

## 國際觀光度假區投資計畫申請審核辦法草案總說明

為促進離島經濟與觀光發展，增加就業機會及增裕財源，離島建設條例（以下簡稱本條例）第十條之二訂定離島設置觀光賭場之條件規定，同條第二項規定觀光賭場應附設於國際觀光度假區內，並於同條第三項授權中央觀光主管機關訂定國際觀光度假區投資計畫之申請時程、審核標準及相關程序等事項，報請行政院同意後公布之，爰擬具國際觀光度假區投資計畫申請審核辦法草案，俾利國際觀光度假區投資計畫之審核程序作業有所依循。本辦法共計十九條，其重點臚列如下：

一、本辦法之法源依據。（草案第一條）

二、依本條例規定本辦法之主管機關及主管機關授權委任之規定。（草案第二條）

三、本辦法所稱國際觀光度假區之定義、設置地區及應有設施項目。（草案第三條）

四、離島地區縣政府於博弈公投通過後，應研擬該縣國際觀光度假區整體發展計畫建議書之規定。（草案第四條）

五、國際觀光度假區投資計畫審查會之成立、審查會成員組成、運作方式及工作小組之組成規定。（草案第五條）

六、訂定審查作業相關人員之保密規定。（草案第六條）

七、國際觀光度假區整體發展計畫建議書之審議、國際觀光度假區投資計畫受理申請公告及設置家數規定。（草案第七條）

八、申請國際觀光度假區投資計畫之期限及其應檢具之書件。（草案第八條）

九、國際觀光度假區投資計畫之審查及繳費規定。（草案第九條至第十一條）

十、國際觀光度假區投資計畫核准之期限、變更及廢止之規定。（草案第十二條、第十三條及第十五條）

十一、申請核發分期或全部開發完成證明文件，及國際觀光度假區內設施營運規定。（草案第十四條）

十二、國際觀光度假區投資計畫核准失效或經廢止者，區內設施之處理規定。（草案第十六條）

十三、國際觀光度假區投資計畫申請及計畫變更申請之審查費金額。（草案第十七條）

十四、經核准之國際觀光度假區投資計畫，認定為興辦事業計畫及離島地區重大建設投資計畫之要件。（草案第十八條）

## 國際觀光度假區投資計畫申請審核辦法草案

條 文	說 明
第一條 本辦法依離島建設條例第十條之二第三項規定訂定之。	本辦法之法源依據。
第二條 本辦法之主管機關為中央觀光主管機關。  主管機關得委任其所屬機關辦理公告受理國際觀光度假區投資計畫申請及審核事宜。  前項委任事項及法規依據，應公告並刊登政府公報。	一、 依離島建設條例（以下簡稱本條例）第十條之二規定，國際觀光度假區投資計畫之申請程序、審核標準及相關程序等事項，由中央觀光主管機關訂定；故中央觀光主管機關為本辦法之主管機關。 二、 依行政程序法第十五條規定，行政機關得依法規將其權限之一部分，委任所屬下級機關執行之；其委任事項應公告並刊登政府公報，爰明定授權委任之規定。
第三條 國際觀光度假區應依本辦法核准之國際觀光度假區投資計畫辦理開發、興建及營運。  國際觀光度假區之設施，應包含觀光賭場、國際觀光旅館、觀光旅遊設施、國際會議展覽設施、購物商場及其他發展觀光有關之服務設施。  國際觀光度假區之設置，應位於通過設置觀光賭場地方性公民投票之離島地區。	一、 國際觀光度假區投資計畫申請審核，依本辦法辦理。 二、 依本條例第十條之二第二項規定，明訂國際觀光度假區之設施項目。 三、 依本條例第十條之二第一項規定，明示國際觀光度假區僅得設置於通過觀光賭場地方性公民投票之離島地區。
第四條 各該離島地區之縣政府應於觀光賭場地方性公民投票通過後，公開蒐集地方各界及潛在投資者意見，參酌研擬適合各該離島地區發展之國際觀光度假區整體發展計畫建議書送主管機關審議評估，以作為公告受理投資計畫申請條件之參考。  前項整體發展計畫建議書研擬原則如附件一。	一、 考量各離島面積大小、發展特性、條件及觀光發展容受程度不同，且國際觀光度假區之開發涉及當地土地取得、使用變更及地方協調溝通等，事涉當地縣政府權責、當地瞭解程度及其未來發展，為因地制宜及符合未來發展需求，國際觀光度假區之發展願景應由各該離島地區縣政府先納入地方各界意見以及潛在投資者意見，透過市場評估及客源分析，並衡酌各該離島之發展條件、環境限制、設置區位構想及土地提供方式、適宜發展之基地規模、位置及相關設施需求、水電及交通如何因應、開發衝擊因應措施、開發期程建議、開發公共效益評估、要求投資者承諾事項及離島縣政府承諾協助及配合事項等後，研擬適合各該離島地區發展之國際觀光度假區整體發展計畫建議書，以作為主管機關公告該離島地區受理國際觀光度假區投資計畫申請條件之參考。

