

啟動 城市點粧 都市再生!



澎湖金龍頭更新開發計畫 (更新單元一)

招商說明會簡報

簡報單位：澎湖縣政府

簡報日期：98·8·19

簡報內容

- 基地簡介
- 市場發展潛力
- 產品定位構想
- 投資誘因
- 招商條件及程序
- 後續作業時間

基地簡介

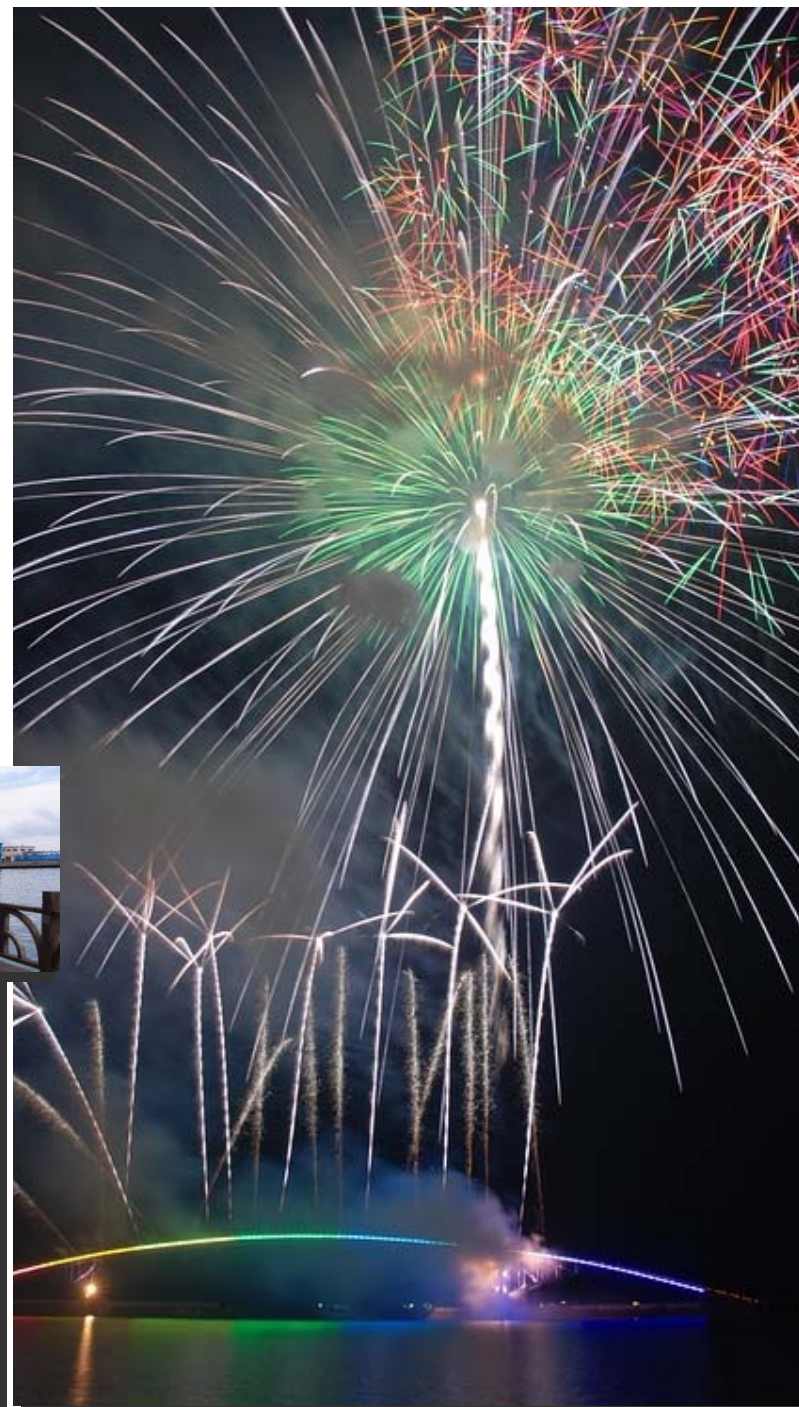
澎湖觀光發展的優勢
基地所在區位及範圍
基地基本資料

澎湖觀光發展的優勢

■ 21世紀的新澎湖

□ 國際觀光渡假區的潛力點

- 配合花火節、國際風帆節舉辦觀光人口將穩定成長
- 離島博奕條款的通過及2008年小三通，觀光休閒人口將快速攀升



澎湖觀光發展的優勢

■ 21世紀的新澎湖

□ 相關計畫的推動

- 澎湖休憩園區開闢計畫
- 篤行十村設置眷村文化園區計畫
- 青灣仙人掌主題公園設置計畫
- 馬公觀音亭遊憩區改善規劃
- 馬公第1、2、3漁港發展整體規劃
- 澎湖內海遊憩系統規劃
- 澎湖風力博覽園區設置計畫



