，發揮其創意。
- (2) 為讓各類型投資人參與，招商規劃增訂保底機制「開發權利金+許可期限 50 年之定額權利金及預估變動權利金以 3% 折現總額至少應達 3.43 億元以上」，及變動權利金「按營收級距，百分比採累計方式」，以確保政府收益。

2. 將環境設計及景觀規範納入後續招商文件

鑑於基地位於基隆港區第一排，開發量體應考量郵輪進港視域；另周邊地區之整體環境山港城市意象模糊，加上高溼霧雨氣候，市街立面細碎雜亂，道路狹窄壅塞、人行空間及動線尚需整備串聯，未來基地開發應留設綠地、港濱廣場，視覺通廊軸線，強化人本環境、開放空間及綠地系統，營造山海城之都市活動串聯系統。

3. 訂定申請之專業經營能力資格條件，以確保公共建設之服務品質

根據財務可行性評估結果，營運收入對方案 1 及方案 2 的財務影響敏感性較高，爰建議本案後續於招商階段，應針對申請人之專業經營能力訂定資格規範，例如：商場、餐飲設施、遊憩(樂)設施、或旅館之實際投資開發或興建或 1 年以上營運經驗，若未具備該等條件者，得另覓具同等專業經營能力之協力廠商，惟應取得合作意願書，以確保公共建設之服務品質。

附件 1：歷次協商會議紀錄

「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組

第2次會議會前會」會議紀錄

壹、 時間：113年11月20日(星期三)上午9時30分

地點：交通部航港局北部航務中心第一會議室(基隆市港西街6號4樓)

貳、 主席：何主任文智

紀錄：劉允翔

參、 出(列)席單位及人員：詳會議簽到表

肆、 主席致詞：略

伍、 策威開發管理顧問股份有限公司(下稱規劃單位)簡報：略

陸、 會議結論：

一、議題一

本基地內兩筆私有土地均排除於威海營區舊址基地(下稱本基地)
之開發範圍外，並循都市計畫變更程序辦理。

二、議題二

經與會單位商討，本基地都市計畫變更擬納入內政部刻正審議中
之「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，或擬依都
市計畫法第27條第1項相關規定採個案(迅行)變更方式辦理，兩者
均具可行性，請基隆市政府於113年11月25日(星期一)前回復建議
採行作法，俾本開發案順利推動。

三、議題三

(一) 本開發案將俟都市計畫變更完成後，再由交通部航港局依法申撥公共
建設所需國有土地，爰於都市計畫變更未完成前，請財政部國有財產
署及國防部軍備局配合本基地都市計畫變更方案之相關研商作業。

(二) 海軍軍方與臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司已達成西八碼頭
後線土地等值交換界線之共識，請雙方儘速確認界線間設置阻隔設施
之型式，避免影響本基地後續都市計畫變更及國有土地撥用作業。

四、議題四

- (一) 本基地於 70 年 3 月 20 日發布實施之「變更基隆市港口商埠地區主要計畫(通盤檢討)」(下稱 70 年通盤檢討案)由商業區變更為機關用地，為釐清本基地是否曾全區均為商業區，請基隆市政府再協助確認本基地內商業區、道路用地及機關用地之變更歷程，俾依財政部國有財產署意見，核實估算恢復為原使用分區之區域範圍。
- (二) 倘本基地經基隆市政府查明確於 44 年 6 月 11 日發布實施之「港口商埠部分都市計畫」即劃設為部分商業區域及部分道路用地，至 70 年通盤檢討案將商業區域變更為機關用地，並辦理道路用地廢道一併變更為機關用地。涉都市計畫變更回饋事宜，為兼顧國有土地權益，規劃單位初步提出綜整方案(如附件，含都市計畫變更歷程彙整)，擬採恢復原分區(商業區、道路用地)方式免予回饋，並將該道路用地變更為廣兼停用地，以等面積方式集中留設，請基隆市政府及本基地各國有土地管理機關於文到 7 日內就該綜整方案回復意見。
- (三) 為促進本案都市計畫變更之公益性，是否得以「中正路一側之道路用地抵充都市計畫變更區域內之公共設施」，或以「提供公共空間(如停車位、開放空間等)」作為回饋措施，亦請基隆市政府納入研議，併同上開綜整方案之意見回復。

五、議題五

- (一) 經與會單位商討，本開發案將採「觀光遊憩設施」及「商業設施」雙本業方式辦理，市有地部分由基隆市政府與交通部航港局簽訂合作開發契約(免經基隆市議會議決後再報請行政院核准)，並由交通部擔任唯一主辦機關，授權交通部航港局執行促參相關作業。
- (二) 本基地內 1 筆市有土地(基隆市中正區日新段七小段 1 地號)之土地騰本上仍有登記建物，如確認本基地內軍方建物均已拆除完成，則請國防部軍備局協助辦理建物滅失登記。

柒、臨時動議：無

捌、散會：上午 11 時 10 分。

「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組

第2次會議」會前會簽到表

一、時間：113年11月20日(星期三)上午9時30分

二、地點：交通部航港局北部航務中心第一會議室(基隆市仁愛區港西街6號4樓)

三、主持人：何主任文智 *何文智*

四、與會單位及人員：

單位	職稱	簽名
交通部	請假	請假
財政部(促參司)	請假	請假
經濟部	請假	請假
基隆市政府	郭長 李員 科員	凌家武 賴承文 洪瑞光 吳松平
內政部國土管理署	請假	請假(另提書面意見)
財政部國有財產署	胡寧	廖志偉 翁雅立 林麗雲 朱富榮
國防部軍備局 工營中心	上校組長	賴嘉慶 胡志英 楊慶銘

單位	職稱	簽名
國防部海軍司令部	中校 少校	劉彥祖 鄭允成
海軍基隆後勤支援指揮部	士官長	王經偉
臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司	專管員	胡元英
策威開發管理顧問股份有限公司		王惠宗 陳文惠 賴人權 劉萬其
交通部航港局秘書室	科長	王衍南
交通部航港局港務組	請假	請假
交通部航港局 北部航務中心	技正	王志光 林章鈞 劉允剛

威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組

第2次會議紀錄

壹、時間：114年1月6日下午2時30分

貳、地點：基隆市政府4樓簡報室(基隆市中正區義一路1號4樓)

參、主席：邱副市長佩琳、葉局長協隆(劉副局長志鴻代) 紀錄：王品文

肆、出(列)席單位及人員：詳會議簽到表

伍、主席致詞：(略)

陸、前次會議記錄辦理情形(略)

柒、策威開發管理顧問股份有限公司(下稱規劃單位)簡報：略

捌、會議結論：

- 一、威海營區舊址基地(下稱本基地)內2筆私有土地面積合計7m²，為鄰地私人建物之建築基地或法定空地，不列入本案開發範圍；另該2筆私有地使用分區為機關用地，將併同本基地辦理都市計畫變更為商業區。
- 二、本案都市計畫變更方式採個案(迅行)變更方式辦理，請交通部航港局依據內政部111年9月13日內授營都字第1110816617號(如附件)函釋之個案變更申請認定程序，配合辦理相關作業。
- 三、本案將俟都市計畫變更完成後，再由交通部航港局依法申撥公共建設所需國有土地，爰於都市計畫變更未完成前，請財政部國有財產署及國防部軍備局配合本基地都市計畫變更方案之相關研商作業。
- 四、本案都市計畫變更回饋方案影響規劃方向甚鉅，請交通部航港局會後邀集基隆市政府、財政部國有財產署及國防部軍備局幕僚召開工作小組會議持續協商凝聚共識，研議可行方案，以利後續可行性評估及研擬都計變更書圖送都委會審議等工作。
- 五、經與會單位商討，本案將採「觀光遊憩設施」及「商業設施」雙本業方式辦理，市有地部分由基隆市政府與交通部航港局簽訂合作開發契約，並由交通部擔任唯一主辦機關，授權交通部航港局執行促參相關作業。

六、有關本案採雙本業方式辦理，經與會機關商討，「商業設施」可由基隆
市政府依促進民間參與公共建設法施行細則第 20 條規定逕行認定，基
隆市政府同意配合辦理相關作業，俾利後續促參作業推行。

玖、臨時動議：無

壹拾、散會：下午 3 時 40 分。

威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組
第2次會議簽到表

一、時間：114年1月6日（星期一）下午2時30分

二、地點：基隆市政府4樓簡報室（基隆市中正區義一路1號
4樓）

三、主持人：邱副市長佩琳、葉局長協隆

四、與會單位及人員：~~邱佩琳~~ 劉志鴻代

單位	職稱	簽名
交通部	處員	謝慈慈
財政部 (推動促參司)	簡任技正	吳淑芬
經濟部	(請假)	
基隆市政府		凌永成 謝慈慈 許文儀 羅立人

單位	職稱	簽名
內政部國土管理署	(請假)	
財政部國有財產署	專門委員 技正	羅育華 蕭雅立
國防部軍備局	科員 工業中心 工藝 中校	李修綱 胡志英 周達賓、中士江金益 劉雲達
國防部海軍司令部	少校	黃旭生
海軍基隆後勤支援指揮部	士官長	王維綱代
臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司	領工 車務專員	沈光志、林瑞成 陳元慶

單位	職稱	簽名
策威開發管理顧問股份有限公司		王惠東 黎人權 劉禹其
交通部航港局秘書室	專委 科長	楊婉琪 江林生
交通部航港局港務組	科長	余 壓之
交通部航港局 北部航務中心	副主任 科長	林章義 張伊婷 劉仁剛 余耀文

威海營區舊址基地促參(BOT)案工作小組第1次會議

會議紀錄

壹、 時間：114 年 1 月 17 日上午 10 時

貳、 地點：交通部航港局北部航務中心第一會議室(基隆市港西街 6 號 4 樓)

參、 主席：林副主任章銘 紀錄：王品文

肆、 出(列)席單位及人員：詳會議簽到表

伍、 各單位發言意見(無特定順序)：

一、 針對議題一「研商本案公共建設類別「商業設施」之認定程序」，基隆市政府表示，請交通部航港局發函敘明事由，並檢附有關本促參案基地範圍及設施規劃相關資料，以供基隆市政府產業發展處辦理審認作業。

二、 針對議題二「研商本案基地都市計畫變更回饋方案規劃」，相關機關表示意見摘陳如下：

(一) 基隆市政府

1. 本案都市計畫變更，由機關用地變更商業使用分區，變更後土地開發利益增值應回饋社會，同時開發帶來地區公共設施需求提高，應由開發者合理負擔，請依基隆市「都市計畫變更回饋」規定提出變更回饋方案。
2. 本案基地都市計畫變更歷程，44 年劃定為商業區、道路用地與機關用地，70 年變更商業區與道路用地為機關用地，屬已開闢完成之公共設施，方案 1 與方案 2 未符依本市變更回饋規定得免回饋條件。
3. 本基地為基隆市中心臨港精華區，具開發指標性意義，應朝塑造地標性建築規劃，並考量招商可行性適度提高開發強度，以提升公有地開發效益。建議採方案 5 為都市計畫方案討論基礎。

(二) 財政部國有財產署

1. 內政部都市計畫審議委員會辦理個案變更或通盤檢討均採「恢復原分區免予回饋」之原則，本署前已提供數件新北市案例供承辦單位參考，方案 1、2 均屬免予回饋態樣，符合上開原則。
2. 方案 3、4 係依基隆市「都市計畫變更回饋」規定回饋建地，惟該規定敘明私有土地恢復原分區免回饋，而國有土地卻排除適用而仍須回饋，顯失公平及合理，有危害國有財產權益之虞。
3. 方案 5 為變更為特定專用區，如係基於基地建築規劃並符合財務效益評估，本署表示尊重。

(三) 國防部軍備局

本局均尊重承辦單位之專業規劃，原則均配合各土地管理機關之方案共識。

(四) 交通部航港局

雖然基隆市政府與財政部國有財產署表示對於方案 5 有共識，惟據策威開發管理顧問股份有限公司(以下簡稱策威公司)分析顯示，方案 5 之容積率由 320% 大幅提升至 560%，衍生高強度開發造成環境衝擊疑慮，恐不易獲得都委會支持，進而增添本案都市計畫變更審查不確定性；又考量基隆地區不動產市場特性，方案 5 即便得以大幅提高容積率，但增加之高樓層部分恐僅能規劃作為出租住宅或商辦使用，反而導致整體坪效收益降低，對於招商投資似無實益。爰本局綜合考量後提出折衷方案，建議方案 5 之容積率不宜提高至 560%，改以國有土地仍保障原有允建樓地板面積 30,459 平方公尺之前提下，推算變更後特專區之容積率約為 394% 較為妥適，俾兼顧基隆市政府建議適度提高土地使用強度、國產署主張保障國有土地權益訴求，並使後續都市計畫變更審議過程減少爭議。

陸、 會議結論：

- 一、針對議題一部分，本促參案前於 114 年 1 月 6 日「威海營區舊址基地促參(BOT)合作開發推動小組第 2 次會議」作成採「觀光遊憩設施」及「商業設施」雙本業開發之決議，本局於會後將該次會議紀錄、策威公司規劃簡報及本促參案「公共建設促參預評估檢核表」，提供基隆市政府產業發展處聯絡人先行內部檢視，本局再函請基隆市政府依促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 11 款及其施行細則第 20 條第 1 項第 5 款辦理「商業設施」認定作業。
- 二、針對議題二部分，經與會各機關充分討論各回饋方案可行性，在兼顧基隆市政府希望提高本基地開發強度及財政部國有財產署維護國有財產權益之立場，本基地都市計畫變更回饋之共識方案將採「機關用地」變更為「特定專用區」、容積率 394.87%以上、回饋捐地比例 30%(如附件，含研提方案比較表及共識方案之允建樓地板面積等資料)，請基隆市政府、財政部國有財產署及國防部軍備局就該共識方案所預擬方向，於本次會議紀錄文到 7 日內回復意見。

柒、 臨時動議：無

捌、 散會：上午 11 時 00 分。

威海營區舊址基地促參(BOT)案工作小組第1次會議 簽到表

- 一、時間：114年1月17日（星期五）上午10時
二、地點：本局北部航務中心第一會議室(基隆市仁愛區港西
街6號4樓)
三、主持人：林副主任章銘

林章銘

- 四、與會單位及人員：

單位	職稱	簽名
基隆市政府	張 專員	張秉誠 伍子明
財政部國有財產署	技正 技士	翁雅蓮 黃忠信、代 翁忠信
國防部軍備局	工務科 北部工程處	胡蕙英 曹炳門

單位	職稱	簽名
策威開發管理顧問股份有限公司		江惠珠 鄭文華 劉萬英
交通部航港局 北部航務中心	科長	高仲義 劉仁勇 王少文

研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜專案

會議紀錄

壹、 時間：114 年 4 月 1 日上午 10 時

貳、 地點：交通部航港局(基隆市港西街 6 號 4 樓)

參、 主席：何主任文智(林副主任章銘代) 紀錄：王品文

肆、 出(列)席單位及人員：詳會議簽到表

伍、 各單位發言意見(無特定順序)：

一、 針對議題一「討論本案機關用地變更為特定專用區之回饋土地比例及容積率」，相關機關表示意見摘陳如下：

(一)財政部國有財產署

- 有關本署 114 年 2 月 8 日函，係就未來都計審議階段都委會可能提出問題請交通部航港局預為準備因應，回應如理據合理，本署均予尊重。
- 如依基隆市回饋規定規劃變更回饋，考量本基地原為商業區，建議以 114 年 1 月 17 日「威海營區舊址基地促參(BOT)案工作小組第 1 次會議」會議結論二：「容積率 394.87%以上、回饋捐地比例 30%」為基礎，再予調降回饋比率並提升容積率，以維護國有財產權益。
- 若比照內政部函頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，以公式回算，變更後容積率約為 420%，如規劃單位另有考量，變更後容積率訂為 400%~420%，本署亦表支持。

(二)基隆市政府

- 基隆市政府對都市計畫變更訂有變更回饋審議原則，對於國產署認為本案屬恢復原分區免回饋，惟依本市變更回饋審議原則，僅限私有土地。
- 考量威海營區舊址基地得以開發利用，係基於交通部航港局支

應 32.7 億元航港建設基金預算以代拆代建執行基隆港軍港西遷政策成果，經衡平保障國有土地權益及地方公益性，市府同意本案依「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」第九節、回饋規定之最低下限之 25% 提送都委會審議。

3. 前於 114 年 1 月 17 日「威海營區舊址基地促參(BOT)案工作小組第 1 次會議」會議結論二：「容積率 394.87% 以上」，本府尚無意見，惟有關比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」部分，本案現為機關用地，與該規範適用情狀有別，且該規範最低回饋為 40.5%，建議都計畫圖擬定仍應回歸基隆市既有回饋規定進行論述。

(三) 國防部軍備局

本局同意配合與會機關共識意見辦理。

(四) 交通部航港局

基隆市政府與財政部國有財產署均不反對容積率訂為 400% 或更高，惟依前次會議規劃單位(策威開發管理顧問股份有限公司)商情分析顯示，容積率訂為 395% 已足供開發所需，如大幅提高容積率，所增加之高樓層部分恐僅能規畫作為出租住宅或商辦使用，反而導致整體坪效收益降低；衍生高強度開發造成環境衝擊疑慮，亦恐不易獲得都委會支持。建議以回饋捐地比率 25%，變更後容積率提高至 400% 研擬書圖送審，俾兼顧保障國有財產權益、打造地標建築及商案順利推展之訴求，並使後續都市計畫變更審議過程減少爭議。

二、針對議題二「都計變更納入「變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理之可行性」，相關機關表示意見摘陳如下：

(一) 基隆市政府

1. 有關內政部國土管理署建議本案可納入審議中的『變更基隆市主

要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案』辦理，以加速都市計畫審議作業進行，本府可配合辦理。

2. 如本案確定改採納入上開主計通檢案辦理，內政部都委會已排定於114年4月15日招會審查該通檢案，請交通部航港局儘速向該會提交陳情意見書排審，並請同步通知本府準備研析意見於會上說明。

(二) 交通部航港局

本局於3月24日拜會內政部國土管理署，該署表示陳情意見書需敘明基地內各土地管理機關就回饋比率、容積率均達成共識較易於主要計畫層次過審，至後續細部計畫部分則回歸基隆市都委會審議。

三、針對議題三「本促參案公聽會規劃內容及執行情形」，相關機關表示意見摘陳如下：

(一) 基隆市政府

1. 有關於4月16日舉辦公聽會，訊息發布對本府實屬正面，惟公告期間逢本府「基隆市中正區八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT 案」公告截止(4月7日)與評選期間，為避免訊息發布過於密集而互相影響成效，本府長官建議可否緩辦，延期至評選結束後(5月)辦理。
2. 有關將公聽會時間延至4月23日辦理，尚須請示長官意見，倘若長官有意見，再請交通部航港局高層出面協調。

(二) 交通部航港局

本案公聽會為促參法第 6-1 條所定必要程序，公聽會記錄及回應說明應納入可行性評估報告書中，如辦理期程延至 5 月，將影響本局委外契約履約期程，且促參法辦理之公聽會為蒐集地方居民意見，尚無廣宣性質，請市府代表向長官說明本局意見。

(三) 策威開發管理顧問股份有限公司

本公司依契約規定須於 5 月 18 日提送可行性評估報告書，內容包含公聽會意見之回應，本公司建議本案公聽會可於「八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT 案」截標後公告，並延後 1 週至 4 月 23 日辦理，將可降低對公聽會對「基隆市中正區八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT 案」之影響。

