

## 投標文件清單

檢核	編號	文件名稱	數量	說明
	00	投標文件清單	1紙	本文件；於投標時免附
	01-1	外標封	1封	廠商請使用本府提供之制式封面檔案，列印後自行黏貼於適當大小之不透明信封上
	01-2	證件封	1封	
	02	出租公告	1紙	紙本影本；於投標時免附
	03	招商文件(投資計畫範本)	1份	除投資計畫書，於投標時免附
	04	契約書	1份	草稿；參考用；於投標時免附
	05	投標承諾書	1份	
	06	投標廠商聲明書	1紙	
	07	切結書	1紙	
	08	授權書	1紙	非廠商負責人欲出席開標請備此文件
	09	印模單	1紙	
	10	投資計畫書修改及引用同意書	1紙	
	11	廠商問題電傳表	1紙	於投標時免附
	12	投標文件審查表	1紙	參考用；於投標時免附
	13	退還押標金申請書	1紙	

### 注意事項：

請領標廠商詳細核對，如有遺漏或投標文件不足者，請速洽本案聯絡人(連江縣政府產業發展處0836-22975#135)補正，以免影響投標資格。

## 外標封

投標廠商：

負責人姓名：

廠址：

電話：

統一編號：

注意事項：

1. 投標文件應以書面密封，於投標截止日期前，以郵遞或專人送達下列收件地址。
2. 投標時應請填寫投標欄位並備齊投標文件後依規定投標。
3. 應請將證件封依規定密封後及投資計畫書裝入本標封內。
4. 本標封應請填寫投標廠商、廠址、負責人姓名、電話及統一編號。

編號

(本欄由主辦機關於開標時編列號碼)

連江縣政府(產業發展處) 啟

收件地址：209 連江縣(馬祖)南竿鄉清水村 101 號

採購名稱：馬祖城鄉特色產業園區土地出租案(案號：1100520)

投標方式：郵遞 專人送達 (請廠商自行勾選)

(投標文件請於中華民國 110 年 06 月 30 日下午 17 時 00 分前送達)

# 證件封

連江縣政府

標的名稱：馬祖城鄉特色產業園區土地出租案(案號：1100520)

本證件封請裝入：

1. 押標金票據
2. 退還押標金申請書
3. 公司或商業登記證明文件影本
4. 公司組織章程(商業登記者可免)
5. 股東或董監事名冊(公司登記者)或  
合夥人名冊(商業登記者, 獨資者免付)影本
6. 最近或前一期營稅繳稅證明文件影本
7. 投標承諾書 1 份
8. 最近 3 年無退票紀錄或重大喪失債信情事之證明
9. 廠商及負責人印鑑印模單正本
10. 投標廠商聲明書
11. 授權書
12. 投標切結書
13. 投資計畫書修改及引用同意書

註：請將證件封依規定密封。

# 證 件 封

投標廠商：

廠址：

負責人姓名：

## 標題：馬祖城鄉特色產業園區土地出租案公告

財物名稱：馬祖城鄉特色產業園區土地出租案

依據：依據財政部國有財產署「國有公用不動產收益原則」辦理。

出租標的：連江縣南竿鄉福沃段 0129-0020 地號等 6 筆土地上，土地出租面積約 1,109.49 平方公尺(詳招商文件)。

履約項目：詳契約書。

投標資格摘要：依商業登記法、公司法設立之事業單位。

公告日期：110/06/01

截止投標：110/06/30(17:00)

開標時間：110/07/01(10:00)

開標地點：連江縣政府產業發展處 4 樓會議室  
(209 連江縣南竿鄉清水村 101 號)。

招標文件領取方式及地點：

1. 電子領標：本府官網(新聞櫥窗)，<http://www.matsu.gov.tw>
2. 親自領取：至本府產業發展處親領(連江縣南竿鄉清水村 101 號)

聯絡人：產業發展處產業科 黃小姐

聯絡電話：(0836)22975#135

詳情請參閱招標文件。

# 馬祖城鄉特色產業園區 土地出租案投資計畫書

申請企業：公司/行號  
負責人

投標日期：110年 月 日

# 目 錄

壹、申請人團隊籌組計畫及組織架構.....	
一、申請人簡介與組織現況.....	
二、投資團隊籌組計畫.....	
三、經營實績.....	
四、創造群聚效應.....	
貳、設施、設備建置計畫.....	
一、規劃理念.....	
二、建物空間配置規劃、投資開發規模、動線規劃(含交通、 作業動線、對現有港區交通、作業之影響、各項交通改善 措施或因策略等).....	
三、興建計畫(預定施工時程、工程項目及造價預估、施工期 間管理計畫-「安全衛生、環境保護、交通維持計畫」等) .....	
四、營運設備及基礎設施規劃(興建與營運期間之用水、電需 求量、汙防制之相關環保措施等).....	
五、適法性分析(包含但不限於土地使用管制及建管、職業安 全衛生、作業安全、環保等相關規定)	
參、營運計畫.....	
一、整體營運管理構想.....	
二、業務項目及經營種類說明、預估產銷量.....	
三、財務計畫(投資金額、投資效益分析、資金籌措、承諾之 管理費、未來營運時所需之汙染防治經費等).....	
四、風險管理、保險規劃.....	
五、管理維護、地上權移轉返還規劃.....	
肆、對機關營收之貢獻.....	
一、固定管理費.....	
二、變動管理費.....	

## 圖目錄

圖 1-1 基地位置示意圖 .....	
圖 1-2 投資團隊組織章程 .....	
圖 2-1 廠房規劃配置圖 .....	

## 表目錄

表 1-1 申請人基本資料 .....	
表 1-2 經營管理實績及技術說明 .....	
表 3-1 經營項目表 .....	

## 連江縣政府招商文件

一、招商案號：1100520

二、招商機關名稱：連江縣政府

三、招商機關地址：連江縣南竿鄉介壽村 76 號

四、招商機關聯絡人：連江縣政府產業發展處 黃怡婷

電話：0836-22975\*135

傳真：0836-26978

五、招商標的名稱及數量摘要：馬祖城鄉特色產業園區土地出租案

六、收受招商文件場所地址：連江縣南竿鄉清水村 101 號

七、收受招商文件之截止日期：中華民國 110 年 6 月 30 日下午 17 時 00 分以前

以郵遞或專人送達連江縣政府產業發展處，逾  
時無效。

八、公開甄選日期：

(一)第一階段(資格審查)：中華民國 110 年 7 月 1 日上午 10 時 0 分

(二)第二階段(綜合評選)：經資格審查合格之投資廠商家數達 1 家以上(含  
1 家)，則進行綜合評選，評選時間及地點由本  
府另行以書面通知。

九、其他事項如附件





# 連江縣政府公開甄選須知

## 【馬祖城鄉特色產業園區土地出租案】

### 第一章 總則

第一條 依據：「國有公用不動產收益原則」之公開標租規定，並參照政府採購法規定，採最有利標精神擇最符合需要者作業程序辦理。

第二條 出租標的：(詳契約樣稿附件一位址示意圖)

一、馬祖國內商港福澳碼頭區部分土地(分割為兩塊土地，以下稱單元A與單元B，各約為548.67平方公尺與540.43平方公尺，承租面積以地籍實測資料為準)，投資人應於租賃標的約定經營商港物流加工業務。

二、本案以素地方式出租，投資人應於租賃標的自行投資建置營運所需相關設施及設備，並負擔費用，如契約終止不得要求補償及賠償。

第三條 投資人之資格條件：依商業登記法、公司法設立之事業單位。

第四條 甄選方式、作業及程序：本案採公開甄選方式辦理，資格審查與綜合評選一次遞件，分二階段審查，甄選程序依本須知第三章之規定辦理。

第五條 經營項目及經營限制：

一、投資人須符合「商港法」及相關法令之規定經營商港物流加工區事業，並自行投資建置相關營運設施。

二、不得進儲下列物品：

(一)違禁品。

(二)國際海運危險品準則（IMDG CODE）所列九大類危險品。

(三)砂石、煤炭、水泥、黏土、廢鐵及其他具污染性質之大宗散雜貨。

(四)行政院環境保護署公告列管之毒性化學物質。

三、本案出租標的得依據連江縣政府 107 年 4 月擬定南竿地區風景特定區計畫之細部計畫書中，修正後之土地使用分區管制要點第三十一點內容使用。

第六條 投資金額：由投資人自行規劃並載明於投資計畫書。

第七條 開放家數：兩家。

第八條 增設之設施產權之歸屬：

一、本案標的以現況出租，由投資人視業務需要，自行出資建置營運所需之必要設施。

二、投資人增設之設施，於租賃期間內產權歸屬投資人所有，且其移轉應經甲方同意。

三、投資人於租賃期間內如需增建或改建，應先取得甲方同意。增建、改建部分，投資人不得要求展延租賃期限。

四、租賃年限屆至或因故提前終止契約，投資人應將租用設施保持完整可用狀態，並在設施產權無其他設定負擔情形下將產權無條件移轉予甲方，並由投資人負擔契稅、贈與稅及登記費等相關必要費用，惟經甲