	<p>二、 為使建議書內容要求及格式能呈現一致性，訂定整體發展計畫建議書研擬原則。</p>
<p>第五條 主管機關為辦理各該離島地區國際觀光度假區整體發展計畫建議書審議評估、國際觀光度假區投資計畫審查以及經核准之國際觀光度假區投資計畫變更之審議等相關事項，成立國際觀光度假區投資計畫審查會（以下簡稱審查會）。</p> <p>審查會置委員十五人至二十一人，召集人由主管機關次長擔任，副召集人由交通部觀光局首長擔任，其餘委員由觀光、博弈、國際會展設施及購物商場等相關主管機關、有關業務機關及該離島地區之縣政府，各指派一位一級主管以上人員擔任，委員組成並應包括具有專門學術或專業經驗之專家學者。</p> <p>前項專家學者不得少於委員總數三分之一。</p> <p>審查會委員組成，機關代表除第二項明列者外，得視投資計畫審查之需要予以增列。</p> <p>審查會會議應有全體委員過半數出席始得開會，出席委員過半數同意，始得決議。</p> <p>委員應親自出席，不得代理；召集人因故無法出席，得由副召集人代為主持。</p> <p>主管機關應成立工作小組，協助審查會辦理審查有關作業</p>	<p>一、 成立各該離島地區國際觀光度假區投資計畫審查會之依據。</p> <p>二、 為辦理國際觀光度假區審查事宜，考量涉及層面廣泛，且須跨部會協商，故由主管機關次長擔任召集人，副召集人則由交通部觀光局首長擔任。因國際觀光度假區包括國際觀光旅館、觀光旅遊設施、國際會議展覽設施、購物商場及其他發展觀光有關之服務設施，並附設觀光賭場，故其各該中央主管機關之代表為審查會委員當然成員。又離島地區設置國際觀光度假區，事涉離島當地未來發展、地方自治及當地瞭解程度，是以該離島地區縣政府亦為當然成員。另考量國際觀光度假區開發涉及專門學術、專業經驗，將邀集相關專家學者擔任委員。</p> <p>三、 第四項規定係考量各離島特色及需求各異，爰保持審查會委員組成之彈性空間。</p> <p>四、 第五項及第六項規定係參考「促進民間參與公共建設法」及「採購法」有關甄審委員會外聘委員、出席委員人數及決議等規定。</p> <p>五、 為協助審查會作業，由主管機關成立工作小組。</p>
<p>第六條 審查會委員、工作小組成員及參與工作之人員對於申請人提送之投資計畫書等文件資料，應保守秘密。審核作業完成後亦同。</p>	<p>訂定審查作業相關人員之保密原則。</p>
<p>第七條 各該離島地區國際觀光度假區整體發展計畫建議書經審查會審議評估可行者，主管機關公告其國際觀光度假區投資計畫受理申請時程及申請條件內容、審核項目權重等。經評估不可行者，由主管機關附具相關意見檢還該整體發展計畫建議書。</p> <p>國際觀光度假區投資計畫公告受理申請時程不得少於六個月。</p> <p>各該離島地區國際觀光度假區投資計畫書審查項目權重，由各該離島地區審查會決議後，主管機關依決議內容公告。</p>	<p>一、 訂定主管機關就各離島縣政府所提送之國際觀光度假區整體發展計畫建議書審議評估結果之處理方式。</p> <p>二、 第二項規定係考量國際觀光度假區投資計畫為各離島地區重大計畫，涉及開發項目、土地使用及財務規劃等各項評估，須有較長之規劃準備時間，爰受理申請時間訂為至少六個月。</p> <p>三、 第三項規定係考量各離島地區特性及需求各異，各該離島地區國際觀光度假區投資計畫書審核項目之權重由審查會決議後，主管機</p>

