



「南迴區域有機農產加工廠設置委託經營管理」案 需求說明書

一、委託經營管理目的：

金峰鄉擁有豐富的農業資源和優美的自然環境，是其經濟發展的基石。透過友善農耕和生態保育，金峰不僅種植多樣農作物，也成為了青年返鄉的理想之地。這些青年不僅回鄉從事農業，也致力於傳統產業的創新與再造，融合知識、科技與文化，將新產業模式應用於農村，促進永續發展並強化城鄉互補合作。

本次公開標租主要將尋找可同金峰鄉公所齊同合作經營有機加工廠的夥伴，打造充滿魅力的「智慧產業棲地」。讓金峰的創生不再僅限於產業發展，轉為投資策略，追求地方經濟活動和成效，包括吸引人口移居、可持續發展和創新。

為推動南迴共同生活圈之亮點，尋找可同金峰鄉公所齊同合作經營有機加工廠的夥伴，打造充滿魅力的「智慧產業棲地」。以在南迴的區位優勢上，掌握產業的趨勢與脈動，以加工廠為驅動基地，帶動下一階段的農物產業能量。期透過辦理本案評選優良廠商委託經營管理本鄉「南迴區域有機農產加工廠設置委託經營管理」。

二、履約期限：自委託經營管理標的點交日次日起5年止。

三、委託經營管理標的：

(1)土地標示：土地面積以實際點交及土地登記謄本資料為準。

| 土地標示 | | | | | | 委託經營面積 (m ²) | 使用分區 使用地類別 |
|----------|------------|----|----|-----|---------------------------|-----------------------------|---------------|
| 市 (縣) | 區(市鄉 鎮) | 段 | 小段 | 地號 | 登記面積 (m ²) | | |
| 臺東 | 金峰 | 正興 | - | 313 | 716.72 | 716.72 | 乙種工業區 |
| 臺東 | 金峰 | 正興 | - | 342 | 1527.56 | 1527.56 | 乙種工業區 |

(2)建物標示：建物面積以實際點交及建物登記謄本資料為準。

| 建物標示 | | | | | 委託經營樓面積 (m ²) | 使用分區 使用地類別 |
|------|------------|----|---|---|------------------------------|---------------|
| 市(縣) | 區(市鄉 鎮) | 村 | 鄰 | 號 | | |
| 臺東 | 金峰 | 正興 | | | 4712.99 (預估上限值) | 乙種工業區 |

備註：租賃標的範圍以實際點交及登記謄本資料為準，如有爭議依本所解釋或辦理會勘紀錄為準。



四、委託經營管理項目：

1. 本委託經營管理標的為座落於乙種工業區之土地標的及建物標的，應以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，但公共服務設施及公用事業設施，不在此限。
2. 各項符合都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條所指之建築物及土地之使用，應先報核本機關同意後始得執行。如該項目為應經同意或應經許可者，應另取得各該目的事業管理機關之許可函（證）方得正式經營。
3. 承租人應負責營運及維護本委託經營管理標的，並以南迴區域有機農產加工廠之製、儲、銷為首要經營項目。
4. 承租人應提供至少 2 名就業機會，受聘人需設籍本鄉(金峰鄉)。
5. 承租人應負責本案基地之定期維護及雜草移除。
6. 承租人應負責本案基地內外及戶外環境清潔維護、廢棄物處理清運。
7. 承租人應負責標的物之營運管理、維護等工作，以及相關年度申報執行作業，如：
 - (1) 全區建築物公共安全檢查簽證及申報。
 - (2) 全區消防安全設備檢修申報。
 - (3) 其他因工廠經營須申報項目。
8. 承租人於經營期間如發現委託經營管理標的有裂損情勢，應善盡權利義務人本責，通報本機關編列經費進行修繕。
9. 承租人在不違反相關法令規定，於履約期間如有就建築物主體內外整建、室內外裝修等工程需要，應檢具相關圖說，以函文方式送本所核備後，始得增設或修改標的物。
10. 承租人在營運範圍內應配合本機關為推廣觀光及服務民眾之需所舉辦之各項活動。
11. 出租機關因政策或公益性質等因素，需使用委託範圍內場所及設施時，承租人須同意出租機關使用，俾利活動場地之安排。