方認定無留用必要者不在此限。若甲方認定無留用必要之設施，投資人應拆除並回復原狀，所需費用由投資人負擔且不得要求任何補償。

第九條 租賃期限：本租賃標的租賃期限為 10 年(含必要設施興建期間)，因基地尚在辦理分割作業中，本案於決標簽約後，租金及履約期限均以分割完成日起算。契約存續期間，非經甲方書面同意，投資人不得以任何理由要求中途退租。

第十條 租賃期間內，投資人應依下列規定繳納各項租金費用暨相關事項（各項租金費用計算詳契約樣稿附件二）：

一、 土地租金：依租賃土地面積按政府核定之公告現值及年租金率，110 年度土地公告現值為每年每平方公尺新台幣 2,600 元，年租金率為 R % (不得低於 5%) 計算；如遇公告現值或年租金率調整時，應自核定調整或變更之日起隨同調整或變更。但另有法令規定時依該規定辦理。

二、 管理費：

(一) 固定管理費：每平方公尺每年為新臺幣 \_\_\_\_\_ 元整（以投資人得標時所提送投標承諾書中承諾百分比計收）。

(二) 變動管理費：按投資人於承租範圍內所產生之年營業收入乘以一定比例) \_\_\_\_\_ % (不得低於 2%) 計收 (以投資人得標時所提送投標承諾書中承諾百分比計收)。自廠商興建完成、機關核可告知營運許可日起為開始營運日並計收費用。

(三)本案租賃標的租金及固定管理費為預付制，以每一年為一期計收，並應於該期第一個月內繳納；變動管理費以每年計收，投資人應於營運期起算第二年1月10日前提送前一年營運(收)狀況及應繳納之費用，並於第一個月內繳納費用。

三、自開始營運日起，投資人應於每月10日前自行提送前1年營運(收)狀況等相關資料(甲方得要求其他相關文件)影本等予甲方備查。

第十一條 投資人應繳納予甲方之各項租金、費用及懲罰性違約金等均應外加營業稅，依法令規定無須者免。

第十二條 其它依【國內商港港埠業務費之項目及費率上限標準表】及經政府頒訂收取之新費率類目與投資人之業務有關者，投資人應按規定向甲方繳納。

## 第二章 甄選文件

第十三條 甄選文件有效期限：自投遞申請之日起至資格審查日後 180 日止。

第十四條 甄選程序及遞件方式：

一、本案採公開甄選方式辦理，資格審查與綜合評選一次遞件，分二階段審查。

(一)投資人應將本須知第十五條第一項規定「資格審查文件」裝入標示【資格封】之信封，再將【資格封】及 10 份「投資計畫書」一併裝入【外標封】。

(二)前述之【資格封】及【外標封】均請自備，另分別標示【資格封】、【投資計畫書】、【外標封】，【外標封】應註明招商案號、招商標的名稱、投資人公司或事業單位名稱、地址、統一編號及負責人姓名等，未註明或未密封者不予接受。

二、本案之遞件方式得以下列二種方式擇一投遞甄選文件：

(一)專人送達：投資人得以專人遞送或快遞等方式，於本府公告截止收件時間前將甄選文件送至連江縣政府產業發展處，地址：(20941) 連江縣南竿鄉清水村 101 號，凡逾時者，視為無效。

(二)郵遞送件：投資人應以【掛號】、【快捷】郵件向郵局投寄甄選文件，並於本處公告截止收件期限前寄達【20941 連江縣南竿鄉清水村 101 號】，投資人應自行估算寄達時間，逾時視為無效。

第十五條 本案之甄選文件應檢附文件及份數如下：(缺文件視為不合格)

一、【資格封】應檢附之「資格審查文件」如次：

(證明文件影本須加蓋公司或事業單位章及負責人印章，負舉證之責)

(一)押標金票據(以現金繳納者改附相關收據)

(二)退還押標金申請書

(三)公司登記證明文件或商業登記證明文件影本

1. 公司或商業登記主管機關申請發給之「公司設立(變更)登記

表(事項卡)」、「公司登記證明文件」、「商業登記證明文件」，

或透過經濟部網站(網址：

<http://gcis.nat.gov.tw/main/indexC.jsp> 全國商工行政服

務入口網)、直轄市、縣(市)政府資訊網站查詢之登記資料

列印後，加蓋公司或事業單位章及負責人印章，負舉證之責。

2. 投資人不得以直轄市及縣(市)政府核發之營利事業登記證作

為證明文件(經濟部 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號函

公告)。

(四)公司章程影本(商業登記者可免)。

(五)股東或董監事名冊影本(公司登記者)或合夥人名冊(商業登記者，

獨資者免付)。

(六)最近或前一期營業稅繳稅證明文件影本。

新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機

關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代

之。

(七)投標承諾書乙份。

(八)最近3年無退票紀錄或重大喪失債信情事之證明。

(九)廠商及負責人印鑑印模單正本。

(十)投標廠商聲明書正本。

(十一)授權書(無則免付)。

(十二)投標切結書。

(十三)投資計畫書修改及引用同意書。

二、綜合評選投資人提送之「投資計畫書」一式10份，並裝訂成冊，應

載明下列項目：(本項目於資格審查階段僅作文件審核，缺文件視為資格審核不合格，各文件內容則請依本須知第二十二條第二款第(八)目撰寫)

投資計畫書內容應包含：

(一)設施、設備建置計畫

1、興建可行性：包含但不限於規劃理念、建物空間配置規劃、投資開發規模、動線規劃(含交通、作業動線、對現有港區交通、作業之影響、各項交通改善措施或因應策略)、興建計畫【預定施工時程、工程項目及造價預估、施工期間管理計畫(安全衛生、環境保護、交通維持計畫)】、基礎設施規劃、興建與營運期間之用水需求量、汙染防制之相關環保措



施。

- 2、法律可行性：包含但不限於土地使用管制及建管、職業安全衛生、作業安全、環保等相關規定。

## (二)營運計畫

- 1、營運可行性：包含但不限於整體營運管理構想、營運組織、業務項目說明、經營種類及從事業務項目說明、預估產量。
- 2、財務可行性：包含但不限於投資金額、投資效益分析、資金籌措、承諾之管理費、未來營運時所需之污染防治經費。

## (三)相關經營實績或經營理念。(包含但不限於組織現況、經營實績、創造群聚效應實績)

## (四)對本機關營收之貢獻。(土地租金、管理費等)

- 1、固定管理費：按乙方於承租範圍總面積之每年土地租金之10%為固定管理費，年租金率依投標承諾書中所承諾之\_\_%數計收，最低為5%。
- 2、變動管理費按乙方於承租範圍內所產生之年營業收入乘以一定比例依投標承諾書中所承諾之\_\_%數，最低為2%計收。自開始營運日起計繳。

第十六條 同一投資人以投遞1件甄選文件為限。違反前述規定者，甄選前發現者，所投之甄選文件不予審查，甄選後發現者，所投之甄選文件不予接受。屬同一公司之二以上分公司，或同一公司與其分公司或

其他類似分公司之分支機構者(如分行或辦事處)，或就同一案分別遞件者，或投資人之負責人為同一自然人者均不予接受。本案投資人之負責人或就本案之簽署代表人不得為本案其他遞件投資人之授權簽署代表人，否則不予接受。

第十七條 甄選文件使用文字：中文；但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。

第十八條 投資人承諾之管理費：投資人應於「投標承諾書」內填入願意承諾之土地租金率及變動管理費率。「投標承諾書」或投資計畫書內容若有不符，以「投標承諾書」所填之報價金額為準，如投資人承諾之土地租金率及變動管理費率未符合第十條規定之最低要求者，喪失甄選資格。

第十九條 押標金：

一、投資人應繳押標金新台幣 100 萬元整，得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定本處為質權人之金融機構定期存款單等任何一種方式於招商文件截止收件前繳交。

二、押標金繳交方式：

(一)現金：應於截止收件期限前繳至臺灣銀行馬祖分行(連江縣南竿鄉)連江縣政府保管款專戶(帳號：039038094014)，並將收據第二聯附於甄選文件「資格審查文件」內於截止收件前遞送。

