

# 宜蘭縣湯圍溝溫泉公園新建營運移轉(BOT+OT)案

## 招商說明會紀錄

時間：中華民國111年6月29日（星期三）上午11時

地點：本府多媒體會議室

主席：李處長東儒

紀錄：賴寶如

壹、主席宣布開會（致詞）：略

貳、業務單位簡報：略

參、與會人員意見與回覆：

潛在廠商提問	回覆/處理情形
1. 東、西廣場的既有建物是要拆除嗎?還是整修?	本案擬採 BOT+OT 方式委外，考量東廣場及西廣場之現存咖啡館建物已老舊待更新，初步規劃拆除新建設置遊客服務相關設施。
2. 東、西廣場建物規劃內容有無政策要求?	未來由民間廠商拆除現存之東廣場及西廣場之咖啡館建物，規劃新建設置遊客服務相關設施，其建築外觀與構造設計應結合在地環境及文化特色，另營運內容由民間廠商依其營運需求及創意自行提出經主辦機關同意後為之，例如可提供餐飲、零售、文創、藝文展示及旅遊諮詢等服務。
3. 未來營運是否規定需回饋礁溪鄉公所之內容?	無特別規定，未來由民間廠商自行提出，列為甄審評分項目，例如在地居民設施使用優惠、雇用

潛在廠商提問	回覆/處理情形
	宜蘭縣在地員工比例等。
<p>4. 有關流動攤販納管，建議將目前為宜蘭縣政府所有、礁溪鄉公所管理之湯仔城段 64 地號，以及礁溪鄉公所所有與管理的湯仔城段65、66 地號土地，納入本案管理維護範圍，以利得標廠商能夠進行市集之整合管理，以提升公園整體環境及服務品質。</p>	<p>1. 有關湯圍溝溫泉公園周邊道路用地，涉及礁溪鄉公所等管轄之土地，需再研擬，但即使如果納入本案管理維護範圍，廠商亦無法營利使用，同時將額外增加廠商管理維護負擔。</p> <p>2. 另有關非法流動攤販部分，鑒於整體環境市容品質及合法委外經營廠商權益之維護，後續將協請權責單位依法加強取締，以提升公園整體環境及服務品質。</p>
<p>5. 有關文資範圍釐清，由於興建過程是否需經「歷史建築審議會」審查，將影響整體興建經費及時程，建議應於公開招標文件內容直接敘明或標示所謂「歷史建築」指的是何處範圍（非地號）？避免後續衍生不必要之履約爭議。</p>	<p>1. 依本府文化局所公告資訊，歷史建築標的主要為「湯圍公共浴池」，湯仔城段15、61地號範圍係為其歷史建築「湯圍溫泉溝」定著土地範圍。</p> <p>2. 有關該歷史建築對本案 BOT 之影響，例如於興建過程是否需經「歷史建築審議會」審查，本處將與文化局研議確認後，納入招商文件中述明，以供廠商規劃參考。</p>

潛在廠商提問	回覆/處理情形
<p>6. 有關固定權利金，建議於公開招標文件內容中敘明本年度「固定土地租金」為何？提高至少投資金額為實際需興建整建之2,000萬以上，並降低「固定權利金」最低門檻為每年50萬（減少120萬=本案試算固定支出637萬-短期租約固定支出516萬），讓本標案更有吸引力，且後續得標廠商能夠有合理利潤。</p>	<p>1. 有關土地租金，本案係採BOT+OT方式，並分別依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法計算土地租金：</p> <p>(1)BOT部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 興建期：依使用面積*公告地價1%估算，以111年公告地價試算約48萬/年。</li> <li>• 營運期：依使用面積*當期公告地價1%+簽約當期公告地價2%估算，以111年公告地價試算約144萬/年。</li> </ul> <p>(2)OT部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 營運期：依使用面積*當期公告地價1%+簽約當期公告地價2%估算，以111年公告地價試算約28萬/年。</li> </ul> <p>承上，BOT+OT 營運期土地租金，以111年公告地價試算約172萬/年(144萬+28萬)，後續將於招商文件將試算金額納入供參。</p> <p>2. 有關招商文件所訂投資金額1200萬元係最低投資門檻，廠</p>

潛在廠商提問	回覆/處理情形
	<p>商可依其營運需求自行加碼，並列為甄審評分項目之一。</p> <p>3. 鑒於現在疫情及缺工缺料影響，有關廠商所提調降權利金方案，本府會再參酌納入通盤考量。</p>

肆、臨時動議：無。

伍、主席綜合指（裁）示：

感謝各位撥冗參加招商說明會，對於本次招商說明會與會人員之意見，會後本府將盡速確認相關文件之內容，並進行公告招商作業。

陸、散會：111年6月29日中午12時