基地所在區位及範圍

- 馬公市西南角
 - 位於馬公市都市計畫地區
- 相對位置
 - 位於馬公觀音亭遊憩區南側，臨澎湖灣、篤行十村及媽宮古城牆
- 聯外交通
 - 介壽路 --- 連接觀音亭遊憩區
 - 新復路 --- 銜接中山路、馬公市區



基地基本資料

■ 都市更新範圍

□ 新復里莒光新村

- 東臨澎防部、通訊營、南接都市計畫道路、西側以金龍頭通訊營圍牆為界，北臨澎湖內海

■ 面積/地號

• 面積共 1.4539 公頃

- 馬公段 2661-A001、2661-4、2661-5、2661-8、2664-2 及 2664-8 等六筆地號

■ 權屬 --- 均為公有地

■ 使用現況

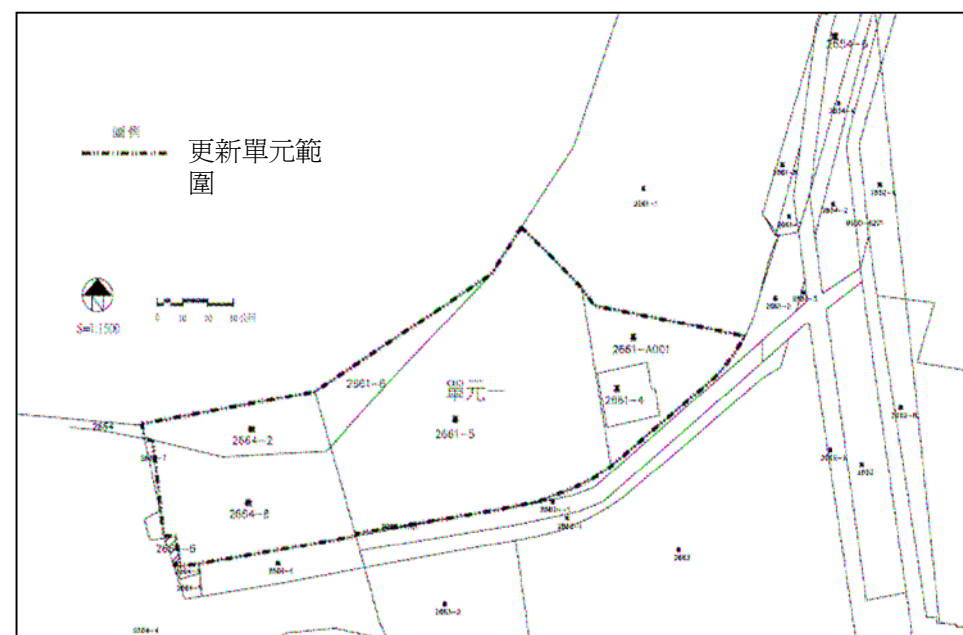
- 原眷戶已全部遷出

■ 使用分區