<p>各該離島地區國際觀光度假區設置家數，經各該離島地區審查會決議後，由主管機關依決議內容報請行政院核定後公告之。</p>	<p>關公告之。</p> <p>四、 第四項規定係訂定各該離島地區國際觀光度假區設置家數之決定方式。</p>
<p>第八條 申請人應於國際觀光度假區投資計畫公告受理申請期間內，檢具下列文件向主管機關提出申請：</p> <p>一、 申請書。</p> <p>二、 經博弈主管機關核發之適格性合格證明文件。</p> <p>三、 公司登記證明文件；未設立登記公司者，應檢附發起人名冊及發起人會議紀錄。</p> <p>四、 投資計畫書（格式如附件二）。</p> <p>主管機關就申請人所提申請文件是否符合前項規定進行形式確認。</p> <p>第一項第一款至第三款規定文件有須補正事項者，申請人應於接獲主管機關書面通知次日起三十日內補正，補正以一次為限；逾期未補正完成者，不予受理。</p>	<p>一、 明訂國際觀光度假區申請人應檢具之申請文件內容及格式。</p> <p>二、 國際觀光度假區內應附設觀光賭場，方得符合國際觀光度假區之定義，且為確保觀光賭場及國際觀光度假區二者經營者同一，爰申請人提出國際觀光度假區投資計畫之申請時，具備通過觀光博弈業適格性審查之證明文件，為其申請之必要條件。</p> <p>三、 第二項及第三項係規定主管機關應先進行形式確認之程序，除投資計畫書以外之文件得同意補件，惟未於規定期限內補正完成者，不予受理。</p>
<p>第九條 申請人應於主管機關要求繳交審查費之書面通知送達之日起十五日內，向主管機關繳納審查費，逾期未繳納者不予受理。</p>	<p>考量國際觀光度假區因開發規模較大且涉及專門學術、專業經驗及相關部會之業務，須邀請不同領域之專家學者參與審查，爰規定進入審查程序應繳納審查費。</p>
<p>第十條 工作小組就申請人所提第八條第一項第四款投資計畫書內容，依據第十一條規定審查項目，擬具初審意見提至審查會報告，並依審查會指定之事項，辦理相關協助審查之作業。</p> <p>工作小組為辦理相關協助審查之作業，必要時得洽請專業人士、機關（構）協助。</p> <p>工作小組為辦理第一項所列之事項，得召開工作小組會議，並得通知申請人到場說明。</p>	<p>一、 訂定工作小組應提初審意見至審查會報告之依據。</p> <p>二、 第二項係考量審查內容可能涉及專業領域，爰允許工作小組必要時視業務需要，逕依行政程序法請他機關辦理行政協助，或依政府採購法委外辦理。</p> <p>三、 第三項係訂定工作小組召開工作小組會議相關規定。</p>
<p>第十一條 審查會為進行投資計畫書綜合審查，得通知申請人到場說明其投資計畫內容，並依下列審查項目及主管機關公告之項目權重進行審查評分：</p> <p>一、 旅遊吸引力與貢獻：依市場評估分析（包括客源分析）、觀光魅力與獨特性，以及整體經營理念等，審查該國際觀光度假區之旅遊吸引力與貢獻度。</p> <p>二、 計畫易行性：依開發基地環境概況、土地</p>	<p>一、 審查會依據申請人提出之投資計畫書內容，按審查項目及公告之權重，進行綜合審查評分。</p> <p>二、 訂定主管機關核准國際觀光度假區投資計畫之程序。</p> <p>三、 訂定審查期間及計算方式；另考量投資計畫內容繁雜、涉及不同機關業務內容，且其開發將影響各該離島未來之發展，需審慎審查，費時較久，故審查時間雖以六個月為限，惟</p>

