



腰山
YAO SHAN
RECREATION AREA
遊憩區

馬祖腰山遊憩區 出租內容說明

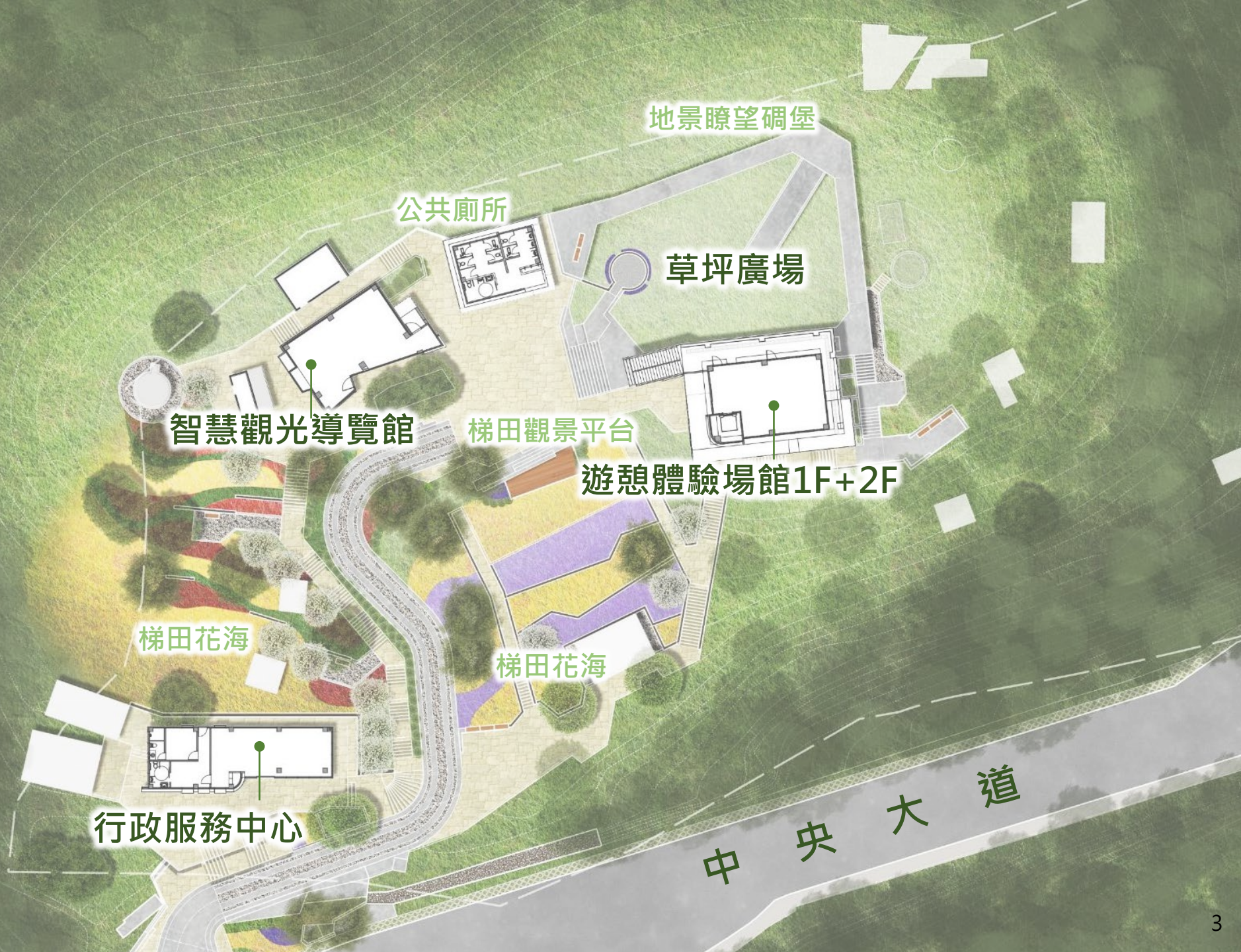


租賃土地約4,660 m²

3+1棟建築約505 m²

租約期5+4年
全區含室內、戶外維
護經營





地景瞭望碉堡

公共廁所

草坪廣場

智慧觀光導覽館

梯田觀景平台

遊憩體驗場館1F+2F

梯田花海

梯田花海

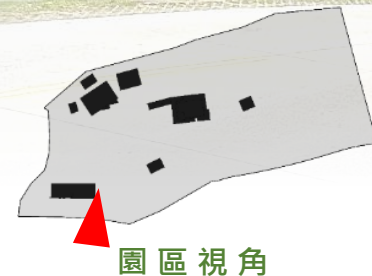
行政服務中心

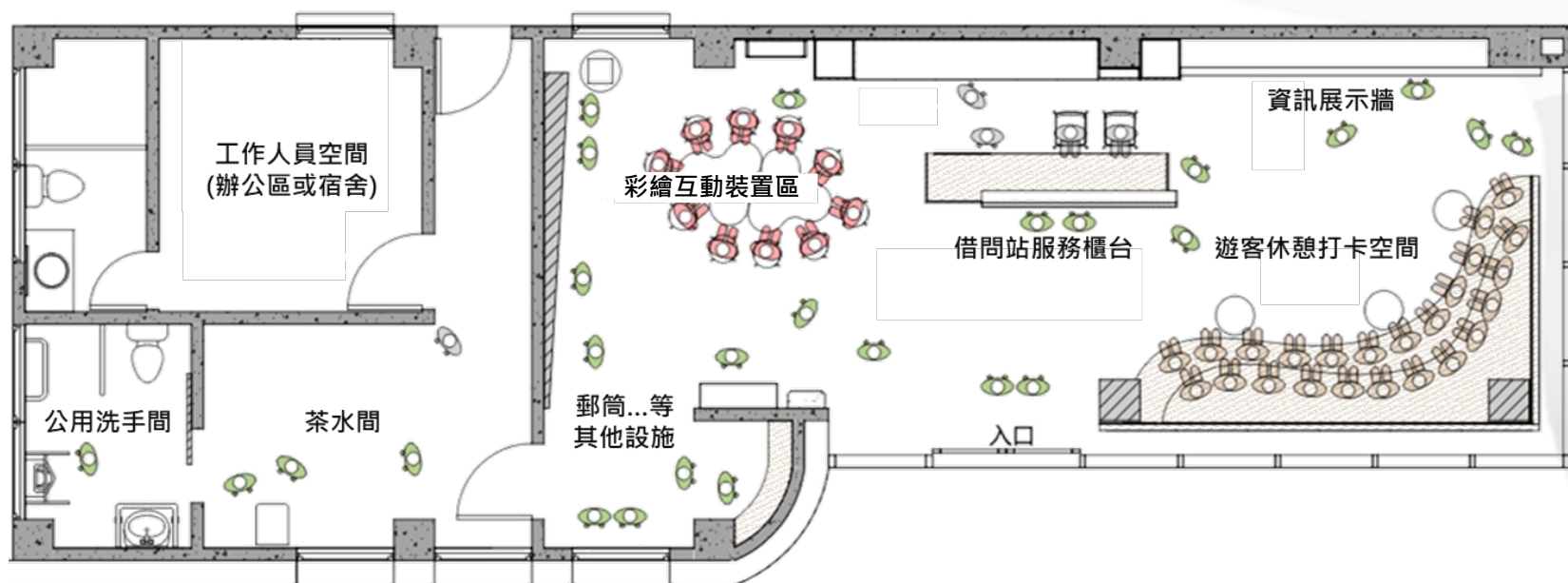
中央大道



緊鄰中央大道，提供旅遊諮詢、彩繪智慧互動裝置、園區資訊、遊客休憩空間及工作人員空間（辦公室或宿舍）

行政服務中心





遊客服務區域，約35坪空間，規劃可容納約35人

