

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：**屏東林業小棧委外營運標租案
(標租案號：111R19)
- 二、 **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)。
- 三、 **緣起與目的**

本處屏東林業小棧(以下稱屏東小棧)位於屏東縣屏東市公園路 11 號，為配合林務局借鏡「愛知目標」與「里山倡議」所提出之「國土生態保育綠色網絡計畫」(以下稱國土綠網計畫)，各林區管理處分別以六大措施規劃相關方案。本處所管理經營之甲仙、雙溪及屏東 3 處林業小棧，即作為增進「公眾參與及教育宣導」之場域，透過小棧建立林務局林業政策溝通的橋樑，並依所處環境、人員配置及目標客群之設立，分別採取不同的經營策略。屏東小棧鄰近環球影城、太平洋百貨公司及由屏東縣政府管理的職人町，無論平日、假日，來往人潮熱鬧非凡且受眾多元，相當符合作為公眾參與、環教宣導及政策推廣之區位。

另本處在 110 年度辦理之「2021 高屏地區公眾參與國土綠網環境教育推廣計畫」中，屏東小棧於 110 年 7 至 11 月，每月邀請在地經營之永續農業及林業之產業職人或藝術創作者進駐，透過作品展覽、商品販售及手作課程辦理，多元類型、不同主題達成與民眾互動、對話之目的，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，進而使民眾了解國土綠網計畫之生態-生產-生活永續發展的內涵與意義。

為持續發揮屏東小棧於國土綠網計畫之公眾參與與教育宣導的效益，茲將屏東小棧 1 樓、2 樓及騎樓之空間(總地板面積 119.7 平方公尺)採委外營運標租方式辦理。

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。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。
- (二) **固定權利金**：每年新台幣 60,000 元。
- (三) **經營權利金**：乙方自 正式營運日起，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乘以一定比率計收（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. 實際營業收入超過貳佰伍拾萬元部分營業收入按百分之二計收經營權利金，並以此為計收經營權利金之上限。

