

臺中市大甲鐵砧山旅客服務中心 及星光露營場周邊設施OT案

招商作業

主辦機關：臺中市政府

被授權機關：臺中市風景區管理所

規劃單位：建業法律事務所
展群工程顧問股份有限公司
禾境室內裝修工程有限公司

1. 基地現況及計畫目標
2. 規劃構想
3. 招商文件初步構想

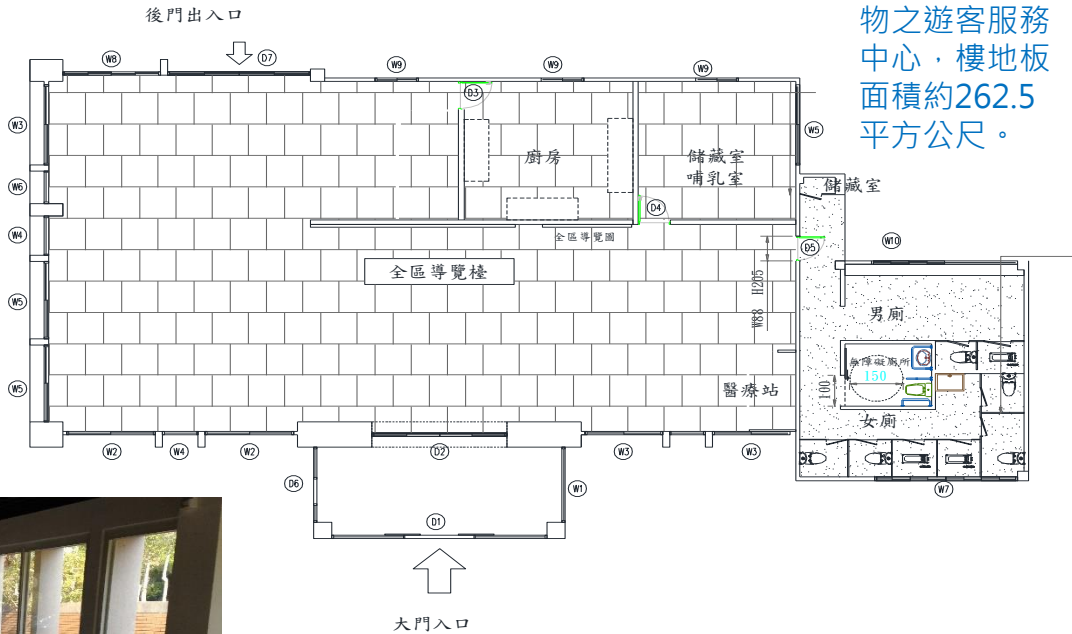
1.1 基地現況



1.2 基地現況



1.3 基地現況-遊客服務中心



現有一層樓建築物之遊客服務中心，樓地板面積約262.5平方公尺。



1.4 基地委外範圍

地區	地段	地號	原使用分區	預計變更後之 使用分區	面積 (m ²)	所有 權人	管理者
大甲區	劍井段	503	車站用地	第三之一種遊憩區	305.32	臺中市	臺中市風景區管理所
		504	車站用地	第三之一種遊憩區	1,083.53		
		505	廣場用地	第三之一種遊憩區	478.69		
		506	旅遊服務中心區	第三之一種遊憩區	735.34		
		507	旅遊服務中心區	第三之一種遊憩區	150.55		
		508	旅遊服務中心區	第三之一種遊憩區	12.79		
		510	廣場用地	廣場用地	312.03		
		511	廣場用地	廣場用地/ 第三之一種遊憩區	1,325.61		
		517	青年活動中心區	第二種遊憩區	1826.76		
				合計	6,230.62		

1.5 計畫目標



健全鐵砧山風景特定區之觀光旅遊服務機能。



藉由民間專業團隊之經營經驗導入，有效提升旅遊人口及觀光服務品質



透過機能完善的觀光設施建置，創造多元之遊憩機會，並結合周邊區域景點共同發展海線觀光。

2.1 依促參法辦理

- 主辦機關—臺中市政府
- 被授權機關---臺中市風景區管理所
- 公共建設類別---觀光遊憩設施（住宿、餐飲、解說等相關設施）
- 民間機構參與公共建設方式---OT
- 辦理方式---政府規劃

