

高雄市高雄車站旅館大樓增、改、修建營運移轉案 可行性評估報告

目 錄

壹、公共建設促進公共利益具體項目及欲達成目標

- 一、計畫背景 1-1
- 二、政策概述及相關計畫 1-2
- 三、公共建設計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標 1-3
- 四、民間參與效益及政府效益 1-4

貳、市場可行性

- 一、市場供需現況調查分析 2-1
- 二、市場供需預測分析 2-10
- 三、經營管理課題與對策 2-14
- 四、市場競爭力分析 2-16
- 五、投資意願調查現況 2-17
- 六、市場定位及策略 2-20

參、工程技術可行性

- 一、基礎資料調查分析 3-1
- 二、初步工程規劃 3-13
- 三、工程費估算 3-16
- 四、施工時程規劃 3-16

肆、財務可行性分析

- 一、本業財務可行性 4-1
- 二、附屬事業財務可行性 4-22
- 三、整體開發財務可行性 4-22

伍、法律可行性

- 一、促參法規探討 5-1
- 二、目的事業法規探討 5-4
- 三、土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類法規探討 5-6
- 四、公共建設所在地地方自治法規探討及其他相關法規探討 5-7

陸、土地取得可行性

- 一、用地取得方式及難易度分析..... 6-1
- 二、用地取得方式、時程及成本..... 6-3
- 三、地上物拆遷及補償..... 6-3
- 四、用地變更作業及程序..... 6-3

柒、環境影響 (包含節能減碳之評估)

- 一、環境影響分析及因應對策..... 7-1
- 二、確認是否要進行環境影響評估..... 7-6

捌、民間參與可行性綜合評估

- 一、公共建設目的..... 8-1
- 二、市場可行性綜合評估..... 8-1
- 三、技術可行性綜合評估..... 8-1
- 四、財務可行性綜合評估..... 8-2
- 五、法律可行性綜合評估..... 8-2
- 六、土地取得可行性綜合評估..... 8-3
- 七、環境影響評估..... 8-3
- 八、綜合評估結果..... 8-3

玖、計畫替選方案評估.....9-1

拾、公聽會提出之建議或反對意見

- 一、法規依據..... 10-1
- 二、辦理計畫..... 10-1
- 三、公聽會舉辦時間、地點與議程..... 10-1
- 四、意見摘要及回覆..... 10-3

拾壹、後續辦理事項

- 一、後續作業期程..... 11-1
- 二、其他事項..... 11-1

附件一 30 年期預估財務報表

附件二 40 年期預估財務報表

附件三 旅館大樓地籍謄本及建造執照

附件四 西武集團現勘紀錄

圖 目 錄

圖 1-1-1	本案範圍示意圖	1-1
圖 1-2-1	高雄車站前站第一環圈更新發展模擬示意圖	1-2
圖 1-2-2	高雄車站專用區四、五及商四開發模擬圖	1-3
圖 2-1-1	基地周邊旅館分布示意圖	2-4
圖 2-1-2	中低價與中高價旅館供給占比與房數統計	2-5
圖 2-1-3	105 年至 114 年國際觀光客總人數與成長率統計圖	2-7
圖 2-1-4	104 年至 113 年國際觀光客總人數與成長率統計圖	2-7
圖 2-1-5	105 年至 114 年國際觀光客來臺目的的人次統計圖	2-8
圖 2-1-6	104 年至 113 年高雄主要遊憩景點旅遊人次統計圖	2-9
圖 2-1-7	104 年至 113 年高雄市觀光旅館住宿旅客人次統計圖-依國籍區分	2-9
圖 2-5-1	STP 策略分析示意圖	2-22
圖 3-1-1	本案計畫範圍地籍示意圖	3-1
圖 3-1-2	本案計畫範圍都市計畫示意圖	3-2
圖 3-1-3	114 年 5 月高雄車站衛星圖	3-7
圖 3-1-4	高雄車站段地下化空拍及現況示意圖	3-8
圖 3-1-5	本案基地及周圍土地利用現況圖	3-8
圖 3-1-6	本案基地及周圍土地使用現況示意圖	3-9
圖 3-1-7	本案軌道路網示意圖	3-10
圖 3-1-8	本案道路系統示意圖	3-10
圖 3-1-9	本案周邊停車場分布示意圖	3-11
圖 3-1-10	本案周邊公共設施現況示意圖	3-11
圖 3-2-1	旅館大樓各樓層空間規劃圖	3-13
圖 4-1-1	財務分析流程與分析架構	4-1
圖 6-1-1	基地範圍示意圖	6-1
圖 10-1-1	公聽會辦理情形	10-9
圖 11-1-1	後續作業期程	11-1

表 目 錄

表 2-1-1	民國 109 年至 114 年 1~9 月高雄市觀光旅館營運概況一覽表.....	2-2
表 2-1-2	民國 114 年 1~9 月高雄市各觀光旅館基本資料表.....	2-2
表 2-1-3	民國 109 年至 114 年 1~9 月高雄市一般旅館營運概況一覽表.....	2-3
表 2-1-4	民國 109 年至 114 上半年高雄市民宿營運概況一覽表.....	2-3
表 2-1-5	區域品牌旅館進駐情形整理.....	2-6
表 2-2-1	未來臺灣人口成長統計推估.....	2-10
表 2-3-1	SWOT 策略分析表.....	2-16
表 2-4-1	投資商訪談意見綜整表.....	2-17
表 2-5-1	國際案例說明.....	2-21
表 2-5-2	市場定位及內涵.....	2-23
表 3-1-1	土地使用管制規定表.....	3-2
表 3-1-2	退縮、都市設計相關規定彙整表.....	3-3
表 3-1-3	商業大樓、高雄車站商業空間與旅館大樓基本資料表.....	3-12
表 3-2-1	旅館大樓空間各樓層空間主題規劃彙整表.....	3-13
表 3-2-2	建物裝修概要分析表.....	3-15
表 3-3-1	旅館大樓裝修工程經費初估表.....	3-16
表 3-4-1	計畫執行進度表.....	3-16
表 4-1-1	重大基本假設參數.....	4-2
表 4-1-2	裝修工程經費表.....	4-4
表 4-1-3	室內設施用品購置經費表.....	4-5
表 4-1-4	契約年期 20 年 營運期間重增置成本.....	4-5
表 4-1-5	契約年期 30 年 營運期間重增置成本.....	4-5
表 4-1-6	契約年期 40 年 營運期間重增置成本.....	4-6
表 4-1-7	高雄飯店全日餐廳午晚餐價格.....	4-7
表 4-1-8	自助餐廳餐飲收入推估表.....	4-7
表 4-1-9	預估營運收入表.....	7-8
表 4-1-10	契約年期 20 年 初期投資成本及重增置成本各攤提項目金額.....	4-9
表 4-1-11	契約年期 30 年 初期投資成本及重增置成本各攤提項目金額.....	7-9
表 4-1-12	契約年期 40 年 初期投資成本及重增置成本各攤提項目金額.....	7-9
表 4-1-13	估計每年人事費用表.....	7-10
表 4-1-14	本案其他營運業務費用估算表(元/年).....	7-12

表 4-1-15	資金來源去路表	4-12
表 4-1-16	分年投入資金及還款計畫(仟元)及融資可行評估指標	4-13
表 4-1-17	旅館大樓計收土地租金面積	4-15
表 4-1-18	旅館大樓年土地租金計算明細表	4-15
表 4-1-19	各評估期間於計收土地租金、未計算權利金前財務效益分析	4-16
表 4-1-20	評估期間 20 年 減收土地租金且未計算權利金前財務效益分析	4-16
表 4-1-21	階梯式固定權利金 與 級距式變動權利金	4-17
表 4-1-22	特許年期間土地租金及權利金計收金額整理	4-17
表 4-1-23	財務效益分析表	4-19
表 4-1-24	特許年期 30 年敏感性分析表	4-20
表 4-1-25	特許年期 40 年敏感性分析表	4-21
表 4-1-26	固定權利金優惠措施	4-23
表 4-1-27	固定權利金優惠前、後 財務效益分析表	4-24
表 6-1-1	基地權屬一覽表	6-1
表 6-1-2	建物基本資料表	6-2
表 6-1-3	建築物使用用途一覽表	6-2
表 7-1-1	本基地開發節能減碳評估表	7-4
表 7-2-1	本基地開發環境影響綜合分析表	7-6
表 10-1-1	公聽會議程	10-1

壹、公共建設促進公共利益具體項目及欲達成目標

一、計畫背景

為促進都市整體發展、改善市區交通延滯，行政院於民國95年1月19日院臺交字第0950080953號函核定「高雄市區鐵路地下化計畫」，交通部鐵道局嗣辦理「ACL212標高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程」公告招商，該標工程除施作高雄車站地下站體，亦配合鐵路地下化營造區域型商業中心，規劃於站前廣場兩側興建商業大樓及旅館大樓，並於100年9月23日開工，將於完工後移交國營臺灣鐵路股份有限公司(下稱臺灣鐵路公司)。

本案委託標的為上開工程興建之旅館大樓，旅館大樓位於高雄車站、高雄捷運共站之車站專用區，建築體為地上11層，由天棚連接，旅客可在半開放式天棚駐足、停留，俯瞰超過80年歷史的歷史建築舊高雄車站，建築連接高雄車站、高雄捷運、國道客運以及市區公車轉運站。

依據交通部鐵道局公告之工程進度，截至114年4月30日止，進度已達96.90%，預計同年完工，其中，旅館大樓已於114年10月31日核發使用執照((114)高市工建築使字第01645號)。



資料來源：本案繪製。

圖 1-1-1 本案範圍示意圖

二、政策概述及相關計畫

(一) 行政院-高雄市區鐵路地下化計畫(含左營及鳳山)

行政院95年1月19日核定高雄鐵路地下化計畫，98年及99年間再分別延伸納入左營及鳳山路段，整體地下化路線全長15.37公里，總經費998.693億元。

鐵路地下化通車後將可消除7處平交道及16處公路立體交叉，免去用路人停等平交道的時間，節省社會成本。另外，除了將既有之左營、高雄及鳳山車站地下化外，亦增加了7座捷運化通勤車站，結合高雄市政府進行之輕軌系統(於美術館站、鼓山站及科工館站共站)、捷運(於高雄站共構)及高鐵，將完善一個兼具都會捷運、中長程的軌道運輸路網，且透過縫合及縫補原被切割之都市紋理及活動系統，帶動原站區及鐵路沿線周邊土地更新再發展，重構高雄市交通路網，強化大眾運輸發展，展現高雄百年來重大之城市風貌進化，為高屏地區帶來更完備的交通運輸服務。

(二) 高雄市政府-劃定高雄車站更新地區(車站專用區四、五及部分第四種商業區)暨訂定都市更新計畫(113年12月19日公告生效)

民國99年配合鐵路地下化計畫，於站區及站東地區(高雄車站及機檢段)劃定車站專用區及特定商業專用區，朝向高強度、開放空間比例高商業與轉運中心發展，以園道、廣場、公園等開放空間串連車站與商業區。後續為加速車站周邊土地整合利用，高雄車站周邊有第71期市地重劃區、臺鐵站東宿舍更新地區及高雄客運都市更新案，期以空間整體規劃提升都市環境品質、帶動舊市區發展。

藉由本更新地區之規劃開發，強化車站專用區及站體周邊商業區土地機能，串連周邊開發案與既有商圈、旅館大樓發展，連結舊火車站願景館，打造「高雄車站前站第一環圈」城市門戶。未來將以高雄車站前站第一環圈為起點，搭配中山路沿線土地活化、開發，與建築物整建、維護，促成置入性開發、填補都市真空，以形塑高雄車站中軸意象。



資料來源：高雄市政府-劃定高雄車站更新地區(車站專用區四、五及部分第四種商業區)暨訂定都市更新計畫(113年12月19日公告生效)

圖 1-2-1 高雄車站前站第一環圈更新發展模擬示意圖

(三) 高雄市政府-高雄車站專用區四、五及商四公辦都更案

車專四、五及商四總面積約2,000坪，位於車站前第一環的黃金地段，高雄市政府和臺鐵公司聯手推動公辦都更，整合站前資源，以站前第一環為核心，打造一個結合交通、商業和生活的全新地標。本案基地由冠德建設進行公辦都更，並與日本森大廈都市企劃株式會社合作，借鏡「虎之門之丘」複合式開發經驗，打造車站成為不分平、假日都「有人生活、有人造訪」的城市空間。



資料來源：高雄市政府。

圖 1-2-2 高雄車站專用區四、五及商四開發模擬圖

三、公共建設計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

推動本案主要目的在於期待透過民間參與公共建設方式，提供多元與多樣化的住宿空間，活化利用旅館大樓，提升鐵路運輸服務多樣性，進而帶動地方經濟與觀光發展。據此，本案公共建設目的如下：

1. 提供多元休憩服務，促進鐵路運輸服務提供之多樣性。
2. 結合超過80年歷史之歷史建築舊高雄驛站，並與商業大樓暨車站週邊商業空間、及充滿綠意之天棚休憩空間互為連動，以提升高雄車站旅運服務機能及站區商機。
3. 豐富高雄車站站區休憩服務，形塑高雄車站門戶意象，帶動人流聚集，吸引觀光人潮，促進高雄地區經濟發展。

四、民間參與效益及政府效益

承前所述，本案透過民間參與公共建設方式，預計達成下列民間參與效益及政府效益：

1. 藉由引進民間資金、營運專業及人力，活化旅館大樓空間，提供多元休憩服務。
2. 由民間機構規劃旅館大樓整修、聘僱營運人員，負擔旅館大樓整修、維護管理及營運成本，可增加社會就業人口，減少臺灣鐵路公司人力負擔與支出。
3. 依促參法委外營運，增加臺灣鐵路公司土地租金、權利金收入，且增加高雄市政府營業稅等財政收入。
4. 由民間機構依其專業，規劃旅館大樓空間多元及多樣性使用，並結合高雄車站周邊觀光資源，帶動鐵路運輸及高雄市觀光發展。

貳、市場可行性

一、市場供需現況調查分析

(一) 旅館市場供給現況：總營收已超越疫情前表現，並以結合百貨公司經營之旅館表現最佳

1. 高雄市觀光旅館現況

(1) 觀光旅館客房數趨勢：高雄市觀光旅館共10家，可提供房間數為3,492間

截至114年9月底高雄市之觀光旅館家數為10家，房間數共計3,492間。112年1月高雄國賓飯店改建工程停業，此將影響相關數據。高雄晶英國際行館改由御盟集團經營，並於114年4月宣布與萬豪國際集團簽約，同年8月1日正式更名為「然一酒店」，詳表2-1-1及表2-1-2所示。觀光旅館主要分布於南高雄的苓雅及前金區等市中心，目前三民區並無觀光旅館。

(2) 觀光旅館住用率分析：近5年平均住用率45.84%

依據近年觀光旅館住用率統計，由109年41.39%上升至114年1~9月59.31%，近5年（109-113年）平均住用率為45.84%。108年至110年受新冠疫情影響，觀光旅館住用率呈下滑的趨勢，惟疫情後觀光復甦，觀光旅館住用率逐年提升。而在個別觀光旅館部分，114年1~9月以高雄福華大飯店之住用率為最高，約為79.91%，其次寒軒國際大飯店住用率為70.24%，詳表2-1-1及表2-1-2所示。

(3) 觀光旅館平均房價分析：近5年平均房價遞增，以複合式經營旅館房價較高

109年至114年1~9月平均房價自2,550元逐年提高至3,427元，近5年（109-113年）平均成長幅度為6.85%。114年1~9月以鄰近多功能經貿園區之然一酒店為最高價，約為6,302元。高雄萬豪酒店次之，約為4,940元。漢來大飯店則位居第三，約3,845元。其餘觀光飯店平均房價介於2,000至3,400元間，詳表2-1-1及表2-1-2所示。

(4) 觀光旅館收入分析：近5年平均成長率14.57%

高雄市觀光旅館歷年營運概況顯示，114年1~9月總營業收入已達48.84億元，而近5年（109-113年）平均總營業收入約為50.16億元，平均成長率14.57%，呈現遞增的趨勢，顯示近年觀光旅館已擺脫新冠疫情影響，整體觀光旅館業收益逐漸回升，其中114年1~9月以結合百貨公司經營之高雄萬豪酒店和漢來大飯店營業收益最好，營業額皆超過14億元，詳表2-1-1及表2-1-2所示。

表 2-1-1 民國 109 年至 114 年 1~9 月高雄市觀光旅館營運概況一覽表

年度	家數	房間數	客房住用數	住用率 (%)	平均房價 (元)	房租收入 (萬元)	餐飲收入 (萬元)	其他收入 (萬元)	總營業收入 (萬元)
109	11	3,906	477,089	41.39	2,550	121,658	206,085	36,913	364,656
110	11	3,906	469,195	32.60	2,751	129,064	208,822	45,123	383,009
111	11	3,896	646,416	44.85	3,072	198,608	261,562	53,286	513,456
112	10	3,439	706,315	54.76	3,483	246,006	307,220	63,175	616,401
113	10	3,439	710,319	55.58	3,423	243,156	311,643	75,490	630,289
114 年 1~9 月	10	3,492	565,404	59.31	3,427	193,742	229,026	65,599	488,366
平均	-	-	601,867	45.84	3,056	187,698	259,066	54,797	501,562

註：資料採各年度年底數據，平均值為109年至113年間之平均。

資料來源：1. 交通部觀光署行政資訊網「觀光旅館統計資料」（115年1月28日查詢）；2. 本案整理。

表 2-1-2 民國 114 年 1~9 月高雄市各觀光旅館基本資料表

類型	飯店名稱	行政區	客房數	住用率 (%)	平均房價 (元)	房租收入 (萬元)	餐飲收入 (萬元)	其他收入 (萬元)	總營業收入 (萬元)
國際	承攜行旅高雄六合館	前金區	269	40.45	2,061	6,123	-	-	6,123
	高雄圓山大飯店	烏松區	105	61.59	3,078	5,434	11,223	1,713	18,369
	漢來大飯店	前金區	535	64.91	3,845	36,453	69,456	35,933	141,842
	高雄福華大飯店	新興區	271	79.91	2,718	16,070	21,521	3,492	41,083
	寒軒國際大飯店	苓雅區	371	70.24	2,283	16,241	14,245	692	31,177
	麗尊大酒店	苓雅區	188	58.26	2,330	6,969	11,694	732	19,395
	義大皇家酒店	大樹區	656	46.96	3,096	26,037	17,736	3,943	47,717
	高雄萬豪酒店	鼓山區	700	63.99	4,940	60,408	68,572	15,314	144,294
一般	福容大飯店 高雄	鹽埕區	250	62.56	2,622	11,197	4,841	11	16,050
	然一酒店	前金區	147	34.83	6,302	8,810	9,739	3,767	22,317
	總計	-	3,492	59.31	3,427	193,742	229,026	65,599	488,366

資料來源：1. 交通部觀光署行政資訊網「觀光旅館統計資料」（115年1月28日查詢）；2. 本案彙整。

2. 高雄市一般旅館現況

(1) 一般旅館客房數趨勢：近5年家數成長率-0.87%，房間數成長率-0.38%

依據交通部觀光署統計資料顯示，高雄市109年至114年1~9月之一般旅館家數自392間微幅下降至371間，近5年（109-113年）平均成長為-0.87%，而109年至114年1~9月房間數亦由20,588間減少至20,141間，近5年（109-113年）平均成長為-0.38%，整體呈微幅遞減趨勢。

位於亞洲新灣區為IHG（洲際酒店集團）旗下的高雄洲際酒店已於110年11月正式開幕，可提供253間客房，打造奢華旅宿風格。另由大倉日航酒店集團管理之高雄日航酒店已於113年11月正式開幕，可提供260間客房，為南臺灣第一間國際日系酒店。

(2) 一般旅館住用率分析：近5年平均住用率45.84%，疫情後住宿趨勢上升

一般旅館住用率方面，近年高雄市一般旅館平均住用率由109年39.02%上升至114年1~9月52.13%，近5年（109-113年）平均住用率達45.84%，而客房住用數方面，由109年之280萬人上升至113年之約351萬餘人。惟110年疫情後住用率及客房住用數皆呈逐年上升趨勢，詳表2-1-3所示。

(3) 一般旅館平均房價分析：近5年平均房價成長幅度達5.06%

一般旅館房價方面，平均房價約介於1,600至2,200元，且平均房價由109年之1,694元提升為114年1~9月之2,228元，近5年（109-113年）平均成長率約5.06%，呈現上漲趨勢，詳表2-1-3所示。

(4) 一般旅館收入分析：整體收益有增加趨勢，近5年平均年成長率為10.93%

總營業收入方面，由109年高雄市一般旅館總營收約64.44億元增加至113年約99.66億元，而近5年平均總營業收入約為80.70億元，平均年成長率為10.93%；此外，分析各項收入占總收入比例，客房收入及餐飲收入皆有穩定成長，雖於109至110年受疫情影響略有下跌，然整體仍為上升趨勢，顯示客房收入為一般旅館的主要收入，詳表2-1-3所示。

表 2-1-3 民國 109 年至 114 年 1~9 月高雄市一般旅館營運概況一覽表

年度	家數	房間數	客房 住用數	住用 率 (%)	平均 房價 (元)	房租 收入 (萬元)	餐飲 收入 (萬元)	其他 收入 (萬元)	總營業 收入 (萬元)
109	392	20,588	2,802,171	39.02	1,694	474,675	108,416	61,279	644,369
110	381	20,524	2,555,073	35.48	1,849	472,467	99,073	52,023	623,563
111	376	19,902	2,968,013	42.01	1,966	583,575	115,190	59,711	758,475
112	374	20,042	3,421,419	49.03	2,186	747,932	187,548	76,452	1,011,932
113	375	20,193	3,509,677	49.99	2,123	744,947	179,066	72,561	996,575
114年 1~9月	371	20,141	2,731,037	52.13	2,228	608,434	145,610	59,231	813,274
平均	-	-	3,051,271	43.11	1,964	604,719	137,859	64,405	806,983

註：資料採各年度年底數據，平均值為109年至113年間之平均。

資料來源：1. 交通部觀光署行政資訊網「旅館業統計資料」（115年1月28日查詢）；2. 本案整理。

3. 高雄市民宿現況

依據交通部觀光署統計資料，截至114上半年，高雄市共有156家合法民宿，提供631間客房，平均房價由109年之1,916元提升為114上半年之2,013元，近五年（109-113年）平均住用率為26.09%，平均房價為2,008元。109年及110年間受新冠疫情影響，導致營業收入下降。隨著疫情趨緩，政府為刺激消費推出多項旅遊補助措施，帶動國內旅遊市場蓬勃發展，民宿業的營運也逐漸回升。112年高雄市整體民宿業的總營業收入已超過新臺幣1億2千萬元，呈現平穩成長的態勢，詳表2-1-4所示。

表 2-1-4 民國 109 年至 114 上半年高雄市民宿營運概況一覽表

年度	家數	房間數	客房 住用數	住用 率 (%)	平均 房價 (元)	房租 收入 (萬元)	餐飲 收入 (萬元)	其他 收入 (萬元)	總營業 收入 (萬元)
109	115	449	30,502	21.91	1,916	5,846	427	91	6,364
110	127	500	26,158	17.84	1,984	5,190	292	140	5,622
111	136	536	44,502	28.69	2,075	9,233	381	224	9,838
112	147	589	57,406	32.51	2,067	11,867	389	364	12,620
113	152	621	57,560	29.50	1,996	11,487	286	256	12,029
114 上半年	156	631	31,137	31.08	2,013	6,267	93	21	6,382
平均	-	-	43,226	26.09	2,008	8,725	355	215	9,295

註：資料採各年度年底數據，平均值為109年至113年間之平均。

資料來源：1. 交通部觀光署行政資訊網「民宿統計資料」（115年1月28日查詢）；2. 本案整理。

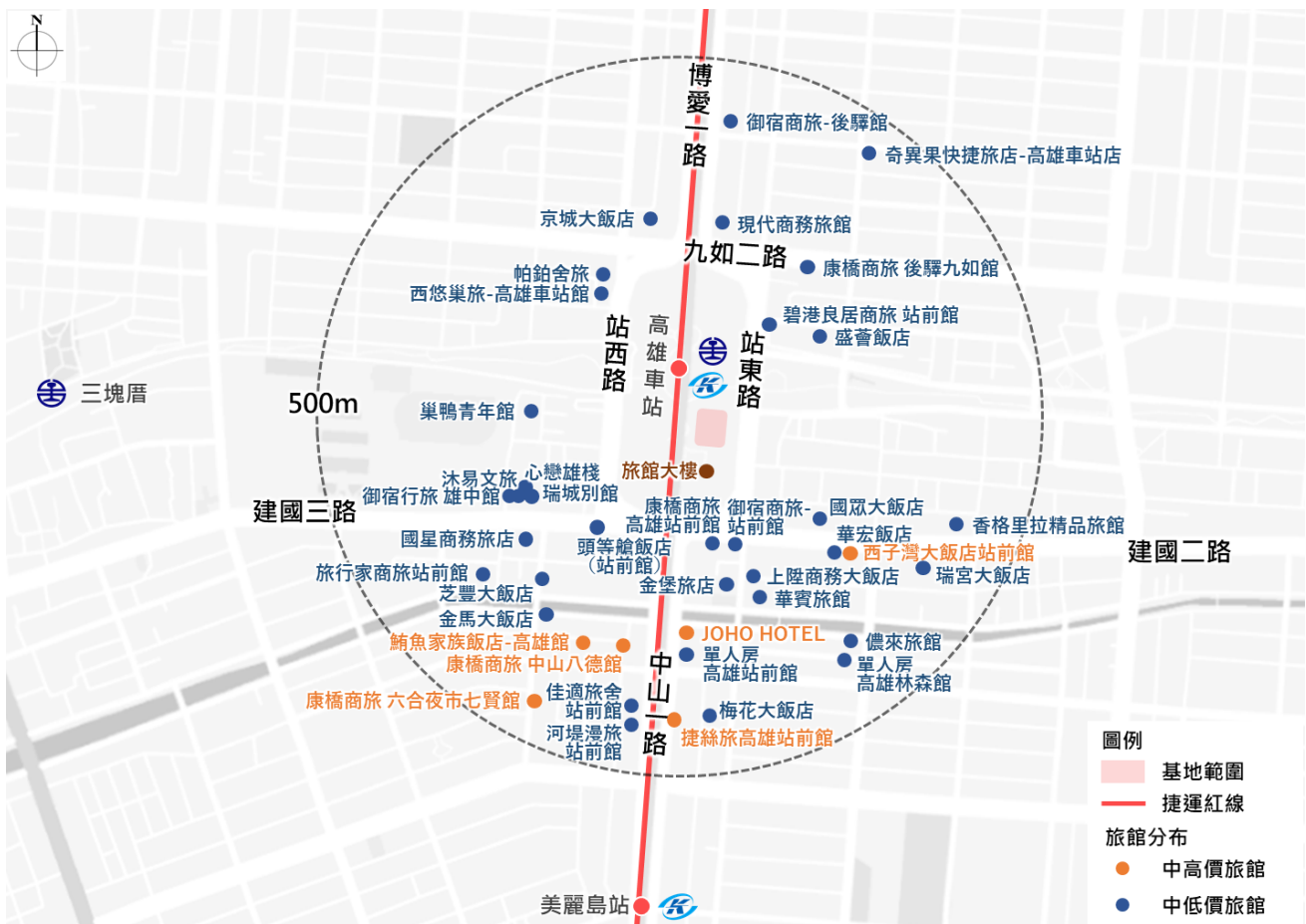
4. 基地周邊旅館市場分析

本案基地位於高雄車站特定專用區內，區位座落於高雄市之主要交通節點。隨著鐵路地下化工程完工，並配合捷運紅線與未來高鐵南延計畫推動，將逐步形塑高雄車站成為具備三鐵共構效益之南部轉運樞紐。車站周邊區域過去雖因工程施工影響造成人潮流失、商圈活力下降，但現階段已出現復甦契機，為旅館市場帶來潛在發展契機。

(1) 周邊旅館供給及類型分布概況

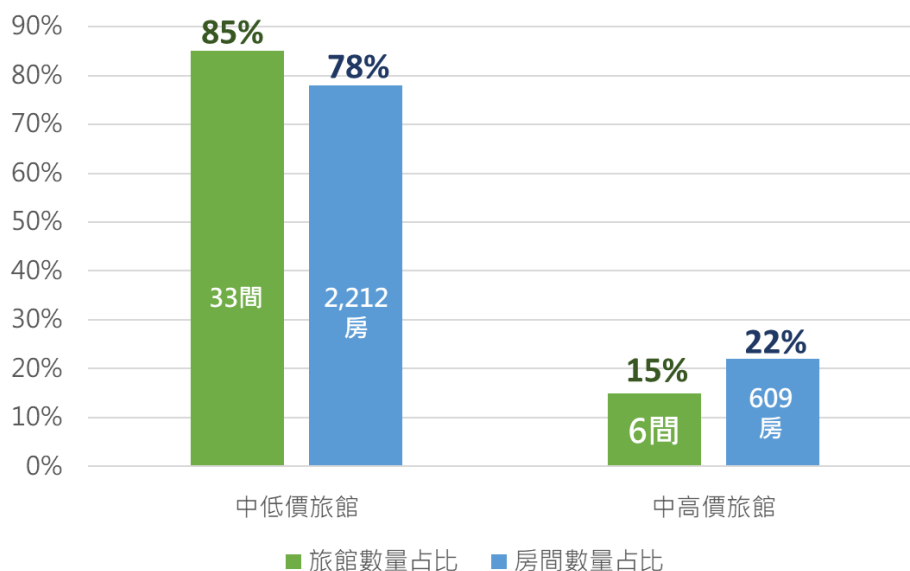
根據現場調查與實際旅館登記資料彙整，高雄車站周邊（步行範圍約500公尺）共計39間旅館，提供客房總數約2,821間，旅館供給呈現下列特性：

- A. 中低價旅館（3,000元以下）：33間，約占總旅館數85%，客房數2,212間。以提供基本住宿服務為主，對應短期停留、自由行及通勤客等價格敏感型旅客。主要連鎖品牌如御宿、頭等艙飯店（李方酒店集團）等。
- B. 中高價旅館（3,000元以上）：6間，約占總數15%，客房數609間。部分旅館具備品牌定位與商務設施，如捷絲旅、康橋商旅，惟整體服務升級潛力仍在，品牌化發展尚屬初階。



資料來源：本案整理繪製。

圖 2-1-1 基地周邊旅館分布示意圖



資料來源：本案整理繪製。

圖 2-1-2 中低價與中高價旅館供給占比與房數統計

(2) 市場特性與競爭態勢

高雄車站周邊旅宿市場形成以經濟型與平價旅館為主之供給結構，反映出本區域旅客以短期停留與交通轉運為主，住宿需求以「價格導向」與「機動性」為核心。

儘管已有捷絲旅、康橋等知名連鎖旅館進駐，惟整體品牌旅館佔比仍低，顯示高雄車站周邊旅館市場具備以下特性：

A. 區域旅館定位以經濟型與平價為主，對應車站周邊自由行與通勤客需求

中低價旅館滿足短期住宿與通勤導向需求，反映車站周邊市場以價格敏感、機動性高客群為主。

B. 品牌旅館滲透率不高，但已見代表性集團進駐

捷絲旅、御宿、康橋等品牌設點，帶動中價位市場穩定供給，惟整體品牌化程度尚有提升空間。

C. 中高價位旅館占比僅15%，具擴展高端住宿供給之空間

中高價旅館以較高服務與設施吸引商務與家庭旅客，市場供給稀少，具備擴點發展與品牌升級潛力。

綜合區域市場結構與本案開發條件，目前高雄車站周邊旅館以3,000元以下房價為主，隨車站完工啟用及站區整體開發推動，區域人流及商務旅次可望顯著提升，中價位旅宿之需求將隨之提升。

本案旅館棟樓地板面積及樓層高度條件充足，若能配置景觀餐飲、會議廳及休閒設施，並導入品牌化經營，可有效提升產品價值及中價位市場之競爭力。依都市計畫「車站專用區」規定，除交通設施外仍得設置旅館、商場、餐飲及展示空間，未來可採「旅宿+商業」複合經營模式，強化收益結構並降低營運風險。

綜上，本案以2,000至3,000元中價位旅館定位具可行性，後續招商可鎖定具品牌及複合經營能力之業者，以確保財務效益與市場競爭力。

表 2-1-5 區域品牌旅館進駐情形整理

品牌名稱	價位帶	類型	代表旅館	備註
 捷絲旅	中高價	商務旅館	捷絲旅高雄站前	國內知名品牌
 康橋商旅	中高價	商務旅館	康橋商旅高雄站前	穩定供給中價位
 李方酒店集團	中低價	平價連鎖旅館	頭等艙飯店 (李方集團)	為高價品牌旗下 中低價位子品牌
 御宿	中低價	平價旅館	御宿商旅系列	多據點經營
其他	中低價	無品牌或地方 型	—	品牌化程度低 待開發

資料來源：本案整理。

(3) 未來市場發展潛力

綜合交通建設進展、都市更新啟動與旅客結構變化，本案區位具備下列市場潛力：

- 交通利多提升停留意願：**三鐵共構將有助吸引中南部轉乘旅客延長停留，對住宿需求構成正向挹注。
- 市場結構與發展趨勢：**平價旅館為市場主流且具高度接受度，平價住宿需求持續成長。未來新開發旅館可聚焦「服務升級」、「品牌體驗」及「特色風格」之中價位旅宿，強化市場差異化定位。
- 觀光人潮回流帶動住宿需求：**隨疫情趨緩與國旅復甦，預期將吸引更多國內外旅客於高雄市停留，有助擴大市場基底。

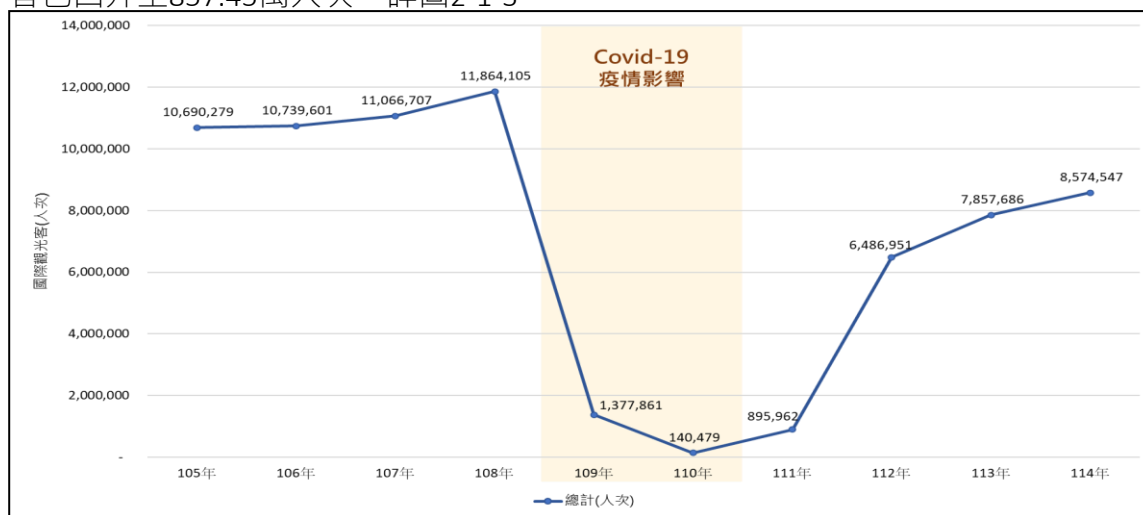
5. 季節性需求觀察

高雄旅館市場受觀光活動檔期、會議展覽及氣候條件影響，住宿需求具有明顯的季節性變化。大型節慶、會展、演唱會以及寒暑假期間，通常能吸引大量觀光與商務旅客，帶動住房率與整體觀光消費需求。例如，2023 年高雄市會展場次達 144 場，創造至少新台幣 24.73 億元產值；2024 年全年場次已躍升至約 250 場，年增逾 45%，帶動會展產值達新台幣 62 億元，市場復甦強勁。相比之下，活動較少的月份住宿需求則相對趨緩，業者多透過節慶行銷、會展合作與團體市場開發等策略，維持全年營運動能。

(二) 市場需求分析

1. 來臺旅客人次

依據交通部觀光署統計資料，近十年國際觀光客之總人數與成長率趨勢呈現顯著的轉折。國際觀光客人數從民國105年起持續攀升，並於107年及108年突破1,100萬人次大關。然而，109年遭逢COVID-19疫情後，邊境管制及隔離檢疫政策影響下，較108年減少88.39%的旅客人次。於110年來臺旅客人次僅14萬人，達歷史新低點，111年因疫情逐步緩解，來臺人次成長五倍以上，達89.6萬人次，預估後疫情時代，各國門戶解禁後，來臺人次將逐步恢復疫情前水準，114年國際觀光客已回升至857.45萬人次，詳圖2-1-3。

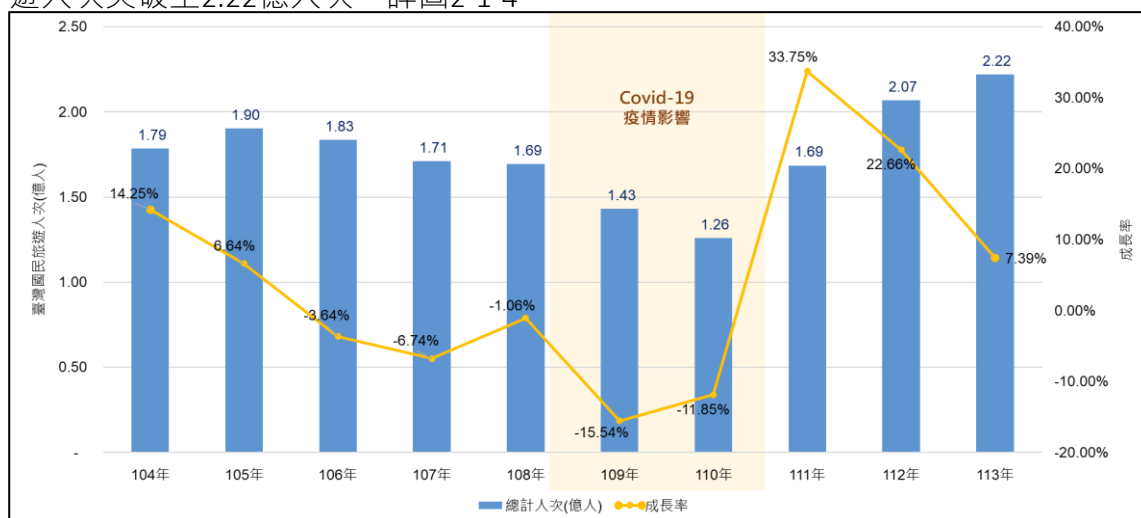


資料來源：1. 交通部觀光署觀光統計資料庫「歷年來臺旅客」(115年1月28日查詢)；
2. 本案整理。

圖 2-1-3 105 年至 114 年國際觀光客總人數與成長率統計圖

2. 國民旅遊現況分析

依交通部觀光局臺灣旅遊狀況調查報告得知，臺灣國民旅遊人次於106年至110年皆呈下滑趨勢，由1.83億人次降至1.26億人次。儘管於108年，年度減幅曾一度收斂至1.06%，但隨著109年COVID-19疫情的爆發，國內旅遊受到嚴重衝擊，降幅擴大至15.54%。110年國民旅遊人次持續下降至1.26億人次的低點。然而，隨著國內外疫情政策的逐步鬆綁，111年與112年展現出明顯的復甦跡象。113年國民旅遊人次突破至2.22億人次，詳圖2-1-4。