(二)現金以外其他方式繳納者，依其性質應分別記載受款人、質權人

、受益人為「連江縣政府」，其有效期應較甄選文件有效期長 60 日（即押標金有效期限應自資格審查日起 240 日內有效），並附於甄選文件之「資格審查文件」內於截止收件前遞送。

第二十條 投資人或本案有下列情形之一者，其所繳納之押標金不予發還；其已發還者，並予追繳：

- 一、以偽造、變造之文件遞件申請。
- 二、投資人另行借用他人名義或證件遞件申請。
- 三、冒用他人名義或證件遞件申請。
- 四、在甄選文件有效期間內撤回或修改「投標承諾書」內容。
- 五、被評選為最優投資人與次優投資人卻不接受甄選結果或拒不簽約。
- 六、最優投資人與次優投資人未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
- 七、押標金轉換為履約保證金。
- 八、不同投資人間之甄選文件內容由同一人或同一廠商繕寫或備具者。
- 九、不同投資人之押標金由同一人或同一廠商繳納或申請退還者。
- 十、不同投資人之地址、電話號碼、傳真機號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。
- 十一、不同投資人間之甄選文件內容有其他顯係同一人或同一廠商所為之情形者。

第二十一條 有下列情形之一者，所繳納之押標金無息予以發還：

- 一、未被評選為最優投資人或次優投資人。
- 二、本府宣布終止公開甄選程序或因故未辦理公開甄選。
- 三、投資人之甄選文件已確為不合於甄選規定或無被評選為最優投資人或次優投資人之機會，經投資人要求先予發還者。
- 四、逾期繳納押標金或繳納後未投遞甄選文件或逾期投遞甄選文件。
- 五、最優投資人与次優投資人已依規定繳納履約保證金。

### 第三章 甄選程序

第二十二條 評選程序：採「綜合評選」，資格審查文件及投資計畫書一次遞件，分 2 階段審查。

#### 一、第一階段(資格審查)：

(一)時間：詳招商公告事項。

(二)地點：本府產業發展處 4 樓會議室(連江縣南竿鄉清水村 101 號)。

(三)凡經投遞或專人送達之甄選文件，投資人擬以任何理由申請補正、作廢或撤回，或以電子資料傳輸方式投遞者，本府均不予接受。

(四)有一家以上(含一家)投資人遞件，且依本須知第十四條規定將甄選文件送達本府指定之場所者，即由本府進行審查投資人之資格條件及投遞之甄選文件，審查項目詳本須知第十五條規定，即審核投資人之資格條件及投遞之甄選文件，審核合格者即為「合格投資人」，進行綜合評選項目之甄選；審核不合格者，喪失甄選資格。

(五)若無投資人遞件或資格審查結果無合格投資人，則宣佈終止本次甄選作業。

#### 二、第二階段(綜合評審)：

(一)時間及地點：經資格審查合格之家數達一家以上(含一家)，

則進行評審，由本府另予通知評選時間、地點。

(二)通過前款資格審查之合格投資人，依投標順序向評選小組簡報及答詢。

(三)依投資人所獲「評審小組綜合評分」最高者及次高者評定為本案之最優投資人與次優投資人，計算方式如下：

合格投資人依序簡報及答詢後，由評審小組依合格投資人遞送之投資計畫書、簡報及答詢內容，按本須知規定之評審項目、評選標準及評審方式(如表一)予以評分，以出席之評審小組成員評分加總之平均分數為「評審小組綜合評分」；評審小組成員所評分數應為整數，得為零分，但不得為負數，如評審小組成員評定分數於 90 分以上或 70 分以下者，應於「評審意見」欄加註理由，綜合評分最高分數以 100 分為限。

(四)如有評審小組綜合評分相同之情形發生時，則以投標承諾書土地租金率報價較高者為最優投資人與次優投資人。若報價又相同者，則抽籤決定最優投資人與次優投資人。

(五)評審小組綜合評分低於 70 分者不得被評審為本案之最優投資人與次優投資人。

(六)如所有投資人經評審均未達合格標準(即評審小組綜合評分低於 70 分者)，評審小組得不予選出最優投資人與次優投資人。如僅有一名投資人時，且評審小組綜合評分達 70 分者，經出

席之評選小組成員過半數決議同意者，取得最優投資人資格。

(七)綜合評審時，評審小組對投資人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得請投資人予以澄清。

(八)綜合評審項目及標準：

表一：綜合評審項目與標準一覽表

項	評選項目	評選標準	配分
1	設施、設備建置計畫	投資計畫書內容應包含： (1)興建可行性：規劃理念、建物空間配置規劃、投資開發規模、動線規劃(含交通、作業動線、對現有港區交通、作業之影響、各項交通改善措施或因應策略)、興建計畫【預定施工時程、工程項目及造價預估、施工期間管理計畫(安全衛生、環境保護、交通維持計畫)】、基礎設施規劃、興建與營運期間之用水需求量、汙染防制之相關環保措施。 (2)法律可行性：包含但不限於土地使用管制及建管、職業安全衛生、作業安全、環保等相關規定。	30分
2	營運計畫	(1)營運可行性：包含但不限於整體營運管理構想、營運組織、業務項目說明、經營種類及從事業務項目說明、預估產量。 (2)財務可行性：包含但不限於投資金額、投資效益分析、資金籌措、承諾之管理費、未來營運時所需之汙染防治經費。	30分
3	相關經營實績及理念	包含但不限於組織現況、經營實績、創造群聚效應實績。	10分
4	對本機關營收之貢獻	土地租金與固定管理費：承諾最低年租金率為5%， 5%(7分)、6%(8分)、7%(9分)、8%以上(10分)	10分
		變動管理費：承諾比例最低為2%， 2%(7分)、3%(8分)、4%(9分)、5%以上(10分)	10分
5	簡報及答詢		10分
合計			100分

第二十三條 評審之其它規定：

- 一、投資人應於綜合評審當日派員(最多 5 人)參加評選，未到者視同棄權，並同時取消評選資格，為維持甄選秩序，除本府辦理甄選作業相關人員外，非遞件之投資人不得進入甄選現場。
- 二、如須當場以抽籤方式決定時，由投資人出席人員代表(出席人員由資格封之授權書認定)當場當眾抽籤(每人僅能代表一家投資人)，投資人出席人員未到場者視同放棄抽籤之機會。
- 三、甄選當場如發生爭議或有疑問時，經本府認為合理，得予以保留，保留期限自甄選之日起三十日內仍無法決定時得終止甄選程序，無息退還押標金。
- 四、評審出最優投資人與次優投資人後，本府應將未獲選之投資人之押標金無息退還；最優投資人與次優投資人得將其押標金移作履約保證金之一部分。
- 五、投資人之甄選文件及投遞方式與本須知第十四條、第十五條規定不符且無第二十條規定之情形時，經審查確定後，原件退還，並無息退還押標金。

第二十四條 若最優投資人或次優投資人因故未完成簽約，本府得通知序位第三之投資人遞補為最優投資人或次優投資人，序位第三之投資人所遞補之最優投資人或次優投資人應於通知期限內繳付押標金，始取得簽約資格，逾期視同棄權。



第二十五條 未通過資格審查之投資人，所遞送之甄選文件發還；甄選程序因故終止，投資人得書面要求發還甄選文件，本府得保留其中一份影本，其餘發還。

第二十六條 投資人所投之甄選文件外標封或資格文件有下列情形之一者，即視為投資人資格不符，其所投之甄選文件無效，押標金無息退還：

- 一、投資計畫書之內容包含本須知第五條規定之禁止事項者。
- 二、甄選文件外標封未註明招商案號、招商標的名稱、投資人公司或事業單位名稱、地址、統一編號及負責人姓名，或封口未密封者。
- 三、寄達時間已逾截止收件時間者。
- 四、檢附文件不符合本須知相關規定者。
- 五、未依規定繳納押標金，或押標金不足者。
- 六、同一投資人投遞甄選文件二封以上（含二封）。
- 七、投資人資格不符本須知第三條所訂投資人資格者。
- 八、未依本須知第十五條、第十六條規定裝封者。

第二十七條 投資人所投投標承諾書有下列情形之一者，其所投之投標承諾書無效，押標金無息退還：

- 一、檢附文件不符合本須知相關規定者。
- 二、投標承諾書以鉛筆或可擦拭筆填寫者。
- 三、投標承諾書未加蓋與登記印鑑相符之投資人公司或事業單位印章與負責人印章者。

