

金門縣議會第八屆第五次臨時會



「金門縣設定地上權及免稅商店收入」 專案報告

-
水頭商港旅客服務中心管制區免稅商店
暨商業空間出租經營招標案

金門縣港務處
中華民國 112 年 10 月 30 日

壹、金門免稅島願景及歷程

一、施政願景

為打造金門成為高級免稅精品購物天堂，創造更多就業機會與帶動經濟活絡，本縣於民國 99 年間在設定發展目標上，透過積極提升觀光人潮，爭取於金門各鄉鎮設置免稅精品購物專區，來吸引更多客群前來金門觀光、消費，以創造交通、飲食與住宿之商機，帶動原有產業之發展，增進更多就業機會。

二、施政歷程

- (一)本府在辦理市區離島免稅購物商店設置同意評選方面，民國 99 年間經評選優勝序位核發禧莊、金坊、金源昌、金寶來、福威等五家公司，取得設置市區離島免稅購物商店同意函，並於同年底開始營業，旅客、縣民可於市區離島免稅購物商店購物，離境時於機場或港口管制區提貨處提領商品。
- (二)金門對精緻購物免稅島政策的推動，主要分兩階段，第一階段先從水頭港免稅店做起，進而開設機場免稅店及市區離島免稅店，然後在工商休閒園區設置精緻免稅購物專區。第二階段希望透過「修法」來落實全島免稅的免稅島政策，讓所有來金門消費者，包括在地人及出入境旅客，都能購買免稅品。

三、現況分析

- (一)隨著兩岸小三通政策實施，藉由金門小三通往來之旅客亦逐年增多，旅客對金門水頭商港旅客服務中心所提供的商業服務需求也越來越多樣化，為提供旅客多元服務，提升旅客滿意度，並鑑於過往國內其它機場及港口曾採「最低標價」委外商業經營，在部分廠商殺價搶標的情況下，導致服務水準低落及旅客滿意度不佳，故本處以

公開招標、評選方式，將免稅店業務交由具有專業能力和品牌實力的公司或集團來經營。

(二)水頭商港於94年辦理第一次公開招標至今，因免稅商店之進駐，提供台灣、大陸、國際旅客離島旅遊之免稅購物服務，不僅提供金門縣政府穩定財源收入、強化港口服務品質，亦達成國門形象之提升。承續100-106年「水頭商港旅客服務中心管制區免稅商店暨商業空間出租經營招標案契約」之精神，本處於106年9月秉持公正、公平、公開原則重新招標。為提升旅客服務品質及遵照服務不中斷原則，達成無縫接軌之目標，契約內容已明定廠商須於新旅運大樓竣工後，配合遷移並立即營運。



貳、水頭碼頭昇恆昌免稅商店租金、經營權利金收入及費率調漲機制：

一、租金：105 至 111 年期間，依契約規定，房屋使用租金每月應繳交新台幣 19 萬 4,950 元整（總面積 557 平方公尺，每平方公尺新台幣 350 元），若面積有增減按比例增減之。

二、經營權利金如下：

（一）基本權利金：

1. 105 年契約規範廠商每月至少應繳交機關基本權利金新台幣 1,569 萬元，如未滿整月應依當月之日數按比例計算之。
2. 106-111 年契約規範廠商每月至少應繳交機關基本權利金新台幣 1,600 萬元，如未滿整月應依當月之日數按比例計算之。

（二）營運權利金：

1. 105 年契約規範應按照每月營業額(含稅)之百分之十八提報月營業額百分比(不含商業空間營業額)。
2. 106-111 年契約規範應按照每月營業額(含稅)之百分之十五至二十範圍內提報月營業額百分比(不含商業空間營業額)，並依該招標案議價結果，以百分之二十為本案營運權利金收取比例。

