

實際以正式公告之招商內容為準



# 嘉義縣彰化農場嘉義分場BOT+ROT案 投資簡介

主辦機關



國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場

規劃顧問



十方都市開發顧問有限公司

# 簡報大綱

- 1.計畫目標與投資利基
- 2.基地資料與開發需求
- 3.招商條件與評選規定

## 計畫背景與目標一 新闢休憩設施+整建活化既有資產

### 早期農業生產後轉型發展觀光

41年成立，早期農業生產為主  
自62年曾文水庫興建完成  
山光水色景致秀麗，座擁豐富生態文化  
資源，遂而轉型發展觀光遊憩等



### 前以ROT委由劍湖山營運

93年委託劍湖山公司經營，發展觀光、  
旅宿、農業及食農體驗活動等，惟98  
年適逢八八風災影響園區營運休園迄今，  
期間機關仍努力招商，惟未能順利開園



### 促參BOT+ROT委外招商

後續促參法第42條委外，**新闢多元休憩設施+整建活化既有資產，再現往日風華**

#### 政策需求

- 發展觀光、旅宿、餐飲、休閒、農業及資源循環再利用設施等休閒觀光
- 滿足國人觀光休憩及觀光類型農業發展需求兼顧周邊區域整體共榮共享

# 民間參與公共建設方式

促參辦理  
方式

## 政府規劃民間參與

依促參法第42條規定

民間參與  
方式

## BOT + ROT

(新建→營運→移轉)+(增/改/修建→營運→移轉)

BOT：民間機構投資新建並為營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

ROT：即民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

公共建設  
類別

## 觀光遊憩設施

依促參法促參法施行細則第13條規定

指「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）性質之區域內之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其相關設施」