五、嚴格禁止之經營項目及行為：

1. 販賣違禁品或經政府法令或本鄉禁止販賣之物品或食品。
2. 販售違反法令之物品、食品。
3. 利用本委託經營管理標的進行不當營利、破壞本府形象之行為。



4. 有關色情、暴力、迷信、違背善良風俗等行為或內容。
5. 有關各政黨等活動與行為。

六、營運期間：

營運期間得採每周一日公休，其餘時間營業（報經本所同意休館者除外），除不可抗力情事所致者外，未經本所書面同意前，不得擅自停止營運。

七、營業時間：

以核定之營業企劃書載述為原則。

八、其他：

前開委託經營管理項目如涉及申請許可，需由本所名義代為申請事項，於履約期間有違反建築法或相關法律規定之責任，應由廠商負相關法律責任。

九、營運權利金計算及付款方式：

（一）訂約權利金

1. 乙方應繳納訂約權利金予甲方(出租機關)，總訂約權利金金額為新臺幣_____元整(依權利金標單金額填入)，訂約權利金不得低於新台幣**248,000**元整。
2. 訂約權利金計算方式以一次性繳納為原則，繳納時間應於本案決標翌日起15日內繳納完成。
3. **若因政策改變無法繼續辦理本案（如加工廠未能興建或其他因素），原繳納訂約權利金不計息返還。**

（二）經營權利金

1. 乙方每年依所提出之經營權利金填入標單，土地按核准當期之土地申報地價年息百分之_____(依權利金標單填入)計收，建築物按核准當時之課稅現值年息百分之_____(依權利金標單填入)計收。
2. 乙方應每年繳納經營權利金予甲方(出租機關)，經營權利金金額不得低於如下規範：
土地按核准當期之土地申報地價年息百分之**五**計收。未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地核准當期申報地價最高者年息百分之**五**計收。申報地價有調整者，經營權利金應配合調整。
建築物按核准當期之課稅現值年息百分之**十**計收；其無



課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。課稅現值有調整者，經營權利金應配合調整。

3. 經營權利金計算方式以年度為原則，營運期間日數不足整年，則該年度固定權利金從營運日起佔該年日數比例計算，第一年定額權利金繳納時間，為出租機關通知承租人准予營運日起算 10 日內繳納，第二年、第三年經營權利金繳納時間需於該年度 1 月 15 日前繳納完成。

(三) 變動權利金

1. 承租人依所提出之變動權利金填入標單，每年變動權利金金額為承租人年度稅後營業毛利之百分比計算，每年變動權利金為_____%(依權利金標單填入)。變動權利金之百分比不得低於**5%**。
2. 變動權利金計算方式以年度為原則，當年度變動權利金承租人應於次年4月30日前繳納年度變動權利金予出租機關。若當月未滿30日者，以實際營運日數之未稅總營業收入計算。營運最終年之變動權利金，應於契約期間屆滿後30日內，依上述方式之總營業收入依本契約變動權利金之比例繳付出租機關。
3. 變動權利金做為部落回饋金繳回公庫，由本所補助社區辦理社福、產業及觀光等活動。

十、營運權利金繳納方式：

承租人應繳納之營運權利金應匯入本契約出租機關指定帳戶內或至金峰鄉公所出納臨櫃繳納。

十一、營運權利金遲延給付：

承租人未依本契約約定期限繳納營運權利金者，每逾一日，應按照當時臺灣銀行基準利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，給付出租機關。倘乙方逾期 30 日仍未給付，甲方得不經催告，逕依按違約處理。

十二、其他費用：

本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、廢棄物處理費、地價稅、房屋稅等相關課徵之稅金及其它因營業而產生之費用成本，由承租人負擔；相關費用須辦理過戶，承租人應於規定期間內繳清。



十三、訂約權利金：決標翌日起 15 日內繳納完成。

十四、營業企劃書格式及內容：

應採中文橫式書寫，數量 10 本，以 A4 格式印製裝訂裝入封套(箱)，服務建議書應包含下列內容及評分標準：

1. 營運管理規劃與執行方式(規劃執行內容之完整性、可行性)(30%)
2. 投標價格完整性及合理性(20%)。
3. 廠商具備之專業人力、經驗或實績等資格(30%)
4. 簡報與答詢能力(10%)。
5. 創意增值及社會企業責任回饋(10%)

十五、投標廠商基本資格：

- 1.經政府合法登記（或許可設立），具下列資格者，並具備得承攬本採購之合格文件，符合各目的事業主管機關規定且非屬採購法第一百零三條拒絕往來廠商者。
- 2.一般營業登記。

十六、其它注意事項：

- (一)本案聯絡人：臺東縣金峰鄉公所 農業課 曾筱涵
聯絡電話：(089)751144#306，傳真：(089)751129
- (二)計畫取消：本委託專業服務招標如因故無法辦理評選，或於評選後訂約前計畫取消，參與徵選廠商，不得提出任何補償或賠償要求。
- (三)非經本所同意，自本索取得之規劃報告或影像（圖文）資料等內容均不得對外發表。
- (四)服務建議書為正式文件，內容若有偽造不實，參選機構應負完全之法律責任。
- (五)本說明書及其附件、附錄應列入契約內、並為契約之有效附件。
- (六)本說明書規定如有未盡事宜，依招標公告相關文件、「政府採購法」暨相關子法及本案契約書規定辦理。