- 四、投標承諾書塗改後未加蓋印章，或填寫之數量無法辨認者。
- 五、變更投標承諾書式樣或塗改字句，或投標承諾書另附條件者。
- 六、投資人願意承諾之土地租金率或變動管理費率未達最低下限者。
- 七、檢附 2 張以上(含 2 張)投標承諾書者。
- 八、未依本須知第十四條、第十五條規定裝封者。

## 第四章 履約

### 第二十八條 簽約：

- 一、最優投資人與次優投資人應依甲方投資計畫書審查意見修改投資計畫書，並應於接獲每次審查意見之翌日起 14 日內提送計畫書修訂版，提送期限遇國定假日及例假日，得順延至次一工作日；甲方得就修訂後之投資計畫書之重要部分逕列為契約附件。
- 二、本甄選案無議約事項，最優投資人與次優投資人應於承租土地(A/B)選定及計畫書修訂版經甲方審查通過後 14 日內繳納履約保證金，並無條件依附件之契約樣稿完成簽約，簽約期限至遲不得超過最優投資人與次優投資人接獲綜合評選結果書面通知之日起 2 個月。

### 第二十九條 繳納履約保證金：

- 一、投資人應於簽約前，向甲方繳交履約保證金新臺幣 300 萬元，投資人完成營運所需設施、設備並開始營運時，退還履約保證金新台幣 200 萬元，餘款作為營運期間不履行契約、違約、拖欠各項租金費用或發生工程災害、違反「商港法」、環保、安全等相關法規所須交付之罰款或賠償之保證金。
- 二、投資人以銀行之書面連帶保證、設定質權之銀行定期存款單繳納履約保證金者，除招標文件另有規定外，其有效期應延長至租期屆滿後 90 日。
- 三、前述履約保證金甲方得依其保證範圍扣繳抵償，投資人不得異議，

契約存續期間，保證金如遭扣繳，投資人應依甲方通知期限內予以補足，否則甲方得予立即終止契約，停止興建工程或營運作業，投資人不得異議。

## 第五章 附則

第三十條 各投資人（含最優投資人與次優投資人）就本案與其他機關有任何文書或函件往來，應副知本府。

第三十一條 投資人所附之各種證明文件如屬不實，應負一切法律責任。

第三十二條 全份文件包括(1)招商公告(2)招商文件(3)公開甄選須知(4)契約樣稿(5)其他

第三十三條 其他事項：

- 一、稅捐除地價稅外，其它與最優投資人與次優投資人有關之稅捐與必要費用，均由最優投資人與次優投資人負擔。
- 二、承租範圍水電費、電信費及保險費由最優投資人與次優投資人負擔。
- 三、最優投資人與次優投資人於施工及營運時，應依環保法令有關規定辦理污染防制(治)措施。

第三十五條 最優投資人與次優投資人之經營業務如有涉及其他特別法，應依其相關法令規定辦理。

第三十六條 為配合相關機關單位資訊化作業，最優投資人與次優投資人應無條件配合本府電腦連線作業，費用由最優投資人與次優投資人自行負擔。

第三十七條 本案之招商文件若有不同規定或互有牴觸時以契約樣稿為優先。

第三十八條 其他有關事項詳如附件契約樣稿。

馬祖城鄉特色產業園區土地出租案契約  
(樣稿)

甲方：連江縣港務處

乙方：○○○○(承租廠商名稱)

契約期間：中華民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日

## 馬祖城鄉特色產業園區土地出租案契約(樣稿)

茲有承租人○○(承租廠商名稱)(以下簡稱乙方)依據商港法及其他相關法令規定，向出租人連江縣港務處(以下簡稱甲方)承租馬祖國內商港福澳碼頭區部分土地(分割為兩塊土地，各約為548.67、540.43平方公尺，以地籍分割實測資料為準)，並以自行規劃興建方式出資設置相關設施，作為經營商港物流加工業務，為資信守，甲、乙雙方合意訂定本契約，並同意以下之條款：

### 第一條 租賃標的

甲方提供下列標的供乙方租用(平面位置圖如附件一)：

(一)土地編號：連江縣南竿鄉\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號(馬祖國內商港福澳碼頭區部分土地)

(二)土地面積：兩塊土地總面積約1,109.49平方公尺(以下參考連江縣公告土地現值、申報地價及面積)，乙方承租土地區塊為A/B，面積約為548.67/540.43平方公尺(土地面積以實測面積為準)，範圍詳參附圖。

年期	鄉鎮市區	段小段	地號	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )	公告現值 (元)
110	南竿鄉	福沃段	0129-0020	2600	-	65.52	170,352.00
110	南竿鄉	福沃段	0129-0021	2600	-	50.88	132,288.00
110	南竿鄉	福沃段	0129-0022	2600	-	144.55	375,830.00
110	南竿鄉	福沃段	0129-0023	2600	-	34.74	90,324.00
110	南竿鄉	福沃段	0137-0017	2600	-	786.80	2,045,680.00
110	南竿鄉	福沃段	0139-0002	2600	-	27.00	70,200.00
	總計					1109.49	2,884,674.00

※本案租賃標的為素地租賃，土地面積以實測面積為準。

## 第二條 租賃期限

一、本契約租賃標的之租賃期限自地籍分割完成日(以下簡稱起租日)起至民國〇〇年〇〇月〇〇日止，共計 10 年(含興建期間)。契約存續期間，非經甲方書面同意，乙方不得以任何理由要求中途退租。

二、設施、設備所有權歸屬：

乙方於租賃標的上興建營運所需之相關設施、設備，需經甲方同意，於租賃期間其所有權歸屬乙方。

## 第三條 租賃標的之點交

一、租賃標的以現況點交出租，由乙方視業務需要，並經甲方同意後，自行出資興建所需之相關設施、設備。

二、乙方應自起租日起1個月內，向甲方申請並會同完成租賃標的點交作業，如因故無法於期限前會同甲方完成點交，應於事前以書面詳述具體理由報經甲方同意後展延之，惟展延以一次為限，且不得超過1個月。

三、如乙方未於前款約定期限前(含甲方同意展延之情形)申請並會同甲方完成租賃標的點交作業，甲方自逾期之日起得請求乙方會同點交之，且無論乙方是否同意會同點交，均視為已完成點交，乙方如因可歸責乙方之事由拒絕上開甲方會同點交之請求且未依約定繳交相關費用，甲方得逕行終止本契約並收回租賃標的，收取之履約保證金並作為懲罰性違約金不予退還乙方。



#### 第四條 工程興建

- 一、乙方應依經甲方核可之投資計畫書，自行規劃設計及出資興建所需之相關設施，並申辦相關許可等程序後進行施工興建。
- 二、乙方之各項工程規劃及相關應向政府或有關單位申辦之事項及手續均由乙方負責辦理及負擔費用；各項設計圖說均應符合現行法規之規定，並應依環保法令規定，辦理涉及之各項環保許可申請，報請環保主管機關審查核准。
- 三、甲方審核乙方相關設計圖說時，得要求乙方變更設計，乙方並應依甲方核可之設計圖說施工；如於施工中，有變更設計情事者，乙方應事前檢附相關資料送經甲方同意後辦理，乙方於未獲同意前，變更部分不得施工。
- 四、乙方應自行覓得合於相關法令規定資格之承攬廠商進行設施興建工程，施工期間所有關於職業安全衛生、環保、公共安全等事項，均須合於有關法令規定，否則甲方不予核准承攬廠商進入承租區場施工，或於進場後命令停工，如因而發生損害或法律上之責任，均由乙方自行負責。
- 五、乙方於設施、設備興建施工期間，應依下列規定辦理：
  - (一)應按期向甲方提報施工進度，甲方並得派員就乙方施工情形進行檢查及督導，乙方不得以任何理由拒絕。如有工程進度落後之情事，乙方應依甲方之需要配合提供相關資料，並參與相關會議說明之。
  - (二)興建施工期間內之工程監督、工地安全、環境保護等事項概由乙方負責。因設施興建所發生之任何事故或法律責任，除可歸責於甲方

者外，均由乙方自行負責。如因而致甲方或第三人受有損害時，乙方應負賠償責任；如致甲方對於第三人負損害賠償責任者，甲方得向乙方求償。

(三)有關環保、交通、工程、勞安等應注意事項，除須依有關法規規定辦理外，並應依有關主管機關審核結論辦理，乙方不得以任何理由拒絕，如需事先取得有關主管機關許可者，應先取得許可後方得辦理。

(四)符合「商港物流加工區」、都市計畫法及相關建築法令要求。

(五)建築物立面設計應呼應園區行政管理中心立面意象，落實色調、建築語彙等整體視覺和諧搭配，相關設計書圖經機關核可後始得興建。如有違反情事，乙方應自違反情事發生之日起至改善完成並通知甲方之日止，按日給付懲罰性違約金予甲方。

