

**農業部漁業署標租臺南市安平區海口段 35、
36 地號及漁光段 222 地號等 3 筆國有土地投標須知**

- 一、本件標租土地之標示、面積、漁港計畫土地分區使用計畫、都市計畫土地使用分區、競標底價及租賃期限等，詳如附表、附圖。
- 二、本件土地於中華民國 113 年 2 月 15 日在本署資訊網路 (https://wm.moa.gov.tw/preview_fa/index.php) \訊息公告\公告資訊處公告標租事宜，並訂於 113 年 3 月 21 日上午 11 時於本署 2 樓第二會議室（地址：高雄市前鎮區漁港北一路 1 號）當眾開標，當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至第一個恢復上班日上午 11 時同地點開標，至簡報時間及地點另行通知。
- 三、標租之土地，由投標人自行至現場瞭解現況。標租土地是否適合停靠船舶或水上休閒浮台，應由投標人自行依現場環境評估，且不得違反標租公告之使用限制。
- 四、標租國有公用土地範圍：臺南市安平區海口段 35、36 地號及漁光段 222 地號部分土地，面積約 1688.88 平方公尺（詳附表及附圖 1），該處水深約 5.5 至 6 公尺。上述土地承租人可依漁港法規定將船舶或水上休閒浮台停靠安平漁港休閒專區專用碼頭（詳附圖 2）並依規定繳交碼頭使用管理費，惟該碼頭並非租賃標的，碼頭範圍空間仍應開放供公眾使用。
- 五、投標資格：經營餐飲業或經「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」主管機關公告與觀光休憩相關營業項目之公司行號。
- 六、本標租案各項繳納費用如下：
 - （一）押標金：新臺幣 16 萬元。
 - （二）年經營權利金：
 - 1、固定權利金：每年新臺幣 120 萬元(未滿一年按佔全年比例計算)。

- 2、變動權利金：不得低於3%。(標單變動權利金百分比)
- 3、 %乘以營業後加收每年度經會計師查核之財務報表營業收入，惟不得低於新臺幣 156 萬元。
- 4、承租人自起租日起 10 個月內應開始營運，自起租日起超過 10 個月仍不營業者，每日加收新臺幣 4,300 元之逾期違約金，於 10 個月時限屆滿之次日起，五日內繳納；其後於每個月 5 號前繳納。

(三) 土地年租金：

- 1、標租土地年租金新臺幣 79 萬元(土地租金按當期申報地價總額計收，簽約第一年按佔全年比例計算)。
- 2、租賃期間土地申報地價有變動時，其租金應配合調整。

(四) 碼頭使用管理費：

- 1、每年金額新臺幣 198 萬元。
- 2、依農業部 113 年 1 月 29 日農授漁字第 1131562408 號令修正之「農業部主管漁港基本設施使用管理費收費類目及費率」第 2 點第 5 款計收(110 公尺*1500 元/月*12 月)(日後「農業部主管漁港基本設施使用管理費收費類目及費率」倘有修正，自生效之月份起依修正後規定計繳)。

(五) 履約保證金：新臺幣 83 萬元。

七、租賃標的之地價稅，由承租人繳納；承租人使用租賃標的所生之其他稅捐（包含但不限於營業稅）亦均由承租人負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

八、投標單之填寫，應依下列規定：

- (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (二) 投標變動權利金百分比以中文大寫書寫，最多至小數第三位。
書寫方式：如變動權利金百分比為百分之伍·伍，書寫為零點零伍伍。

(三) 法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人登記文件字號及法定代理人姓名、出生年月日、身分證統一編號、地址、電話號碼。

(四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

(五) 本標租案不允許二人以上共同投標。

九、投標人應繳納之押標金為新臺幣 16 萬元整。限以下列票據繳納：

(一) 經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票。

(二) 郵局之匯票。

前項押標金票據以「農業部漁業署」為受款人。

十、投標人應以郵遞方式，連同投標單、應繳押標金之票據、投資經營計畫書及基本資格證明文件等妥予密封於投郵標封內，以掛號函件於截止收件日前寄達高雄市前鎮區漁港北一路 1 號（農業部漁業署漁業建設組漁港管理科）。逾期寄達者，辦理原件退還。投標人一經投標後，不得撤標；得標後僅得以其為得標土地之承租人。