<p>取得方式、開發期程與財務計畫，審查該投資計畫之易行性。</p> <p>三、開發衝擊因應措施及地方回饋措施：審查計畫書提出之國際觀光度假區開發後對離島產生各項衝擊之舒緩或因應措施，以及該計畫所提出之地方回饋措施是否可行並符合該離島地區需求。</p> <p>四、信譽與經營管理能力：審查申請人及其經營團隊之商業信譽與過往經營能力。</p> <p>前項評分總分為一百分；審查會評審投資計畫分數達七十分以上者，由主管機關依行政院核定之該離島地區國際觀光度假區家數，依分數高低順序核准其國際觀光度假區投資計畫。</p> <p>審查期間自審查費繳納截止日起不得超過六個月，經審查會決議得展延；其展延以二次為限，每次展延期間不得超過三個月。</p>	<p>仍得視需要展延，爰訂定展延相關規定。</p> <p>註：國際觀光度假區之核准家數，將視後續行政院政策配合修正。</p>
<p>第十二條 國際觀光度假區投資計畫核准之有效期限為七十年，屆時失其效力。</p>	<p>一、為使投資者得確實評估經營風險及投資損益，規定國際觀光度假區投資計畫核准之有效期限。</p> <p>二、因開辦國際觀光度假區屬大型投資，業者需相當之資金回收期，為吸引一流業者投資，應給予較長之執照期限，爰規定國際觀光度假區投資計畫核准期限為七十年。</p>
<p>第十三條 經主管機關核准之國際觀光度假區投資計畫，於投資計畫完成前，有變更原核准投資計畫需求者，應提出擬變更之投資計畫書，並檢具變更理由及變更內容差異對照表，向主管機關提出申請並繳納審查費；未繳納審查費者，其變更申請不予受理。</p> <p>主管機關接獲前項變更申請後，由主管機關提請審查會審議，主管機關依審議結果，以書面通知申請人。</p>	<p>一、考量國際觀光度假區投資計畫之執行，恐因規模龐大、項目眾多，申請及興建時程較長，考量市場需求瞬息萬變，允許獲核准之投資計畫，於興建完成前，得依規定提出變更申請。</p> <p>二、訂定申請投資計畫變更之審查程序。</p>
<p>第十四條 經核准之國際觀光度假區投資計畫，申請人完成觀光賭場外之分期或全部開發項目後，應檢具各相關目的事業主管機關核發之完工或可營運之證明文件，向主管機關申請核發分期或全部開發完成證明文件，作為申請觀光賭場特許執照之證明文件。</p>	<p>一、為確保申請人依核准之國際觀光度假區投資計畫開發、興建，配合觀光賭場管理條例規定，申請人完成國際觀光度假區內除觀光賭場外之分期或全部開發項目，並取得觀光主管機關核發之完工證明後，方得向博弈主管機關申請觀光賭場特許執照。</p>