六、本案出租標的得依據連江縣政府107年4月擬定南竿地區風景特定區計畫之細部計畫書中，修正後之土地使用分區管制要點第三十一點內容使用。

七、乙方於完工日後30日內，應提送興建設施之平面配置圖、照片及其相關證照等資料(以上所需費用均由乙方負擔)送交甲方備查。

八、乙方於設施興建完工前，一切應向政府或相關單位申辦之事項與手續均由乙方負責辦理，期間如遇相關法令變更時，乙方均應遵照辦理，而甲方依法提供必要之協助。

九、乙方應為本基地上之設施取得之各項執照及許可，且於取得後將該等執

照及許可之影本送交甲方備查；所需費用均由乙方自行負擔，其後如該等執照及許可有修改或變更情事時亦同。

十、本基地上之設施興建完工且取得相關執照證明後，乙方如需進行各項設施之增建、改建工程，應先就投資經營計畫書相關部分進行修正並以書面向甲方申請，經甲方書面同意後，始得辦理修正相關事宜之。

十一、若乙方於約定使用期限內有增建或改建相關設施，投資人不得要求展延約定使用期限或任何補償。

十二、乙方相關電力、電訊之使用需求及設置，由乙方自行向電力、電信公司申辦，施工時須依相關港區工程作業規定辦理，完工後應將電力、電訊等設備之竣工圖送甲方備查。

## **第五條 租金費用之計算及繳納**

一、乙方於租期，應依下列約定按期繳納各項租金及費用予甲方(各項租金費用之計算方式詳附件二)：

(一)土地租金：自第二條規定之起租日起，依租賃土地面積按政府核定之公告現值(每年每平方公尺新臺幣○○元)及年租金率(\_\_\_\_%)計繳；如公告現值或年租金率調整時，應自核定調整或變更之日起隨同調整或變更，但另有法令規定時依該規定辦理。

(二)管理費：

(1)固定管理費：每平方公尺每年為新臺幣○元整(以乙方得標時所提送投標承諾書之承諾租金率計收)。自起租日起計收費用

(2)變動管理費：按乙方於承租範圍內所產生之年營業收入乘以一定比例)\_\_\_%計收(以乙方得標時所提送投標承諾書之百分比計收)。自取得營運許可日起為開始營運日並計收費用。

(3)本案租賃標的租金及固定管理費為預付制，以每一年為一期計收，並應於該期第一個月內繳納；變動管理費以每年計收，投資人應於營運期起算第二年1月10日前提送前一年營運(收)狀況及應繳納之費用於甲方，並於第一個月內繳納應繳之費用。

(三)自開始營運日起，投資人應於每月10日前自行提送前1個月營運(收)狀況等相關資料(甲方得要求其他相關文件)影本等予甲方備查。

(四)其他依費率表及經政府頒訂新增費率項目與乙方之業務有關者，乙方應按規定向甲方繳納。

二、自營運日起，乙方應於每年6月30日前提送前一年度營業人銷售額與稅額申報書、經會計師事務所查核簽證之財務報告書(長式報告書)及其他可供核算年營業收入之資料予甲方核算變動管理費。如經會計師查核簽證之財務報告書收入金額與申報金額有所差異者，以會計師查核簽證之金額為準。如乙方年營業收入經稅捐稽徵機關核定應補(退)稅時，乙方應自接獲稅捐稽徵機關通知日起一個月內提報甲方重新核算變動管理費。

前款第(一)至(二)目租金等費用，以每一年為一期，由甲方以書面函文或電子郵件通知，乙方應於起租日、契約規定之計費日或甲方通知日起

1個月內繳納，遇例假日得順延之。

三、乙方如於當年度應繳款期限前未接到甲方書面函文或電子郵件通知，應即通知甲方補文通知，逾期未申請而致延遲繳付者，視為逾期繳款。

四、乙方應繳之各項租金費用均應依甲方所訂期限如期繳納，如發生逾期情事，應依下列各款累計另付懲罰性違約金：

(一)未滿1個月者，照欠額按日加收千分之一。

(二)1個月(含)以上未滿2個月者，照欠額按日加收千分之二。

(三)2個月(含)以上未滿3個月者，照欠額按日加收千分之三。

(四)3個月(含)以上者，一律照欠額按日加收千分之四。

五、甲方應依本契約所載乙方書面繳款通知寄送地址及電子繳款通知寄送信箱寄送繳款通知，乙方前述地址或電子信箱如有變更時，應即時通知甲方；如乙方未即時通知甲方，致甲方依原約定地址及信箱寄送者，視為乙方已收受通知，繳款期限仍以原通知日期為準。

六、乙方於接到繳款通知後如有異議，應於7日內向甲方提出，逾期視同乙方認定完全相符；繳款通知以書面繳款通知為準，乙方不得以未接獲電子繳款通知或電子繳款通知與書面繳款通知不符為由，延遲繳款。

七、因相關法令修訂，致收費結構、費率或使用範圍等其他約定改變時，本契約應自核定改變之日起依規定調整之。

八、乙方所繳金額不足清償依本契約已發生各項應繳之租金、費用、違約金時，應先抵充違約金，次充費用，次充原本。

## 第六條 租賃標的之使用、收益、管理及維護

- 一、本案出租標的得依據連江縣政府107年4月擬定南竿地區風景特定區計畫之細部計畫書中，修正後之土地使用分區管制要點第三十一點內容使用。
- 二、乙方非經甲方同意，不得在承租範圍內進行契約約定以外之作業，不得進儲下列物品：
  - (一)違禁品。
  - (二)國際海運危險品準則（IMDG CODE）所列九大類危險品。
  - (三)砂石、煤炭、水泥、黏土、廢鐵及其他具污染性質之大宗散雜貨。
  - (四)行政院環境保護署公告列管之毒性化學物質。
- 三、乙方經甲方同意，始得將租賃標的或興建設施之全部或部分退租、分租、轉租、轉讓予他人使用。如有違反情事，乙方應自違反情事發生之日起至改善完成並通知甲方之日止，按日給付懲罰性違約金予甲方。
- 四、乙方對租賃物應盡善良管理人之注意義務，遇有第三人毀損時，應進行災害應變且通知甲方，並進行修復或賠償甲方之損害。乙方應以善良管理人之注意義務使用及保管租賃標的，及定期以自己之費用辦理租賃標的之管理、保養、維護（包含但不限於油漆）及修繕等作業，並接受甲方不定期監督檢。乙方、其受僱人、受任人或其他因其允許使用租賃標的之人因違反該注意義務，致租賃標的受損者，乙方應負修復責任；如有導致甲方其他損害（包括但不限於租金費用收入、預期利益、其他間接損失或甲方對第三人之民事或國家賠償責任），乙方並應負賠償責

任。

五、甲方為業務及安全需要，得隨時派員督導乙方現場作業、了解乙方營運狀況或洽請乙方提供相關資料，乙方不得拒絕；甲方如發現乙方有違反法令或本契約之情事，得予糾正，必要時並得禁止乙方繼續作業。

六、乙方應妥善保管本契約租賃期間各項相關資料，經甲方依相關法令規定洽請乙方提供時，乙方不得拒絕。

七、租賃標的內遇有地下管線，若乙方有遷移管線之需求，報經甲方同意後，得辦理遷移，所需費用全部由乙方自行負擔。

八、有關環保、職業安全衛生、治安及其他規定：

(一)乙方應遵守本契約及治安、職業安全衛生、環保、消防及管理等有关法令及港區規定，各項設施（包含既有設施以及投資興建設施）如因可歸責於乙方之情事，致生損害他人或甲方權益時，由乙方負所有損害賠償責任且應儘速與受害人協調解決，並將結果副知甲方。如受害人逕向甲方請求賠償，乙方應依甲方通知，於甲方指定期限前，出面處理完竣。如乙方未於甲方指定期限前處理完竣，甲方得先行賠償受害人之損失，乙方不得對於甲方賠償金額或賠償方式為任何爭執，並應償還甲方先行賠償被害人之金額及賠償甲方因此所受損害。

(二)乙方應負責承租區及其外圍10公尺範圍內環境清潔維護及秩序，不得任意堆置或拋棄廢棄物，清洗時廢污水不得任意排放港域內，並遵守有關環保法令規定，如有違反，甲方得依有關法令規定逕行舉

