農業部林業及自然保育署屏東分署
標租說明書

一、 標租名稱：林後四林平地森林園區賣店委外營運標租案（標租案號：115R26）

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：

本分署林後四林平地森林園區賣店（以下稱林後賣店）位於屏東縣潮州鎮潮義路 221-1 號，為提供遊客更優質的體驗，將於林後賣店中提供餐飲服務販售服務，同時成為「山林製造」品牌選物、周邊社區部落產品、國產竹木育文創、林下經濟及自然保育等商品展售專區。讓民眾透過林後賣店認識山林議題，打開森林的感知，並且認同森林帶來生活的美好，有機會重新定位森林與我們日常的距離，讓旅客可以帶走森林想傳遞的訊息，與森林一起共好的生活方式。

為發揮林後賣店之於整合周邊山村社區部落產品及服務、山林製造品牌行銷、環教宣導及政策推廣效益，茲將此空間（總地板面積 71.9 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：

1. 甲方（機關）依「國有公用不動產收益原則」第 5 點規定訂定底價：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。
2. 廠商於投標階段報價不得低於底價，低於底價者為無效標。投標報價納入評審項目評分。

3. 租賃期間內，如遇土地申報地價或房屋課稅現值依法調整，致依原底價算式【（調整後申報地價×面積×5%）＋（調整後房屋現值×面積×10%）】重新核算之法定最低年租金高於決標年租金時，甲乙雙方應辦理契約變更，提高年租金至該法定最低額度。
4. 前項租金之調增應溯自地政機關或稅務單位評定價值之公告生效日起算；公告日前已繳納之租金如有不足，乙方（承租人）應於甲方通知之指定期限內補繳自公告生效日起至通知日止之租金差額，不得異議。
5. 另營運所產生水費、電費、網路費及其他相關費用由得標乙方（廠商）自行支付。

(二)水費及電費：電費由甲方設置分電錶計費；水費以營業收入3%計收。

(三)固定權利金：**每年新台幣 60,000 元**

(四)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. 實際營業收入新台幣貳佰萬零壹元至肆佰萬元者，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肆佰萬零壹元以上者，營業收入按百分之五計收營權利金，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