十一、廠商參與人數：

(一) 標單開標：1-2 人。

(二) 簡報：2-5 人。

十二、開標及決標原則：

(一) 本署派員會同監標人員開標時當眾點明拆封，並就有效投標者中，最高投標變動權利金百分比及次高投標變動權利金百分比者進行審查，經審查有資格不符或投標無效者，則按投標變動權利金百分比高低依序遞補審查，並公布所有投標人及其投標變動權利金百分比。

(二) 停止招標一部或全部土地時，由主持人於開標時當場宣布，

投標人不得異議。

(三) 本標租案無 3 家限制，1 家投標即可開標。

(四) 有下列情形之一，投標無效：

- 1、未檢附投標單或應附具之證明文件及投資經營計畫書缺漏者。
- 2、押標金金額不足或其票據不符本須知第九點規定者。
- 3、投標單所填變動權利金標價低於底價者。
- 4、投標單所填變動權利金百分比經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或未以中文大寫者。
- 5、投標單所填投標人、代理人相關資料，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- 6、投標單之格式與本署規定之格式不符者。
- 7、押標金繳納票據之受款人非本署，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。
- 8、投標單內另附條件或期限者。

(五) 決標：以有效投標單中投標高於底價之變動權利金百分比最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高投標變動權利金百分比有二標以上相同時，當場填寫比價單密封後再比投標變動權利金百分比 1 次，以投標變動權利金百分比較高者為得標人，但不得低於原所標之投標變動權利金百分比。

十三、押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

十四、得標人應於決標日之次日起 30 日內一次繳清應繳之全額履約保證金。履約保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單（質權設定通知書，應加註「存款收受金

融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」)、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單充當之，逾期限不繳或未繳清應繳之全額履約保證金，沒收押標金。

十五、得標人應於繳清前點規定應繳之履約保證金之日起二個月內與本署簽訂租約，起租日期為簽約日。得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達本署之日期為履約保證金繳清之日。

十六、建設期間優惠：碼頭使用管理費、土地年租金及年經營權利金皆自起租日起開始繳納；承租人於取得「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」主管機關核發之經營許可後，可向本署申請退還起租日至取得經營許可日間之固定權利金，退還期間按月核算(新臺幣 10 萬元/月)，不足 1 個月，按日核算(新臺幣 3,300 元/日)，最高以 10 個月為限。

十七、租期：5 年為一期，如履約期間未違反契約規定，經本署同意，得優先續約一次；簽約期限屆滿後仍未營業者，不再續約，且未來 2 年內不得再參與本案標租資格。

十八、標租須知註明事項：

(一) 得標人(承租人)應以善良管理人之注意，維持租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」完好性，如租賃標的或接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」損毀，應即通知標租機關勘查，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，應負損害賠償責任。

(二) 承租人使用或管理租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生

活環境等，倘因使用或管理租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」，損害人民生命、身體或財產，導致標租機關負損害賠償責任時，承租人應賠償標租機關；另承租人因違背相關法令（如：建築法、噪音管制法、空氣污染防治法、水污染防治法、廢棄物清理法…等），經主管機關裁處標租機關之罰鍰或或強制拆除等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。

(三) 投標廠商之基本資格及應附具之證明文件，請檢附：

1、廠商登記或依法設立之證明，請依下列方式擇一辦理：

(1)逕至「全國商工行政服務入口網」（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>）之商工登記資料查詢網頁列印「公司基本資料」或「商業登記基本資料」。

(2)向公司或商業登記主管機關申請發給之「公司登記證明文件」或「商業登記證明文件」。

(3)其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件。

2、最近一期或前一期納稅證明文件。

3、票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明。

4、押標金票據（新臺幣 16 萬元整）。

(四) 投標廠商應於投標時一併檢附投資經營計畫書（投資經營計畫書內容為契約內容一部分）15 份，並依本署指定時間、地點向本署進行簡報並依本署意見修正，倘未能於規定期限內提送修正之投資經營計畫書，得於期限前申請展延提送期限一次，展延期限不得超過 14 日，未依限提送修正之投資經營計畫書，視為放棄得標，且不退還押標金。投資經營計畫書內容應包括如下：