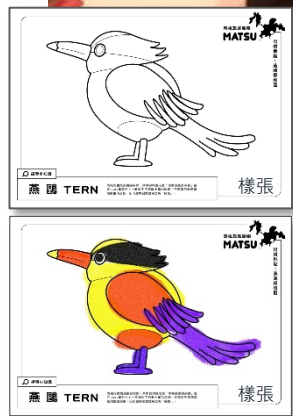
經營服務參考：

馬祖遊程活動票券代售、文創紀念商品販售、小型(20人)活動講座空間、
小型(8人)親子DIY課程....等



行政服務中心

建物外觀



1.明信片
上色彩繪



2.明信片掃描



3.彩繪動物動畫
出現於投影幕
並可觸控互動

彩繪智慧互動為基隆潮境海洋館、teamLab月津港燈節、宜蘭童玩節熱門項目

參考影片：<https://www.facebook.com/watch/?v=748274159670117>

動畫內容為特製馬祖專屬生態主題

將提供彩繪工具及50,000份明信片，業者可免費提供引流或搭配郵票販售

彩繪互動裝置介紹

行政服務中心



工作人員空間

廠商可彈性使用作
辦公室、宿舍、倉儲...等

彩繪互動裝置區

智慧互動裝置，提供紀念
彩繪明信片遊玩，空間可
做小型(8人)親子DIY課程