（三）每月應繳機關營運權利金經核算後金額如未達本案之基本權利金，仍應按基本權利金繳交；每月應繳機關營運權利金經核算後如其金額超過基本權利金，以較高者計收。

三、105 年至 111 年水頭商港免稅商店暨商業空間出租經營招標案營業額、權利金及租金收入，統計如下表：

單位：元

年度	營業額	權利金	租金收入
105	1,182,499,192	236,499,839	1,873,200
106	1,122,126,599	224,425,321	1,950,900
107	1,365,786,260	273,157,253	2,339,400
108	1,467,733,690	293,546,738	2,339,400
109	108,716,946	21,743,390	2,339,400
110	207,676	41,536	2,339,400
111	0	0	2,339,400

備註：1. 109年金額統計至停航前(109/2/9)，110年金額係當年度1、2、4月昇恒昌公司配合辦理「郵輪跳島旅遊」計畫，產生營業額及權利金。
2. 109/2/10-111年之昇恒昌公司房屋使用費係依據「交通部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難產業事業紓困振興辦法第十二條紓困作業要點」予以全額場地租金補貼，解繳入縣庫。

四、免稅商店租金、經營權利金收入費率調漲機制：

1. 租金費率調漲機制：105年至111年依契約規範，房屋使用租金每平方米為新台幣350元。
2. 經營權利金收入費率調漲機制：營運權利金每年依出入境旅客輸運量人次增減作調整，以每年170萬人次為基準，如增加至200萬人次(含)以上，營運權利金比例增百分之2，並以一次為限，反之出入境旅客輸運量降低至140萬人次(含)以下時，營運權利金比例減百分之2，並以一次為限。

參、水頭碼頭昇恒昌免稅商店各年度之租金、權利金減收金額及理由：

一、租金、權利金減收金額：

「金門縣港務處水頭商港旅客服務中心管制區免稅商店暨商業空間出租經營招標案」因應「嚴重特殊傳染性肺炎」疫情影響紓困減免經費表			
年度	109	110	111
經營權利金減免	1億7103萬4483元 (每月基本權利金1600萬*12個月扣除109年1月份至109年2月9日「共計1.31月」)	1億9200萬元 (每月基本權利金1600萬*12個月)	1億9200萬元 (每月基本權利金1600萬*12個月)
每年度合計	1億7103萬4483元	1億9200萬元	1億9200萬元
109-111年度總計	紓困減免經費共計5億5503萬4483元		

二、租金、權利金減收之理由：

(一) 鑒於新冠肺炎疫情持續蔓延，依據行政院109年2月7

日院授陸經揆字第 1090300133B 令規定，暫停實施金門與大陸地區間之客運船舶往來，並自 109 年 2 月 10 日生效，本縣為減緩具營運及服務旅客性質之免稅商店承租業者於防疫期間所受之衝擊，依據「交通部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難產業事業紓困振興辦法第十二條紓困作業要點」辦理：

1. 主管機關對既有經營兩岸海運直航、小三通固定客運航線、國內海運客貨運固定航線（含小三通固定貨運航線）之船舶運送業者、兩岸海運小三通港口客運場站內之商業服務設施業者及經營小三通固定客運航線之船務代理業者因配合政府政策停航者，其補貼項目及基準如下：

第四款：兩岸海運小三通港口客運場站內之商業服務設施業者（餐飲賣店、免稅商店、一般商店、自動販賣機、商業廣告、金融保險櫃臺、電訊服務及其他提供旅客具商業性質之服務者），自政府宣布小三通客運停航之日起至中華民國一百十一年十二月三十一日止，給予全額場地租金補貼。（中華民國一百十一年八月五日交通部交路字第11100227201號令修正發布第12條條文）

- (二) 財政部於 109 年 4 月 8 日發布台財促字第 10925508480 號函表示：「因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情對國內經濟、社會衝擊，請促參案主辦機關本於風險分攤及利益共享原則，協助民間機構辦理停止興建、營運期間之計算及視情節適度延長興建、營運期間等事宜。
- (三) 財政部於 109 年 5 月 11 日發布台財促字第 10925512000 號函於說明欄表示：「請秉行政院蘇院長指示『寬一點』、『快一點』、『方便一點』精神，主動積極協助民間機構辦理紓困事宜。