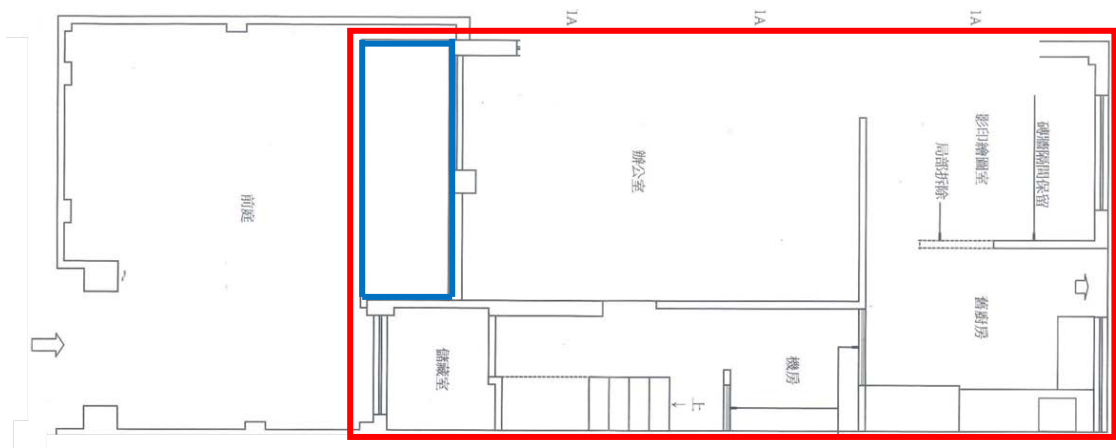
變動經營權利金計收方式說明表

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

五、 主要工作內容

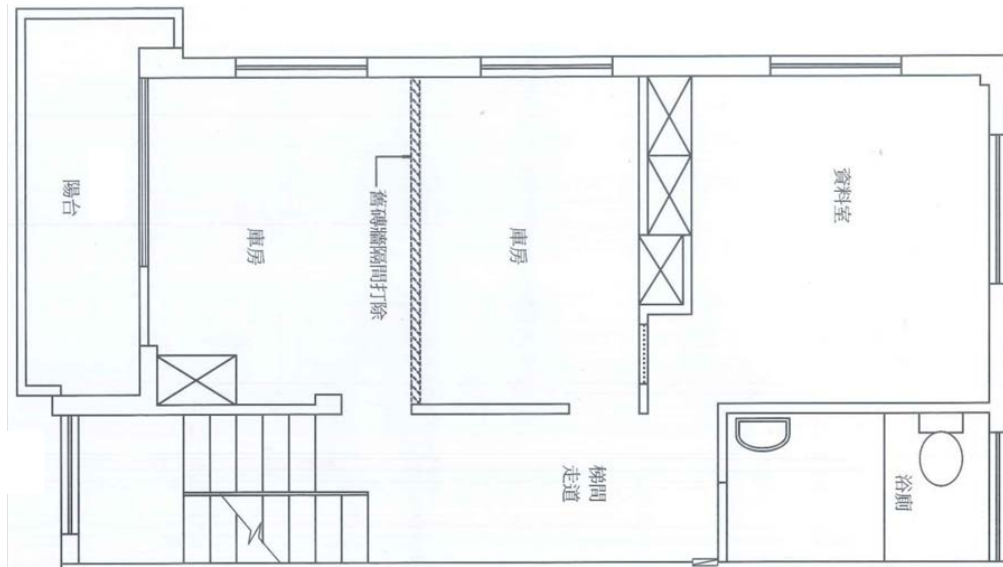
(一) 標租範圍

建物名稱	地址	樓層	租用面積(m ³)	備註
屏東林業小棧	屏東縣屏東市 公園路 11 號	1 樓	53.91	可使用及清潔維護範圍： 除標租範圍(約 119.7 m ³) 外含頂樓約為 59.85m ³ 、1 樓前庭 16.99 m ³ (含植栽綠美化)、1 樓後方廁所及圍牆內空 間 21.07m ³ 整棟建物，合 計總面積約為 217.61 m ³
		2 樓	59.85	
		騎樓	5.94	



— 騎樓範圍(5.94m³) — 租用範圍(59.85m³)

1樓平面圖(租用面積:59.85 m³; 圖面僅供參考, 實際尺寸依建築現況為主)



2樓平面圖(2樓整層租用面積:59.85 m³; 圖面僅供參考, 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. 本案標租範圍以展售與國土綠網計畫中, 有關人與自然和諧共生理念下施用友善耕作之農產品為主, 另得以其為原料進行加工、烹飪, 提供簡餐、輕食與飲品等餐點 (不含菸酒類), 儘以扣合屏東在地特色產品、餐飲尤佳。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。

3. 本案標租範圍可辦理與國土綠網計畫項目－保全及活用生態－社會－生產地景與海景及營造韌性社區相關（如：里山倡議、生態廊道之友善生產、綠網公眾參與及教育推廣、生態服務給付）之各式演講、手作課程等互動性活動，並於加註「山林講堂」之品牌意象。
4. 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。
5. 廠商於標租範圍內販售商品、餐飲服務項目及價格、策展活動須經甲方(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。
6. 甲方(機關)得要求乙方設置機關寄賣文創品專區，乙方不得拒絕。
7. 甲方(機關)得於營運期間，協調廠商於標租範圍內定期或不定期舉辦山林講堂等公務使用之講座，經得協商乙方不得拒絕。
8. 標租標的物本體及其內相關設施，乙方應定期維護保養(含前庭外矮牆植栽之綠美化、頂樓及1樓後方廁所及庭院)，不得有人為因素導致遺失、減損或毀壞。
9. 乙方如欲於標租範圍內變更空間配置(如隔間)等，於變更前須報請經由甲方同意始可變更。
10. 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。
11. 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。
12. 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。

13. 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。
14. 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。
15. 乙方應保障甲方既有推廣方案(包含機關與其他單位合作案)存續，並提供甲方所屬員工、廠商駐點人員、會員及志工等相關人員適宜的優惠措施，優惠折扣由乙方吸收，請於服務建議書中敘明。
16. 乙方不得再自行轉租或委託經營、與他人合作經營或再提供第三人使用，但得經甲方同意與他人合作經營，惟須與合作經營者簽訂合作意願書。另乙方得不定期經甲方同意後邀集與里山倡議、生態廊道之友善生產、綠網公眾參與及教育推廣及生態服務給付相關手作課程或產品生產之廠商進駐。
17. 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)。
18. 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)。
19. 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。
20. 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並清運。
21. 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。