

檔 號：
保存年限：

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：許秀米
電話：03-9251000分機1853
電子信箱：shmioo@mail.e-land.gov.tw

受文者：本府工商旅遊處

發文日期：中華民國104年1月23日
發文字號：府旅規字第1040013799號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(104D007890_104D2002778.docx)

主旨：檢送「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」甄審會議紀錄1份，請查照。

正本：中國信託人壽保險股份有限公司、黃委員錫薰、丁委員翰杰、黃委員萬居、許委員文聖、胡委員聯國、王委員煦棋、陳委員銘利、吳委員澤成、陳委員鑫益、黃委員志良、蕭委員瑞民

副本：台灣莫特麥克唐納工程顧問股份有限公司、本府工商旅遊處



裝

訂

線



「清水地區自然養生及觀光遊憩園區 BOT 案」

甄審會議紀錄

壹、時間：中華民國 104 年 01 月 08 日 14 時 30 分

貳、地點：本府第五研討室

參、主持人：吳副縣長澤成

記錄：許秀米

肆、出席委員：詳如簽到表

伍、主辦單位說明會議緣起及召集目的：

一、本案說明：

- (一) 清水地區自然養生及觀光遊憩園區 BOT 案，係依促進民間參與公共建設法第 42 條及機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項之規定，由民間參與本府規劃之公共建設。
- (二) 公告日期從 103 年 10 月 2 日至 103 年 11 月 21 日止，計中國信託人壽保險股份有限公司遞件申請參與本案甄審。

二、評定程序：

- (一) 甄審作業分「資格審查」及「綜合評審」二階段辦理，申請人依據申請須知等相關規定提送申請文件，由主辦機關收件及核對資格文件後，辦理「資格審查」。
- (二) 申請人於 103 年 11 月 28 日通過資格審查。
- (三) 本日進行「綜合評審」。

陸、會議內容：(發言)

一、疑義澄清：

主辦機關：在進行簡報前有 2 項要請申請人澄清回復。

1. 對於協力廠商未來更換需經主辦機關同意，審視投資計畫書中還多了一個合作廠商，那合作廠商這部分未來做更換時是否也應報主管機關同意，等一下請投資人做回復澄清。
2. 按照投資計畫書中的協助事項，8.2.9 基地聯外交通之改善，希望主辦機關協助民間機構進行本基地聯外交通之改善，包括但不限於清水橋進出本基地之聯外道路、本基地與國道 5 號公路之間的各級道路與相關號誌的拓寬與改善等，主辦機關澄清此部分無法承諾協助，希望投資人瞭解。

申請人：按照定義上協力廠商更換需經主辦機關同意，那有關合作廠商絕大部分都是工程顧問公司，有階段性任務，因此並不是協力，未來沒有參加經營，未來任務結束也談不上更換與否，任務結束合約即結束；很可能興建期間環評，環評結束環評廠商合約也結束，合作廠商若更

換也會知會主辦機關，但是於申請須知並無限定到合作廠商更換的程序，以上說明。

主席：現在是主辦機關要求合作廠商更換比照協力廠商，投資人同意否？

申請人：如果是主辦機關的要求我們會遵守。

主席：所以合作廠商更換比照協力廠商方式管理，還有協助事項澄清。

申請人：協助事項在促參法不保證一定的成就，因此所謂協助範圍很廣，在我們認知中，即便我們協調希望主辦機關提供圖說或以往做過的道路規劃設計，我們能夠接續做下去，這些都是協助不代表一定的成就，一定要能夠達成。

主席：可是投資計畫書明列這樣，我們不敢這樣答應。

申請人：我們希望這是協助，若您認為不能協助...