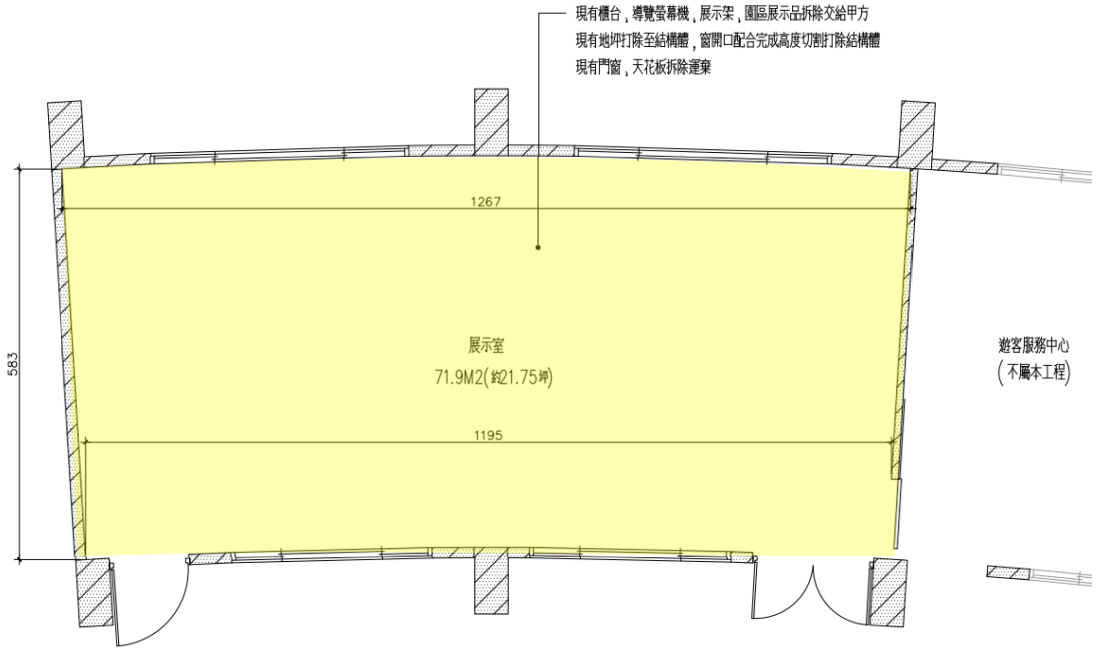
變動經營權利金 每年總營業收入	比率
0~2,000,000	1%

2,000,001~4,000,000	3%
4,000,001 及以上	5%

五、　主要工作內容

(一)標租範圍

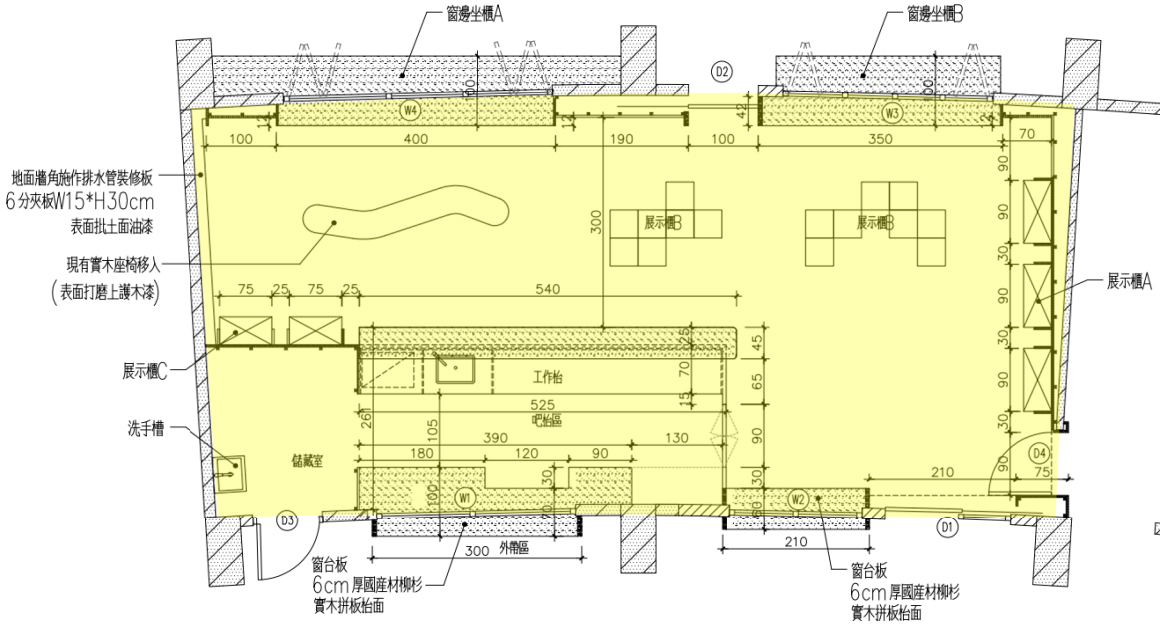
建物名稱	地址	租用面積（m^2）	備註
林後四林平地森林園區賣店	屏東縣潮州鎮潮義路221-1號	71.9	可使用及清潔維護範圍：除標租範圍[1]（約71.9m^2）外，亦可使用儲物貨櫃[2]15m^2（非標租廠商專用），合計總面積約為86.9m^2