# 投資利基



# 1. 基地條件良好—東接台3線 北中埔/關子嶺、南玉井 西臨藍帶 曾文水庫風景區

座落於西拉雅國家風景區範圍內，西臨曾文水庫，風景秀麗  
對外交通動線臺3線，串聯曾文水庫景區及西拉雅國家風景區



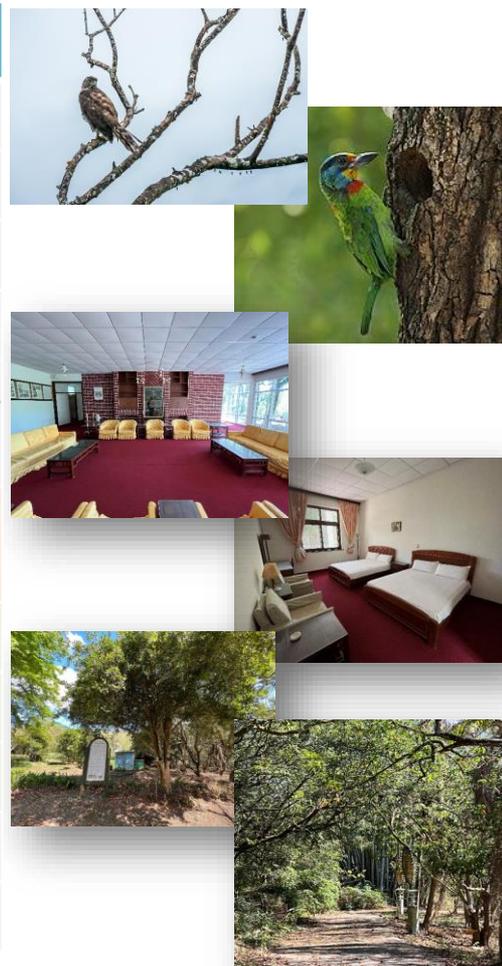
遠眺曾文水庫



## 2. 自然人文資源豐沛 – 遼闊腹地山明水秀 親子旅遊首選景點

包含黑鳶、澳洲胡桃林、馬達加斯加巨竹等生態資源  
擁有全國唯一設立於水庫旁之總統行館，話題性十足

項目		資源類型	資源內容
自然資源	自然景觀	水庫	曾文水庫風景區
		特殊地理景觀	水庫湖畔沖蝕地質
		森林	樟樹林、馬達加斯加巨竹、錫蘭橄欖等
		植物生態	澳洲胡桃、黃玉蘭等
		動物生態	黑鳶(老鷹)、大冠鷲、五色鳥、梟(貓頭鷹)、野兔、山羌、山豬等
人文資源	人文景觀	特色建築	總統行館等
	產業資源	觀光果園	荔園等
		觀景涼亭	翠影亭、碧雲亭、正氣亭、浩然亭等
		地方特產	麻竹筍、荔枝、龍眼、芒果等
	遊憩資源	遊憩設施	滑草場、射箭場、漆彈場、遊戲場等
	人工景觀	力爭上游、老鷹端景、環湖步道等	