- 1、公司組織及介紹。
- 2、經營項目及計畫。
- 3、場地與環境規劃。
- 4、成本及效益分析。
- 5、設施污染防治計畫(需取得當地業務主管單位(例環保單位)審認文件)。
- 6、設施消防防護計畫(需取得當地業務主管單位(例消防單位)審認文件)。
- 7、設施緊急應變計畫(需取得「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」主管機關審認文件)。

(五) 承租人應自租期開始之日起 30 日內，向主管機關核准設立登記之產物保險公司投保營運人責任保險，所需保費由承租人負擔，並於每年投保後 15 日內將保險單據副本或證明文件送交標租機關備案；該營運人責任保險之最低投保金額及其他事項，應依據「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」規定辦理，投保範圍應包含停靠租賃標的接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」之船舶或水上休閒浮台所經營之營業場所發生公共意外及連帶造成該場所以外之人民生命、身體及財產損失。

(六) 得標人（承租人）不得變更租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」現狀或於租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」增加設施（於租賃標的依「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」規定設置水上休閒浮台除外），否則以違約論，標租機關除終止契約收回租賃標的物外，並沒收其履約保證金，得標人（承租人）不得異議；使用租賃標的接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」，除船舶或水上休閒浮台靠泊外，僅可於碼頭區域放置基本上下船舶或水上休閒

浮台所需設備。

- (七) 船舶或水上休閒浮台及其延伸物不得超出租賃範圍外，其外側不得供其他船舶、浮具、載具或其他類似設施停靠，四周水域應放置足夠數量之夜間警示設施。

十九、得標人應自行僱請測量專業廠商量測承租範圍及計算正確承租面積，並會同標租機關確認租賃土地範圍並製成會勘紀錄。

二十、決標後尚未簽訂租約前，得標人有下列情形之一者，視為放棄得標，其所繳之押標金予以沒收（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以退還），由本署通知次得標人按最高標之投標總額取得得標權：

- (一) 依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (二) 逾第十四點期限不繳或未繳清應繳之全額履約保證金。
- (三) 逾第十五點規定期限未簽訂租約。
- (四) 本署發現得標人不具投標資格。
- (五) 未依本署意見修正投資經營計畫書。
- (六) 未依限提送修正投資經營計畫書。

二十一、本署發現得標人（承租人）不具投標資格時，或得標人（承租人）訂約所附繳證件有虛偽不實時，得標人（承租人）除負法律責任外，並由本署撤銷得標權或租約，所繳履約保證金、碼頭使用管理費、土地年租金及年經營權利金等或已負擔之公證費等相關費用，不予退還。

二十二、本案採現狀標租，租賃標的及其上水域上倘有任何影響使用之物品或船隻，相關清空、移除或移泊等事宜概由得標人自行處理。

二十三、租賃期限未滿，承租人因故無法繼續承租申請終止契約，經標租機關同意後終止契約，未使用期間之租金、固定經營權

利金及碼頭使用管理費則按日依比例核退。

二十四、本投標須知為租賃契約附件。本投標須知未列事項，悉依「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有公用不動產收益原則」、「國有非公用不動產標租作業要點」及租賃契約辦理。

附註：本署標租資料刊登網路網址為
https://wm.moa.gov.tw/preview_fa/index.php。

附表：臺南市安平區海口段 35、36 地號及漁光段 222 地號等 3 筆國有土地標租資訊

地段	地號	租賃範圍	現行安平漁港計畫土地使用分區計畫	臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫土地使用分區	面積 (平方公尺)
海口段	35	部分	水域用地	水域用地	約 596.28
	36	部分			約 240.83
漁光段	222	部分			約 851.77
	總 面 積				約 1688.88

※ 備註事項

1. 租賃期限：5 年一期，如履約期間未違反租約規定，經本署同意，得優先續約一次。
2. 按現狀標租。
3. 押標金：新臺幣 16 萬元。
4. 履約保證金：新臺幣 83 萬元。
5. 當期土地申報地價(113 年)：
 - 海口段 35 地號：470 元/平方公尺
 - 海口段 36 地號：470 元/平方公尺
 - 漁光段 222 地號：460 元/平方公尺

附圖 1



附圖 2