陸、會議結論：

- 一、針對議題一部分，就 114 年 1 月 17 日「威海營區舊址基地促參(BOT)案工作小組第 1 次會議」會議結論二：「容積率 394.87% 以上、回饋捐地比例 30%」，經與會各機關充分討論，於兼顧保障國有財產權益、打造地標建築及商案順利推展之各方訴求下，同意以「回饋捐地比例 25%、變更後容積率 400%」之方案提送都委會審議，請承辦單位續辦都市計畫變更作業。
- 二、針對議題二部分，為加速都市計畫審議作業進行，並經基隆市政府評估可行，本案都計變更將採納入『變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案』方式辦理；該主計通檢案已定於 114 年 4 月 15 日排審，考量本案內政部受理人陳意見後再發函基隆市政府研析意見之行政時間，請承辦單位儘速備妥陳情意見書函送內政部國土署並副知基隆市政府。
- 三、針對議題三部分，為避免影響「基隆市中正區八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT 案」，同意本案公聽會延後舉行，惟本促參案為交通部列管重要專案，本案契約亦已明訂履約期程，不宜延期太久，爰本案公聽會暫訂於 114 年 4 月 23 日舉行，請基隆市政府出席代表會後確認府內意見後回復，俾利本局辦理後續籌備作業。

柒、臨時動議：無

捌、散會：上午 11 時 10 分。

研商威海營區舊址基地促參(BOT)案都市計畫變更事宜
專案會議
簽到表

一、時間：114 年 4 月 1 日（星期二）上午 10 時

二、地點：本局北部航務中心第一會議室(基隆市仁愛區港西街 6 號 4 樓)

三、主持人：何主任文智(林副主任章銘代)

四、與會單位及人員：

單位	職稱	簽名
基隆市政府	科長	凌家斌
財政部國有財產署	技正	蕭雅芸

單位	職稱	簽名
國防部軍備局 北部工營處	副萬長 中士	王振宇 江俊遠
策威開發管理顧問股份有限公司		鄧文聖 賴人榕 劉萬其
交通部航港局 北部航務中心	科長 段宗	劉允朝 王昌文

威海營區舊址基地促參(BOT)案工作小組第2次會議

會議紀錄

壹、 時間：114年6月11日上午10時

貳、 地點：交通部航港局(基隆市港西街6號4樓)

參、 主席：林副主任章銘 紀錄：王品文

肆、 出(列)席單位及人員：詳會議簽到表

伍、 各單位發言意見(無特定順序)：

一、 基隆市政府(都發處)：

- (一) 本案已納入『變更基隆市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案』，循通檢程序辦理，如符合「都市計畫法」第27條得採迅行（個案）變更並取得內政部同意函，建請規劃單位檢討是否應依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」辦理公展前座談會。
- (二) 前次會議雖已就變更回饋事項達成共識，惟仍須經都委會審決定案，建議計畫草案仍應回歸基隆市都市計畫變更回饋規定檢討，再就屬個案、性質特殊部分敘明理由，爭取都委會認同。
- (三) 本案如採個案變更程序，建議計畫書針對基地開發效益，或者未來產品定位層面，凸顯本案的公益性跟特殊性，強化個案變更論述。
- (四) 變更為特定專用區部分，市府原則上沒有意見，惟請規劃單位請於計畫草案敘明相關事業及財務計畫，以支撐容積率設定為400%的必要性。
- (五) 土地使用分區管制要點第3點使用項目特別列出「停車場」的理由為何？如屬附屬設施停車場應無須特別列舉。
- (六) 主要計畫草案第19頁圖12，應屬市府在研析階段的構想，未經

正式核定，建議此類沒有明確報告書或核定計畫作為依據的內容或示意圖勿放入計畫草案，請規劃單位再全面檢視。

(七) 其餘計畫草案修正意見於會後蒐整府內單位意見後另外提供。

二、臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司：

(一) 有關東4、5碼頭空橋串連本案基地部分，本公司將配合保留串接可行性。

(二) 本案主軸應為威海營區舊址基地之都市計畫變更，然相關文獻回顧篇幅占比達百分之五十以上，建議調整內容重點使計畫之主軸及層次更為明確。

(三) 本次變更計畫環繞港區論述，以港區發展強化都計變更之合理性，然港區並未如本案辦理都市計畫變更土地強度及容積，爰建議就基隆市城市發展所需並比對市區其他案例都計變更後之土地使用強度，以印證本次變更之合理性。

(四) 建議補充整體開發內容，土地變更前後之土地使用強度及容積面積之差異。

(五) 建議先確定本次變更計畫範圍之發展目標(如設定多功能使用則可能旅館、商場、停車場)，則按其目標深化相關交通、動線、產業等分析之論述內容。

(六) 有關市港合作策略，現階段係藉由基隆市港建設與招商議題協調平台討論及合作，爰建議規劃單位再確認本計畫之內容是否符合現行市港合作模式。

三、交通部航港局：

(一) 細部計畫草案有關土地使用分區管制要點部分，請規劃單位再檢討是否得以再放寬，給予未來投資人更多發揮經營創意的空間。

(二) 有關人行空橋設置，請規劃單位說明是否應於計畫草案明訂符合交通安全之最低淨空高度；另都市設計管制要點部分規定不

甚明確，例如第1點規定「特定專用區內建築物較高樓層之規劃設計以毗鄰長榮桂冠酒店側為原則。」如未來長榮桂冠酒店增改建，建築高度有變動將造成本案執行困難，建議調整為較具明確性的文字。

(三) 有關交通影響衝擊分析部分，請規劃單位依基隆市政府慣例格式於計畫書內置入適當內容，並請準備開發前後周邊路段服務水準分析及改善措施規劃供後續都委會審議時提出說明；另基地臨路退縮空間部分亦請配合基隆市政府中正路路型調整規劃辦理。

四、策威開發管理顧問股份有限公司(下稱策威公司)：

(一) 計畫草案內有關交通影響衝擊分析部分，考量一般都市計畫書多僅以文字說明，避免包含太多量化資料而影響未來計畫執行，爰建議未來正式向基隆市政府送件的計畫書刪除不必要的數據分析資料。

(二) 計畫草案內規劃2倍法定停車位以滿足停車需求，惟依照內政部就變更為商業區的設置停車位規定，約為法定停車位的1.2倍，爰建議這部分回歸建築技術規則規定，如都委會依交通影響衝擊評估審認需增設再配合調整，以保留彈性。

(三) 另計畫書內述及設置公共藝術部分，係依據促參法相關規定須設置，惟非都市計畫變更所必要規範的項目，爰亦建議刪除修正。

五、財政部國有財產署：無意見。

六、國防部軍備局：無意見

陸、會議結論：

一、有關本案計畫草案需補充及修正內容，請基隆市政府出席單位協助彙整府內相關單位書面意見，於會後提供本局；並請策威公司依與

會單位意見及基隆市政府會後提供書面意見修正計畫草案，完成後再報送本局審查。

二、 部長指示威海營區基地舊址未來開發，應與東4、5號碼頭後線進行整體思考，以提升商業利用價值；本案規劃人行空橋連接港區，期望東4、5號碼頭未來能發展適合市民活動的開發規劃，請基隆港務分公司在116-120年期「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」納入檢討，配合本案商業及觀光遊憩發展方向進行開發規劃。

柒、 臨時動議：無

捌、 散會：上午11時10分。

威海營區舊址基地促參(BOT)案工作小組第2次會議 簽到表

- 一、時間：114年6月11日（星期三）上午10時
- 二、地點：本局北部航務中心第一會議室(基隆市仁愛區港西街6號4樓)
- 三、主持人：林副主任章銘
- 四、與會單位及人員：

單位	職稱	簽名
基隆市政府	科長	凌家武
財政部國有財產署 基隆辦事處	專員	蘇柏碩
國防部軍備局 工程營運中心 北部工管處		胡志共 曹皓翔

單位	職稱	簽名
臺灣港務股份有限公司 基隆港務分公司		賀元桂 吳國達
策威開發管理顧問股份有限公司		石惠君 鄧文慧
交通部航港局 北部航務中心		賴人榕 劉萬其
		王品文

附件 2：相關財務報表

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	1	2	3	4	5	6
營運年	0	0	0	1	2	3
民國	116	117	118	119	120	121
營業性現金流量						
營業性現金流入						
Marine & Walk Keelung	-	-	-	120,455	150,476	171,825
特色餐飲	-	-	-	29,199	36,476	41,651
購物商場	-	-	-	55,958	69,904	79,822
遊憩設施	-	-	-	35,298	44,095	50,352
停車場	-	-	-	15,078	15,763	16,481
合計	-	-	-	135,533	166,239	188,306
營業性現金流出						
營業成本	-	-	-	5,277	5,517	5,769
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	-	-
特色餐飲	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	5,277	5,517	5,769
營業費用	-	-	-	22,706	26,231	28,772
維修費用	-	-	-	1,655	1,680	1,705
人事成本	-	-	-	5,600	5,600	5,600
水電清潔費用	-	-	-	5,421	6,650	7,532
行銷企劃費用	-	-	-	6,777	8,312	9,415
其他管銷費用	-	-	-	3,253	3,990	4,519
營運期地租	-	-	-	7,945	7,945	8,027
營運期地租(固定2%)	-	-	-	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	-	-	-	2,754	2,754	2,836
房屋稅	-	-	-	6,031	5,960	5,889
保險費	-	-	-	1,943	1,921	1,898
履約保證函手續費	-	-	-	583	292	292
營運權利金	-	-	-	6,000	10,066	10,987
定額權利金	-	-	-	6,000	6,000	6,000
變動權利金	-	-	-	-	4,066	4,987
營利事業所得稅	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	50,485	57,931	61,634
營業性淨現金流量合計						
投資性現金流量						
投資性現金流入						
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-
投資性現金流出						
建造成本	-	-	-	-	-	-
結構	111,956	335,869	298,550	-	-	-
機電	60,374	181,123	160,999	-	-	-
裝修	75,937	227,811	202,499	-	-	-
建築設計費	27,309	31,861	31,861	-	-	-
工程管理費	22,344	59,584	67,032	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	39,986	-	-	-
保險費	828	3,310	4,138	-	-	-
開辦費	6,000	7,512	8,545	-	-	-
興建期地租	2,595	2,673	2,673	-	-	-
興建期利息資本化	3,227	15,444	33,262	-	-	-
開發權利金	15,000	15,000	-	-	-	-
履約保證金手續費	583	583	583	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-
合計	326,155	880,772	850,128	-	-	-
投資性淨現金流量合計						
財務性現金流量						
財務性現金流入						
自有資金	138,402	370,022	369,572	-	-	-
長期貸款	187,753	510,749	480,556	-	-	-
合計	326,155	880,772	850,128	-	-	-
財務性現金流出						
長期貸款本金償還	-	-	-	41,693	43,152	44,662
長期貸款利息費用	-	-	-	41,267	39,808	38,297
合計	-	-	-	82,960	82,960	82,960
財務性淨現金流量合計						
稅後權益現金流量						
稅後權益現金流量	-148,402	-380,022	-369,572	3,230	26,550	45,290
稅後計畫現金流量	-326,155	-880,772	-850,128	85,048	108,308	126,672
期末現金餘額	-	-	-	2,088	27,437	71,150

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	7	8	9	10	11	12	13
營運年	4	5	6	7	8	9	10
民國	122	123	124	125	126	127	128
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	174,402	177,018	179,673	182,368	185,104	187,881	190,699
特色餐飲	42,276	42,910	43,554	44,207	44,870	45,543	46,226
購物商場	81,019	82,235	83,468	84,720	85,991	87,281	88,590
遊憩設施	51,107	51,873	52,652	53,441	54,243	55,057	55,882
停車場	17,228	18,009	18,826	19,680	20,572	21,509	22,487
合計	191,630	195,027	198,499	202,049	205,676	209,390	213,186
營業性現金流出							
營業成本	6,030	6,303	6,589	6,888	7,200	7,528	7,870
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	-	-	-
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
停車場	6,030	6,303	6,589	6,888	7,200	7,528	7,870
營業費用	29,177	29,842	26,294	26,654	27,286	27,662	28,047
維修費用	1,731	1,757	1,783	1,810	1,837	1,864	1,892
人事成本	5,600	5,852	5,852	5,852	6,115	6,115	6,115
水電清潔費用	7,665	7,801	7,940	8,082	8,227	8,376	8,527
行銷企劃費用	9,581	9,751	9,955	6,061	6,170	6,282	6,396
其他管銷費用	4,599	4,681	4,764	4,849	4,936	5,025	5,116
營運期地租	8,027	8,112	8,112	8,200	8,200	8,290	8,290
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	2,836	2,921	2,921	3,009	3,009	3,099	3,099
房屋稅	5,819	5,748	5,678	5,607	5,537	5,466	5,396
保險費	1,875	1,852	1,830	1,807	1,784	1,761	1,739
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	11,649	11,749	11,851	11,955	12,064	12,176	12,291
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	5,649	5,749	5,851	5,955	6,064	6,176	6,291
營利事業所得稅	-	-	-	-	-	-	-
合計	62,868	63,898	60,645	61,403	62,362	63,176	63,925
營業性淨現金流量合計	128,762	131,129	137,854	140,646	143,314	146,214	149,261
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
投資性現金流出							
建造成本	-	-	-	-	-	-	-
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	90,792
投資性淨現金流量合計	-	-	-	-	-	-	-90,792
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	46,226	47,843	49,518	51,251	53,045	54,901	56,823
長期貸款利息費用	36,734	35,116	33,442	31,709	29,915	28,058	26,137
合計	82,960						
財務性淨現金流量合計	-82,960						
稅後權益現金流量	47,349	49,781	56,573	59,432	62,098	64,942	-22,860
稅後計畫現金流量	128,762	131,129	137,854	140,646	143,314	146,214	58,469
期末現金餘額	116,951	165,121	220,015	277,701	338,055	401,309	376,819

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	14	15	16	17	18	19	20
營運年	11	12	13	14	15	16	17
民國	129	130	131	132	133	134	135
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	193,559	196,463	199,410	202,401	205,437	208,518	211,646
特色餐飲	46,920	47,623	48,338	49,063	49,799	50,546	51,304
購物商場	89,919	91,268	92,637	94,026	95,437	96,868	98,321
遊憩設施	56,721	57,571	58,435	59,312	60,201	61,104	62,021
停車場	23,507	24,576	25,695	26,862	28,082	29,358	30,691
合計	217,066	221,038	225,105	229,262	233,518	237,876	242,337
營業性現金流出							
營業成本	8,227	8,601	8,993	9,402	9,829	10,275	10,742
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	-	-	-
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
停車場	8,227	8,601	8,993	9,402	9,829	10,275	10,742
營業費用	26,545	26,907	27,278	27,945	28,332	28,729	29,435
維修費用	1,921	1,950	1,979	2,009	2,039	2,069	2,100
人事成本	6,391	6,391	6,391	6,678	6,678	6,678	6,979
水電清潔費用	8,683	8,842	9,004	9,170	9,341	9,515	9,693
行銷企劃費用	4,341	4,421	4,502	4,585	4,670	4,758	4,847
其他管銷費用	5,210	5,305	5,403	5,502	5,604	5,709	5,816
營運期地租	8,383	8,383	8,479	8,479	8,577	8,577	8,679
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	3,192	3,192	3,288	3,288	3,387	3,387	3,488
房屋稅	5,325	5,254	5,184	5,113	5,043	4,972	4,902
保險費	1,716	1,693	1,671	1,648	1,625	1,602	1,580
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	12,409	12,529	12,652	12,778	12,907	13,039	13,174
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	6,409	6,529	6,652	6,778	6,907	7,039	7,174
營利事業所得稅	-	15,083	16,144	17,195	18,313	23,465	24,583
合計	62,897	78,743	80,693	82,851	84,918	90,952	93,386
營業性淨現金流量合計	154,169	142,295	144,412	146,411	148,600	146,924	148,951
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值							
合計	-	-	-	-	-	-	-
投資性現金流出							
建造成本							
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本							
機電設備						103,685	
裝修							
合計	-	-	-	-	103,685	-	-
投資性淨現金流量合計	-	-	-	-	-103,685	-	-
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金							
長期貸款							
合計	-	-	-	-	-	-	-
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	58,812	60,870	63,001	65,206	67,488	69,850	72,295
長期貸款利息費用	24,148	22,090	19,959	17,754	15,472	13,110	10,665
合計	82,960	82,960	82,960	82,960	82,960	82,960	82,960
財務性淨現金流量合計	-82,960	-82,960	-82,960	-82,960	-82,960	-82,960	-82,960
稅後權益現金流量	58,351	60,448	62,504	64,442	67,116	64,828	66,788
稅後計畫現金流量	154,169	142,295	144,412	146,411	44,916	146,924	148,951
期末現金餘額	448,029	507,364	568,816	632,267	594,223	658,188	724,179

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	21	22	23	24	25	26	27
營運年	18	19	20	21	22	23	24
民國	136	137	138	139	140	141	142
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	214,821	218,043	221,314	224,633	228,003	231,423	234,894
特色餐飲	52,074	52,855	53,647	54,452	55,269	56,098	56,939
購物商場	99,796	101,293	102,812	104,355	105,920	107,509	109,121
遊憩設施	62,951	63,895	64,854	65,827	66,814	67,816	68,833
停車場	32,083	32,854	33,347	33,847	34,355	34,870	35,393
合計	246,904	250,897	254,660	258,480	262,357	266,293	270,287
營業性現金流出							
營業成本	11,229	11,499	11,671	11,846	12,024	12,204	12,388
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	-	-	-
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
停車場	11,229	11,499	11,671	11,846	12,024	12,204	12,388
營業費用	29,850	30,218	30,880	31,234	31,593	32,286	32,656
維修費用	2,132	2,164	2,196	2,229	2,263	2,297	2,331
人事成本	6,979	6,979	7,293	7,293	7,293	7,621	7,621
水電清潔費用	9,876	10,036	10,186	10,339	10,494	10,652	10,811
行銷企劃費用	4,938	5,018	5,093	5,170	5,247	5,326	5,406
其他管銷費用	5,926	6,022	6,112	6,204	6,297	6,391	6,487
營運期地租	8,679	8,784	8,784	8,892	8,892	9,003	9,003
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	3,488	3,593	3,593	3,701	3,701	3,812	3,812
房屋稅	4,831	4,761	4,690	4,619	4,549	4,478	4,408
保險費	1,557	1,534	1,511	1,489	1,466	1,443	1,420
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	13,312	13,454	13,578	13,694	13,813	13,933	14,055
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	7,312	7,454	7,578	7,694	7,813	7,933	8,055
營利事業所得稅	25,813	26,977	28,099	29,000	29,663	30,248	30,931
合計	95,563	97,518	99,505	101,067	102,292	103,887	105,152
營業性淨現金流量合計	151,341	153,379	155,155	157,414	160,066	162,405	165,135
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產賸餘價值							
合計	-	-	-	-	-	-	-
投資性現金流出							
建造成本							
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本							
機電設備							
裝修							
合計	-	-	105,367	-	-	-	-
投資性淨現金流量合計	-	-	-105,367	-	-	-	-
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金							
長期貸款							
合計	-	-	-	-	-	-	-
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	74,825	77,444	80,154				
長期貸款利息費用	8,135	5,516	2,805				
合計	82,960	82,960	82,960	-	-	-	-
財務性淨現金流量合計	-82,960	-82,960	-82,960	-	-	-	-
稅後權益現金流量	69,110	71,066	-32,595	160,040	162,644	164,936	167,616
稅後計畫現金流量	151,341	153,379	49,788	157,414	160,066	162,405	165,135
期末現金餘額	792,560	862,979	829,807	987,221	1,147,287	1,309,692	1,474,827