### 3.藍帶串聯周邊觀光資源— 具整體開發綜效

鄰近大埔老街、梅嶺風景區、關子嶺溫泉區等  
透過整合遊程、優惠票券等方式具體串聯，提升本案旅遊人次

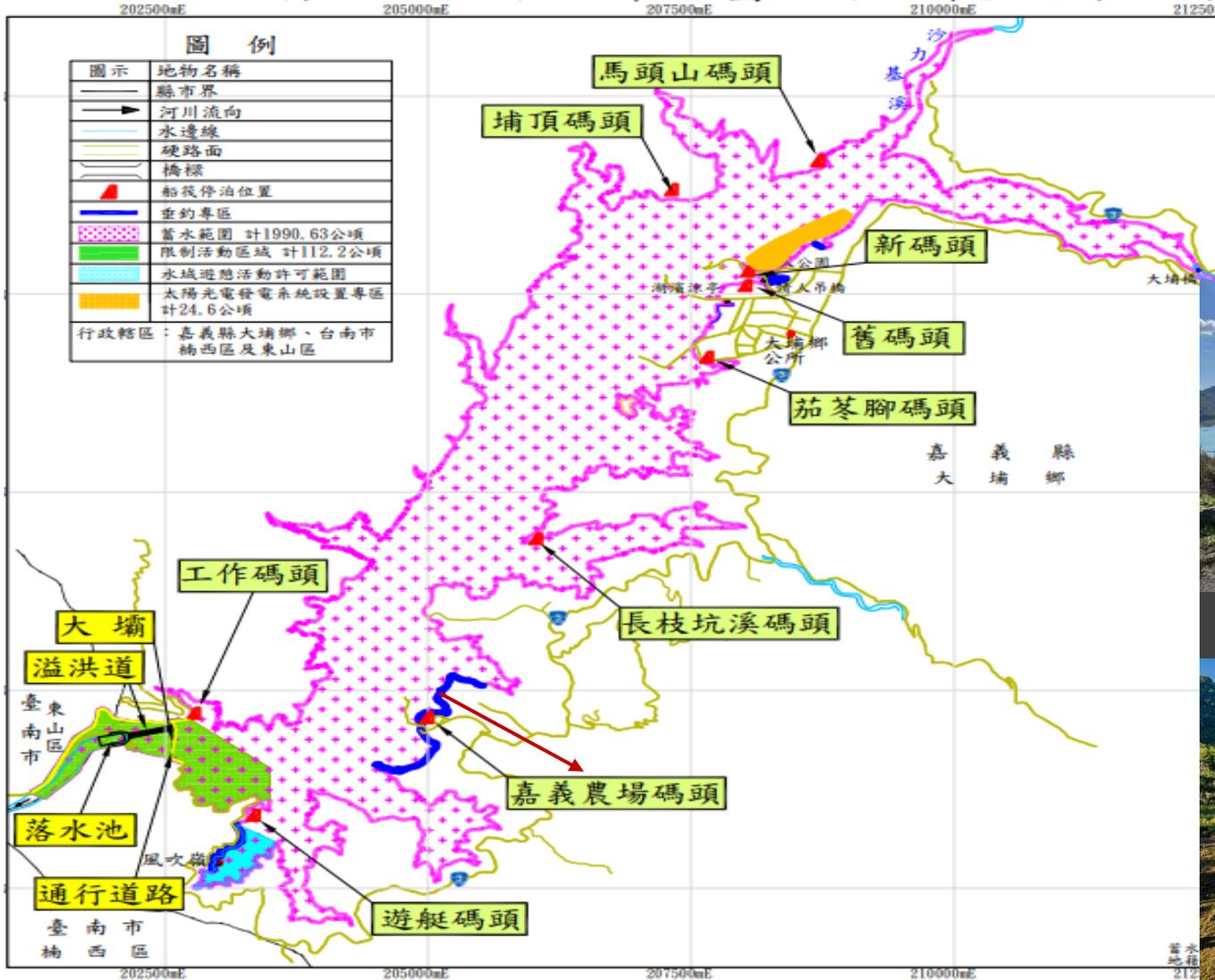


中央/地方攜手合作，投入2億元  
建設大埔藍色公路遊憩廊帶計畫

以特色景觀建設搭配地方創生數位行銷  
將「曾文水庫藍色公路十里畫廊景緻」  
推升晉級為台灣秘境首選

# 嘉義農場碼頭連結曾文水庫

## 曾文水庫蓄水範圍圖



- 相關使用規定係依據「曾文水庫蓄水範圍及其申請許可事項」行政規則辦理。
- 目前水域行為包括船舶行駛、垂釣、釣魚平台等。



嘉義農場碼頭口



# 基本資料 & 開發需求

總統行館



歐風別館



# 基地背景資料一

分為1.公共建設所需用地範圍166,375m<sup>2</sup>  
2.代為管理維護範圍226,174m<sup>2</sup>

基地範圍	嘉義縣大埔鄉大埔段1455-0024地號等40筆土地，約 <b>39.3公頃</b>		
使用分區	觀光農場區 (372,037m <sup>2</sup> )	旅館區 (20,204m <sup>2</sup> )	綠地 (308m <sup>2</sup> )
公共建設所需用地範圍	146,171m <sup>2</sup>	20,204m <sup>2</sup>	-
代為管理維護範圍	225,866m <sup>2</sup>	-	308m <sup>2</sup>
建蔽率	<b>10%</b> (37,203m <sup>2</sup> )	<b>30%</b> (6,061m <sup>2</sup> )	-
尚餘可建建築面積 <sup>註</sup>	約35,213m <sup>2</sup> (10,651坪)	約4,706m <sup>2</sup> (1,423坪)	
容積率	<b>10%</b> (37,203m <sup>2</sup> )	<b>150%</b> (30,306m <sup>2</sup> )	-
尚餘可建容積樓地板面積 <sup>註</sup>	約34,525m <sup>2</sup> (10,443坪)	約27,916m <sup>2</sup> (8,444坪)	
土管規定使用項目	<p>得設置行政辦公室、非機械式觀光遊樂、農產品產業、環境教育、出租休閒小木屋及別墅、自用農舍、農場、果園、<b>露營</b>、停車、綠能設施等，或符合國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場管理經營辦理之設施。</p>		<p>以<b>建築旅館</b>及其附屬使用之建築為主</p> <p>未來發展例如</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 觀光</li> <li>· 旅宿</li> <li>· 餐飲</li> <li>· 休閒</li> <li>· 農業</li> <li>· 環境教育等</li> </ul> <p><b>使用無虞</b></p>

註：已扣除既有合法建物之建築面積及容積樓地板面積。

# 民間機構權利義務

## 公共建設所需用地範圍

(計收土地租金範圍)

(興建期約12萬元/年；營運期約36萬/年)

## 代為管理維護範圍

(不計收土地租金)