主席：我們沒說不能協助，但是投資計畫書不能這樣明列，建議先拿掉，基地聯外交通之改善協助事項重大。

申請人：投資計畫書聯外交通之改善協助事項同意先拿掉。

二、申請人簡報：略。

三、委員提問：

陳銘利委員：有 2 個問題請教投資團隊

1. 投資計畫書第一冊 P.3-26 西北區的配置中在第 9 項有提到一個地熱廣場區，提到要設置地熱博物館，博物館觀念是硬體的展示設施，然後在第三冊附錄 P.4-5 西北區的規劃配置是蠻詳細，但是在 P.4-5 的三、地熱廣場區，規劃成一區具有濃厚地熱溫泉色彩的展覽場，第一冊提到的地熱博物館與第三冊提到的地熱展覽場是否一樣？然後簡報 P.54 展示出來的，請教所謂的地熱博物館是否為簡易涼亭的模式？
2. 規劃中現地已有植栽，未來興建要遷移樹木，主辦機關有建議這一大片樹木要遷移的手續很煩瑣，所以申請須知有註明將現地的樹木賣給投資者，計畫書中沒談到林木買賣的問題，主辦機關建議比照「宜蘭縣辦理土地農林作物及魚類畜產補償、遷移費查估基準」，依樹種、數量及尺寸予以賠償，請教投資團隊採用宜蘭縣的補償、遷移費查估基準有無意見？

丁翰杰委員：

1. 簡報過程中談到 1 期跟 2 期，1 期是 150 房的住宿，2 期視營運狀況興建，可是申請須知中有明定簽訂投資契約後 10 年內要完成 250 房，所以 2 期的 100 房基本上要依照申請須知 10 年內完成，而不是視營運狀況興建，請投資團隊確認狀況。
2. 西北觀光遊憩區內設置很多設施停車場、森林公園、養生泡湯區、景觀區...等，在財務計畫中設置門票，一個人 NT\$500，請問西北區 1 人\$500

是一票到底進來，是否為此意？另外對於促參案宣保工程葛博士知道效益要與全民共享，對宜蘭縣民有無特別優惠？優待或者折扣。

3. 財務計畫中資金全部是自有資金，中信人壽的自有資金沒問題，但是本案財務計畫股東要求的報酬率是用 10%，並依 WACC 加權平均資金成本計算結果，所以折現率為 10%，但是因保險公司的對不動產報酬率特別低，只要 2 點多以上就可以，且一般促參 BOT 案的財務計畫裡會有融資跟自有資金的結合，才會發生財務槓桿的功能，這個案子投資團隊用 WACC 加權平均資金成本計算結果折現率為 10%，似乎過高，本案財務計畫淨現值雖為正值，但是我覺得本案計畫淨現值以後會非常多，因為你股東要求的報酬率是用 10% 且折現率用 10%，老實說你的報酬率只要 2 點多就好了，這個利益太大，效益要與全民共享，投資團隊未來對回饋睦鄰有無想法計畫？這個案子折現率太高，往下調整的話淨現值會很高，無法發揮財務槓桿的功能，請投資團隊深思一下。

黃錫薰委員：

1. 第一冊 P.3-10 現況調查的部分裡面有提到氣候現況，有提到颱風的議題，可是缺乏水文調查，包括地下水位查核表，河川新生地表示這邊是低窪地，過去的淹水紀錄，投資計畫書都沒看到。
2. 第一冊 P.3-16 排水設施、第一冊 P.4-65 給排水計畫都是說明污水，另在附冊興建計畫中也有說明污排水的規劃，可是雨水的排水，計畫書說要與污水分流，但是雨水排水設計沒看到。
3. 第一冊 P.3-24 圖 3.4-3 標題寫東南區但是圖是西北區，是否為誤植？
4. 第一冊 P.3-27 有提到污水處理區，其中有提到不經由人工處理方式，用自然工法的概念，可是在第一冊 P.3-54 有提到在西北區設置污水處理設施，做一定程度處理才排放至生態池，顯然不是完全不經人工處理，所以是有經人工處理，請投資團隊修正。
5. 第一冊 P.3-35 基地交通動線規劃，計畫在清水橋下設一個涵洞連接西北及東南區，水源調查沒有做，這個隧道將來會不會淹水不知道？同時這是要經清水橋的引道路堤，將來需公路總局的同意，投資團隊是否考慮到可行性？你們有提到明挖覆蓋的工法，可是將來要公家機關同意，計畫送審若被否決，有無替代方案處理。
6. 第一冊 P.4-41 的 4.2.6 提到結構計畫，一部分 RC 結構、一部分 SS 結構，可是在附冊內容有關品管的部分，只看到 RC 結構的品管，鋼骨的結構如何處理及品管？是否有遺漏請投資團隊說明。
7. 第一冊 P.4-44 圖 4.2-30 圖與標題不一致，標題是 101 年臺灣活動斷層分布圖，可是圖是景觀平面圖說，是否為誤植？
8. 鋼骨結構品管投資計畫書沒看到。
9. 第一冊 P.4-69 有提到興建協調工作計畫，這邊有關證照許可階段、施工