2.2 市場定位及策略

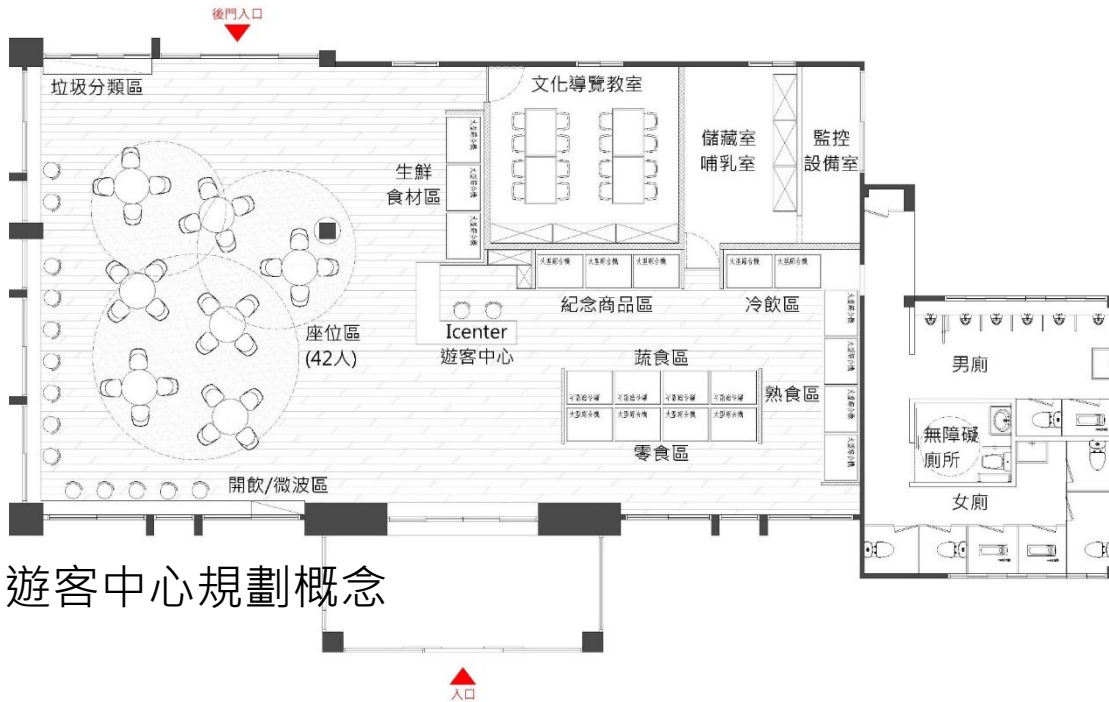


擴大或調整其服務內容，引入規劃新手露營學校、親子露營區(樹屋/生態屋)、寵物友善露營區、露營車露營區等，將更能吸引各類型露友，擴大在露營市場的知名度，也可提高本計畫的露營部分營收。



透過新奇的企業形象館、商品旗艦館、智能示範商店、春光自助野餐屋或主題商品展售店等方式，作為企業建立形象、或是利用周邊空間辦理活動展示商品，甚至是進行智能商店的示範，都能產生不小的正面邊際效應。

2.3 遊客服務中心--工程規劃概念



遊客中心規劃概念

銷售主題方案

- 企業形象館
- 商品旗艦館
- 智能示範商店
- 春光自助野餐廳
- 主題商品展售店

露臺場 遊客中心 focus 餐飲零售 導覽 活動



2.4 規劃要求

遊客中心

- 遊客中心得規劃為教育解說中心、商店、餐飲等設施。
- i-center旅客服務櫃台之面積不得低於15平方公尺，每年開放天數不得低於300日，每日開放時間至少為8小時。

星光露營區

- 星光露營區得規劃做為星光露營學校、寵物露營區、親子露營區、戶外野餐區。
- 露營場地之現有營位棧板位置，民間機構得視其規劃，於取得被授權機關同意後調整之。

工程經費估算

- 概估全區投入工程經費340萬元

2.5 政府投入

- 繼續打造鐵砧山風景區成為青少年自我挑戰探索之基地，增設兒童遊憩設施、青少年互動遊戲場及林間吊網床等，利用公園內之樹林及地形等自然資源形塑鐵砧山風景區成為互動地景及林間活動之遊憩區；並將雕塑公園腹地營造成無邊界地景遊憩場域及戶外展演活動場。**第2期工程總工程經費新臺幣3,000萬元**，於108年11月進行工程發包，並預定109年6月完成。
- 被授權機關將於**109年編列新臺幣100萬元之預算**，進行委託營運標的內廁所、淋浴設備、內外阻隔設施之建置。

