

「委託民間營運高雄市新客家文化園區先期規劃暨招商案」

修正項目：先期規劃修正報告書審查會議修正

會議日期：98年12月23日 上午9時

修正日期：99年1月4日

修正單位：高嶺營建管理顧問有限公司

項次	修正意見	回覆情形
----	------	------

(一)郭訓德

1	附件三有關遊客量推估模式之建立、內容及推論模型不甚明確，缺乏具體之推論公式及經驗值判斷之。因此，估出之遊客量人數無法判定是否可信，請修正。	目前國內遊客推估模式普遍使用共有五種(詳附3-6)，由於本案尚屬開發階段，且為創造性需求，因此與相關交通及休閒專業教授研討後以總量比例分配法較恰當；相關推論及分派理論詳附3-5，來客數亦以觀光局官方網站資料為基礎，推論結果詳附3-6至3-9。的確，既為推估就很難精確，因為影響因子甚多，為此與相關旅遊業者交換過意見，據他們表示團客掌握是重點，因此未來的行銷或異業結盟是成功的關鍵。
2	若以此部分人數進而計算入財務規劃，P46中，則收入面將產生誤差，影響財務可行性之判斷，亦請修正。	本案財務規劃中遊客的屬性均以團客為目標，且放置一定比例的行銷成本。為此再與專家(P44)研析後表示，在來客數掌握度及精確度上應可管控在一定範圍，相對地，財務試算的可信度亦可提高。

(二)李樑堅

1	原審查意見皆有所回應及修改	知悉
2	滿意度調查部分除了增加大專院校，亦可○基金會，如消基會等單位。	已納入消基會等單位
3	報告中尚有幾個錯漏字，請全面性修正閱讀調整。	已全面檢驗錯漏字，並與李教授聯絡修正其指正部份

(三)陳奕亮

1	附4-15主委名字打錯；附4-17相片、人名不符；附4-20人為宋國榮；	已依意見修正完成，詳附件四(二)
---	--------------------------------------	------------------



「委託民間營運高雄市新客家文化園區先期規劃暨招商案」

修正項目：先期規劃修正報告書審查會議修正

會議日期：98年12月23日 上午9時

修正日期：99年1月4日

修正單位：高嶺營建管理顧問有限公司

項次	修正意見	回覆情形
	附 4-22 人名不符；附 4-24 下圖為李銘興；附 4-25 人、圖不符。	
2	P82 試營運期間 99.9.1 或是 2010.7.1？宜與內文一致。	試營運日期確定為 2010.7.1 不同日期者皆已修正
(四)劉子利		
1	P45 圓樓餐廳餐飲服務收入單價每人 300 元，以團客來說等於每桌 3000 元誠屬合理，但如以散客論似乎偏高。	圓樓餐廳的設計及造型，在高市實屬少見，且週遭氣氛亦非一般庭園餐廳可媲美，因此建議走高價，建議低消以三百元起，與高市中高價位的陶板屋、王品餐廳等相較仍有成長空間，至於團客可區分為 2,000 一桌及 2,500 一桌滿足顧客要求。詳報告書 P52。
2	P45 藝品伴手禮收入預估有問題，在提袋率方面加起來是 85%，代表 80000 人次含有 85% 的人買伴手禮，似乎過於樂觀。	提帶率若以單人消費乙次累加起來的確過高，但若考量其有部份人重覆消費，且其消費金額(除夜合精品外，均價為 120 元以下)應仍為合理。若以一部遊覽車 30 人之團客其消費總額為 3000 元左右，可說是相對保守。
3	P51 的咖啡 shop 收入仍有高估情形，因此 P51 的總營業收入應有高估情形。	據了解愛河曼波咖啡在其高峰期時，單月的業績達 NT\$400 萬元以上，而本案咖啡全年收入僅為 NT\$547 萬元可說是相對保守。
(五)鄭天明		
照案通過，無須修正。		
(六)曾介宏		
1	來函未附招商文件，無法判斷本案是否已依審查會議委員意見完成修正。	招商文件與先期規劃為兩份文件。招商文件將會依委員及潛在投資商意見合併修正，送客委會後擇期再請委員審查。

「委託民間營運高雄市新客家文化園區先期規劃暨招商案」

修正項目：先期規劃修正報告書審查會議修正

會議日期：98年12月23日 上午9時

修正日期：99年1月4日

修正單位：高嶺營建管理顧問有限公司

項次	修正意見	回覆情形
2	有關與六堆客家文化園區之區隔策略來修正於報告書中。	區隔策略已於高苑科大可行性研究多所著墨(詳高苑科大報告書 P32)再者本案的大部分來客係由高市旅遊人次分配所得且以團客為主，市場區隔已相當明確詳報告書 P52。
3	有關「權利金」之設定，仍未見計算方式說明，無法判斷合理性與公平性。	權利金的計算依工程會的要求可區分為市場比較法及目標搜尋法，本案採二者比較，並參酌市府長官意見辦理，在市場比較法部分以公園或園道為例，在高市案例中皆因收取較高的權利金，目前均面臨停案或修約或降低權利金重新發包，詳 P39 表 5.1。 另外目標搜尋法部分係以市府收取權利金，承商獲利 NPV 或 IRR 及損益平衡年期當參考基準，本案乃以 P41 之權利金 NT\$100 萬為基準進入試算，詳財報附件七及八，有關開發權利金、固定權利金及浮動權利金，詳各相關附件報表欄位。試算結果摘錄於表 5.8 表 5.15 及表 5.19 中。 在表 5.15 中的結果較符合本案市府立場及市場的要求，請委員明察並惠示意見。
4	審查意見與修正情形對照表中，所稱關於動線、空間及建物”命名”部分：「有部份建物於申請時已然命名」卻未見說明何者，已具法定名稱，何者為規劃團隊自己命名，顯有規避審查意見，拒不配合之故意。	P29 圖 4.4 中之新建群樓之命名皆為建照核定之名稱，有關規劃團隊自行使用或命名者皆已於圖中刪除，惟為說明起見仍存在於文中但都已用「建議」字眼以免誤導投資者。

「委託民間營運高雄市新客家文化園區先期規劃暨招商案」

修正項目：先期規劃修正報告書審查會議修正

會議日期：98年12月23日 上午9時

修正日期：99年1月4日

修正單位：高嶺營建管理顧問有限公司

項次	修正意見	回覆情形
(七)鍾鐵民		
1	<p>P38 空間規劃之建議方案(二)仍將文物館地下空間規劃用作生日、婚宴及團體聚餐之用。與最新會議決議不符。迎賓樓純粹作客家文物館之用。飲食區已有園樓餐聽。客家小館、養生茶館、梧桐咖啡館。則建議方案(二)應該刪除，以免混淆。以後衍生的部分如 P60 的兩案比較均屬多餘。不宜再出現在招商規劃中。</p>	<p>先期規劃係依所有可能方案加以探討並呈現其結果。在本案顧問標公告時客家文物館亦在委外範圍中，因此有納入討論的必要。另外，副市長會議指示為本報告之結論，所以先期規劃完整呈現討論及決議過程是有其必要。最後，委員要求在招商規劃或文件中只能有一種方案存在是對的，團隊也將朝著這方向辦理。</p>