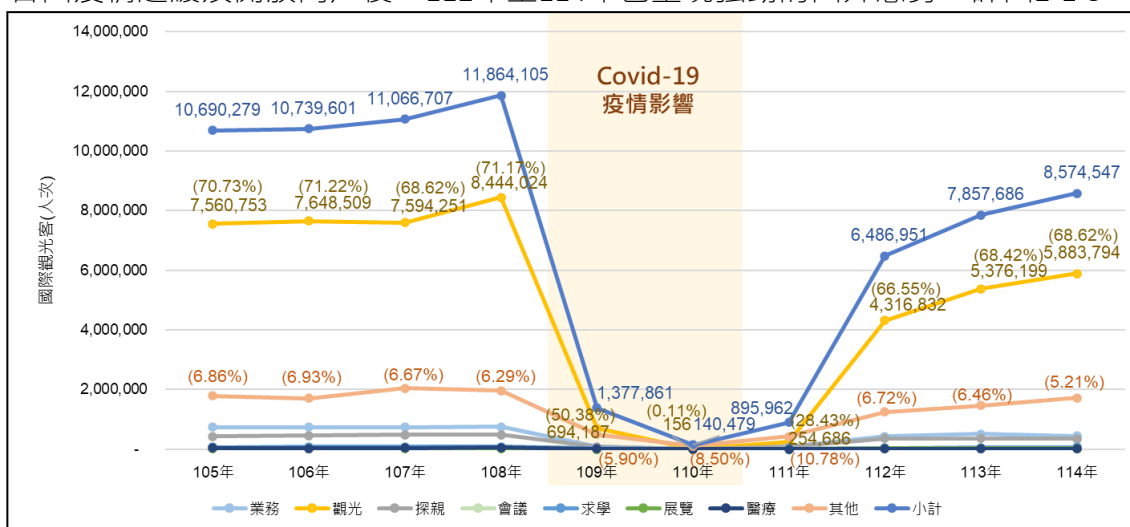


資料來源：1. 交通部觀光署行政資訊網「臺灣旅遊狀況調查」(115年1月28日查詢)；
2. 本案整理。

圖 2-1-4 104 年至 113 年國際觀光客總人數與成長率統計圖

3. 來臺旅客目的

依據交通部觀光署統計資料顯示，114年以觀光為目的的來臺旅客共計588.4萬人次，占整體來臺旅客的68.62%。105年至108年，以觀光為目的的來臺旅客比例穩定維持在70%左右。然而，受COVID-19疫情的嚴重衝擊，110年驟降至0.11%。隨疫情趨緩，111年已緩步回升至28.43%，112年至114年，觀光比例已顯著回升自66.55%至68.62%，顯示觀光仍是吸引國際旅客的首要動機；104年至108年，以業務為目的的來臺旅客人次穩定維持6.8%左右，儘管人數下降，業務比例於疫情期間呈現上升趨勢，尤其於111年達到10.78%。但隨著觀光比例的顯著回升，預計以業務比例也相對下降。整體而言，來臺旅客總旅次因疫情影響旅次而縮減，但隨各國疫情趨緩及開放門戶後，112年至114年已呈現強勁的回升態勢，詳圖2-1-5。



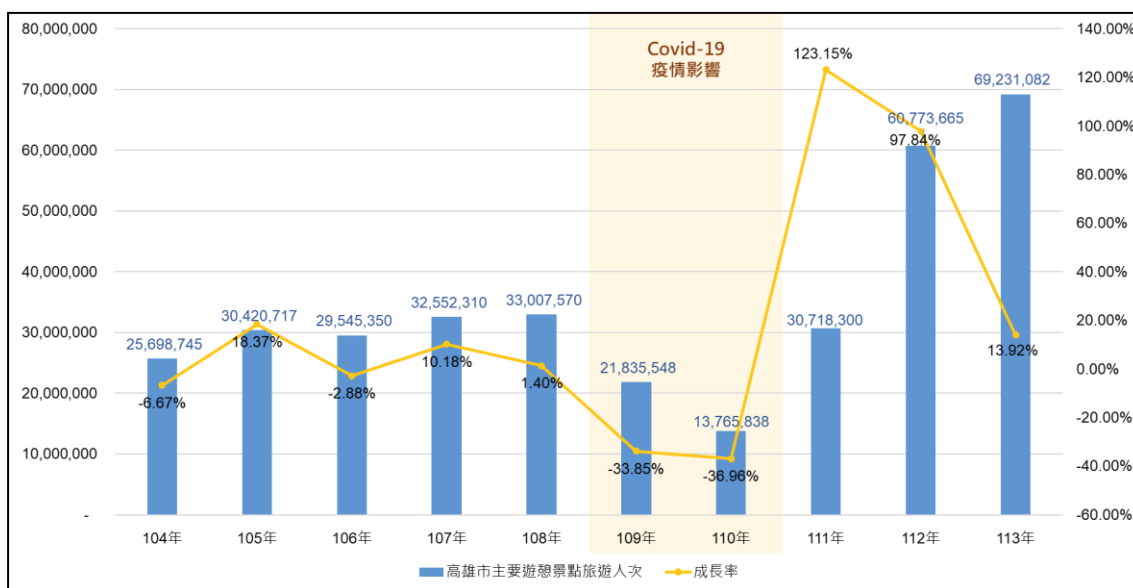
資料來源：1. 交通部觀光署觀光統計資料庫「來臺目的的人次統計」（115年1月28日查詢）；2. 本案整理。

圖 2-1-5 105 年至 114 年國際觀光客來臺目的的人次統計圖

4. 高雄市主要遊憩景點旅遊人次

根據交通部觀光署統計，高雄主要觀光遊憩景點人次於104年至108年間穩定成長，自2,570萬人次上升至3,301萬人次，但109年起受到COVID-19疫情衝擊影響觀光人次顯著下降，並於民國110降至1,377萬人次，年減率達36.96%。隨著國內疫情趨緩，高雄觀光產業於111年迎來強勁反彈，旅遊人次大幅成長123.15%。此復甦態勢持續延燒，112年及113年的旅遊人次分別達到6,078萬及6,923萬，創下歷年旅遊人次新高，詳圖2-1-6。顯著的成長趨勢反映出高雄市政府積極推動觀光產業下，已成功提升旅客造訪高雄意願。

113年高雄市前三大熱門景點分別為「駁二藝術特區」、「愛河」與「旗山老街」。高雄市憑藉其獨特的港灣風貌，已蛻變為臺灣具國際指標性的水岸都會。其中，由港埠倉庫改造而成的駁二藝術特區，以觀光、文化及服務業為發展主軸，吸引軟硬體文化建設進駐，並透過如「大港開唱」音樂祭、文創市集等藝文活動，成功匯聚人潮。高雄市政府更透過四大關鍵公共建設，展現城市轉型與突破的決心，包括推動高雄會展產業的「高雄展覽館」、國際觀光門戶的「高雄港埠旅運中心」、港灣新地標的「海洋文化流行音樂中心」、數位多媒體閱讀的「高雄總圖館」，以及串聯港灣遊憩與城市運輸的「高雄環狀輕軌」。將有效串聯周邊公共建築及高雄多功能經貿園區，結合其他豐富多元的觀光景點，預期將吸引更多觀光旅次，進而帶動本區域的住宿需求。

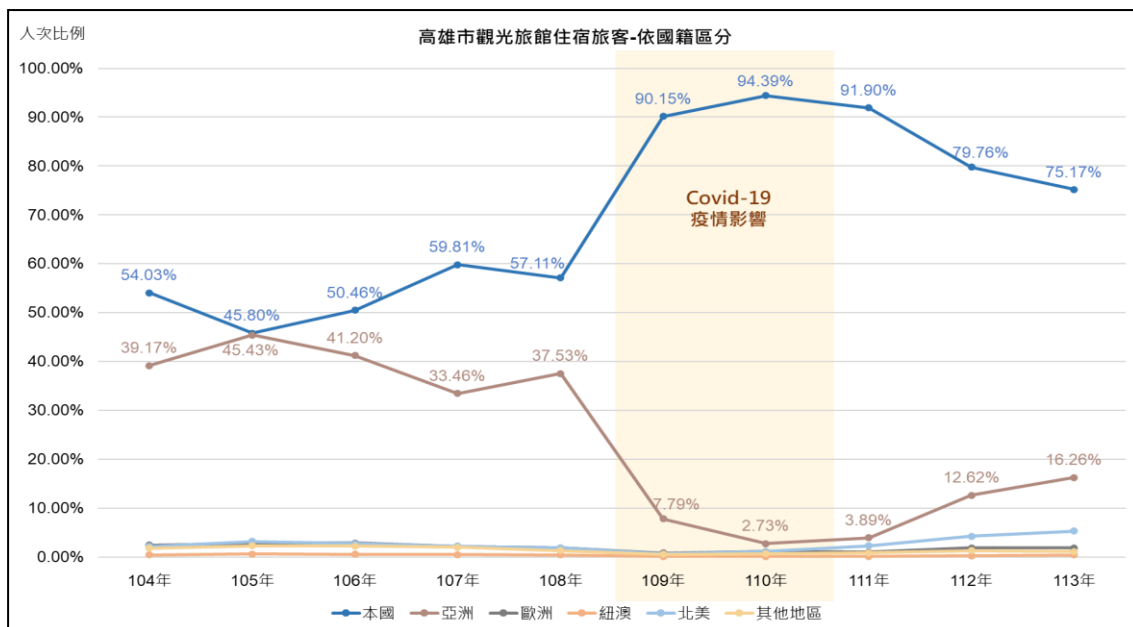


資料來源：1. 交通部觀光署觀光統計資料庫「觀光遊憩據點」（115年1月28日查詢）；
2. 本案整理。

圖 2-1-6 104 年至 113 年高雄主要遊憩景點旅遊人次統計圖

5. 高雄市觀光旅館客源分析

高雄觀光旅館住宿需求以本國籍旅客為主，108年新冠疫情爆發前，本國籍旅客占整體住房旅客的57.11%，其次為亞洲37.53%。疫情爆發後，由於邊境管制和國際旅行受限，高雄觀光旅館的住宿需求重心完全轉向國內旅遊市場。109年至111年間，本國籍旅客比例更超過九成，顯示高雄觀光旅館住宿需求以國旅及國內商務旅行為主。



資料來源：1. 交通部觀光署行政資訊網「觀光旅館營運統計」（115年1月28日查詢）；
2. 本案整理。

圖 2-1-7 104 年至 113 年高雄市觀光旅館住宿旅客人次統計圖-依國籍區分

二、市場供需預測分析

(一) 遊客量預估

依據國家發展委員會「中華民國人口推估（2024年至2070年）」之結果作為旅遊市場需求預測之母體，並作為區域旅次分派與相關旅遊服務設施推估之參據。

1. 未來臺灣人口成長統計推估

根據國發會人口成長推估，臺灣人口成長因少子化呈現負成長趨勢，本案考量許可年期及開發投資期程規模較大，故以2040年臺灣人口中推估值作為預測分析之基礎，詳表2-2-1，另參考國人國內旅遊近五年（108-112年）資料，平均旅遊旅次需求為7.70次/年推估，以2040年為目標年，推估國人國內旅次需求為1億6,654萬次/年。

2040年國人國內旅次需求：21,628千人 X 7.70次/年 = 166,535,600次/年

表 2-2-1 未來臺灣人口成長統計推估

項次	國發會針對臺灣人口成長統計推估（千人）	備註
	2040年	
高推估	21,777	取中推估值作為預測未來旅遊需求量之依據
中推估	21,628	
低推估	21,486	

資料來源：1. 國家發展委員會「中華民國人口推估（2024年至2070年）」2. 本案整理。

2. 高雄市觀光旅次需求推估

依據近五年國人旅遊調查報告顯示，平均到訪南部旅遊比例占28.96%，推估旅次為4,823萬人次/年。

其中到訪高雄市旅遊比例占9.52%，推估旅次為1,585萬人次/年。根據最新112年資料顯示，國際觀光客佔國內外旅次比例為3.04%，推估國際觀光客到訪高雄旅次為48萬人次/年，最終推估2040年國人與國際觀光客到訪高雄旅次為1,634萬人次。

根據近五年國人旅遊調查報告顯示，平均旅遊天數為1.48天，國內旅遊的過夜比例為30.56%，其中選擇住宿於高雄者占比約為8.82%。另參考觀光署統計資料庫（扣除疫情期間，故取108年與112年平均值），來臺旅客平均停留夜數為6.8天，假設停留高雄住宿1晚，推估2040年高雄市的住宿需求預估將達497萬次，平均每日需用客房數約6,809間。

國人到訪南部旅遊：166,535,600 X 28.96% = 48,228,710人次/年

國人到訪高雄旅遊：166,535,600 X 9.52% = 15,854,189人次/年

國際觀光客到訪高雄旅次：15,854,189 X 3.04% = 481,967人次/年

國人 + 國際觀光客到訪高雄旅次：15,854,189 + 481,967 = 16,336,156 人次/年

國人到訪高雄 + 國際觀光客到訪高雄住宿人次數：

$(166,535,600 \times 30.56\% \times 8.82\%) + 481,967 = 4,970,754$ 次/年

平均每日所需客房數 = $4,970,754 \div 365 = 13,619$ 人夜/日

由於一間客房通常可住 2 人 (標準雙人房假設) : $13,619 \div 2 \approx 6,809$ 間客房/日

3. 高鐵通車後高雄市觀光旅次及住宿需求推估

參考臺北南港車站經驗，高鐵通車後捷運日運量由 2 萬人次提升至 4.8 ~ 5 萬人次，成長幅度約 140% ~ 150%，本推估以 145% 作為計算。倘套用該成長幅度推估高鐵南延通車後高雄市旅次人口，可由基準值 1,634 萬人次/年增加至 4,000 萬人次/年。

為換算為住宿需求，本案採分別計算國內及國際旅客過夜人次之方式：

● 國內旅客

採 112 年調查所得國內旅遊過夜率 30.56% 及平均旅遊天數 1.48 天換算

● 國際旅客

採觀光署統計 (扣除疫情期間取 108 年與 112 年平均值) 之來臺旅客平均停留夜數 6.8 夜，並且推估在高雄待 1 晚換算。

為回應「未來高鐵直通高雄車站，成長幅度不一定等同南港」之委員意見，下列推估將分為樂觀及悲觀兩種情境，並以目標營運住房率推算所需客房存量與供給缺口/餘裕量，計算結果如下：

(1) 情境一(樂觀版)：貼近「南港路徑」的交通 + 產業擴張

高鐵通車後總旅次人口： $16,336,156 \times (1 + 1.45) = 40,023,582$ 人次/年

A. 國際 / 國內旅次 (國際比例 3.04%)

$40,023,582 \times 3.04\% = 1,216,717$ 人次/年 (國際)

$40,023,582 - 1,216,717 = 38,806,865$ 人次/年 (國內)

B. 住宿需求 (人夜)

國內 (過夜率 30.56%，平均旅遊天數 1.48 天)：
 $38,806,865 \times 30.56\% \times 1.48 = 17,551,879$ 人夜

國際 (估計在高雄待 1 晚) : $1,216,717 \times 1 = 1,216,717$ 人夜/年

C. 合計住宿需求 (人夜)

$17,551,879 + 1,216,717 = 18,768,596$ 人夜/年

D. 每日客房需求量

$$\text{平均每日所需客房數} = 18,768,596 \div 365 = \mathbf{51,430} \text{ 人夜/日}$$

由於一間客房通常可住 2 人 (標準雙人房假設)

$$\text{因此 } 51,430 \div 2 \approx 25,715 \text{ 間客房/日}$$

(2) 情境二(保守版)：不複製南港幅度、效益較溫和

$$16,336,156 \times (1 + 1.10) = \mathbf{34,305,928} \text{ 人次/年}$$

A. 國際 / 國內旅次 (國際比例 3.04%)

$$34,305,928 \times 3.04\% = 1,042,900 \text{ 人次/年}$$

$$34,305,928 - 1,042,900 = 33,263,027 \text{ 人次/年}$$

B. 住宿需求 (人夜)

國內 (過夜率 30.56% · 平均 1.48 天)：

$$33,263,027 \times 30.56\% \times 1.48 = 15,044,468 \text{ 人夜/年}$$

國際 (估計 1 晚)：

$$1,042,900 \times 1 = 1,042,900 \text{ 人夜/年}$$

C. 合計住宿需求 (人夜)

$$15,044,468 + 1,042,900 = \mathbf{16,087,368} \text{ 人夜/年}$$

D. 每日客房需求量

$$\text{平均每日所需客房數} = 16,087,368 \div 365 = \mathbf{44,075} \text{ 人夜/日}$$

由於一間客房通常可住 2 人 (標準雙人房假設)

$$\text{因此 } 44,075 \div 2 \approx \mathbf{22,037} \text{ 間/日}$$

4. 高雄市旅宿供給現況與未來需求落差分析

依交通部觀光署統計，113 年高雄市觀光旅館、一般旅館及民宿合計提供 24,253 間客房，年度客房住用數換算平均每日實際住用約 11,717 間，整體平均住房率約 48%–50%，顯示現有市場雖具規模，但尚未充分發揮供給效能。

就未來推估，採「樂觀 / 保守」雙情境並以目標營運住房率（Occ）換算所需客房存量與供給缺口 / 餘裕如下（均以2人/間計算）：

（1）基準情境（未通車）：日均住宿需求 6,809 間 / 日

所需存量（Occ 70%→80%）：9,727–8,511 間 → 相對現有供給餘裕（無新增量需求），重點在提升住房率。

（2）情境一 | 樂觀版（貼近南港路徑）：日均住宿需求 25,715 間 / 日所需存量：

Occ 70%：36,736 間（缺口 +12,483 間）

Occ 75%：34,287 間（缺口 +10,034 間）

Occ 80%：32,144 間（缺口 +7,891 間）

意涵：形成明顯結構性缺口，需擴充中高價位、品牌化且具會展產業支援能力。

（3）情境二 | 保守版（效益較溫和）：日均住宿需求 22,037 間 / 日所需存量：

Occ 70%：31,481 間（缺口 +7,228 間）

Occ 75%：29,383 間（缺口 +5,130 間）

Occ 80%：27,546 間（缺口 +3,293 間）

意涵：仍有中度缺口，以提升住房率與收益結構為優先（導入會議型功能與商務服務）。

此結果突顯在高鐵帶動旅次成長下，高雄市旅宿市場須同步提升住房率、調整產品結構並適度擴充中高價位與品牌化供給，以因應潛在成長機會與競爭挑戰。

三、經營管理課題與對策

課題一：本案旅館房型大小固定，部分潛在廠商反應較難因應市場經營需求彈性規劃，惟現階段若由主管機關或鐵道局、臺鐵公司調整恐影響招商時程，且難以確保符合市場需求。

說明：部分潛在廠商反映本案旅館大樓房型固定為 10 坪，該房型配置於經營實務上較難因應不同市場定位與客群需求進行彈性調整。隨旅館市場朝多元化發展，廠商需依品牌定位規劃不同房型組合（如商務型、家庭型或行政套房等），以提高房價設定彈性及整體營收表現。

在房型固定之情況下，後續若需透過重新隔間方式調整房型，將增加整建成本與施工複雜度，可能影響潛在廠商投資意願，為本案招商推動時需審慎評估之課題。

對策：建議後續由民間機構依據市場需求彈性調整旅館房型，以兼顧市場需求及行政程序，加速本案招商辦理時程。

說明一：本案旅館大樓刻正由鐵道局辦理使用執照及智慧建築、綠建築標章申請作業，並已於 114 年 10 月 31 日取得旅館大樓使用執照（(114)高市工建築使字第 01645 號）。倘於現階段調整房型或變更室內格局，將須重新辦理使用執照變更，恐影響標章取得並延宕招商時程。另本案 ROT 案係依《促進民間參與公共建設法》第 5 條第 2 項規定授權臺鐵公司辦理，若於招商前由主管機關或臺鐵公司大幅調整房型配置，恐需重新檢討促參前置作業，增加行政與時間成本，且相關單位非旅館經營專業，難以確保房型符合實際市場需求。爰建議維持既有規劃內容，優先完成相關行政程序，以利招商作業順利推動。

說明二：考量旅館市場需求具高度變動性，房型配置與比例需依據實際客群結構、房價策略及營運模式動態調整，較適合由具備專業經營經驗之民間機構於取得營運資格後，依其市場研究結果及品牌標準進行規劃。由民間機構自行評估並調整房型配置，不僅可提高空間使用效率與營運彈性，亦有助於引入符合市場趨勢之品牌與產品定位，提升整體營運效益，並降低機關於招商前預設房型所可能產生之市場風險。

課題二：旅館房型規劃固定（約 10 坪），調整空間有限，廠商如需依市場需求改變房型，將增加整建及設計成本，進而提高期初投資金額，影響投資意願。

說明：本案旅館房型固定，調整彈性有限。若潛在廠商為符合不同市場需求或品牌定位，需進行房型調整，如重新隔間、整合或擴展客房空間，將增加整建及設計成本，進而提高期初投資金額。額外成本及施工複雜度，可能降低潛在廠商投資意願，更可能影響財務評估可行性。

此外，房型固定亦限制潛在廠商於房價策略及客群布局彈性，使其在營運初期須承擔較高風險。

對策：建議透過調整土地租金及適度規劃權利金，降低廠商期初投資負擔，並提供較長的特許年期，使廠商有充裕時間攤提投資成本並回收資金，進而提升整體財務可行性。

說明：本案建議可調整土地租金，規劃前低後高固定權利金結構，並按營運收入級距計收變動權利金，降低廠商財務負擔，並配合較長之營運期間，使廠商得以拉長成本回收年期，提升整體財務可行性。同時，隨營運收入增加，機關可收取更多變動權利金，達到風險分擔與利潤共享目標，亦可兼顧廠商投資意願及保障機關權益及風險控管，支持本案旅館持續穩定營運。

課題三：旅館產業長期面臨人力供給吃緊、員工流動率偏高及缺工問題，恐影響後續經營穩定度與服務品質，並增加人事成本。

說明：旅館產業近年普遍面臨人力供給吃緊、員工流動率偏高及缺工等結構性問題，對經營穩定度與服務品質形成實質挑戰。第一線服務人員招募不易，除增加人事成本外，亦可能導致排班彈性降低、服務流程簡化或外包比例提高，進而影響旅客住宿體驗與品牌形象。對於需長期穩定營運之旅館而言，人力結構不穩定將提高經營風險，並影響潛在廠商對營運可行性評估，為本案後續招商及營運規劃需審慎評估之重要課題。

對策：建議適當分配正職、兼職人員之聘用比例，以提升人力分派彈性，並導入自動化與智慧化系統，降低人力依賴與成本，維持服務品質。

說明：為因應旅館產業人力供給吃緊及缺工問題，建議透過適當分配正職、兼職人員之聘用比例，提升人力運用分派彈性，依照營運需求調整排班與人力投入。

此外，服務設備可導入自動化與智慧化系統，如自助入住/退房系統、墊子門鎖等，以減少對人力的依賴，同時維持服務品質與營運效率。此模式不僅可降低人事成本與流動風險，亦有助於應對淡旺季需求波動，提升整體營運彈性。

四、市場競爭力分析

SWOT分析理論是優勢(Strength)、劣勢(Weakness)、機會(Opportunity)與威脅(Threat)，主要用於分析自身的優勢(S)與劣勢(W)，以及身處競爭對手環伺之下所面臨的機會(O)與威脅(T)。透過SWOT的分析提出最適合的市場競爭力分析，使基地發揮永續經營之發展效能，詳表2-3-1。

表 2-3-1 SWOT 策略分析表

外部因素	內部能力	劣勢 (Weakness)	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 基地位於高雄車站與高雄捷運共構之車站專用區，具優越的交通區位。 ■ 周邊綠化豐富，透過人行動線整合優化環境。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 周圍早期發展的商圈尚未完全復甦，可能影響旅客的消費意願。 ■ 高雄車站作為交通樞紐，與其他觀光熱區不同，可能降低對特定客群的吸引力。
	<p>機會(Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 國內旅遊市場持續增長，國際觀光客回流，為旅館帶來穩定的客源。 ■ 高雄市觀光資源重新整合強化，近兩年主要遊憩景點旅遊人次創新高，已突破 6 千萬人次。 ■ 市府及公部門對車站周邊發展的積極投入，有望帶動區域整體發展。 ■ 與周邊商業大樓可產生互補效益。 	<p>S+O 利用外部機會強化內部優勢</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 優越的交通位置與便捷的公共運輸連結，鎖定國內外轉乘、商務及休閒旅客，提供便捷舒適的住宿選擇。 ■ 周邊綠化空間充足，擁有良好環境品質，為旅客提供更舒適的休憩空間。 ■ 藉由有效整合高雄市的觀光吸引力與商務洽公需求，有助於發展商務旅館，以滿足市場需求。 	<p>W+O 利用外部機會扭轉內部劣勢</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 配合高雄車站規劃之一站式消費體驗，與周邊的商辦、零售等業態形成互補，串聯多元運輸系統，並結合周邊都市更新開發，共同擴大區域的商業規模，產生聚集效應。 ■ 打造主題式住宿體驗與多元設施，提供精緻商務餐飲並優化交通資訊服務，以專業商務機能 and 獨特住宿體驗，吸引重視交通效率的商務旅客。
	<p>威脅(Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 高雄市內旅館數量眾多，尤其在市中心及交通便利區域，已形成激烈的競爭態勢，新旅館可能面臨價格戰和客源瓜分的壓力。 ■ 周圍既有旅館多元，多為傳統旅館、平價飯店及青年旅館營運，可能採取降價、推出類似服務等策略應對新競爭者，與本計畫形成直接的競爭關係。 ■ 車站專用區四、五及商四公辦都更案(預計 123 年完工)等周邊重大開發案將與本案部分營運期重疊，長時間的外部施工期將造成環境不確定性、動線干擾及噪音粉塵，可能影響旅客體驗及初期住用率。 	<p>S+T 發揮內部優勢規避外部威脅</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 強調交通便利性作為核心競爭力，鎖定對交通需求高的客群，如商務旅客、轉乘旅客等，並提供便捷服務以強化優勢。 ■ 發揮周邊綠化空間充足的優勢，打造獨特的休憩氛圍，吸引注重環境品質的旅客 	<p>W+T 排除內部劣勢與外部威脅</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 明確市場定位，降低鄰近旅館客群重疊風險，提升服務品質與硬體設施，與周邊現有平價旅館和青年旅館做出明顯區隔。 ■ 鎖定高端客群，提供精準且客製化的服務，並積極與周邊商家合作，規劃具特色的餐飲及文創商品等設施，透過獨特的設計風格、主題體驗或客製化服務，吸引對住宿品質有更高要求的旅客。 ■ 強化「明確市場定位，降低鄰近旅館客群重疊風險」的策略。 ■ 透過嚴格的低干擾營運計畫(噪音、粉塵、動線管制)，將外部施工對本案旅館營運的衝擊降至最低，以維持高品質的住宿體驗，並強化對高端客群的吸引力。

資料來源：本案整理。

五、投資意願調查現況

(一) 潛在廠商訪談

為了解潛在廠商及經營業者對於參與本案之興趣與意願，以及了解市場專業人士對本案基地開發經營之相關意見，以下將分別就旅館經營業者、具都更或公私部門合作經營實績者、大型商場開發商及壽險業者進行訪談，以了解彙整潛在投資廠商對本案基地條件、規劃方案及招商方式等相關內容之看法，以作為機關與廠商溝通之渠道並供未來招商辦理之參考。

1. 訪談類型及對象

考量本案經營規模較大，且為兩種業態以上之綜合型商業開發經營，而本案基地位於高雄車站之交通樞紐，肩負指標性及公眾性，創就本案開發經營之特殊性。未來投資申請人須具有一定的開發及營運能力、熟悉公私合作開發並了解高雄市未來發展願景，以期推動本案基地與高雄市長期發展。

本案初步鎖定較具規模之開發業、零售業、飯店業或具備複合型開發能力之廠商作為訪談對象，包含漢神飯店、冠德建設、日勝生集團、國泰飯店觀光事業、遠雄建設、御盟建設、承億旅館、城市商旅及華泰大飯店集團等。

2. 潛在廠商訪談詳細意見整理

本團隊於114年4月至115年1月期間以電訪及親訪之方式訪問11間潛在投資廠商，以利具體掌握本案招商市場趨勢。各類型業者訪談意見分別摘要如表2-4-1所示。

表 2-4-1 投資商訪談意見綜整表




潛在廠商	訪談重點意見
漢來大飯店  GRAND HI-LAI HOTEL KAOHSIUNG	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地點具有發展潛力，惟須留意與周圍環境發展。 2. 旅館定位則需考量周邊房價帶，建議 4 星級商務飯店或特色旅館為主，同時目前旅館業者普遍反映員工招募不易，且競爭較為激烈，經營環境挑戰大。 3. 空間交場介面應明確，若為毛胚屋狀態委託經營，廠商後續投資成本會很高。 4. 建議租約或 ROT 年限都在 20 年比較理想，主要是同時考量投資成本回收及市場變化兩者取得平衡。
冠德建設  冠德建設 Kunde Construction Corp.	<ol style="list-style-type: none"> 1. 周圍以平價旅館為主，未來提高房價較具挑戰，對於成本回收應審慎評估。 2. 裝修成本將是旅館經營一大挑戰，另外建議預留空間規劃彈性。 3. 旅館 7,000 坪的面積算中大規模，應審慎評估本區旅宿需求及平均房價，建議可縮小規模朝商務旅館或特色膠囊旅館發展。
日勝生  Chia-Hsing on 日勝生集團	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地點具發展潛力，可將公司於臺北軌道經營經驗移植南部。 2. 建議旅館經營期建議要 20 年以上。 <p>產品定位上，若每房約 10 坪則建議規劃商旅，服務轉運人潮。</p>

表 2-4-1 投資商訪談意見綜整表 (續)

潛在廠商	訪談重點意見
國泰飯店 觀光事業  國泰飯店觀光事業 Cathay Hospitality Management	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區位而言具有潛力，公司對於本區尚未有佈局，有意願進行評估。 2. 建議年期約 20 年，可續約 10 年為佳。 3. 建議固定租金部分採階梯式，前低後高收取。 4. 不收變動權利金，比較好預估成本。 5. 建議招商條件加入舊高雄車站作為擴充及回饋加分項目。 6. 旅館 7,000 坪的規模合適，但仍需視建物硬體規劃之規格及相關平面圖，才能做詳細評估。 7. 因為酒店式公寓會拉低營收，本案量體 188 間建議全做一般商務旅館客房即可，若未來評估有常住需求，可以提供月租方案即可。 8. 建議潮中價位商務旅館規劃，客房每晚 3000 初的價位設定合適。 9. 不建議做宴會廳，以提供客房早餐為主，若做全日型餐廳會以外包為主。 10. 廚房若只有在 3 樓，不利於宴會廳或正式餐廳還需將餐飲送到 4 樓，但做早餐沒問題。
遠雄建設  Farglory 遠雄集團	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議招標時能提供較詳細之建築圖說以資完整評估。 2. 建議招標年期為 20 年，以延續品牌黏著度及承租方利潤基礎，另可設定優先續約權。 3. 旅館定位建議以科技智能服務商務旅館為主。
御盟建設  御盟集團 YUMEN GROUP	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旅館之規劃定位建議以商務旅館為主。 2. 旅館大樓考量車站區位，建議以 4 星級商務飯店為主。
承億集團  承億酒店 TAT Urban Resort 承億文旅 HOTEL DAY+	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區位而言具有潛力，公司對於本區尚未有佈局，有意願進行評估。 2. 本棟旅館定位需釐清及重新定位，房間坪數約 10 坪，會建議以商務飯店為主，並可融合站區特色，設計內部空間。商務飯店訂價 3000 初價位可能偏高，評估價位 2000 左右。 3. 不建議規劃公寓式酒店，管理較複雜定位不清楚，建議統一設置商務房 4. 建議 ROT 營運期為 30-35 年，財務上較能有回收獲利的空間。 5. 租金規劃，朝向租金低，級距抽成共同分擔。土地租金 600 萬，目前評估可行 6. 宴會廳改成全日型自助吧餐廳，送餐動線及廚房動線須釐清。 7. 須確認房間是否已做隔音工程。旅館點交介面之完工程度將影響廠商後續投入成本，如隔間、管線、衛浴、空調等之交屋條件。 8. 未來有機會進駐，可能會修改隔間及房間數，打掉部分隔間，至少一樓一間行政套房。 9. 有意協助台鐵承包文資整體規劃，規劃為開放空間及 LOBBY，本棟 1F 可做為開放式商業空間(如咖啡廳)

表 2-4-1 投資商訪談意見綜整表 (續)

潛在廠商	訪談重點意見
城市商旅 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區位而言具有潛力，依區域條件，適合作商務旅館，但周圍一般旅館市場較為競爭，要有能做出區隔的規劃設計。 2. 需要有較完整的點交介面之建築圖說，才有辦法進一步評估。
華泰大飯店 集團 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區位而言較屬於適合做市中心商務旅館。 2. 本公司目前經營華泰瑞苑即屬 ROT 案，具有執行經驗，但投入飯店會須考量該場地及硬體未來規劃特色，才能保有經營競爭力。
格萊天漾 大飯店 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宴會廳足夠容納 30 桌席，但同層部分客房將改為貴賓包廂(用餐使用)，出菜動線及住宿動線須重新規劃。 2. 6 樓天井空間需有適合空間之定位，否則無法成為有效營業空間，裝修成本大。 3. Lobby、部分空間可作為商業空間，如親子咖啡廳等等。
晶華酒店 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旅館大樓大廳寬敞，房間坪數約在 10 坪左右，需評估此本案產品定位為何 2. 宴會廳內場送菜、人員動線較為複雜&與客用走道重疊，後續需要變更部分格局及動線設計。 3. 固定權利金希望在製作期階段有優惠。 4. 部分備品空間較大，希望後續有彈性調整空間。 5. 若衛浴設備重裝修（例如拆掉洗手台重做），期滿後會需要再裝回原本的洗手台嗎?還是留著裝潢後的設備即可?

