

標案案號：1130113789

**新北市碧潭餐飲遊憩區委託民間營運管  
理案前置作業計畫委託專業服務案  
可行性評估報告(公告版)**

聚得企管顧問有限公司

中華民國 113 年 11 月



## 目錄

第壹章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標.....	1
第一節 基地現況說明.....	1
第二節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標.....	1
第貳章 民間參與效益.....	2
第參章 市場可行性.....	3
第肆章 技術可行性.....	3
第伍章 法律可行性.....	3
第陸章 土地取得可行性.....	3
第柒章 財務可行性.....	3
第捌章 公聽會提出的建議或反對意見.....	4
第玖章 其他事項.....	5
第一節 建議後續辦理方式及期程.....	5
第二節 促參法規定之其他事項.....	8
附件一 公聽會會議紀錄.....	10

## 圖目錄

圖 1 碧潭風景區餐飲遊憩區位置圖 .....	1
-------------------------	---

## 表目錄

表 1 促參法融資及租稅相關優惠相關法令彙整表 .....	8
-------------------------------	---



## 第壹章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

### 第一節 基地現況說明

碧潭風景區水域東岸(北起碧潭吊橋，南至新店渡船頭停車場以北，不含停車場)鄰近捷運新店站，交通可及性高，並可結合碧潭水岸遊憩活動、水上腳踏車碼頭、多功能休憩步道、碧潭吊橋光雕及新店老街等鄰近遊憩景點，期藉引進民間開發創意與專業技術資源，活絡閒置空間，帶動在地觀光發展，使整體形成富有觀光價值之「碧潭水岸商圈」，提供民眾觀光休閒去處。碧潭風景區餐飲遊憩區位置如下圖所示。



資料來源：Google 地圖，本團隊繪製

圖 1 碧潭風景區餐飲遊憩區位置圖

### 第二節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

本案規劃將碧潭餐飲遊憩區委託民間參與營運，其欲達成目標分述如下：

- 一、藉由民間參與營運並結合市府相關資源方式，引進企業化精神與機制，除可活絡閒置空間外，亦可有效擲節縣府預算，提升服務品質。
- 二、本案碧潭餐飲遊憩區提供觀光休憩、地方創生、環境教育、生態保育等多元化之服務機能，不僅提供在地居民日常使用，亦提供民眾觀光休閒去處，期望未來本案得以活絡空間發揮效益，並帶動在地觀光發展。

## 第貳章 民間參與效益

本案期藉由以民間參與，公私協力之方式，打造新店溪漫遊旅區，帶動地區觀光產業升級，並兼顧環境教育與體驗學習，提供民眾觀光休閒之去處。

### 一、提升政府財政收益，擷節政府預算

透過民間參與投資經營之方式，可發揮民間企業創意、經營精神及機制，並由民間機構負擔設施、設備維護、維修、更新汰換及營運成本，減少政府預算編列之壓力、減輕政府財務負擔；同時，政府機關可收取土地租金、權利金、營業稅、營利事業所得稅等財政收入。將整體提升政府財政收益，讓政府預算資源，得以發揮最大運用效益。

### 二、引進專業經營服務創造民眾優質觀光休閒景點

希冀引入民間資金與專業經營管理服務品質，提供高水準之觀光休憩之軟硬體，達到推廣地區觀光產業之目的。

### 三、考量公益與營利之平衡，創造設施委外多贏局面

本案碧潭餐飲遊憩區係提供民眾休閒遊憩之重要觀光景點及風景區，必須在兼顧相關公益、回饋方案下，給予民間機構合理經營利潤，除提高公共建設服務水準，並促成政府、民間企業、市民及社區之多贏局面。



## 第參章 市場可行性

本案場位於新北市新店區之知名觀光遊憩景點，係民眾假日出遊之選擇，112年度碧潭觀光遊客人次更高達 239 萬人，居新北市觀光景點第 6 名，本案除已穩定營運多年外，亦經初步探詢潛在投資者，有部分廠商具初步意願，並將視後續招商條件作進一步評估，本案委外初步評估具市場可行性。