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	28	29	30	31	32	33	34
營運年	25	26	27	28	29	30	31
民國	143	144	145	146	147	148	149
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	238,418	241,994	245,624	249,308	253,048	256,844	260,696
特色餐飲	57,794	58,660	59,540	60,433	61,340	62,260	63,194
購物商場	110,758	112,419	114,106	115,817	117,555	119,318	121,108
遊憩設施	69,866	70,914	71,978	73,057	74,153	75,266	76,394
停車場	35,924	36,463	37,010	37,565	38,128	38,700	39,281
合計	274,341	278,457	282,633	286,873	291,176	295,544	299,977
營業性現金流出							
營業成本	12,573	12,762	12,953	13,148	13,345	13,545	13,748
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	-	-	-
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
停車場	12,573	12,762	12,953	13,148	13,345	13,545	13,748
營業費用	33,032	33,756	34,142	34,535	35,292	35,697	36,107
維修費用	2,366	2,401	2,438	2,474	2,511	2,549	2,587
人事成本	7,621	7,964	7,964	7,964	8,322	8,322	8,322
水電清潔費用	10,974	11,138	11,305	11,475	11,647	11,822	11,999
行銷企劃費用	5,487	5,569	5,653	5,737	5,824	5,911	6,000
其他管銷費用	6,584	6,683	6,783	6,885	6,988	7,093	7,199
營運期地租	9,117	9,117	9,235	9,235	9,356	9,356	9,481
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	3,926	3,926	4,044	4,044	4,165	4,165	4,290
房屋稅	4,337	4,267	4,196	4,126	4,055	3,984	3,914
保險費	1,398	1,375	1,352	1,329	1,307	1,284	1,261
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	14,179	14,305	14,432	14,562	14,693	14,826	14,962
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	8,179	8,305	8,432	8,562	8,693	8,826	8,962
營利事業所得稅	31,601	32,235	32,924	33,647	34,285	35,030	35,279
合計	106,527	108,107	109,526	110,873	112,624	114,014	115,044
營業性淨現金流量合計	167,814	170,350	173,107	176,000	178,552	181,530	184,933
投資性現金流量							
投資性現金流入	-	-	-	-	-	-	-
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
投資性現金流出							
建造成本	-	-	-	-	-	-	-
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	129,630	-
裝修	-	-	-	-	-	122,283	-
合計	-	-	-	-	-	251,913	-
投資性淨現金流量合計	-	-	-	-	-	-251,913	-
財務性現金流量							
財務性現金流入	-	-	-	-	-	-	-
自有資金	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款利息費用	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
財務性淨現金流量合計	-						
稅後權益現金流量	170,245	172,730	175,436	178,277	180,775	-68,213	187,048
稅後計畫現金流量	167,814	170,350	173,107	176,000	178,552	-70,383	184,933
期末現金餘額	1,642,641	1,812,991	1,986,098	2,162,099	2,340,650	2,270,267	2,455,200

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	35	36	37	38	39	40	41
營運年	32	33	34	35	36	37	38
民國	150	151	152	153	154	155	156
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	264,607	268,576	272,604	276,693	280,844	285,056	289,332
特色餐飲	64,142	65,104	66,081	67,072	68,078	69,099	70,136
購物商場	122,924	124,768	126,640	128,539	130,467	132,424	134,411
遊憩設施	77,540	78,704	79,884	81,082	82,299	83,533	84,786
停車場	39,870	40,468	41,075	41,691	42,316	42,951	43,595
合計	304,476	309,044	313,679	318,384	323,160	328,008	332,928
營業性現金流出							
營業成本	13,954	14,164	14,376	14,592	14,811	15,033	15,258
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	-	-	-
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
停車場	13,954	14,164	14,376	14,592	14,811	15,033	15,258
營業費用	36,899	37,322	37,751	38,578	39,020	39,469	40,334
維修費用	2,626	2,665	2,705	2,746	2,787	2,829	2,871
人事成本	8,697	8,697	8,697	9,088	9,088	9,088	9,497
水電清潔費用	12,179	12,362	12,547	12,735	12,926	13,120	13,317
行銷企劃費用	6,090	6,181	6,274	6,368	6,463	6,560	6,659
其他管銷費用	7,307	7,417	7,528	7,641	7,756	7,872	7,990
營運期地租	9,481	9,610	9,610	9,742	9,742	9,879	9,879
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	4,290	4,419	4,419	4,551	4,551	4,688	4,688
房屋稅	3,843	3,773	3,702	3,632	3,561	3,490	3,420
保險費	1,239	1,216	1,193	1,170	1,148	1,125	1,102
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	15,099	15,239	15,380	15,524	15,670	15,818	15,968
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	9,099	9,239	9,380	9,524	9,670	9,818	9,968
營利事業所得稅	35,971	36,723	37,512	38,208	39,020	39,817	40,572
合計	116,777	118,336	119,816	121,737	123,263	124,923	126,825
營業性淨現金流量合計	187,699	190,707	193,864	196,647	199,897	203,085	206,103
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值							
合計	-						
投資性現金流出							
建造成本							
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本							
機電設備							
裝修							
合計	-						
投資性淨現金流量合計	-						
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金							
長期貸款							
合計	-						
財務性現金流出							
長期貸款本金償還							
長期貸款利息費用							
合計	-						
財務性淨現金流量合計	-						
稅後權益現金流量	189,759	192,710	195,810	198,535	201,726	204,854	207,812
稅後計畫現金流量	187,699	190,707	193,864	196,647	199,897	203,085	206,103
期末現金餘額	2,642,900	2,833,607	3,027,470	3,224,118	3,424,014	3,627,099	3,833,202

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	42	43	44	45	46	47	48
營運年	39	40	41	42	43	44	45
民國	157	158	159	160	161	162	163
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	293,672	298,077	302,549	307,087	311,693	316,368	321,114
特色餐飲	71,188	72,255	73,339	74,439	75,556	76,689	77,840
購物商場	136,427	138,473	140,550	142,659	144,799	146,971	149,175
遊憩設施	86,058	87,349	88,659	89,989	91,339	92,709	94,099
停車場	44,249	44,913	45,587	46,271	46,965	47,669	48,384
合計	337,922	342,990	348,135	353,357	358,658	364,038	369,498
營業性現金流出							
營業成本	15,487	15,720	15,955	16,195	16,438	16,684	16,934
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	-	-	-
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
停車場	15,487	15,720	15,955	16,195	16,438	16,684	16,934
營業費用	40,797	41,266	42,170	42,654	43,145	44,090	44,595
維修費用	2,914	2,958	3,002	3,047	3,093	3,140	3,187
人事成本	9,497	9,497	9,924	9,924	9,924	10,371	10,371
水電清潔費用	13,517	13,720	13,925	14,134	14,346	14,562	14,780
行銷企劃費用	6,758	6,860	6,963	7,067	7,173	7,281	7,390
其他管銷費用	8,110	8,232	8,355	8,481	8,608	8,737	8,868
營運期地租	10,019	10,019	10,164	10,164	10,313	10,313	10,467
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	4,828	4,828	4,973	4,973	5,122	5,122	5,276
房屋稅	3,349	3,279	3,208	3,138	3,067	2,997	2,926
保險費	1,079	1,057	1,034	1,011	988	966	943
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	16,121	16,276	16,433	16,592	16,754	16,918	17,085
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	10,121	10,276	10,433	10,592	10,754	10,918	11,085
營利事業所得稅	41,392	42,253	41,404	42,290	43,160	43,983	44,879
合計	128,536	130,161	130,659	132,335	134,157	136,243	138,121
營業性淨現金流量合計	209,385	212,830	217,476	221,022	224,501	227,795	231,377
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值							
合計	-	-	-	-	-	-	-
投資性現金流出							
建造成本							
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本							
機電設備							
裝修							
合計	-	141,915	-	-	-	-	-
投資性淨現金流量合計	-	-141,915	-	-	-	-	-
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金							
長期貸款							
合計	-	-	-	-	-	-	-
財務性現金流出							
長期貸款本金償還							
長期貸款利息費用							
合計	-	-	-	-	-	-	-
財務性淨現金流量合計	-	-	-	-	-	-	-
稅後權益現金流量	211,032	72,500	218,997	222,479	225,893	229,120	232,635
稅後計畫現金流量	209,385	70,915	217,476	221,022	224,501	227,795	231,377
期末現金餘額	4,042,587	4,113,502	4,330,978	4,552,000	4,776,501	5,004,296	5,235,673

附件2-1-1：方案1預估現金流量表

單位：仟元

年期	49	50
營運年	46	47
民國	164	165
營業性現金流量		
營業性現金流入		
Marine & Walk Keelung	325,931	330,820
特色餐飲	79,007	80,192
購物商場	151,413	153,684
遊憩設施	95,511	96,943
停車場	49,110	49,847
合計	375,041	380,666
營業性現金流出		
營業成本	17,188	17,446
Marine & Walk Keelung	-	-
特色餐飲	-	-
購物商場	-	-
遊憩設施	-	-
停車場	17,188	17,446
營業費用	45,109	46,097
維修費用	3,234	3,283
人事成本	10,371	10,838
水電清潔費用	15,002	15,227
行銷企劃費用	7,501	7,613
其他管銷費用	9,001	9,136
營運期地租	10,467	10,625
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	5,276	5,434
房屋稅	2,855	2,785
保險費	920	897
履約保證函手續費	292	292
營運權利金	17,254	29,027
定額權利金	6,000	6,000
變動權利金	11,254	23,027
營利事業所得稅	45,819	44,327
合計	139,904	151,496
營業性淨現金流量合計	235,136	229,170
投資性現金流量		
投資性現金流入		
期末資產處份價值	-	-
合計	-	-
投資性現金流出		
建造成本	-	-
結構	-	-
機電	-	-
裝修	-	-
建築設計費	-	-
工程管理費	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-
保險費	-	-
開辦費	-	-
興建期地租	-	-
興建期利息資本化	-	-
開發權利金	-	-
履約保證金手續費	-	-
重增置成本	-	-
機電設備	-	-
裝修	-	-
合計	-	-
投資性淨現金流量合計	-	-
財務性現金流量		
財務性現金流入		
自有資金	-	-
長期貸款	-	-
合計	-	-
財務性現金流出		
長期貸款本金償還	-	-
長期貸款利息費用	-	-
合計	-	-
財務性淨現金流量合計	-	-
稅後權益現金流量	236,326	223,709
稅後計畫現金流量	235,136	229,170
期末現金餘額	5,470,809	5,699,979

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	1	2	3	4	5	6
營運年	0	0	0	1	2	3
民國	116	117	118	119	120	121
營業收入						
Marine & Walk Keelung	-	-	-	120,455	150,476	171,825
停車場	-	-	-	15,078	15,763	16,481
合計	-	-	-	135,533	166,239	188,306
營業支出						
營業成本及費用	-	-	-	27,983	31,748	34,541
營運期地租	-	-	-	7,945	7,945	8,027
房屋稅	-	-	-	6,031	5,960	5,889
保險費	-	-	-	1,943	1,921	1,898
履約保證函手續費	-	-	-	583	292	292
營運權利金	-	-	-	6,000	10,066	10,987
開辦費	6,000	7,512	8,545	-	-	-
折舊及攤提費用						
開發權利金	-	-	-	638	638	638
興建期利息資本化	-	-	-	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	-	-	-	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	-	-	-	26,833	26,833	26,833
裝修工程	-	-	-	50,625	50,625	50,625
營業成本及費用小計	6,000	7,512	8,545	151,905	159,352	163,054
營業利益	-6,000	-7,512	-8,545	-16,372	6,888	25,252
營業外收入						
營業外支出						
利息費用	-	-	-	41,267	39,808	38,297
營業外收益	-	-	-	-41,267	-39,808	-38,297
稅前淨利	-6,000	-7,512	-8,545	-57,639	-32,920	-13,046
應納營所稅	-	-	-	-	-	-
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	-6,000	-7,512	-8,545	-57,639	-32,920	-13,046

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	1	2	3	4	5	6
營運年	0	0	0	1	2	3
民國	116	117	118	119	120	121
資產						
流動資產						
現金	-	-	-	2,088	27,437	71,150
應收帳款	-	-	-	-	-	-
固定資產						
權利金	15,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程	305,155	1,163,414	2,004,997			
成本						
建築物			2,004,997	2,004,997	2,004,997	
累積折舊			101,421	202,841	304,262	
資產總額	320,155	1,193,414	2,034,997	1,935,665	1,859,593	1,801,885
負債及股東權益						
流動負債						
一年內到期之長期負債	-	-	41,693	43,152	44,662	46,226
應付帳款	-	-	-	-	-	-
長期負債						
長期借款	187,753	698,502	1,137,365	1,094,213	1,049,551	1,003,326
股東權益						
股本	138,402	508,424	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-
保留盈餘虧損	-6,000	-13,512	-22,057	-79,697	-112,617	-125,663
負債及股東權益總額	320,155	1,193,414	2,034,997	1,935,665	1,859,593	1,801,885
權益比率	41.36%	41.47%	42.06%	41.24%	41.16%	41.75%
負債比率	58.64%	58.53%	57.94%	58.76%	58.84%	58.25%
負債權益比(DER)	1.42	1.41	1.38	1.42	1.43	1.40

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	7	8	9	10	11	12	13
營運年	4	5	6	7	8	9	10
民國	122	123	124	125	126	127	128
營業收入							
Marine & Walk Keelung	174,402	177,018	179,673	182,368	185,104	187,881	190,699
停車場	17,228	18,009	18,826	19,680	20,572	21,509	22,487
合計	191,630	195,027	198,499	202,049	205,676	209,390	213,186
營業支出							
營業成本及費用	35,206	36,145	32,883	33,542	34,486	35,191	35,918
營運期地租	8,027	8,112	8,112	8,200	8,200	8,290	8,290
房屋稅	5,819	5,748	5,678	5,607	5,537	5,466	5,396
保險費	1,875	1,852	1,830	1,807	1,784	1,761	1,739
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	11,649	11,749	11,851	11,955	12,064	12,176	12,291
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	638	638	638	638	638	638	638
興建期利息資本化	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	26,833	26,833	26,833	26,833	26,833	26,833	26,833
裝修工程	50,625	50,625	50,625	50,625	50,625	50,625	50,625
營業成本及費用小計	164,289	165,319	162,066	162,823	163,782	164,596	165,345
營業利益	27,341	29,708	36,434	39,225	41,894	44,793	47,840
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	36,734	35,116	33,442	31,709	29,915	28,058	26,137
營業外收益	-36,734	-35,116	-33,442	-31,709	-29,915	-28,058	-26,137
稅前淨利	-9,393	-5,408	2,992	7,516	11,979	16,735	21,704
應納營所稅	-	-	-	-	-	-	-
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	-						
稅後淨利	-9,393	-5,408	2,992	7,516	11,979	16,735	21,704

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	7	8	9	10	11	12	13
營運年	4	5	6	7	8	9	10
民國	122	123	124	125	126	127	128
資產							
流動資產							
現金	116,951	165,121	220,015	277,701	338,055	401,309	376,819
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	2,004,997	2,004,997	2,004,997	2,004,997	2,004,997	2,004,997	2,095,789
累積折舊	405,682	507,103	608,524	709,944	811,365	912,785	1,014,206
資產總額	1,746,266	1,693,015	1,646,489	1,602,754	1,561,688	1,523,521	1,488,402
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	47,843	49,518	51,251	53,045	54,901	56,823	58,812
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	955,482	905,964	854,713	801,668	746,767	689,944	631,132
股東權益							
股本	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-
保留盈餘虧損	-135,056	-140,464	-137,472	-129,956	-117,977	-101,242	-79,538
負債及股東權益總額	1,746,266	1,693,015	1,646,489	1,602,754	1,561,688	1,523,521	1,488,402
權益比率	42.54%	43.56%	44.98%	46.67%	48.67%	50.98%	53.65%
負債比率	57.46%	56.44%	55.02%	53.33%	51.33%	49.02%	46.35%
負債權益比(DER)	1.35	1.30	1.22	1.14	1.05	0.96	0.86

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	14	15	16	17	18	19	20
營運年	11	12	13	14	15	16	17
民國	129	130	131	132	133	134	135
營業收入							
Marine & Walk Keelung	193,559	196,463	199,410	202,401	205,437	208,518	211,646
停車場	23,507	24,576	25,695	26,862	28,082	29,358	30,691
合計	217,066	221,038	225,105	229,262	233,518	237,876	242,337
營業支出							
營業成本及費用	34,772	35,509	36,272	37,346	38,161	39,004	40,177
營運期地租	8,383	8,383	8,479	8,479	8,577	8,577	8,679
房屋稅	5,325	5,254	5,184	5,113	5,043	4,972	4,902
保險費	1,716	1,693	1,671	1,648	1,625	1,602	1,580
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	12,409	12,529	12,652	12,778	12,907	13,039	13,174
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	638	638	638	638	638	638	638
興建期利息資本化	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	26,833	26,833	26,833	26,833	26,833	6,912	6,912
裝修工程	9,079	9,079	9,079	9,079	9,079	9,079	9,079
營業成本及費用小計	122,772	123,535	124,424	125,531	126,480	107,441	108,757
營業利益	94,294	97,503	100,681	103,731	107,038	130,435	133,580
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	24,148	22,090	19,959	17,754	15,472	13,110	10,665
營業外收益	-24,148	-22,090	-19,959	-17,754	-15,472	-13,110	-10,665
稅前淨利	70,146	75,413	80,722	85,977	91,566	117,325	122,914
應納營所稅	-	15,083	16,144	17,195	18,313	23,465	24,583
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	-	15,083	16,144	17,195	18,313	23,465	24,583
稅後淨利	70,146	60,331	64,578	68,782	73,253	93,860	98,332

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	14	15	16	17	18	19	20
營運年	11	12	13	14	15	16	17
民國	129	130	131	132	133	134	135
資產							
流動資產							
現金	448,029	507,364	568,816	632,267	594,223	658,188	724,179
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	2,095,789	2,095,789	2,095,789	2,095,789	2,199,473	2,199,473	2,199,473
累積折舊	1,074,081	1,133,956	1,193,831	1,253,706	1,313,582	1,353,536	1,393,490
資產總額	1,499,736	1,499,197	1,500,774	1,504,350	1,510,115	1,534,125	1,560,162
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	60,870	63,001	65,206	67,488	69,850	72,295	74,825
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	570,262	507,261	442,056	374,568	304,718	232,423	157,598
股東權益							
股本	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	-	-	5,094	11,552	18,430	25,755	35,141
保留盈餘虧損	-9,392	50,938	110,422	172,746	239,121	325,656	414,601
負債及股東權益總額	1,499,736	1,499,197	1,500,774	1,504,350	1,510,115	1,534,125	1,560,162
權益比率	57.92%	61.96%	66.20%	70.61%	75.20%	80.14%	85.10%
負債比率	42.08%	38.04%	33.80%	29.39%	24.80%	19.86%	14.90%
負債權益比(DER)	0.73	0.61	0.51	0.42	0.33	0.25	0.18