資料來源：本團隊於114年4月~115年1月訪談。

六、市場定位及策略

研究目前市場現有產品與市場上所處的位置，以市場定位區隔現有市場產品，塑造與眾不同、印象深刻、鮮明的品牌形象，並透過特定的「市場行銷組合」，推升產品能見度以及品牌忠誠度。

(一) 借鏡國際案例的複合開發策略

為確保本案在競爭激烈的高雄旅館市場中脫穎而出，並最大化車站樞紐的綜合效益，我們參考了日本大阪及京都等大型車站共構整體開發的成功經驗，具體借鏡於以下市場定位與發展策略：

1. 大阪車站

大阪車站北側地區為大阪市核心再開發的重要據點，並分為「Grand Front Osaka」及「Grand Green Osaka」兩期進行開發。

第一期「Grand Front Osaka」位於大阪車站正北方，於2013年正式開幕，開發面積約7公頃，區內由四棟建築構成，樓層多達30層以上，涵蓋商場、辦公大樓、會展設施、旅館及住宅等多元機能。南側以空橋與大阪車站本體連接，形成完善且舒適的人行動線。景觀設計延續「水綠共生」概念，透過水域延伸與樹種主題步道營造城市綠意，兼具機能與環境品質。

第二期「Grand Green Osaka」，於2024年9月起陸續開幕，預計於2027年全面完工，開發面積約17公頃。以「綠化&創新融合」為核心理念，規劃南館、梅北公園及北館三大區域，整合商業、餐飲、休閒、展覽、文化設施與旅宿等多重功能，形成融合工作、生活與休閒的綜合城市空間。全區共設約15棟建築物，其中4棟為高層大樓（最高達51層）。南館將與大阪車站直接連通，並引進國際級旅宿品牌如希爾頓與阪急阪神酒店集團進駐；北館則以住宅、商辦與博物館為主，強化文化與居住機能。

整體開發完成後，將會有7個車站（含JR大阪車站）與13條路線共構，串聯關西國際機場、大阪國際機場及新大阪車站，成為日本重要的交通與觀光樞紐。完善的鐵道與地下連通系統，使人流可無縫往返各棟建築、商業設施與旅館區，實現「站城一體」的都市構想。

2. 京都車站

京都車站以「歷史之門」為設計理念，將京都傳統文化意象融入現代建築之中，是結合交通、商業與文化機能的核心樞紐。整體建築設計參考京都古代的條坊制（棋盤式都市格局），以棋盤結構概念規劃車站內部空間，並將建築體沿南北軸線分割，以維持城市視覺通透性並減少壓迫感，使車站大樓與周邊都市環境和諧共融。

京都車站大樓為地上16層、地下3層之大型複合式建築，總樓地板面積達23.8萬平方公尺，建築高度限制於60公尺之內。車站本體與商業設施共構，內含JR京都伊勢丹百貨、京都劇場及京都格蘭比亞飯店等多項設施，形成集交通、商業、文化與旅宿於一體的多功能空間。其中，京都格蘭比亞飯店定位為商務與觀光旅館，附有宴會廳、游泳池、餐廳及酒吧等設施，以吸引商務及旅客客層；JR京都伊勢丹及多樣餐飲、文化設施則完善生活機能，展現京都車站作為「交通樞紐」與「都市生活圈」雙重核心的綜合發展特色。

京都車站作為關西地區最重要的交通中樞，匯集新幹線、JR在來線、近鐵及地下鐵烏丸線等多條主要鐵路路線，旅客可快速往返大阪、奈良、神戶及東京等主要城市，並連結關西國際機場與日本中部地區。

表 2-5-1 國際案例說明

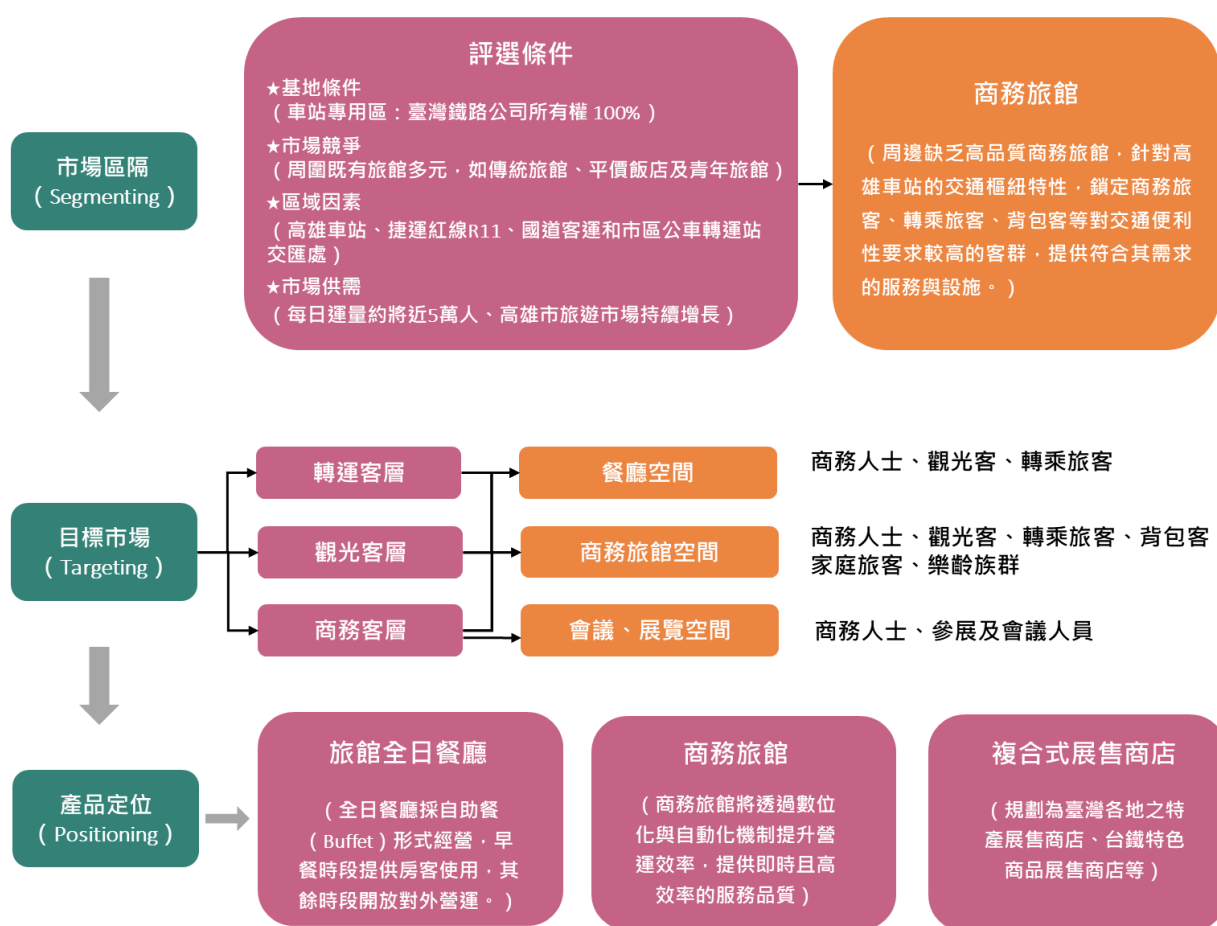
國際案例	大阪車站	京都車站
規劃示意圖		
開發規模	<p>Grand Front Osaka：開發面積約 7 公頃，共有 4 棟建築物；Grand Green Osaka：開發面積約 17 公頃（其中梅北公園占地約 4.5 公頃），預計興建 15 棟建築物。 兩期合計開發總面積約 24 公頃。</p>	<p>京都車站大樓為地上 16 層、地下 3 層，總樓地板面積達 23.8 萬平方公尺。</p>
開發核心理念	<p>「綠化&創新融合」：將大型交通樞紐與都市公園、複合商業設施高度整合，成為區域型商業中心。</p>	<p>「歷史之門」：在古都中以現代化設計，整合交通、飯店、百貨、文化與休憩空間，創造一站式複合服務與城市門戶形象。</p>
高雄車站旅館大樓-借鏡內容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案可強化綠色休憩空間（天棚）和商業大樓的連動性，朝「綠色智慧驛站」定位發展，透過創新服務（商務旅館）吸引國內外轉乘和商務客。 2. 本案可透過多元旅宿設施配置，結合商業、辦公與交通樞紐機能，導入商務旅館概念，強化住宿服務與商務支援功能，並提升與車站及周邊設施之整合性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案可強化城市門戶意象，並借鑒其垂直空間高效利用與立體動線的設計（如空中連廊概念），優化旅館、餐廳、商店等多元業態的整合與連通，吸引對住宿品質有更高要求的客群。 2. 透過會議、宴會及商務支援設施配置，結合住宿、餐飲與休閒功能，打造兼具接待與洽談功能的商務旅館，以吸引企業客層並提升車站周邊之商務能量。

資料來源：1. Grand Green Osaka；2. 本案整理。

(二) STP分析及市場定位

根據上述國際經驗的啟示，本案的市場定位 (Positioning) 將更具體地朝向高端化與複合化發展，以達成與周邊現有旅館 (多為平價旅館或青年旅館) 的明顯區隔。

市場定位的主要目的是能鎖定市場、凝聚資源與建立差異化，根據市場區隔及目標市場鎖定，建立具有競爭力的產品及經營模式，通過一定品牌形象建立，與目標市場上的競爭加以區隔，由大眾市場發展為分眾市場，創造品牌價值，創造更多的市場機會。依據前述之市場競爭力分析了解本計畫之發展優勢與機會，整合內外部資源，以區域商業發展兼具生活及公益為目標，市場定位如圖2-5-1。



資料來源：本案繪製。

圖 2-5-1 STP 策略分析示意圖

表 2-5-2 市場定位及內涵

定位	內涵
商務旅館	<p>針對本案定位為商務旅館之建議，建物本身的軟硬體規劃已臻成熟，足以獨立支持其作為國際門戶轉運中心的關鍵角色，提供轉運零距離、無縫接軌的高效率旅宿體驗。</p> <p>本案策略性地將高品質客房標準與智慧管理系統深度結合，並特別強化轉乘動線的便捷性，以吸引重視時間效率的商務旅客與轉乘客群。核心規劃重點如下：</p> <p>1. 高效率服務：導入自助入住/退房 (Kiosk)、行動房卡及 IoT 客房控制，極大化旅客在旅宿環節的時間效率。</p> <p>2. 營運高效能：建立數據整合管理系統，實現能源監控與自動調節，確保營運流程高效且低成本。</p> <p>此整合規劃不僅確保了內部系統的成熟度，更藉由智慧化服務與轉運優勢的雙重強化，成功確立本案在市場上提供高效率、高規格旅宿體驗的獨特定位。</p>
旅館全日餐廳/ 複合式展售商店	<p>強化其作為車站附屬設施的公共性與連動性。全日餐廳定位採自助餐 (Buffet) 形式經營，早餐時段提供房客使用，其餘時段開放對外營運，滿足商務客層與周邊消費族群的用餐需求。複合式展售商店則規劃為臺灣特色商品展售區，利用高雄車站龐大的國內外旅客流量，擴大區域商業規模並產生聚集效應。</p>

(三) 市場發展策略

打造「商務旅館」x吸引世界商務人士安心駐足的驛站旅宿為發展策略主軸，運用旅館大樓已規劃之餐廳、旅館客房等空間，發展為吸引多國商務人士行經旅居的商務旅館，提供多機能餐廳、美食體驗廚房、主題智慧商旅等服務，結合高品質客房標準與智慧管理系統，提升商務舒適度及便利性，整體打造融合住宿、會展、商務與零售功能的現代複合旅館空間。

本案旅館將定位為「高效率、高價值」的國際門戶型商務旅館，以時間效率與服務品質為核心。結合轉運區位優勢與智慧化管理系統，打造快速便捷的入住與退房體驗，吸引重視時間的商務旅客與轉乘客群，建立穩定且具持續性的收益模式。整體規劃採滾動式、分階段推進策略，以兼顧短期營運穩定與長期發展潛能。

1. 短期計畫 (營運初期)

聚焦內部營運體系建置與品質優化，優先導入智慧管理與自動化服務系統，提升前作業、客房管理與能源控制效率。同時完善轉乘旅客動線，確保車站與飯店間銜接順暢。參考市場資料採保守財務假設，首年度住房率設定約50%，以穩健步調度過區域重塑期，建立穩定的營運基礎。

2. 長期計畫 (區域成熟後)

隨周邊公共建設與商業配套逐步完善，經營重點將轉向擴大業態與多元收益來源。此階段整合餐飲、零售與休憩功能，形塑「住宿 - 商務 - 零售」的互補效益，打造具吸引力的複合型經濟場域，提升營收結構與品牌價值。

整體策略以短期穩健經營、長期擴張發展為雙軌核心，兼顧初期穩定與後期成長潛能，展現商務旅館的前瞻性與彈性，成為區域轉運樞紐的新典範。

參、工程技術可行性

一、基礎資料調查分析

依據「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間標租案招商條件規劃與執行及旅館大樓整建營運移轉案前置至整建期作業」勞務採購契約文件說明，進行本計畫範圍基地基礎資料調查。

(一) 地籍權屬

本案基地位於高雄市三民區，為高雄車站、高雄捷運共構之車站專用區，本案建物坐落於高雄市三民區雄中段93等5筆地號土地，土地面積為85,304.93平方公尺、約25,805坪，皆為臺灣鐵路公司所有。



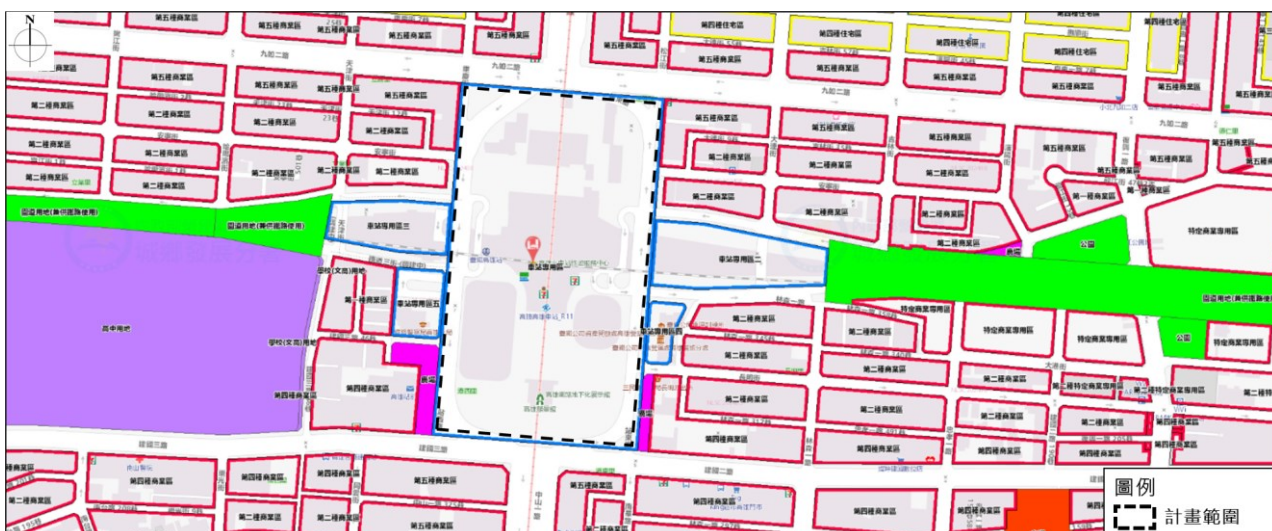
資料來源：1. 國土測繪圖資服務雲。2. 本案繪製。

圖 3-1-1 本案計畫範圍地籍示意圖

(二) 現行都市計畫內容

1. 土地使用分區與使用強度

依據民國99年3月公告實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」及「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」，本案基地為車站專用區，建蔽率50%、容積率840%，詳圖3-1-2所示。



資料來源：1. 高雄市都市計畫地理資訊網。2. 本案繪製。

圖 3-1-2 本案計畫範圍都市計畫示意圖

2. 土地使用分區管制與都市設計基準

本計畫之土地使用管制與都市設計基準，應依據民國107年1月公告實施之「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」規定辦理，以下將摘錄該案附錄二及附錄三相關車站專用區內容，詳表3-1-1及表3-1-2所示。

表 3-1-1 土地使用管制規定表

土地使用分區	建蔽率	容積率	容許使用項目
車站專用區	50%	840%	1. 供鐵路、高速鐵路、捷運及其他大眾運輸之車站及其附屬設施開發使用為主。 2. 建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。 3. 車站專用區內非屬車站及其附屬設施之商業使用建築總樓地板面積，不得超過其建築總樓地板面積二分之一。 4. 車站專用區容積之計算以建築樓地板面積之全部計算之，不適用「建築技術規則」中有關免計容積之規定。車站專用區一、二、三、四、五之容積得互相調配，惟第一期申請開發之容積不得超過其開發基地之法定容積。

資料來源：變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案（民國107年）。

表 3-1-2 退縮、都市設計相關規定彙整表

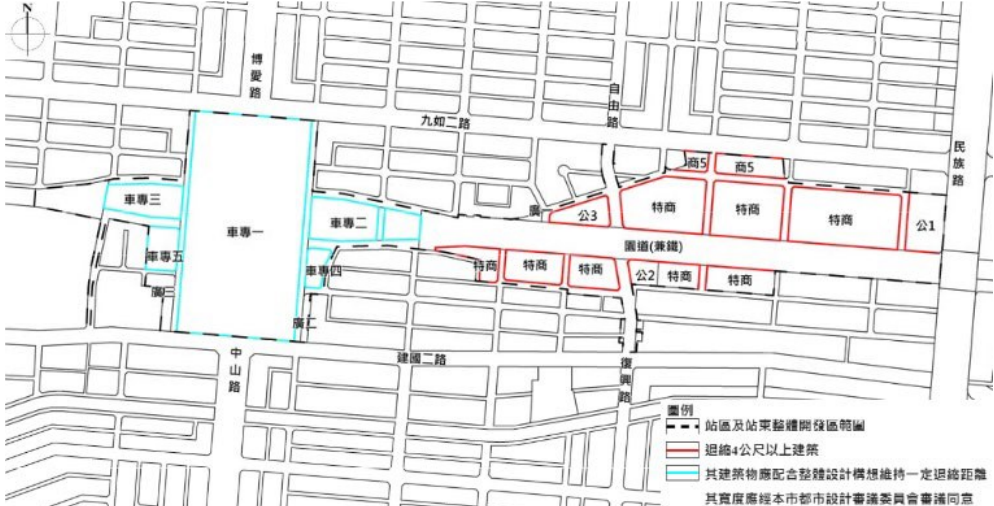
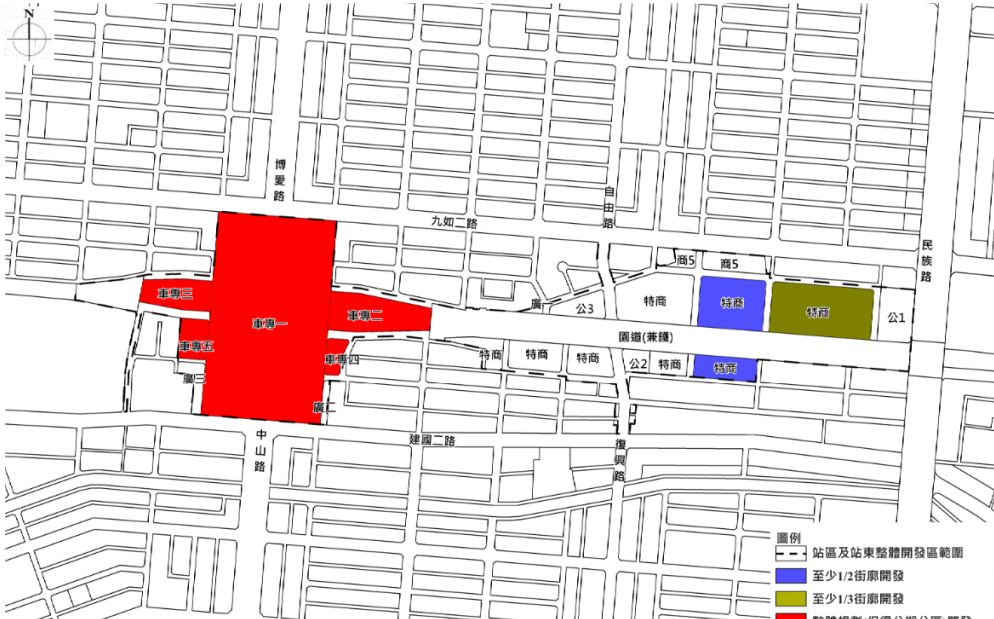
項目	內容摘要
<p>退縮 相關 規定</p>	<p>第 7 條</p> <p>3. 站區及站東整體開發區內各街廓應依下列規定退縮建築：</p> <p>(1) 車站專用區街廓，其建築物臨道路用地及指定車道部分，應配合整體設計構想維持一定退縮距離；其寬度應經本市都設會審議同意。</p> <p>(2) 其餘街廓應依附圖 2-3 退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。</p> <p>(3) 上述退縮規定如屬角地且兩面道路寬度不一時，得以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p>  <p>附圖 3-1 站區及站東整體開發地區指定建築退縮示意圖</p>
<p>土地 使用 分區 管制 要點</p> <p>站區 及站 東整 體開 發區 管制 要點</p>	<p>第 15 條</p> <p>本地區內各種土地使用分區及公共設施用地，得配合鐵路地下化後必要之出入口、通道、通風口、冷卻塔及共同管溝等需要，提供地面或地下做為施工及其相關設施使用。</p> <p>第 16 條</p> <p>本地區內各街廓之每宗基地最小面積，依附圖 2-8 辦理所示。車站專用區應全區整體規劃，但得分期分區開發，其每宗基地最小面積需 5,000 平方公尺以上。</p>  <p>附圖 3-2 站區及站東整體開發地區每宗基地最小面積示意圖</p>


表 3-1-2 退縮、都市設計相關規定彙整表 (續)

項目	內容摘要													
土地 使用 分區 管制 要點	<p>第 17 條</p> <p>為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 15 公尺、10 公尺、12 公尺寬通道作為通行車道，原則依附圖 2-9 所示。</p>  <p>附圖 3-3 站區及站東整體開發地區指定留設車道示意圖</p>													
	<p>第 18 條</p> <p>本地區內建築物附設停車空間，依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車站專用區及依第 16 條規定指定街廓每宗基地最小面積之特定商業專用區，其開發基地建築物興建附設停車空間應依附表 2-3 規定標準設置。 2. 其他開發基地建築物興建附設停車空間應以「建築技術規則」相關規定辦理。 3. 基於發展大眾運輸政策，經提出交通轉運配套改善措施，並經高雄市政府道路交通安全督導會報審議通過者，得酌予減設。 <p>附表 3-1 站區及站東整體開發區內各分區建築物附設停車空間設置標準表</p> <table border="1" data-bbox="323 1417 1433 1637"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>停車空間類別</th> <th>應附設停車位標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">車站專用區</td> <td>汽車</td> <td>每滿 150 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>每滿 120 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">特定商業專用區</td> <td>汽車</td> <td>每滿 150 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>每滿 120 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	停車空間類別	應附設停車位標準	車站專用區	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	機車	每滿 120 平方公尺設置 1 輛	特定商業專用區	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	機車	每滿 120 平方公尺設置 1 輛
	土地使用分區	停車空間類別	應附設停車位標準											
車站專用區	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 輛												
	機車	每滿 120 平方公尺設置 1 輛												
特定商業專用區	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 輛												
	機車	每滿 120 平方公尺設置 1 輛												
<p>第 19 條</p> <p>本地區內建築物附設離街裝卸車位，依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物內商業使用總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺者，應設置 1 裝卸停車位。 2. 建築物內商業使用總樓地板面積超過 3,000 平方公尺者，每增加 3,000 平方公尺應另增設 1 裝卸停車位。 <p>第 20 條</p> <p>本地區內土地申請建築，不得適用「都市更新條例」及其相關法規之獎勵規定。</p>														

表 3-1-2 退縮、都市設計相關規定彙整表 (續)

項目	內容摘要
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">都市設計基準</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">總論</p>	<p>一、依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 3 條，為創造本計畫區良好之都市景觀，將本計畫區內以下地區劃定為都市設計審議地區 (詳附圖 3-1、附圖 3-2 所示)，範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，並送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會 (以下簡稱都設會) 審議通過後，始可申請建築。</p> <p>(一) 原台鳳製罐廠整體開發地區。</p> <p>(二) 高雄合板整體開發地區。</p> <p>(三) 興亞鋼鐵整體開發地區。</p> <p>(四) 中都地區整體開發地區。</p> <p>(五) 園道用地 (兼供鐵路使用)。</p> <p>(六) 站區及站東整體開發地區。</p> <p>(七) 園道用地 (兼供鐵路使用) 沿線地區。</p>
	<div style="text-align: center;">  <p>附圖3-4 實施都市設計審議地區區位示意圖 (一)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>附圖 3-5 實施都市設計審議地區區位示意圖 (二)</p> </div>

表 3-1-2 退縮、都市設計相關規定彙整表 (續)

項目	內容摘要
<p>站區及站東整體開發地區</p>	<p>一、建築退縮相關規定 為確保沿街退縮地及人行步道地區之空間品質，本地區內基地開發應依土地使用分區管制要點第 7 條規定退縮建築，其退縮範圍內並不得設置圍牆。</p> <p>二、立體連通道系統規定</p> <p>(一) 為維持車站專用區南北向軸線，提供舒適、高品質之人行空間，地面層除留設火車站主體建築、必要之車站服務與景觀設施外，應依附圖 3-11 所示留設南北向連續性人行通廊 (除穿越東西向 15 公尺指定留設車道之外，總寬度至少為 20 公尺)。</p> <p>(二) 為促進車站專用區建築物間都市活動與經濟效益之延續與連結，並提供舒適、高品質之人行步道空間，應依附圖 3-11 所示留設立體人行通廊提供公共通行；所占面積得不計入樓地板面積。</p> <p>(三) 車專一、車專二、車專三應依附圖 3-11 所示留設立體人行通廊，該通廊並應連接二側園道用地及順平銜接他側基地建築物 2 樓人行通道。</p>  <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 站區及站東整體開發地區範圍 立體人行通廊 (寬度25公尺以上) 南北向連續性人行通廊 (寬度20公尺以上) 立體人行通廊 (寬度15公尺以上)
	<p>附圖3-6 站區及站東整體開發地區指定留設人行道通廊示意圖</p> <p>十、車站專用區設計準則</p> <p>(一) 車專一地面層除留設火車站主體建築、必要之車站服務與景觀設施外，應依附圖 3-11 所示留設南北向連續性立體人行通廊 (除穿越東西向 15 公尺指定留設車道之外，總寬度至少為 20 公尺)，以維持地面層視覺軸線。</p> <p>(二) 車專一、車專二、車專三應依附圖 3-11 所示留設與二側園道綠廊連通之立體人行通廊 (寬度至少 25 公尺)，不得因南北車行動線而中斷。</p> <p>(三) 新車站建築與北側高樓層建築應考量活動整合與相互連接性，至少應設置二處立體人行通廊 (每處寬度至少 15 公尺)。</p> <p>(四) 舊火車站應妥善保存、活化再利用，配合車專一南側公共開放空間，與新車站建築、週邊新建築相互整合並連通，形成站區整體活動之串連。</p> <p>(五) 車站專用區應設置因應開發要之雨水及中水回收再利用系統。</p> <p>(六) 車站建築物應至少取得七項候選綠建築證書合格項目。</p> <p>(七) 車站建築物應採用太陽能發電技術。</p> <p>(八) 車專一街廓東西二側應各指定留設一條配對單行、南北連通、寬度 15 公尺之車行道路，並於該二條道路臨新車站建築側留設適當之小汽車臨時停車空間。</p> <p>(九) 車專二地面層應留設適當之長途客運停靠空間。</p>

(二) 基地使用現況

1. 基地使用現況

本案基地現況為高雄車站及捷運紅線高雄車站 (R11站) 共構使用，每日約6萬人旅次，為交通樞紐地區，東鄰站東路，西鄰站西路，北鄰九如二路，南鄰建國三路。依據交通部鐵道局高雄計畫標案執行現況，本案基地之「高雄車站天棚 (拱頂桁架) 工程」，已於113年11月23日申報竣工。而「高雄車站段地下化 (明挖覆蓋) 工程」，截至114年4月30日止，進度已達96.90%，預計同年完工。

站前廣場兩側為正在興建之旅館大樓及商業大樓，旅館大樓已於114年10月31日取得使用執照，商業大樓則刻正辦理使用執照申請作業，將配合鐵路地下化營造區域型商業中心。站前廣場中央為鐵路地下化願景館 (舊高雄車站)，建於1941年，車站主體外觀採用與日本傳統大寺廟和貴族家庭專用的「唐博風」式攢尖頂屋頂，型似皇帝冠帽，又稱帝冠式建築，但其內部則為西洋式玄關、大廳之西方的格局，為一種和洋混合式建築。交通部鐵道局「ACL212標高雄車站段地下化 (明挖覆蓋) 工程」，為配合高雄捷運及鐵路地下化工程施工需求，2002年將火車站主體建築挪移至東南方82公尺保存，2021年9月遷回原處，2022年1月完成永久定位，目前作為鐵路地下化展示館及地下化站體的主要往南地面出入口，開放參觀。



資料來源：交通部鐵道局網站。

圖 3-1-3 114 年 5 月高雄車站衛星圖

2. 商業大樓暨車站週邊商業空間現況

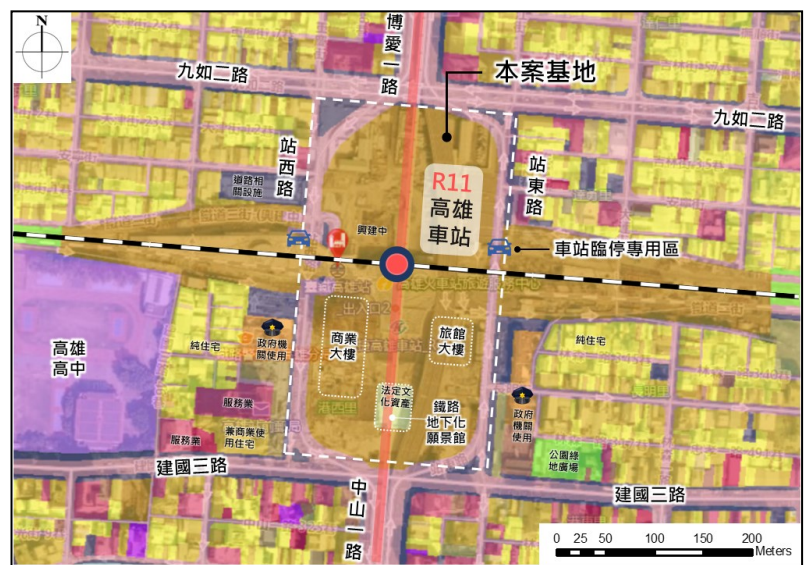
高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間，現由交通部鐵道局委外施工，待完工後點交與臺灣鐵路公司，依據交通部鐵道局高雄計畫標案執行現況，商業大樓已完成台電外管線銜接施工，並於114年3月18日掛件申請使用執照，刻正辦理申請作業。為配合點交時程等各方因素考量，商業大樓暨車站週邊商業空間係依「國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點」第4條第2項規定，公開辦理遴選出租，並於114年12月1日完成綜合遴選，由環球購物中心股份有限公司取得最優申請人資格，預計115年第1季完成簽約。



圖 3-1-4 高雄車站段地下化空拍及現況示意圖

3. 基地周邊發展現況

本案基地周圍的區域發展已趨成熟，以住宅區和服務業為主。公寓大樓與透天厝交錯，多為較早期的建築，普遍屋齡較高。服務業主要大多為小型店鋪，提供基本的日常生活所需。西邊的高雄高中提供優質的教育資源，東西兩側的警察局皆有警察局，為交通便利、生活機能完善的地區，如圖3-1-5及圖3-1-6所示。



資料來源：1. 國土測繪圖資服務雲。(土地利用現況113年6月7日更新)；2. 本案繪製。

圖 3-1-5 本案基地及周圍土地利用現況圖



資料來源：1. 高雄市政府；2. Google街景(113/07)，檢索日期113/10/15；3. 本案繪製。

圖 3-1-6 本案基地及周圍土地使用現況示意圖

4. 交通運輸系統

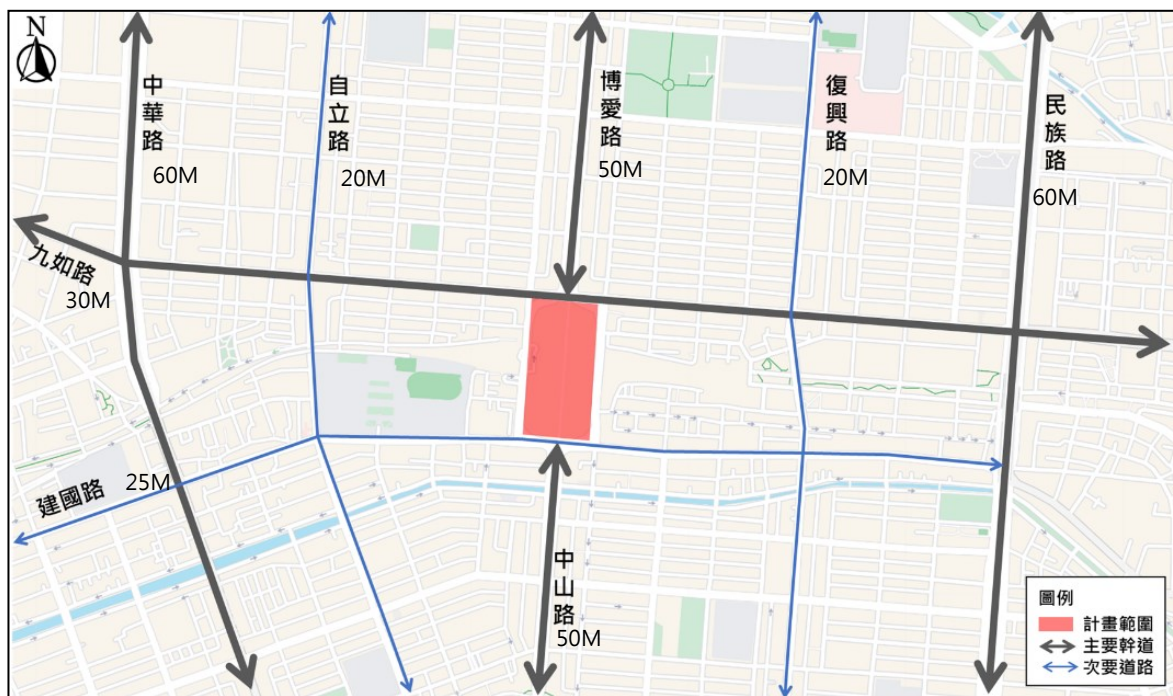
本案基地現況為高雄車站及捷運紅線高雄車站（R11站）共構使用，每日約5萬人旅次，為交通樞紐地區，東鄰站東路，西鄰站西路，北鄰九如二路，南鄰建國三路。臺鐵系統部分，往東為民族站、往西為三塊厝站；捷運系統部分，往北為後驛站，往南為美麗島站，如圖3-1-7所示。

本案周邊交通系統包含主要幹道中華路（60M）、博愛路（50M）、中山路（50M）、民族路（60M）、九如路（30M）及次要道路自立路（20M）、建國路（25M）、復興路（20M），如圖3-1-7所示。



資料來源：本團隊繪製。

圖 3-1-7 本案軌道路網示意圖



資料來源：本團隊繪製。

圖 3-1-8 本案道路系統示意圖

5. 停車供需

高雄車站地下停車場目前可提供南側小客車669席及機車253席，並預計114年9月中旬後東西兩側可再增加880席機車停車位。

另調查分析本案周邊500公尺範圍附近停車場，共有4處公有停車場及4處合格登記民營停車場，可提供小客車位244席及機車114席，總計可提供小客車位844席及機車114席，如圖3-1-9所示。



資料來源：本團隊繪製。

圖 3-1-9 本案周邊停車場分布示意圖

6. 公共設施現況

分析本案周邊500公尺範圍內之公共設施，東西兩側皆有園道用地（兼供道路使用），西北側有一處精華公園，南側則有兩處廣場。周邊學校用地則包含西南側的高雄高中，如圖3-1-10所示。



資料來源：本團隊繪製。

圖 3-1-10 本案周邊公共設施現況示意圖

(三) 本案建物開發現況

本案建物分為三部分，分別為商業大樓、高雄車站商業空間與旅館大樓，三棟建物由天棚連接，旅客可在半開放式天棚駐足及停留。商業大樓為地上10層和2層屋突之建物，結構為鋼骨造與筋混凝土，總樓地板面積為53,921.30m²；高雄車站商業空間為地上1層、地下1層與地下3層，總樓地板面積為9,367.00m²；旅館大樓為地上11層和2層屋突之建物，總樓地板面積為22,958.13m²，預計於取得綠建築標章及智慧建築標章後，於114年下半年完成點交，詳表3-1-3所示。

表 3-1-3 商業大樓、高雄車站商業空間與旅館大樓基本資料表

類型	結構	樓層別	樓地板面積合計 (m ²)
商業大樓	鋼骨造、 鋼筋混凝土	1F	4,571.50
		2F	3,058.18
		3F	5,310.08
		4F	5,299.40
		5F	5,310.08
		6F	5,267.55
		7F	5,310.08
		8F	5,310.08
		9F	5,310.08
		10F	5,261.59
		R1	2,378.33
		R2	799.49
		合計	53,921.30
		高雄車站商業空間	鋼骨造、 鋼筋混凝土
U-1	8,003.00		
U-3	739.00		
合計	9,367.00		
旅館大樓	鋼骨造	1F	2,145.70
		2F	496.67
		3F	2,113.58
		4F	2,409.33
		5F	1,873.44
		6F	2,409.33
		7F	2,120.97
		8F	2,120.97
		9F	2,120.97
		10F	2,120.97
		11F	2,120.97
		R1	609.08
		R2	296.15
		合計	22,958.13

資料來源：本案彙整。

二、初步工程規劃

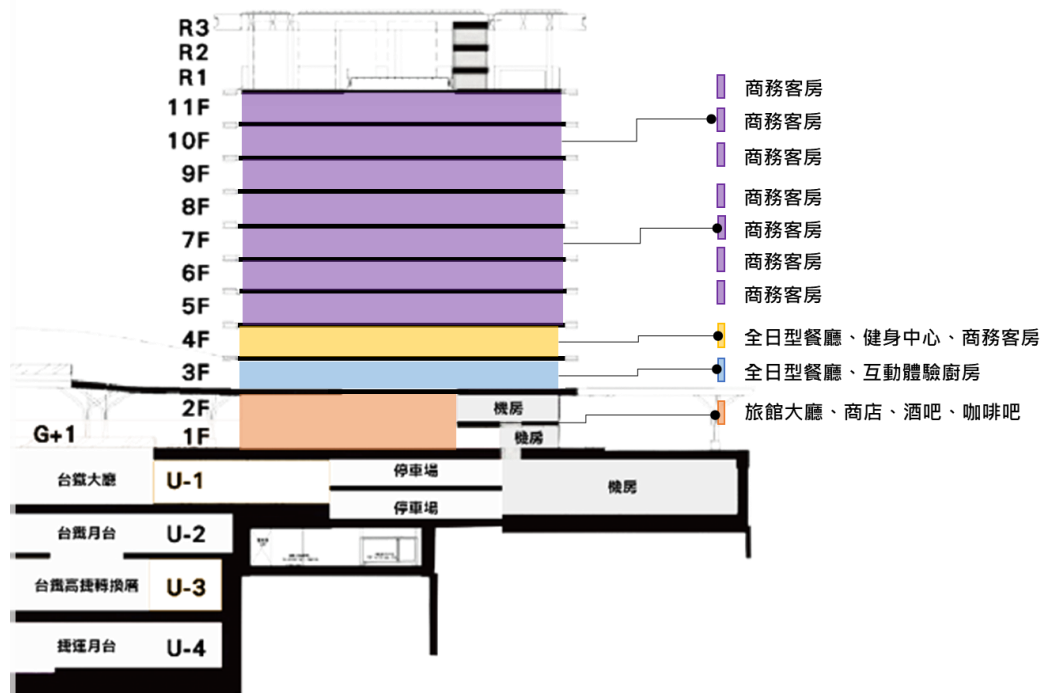
(一) 建物配置及規劃

旅館大樓於本次委辦招商採促參ROT方式辦理，範圍包含地上11層建築體之22,958.13m²室內空間。因商業大樓之產品定位以商務辦公、購物百貨、餐飲美食服務為主，故本案產品定位以旅館全日餐廳、商旅客房為主，期打造富有嶄新創意的車站舒適商旅。

旅館大樓1-2樓空間主要作為旅館大廳及附屬商店使用，提供如便利商店、輕食餐飲等服務；3樓規劃為旅館餐廳，同時規劃部分空間作為創意體驗互動廚房；4樓規劃為全日型餐廳、健身中心及商務客房；5樓以上則全為商務客房。各樓層規劃及空間主題分述如下：

表 3-2-1 旅館大樓空間各樓層空間主題規劃彙整表

旅館大樓			
樓層	空間主題與業種	樓層	空間主題與業種
1F-2F	旅館大廳、商店、酒吧、咖啡吧	7F	商務客房
3F	全日型餐廳、互動體驗廚房	8F	商務客房
4F	全日型餐廳、健身中心、商務客房	9F	商務客房
5F	商務客房	10F	商務客房
6F	商務客房	11F	商務客房



資料來源：本案繪製。

圖 3-2-1 旅館大樓各樓層空間規劃圖

1. 全日型餐廳

旅館大樓3、4樓規劃為全日型餐廳空間，採全日供應餐點服務，可結合中、西、日式等多元料理選擇，也可提供企業及公司行號辦理餐敘、尾牙等活動，亦可結合商務旅館，提供公部門及民間單位舉辦國際大型會議、演講、課程之餐飲服務。

2. 星級商務旅館

結合高雄車站交通匯聚便利性，以簡約、低調優雅的室內風格結合優勢地理區位，規劃5-11樓主體為商務旅館，包含一般主題客房及商務客房等，提供國內外旅客及商務人士等不同客群使用。此外，旅館亦引入智慧管理系統，包含智慧燈光能源控管、水溫自動調節、智慧安全門鎖，並由中央管理系統即時監控管理，達到智慧管理之效。



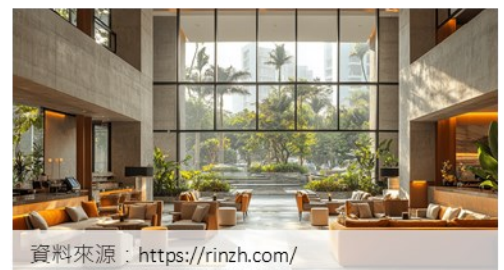
3. 迎賓大廳

現代旅館大廳除門面形象展示外，也多為展現經營價值核心的空間區域，本案位於雙鐵共構的核心區位，除結合旅館營運所需空間外，也可結合數位展示、文化藝術體驗等活動，增加空間的複合效益，也提供多元使用的可能性。



4. 複合式展售商店

高雄車站為國內外旅客必經重要交通節點，往來購買伴手禮為旅程起末之重要商業行為，因此規劃舒適的伴手禮、特產商店，有助於更多營收經濟提升。其中部分空間更可規劃為臺灣各地之特產展售商店、臺鐵特色商品展售商店等，從而行銷高雄、行銷臺灣，帶動臺灣農特產、文創產業發展。