- 均屬觀光事業特定專用區

■ 容積率、建蔽率

- 容積率 **200%**、建蔽率 **50%**



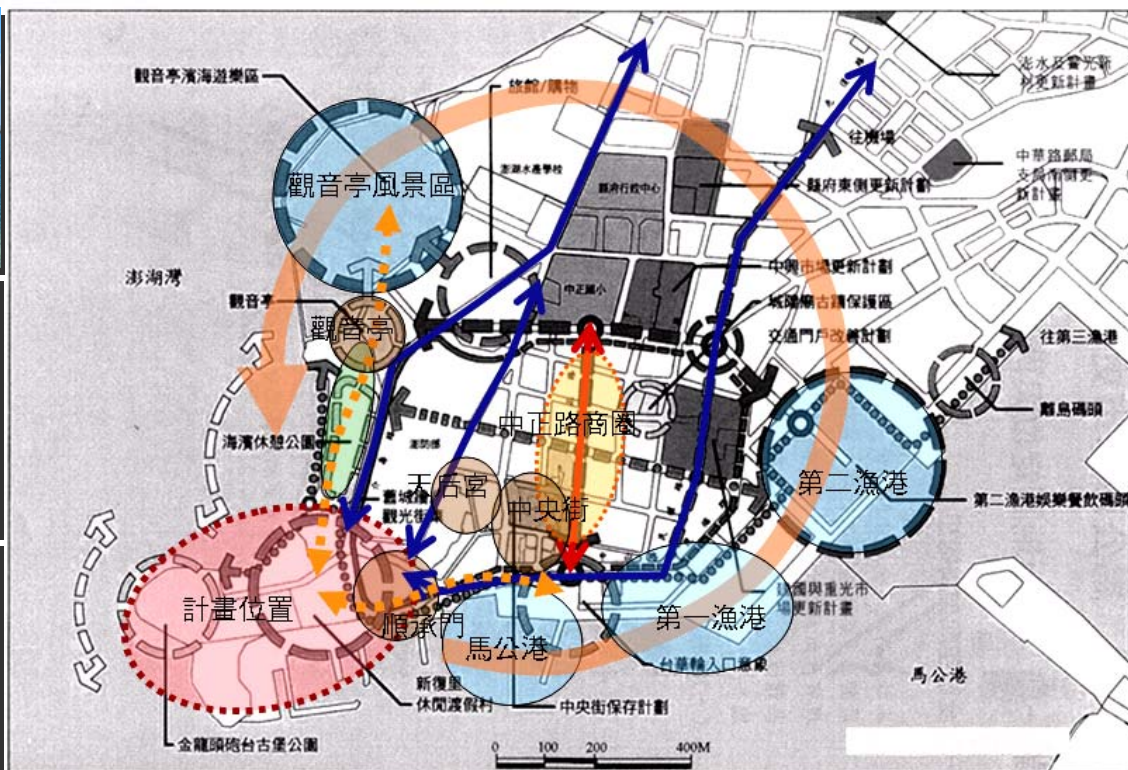
市場發展潛力

基地區位條件
交通便捷性
環境資源特色

市場發展潛力

■ 基地區位條件

- 馬公市遊憩環帶西南邊節點
- 為推動馬公地區都市水岸空間及觀光遊憩環帶的重要節點與亮點
- 連結馬公舊城區人文觀光帶



市場發展潛力

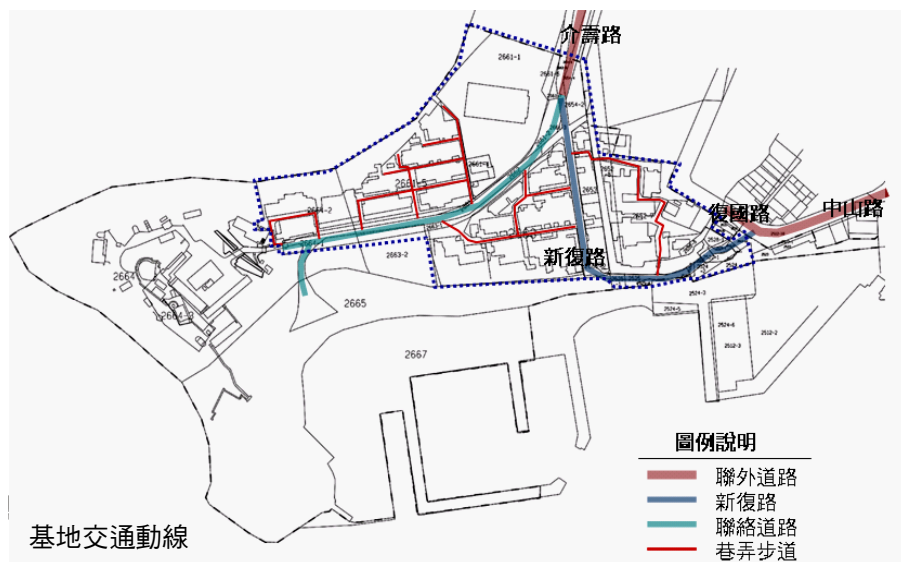
■ 交通便捷性

• 聯外動線

- 基地-->馬公機場航空站：車行 25分鐘
- 基地-->台華輪乘船處：步行 5分鐘
- 基地-->南海遊客中心：車行 5分鐘
- 基地-->北海遊客中心：車行 35分鐘