階段都是乙方營運公司核可，可是在之前的 P.2-45 分工，營運公司只負責營運階段，依照申請須知營運前 300 日內要成立乙方營運公司，那很多東西在興建階段都要營運公司核可，營運公司設立的時間沒有交代，看不出分工的合理性。

10. 另排水工程在經費部分，是有分配施工費用，但是整個規劃內容沒看到。
11. 施工經費部分有提到公共藝術，但是對公共藝術內容未說明。
12. 投資團隊希望這裡未來能變成宜蘭一個很出名的景點，入口意象將來如何設計？
13. 第一冊 P.5-24 有提到安全及衛生服務，最近食安問題嚴重，不知未來食安控管如何處理？
14. 第一冊 P.5-37 有提到防災及緊急應變計畫，對園區的防災動線都有明確的標示說明，但是建物內部防災沒有交待清楚，請補充說明。
15. 第一冊財務計畫 P.6-2、P.6-3，土地租金只算 45 年，事實上興建期也要付土地租金，可否說明為何土地租金只列 45 年？
16. 房屋稅的部分只列鋼筋混凝土造，鋼骨結構部分房屋稅是否相同，若是相同也請列入。
17. 興建費用部分有提到溫泉取用需要費用，有列管線費用，可是溫泉使用費沒列出，依溫泉法要繳溫泉水費。
18. 第一冊 P.6-19 表 6.6-1 有興建期間土地租金新臺幣 219 萬 6,040 元，跟前述財務計畫不符，請說明。
19. 有關保險投保的部分，在第一冊 P.6-40 有提保險時期的規劃，可是有關保險的終止點跟營運公司的開始點，如何去銜接沒有說明？

許文聖委員：

1. 這個案子能不能往前走的關鍵是用地變更，從非都市土地變更為遊憩用地，補充一點剛簡報說建蔽率 40%、容積率 80%，更正容積率 120%，一般辦理非都市土地變更有三架構：(1)事業計畫(2)環境影響評估(3)水土保持計畫，依照相關的規定是由宜蘭縣政府出面變更土地，或是由投資團隊出面變更土地，無論如何這個案子都要呈報營建署，因為本案超過 30 公頃，依規定私人提出變更土地超過 30 公頃、公家機關提出變更土地超過 10 公頃就要呈報到營建署，呈報通過的時間投資團隊如何預估？非都市土地變更會有 30% 的國土保安用地要扣除，但是在配置計畫中無論東南區或西北區皆無配置，請投資團隊考量；另興建期只有五年，用地變更的時間非宜蘭縣政府可掌控，所以土地變更的花費時間請投資人要有所準備。
2. 第一冊 P.3-20 分區配置有圓圈，我們在規劃上稱之圈圈計畫，兩區在一起有無互相衝突，是相容或是相衝突，P.3-20 住宿區、動態活動區、靜態

活動區，其中住宿區及動態活動區是相衝突的，若把靜態活動區與動態活動區位置互換，這樣在規劃上才是合理的，恐怕在規劃上這一部分的專業認知還是不夠。

3. 開發順序上，投資團隊是先做遊憩設施，旅館設施放在後期，開發素地要拋錨下去叫 Anchor Project，建議先建五星級旅館吸引人潮，人潮來了才有相關設施衍生，但是投資團隊好像反過來，先建溫泉泡湯等等，1人收新臺幣 500 元沒人會來；墾丁就是一個 Anchor Project 成功的例子，凱撒飯店及福華飯店把人聚集之後，才有其他夏都、悠活等旅館飯店，所以投資的優先順序恐怕要做一個檢討。
4. 旅館最適宜經營規模是 200~250 房，在此範圍所使用的人力、物料都是最精簡，投資團隊用 100 房旅館規模、加上別墅型旅館，但是別墅型旅館在經營上是自成一體系，而且比較難管理，我的問題是有沒有調整的空間，旅館經營規模、開發順序能不能調整？