地圖展示牆

可自行增設銷售展示櫃
或遊程票券代售資訊，

借問站服務台

遊客休憩區

可做園區引流活動
或小型(20人)
講座活動空間出租

入口

廠商須設置飲水機

茶水間



借問站識別LOGO

* 借問站設置須廠商提供Wifi、飲水機、自行車充氣、旅遊資訊...等服務
交通部觀光署另有每年約3~6萬借問站補助，詳情 <http://pse.is/5a2uaz>

行政服務中心



園區資訊站

設有落地式廣告機銀幕
廠商須更新園區活動資訊
可安插各類廣告刊登

郵筒、其他設施

設有燕鷗造型郵筒
需提供郵票販售、代寄
可增設相關營利服務



可做園區引流活動
或小型(20人)
講座活動空間出租

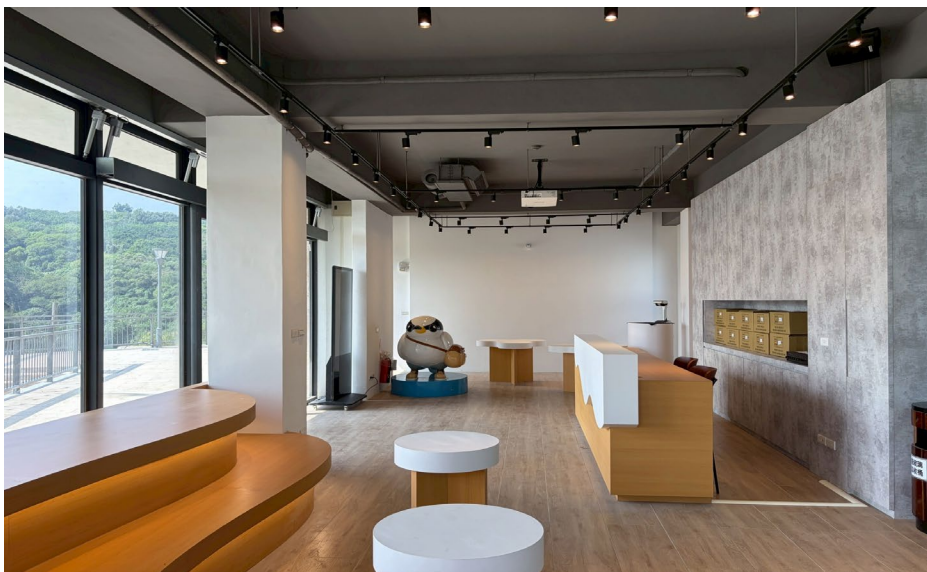
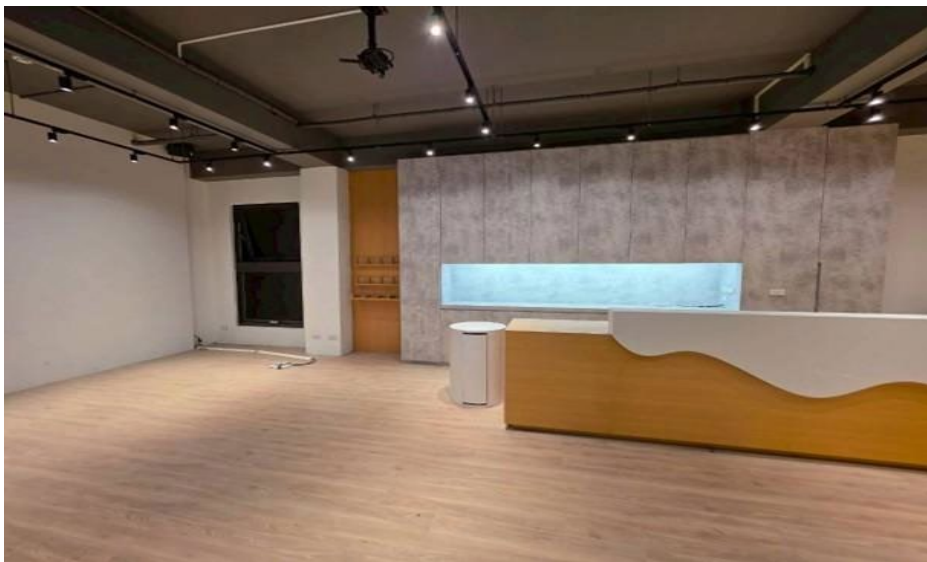
遊客休憩區

