

行政院農業委員會林務局屏東林區管理處

標租說明書

一、 標租名稱：墾丁國家森林遊樂區遊客中心餐飲區、觀海樓 5 樓及 6 樓餐飲標租案 (標租案號：110R48)

二、 緣起與目的：

墾丁國家森林遊樂區面積約 75 公頃，海拔高度 200-300 公尺，位於墾丁國家公園範圍內，為臺灣第二座國家森林遊樂區，前身為西元 1906 年日本人設立之恆春熱帶植物殖育場，成立之初即引進 500 多種外來熱帶植物，國民政府遷臺後規劃為熱帶植物園，以學術研究與歷史保存為主要目標。隨觀光及生態旅遊發展，於兼顧學術研究與森林遊樂下，規劃整建為森林遊樂區。園區地處隆起臺地頂端背風區域，東北季風影響較小，植物景觀豐富而特殊，又因 50 萬年地球的板塊運動，形成特殊之高位珊瑚礁林，具豐富生態、季風雨林與石灰岩地形，富觀賞與教育價值。為提供遊客便利的餐飲服務，擬將整修後的遊客中心餐飲區、觀海樓 5 樓及 6 樓餐飲空間以採標租方式出租。

三、 標租期間：自決標日起算 3 年，營運績效評鑑優良者，則可取得 1 次優先續約權，以 2 年為限(機關得保留 2 年續約之權利)。

四、 特別注意事項：

(一) 因觀海樓內部整修中，實際進駐營運時間為觀海樓內部裝修完工驗收通過後，經甲方通知後 30 日內完成進駐營運，遊客中心之進駐營運時間比照觀海樓。遊客中心在觀海樓完工驗收營運前該段期間仍由甲方繼續營運。

(二) 決標日起至實際營運日前一日的土地及房屋年租金、固定權利金按比例免計收。以上租金及權利金於實際營運日起 30 日內繳納。

(三) 觀海樓內部整修驗收通過後依現況點交，甲方得依現況重新

修正標租範圍及面積，土地及房屋年租金亦一併調整。

五、 標租租金及權利金：

(一)土地、房屋租金及水電費：依「國有公用不動產收益原則」第5點規定：公開標租依前款第一目(年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五，符合行政院訂頒「國有出租基地租金率調整方案」第二點各款規定，得按租金額百分之六十計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十)，規定計算之最低年租金總額。

本案採土地及房屋一併標租，年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五，房屋按當期課稅現值乘以百分之十。另營運所產生水費及電費以當月份營業收入3%計收

(二)定額權利金：遊客中心每年新台幣 60,000 元、觀海樓每年新台幣 60,000 元，共計 120,000 元。

(三)經營權利金： 乙方自決標日之次日起，每年應繳變動經營權利金。經營權利金按乙方經營本契約所有事業所產生之總營業收入就不同級距收入乘以一定比率計收，以累進依方式計算變動權利金(詳變動經營權利金計收方式說明表)：

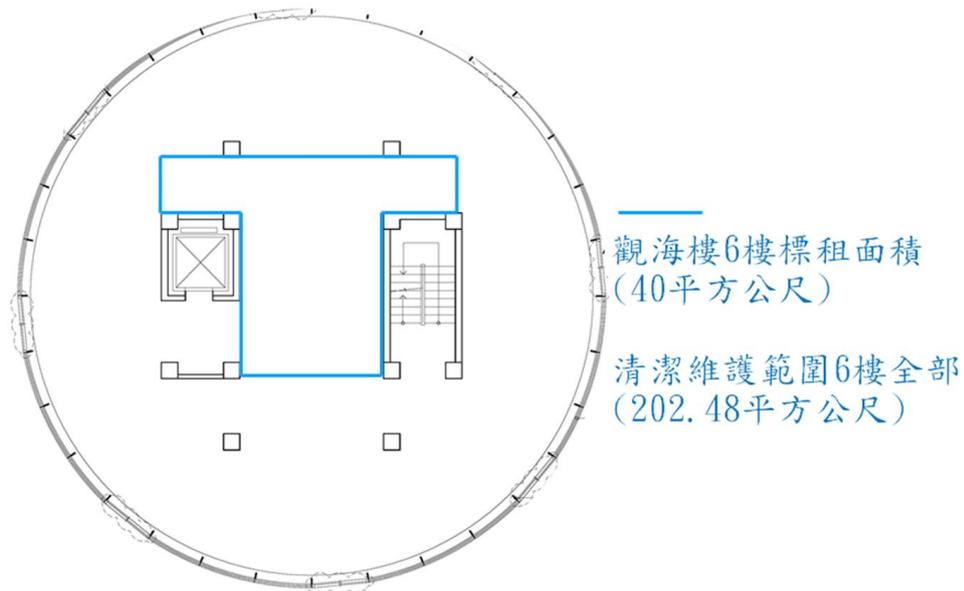
1. 實際營業收入新台幣貳佰伍拾萬元以內者，按該實際營業收入百分之一計收。
2. 實際營業收入超過新台幣貳佰伍拾萬至參佰萬元者，就超過貳佰伍拾萬元部分營業收入按百分之三計收經營權利金。
3. 實際營業收入超過新台幣參佰萬至參佰伍拾萬元者，就超過參佰萬元部分營業收入按百分之五計收經營權利金，並以此為計收經營權利金之上限。