陳鑫益委員：

1. 原招標文件中開發權利金 6,000 萬，貴公司是否同意開發權利金在選出最優申請人議約之後先繳交 10% 或 20%，以表示投資公司對本案的期許。
2. 投資團隊從地籍來看開發基地屬三星鄉，但行政區域內有一部分屬於大同鄉，所以提出的回饋計畫至少包含這二鄉。
3. 招標文件僱用設籍宜蘭縣的員工最少 20%，但宜蘭縣所有的促參案件，BOO、OT 案都是要求僱用設籍宜蘭縣的員工 70% 以上，所以本案是否比照 BOO 案？BOO 案土地都是私人提供，這個 BOT 案土地是政府的，反而提供的就業比例只有 20%，縣府其他案件投資人都承諾 70%。
4. 未來營運公司設籍在宜蘭縣，稅籍也要設在宜蘭縣，是否能夠承諾？這樣縣府提供土地才有實質受益。
5. 未來飯店經營會用到當地食材，在宜蘭縣整個農業來講，清水地熱是農業污染最少的地方，因為在蘭陽溪的上游，宜蘭茶葉的產區、果樹的產區、包括當地的蔬菜、稻米，在宜蘭所有產區中清水地熱區是最安全的，所以未來在回饋事項中，是否能承諾一部分食材跟當地農會或農民契作，提供當地食材的機制，公司的投資對當地農會及農民產業提升是一福祉及幫助。
6. 金管會要求人壽保險公司要做微型保單，能否承諾未來推微型保單，至少把三星鄉、大同鄉納入，有一定的年限，若能推微型保單能擴大到整個宜蘭縣是最好。
7. 門票新臺幣 500 元的問題澄清，是進入園區要不要門票，或是使用到設施才要繳新臺幣 500 元，請投資團隊澄清。

黃萬居委員：

1. BOT 的案子政府提供公有地，希望投資者有利可圖，而社會大眾國家全

民共享利益尋求一個平衡點，但根據從 1980 年以來，墾丁地區最早的 OT 案、聯勤招待所投資案、墾丁觀光局的投資案、以及不久在台北市公有地推動旅館 OT 案，這幾個案據瞭解後來社會對於價位太高都有所批評，因為當時政府拿地出來，希望擴大國民休閒旅遊，不是高價位的，但是後來這些旅館的價格都比政府與社會預期高出很多，所以社會上對此有很多的批評，看過簡報後，投資團隊是要提出高端渡假村，所有都往高價定位策略，那與縣府提出的構想規定是否吻合，還是說有矛盾，而且這次大選，可看出很多民眾對政府只服務有錢人非常反感，投資團隊對這 37 公頃，是否有中高端價位，不同的市場區隔價位，將來進入簽約階段，議會跟民意也會有所反應。

2. 清水橋下做涵洞，假設公路局持反對意見，這個腹地的規劃包括交通動線全部都打亂，目前規劃從西北區進入園區，假使無法做涵洞，是否有其他替代方案，一個好的規劃案，是有其他替代方案，但是在投資計畫書中沒有看到替代方案。
3. 第 1 期總樓地板面積佔總容積 6.3%，2~4 期規劃視營運狀況，旅客來到這看到一片荒煙蔓草，還是一直有一大片在施工，這個施工期拖很久，雖說 10 年建設完成，是否能越快完成整區越好，能否說明。
4. 現在全球溫室氣體效應，節能減碳的風潮，很多地方在要求特別是宜蘭縣以綠色為施政指導政策，環保署也在推動綠色旅館，投資團隊是否有考量？投資計畫書好像比較強調中水回收系統，包括再生能源、節能減碳好像比較沒看到，有無構想請說明。