智慧互動裝置，提供紀念
彩繪明信片遊玩，空間可
做小型(8人)親子DIY課程

彩繪互動裝置區

工作人員空間

行政服務中心



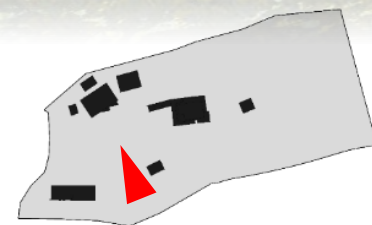
智慧觀光導覽館

梯田花海

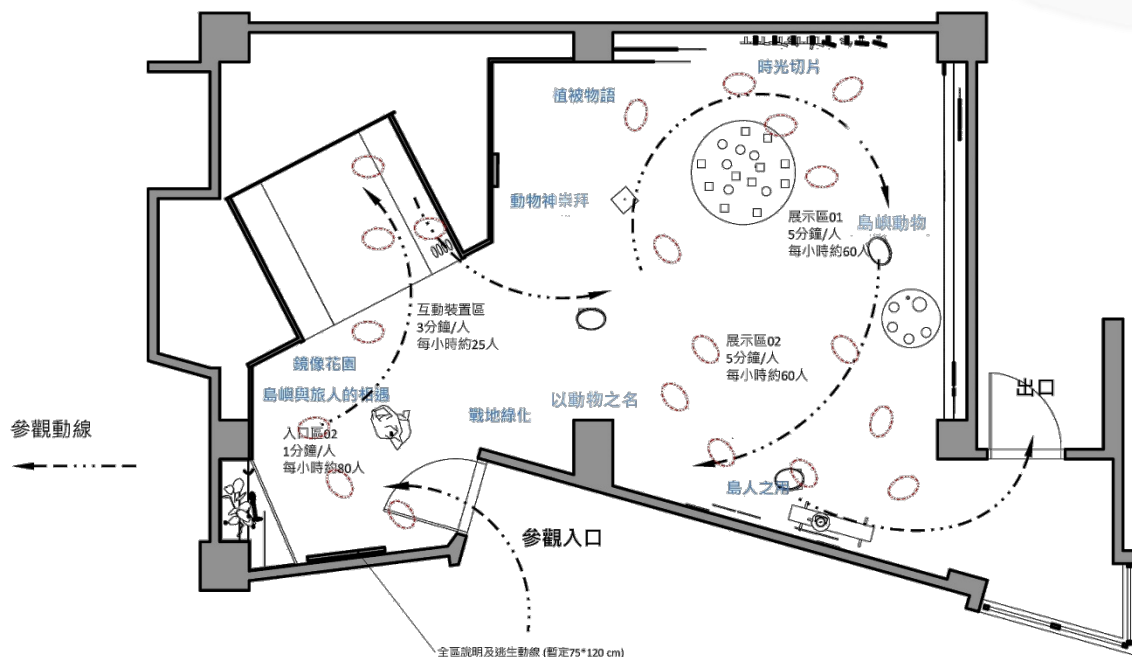
梯田花海

導覽館位於主動線斜坡盡頭，兩側走道設有梯田花海
館內設有知名策展人馬祖生態主題展，廠商可自訂免費或收費
可與個人或團體合作展覽期後換展（需經交旅局審核）

智慧觀光導覽館



園區視角



重點引流展覽，約29.9坪空間，規劃可容納約20人，參觀人流25~60人/小時

經營服務參考：

可提供個人或團體展覽型式並採門票收費、展覽相關文創紀念品開發販售...等





馬祖民族文物館策展人

黃貞燕
副教授兼博物館研究所所長

代表經歷

日本國立京都工藝纖維大學博士
國立臺北藝術大學博物館研究所副教授兼所長
文化部第三屆世界遺產推動委員會委員
建國文化基金會董事
云辰文化基金會董事
金萬喜文教基金會董事
國立臺北藝術大學圖書館館長
全國博物館論壇議題召集人

知名策展人介紹

智慧觀光導覽館



主題針對馬祖特有動植物生態與在地文化連結，為馬祖首次生態主題特展
以島嶼、植物、動物、島人等不同面向，生動的重新講述馬祖特殊性
並有互動裝置 - 鏡像花園、特展品 - 時光切片、紀念區 - 植留印記，三大特殊展區

