

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：雙流國家森林遊樂區遊客服務中心餐飲委外營運標租案
(標租案號：110R47)

二、緣起與目的：

雙流國家森林遊樂區位於屏東縣獅子鄉，因楓港溪上游內文溪與雙流溪兩大支流匯集穿越而得名。園區面積約 1,584.85 公頃，海拔高度 700 公尺，園區內設施包含遊客中心暨自然教育中心、瀑布步道大涼亭、親水階梯、林靜小亭、濱溪休憩廣場、無障礙野餐桌椅，主要景點包括帽子山步道、白榕步道、沿山步道、瀑布步道、陽光草坪、雙流瀑布、彩虹橋、森林教室等。107~109 年的遊客量分別為 77,839、91,245 及 155,039 人次，逐年攀升，為期提供遊客便利之餐飲服務，茲將遊客服務中心餐飲服務區空間（55.662 平方公尺）以採委外營運標租方式辦理。

三、標租期間：決標之日起算 3 年止。營運績評鑑 2 次甲等以上者，得標廠商得洽本處申請優先續租 1 次，機關保留與得標廠商續約 1 次並以 2 年為限之權利，惟乙方履約期間有重大缺失，則甲方得保留續約權利。另廠商需於契約期滿前 4 個月向本機關提出申請。

四、標租租金及權利金：

- (一) **土地、房屋租金**：依「國有公用不動產收益原則」第 5 點規定：年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五計算。
- (二) 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、電費、網路費及其他相關費用由得標廠商自行支付。
- (三) **定額權利金**：每年新台幣 12,000 元
- (四) **經營權利金**：乙方自決標日起，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)：

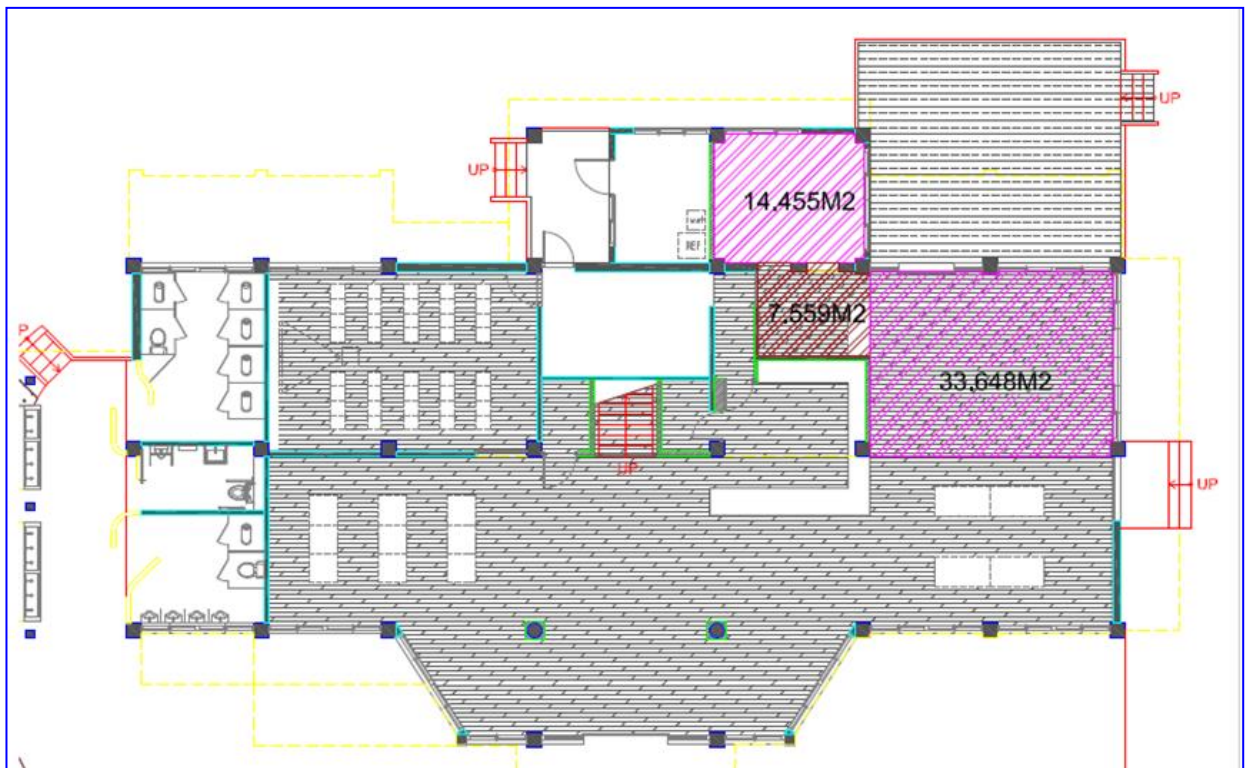
變動經營權利金計收方式說明表

每年營業收入區間(元)	繳交權利金費率
1,650,000(含)以下部分	1%
1,650,001~2,000,000(含)部分	2%
2,000,001~2,350,000 以上部分	3%

五、主要工作內容：

(一) 標租範圍

建物名稱	所在地號	所在樓層	租用面積(m ²)	備註
遊客服務中心	屏東縣獅子鄉丹路 村丹路二巷 23 號	1 樓	55.662	



遊客服務中心一樓平面圖 (粉紅色色塊標示面積處為承租範圍)

(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（詳細契約規範詳見契約書）

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。
- 一、 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)。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。同時也可設置竹、木育文創、國產材及自然保育等相關商品販售專區。如能提供以獅子鄉在地及雙流國家森林遊樂區為主題之特色餐飲尤佳。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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除外。

9. 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。
10. 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)。
11. 因天然災害等不可抗拒因素甲方宣布休園時，乙方須配合執行停止營運，租金及定額權利金則於租期屆滿後按比例退還。
12. 甲方因遊客中心工程施作需乙方配合停止營運時(需於一個月前告知)，乙方須配合執行停止營運，租金及定額權利金則於租期屆滿後按比例退還。
13. 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)。
14. 乙方需至少安排一名服務人員於營業期間常駐提供遊客餐飲服務；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。
15. 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。
16. 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 50 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。