

# 農業部林業及自然保育署臺中分署 標租說明書

一、**標租名稱：**東勢林業文化園區「倉庫」委外營運活化標租案（標租案號：1141C080）。

## 二、園區簡介

東勢林業文化園區前身「臺灣大雪山林業股份有限公司」，是二次戰後，臺灣省政府為促進林業現代化，在民國 48 年所成立，引進美國各種先進林業技術，並採用美式一貫化生產流程，從原木進場、去皮、大割、柵鋸、切邊等作業，最後分等出場，皆在廠內完成，當時為東亞最大的製材廠。

88 年 921 震災後，園區移撥近 10 公頃作為東勢高工用地，現存約 17 公頃，93 年規劃為東勢林業文化園區並進行整建。95 年，因大製材廠遭逢火災焚毀過半，以「殘跡保存，活化再利用」為目標，陸續辦理製材廠遺構整修及環池步道、觀景平台等設施整建工程，於 102 年 6 月正式對外開放。園區未來以「木作育成中心」為發展定位，期許民間與政府合作，發展木工藝創意產業等多功能複合式園區，結合在地產業及文化，營造特色與遊憩景點，促進地區經濟繁榮。

園區目前開放時間為：週三至週日 06：00～18：00（7、8 月每日開放），週一、週二、農曆除夕及初一休園，國定假日逢星期一、二調整開園。

## 三、緣起與目的：

東勢林業文化園區「倉庫」舊建物，屬鋼筋混凝土加強磚造建築結構，於 113 年 4 月完成整修，為舊建物空間活化再利用，期引入民間專業團隊營運，提升園區遊憩服務品質。

## 四、標租期間及優先續約權：

(一)本契約之標租期間：**自決標次日起至 116 年 12 月 31 日。**

(二)本案營運績效評鑑優良者，則可取得 1 次優先續約權，以 1 年為限。

(三)配合本園區招商情形，機關保留是否續約之權利。

**五、營運開始日：**廠商應於「營運標的物」完成點交次日起 60 日曆天內完成營運籌備工作並開始營運。

## 六、標租租金及權利金

(一)**土地及房屋租金：**依國有公用不動產收益原則第五點規定：標租底價，基地年租金率不得低於 5%，房屋年租金率不得低於 10%。本案採土地及房屋一併標租，年租金底價為新臺幣 42,000 元整。

決標訂約後，申報地價、房屋課稅現值或依法令租金率調整，致變動後之租金額高於契約租金時，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