展場實況

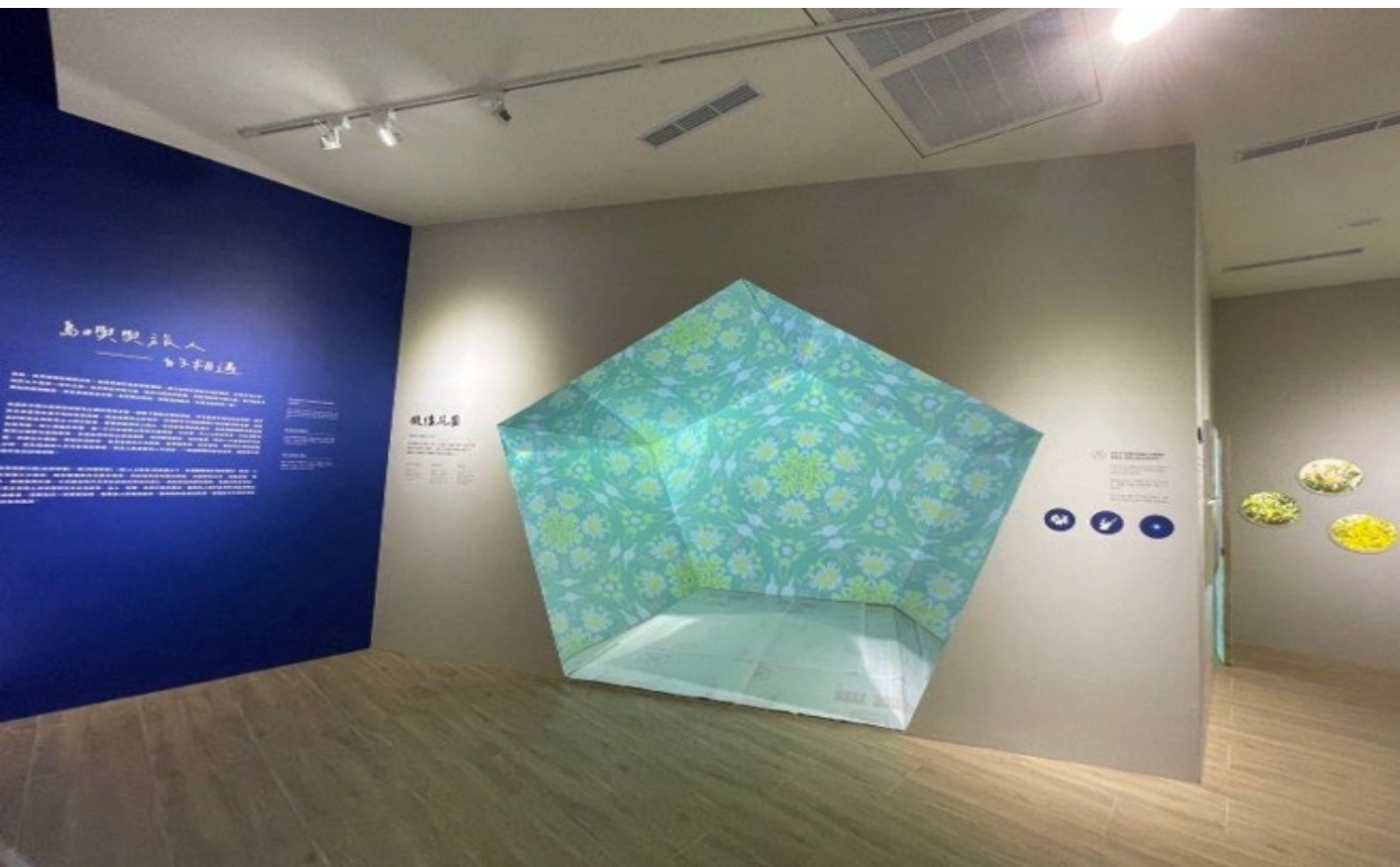
智慧觀光導覽館



採開放式分區，方便工作人員導覽或場控，提高展覽效益與人流控制

展場實況

智慧觀光導覽館



萬花筒動畫概念呈現馬祖特有生態，並有多種生態主題可切換，提供拍照互動

鏡像花園介紹

智慧觀光導覽館



採壓克力封裝標本，呈現代表性生態樣貌