發或移請主管機關處分。因乙方之行為經主管機關限期改善或罰鍰等處分，由乙方負責辦理並支付全部費用（包含且不限於甲方因此所支付之罰鍰、律師費、規費、損失或賠償）。

(三)乙方應遵守商港法及相關環保法令規定，若發生主管機關處罰、意外損害、民眾陳情、抗爭事件等，概由乙方負責處理，與甲方無涉。

(四)乙方遇有職業災害等事故致人員傷亡時，除應採取救護或其他必要措施外，應依相關規定將經過情形向甲方及勞動檢查機構申報。

(五)乙方除應切實履行本契約各項約定外，應遵守政府及港區各項相關法令規定、符合國際相關公約規範，並落實安全衛生維護與各項作業事故之防範，如有違反相關法令規定致生任何法律責任，均由乙方自行負責。

(六)未經甲方同意，乙方不得在承租區內任何處所設置廣告、招貼或類似之設計。

(七)租賃期間乙方應依職業安全衛生法設置勞工安全衛生管理單位(人員)辦理有關勞安衛生事項。

(八)乙方如發生重大勞資糾紛、公司改組、重整、清算或任何可能影響雙方權利義務等事故時，應即向甲方報備，並將發展情形隨時向甲方報告。

(九)乙方於租賃標的內設置廣告、招貼或類似之設計，應經甲方同意後始得為之。

(十)租賃物維修養護：租賃標的之保養、維護(含油漆)及修繕均由乙方



負責，乙方須作定期檢查及保養檢修，並應做成紀錄及接受甲方檢查。

#### **第七條 稅捐、水電、規費及保險**

- 一、本契約約定之各項租金、費用、懲罰性違約金等金額應外加營業稅，依法令規定無需者營業稅免。
- 二、乙方承租之租賃標的，除地價稅外，其他與乙方有關之稅捐（無論納稅義務人是否為乙方）、規費及其他費用，均由乙方負擔。
- 三、乙方於租賃標的內之水、電及通信設施，均由乙方自行洽相關事業或單位辦理申請接用，委由合格承裝業施工，相關裝設（含申請用電向臺電公司繳付線路補助費用、申請通信所需相關費用等）、維護及使用等一切費用均由乙方負擔。
- 四、因乙方興建、營運或有關環保等法令應繳納之規費，均由乙方負擔。
- 五、契約存續期間內，設施所有權歸乙方部分之火險、天災險（風災、水災、地震險）及其附加險，以乙方名義自行向保險公司投保，並以乙方為受益人，保險費在契約期間內由乙方負擔，如有受益給付時，應作恢復設施之用，若給付不足以使設施回復原狀，不敷之數由乙方自行負擔，不得向甲方要求任何補償。
- 六、乙方得視業務需要，自行投保第三人責任險。

#### **第八條 不可抗力與除外情事**

- 一、本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響

本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- (一) 戰爭、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、恐怖活動；
- (二) 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
- (三) 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
- (四) 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行；
- (五) 其他不可歸責於雙方之事由，非甲乙雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除者。

二、本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

- (一) 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，或整體經濟狀況大幅變動，致對乙方之興建或執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- (二) 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲延取得與興建、營運工作相關之各項執照及許可者。
- (三) 乙方投資計畫書基於客觀因素無法實際執行，例如：興建、營運規劃無法通過有關主管機關審核(如環境影響評估事宜)、規劃之水、電需求額度而本港區無法配合提供(如港區供水不足問題)、租賃標的之現況(如既有之地下管線、基樁等)嚴重影響營運效益之達成等。
- (四) 其他性質上不屬不可抗力，而經甲乙雙方協商認定係除外情事者。

三、契約任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應檢具相當之證明資料並以書面通知他方。任何一方於收到他方之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。

四、因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約規定處理後，乙方仍無法進行興建工程或營運時，雙方應即就是否終止契約或其他相關處理方案進行協商。

### 第九條 續租之條件及程序

一、乙方如欲於租賃期間屆滿後繼續承租，應於租賃期間屆滿前6個月前，以書面向甲方申請續租。甲方同意與乙方優先議約，以不違反當時法令強制規定為前提，續約條件屆時由雙方另議之。甲方續租評估審酌事項如下：

(一)租金與管理費繳納狀況、投資經營標的維護管理及使用狀況等履約情形。

(二)有無發生違反相關法令規定之情事及其後續處理情形。

(三)有無發生違約情事及其改善情形。

(四)是否符合有關港區安全、環保、消防、勞安規定。

(五)是否與港區未來整體規劃及營運發展目標相符。

(六)相關經營實績之評估。

二、如乙方未於前款約定期限前提出申請，或不能於租賃期間屆滿前與甲方就續約條件達成合意時，甲方得於契約租期屆滿後另租予他人。

## 第十條 契約終止之條件及處理

一、於租賃期間內，甲、乙雙方得合意終止本契約，並經雙方書面簽署後始生效力。

二、除本契約另有約定外，有下列情形之一時，甲方在租賃期間屆滿前，得終止本契約，收回租賃標的：

(一)政府實施國家政策或依法舉辦公共事業或港灣建設或甲方另有規劃用途必須收回經6個月前預告者。

(二)乙方積欠各項租金、費用之總額達6個月以上之應繳金額者，經甲方限期催告仍未完全繳清者。

(三)乙方以租賃標的為違反法令或本契約約定之使用，經甲方訂相當期限改善仍繼續為之者。

(四)乙方未經甲方同意，擅自於租賃標的上增建或改建，經甲方訂相當期限改善仍未辦理者。

(五)乙方未經甲方同意，擅自將租賃標的之全部或部分，分租、轉租或轉讓他人使用，經甲方訂相當期限改善仍未辦理者。

(六)乙方未盡善良管理人注意義務，或故意毀損租賃標的，經甲方訂相當期限改善仍未辦理者。

(七)乙方未依本契約第十一條約定繳納或補足履約保證金，經甲方訂相當期限催告仍未繳納或補足者。

(八)未依契約第四條約定期限完工或開始營運者。

(九)乙方違反本契約任何約定或不履行應盡之義務，經甲方訂相當期限

改善而未完成改善或改善無效，經甲方認定情節重大者。

(十)乙方違反相關法令規定且經甲方認定情節重大者。

(十一)其他合於民法、商港法、土地法或其他法令規定，得予終止契約者。

三、甲方因第一、二款或契約第八條不可抗力或除外情事條款約定終止本契約時，於無待解決事項後，應將溢收之租金費用退還乙方。

四、甲方因第二款第(二)目至第(十一)目可歸責於乙方之事由終止本契約時，甲方得沒收履約保證金作為懲罰性違約金，不予返還，甲方如受有其他損害，並得請求賠償。

五、甲方因第二款規定終止本契約時，應以書面載明契約終止之事由、契約終止之意思表示及終止之日期通知乙方。

六、契約期間乙方未經甲方同意不得終止契約或中途退租。如未經甲方同意而終止契約或中途退租，其終止契約或中途退租前應給付之租金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等乙方依約應負擔之費用，仍應全額照付，甲方並得沒入履約保證金以充對甲方之賠償，且對贖餘契約年限，不得向甲方要求補償及返還已付之投資額。

七、契約屆滿或因可歸責乙方情事致甲方終止契約時，如甲、乙雙方未另訂租賃契約或另有協議時，依下列方式辦理：

乙方應於契約屆滿或終止翌日拆除投資興建設施以回復租賃物原狀並將其返還甲方，但投資興建設施經甲方認有保留必要者，乙方應無條件無償移轉所有權予甲方，且不得要求任何補償。前述拆除之相關費用由

乙方全部負擔，乙方不得藉故推諉或主張任何權利。

八、乙方如未於契約屆滿或終止日後一個月內將租賃物保持完整可用返還甲方，除應給付甲方相當於每日租金及固定管理費之金額外，每逾1日應另給付甲方相當於每日租金及固定管理費金額1倍之懲罰性違約金。

### 第十一條 履約保證金

- 一、乙方應於簽約前提供甲方履約保證金新臺幣300萬元，投資人完成營運所需設施、設備並開始營運時，退還履約保證金新台幣200萬元，餘款作為營運期間不履行契約、違約、拖欠各項租金費用或發生工程災害、違反「商港法」、環保、安全等相關法規所須交付之罰款或賠償之保證金。
- 二、履約保證金應由乙方提供現金或經甲方同意之銀行本票、支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定甲方質權之定期存款單（銀行應同意拋棄行使抵銷權，利息歸乙方所有）、銀行書面連帶保證（其有效期限至少為租賃期限屆滿後再加計90日）或其他經甲方認可之方式為履約保證。甲方於租約屆滿或終止且雙方無任何爭議及待解決事項後，無息退還其餘額。
- 三、乙方如不履行契約約定或法定之義務，或拖欠租金、費用、懲罰性違約金或其他應由乙方負擔之費用，致甲方遭受損失時，甲方得逕自履約保證金中扣抵，乙方不得提出異議。除契約全部終止之情形外，甲方依前項規定扣抵履約保證金後，應通知乙方於30日內補足其差額，如不補足，甲方得立即終止本契約。