## 第肆章 技術可行性

本團隊初步評估本案未來投資金額包含期初投資 3,200 萬元及期中增置 800 萬元，共約 4,000 萬元；經整體開發規劃與法規等相關項目檢討，整修工程須執行項目含機電及土木工程等基礎建設、15 座行動服務站、電動伸縮晴雨棚、廚房設施設備、座位區裝修及桌椅、公共區域景觀改善工程及其他雜項工程等工程，整修期間應無需特殊技術，未來將由營運廠商委託專業技術工程團隊負責以進行相關作業，考量國內已有眾多此類專業技術工程團隊，故本案應具技術可行性。

## 第伍章 法律可行性

經檢視促參法及促參法細則等相關法律規定，本案促參前置作業計畫具法律可行性。經查，本案符合促參法第 3 條第 1 項第 7 款、促參法施行細則第 13 條所稱觀光遊憩設施，故得適用促參法及其相關子法，公開徵求民間機構參與營運；在委託民間參與公共建設方面，依據促參法第 8 條第 1 項第 4 款之規定辦理本案民間參與方式；而倘民間機構就本案有公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為，則得以 ROT 方式辦理。

## 第陸章 土地取得可行性

本案土地所有權人為中華民國，管理者為新北市政府觀光旅遊局，故本件應無用地取得之問題，故具土地取得可行性。

## 第柒章 財務可行性

依相關規劃及假設，本案經初步財務評估，計畫淨現值約為 3,965,437 元，淨現值大於 1，計畫具財務可行性；內部報酬率為 11.86%，高於股東要求報酬率 8%，為民間業者可接受；回收年期為第 7 年、折現回收年期亦為第 7 年，資金回收風險在合理範圍內；自償率為 1.093，大於 1 表示具自償性；綜上，本計畫具財務可行性。



## 第捌章 公聽會提出的建議或反對意見

本案於 113 年 4 月 22 日假新北市政府觀光旅遊局碧潭管理站辦理公聽會，據以蒐集各界對於本案之想法，以作為本案規劃之參考，公聽會會議紀錄請詳本報告後附之附件一，本團隊並彙整與會者發言重點及新北市政府觀光旅遊局之回應如下表。

與會者發言重點	新北市觀旅局與顧問公司回應
<p>開放式空間規劃雖然最適於碧潭之親水體驗及觀賞赤壁山景，然本案場未配置空調，於夏天炎熱氣候或冬天寒冷之環境皆可能影響整體用餐體驗，營運廠商雖斥資製作遮雨棚惟作用亦屬有限，未來是否可於符合相關法令之前提下打造更舒適之賞景用餐環境，係後續營運廠商可以思考之重點。</p>	<p>近年極端氣候使得碧潭餐飲遊憩區之經營條件更加嚴峻，廠商打造環境之整體舒適度除影響民眾來訪使用意願外，並直接影響各式攤位進駐之意願，整體環境與攤位內容係息息相關的；本團隊除將依觀光旅遊局長官所述將撤離規範納入招商條款外，並將提醒未來有興趣參與本案經營之廠商於合法之前提下，發揮創意打造舒適環境，及考量碧潭及周邊地理人文歷史與商業條件，納入更豐富之內容，使本案場營運更加多元精彩。</p>
<p>就本案場而言，餐飲賣得很貴，而且相對沒有特色，建議廠商可以考慮增加更有吸引力的元素，亦可納入新店特色或結合坪林特色等以求精進。</p>	
<p>本案場所在地碧潭岸邊原本係臨時性攤販營運，然配合政府之改造計畫而請走了攤販並交由單一業者統一營運管理，當時並有保證所有設施都是臨時性的，且不能設置任何固定式設施，如遇颱風所有貨櫃都要吊走；綜上，提醒本案委外營運時，應注意設施合法性。</p>	<p>當時周縣長對碧潭商店街計畫是由水利單位來辦理，活化再利用需要跨過水利法等門檻，故設有基本規範，當然在河川管理計畫也有提出相關想法；本案場設施都是活動式的，也有做水理分析，本案財產移動也要符合相關法規，本案場委外前並取得河川公地許可，且律定水位一旦到達警戒線倘商店街未進行撤離則由機關代行撤離且由民間機構支付相關費用，若因而有破壞性拆除則民間機構亦不得要求機關賠償等，未來招商條件亦將沿續此等規範以明確管理重點與權利義務。</p>
<p>本人認為地方多樣化是越來越好的，碧潭雖為當時之旗艦計畫，然而歷經這麼多年也沒有看到新店人車塞滿之熱鬧景象；且近年本案場附近的活動也相對較少，故建議機關可積極整合新店老街商圈、知名宮廟及歷史人文景點，以再造新店碧潭風華。</p>	<p>就機關辦理的活動方面，過往人車最熱鬧的時刻是放煙火那兩天，然其引發環保團體抗議，且兩天內人車擠爆新店碧潭，其效益期間有限且影響整體參與體驗與新店交通；後來改為水舞與地景藝術，則頗獲民眾認同，後續將持續辦理帶狀性活動，活絡地方發展。 新店區及周邊各區商圈與景點整合，涉及跨局處合作，本局也會將相關意見帶回給經發局參考。</p>