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	21	22	23	24	25	26
營運年	18	19	20	21	22	23
民國	136	137	138	139	140	141
營業收入						
Marine & Walk Keelung	214,821	218,043	221,314	224,633	228,003	231,423
停車場	32,083	32,854	33,347	33,847	34,355	34,870
合計	246,904	250,897	254,660	258,480	262,357	266,293
營業支出						
營業成本及費用	41,080	41,717	42,552	43,081	43,617	44,490
營運期地租	8,679	8,784	8,784	8,892	8,892	9,003
房屋稅	4,831	4,761	4,690	4,619	4,549	4,478
保險費	1,557	1,534	1,511	1,489	1,466	1,443
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292
營運權利金	13,312	13,454	13,578	13,694	13,813	13,933
開辦費	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用						
開發權利金	638	638	638	638	638	638
興建期利息資本化	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	6,912	6,912	6,912	6,912	6,912	6,912
裝修工程	9,079	9,079	9,079	10,537	10,537	10,537
營業成本及費用小計	109,705	110,495	111,360	113,478	114,040	115,051
營業利益	137,199	140,402	143,300	145,002	148,317	151,242
營業外收入						
營業外支出						
利息費用	8,135	5,516	2,805	-	-	-
營業外收益	-8,135	-5,516	-2,805	-	-	-
稅前淨利	129,064	134,886	140,494	145,002	148,317	151,242
應納營所稅	25,813	26,977	28,099	29,000	29,663	30,248
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	25,813	26,977	28,099	29,000	29,663	30,248
稅後淨利	103,252	107,909	112,396	116,002	118,654	120,993

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	21	22	23	24	25	26
營運年	18	19	20	21	22	23
民國	136	137	138	139	140	141
資產						
流動資產						
現金	792,560	862,979	829,807	987,221	1,147,287	1,309,692
應收帳款	-	-	-	-	-	-
固定資產						
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程						
成本						
建築物	2,199,473	2,199,473	2,304,841	2,304,841	2,304,841	2,304,841
累積折舊	1,433,445	1,473,399	1,513,353	1,554,765	1,596,177	1,637,589
資產總額	1,588,589	1,619,054	1,651,295	1,767,296	1,885,950	2,006,944
負債及股東權益						
流動負債						
一年內到期之長期負債	77,444	80,154	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-
長期負債						
長期借款	80,154	-	-	-	-	-
股東權益						
股本	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	44,974	55,299	66,090	77,330	88,930	100,795
保留盈餘虧損	508,020	605,603	707,208	811,970	919,024	1,028,152
負債及股東權益總額	1,588,589	1,619,054	1,651,295	1,767,296	1,885,950	2,006,944
權益比率	90.08%	95.05%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	9.92%	4.95%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.11	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	27	28	29	30	31	32	33
營運年	24	25	26	27	28	29	30
民國	142	143	144	145	146	147	148
營業收入							
Marine & Walk Keelung	234,894	238,418	241,994	245,624	249,308	253,048	256,844
停車場	35,393	35,924	36,463	37,010	37,565	38,128	38,700
合計	270,287	274,341	278,457	282,633	286,873	291,176	295,544
營業支出							
營業成本及費用	45,043	45,605	46,518	47,096	47,683	48,637	49,242
營運期地租	9,003	9,117	9,117	9,235	9,235	9,356	9,356
房屋稅	4,408	4,337	4,267	4,196	4,126	4,055	3,984
保險費	1,420	1,398	1,375	1,352	1,329	1,307	1,284
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	14,055	14,179	14,305	14,432	14,562	14,693	14,826
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	638	638	638	638	638	638	638
興建期利息資本化	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	6,912	6,912	6,912	6,912	6,912	6,912	6,912
裝修工程	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537
營業成本及費用小計	115,633	116,339	117,284	118,014	118,637	119,751	120,396
營業利益	154,654	158,003	161,173	164,619	168,235	171,425	175,148
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	-	-	-	-	-	-	-
營業外收益							
稅前淨利	154,654	158,003	161,173	164,619	168,235	171,425	175,148
應納營所稅	30,931	31,601	32,235	32,924	33,647	34,285	35,030
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	30,931	31,601	32,235	32,924	33,647	34,285	35,030
稅後淨利	123,724	126,402	128,938	131,695	134,588	137,140	140,118

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	27	28	29	30	31	32	33
營運年	24	25	26	27	28	29	30
民國	142	143	144	145	146	147	148
資產							
流動資產							
現金	1,474,827	1,642,641	1,812,991	1,986,098	2,162,099	2,340,650	2,270,267
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	2,304,841	2,304,841	2,304,841	2,304,841	2,304,841	2,304,841	2,556,754
累積折舊	1,679,001	1,720,413	1,761,825	1,803,237	1,844,648	1,886,060	1,927,472
資產總額	2,130,667	2,257,069	2,386,007	2,517,703	2,652,291	2,789,431	2,929,549
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	-	-	-	-	-	-	-
股東權益							
股本	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	112,895	125,267	137,907	150,801	163,971	177,429	191,143
保留盈餘虧損	1,139,776	1,253,806	1,370,104	1,488,905	1,610,324	1,734,005	1,860,409
負債及股東權益總額	2,130,667	2,257,069	2,386,007	2,517,703	2,652,291	2,789,431	2,929,549
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	34	35	36	37	38	39	40
營運年	31	32	33	34	35	36	37
民國	149	150	151	152	153	154	155
營業收入							
Marine & Walk Keelung	260,696	264,607	268,576	272,604	276,693	280,844	285,056
停車場	39,281	39,870	40,468	41,075	41,691	42,316	42,951
合計	299,977	304,476	309,044	313,679	318,384	323,160	328,008
營業支出							
營業成本及費用	49,855	50,853	51,485	52,127	53,170	53,831	54,502
營運期地租	9,481	9,481	9,610	9,610	9,742	9,742	9,879
房屋稅	3,914	3,843	3,773	3,702	3,632	3,561	3,490
保險費	1,261	1,239	1,216	1,193	1,170	1,148	1,125
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292	292
營運權利金	14,962	15,099	15,239	15,380	15,524	15,670	15,818
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	638	638	638	638	638	638	638
興建期利息資本化	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	7,625	7,625	7,625	7,625	7,625	7,625	7,625
裝修工程	12,228	12,228	12,228	12,228	12,228	12,228	12,228
營業成本及費用小計	123,581	124,623	125,430	126,120	127,346	128,060	128,922
營業利益	176,395	179,854	183,613	187,559	191,038	195,100	199,085
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	-	-	-	-	-	-	-
營業外收益							
稅前淨利	176,395	179,854	183,613	187,559	191,038	195,100	199,085
應納營所稅	35,279	35,971	36,723	37,512	38,208	39,020	39,817
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	35,279	35,971	36,723	37,512	38,208	39,020	39,817
稅後淨利	141,116	143,883	146,891	150,047	152,831	156,080	159,268

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	34	35	36	37	38	39	40
營運年	31	32	33	34	35	36	37
民國	149	150	151	152	153	154	155
資產							
流動資產							
現金	2,455,200	2,642,900	2,833,607	3,027,470	3,224,118	3,424,014	3,627,099
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	2,556,754	2,556,754	2,556,754	2,556,754	2,556,754	2,556,754	2,556,754
累積折舊	1,971,289	2,015,105	2,058,922	2,102,738	2,146,555	2,190,371	2,234,187
資產總額	3,070,666	3,214,548	3,361,439	3,511,486	3,664,317	3,820,397	3,979,665
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	-	-	-	-	-	-	-
股東權益							
股本	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	205,155	219,267	233,655	248,344	263,349	278,632	294,240
保留盈餘虧損	1,987,514	2,117,285	2,249,787	2,385,146	2,522,972	2,663,769	2,807,429
負債及股東權益總額	3,070,666	3,214,548	3,361,439	3,511,486	3,664,317	3,820,397	3,979,665
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	41	42	43	44	45	46
營運年	38	39	40	41	42	43
民國	156	157	158	159	160	161
營業收入						
Marine & Walk Keelung	289,332	293,672	298,077	302,549	307,087	311,693
停車場	43,595	44,249	44,913	45,587	46,271	46,965
合計	332,928	337,922	342,990	348,135	353,357	358,658
營業支出						
營業成本及費用	55,593	56,284	56,986	58,125	58,848	59,582
營運期地租	9,879	10,019	10,019	10,164	10,164	10,313
房屋稅	3,420	3,349	3,279	3,208	3,138	3,067
保險費	1,102	1,079	1,057	1,034	1,011	988
履約保證函手續費	292	292	292	292	292	292
營運權利金	15,968	16,121	16,276	16,433	16,592	16,754
開辦費	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用						
開發權利金	638	638	638	638	638	638
興建期利息資本化	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	7,625	7,625	7,625	7,625	7,625	7,625
裝修工程	12,228	12,228	12,228	20,274	20,274	20,274
營業成本及費用小計	130,069	130,961	131,724	141,118	141,907	142,858
營業利益	202,858	206,961	211,266	207,018	211,450	215,799
營業外收入						
營業外支出						
利息費用	-	-	-	-	-	-
營業外收益						
稅前淨利	202,858	206,961	211,266	207,018	211,450	215,799
應納營所稅	40,572	41,392	42,253	41,404	42,290	43,160
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	40,572	41,392	42,253	41,404	42,290	43,160
稅後淨利	162,287	165,569	169,013	165,614	169,160	172,639

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	41	42	43	44	45	46
營運年	38	39	40	41	42	43
民國	156	157	158	159	160	161
資產						
流動資產						
現金	3,833,202	4,042,587	4,113,502	4,330,978	4,552,000	4,776,501
應收帳款	-	-	-	-	-	-
固定資產						
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程						
成本						
建築物	2,556,754	2,556,754	2,698,669	2,698,669	2,698,669	2,698,669
累積折舊	2,278,004	2,321,820	2,365,637	2,417,499	2,469,360	2,521,222
資產總額	4,141,952	4,307,521	4,476,534	4,642,148	4,811,308	4,983,948
負債及股東權益						
流動負債						
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-
長期負債						
長期借款	-	-	-	-	-	-
股東權益						
股本	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	310,167	326,396	342,952	359,854	376,415	393,331
保留盈餘虧損	2,953,789	3,103,129	3,255,585	3,404,298	3,556,897	3,712,620
負債及股東權益總額	4,141,952	4,307,521	4,476,534	4,642,148	4,811,308	4,983,948
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-1-2：方案1預估損益表

單位：仟元

年期	47	48	49	50
營運年	44	45	46	47
民國	162	163	164	165
營業收入				
Marine & Walk Keelung	316,368	321,114	325,931	330,820
停車場	47,669	48,384	49,110	49,847
合計	364,038	369,498	375,041	380,666
營業支出				
營業成本及費用	60,774	61,530	62,297	63,543
營運期地租	10,313	10,467	10,467	10,625
房屋稅	2,997	2,926	2,855	2,785
保險費	966	943	920	897
履約保證函手續費	292	292	292	292
營運權利金	16,918	17,085	17,254	29,027
開辦費	-	-	-	-
折舊及攤提費用				
開發權利金	638	638	638	638
興建期利息資本化	1,105	1,105	1,105	1,105
結構、景觀與間接費用	22,220	22,220	22,220	22,220
機電設備工程	7,625	7,625	7,625	7,625
裝修工程	20,274	20,274	20,274	20,274
營業成本及費用小計	144,121	145,104	145,948	159,031
營業利益	219,917	224,394	229,093	221,636
營業外收入				
營業外支出				
利息費用	-	-	-	-
營業外收益				
稅前淨利	219,917	224,394	229,093	221,636
應納營所稅	43,983	44,879	45,819	44,327
減：減免營所稅	-	-	-	-
實納營所稅小計	43,983	44,879	45,819	44,327
稅後淨利	175,933	179,515	183,274	177,308

附件2-1-3：方案1資產負債表

單位：仟元

年期	47	48	49	50
營運年	44	45	46	47
民國	162	163	164	165
資產				
流動資產				
現金	5,004,296	5,235,673	5,470,809	5,699,979
應收帳款	-	-	-	-
固定資產				
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程				
成本				
建築物	2,698,669	2,698,669	2,698,669	2,698,669
累積折舊	2,573,084	2,624,945	2,676,807	2,728,669
資產總額	5,159,881	5,339,396	5,522,671	5,699,979
負債及股東權益				
流動負債				
一年內到期之長期負債	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-
長期負債				
長期借款	-	-	-	-
股東權益				
股本	877,996	877,996	877,996	877,996
法定盈餘公積	410,595	428,188	421,047	421,047
保留盈餘虧損	3,871,289	4,033,211	4,223,627	4,400,936
負債及股東權益總額	5,159,881	5,339,396	5,522,671	5,699,979
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	1	2	3	4	5	6
營運年	0	0	0	0	1	2
民國	116	117	118	119	120	121
營業性現金流量						
營業性現金流入						
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	365,431	409,390
特色餐飲	-	-	-	-	29,597	36,973
購物商場	-	-	-	-	56,721	70,858
遊憩設施	-	-	-	-	35,779	44,697
旅館	-	-	-	-	243,333	256,863
停車場	-	-	-	-	20,794	21,739
合計	-	-	-	-	386,225	431,130
營業性現金流出						
營業成本	-	-	-	-	153,278	161,726
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	146,000	154,118
特色餐飲	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-
旅館	-	-	-	-	146,000	154,118
停車場	-	-	-	-	7,278	7,609
營業費用	-	-	-	-	46,711	51,180
維修費用	-	-	-	-	3,068	3,114
人事成本	-	-	-	-	5,600	5,600
水電清潔費用	-	-	-	-	15,449	17,245
行銷企劃費用	-	-	-	-	19,311	21,556
其他管銷費用	-	-	-	-	3,283	3,665
營運期地租	-	-	-	-	7,945	8,027
營運期地租(固定2%)	-	-	-	-	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	-	-	-	-	2,754	2,836
房屋稅	-	-	-	-	12,728	12,579
保險費	-	-	-	-	3,582	3,540
履約保證函手續費	-	-	-	-	1,075	537
營運權利金	-	-	-	-	6,000	10,821
定額權利金	-	-	-	-	6,000	6,000
變動權利金	-	-	-	-	-	4,821
營利事業所得稅	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	231,319	248,412
營業性淨現金流量合計						
投資性現金流量						
投資性現金流入						
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-
投資性現金流出						
建造成本	-	-	-	-	-	-
結構	210,241	420,483	420,483	350,402	-	-
機電	114,477	228,953	228,953	190,794	-	-
裝修	135,472	270,943	270,943	225,786	-	-
建築設計費	33,747	50,621	50,621	33,747	-	-
工程管理費	27,611	96,640	124,251	27,611	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	54,114	-	-
保險費	1,534	5,369	6,903	1,534	-	-
開辦費	6,000	7,512	8,545	8,620	-	-
興建期地租	2,595	2,673	2,673	2,754	-	-
興建期利息資本化	5,583	22,656	46,196	68,258	-	-
開發權利金	15,000	15,000	-	-	-	-
履約保證金手續費	1,075	1,075	1,075	1,075	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-
合計	553,335	1,121,925	1,160,643	964,695	-	-
投資性淨現金流量合計						
財務性現金流量						
財務性現金流入						
自有資金	231,406	472,341	503,492	435,222	-	-
長期貸款	321,929	649,584	657,151	529,473	-	-
合計	553,335	1,121,925	1,160,643	964,695	-	-
財務性現金流出						
長期貸款本金償還	-	-	-	-	76,314	78,985
長期貸款利息費用	-	-	-	-	75,535	72,864
合計	-	-	-	-	151,849	151,849
財務性淨現金流量合計						
稅後權益現金流量						
-231,406	-472,341	-503,492	-435,222	3,057	30,869	
稅後計畫現金流量						
-553,335	-1,121,925	-1,160,643	-964,695	154,906	182,718	
期末現金餘額						
	-	-	-	-	3,057	33,926

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	7	8	9	10	11	12	13
營運年	3	4	5	6	7	8	9
民國	122	123	124	125	126	127	128
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	441,568	448,192	454,915	461,738	468,665	475,695	482,830
特色餐飲	42,219	42,852	43,495	44,148	44,810	45,482	46,164
購物商場	80,910	82,124	83,356	84,606	85,875	87,164	88,471
遊憩設施	51,038	51,804	52,581	53,369	54,170	54,983	55,807
旅館	267,401	271,412	275,483	279,615	283,809	288,066	292,387
停車場	22,729	23,759	24,836	25,963	27,141	28,371	29,663
合計	464,298	471,951	479,751	487,701	495,805	504,065	512,493
營業性現金流出							
營業成本	168,396	171,163	173,982	176,856	179,785	182,770	185,815
Marine & Walk Keelung	160,440	162,847	165,290	167,769	170,286	172,840	175,432
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
旅館	160,440	162,847	165,290	167,769	170,286	172,840	175,432
停車場	7,955	8,316	8,693	9,087	9,499	9,930	10,382
營業費用	54,494	55,547	56,364	47,442	48,391	49,089	49,802
維修費用	3,161	3,208	3,256	3,305	3,355	3,405	3,456
人事成本	5,600	5,852	5,852	5,852	6,115	6,115	6,115
水電清潔費用	18,572	18,878	19,190	19,508	19,832	20,163	20,500
行銷企劃費用	23,215	23,598	23,988	14,631	14,874	15,122	15,375
其他管銷費用	3,947	4,012	4,078	4,145	4,214	4,285	4,356
營運期地租	8,027	8,112	8,112	8,200	8,200	8,290	8,290
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	2,836	2,921	2,921	3,009	3,009	3,099	3,099
房屋稅	12,431	12,282	12,133	11,984	11,835	11,686	11,537
保險費	3,498	3,456	3,415	3,373	3,331	3,289	3,247
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	11,436	11,900	12,007	12,117	12,228	12,341	12,457
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	5,436	5,900	6,007	6,117	6,228	6,341	6,457
營利事業所得稅	-	-	-	-	-	-	-
合計	258,819	262,998	266,550	260,508	264,306	268,002	271,685
營業性淨現金流量合計	205,479	208,953	213,201	227,194	231,499	236,063	240,808
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
投資性現金流出							
建造成本	-	-	-	-	-	-	-
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
投資性淨現金流量合計	-						
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	81,749	84,611	87,572	90,637	93,809	97,093	100,491
長期貸款利息費用	70,099	67,238	64,277	61,212	58,039	54,756	51,358
合計	151,849						
財務性淨現金流量合計	-151,849						
稅後權益現金流量	53,630	57,104	61,352	75,345	79,650	84,214	88,959
稅後計畫現金流量	205,479	208,953	213,201	227,194	231,499	236,063	240,808
期末現金餘額	87,556	144,661	206,013	281,358	361,008	445,222	534,181