## 第十二條 懲罰性違約金

- 一、除本契約另有約定者外，各條款約定乙方應按日給付之懲罰性違約金，即按乙方每日應付各項租金及費用總額之2倍計算（每日應付各項租金及費用總額即土地使用費及固定管理費總額，以一年365日為基準換算每日應付總額，並無條件進位至千位，計算方式(詳附件二)。
- 二、除本契約另有約定外，乙方違反本契約各條款約定，經甲方以書面催告限期改善，而乙方未於期限內改善完成並通知甲方時，乙方應付甲方懲罰性違約金每次每件新臺幣5,000元整。惟乙方違約經甲方認定已無催告限期改善實益之情事時，甲方得不經催告逕行向乙方計收懲罰性違約金每次每件新台幣5,000元整，乙方不得異議。
- 三、如因乙方違反本契約各條款約定，致甲方受有損害，甲方除依契約約定向乙方計收懲罰性違約金外，並得另就所受損害向乙方請求賠償。

## 第十三條 權利設定

- 乙方非經提出申請並獲甲方同意，不得以本契約所取得之權利設定質權擔保。
- 乙方提出質權設定申請時應會同質權人檢具以中文撰寫之質權設定契約。

## 第十四條 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

## 第十五條 爭議處理

- 一、甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 二、因本契約之爭議無法以協商方式解決時，應以訴訟方式為之，提起訴訟

時，甲乙雙方同意以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### **第十六條 契約之補充及修訂**

一、本契約如有下列情形之一者，甲、乙雙方得協議進行契約之補充及修訂：

(一)基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。

(二)發生不可抗力或除外情事等，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。

(三)其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。

二、契約之補充及修訂應經甲、乙雙方達成合意，並經書面簽署後始生效力。

#### **第十七條 通知與文件之送達**

一、除本契約另有訂定者外，應送達雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並以當面送達或郵寄方式依本契約所載地址送達對方。

二、契約雙方之任何一方變更地址時，應依前項規定以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

#### **第十八條 契約份數**

本契約正本乙式2份，甲、乙雙方各執1份為憑；副本5份，甲方4份，乙方1份備用。

附件：

一、租賃標的位置圖

二、各項租金費用計算表



# 立契約書人

甲 方：連江縣港務處

代 表 人：處長 林 志 豐

地 址：連江縣南竿鄉福澳村135-6號3樓

乙 方：○○○○○(承租廠商名稱)

法定代表人：○○○

統一編號：

地 址：

電 話：

書面繳款通知寄送地址：

電子繳款通知寄送地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日



附件二：各項租金費用計算表

項次	名稱	說明	計算(R%以5%為例)	金額
1	土地使用費 (土地租金)	公告現值×R%年租金率(最低5%) ×承租面積	2,600元/m <sup>2</sup> ×5% × 548.67 (or 540.43)m <sup>2</sup> (實際承租 面積以實測為主) =71,327 (or70,256)元/年。	71,327 (or 70,256)元/年 130元/m <sup>2</sup>
2	固定管理費	固定管理費：公告土地現值 × R%年租金率 × 10%管理費率 × 承租面積。	年固定管理費 =公告土地 現值 2,600 ×5%年租率 × 548.67 (or 540.43)m <sup>2</sup> × 10%管理費率 = 7,133 (or 7,026)元/年	7,133 (or 7,026)元/年
3	變動管理費	最低金額為按乙方於出租標的 範圍內所產生之年營業收入乘 以一定比例2%計收(依乙方得標 時所提送管理費承諾書之承諾 ○%計收)。		最低 2%
4	押標金	投資人應繳押標金新台幣100萬 元整，得以現金、金融機構簽發 之本票或支票、保付支票、郵政 匯票、設定本處為質權人之金融 機構定期存款單等任何一種方 式於招商文件截止收件前繳交。		
5	履約保證金	新臺幣300萬元，乙方完成營運 所需設施、設備並開始營運時， 退還履約保證金新台幣200萬 元，餘款作為營運期間不履行契 約、違約、拖欠各項租金費用或 發生工程災害、違反「商港法」、 環保、安全等相關法規所須交付 之罰款或賠償之保證金。		300萬元
6	按日計算之 懲罰性違約 金	按每日租金費用總額兩倍計，即 (土地使用費+設施租金+固定管 理費) ÷365×2倍	71,327+7,133=78,460 /365*2=430元/日 (70,256+7,026)=77,282 /365*2=424元/日	430(or424)元
7	租期	自 年 月 日至 年 月 日止，計10年整		

# 投標承諾書

## 【馬祖城鄉特色產業園區土地出租案】

(以下各項由投資人填寫並簽署後遞件)

- 一、投資人公司名稱：
- 二、投資人公司地址：
- 三、投資人公司負責人：
- 四、投資人公司營業登記統一編號：
- 五、投資人公司聯絡人：  
電話：  
傳真：

六、優先規劃單元：(請參考右圖擇一勾選)

- A 單元 (面積 548.67m<sup>2</sup>)  
 B 單元 (面積 540.43m<sup>2</sup>)。

如僅獲得次優投資人資格，是否接受以另一土地單元開發(如：優先規劃土地單元為 A，仍可接受機關要求修正投資計畫書以 B 單元開發進駐)。

如前開優先規劃單元已由最優投資人擇定，可接受另一土地單元。

如前開優先規劃單元已由最優投資人擇定，放棄次優投資人資格。

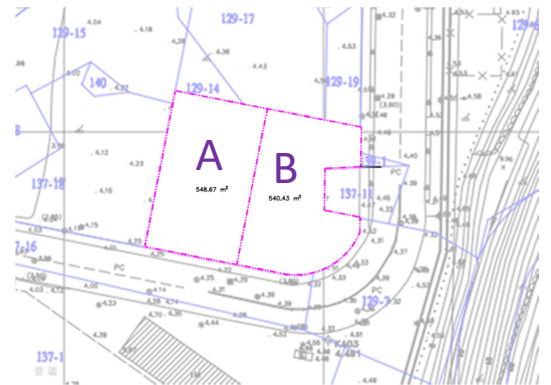
七、土地租金與固定管理費：按乙方承租總面積之每年土地租金及其 10% 做為固定管理費，年租金率為最低為 5% 計收。

承諾土地租金率：\_\_\_\_\_ %。

變動管理費：按乙方於承租範圍內所產生之年營業收入乘以一定比例，最低為 2% 計收。

承諾費率：一定比例 \_\_\_\_\_ %。

八、引進產業類別：\_\_\_\_\_ 業。(如：食品加工業、物流業、倉



儲業等。)

九、預估開發成本：約\_\_\_\_\_萬元補充詳如投資計畫書。(各項費用除部分已確定金額外，其餘均為預估僅供參考，參與甄選廠商應依本基地相關法規及環境影響評估等內容及自行提出之投資計畫書內容重新估算開發成本。)

十、未來開發容積率(規劃總樓地板面積除以承租土地面積)約\_\_\_\_\_%。

其他事項參考投資計畫書與附件。

投資人公司及負責人印章：(須與登記印鑑相符)

