

臺南市關子嶺勞工育樂中心營運移轉案

第 2 次甄審會議(綜合評審)會議紀錄

壹、案件名稱：臺南市關子嶺勞工育樂中心營運移轉案

貳、會議時間：111 年 8 月 29 日（星期一）下午 2 時 0 分

參、會議地點：永華市政中心 2 樓西側會議室

肆、主持人：本案甄審會召集人

伍、出席人員：詳簽到簿

陸、紀錄人員：洪珮榛科員

柒、報告事項之案由及決定：

- 一、本案公告招商於 111 年 8 月 4 日 17 時截止，計有 3 家申請人遞送申請文件，經資格審查後，計有 3 家合格申請人「富野大飯店股份有限公司」、「統茂旅館集團（合作聯盟）」及「鴻瀚酒店有限公司」。爰此依「促進民間參與公共建設法」第 44 條暨「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 35 點等相關規定辦理本案綜合評審作業。
- 二、本案甄審委員共計 9 人，其中外聘委員 5 人、內聘委員 4 人；本次會議出席委員共計 7 人（含外聘委員 4 人、內聘委員 3 人），符合「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（下稱甄審辦法）第 4 條，以及第 8 條第 2 項及第 3 項「甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。前項會議之出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一」規定。
- 三、經徵詢各出席委員，確認已知悉「甄審辦法」及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」內容，且均無應辭職或予以解聘之情形。
- 四、被授權機關介紹合格申請人並說明本案評審規定：（略）

五、工作小組初審意見報告：(略)

六、請合格申請人授權代表進場，說明簡報及答詢程序：(略)

七、經徵詢合格申請人授權代表，出席委員是否有須迴避或應辭職之情形：

富野大飯店股份有限公司回答：否

統茂旅館集團（合作聯盟）回答：否

鴻瀚酒店有限公司回答：否

捌、合格申請人簡報：略

玖、甄審委員綜合意見：

一、富野大飯店股份有限公司

(一)A 委員：

在人力資源方面，關子嶺勞工育樂中心（以下稱勞工中心）位處偏遠，可能面臨勞工短缺問題，貴公司是否有配套措施或策略聯盟等方式如何因應此問題？請說明。

(二)B 委員：

1. 請貴公司用簡短一句話或 Slogan 描述本案會成為關子嶺地區什麼型態的飯店，請說明。
2. 貴公司後續是否會規劃申請星級旅館評鑑？若有，勞工中心預計定位為何？設施設備如何符合星級旅館評鑑作業要點之規範？請說明。
3. 貴公司旗下飯店是否有規劃與勞工中心聯合行銷，若有，如何辦理，請說明。
4. 貴公司如何改變現況以提高勞工中心平均房間定價，以及吸引年輕客群？請說明。

(三)C 委員：

1. 請問勞工中心既有現況問題為何，有哪些是優先改善設施設備？請說明。
2. 勞工中心內部設施有游泳池，現況使用頻率不高，貴公司如何經營利用？請說明。
3. 貴公司擬於勞工中心空間規劃職人時光區，其設置原因為何？請說明。
4. 投資計畫書規劃仍維持勞工中心現有房間數（79 間），針對貴公司經營效益或營運規模是否足夠？請說明。
5. 針對勞工中心之會議室及其設施，規劃更新方向為何？請說明。
6. 貴公司規劃房間定價標準未來如何調整，是否有與當地旅館房間定價做比較？請說明。

(四)D 委員：

貴公司對關子嶺地區觀光旅遊市場較為樂觀，針對不可預期問題如何處理？請說明。

(五)E 委員：

1. 請問貴公司對勞工中心既有員工僱用方式是採全部僱用，還是部分僱用？請說明。
2. 近年營建缺工缺料，貴公司規劃裝修期程 10 個月可完工如何達成？請說明。
3. 勞工中心之地下停車場車位數有限，若因會議活動導致停車不足，貴公司是否有相關配套措施或解決對策，請說明。

(六)F 委員：

1. 請問協力廠商以往是否有與貴公司合作經驗？如果後續

有替換協力廠商時如何處理?請說明。

2. 勞工中心地下停車場是否有裝修規劃，尤其是殘障車位設置等，請說明。
3. 貴公司擬定收費標準是否有調整機制，收費是否有包含稅？或服務費？請說明。
4. 針對緊急事件(例如疫情)處理如何因應處置？請說明。
5. 貴公司擬縮短裝修工程時程為 10 個月，惟投資計畫書 P.2-37 裝修工程時程則為 12 個月完工，如何達成在 10 個月完成(包含驗收查核時間)？請說明。
6. 請問現行勞工中心之房間隔音問題，貴公司未來如何改善？請說明。