蕭瑞民委員：

1. 在第一冊 P.5-19 可看到入門票一律收新臺幣 500 元，這部分請澄清。
2. 第一冊 P.5-34 行銷的部分，這次元旦連假是宜蘭有史以來塞車最嚴重的一次，是否思考平日促銷方案，或是如何吸引國際觀光客來宜蘭，因為宜蘭現在假日不缺觀光客，但是在平日行銷部分請多著墨。
3. 交通動線的規劃是否請考慮綠能的運輸，提升貴飯店的形象，也幫助宜蘭推動綠能的考量。
4. 第一冊 P.3-51 有提到友善鄰里的這些方案，缺乏具體明確的實施方針。
5. 有提到編制 230 人，僱用當地員工 20% 大概只有 46 人，明列只有三星鄉、大同鄉兩個地方，如果未來聘僱無適用的人才，投資團隊是否有相關訓練計畫，或是在地人員的培育，就設籍於當地土生土長的，就一個高端渡假飯店來講，若沒有辦法立即招募到人員，有無培育計畫，訓練在地人符合這樣的條件與規範，因為投資計畫書中有招募訓練計畫，比較缺乏針對在地人的訓練。

丁翰杰委員：再請較幾個問題

1. 交通接駁投資計畫書中，敘述預定將會接駁車來回宜蘭、羅東轉運站，

接駁車無論外地或內地都很需要，不知將來接駁車的時程如何安排？

2. 保險計畫中商業火災綜合保險，評估附加營運中斷保險，建議是否投保營運中斷險，如果只是評估，投資團隊是考量什麼狀況再加入，因為宜蘭也是會有颱風...災害發生，目前很多 BOT 案都有投保營運中斷保險，這也是保障投資人，請說明。

陳鑫益委員：還有一點問題請教

1. 宜蘭縣現在的大專院校與一些專科學校，都有跟觀光休閒有關的科系，所以在本案是否考慮與縣內的一些學校達成建教合作，或是讓學生在求學過程中，進到貴飯店系統學習。

四、申請人答詢：

1. 對於委員所提出 10% 折現是否太高，從 2 點回答：

(1) 保險公司的資產配置，不動產是一個、股票是一個、債券是一個，目前金管會對不動產要求要 2.875%，那是針對不動產，另外像我們內部股票的要求最少要 7%，還有債券、國外匯率...種種加起來的投資報酬率，投資報酬率跟折現率不太一樣，折現率的分母是保險公司的自有資金，所以自有資金 10% 是否合理，金管會保險局有每年用折現率的一個規範準則，這個準則也是根據國際上保險業慣用的準則來規範，目前國內保險業每年皆會計算公司價值多少，公司價值多少折現率是必須要考量的，目前保險業用的折現率約 9~11%，所以澄清這邊折現率 10% 是合理的，跟 2.875% 是一個不同的分母比較基礎。

(2) 針對不動產 2.875% 再做一個解釋，主要是針對所有權，要實現會有資本利得，通常對保險公司而言出了台北市以後，一般大概會要求 3~4%，財務報表是從營運公司的角度去看，營運公司也要有所收益才能繳交權利金，保險公司的投資報酬率大約 3~4% 左右，以上補充說明。

2. 宜蘭人才對我們是重要，宜蘭產業發展跟我們是息息相關，我們希望引進宜蘭有特色的人才跟食材，宜蘭的食安是被社會大眾所接受的，已考慮運用宜蘭本地的食材，這樣對吸引國際觀光客或外地旅客才有幫助。營運人才很重要，即使大部分要僱用外地也不一定容易，勢必上建教合作或本地人員的訓練之後納入正式員工，將來營運在執行上一定會實施。
3. 主管機關對保險公司的微型保單是有一定的要求，希望做到一定的量數，微型保單目前必須透過一些公益團體，我們也可以透過之前跟宜蘭有合作的家扶計畫、偏鄉教育計畫，我們也會調查宜蘭本地的公益團體，公益團體跟保險公司一起合作，尋找機會一起推動微型保單。
4. 當地食材投資計畫書第一冊 P.5-20，當地美食特色整理，包括宜蘭三星蔥、南澳的辣椒、上將梨、金棗、卜肉、鴨賞、鹹鴨蛋、蜜餞、羊羹、