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	14	15	16	17	18	19	20
營運年	10	11	12	13	14	15	16
民國	129	130	131	132	133	134	135
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	490,072	497,423	504,885	512,458	520,145	527,947	535,866
特色餐飲	46,857	47,559	48,273	48,997	49,732	50,478	51,235
購物商場	89,798	91,145	92,512	93,900	95,308	96,738	98,189
遊憩設施	56,644	57,494	58,357	59,232	60,120	61,022	61,937
旅館	296,773	301,225	305,743	310,329	314,984	319,709	324,505
停車場	31,011	32,418	33,892	35,436	37,044	38,727	40,487
合計	521,084	529,841	538,777	547,894	557,189	566,674	576,353
營業性現金流出							
營業成本	188,918	192,081	195,308	198,600	201,956	205,380	208,873
Marine & Walk Keelung	178,064	180,735	183,446	186,198	188,991	191,825	194,703
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
旅館	178,064	180,735	183,446	186,198	188,991	191,825	194,703
停車場	10,854	11,346	11,862	12,403	12,966	13,555	14,170
營業費用	50,803	46,245	46,911	47,877	48,569	49,274	50,294
維修費用	3,508	3,560	3,614	3,668	3,723	3,779	3,836
人事成本	6,391	6,391	6,391	6,678	6,678	6,678	6,979
水電清潔費用	20,843	21,194	21,551	21,916	22,288	22,667	23,054
行銷企劃費用	15,633	10,597	10,776	10,958	11,144	11,333	11,527
其他管銷費用	4,429	4,504	4,580	4,657	4,736	4,817	4,899
營運期地租	8,383	8,383	8,479	8,479	8,577	8,577	8,679
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	3,192	3,192	3,288	3,288	3,387	3,387	3,488
房屋稅	11,388	11,239	11,090	10,941	10,792	10,643	10,495
保險費	3,205	3,163	3,121	3,079	3,037	2,995	2,954
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	12,575	12,695	12,818	12,943	13,071	13,201	13,333
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	6,575	6,695	6,818	6,943	7,071	7,201	7,333
營利事業所得稅	-	-	-	-	25,021	26,939	36,344
合計	275,810	274,344	278,264	282,457	311,561	317,548	331,509
營業性淨現金流量合計	245,274	255,497	260,513	265,437	245,629	249,126	244,844
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值							
合計	-						
投資性現金流出							
建造成本							
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本							
機電設備							199,547
裝修	164,402						
合計	164,402	-	-	-	-	199,547	-
投資性淨現金流量合計	-164,402	-	-	-	-	-199,547	-
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金							
長期貸款							
合計	-						
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	104,008	107,648	111,416	115,316	119,352	123,529	127,853
長期貸款利息費用	47,841	44,200	40,433	36,533	32,497	28,320	23,996
合計	151,849						
財務性淨現金流量合計	-151,849						
稅後權益現金流量	-70,977	103,648	108,664	113,589	93,780	-102,269	92,995
稅後計畫現金流量	80,872	255,497	260,513	265,437	245,629	49,580	244,844
期末現金餘額	463,205	566,853	675,517	789,106	882,886	780,617	873,612

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	21	22	23	24	25	26	27
營運年	17	18	19	20	21	22	23
民國	136	137	138	139	140	141	142
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	543,904	552,063	560,344	568,749	577,280	585,939	594,729
特色餐飲	52,004	52,784	53,575	54,379	55,195	56,023	56,863
購物商場	99,662	101,157	102,674	104,214	105,778	107,364	108,975
遊憩設施	62,867	63,810	64,767	65,738	66,724	67,725	68,741
旅館	329,372	334,313	339,328	344,417	349,584	354,827	360,150
停車場	42,325	44,246	45,308	45,988	46,678	47,378	48,088
合計	586,230	596,309	605,652	614,737	623,958	633,317	642,817
營業性現金流出							
營業成本	212,437	216,074	219,454	222,746	226,087	229,479	232,921
Marine & Walk Keelung	197,623	200,588	203,597	206,650	209,750	212,896	216,090
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
旅館	197,623	200,588	203,597	206,650	209,750	212,896	216,090
停車場	14,814	15,486	15,858	16,096	16,337	16,582	16,831
營業費用	51,029	51,777	52,791	53,473	54,166	55,197	55,911
維修費用	3,893	3,952	4,011	4,071	4,132	4,194	4,257
人事成本	6,979	6,979	7,293	7,293	7,293	7,621	7,621
水電清潔費用	23,449	23,852	24,226	24,589	24,958	25,333	25,713
行銷企劃費用	11,725	11,926	12,113	12,295	12,479	12,666	12,856
其他管銷費用	4,983	5,069	5,148	5,225	5,304	5,383	5,464
營運期地租	8,679	8,784	8,784	8,892	8,892	9,003	9,003
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	3,488	3,593	3,593	3,701	3,701	3,812	3,812
房屋稅	10,346	10,197	10,048	9,899	9,750	9,601	9,452
保險費	2,912	2,870	2,828	2,786	2,744	2,702	2,660
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	13,469	13,607	13,748	13,885	14,021	14,159	14,300
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	7,469	7,607	7,748	7,885	8,021	8,159	8,300
營利事業所得稅	38,365	40,420	42,378	44,382	45,930	46,905	47,984
合計	337,774	344,266	350,568	356,600	362,127	367,583	372,768
營業性淨現金流量合計	248,456	252,043	255,084	258,137	261,831	265,734	270,049
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-
投資性現金流出							
建造成本	-	-	-	-	-	-	-
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	190,795	-	-	-
投資性淨現金流量合計	-	-	-	-190,795	-	-	-
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	132,327	136,959	141,752	146,714	-	-	-
長期貸款利息費用	19,521	14,890	10,096	5,135	-	-	-
合計	151,849	151,849	151,849	151,849	-	-	-
財務性淨現金流量合計	-151,849	-151,849	-151,849	-151,849	-	-	-
稅後權益現金流量	96,607	100,194	103,235	-84,507	261,831	265,734	270,049
稅後計畫現金流量	248,456	252,043	255,084	67,342	261,831	265,734	270,049
期末現金餘額	970,219	1,070,413	1,173,648	1,089,141	1,350,973	1,616,707	1,886,756

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	28	29	30	31	32	33	34
營運年	24	25	26	27	28	29	30
民國	143	144	145	146	147	148	149
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	603,649	612,704	621,895	631,223	640,692	650,302	660,056
特色餐飲	57,716	58,582	59,460	60,352	61,258	62,176	63,109
購物商場	110,609	112,268	113,952	115,662	117,397	119,158	120,945
遊憩設施	69,772	70,819	71,881	72,959	74,054	75,164	76,292
旅館	365,552	371,035	376,601	382,250	387,984	393,803	399,710
停車場	48,810	49,542	50,285	51,039	51,805	52,582	53,371
合計	652,459	662,246	672,180	682,263	692,496	702,884	713,427
營業性現金流出							
營業成本	236,415	239,961	243,560	247,214	250,922	254,686	258,506
Marine & Walk Keelung	219,331	222,621	225,961	229,350	232,790	236,282	239,826
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
旅館	219,331	222,621	225,961	229,350	232,790	236,282	239,826
停車場	17,083	17,340	17,600	17,864	18,132	18,404	18,680
營業費用	56,635	57,713	58,459	59,217	60,344	61,124	61,916
維修費用	4,321	4,386	4,451	4,518	4,586	4,655	4,725
人事成本	7,621	7,964	7,964	7,964	8,322	8,322	8,322
水電清潔費用	26,098	26,490	26,887	27,291	27,700	28,115	28,537
行銷企劃費用	13,049	13,245	13,444	13,645	13,850	14,058	14,269
其他管銷費用	5,546	5,629	5,714	5,799	5,886	5,975	6,064
營運期地租	9,117	9,117	9,235	9,235	9,356	9,356	9,481
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	3,926	3,926	4,044	4,044	4,165	4,165	4,290
房屋稅	9,303	9,154	9,005	8,856	8,707	8,559	8,410
保險費	2,618	2,576	2,534	2,493	2,451	2,409	2,367
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	14,442	14,587	14,734	14,883	15,034	15,187	15,343
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	8,442	8,587	8,734	8,883	9,034	9,187	9,343
營利事業所得稅	49,056	50,097	51,200	52,343	53,406	54,583	55,751
合計	378,123	383,743	389,266	394,777	400,758	406,441	412,311
營業性淨現金流量合計							
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
投資性現金流出							
建造成本	-	-	-	-	-	-	-
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	249,480
裝修	-	-	-	-	-	-	221,425
合計	-	-	-	-	-	-	470,905
投資性淨現金流量合計							
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-470,905
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款利息費用	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
財務性淨現金流量合計							
稅後權益現金流量	274,336	278,503	282,914	287,485	291,739	296,443	-169,789
稅後計畫現金流量	274,336	278,503	282,914	287,485	291,739	296,443	-169,789
期末現金餘額	2,161,092	2,439,595	2,722,509	3,009,994	3,301,733	3,598,176	3,428,387

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	35	36	37	38	39	40	41
營運年	31	32	33	34	35	36	37
民國	150	151	152	153	154	155	156
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	669,957	680,007	690,207	700,560	711,068	721,734	732,560
特色餐飲	64,056	65,017	65,992	66,982	67,986	69,006	70,041
購物商場	122,759	124,601	126,470	128,367	130,292	132,247	134,230
遊憩設施	77,436	78,598	79,777	80,973	82,188	83,421	84,672
旅館	405,706	411,792	417,969	424,238	430,602	437,061	443,617
停車場	54,171	54,984	55,809	56,646	57,495	58,358	59,233
合計	724,129	734,990	746,015	757,206	768,564	780,092	791,793
營業性現金流出							
營業成本	262,384	266,319	270,314	274,369	278,484	282,662	286,902
Marine & Walk Keelung	243,424	247,075	250,781	254,543	258,361	262,236	266,170
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
旅館	243,424	247,075	250,781	254,543	258,361	262,236	266,170
停車場	18,960	19,244	19,533	19,826	20,123	20,425	20,732
營業費用	63,095	63,911	64,739	65,971	66,824	67,690	68,978
維修費用	4,795	4,867	4,940	5,014	5,090	5,166	5,244
人事成本	8,697	8,697	8,697	9,088	9,088	9,088	9,497
水電清潔費用	28,965	29,400	29,841	30,288	30,743	31,204	31,672
行銷企劃費用	14,483	14,700	14,920	15,144	15,371	15,602	15,836
其他管銷費用	6,155	6,247	6,341	6,436	6,533	6,631	6,730
營運期地租	9,481	9,610	9,610	9,742	9,742	9,879	9,879
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	4,290	4,419	4,419	4,551	4,551	4,688	4,688
房屋稅	8,261	8,112	7,963	7,814	7,665	7,516	7,367
保險費	2,325	2,283	2,241	2,199	2,157	2,115	2,073
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	15,501	15,662	15,825	15,990	16,158	16,328	16,501
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	9,501	9,662	9,825	9,990	10,158	10,328	10,501
營利事業所得稅	55,816	57,018	58,264	59,423	60,706	61,980	63,218
合計	417,400	423,452	429,493	436,046	442,274	448,708	455,456
營業性淨現金流量合計	306,729	311,538	316,522	321,159	326,289	331,384	336,338
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
投資性現金流出							
建造成本	-	-	-	-	-	-	-
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
投資性淨現金流量合計	-						
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款利息費用	-	-	-	-	-	-	-
合計	-						
財務性淨現金流量合計	-						
稅後權益現金流量	306,729	311,538	316,522	321,159	326,289	331,384	336,338
稅後計畫現金流量	306,729	311,538	316,522	321,159	326,289	331,384	336,338
期末現金餘額	3,735,116	4,046,654	4,363,177	4,684,336	5,010,625	5,342,010	5,678,347

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	42	43	44	45	46	47	48
營運年	38	39	40	41	42	43	44
民國	157	158	159	160	161	162	163
營業性現金流量							
營業性現金流入							
Marine & Walk Keelung	743,549	754,702	766,022	777,513	789,175	801,013	813,028
特色餐飲	71,092	72,158	73,241	74,339	75,454	76,586	77,735
購物商場	136,244	138,287	140,362	142,467	144,604	146,773	148,975
遊憩設施	85,942	87,231	88,540	89,868	91,216	92,584	93,973
旅館	450,271	457,025	463,880	470,839	477,901	485,070	492,346
停車場	60,122	61,024	61,939	62,868	63,811	64,768	65,740
合計	803,670	815,725	827,961	840,381	852,986	865,781	878,768
營業性現金流出							
營業成本	291,205	295,573	300,007	304,507	309,075	313,711	318,416
Marine & Walk Keelung	270,163	274,215	278,328	282,503	286,741	291,042	295,407
特色餐飲	-	-	-	-	-	-	-
購物商場	-	-	-	-	-	-	-
遊憩設施	-	-	-	-	-	-	-
旅館	270,163	274,215	278,328	282,503	286,741	291,042	295,407
停車場	21,043	21,358	21,679	22,004	22,334	22,669	23,009
營業費用	69,871	70,776	72,123	73,056	74,003	75,410	76,386
維修費用	5,322	5,402	5,483	5,565	5,649	5,733	5,819
人事成本	9,497	9,497	9,924	9,924	9,924	10,371	10,371
水電清潔費用	32,147	32,629	33,118	33,615	34,119	34,631	35,151
行銷企劃費用	16,073	16,315	16,559	16,808	17,060	17,316	17,575
其他管銷費用	6,831	6,934	7,038	7,143	7,250	7,359	7,470
營運期地租	10,019	10,019	10,164	10,164	10,313	10,313	10,467
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	4,828	4,828	4,973	4,973	5,122	5,122	5,276
房屋稅	7,218	7,069	6,920	6,771	6,623	6,474	6,325
保險費	2,031	1,990	1,948	1,906	1,864	1,822	1,780
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	16,677	16,859	17,052	17,247	17,446	17,648	17,853
定額權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
變動權利金	10,677	10,859	11,052	11,247	11,446	11,648	11,853
營利事業所得稅	64,529	65,887	67,149	64,408	65,795	67,143	68,570
合計	462,088	468,711	475,900	478,597	485,655	493,058	500,334
營業性淨現金流量合計	341,582	347,015	352,062	361,784	367,331	372,723	378,434
投資性現金流量							
投資性現金流入							
期末資產處份價值	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-
投資性現金流出							
建造成本	-	-	-	-	-	-	-
結構	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
建築設計費	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-	-	-	-	-	-
保險費	-	-	-	-	-	-	-
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-
興建期利息資本化	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金手續費	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	256,973	-	-	-	-
投資性淨現金流量合計	-	-	-256,973	-	-	-	-
財務性現金流量							
財務性現金流入							
自有資金	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-
財務性現金流出							
長期貸款本金償還	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款利息費用	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-
財務性淨現金流量合計	-	-	-	-	-	-	-
稅後權益現金流量	341,582	347,015	95,088	361,784	367,331	372,723	378,434
稅後計畫現金流量	341,582	347,015	95,088	361,784	367,331	372,723	378,434
期末現金餘額	6,019,930	6,366,944	6,462,032	6,823,816	7,191,148	7,563,871	7,942,305

附件2-2-1：方案2預估現金流量表

單位：仟元

年期	49	50
營運年	45	46
民國	164	165

營業性現金流量

營業性現金流入		
Marine & Walk Keelung	825,224	837,602
特色餐飲	78,901	80,084
購物商場	151,209	153,477
遊憩設施	95,383	96,813
旅館	499,731	507,227
停車場	66,726	67,727
合計	891,949	905,329

營業性現金流出

營業成本	323,193	328,040
Marine & Walk Keelung	299,839	304,336
特色餐飲	-	-
購物商場	-	-
遊憩設施	-	-
旅館	299,839	304,336
停車場	23,354	23,704
營業費用	77,376	78,848
維修費用	5,907	5,995
人事成本	10,371	10,838
水電清潔費用	35,678	36,213
行銷企劃費用	17,839	18,107
其他管銷費用	7,582	7,695
營運期地租	10,467	10,625
營運期地租(固定2%)	5,191	5,191
營運期地租(變動1%)	5,276	5,434
房屋稅	6,176	6,027
保險費	1,738	1,696
履約保證函手續費	537	537
營運權利金	18,060	30,756
定額權利金	6,000	6,000
變動權利金	12,060	24,756
營利事業所得稅	70,050	68,929
合計	507,597	525,460

營業性淨現金流量合計

投資性現金流量		
----------------	--	--

投資性現金流入		
期末資產處份價值		
合計	-	-
投資性現金流出		
建造成本		
結構	-	-
機電	-	-
裝修	-	-
建築設計費	-	-
工程管理費	-	-
公共藝術及景觀工程	-	-
保險費	-	-
開辦費	-	-
興建期地租	-	-
興建期利息資本化	-	-
開發權利金	-	-
履約保證金手續費	-	-
重增置成本		
機電設備	-	-
裝修	-	-
合計	-	-

投資性淨現金流量合計

財務性現金流量		
----------------	--	--

財務性現金流入		
自有資金		
長期貸款		
合計		
財務性現金流出		
長期貸款本金償還		
長期貸款利息費用		
合計		
財務性淨現金流量合計		
稅後權益現金流量	384,352	379,869
稅後計畫現金流量	384,352	379,869
期末現金餘額	8,326,657	8,706,525

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	1	2	3	4	5	6
營運年	0	0	0	0	1	2
民國	116	117	118	119	120	121
營業收入						
Marine & Walk Keelung	-	-	-	-	365,431	409,390
停車場	-	-	-	-	20,794	21,739
合計	-	-	-	-	386,225	431,130
營業支出						
營業成本及費用	-	-	-	-	199,989	212,907
營運期地租	-	-	-	-	7,945	8,027
房屋稅	-	-	-	-	12,728	12,579
保險費	-	-	-	-	3,582	3,540
履約保證函手續費	-	-	-	-	1,075	537
營運權利金	-	-	-	-	6,000	10,821
開辦費	6,000	7,512	8,545	8,620	-	-
折舊及攤提費用	-	-	-	-	652	652
開發權利金	-	-	-	-	3,102	3,102
興建期利息資本化	-	-	-	-	41,976	41,976
結構、景觀與間接費用	-	-	-	-	50,879	50,879
機電設備工程	-	-	-	-	90,314	90,314
營業成本及費用小計	6,000	7,512	8,545	8,620	418,242	435,335
營業利益	-6,000	-7,512	-8,545	-8,620	-32,017	-4,205
營業外收入						
營業外支出						
利息費用	-	-	-	-	75,535	72,864
營業外收益	-	-	-	-	-75,535	-72,864
稅前淨利	-6,000	-7,512	-8,545	-8,620	-107,552	-77,069
應納營所稅	-	-	-	-	-	-
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	-6,000	-7,512	-8,545	-8,620	-107,552	-77,069

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	1	2	3	4	5	6
營運年	0	0	0	0	1	2
民國	116	117	118	119	120	121
資產						
流動資產	-	-	-	-	3,057	33,926
現金	-	-	-	-	-	-
應收帳款	-	-	-	-	-	-
固定資產	-	-	-	-	-	-
權利金	15,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程	532,335	1,631,748	2,783,845	3,739,920	-	-
成本	-	-	-	-	3,739,920	3,739,920
建築物	-	-	-	-	186,923	373,847
累積折舊	-	-	-	-	-	-
資產總額	547,335	1,661,748	2,813,845	3,769,920	3,586,054	3,430,000
負債及股東權益						
流動負債	-	-	-	-	76,314	78,985
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	81,749
應付帳款	-	-	-	-	-	-
長期負債	-	-	-	-	-	-
長期借款	321,929	971,513	1,628,663	2,081,822	2,002,837	1,921,088
股東權益	-	-	-	-	-	-
股本	231,406	703,747	1,207,239	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-
保留盈餘虧損	-6,000	-13,512	-22,057	-30,678	-138,230	-215,299
負債及股東權益總額	547,335	1,661,748	2,813,845	3,769,920	3,586,054	3,430,000
權益比率	41.18%	41.54%	42.12%	42.75%	41.95%	41.61%
負債比率	58.82%	58.46%	57.88%	57.25%	58.05%	58.39%
負債權益比(DER)	1.43	1.41	1.37	1.34	1.38	1.40