(二) 工程概要

工程執行階段依臺鐵公司提供之建物竣工圖說，會同接管營運單位併同出席工程驗收及點交，現地確認建物水、電、瓦斯等五大管線佈設位置、機房及排煙室等附屬設備使用空間，以利後續裝修工程執行。高雄車站旅館大樓應以未來ROT範圍進行空間規劃，並就各空間屬性進行工程可行性分析，包含基礎資料調查分析、初步工程規劃、工程費用估算、施工時程規劃等層面進行說明。

本案旅館大樓已完工，並正進行相關法定程序辦理中；使用執照已於114年10月31日((114)高市工建築使字第01645)，相關文件正依主管機關意見辦理補正中。

旅館棟綠建築標章亦已於114年5月8日掛件申請，現依建築中心審查意見進行補正作業。為利ROT委外辦理，應針對現有建物掌握以下資訊：

1. 現有建物使用需求

本案規劃後續旅館大樓為餐飲、零售商場、商務客房及餐廳等使用機能為主，後續除配合現地點交確認現場五大管線佈設及設施設備位置外，也須評估後續規劃空間所需新增之設備及管線。

2. 建物室內空間及連接車站動線

未來應確認建物室內空間大小及其鄰接車站空間機能，掌握人流動線實際情形，有助於得標廠商規劃營運樓層及空間配置，提高後續營運效益。

3. 建物裝修概要評估

本案之初步工程規劃，主要為室內空間裝修及設備安裝工程，未來仍依得標廠商實際提出之設計構想為執行方向。

旅館大樓初步規劃以商務旅館、宴會廳及複合式展售商店等經營型態為主，工程項目包含裝修工程、設施安裝、軟裝空間布置及空間配置構想等層面，工程概要說明如表3-2-2所示。

表 3-2-2 建物裝修概要分析表

項目		旅館大樓
總樓地板面積		22,958.13m ² (約 6,944.83 坪)
室內空間		22,685.69m ² (約 6,862.42 坪)
陽台+門廊		272.44m ² (82.41 坪)
樓層數		地上 11 層+2 層屋突
用途別	室內空間	複合式展售商店、全日型餐廳、健身中心、旅館餐廳、商務客房
	陽台外廊	無
	附屬空間	無
	屋突空間	維持原捷運冷卻水塔機能
裝修期		14 個月

資料來源：本案整理。

三、工程費估算

有關工程費估算，本案主要針對旅館大樓室內空間提出裝修及設備安裝等方案進行估算，除作為後續財務可行性評估依據，也提供未來投資開發參考。

旅館大樓主要作為商務旅館、全日型餐廳及複合式展售商店使用，初估裝修費用含稅約947,673,065元，詳下說明：

表 3-3-1 旅館大樓裝修工程經費初估表

項次	項目	面積 (m ²)	單價 (元)	複價 (元)
一	1F-2F 大廳/附屬商店	2642.37	49,500	130,797,315
二	3F 全日型餐廳/互動體驗廚房	2113.58	49,500	104,622,210
三	4F 全日型餐廳/健身房/商務客房	2409.33	49,500	119,261,835
四	5F-11F 商務客房	14887.62	36,800	547,864,416
五	1-2 層屋突	905.23	-	-
小計				902,545,776
營業稅 5%				45,127,289
總計				947,673,065

資料來源：本案整理。

四、施工時程規劃

施工時程初步規劃旅館大樓於裝修階段所需設計、室內裝修申請、裝修工程執行及竣工驗收等所需之執行時間，而施工時程長短主要受裝修型式影響，且影響後續財務可行性分析結果，以下就建築室內裝修及營業登記取得等層面，預估各方案之執行時程。

整體而言預計開始進行規劃設計約6個月，而旅館大樓建築室內裝修預計約14個月、驗收點交約3個月，取得營業登記約1個月，總計共約24個工作月的時間，如表3-4-1所示。

表 3-4-1 計畫執行進度表

時間		第一年												第二年											
工作階段		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
旅館大樓	廠商簽約	■																							
	裝修規劃設計		■	■	■	■	■	■																	
	室內裝修工程								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
	驗收點交																						■	■	
	營業登記取得																							■	

資料來源：本案整理。

肆、財務可行性分析

一、本業財務可行性

(一) 基本假設與參數設定

依據市場、技術、法律等相關分析所界定之營運內容，估算本計畫之營運收支，就財務面之分析結果評估營運之財務可行性，因本案經投資人意願調查結果顯示有潛在投資廠商，故投資效益分析將從民間投資觀點角度，計算本計畫可能產生之財務效益及可行性分析。依據前述章節之分析，本計畫之財務評估模式擬採ROT模式進行。

1. 財務分析流程

財務可行性對計畫之執行具關鍵影響，所建構之財務評估模型除依據本計畫特定之各項參數外，尚應考量相關法規與一般公認會計原則之規範，以執行各年度現金流量之預測，並計算各項財務指標及編製評估期間各年度之主要財務報表，平時就可能面臨之風險型態，測試收入及成本等重要參數變化對財務效益之敏感度，以確定該等不確定因素對財務結果之影響。茲圖示本財務分析流程與分析架構如圖4-1-1。

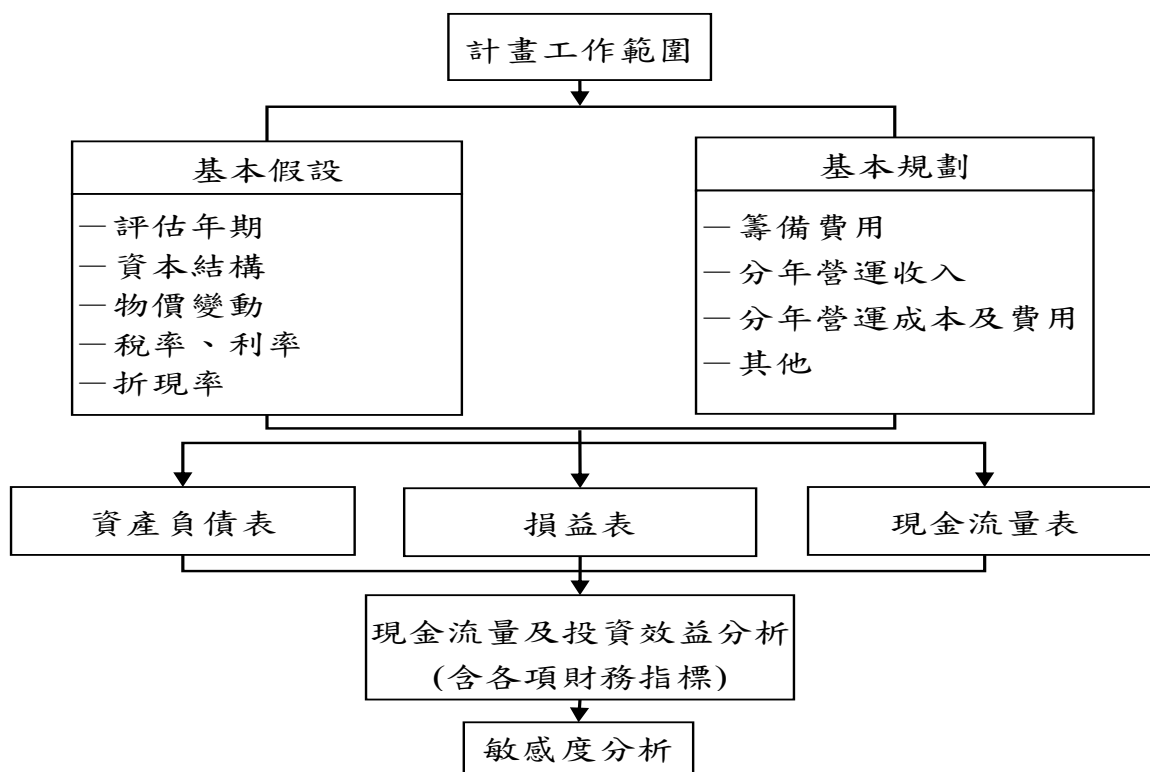


圖 4-1-1 財務分析流程與分析架構

2. 重大基本假設參數

由於計畫之財務評估係建立於預測基礎上，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估之結果及規劃方向。本案在財務可行性分析時所設定之主要基本假設與參數務求穩健並能符合實際情況。茲摘要說明本財務計畫重大基本假設參數如下：

表 4-1-1 重大基本假設參數

項目	說明
評估基期	民國115年
評估期間	依據本計畫所需投資金額及參考其他ROT案例，並參酌前章潛在廠商訪談內容，本計畫案評估年期擬分別設定為20年、30年、及40年。 本案建物預計於115年完成招商及簽約，116年1月即可交付民間機構進場施工。委託營運期間預計自116年1月起，按本計畫工程可行性分析內容，增改修建工程(下稱裝修工程)期程為2年，預計於118年1月開始營運，營運年期分別以18年、28年及38年進行評估。
每年營運天數	本案規劃每年營運天數以365天計。
物價上漲率	營運期間通貨膨脹率則以依據行政院主計總處物價指數統計資料，近10年(103年~112年)與近20年(93年~112年)之消費者物價指數年增率平均值為1.20%與1.30%，近30年(83年~112年)之消費者物價指數年增率平均值為1.35%；另，參酌行政院109年7月16日第3710次會議通過之「國家發展計畫(110至113年)」，110年~113年之核心消費者物價指數上漲率為1.0%~1.5%，故建議本計畫營運期間物價上漲率之假設至少以1.5%為宜。
公告地價成長幅度	假設每2年調漲3%。
土地租金費率	依據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，裝修工程期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；營運期間則按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。

表 4-1-1 重大基本假設參數 (續)

項目	說明
折舊年期	<p>以本案裝修工程及生財器具之耐用年數採直線法計算，各項營運設備耐用年限與本計畫剩餘年期孰短為主；本案評估年期擬設定為20年、30年及40年，故裝修工程之經濟耐用年限則分別為18年、28年及38年、水電設備等設施15年、餐飲設備、客房設備及生財器具等設施7年。</p> <p>本案之民間參與方式係按促參法第8條第1項第4款「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」；依據財政部促參司訂定之「促進民間參與公共建設財務評估指引」之說明，須無償移轉予主辦機關之資產，無須預估資產殘值。</p> <p>亦即，本案擬由民間機構投資室內裝修及設備安裝工程，並於許可期屆滿後，移轉民間機構投資設備之所有權予臺鐵公司，故本案無須預估資產殘值，且於營運期最後一年之固定資產淨值為0。</p>
設備重置	<ol style="list-style-type: none"> 1. 水電設備工程：以原始建置成本之30%為估算基礎，於耐用年數屆滿年進行重置，並加計物價指數波動之影響。 2. 餐飲設備、客房設備及生財器具：以原始建置成本之30%為估算基礎，於耐用年數屆滿年進行重置，並加計物價指數波動之影響。
履約保證金	履約保證金額度擬分兩階段設計，第一階段於裝修期間(契約第1年~第2年)，以期初投資額的10%估算之，第二階段則於裝修工程完成後，自開始營運年度起(契約第3年)，以期初投資額的2%估算之；預估將以履約保證金保證書繳付，其每年手續費以1.0%計估。
存款利率	考量營運週轉金主要以活期存款方式存放銀行，參考中央銀行公布之台灣銀行存放款利率資料，年利率以0.5%估算。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率20%。
房屋稅	本案房屋稅擬由房屋所有人負擔。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
股權要求報酬率	綜合考量本案經營特性、投資成本及特許期間，參考特許期20~30年的促參案例，設定股權要求報酬率為8%。
資金來源	自有資金30%、中長期借貸70%；融資利率3.0%。 寬限期2年，還款年期10年。
折現率	計畫折現率係以評估期間各年資金結構計算分年年化WACC折現率，並計算各年年化WACC折現率之平均值，為計畫折現率。

資料來源：本計畫整理。

(二) 基本規劃資料

1. 本案委託營運範圍及營運項目

本案係國營臺灣鐵路股份有限公司(下稱臺鐵公司)基於形塑高雄車站門戶意象、提升車站服務機能、完善在地生活機能、滿足便捷之商務需求及配合再塑臺鐵意象之目標，於高雄市三民區之高雄車站，為臺鐵與高雄捷運共站之車站專用區，擬就車站共構兩棟大樓其中之一的高雄車站旅館大樓(下稱旅館大樓)，規劃引進飯店業者進駐，藉以帶動人流，增裕資產活化，並互依共榮逐步形成高雄車站商圈。

本案建物坐落於高雄市三民區雄中段93等5筆地號土地，土地面積為85,304.93平方公尺。

本案委託範圍為旅館大樓建築本體(地面層以上)，為地上11層和2層屋突之建物，委託面積約為22,958.13平方公尺，預計於114年下半年完成點交，本案擬採促參ROT方式辦理招商作業。

2. 期初投資

本計畫案裝修工程自契約第1年開始進行，裝修時程2年，預計於契約第1年1月開始進行規劃設計；參酌技術可行分析表3-3-1，所需裝修工程經費含稅總金額為947,673,065元，其中營業稅為45,127,289元，未稅工程經費則為902,545,776元。

本章財務可行分析之財務假設，因考量進銷互抵，暫不估列營業稅，故係以未稅工程經費902,545,776元進行評估；另，前述裝修工程經費係僅編列直接工程項目，尚未考量公共藝術及室內設施購置費用，因本案係依據促參法第8條第1項第4款「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設。」，屬建造行為¹，應編列相關公共藝術設置費用。

經納入公共藝術及室內設施投資費用，預估期初工程經費為919,347,794元，其中公共藝術建置費用為8,432,258元、室內設施用品購置費用為8,369,760元。

上述期初工程經費加計物調後，契約第1年~契約第2年之工程經費931,926,552元(未稅)，如下表4-1-2說明：

表 4-1-2 裝修工程經費表

工程項目	單位	數量	單價(元)	契1~契2年(元)	加計物調(元)
裝修工程	式	1	511,038,984	511,038,984	517,938,010
水電工程	式	1	135,381,866	135,381,866	137,412,594
營業設備及生財器具	式	1	196,804,920	196,804,920	199,756,994
間接工程費	式	1	59,320,006	59,320,006	59,764,906
公共藝術	式	1	8,432,258	8,432,258	8,558,742
室內設施用品	式	1	8,369,760	8,369,760	8,495,306
合計(未稅)				919,347,794	931,926,552

資料來源：本計畫整理。

¹ 文化部 111 年 9 月 21 日文藝字第 1113025467 號函(有關臺北榮民總醫院玉里分院函詢「三項裝修工程案件依法得否免辦理公共藝術」乙案)及 111 年 9 月 16 日文藝字第 1113025068 號函(有關臺北市政府文化局函詢「臺北市原住民族文化創生基地整體修繕工程是否應辦理公共藝術」乙案)之說明。

上表之水電工程經費僅包含插座安裝、冷氣配置、簡單給水、網路電話等，不含主幹電力變更、中央空調系統、變更用途的重大設備安裝、水電變更工程及消防變更工程。

另，室內設施用品首次購置項目及金額，如下表4-1-3說明：

表 4-1-3 室內設施用品購置經費表

項目	數量	單價(元)	小計(元)
床墊	188	20,000	3,760,000
棉被	188	10,000	1,880,000
枕頭	376	800	300,800
床罩組	188	5,000	940,000
毛巾備品	376	250	94,000
合計(元.未稅)			6,974,800
建置倍數			1.2
首次購置金額(元.未稅)			8,369,760

3. 資產重置

為維持整體計畫之正常營運，營運特許期間內各項設備之耐用年限屆滿時必須汰換及增置，其項目及年期依前述各項目之折舊年限估算，設備之重置成本則需考量物價通貨膨脹率，各方案之分年重增置成本如下：

表 4-1-4 契約年期 20 年 營運期間重增置成本

重增置項目	重置頻率	重增置成本(元)	重置次數	重增置金額(仟元)
水電工程	15年	期初成本1.37億元之30%	1	53,097
營業設備、生財器具 及室內設施用品	7年	期初成本2.08億元之30%	2	150,715
合計				203,812

表 4-1-5 契約年期 30 年 營運期間重增置成本

重增置項目	重置頻率	重增置成本(元)	重置次數	重增置金額(仟元)
水電工程	15年	期初成本1.37億元之30%	1	53,097
營業設備、生財器具 及室內設施用品	7年	期初成本2.08億元之30%	3	238,704
合計				291,801

表 4-1-6 契約年期 40 年 營運期間重增置成本

重增置項目	重置頻率	重增置成本(元)	重置次數	重增置金額(仟元)
水電工程	15年	期初成本1.37億元之30%	2	119,481
營業設備、生財器具 及室內設施用品	7年	期初成本2.08億元之30%	5	444,739
合計				564,220

4.營運收支估算

(1) 營業收入

透過第二章市場分析之建議，本案住宿部分規劃為「核心住宿型旅館」，專注於住房收益的最大化，客房全改為一般商務套房之商務旅館類型；初步規劃旅館大樓為一般商務客房，商務客房入住天數以「天」為單位，提供商務人士或一般消費者短期住宿用。餐飲部分則調整餐廳定位為全日餐廳，以自助餐(Buffet)餐廳為主，進行營運收入分析。

本計畫之旅館營運定位以鎖定對於交通便利性及高性價比有優先考量的客群，透過精準的收益管理，確保平均每日房價與入住率達到最佳平衡點，同時將資本投入和營運資源集中於提升客房產品品質及住宿服務效率。

此策略旨在實現收益結構的簡化與效率化，降低對高變動性、高前期投入的非住宿收益來源的依賴，從而確保在設施限制條件下，仍能實現穩健的營運現金流，並提升本案對於專業住宿管理機構的招商吸引力。

雖就表2-1-3之109年~113年高雄市一般旅館營運概況一覽表顯示近5年平均住用率為43.11%，但在疫情後住宿率呈現上升趨勢，平均住用率由109年39.02%上升至113年49.99%，同時近5年平均房價成長幅度亦達5.06%，平均每晚房價來到113年的之2,123元。

且，經本團隊訪談之潛在廠商表示，高雄市近年有台積電等外商大舉進駐高雄，商務出差需求逐年提升，且考量本案房間坪數約僅10坪，單價過高較難符合市場需求。故建議本案可定位為一般商務旅館，建議每晚房價介於2,500~3,000元(含稅)之間。

因此，以本案建築規模與樓層條件可支撐設置景觀餐飲、會議及休閒設施，形成具品牌形象之複合型住宿，並透過平價商務旅館之收益模式，提高住房率及整體營收，初步以含稅金額每晚2,750元/間(未稅金額2,619元/間.晚)進行後續財務評估之依據。

餐飲部分，本案規劃在3樓、4樓規劃為全日餐廳，以自助餐(Buffet)餐廳為主，含廚房之面積共約1,163.25坪，其經營策略之定位，主要以提供住宿旅客及周邊商業大樓商務客群(通勤族、公務及企業人士)之餐飲服務，包括住客早餐及高品質、專業規格之自助午、晚餐，使其在營運時段和客層上與相鄰的商業大樓一般零售餐飲功能呈現互補而非競合。此複合操作將形成「住宿 - 商務 - 零售」的互補機能，有效提升站區整體人流活絡度與租金效益。

綜合考量期初投資規模及市場定位、策略等因素影響後，提出各項營運收入參數彙整如下表4-1-9說明。

本計畫營業收入假設主要係參考本報告第二章市場可行分析及高雄飯店自助餐價格(下表4-1-7)，並綜合考量期初投資規模及市場定位、策略等因素影響後，提出餐飲自助餐之營運收入參數彙整如下表4-1-8說明。

表 4-1-7 高雄飯店全日餐廳午晚餐價格

飯店名稱	餐廳名稱	自助餐價格(元/人)
漢來飯店	海港自助餐	790~1,090 +10%
寒軒國際飯店	茶苑	1,050+10%
聯上大飯店	帕里巴黎	730~1,080 +10%
承億酒店	貳陸日全食	850~1,580 +10%
高雄日航酒店	SERENA全日餐廳	1,180~1,380 +10%
義大皇家酒店	星亞自助餐廳	880~1,080 +10%

表 4-1-8 自助餐廳餐飲收入推估表

區位	容納人數	翻桌率	未稅消費額(元/人)	消費額(元/人)
平日午餐	150	1.5	810	850
平日下午茶		1.0	667	700
平日晚餐		1.0	952	1,000
假日下午茶		1.5	810	850
假日午、晚餐		3.0	1,095	1,150

表 4-1-9 預估營運收入表

項目	說明
客房收入	<p>商務旅館客房數188間。</p> <p>平均住房率：契約第3年(營運首年)55%、並採逐年成長1%，營運期間住房率成長至65%，即維持至契約最末年。</p> <p>平均房價(含服務費)：商務旅館客房契約第3年(營運首年)2,619元/房.晚(未稅、含稅金額為2,750元/房.晚)；自契約第4年(營運次年)起，前述房價上漲率每年以1.5%穩定調升。</p> <p>推估契約第3年(營運首年)客房收入約為98,461千元(未稅)。</p>
餐飲收入	<p>以3樓、4樓之樓地面積594.12坪、569.13坪推估，內用座位數至少可提供150席座位，預估契約第3年(營運首年)每餐用餐人數比例以65%計，即座位使用數約為98席，之後每年用餐人數比例增長1%，至75%後即不再增長；其平日午餐及假日下午茶之翻桌率1.5次、平日下午茶及晚餐翻桌率1次，假日午晚餐則以合計翻桌率3次估算餐飲營運收入。</p> <p>在餐飲收費部分，本案暫估每人消費額(不含營業稅及服務費)平日午餐及假日下午茶以平均810元估算(含稅價850元)、下午茶以平均667元估算(含稅價700元)，平日晚餐以平均952元估算(含稅價1,000元)、假日午、晚餐則均以平均1,095元估算(含稅價1,150元)；另，每年擬按物價上漲率調整。</p> <p>推估契約第3年(營運首年)餐飲收入約為120,537千元(未稅)。</p>
其他收入	<p>參酌市場可行分析，推估其他收入約佔客房收入的30%。</p> <p>推估契約第3年(營運首年)之其他收入為29,538千元(未稅)。</p>
營運收入	<p>推估契約第3年(營運首年)營業收入約248,536千元，依契約期間20年、30年、40年之總營運收入分別為57.17億元(未稅)、97.86億元(未稅)、145.09億元(未稅)。</p>

資料來源：本計畫整理。

(2) 營運成本費用

本案由民間業者負擔初期投資成本及每年之營運成本。每年之營運成本包括人事費用、餐飲成本、銷貨成本、其他營運業務費用、及土地年租金等，茲分項說明如下：

A. 初期投資成本及重增置成本攤提

a. 方案一：契約年期20年

本方案契約年期為20年之初期投資成本金額及重增置成本依各年期攤提金額列示如表4-1-10。

表 4-1-10 契約年期 20 年 初期投資成本及重增置成本各攤提項目金額

項目	金額(仟元)		
初期投資成本(仟元/未稅)	931,927		
攤提項目/期間(營運年)	裝修工程/18年	水電/15年	設備、生財器具/7年
期初成本應攤提金額(仟元)	586,262	137,413	208,252
重增置成本攤提金額(仟元)		53,097	150,715

資料來源：本計畫整理。

b. 方案二：契約年期30年

本方案契約年期為30年之初期投資成本金額及重增置成本依各年期攤提金額列示如表4-1-11。

表 4-1-11 契約年期 30 年 初期投資成本及重增置成本各攤提項目金額

項目	金額(仟元)		
初期投資成本(仟元/未稅)	931,927		
攤提項目/期間(營運年)	裝修工程/28年	水電/15年	設備、生財器具/7年
期初成本應攤提金額(仟元)	586,262	337,170	8,495
重增置成本攤提金額(仟元)		53,097	238,704

資料來源：本計畫整理。

c. 方案三：契約年期40年

本方案契約年期為40年之初期投資成本金額及重增置成本依各年期攤提金額列示如表4-1-12。

表 4-1-12 契約年期 40 年 初期投資成本及重增置成本各攤提項目金額

項目	金額(仟元)		
初期投資成本(仟元/未稅)	931,927		
攤提項目/期間(營運年)	裝修工程/38年	水電/15年	設備、生財器具/7年
期初成本應攤提金額(仟元)	586,262	337,170	8,495
重增置成本攤提金額(仟元)		53,097	238,704

資料來源：本計畫整理。

B. 客房成本

以客房收入的20%預估，成本包含客房備品、布巾重置、旅行社及訂房網佣金、外包洗滌清潔等與客房直接相關之費用。

C. 餐飲成本

本案餐飲成本僅估算食材及備品部分，預估約占餐飲收入之45%。

D. 其他成本

以其他收入的10%預估。

E. 人事費用

參酌交通部觀光署113年觀光統計年報高雄市觀光飯店之總客房數(3,042房)與員工總人數(2,750人)之比例，推估每房至少需有0.9位員工；本計畫客房數為188間，推估員工編制人數為170人；惟，考量客房住宿率於契約第3年(營運第1年)僅為55%，至契約第13年(營運第11年)住宿率為65%(到營運期滿)，各年度平均每日客房住用數由103間增長至122間。故，本案員工人數推估，擬以各年度住宿率再加計5%後之客房住用數，以計算各年度員工人數，自契約第3年(營運第1年)102人，逐年增加至120人(自契約第13年起)。

本案擬規劃外部人力來源多元化之方式因應，人力配置為50%正職人員、50%兼職人員。

人事費用部分，正職員工平均單月薪資係參考104人力銀行所調查之飯店旅館業，總年薪資以14個月計估，兼職員工總年薪資以2,400工時計估(300天/年 x 8時/天)，另外加計公司負擔之勞健保以及退休金提撥等以薪資總額20%計算。相關人事配置及費用如下表說明，預估契約第3年(營運第1年)人事費用約68,650千元，薪資調整率每年調1.5%，如表4-1-13。

表 4-1-13 估計每年人事費用表

職務別	基期年薪資	年月(時)數	營運首年人員數	勞健保加乘	營運首年支出總計
正職人員	40,000元/月	14月/年	51	20%	35,308千元
兼職人員	220元/時	2,400工時/年	51	20%	33,342千元
合計			102		68,650千元

資料來源：本計畫整理。

F. 設備維護費用

設備維護費用分為裝修及營運設備之維護，綠建築標章及智慧建築標章之維護；裝修及營運設備之維護採二個階段設定，自契約第3年(營運第1年)~契約第12年(營運第10年)，以裝修工程成本之0.5%估算之；自契約第13年(營運第11年)起至營運期滿，則以裝修工程成本之1.0%估算。契約第3年(營運第1年)裝修及營運設備維護費用為4,800千元，另每年按物價指數漲幅調整。

綠建築標章之維護則係依我國綠建築標章制度之規定，取得綠建築標章之建築物如於5年綠建築標章限期後，想續用綠建築標章則需考量綠建築設施設備之維護與管理情形。另，參考臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法訂定草案之說明，推估每年以公共基金14.3%的金額維護綠建築設施設備(包含工資、材料費用等)。

本計畫(高雄車站旅館大樓)之使照工程經費尚在核算中，故暫以建築執照工程總經費為2.05億元進行推估，依據《公寓大廈管理條例施行細則》之規定，應編列之公共基金金額約為120萬元。本計畫之綠建築維護費用於契約第1年起開始編列，每年維護綠建築標章之金額為公共基金的14.3%，自契約第1年之綠建築標章維護費用為172千元，另每年按物價指數漲幅調整。

另，本計畫(高雄車站旅館大樓)預計於114年取得智慧建築標章，就智慧建築標章之維護，依據內政部「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」²(下稱智慧建築作業要點)之規定，智慧建築標章有效期限為五年。

又，依智慧建築評估手冊(2024年版)，智慧建築指標包括：基礎設施、維護管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新指標，各項指標係於建築規劃設計時即全面考量，屬建築物興建時之直接工程項目，故智慧標章維護費用即為建物維護費用，本案擬以本計畫(高雄車站旅館大樓)之使照工程經費之0.5%進行編列，並自契約第1年起開始編列，約為1,025千元，另每年按物價指數漲幅調整。

本案於契約第1年之設備維護費用包括綠建築標章維護及智慧建築標章維護，金額約1,197千元；自契約第3年(營運第1年)之設備維護費用包括裝修及營運設備維護、綠建築標章維護及智慧建築標章維護，金額約6,033千元。

G. 其他營運業務費用

本案其他營運業務費用主要包括水電費、保險費用、雜項費用、市場行銷費用等，詳表4-1-14；契約第3年(營運第1年)其他營運業務費用約18,019千元。

² <https://glrs.moi.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL000266>

表 4-1-14 本案其他營運業務費用估算表(元/年)

項目	說明	契約第3年(營運第1年)
		費用(仟元)
水電燃料費用	水電燃料費，每年以當年度營運收入3.0%估算。	7,456
保險費用	包含財產綜合險、公共責任意外險、第三人責任險及營運中斷險，以每年當年度營運收入1.25%估算。	3,107
雜項費用	以當年度營運收入的1.5%預估，費用包含相關稅費、垃圾清運費、信用卡手續費、什項購置、郵電費等。	3,728
市場行銷費用	包含各項消耗品、印刷、公關費用、宣傳費用等，每年以當年度營運收入1.5%估算。	3,728
總計		18,019

資料來源：本計畫整理。

H. 履約保證金保證書手續費

本案履約保證金規劃為二階段模式，裝修期間暫以民間機構期初工程金額的10%計，保證金金額暫定為新臺幣93,200仟元；營運期間則以期初工程金額的2%計，金額則為新臺幣18,640仟元。履約保證金將於契約簽訂前完成繳付作業，並以金融機構所開立的履約保證金保證書方式繳納，民間機構每年支付金融機構履約保證金保證書手續費以1%計收。

4. 資金運用

考量民間廠商於期初投資金額(含營運週轉金)除履約保證金係以金融機構所開立的履約保證金保證書方式繳納，無須計入期初投資金額外，其餘皆須由民間機構籌資辦理，金額達985,000仟元，全部以自有資金辦理恐有難度，故擬以30%自有資金及70%銀行融資為主要資金來源。考量期初投資金額與營運週轉金之需求，相關資金來源與用途如表4-1-15。

表 4-1-15 資金來源去路表

資金來源			資金去路		
項目	金額(仟元)	百分比	項目	金額(仟元)	百分比
自有資金	295,500	30%	工程經費	931,927	95%
融資	689,500	70%	營運週轉金	53,073	5%
合計	985,000	100%	合計	985,000	100%

資料來源：本計畫整理。

本計畫融資年期及還款方式，主係配合前2年裝修工程費用投入期間及營運收入而規劃，係以裝修工程成本之70%為融資金額設算，說明如下；

- (1) 融資金額：689,500千元。
- (2) 融資年期：借款寬限期2年、償還年期10年。
- (3) 還款方式：本金平均攤還。

表 4-1-16 分年投入資金及還款計畫(千元)及融資可行評估指標

契約年度	1	2	3	4	5	6
新增借款	71,400	618,100	0	0	0	0
償還借款	0	0	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950
借款餘額	71,400	689,500	620,550	551,600	482,650	413,700
利息費用	1,071	11,414	19,651	17,582	15,514	13,445
利息保障倍數(%)	--	--	--	52.5%	72.7%	96.3%
分年償債比例(%)	--	--	--	80.9%	85.5%	90.7%
契約年度	7	8	9	10	11	12
新增借款	0	0	0	0	0	0
償還借款	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950
借款餘額	344,750	275,800	206,850	137,900	68,950	0
利息費用	11,377	9,308	7,240	5,171	3,103	1,034
利息保障倍數(%)	119.2%	170.6%	235.6%	444.5%	862.4%	1385.2%
分年償債比例(%)	94.8%	101.8%	108.2%	112.0%	119.9%	125.2%

資料來源：本計畫整理。

5. 融資可行性評估指標

融資可行性評估指標，如下說明，各指標成果如上表4-1-16所示。

(1) 分年償債比率 (DSCR)

償債比率之定義為各年稅前息前加折舊前盈餘金額與年度到期本息之比率，為償債能力之指標。

(2) 利息保障倍數 (TIE)

利息保障倍數之定義為各年稅前息前之盈餘金額與年度到期利息之比率，為利息支付能力之指標。

6. 土地租金、房屋租金及權利金

依促參法第11條規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：一、公共建設之規劃、興建、營運及移轉。二、土地租金、權利金及費用之負擔。三、費率及費率變更。四、營運期間屆滿之續約。五、風險分擔。六、施工或經營不善之處置及關係人介入。七、稽核、工程控管及營運品質管理。」

八、爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。九、其他約定事項。」權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定。本案主辦機關與民間機構簽訂之投資契約包含權利金計算繳交方式等相關事項，符合促參法規定。

依財政部110年1月22日台財促字第11025502030號函釋：「促參案土地租金及權利金為民間機構成本項目，主辦機關辦理財務可行性評估時，應就土地租金及權利金分別估算，並以達計畫自償為試算條件，適度調整互為修正。」。又，該函釋就土地租金及權利金之計收及減免原則分別說明如下：

土地租金：「於規劃階段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，依租金優惠辦法第2條第2項及第3項規定，得酌予減收(惟不得免收)，並應於投資契約載明減收方式。」。

權利金：「主辦機關得視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，其設定及調整，請參考『促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則』。」。

依此，本計畫案以BOT方式興辦之促參案件，土地租金不得免收，且與權利金應分別計收，以符財政部函釋規定

(1) 土地租金

有關土地租金部分，依108年12月2日台內地字第1080265639號函修正公布實施之「促進民間參與公共設施公有土地出租及地上權租金優惠辦法」第二條第一項第一款及第二款規定：「興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。」、「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百分之二計收。」。

本計畫案委託範圍之土地地號為雄中段93等5筆地號，全部土地面積共計85,304.93平方公尺，公告地價總值1,987,605千元；本計畫係假設各期申報地價=各期公告地價。又，依據第三章工程技術可行、表3-1-3之說明，本計畫案土地範圍之建物包括車站專區之所有建物，車站專區所有建物之總樓地板面積合計為272,761.06平方公尺，其中旅館大樓之樓地板面積為22,958.13平方公尺；本計畫案旅館大樓樓地板面積占全部建物之總樓板面積比例為8.42%，故本案計收土地租金之面積為7,182.68平方公尺，詳表4-1-17。

以本計畫案時程推估，預估簽約年為115年，經查113~114年之公告地價為每平方公尺均為23,300元，則推估簽約年(115年)之公告地價約為每平方公尺23,999元；以簽約當期申報地價百分之二計之金額為344.8萬元/年。未來裝修、營運期間，自116年起計之土地租金以地價稅率計之金額均按當期申報地價計算，再加計簽約年申報地價百分之二計之金額，固定為344.8萬元/年。如按115年度公告地價計之土地租金約為517.1萬元/年，詳表4-1-18。

表 4-1-17 旅館大樓計收土地租金面積

建物	樓地板面積(m ²)	樓地板面積占比	計收土地租金面積(m ²)
商業大樓	22,958.13	8.42%	7,182.68
車站專區全部建物	272,761.06	100%	85,304.93

資料來源：本計畫整理。

表 4-1-18 旅館大樓年土地租金計算明細表

115~116年度 地價稅率(1%)	簽約年(115年) 租金率(2%)	116年 土地租金
1,723,770元	3,447,540元	5,171,310元

資料來源：本計畫整理。

(2) 房屋租金

有關房屋租金部分，按國有公用不動產收益原則第4點規定，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以10%。基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，權利金與房屋租金得以一個名目計收。

(3) 權利金規劃

依據財政部『促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊』：「辦理促參案件之核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。」；又，「評估擬收取權利金者，得區分為開發權利金及營運權利金。開發權利金於簽約時一次或於興建期間分期收取；營運權利金於營運起始日分期收取。」。

依前述權利金相關法令規定分析結果，建議本案房屋租金得包含於權利金中計收，不另行計算及收費，惟應先行就營運範圍之土地計算土地租金，再行計算權利金。

A. 未計收權利金前之財務效益

依據本計畫各評估期間(20年、30年及40年)分別計算土地租金後、未計算權利金前之財務效益，列示如表4-1-19。

表 4-1-19 各評估期間於計收土地租金、未計算權利金前財務效益分析

項目	評估年期：20年	評估年期：30年	評估年期：40年
	財務效益	財務效益	財務效益
計畫淨現值(仟元)	(65,830)	82,857	140,943
計畫報酬率	4.65%	7.00%	7.63%
股權淨現值(仟元)	(64,021)	50,289	95,866
股權報酬率	5.89%	9.05%	9.65%
自償能力	97.46%	104.39%	105.99%

資料來源：本計畫整理。

經由上述估算，評估年期為20年在計收土地租金、未收權利金之情形下，未能具有自償能力，且完全不具投資效益；而在評估年期為30年、40年，則顯示具有自償能力，且可具投資誘因。

B. 評估年期20年，未計收權利金，且減收土地租金

依據租金優惠辦法第2條第2項及第3項規定，土地租金得酌予減收(惟不得免收)，故擬就評估年期20年之土地租金減收後，則評估其財務效益如下表 4-1-20說明：

表 4-1-20 評估期間 20 年 減收土地租金且未計算權利金前財務效益分析

項目	僅計收1%地租	地租減收至每年1元
	財務效益	財務效益
計畫淨現值(仟元)	(33,952)	(12,126)
計畫報酬率	5.12%	5.44%
股權淨現值(仟元)	(37,841)	(19,363)
股權報酬率	6.75%	7.35%
自償能力	98.55%	99.29%

本計畫方案1(評估年期20年)之土地租金，經減收為僅計收1%土地租金，甚或減收為每年1元時，其均不具自償能力，亦不具財務可行性。

故，本計畫後續評估將以年期30年、40年持續進行後續分析。

C. 權利金

經由上述估算，本計畫在計收全額土地租金之方案2(評估年期30年)及方案3(評估年期40年)，於未收取權利金之前提下，皆具有自償能力，且具有投資誘因，顯示民間機構於前述條件下，營運本案時具備繳納權利金之能力。考量前開分析雖尚未納入權利金負擔，而本計畫案於收足土地租金情形下可具備財務可行性，經目標搜尋反推，基於民間機構具有合理報酬及滿足計畫要求報酬率與股權要求報酬率之前提下，據此合理推估方案2(評估年期30年)、方案3(評估年期40年)，以採階梯式(前低後高)之固定權利金與級距式抽成比率之變動權利金。

表 4-1-21 階梯式固定權利金 與 級距式變動權利金

權利金	30年期	40年期
固定權利金		
營運第1年~第3年	125萬元/年	300萬元/年
營運第4年~第8年	225萬元/年	450萬元/年
營運第9年~第13年	325萬元/年	600萬元/年
營運第14年~第18年	425萬元/年	750萬元/年
營運第19年~第23年	525萬元/年	900萬元/年
營運第24年~第28年	625萬元/年	1,050萬元/年
營運第29年~第33年	----	1,200萬元/年
營運第34年~第38年	----	1,350萬元/年
變動權利金年營運收入級距		
2.5億元以下	1.0%	1.5%
2.5億元~3.0億元	1.5%	2.0%
3.0億元~3.5億元	2.0%	2.5%
3.5億元以上	2.5%	3.0%

資料來源：本計畫整理。

7. 小結

依民間預期股權投資報酬率在8%以上原則下，於收取全額土地租金，並考量本案裝修成本、重置成本、建築每年維護及修復成本；本計畫案於評估年期30年、40年之規劃下，預估可收取金額詳表4-1-22所示。