• 區內動線

- 介壽路、新復路、中山路



市場發展潛力

■ 環境資源特色

- 景觀特色鮮明且多元
 - 順承門、中興門及古城牆
 - 眷村聚落空間特色
 - 軍事戰地特色
 - 海岸、地形及自然景觀



城牆頂跑馬道



日據時代建築特色



聚落空間



聚落空間



砲臺古蹟



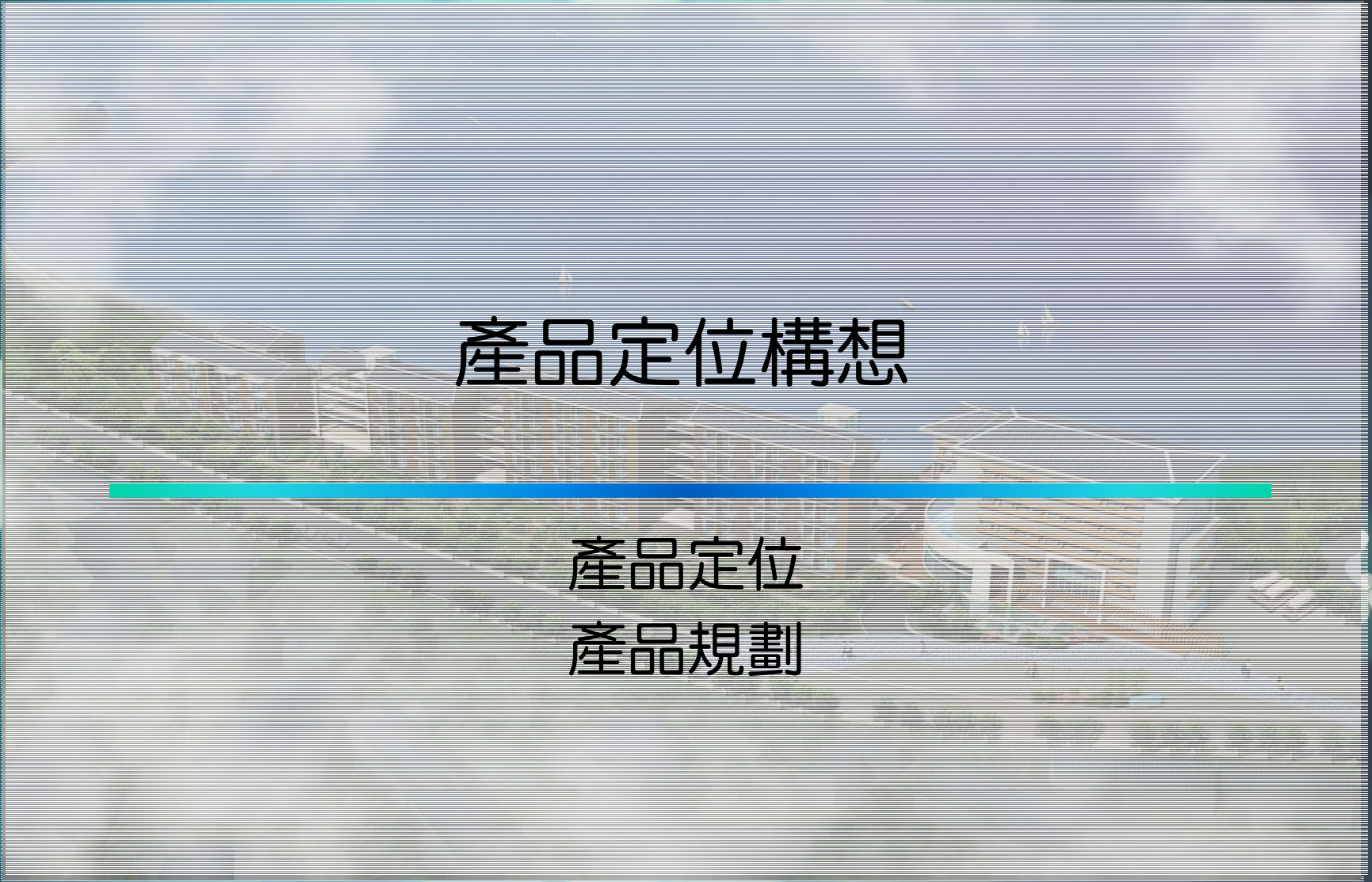
軍事特色



澎湖灣海域遊憩條件優良



海岸地形景觀



產品定位構想

產品定位
產品規劃

產品定位--休閒渡假村

■ 整體定位

- 整合既有觀光資源



新 + 舊 = 極具深度文化與多元遊憩之
休閒渡假村

觀光設施導入

既有歷史、眷村文化
資源特色

■ 產品配置

- 以設置低密度海景休閒觀光相關設施為主
- 結合澎湖特色休閒與澎湖灣水域遊憩活動
- 其它土地使用分區管制規定允許項目



產品規劃

- **市場區隔**：高品質之水岸度假設施與島嶼休閒體驗
- **產品區隔**：規劃海景精緻客房、眷村特色別墅及戶外休閒設施
- **提升服務品質與品牌形象**：吸引國際級連鎖飯店經營，強化國際行銷及旅館知名度