3.1 招商流程

正式公告招商文件

提出釋疑、答覆、必要時補充公告

提送資格文件、投資計畫書及申請保證金

完成資格補件、補正、選出合格申請人

進行綜合評審，選出最優、次優申請人

議約、提送投資執行計畫書

於臺中市設立分支機構、繳交履保金

簽訂投資契約

3.2 申請人資格

基本資格—單一公司、社團法人、財團法人

財務資格

公司實收資本額應為200萬元以上；如為財團法人、社團法人登記之財產總額應為100萬元以上。

最近3年內無退票紀錄之證明文件為本案公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。未設支票帳戶之財、社團法人得免提出，但須出具債信能力聲明書且蓋妥印鑑。

營運能力資格

申請人須具實際經營休閒活動場館、餐館業、遊樂園業、觀光遊樂業或其他休閒服務業1年以上之經驗，並提供證明文件。

申請人若未具前述營運能力，得邀請具備營運能力之協力廠商出具合作承諾書及相關經驗證明文件，惟該協力廠商，未逾營運開始日滿一年者不得變更。

3.3 招商文件重點

項目	內容
委託期間	7年+優先定約3年(裝修期最長3+3個月)
委託經營方式	OT
申請保證金	新臺幣100,000元整
履約保證金	新臺幣200,000元整
民間機構型態	申請人得以原法人或成立專案公司負責本案之營運。 申請人如非設立於臺中市，應於臺中市設立專案公司、分公司或類似分支機構以負責辦理本案。
最低投資金額	新臺幣340萬元。
權利金	不收取開發權利金 營運權利金依民間機構收入，分級收取： 未達1,000萬部分由投資人自提，但不得低於1%。 逾1,000萬部分收取2%， 逾2,000萬部分收取3%， 逾3,000萬部分收取4%。

3.4 招商文件重點--營運要求

項目	內容
收費標準	依投資執行計畫書規劃收費，非經被授權機關同意，民間機構不得任意調整。
開放時間	依投資執行計畫書規劃，非經被授權機關同意，民間機構不得任意調整。
委託營運管理標的物方式	以遊客服務、導覽、露營活動為目的之使用、教學、行銷或贊助等業務，並得經營輕食餐廳、賣店或行銷廣告及其他經被授權機關核准之設施。 民間機構可於取得被授權機關同意後自行訂定遊客中心及露營場之名稱，惟於遊客中心名稱中須保留「大甲鐵砧山」。
裝修規劃	i-center旅客服務櫃台之面積不得低於15平方公尺。 露營場地之現有營位棧板位置，民間機構得視其規劃，於取得被授權機關同意後調整之。
增設項目	民間機構應於營運開始日前，依相關法規增購輪椅、急救箱、冰敷用品等等基本急救設備、並依照公共場所必要緊急救護設備管理辦法之約定，設置自動體外心臟電擊去顫器 Automated External Defibrillator，以維護工作人員及遊客安全

3.5 招商文件重點--營運要求

項目	內容
裝修依據	依據「建築物室內裝修管理辦法」、「臺中市建築物室內裝修審查作業規範」、「建築技術規則」、「消防法」等規定進行相關檢討及審查。
稅捐負擔	除地價稅及房屋稅以外之稅捐、費用皆由民間機構負擔。
營運績效評定	被授權機關自營運開始日起每年度應辦理營運績效評定1次。
優先定約	民間機構如若 有3個年度達80分（含）以上 ，且未有申請優先定約前 2年評鑑分數未達80分 之情形及未履行承諾事項，或可歸責於乙方之 重大公共安全、勞動安全、消防安全、其他缺失致使人員死亡 等事件，得於契約期間屆滿前 16至18個月 之期間內，以書面提出歷年評估績效報告向被授權機關申請優先定約，。

3.6 土地租金計算

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」規定辦理，自完成點交之日起計算，。
- 新法(108年12月2日公告)：當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積+營運開始當期申報地價2%
- 收取方式：第一期土地租金，於用地點交完成日起30日內繳付；其餘各期土地租金，民間機構應於每年1月31日前繳納予被授權機關。
- 按108年公告地價估算，土地租金1年為54,206元。

簡報結束 敬請指教