表 4-1-22 特許年期間土地租金及權利金計收金額整理

項目	方案2	方案3
特許年期(年)	30	40
特許期間土地租金合計(仟元)	161,615	225,035
特許期間固定權利金和計(仟元)	110,000	324,000
特許期間變動權利金和計(仟元)	122,835	268,444
特許期間地租+權利金合計(仟元)	394,450	817,479
特許期間地租+權利金之年均金額(仟元)	13,148	20,437

資料來源：本計畫整理。

(三) 財務分析方法

本計畫採ROT模式並由資本預算觀點進行評估，以營運期之現金流量為基礎，配合淨現值法 (NPV)、內部報酬率 (IRR) 等財務指標作為參考依據，各項指標之簡要說明如下：

1. 淨現值法 (Net Present Value, NPV)

淨現值法是為投資評估使用最廣的一種方法，考慮了貨幣之時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本，本計畫以資金成本作為計畫淨現值折現率及以股權自有資金報酬率作為股權淨現值折現率。一般而言，淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，投資的效益愈佳；反之，當淨現值為負值時，則為不可行計畫。

淨現值計算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

R_t ：第t年之收益

C_t ：第t年之成本

i ：折現率

T ：評估期間

2. 內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)

內部報酬率的定義為未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於0的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標。當內部報酬率大於資金成本時，表示計畫可行，其差額愈大，投資的效益愈佳；反之，當內部報酬率小於資金成本時，則為不可行計畫。

內部報酬率計算公式如下：

$$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

R_t ：於時間t之產出收益

C_t ：於時間t之投入成本

r ：內部報酬率

T ：評估期間

3. 回收年期法

本指標係用以衡量本計畫投資成本回收期間之長短，以評估資金之週轉效率，回收年期愈短者，投資者可愈早回收投資資金，資金之週轉效率愈佳。

4. 自償率 (Self - Liquidating Ratio, SLR)

根據促參法施行細則第52條，自償能力係指「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」。

(四) 財務效益分析

在評估投資效益時，現金流量將為最主要之評估基準，透過分析計畫現金流量，以判斷計畫是否值得投資；而民間機構通常另將檢視股權現金流量，以做為投資與否之決策參考。本案之股權要求報酬率為8%，另，本案係假設民間機構之投資金額以30%自有資金支應，其餘70%係向銀行融資，於方案2、方案3分別以評估期間30年、40年之各年資金結構計算分年年化WACC折現率，並計算各年年化WACC折現率之平均值為計畫折現率，故方案2、方案3之計畫折現率(WACC)分別為6.009%、6.2466%，各方案之財務效益分析如表4-1-23所示。

表 4-1-23 財務效益分析表

項目	評估年期：30年	評估年期：40年
WACC	6.009%	6.1642%
計畫淨現值(仟元)	23,471	30,043
計畫IRR	6.26%	6.44%
股權淨現值(仟元)	6	2,416
股權IRR	8.00%	8.05%
計畫回收年期	14年	15年
股權回收年期	17年	18年
自償能力	102.38%	102.58%

資料來源：本計畫整理。

1. 各方案之預計資產負債表、損益表及現金流量表請詳附件一、附件二。

2. 主辦機關預計效益

本計畫案採ROT經營模式時，在民間機構期初裝修工程成本為931,927仟元(未稅)，於方案2(評估年期30年)，方案3(評估年期40年)，以計收全額之土地租金等前提下，方案2、方案3皆具自償性及具有投資財務效益。

方案2於契約期間為30年時，執行機關可節省裝修成本931,927仟元(未稅)、營運成本及費用(不含折舊、土地租金、權利金) 6,854,586仟元(未稅)；並可收取土地租金161,615仟元、權利232,835仟元。

方案3於契約期間為40年時，執行機關可節省裝修成本931,927仟元(未稅)、營運成本及費用(不含折舊、土地租金、權利金) 10,281,925仟元(未稅)；並可收取土地租金225,035仟元、權利金592,444仟元。

(五) 敏感性分析

因本財務評估係基於前述各項假設或估計而得，各項參數之改變皆將影響評估之結果，為瞭解各項重要假設參數之變化對本案之影響，茲檢視本計畫方案2~方案4的期初投資成本之裝修工程經費、營業收入及營業成本費用之變動等3項主要變數，於正負10%及正負5%之情形下對財務效益之影響。

在其他參數不變情形下，當30年期之營業收入減少10%時，自償能力低於100%，股權內部報酬率亦低於預期報酬率；當營運成本費用增加5%時，則股權淨現值為負值，股權內部報酬率低於預期報酬率，自償能力亦低於100%。詳表4-1-24。

在其他參數不變情形下，當40年期之營業收入減少10%時，其股權內部報酬率低於預期報酬率，且自償能力低於100%；當營運成本費用增加5%時，則股權淨現值為負值，股權內部報酬率低於預期報酬率，自償能力亦低於100%。詳表4-1-25。

表 4-1-24 特許年期 30 年敏感性分析表

項目 \ 變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
營運收入					
計畫淨現值(仟元)	- 109,087	- 42,596	23,471	89,954	155,766
計畫IRR	4.78%	5.54%	6.26%	6.96%	7.64%
股權淨現值(仟元)	- 105,880	- 52,975	6	53,880	107,804
股權IRR	5.65%	6.83%	8.00%	9.18%	10.34%
自償能力	98.47%	100.44%	102.38%	104.29%	106.19%
營運成本及費用					
計畫淨現值(仟元)	263,418	147,203	23,471	- 98,780	- 217,481
計畫IRR	8.70%	7.55%	6.26%	4.90%	3.44%
股權淨現值(仟元)	196,562	100,500	6	- 97,593	- 192,262
股權IRR	12.22%	10.18%	8.00%	5.83%	3.62%
自償能力	110.29%	106.26%	102.38%	98.82%	95.62%
工程成本					
計畫淨現值(仟元)	24,667	24,025	23,471	22,849	22,231
計畫IRR	6.27%	6.27%	6.26%	6.25%	6.25%
股權淨現值(仟元)	1,150	578	6	- 551	- 1,104
股權IRR	8.03%	8.01%	8.00%	7.99%	7.98%
自償能力	102.41%	102.40%	102.38%	102.36%	102.35%

表 4-1-25 特許年期 40 年敏感性分析表

項目 \ 變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
營運收入					
計畫淨現值(仟元)	- 115,605	- 42,822	30,043	103,395	176,481
計畫IRR	5.01%	5.74%	6.44%	7.12%	7.77%
股權淨現值(仟元)	- 112,802	- 55,435	2,416	61,324	120,512
股權IRR	5.85%	6.95%	8.05%	9.14%	10.24%
自償能力	98.69%	100.64%	102.58%	104.47%	106.36%
營運成本及費用					
計畫淨現值(仟元)	299,347	168,384	30,043	-105,965	-237,843
計畫IRR	8.80%	7.69%	6.44%	5.10%	3.63%
股權淨現值(仟元)	220,421	113,711	2,416	-105,098	-208,967
股權IRR	12.05%	10.10%	8.05%	5.99%	3.86%
自償能力	110.56%	106.49%	102.58%	98.99%	95.75%
工程成本					
計畫淨現值(仟元)	31,490	30,792	30,043	29,383	28,771
計畫IRR	6.45%	6.45%	6.44%	6.43%	6.43%
股權淨現值(仟元)	3,636	3,026	2,416	1,834	1,248
股權IRR	8.07%	8.06%	8.05%	8.03%	8.02%
自償能力	102.61%	102.59%	102.58%	102.56%	102.54%

資料來源：本計畫整理。

二、附屬事業財務可行性

依據促參司「促參全生命週期手冊」之說明，附屬事業係指民間機構於公共建設所需用地，辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業，如規劃內容符合促參法第3條之項目，則以複合式公共建設方式辦理。另，主辦機關依促參法第6條之1辦理先期規劃，必要時容許民間投資附屬事業範圍。

又，依促參法施行細則第42條，附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並具備下列條件之一：

- 一、提高公共建設整體計畫財務可行性。
- 二、增進公共服務品質。
- 三、有效利用公共建設所需用地。

依據本計畫委託範圍為旅館大樓建築本體(地面層以上)，為地上11層和2層屋突之建物，委託面積約為22,958.13平方公尺，該空間面積僅可提供民間廠商經營旅館住宿、餐飲、宴會及會議等設施使用，且於委託範圍內並無提供旅館大樓之地下樓層供民間廠商規劃後勤配備設施及機電設備，初步評估本計畫於委託範圍內尚無餘裕空間可供規劃附屬事業使用，故本計畫暫無須評估附屬事業。

三、整體開發財務可行性

(一) 方案建議：30年期方案

本案於不考慮規劃附屬事業之前提下，建議特許期間至少規劃為30年以上，如採方案2(30年期)於計收全額土地租金及權利金之後，其自償能力102.38%、計畫內部報酬率6.26%(>WACC: 6.009%)、股權內部報酬率為8.00%(=股權要求報酬率8%)。

採40年期方案，同樣全額計收土地租金與權利金後，自償能力102.58%、計畫內部報酬率6.44%(>WACC: 6.1642%)，股權內部報酬率為8.05%(>股權要求報酬率8%)；上述二方案皆具財務可行性。

綜上分析，本計畫方案二(30年期)所呈現較為適當的權利金支付金額，除提供足以攤銷期初投資的合理回收期間外，其現金流量亦屬穩定，已能符合民間機構對投資報酬與風險承擔的期待，同時，方案二(30年期)亦有保留主辦機關未來調整資產配置與公共服務內容的彈性，有助於因應未來站區發展與市場需求變化。相較之下，方案三(40年期)雖有較長之特許期間，但其財務效益改善幅度有限，邊際效益不顯著，主因在於民間機構的權利金負擔更重，恐增加民間機構應對市場波動、設備重置與長期維運責任的風險，同時不利於主辦機關未來重新檢討資產再利用的彈性。基於上述考量，方案二(30年期)較能兼顧財務可行性、風險控管與政策彈性，建議以此作為本案後續先期規劃之最適方案。

(二) 固定權利金優惠建議

透過敏感性分析，當30年期或40年期之營業收入減少5%或營業成本費用增加5%時，投報率即低於民間預期股權內部報酬率，且營業成本費用增加5%或營業收入減少10%時，自償能力更低於100%。

另，為因應本計畫周邊之車專四、車專五都更案陸續進入開發施工，再加上高鐵南延屏東計畫確定採用「高雄方案」，將從左營站經高雄市區的台鐵路廊，在高雄車站與台鐵、捷運共構，再延伸至屏東六塊厝設站，目標最快2039年通車；前述工程之施工恐導致本案民間機構於營運初期年度面臨周邊工程的干擾，影響其營運狀況；為提升潛在廠商之投資誘因，擬建議規劃提供營運前8年(契約第3年~契約第10年)之權利金優惠措施，以吸引廠商投標。

因此，本團隊建議考量民間機構經營風險及利潤，可再酌降固定權利金金額或變動權利金之抽成比率，以提升民間機構參與本案之誘因。

本計畫於兼顧財務可行性、風險控管與政策彈性等前提下，擬就方案二(30年期)進行固定權利金優惠分析。

初步規劃於提供營運前8年(契約第3年~契約第10年)之權利金優惠措施後，可使30年期方案之股權要求報酬率略優於目前的8.00%。

1. 固定權利金優惠措施

本團隊建議可參採經濟部為活化工業區土地、吸引投資而推出的「工業區土地租金優惠調整措施」，即「006688方案」，該租金優惠方案係是透過租金減免及稅務彈性，來幫助廠商解決用地需求、降低營運初期負擔，是政府活化工業用地、促進產業發展的關鍵政策之一。

惟，考量本計畫因周邊都更開發案及高鐵延伸案之施工影響年期，恐長達契約前10年，而契約第1年~第2年為民間機構裝修期間，故民間機構受影響期間預估為契約第3年(營運第1年)~契約第10年(營運第8年)，其至少為8年；本團隊擬建議給予契約第3年(營運第1年)~契約第10年(營運第8年)固定權利金之優惠折數，「22446688方案」，各年期之優惠折數及優惠前、後之固定權利金金額如下表說明：

表 4-1-26 固定權利金優惠措施

金額單位：仟元

契約年度	3	4	5	6	7	8	9	10
優惠前固定權利金	1,250	1,250	1,250	2,250	2,250	2,250	2,250	2,250
優惠折數	20%	20%	40%	40%	60%	60%	80%	80%
優惠後固定權利金	250	250	500	900	1350	1350	1800	1800

2. 固定權利金優惠前、後之財務效益

本計畫採30年期方案並給予民間機構於契約第3年至第10年之固定權利金優惠後，機關於此八年期間之固定權利金收取金額由1,500萬元雖略降為820萬元，但民間機構之股權內部報酬率卻可由8.00%略升為8.10%，整體而言，契約期間的財務效益之變動雖不大，但在此期間，預估各年現金餘額可分別增加100~600萬元，對於提升民間機構當期之流動比率及速動比率將大有助益，相信可有效降低民間機構於營運初期的財務風險。

表 4-1-27 固定權利金優惠前、後 財務效益分析表

項目	優惠前之30年期方案	優惠後之30年期方案
WACC	6.009%	6.0084%
契約第3年~第10年 固定權利金合計(仟元)	15,000	8,200
計畫淨現值(仟元)	23,471	28,469
計畫IRR	6.26%	6.31%
股權淨現值(仟元)	6	4,474
股權IRR	8.00%	8.10%
計畫回收年期	14年	14年
股權回收年期	17年	17年
自償能力	102.38%	102.51%

伍、法律可行性

一、促參法規探討

(一) 本案公共建設類別

按促參法第3條第1項第1款：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：一、交通建設及共同管道。」

次按促參法施行細則第2條第1項：本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站、港埠、路外停車場、橋梁、隧道及其設施」。

再按鐵路法第21條：「國營鐵路，除以客貨運輸為主要業務外，得辦理下列附屬事業：五、培養、繁榮鐵路運輸及傳承鐵路文化所必需之其他事業。」

經查，本案委託標的旅館大樓，係交通部鐵道局依行政院核定之「高雄市區鐵路地下化計畫」所辦理「ACL212標高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程」之新建公共建設，期待藉由旅館大樓提供多元住宿、餐飲等服務，並結合商業大樓暨車站週邊商業空間，以帶動高雄站區更新再發展，進而達到提升高雄車站旅運服務、增進鐵路運輸機能之目的，因此，旅館大樓屬高雄車站之附屬設施，亦為鐵路法第21條第5款之附屬事業，本案得認屬促參法第3條第1項第1款暨其施行細則第2條第1項之交通建設。

(二) 本案主辦機關及執行機構

按促參法第5條第2項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關，在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」

次按促參法施行細則第27條第2項規定：「除本細則另有規定外，主辦機關依本法第五條第二項規定得授權所屬機關（構）執行之事項如下：一、預評估、可行性評估及先期規劃。二、公告徵求民間參與、審核、議約及簽約。三、政策公告、初審、公告徵求申請人、審核、議約及簽約。四、履約管理。五、依第四十二條第三項第三款附屬事業規劃之同意。六、優先定約。」]

再按國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例(下稱設置條例)第3條規定：「臺鐵公司業務範圍如下：二、辦理鐵路法第二十一條第一項相關附屬事業。」

經查，有關臺鐵公司所有資產非屬公有資產，是否可依促參法辦理，交通部曾於臺鐵公司推動會報邀集財政部促參司討論，依據該次推動會報結論，基於發展公共建設、提升公共服務水準等目的，臺鐵公司得藉由促參法引進民間人力及資金開發興建營運其資產；財政部亦於會後以112年7月3日台財促字第11225521290號函重申上開意旨，說明臺鐵公司應依促參法第5條第2項規定，取得交通部授權以辦理促參案。

次查，交通部已於114年9月4日以交路字第1141105499號函依促參法第5條第2項規定，授權臺鐵公司作為本案之執行機構，並得辦理可行性評估及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容，與公告、甄審、議約、簽約及履約等事宜招商相關作業。

是以，本案為交通建設，其主辦機關為目的事業主管機關即交通部，而臺鐵公司已依促參法第5條第2項規定取得交通部授權，依法得作為本案執行機構，並辦理相關可行、先期及招商作業事宜。

(三) 本案民間參與方式

按促參法第8條第1項第4款：「民間機構參與公共建設之方式如下：四、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。」及其111年11月21日立法理由：「...二、第一項第四款所稱增建、改建及修建，包含公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。...」。

經查，本案擬由民間機構就交通部鐵道局完工點交予臺鐵公司之旅館大樓，投資室內裝修及設備安裝工程，以達到提供住宿、餐飲等旅館服務、提升鐵路運輸服務多樣性等公益目的，並於許可期間屆滿後，移轉民間機構投資設備之所有權予臺鐵公司、歸還營運權予臺鐵公司，初步判斷本案應得依促參法第8條第1項第4款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即ROT方式)辦理。

(四) 本案是否屬於重大公共建設

按促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍規定：

公共建設類別	定義	重大公共建設範圍
交通建設	促進民間參與公共建設法施行細則第二條	一、投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統及智慧型運輸系統。 二、符合下列規定之一之轉運站： (一) 投資總額不含土地達新臺幣五億元以上者。 (二) 開發面積達零點五公頃以上者。 (三) 建築基地面積達六千平方公尺以上，且總樓地板面積達三萬平方公尺以上者。 三、符合下列規定之一之航空站及其設施： (一) 供航空器載卸客貨之設施與裝備及航空器起降活動區域內之設施，且投資總額不含土地達新臺幣三十億元以上者。 (二) 維修棚廠、加儲油設施、污水處理設施、焚化爐設施、航空附加價值作業設施、航空訓練設施、過境旅館、展覽館、國際會議中心或停車場投資總額不含土地達新臺幣十億元以上者。 四、投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之港埠及其設施。 五、符合下列規定之一之路外公共停車場： (一) 總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場。 (二) 投資總額不含土地成本達新臺幣三千萬元以上之機械式或塔臺式停車場。 六、投資總額不含土地達新臺幣二億元以上之橋梁、隧道。

本案為車站及其設施，非屬上開法規定義之重大公共建設範圍，故本案非屬促參交通建設之重大公共建設。

(五) 本案是否可享有促參法相關融資或租稅優惠

按促參法第35條規定：「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。」

次按促參法第36條第1項規定：「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，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。」；同法第37條第1項規定：「民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之：一、投資於興建、營運設備或技術。二、購置防治污染設備或技術。三、投資於研究發展、人才培訓之支出。」；同法第38條第1項規定：「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，免徵進口關稅。」；同法第39條第1項規定：「參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，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。」

承前所述，本案非屬促參交通建設之重大公共建設，故無促參法第36至39條重大公共建設融資或租稅優惠規定之適用，然本案公共建設倘於營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應依促參法第35條規定提供重大天然災害復舊貸款。

(六) 可行性評估階段應辦理公聽會

按促參法第6條之1規定：「主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結果續行辦理先期規劃。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。經依本法辦理之公共建設計畫，於投資契約解除、終止或期間屆滿後，就同一計畫再依本法辦理時得不適用前二項規定。」

次按促參法施行細則第29條第2項規定：「主辦機關依本法第六條之一進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。」

是本案如擬依促參法辦理，即應於可行性評估階段於公共建設所在地辦理公聽會，並將公聽會提出之建議或反對意見納入評估，如未採納者，應於可行性評估報告具體說明理由。

(七) 結論

綜上，本案倘依促參法辦理，臺鐵公司取得交通部授權函文後，具有法律可行性。

二、目的事業法規探討

(一) 旅館業管理規則

本案產品定位規劃為商旅客房，故本案旅館大樓辦理商業旅館，相關管理法規為「旅館業管理規則」。倘若未來規劃辦理觀光旅館，則需另檢視發展觀光條例、觀光旅館建築及設備標準、觀光旅館及旅館旅宿安寧維護辦法等法令，併予敘明。

民間機構於本案旅館大樓經營旅館前，應依旅館業管理規則相關規定，備具法定文件向地方主管機關即高雄市政府申請登記，領取登記證後始得營業，且經營管理期間應遵守相關規範，謹彙整旅館業管理規則相關內容如下：

條號	條文內容
第 3 條	旅館業之主管機關：在中央為交通部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。 旅館業之輔導、獎勵與監督管理等事項，由交通部委任交通部觀光局執行之；其委任事項及法規依據公告應刊登於政府公報或新聞紙。 旅館業之設立、發照、經營設備設施、經營管理及從業人員等事項之管理，除本條例或本規則另有規定外，由直轄市、縣（市）政府辦理之。
第 4 條	經營旅館業，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。 旅館業於申請登記時，應檢附下列文件： 一、旅館業登記申請書。 二、公司登記或商業登記證明文件。 三、建築物核准使用證明文件影本。 四、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） 五、責任保險契約影本。 六、提供住宿客房及其他服務設施之照片。 七、其他經中央或地方主管機關指定之有關文件。 地方主管機關得視需要，要求申請人就檢附文件提交正本以供查驗。
第 6 條	旅館營業場所至少應有下列空間之設置： 一、旅客接待處。 二、客房。 三、浴室。
第 9 條	旅館業應投保之責任保險責任範圍及最低保險金額如下： 一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。 二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千五百萬元。 三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。 四、保險期間總保險金額每年新臺幣三千四百萬元。 旅館業應將每年度投保之責任保險證明文件，報請地方主管機關備查。
第 18 條	旅館業應將其登記證，掛置於營業場所明顯易見之處。
第 18-1 條	旅館業以廣告物、出版品、廣播、電視、電子訊號、電腦網路或其他媒體業者，刊登之住宿廣告，應載明旅館業登記證編號。
第 21 條 第 1 項	旅館業應將其客房價格，報請地方主管機關備查；變更時，亦同。
第 23 條	旅館業應將每日住宿旅客資料登記；其保存期間為半年。 前項旅客登記資料之蒐集、處理及利用，並應符合個人資料保護法相關規定。
第 27-1 條	經營旅館者，應每月填報總出租客房數、客房住用數、客房住用率、住宿人數、營業收入等統計資料，並於次月二十日前陳報地方主管機關；其營業支出、裝修及設備支出及固定資產變動，應於每年一月及七月底前陳報地方主管機關。

(二) 高雄市公共飲食場所衛生管理自治條例

本案產品定位除規劃為商業旅館外，另有餐廳之規劃，故於本案旅館大樓之餐廳營運前，民間機構應遵守餐飲場所例如食品衛生管理法等相關規定，謹彙整高雄市公共飲食場所衛生管理自治條例相關內容如下：

條號	條文內容
第 2 條	本自治條例所稱公共飲食場所，係指供公眾飲食之場所。
第 3 條	本自治條例所稱從業人員，係指在公共飲食場所或廚房之工作人員。
第 4 條	公共飲食場所之用水，應符合下列規定： 一、凡食品及食品器具之用水，應符合飲用水管理條例高雄市施行細則。 二、應有固定之水源，足夠之水量及供水設施。 三、使用地下水源者，應與化糞池，廢棄物堆積場所等污染源保持至少十五公尺以上之距離。 四、蓄水池（塔、槽）應有污染防護設施，保持清潔，防止污染；且每年至少清理一次並作成紀錄，以備查考。 五、飲用水與非飲用水管路應完全分離，不得相互交接。 六、非使用自來水者，應設置淨水或消毒設施。使用前應向政府公告認可之檢驗機關申請檢驗，檢驗合格後，始可使用，繼續使用時，每年至少應重新申請檢驗一次，檢驗紀錄應保存一年。
第 5 條	公共飲食場所廢棄物之處理，應符合下列規定： 一、不得堆放於調配、加工、販賣、貯存食品或食品添加物之場所內。 二、應依其特性，酌予分類集存。易腐敗者應先裝入不透水密蓋（封）容器內，當天清除，清除後容器應清洗清潔。 三、放置場所不得有不良氣味或有害（毒）氣體溢出，並防止病媒之孳生。
第 7 條	公共飲食場所之飲食用品，應符合下列規定： 一、免洗餐具，用畢應即丟棄。 二、二人以上共餐，應供專用匙、筷、叉等，以便分食。 三、使用非免洗餐具，應經有效殺菌並保持清潔。 四、有缺口或裂縫之餐具，不得存放食品或供人使用。 五、供應顧客之擦拭用品除經有效殺菌者外，以消毒衛生紙巾為限。
第 9 條	公共飲食場所飲食物之存放，應符合下列規定： 一、應保持清潔，並設置有防塵、防止病媒侵入之設施。 二、立即可供食用者，應用器具裝貯並加蓋。 三、冷藏時食品中心之溫度應保持在攝氏七度以下，凍結點以上；冷凍食品中心之溫度應保持在攝氏負十八度以下。 四、熱藏時，溫度應保持在攝氏六十度以上。 五、倉庫應設置棧板，使貯存物品離牆壁、地面均五公分以上，以保持良好通風。食品之運送準用前項之規定。
第 15 條	公共飲食場所之負責人及從業人員於從業期間，應接受衛生主管機關或其認可之相關單位所辦理之衛生講習。
第 16 條	公共飲食場所應指定專人負責食品衛生管理工作。

三、土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類法規探討

(一) 土地使用及都市計畫相關法令

本案基地之使用分區為「車站專用區」，故民間機構未來進行增建、改建、修建，如涉及建築物與土地使用、建蔽率、容積率，均應符合都市計畫法、都市計畫法高雄市施行細則相關規定。

再者，本案之土地使用管制與都市設計基準，亦應依據民國107年1月公告實施之「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」規定辦理，重點規定事項詳參表3-1-14及表3-1-2。

此外，依據設置條例第22條第1項前段規定：「臺鐵公司為辦理鐵路客貨運輸及附屬事業，涉及都市計畫變更者，得報請交通部協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更；...。」及同條第2項規定：「前項都市計畫變更，應劃設合理之土地使用分區類別、訂定合適之土地開發強度及容許使用項目；另適度減輕臺鐵公司之開發義務負擔。」，如本案評估需辦理都市計畫變更，臺鐵公司得報請交通部協調，以順利推動本案旅館大樓投資開發。

(二) 營建相關法令

按建築法第73條第1項規定，建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用；第2項規定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照；建築法第91條第1項第1款規定，如有違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。準此，建築物須符合建築法第73條規定，於使用前須領取使用執照及核定使用類組使用。

本案規劃由交通部鐵道局興建完工旅館大樓後，由民間機構投資進行室內裝修及設備安裝工程，以提升建物住宿、餐飲等旅宿功能，是以，本案招商後，民間機構改建、修建旅館大樓時，如有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，經臺鐵公司書面同意後，應向高雄市政府申請變更使用執照，以符建築法相關規定。

此外，交通部鐵道局將於旅館大樓完工且取得綠建築及智慧建築標章後，點交予臺鐵公司，故民間機構辦理本案旅館大樓增建、改建、修建及營運期間，仍應依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點、及綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點，於標章有效期限內維持其等級，並於效期期滿後依前述規範申請延續原等級或依招商文件要求變更等級。

(三) 環評相關法令

本案係既有建物委託室內裝修及營運，非新開發行為，委託民間營運，依環境影響評估法無需辦理環境影響評估。

(四) 經濟稅賦相關法令

本案非促參交通建設之重大公共建設，不適用高雄市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例，故本案委託民間營運期間之地價稅、房屋稅、契稅等稅捐，仍應依土地稅法、高雄市房屋稅徵收自治條例、契稅等相關賦稅法令辦理。

四、公共建設所在地地方自治法規探討及其他相關法規探討

(一) 公共建設所在地地方自治法規探討

民間機構經營本案旅館大樓，得依高雄市旅館及民宿產業補助辦法規定，在辦理與觀光發展有關之活動時，向高雄市政府申請訓練、講習、座談會、業務觀摩、印製文宣品、製作宣傳紀念品之補助費。

又民間機構於室內裝修時，除應依建築物室內裝修管理辦法辦理外，另需依「高雄市政府工務局建築物室內裝修審查作業規範」向高雄市政府工務局應申請圖說審核許可，經許可後按圖施工完竣，始得申請竣工查驗核發合格證明。且消防設備之圖說審查以及竣工查驗等作業，亦應符合「高雄市政府消防局辦理各類場所消防安全設備審查及查驗作業規定」。

(二) 其他相關法規探討

依據設置條例第6、8條規定，在土地及房屋處分時，應經臺鐵公司董事會審議，並報請交通部核定，惟本案旅館大樓規劃以ROT方式辦理，委託標的將以租賃方式提供民間機構，應不涉及資產處分，故本案營運資產管理及歸還、移轉，仍應依促參法相關規定辦理。

按促參法第54條規定：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。」

次按促參法施行細則第90條規定：「(第一項)本法第五十四條所稱現存所有之營運資產，指下列資產：一、主辦機關交付且屬必須歸還者。二、記載於資產清冊且應移轉者。三、其他依投資契約應移轉者。(第二項)前項現存所有營運資產，其範圍、期滿移轉有關之移轉條件、價金決定方法、給付方式及給付時間等相關事項，應於投資契約明定之。」

是以，以ROT方式辦理之旅館大樓促參案件，建議臺鐵公司將點交資產區分為「必須歸還」及「非必須歸還」二類，且載明於點交清冊，以明確界定契約屆滿時應歸還之營運資產範圍，並於投資契約訂定各類營運資產之維護管理義務，以避免衍生履約爭議。

至於民間機構於契約期間自行購置之資產，僅有辦理增建、改建、修建及營運所完成投資之資產，且記載於營運資產清冊者，需於契約屆滿時無償移轉予臺鐵公司，除上述資產以外，民間機構依其業務需求另行購置之資產，未記載於資產清冊，契約屆滿時則無須移轉，併予敘明。

陸、土地取得可行性

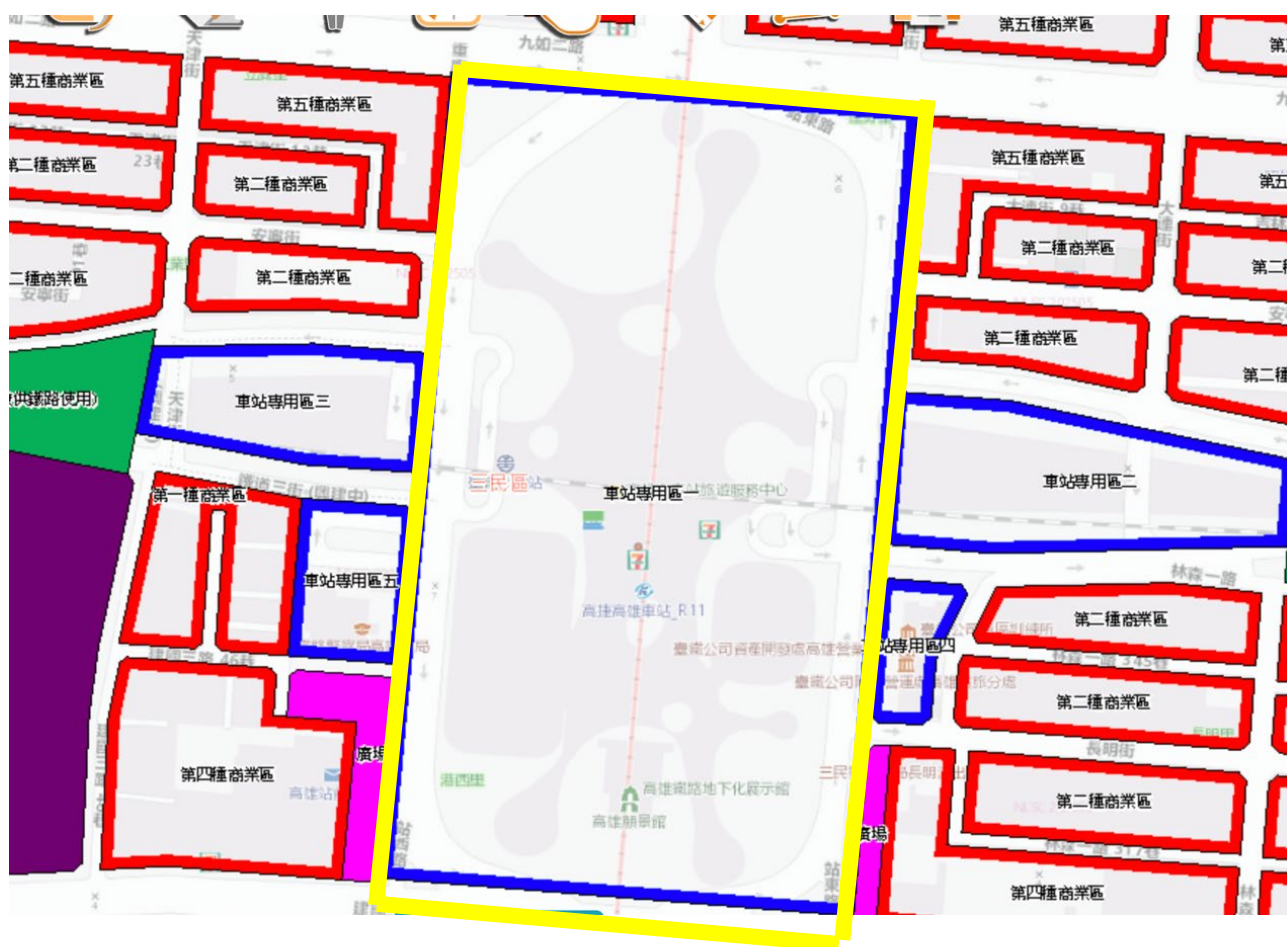
一、用地取得方式及難易度分析

(一) 用地資料

本案基地坐落於高雄市三民區雄中段93地號等5筆土地，所有權人為臺灣鐵路公司，面積約85,304.93平方公尺，基地基本資料表如表6-1-1。

表 6-1-1 基地權屬一覽表

地段	地號	地籍面積(m ²)	114 年公告地價 (元/m ²)	114 年公告現值 (元/m ²)	所有權人	管理單位
雄中段	89、91、93、95、97 地號	85,304.93	23,300	76,000	國營臺灣鐵路股份有限公司	國營臺灣鐵路股份有限公司



資料來源：高雄市都市計畫地理資訊系統；本案繪製

圖 6-1-1 基地範圍示意圖

(二) 地上物現況

本案高雄車站旅館大樓係由既有高雄車站上方延伸興建主體為一幢一棟之大樓，刻正由交通部鐵道局負責辦理，預計於114年12月底完工，完工後將交付予臺灣鐵路公司經營。

依據高雄市政府工務局於114年10月31日核發使用執照(114)高市工建築使字第01645號，本案高雄車站旅館大樓共計地上11層，總樓地板面積為22,958.13平方公尺，法定空地面積為42,652.465平方公尺，建物基本資料表如表6-1-2，建築物使用用途如表6-1-3。

表 6-1-2 建物基本資料表

建造執造	起造人	基地面積(m ²)	總樓地板面積(m ²)	建蔽率	設計容積率	構造總類
(114)高市工建築使字第 01645 號	交通部台灣鐵路管理局	85,304.93	22,958.13	47.38%	294.24%	鋼骨造

表 6-1-3 建築物使用用途一覽表

建造要項	申請面積(m ²)	高度(m ²)	各層用途
地上 001 層	1,726.93	4.00	B4 旅館(附屬空間：商店、酒吧、咖啡吧)
地上 001 層	146.33	4.00	停車空間
地上 001 層	272.44	4.00	外廊、門廊
地上 002 層	496.67	4.20	B4 旅館
地上 003 層	2,113.58	4.50	B4 旅館(附屬空間：餐廳)
地上 004 層	2,409.33	4.50	B4 旅館(附屬空間：多功能宴會廳、健身房)
地上 005 層	1,873.44	4.50	B4 旅館
地上 006 層	2,409.33	4.50	B4 旅館
地上 007 層	2,120.97	4.50	B4 旅館
地上 008 層	2,120.97	4.50	B4 旅館
地上 009 層	2,120.97	4.50	B4 旅館
地上 010 層	2,120.97	4.50	B4 旅館
地上 011 層	2,120.97	4.61	B4 旅館
突出物 001 層	609.08	3.99	機房、水箱、樓梯間、節能設施
突出物 002 層	296.15	4.71	機房、水箱、樓梯間、

二、用地取得方式、時程及成本

(一) 用地取得方式及難易度分析

本案用地之土地所有權人為臺灣鐵路公司，故無土地取得之疑慮，未來可由國營臺灣鐵路股份有限公司訂定期限委由民間機構整建營運。

(二) 用地取得方式、時程及成本

本案基地為高雄市三民區雄中段93地號等5筆土地，該用地所有權人為臺灣鐵路公司，故無須辦理土地撥用或私有土地徵收作業，無用地價購、徵收或撥用等用地取得之時程、成本等困難。

三、地上物拆遷及補償

本案高雄車站旅館大樓未來將繼續作為鐵路之車站及其附屬設施使用，並藉由民間經營效率參與整建營運，以提供多元行旅服務並提升整體服務品質，後續應無地上物拆遷及補償之事宜。

四、用地變更作業及程序

依據高雄市政府99年3月2日高市府都一字第0990011497號公告實施「擬定高雄市都市計畫細部計畫(配合交通部『臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第二階段：站區及站東)」之內容，本案基地係屬車站專用區一，以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。車站專用區內非屬車站及其附屬設施之商業使用建築總樓地板面積，不得超過其建築總樓地板面積二分之一，故本案規劃內容符合相關規定，無需辦理用地變更事宜。

柒、環境影響 (包含節能減碳之評估)

一、環境影響分析及因應對策

(一) 環境影響分析

本案於整建施工及後續營運過程中，可能對周邊環境造成一定影響，應充分掌握周圍環境現況，對環境造成的影響進行分析，評估潛在風險，並預擬相關因應對策，作為未來投資風險評估之參考依據。茲就本計畫整建期間及營運階段對環境評估因子所可能產生之影響情形及因應對策說明如下。

(二) 環境影響因應對策

1. 整建期間

(1) 空氣品質

A. 影響說明

本基地於裝修整建期間，其各種施工機具之操作、建材運送車輛之出入等，均會排放空氣汙染物，進而影響計畫基地附近地區及其運輸道路沿線之空氣品質，而該等活動所排放之空氣汙染約可分為2類，一為建築工程粉塵溢散，另一為運輸車輛排放源，影響情形分述如下。

a. 建築工程

本基地整建期間影響空氣品質之主要來源為基地內建築物興建所造成，於建築物建築過程中所產生之懸浮微粒及物料堆放所產生之風蝕揚塵，其影響範圍多侷限於工區附近。

b. 施工車輛

施工期間運輸所致粒狀物汙染包括施工車輛廢氣排放與行經路面所揚起之塵土，本計畫於整建期間之運輸車次為建築材料之運輸所衍生之車輛進出。

B. 減輕對策

- a. 車輛經常行駛之路線定時灑水
- b. 避免工地附近路面泥沙堆積，需灑水沖洗附著泥沙
- c. 設置洗車台，駛出工地之車輛需清洗車輛表面及輪胎，避免將工地塵土帶出工區外
- d. 物料之堆置及運輸過程均需加以覆蓋
- e. 運輸車輛車斗需予覆蓋，車行路面予以鋪設適當材質，以防塵土飛揚，並嚴格限制車輛不得超速超載
- f. 於施工範圍設置高度2公尺之施工圍籬，防止塵土非常及保障使用人安全
- g. 選用妥適施工機具及運具，減少廢氣排放量及降低排放濃度