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	7	8	9	10	11	12	13
營運年	3	4	5	6	7	8	9
民國	122	123	124	125	126	127	128
營業收入							
Marine & Walk Keelung	441,568	448,192	454,915	461,738	468,665	475,695	482,830
停車場	22,729	23,759	24,836	25,963	27,141	28,371	29,663
合計	464,298	471,951	479,751	487,701	495,805	504,065	512,493
營業支出							
營業成本及費用	222,890	226,710	230,346	224,298	228,175	231,859	235,617
營運期地租	8,027	8,112	8,112	8,200	8,200	8,290	8,290
房屋稅	12,431	12,282	12,133	11,984	11,835	11,686	11,537
保險費	3,498	3,456	3,415	3,373	3,331	3,289	3,247
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	11,436	11,900	12,007	12,117	12,228	12,341	12,457
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	652	652	652	652	652	652	652
興建期利息資本化	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102
結構、景觀與間接費用	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976
機電設備工程	50,879	50,879	50,879	50,879	50,879	50,879	50,879
裝修工程	90,314	90,314	90,314	90,314	90,314	90,314	90,314
營業成本及費用小計	445,742	449,921	453,473	447,431	451,229	454,926	458,608
營業利益	18,556	22,030	26,278	40,270	44,576	49,140	53,885
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	70,099	67,238	64,277	61,212	58,039	54,756	51,358
營業外收益	-70,099	-67,238	-64,277	-61,212	-58,039	-54,756	-51,358
稅前淨利	-51,544	-45,208	-37,999	-20,941	-13,464	-5,617	2,527
應納營所稅	-	-	-	-	-	-	-
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	-						
稅後淨利	-51,544	-45,208	-37,999	-20,941	-13,464	-5,617	2,527

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	7	8	9	10	11	12	13
營運年	3	4	5	6	7	8	9
民國	122	123	124	125	126	127	128
資產							
流動資產							
現金	87,556	144,661	206,013	281,358	361,008	445,222	534,181
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	3,739,920	3,739,920	3,739,920	3,739,920	3,739,920	3,739,920	3,739,920
累積折舊	560,770	747,693	934,616	1,121,540	1,308,463	1,495,386	1,682,309
資產總額	3,296,707	3,166,888	3,041,317	2,929,738	2,822,465	2,719,756	2,621,792
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	84,611	87,572	90,637	93,809	97,093	100,491	104,008
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	1,836,477	1,748,905	1,658,268	1,564,459	1,467,366	1,366,875	1,262,867
股東權益							
股本	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-
保留盈餘虧損	-266,843	-312,051	-350,050	-370,991	-384,455	-390,071	-387,544
負債及股東權益總額	3,296,707	3,166,888	3,041,317	2,929,738	2,822,465	2,719,756	2,621,792
權益比率	41.73%	42.01%	42.50%	43.40%	44.57%	46.05%	47.86%
負債比率	58.27%	57.99%	57.50%	56.60%	55.43%	53.95%	52.14%
負債權益比(DER)	1.40	1.38	1.35	1.30	1.24	1.17	1.09

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	14	15	16	17	18	19	20
營運年	10	11	12	13	14	15	16
民國	129	130	131	132	133	134	135
營業收入							
Marine & Walk Keelung	490,072	497,423	504,885	512,458	520,145	527,947	535,866
停車場	31,011	32,418	33,892	35,436	37,044	38,727	40,487
合計	521,084	529,841	538,777	547,894	557,189	566,674	576,353
營業支出							
營業成本及費用	239,721	238,326	242,219	246,477	250,525	254,654	259,168
營運期地租	8,383	8,383	8,479	8,479	8,577	8,577	8,679
房屋稅	11,388	11,239	11,090	10,941	10,792	10,643	10,495
保險費	3,205	3,163	3,121	3,079	3,037	2,995	2,954
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	12,575	12,695	12,818	12,943	13,071	13,201	13,333
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	652	652	652	652	652	652	652
興建期利息資本化	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102
結構、景觀與間接費用	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976
機電設備工程	50,879	50,879	50,879	50,879	50,879	50,879	50,879
裝修工程	90,314	16,440	16,440	16,440	16,440	16,440	16,440
營業成本及費用小計	462,733	387,393	391,313	395,506	399,589	403,658	370,639
營業利益	58,351	142,448	147,464	152,388	157,600	163,017	205,714
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	47,841	44,200	40,433	36,533	32,497	28,320	23,996
營業外收益	-47,841	-44,200	-40,433	-36,533	-32,497	-28,320	-23,996
稅前淨利	10,510	98,248	107,031	115,855	125,103	134,697	181,718
應納營所稅	-	-	-	-	25,021	26,939	36,344
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	-	-	-	-	25,021	26,939	36,344
稅後淨利	10,510	98,248	107,031	115,855	100,083	107,758	145,374

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	14	15	16	17	18	19	20
營運年	10	11	12	13	14	15	16
民國	129	130	131	132	133	134	135
資產							
流動資產							
現金	463,205	566,853	675,517	789,106	882,886	780,617	873,612
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	3,904,322	3,904,322	3,904,322	3,904,322	3,904,322	4,103,869	4,103,869
累積折舊	1,869,233	1,982,282	2,095,331	2,208,380	2,321,429	2,434,478	2,509,952
資產總額	2,528,294	2,518,893	2,514,508	2,515,048	2,495,779	2,480,007	2,497,528
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	107,648	111,416	115,316	119,352	123,529	127,853	132,327
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	1,155,218	1,043,802	928,486	809,134	685,605	557,753	425,425
股東權益							
股本	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	4,418	15,194
保留盈餘虧損	-377,034	-278,786	-171,755	-55,900	44,183	147,522	282,120
負債及股東權益總額	2,528,294	2,518,893	2,514,508	2,515,048	2,495,779	2,480,007	2,497,528
權益比率	50.05%	54.14%	58.49%	63.08%	67.58%	72.35%	77.67%
負債比率	49.95%	45.86%	41.51%	36.92%	32.42%	27.65%	22.33%
負債權益比(DER)	1.00	0.85	0.71	0.59	0.48	0.38	0.29

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	21	22	23	24	25	26
營運年	17	18	19	20	21	22
民國	136	137	138	139	140	141
營業收入						
Marine & Walk Keelung	543,904	552,063	560,344	568,749	577,280	585,939
停車場	42,325	44,246	45,308	45,988	46,678	47,378
合計	586,230	596,309	605,652	614,737	623,958	633,317
營業支出						
營業成本及費用	263,466	267,851	272,245	276,219	280,253	284,676
營運期地租	8,679	8,784	8,784	8,892	8,892	9,003
房屋稅	10,346	10,197	10,048	9,899	9,750	9,601
保險費	2,912	2,870	2,828	2,786	2,744	2,702
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537
營運權利金	13,469	13,607	13,748	13,885	14,021	14,159
開辦費	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用						
開發權利金	652	652	652	652	652	652
興建期利息資本化	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102
結構、景觀與間接費用	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976
機電設備工程	13,303	13,303	13,303	13,303	13,303	13,303
裝修工程	16,440	16,440	16,440	16,440	19,079	19,079
營業成本及費用小計	374,882	379,319	383,664	387,691	394,310	398,791
營業利益	211,348	216,989	221,988	227,045	229,648	234,526
營業外收入						
營業外支出						
利息費用	19,521	14,890	10,096	5,135	-	-
營業外收益	-19,521	-14,890	-10,096	-5,135	-	-
稅前淨利	191,826	202,099	211,892	221,910	229,648	234,526
應納營所稅	38,365	40,420	42,378	44,382	45,930	46,905
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	38,365	40,420	42,378	44,382	45,930	46,905
稅後淨利	153,461	161,679	169,514	177,528	183,718	187,621

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	21	22	23	24	25	26
營運年	17	18	19	20	21	22
民國	136	137	138	139	140	141
資產						
流動資產						
現金	970,219	1,070,413	1,173,648	1,089,141	1,350,973	1,616,707
應收帳款	-	-	-	-	-	-
固定資產						
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程						
成本						
建築物	4,103,869	4,103,869	4,103,869	4,294,664	4,294,664	4,294,664
累積折舊	2,585,426	2,660,899	2,736,373	2,811,847	2,889,960	2,968,073
資產總額	2,518,662	2,543,383	2,571,144	2,601,958	2,785,676	2,973,297
負債及股東權益						
流動負債						
一年內到期之長期負債	136,959	141,752	146,714	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-
長期負債						
長期借款	288,466	146,714	-	-	-	-
股東權益						
股本	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	29,731	45,078	61,245	78,197	95,950	114,322
保留盈餘虧損	421,044	567,377	720,723	881,300	1,047,265	1,216,514
負債及股東權益總額	2,518,662	2,543,383	2,571,144	2,601,958	2,785,676	2,973,297
權益比率	83.11%	88.66%	94.29%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	16.89%	11.34%	5.71%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.20	0.13	0.06	0.00	0.00	0.00

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	27	28	29	30	31	32	33
營運年	23	24	25	26	27	28	29
民國	142	143	144	145	146	147	148
營業收入							
Marine & Walk Keelung	594,729	603,649	612,704	621,895	631,223	640,692	650,302
停車場	48,088	48,810	49,542	50,285	51,039	51,805	52,582
合計	642,817	652,459	662,246	672,180	682,263	692,496	702,884
營業支出							
營業成本及費用	288,832	293,050	297,674	302,020	306,431	311,266	315,810
營運期地租	9,003	9,117	9,117	9,235	9,235	9,356	9,356
房屋稅	9,452	9,303	9,154	9,005	8,856	8,707	8,559
保險費	2,660	2,618	2,576	2,534	2,493	2,451	2,409
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	14,300	14,442	14,587	14,734	14,883	15,034	15,187
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	652	652	652	652	652	652	652
興建期利息資本化	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102
結構、景觀與間接費用	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976
機電設備工程	13,303	13,303	13,303	13,303	13,303	13,303	13,303
裝修工程	19,079	19,079	19,079	19,079	19,079	19,079	19,079
營業成本及費用小計	402,896	407,181	411,759	416,178	420,547	425,464	429,971
營業利益	239,920	245,279	250,487	256,002	261,715	267,032	272,913
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	-	-	-	-	-	-	-
營業外收益							
稅前淨利	239,920	245,279	250,487	256,002	261,715	267,032	272,913
應納營所稅	47,984	49,056	50,097	51,200	52,343	53,406	54,583
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	47,984	49,056	50,097	51,200	52,343	53,406	54,583
稅後淨利	191,936	196,223	200,390	204,801	209,372	213,626	218,330

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	27	28	29	30	31	32	33
營運年	23	24	25	26	27	28	29
民國	142	143	144	145	146	147	148
資產							
流動資產							
現金	1,886,756	2,161,092	2,439,595	2,722,509	3,009,994	3,301,733	3,598,176
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	4,294,664	4,294,664	4,294,664	4,294,664	4,294,664	4,294,664	4,294,664
累積折舊	3,046,186	3,124,299	3,202,412	3,280,525	3,358,638	3,436,751	3,514,864
資產總額	3,165,234	3,361,457	3,561,846	3,766,648	3,976,020	4,189,646	4,407,976
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	-	-	-	-	-	-	-
股東權益							
股本	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	133,084	152,277	171,900	191,938	212,419	233,356	254,718
保留盈餘虧損	1,389,689	1,566,718	1,747,485	1,932,248	2,121,140	2,313,828	2,510,796
負債及股東權益總額	3,165,234	3,361,457	3,561,846	3,766,648	3,976,020	4,189,646	4,407,976
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	34	35	36	37	38	39	40
營運年	30	31	32	33	34	35	36
民國	149	150	151	152	153	154	155
營業收入							
Marine & Walk Keelung	660,056	669,957	680,007	690,207	700,560	711,068	721,734
停車場	53,371	54,171	54,984	55,809	56,646	57,495	58,358
合計	713,427	724,129	734,990	746,015	757,206	768,564	780,092
營業支出							
營業成本及費用	320,422	325,478	330,230	335,053	340,340	345,309	350,352
營運期地租	9,481	9,481	9,610	9,610	9,742	9,742	9,879
房屋稅	8,410	8,261	8,112	7,963	7,814	7,665	7,516
保險費	2,367	2,325	2,283	2,241	2,199	2,157	2,115
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537	537
營運權利金	15,343	15,501	15,662	15,825	15,990	16,158	16,328
開辦費	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用							
開發權利金	652	652	652	652	652	652	652
興建期利息資本化	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102
結構、景觀與間接費用	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976
機電設備工程	13,303	15,592	15,592	15,592	15,592	15,592	15,592
裝修工程	19,079	22,143	22,143	22,143	22,143	22,143	22,143
營業成本及費用小計	434,673	445,049	449,899	454,694	460,088	465,034	470,193
營業利益	278,754	279,079	285,091	291,321	297,117	303,530	309,899
營業外收入							
營業外支出							
利息費用	-	-	-	-	-	-	-
營業外收益							
稅前淨利	278,754	279,079	285,091	291,321	297,117	303,530	309,899
應納營所稅	55,751	55,816	57,018	58,264	59,423	60,706	61,980
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	55,751	55,816	57,018	58,264	59,423	60,706	61,980
稅後淨利	223,003	223,264	228,073	233,057	237,694	242,824	247,919

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	34	35	36	37	38	39	40
營運年	30	31	32	33	34	35	36
民國	149	150	151	152	153	154	155
資產							
流動資產							
現金	3,428,387	3,735,116	4,046,654	4,363,177	4,684,336	5,010,625	5,342,010
應收帳款	-	-	-	-	-	-	-
固定資產							
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程							
成本							
建築物	4,765,569	4,765,569	4,765,569	4,765,569	4,765,569	4,765,569	4,765,569
累積折舊	3,592,977	3,676,442	3,759,908	3,843,373	3,926,839	4,010,304	4,093,769
資產總額	4,630,979	4,854,242	5,082,315	5,315,372	5,553,066	5,795,890	6,043,809
負債及股東權益							
流動負債							
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-	-
長期負債							
長期借款	-	-	-	-	-	-	-
股東權益							
股本	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	276,551	298,852	321,178	343,985	367,291	391,060	415,343
保留盈餘虧損	2,711,966	2,912,929	3,118,676	3,328,925	3,543,313	3,762,368	3,986,005
負債及股東權益總額	4,630,979	4,854,242	5,082,315	5,315,372	5,553,066	5,795,890	6,043,809
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	41	42	43	44	45	46
營運年	37	38	39	40	41	42
民國	156	157	158	159	160	161
營業收入						
Marine & Walk Keelung	732,560	743,549	754,702	766,022	777,513	789,175
停車場	59,233	60,122	61,024	61,939	62,868	63,811
合計	791,793	803,670	815,725	827,961	840,381	852,986
營業支出						
營業成本及費用	355,880	361,076	366,349	372,130	377,563	383,077
營運期地租	9,879	10,019	10,019	10,164	10,164	10,313
房屋稅	7,367	7,218	7,069	6,920	6,771	6,623
保險費	2,073	2,031	1,990	1,948	1,906	1,864
履約保證函手續費	537	537	537	537	537	537
營運權利金	16,501	16,677	16,859	17,052	17,247	17,446
開辦費	-	-	-	-	-	-
折舊及攤提費用						
開發權利金	652	652	652	652	652	652
興建期利息資本化	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102
結構、景觀與間接費用	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976	41,976
機電設備工程	15,592	15,592	15,592	15,592	15,592	15,592
裝修工程	22,143	22,143	22,143	22,143	42,829	42,829
營業成本及費用小計	475,703	481,024	486,289	492,216	518,340	524,012
營業利益	316,090	322,646	329,436	335,745	322,040	328,974
營業外收入						
營業外支出						
利息費用	-	-	-	-	-	-
營業外收益						
稅前淨利	316,090	322,646	329,436	335,745	322,040	328,974
應納營所稅	63,218	64,529	65,887	67,149	64,408	65,795
減：減免營所稅	-	-	-	-	-	-
實納營所稅小計	63,218	64,529	65,887	67,149	64,408	65,795
稅後淨利	252,872	258,117	263,549	268,596	257,632	263,179

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	41	42	43	44	45	46
營運年	37	38	39	40	41	42
民國	156	157	158	159	160	161
資產						
流動資產						
現金	5,678,347	6,019,930	6,366,944	6,462,032	6,823,816	7,191,148
應收帳款	-	-	-	-	-	-
固定資產						
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程						
成本						
建築物	4,765,569	4,765,569	4,765,569	5,022,542	5,022,542	5,022,542
累積折舊	4,177,235	4,260,700	4,344,166	4,427,631	4,531,783	4,635,935
資產總額	6,296,681	6,554,798	6,818,347	7,086,943	7,344,575	7,607,755
負債及股東權益						
流動負債						
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-	-	-
長期負債						
長期借款	-	-	-	-	-	-
股東權益						
股本	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	440,135	465,422	491,234	517,589	544,448	570,211
保留盈餘虧損	4,214,085	4,446,914	4,684,652	4,926,893	5,157,666	5,395,082
負債及股東權益總額	6,296,681	6,554,798	6,818,347	7,086,943	7,344,575	7,607,755
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件2-2-2：方案2預估損益表

單位：仟元

年期	47	48	49	50
營運年	43	44	45	46
民國	162	163	164	165
營業收入				
Marine & Walk Keelung	801,013	813,028	825,224	837,602
停車場	64,768	65,740	66,726	67,727
合計	865,781	878,768	891,949	905,329
營業支出				
營業成本及費用	389,121	394,802	400,569	406,888
營運期地租	10,313	10,467	10,467	10,625
房屋稅	6,474	6,325	6,176	6,027
保險費	1,822	1,780	1,738	1,696
履約保證函手續費	537	537	537	537
營運權利金	17,648	17,853	18,060	30,756
開辦費	-	-	-	-
折舊及攤提費用				
開發權利金	652	652	652	652
興建期利息資本化	3,102	3,102	3,102	3,102
結構、景觀與間接費用	41,976	41,976	41,976	41,976
機電設備工程	15,592	15,592	15,592	15,592
裝修工程	42,829	42,829	42,829	42,829
營業成本及費用小計	530,067	535,916	541,699	560,682
營業利益	335,714	342,852	350,250	344,646
營業外收入				
營業外支出				
利息費用	-	-	-	-
營業外收益				
稅前淨利	335,714	342,852	350,250	344,646
應納營所稅	67,143	68,570	70,050	68,929
減：減免營所稅	-	-	-	-
實納營所稅小計	67,143	68,570	70,050	68,929
稅後淨利	268,572	274,282	280,200	275,717

附件2-2-3：方案2資產負債表

單位：仟元

年期	47	48	49	50
營運年	43	44	45	46
民國	162	163	164	165
資產				
流動資產				
現金	7,563,871	7,942,305	8,326,657	8,706,525
應收帳款	-	-	-	-
固定資產				
權利金	30,000	30,000	30,000	30,000
預付款項及未完工程				
成本				
建築物	5,022,542	5,022,542	5,022,542	5,022,542
累積折舊	4,740,086	4,844,238	4,948,390	5,052,542
資產總額	7,876,326	8,150,608	8,430,808	8,706,525
負債及股東權益				
流動負債				
一年內到期之長期負債	-	-	-	-
應付帳款	-	-	-	-
長期負債				
長期借款	-	-	-	-
股東權益				
股本	1,642,461	1,642,461	1,642,461	1,642,461
法定盈餘公積	596,529	623,386	650,815	678,835
保留盈餘虧損	5,637,335	5,884,760	6,137,532	6,385,229
負債及股東權益總額	7,876,326	8,150,608	8,430,808	8,706,525
權益比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
負債比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
負債權益比(DER)	0.00	0.00	0.00	0.00