(七)G 委員：

貴公司預投入金額約為 9,000 萬元左右且權利金規劃高於原條件，請問貴公司期望未來勞工中心帶給消費者什麼服務體驗？請說明。

二、統茂旅館集團（合作聯盟）

(一)A 委員：

1. 有關科技產品導入，是指哪些產品？請說明。
2. 針對勞工中心經營規劃擬塑造主題及體驗特色(如美食結合觀光特性)為何？請說明。

(二)B 委員：

1. 請貴公司簡單說明 3 個與現有經營不同之亮點？請說明。
2. 針對上述亮點，貴公司現有行銷業務、行銷通路、市場面如何操作及調整？另智能科技提供新的服務或吸引不同客群具體作法為何，請說明。

3. 針對溫泉水水質、水量及管線是否有需要改善、擴充規劃？請說明。

(三)C 委員：

1. 貴公司擬增加房間數，惟其房間定價與服務客群似維持現有狀態，未有開發新客群之規劃，請說明。
2. 有關勞工中心之國際會議廳及其設施如何優化？請說明。
3. 針對本次營運規劃與 10 年前之差異？有哪些項目需優先改善？請說明。
4. 消防安全經費佔總投資金額之百分比是多少？請說明。

(四)D 委員：

1. 房間數增加是由會議空間調整，其是否會影響勞工使用會議室？請說明。
2. 淨現值 NPV 僅為 65 萬元是否有誤植，請說明。

(五)E 委員：

1. 貴公司以合作聯盟方式申請，其合作聯盟成員間之權責劃分為何？請說明。
2. 貴公司有經營勞工中心之經驗，清楚了解勞工中心哪些地方需改善及提升設施設備，而投資金額 6,000 萬元是否足夠？若不足，能否增加經費，請說明。
3. 貴公司後續將成立專案公司，所需資金由其自行籌措完成，其資金籌措方式為何？請說明。

(六)F 委員：

1. 貴公司與協力廠商及專家顧問如何合作，如果有替換時，如何維持原有水準，請說明。

2. 勞工中心地下停車場是否有裝修規劃，例如殘障車位設置、通道及電梯等，請說明。
3. 擬定收費標準是否包含 10%服務費？請說明。
4. 未來面對疫情等不可抗力之情形如何因應處置，請說明。
5. 貴公司規劃增加房間數及消防安全更新等工程，投資金額是否足夠，請說明。

(七)G 委員：

1. 於投資計畫書之裝修計畫，裝修工期約 12 個月且採半半施工，請問在施工期間是否會影響員工工作權益及薪資保障，請說明。
2. 貴公司是否評估未來 10 年經營之隱形成本(例如物價上漲、基本工資調漲等)？請說明。

三、鴻瀚酒店有限公司

(一)A 委員：

1. 貴公司有哪些資源經驗可應用於本案？請說明。
2. 貴公司規劃僱用人數約 33-40 人是否足夠，倘若人力資源不足，有哪些配套措施，請說明。

(二)B 委員：

1. 貴公司是否曾有與公部門合作之經驗？勞工中心有其一定政策使命，房間定價如何配合調整或協調，請說明。
2. 依貴公司市場定位所吸引客群與現行客群之差異，請說明。
3. 依投資計畫書內容部分不符合契約規範(如開始營運時間延長、旅館登記證取得時程延長、期初投資金額不足等)，如何處理，請說明。

4. 針對勞工中心之溫泉設施經營如何規劃(如溫泉水水質、水量及管線維護等)，請說明。

(三)C 委員：

1. 依投資計畫書內容，貴公司擬大規模改變勞工中心建築(例如大門進出動線變動)，請問是否有檢視建築結構相關法令及其可行性，請說明。
2. 投資計畫書 P. 4-4，會議場租預估 40 場，公部門會議需求量能應不只這樣，另規劃價位似高於公部門預算限制，如何因應處理，請說明。
3. 投資計畫書 P. 4-6，貴公司未來經營勞工中心預計僱用人數為何，請說明。
4. 消防安全經費佔總投資金額之百分比是多少？請說明。

(四)D 委員：

投資計畫書內容不符合契約規定之部分，如何處理，請說明。

(五)E 委員：

1. 針對勞工中心之既有員工如何保障，請說明。
2. 出入口調整對建築結構安全是否有評估？另貴公司擬投入 5,000 萬元是否足夠？請說明。
3. 貴公司擬定裝修工程及旅館登記證取得時程不符契約規範，是否能調整，請說明。
4. 四人房定價為 7900~13900 元差距大，貴公司規劃房間定價策略為何，請說明？