(2) 水質

A. 影響說明

本計畫施工期間可能產生之水質影響，涵蓋工程人員作業所產生之生活污水、工程作業產生之工程廢水及施工工區產生之基地排水等。

B. 減輕對策

a. 生活污水

整建期間產生之生活污水為避免造成水質污染，應於施工區段設置移動廁所，以妥善處理工地之生活污水，可避免因處理不當滲透而污染地表水及地下水質。

b. 工程廢水

整建期間之洗車廢水、地表逕流及灌漿廢水將先導入沉砂池，使懸浮固體重力沉澱後，再予放流至基地外排水設施。另於施工前需檢據逕流廢水污染削減計畫，並報請主管機關核備後據以實施。

c. 排水

工區需設置足夠抽水機及發電機，預防豪雨等天然因素所帶來之淹水災害，工地四周需視實際需要設置截水溝及滯洪池，以收集工地內漫流之雨水或污水。

(3) 噪音振動

A. 影響說明

整建期間所導致之噪音振動影響可分為建材運輸卡車對運輸路線所增加之交通噪音振動，及計畫區內之施工機具所產生之噪音振動。

B. 減輕對策

a. 採用低噪音施工機會及施工方法，避免使高噪音之施工機具多輛同時運轉或做長時間之運轉，以降低施工噪音之衝擊。另於工程發包合約中，要求承包商對施工機具及車輛運轉時段妥為安排，俾使施工符合營建工程噪音管制標準之規定。

b. 整建期間監測工區附近噪音振動品質，供未來執行環保措施之參考。

(4) 廢棄物

A. 影響說明

整建期間所產生之廢棄物，主要為整建廢棄物及施工人員生活垃圾。

B. 減輕對策

a. 整建廢棄物及施工人員生活垃圾，於工區內設置定點收集，並視需要進行回收，委由合格清除業者清運處理，以減少對環境之污染。

b. 運輸車輛需保持車體與車身之清潔，嚴格管制每車載運量，並以厚塑膠或帆布覆蓋，以防載運沿途散落，造成二度污染。

2. 營運期間

(1) 整體實質環境之影響

A. 影響說明

基地現況為高雄車站，為既成都市發展區，未來旅館大樓營運後，將吸引更多人潮，整體而言對基地本身及周邊地區實質環境影響並不大。

B. 減輕對策

基地開發時需依開發需求及相關法規進行車站大樓建築開發，未來應充分考量氣流、風向、日照、陰影等問題，以避免高樓建築對鄰近地區環境產生衝擊。

(2) 對既有活動之影響

A. 影響說明

基地開發後除維持既有使用外，將新增其他使用活動，如旅館、宴會廳、旅館餐廳等空間使用，應區隔不同機能使用動線。

B. 減輕對策

a. 水平動線規劃

興建之旅館等設施出入動線與行人動線分離，維持空間安全性，兼顧公共空間服務便利性與可及性。

b. 垂直動線區隔

專屬的垂直服務位於大樓中心，動線清晰，區隔旅館、宴會廳、旅館餐廳等空間使用，確保活動及視線可直接對外，兼具採光與通風，客用電梯群可以樓層高低予以規劃，促使樓層面積與使用效益更具經濟性。

(3) 營運期間產生之生活污水、廢棄物

A. 影響說明

本案未來產生之污水來源為旅館使用等生活廢水，其性質為廚房、廁所及盥洗產生之污水，與一般家庭污水性質較為接近，另尚需因應大樓日常生活所產生之廢棄物等問題。

B. 減輕對策

未來投資廠商需處理本案所產生之生活污水，另開發大樓所產生之廢棄物，應自行委託合格清運業者代為清運，並設置廢棄物暫存場每日定時清運大樓內之生活廢棄物。

(三) 節能減碳分析

因應永續發展之趨勢，開發營運同時兼顧環境保護與產業發展，降低環境破壞或衝擊。本案全面檢視基地建築與設施之服務效能，評估各項建設項目與環境之節能減碳效益，將永續經營與管理概念融入未來發展策略，項目包含採光、通風及用水之節能規劃、當地或環保建材之使用與太陽能、風能等再生能源之規劃配置與雨、污水回收等，以達節能減碳與永續發展之目的，具體節能減碳措施詳表7-1-1。

表 7-1-1 本基地開發節能減碳評估表

項次/項目	工程全生命週期減碳構想	節能減碳評估要項
1	工程可行性評估	<ul style="list-style-type: none"> ● 既有公共設施服務效能 ● 工程需求性評估 ● 生命週期成本效益評估 ● 替代方案評估 ● 節能減碳達成目標 ● 維護及經營管理組織與模式
2	工程規劃設計	<ul style="list-style-type: none"> ● 採用性能規範 ● 最小營建規模 ● 高效能營建材料之應用 ● 自然生態環境保護 ● 現地材料優先使用 ● 資源再生利用 ● 機電設備節能與效率提昇
3	工程施作	<ul style="list-style-type: none"> ● 營建剩餘土石方減量及再利用 ● 工址現地減廢 ● 材料妥善管理減少浪費 ● 施工法(機具)節能減碳評估 ● 施工自動化 ● 環境保護措施 ● 能源有效應用 ● 節能減碳項目加強查核
4	設施維護管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 工程相關資料納入資料庫 ● 建立維護組織與標準作業流程 ● 減少設施閒置，提昇利用率 ● 經常性性能檢核評估 ● 延壽方案評估 ● 合理編列經費
5	設施任務終止	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途改變活化設施 ● 拆除廢棄物再生利用 ● 效益檢討回饋

資料來源：1. 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)」。2. 本案整理。

(四) 綠建築及智慧建築規範維護要求

交通部鐵道局將於旅館大樓完工並取得綠建築標章及智慧建築標章後，點交予臺鐵公司。民間機構於本案旅館大樓增建、改建、修建及營運期間，仍應依據「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」及「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」辦理，確保於標章有效期限內維持既有等級，並於有效期屆滿後，依前述規範申請延續原等級。此措施除可確保建築物長期符合節能減碳及環境友善之營運目標，亦可持續提升建築物之能源效能、環境品質與使用者舒適度，符合本案永續發展及降低環境影響之整體策略。

本計畫之設備維護費用分為裝修及營運設備之維護，綠建築標章及智慧建築標章之維護：

裝修及營運設備維護：分二階段設定，自營運第1年至第10年，以裝修工程成本之0.5%編列；自第11年起至營運期滿，以1.0%編列。以營運第一年計算，設備維護費用約為新臺幣4,800千元，並按物價指數漲幅調整。

綠建築標章維護：依我國綠建築標章制度，標章有效期限為5年，續用需依設施設備維護與管理情形辦理。推估每年以公共基金金額的14.3%作為維護費用 (含工資與材料費用)。本案依《公寓大廈管理條例施行細則》規定，以建築執照工程總經費新臺幣2.05億元推算，應編列公共基金約120萬元，綠建築維護費用自契約第1年起開始編列，每年金額約為公共基金的14.3%，自契約第1年之綠建築標章維護費用為172千元，並按物價指數漲幅調整。

智慧建築標章之維護：依據內政部「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」，標章有效期限為5年。本計畫(高雄車站旅館大樓)預計於114年取得智慧建築標章，依智慧建築評估手冊(2024年版)，智慧建築指標包括：基礎設施、維運管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新指標，各項指標係於建築規劃設計時即全面考量，屬建築物興建時之直接工程項目，故智慧標章維護費用即為建物維護費用，本案擬以本計畫(高雄車站旅館大樓)之使照工程經費之0.5%進行編列，並自契約第1年起開始編列，約為1,025千元，另每年按物價指數漲幅調整。

本案於契約第1年之設備維護費用包括綠建築標章維護及智慧建築標章維護，金額約1,197千元；自契約第3年(營運第1年)之設備維護費用包括裝修及營運設備維護、綠建築標章維護及智慧建築標章維護，金額約6,033千元。

另，整建工程階段已將綠建築既有工程現況納入經費提撥規劃，實際執行與金額以後續廠商得標提撥為準。

二、確認是否要進行環境影響評估

本案屬於整建行為，並非開發行為，故無須依據「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」辦理環境影響評估。然而，考量本案在整建施工及後續營運期間對於空氣品質、噪音、水質及廢棄物等層面，可能造成短期負面之影響，惟可藉由預防及減輕對策將負面影響予以減緩，且本案之開發建設以旅館複合式產品型態為主，對於社會經濟環境及周邊土地使用等亦有顯著之正面影響，其環境影響綜合分析，詳表7-2-1所示。

表 7-2-1 本基地開發環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響階段		預防及減輕對策
		整建	營運	
物化生活環境	空氣品質	▲	□	<ul style="list-style-type: none"> ● 加強管理運輸車輛行駛規範，避免尖峰時段並管制車數 ● 配合灑水、洗車、路面保養及修護、施工機具定期保養等措施 ● 辦理空氣品質監測工作
	噪音振動	▲	□	<ul style="list-style-type: none"> ● 採用適當噪音改善對策，如定期維修機具，避免多部機具同時施工等 ● 避免夜間施工，並配合居民作息 ● 建築物內運用低噪音機電設備
	地面水質	▲	□	<ul style="list-style-type: none"> ● 設置汙水處理設施自行處理本計畫所產生之生活汙水 ● 完善之營運管理及操作維護，如進行放流水監測，確保處理效益 ● 設置足夠抽水機及發電機，預防豪雨等天然因素帶來之淹水災害
	廢棄物	▲	□	<ul style="list-style-type: none"> ● 委託清潔隊或合格廢棄物清除機構加以整理 ● 運輸車輛需保持車體與車身之清潔，嚴格管制每車載運量，並以厚塑膠或帆布覆蓋，以防載運沿途散落，造成二度污染。
生態環境	陸域生態	△	□	<ul style="list-style-type: none"> ● 加強工地各項污染控制設施 ● 加強施工品質
	水域生態	▲	□	<ul style="list-style-type: none"> ● 加強施工品質管制 ● 完善之營運管理及操作維護，如進行放流水監測，確保處理效益
社會經濟環境	土地利用	□	●	<ul style="list-style-type: none"> ● 藉由計畫開闢完成，將可帶動區域發展、商業活動與吸引投資
	產業經濟	△	●	<ul style="list-style-type: none"> ● 於施工場域附近及物料運輸道路設置警示牌，以維護附近居民安全。 ● 藉由計畫開闢完成，可創造就業機會，提升消費動能
	交通環境	▲	○	<ul style="list-style-type: none"> ● 施工區及施工車輛動線經過之主要路口，應加強設置施工標誌，提醒駕駛及行人注意施工機具及車輛。 ● 妥善規劃進出動線 ● 運輸道路及便道使用期間，隨時注意並維護路面平順及順暢
景觀遊憩環境	景觀美質	▲	●	<ul style="list-style-type: none"> ● 規劃施工材料堆放區域，避免任意堆放而破壞視覺景觀
	遊憩體驗	▲	●	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊憩尖峰時段不進行施工 ● 施工地區以施工圍籬區隔既有活動範圍，以降低對周遭活動之干擾

註：影響程度符號：●顯著性之正面影響；○輕微性之正面影響；□幾無影響；△輕微性之負面影響；▲顯著性之負面影響

資料來源：本案整理。

捌、民間參與可行性綜合評估

一、公共建設目的

推動本案主要目的在於期待透過民間參與公共建設方式，提供多元與多樣化的休憩空間，活化利用旅館大樓，提升鐵路運輸服務品質，進而帶動地方經濟與觀光發展。據此，本案公共建設目的如下：

- 提供多元休憩服務，促進鐵路運輸服務提供之多樣性。
- 結合超過80年歷史之歷史建築舊高雄站，並與商業大樓暨車站週邊商業空間、及充滿綠意之天棚休憩空間互為連動，以提升高雄車站旅運服務機能及站區商機。
- 豐富高雄車站站區休憩服務，形塑高雄車站門戶意象，帶動人流聚集，吸引觀光人潮，促進高雄地區經濟發展。

二、市場可行性綜合評估

經調查分析與本案相關產業之供需現況，無論是高雄市觀光旅館、一般旅館、民宿，各產業整體營業收入均有平穩成長之趨勢，且超越疫情前表現，其中又以結合百貨公司經營之旅館表現最佳；未來隨產業發展帶動國內及國際商務住宿、鐵路地下化與交通改善，具有住宿需求成長潛力。

依據市場競爭力SWOT分析，本案位於高雄車站交通樞紐，擁有區位優勢，且周邊綠化豐富，具良好環境品質，但周邊為高雄車站舊商圈，尚未完全復甦，且未鄰近高雄市主要觀光熱區，將影響對於特定客群之吸引力，又高雄市内旅館密集、競爭激烈，本案市場定位宜與周邊既有旅館有明顯區隔，避免落入價格競爭。

另，根據潛在廠商的投資意願調查結果顯示，潛在廠商認為本案基地位置及區位具有發展潛力，對本案是有投資意願，可見本案初步具市場可行性。

三、技術可行性綜合評估

本案土地使用分區為車站專用區，其土地使用管制與都市設計基準，應依據民國107年1月公告實施之「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」規定辦理。

本案委託標的旅館大樓，由交通部鐵道局興建，建築體為地上11層和2層屋突之建物，總樓地板面積為 22,958.13 m²，預計於取得綠建築標章及智慧建築標章後114年下半年點交予臺灣鐵路公司，嗣後規劃採促參ROT方式辦理後續裝修及營運，產品定位以旅館宴會廳、商旅客房為主，打造車站舒適商旅。

本案初估裝修費用含稅約9.47億元，主要為室內空間裝修及設備安裝工程費用，施工時程約24個月(包含規劃設計6個月、室內裝修14個月、驗收點交3個月、取得營業登記1個月)，本案初步具技術可行性。

四、財務可行性綜合評估

本案於不考慮規劃附屬事業之前提下，建議特許期間至少規劃為30年以上，如採方案2(30年期)於計收全額土地租金及權利金之後，其自償能力102.38%、計畫內部報酬率6.26%(>WACC: 6.009%)、股權內部報酬率為8.00%(=股權要求報酬率8%)。

採40年期方案，同樣全額計收土地租金與權利金後，自償能力102.58%、計畫內部報酬率6.44%(>WACC: 6.1642%)，股權內部報酬率為8.05%(>股權要求報酬率8%)；上述二方案皆具財務可行性。

本計畫擬建議採方案二(30年期)模式，以期兼顧財務可行性、風險控管與政策彈性，並以此方案作為本計畫後續先期規劃之最適方案。

另，透過敏感性分析，當30年期或40年期之營業收入減少5%或營業成本費用增加5%時，投報率即低於民間預期股權內部報酬率，且營業成本費用增加5%或營業收入減少10%時，自償能力更低於100%；因此，或可考量民間機構經營風險及利潤，故於招商時或可再酌降固定權利金金額或變動權利金之抽成比率，以提升民間機構參與本案之誘因。

惟，考量本計畫因周邊度更開發案及高鐵延伸案之施工影響年期，本計畫擬採方案二(30年期)模式之情境下，提供民間機構固定權利金「22446688方案」之優惠措施，以提升民間機構於此期間之流動比率及速動比率，並降低民間機構於營運初期的財務風險。

五、法律可行性綜合評估

本案委託標的旅館大樓為高雄車站之附屬設施，故得認屬促參法第3條第1項第1款暨其施行細則第2條第1項之交通建設，並由本案主辦機關交通部，於114年9月4日以交路字第1141105499號函，授權臺鐵公司作為本案之執行機構，並辦理相關可行、先期及招商作業事宜。

本案擬由民間機構就本案委託標的旅館大樓進行室內裝修及設備安裝等投資，以達到旅館大樓舒適商旅休憩功能、及提升高雄車站旅運服務機能等公益目的，並於許可期間屆滿後，移轉民間機構投資設備之所有權予臺灣鐵路公司、歸還營運權予臺灣鐵路公司，初步判斷本案應得依促參法第8條第1項第4款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即ROT方式)辦理。

經初步檢視，本案適用促參法規定辦理，無法律適用上之疑義或窒礙難行之處，具法律可行性。

六、土地取得可行性綜合評估

本案用地之土地所有權人為臺灣鐵路公司，故無土地取得之疑慮，未來可由國營臺灣鐵路股份有限公司訂定期限委由民間機構整建營運。

本案無須辦理土地撥用或私有土地徵收作業，無用地價購、徵收或撥用等用地取得之時程、成本等困難。

本案係藉由民間經營效率參與整建營運，以提供多元行旅服務並提升整體服務品質，後續應無地上物拆遷及補償之事宜。

本案規劃內容符合相關土地使用管制規定，無需辦理用地變更事宜。

七、環境影響評估

本案係既有建物委託室內裝修及營運，非新開發行為，原則上委託民間營運依法無需辦理環境影響評估。

本案於整建施工及後續營運期間，對於空氣品質、噪音、水質及廢棄物等層面，仍可能造成短期負面之影響，惟可藉由預防及減輕對策予以減緩，民間參與整建及營運並未對環境造成額外負擔。

八、綜合評估結果

綜合前述，無論在市場、技術、財務、法律、土地、環境影響等面向，本案以促參法辦理均具有可行性。

玖、計畫替選方案評估

本案規劃之主案方案初步評估皆可行，故無需提供計畫替選之方案評估。

拾、公聽會提出之建議或反對意見

一、法規依據

依《促進民間參與公共建設法》第6條之1第1、2項規定，主辦機關於辦理民間參與公共建設前，須進行可行性評估並於可行性評估定稿前，邀集專家學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，蒐集意見並於報告中說明採納情形及理由。

前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。」，故，辦理公聽會之主要目的在週知當地居民該公共建設推動對其可能產生影響與蒐集相關資訊作為後續推動參考，應於可行性評估定稿前辦理公聽會。

為使當地居民及專家學者能針對案件提出具體且具效益之建議，後續將於可行性評估報告經由臺鐵公司完成報告初步審查，已對於計畫案內容達到共識時，如辦理方式、委託營運項目、申請方式、租金範圍等項目，再舉辦公聽會蒐集意見並納入可行性評估報告定稿。

二、辦理計畫

本案公聽會旨在向地方居民及利害關係人說明計畫內容（如辦理方式、委託營運項目、申請方式、租金範圍等），並蒐集專家學者、居民及民間團體之建議或反對意見，以作為可行性評估定稿及後續規劃參考。

三、公聽會舉辦時間、地點與議程

- (一) 辦理時間：115年1月22日，下午2時
- (二) 辦理地點：高雄車站會議室
- (三) 會議議程

表 10-1-1 公聽會議程

時間	時程	議程內容	說明
13:30~14:00	30 分鐘	報到、領取資料	-
14:00~14:05	5 分鐘	開場及主席致詞	國營臺灣鐵路股份有限公司
14:05~14:30	25 分鐘	基本資料、規劃內容說明	城都國際開發規劃管理顧問有限公司
14:30~15:00	30 分鐘	提問回應與說明	1.國營臺灣鐵路股份有限公司 2.城都國際開發規劃管理顧問有限公司 3.專家學者
15:00~15:10	10 分鐘	主席結論	國營臺灣鐵路股份有限公司
15:10	-	會議結束	-

(四) 開會通知單

檔 號：
保存年限：

國營臺灣鐵路股份有限公司 函

地址：100230臺北市中正區北平西路3號
承辦人：姚莉筠
電話：(02)23815226-4640
傳真：(02)23704118
電子信箱：0031081@railway.gov.tw

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限
公司

發文日期：中華民國115年1月7日
發文字號：鐵產商字第1150000175C號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(975282_A15240000M_1150000175C_ATTACH1.pdf)

主旨：本公司謹訂於115年1月22日下午2時假高雄車站會議室辦理「高雄市高雄車站旅館大樓增、改、修建營運移轉案」可行性評估階段公聽會(議程及發言單如附件)，敬邀與會，毋感任荷。

說明：

- 一、依據促進民間參與公共建設法第6條之1暨其施行細則第31條辦理。
- 二、當天如遇天災或人力無法抗拒情事，主辦單位或主持人得中止會議之進行，並另行公告再行召開。

正本：熊教授正一、李教授一民

副本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司(含附件)、本公司高雄營業分處(含附件)

電 2026/01/07 文
交 17:30:16 章



四、意見摘要及回覆

項次	與會人員意見及建議事項	意見回應	頁數
一、高雄市政府觀光局觀光產業科 王姿灌科長			
(一)	本次會議前已有聽說高雄車站將進行旅館大樓招商，相關規劃內容於本次會議前尚無法得知，目前高雄市觀光蓬勃發展，進行招商是好時機。目前以商務旅館定位，硬體整體規劃完整，具市場吸引力。	1.感謝指導。 2.本案定位為「商務旅館」，並結合完善大眾運輸系統，突顯即到即住之交通便捷優勢，作為國內外商務旅客驛站型住宿首選。	P2-22~2-23
(二)	高雄市現有觀光旅館約 10 家、一般旅館約 300 多家，住房率於假日、重要節慶及演唱會，與平日有懸殊情形。高雄近期推出演唱會吸引很多旅客至高雄，使高雄整體住房率於全國表現名列前茅，此時招商亦可引起業者興趣，祝福本案可成功招商。	1.感謝指導。 2.高雄旅館市場受觀光活動檔期、會議展覽及氣候條件影響，住宿需求具有明顯的季節性變化。大型節慶、會展、演唱會以及寒暑假期間，通常能吸引大量觀光與商務旅客，帶動住房率與整體觀光消費需求。相較之下，活動較少的月份住宿需求則相對趨緩，業者多透過節慶行銷、會展合作與團體市場開發等策略，維持全年營運動能。 3.依據交通部觀光署統計資料，觀光旅館 114 年上半年住用率為 60.09% (全國第七)、一般旅館住用率為 52.86% (全國第四)，整體住房率表現優異，具備發展旅館市場潛力。	P2-2~2-3
(三)	目前很多符合規格之飯店不一定會申請觀光旅館資格，旅館進駐後是否申請星級評鑑，將視廠商實際營運需求及規模評估辦理；本案規劃商務旅館，硬體設施規格周全，包含全日型餐廳及運動設施，具備發展為 4、5 星級旅館之潛力。	1.感謝指導。 2.後續將視營運情況，建議民間機構評估是否參與星級評鑑。	-
三、城市商旅 吳孟姿副總經理			
(一)	請問房型是否已完成隔間，如目前每房約 10 坪，欲達 4、5 星級旅館標準，房間大小至少要 12 坪。	1.感謝指導。 2.本案房型已完成隔間，每間約 10 坪，後續民間機構可依據市場需求彈性調整旅館房型大小及配置。	-
(二)	本案 188 間客房規模屬中小型旅館，營運收入基礎相對有限，承接業者經營可能較辛苦，建議臺鐵公司審酌收取租金及收費條件，並考量高雄旅宿市場穩定度，以及平假日住房率落差較大，營運狀況落差較大，需再評估考量。	1.感謝指導。 2.本案於第四章財務可行性分析，依據市場、技術、法律及潛在廠商意見等內容，估算本案財務可行性，包含土地租金及權利金等內容，作為後續招商條件擬定之依據，	第四章

項次	與會人員意見及建議事項	意見回應	頁數
(三)	本案是否有停車場及停車位相關規劃？鑑於本案為旅館，未來可能需因應遊覽車臨時停靠或一般車輛停車需求，是否已有相應配套設施規劃？	<ol style="list-style-type: none"> 1.感謝指導。 2.目前高雄車站地下停車場總計669席小客車停車位及253席機車停車位，已委外經營。 3.若未來旅館大樓有額外車位需求，可向臺鐵公司提出申請，臺鐵公司將協助與停車場業者溝通確認並安排。 4.此外，針對臨時停車及貴賓停車需求，旅館北側大門前設有迎賓車道，空間充足，建議可安排現場勘查，以進一步確認其是否符合營運需求。 	-
三、國立高雄科技大學觀光管理系 李一民教授			
(一)	<p>本次會議旨在與公眾溝通說明，本案公共建設對於公眾跟周邊環境有何影響，主辦單位已說明於高雄車站提供高品質旅宿，設置車站型旅館，創造公共空間與休閒機能，形塑車站地標意象，希望能促進地方繁榮及發展。高雄觀光市場在市政府及相關單位努力，旅館業每年總營業額約 65 億元，顯示整體觀光發展樂見本案招商，配合周邊商圈及由環球得標之商業大樓開發，未來整體開發車站商圈並配合本案旅館招商，未來車站商圈發展指日可待，惟後續旅館招商階段應清楚界定開發市場定位、目標客群、搭乘運具及旅客需求。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.感謝指導。 2.本案定位為「商務旅館」，並結合完善大眾運輸系統，突顯即到即住之交通便捷優勢，作為國內外商務旅客驛站型旅宿首選。 3.依據交通部觀光署統計資料，高雄市觀光旅館營業額113年約63.03億元，114年上半年約32.98億元，具備發展旅館市場潛力。 4.本案以車站轉運旅客、觀光客及商務旅客為主要目標客群，旅運模式以臺鐵與捷運旅客為核心使用族群。整體規劃將導入全日型餐廳、商務型旅館及複合式展售商店等設施機能，建構兼具交通服務、住宿機能與商業服務之複合型服務據點，以完整滿足旅客多元使用需求。 5.後續招商階段將提供相關內容供潛在投資人參考評估。 	P2-2、2-22~2-23
(二)	<p>主辦單位已對本案進行初步規劃，包含 188 間客房，並設置精品客房、餐廳及咖啡吧等設施，另結合酒店公寓複合經營模式，目前為初步概念規劃。未來將於招商說明會時再與潛在業者進一步溝通了解。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.感謝指導。 2.參酌114年10月~115年1月日本西武王子大飯店、國泰飯店、承億酒店、格萊天漾大飯店、晶華酒店及城市商旅等現勘與訪商交流建議，近年台積電等外商大舉進駐高雄，商務出差需求提升，且本案房間坪數約僅10坪，故本案調整定位為「商務旅館」，並結合完善大眾運輸系統，突顯即到即住之交通便捷優勢，作為國內外商務旅客驛站型旅宿首選。 3.本案目前以訪商建議進行產品配置，於可行性評估階段規劃全為一般商務旅館。 4.本案將於後續招商階段，向潛在廠商說明，後續民間機構可依據市場需求彈性調整旅館房型及相關服務設施規劃。 	P2-17~2-19、2-22~2-23

項次	與會人員意見及建議事項	意見回應	頁數
(三)	本案周邊區域提供住宿服務已有康橋飯店、捷絲旅等業者，對本案有興趣廠商及居民朋友，會希望憑藉高雄車站便利性及未來商圈發展，未來引進國際品牌，讓此地商圈能夠更發光發亮，以觀光管理角度對本案樂觀其成，並希望民眾給予支持。	<ol style="list-style-type: none"> 1.感謝指導。 2.車站周邊區域現階段已出現復甦契機，為旅館市場帶來潛在發展契機，周邊共有39間旅館，包含捷絲旅、康橋商旅、御宿、李方酒店集團等，可提供客房總數約2,821間。 3.本案未來三鐵共構將有助吸引中南部轉乘旅客延長停留，對住宿需求構成正向挹注。隨疫情趨緩與國旅復甦，預期將吸引更多國內外旅客於高雄市停留，有助擴大市場基底。 	P2-4~2-6
四、台灣軌道經濟發展協會 熊正一理事			
(一)	本案對高雄車站周邊發展具重要指標性意義，考量本案採 ROT 模式，內部多數設施需待旅館業者進駐後進行整理與調整，以符合業者營運需求，因此主辦單位與業者間需保持良好溝通。過去成功的促參案均顯示，主辦單位能充分配合業者需求，且業者能滿足主辦機關政策，是案子順利推動的關鍵；本案亦需持續努力以達成此目標。	<ol style="list-style-type: none"> 1.感謝指導。 2.考量本案旅館大樓刻正由鐵道局辦理智慧建築、綠建築標章申請作業，並已於114年10月31日取得旅館大樓使用執照（(114)高市工建築使字第01645號）。倘於現階段調整房型或變更室內格局，將須重新辦理使用執照變更，恐影響標章取得並延宕招商時程。 3.此外，旅館市場需求具高度變動性，房型配置與比例需依據實際客群結構、房價策略及營運模式動態調整，較適合由具備專業經營經驗之民間機構於取得營運資格後，依其市場研究結果及品牌標準進行規劃。 4.綜上，故建議後續由民間機構依據市場需求彈性調整旅館房型，以兼顧市場需求及行政程序，以利本案招商作業順利推動。 5.此外，本案目前已協助多家潛在廠商現勘旅館大樓，了解建物內部現況，後續公開徵求階段仍會持續辦理現勘作業，以利廠商做最有效的投資項目評估。 6.本案以達成促參公私協力、風險分擔利潤共享之精神為目標，使民間機構獲得利潤、旅客享有優質服務，提升整體車站門戶形象。 	P2-14~2-15
(一)	另有業者提及高雄旅宿市場經營條件具有挑戰性，除大型演唱會期間住房率較高外，其餘時間整體住房率普遍偏低。車站周邊同等級、同性質旅館從建國路至九如路約已有 7 至 8 家飯店在營運，因此營運條件值得再考量。	<ol style="list-style-type: none"> 1.感謝指導。 2.依據交通部觀光署統計資料，觀光旅館114年上半年住用率為60.09%（全國第七）、一般旅館住用率為52.86%（全國第四）；觀光旅館營業額113年約63.03億元，114年上半年約32.98億元，代表高雄市具備發展旅館市場潛力。 	P2-1~2-6 第四章

項次	與會人員意見及建議事項	意見回應	頁數
	儘管如此，以學者立場而言，希望本案能順利推動，將增加高雄星級旅館房間供給，並帶動高雄觀光產業發展。	3.此外，本案未來三鐵共構將有助吸引中南部轉乘旅客延長停留，對住宿需求構成正向挹注。隨疫情趨緩與國旅復甦，預期將吸引更多國內外旅客於高雄市停留，有助擴大市場基底。 4.本案於第四章財務可行性分析，依據市場、技術、法律及潛在廠商意見等內容，估算本案財務具可行性，並作為後續招商條件擬定之依據，以利本案順利招商。	
五、國營臺灣鐵路股份有限公司 張育誌副處長			
(一)	本公司對高雄地區旅館市場深具信心，演唱會經濟確實在高雄蓬勃發展，平日住房率約 6 至 7 成，尚有發展潛力；且本公司高雄車站商業大樓廠商尚未進駐，未來商業大樓及旅館大樓定位後，亦可吸引更多國內外旅客。	1.感謝指導。 2.依據交通部觀光署統計資料，觀光旅館 114 年上半年住用率為 60.09% (全國第七)、一般旅館住用率為 52.86% (全國第四)，整體住房率表現優異，具備發展旅館市場潛力。 3.本案定位為「商務旅館」，並結合完善大眾運輸系統，突顯即到即住之交通便捷優勢，作為國內外商務旅客驛站型旅宿首選。	P2-2~2-3、2-22~2-23
(二)	本案未來引進優質廠商將有助於提升高雄地區觀光、商業及就業機會，和周邊旅館市場未必會是競合，反而有加乘效果。	感謝指導。	-
(三)	目前每房約 10 坪，本公司已與業者進行交流，評估未來彈性調整空間，例如可將兩間房間打通以加大坪數；惟若進行大幅度改動，相關施工及調整成本將相應增加。本案招商條件將審慎考量業者投資金額、投資報酬率與回收年期，契約設計亦考慮提供相對友善的契約年期。促參核心在於公私協力，使業者獲利、旅客享有優質服務，提升車站門戶形象。上述意見本公司亦將納入參考。	1.感謝指導。 2.考量本案旅館大樓刻正由鐵道局辦理智慧建築、綠建築標章申請作業，並已於 114 年 10 月 31 日取得旅館大樓使用執照 ((114)高市工建築使字第 01645 號)。倘於現階段調整房型或變更室內格局，將須重新辦理使用執照變更，恐影響標章取得並延宕招商時程。 3.此外，旅館市場需求具高度變動性，房型配置與比例需依據實際客群結構、房價策略及營運模式動態調整，較適合由具備專業經營經驗之民間機構於取得營運資格後，依其市場研究結果及品牌標準進行規劃。 4.綜上，故建議後續由民間機構依據市場需求彈性調整旅館房型，以兼顧市場需求及行政程序，以利本案招商作業順利推動。 5.本案後續招商文件將審慎考量整體投資金額、投資報酬率及回收年期，提供相對友善的招商條件，以達成促參公私協力、風險分擔利潤共享之精神，使民間機構獲得利潤、旅客享有優質服務，提升整體車站門戶形象。	-

項次	與會人員意見及建議事項	意見回應	頁數
(四)	<p>高雄市區鐵路地下化後，高雄車站商業大樓、旅館大樓及車站所需停車空間，本公司已委由一家業者統一經營高雄車站地下停車場，考量完工期程落差，初期仍以旅客轉乘需求為優先。本公司在出租契約已要求，若未來商業大樓或旅館大樓業者提出相關需求，臺鐵公司將積極協助溝通與協調，原則上地下停車場停車位數量可因應需求。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝指導。 2. 本案後續會將相關停車供給資訊納入招商文件，供潛在投資人參考。 	-
(五)	<p>因旅館大樓位於站東路，惟站東路為大客車禁行路段，需至建國路或九如路停車，旅館預計 2 至 3 年後開幕，營運前本公司仍將持續與高雄市政府及交通局協調未來交通動線。雖為鼓勵節能減碳，希望旅客以大眾運輸工具為主，但對於攜帶大量行李之旅客仍可能造成不便，考量國際觀光客或團體旅客的遊覽車接駁需求，仍需設置大客車臨時停車上下車區域，未來本公司仍會持續努力與高雄市政府交通局協調，規劃適當空間，以因應未來旅客及各種運具轉乘及相關服務需求。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝指導。 2. 建議臺鐵公司持續和高雄市政府交通局協調交通動線規劃、臨停區等內容，以利本案順利招商。 	-
(六)	<p>本案將採促參方式推動，重點在於引入民間專業經驗及資金，透過企業化管理模式，使該空間能夠得到有效發揮及運用。希望能引進國際品牌，以凸顯本案地區的差異化特色。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝指導。 2. 本案採促參方式辦理，後續將引進民間專業經驗及資金，期能透過企業化管理模式，使本案發揮最有效使用，帶動整體經濟發展。 	-

項次	與會人員意見及建議事項	意見回應	頁數
(七)	<p>在未來整建過程中，政府機關應積極協助配合業者需求，然而，該空間整建所需資金相當龐大，且臺鐵公司尚未正式接收標的，雖臺鐵為國營公司，仍受政府採購法等相關法令限制，無法針對空間進行立即調整。未來是否能依業者需求進行調整，必須綜合考量經費與效益，調整整體標案規劃及設計，招商條件將保持友善，以利業者長久經營案場，並兼具創意及專業經營。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝指導。 2. 考量本案旅館大樓刻正由鐵道局辦理智慧建築、綠建築標章申請作業，並已於114年10月31日取得旅館大樓使用執照（(114)高市工建築使字第01645號）。倘於現階段調整房型或變更室內格局，將須重新辦理使用執照變更，恐影響標章取得並延宕招商時程。 3. 此外，旅館市場需求具高度變動性，房型配置與比例需依據實際客群結構、房價策略及營運模式動態調整，較適合由具備專業經營經驗之民間機構於取得營運資格後，依其市場研究結果及品牌標準進行規劃。 4. 綜上，故建議後續由民間機構依據市場需求彈性調整旅館房型，以兼顧市場需求及行政程序，以利本案招商作業順利推動。 5. 本案後續招商文件將審慎考量整體投資金額、投資報酬率及回收年期，提供相對友善的招商條件，以達成促參公私協力、風險分擔利潤共享之精神，使民間機構獲得利潤、旅客享有優質服務，提升整體車站門戶形象。 	-
(八)	<p>現階段建物處於毛胚屋狀態，尚未完整配置天地壁及基礎設備，仍需業者依實際需求進行調整，雖然房間已隔間，但仍保有一定彈性，本案為一般使用執照，不同於高雄地下車站、臺北車站或板橋車站等特種建築物，因此變更與改動程序相對簡單，僅需符合消防及建管相關規定，向高雄市政府相關單位（如都發局或工務局建築管理處）辦理申請，包括消防等法規審核，在符合法規規範的前提下，仍可進行適度調整，但調整將產生成本，後續將透過專業顧問公司進行財務評估試算，作為未來招商條件依據，讓投資人清楚掌握整體規劃與可行性。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝指導。 2. 本案採ROT方式辦理（增、改修建-營運-移轉），後續民間機構可依據市場需求，彈性進行增改修建等內容，相關費用將由民間機構負擔。臺鐵公司將秉持合作夥伴關係，提供民間機構相關協調及協助。 3. 本案於第四章財務可行性分析，依據市場、技術、法律及潛在廠商意見等內容，估算本案財務可行性，並作為後續招商條件擬定之依據。 4. 此外，本案目前已協助多家潛在廠商現勘旅館大樓，了解建物內部現況，後續公開徵求階段仍會持續辦理現勘作業，以利廠商做最有效的投資項目評估。 5. 依據促參法施行細則第29條規定，本案可行性評估報告於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日，故潛在投資人亦可清楚掌握本案整體規劃與可行性。 	-



圖 10-1-1 公聽會辦理情形

拾壹、後續辦理事項

一、後續作業期程

綜合前述，無論在市場、技術、土地、環境影響、財務、法律等面向來看，本案依促參法辦理均具有可行性，故可行性評估報告經臺灣鐵路公司審查確認後，本案後續將依促參法第6條之1第1、2項規定辦公聽會，其餘作業辦理期程(圖11-1-1所示)將依預定工作項目內容進行，主要內容重點如下：

1. 撰擬先期計畫書。
2. 持續進行進駐廠商與潛在投資者的調查與訪問，針對參與本案投資之意願、主要考量及關心之議題進行瞭解，俾利納入未來之招商條件規劃。
3. 進行招商準備作業，包含擬訂招商文件、公告招商前舉辦招商座談會。
4. 辦理公告招商作業，並舉辦招商說明會。

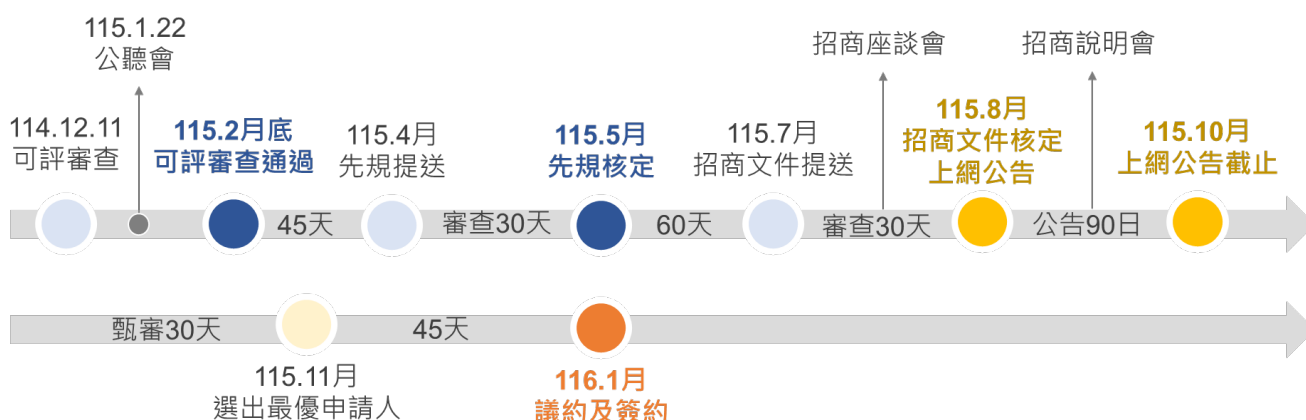


圖 11-1-1 後續作業期程

二、其他事項

促參法施行細則第29條第2項規定：「前項可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。」故本案可行性評估報告，依規定應於辦理公告招商前，公開於臺鐵公司資訊網路，且期間不得少於10日。