<p>國際觀光度假區之設施，取得該項設施執照及辦妥相關營業登記後，得依法經營。</p>	<p>二、 國際觀光度假區之設施包含觀光賭場、國際觀光旅館、觀光旅遊設施、國際會議展覽設施、購物商場及其他發展觀光有關之服務設施，整體開發計畫屬大型投資；為降低業者投資經營風險，區內各項設施，於取得該項設施執照並辦妥相關營業登記後，得依各該業別相關法令規定進行營運。</p>
<p>第十五條 經核准之國際觀光度假區投資計畫，有下列情事之一者，主管機關得廢止其核准：</p> <p>一、 國際觀光度假區投資計畫申請人與觀光博弈業特許執照申請人不同一。</p> <p>二、 國際觀光度假區投資計畫申請人之觀光博弈業特許執照經撤銷或廢止或失效。</p> <p>三、 未依核准之國際觀光度假區投資計畫執行情節重大，或經通知限期改善逾期未改善。</p> <p>經廢止核准之申請人，不得再提出各離島之國際觀光度假區投資計畫申請。但非可歸責於申請人之事由者，不在此限。</p>	<p>一、 訂立主管機關廢止國際觀光度假區投資計畫核准之依據。</p> <p>二、 考量經廢止國際觀光度假區投資計畫核准之申請人應屬不適合廠商，爰禁止該申請人提出其他國際觀光度假區投資計畫申請。惟為避免因地方性公投等不可歸責於申請人之事項而經廢止者，不受此限制。</p>
<p>第十六條 國際觀光度假區投資計畫之核准，因第十二條或第十五條情事失效或經廢止者，該國際觀光度假區除觀光賭場外之其他設施，仍得依各該目的事業相關法令規定辦理。</p>	<p>國際觀光度假區投資計畫之核准，與一般觀光遊樂業特許執照之核准，性質並不相同；經核准之國際觀光度假區投資計畫，倘因期限屆期失效或經廢止者，區內其他設施仍得依各該相關法規之規定，辦理營建、取得執照或經營等後續相關事項。</p>
<p>第十七條 申請國際觀光度假區投資計畫審查，應繳納審查費新臺幣參佰柒拾萬元整；其屬申請投資計畫變更審查者，每次應繳納審查費新臺幣壹佰伍拾萬元整。</p>	<p>為辦理國際觀光度假區投資計畫申請及變更之審查相關作業，包括邀請國內外專家學者之出席費、審查費、交通費、住宿費，以委託國內外專家學者或機構查核認證、簽證等相關費用等，依規費法第十條規定，按成本計算審查費金額。</p>
<p>第十八條 經主管機關核准之國際觀光度假區投資計畫，由主管機關核發其國際觀光度假區興辦事業計畫推薦函；經主管機關審定符合離島重大建設投資計畫核定標準者，得報行政院核定為該離島地區重大建設投資計畫。但其他法令另有規定者，從其規定。</p>	<p>國際觀光度假區之設施，包含觀光賭場、國際觀光旅館、觀光旅遊設施、國際會議展覽設施、購物商場及其他發展觀光有關之服務設施；因國際觀光度假區投資計畫內容，已包括興辦事業計畫之主要內容，且投資計畫審議過程，已邀集各相關主管機關共同審議，為使離島國際觀光度假區之推動時程更具時效性，將核准之國際觀光度假區投資計畫視同獲得興辦事業計畫推薦函；另經主管機關審定符合「離島重大建設投資計畫核定</p>

	標準」並報行政院同意後，認定為該離島地區重大建設投資計畫。
第十九條 本辦法施行日期由主管機關另定之。	本辦法因涉及觀光賭場管理條例立法時程，爰本辦法施行日期由主管機關另訂之。

## 附件一

### 整體發展計畫建議書

整體發展計畫建議書研擬原則，至少應包括下列項目及內容：

項目	內容
壹、 國際觀光度假區建議設置家數、最適投資規模建議及環境承受力分析	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 提出該離島地區設置國際觀光度假區之建議設置總數量。</li> <li>2、 提出該離島地區國際觀光度假區之最適開發規模之建議總樓地板面積或建議最適投資金額，並應符合相關法令最小開發規模規定。</li> <li>3、 國際觀光度假區基地範圍應以完整連接為原則，若無法完整連接，則應提出各基地最小連接處建議未連接之最小距離或建議連接方式。</li> <li>4、 提出該離島地區整體環境承受力之評估，包括設置國際觀光度假區後對離島當地人文、社會、交通、電力、自來水、土地使用及自然環境之衝擊評估。</li> </ol>
貳、 開發衝擊因應措施	就前列所提之人文、社會、交通、電力、自來水、土地使用及自然環境等各項衝擊，分別提出其舒緩或因應措施。有關交通、電力、自來水之舒緩或因應措施，應先徵詢中央相關目的事業主管機關評估意見。
參、 市場評估分析	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 就該離島地區設置國際觀光度假區之市場立基，包括鄰近國家、地區辦理附設觀光賭場之國際觀光度假區之市場供需、競爭狀況等進行分析。</li> <li>2、 評估該離島地區設置國際觀光度假區之預定市場佔有率。</li> <li>3、 分析該離島地區設置國際觀光度假區之客戶來源。</li> </ol>