(二)**營運權利金：**年度營業收入固定比例 0.66%。

(三)本園區於 114-115 年度進行「核心廣場、入口門面、停車場區及廁所改善」等工程，恐影響營運狀況，已納入標租租金及權利金訂定之考量。

## 七、標租位置：

(一)基地座落：臺中市東勢都市計畫「林業專用區」、臺中市「東勢林業文化園區文化景觀」、東勢區保民段 322 地號範圍內。

(二)標租面積：72 平方公尺。



圖 1 倉庫位置圖

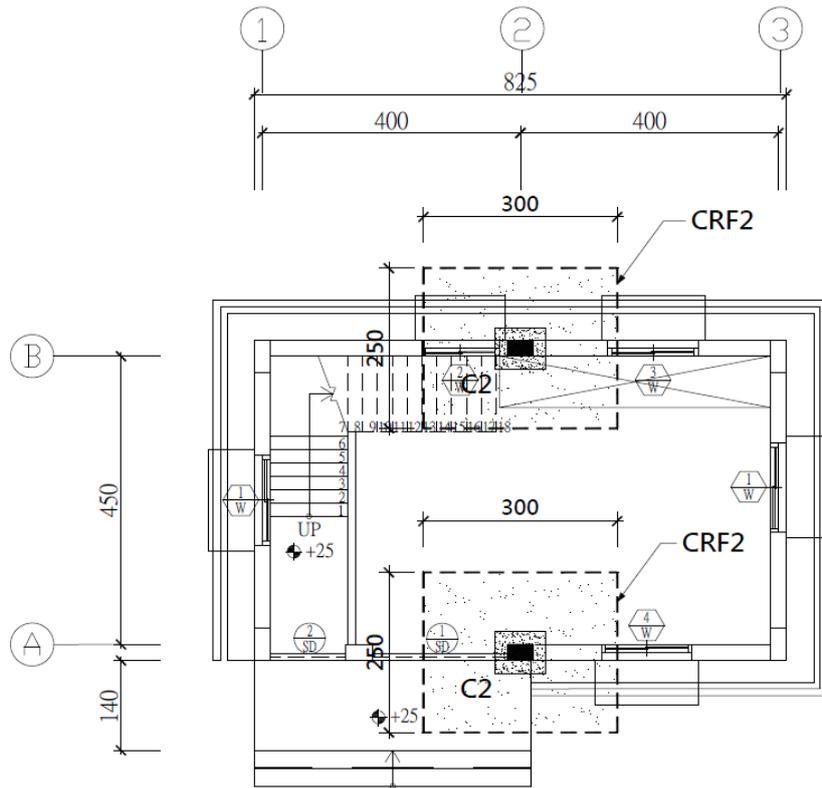


圖 2 倉庫一層平面圖（僅供參考，實際尺寸依現況為主）

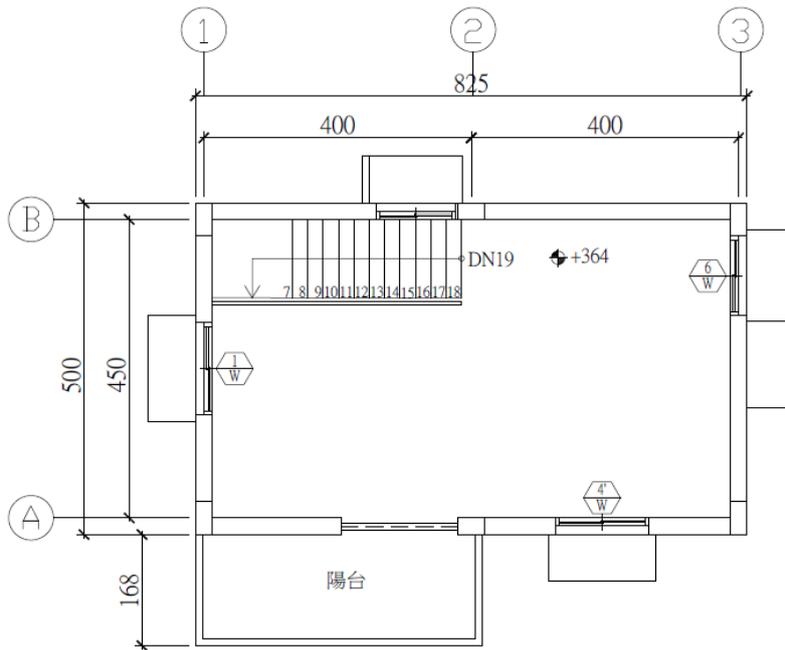


圖 3 倉庫二層平面圖（僅供參考，實際尺寸依現況為主）

(二)清潔維護管理範圍：標租建物周邊戶外環境（原則為建物周遭 2 公尺範圍內），得標廠商應協助清潔維護管理，維持景觀及安全，不得有破壞污染之情形發生。

## 八、服務內容及允許營運項目：

### (一)主要項目：

1. 結合國產材利用，提供木作 DIY 等林業相關體驗活動或課程。
2. 展售國產材相關產品。

### (二)次要項目：

1. 提供輕食餐飲服務：若規劃提供本服務，應有相關之營業項目登記，於簽約後應提供聘有丙級(含)以上之廚師證明文件。
2. 展售林業、生態保育相關出版品、文創商品等。
3. 販售及推廣林業保育署綠色保育標章商品。
4. 有機或友善耕作農特產品展售。

### (三)得標廠商為提升遊客服務品質，辦理有助於園區發展之事項，得事先以書面向機關提出申請，經機關審核同意後，得無償使用標租範圍以外之土地：

1. 舉辦與林業文化、森林多元服務、生態保育等主題相關之各類活動(含森林市集)或展覽。
2. 設置戶外休閒座椅，惟不得限定使用對象，並負責維護管理。

## 九、設施使用原則

1. 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，違者依契約第玖章之相關規定辦理。
2. 得標業者如欲於標租範圍內之土地、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，須先經本分署書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
3. 得標業者不得在本分署指定區域以外之建築物外牆及基地上，裝設任何臨時性或永久性物件(如廣告、商標、燈飾等)。如係配合本分署活動辦理時，另議。
4. 得標業者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。

## 十、營運之限制事項

1. 得標業者應依法完成獨立稅籍作業，並每 2 個月繳交營業稅申報書

以供機關了解營運績效；倘依法令規定無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

2. 得標業者於標租範圍內從事在地友善環境栽種或綠保標章之農特產品、文創商品、書籍之銷售，應提供不同區間價位的多元選擇，惟中、低價產品應占多數，提供服務項目及價格須經本分署審查同意後始得販售之，禁止販賣違禁書刊，且不得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. 機關得要求得標業者設置林業保育署文創品寄賣專區，得標業者不得拒絕。
4. 得標業者經營本契約及相關服務所產生一切費用、稅捐(房屋稅、地價稅除外)及任何因違反法令而科處之行政罰鍰，均由得標業者負擔。
5. 得標業者辦理行銷活動、廣告行為、印製文宣書類若與本分署有關，應報本分署核備。得標業者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本分署要求提供之相關事項。
6. 得標業者如須使用機關之名稱時，應事先徵得本分署書面同意後始得使用。如機關因得標業者使用名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，機關得向得標業者求償。

## 十一、企劃書

(一)企劃書內容，至少應包括下列項目：

1. 廠商履約能力：廠商簡介、經營管理實績說明(含服務品質、管理績效)、經營組織或團隊(包括組織型態、成立時間、沿革、規模、營業項目及經營狀況、相關經營之優良實績)。
2. 整體營運計畫：經營理念、營運項目、整體場域空間規劃及營運配置，行銷推廣、與在地業者策略合作構想，人力組織架構、經歷、專長、人力配置等，遊客服務與安全管理計畫(食品衛生管理、消防、保險措施…)，販售/寄賣/代售機關商品與義務維護管理範圍等相關規劃，設備投資及資產維護管理計畫(含甲方提供及乙方增購資產)及財務計畫。

3. 創新及回饋：回饋事項及創新計畫。

4. 標租租金。

(二) 裝訂及交付

1. 封面：應書明標案號名稱、廠商名稱及負責人。

2. 服務建議書紙張大小以 A4 規格(直式橫書編排)、採雙面印刷為原則，並編列頁碼，不超過 50 頁為原則(不含封面、封底、目錄、隔頁紙)，裝訂成冊。

3. 設計圖說，紙張可採用 A3 規格製作並折成 A4 規格於編頁碼後，併企劃書一同裝訂。

4. 印製份數：一式 10 份。

十二、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。