附件一 30 年期預估財務報表

附件一：30 年期 預估財務報表

預估資產負債表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
資產										
流動資產										
現金及約當現金	16,312	32,936	14,506	605	938	507	126	35	373	23
固定資產	80,764	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	1,003,361
累計折舊及攤提	-	-	(59,849)	(119,698)	(179,547)	(239,396)	(299,245)	(359,094)	(418,940)	(459,244)
固定資產淨額	80,764	931,927	872,078	812,229	752,380	692,531	632,682	572,833	512,987	544,117
總資產合計	97,076	964,863	886,584	812,834	753,318	693,038	632,808	572,868	513,360	544,140
負債及淨值										
負債										
流動負債	-	-	-	-	10,000	16,000	16,600	12,700	5,500	72,500
非流動負債	71,400	689,500	620,550	551,600	482,650	413,700	344,750	275,800	206,850	137,900
負債合計	71,400	689,500	620,550	551,600	492,650	429,700	361,350	288,500	212,350	210,400
淨值										
股本	30,600	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	297,737
法定公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,273
保留盈餘	(4,924)	(20,137)	(29,466)	(34,266)	(34,832)	(32,162)	(24,042)	(11,132)	5,510	32,730
淨值合計	25,676	275,363	266,034	261,234	260,668	263,338	271,458	284,368	301,010	333,740
負債及淨值合計	97,076	964,863	886,584	812,834	753,318	693,038	632,808	572,868	513,360	544,140

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
資產										
流動資產										
現金及約當現金	172	0	25,568	71,289	117,504	163,111	130,625	124,212	166,715	209,794
固定資產	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,082,642	1,135,739	1,135,739	1,135,739
累計折舊及攤提	(499,548)	(539,852)	(580,156)	(620,460)	(660,764)	(701,068)	(742,493)	(778,841)	(815,189)	(851,537)
固定資產淨額	503,813	463,509	423,205	382,901	342,597	302,293	340,149	356,898	320,550	284,202
總資產合計	503,985	463,509	448,773	454,190	460,101	465,404	470,774	481,110	487,265	493,996
負債及淨值										
負債										
流動負債	66,000	55,005	10	-	-	-	-	-	-	-
非流動負債	68,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	134,950	55,005	10	-	-	-	-	-	-	-
淨值										
股本	326,937	358,285	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728
法定公積	6,803	10,750	14,776	18,929	23,242	27,645	32,136	37,158	42,283	47,554
保留盈餘	35,295	39,469	40,258	41,533	43,131	44,031	44,909	50,224	51,254	52,714
淨值合計	369,035	408,504	448,763	454,190	460,101	465,404	470,774	481,110	487,265	493,996
負債及淨值合計	503,985	463,509	448,773	454,190	460,101	465,404	470,774	481,110	487,265	493,996

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
資產										
流動資產										
現金及約當現金	252,567	296,268	328,724	283,598	327,122	369,917	414,273	458,772	503,557	548,493
固定資產	1,135,739	1,135,739	1,135,739	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728
累計折舊及攤提	(887,885)	(924,233)	(960,581)	(998,173)	(1,035,765)	(1,073,357)	(1,110,949)	(1,148,541)	(1,186,133)	(1,223,725)
固定資產淨額	247,854	211,506	175,158	225,555	187,963	150,371	112,779	75,187	37,595	3
總資產合計	500,421	507,774	503,882	509,153	515,085	520,288	527,052	533,959	541,152	548,496
負債及淨值										
負債										
流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
淨值										
股本	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728	393,728
法定公積	52,930	58,486	63,183	67,932	72,789	77,677	82,736	87,963	93,369	98,951
保留盈餘	53,763	55,560	46,970	47,492	48,568	48,882	50,587	52,268	54,055	55,817
淨值合計	500,421	507,774	503,882	509,153	515,085	520,288	527,052	533,959	541,152	548,496
負債及淨值合計	500,421	507,774	503,882	509,153	515,085	520,288	527,052	533,959	541,152	548,496

預估損益表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營業收入										
營業收入	-	-	248,536	256,610	265,129	273,263	282,162	291,038	300,335	309,282
營業成本										
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業費用										
人事費用	-	-	68,650	70,985	73,367	75,795	77,716	80,393	83,125	85,165
水電費用	-	-	7,456	7,698	7,954	8,198	8,465	8,731	9,010	9,278
保險費	-	-	3,107	3,208	3,314	3,416	3,527	3,638	3,754	3,866
雜項費用	-	-	3,728	3,849	3,977	4,099	4,232	4,366	4,505	4,639
廣告行銷費用	-	-	3,728	3,849	3,977	4,099	4,232	4,366	4,505	4,639
設備維護費用	1,197	1,214	6,033	6,123	6,216	6,309	6,404	6,499	6,597	6,696
折舊攤提費用	-	-	59,849	59,849	59,849	59,849	59,849	59,849	59,849	40,304
土地租金	1,724	1,775	5,223	5,276	5,276	5,331	5,331	5,388	5,388	5,446
固定權利金	-	-	1,250	1,250	1,250	2,250	2,250	2,250	2,250	2,250
變動權利金	-	-	2,485	2,599	2,727	2,849	2,982	3,116	3,257	3,436
營業費用小計	2,921	2,989	161,509	164,686	167,906	172,195	174,989	178,595	182,237	165,720
營業利益	(2,921)	(2,989)	10,140	12,613	15,321	16,770	20,170	22,781	25,609	48,441
營業外收入與支出										
加：利息收入	-	122	369	356	113	12	11	5	1	3
減：利息費用	1,071	11,414	19,651	17,582	15,814	13,925	11,875	9,689	7,405	7,346
減：履約保證金保證費	932	932	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	(4,924)	(15,213)	(9,329)	(4,800)	(566)	2,671	8,119	12,911	18,019	40,912
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	1,377	8,182
稅後淨利(損)	(4,924)	(15,213)	(9,329)	(4,800)	(566)	2,671	8,119	12,911	16,642	32,730

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營業收入										
營業收入	317,644	327,304	337,472	342,559	347,680	352,898	358,210	363,560	369,008	374,553
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業成本	97,835	100,733	103,821	105,383	106,961	108,566	110,197	111,846	113,523	115,228
營業費用										
人事費用	87,995	90,881	93,044	94,446	95,859	97,284	98,719	100,164	101,622	103,093
水電費用	9,529	9,819	10,124	10,277	10,430	10,587	10,746	10,907	11,070	11,237
保險費	3,971	4,091	4,218	4,282	4,346	4,411	4,478	4,545	4,613	4,682
雜項費用	4,765	4,910	5,062	5,138	5,215	5,293	5,373	5,453	5,535	5,618
廣告行銷費用	4,765	4,910	5,062	5,138	5,215	5,293	5,373	5,453	5,535	5,618
設備維護費用	6,797	6,898	12,573	12,761	12,953	13,147	13,345	13,544	13,747	13,954
折舊攤提費用	40,304	40,304	40,304	40,304	40,304	40,304	41,425	36,348	36,348	36,348
土地租金	5,446	5,506	5,506	5,568	5,568	5,631	5,631	5,697	5,697	5,764
固定權利金	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250
變動權利金	3,603	3,796	3,999	4,101	4,204	4,322	4,455	4,589	4,725	4,864
營業費用小計	170,424	174,365	183,142	185,265	187,345	190,523	193,795	190,950	193,142	195,428
營業利益	49,386	52,206	50,509	51,910	53,374	53,809	54,218	60,763	62,343	63,897
營業外收入與支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：利息收入	3	1	1	192	726	1,416	2,105	2,203	1,911	2,182
減：利息費用	5,083	2,684	-	-	-	-	-	-	-	-
減：履約保證金保證費	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	44,119	49,336	50,323	51,916	53,914	55,039	56,136	62,780	64,067	65,893
所得稅	8,824	9,867	10,065	10,383	10,783	11,008	11,227	12,556	12,813	13,179
稅後淨利(損)	35,295	39,469	40,258	41,533	43,131	44,031	44,909	50,224	51,254	52,714

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
營業收入										
營業額總計	380,194	385,877	391,656	397,537	403,518	409,598	415,723	421,950	428,279	434,712
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業成本	116,960	118,711	120,490	122,299	124,136	126,003	127,890	129,807	131,753	133,731
營業費用										
人事費用	104,573	106,066	107,743	109,432	111,133	112,848	114,575	116,316	118,070	119,835
水電費用	11,406	11,576	11,750	11,926	12,106	12,288	12,472	12,659	12,848	13,041
保險費	4,752	4,823	4,896	4,969	5,044	5,120	5,197	5,274	5,353	5,434
雜項費用	5,703	5,788	5,875	5,963	6,053	6,144	6,236	6,329	6,424	6,521
廣告行銷費用	5,703	5,788	5,875	5,963	6,053	6,144	6,236	6,329	6,424	6,521
設備維護費用	14,164	14,376	27,522	27,936	28,354	28,780	29,212	29,650	30,094	30,545
折舊攤提費用	36,348	36,348	36,348	37,592	37,592	37,592	37,592	37,592	37,592	37,592
土地租金	5,764	5,834	5,834	5,905	5,905	5,979	5,979	6,055	6,055	6,133
固定權利金	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	6,250	6,250	6,250	6,250	6,250
變動權利金	5,005	5,147	5,291	5,438	5,588	5,740	5,893	6,049	6,207	6,368
營業費用小計	198,667	200,997	216,383	220,374	223,078	226,885	229,640	232,503	235,318	238,241
營業利益	64,566	66,169	54,783	54,865	56,304	56,710	58,193	59,640	61,208	62,740
營業外收入與支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：利息收入	2,824	3,468	4,116	4,687	4,592	4,580	5,228	5,881	6,548	7,217
減：利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
減：履約保證金保證費	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	67,204	69,450	58,712	59,365	60,710	61,103	63,234	65,335	67,569	69,771
所得稅	13,441	13,890	11,742	11,873	12,142	12,221	12,647	13,067	13,514	13,954
稅後淨利(損)	53,763	55,560	46,970	47,492	48,568	48,882	50,587	52,268	54,055	55,817

預估現金流量表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
期初現金結存	-	16,312	32,936	14,506	605	938	507	126	35	373
營運活動現金流量										
營運收入	-	-	248,536	256,610	265,129	273,263	282,162	291,038	300,335	309,282
利息收入	-	122	369	356	113	12	11	5	1	3
營運現金收入小計	-	122	248,905	256,966	265,242	273,275	282,173	291,043	300,336	309,285
營業成本現金支出小計	-	-	(76,888)	(79,312)	(81,902)	(84,298)	(87,003)	(89,662)	(92,489)	(95,121)
人事費用	-	-	(68,650)	(70,985)	(73,367)	(75,795)	(77,716)	(80,393)	(83,125)	(85,165)
水電費用	-	-	(7,456)	(7,698)	(7,954)	(8,198)	(8,465)	(8,731)	(9,010)	(9,278)
保險費	-	-	(3,107)	(3,208)	(3,314)	(3,416)	(3,527)	(3,638)	(3,754)	(3,866)
雜項費用	-	-	(3,728)	(3,849)	(3,977)	(4,099)	(4,232)	(4,366)	(4,505)	(4,639)
清潔費用	-	-	(3,728)	(3,849)	(3,977)	(4,099)	(4,232)	(4,366)	(4,505)	(4,639)
設備維護費用	(1,197)	(1,214)	(6,033)	(6,123)	(6,216)	(6,309)	(6,404)	(6,499)	(6,597)	(6,696)
土地租金	(1,724)	(1,775)	(5,223)	(5,276)	(5,276)	(5,331)	(5,331)	(5,388)	(5,388)	(5,446)
固定權利金	-	-	(1,250)	(1,250)	(1,250)	(2,250)	(2,250)	(2,250)	(2,250)	(2,250)
變動權利金	-	-	(2,485)	(2,599)	(2,727)	(2,849)	(2,982)	(3,116)	(3,257)	(3,436)
利息費用	(1,071)	(11,414)	(19,651)	(17,582)	(15,814)	(13,925)	(11,875)	(9,689)	(7,405)	(7,346)
履約保證金保證費	(932)	(932)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,377)	(8,182)
其他營業活動現金支出小計	(4,924)	(15,335)	(121,497)	(122,605)	(124,058)	(126,457)	(127,201)	(128,621)	(131,359)	(141,130)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	(80,764)	(851,163)	-	-	-	-	-	-	-	(71,434)
營運活動現金支出小計	(4,924)	(15,213)	50,520	55,049	59,283	62,520	67,968	72,760	76,488	73,034
興建工程及營運活動淨現金流量	(85,688)	(866,376)	50,520	55,049	59,283	62,520	67,968	72,760	76,488	1,600
理財活動之現金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	30,600	264,900	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借款借入(償還)	71,400	618,100	(68,950)	(68,950)	(58,950)	(62,950)	(68,350)	(72,850)	(76,150)	(1,950)
理財活動之現金流量合計	102,000	883,000	(68,950)	(68,950)	(58,950)	(62,950)	(68,350)	(72,850)	(76,150)	(1,950)
年底現金餘額	16,312	32,936	14,506	605	938	507	126	35	373	23

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
期初現金結存	23	172	0	25,568	71,289	117,504	163,111	130,625	124,212	166,715
營運活動現金流量										
營運收入	317,644	327,304	337,472	342,559	347,680	352,898	358,210	363,560	369,008	374,553
利息收入	3	1	1	192	726	1,416	2,105	2,203	1,911	2,182
營運現金收入小計	317,647	327,305	337,473	342,751	348,406	354,314	360,315	365,763	370,919	376,735
營業成本現金支出小計	(97,835)	(100,733)	(103,821)	(105,383)	(106,961)	(108,566)	(110,197)	(111,846)	(113,523)	(115,228)
人事費用	(87,995)	(90,881)	(93,044)	(94,446)	(95,859)	(97,284)	(98,719)	(100,164)	(101,622)	(103,093)
水電費用	(9,529)	(9,819)	(10,124)	(10,277)	(10,430)	(10,587)	(10,746)	(10,907)	(11,070)	(11,237)
保險費	(3,971)	(4,091)	(4,218)	(4,282)	(4,346)	(4,411)	(4,478)	(4,545)	(4,613)	(4,682)
雜項費用	(4,765)	(4,910)	(5,062)	(5,138)	(5,215)	(5,293)	(5,373)	(5,453)	(5,535)	(5,618)
清潔費用	(4,765)	(4,910)	(5,062)	(5,138)	(5,215)	(5,293)	(5,373)	(5,453)	(5,535)	(5,618)
設備維護費用	(6,797)	(6,898)	(12,573)	(12,761)	(12,953)	(13,147)	(13,345)	(13,544)	(13,747)	(13,954)
土地租金	(5,446)	(5,506)	(5,506)	(5,568)	(5,568)	(5,631)	(5,631)	(5,697)	(5,697)	(5,764)
固定權利金	(3,250)	(3,250)	(3,250)	(3,250)	(3,250)	(4,250)	(4,250)	(4,250)	(4,250)	(4,250)
變動權利金	(3,603)	(3,796)	(3,999)	(4,101)	(4,204)	(4,322)	(4,455)	(4,589)	(4,725)	(4,864)
利息費用	(5,083)	(2,684)	-	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金保證費	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	(8,824)	(9,867)	(10,065)	(10,383)	(10,783)	(11,008)	(11,227)	(12,556)	(12,813)	(13,179)
其他營業活動現金支出小計	(144,213)	(146,799)	(153,089)	(155,531)	(158,010)	(161,414)	(163,783)	(167,345)	(169,794)	(172,445)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	-	-	-	-	-	-	(79,281)	(53,097)	-	-
營運活動現金支出小計	75,599	79,773	80,562	81,837	83,435	84,335	86,334	86,572	87,602	89,062
興建工程及營運活動淨現金流量	75,599	79,773	80,562	81,837	83,435	84,335	7,053	33,475	87,602	89,062
理財活動之現金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	(36,105)	(37,220)	(38,728)	(39,540)	(39,887)	(45,099)	(45,983)
借款借入(償還)	(75,450)	(79,945)	(54,995)	(10)	-	-	-	-	-	-
理財活動之現金流量合計	(75,450)	(79,945)	(54,995)	(36,115)	(37,220)	(38,728)	(39,540)	(39,887)	(45,099)	(45,983)
年底現金餘額	172	0	25,568	71,289	117,504	163,111	130,625	124,212	166,715	209,794

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
期初現金結存	209,794	252,567	296,268	328,724	283,598	327,122	369,917	414,273	458,772	503,557
營運活動現金流量										
營運收入	380,194	385,877	391,656	397,537	403,518	409,598	415,723	421,950	428,279	434,712
利息收入	2,824	3,468	4,116	4,687	4,592	4,580	5,228	5,881	6,548	7,217
營運現金收入小計	383,018	389,345	395,772	402,224	408,110	414,178	420,951	427,831	434,827	441,929
營業成本現金支出小計	(116,960)	(118,711)	(120,490)	(122,299)	(124,136)	(126,003)	(127,890)	(129,807)	(131,753)	(133,731)
人事費用	(104,573)	(106,066)	(107,743)	(109,432)	(111,133)	(112,848)	(114,575)	(116,316)	(118,070)	(119,835)
水電費用	(11,406)	(11,576)	(11,750)	(11,926)	(12,106)	(12,288)	(12,472)	(12,659)	(12,848)	(13,041)
保險費	(4,752)	(4,823)	(4,896)	(4,969)	(5,044)	(5,120)	(5,197)	(5,274)	(5,353)	(5,434)
雜項費用	(5,703)	(5,788)	(5,875)	(5,963)	(6,053)	(6,144)	(6,236)	(6,329)	(6,424)	(6,521)
清潔費用	(5,703)	(5,788)	(5,875)	(5,963)	(6,053)	(6,144)	(6,236)	(6,329)	(6,424)	(6,521)
設備維護費用	(14,164)	(14,376)	(27,522)	(27,936)	(28,354)	(28,780)	(29,212)	(29,650)	(30,094)	(30,545)
土地租金	(5,764)	(5,834)	(5,834)	(5,905)	(5,905)	(5,979)	(5,979)	(6,055)	(6,055)	(6,133)
固定權利金	(5,250)	(5,250)	(5,250)	(5,250)	(5,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)
變動權利金	(5,005)	(5,147)	(5,291)	(5,438)	(5,588)	(5,740)	(5,893)	(6,049)	(6,207)	(6,368)
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金保證費	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	(13,441)	(13,890)	(11,742)	(11,873)	(12,142)	(12,221)	(12,647)	(13,067)	(13,514)	(13,954)
其他營業活動現金支出小計	(175,947)	(178,726)	(191,964)	(194,841)	(197,814)	(201,701)	(204,882)	(208,165)	(211,426)	(214,789)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	-	-	-	(87,989)	-	-	-	-	-	-
營運活動現金支出小計	90,111	91,908	83,318	85,084	86,160	86,474	88,179	89,860	91,647	93,409
興建工程及營運活動淨現金流量	90,111	91,908	83,318	(2,905)	86,160	86,474	88,179	89,860	91,647	93,409
理財活動之現金流量										
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	(47,338)	(48,207)	(50,863)	(42,221)	(42,635)	(43,680)	(43,823)	(45,360)	(46,862)	(48,473)
借款借入(償還)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
理財活動之現金流量合計	(47,338)	(48,207)	(50,863)	(42,221)	(42,635)	(43,680)	(43,823)	(45,360)	(46,862)	(48,473)
年底現金餘額	252,567	296,268	328,724	283,598	327,122	369,917	414,273	458,772	503,557	548,493

附件二 40 年期預估財務報表

附件二：40 年期 預估財務報表

預估資產負債表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
資產										
流動資產										
現金及約當現金	16,312	32,936	11,513	36	7	5	21	5	23	13
固定資產	80,764	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	1,003,361
累計折舊及攤提	-	-	(54,339)	(108,678)	(163,017)	(217,356)	(271,695)	(326,034)	(380,375)	(415,169)
固定資產淨額	80,764	931,927	877,588	823,249	768,910	714,571	660,232	605,893	551,552	588,192
總資產合計	97,076	964,863	889,101	823,285	768,917	714,576	660,253	605,898	551,575	588,205
負債及淨值										
負債										
流動負債	-	-	-	5,650	18,650	29,100	34,300	34,850	34,300	106,600
非流動負債	71,400	689,500	620,550	551,600	482,650	413,700	344,750	275,800	206,850	137,900
負債合計	71,400	689,500	620,550	557,250	501,300	442,800	379,050	310,650	241,150	244,500
淨值										
股本	30,600	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	307,097
法定公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,328
保留盈餘	(4,924)	(20,137)	(26,949)	(29,465)	(27,883)	(23,724)	(14,297)	(252)	14,925	33,280
淨值合計	25,676	275,363	268,551	266,035	267,617	271,776	281,203	295,248	310,425	343,705
負債及淨值合計	97,076	964,863	889,101	823,285	768,917	714,576	660,253	605,898	551,575	588,205

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
資產										
流動資產										
現金及約當現金	39	60	69	15,688	56,072	95,501	57,371	45,241	81,586	118,493
固定資產	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,082,642	1,135,739	1,135,739	1,135,739
累計折舊及攤提	(449,963)	(484,757)	(519,551)	(554,345)	(589,139)	(623,933)	(659,846)	(690,140)	(720,434)	(750,728)
固定資產淨額	553,398	518,604	483,810	449,016	414,222	379,428	422,796	445,599	415,305	385,011
總資產合計	553,437	518,664	483,879	464,704	470,294	474,929	480,167	490,840	496,891	503,504
負債及淨值										
負債										
流動負債	105,500	100,400	25,100	-	-	-	-	-	-	-
非流動負債	68,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	174,450	100,400	25,100	-	-	-	-	-	-	-
淨值										
股本	336,849	368,203	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429
法定公積	6,856	10,784	14,835	19,057	23,403	27,775	32,226	37,243	42,354	47,601
保留盈餘	35,282	39,277	40,514	42,218	43,462	43,725	44,511	50,168	51,108	52,474
淨值合計	378,987	418,264	458,779	464,704	470,294	474,929	480,167	490,840	496,891	503,504
負債及淨值合計	553,437	518,664	483,879	464,704	470,294	474,929	480,167	490,840	496,891	503,504

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
資產										
流動資產										
現金及約當現金	154,643	192,108	218,315	166,934	204,190	240,270	278,294	316,453	354,889	393,465
固定資產	1,135,739	1,135,739	1,135,739	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728
累計折舊及攤提	(781,022)	(811,316)	(841,610)	(873,148)	(904,686)	(936,224)	(967,762)	(999,300)	(1,030,838)	(1,062,374)
固定資產淨額	354,717	324,423	294,129	350,580	319,042	287,504	255,966	224,428	192,890	161,354
總資產合計	509,360	516,531	512,444	517,514	523,232	527,774	534,260	540,881	547,779	554,819
負債及淨值										
負債										
流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
淨值										
股本	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429
法定公積	52,904	58,377	62,980	67,626	72,369	77,094	81,979	87,022	92,234	97,612
保留盈餘	53,027	54,725	46,034	46,458	47,434	47,250	48,851	50,430	52,116	53,778
淨值合計	509,360	516,531	512,444	517,514	523,232	527,774	534,260	540,881	547,779	554,819
負債及淨值合計	509,360	516,531	512,444	517,514	523,232	527,774	534,260	540,881	547,779	554,819

單位：仟元										
契約年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
資產										
流動資產										
現金及約當現金	333,503	372,993	346,900	391,271	435,921	479,833	525,090	464,777	530,196	595,834
固定資產	1,321,382	1,321,382	1,387,766	1,387,766	1,387,766	1,387,766	1,387,766	1,496,147	1,496,147	1,496,147
累計折舊及攤提	(1,095,293)	(1,128,212)	(1,165,889)	(1,203,566)	(1,241,243)	(1,278,920)	(1,316,597)	(1,376,450)	(1,436,303)	(1,496,147)
固定資產淨額	226,089	193,170	221,877	184,200	146,523	108,846	71,169	119,697	59,844	-
總資產合計	559,592	566,163	568,777	575,471	582,444	588,679	596,259	584,474	590,040	595,834
負債及淨值										
負債										
流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
淨值										
股本	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429	403,429
法定公積	102,935	108,371	113,551	118,868	124,336	129,874	135,597	139,729	143,991	148,392
保留盈餘	53,228	54,362	51,797	53,174	54,679	55,375	57,232	41,315	42,619	44,013
淨值合計	559,592	566,163	568,777	575,471	582,444	588,679	596,259	584,474	590,040	595,834
負債及淨值合計	559,592	566,163	568,777	575,471	582,444	588,679	596,259	584,474	590,040	595,834

預估損益表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營業收入										
營業收入	-	-	248,536	256,610	265,129	273,263	282,162	291,038	300,335	309,282
營業成本										
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業費用										
人事費用	-	-	68,650	70,985	73,367	75,795	77,716	80,393	83,125	85,165
水電費用	-	-	7,456	7,698	7,954	8,198	8,465	8,731	9,010	9,278
保險費	-	-	3,107	3,208	3,314	3,416	3,527	3,638	3,754	3,866
雜項費用	-	-	3,728	3,849	3,977	4,099	4,232	4,366	4,505	4,639
廣告行銷費用	-	-	3,728	3,849	3,977	4,099	4,232	4,366	4,505	4,639
設備維護費用	1,197	1,214	6,033	6,123	6,216	6,309	6,404	6,499	6,597	6,696
折舊攤提費用	-	-	54,339	54,339	54,339	54,339	54,339	54,339	54,341	34,794
土地租金	1,724	1,775	5,223	5,276	5,276	5,331	5,331	5,388	5,388	5,446
固定權利金	-	-	3,000	3,000	3,000	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500
變動權利金	-	-	3,728	3,882	4,053	4,215	4,393	4,571	4,758	4,982
營業費用小計	2,921	2,989	158,992	162,209	165,472	170,301	173,140	176,790	180,483	164,006
營業利益	(2,921)	(2,989)	12,657	15,090	17,755	18,664	22,019	24,586	27,363	50,155
營業外收入與支出										
加：利息收入	-	122	369	333	87	-	-	-	-	-
減：利息費用	1,071	11,414	19,651	17,752	16,074	14,318	12,406	10,354	8,269	8,369
減：履約保證金保證費	932	932	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	(4,924)	(15,213)	(6,812)	(2,516)	1,582	4,160	9,426	14,046	18,908	41,600
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	3,731	8,320
稅後淨利(損)	(4,924)	(15,213)	(6,812)	(2,516)	1,582	4,160	9,426	14,046	15,177	33,280

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營業收入										
營業收入	317,644	327,304	337,472	342,559	347,680	352,898	358,210	363,560	369,008	374,553
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業成本	97,835	100,733	103,821	105,383	106,961	108,566	110,197	111,846	113,523	115,228
營業費用										
人事費用	87,995	90,881	93,044	94,446	95,859	97,284	98,719	100,164	101,622	103,093
水電費用	9,529	9,819	10,124	10,277	10,430	10,587	10,746	10,907	11,070	11,237
保險費	3,971	4,091	4,218	4,282	4,346	4,411	4,478	4,545	4,613	4,682
雜項費用	4,765	4,910	5,062	5,138	5,215	5,293	5,373	5,453	5,535	5,618
廣告行銷費用	4,765	4,910	5,062	5,138	5,215	5,293	5,373	5,453	5,535	5,618
設備維護費用	6,797	6,898	12,573	12,761	12,953	13,147	13,345	13,544	13,747	13,954
折舊攤提費用	34,794	34,794	34,794	34,794	34,794	34,794	35,913	30,294	30,294	30,294
土地租金	5,446	5,506	5,506	5,568	5,568	5,631	5,631	5,697	5,697	5,764
固定權利金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
變動權利金	5,191	5,433	5,687	5,814	5,942	6,087	6,246	6,407	6,570	6,737
營業費用小計	169,252	173,242	182,070	184,218	186,323	190,028	193,324	189,964	192,183	194,497
營業利益	50,558	53,329	51,581	52,957	54,396	54,304	54,689	61,749	63,302	64,828
營業外收入與支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：利息收入	-	-	1	1	118	538	1,137	1,147	770	951
減：利息費用	6,268	4,046	753	-	-	-	-	-	-	-
減：履約保證金保證費	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	44,103	49,096	50,642	52,772	54,328	54,656	55,639	62,710	63,885	65,593
所得稅	8,821	9,819	10,128	10,554	10,866	10,931	11,128	12,542	12,777	13,119
稅後淨利(損)	35,282	39,277	40,514	42,218	43,462	43,725	44,511	50,168	51,108	52,474

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
營業收入										
營業額總計	380,194	385,877	391,656	397,537	403,518	409,598	415,723	421,950	428,279	434,712
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業成本	116,960	118,711	120,490	122,299	124,136	126,003	127,890	129,807	131,753	133,731
營業費用										
人事費用	104,573	106,066	107,743	109,432	111,133	112,848	114,575	116,316	118,070	119,835
水電費用	11,406	11,576	11,750	11,926	12,106	12,288	12,472	12,659	12,848	13,041
保險費	4,752	4,823	4,896	4,969	5,044	5,120	5,197	5,274	5,353	5,434
雜項費用	5,703	5,788	5,875	5,963	6,053	6,144	6,236	6,329	6,424	6,521
廣告行銷費用	5,703	5,788	5,875	5,963	6,053	6,144	6,236	6,329	6,424	6,521
設備維護費用	14,164	14,376	27,522	27,936	28,354	28,780	29,212	29,650	30,094	30,545
折舊攤提費用	30,294	30,294	30,294	31,538	31,538	31,538	31,538	31,538	31,538	31,536
土地租金	5,764	5,834	5,834	5,905	5,905	5,979	5,979	6,055	6,055	6,133
固定權利金	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500
變動權利金	6,906	7,076	7,250	7,426	7,606	7,788	7,972	8,159	8,348	8,541
營業費用小計	198,264	200,622	216,038	220,058	222,792	227,129	229,915	232,809	235,655	238,608
營業利益	64,969	66,544	55,128	55,181	56,590	56,466	57,918	59,334	60,871	62,373
營業外收入與支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：利息收入	1,501	2,049	2,601	3,078	2,889	2,783	3,333	3,889	4,461	5,035
減：利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
減：履約保證金保證費	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	66,284	68,406	57,542	58,072	59,293	59,062	61,064	63,037	65,145	67,222
所得稅	13,257	13,681	11,508	11,614	11,859	11,812	12,213	12,607	13,029	13,444
稅後淨利(損)	53,027	54,725	46,034	46,458	47,434	47,250	48,851	50,430	52,116	53,778

單位：仟元										
契約年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
營業收入										
營業額總計	441,248	447,889	454,636	461,432	468,333	475,343	482,460	489,686	497,023	504,471
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業成本	135,740	137,780	139,852	141,946	144,071	146,230	148,421	150,645	152,903	155,195
工程成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業費用										
人事費用	121,616	123,411	125,219	127,042	128,878	130,730	132,769	134,821	136,889	138,973
水電費用	13,237	13,437	13,639	13,843	14,050	14,260	14,474	14,691	14,911	15,134
保險費	5,516	5,599	5,683	5,768	5,854	5,942	6,031	6,121	6,213	6,306
雜項費用	6,619	6,718	6,820	6,921	7,025	7,130	7,237	7,345	7,455	7,567
廣告行銷費用	6,619	6,718	6,820	6,921	7,025	7,130	7,237	7,345	7,455	7,567
設備維護費用	31,004	31,469	31,941	32,419	32,906	33,400	33,901	34,410	34,926	35,450
折舊攤提費用	32,919	32,919	37,677	37,677	37,677	37,677	37,677	59,853	59,853	59,844
土地租金	6,133	6,214	6,214	6,297	6,297	6,382	6,382	6,470	6,470	6,561
固定權利金	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500
變動權利金	8,737	8,937	9,139	9,343	9,550	9,760	9,974	10,191	10,411	10,634
營業費用小計	244,400	247,422	255,150	258,232	261,263	265,912	269,181	294,747	298,083	301,536
營業利益	61,108	62,687	59,634	61,255	62,999	63,202	64,859	44,294	46,037	47,740
營業外收入與支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：利息收入	5,613	5,452	5,299	5,399	5,536	6,204	6,868	7,537	7,424	7,462
減：利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
減：履約保證金保證費	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	66,535	67,952	64,746	66,467	68,349	69,219	71,540	51,644	53,274	55,016
所得稅	13,307	13,590	12,949	13,293	13,670	13,844	14,308	10,329	10,655	11,003
稅後淨利(損)	53,228	54,362	51,797	53,174	54,679	55,375	57,232	41,315	42,619	44,013

預估現金流量表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
期初現金結存	-	16,312	32,936	11,513	36	7	5	21	5	23
營運活動現金流量										
營運收入	-	-	248,536	256,610	265,129	273,263	282,162	291,038	300,335	309,282
利息收入	-	122	369	333	87	-	-	-	-	-
營運現金收入小計	-	122	248,905	256,943	265,216	273,263	282,162	291,038	300,335	309,282
營業成本現金支出小計	-	-	(76,888)	(79,312)	(81,902)	(84,298)	(87,003)	(89,662)	(92,489)	(95,121)
人事費用	-	-	(68,650)	(70,985)	(73,367)	(75,795)	(77,716)	(80,393)	(83,125)	(85,165)
水電費用	-	-	(7,456)	(7,698)	(7,954)	(8,198)	(8,465)	(8,731)	(9,010)	(9,278)
保險費	-	-	(3,107)	(3,208)	(3,314)	(3,416)	(3,527)	(3,638)	(3,754)	(3,866)
雜項費用	-	-	(3,728)	(3,849)	(3,977)	(4,099)	(4,232)	(4,366)	(4,505)	(4,639)
清潔費用	-	-	(3,728)	(3,849)	(3,977)	(4,099)	(4,232)	(4,366)	(4,505)	(4,639)
設備維護費用	(1,197)	(1,214)	(6,033)	(6,123)	(6,216)	(6,309)	(6,404)	(6,499)	(6,597)	(6,696)
土地租金	(1,724)	(1,775)	(5,223)	(5,276)	(5,276)	(5,331)	(5,331)	(5,388)	(5,388)	(5,446)
固定權利金	-	-	(3,000)	(3,000)	(3,000)	(4,500)	(4,500)	(4,500)	(4,500)	(4,500)
變動權利金	-	-	(3,728)	(3,882)	(4,053)	(4,215)	(4,393)	(4,571)	(4,758)	(4,982)
利息費用	(1,071)	(11,414)	(19,651)	(17,752)	(16,074)	(14,318)	(12,406)	(10,354)	(8,269)	(8,369)
履約保證金保證費	(932)	(932)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,731)	(8,320)
其他營業活動現金支出小計	(4,924)	(15,335)	(124,490)	(125,808)	(127,394)	(130,466)	(131,393)	(132,991)	(138,328)	(146,087)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	(80,764)	(851,163)	-	-	-	-	-	-	-	(71,434)
營運活動現金支出小計	(4,924)	(15,213)	47,527	51,823	55,921	58,499	63,765	68,385	69,518	68,074
興建工程及營運活動淨現金流量	(85,688)	(866,376)	47,527	51,823	55,921	58,499	63,765	68,385	69,518	(3,360)
理財活動之現金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	30,600	264,900	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借款借入(償還)	71,400	618,100	(68,950)	(63,300)	(55,950)	(58,500)	(63,750)	(68,400)	(69,500)	3,350
理財活動之現金流量合計	102,000	883,000	(68,950)	(63,300)	(55,950)	(58,500)	(63,750)	(68,400)	(69,500)	3,350
年底現金餘額	16,312	32,936	11,513	36	7	5	21	5	23	13

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
期初現金結存	13	39	60	69	15,688	56,072	95,501	57,371	45,241	81,586
營運活動現金流量										
營運收入	317,644	327,304	337,472	342,559	347,680	352,898	358,210	363,560	369,008	374,553
利息收入	-	-	1	1	118	538	1,137	1,147	770	951
營運現金收入小計	317,644	327,304	337,473	342,560	347,798	353,436	359,347	364,707	369,778	375,504
營業成本現金支出小計	(97,835)	(100,733)	(103,821)	(105,383)	(106,961)	(108,566)	(110,197)	(111,846)	(113,523)	(115,228)
人事費用	(87,995)	(90,881)	(93,044)	(94,446)	(95,859)	(97,284)	(98,719)	(100,164)	(101,622)	(103,093)
水電費用	(9,529)	(9,819)	(10,124)	(10,277)	(10,430)	(10,587)	(10,746)	(10,907)	(11,070)	(11,237)
保險費	(3,971)	(4,091)	(4,218)	(4,282)	(4,346)	(4,411)	(4,478)	(4,545)	(4,613)	(4,682)
雜項費用	(4,765)	(4,910)	(5,062)	(5,138)	(5,215)	(5,293)	(5,373)	(5,453)	(5,535)	(5,618)
清潔費用	(4,765)	(4,910)	(5,062)	(5,138)	(5,215)	(5,293)	(5,373)	(5,453)	(5,535)	(5,618)
設備維護費用	(6,797)	(6,898)	(12,573)	(12,761)	(12,953)	(13,147)	(13,345)	(13,544)	(13,747)	(13,954)
土地租金	(5,446)	(5,506)	(5,506)	(5,568)	(5,568)	(5,631)	(5,631)	(5,697)	(5,697)	(5,764)
固定權利金	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(7,500)	(7,500)	(7,500)	(7,500)	(7,500)
變動權利金	(5,191)	(5,433)	(5,687)	(5,814)	(5,942)	(6,087)	(6,246)	(6,407)	(6,570)	(6,737)
利息費用	(6,268)	(4,046)	(753)	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金保證費	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	(8,821)	(9,819)	(10,128)	(10,554)	(10,866)	(10,931)	(11,128)	(12,542)	(12,777)	(13,119)
其他營業活動現金支出小計	(149,733)	(152,500)	(158,343)	(160,165)	(162,581)	(166,352)	(168,725)	(172,399)	(174,853)	(177,508)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	-	-	-	-	-	-	(79,281)	(53,097)	-	-
營運活動現金支出小計	70,076	74,071	75,308	77,012	78,256	78,519	80,424	80,462	81,402	82,768
興建工程及營運活動淨現金流量	70,076	74,071	75,308	77,012	78,256	78,519	1,143	27,365	81,402	82,768
理財活動之現金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	(36,292)	(37,872)	(39,090)	(39,274)	(39,494)	(45,057)	(45,861)
借款借入(償還)	(70,050)	(74,050)	(75,300)	(25,100)	-	-	-	-	-	-
理財活動之現金流量合計	(70,050)	(74,050)	(75,300)	(61,392)	(37,872)	(39,090)	(39,274)	(39,494)	(45,057)	(45,861)
年底現金餘額	39	60	69	15,688	56,072	95,501	57,371	45,241	81,586	118,493