時光切片介紹

智慧觀光導覽館



提供花卉壓印機兩款，可自行壓印紀念，並提供1000份明信片發送

植留記印



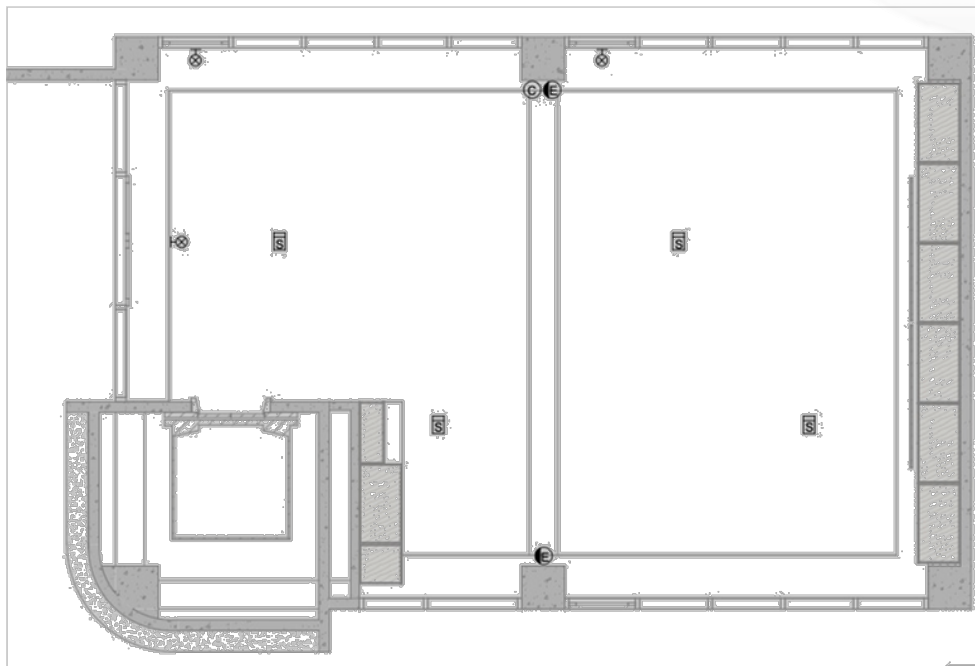


主斜坡梯田花海另側為兩層樓遊憩體驗場館，
1F為展銷空間、2F為輕食用餐區及研習、會議簡報等多功能空間

遊 憩 體 驗 場 館