糕渣等，這些都是宜蘭相當出名的食材，這個將來要放入餐廳特色中，這邊少寫一個櫻桃鴨，宜蘭櫻桃鴨現在也是相當廣，當地特色食材將來一定會放進來，結合剛才秘書長提到跟當地農會及農民契作植栽，這個可以一起合作。

5. 第一我們認為 Anchor Project 一定要做臺灣所沒有的，為什麼做 150 間低密度開發 Villa 別墅型渡假村型式，臺灣沒有然後引進國際品牌帶入臺灣，這個才能夠營運成功，第二考慮很大的方向是說，其實 150 間才能達到國際五星級，甚至六星級的渡假飯店，以前大概都是 200~300 間，可是看一些世界知名的渡假村多數不會超過 150 間，為什麼渡假旅館跟 City Hotel 不一樣，城市飯店要 200~300 間才會有營運效益，但是渡假飯店週末人一定很多，平日人很少，低密度開發 Villa 別墅型渡假村是臺灣沒有的，另為什麼配置溫泉泡湯養生區，為何規劃 150 間分兩區，最主要是區隔客戶群，假日客源不擔心，主要是平日如何吸引客源。
6. 另為什麼先做五星級，而不是三星或四星級，我們認為以後當地若發展起來，是會有不同等級的旅館，先建三星級再建五星級旅館拉抬，這是不成功的，一定先有五星級旅再拉抬後面的四星、三星級旅館，這個開發模式我們認為成功機率才會最大。
7. 我們一要創造一個讓宜蘭人非常驕傲的，要做到比涵碧樓更好的一個產品，有講到別墅型管理很困難，其實這不是別墅型，車子進到園區後只用高爾夫球車代步，這種 Villa 模式在國外是非常盛行。
8. 各位委員所關注的門票新臺幣 500 元事情，新臺幣 500 元代表我們對這地區品質的期許，很多 BOT 案若門票訂新臺幣 100 元，五年後要漲成新臺幣 120 元恐怕都很難，但是定價新臺幣 500 元打八折讓遊客進來給附近居民，附近居民都會很開心，三年或五年後需漲價折扣減少，變成門票打七折，這種情況比較容易處理，對未來接受社會批評可能會比較少，未來實際定價都還要跟主辦機關協商空間，這個實際定價出來後才能給予回饋或優惠，我們同意：不是很便宜，但是有策略考量。
9. 有關權利金是否先繳交 10% 或 20% 的部分，中信人壽是上市公司，這個問題需總公司董事會開會討論。
10. 營運公司稅籍設在宜蘭縣，這個沒問題，配合辦理。
11. 有關是否比照其他 BOT 案僱用宜蘭人 70%，我們承諾至少 20%，但是當然愈多愈好，也會鼓勵營運公司員工設籍宜蘭，儘量選擇員工是設籍於宜蘭的。但未來能否達到 70% 我們不敢現在承諾，因為很多變數會存在，若現在承諾到時做不到，這樣雙方都弄得不是很愉快，我們一定會將 70% 列為參考的期許值，而且我們希望能更高。
12. 清水橋下涵洞方案若不可行，有沒有替代方案，替代方案沒提出，是因為一般方案都是只提一個方案，若又有替代方案就很難處理，我們有替

代方案，清水橋下涵洞方案我們絕對會去努力，真的不可行，會從東南區那邊，現規劃為服務道路，因為牽涉到地籍圖套繪並不是很明確，與其說是替代方案，未來我們會比較哪一個符合需求，儘量做到把價值做出來。