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
期初現金結存	118,493	154,643	192,108	218,315	166,934	204,190	240,270	278,294	316,453	354,889
營運活動現金流量										
營運收入	380,194	385,877	391,656	397,537	403,518	409,598	415,723	421,950	428,279	434,712
利息收入	1,501	2,049	2,601	3,078	2,889	2,783	3,333	3,889	4,461	5,035
營運現金收入小計	381,695	387,926	394,257	400,615	406,407	412,381	419,056	425,839	432,740	439,747
營業成本現金支出小計	(116,960)	(118,711)	(120,490)	(122,299)	(124,136)	(126,003)	(127,890)	(129,807)	(131,753)	(133,731)
人事費用	(104,573)	(106,066)	(107,743)	(109,432)	(111,133)	(112,848)	(114,575)	(116,316)	(118,070)	(119,835)
水電費用	(11,406)	(11,576)	(11,750)	(11,926)	(12,106)	(12,288)	(12,472)	(12,659)	(12,848)	(13,041)
保險費	(4,752)	(4,823)	(4,896)	(4,969)	(5,044)	(5,120)	(5,197)	(5,274)	(5,353)	(5,434)
雜項費用	(5,703)	(5,788)	(5,875)	(5,963)	(6,053)	(6,144)	(6,236)	(6,329)	(6,424)	(6,521)
清潔費用	(5,703)	(5,788)	(5,875)	(5,963)	(6,053)	(6,144)	(6,236)	(6,329)	(6,424)	(6,521)
設備維護費用	(14,164)	(14,376)	(27,522)	(27,936)	(28,354)	(28,780)	(29,212)	(29,650)	(30,094)	(30,545)
土地租金	(5,764)	(5,834)	(5,834)	(5,905)	(5,905)	(5,979)	(5,979)	(6,055)	(6,055)	(6,133)
固定權利金	(9,000)	(9,000)	(9,000)	(9,000)	(9,000)	(10,500)	(10,500)	(10,500)	(10,500)	(10,500)
變動權利金	(6,906)	(7,076)	(7,250)	(7,426)	(7,606)	(7,788)	(7,972)	(8,159)	(8,348)	(8,541)
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金保證費	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	(13,257)	(13,681)	(11,508)	(11,614)	(11,859)	(11,812)	(12,213)	(12,607)	(13,029)	(13,444)
其他營業活動現金支出小計	(181,414)	(184,196)	(197,439)	(200,320)	(203,299)	(207,590)	(210,777)	(214,065)	(217,332)	(220,702)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	-	-	-	(87,989)	-	-	-	-	-	-
營運活動現金支出小計	83,321	85,019	76,328	77,996	78,972	78,788	80,389	81,968	83,654	85,314
興建工程及營運活動淨現金流量	83,321	85,019	76,328	(9,993)	78,972	78,788	80,389	81,968	83,654	85,314
理財活動之現金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	(47,171)	(47,554)	(50,122)	(41,388)	(41,715)	(42,709)	(42,365)	(43,808)	(45,218)	(46,738)
借款借入(償還)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
理財活動之現金流量合計	(47,171)	(47,554)	(50,122)	(41,388)	(41,715)	(42,709)	(42,365)	(43,808)	(45,218)	(46,738)
年底現金餘額	154,643	192,108	218,315	166,934	204,190	240,270	278,294	316,453	354,889	393,465

單位：仟元										
契約年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
期初現金結存	393,465	333,503	372,993	346,900	391,271	435,921	479,833	525,090	464,777	530,196
營運活動現金流量										
營運收入	441,248	447,889	454,636	461,432	468,333	475,343	482,460	489,686	497,023	504,471
利息收入	5,613	5,452	5,299	5,399	5,536	6,204	6,868	7,537	7,424	7,462
營運現金收入小計	446,861	453,341	459,935	466,831	473,869	481,547	489,328	497,223	504,447	511,933
營業成本現金支出小計	(135,740)	(137,780)	(139,852)	(141,946)	(144,071)	(146,230)	(148,421)	(150,645)	(152,903)	(155,195)
人事費用	(121,616)	(123,411)	(125,219)	(127,042)	(128,878)	(130,730)	(132,769)	(134,821)	(136,889)	(138,973)
水電費用	(13,237)	(13,437)	(13,639)	(13,843)	(14,050)	(14,260)	(14,474)	(14,691)	(14,911)	(15,134)
保險費	(5,516)	(5,599)	(5,683)	(5,768)	(5,854)	(5,942)	(6,031)	(6,121)	(6,213)	(6,306)
雜項費用	(6,619)	(6,718)	(6,820)	(6,921)	(7,025)	(7,130)	(7,237)	(7,345)	(7,455)	(7,567)
清潔費用	(6,619)	(6,718)	(6,820)	(6,921)	(7,025)	(7,130)	(7,237)	(7,345)	(7,455)	(7,567)
設備維護費用	(31,004)	(31,469)	(31,941)	(32,419)	(32,906)	(33,400)	(33,901)	(34,410)	(34,926)	(35,450)
土地租金	(6,133)	(6,214)	(6,214)	(6,297)	(6,297)	(6,382)	(6,382)	(6,470)	(6,470)	(6,561)
固定權利金	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(13,500)	(13,500)	(13,500)	(13,500)	(13,500)
變動權利金	(8,737)	(8,937)	(9,139)	(9,343)	(9,550)	(9,760)	(9,974)	(10,191)	(10,411)	(10,634)
履約保證金保證費	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	(13,307)	(13,590)	(12,949)	(13,293)	(13,670)	(13,844)	(14,308)	(10,329)	(10,655)	(11,003)
其他營業活動現金支出小計	(224,974)	(228,280)	(230,609)	(234,034)	(237,442)	(242,265)	(245,998)	(245,410)	(249,072)	(252,881)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	(97,654)	-	(66,384)	-	-	-	-	(108,381)	-	-
營運活動現金支出小計	86,147	87,281	89,474	90,851	92,356	93,052	94,909	101,168	102,472	103,857
興建工程及營運活動淨現金流量	(11,507)	87,281	23,090	90,851	92,356	93,052	94,909	(7,213)	102,472	103,857
理財活動之現金流量										
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	(48,455)	(47,792)	(49,182)	(46,480)	(47,706)	(49,141)	(49,652)	(53,100)	(37,053)	(38,218)
借款借入(償還)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
理財活動之現金流量合計	(48,455)	(47,792)	(49,182)	(46,480)	(47,706)	(49,141)	(49,652)	(53,100)	(37,053)	(38,218)
年底現金餘額	333,503	372,993	346,900	391,271	435,921	479,833	525,090	464,777	530,196	595,834

附件三 旅館大樓地籍謄本及建造執照

地籍圖謄本

三民電謄字第057159號

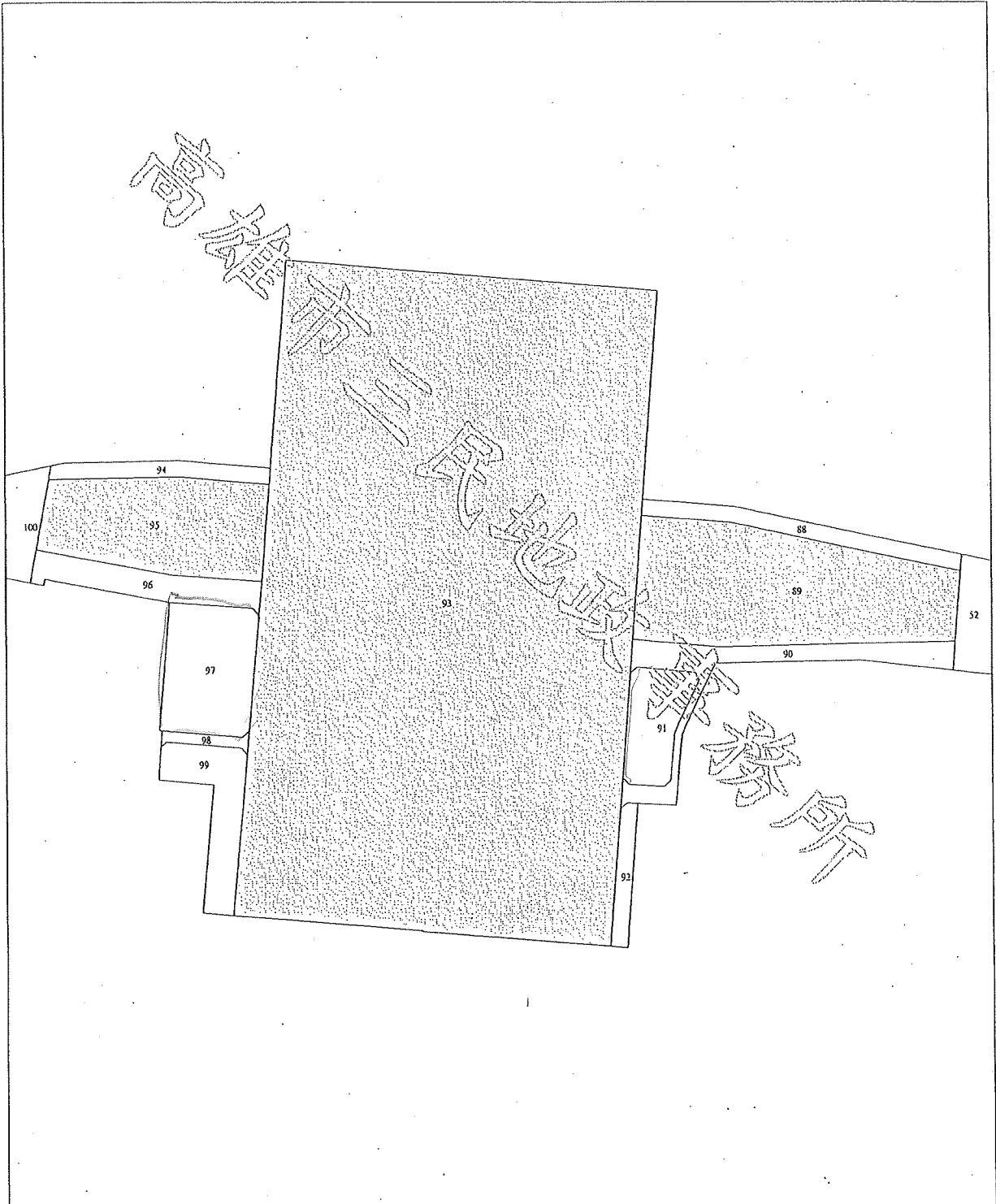
土地坐落：高雄市三民區雄中段93,89,95地號共3筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關： 高雄市政府地政局三民地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局三民地政事務所
中華民國 113年04月09日14時20分

主任：黃瓊慧



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行列印
謄本種類碼：2M*QD4C354，可至：<https://cp.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

土地登記第二類謄本（地號全部）
三民區雄中段 0089-0000地號



列印時間：民國113年04月09日14時20分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行列印

謄本種類碼：*2MQHDCM8TR7，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

三民地政事務所 主任 黃瓊慧

三民電謄字第057159號

資料管轄機關：高雄市政府地政局三民地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局三民地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年11月20日 登記原因：土地重劃
面積：***10,422.72平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國113年01月公告土地現值：***73,000元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(一般註記事項)第71期重劃區土地
重劃前三塊厝段1173-1地號等262筆地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國109年11月20日
原因發生日期：民國107年04月26日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：交通部台灣鐵路管理局
統一編號：07524729
住址：(空白)

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月***23,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年09月 *****76.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之53675*****
053年09月 *****91.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之39523*****
053年09月 *****91.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之8926*****
053年09月 *****70.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1159*****
053年09月 *****91.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之16479*****
053年09月 *****79.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之431238*****
067年03月 *****4,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之111309*****
067年03月 *****3,180.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之5141*****
067年03月 *****2,788.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之221243*****
067年03月 *****3,945.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之111300*****
107年04月 **121,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之7*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第65條第2項第3款
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
(續次頁)



三民區雄中段 0089-0000地號

列印時間：民國113年04月09日14時20分

頁次：2

密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

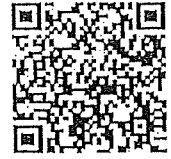
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市三民區地政事務所



土地登記第二類謄本 (地號全部)
三民區雄中段 0093-0000地號



列印時間：民國113年04月09日14時20分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行列印

謄本種類碼：*2MQHDCM8TR7，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

三民地政事務所 主任 黃瓊慧

三民電謄字第057159號

資料管轄機關：高雄市政府地政局三民地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局三民地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年11月20日 登記原因：土地重劃
面積：***76,184.95平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國113年01月公告土地現值：***73,000元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(一般註記事項)第71期重劃區土地
重劃前子塊層段1173-1地號等262筆地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國109年11月20日
原因發生日期：民國107年04月26日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：交通部台灣鐵路管理局
統一編號：07524729
住址：(空白)

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月***23,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年09月 *****79.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之189506****
053年09月 *****93.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之154709****
053年09月 *****78.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之26526****
053年09月 *****92.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之5070*****
053年09月 *****78.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之462*****
053年09月 *****197.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2220*****
053年09月 *****91.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之60181*****
053年09月 *****85.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之5143*****
053年09月 *****84.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之7396*****
053年09月 *****78.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之484*****
053年09月 *****76.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之18096*****
053年09月 *****85.6元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1489*****
053年09月 *****102.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之16*****
053年09月 *****100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1269*****

(續次頁)

三民區雄中段 0093-0000地號

列印時間：民國113年04月09日14時20分

頁次：2

053年09月 *****93.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之4720*****
053年09月 *****88.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之3885*****
053年09月 *****101.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之885*****
053年09月 *****102.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之885*****
053年09月 *****151.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之9891*****
053年09月 *****136.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2006*****
053年09月 *****141.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之236*****
053年09月 *****150.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2962*****
053年09月 *****32.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之14*****
053年09月 *****29.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之3016*****
053年09月 *****61.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之6123*****
053年09月 *****121.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之145*****
053年09月 *****113.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之3737*****
053年09月 *****125.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之7084*****
053年09月 *****117.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之536*****
053年09月 *****45.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之4030*****
053年09月 *****119.6元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之4843*****
057年06月 *****303.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之10042*****
057年07月 *****95.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之10197*****
057年07月 *****94.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之21338*****
057年07月 *****92.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2842*****
057年07月 *****238.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之14102*****
057年07月 *****26.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2404*****
057年07月 *****293.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2431*****
057年07月 *****290.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1804*****
057年07月 *****92.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之46240*****
057年07月 *****230.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之15298*****
057年07月 *****95.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之60358*****
057年07月 *****93.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之3595*****
057年08月 *****454.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之17240*****
060年10月 *****337.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之450*****

(續次頁)



地政專修



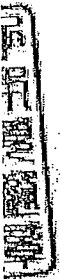
三民區雄中段 0093-0000地號

列印時間：民國113年04月09日14時20分

頁次：3

060年10月 *****456.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1238*****
060年10月 *****476.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2808*****
066年05月 *****3,176.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之15927*****
066年05月 *****2,597.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之904*****
066年05月 *****2,692.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之3503*****
067年03月 *****4,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之59278*****
067年03月 *****7,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2922*****
067年03月 *****3,180.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之307*****
067年03月 *****4,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之71340*****
067年03月 *****2,788.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之49714*****
067年03月 *****2,573.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1129*****
067年03月 *****3,945.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之19091*****
067年03月 *****2,690.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1897*****
067年03月 *****4,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之11484*****
096年09月 **147,020.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之21301*****
096年09月 ***71,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之1229*****
107年04月 **121,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之2*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第615條第2項第3款
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗(以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第29條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



9R



38

土地登記第二類謄本（地號全部）
三民區雄中段 0095-0000地號



列印時間：民國113年04月09日14時20分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行列印

謄本種類碼：*2MQHDCM8TR7，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

三民地政事務所 主任 黃瓊慧

三民電謄字第057159號

資料管轄機關：高雄市政府地政局三民地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局三民地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年11月20日 登記原因：土地重劃
面積：***6,227.35平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國113年01月公告土地現值：***73,000元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(一般登記事項)第71期重劃區土地
重劃前之三塊厝段1173-1地號等262筆地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001 登記日期：民國109年11月20日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國107年04月26日

所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：交通部台灣鐵路管理局
統一編號：07524729
住址：(空白)

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月***23,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年09月 *****91.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之67664*****
053年09月 *****90.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之67363*****
053年09月 *****79.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之254124*****
066年05月 *****3,176.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之2216*****
066年05月 *****2,692.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之97511*****
067年03月 *****4,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之22328*****
067年03月 *****4,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之196397*****
067年03月 *****2,788.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之35262*****
067年03月 *****3,945.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***100000分之257135*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第65條第2項第3款

三民地政事務所

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

(續次頁)

三民區雄中段 0095-0000地號

列印時間：民國113年04月09日14時20分

頁次：2

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

高雄市政府地政事務所



高雄市政府都市發展局
土地使用分區證明書

受文者：國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處 第 1 份 / 共 1 份
發文日期字號：中華民國 113 年 04 月 09 日 113 高市都發開 字第 00B01251 號

- 說明：
- 一、本證明書係依據地政單位提供地籍圖磁性掃描建置土地資料庫核發，如為用作實施之依據應現地指示建築線或依都市計畫指由地政單位實地鑑界為準。
 - 二、申請地號是否涉及軍事禁(限)建範圍內，應由主管機關認定又有關都市計畫各種管制規定概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
 - 三、本證明書有效期限為八個月。但因都市計畫變更或地籍異動致與原證明內容不符時，同時失效。
 - 四、本證明書可利用發文字號及驗證碼至本局網站 (<https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/QueryCaseVer.jsp>) 驗證查詢或智慧型手機掃描下方QR-code驗證證明書內容效力。

證明內容：

行政區	段別	地號	查復內容
三民區 高雄中役	高雄	0093-0000	車站專用區一 (註1:99年03月02日)
三民區 高雄中役	高雄	0089-0000	車站專用區二 (註1:99年03月02日)
三民區 高雄中役	高雄	0095-0000	車站專用區三 (註1:99年03月02日)

*****以下空白*****

說明：都市計畫名稱：擴大及變更原高雄市主要計畫
註1：最近一次都市計畫發布日期。



合計	共 3 筆	頁數	共 1 頁	頁次	第 1 頁
----	-------	----	-------	----	-------

列印單位：高雄市政府都市發展局

驗證碼：785d1cd8ccd50b04c4352e5efd6a3599

地籍圖謄本

三民電謄字第108456號

土地坐落：高雄市三民區雄中段91,97地號共2筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關： 高雄市政府地政局三民地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局三民地政事務所
中華民國 114年07月16日15時30分

主任：黃瓊慧



比例尺：1/2000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行列印
謄本種類碼：!3FVST5X7T，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

土地登記第二類謄本（地號全部）

三民區雄中段 0091-0000地號



列印時間：民國114年07月16日15時30分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行
列印

謄本種類碼：Q!XVBS5G623，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

三民地政事務所 主任 黃瓊慧

三民電謄字第108456號

資料管轄機關：高雄市政府地政局三民地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局三民地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年11月20日 登記原因：土地重劃

面積：****1,959.94平方公尺

使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）

民國114年01月公告土地現值：***76,000元/平方公尺

地上建物建號：雄中段 00001-000

00002-000 00003-000

其他登記事項：（一般註記事項）第71期重劃區土地
重劃前三塊厝段1173-1地號等262筆地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國113年05月07日 登記原因：買賣

原因發生日期：民國113年04月09日

所有權人：國營臺灣鐵路股份有限公司

統一編號：07524729

住址：臺北市中正區黎明里3鄰北平西路3號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：113三狀字第005230號

當期申報地價：113年01月***23,300.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

113年04月 ***73,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

三民區雄中段 0097-0000地號



列印時間：民國114年07月16日15時30分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行
列印

謄本種類碼：Q!XVBS5G623，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

三民地政事務所 主任 黃瓊慧

三民電謄字第108456號

資料管轄機關：高雄市政府地政局三民地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局三民地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年11月20日 登記原因：土地重劃

面積：****3,571.75平方公尺

使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）

民國114年01月公告土地現值：***76,000元/平方公尺

地上建物建號：雄中段 00004-000

其他登記事項：（一般註記事項）第71期重劃區土地
重劃前：三塊厝段1173-1地號等262筆地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國113年05月07日 登記原因：買賣

原因發生日期：民國113年04月09日

所有權人：國營臺灣鐵路股份有限公司

統一編號：07524729

住址：臺北市中正區黎明里3鄰北平西路3號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：113三狀字第005233號

當期申報地價：113年01月***23,300.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

113年04月 ***73,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



高雄市政府工務局

建造執照

(109)高市工建築字第00941號

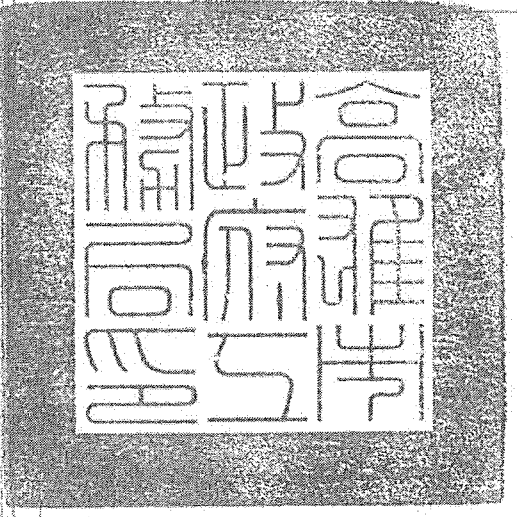
起造人：交通部臺灣鐵路管理局負責人：張政源

基地座落：高雄市三民區雄中段93地號等5筆等如附表

附件所列工程准予給照

上給 交通部臺灣鐵路管理局負責人：張政源

收執



(本執照應加蓋主管印信後始得生效)

局長 吳明昌

本案依分層負責規定
授權業務主管判發

建築執照對莊雪鄉

工務局 嚴從傑

中華民國 109 年 04 月 27 日

高雄市政府工務局		建造執照		(109)高市工建築字第00941號						
起造人	姓名	交通部臺灣鐵路管理局負責人:張政源								
	住址	高雄市三民區建國二路59號								
設計人	姓名	唐吉生		事務所	唐吉生建築師事務所					
基地概要	地號	三民區雄中段93地號等5筆(如附表)								
	地址	高雄市								
	使用分區	車站專用區								
	基地面積	騎樓地	***		其他	85304.93 m ²				
退縮地		***		合計	85304.93 m ²					
建物概要	層棟戶數	地上11層 1幢 1棟 1戶		法定空地面積	42652.465 m ²					
	建蔽率	47.38 %		總樓地板面積	22958.13 m ²					
	容積率	294.24 %		建物高度	49.91 m					
	建造類別	新建		構造種類	鋼骨造					
	建築面積	騎樓面積	***		其他	40419.45 m ²				
	法定防空避難面積		地上	***		地下	***			
	停車輛數	室內	地上	***		獎勵停車輛數	室內	地上	***	
			地下	114 輛			地下	***		
		室外	***		室外	***				
		法定	114 輛		實設	114 輛		機械	***	
雜項工程	太陽光電一式									
工程造价	貳億零肆佰玖拾貳萬伍仟壹佰柒拾元整									
規定開工期限	領照後六個月內開工									
發照日期	109年04月27日			供公眾使用建築物						
領照日期	109年05月13日			無保留地						
備註	(如附表)									

建 築 概 要			
建築要項	申請面積 (m ²)	高度 (M)	各 層 用 途
地上001層	1726.93	4.00	B4旅館(附屬空間:商店、酒吧、咖啡吧)
地上001層	146.33	4.00	停車空間
地上001層	272.44	4.00	外廊、門廊
地上002層	496.67	4.20	B4旅館
地上003層	2113.58	4.50	B4旅館(附屬空間:餐廳)
地上004層	2409.33	4.50	B4旅館(旅館附屬空間:多功能宴會廳、健身房)
地上005層	1873.44	4.50	B4旅館
地上006層	2409.33	4.50	B4旅館
地上007層	2120.97	4.50	B4旅館
地上008層	2120.97	4.50	B4旅館
地上009層	2120.97	4.50	B4旅館
地上010層	2120.97	4.50	B4旅館
地上011層	2120.97	4.61	B4旅館
突出物001層	609.08	3.99	機房,水箱,樓梯間、節能設施空間(太陽能板投影計面積)
突出物002層	296.15	4.71	機房,水箱,樓梯間
以下空白			
總 計	22958.13 m ²		

備 註 內 容

1. 本案建造執照(雜項執照)建築師設計簽證圖說採彌封方式辦理。
2. 建築執照書類係轉載申請人輸入資料，請自行負責校對書圖一致，如有錯誤須依規定辦理變更設計。且電子簽章檔案係建築師簽證(或自辦者)負責其內容與出圖一致無誤。
3. 申報開工後應將民生管線整合圖說送本局道路挖掘管理中心彙整，以利申控。
4. 本案依據建築技術規則第十章無障礙建築物，應設置無障礙設施。
5. 本案屬特殊結構之建築物。
6. 本案屬「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」範圍，未涉及地下室開挖於結構體完成後，解除捷運列管。
7. 本案屬高度在20公尺以上，應設置避雷設備，於申報開工時應委託有關專業技師設計並檢具設備圖說送本局建管處備查，建築物竣工時，應檢附上開有關專業技師檢查該設備合格簽證證明文件一併申請使用執照。
8. 本案設置集中式共同電視天線設備，於申報開工時應委託有關專業技師簽證之相關設備圖說備查。建築物竣工時，應檢附上開有關專業技師檢查該設備合格簽證證明一併申請使用執照。(
9. 六層以上或供公眾使用建築物，應於申報開工時檢具空氣調節設備專業技師簽證設備圖說備查。建築物竣工時，應附上開空氣調節工程有關專業技師檢查該設備合格簽證證明文件一併申請使用執照。
10. 「五層以下非供公眾使用建築物於申報開工時應檢附國家通訊傳播委員會委託審查收執回條」或「六層以上或供公眾使用建築物於申報開工時應檢附由有關專業技師簽證及國家通訊傳播委員會委託審查收執回條」。
11. 六層以上或供公眾使用建築物，應於第一次申報勘驗時檢附由有專業技師辦理並加蓋電力事業單位審迄章之電力設備圖說，及有關專業技師簽署及加蓋執業圖記之簽證報告。
12. 供公眾使用建築物，消防設備圖說應經本府消防局審查合格發給合格證明文件後始得申報開工。
13. 本案公有新建建築物，總工程建造經費達新台幣二億元以上者，於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附合格級以上候選智慧建築證書。
14. 本案公有建築物，總工程建造經費未達新台幣五千萬元者，無候選智慧綠建築證書或標章之取得要求，至少應通過日常節能、水資源2項綠建築指標。
15. 使用執照請加註「本案為綠建築建築物（基地綠化、基地保水、建築節能、綠建材、建築物雨水或生活雜排水回收再利用）。」
16. 本案位於第71期重劃區(市地重劃)，依本局103年12月3日高市工務建字第10339021301號公告免申請指定

備 註 內 容

建築線。

17. 使用執照請加註「本案係都市設計審議案(都市設計管制地區)，經委員會審定或由建築師簽證案件或都市計畫明定逕依建管程序辦理，起造人應依本府都發局許可核定本或建築師簽證之都市設計報告書、建管處核准圖說辦理。」
18. 本案環評會審查決議涉及建照施工管理事項，開工時於施工計畫書應主動提列並遵照辦理。使用執照請加註「本案係環境影響評估案。」
19. 使用執照請加註「本案係交通影響評估案，起造人應依交通影響評估說明書辦理。」
20. 使用執照請加註「本案設置有夾層及挑空設計，依法不得違建。」
21. 使用執照請加註「本案實設機車位142輛、自行車位60輛。」
22. 使用執照請加註「本案屬高雄市綠建築自治條例第四類建築物。」
23. 本案設置依據高雄市綠建築自治條例第9條規定太陽光電發電設施容量達78.6峰瓩。
24. 本案應設置：屋頂隔熱層、可同時搭載人員及自行車之昇降機。2處以上之電動機車充電區，並應配置電力線路及規劃行車路線。全面設置省水便器設備，於使用執照竣工查驗時應取得經濟部水利署省水標章證書認證。
25. 本案設置自行車停車空間數量60輛，附設淋浴設施空間面積1.89平方公尺。
26. 本案依規定應設置油脂截留器或油水分離器，申請使用執照時，應檢附設置之現場相關照片。
27. 使用執照請加註「本案建造執照第一次掛件日期為109年3月25日。

建築物防火及防火避難設施適用103年11月26日發布建築技術規則版本

建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本

本案施工如有使用塔式起重機具，於申報開工時施工計畫書應檢附本府勞工局及交通局同意核備使用文件。如無使用者，起、承造人應檢具切結書。

屬本府水利局公告污水下水道實施地區及通水地區者，用戶排水設備設計圖說須經水利局審查合格後始得申報開工，施工完竣須經水利局審查合格後始得申領使用執照；另依下水道法規定設置專用下水道（屬超過100戶或500人居住規模之新開發社區者），於施工勘驗前需經本府水利局審查合格，並於施工完成經水利局檢查竣工合格，始得申請使用執照。

建築物申報開工時應檢具「建築基地土地複丈成果圖」。

建築物開工前，承造人指派專人或由工地主任檢查有無入侵紅火蟻蟻群及蟻穴，填具「領得建造（雜

備 註 內 容

項)執照建築基地入侵紅火蟻現場清查紀錄表」(請至本處網站下載附表),起造人申報開工時一併檢附該表送當地主管建築機關備查。

五層以上及供公眾使用建築物地基調查有關地下探勘實鑽資料,依地質資料蒐集管理辦法起造人應於建照核准後1個月內,將地質相關書圖文件以紙本或中央主管機關指定格式電子檔提交經濟部中央地質調查所,並自提交日起算妥善保存原始地質資料6個月。

本附表所列事項,係屬提醒性質,涉及其他相關法令規定者,仍應從其規定辦理。

以下空白

高雄市政府工務局 施工管理登錄表

(109)高市工建築字第00941號

開工展期	年 月 日	核准日期	年 月 日	
規定竣工期限	年 月 日	核准日期	年 月 日	
監造人	姓名	事務所名稱		
承造人	負責人	廠商名稱		
第一次變更承造人	負責人	廠商名稱		年 月 日
第二次變更承造人	負責人	廠商名稱		年 月 日
第三次變更承造人	負責人	廠商名稱		年 月 日
道情 路 使 用 形	路(街) 巷	長	m 寬	m
	路(街) 巷	長	m 寬	m
	路(街) 巷	長	m 寬	m
	路(街) 巷	長	m 寬	m
	路(街) 巷	長	m 寬	m
第一次竣工展期	年 月 日	核准日期	年 月 日	
第二次竣工展期	年 月 日	核准日期	年 月 日	
第一次變更監造人	姓名	事務所名稱		年 月 日
第二次變更監造人	姓名	事務所名稱		年 月 日
第三次變更監造人	姓名	事務所名稱		年 月 日

附件四

114 年 10 月 28 日鐵產商字第 1140039468 號函

114 年 10 月 17 日高雄車站旅館大樓現勘紀錄

檔 號：

保存年限：

國營臺灣鐵路股份有限公司 函

地址：100230臺北市中正區北平西路3號

承辦人：姚莉筠

電話：(02)23815226-4640

傳真：(02)23704118

電子信箱：0031081@railway.gov.tw

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限
公司

發文日期：中華民國114年10月28日

發文字號：鐵產商字第1140039468號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(890391_A15240000M_1140039468_ATTACH1.pdf、890391_A15240000M_1140039468_ATTACH2.pdf、890391_A15240000M_1140039468_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送本公司114年10月17日召開高雄車站旅館大樓現勘紀錄1份(如附件)，請貴公司參考專家意見儘速修正可行性評估報告，請查照。

說明：依據本公司114年10月7日鐵產商字第1140037029號函續辦。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：本公司高雄營業分處(含附件)

電 2025/10/28 文
交 13:55:20 章

不動產 114/10/28




1140005741

國營臺灣鐵路股份有限公司現勘簽到表(一)

日期及時間：114年10月17日(星期五)下午2時

地點：高雄車站會議室/旅館大樓現場

主席：黃副總經理振照 

出(列)席人員及單位：

出席單位	簽名
日商國際西武王子大飯店 管理顧問股份有限公司 台北分公司	 許瑜倫
交通部鐵道局 南部工程分局	

國營臺灣鐵路股份有限公司現勘簽到表(二)

出(列)席人員及單位：

出席單位	簽名
資產開發處	<p>賴正典 李正典 李正典</p> <p style="color: blue; font-size: 1.2em;">林新怡</p>
高雄營業分處	<p>陳玉韻</p> <p>林俊賢 黃富春</p> <p>王秉謙</p>

國營臺灣鐵路股份有限公司現勘簽到表(三)

出(列)席人員及單位：

出席單位	簽名
<p>城都國際開發規劃管理 顧問有限公司</p>	<p>林有隆 李冠亨 劉惠倫 李紀雲 黃陽年</p>
<p>環宇法律事務所</p>	
<p>寰宇國際財務顧問 有限公司</p>	
<p>黃仁盈建築師事務所</p>	

國營臺灣鐵路股份有限公司
高雄車站旅館大樓現勘紀錄

壹、時間：114年10月17日(星期五)下午2時

貳、地點：高雄車站會議室/旅館大樓現場

參、主席：黃副總經理振照

紀錄：姚莉筠

肆、出席成員：如簽到表

伍、主席致詞：(略)

陸、顧問公司報告：(詳簡報)

柒、綜合討論：(詳附件)

捌、結論：請城都公司參照西武集團現勘提供意見，併同本公司114年9月22日召開本案可行性評估報告第1次審查委員會委員之意見，修正可行性報告(修正第二版)，並於114年11月14日前提送本公司審查，俾利後續辦理第2次審查委員會議。

玖、臨時動議：無

壹拾、散會：下午3時40分。

114 年 10 月 17 日高雄車站旅館大樓現勘交流 QA

題號	臺鐵公司提問	西武集團回應說明
Q1	西武集團如何看待高雄車站周邊的旅宿市場？目前是否已有明確的 市場區隔或客群 建議？	目前高雄接近港區已有萬豪、洲際、英迪格等外資品牌旅館，今後有更大市場需求原因為 TSMC 工廠進駐高雄，需有更多外資系旅館進駐因應其需求。高雄地區鄰近車站部分則相對缺乏此類旅館，除 TSMC 進駐外，未來高鐵延伸高雄車站，亦對未來市場很有影響，預計將提供更大之市場需求。
Q2	就高雄車站未來三鐵共構、車專 4 與 5 區等周邊開發趨勢，貴公司認為本案最具潛力的 營運定位 為何？	<p>同前所述，因應 TSMC 工廠進駐高雄，城市知名度上升，亦引進更多觀光客。</p> <p>未來高雄亦將成為 TSMC 各項目合作夥伴除台北新竹外之出差地點，亦將有部分高價位需求顧客，如何與台北、新竹等地點做出差異化，亦需思考。</p> <p>像是漢來、台北文華東方，前述品牌皆掌握較高階層客戶，住房率亦高，可提供參考。</p> <p>本案特點較像的案子，可參考池袋太陽城王子大旅館及品川王子大旅館，主要特點為離車站很近、交通很方便，以住宿為賣點的地方。</p>
Q3	若以日系品牌進駐為例，西武是否建議以自營品牌、聯營品牌或與在地夥伴合作的方式最合適？(營運方式)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旅館合約希望優先以 MC 合約 (Management Contract 管理契約)，其次才考慮租賃、變動式租金等方式。旅館合約形式將影響預計進駐品牌。 2. 如以日本市場為目標，則房間配置以兩小床為主，衛浴內設置浴缸。

		<ol style="list-style-type: none"> 3. 本旅館內餐廳空間較小，如考慮旅館人力資源配置，建議以一較大餐飲空間為主，所有住客共同使用早餐方式提供服務。 4. 品牌傾向則偏好以 Prince Hotel / 王子大旅館品牌進駐；王子大旅館在台灣已與耐斯集團在嘉義掛牌，在越南峴港的王子大旅館亦於近期開業，皆是以王子大旅館品牌簽訂 MC 合約的合作方式。
Q4	本案建築主體已完工，若品牌導入時需調整隔間、房型或空間配置，貴公司有何建議方向？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旅館建議配置有健身房。 2. 因本旅館房間坪數偏小，不建議以高價位客群做為 TA(Target Audience)。不建議設 Club Lounge(行政酒廊 / 俱樂部酒吧)。 3. 建議設置一個全天營業餐廳，包含早、中、晚餐服務，有一較大空間即足夠。 4. 根據以往經驗，車站旅館以客房為主，如想以宴會廳為主，則應考慮更換客群目標，建議減少部分客房空間，增加宴會廳。
Q5	西武集團對設施配套（如宴會廳、咖啡廳、健身房、商業展售空間等）的配置比例有何建議？	<ol style="list-style-type: none"> 3. 建議設置一個全天營業餐廳，包含早、中、晚餐服務，有一較大空間即足夠。 4. 根據以往經驗，車站旅館以客房為主，如想以宴會廳為主，則應考慮更換客群目標，建議減少部分客房空間，增加宴會廳。
Q6	關於與車站主體及三樓平台之連通介面，貴公司認為應如何處理最有利於旅館營運與旅客動線？	<p>實際看過現場，三樓平台開放空間則需要擔心安全面及衛生面的潛在風險，可能會有很多非旅館住客使用廁所及丟棄垃圾，需考慮三樓出入口管制方式。旅館大樓主要出入口位於一樓及三樓，出入口多則不容易控管，安全面需再做考量。</p>
Q7	在停車位及接駁動線部分，若以旅館營運角度考量，貴公司認為需配置多少席車位或臨停車位較為合理？	<p>車站旅館(Station Hotel)停車場部分有幾個方向可以做考量，預想客人以何種交通方式前來：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車站部分視大眾運輸乘客需求，再考量車位自行使用方式。

		<p>2. 如規劃以宴會或 Wedding Market 為主時，或規劃擴大宴會場，則需要車位空間較多。</p> <p>最終仍以旅館未來 TA 設定為考量。</p>
Q8	<p>若本案採 ROT 模式、營運期約 30~40 年 (含 2 年裝修期)，貴公司在投資回收或權利金結構上有何建議，以提升招商吸引力？</p>	<p>這個問題無法現在馬上回答。</p> <p>本案以住房大小而言，販售金額有限；以台北車站附近而言，房價落在 3,000 元左右的旅館，願意住的人不多；若房價上探 4,000-5,000 元，則本案房間面積又偏小。綜合本案 (高雄車站) 之區位與房型面積條件，建議將定價軸心設定於約 3,000 元，並以提升住房率作為後續營運策略，以帶動整體效益。</p> <p>建議採前期低固定租金、後期依營運績效遞增抽成的權利金設計。</p>