肆、小三通免稅商店開放多家經營計畫分析

一、現行水頭商港免稅商店市場經濟與規模分析：

查108年往來金門與廈門、泉州之旅客量已達196萬人次，當年度小三通客運金廈航線每日18個往返航班(共36航班)，金泉航線每日3個往返航班(共6航班)，並於108年7月1日起金廈航線試行節假日每日20個往返航班(共40航班)。惟因受COVID-19新冠疫情影響，小三通自109年2月10日起行政院宣布暫停實施金門與大陸地區間之客運船舶往來迄今，雖目前已有逐步開放實施小三通復航並恢復至外國與港澳人士得經小三通往返金門，惟目前入出境旅客人次數仍未恢復至疫情前之水準，復因開放陸客政策之期程未明，故現行市場規模及量體對於開放多家業者經營免稅商店仍需審慎評估。

二、相關案例分析：

(一) 參考本府上述施政歷程，由本府辦理之離島免稅商店同意設置案，自99年起陸續同意7家廠商設置經營，目前僅剩金坊、禧莊及台灣工商3家仍具營運執照，其中4家(福威、和桐、金寶來及鵬業)因地區市場規模不足、經營不善、未依限繳納規費及未依限設立等原因，已陸續於103年至107年間停業或未開業，且因積欠規費問題，造成本府與部分停業業者進行行政訴訟。

(二) 參考國內各機場免稅店案，其中桃園機場第一航廈免稅店營運空間7,139平方公尺、第二航廈C區2萬7,400平方公尺、D區3萬4,000平方公尺及台北松山機場3,586平方公尺，其免稅商店營運面積均為我案之數倍或數十倍大，均委由一家廠商服務經營。

三、廠商專業履約能力暨必要條件分析：

(一) 具規模資本：

配合未來新水頭旅運大樓竣工啟用，本府打造「功能、便利、時效及未來性之國際小三通旅運場站，以提高國門的亮麗新形象，廠商除須財務結構健全，投資龐大金額於公共服務裝潢成本及設備購置外，亦須負擔公共服務人力、代管服務項目及相關設施設備維護費用。

- (二) 提供多元豐富之免稅商品與國際級免稅專業服務：
免稅商店事業屬高門檻業別，過往實績及經營經效具參考價值，廠商須保證貨源之充足齊全及多樣性外，亦須管控免稅商品價格之穩定性及品質保障，同時打造健全之免稅商品供應鏈，俾利配合本府之施政主軸並挹注縣府穩定財政收入。
- (三) 實質創造本縣縣民就業機會：
為推動人才返鄉發展，建構優良工作環境及教育訓練制度，廠商招聘及訓練應以在地人才為主軸，積極培育金門優秀青年成為國際免稅專業人才。
- (四) 落實企業社會責任(Corporate Social Responsibility)：廠商經營目標除追求收入極大化外，亦應善盡企業社會責任，敦親睦鄰、友善環境，參與各項公眾及公益活動，同時配合本府各類行銷金門觀光活動及政策之施行，以落實企業社會責任。

伍、結語

水頭商港於兩岸間扮演著觀光旅遊及交流行銷推廣之重要角色，提供台灣、大陸及國際旅客國際性免稅商店購物體驗，基此，本港區免稅商店對於促進離島觀光產業、帶動金門地區旅遊人潮及提升旅遊品質至為重要，為進一步建構完善觀光旅遊環境、提升港口整體營運品質同時給予縣府穩定之財源收入，本處將要求廠商，以專業的知識與技術為經營方針，提升場站服務水準及旅客、周圍居民之滿意度，以此促進金門地區經濟發展，同時確保縣府財政收入穩健及永續。

附件：

交通部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難產業事業紓困振興辦法

第12條

主管機關對既有經營兩岸海運直航、小三通固定客運航線、國內海運客貨運固定航線（含小三通固定貨運航線）之船舶運送業者、兩岸海運小三通港口客運場站內之商業服務設施業者及經營小三通固定客運航線之船務代理業者因配合政府政策停航者，其補貼項目及基準如下：