## 第玖章 其他事項

### 第一節 建議後續辦理方式及期程

#### 一、建議辦理方式

經上述可行性評估後，其初步評估結果為可行；據此，本團隊將於後續撰擬先期規劃報告書，內容則依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設修建、營運之規劃及財務等進行分析；必要時，須審慎研擬政府對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，並研擬政府配合辦理之項目、完成程度及時程。

以下為本團隊就先期規劃報告書內容進行說明：

#### (一) 可行性評估成果彙整

先期規劃報告書應將可行性評估之成果彙整摘錄，以利對照其內容。內容應包含市場可行性、技術可行性、財務可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響及綜合可行性等內容。

#### (二) 公共建設目的

依本案公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標等貢獻作為本案目的進行說明。

#### (三) 民間參與期間及範圍

許可期限之決定應建立在財務評估之上，以兼顧社會公平及民間投資機構有利可圖的前提下，決定最適宜之年限。

#### (四) 興建

工程階段可分為工程調查及規劃、工程細部設計規範、工程發包施工及完工計畫、工程施工管理計畫、工程監督計畫及節能減碳等六大階段，並應針對其分工內容、辦理方式及各工作時程進行安排。整體整建工程及設備增改設工程之規劃設計圖、施工圖及施工計畫均須事前提報主辦單位確認後使得進行。此外各項硬體設施、公用設備、服務設施之增改建應遵守相關法令之設置及安全基準要求，並應訂定檢查維修計畫與更新管理制度。



## (五)營運

營運規劃之目的係規範未來投資者應提出之經營管理規劃，且應依公共建設之特性，明列相關營運計畫辦理方式、營運監督與管理辦理時程、節能減碳及管考與監督。主辦機關可依其內容檢視各項相關營運規劃及替選方案等內容。

## (六)移轉

計畫執行過程中，為避免產生因大幅變動原計畫、開發經營契約中之缺失或違約責任之情事下，導致契約提前終止之事，因此移轉規劃需妥善明訂契約屆滿前移轉與契約屆滿時移轉之類別，前者項目應包含屆滿前移轉條件、移轉項目，而其餘皆包含移轉程序、移轉時程、移轉方式、移轉條件，主要內容需包含維護設施要求、維護時程及財產清冊等。

## (七)履約管理

促進民間參與公共建設案涉及政府、民間機構與公共建設使用者，且時間長達數年，因此如何確保促參案得以順利進行，實為促參案件應重視之課題。履約管理機制扮演此種要角色。而履約管理規劃之要項包含進度及品質管理機制、控制及查核項目與時點、營運績效評估指標、施工或經營不善之處置及關係人介入、接管規劃、組織架構等 6 點。

## (八)財務計畫

財務規劃則依財務可行性評估之結果，詳加確認各項基本假設及參數設定內容，再依財務規劃研擬政府協助或提供之優惠補貼、融資金額比例、投資金額等措施，且因應清楚寫明政府提供之項目、額度、承諾與協助事項，避免日後爭議。

## (九)風險配置

民間參與公共建設投資金額龐大，且參與者囊括政府、民間機構及承包商等，所涉及之關係越複雜，其風險性越高，故風險規劃勢必為重要項目，其內容包含確認風險因素及可能影響、風險分擔原則、風險因應或減輕策略、超額利潤之回饋機制。