## 民間機構興建營運及維管

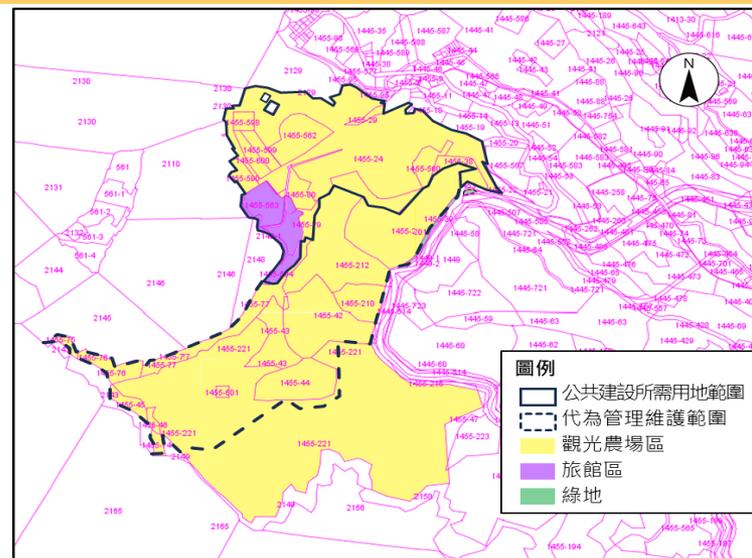
(包含總統行館等16棟合法建物)

## 民間機構負責日常管理維護

- 日常清潔
- 安全管理 (包含新設監視系統、禁止及警示告示牌、安全圍籬等)
- 步道整修及維管、六角亭與碧雲亭公廁維管

民間機構若於「代為管理維護範圍」有營運需求規劃，經機關同意後，此部分之權利義務即依「公共建設所需用地範圍」相關規定辦理，及計收其土地租金以及營收納入營業總收入計算變動權利金