■ 各產品之規劃內容

- 客層
 - 國際及本國觀光客
- 預期價位
 - 精緻客房6000元/間
 - 別墅10000元/間
 - 國際會議廳20000元/間
 - 標準型會議廳8000元/間

面積計算		
樓層	1F	5,329 m ²
	2F	5,012 m ²
	3F	3,124 m ²
	4F	2,082 m ²
	5F	1,777 m ²
	B1	8,000 m ²
	B2	8,000 m ²
	小計	31,242 m ²
建蔽率		38.31%
容積率		171.75%
停車場		大客車3輛，小客車97輛，機車158輛

註：本計畫研擬之規劃內容，僅供參考

未來申請人可依據本計畫實施都市更新作業須知規定，於都市更新事業計畫建議書自行規劃開發方案



投資誘因

基地未來延伸發展性
政府承諾

投資誘因

■ 基地未來延伸發展性

- 基地區位為馬公地區著名觀光據點之整合位置，**遊憩區位極佳**
- 相鄰之**篤行十村**已變更為「眷村風貌特定專用區」，未來將規劃為「**眷村文化園區**」形式發展
- 西側之「**金龍頭通訊營**」、北側之「**澎湖防衛司令部**」與「**海鯨中隊**」已計畫遷移，遷移後之土地將全數移交澎湖縣政府作整體之發展利用
- 屆時金龍頭臨海地區將可形成完整之帶狀空間，可結合文化、休閒、觀光資源整體發展，成為馬公最具特色之休閒遊憩帶



投資誘因

■ 政府提供協助

- 於本開發計畫完成開始營運前，完成基地聯外都市計畫道路之開闢
- 於實施者提出都市更新事業計畫申請 5 個月內完成審議核定發布
- 於實施者提出建造執照申請 4 個月完成審查核發執照



招商條件及程序

招商方式

■ 以設定地上權方式辦理

■ 招商條件

- 設定地上權期限：四十年
- 開發權利金：
提具開發權利金報價單
(至少不低於當年土地公告現
值總額之30%)

■ 投標資格要求

- 以依公司法設立之股份有限
公司為限，可為單一公司，
或由2個以上之公司以共同合
作方式組成企業聯盟
- 申請人如以企業聯盟方式參
與本案，應提出合作協議書

■ 需備文件

- 資格證明文件
 - 法人資格證明文件
 - 財務能力證明文件
- 都市更新事業計畫建議書
 - 參照都市更新條例相關規定辦理
- 開發權利金報價單
 - 權利金支付計畫
 - 開發權利金報價

招商程序

■ 招商流程

- 採二階段方式辦理
- 第一階段為資格與規格評選
- 第二階段為開發權利金價格評比

■ 評選標準

- 合格申請人之評審標準
 - 以總分七十分以上者，為合格申請人
 - 惟有一半以上委員評定為七十分以下，不得獲選為本案合格申請人
- 最優申請人之評審標準
 - 前項評選之合格申請人所提之開發權利金金額最高者，為最優申請人
 - 如合格申請人僅有一人者，即以該合格申請人為最優申請人



後續作業時間

未來預計招商時程

- 公告招商時間：預計民國99年5月
- 截標時間：預計民國99年11月
- 評選時間：預計民國99年12月～100年2月
- 都市更新事業：民國100年7月完成
- 預計施工時間：預計民國101年2月

時間（民國）	98	99	100	101	102	103	104	105
推動與招標作業	■	■	■					
議約審查作業		■						
更新計畫審議（訂約後 5 個月內）			■					
建照審查（審議後 4 個月）			■	■				
興建執行階段				■	■	■	■	■
完工領取使用執照							■	

竭誠歡迎來澎湖投資

聯絡單位：澎湖縣政府旅遊局旅遊企劃課
聯絡窗口：曾奕達 先生
電話：(06) 927-4400轉236
電子郵件信箱：dapinkie@mail.penghu.gov.tw

簡報結束，敬請指教