## (十)政府承諾與配合事項

機關承諾及配合事項係投資人關注之重點，亦會影響其投資意願，





故在研擬機關承諾及配合事項時，應注意事前協調、滿足需求、量力而為及預留彈性等四個重點，以瞭解政府所承諾與配合事項、完成程度及時程等項目。

## 二、後續作業事項辦理時程

本案先期規劃報告書經核定後，主辦機關即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 61 條至 63 條之規定，辦理後續之前置及招商作業，主要工作包括：

### (一) 招商準備作業

1. 研擬招商策略
2. 成立甄審委員會
3. 成立甄審工作小組
4. 研擬公告及招商文件內容
  - (1) 申請須知（含相關附件）
  - (2) 投資契約草案（含相關附件）
  - (3) 甄審作業須知（含甄審項目、標準、時程及評定方式）
  - (4) 審查招商文件
5. 發布投資資訊與辦理招商座談會
  - (1) 文宣製作
  - (2) 發布投資資訊
  - (3) 辦理招商座談會（至少 1 場）

### (二) 公告招商：

1. 辦理招商文件公告作業
2. 備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領
3. 招商文件之澄清及釋疑
  - (1) 招商文件之澄清及釋疑
  - (2) 招商文件之修訂及補充

### (三) 甄審及評定作業：

1. 審查申請人資格條件：包括請申請人提出說明、補件、補正事項。



2. 審查投資計畫書：

- (1) 籌組計畫及組織架構
- (2) 土地使用計畫
- (3) 整修計畫
- (4) 營運計畫
- (5) 財務計畫
- (6) 研擬工作小組初審意見
- (7) 其他相關作業事項

3. 辦理協商作業【視個案性質適用】

(四) 議約及簽約作業：

1. 辦理議約作業：包括契約條文之商議、修正事宜。
2. 辦理簽約及後續相關作業：協助簽約各項文件。

**第二節 促參法規規定之其他事項**

一、促參法規之民間機構組織型態

促參法第四條第一項規範，民間機構係指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者，故民間機構除公司外，尚可為財團法人或社團法人，惟上述兩種法人機構需先經主辦機關核定後，始得依促參規範參與公共建設。

二、促參法規之融資及租稅相關優惠

促參法第 30 條至第 35 條規範中長期資金融通、民間機構新股之發行、民間機構公司債之發行等優惠項目；至於第 36 條至第 40 條之營利事業所得稅免徵、投資抵減、關稅之免徵等優惠項目，則限為「重大公共建設」時始得適用，本團隊彙整詳如下表所示。

表 1 促參法融資及租稅相關優惠相關法令彙整表

項目及法規	內容	備註
中長期資金之融通(第 30 條)	主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款	本案適用
民間機構新股之發行(第 33 條)	參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊	本案適用
民間機構公司債之	民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公	本案適用



發行(第 34 條)	共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意	
協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款(第 35 條)	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，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款	本案適用
營利事業所得稅之免徵(第 36 條)	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	限為「重大公共建設」適用
投資抵減(第 37 條)	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。	限為「重大公共建設」適用
關稅之免徵(第 38 條)	民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納	限為「重大公共建設」適用
地價稅等之減免(第 39 條)	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	限為「重大公共建設」適用
股東投資抵減(第 40 條)	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之	限為「重大公共建設」適用

資料來源：本團隊整理



附件一 公聽會會議紀錄

新北市碧潭餐飲遊憩區委託民間營運管理案  
公聽會會議紀錄

壹、時間：113年4月22日(星期一)下午2時整

貳、地點：新北市政府觀光旅遊局碧潭管理站

參、主席致詞：(略)

肆、聚得企管顧問說明：簡報(略)

伍、意見交流：

一、張文婷委員(學者專家)：

- (一) 過往本人任職於景文科大時上下班皆會經過碧潭大橋，學校偶而亦於碧潭辦理活動，本人就近觀察碧潭餐飲遊憩區之經營，並參與過幾次年度評鑑，了解到營運廠商對本案場注入頗多資源，經營上也相當用心。
- (二) 開放式空間規劃雖然最適於碧潭之親水體驗及觀賞赤壁山景，然本案場未配置空調，於夏天炎熱氣候或冬天寒冷之環境皆可能影響整體用餐體驗，營運廠商雖斥資製作遮雨棚惟作用亦屬有限，未來是否可於符合相關法令之前提下打造更舒適之賞景用餐環境，係後續營運廠商可以思考之重點。