13. 未來 2、3、4 期何時開發，委員提到會不會變成荒地，其實不然，就委員提到基地上有許多樹。樹是很大資產，這些資產不會想賣掉，針對須知提出的補償條例沒有什麼意見，這些樹我們會儘量用在本地上，而且這些樹對將來 30% 國土保安用地，可能圖表現套繪不是很清楚所以有些誤會，但是對於國土保安用地，對於我們要做森林浴，很多這些都是絕大的資產，我們會儘量利用目前存在的樹。
14. 有關節能減碳，我們承諾一定做到銀級的綠建築，但是否能做到更高，這進一步再檢討，往後還有環評、水保、用地變更... 等等，一步步審查要通過，未來我們希望能做到更好的節能減碳設施。
15. 有關 2、3、4 期的開發依照營運狀況做調整，原因是旅館的住宿開發都是淘汰很快，對一個五年後興建的東西，現在就規劃出來做出承諾，很可能到時不符使用，到時全盤要經過檢討，所以才說視營運狀況，一步一步做出最好的規劃，那個時候才能把這個地方帶到另一個高峯，因此我們絕對會依照申請須知來做，只不過會視營運狀況來做規劃。
16. 有關食安控管問題，在一個五星級飯店裡，最主要就是食物來源，跟廚房的清潔程度，食物來源絕對要有非常嚴謹的控管，廚房清潔一定有非常程度的 S.O.P，這種五星級飯店出來的經理人一定有經過嚴格的教導，未來也會 S.O.P 訓練教導給員工。
17. 有關公共藝術有提但沒交代未來怎麼做，一般來說公共藝術都是先編列經費，未來差不多到要興建完成時，多半是透過公開甄選的方式，希望是宜蘭在地的工作者，能夠提出他們的想法，做出在地地標。
18. 入口意象是否為公共藝術，很有可能，惟獨一段促參 LOGO，入口意象上本案的名稱，主辦機關、投資人是必要的要素外，其他都有發揮的空間，我們沒硬性規定，簡報上的 LOGO 是清水模配上簡單的名稱，未來也是屬於公共藝術的一部分。
19. 地下水文、地下水位部分疏忽並未列入，已有相關資料，已考慮到，污水處理跟生態池的關係，事實上的確是我們的疏忽，會儘量減少人工的處理，生態的部分，左邊清水湖就是一個生態池，利用人工濕地的概念，達成最後水處理的目標，儘量做到所有水回收再利用。
20. 雨水排水未明確規劃，原因是本區基本上缺水，從東南區較高到西北區較低，西北區基本上設置生態池或人工濕地，東南區比較接近住宿區，必須有比較乾淨的水，希望要能蓄水，同時讓水能透過地底自然入滲，以達到保育的功能，儘可能回收利用雨水，將其打到東南區上游，儘量

達到回收再利用的功能。

- 21.結構方面，房屋稅的部分未寫到 SRC，原因是我們採用較高價的房屋稅作比較保守之估算，至於品管計畫書將來會再補充。
- 22.有關乙方營運公司核可部分，若有幸得標將會成立籌備處，對於相關規劃設計等作核可之工作。
- 23.營業中斷險會依照主管機關的規定辦理。
- 24.交通接駁主要配合營運，所以營運一開始就會有。
- 25.對於保險規劃在興建及營運期，我們會作到無縫接軌。
- 26.國土保安用地並非不能作其他用途，綠地及濕地皆可是國土保安用地，我們未特別套繪出來。未來我們也會善盡管理責任，不會讓其像荒地一樣，將配合整個區域構思的景觀。東南區較少，西北區較多，很多樹會移植到這各地方。

五、主席：

- 1.倘本案申請人經綜合評審結果合格，有關申請人答覆之承諾事項，均應納入契約規定辦理。
- 2.倘本案申請人經綜合評審結果合格，有關申請人未答覆及需帶回研議事項，應納入議約項目，議定據以辦理。
- 3.申請人於本縣進行投資案，不須找人關說，只要將工作好好完成即可。

柒、評審結果：經綜合評審結果，平均分數為 80.625 分，全部出席甄審委員評定分數達 70 分以上，依招商文件規定達甄審標準，評定合格，評定為最優申請人。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：17 時 30 分。