保留投資彈性



# 基地設施現況 — 人文推廣 + 運動休閒 + 生態教育 + 旅宿休憩



16. 星蘋果餐廳



17. 美食天地



18. 碼頭入口



19. 露營區



20. 荔園咖啡



21. 遊客中心



22. 行政大樓



23. 大禮堂



15. 員工宿舍



14. 溫馨桂花館



13. 歐風別館



12. 相思林別館



11. 界樁分界線



10. 汗水處理廠



9. 木屋區



8. 松鼠票亭



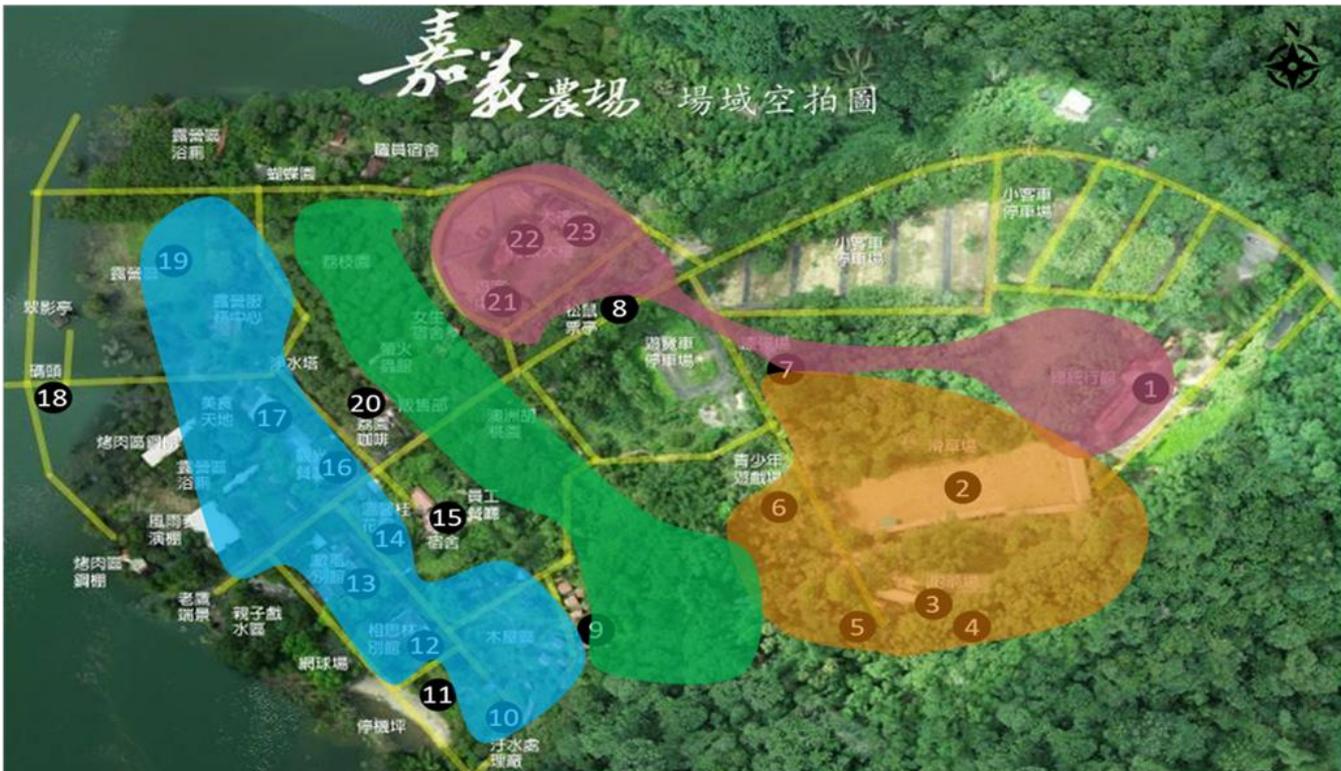
7. 漆彈場



6. 青少年遊戲場



5. 碧雲寺登山口



1. 總統行館



2. 滑草場



3. 射箭場



4. 石上樹

# 基地設施現況<sup>1/4</sup> — 人文推廣 & 旅遊諮詢(總統行館、遊客中心等)



總統行館



招待大廳



臥房



遊客中心



大禮堂



大禮堂內部



用餐空間



# 基地設施現況<sup>3/4</sup> — 生態教育(澳洲胡桃、巨竹林等)





# 園區開發願景

政策  
需求

發展觀光、旅宿、餐飲、休閒、農業  
及資源循環再利用設施等休閒觀光事業  
活絡地方經濟，滿足國人觀光休憩及觀光類型農業發展需求  
兼顧周邊區域之整體共榮共享



至少應提供包括但不限於以下服務機能

發展  
機能

生態教育



農事體驗



人文推廣



休憩服務



# 開發需求1/4 – 廠商BOT要做什麼？

項目	基本規範
BOT 需求	<b>設施</b> 新建景觀餐廳，應結合大埔在地農特食材及提供乾淨衛生之餐食服務。
	<b>量體</b> 總容積樓地板面積原則不得少於 <b>330平方公尺</b> 。但經執行機關同意者，不在此限。
	<b>位置</b> 原則於星蘋果餐廳現址拆除重建。但經執行機關同意者，不在此限。
	<b>其他</b> 除新建景觀餐廳外，民間機構得視營運需求提出其他建物新建計畫，並於投資計畫書明確載明，經執行機關同意後為之。
	<b>新建原則</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 應依建築法等相關法令規定辦理，並以通用設計原則<b>打造無障礙使用環境</b>。</li><li>• <b>建築物造型、建材及色彩設計應融入周圍環境景觀樣貌</b>，展現本案特色意象。</li><li>• <b>考量最適營建規模、資源最佳化規劃，避免過度設計減少不必要之土地利用</b>（如土方挖填平衡）及材料消耗，<b>建築材料選用高性能、低碳、低耗能、循環再生材料或當地材料</b>。</li><li>• <b>建築工法應妥善考量耐久性、易維護、減少營運耗能設計</b>（如營運所需設施節能、建築通風等）及環境設計（如考量保護自然生態環境、加強植生綠化等）</li><li>• <b>導入節能節水設計</b>(如空調、照明、供水等營運所需設施節能、節能機具設備選用、優先選用當地材料、採用低耗能材料等)。</li></ul>