二、陳儀君議員服務處周主任：

- (一) 本案場所在地碧潭岸邊原本係臨時性攤販營運，然配合政府之改造計畫而請走了攤販並交由單一業者統一營運管理，當時並有保證所有設施都是臨時性的，且不能設置任何固定式設施，如遇颱風所有貨櫃都要吊走；綜上，提醒本案委外營運時，應注意設施合法性。
- (二) 本人認為地方多樣化是越來越好的，碧潭雖為當時之旗艦計畫，然而歷經這麼多年也沒有看到新店人車塞滿之熱鬧景象；且近年本案場附近的活動也相對較少，故建議機關可積極整合新店老街商圈、知名宮廟及歷史人文景點，以再造新店碧潭風華。
- (三) 就本案場而言，本人感覺餐飲賣得很貴，而且相對沒有特色，建議



廠商可以考慮增加更有吸引力的元素，亦可納入新店特色或結合坪林特色等以求精進。

**陸、新北市政府觀光旅遊局回應**當時周縣長對碧潭商店街計畫是由水利單位來辦理，活化再利用需要跨過水利法等門檻，故設有基本規範，當然在河川管理計畫也有提出相關想法；本案場設施都是活動式的，也有做水利分析，本案財產移動也要符合相關法規，本案場委外前並取得河川公地許可，且律定水位一旦到達警戒線倘商店街未進行撤離則由機關代行撤離且由民間機構支付相關費用，若因而有破壞性拆除則民間機構亦不得要求機關賠償等，未來招商條件亦將沿續此等規範以明確管理重點與權利義務。

二、就機關辦理的活動方面，過往人車最熱鬧的時刻是放煙火那兩天，然其引發環保團體抗議，且兩天內人車擠爆新店碧潭，其效益期間有限且影響整體參與體驗與新店交通；後來改為水舞與地景藝術，則頗獲民眾認同，後續亦將持續辦理。

三、就新店區及周邊各區商圈與景點整合，涉及跨局處合作，本局也會將相關意見帶回給經發局參考。

### **柒、聚得企管顧問回應**

近年極端氣候使得碧潭餐飲遊憩區之經營條件更加嚴峻，廠商打造環境之整體舒適度除影響民眾來訪使用意願外，並直接影響各式攤位進駐之意願，整體環境與攤位內容係息息相關的；本團隊除將依觀光旅遊局長官所述將撤離規範納入招商條款外，並將提醒未來有興趣參與本案經營之廠商於合法之前提下，發揮創意打造舒適環境，及考量碧潭及周邊地理人文歷史與商業條件，納入更豐富之內容，使本案場營運更加多元精彩。

**捌、散會：**下午 2 時 40 分。



玖、會議照片






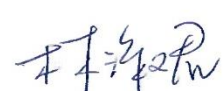



壹拾、簽到表：

新北市碧潭餐飲遊憩區委託民間營運管理案  
公聽會簽到表

壹、時間：113年4月22日(星期一)下午2時

貳、地點：新北市政府觀光旅遊局碧潭管理站

參、主持人：王主任秘書國振 

出席單位	簽名
新北市政府 觀光旅遊局	  
專家學者	
聚得企管 顧問有限公司	 

### 新北市碧潭餐飲遊憩區委託民間營運管理案 公聽會簽到表

民意代表簽到處		
職稱	姓名	備註
新北碧潭餐飲遊憩區 服務處	主任 賴慶東	
陳儀君	鄒文平	



新北市碧潭餐飲遊憩區委託民間營運管理案  
公聽會簽到表

相關單位簽到處		
單位名稱	職稱	姓名
新店區公所	課員	黃玲瑄代



新北市碧潭餐飲遊憩區委託民間營運管理案  
公聽會簽到表

民眾簽到處		
郭鎮遠		
楊程如		