變動經營權利金計收方式說明表

變動經營權利金				比率
分級	每年總營業收入			
1	0	~	2,500,000	1%
2	2,500,001	~	3,000,000	3%
3	3,000,001	~	3,500,000	5%



觀海樓 5 樓平面圖(備註:以上平面圖僅供參考，實際尺寸依建築現況為主)



觀海樓 6 樓平面圖(備註:以上平面圖僅供參考，實際尺寸依建築現況為主)

(二)服務內容及營運之限制事項

1. 乙方應依法完成獨立稅籍作業，以區分本案之營運績效；倘依法令規定無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。
2. 本案標租範圍以提供簡餐、輕食及飲品等餐點為主(至少須含輕食、熟食、飲品，不含菸酒類)，惟遊客中心不得使用明火烹煮料理。餐飲販售部分，應符合食品衛生管理法等相關法令之規定，證照及許可之取得由乙方自行取得，並提供書面

資料供機關備查，變更時亦同。如能提供以恆春在地及墾丁國家森林遊樂區為主題之特色餐飲尤佳。

3. 本案標租範圍可設置竹、木育文創、國產材及自然保育等相關商品販售專區。
4. 廠商於標租範圍內販售商品、餐飲服務項目及價格、策展活動須經機關同意後辦理之，變更時亦同。不得有從事非法之營業項目，包括賭博、媒介色情等，不得違反善良風氣及良俗。
5. 機關得要求廠商設置機關寄賣文創品專區，廠商不得拒絕。
6. 標租標的物本體及其內相關設施，應定期維護保養，不得有人為因素導致遺失、減損或毀壞。
7. 乙方與本案有關之行銷、廣告行為、文宣書類或辦理之活動，應報甲方備查。乙方所檢具之書面資料應包含其活動之實施方式、期間、財務規劃及其影響評估及其他經甲方要求提供之相關事項。
8. 甲方無償授權乙方於授權契約規定之範圍內使用甲方之商標。
9. 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運出租標的物有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。
10. 乙方如欲於出租範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
11. 乙方不得在甲方指定區域以外之現有建築物的外牆及基地上，裝設任何臨時性或永久性物件（如廣告、商標、燈飾等）。如係配合甲方活動辦理時，另議。

12. 廠商應保障機關既有推廣方案（包含機關與其他單位合作案）存續，並提供機關所屬員工、廠商駐點人員、會員及志工等相關人員適宜的優惠措施，優惠折扣由廠商吸收，請於服務建議書中敘明。
13. 乙方不得再轉租或委託經營或與他人合作經營或再提供第三人使用。
14. 甲方得要求乙方配合執行為因應重大天災或緊急事件之相關政策(如天然災害、疾病防範及戰爭等突發狀況)。
15. 乙方勿採購政府政策公告疫區之產品(例如:非洲豬瘟疫區產品等)。
16. 乙方除維持標租範圍內清潔乾淨外，另需協助甲方維持清潔維護範圍之整潔衛生及服務品質。
17. 標租區內及因營運所產生之廢棄物，應由乙方負責分類整理至規定位置供園區清潔人員清運。
18. 所有本案之合約條文、投標須知、開標紀錄及標租規範等有關文件均視為合約之一部份，得標廠商皆應切實遵照辦理，不得異議。

六、本案企劃書應依下列格式書寫並以 A4 規格製冊，加封面裝訂共 10 份，內文以不超過 80 頁為原則。主要內容應包括：

- (一)經營實績
- (二)整體營運計畫
- (三)財務計畫
- (四)創新回饋

七、所有本案之合約條文、投標須知、開標紀錄及標租規範等有關文件均視為合約之一部份，得標廠商皆應切實遵照辦理，不得異議。