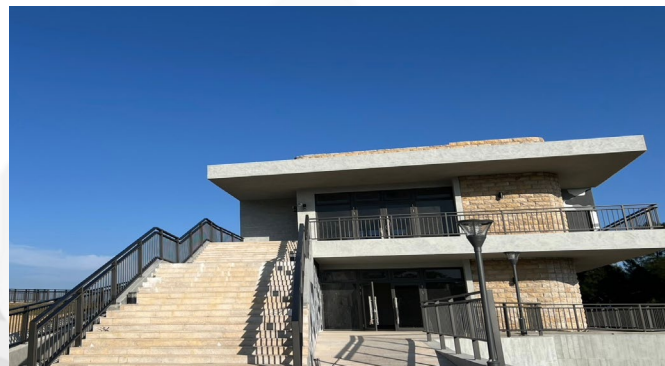
園區視角



1樓展銷兼具彈性引流空間，約30坪，活動可容納約50人

經營服務參考：

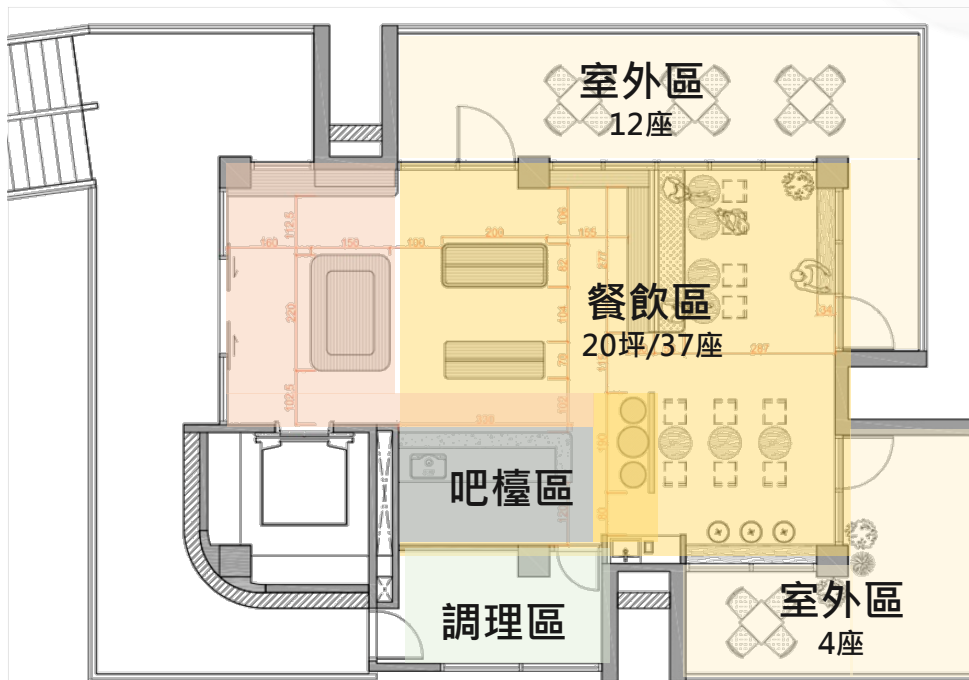
場地租賃、市集等活動主辦、文創及特色商品展銷
各式收費室內主題DIY體驗活動...等