# 開發需求2/4 – 廠商ROT**要**做什麼？

項目	基本規範	
ROT 需求	設施	<ul style="list-style-type: none"><li>應針對本案既有16棟已取得使用執照或建物登記進行整建活化再利用，包括總統行館、大禮堂、行政大樓、遊客服務中心、相思林別館、歐風別館、女生宿舍、男生宿舍(第1層)、滑草場管理室、露營區管理室、保全室、溫馨桂花館A、B、C三棟、溫馨桂花館全家福A、B棟，<b>除總統行館僅可整建活化再利用不得拆除外，其餘建物民間機構亦得視營運需求，提出更符合本案開發目的之已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫</b>，並於投資計畫書明確載明，經執行機關同意後為之。</li></ul>
	整建原則	<ul style="list-style-type: none"><li>應依建築法等相關法令規定辦理，若涉及外觀整修，其造型、建材及色彩設計<b>應融入周圍環境景觀樣貌</b>，展現本案特色意象</li><li><b>整建工法妥善考量耐久性、易維護、減少營運耗能設計</b>；建築材料選用高性能、低碳、低耗能、循環再生材料或當地材料。</li><li><b>導入節能節水設計</b>(如空調、照明、供水等營運所需設施節能、節能機具設備選用、優先選用當地材料、採用低耗能材料等)。</li></ul>

# 本案建物分布狀況

編號1~16(第1層)：屬已取得使用執照或建物登記之建物

編號16(第2層)~31：屬待取得使照建物



# 開發需求3/4—其他開發需求

## 基本規範

### 完善污水處理設施

現有污水處理設施已年久老舊，**民間機構應檢視既有污水處理設施相關處理設備是否可滿足營運所需，必要時應新設污水處理設施，並應依據「水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法」等相關規定辦理，並取得排放許可證。**包括但不限於以下要求：

- 應建立完善污水下水道系統，確實將公共建設所需用地內各項營運設施接管匯集至污水處理設施，且處理槽應具有足夠之有效容量。
- 應確保處理後之放流水水質項目及限值符合環境部「放流水標準」規定。

### 待取得使用執照之建物處理

- **民間機構負責依規定辦理報廢後拆除，惟民間機構亦得視營運需求評估留存使用，提出待取得使用執照建物處置計畫，經執行機關同意後，由民間機構辦理補照等相關作業以使建物得合法使用，並負擔全部費用與風險。**

# 開發需求4/4 — 其他開發需求

項目	基本規範
太陽光電設置	<ul style="list-style-type: none"><li>• 民間機構倘有規劃太陽能光電設施之需求，得向執行機關提出太陽能光電設施建置計畫，經執行機關同意後依相關法令規定辦理，基本設置要求如下：<ol style="list-style-type: none"><li>1.設置類型：<b>僅限於屋頂型</b>太陽能光電設施。</li><li>2.發電用途：<b>以自用發電使用為限，不允許售電</b>。</li><li>3.設置規模：應自行向台電公司確認本案基地饋線容量及評估設置效益</li><li>4.廢棄太陽能板處置：除執行機關另有需求外，民間機構應負責移除。</li></ol></li></ul>
淨零排放減量額度申請	<ul style="list-style-type: none"><li>• 為配合我國淨零排放政策之落實，民間機構得依「<b>溫室氣體自願減量專案管理辦法</b>」等相關規定擬具申請文件，經執行機關同意後向中央主管機關申請<b>自願減量專案以取得減量額度</b>，相關衍生之費用及風險概由民間機構負擔。</li><li>• <b>前開申請文件應明確載明取得減量額度之雙方分配比例，其分配比例亦須事先經雙方協議之。</b></li></ul>

# 招商 條件 & 招商 期程



# 招商條件(民間機構負擔事項)

## 期初投資

不得少於新臺幣**3億元**

【不含土地租金及權利金；僅限本案興建工程 + 營運設備添置 + 其他甲方同意項目】

## 土地租金

興建期：當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收

營運期：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  
(依113年公告地價試算，**興建期約12萬元/年，營運期約36萬元/年**)

【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第2條規定】

## 權利金

由民間機構自行承諾填寫，惟不得低於右列金額或百分比

### 固定

期間	本案訂定之最低金額
完成簽約日起3年6個月內	<b>免收固定權利金</b>
第3年6個月後至第10年	每年 <b>100萬元</b>
第11年起至第20年	每年 <b>112萬元</b>
第21年起至第30年	每年 <b>136萬元</b>
第31年起至第40年	每年 <b>166萬元</b>
第41年起至第50年	每年 <b>202萬元</b>

### 變動

年度營業收入	變動權利金比例
1億元以下(含)	1.0% (第11年起1.5%)
超過1億元(不含)且 2億元以下(含)之部分	2.0%
超過2億元(不含)之部分	3.0%