肆、 區位構想及土地提供構想	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 說明該離島地區設置國際觀光度假區之區位構想及土地提供構想。</li> <li>2、 國際觀光度假區之基地，其組成要件不以公有或私有土地為限。</li> <li>3、 土地倘以 BOT 方式提供者，將因辦理國際觀光度假區而造成該土地原有預估每年（或月或季）之總營業收入變動，為符合公共利益及公平合理原則，BOT 主辦機關應於該 BOT 合約中，建立與申請人重新洽商相關權利金之機制；並於國際觀光度假區投資計畫核准後，該土地即喪失「促進民間參與公共建設法」規定之相關融資、租稅優惠及相關請求政府協助事項之適用；前述相關事項應明訂為 BOT 合約內容。</li> </ol>
伍、 開發期程建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 提出該離島地區國際觀光度假區之最適開發期程建議。</li> <li>2、 開發期程如屬分期開發，第一期至少應包含國際觀光旅館及建議應優先興闢完成之設施。</li> </ol>
陸、 開發公共效益評估	說明開發國際觀光度假區對該離島地區預期產生之開發效益，包括就業效益、經濟效益、社會效益及財務效益等。
柒、 要求投資者承諾事項及縣政府承諾配合事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 列出該離島地區所需要求投資者承諾投資之公共或公益建設之項目及需求優先順序，以為評選投資者之參據。</li> <li>2、 前項所列公共或公益建設提出前，應先就其可行性及必要性，徵詢中央相關目的事業主管機關評估意見。</li> <li>3、 除前述要求投資者承諾事項外，該離島縣政府為配合國際觀光度假區之設置，另行承諾之建設及相關配合措施，例如供水、供電及交通需求等之處理。</li> </ol>
捌、 請求中央政府協助事項	依法屬中央政府權責，須請中央主管機關協調或協助及評估事項。如協調軍事土地解編，以及新設或擴大民用航空站、機場跑道或港埠之可行性評估等。
玖、 地方說明會	為凝聚該離島地區居民對於國際觀光度假區設置之共識，該離島地區縣政府應公開辦理地方說明會；另為瞭解市場需求，以利後續招商作業之進



	行，縣政府應蒐集潛在投資者意見；前述地方說明會及潛在投資者之相關意見應納入本建議書規劃，並檢附相關之會議紀錄、簽名單、潛在投資者意見等。
--	--

## 附件二 投資計畫書

### 壹、編製說明：

一、申請人應依本書圖文件製作格式規定之內容及格式撰寫，並輔以圖表分析說明，其內容次序得視投資計畫之個案性質差異予以調整，並得視需要酌增章節。

二、投資計畫書應以中文書寫，所附資格文件或實績證明文件如以外文書寫，則應附經公正或認證之中文譯本，原文與譯文如有不一致，應以原文為準。

三、投資計畫書經中央觀光主管機關收件後，不得要求更正、修改或增訂。

四、申請人應繳交之投資計畫書件包括：

(一) 投資計畫書：依 A4 尺寸（210mm\*297mm）直式製作，由左側合併裝訂成一冊，並繳交○○份。開發內容之設計圖說，圖面內容應包括全區配置圖；主要平面、立面、剖面圖；重要空間局部平面、立面及剖面圖及透視圖。

(二) 光碟片繳交 3 片：電子檔內容應與所提文件完全相同，投資計畫書內容轉錄為 PDF 檔格式，圖檔以 dwg 格式或解析度不低於 300dpi 之 JPG 格式儲存，供審核機關審閱。

五、申請人可依需要自行決定製作 3D 動畫或影片補充說明（DVD 格式，以不超過 5 分鐘為原則，並錄製成光碟片 3 片）。

### 貳、章節內容：

章節內容	撰寫內容
第一章 市場評估分析	為促請申請人對投資標的進行審慎分析，請針對國際、國內或當地市場，明確說明關於國際觀光度假區之屬性、市場之供需概況與評估、未來計畫之可行性及國際觀光度假區設置後對國內外市場之衝擊分析等。
第一節 開發定位說明	一、說明該國際觀光度假區之定位或屬性，並分析說明該定位或屬性設定之理由。 二、針對各種影響市場需求之變數，進行評估與分析，以