賣店平面圖 1（面積：71.9m^2；圖面僅供參考，實際尺寸依建築現況為主）

[1] 如賣店平面圖 1、2。

[2] 儲物貨櫃區域可能配合 117 年後整體規劃開發需求移除，俟計畫核定將提早告知廠商因應。



賣店平面圖 2（面積：71.9m^2；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本分署輔導合作單位及相關計畫、山林製造選品及其他合作業者提供之產品為主，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. 本案標租範圍每 3 個月辦理 1 場以上與園區內或鄰近小農合作食農教育活動，於活動前 20 日曆天提供活動資料供本分署備案。本工作項目經與甲方討論後得加註「林學校」之品牌意象。本系列食農教育由標租廠商籌措財源與收費

辦理。

4. 本案標租範圍應設置山林製造選品（清單如 https://reurl.cc/Ym3eva）相關商品販售專區。另甲方得要求乙方設置機關寄賣文創品專區，乙方不得拒絕。本工作項目於賣店專櫃常態陳列項目不低於 20 項商品。

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. 甲方得於營運期間，協調廠商於標租範圍內定期或不定期舉辦林學校平台等公務使用之講座，經得協商乙方不得拒絕。

7. 標租標的物本體及其內相關設施(包括山林製造介紹牆面、落地窗、空調、燈具耗材及其他裝潢設施，如賣店平面圖2所示)，乙方應定期維護保養，不得有人為因素導致遺失、減損或毀壞。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 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、生態友善生產、國土綠網公眾參與及教育推廣、林學校平台合作手作課程或產品生產之廠商進駐。

16. 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）。

17. 乙方勿採購政府政策公告疫區之產品(例如:非洲豬瘟疫區等）。

18. 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。乙方應主動巡查周邊

範圍(含本分署鄰近公共坐位區)明顯為標租區營運的外帶/內用垃圾，並主動撿拾清運。

19.標租區內及因營運所產生之廢棄物，應由乙方負責分類及清運。乙方應配合減量一次性餐具政策，應主動提供遊客自備杯具/餐具優惠，不免費提供購物提袋。

20.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。

21.園區內現有已標租之設施及服務項目：自動販賣機(4台)及自行車租借服務。

六、 本案企劃書應依下列格式書寫並以A4規格製冊(雙面列印)，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：宜包括投標廠商簡介與組織架構；廠商基本資料、經營理念與組織團隊分工（含現場營運主管、行銷策劃、客服等專人配置）；核心成員之專業能力、相關餐飲、零售或文創營運專業證照或認證證明；近三年相關營運實績；過往與政府機關或公共場域合作之履約紀錄與績效證明。

(二)整體營運計畫：宜包括空間規劃、美化與動線設計；商品展售與在地餐飲開發計畫；「山林製造」選品與機關寄賣空間配置、上架管理與行銷方案；每3個月辦理1場以上與園區內或鄰近小農合作之食農教育活動規劃（包括活動構想、結合「林學校」品牌意象之設計、自籌財源與收費機制、活動前20日申報備案流程）；因應重大天災、疾病防範或突發事件之緊急處置與政策配合機制。

(三)清潔維護與環保措施計畫，宜包括賣店內部、周邊及鄰近公共座位區之垃圾主動撿拾、清運，以及環境衛生每日/周/

月/季維護方案;營運廢棄物之分類、打包與自費清運作業；減塑與環保政策配合措施(配合減量一次性餐具政策、自備杯具/餐具之實質優惠方案、不免費提供購物提袋等具體推廣作法)。

(四)財務計畫：宜包括初期投資預算(空間裝修、設備購置等投資估算與資金來源);三年營運收支與損益評估(營業收入估算、人事與營運成本分析，以及三年內之損益平衡預測)；依契約定期繳交本案固定權利金、變動權利金

(五)創新回饋：宜包括針對本署所屬員工、駐點人員及志工提供適宜之優惠折扣方案（折扣由廠商自行吸收）；對外在地共好與部落連結回饋(優先引進周邊山村、社區、部落農特產與文創品之合作分潤機制)；其他能提升林後四林園區品牌形象之創新回饋提案。

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。