申請保證金

500萬元

履約保證金

1,500萬元

# 履保金返還機制 & 重大公共建設稅賦優惠

## 1 | 履保金返還機制

乙方自開始營運日起1年後，如未有任何違約情事  
甲方得返還50%履約保證金(750萬)

## 2 | 重大公共建設得享有稅賦優惠

觀光遊憩設施投資總額不含土地達3億元以上者

- 5年免徵營利事業所得稅 (依促參法第36~40條規定)
- 投資支出之營所稅抵減(支出額5~20%抵減營所稅額)
- 進口機具設備之關稅優惠
- 地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅減免  
(地價稅免徵10年、房屋稅10年內減徵50%、契稅減徵40%)
- 營利事業投資股票應納所得稅抵減  
(得以取得股票價款20%·抵減當年度營所稅額)

# 申請資格規定

## 基本資格

### 屬單一法人申請人

- 依照中華民國公司法設立之公司
- 依中華民國公司法經認許並辦理分公司登記之外國公司

### 屬合作聯盟申請人

- **5家以下**
- 合作聯盟授權代表公司及一般成員：依公司法設立之公司或經公司法認許並辦理分公司登記之外國公司
- 須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及預計出資比例

**最優申請人與執行機關簽訂投資契約  
之民間機構應為專案公司**

## 財務資格

- 公司實收資本額：  
不得低於**新臺幣8,000萬元**  
(如為合作聯盟，則為所有成員加總)
- **最近1年淨值不得為負值**
- 依法繳納營業稅及營利事業所得稅
- 最近3年內無退票紀錄  
(成立未滿3年則為成立後所有年度)

## 技術資格

- 申請人應具備有**有經營休閒、觀光遊憩設施至少1年**並提出營運能力之證明文件(如服務證明、合約證明或立案證明)
- 以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述技術資格證明文件者即可
- 如申請人未具有營運能力、實績與相關經驗證明者，得與具有相關經驗之專業廠商(或專業人員)合作，並出具協力廠商承諾書及相關經驗證明文件

# 後續評審作業一分为兩階段辦理：資格審查+綜合評審

## 資格審查階段

- 申請文件檢核表
- 申請書
- 申請切結書
- 代理人委任書
- 申請人及其負責人印章印模單
- 權利金支付計畫表
- 合作聯盟協議書
- 合作聯盟授權書
- 基本資格證明文件
- 財務資格證明文件
- 技術資格證明文件
- 協力廠商承諾書（無則免附）
- 金融機構融資意願書（無則免附）
- 無重大喪失債信聲明書
- 申請保證金繳交證明文件
- **投資計畫書**
- 檔案隨身碟



## 綜合評審階段

甄審項目	配分
1.民間機構籌組計畫及組織架構	10
2.土地使用及興建計畫	20
3.營運計畫	25
4.財務計畫	25
5.創新及公益事項	10
6.簡報與答詢	10
合計	100

# 投資計畫書撰擬內容1/3

甄審項目	內容
一、 民間機構籌組計畫及組織架構	<ol style="list-style-type: none"><li>1.申請人之簡介及實績（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況及過往實績等）。</li><li>2.申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）相關實績及經驗（含經營休閒、觀光遊憩設施實績說明、民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄等）。</li><li>3.興建營運團隊籌組計畫（含規劃設計、興建、營運各階段組織管理架構、業務分工、成員介紹等）。</li><li>4.其他</li></ol>
二、 土地使用計畫及興建計畫	<ol style="list-style-type: none"><li>1.土地使用配置規劃（含園區整體發展構想構想(含代為管理維護範圍)、景觀規劃、園區動線規劃、開放空間使用規劃等）。</li><li>2.新建規劃：<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 新建建物規劃「景觀餐廳及其他建物規劃(如無則免)，含建物外觀與構造設計、基本設計圖說、開發量體等」。</li><li>(2) 施工作業規劃（含環評、水保等相關法規檢討、施工方法、工程管理、施工安全管理及環境保護計畫、公共藝術規劃等）。</li></ol></li><li>3.整建規劃：<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 既有已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫（整修活化再利用規劃構想或提出更具符合開發目的之規劃等）。</li><li>(2) 既有待取得使用執照建物處置計畫（拆除或補照規劃說明等）。</li><li>(3) 施工作業規劃（含環評、水保等相關法規檢討、施工方法、工程管理、施工安全管理及環境保護計畫等）。</li></ol></li><li>4.污水處理設施規劃（含設施設備與接管規劃、預估污水處理量等）。</li><li>5.園區道路鋪面及人行步道設施優化規劃。</li><li>6.整體投資金額與施工期程規劃。</li><li>7.其他（如基礎設施水電管線地下化規劃等）。</li></ol>