	瞭解國際觀光度假區開發之必要性及未來展望。
第二節 當地產業分析	<p>一、 當地整體產業發展現況：說明開發基地所在鄰近鄉鎮聚落之各級產業發展、人口成長、年齡分布、教育水準、相關服務性設施等。</p> <p>二、 當地觀光產業發展現況：說明開發基地所在鄰近鄉鎮、聚落之餐飲、住宿、及相關遊樂產業發展情形。</p> <p>三、 與當地產業發展之合作關係：說明國際觀光度假區之開發，與當地產業發展之配合性。</p>
第三節 市場評估	<p>一、 以 SWOT 或其他分析，先就鄰近國家、地區辦理附設觀光賭場之國際觀光度假區之市場供需、競爭狀況等進行分析。</p> <p>二、 再就該國際觀光度假區開發後之市場情況進行評估，並預估將佔有多少比例之市場及預估理由。</p> <p>三、 依前述市場評估，分析說明該國際觀光度假區預定之客戶來源，並詳述其理由。</p>
第四節 市場衝擊分析	引述當地產業分析及市場評估等前兩節之結論，說明引進國際觀光度假區對總體及個體環境之正負面影響。
第二章 開發基地適宜分析	說明申請基地環境概況、土地取得方式開發衝擊及相關因應措施。
第一節 基地區位及範圍	配合 1/5000 以上航照圖面或衛星地圖說明基地所在區位及其範圍。
第二節 土地取得方式	<p>一、 土地若非屬申請人所有，應補充說明未來取得之方式；須填海造陸者，應併同說明取得方式。</p> <p>二、 土地倘以 BOT 方式取得，申請人就該土地因辦理國際觀光度假區，而造成每年（或月或季）之總營業收入變更，應詳述與 BOT 主辦機關重新洽商相關權利金之給付金額及計算方式，並檢附洽商修正後之 BOT 合約。</p>
第三節 土地權屬及使用現況	<p>一、 配合 1/2000 以上地籍圖說明土地權屬及編定情形。</p> <p>二、 配合 1/5000 以上航照圖說明基地之使用現況及是否有違規使用之情形。</p>
第四節 聯外交通現況	<p>一、 離島地區之旅遊，交通運輸狀況影響該離島地區之可及性甚巨；應就該離島地區之交通運輸現狀進行分析。</p> <p>二、 配合 1/5000 以上航照圖說明基地通往聯外道路之現況。</p>
第五節 環境敏感地區調查分析	一、 參照區域計畫擬定機關受理開發案件型式要件查核意見表內容製作，並說明若位於條件或限制發展地區之因應對策。

	<p>二、地質敏感區查詢結果基地有全部或一部位於地質敏感區內者，請進行「基地地質調查」及「地質安全評估」，並納入書圖文件。</p>
<p>第六節 環境承受力分析及開發衝擊因應措施</p>	<p>一、提出該離島地區整體環境承受力之評估；包括設置國際觀光度假區後對該離島地區人文、社會（包括社會價值等）、交通、電力、自來水、土地使用及自然環境之衝擊評估。</p> <p>二、就前列所提之人文、社會（包括社會價值等）、交通、電力、自來水、土地使用及自然環境等各項衝擊，分別提出其舒緩或因應措施。有關交通、電力、自來水之舒緩或因應措施，應先徵詢中央相關目的事業主管機關評估意見。</p> <p>三、基地如鄰近海岸地區，請就興建或營業期間對海岸及近岸海域之影響，研提強化環境容受及舒緩衝擊性之因應措施。</p>
<p>第三章 觀光魅力與獨特性</p>	<p>說明如何創造具有獨特風格及觀光魅力的國際觀光度假區，包括開發計畫構想、土地使用配置構想及設施功能規劃等，並就其開發效益進行分析。</p>
<p>第一節 國際觀光度假區開發計畫構想與設計理念</p>	<p>一、說明國際觀光度假區之開發計畫構想、開發方式構想、主要設施規劃及配置原則，以及建築計畫理念等。</p> <p>二、前述主要設施係指離島建設條例第十條之二規定之設施。</p>
<p>第二節 土地使用分區發展構想及設施功能規劃</p>	<p>一、土地使用分區發展構想：配合 1/5000 以上航照圖說明其土地使用分區構想圖，包含面積、開發強度及主要設施配置等內容。</p> <p>二、設施功能規劃：說明主要設施之功能及吸引力，及如何規劃利用主要設施創造全年觀光旅遊及四季活動（特別是冬季旅遊活動），成為具有獨特風格及觀光魅力的國際觀光度假區。</p>
<p>第三節 開發效益分析</p>	<p>說明國際觀光度假區對所在離島地區觀光產業帶來之產能效益與觀光吸引力，並針對經濟活動、就業機會及鄰近社區發展等各層面帶來之開發效益等。</p>
<p>第四章 整體經營管理計畫</p>	<p>依離島建設條例所訂國際觀光度假區應設置觀光賭場、國際觀光旅館及觀光旅遊設施等各項設施，說明全區整體經營管理計畫，包括經營管理內容、經營策略、行銷推廣、活動與設施管理、安全管理及組織架構等。</p>
<p>第一節 經營管理策略</p>	<p>一、說明全區經營管理內容，以及經營利基及滿足利基條件、營運方向、目前及未來市場分析等。</p> <p>二、依據國際觀光度假區之主要客源及市場需求，說明經</p>