(六)F 委員：

1. 勞工中心地下停車場是否規劃無障礙設施，請說明。

2. 投資計畫書第五章內容，創新及公益事項具體作法為何，例如地下停車場如何開放公共使用，請說明。

壹拾、合格申請人答詢：

一、富野大飯店股份有限公司

- (一)本公司於建築規劃考量友善環境，將設置無障礙房及地下停車場擬規劃3席無障礙車位。
- (二)為符合旅館設立相關法令，本公司將優先處理消防設備更新，而該項目經費也係佔投資金額的四分之一。
- (三)為提升勞工中心之會議室，擬導入視訊設備供消費者使用，以因應現行市場需求。
- (四)本公司旗下團隊有室內裝修及營造經驗，爰裝修工程期程應可於10個月完成。
- (五)有關游泳池規劃改善，本公司將於符合土管規定，並經主辦機關同意後辦理。
- (六)有關勞工中心既有員工僱用，本公司依循員工意願，若員工有願意留任將依其專長配置工作，另亦提供員工培訓。若員工想至其他地區就職，本公司提供旗下飯店之工作機會。
- (七)本公司針對本案 Slogan 描述係「關子嶺之戀」，富有日式懷舊風情。
- (八)為因應疫情，本公司按政府規範標準作業執行，如房間消毒清潔、遊客人員量體溫等。

二、統茂旅館集團（合作聯盟）

- (一)本公司採半半施工，工程期程分二階段，第一階段部分會議室改為套房及泡湯房間整修，第二階段為泡湯池整修，施工期間不影響勞工中心之營運，亦維持員工工作權益及保障薪資。

- (二)依敏感性分析之營建成本增加 10%，仍屬可承受範圍，另亦將營建成本、營業收入、住房率等風險納入財務評估。
- (三)依本公司以往經營經驗，勞工中心會議室同時使用間數最多 5 間，未來國際會議室或階梯教室將導入新的會議設備，此外消防設施更新經費超過 1,400 萬元。
- (四)本公司優勢以度假旅館起家，並導入科技智能服務，以提供門禁、電梯管制、旅館自助報到及房間智能服務等。另本公司提供具有溫度的 5 星級服務來接待會議團體，也提供低價高 CP 值之服務。
- (五)本公司與協力廠商均有合作經驗，另本公司與兩家合作聯盟成員之股東持份 80%相同，且專案公司以自有資金為主，必要時部分貸款。
- (六)在疫情期間，因勞工中心非屬旅館之範圍，本公司雖無法申請觀光局相關單位補助，惟藉由總公司及市府支持，得以渡過觀光困難期。
- (七)本案貼現率以 10%計算淨現值並無誤。

三、鴻瀚酒店有限公司

- (一)本公司將 1 間會議室空間調整為瑜珈教室，並增加會議使用設備設施，另消防設施更新預估 700 萬元。
- (二)本公司客群規劃以年輕族群、老年族群及家庭親子消費群族為主。
- (三)本公司針對本案財務作保守評估，依敏感性分析若資金增加或成本增加本公司仍可承受。
- (四)四人房定價 13900 元係指坪數最大間的客房，房租收入已 3200 元/間估算，勞工優惠部分會配合市府政策辦理。
- (五)雇用員工方面包括正職、工讀生及實習生等，大約 60 幾個人。

(六)後續勞工中心營運會與本公司旗下福爾摩沙酒店規劃聯合套裝方式結合行銷。

壹拾壹、綜合評審結果：

- 一、本甄審會依本案招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，完成綜合評審作業，評審結果由工作小組彙整。
- 二、經各出席委員依據本案綜合評審評分表評定合格申請人分數（序位），並由工作小組將各評分結果填列於綜合評審總評表，評審結果：序位第1為「富野大飯店股份有限公司」，序位第2為「鴻瀚酒店有限公司」，序位第3為「統茂旅館集團（合作聯盟）」。

合格申請人	序位合計值	序位名次
富野大飯店股份有限公司	8	1
統茂旅館集團（合作聯盟）	19	3
鴻瀚酒店有限公司	15	2

- 三、經主席詢問各出席委員，甄審會確認不同委員之評審結果無明顯差異情形，且對會議之決議無不同意見。

壹拾貳、決議：

本案採序位法，經出席委員過半數評定分數達甄審標準75分（含）以上，序位第1（序位合計值最低）為「富野大飯店股份有限公司」評定為本案最優申請人；序位第2（序位合計值次低）為「鴻瀚酒店有限公司」評定為本案次優申請人。

後續綜合評審結果將簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，連同委員名單及評審結果公開於主管機關資訊網站，並以書面通知所有合格申請人。

壹拾參、討論事項之案由及決議：無。

壹拾肆、臨時動議之案由及決議：無。

壹拾伍、其他應行記載事項：無。

壹拾陸、會議結束時間：下午 5 時 10 分

出席委員簽名：

戴謙		
王逸舟	董旭松	王楊智
高維志	李一川	阿健云