

花蓮海洋渡假園區開發計畫可行性研究

業主

台灣肥料股份有限公司

期間

民國 97 年 7 月~民國 97 年 12 月



專案摘要

1. 計畫緣起

花東地區自然與人文資源薈萃，擁有海岸、平原、高山、峽谷、溪流、原住民等多元化的景觀資源，憑藉其獨特而稀有的地區特色，成為國內外遊客重要觀光遊憩據點。花蓮港是台灣東部的主要國際港、環島航運的主要據點及台灣東部水泥、礦石之主要出口港。花蓮港周邊工業區是臺灣東岸少數工業發展的地區，從港邊連接美崙工業區至花蓮機場，成為花蓮地區主要工業發展軸帶。惟隨著觀光遊憩市場的發展，花蓮港務局計畫結合地方發展觀光產業，提升港區使用效率並發展為多功能港埠。本計畫基地南接花蓮港，東則鄰接花蓮縣政府所規劃「洄瀾 2010-創造花蓮永續發展願景」之洄瀾新都心發展範圍。憑藉優良之區位條件，加以近海之環境特色，極具產業轉型的價值與潛力。

台灣肥料股份有限公司（以下簡稱台肥公司）花蓮廠以發展海洋深層水關聯產業為轉型方向，廠區內現已設有與悅氏合組之「台灣海洋深層水公司」，負責產銷高品質包裝飲用水產品，係台肥公司發展 DOW 產業之第一步。

本計畫藉由植基於海洋深層水事業之產業鏈及海洋渡假服務之規劃，深入市場的調查研究與分析，透過潛在業者訪談尋求適合的投資夥伴，並進行初步工程規劃與財務分析，確認開發方式與經營模式，且為全區的發展作通盤的開發規劃。目的在於完成具體務實的開發可行性評估，達成持續多角化經營、活化閒置資產、發展觀光產業的政策目標。

2. 工作重點

- 彙整分析本案相關前期研究、評估報告，作為後續執行之參考。
- 分析市場供給與需求面，研擬市場定位，並瞭解民間廠商投資意願，就合作對象與條件加以分析評估，協助建立良好合作模式。
- 建立開發經營體制，並分析其財務可行性。
- 根據上述分析結果擬定適當開發時程與相關籌備作業期程，提供後續實質開發參考。

3. 工作內容

本可行性研究報告主要工作內容包含下列工作項目，期中階段之工作內容包含下列工作項目：

（一）基礎分析

1. 基地背景環境現況研究
2. 計畫內部條件與發展目標
3. 外部相關法令政策暨計畫

(二) 市場研究調查分析

1. 觀光休憩產業現況暨發展趨勢
2. 計畫 SWOT 分析暨策略矩陣
3. 計畫市場區隔化暨消費者行為分析 (其中消費者市場調查已於工作進度會議決議, 由旅行者深訪及焦點消費者座談會取代。)
4. 計畫目標市場設定暨市場定位策略
5. 計畫相關案例暨競爭者分析

(三) 開發經營體制建立

1. 開發經營模式分析
2. 潛在合作業者訪調
3. 經營管理模式替選方案擬定

期末階段之工作內容包含下列工作項目：

(四) 開發經營內容初步計畫

1. 產品開發構想暨基地區劃配置
2. 建築景觀暨公用設施規劃
3. 市場行銷推廣策略
4. 營運管理作業要點
5. 污廢防治與環境接受性
6. 整體開發暨籌備作業期程

(五) 財務分析

1. 基本財務單位與估算基準設定
2. 投資總額暨資金規劃
3. 營運收支預估
4. 財務效益分析

(六) 關聯效益暨風險分析

1. 計畫關聯效益
2. 計畫風險分析

(七) 結論與建議

1. 事業經營替選方案綜合分析
2. 最適計畫方案暨理想經營效益

(八) 附件

1. 本計畫對外洽商用推廣說明中英文案
2. 合作意向書暨合作契約書草案
3. 基本委託經營招標須知暨契約規範草案

(九) 協助準備並列席台肥公司內外相關會議之簡報及必要之資料