- 一、兩岸海運直航固定客運航線：自配合政府政策停航之日起，至恢復營運之前一日止，補貼該航線業者所營運船舶靠泊國際商港之碼頭碇泊費、垃圾清理費、靠泊國際商港為維持船舶發動（含港內移泊）之燃油費、船員最低月薪資。
- 二、兩岸海運小三通固定客運航線：自配合政府政策停航之日起，至恢復營運之前一日止，補貼該航線業者所營船舶靠泊國內商港之碼頭碇泊費、垃圾清理費、辦公室租金、船舶與乘客保險費（依停航期間占全年度比例折算）、船舶特別檢查、定期檢查與臨時檢查所進行維修之費用、一般員工基本工資及船員最低月薪資。
- 三、國內海運客貨運固定航線（含小三通固定貨運航線）：自配合政府政策停航之日起，至中華民國一百十年三月三十一日止，補貼該航線業者所營船舶靠泊之碼頭碇泊費、垃圾清理費、辦公室租金、船舶與乘客保險費（依停航期間占全年度比例折算）、船舶特別檢查、定期檢查與臨時檢查所進行維修之費用、一般員工基本工資及船員最低月薪資。
- 四、兩岸海運小三通港口客運場站內之商業服務設施業者（餐飲賣店、免稅商店、一般商店、自動販賣機、商業廣告、金融保險櫃臺、電訊服務及其他提供旅客具商業性質之服務者），自政府宣布小三通客運停航之日起至中華民國一百十一年十二月三十一日止，給予全額場地租金補貼。
- 五、兩岸海運小三通固定客運航線因配合政府政策停航，自中華民國一百零九年七月一日起至一百十年六月三十日止，補貼其船務代理業者所僱員

工基本工資；另自一百十年七月一日起至恢復營運之前一日止，業者代理航次數較一百零八年同月份減少百分之五十以上者，亦同。

六、兩岸海運小三通港口客運場站內受疫情影響營運艱困之商業服務設施業者，補貼其自中華民國一百零九年七月至一百十一年十二月至多三十個月之駐站與站外提供實體展售場所專職服務兩岸海運小三通旅客之銷售、配送及相關輔助作業員工薪資，補貼額度以每位員工經常性薪資之百分之四十計算之，且每位員工每月薪資補貼額度以新臺幣二萬元為上限。

七、國內海運客運固定航線：自中華民國一百十年四月一日起至一百十年十二月三十一日止，補貼業者所營航線載客量較一百零八年同月份減少百分之五十以上者，依載客量下降幅度，補貼其油料費用、一般員工基本工資及船員最低月薪資，最高補貼百分之八十為限。受補貼之航班，以業者提報航政機關許可之固定航班為限。

前項第六款所稱營運艱困之商業服務設施業者，指其營業額未滿中華民國一百零八年同一月份之百分之五十，並有約定繳交權利金者。

第一項第一款至第三款及第五款之航線因配合政府政策或防疫需要減班者，第一款及第二款自減班日起；第三款自減班日起至中華民國一百十年三月三十一日止；第五款於一百零九年七月一日以後之減班日起，依業者每月實際營運航班數與一百零八年同月份實際營運航班數相較之減班幅度折算補貼額。

經營國內海運客運固定航線之船舶運送業者，因民行需求開航者，其所營航線載客量較中華民國一百零八年同月份減少百分之二十以上者，依載客量下降幅度補貼其油料費用及船員最低月薪資，最高補貼百分之八十為限。受補貼之航班，以業者提報航政機關許可之固定航班為限。補貼期間自中華民國一百零九年二月一日起至一百十年三月三十一日止。本項補貼，與第一項及前項補貼應擇一適用。

經營載客小船業者受嚴重特殊傳染性肺炎影響者，得補貼該業者所僱駕駛及助手定額薪資。

持有地方政府核發之觀光管筏或海上平台執照之業者受嚴重特殊傳染性肺炎影響者，得補貼該等業者營運資金。

經營國內海運客運非固定航線業者受嚴重特殊傳染性肺炎影響者，得補貼該業者所僱船員定額薪資。