附件 3：公聽會會議實錄

A.3.1 會議資料

裝 訂 線	<p>正本</p> <p style="text-align: center;">交通部航港局 公告</p> <p>發文日期：中華民國114年4月15日 發文字號：航北字第1143111163號 附件：</p> <p>主旨：舉辦「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」 公聽會，敬邀各專家、學者、地方居民及民間團體出席 進行意見交流。</p> <p>依據：促進民間參與公共建設法第6-1條及同法施行細則第31條 規定辦理。</p> <p>公告事項：</p> <ul style="list-style-type: none">一、事由：辦理「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會，本局向公共建設所在地居民、相關領域專家、學者、民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見。二、時間：114年4月30日（星期三）下午3時00分三、地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂 (基隆市義一路87號7樓之1) <p>四、議程：</p> <ul style="list-style-type: none">(一)下午3時00分至3時30分：開放入場及登記發言(二)下午3時30分至3時40分：主持人致詞(三)下午3時40分至4時00分：規劃內容說明(四)下午4時00分至4時30分：意見交換 <p style="text-align: right;">交通部航港局 1143111163號</p>
-------------	---

(五)下午4時30分~：散會

五、聯絡方式：

(一)主辦機關：交通部航港局北部航務中心王先生(電話：
02-89783504)

(二)執行單位：策威開發管理顧問股份有限公司劉先生(電
話：02-87123839 分機210)

六、公聽會當天如遇天災或人力無法抗拒情事，本局或主持
人得視實際情況終止會議，並另行公告再行召開公聽會
事宜。

局長葉協隆

訂

林正國
監察官

第2頁 共2頁

A.3.2 公聽會簡報



公聽會議程	
15 : 00-15 : 30	開放入場及報到
15 : 30-15 : 40	主持人致詞 主持人(交通部航港局)
15 : 40-16 : 00	規劃內容說明 策威開發管理顧問股份有限公司 王總經理思齊
16 : 00-16 : 30	意見交流及回應
16 : 30-	總結散會

簡報大綱



- 壹、興辦目的與依據
- 貳、基地概況與潛力
- 參、初步規劃構想
- 肆、預期效益與進度

壹、興辦目的與依據



- 一、興辦目的
- 二、辦理依據



二、辦理依據—促進民間參與公共建設法	
公共建設類別 (§3)	商業設施 結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之 <u>購物中心</u>
主辦/認定機關 (§5)	觀光遊憩設施 指在「基隆濱海風景特定區」範圍內之 <u>遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施</u>
授權執行 (§5)	觀光遊憩設施； 商業設施→基隆市政府認定
民間參與方式 (§8)	交通部航港局
用地取得 (§14、§15)	依促參法第8條第1項第1款規定辦理，即 <u>新建-營運-移轉</u> (Build-Operate-Transfer, B.O.T.) •市有地採 <u>合作開發</u> ，簽訂合作開發行政契約
參酌市場需求、增加投資彈性、配合促參司推動複合式公共建設： 辦理法源依據： <u>2個本業</u> 觀光遊憩設施、商業設施(基隆市政府認定) <u>主辦機關</u> -交通部 <u>執行機關</u> -交通部航港局(交通部授權)	

6 Value Through TACTICS

貳、基地概況與潛力

- 一、基地基本資料
- 二、港市政策計畫
- 三、市場發展潛力

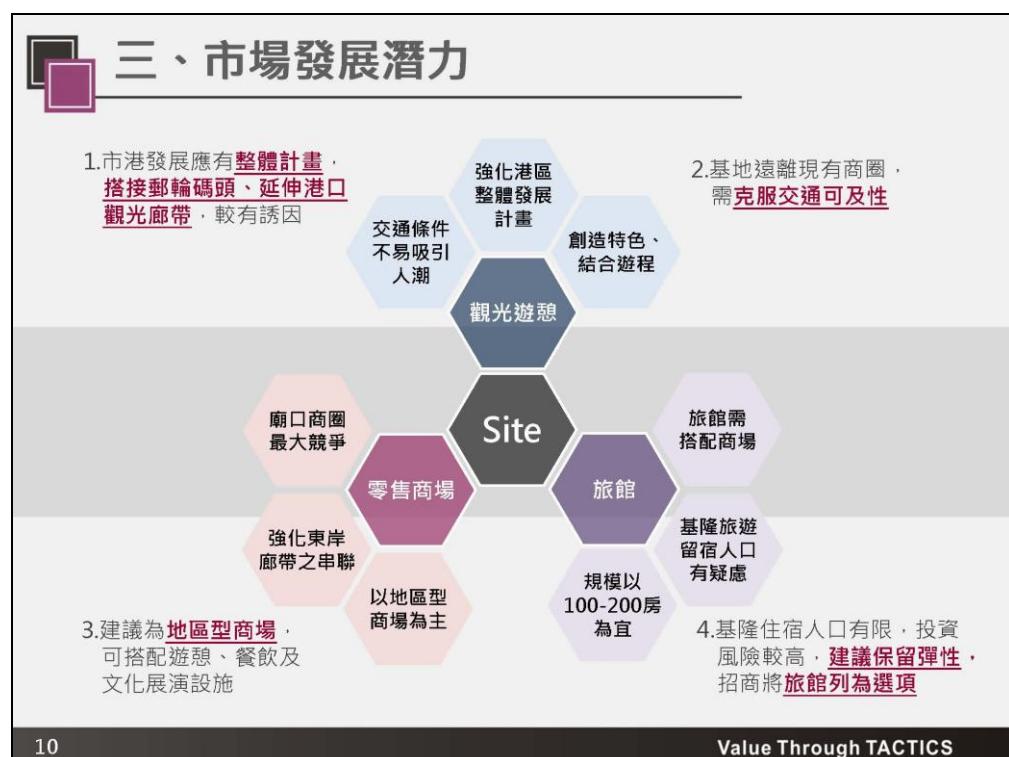
一、基地基本資料



分區/所有權人/管理單位	面積(m ²)	比例(%)
機關用地	交通部航港局	4,724.00
	國防部軍備局	3,798.00
	財政部國有財產署	2,489.70
	市有地	596.00
合計		11,607.70
商四	國有地	100.00

- 目前土地使用分區：機關用地、商四。
- 交通部航港局擬依「基隆市變更回饋審議原則」回饋捐地後，將機關用地變更為**特定專用區(70%、400%)及廣場兼停車場用地**。

(草案，依都委會審議通過為準)



參、初步規劃構想

一、發展定位構想
二、規劃設計構想

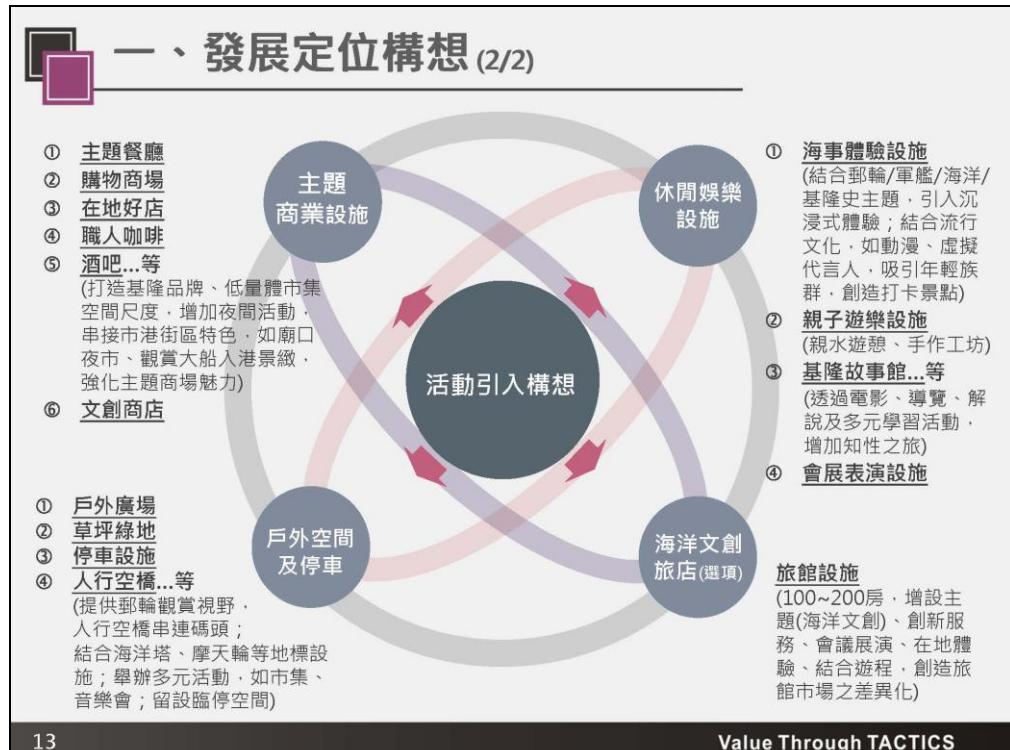
11 Value Through TACTICS

一、發展定位構想 (1/2)

■ 向內與港市街「海洋休憩場域」銜接，向外與沙灣及和平島「大基隆歷史場域」串連，輔以郵輪母港及海軍要塞之意象，主題朝「郵輪/軍艦/海洋/基隆史」結合「複合型商業/地標設施」之構想發想，並與東4、5碼頭以人行空橋串連，增加水岸之親水性，創造商機。

Marine & Walk Keelung . . .

12 Value Through TACTICS



二、規劃設計構想 (2/2)—整體配置方案

■ 建築配置構想



- ① 配合發展定位，引入**主題商場**及遊憩設施，次依投資人需求引入旅館、摩天輪、景觀塔等設施。
- ② 主要建築量體採「**聚集化、機能分區**」配置。
- ③ 以**大面積屋頂花園**或**平台**提高觀賞港口視野；以**人行空橋**串聯東岸碼頭，提高水岸之親水性。

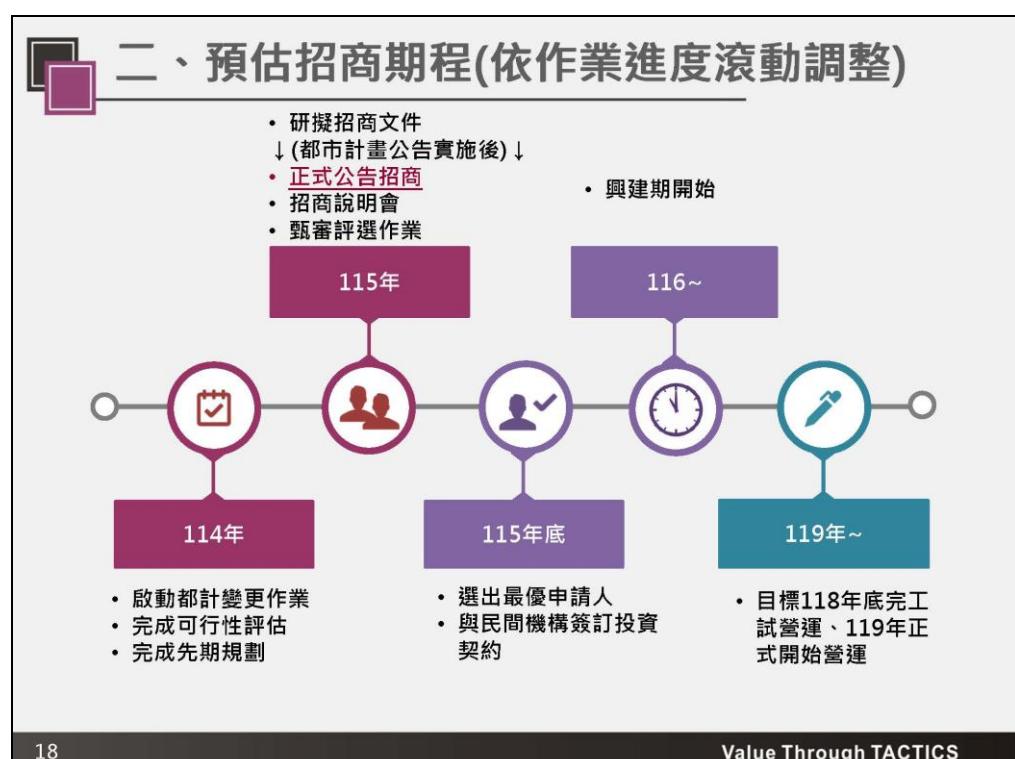
■ 動線及開放空間構想



- ① 車行動線：規劃由中正路及義一路**單向進出基地北側廣停用地**，以分散停車車潮。
- ② 人行動線：**主入口**佈設於中正路及義一路；**廣停用地**形塑遊憩商場意象；**人行空橋**銜接東岸碼頭。
- ③ 開放空間：配合**建築退縮**留設帶狀空間及**入口廣場**；穿越商場室內空間銜接港區與市區；**廣停用地**規劃為街角廣場；屋頂層留設**花園**及觀景平台。

肆、預期效益與進度

- 一、預期開發效益
- 二、預估招商期程





A.3.3 公聽會紀錄

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會 會議紀錄

壹、 會議時間：114年4月30日(星期三)下午3時00分

貳、 會議地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂

參、 主持人：何主任文智

紀錄：王品文

肆、 與會人員：詳會議簽到表

伍、 主持人致詞：略

陸、 規劃單位(策威開發管理顧問股份有限公司)簡報：略

柒、 與會人員意見(依發言順序)：

一、 張議員額瀚

(一)請問東4東5號碼頭的進度？期程是否能與本案有所搭配？

(二)本案需要市府協助及配合的部分，除都市計畫變更外，更重要的是因應開發後之人流及交通衝擊，地方公共運輸系統、整體停車空間需求、交通轉運設施等配套措施。

(三)有關變更回饋部分，除廣場兼停車場外，是否有更多回饋機制，增益市產多元效益，建議未來航港局與市府能有更緊密的協商，及考量地方民眾需求。

(四)基地周邊市中心有塊傳統市場—富貴市場，將拆除辦理都市更新，本區為郵輪進出及基隆市門面，建議市中心區容積率可酌予提高，增加民眾參與都更意願，改善水岸周邊市容與環境。

二、 呂議員美玲

(一)有關變更回饋捐地比例，依公有土地通常為8%-20%，依目前劃設1,160.77平方公尺的公共設施，回饋捐地似乎過低。

(二)有關回饋內容，除回饋公共設施用地外，也應包含回饋金。本案開發將影響居民生活品質，建議回饋項目考量社福、交通、里民活動中心、回饋基金等地需求，回饋當地居民。

三、施議員偉政

- (一)基隆港軍港西遷，才有港市再生，有大基地面積可進行較大型建設的機會，及提升在地就業，故反對採降低容積率或樓地板面積作法，建議開發為商業中心，促進當地商業與消費活動。
- (二)威海營區搬遷後，現況作臨時停車場使用，居民及遊客使用率有 80%-90%，故未來開發商業中心或旅館設施，現有停車功能均應延續。提供充足停車空間，將有助基隆舉辦大型賽事活動，滿足住宿及消費活動需求，才有機會帶動地區繁榮與發展。
- (三)簡報中吸引投資金額約有 40.5 億元，推想規劃單位應有預估興建之樓地板面積作為依據，其中市府可分回利用的樓地板面積有多少；並建議國有與市有土地應合併開發，而非各自興建造城土地利用的浪費。
- (四)東岸威海營區舊址、西岸旅運複合商業大樓，兩案開發成功，基隆才能有新的觀光及商業機會，倘若只靠威海營區，或許有機會吸引部分人潮回來基隆，但更關鍵的在於西岸商業設施的開發，能否共同創造話題性。
- (五)南港 LaLaport 會開發成功，在於其提供一站式消費及商業服務，吃、住、泡湯一次遊玩，東岸、西岸要好好規劃，微笑港灣才會有活化可能，故請市府都發處妥善規劃東岸及西岸。

四、林立委沛祥

- (一)請問有關港市合作開發平台的層級？倘若層級不高，許多事情將無法解決。
- (二)許多議員看好本案，依西岸經驗，事實恐過於樂觀，有關港區的規劃，若缺少港務公司的整體配合，或市府沒有規劃好，本案很有可能會失敗。
- (三)大方向規劃前提，能提出能夠聚集人潮，發揮最大效益之招商模式，才是本案最重要之處。水岸開發成功的關鍵在於如何吸

引人潮，交通部、航港局、市政府、招商團隊需在此處多用心。

(四)借鏡西岸經驗，水岸開發做不起來，光靠郵輪停靠，無法複製橫濱港的成功，本案如何吸引好食城人潮、親水如何串連，招商條件如何訂定，現況基隆難以吸引外地觀光人口，是否開發案應先吸引在地人口、做到居民能夠水邊遊憩，再去思考引進外來的觀光人口，較為實際。

五、童議長子瑋代表—黃連茂

基地與水岸的連接方式，除採高架空橋連接外，亦可採地下連通之方式。

六、余先生：

全面支持本BOT案，希望市府及議會要強力支持；否則投資人進來投資，議會卡東卡西，例如要求增加回饋金，會有誰願意進來投資？但此案必須要與東4東5碼頭綁定開發，才能確保成功，投資商才會獲利，才會招商順利。地方非常歡迎投資人進來投資，帶動地方的繁榮與發展。

七、魏小姐：

(一)建議提供公園般的休憩地區、增加綠意與環境保護。

(二)商場可參考成功案例，例如：臺北京站百貨、南港LaLaport、松菸文創園區等。

(三)周邊可開發如歐洲多瑙河的夜間觀光船的設施。

八、林小姐：

建議可以參考臺北市的南港LaLaport、京站、松菸文創園區等，都是很成功的規劃案例。

九、許先生：

威海營區土地變更由容積率250%變更為400%，請幫忙向基隆市政府反應周邊土地容積率能由320%變更為560%，地方才會有都市更新的誘因。

十、許先生：

地方要繁榮，交通最重要，例如輕軌等。如同臺北市南港區有捷運建設，地方就會很快繁榮。

十一、張先生：

剛才有議員提到回饋，包括公共設施、交通設施、社服、就業、設置回饋基金等，是否有具體的規劃？例如：如何讓居民參與、以及就業機會之提供等。

十二、專家學者—林嘉洋顧問

(一)基隆可開發腹地有限，多年來市容難以改變；又容積率較低，地價、房價偏低等因素，都市更新難以推動。因此，當東岸軍港西遷後可騰出這塊大面積土地，如果發展的好，是可以帶動地區都市更新再造。

(二)本案能否成功，關鍵在於財務是否可行，以及是否有人願意投資；而影響財務是否可行，即便在臺北市都沒有辦法成功，在於地方政府、里民要求太多，又無法全部納入，倘若全部納入，計畫就會變成公共設施，不是商業開發，導致沒有人來投資。

(三)本案市府與航港局很用心，但都市計畫變更是關鍵，倘若有人反對，基本上都委會很難通過。由今日公聽會可瞭解，本案對地方而言，是個能夠帶動基隆都市再生的契機，大家都相當期盼開發能夠成功。

(四)考量基隆公共設施較少、較缺乏居民休憩空間，建議本案的商業設施平面層等空間，盡可能規劃作為居民夜間活動、可使用的戶外活動場域。

十三、基隆市政府

(一)本案尚在可行性評估階段，都市計畫亦尚未完成變更，適才簡報內容為目前的規劃構想，市府與航港局在雙方共同成立的開發平台就開發方向已有初步共識。威海營區基地位處基隆市市區

精華地段，市府也支持機關用地轉型為商業使用，對基隆港東岸地區屬正面發展。市府也希望與航港局共同開發，公有土地採設定地上權方式辦理。

(二)有關回饋捐地比例、回饋項目部分，基地內原屬市有地不多，但透過都市計畫變更，市府可取得一定比例之可建築用地及公共設施用地，這部分牽涉國有與市有土地權益的平衡，在市都委會及內政部都委會審議階段，仍會有後續討論。