# 投資計畫書撰擬內容2/3

甄審項目	內容
三、營運計畫	<ol style="list-style-type: none"><li>1.整體營運構想 ( 含營運定位、營運策略、營運機能、營運項目與內容、市場分析、大埔在地特色連結規劃等 ) 。</li><li>2.營運管理規劃 ( 含服務對象、營業時間、收費標準、營運活動及行銷宣傳規劃等 ) 。</li><li>3.周邊資源整合規劃(含串聯大埔觀光遊憩及其他資源等發展) 。</li><li>4.雇用員工及培訓規劃。</li><li>5.ESG ( 環境保護Environment、社會責任Social、公司治理Governance ) 、CSR(企業社會責任)及其他規劃。</li><li>6.安全監控與緊急通報規劃。</li><li>7.資產及設備管理維護規劃。</li><li>8.環境清潔與管理維護規劃。</li><li>9.風險管理及保險規劃。</li><li>10.移轉及返還規劃。</li><li>11.其它。</li></ol>
四、財務計畫	<ol style="list-style-type: none"><li>1.基本財務規劃參數說明。</li><li>2.投資及分年投入經費預估。</li><li>3.資產增置與重置規劃。</li><li>4.營運收支預估。</li><li>5.資金籌措規劃 ( 若有融資需提出金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見 )</li><li>6.預估財務報表 ( 含資產負債表、綜合損益表、現金流量表等 ) 。</li><li>7.財務效益分析 ( 含重要財務參數與評估指數，如「自償能力分析」、「計畫淨現值」、「計畫內部報酬率」、「計畫回收年期」、「股權淨現值」、「股權內部報酬率」等 ) 。</li><li>8.敏感性分析 ( 含營運支出、收入等變動分析 ) 。</li><li>9.權利金支付計畫。</li><li>10.其它。</li></ol>

# 投資計畫書撰擬內容3/3

## 甄審項目

## 內容

### 五、創新及公益事項

- 1.增進榮民、地方及協助公益事項（含優先聘用榮民眷及當地居民員工比例、榮民眷與大埔在地鄉民優惠措施、執行機關公務使用設施或場地優惠措施、其他照顧榮民眷公益或回饋措施規劃等）。
- 2.具創意及公共服務品質提升之措施（如申請環境教育認證場域認證構想、曾文水庫生態環境推動構想及行銷合作計畫等。）

# 後續招商時程

作業階段		預計完成時間	工作內容
招商公告階段		公告後第 <b>45</b> 日內	申請人提出書面釋疑截止
		公告後第 <b>60</b> 日內	執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告
		公告後第 <b>90</b> 日內 (截止日)	申請文件截止收件
甄審階段	資格審查	截止日後第 <b>3</b> 日內	執行機關進行資格審查
		截止日後第 <b>7</b> 日內	申請人提出補正或澄清文件內容
		截止日後第 <b>10</b> 日內	執行機關選出合格申請人
	綜合評審	截止日後第 <b>30</b> 日內 (評定日)	召開甄審委員會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。
議約及簽約階段		接獲評定通知日後 <b>30</b> 日內 (完成議約日)	執行機關與最優申請人完成議約。
		完成議約日後第 <b>30</b> 日內 (完成簽約日)	執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂

# 簡報結束 歡迎投資

實際以正式公告之招商文件為準

如對本案有任何疑問或建議，歡迎來電洽  
國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場 陳技師 (05) 252-1545  
十方都市開發顧問有限公司 姜經理 (07) 553-0979