	營管理策略，以及淡旺季經營構想、搭配之措施及策略聯盟整合模式及行銷推廣計畫等。
第二節 安全管理	<p>一、對於國際觀光度假區之各項活動與設施，如何確保服務機能，並提出安全維護措施與緊急防災應變計畫，包括平時安全管理、緊急疏散計畫、及災害處理通報系統等。</p> <p>二、提出觀光賭場設施週邊之安全管理措施與管制計畫（內容需符合博弈主管機關之規定，並與觀光賭場業管理條例規定提送之事業計畫內容一致）。</p>
第三節 組織架構	針對上述經營管理計畫，說明各項設施經營及管理人力組織架構、任務分工及執掌。
第五章 開發期程與財務計畫	應符合觀光賭場管理條例及相關規定，提出合理的開發期程、資金籌措及財務計畫，證明國際觀光度假區可如期開發完成。
第一節 開發期程及項目	<p>一、應符合觀光賭場管理條例及相關規定，提出合理的開發建設期程，並說明國際觀光度假區之籌備期、建設期及營運期之預定完成期程。</p> <p>二、為確保國際觀光度假區可如期開發完成，開發建設期程最多以 2 期開發為限，第 1 期開發應達到整體開發興建總樓地板面積 50% 以上、至少 2 項主要設施（國際觀光旅館、中央觀光主管機關公告應優先興闢完成之設施）完工營運，以及承諾地方回饋建設或設施完工啟用。</p> <p>三、因開發所需辦理之土地整合、環境影響評估及水土保持等程序，均應納入預估開發期程。</p>
第二節 財務計畫	<p>一、應提出申請人與大股東經國內登記有案之合格會計師簽證之財務證明文件，說明國際觀光度假區開發建設預估投資金額（土地成本、營建成本及因應事業計畫開發所需之必要費用或籌辦費）及其籌措方式（預期分年資金投資比例、預計集資方式）。</p> <p>二、依據其經營管理營運進行成本分析，預估未來 10 年之財務狀況，並編製預估資產負債表、預估損益表及預估十年現金流量表，說明計畫未來營運十年的可行性。</p> <p>三、進行財務效益分析，包括淨現值、益本比、內生報酬率等，以及敏感度分析及情境分析。</p>
第六章 承諾及回饋事項	依國際觀光度假區所在離島地區所需求之公共或公益建設或措施項目及需求優先順序，提出承諾地方回饋事項。
第一節 承諾提供之公共建設	承諾對國際觀光度假區所在離島地區及居民提供公共建設回

	饋，內容應包括計畫構想、設置規模與位置、符合該回饋項目之目的事業主管機關所定規範之興闢費用與實施方式。
第二節 承諾提供之公益性設施及措施	承諾對國際觀光度假區所在離島地區及居民提供公益性設施及措施，內容應包括計畫構想、設置規模與位置、興闢費用與實施方式。
第三節 其他回饋事項	除前二節承諾事項外，對國際觀光度假區所在離島地區可提供之其他回饋事項。
第七章 經營團隊與實績	未來組成經營團隊成員，以及其經營「離島建設條例」第十條之二第二項規定設施，包括觀光賭場、國際觀光旅館、觀光旅遊設施、國際會議展覽設施、購物商場及其他發展觀光有關之服務設施之經營實績（包括經營管理效能及相關信譽證明）。