(三)有關市府對回饋的公共設施用地規劃，作為廣場兼停車場或設置公共運輸設施，未來市府也會與航港局作討論。

(四)有關港區整體規劃構想，港務公司刻辦理 116-120 年商港未來發展及建設計畫，也會與市府作討論，市府也會確保規劃方向符合地方公共利益。

捌、綜合意見回應

一、東 4 東 5 碼頭開發，部長有指示須與威海營區整體搭配，會納入港務公司 116-120 年商港未來發展及建設計畫。規劃中新開闢之基隆-石垣島航線將暫靠東 19 碼頭，未來東 5 碼頭整建完成後會改停靠東 5 碼頭，有助將現有東 3 東 4 好食城往北延伸，藉此威海營區可以空橋串聯提升基地之親水機會。

二、有人流才會有金流，本案規劃吸引基隆廟口人流，東 3 東 4 好食城已吸引部分人流，未來東 4 東 5 及威海營區完成，有助人流前來，帶動地方的發展，本案對東岸發展是標竿，希望里民可以支持本案。

三、東 4 東 5 碼頭港務公司原規劃作冷鏈物流，現已改朝觀光遊憩發展，由於屬商港區域範圍，未來係由港務公司依照商港法辦理開發。

四、有關變更回饋比例，原本市有地僅占 5.13%，國有地管理機關國產署主張威海營區 44 年都市計畫為商業區域，因軍事需要劃為機關用地，現恢復原分區應免予回饋，但基於航港局與市府共同開發利益，已與國產署溝通初步取得 25%回饋捐地比例共識。至於回饋內

容，除公共設施外，亦包含可建築用地，未來採合作開發方式，市府將可依持分享有開發收益之分潤收入，並不會減損市府權益。

五、有關停車設施開發，除廣兼停用地外，未來本案亦將要求增設 20% 以上的公共停車位，提供市民及港區遊憩活動之停車使用。

六、本案如都市計畫變更作業順利完成，預估 116-119 年興建營運，將可配合東 4 東 5 碼頭 116-120 年之間開發期程。

七、航港局與市府有成立合作推動小組，共同推動市港合作發展，多次召開協商會議，層級由航港局(局長)、市政府(副市長以上)及港務公司代表與會，未來將邀請港務公司較高層級與會，以使港區有更好之發展。

八、航港局相當重視當地居民，威海營區搬遷後，即提供作為臨時公共停車場使用，滿足地方之停車需求。

九、依促參法相關規定，本案在辦理可行性評估階段，必須舉辦公聽會，向公共建設所在地居民、相關領域專家、民意代表，廣泛收集意見，作為可行性評估之依據。

十、本案經由市場分析，投資人認為本案開發為商業、遊憩娛樂設施較為可行，旅館設施由於投資風險較高，後續將由投資人依市場發展，發揮創意為之。

十一、巴爾的摩內港發展，成功之處為水岸餐飲設施，後線無法發展起來，原因在於國外水岸發展特色，多位處舊市區，水岸前排多以低矮樓層，發展餐飲、休閒及娛樂設施，兼顧地方居民為主，非以國際觀光客為主，地方發展起來後，其次才考慮區域觀光。

十二、港務公司東 4 東 5 碼頭，不宜做倉儲發展，港區資源有限，將建議碼頭區與基地能有空橋串連，強化居民與水岸的連結。

十三、本案將於商業設施 2-4 層規劃餐飲設施，如同香港維多利亞港 IFC 大樓，4 層以下為餐飲及商業設施，眺望港灣即可觀賞郵輪，夜店可 24 小時營業，成為在地居民重要休閒據點後，再吸引外地之

觀光人口。

十四、有關預估投資金額 40.5 億元估算基礎，以變更後基地面積容積率 400%，加上免計容積約可興建 21,000 坪，以造價每坪 20 萬元估算約莫此金額，經過本案初步評估，量體興建太大、投資金額將會過高、會影響財務可行性及未來投資人之投資意願。

十五、有關里民希望增加開放空間及綠美化部分，會納入後續規劃。

十六、有關基地與水岸串連方式，仍建議採空橋連接，考量此區早期為填海築港而成，如採地下連通恐有滲水及維護不易問題。

十七、本案最困難部分，在於都市計畫變更，希冀及早完成才能進行後續招商說明會及招商作業。今天召開公聽會，蒐集里民意見，未來在都市計畫變更時可做說明，本案對地方建設、里民助益，及如何整合里民意見等。感謝各位里民非常關心本案，請相信航港局與市府共同開發，我們會把相關意見納入，於規劃時完整呈現。

十八、威海營區往北有高速公路，往南有東岸聯外道路，對於整個路廊市府也很用心，威海營區將來要退縮建築，拓寬中正路，讓交通動線更好，有關交通問題未來我們也會納入考量。

十九、公共建設之目的，除建設本身外，也要聽取在地居民聲音，其中有關敦親睦鄰，很多促參案件都會有，包括優先雇用在地居民就業、提供消費優惠、提供部分空間予地方使用等，地方的意見，後續會納入可行性評估規劃之參考。

二十、本案除都市計畫變更外，後續財務之可行性、掌握潛在投資人，航港局會做通盤考量，量體大、投資成本高、人流會不會進來、民間是否有合理獲利，攸關整個計畫推動，未來開發容積率會與市府作溝通，選擇最適合的，讓本案成功才是重要關鍵，使本案成為帶動地方繁榮、提升在地生活品質，及里民夜間散步旅遊之優質場域。

玖、 結論：

感謝各位撥冗參加本次公聽會，本公聽會主要目的為傾聽地方民意，廣納多方意見，以期讓本促參案更加完整，後續會將本次公聽會蒐集到之建議列入會議紀錄，納入規劃參考。

壹拾、 散會(下午 5 時 00 分)

A.3.4 簽到表

出席單位	簽名處
專家學者	王惠淨
基隆市政府	凌家武 許睿璇 任子均 鄭
中正區公所	黃昌榮
交通部航港局	何文娟 劉允翔 孫仁江
策威開發管理顧問股份有限公司	王惠淨 鄭文馨 陳曉莖 劉萬英 楊人怡

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案」公聽會

簽到表

日期：114 年 4 月 30 下午 3 時 00 分

地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂（地址：基隆市義一路 87 號 7 樓之 1）

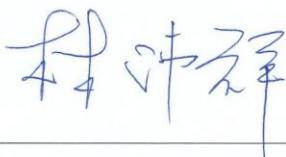
出席者	簽名處
基隆市議員	市議員 助理 秦鈺 黃紅流
基隆市議員	市議員 吳美玲 黃若荷
基隆市議員	市議員 張韻淑
基隆市議員	議長童子璋 代表 前連芳
基隆市議員	市議員 王連芳

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案」公聽會

簽到表

日期：114 年 4 月 30 下午 3 時 00 分

地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂（地址：基隆市義一路 87 號 7 樓之 1）

出席者	簽名處
立法委員	

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案」公聽會

簽到表

日期：114 年 4 月 30 下午 3 時 00 分

地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂（地址：基隆市義一路 87 號 7 樓之 1）

出席單位	簽名處
中正區港通里里辦公室	林政宏
中正區義重里里辦公室	
中正區信義里里辦公室	江添丁
中正區正義里里辦公室	
中正區德義里里辦公室	
中正區中船里里辦公室	

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案」公聽會	
簽到表	
日期：114 年 4 月 30 下午 3 時 00 分	
地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂（地址：基隆市義一路 87 號 7 樓之 1）	
簽名處	聯絡電話
黃偉川	[REDACTED]
陳玲益	[REDACTED]
高淑娟	[REDACTED]
陳玉源	[REDACTED]
謝尚尼	[REDACTED]

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案」公聽會

簽到表

日期：114 年 4 月 30 下午 3 時 00 分

地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂（地址：基隆市義一路 87 號 7 樓之 1）

簽名處	聯絡電話
謝素蘭	
許昌榮	
黃文英	
楊麗媛	

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案」公聽會

簽到表

日期：114 年 4 月 30 下午 3 時 00 分

地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂（地址：基隆市義一路 87 號 7 樓之 1）

簽名處	聯絡電話
許易鈞	[REDACTED]
連政榮	
鄭良昇	
李學強	

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案」公聽會

簽到表

日期：114 年 4 月 30 下午 3 時 00 分

地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂（地址：基隆市義一路 87 號 7 樓之 1）

簽名處	聯絡電話
韓良忻	
魏宗春	
林錦佳	

A.3.5 現場照片集錦



場地佈置

場地佈置

場地佈置



簽到及入座



簽到及入座



簽到及入座



簽到及入座



簽到及入座



簽到及入座



主持人致詞



規劃內容說明



規劃內容說明



意見交流



意見交流



意見交流



意見交流



意見交流



意見交流



意見交流



意見交流



意見交流

A.3.6 網路公告資訊

1. 公聽會公告

2025/4/18 上午9:41 114年4月30日(星期三)舉行「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會—航港局 | 交通部航港局



114年4月30日(星期三)舉行「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會

發布日期：2025-04-18 | 觀看數：57 | 維護單位：北部航務中心 | 最後檢核時間：
2025-04-18 | 最後修改時間：2025-04-18

主旨：舉辦「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會，
敬邀各專家、學者、地方居民及民間團體出席進行意見交流。

依據：促進民間參與公共建設法第6-1條及同法施行細則第31條規定辦理。

公告事項：

一、事由：辦理「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會，本局向公共建設所在地居民、相關領域專家、學者、民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見。

二、時間：114年4月30日(星期三)下午3時00分

三、地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂(基隆市義一路87號7樓之1)

四、議程：

(一)下午3時00分至3時30分：開放入場及登記發言

(二)下午3時30分至3時40分：主持人致詞

(三)下午3時40分至4時00分：規劃內容說明

(四)下午4時00分至4時30分：意見交換

(五)下午4時30分~：散會

五、聯絡方式：

(一)主辦機關：交通部航港局北部航務中心王先生(電話：02-89783504)

<https://www.motcpb.gov.tw/Information/Detail/9717aa71-7142-40f5-8bf1c-7ae7e9a45b2?SiteId=1&NodeID=103>

2025/4/18 上午9:41

114年4月30日(星期三)舉行「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會 — 航港局 | 交通部航港局

(二)執行單位：策威開發管理顧問股份有限公司劉先生(電話：02-87123839 分機210)

六、公聽會當天如遇天災或人力無法抗拒情事，本局或主持人得視實際情況終止會議，並另行公告再行召開公聽會事宜。

附件下載：

公聽會公告(簽核文件) .pdf

© 交通部航港局 Maritime Port Bureau. MOTC - 夢想航道 航港知道

<https://www.motcmpb.gov.tw/Information/Detail/9717aa71-7142-40f5-8b1c-7aef7e9a45b2?SiteId=1&NodeId=103>

2/2

2.公聽會紀錄

2025/5/16 下午6:18

公告「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會會議紀錄—航港局 | 交通部航港局

交通部航港局
Maritime and Port Bureau, MOTC

航港局

公告「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會會議紀錄

發布日期：2025-05-16 | 閱讀數：1 | 維護單位：北部航務中心 | 最後檢核時間：2025-05-16 | 最後修改時間：2025-05-16

本局於**114年4月30日**舉辦「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會，依據促進民間參與公共建設法施行細則第31條第4項公告會議紀錄**10日**。

附件下載：

114.4.30公聽會會議紀錄-核定 .pdf

1140430-簽到表 .pdf

© 交通部航港局 Maritime Port Bureau, MOTC - 夢想航道 航港知道

<https://www.motcpb.gov.tw/Information/Detail/5743ccba-25b1-4c3b-909f-e403509467e0?SiteId=1&NodeId=103>

1/1

附件 4：潛在投資者意願調查表

基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案

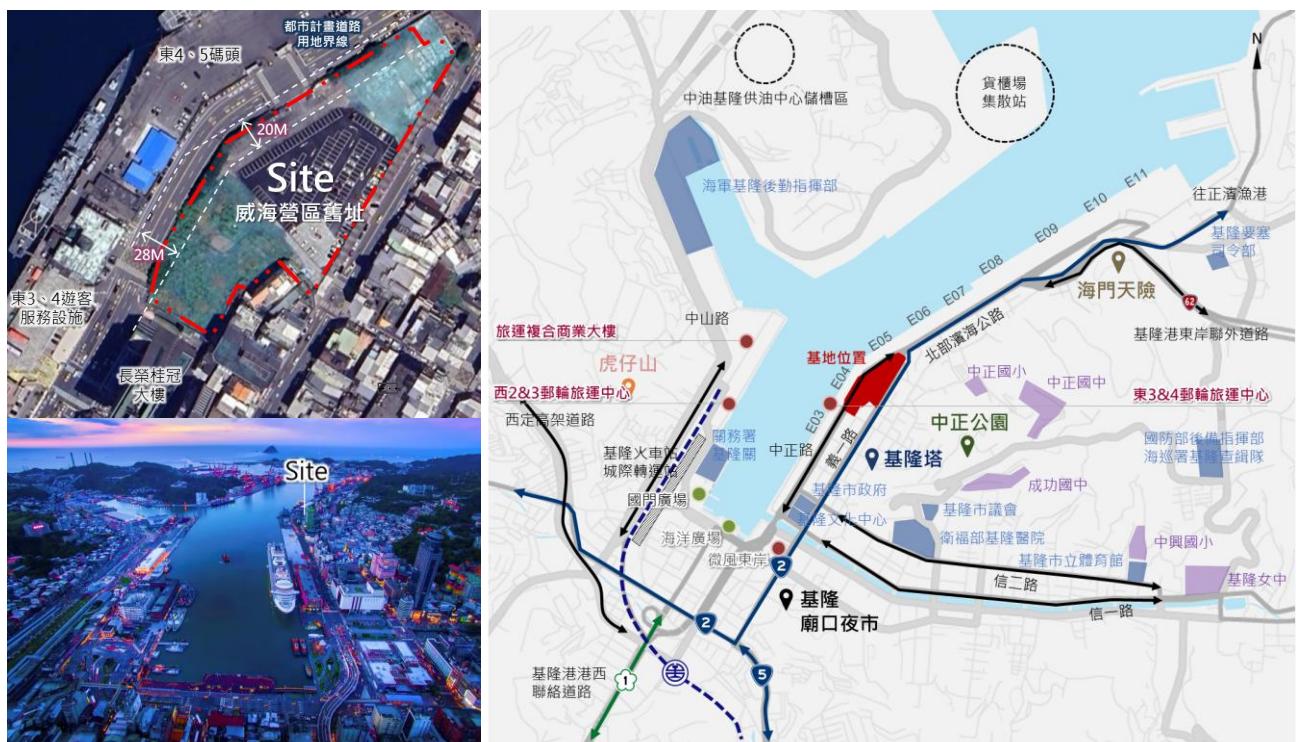
潛在投資廠商意願調查表

貴公司/單位您好，本公司受交通部航港局(下稱航港局)委託辦理「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」(下稱本案)之前期評估及招商規劃作業，為瞭解您對本案開發內容及招商規劃之看法及建議，特研提本份投資意願調查問卷，企盼您能撥冗填寫；您所提供之意見與看法，將作為本案活動引入及招商規劃之參考依據，請您填寫完畢後，以傳真或回覆 e-mail 方式至【策威開發管理顧問股份有限公司】，感謝您的參與，謝謝！

策威開發管理顧問股份有限公司 鄧文慧、劉禹其
TEL : 02-8712-3839 分機 300、210
FAX : 02-8712-3869
Email : asuka@tactics.com.tw
adam@tactics.com.tw

第一部分：計畫背景簡介

壹、計畫緣起



本案位於基隆港東 4 東 5 碼頭旁、港區廊帶樞紐節點、東岸郵輪景觀第一線，具發展港灣商業及觀光遊憩潛力。航港局為促進公有土地活化、配合港市發展，促進郵輪觀光及帶動港區繁榮，將與基隆市政府合作，依促參法模式招商，朝複合式商業園區規劃。

貳、基地現況

基地位於基隆市中正區，擬變更為商業區(建蔽率 70%、容積率 320%)，土地面積約 1.17 公頃，西臨中正路，東臨義一路，南側步行距離 800 公尺可達海洋廣場，為港區稀有大面積土地。

參、初步規劃構想

考量鄰近海景及觀光遊憩資源豐富，本案以「Marine & Walk Keelung」為發展主軸，結合周邊遊憩資源，引入觀光遊憩、購物商場、住宿餐飲、文化娛樂...等機能。

肆、招商方式與開發規模

依促進民間參與公共建設法相關規定，以新建營運移轉(BOT)方式辦理，公共建設本業為「觀光遊憩設施」及「商業設施」，開發規模初估可達 1.5 萬坪以上(含法定停車空間)。

第二部分：投資意見與意願調查

壹、開發內容建議

本案將朝複合式商業園區開發，引入觀光遊憩、購物商場、住宿餐飲、文化娛樂...等機能。

1. 請問您認為本基地引入結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之購物中心或商業設施，是否可行？

- 是，建議適合規模為？ 5,000 坪以下 5,000~10,000 坪
 10,000 坪以上 其他，_____坪

商場設施定位：《複選》

- 都會型 地區型 主題型 美食型 綜合型
 娛樂型 文化型 其他：_____

- 否，主要理由為_____

2. 請問您認為本基地引入觀光遊憩設施之遊憩(樂)設施、餐飲、解說等相關設施，是否可行？

- 是，建議適合規模為？ 5,000 坪以下 5,000~10,000 坪
 10,000 坪以上 其他，_____坪

適合之設施類型為：《複選》

- 主題(連鎖)餐飲 當地(職人)美食 遊憩設施(摩天輪、海洋塔、觀景台)
 體驗設施(軍艦、郵輪、海洋、基隆港相關) 親子遊樂設施(室內科技遊樂場)
 休閒娛樂(電影院、俱樂部、PUB、市集活動等)
 文化展演(基隆故事館、軍艦或郵輪展示、海洋科技教育、露天音樂會、沙龍影展等)
 其他：_____

- 否，主要理由為_____

3. 請問您認為本基地引入旅館住宿設施，是否可行？

- 是，建議適合規模為？ 100 房以下 100~150 房 150~200 房
 200 房以上 以上皆非，_____房

適合之旅館等級為：《複選》

- 一般旅館 觀光旅館 國際觀光旅館 其他：_____

- 否，主要理由為_____

4. 本案之招商條件(應開發項目)，請問您認為下列何者較為可行？

- 商場 商場+遊憩設施(含餐飲) 商場+遊憩設施(含餐飲)+旅館(不限等級)
 旅館(限觀光旅館等級以上) 其他，_____

5. 除上述設施外，請問是否有其他建議方案？_____
- _____
6. 其他意見(例如：政府協助事項、提升市場誘因...等)：_____
- _____

貳、參與本案意願初步了解

1. 請問 貴公司/單位有無意願參與本案：

- 有意願參與本案，
①參與開發、營運項目為：_____；
②參與型態為： 單一公司 或 合組公司(共組企業聯盟)
 無意願參與，請問原因為何？_____

2. 就本案之預計開發內容，請問 貴公司/單位評估參與投資的主要考量因素有哪些？《可複選》

- 可接受最低內部報酬率 4% 6% > 6% 其他_____
- 本案將以促參設定地上權 50 年為期，可接受投資回收年限：_____年
- 自有資金籌措 30% 40% 50% 50%以上，_____
- 其他(請說明)：_____

3. 請問 貴公司/單位參與本案所考量之主要風險及建議管理其風險之方式為何？(請填答)

參、受訪者基本資料

1. 請問 貴公司/單位名稱：_____
2. 請問您的大名：_____
3. 請問您的聯絡電話：_____；電子信箱：_____
4. 請問您的部門/單位 _____；以及職稱 _____

我們的問卷到此全部結束，非常感謝您提供寶貴的意見！！