--	--

日期：中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 投 標 廠 商 聲 明 書

本廠商參加\_\_\_\_\_ (連江縣政府) 招標採購馬祖城鄉特色產業園區土地出租案之投標，茲聲明如下：

項次	聲明事項	是(打V)	否(打V)
一	本廠商之營業項目不符合公司法或商業登記法規定，無法於得標後作為簽約廠商，合法履行契約。		
二	本廠商有違反政府採購法(以下簡稱採購法)施行細則第33條之情形。		
三	本廠商是採購法第38條規定之政黨或與政黨具關係企業關係之廠商。		
四	本廠商之負責人或合夥人是採購法第39條第2項所稱同時為規劃、設計、施工或供應廠商之負責人或合夥人。		
五	本廠商是採購法第39條第3項所稱與規劃、設計、施工或供應廠商同時為關係企業或同一其他廠商之關係企業。		
六	本廠商已有或將有採購法第59條第1項所稱支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他不正利益為條件，促成採購契約之成立之情形。		
七	本廠商、共同投標廠商或分包廠商是採購法第103條第1項及採購法施行細則第38條第1項所規定之不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之廠商。【投標廠商應於投標當日遞送投標文件前至工程會網站 web.pcc.gov.tw 查詢自己(包括總公司及各分公司)、共同投標廠商、分包廠商是否為採購法第103條第1項之拒絕往來廠商】		
八	本廠商就本採購案，係屬公職人員利益衝突迴避法第2條及第3條所稱公職人員或其關係人。		
九	<p>本廠商是依法辦理公司或商業登記且合於中小企業發展條例關於中小企業認定標準之中小企業。(依該認定標準第2條，所稱中小企業，指依法辦理公司登記或商業登記，實收資本額在新臺幣1億元以下，或經常僱用員工數未滿200人之事業。)</p> <p>(答「否」者，請於下列空格填寫得標後預計分包予中小企業之項目及金額，可自備附件填寫)</p> <p>項目 _____ 金額 _____</p> <p>項目 _____ 金額 _____</p> <p style="text-align: right;">合計金額 _____</p>		
十	<p>本廠商目前在中華民國境內員工總人數逾100人。</p> <p>(答「是」者，請填目前總人數計 _____ 人；其中屬於身心障礙人士計 _____ 人，原住民計 _____ 人。)</p>		
十一	<p>本廠商屬大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或經濟部投資審議委員會公告之陸資資訊服務業者，不得從事經濟部投資審議委員會公告之「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」。【上開業務範疇及陸資資訊服務業清單公開於經濟部投資審議委員會網站 <a href="http://www.moeaic.gov.tw/">http://www.moeaic.gov.tw/</a>】【請查察招標文件規定本採購是否屬經濟部投資審議委員會公告「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」之資訊服務採購】</p>		
十二	<p>本廠商屬大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商，不得從事影響國家安全之採購。【請查察招標文件規定本採購是否屬影響國家安全之採購】</p>		
十三	<p>本廠商是原住民個人或政府立案之原住民團體。</p> <p>(答「否」者，請於下列空格填寫得標後預計分包予原住民個人或政府立案之原住民團體之項目及金額，可自備附件填寫。如無，得填寫「0」)</p> <p>項目 _____ 金額 _____</p> <p>項目 _____ 金額 _____</p> <p>合計金額 _____</p>		

附註	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一項至第七項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象。</li> <li>2. 本採購如非屬依採購法以公告程序辦理或同法第 105 條辦理之情形者，第八項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象【違反公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 1 項規定者，依同法第 18 條第 1 項處罰】。如屬依採購法以公告程序辦理或同法第 105 條辦理之情形者，答「是」、「否」或未答者，均可。</li> <li>3. 第九項、第十項、第十三項未填者，機關得洽廠商澄清。</li> <li>4. 本採購如屬經濟部投資審議委員會公告「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」之資訊服務採購，第十一項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；如非屬上開採購，答「是」、「否」或未答者，均可。</li> <li>5. 本採購如屬影響國家安全之採購，第十二項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；如非屬上開採購，答「是」、「否」或未答者，均可。</li> <li>6. 本聲明書填妥後附於投標文件遞送。</li> <li>7. 本採購如屬依採購法以公告程序辦理或同法第 105 條辦理之情形者，且本廠商就本採購案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人者，請填「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」，如未揭露者依公職人員利益衝突迴避法第 18 條第 3 項處罰。</li> </ol>
	投標廠商名稱：
	投標廠商章及負責人章： 日期：

(109.9.16 版)

# 「馬祖城鄉特色產業園區土地出租案」

## 投標廠商切結書

- 一、本公司（機構）參加貴府「馬祖城鄉特色產業園區土地出租案」，自應遵照投標須知、補充說明及有關法令規定投標，絕無串通作弊壟斷標價，或借用證照、圍標等違規、不法情事，倘有違反上開規定受懲處絕無異議。
- 二、本公司（機構）保證參選企劃書內含之資訊、圖形等為本廠商自行創作（研發），倘有違反著作權法之相關規定及衍生之法律問題，概由本廠商負責。
- 三、本公司（機構）同意貴府投標須知之所有規定方式，並同意所提送之企劃書內容，貴府得享有所有內容之使用權，本廠商絕無異議。
- 四、本公司（機構）應徵貴機關辦理之馬祖城鄉特色產業園區土地出租案，若入選或遞補為第一順位者，其所有有關徵選之各項書表、報告、圖說資料、成果及有關權利均屬貴機關所有並為著作人，享有著作人格權及著作財產權，並保證所屬職員於其職務上完成之著作，當依著作權法第十一條第一項但書規定，與其約定以貴機關為著作人，享有著作人格權及著作財產權，本公司（機構）均無異議，亦不得向貴機關要求其他任何補償。

此致

連江縣政府

投標公司（機構）：

負責人：

廠址：

統一編號：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日



# 授 權 書

茲授權本公司(行號)所屬\_\_\_\_\_先生/小姐代表本公司(行號)參加貴府馬祖城鄉特色產業園區土地出租案之開標作業，該員在前開會議中所做之任何承諾或簽認事項直接對本公司(行號)發生效力，本公司(行號)均予以承受，並經本公司(行號)確認被授權人之下列簽樣真實無誤。

此 致

連江縣政府

授權人公司(行號)：

用印

負責人姓名：

用印

公司(行號)統一編號：

被授權人：

身分證正面	身分證反面
-------	-------

被授權人身分證明文件影本黏貼處

被授權人之簽樣：\_\_\_\_\_ (請惠予核備)

中 華 民 國 1 1 0 年 月 日

附註：

- 一、被授權人應攜帶身分證明文件正本備驗。
- 二、公司 / 商號之負責人親自參與本採購案之投標，免附本授權書，惟仍應攜帶身分證明文件正本備驗。
- 三、請勿將授權書放入證件封內，應由被授權人攜帶入標場繳交。

# 連江縣政府採購投標廠商印模單

採購名稱	馬祖城鄉特色產業園區土地出租案	
廠商名稱		
負責人姓名		
印模	廠商印章	負責人印章

(請填寫)

## 投資計畫書修改及引用同意書

本機構參與投標「馬祖城鄉特色產業園區土地出租案」，所提企劃書，無論是否入選，均同意貴府對所提企劃書可予修改並擇優作為充實本案之內涵，絕無異議。

此 致

連江縣政府

立書人

投標公司（機構）：

負 責 人：

廠 址：

統一編號：

聯絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

# 連江縣政府

## 馬祖城鄉特色產業園區土地出租案 廠商問題電傳表

受文者：連江縣政府

電傳號碼：(0836)26978

事 由：檢送待澄清之問題。

說 明：本公司待澄清之問題，詳如附表，電傳資料含本頁共  
計\_\_\_\_\_頁。

---

廠商傳真注意事項：

1. 本頁不得作為填寫待澄清問題用。
2. 投標廠商應於截標 5 日前傳真至本府，超過期限恕不受理。
3. 本頁不得加註任何廠商圖記及簽章。

## 連江縣政府 投標廠商資格審查表

### 馬祖城鄉特色產業園區土地出租案

廠商編號：

(證件請依表列順序排放並將本表置於首頁)

證件封內應附之文件	合格	不合格	不合格原因
一、一般證件影本。			
公司	1. 公司登記證明文件。		
	2. 公司組織章程		
	3. 股東或董監事名冊		
行號	1. 行號登記證明文件。		
	2. 合夥人名冊(獨資者免付)。		
二、押標金票據			
三、退還押標金申請書			
四、投標承諾書			
五、廠商及負責人印鑑印模單正本。			
六、投標切結書			
七、投標廠商聲明書正本			
八、納稅證明資料(最近一期或前一期)			
九、廠商信用證明。如票據交換機構或銀行於截止投標日之前半年內，所出具之非拒絕往來戶或最近三年內無退票記錄之紀錄證明。			
十、投資計畫書修改及引用同意書			
十一、投資計畫書 10 份			
十二、授權書(無則免付)			

註：檢附證件係影本者，應加蓋廠商及負責人印鑑並註記「與正本相符」。

審查結果：合格

不合格

審查人：\_\_\_\_\_

# 退還押標金申請書

一、本公司(或事業單位)參加「馬祖城鄉特色產業園區土地出租案」(案號：\_\_\_\_)公開甄選，倘未被評選為最優投資人與次優投資人或依公開甄選須知規定得將押標金退還時，請將押標金

1. 以當場退還(如未到場時由 貴分公司或事業單位自行選擇其他方式辦理)

2. 以簽開支票方式退還      印花自貼

3. 以代存方式退還      匯費由押標金項下扣繳

4. 以入戶匯款      匯費由押標金項下扣繳

二、附存款行、庫、名、帳號等明細表一份，如因填報錯誤，致本府所退還之押標金誤入他人帳戶時，由本公司(或事業單位)自行處理。

存款行庫名稱：

存款戶名：

存款帳號：

此 致

連江縣政府

投資人：

蓋章

負責人：

蓋章

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日