現有展銷櫃可移動，配合多樣需求變化淨地、DIY體驗活動...等

遊憩體驗場館 1F



2樓輕食空間，約30坪，室內可提供約44位用餐席，研習、會議等可容納約40人

經營服務參考：

各類輕食飲品販售、餐飲體驗、夜間酒吧
包場服務、拍攝場地租賃...等





現有設備可移動，配合多樣需求變化配置、講座、研習...等需求

遊憩體驗場館 2F



空間可視用途調整，另備有折疊椅及相關投影設備，適用講座、研習、課程、電影等活動

遊憩體驗場館 2F



室外空間具三面露臺，能在南竿中心全景觀賞制高點美景，體驗全新的馬祖風光

遊憩體驗場館 2F



碉堡步道+中央平台+草坪廣場，園區上半部尚有多處平台可規劃室外活動

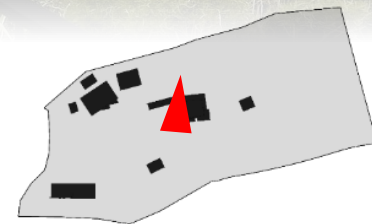
經營服務參考：

露天音樂會、各類表演活動、露天市集、露營區、
烤肉區（明火需另規畫申請）、餐車區、戶外遊憩活動...等



景觀平台居高望海，適合在旅遊旺季時間舉辦不插電音樂會、各類集客活動

草 坪 廣 場



園 區 視 角



除室內空間外，室外還有可經營場地
適合安排各類音樂會、市集、露營、表演...等活動

中 央 平 台



步道及車轍兩旁梯田造型花海區
精心打造的美麗花海，成為吸引集客的亮點

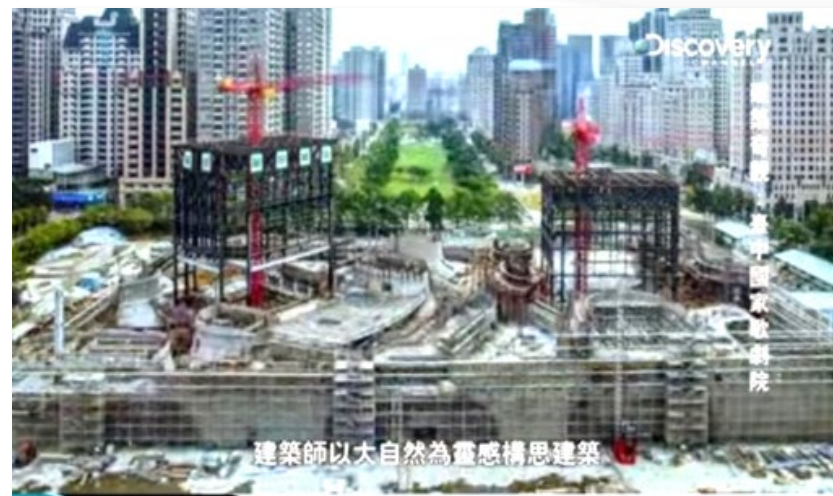
梯 田 花 海





旅展與媒體、網路行銷

- ✓ 馬祖e點通增設腰山專區加強曝光
 - ✓ 腰山開幕動工記者發布會
- ✓ 台北國際秋季旅展提前曝光
 - ✓ 智慧城市觀光展覽體驗
- ✓ 馬祖卡踴躍等粉專貼文宣傳
 - ✓ 網路廣告資源投放



紀錄片、微電影多媒體行銷

- ✓ 知名導演執導腰山轉型紀錄片
- ✓ 金馬影帝、影后出演主題微電影
 - ✓ 前導及花絮影片預告
- ✓ 腰山遊憩園區展覽VR線上體驗



開幕活動與媒體行銷

- ✓ 邀請媒體踩線團
- ✓ 電視、國際媒體、平面報紙、網路媒體、部落客曝光行銷
- ✓ 邀請開幕表演活動
- ✓ 市集、音樂會、手作體驗...等活動
- ✓ 製作腰山專屬紀念品發送
- ✓ DIY免費體驗工作坊



官方輔導推廣

- ✓ 提供2款共5,000份DIY材料
- ✓ 各項場館交接配套與保固
- ✓ 後續更多官方推廣與輔導



行銷輔導資源

*紀念品、DIY材料、DIY體驗課程，發送方式與時間需由交旅局最終決議執行