

新北市客家文化園區戶外廣場土地公開標租案 邀標書

一、案名：新北市客家文化園區戶外廣場土地公開標租案

二、計畫緣起：

- (一) 新北市客家文化園區為本市推廣客家文化之場館，園區有常設展區、特展室、演藝廳、會議廳、研習教室、文創店、染藝教室、餐廳等設施。
- (二) 新北市政府客家事務局(以下簡稱甲方)為使文化園區現有戶外場地活絡更具效益，期望透過場地租賃方式，由租賃廠商(以下簡稱乙方)運用多元經營模式，提升創意及營造新穎特色，打造園區親子同樂品牌特色。
- (三) 期待透過戶外廣場活化，結合三鶯周邊整體發展計畫，創造新的客庄經濟及文化交流。

三、地理環境：

新北市客家文化園區位於新北市三峽區隆恩街 239 號，緊鄰國道三號三鶯交流道，為新北市政府客家事務局所管轄，交通便捷，設有大型停車場。周邊有國立台北大學、北大特區及三峽、鶯歌老街等，生活機能完備，為新北市重要之文化觀光景點。

四、租賃標的：

新北市客家文化園區戶外廣場，標租地號為三峽區隆恩段 167 地號，面積 2967.36 平方公尺(約 900 坪)；可至現場參觀、勘查瞭解。

五、期程要求：

本場地租期自機關完成點交次日起，起算租期為期計 4 年，期滿後乙方如欲繼續經營本案，應於契約屆滿前 8 個月檢具文件提出申請優先定約，經甲方審查核准後得優先議約續約 1 次為限，且續約期間最長為 4 年。

六、土地租金及權利金：

(一) 租金

租期 4 年，標租預算金額依國有公用不動產收益原則第 5 條規定，

4年共計租金新臺幣(以下同)148萬3,680元,即每月租金預算3萬910元,後續續約租金得另議。

(二)變動權利金

1. 基於合理利潤及滿足預期報酬率之前提下估算權利金,初步規劃級距式變動權利金,以每2個月營業額超過500萬元為級距起始,即自超過300萬元未滿500萬元者抽成率為營業額的10%,營業額500萬元以上(含)每增加100萬元,抽成比率增加1%,抽成率最高為15%。營業額超過1,000萬元抽成率降回13%,以鼓勵廠商能積極衝高營收。
2. 營業額依會計師稅務查核簽證之營業人銷售額與稅額申報書(即401表)所列之營業收入核算應繳之金額,並於結算申報期限後20日內繳交變動權利金(未含營業稅)。

七、營業時間：

園區開放時間為每月第1個週一休館(如遇國定假日則順延一週),除夕、大年初一及選舉日休館,除休館日外均開放。

乙方應配合新北市客家文化園區開放時間自行規劃並經甲方書面同意後始可營業。

(一)營運開始日

1. 乙方應於點交次日起60日內完成場地整理,並進駐試營運,並於試營運結束次日起30日內完成營業之準備。
2. 乙方未能於上述規定時間正式開始營運者,應以書面向甲方敘明理由,經甲方書面同意後展延。

(二)營業日及營業時間

1. 乙方原則上每周應至少營運6日,並可自行決定休息日;每日至少營運8小時,乙方營業時間須事先向甲方報請同意後始得實施,否則應依違約方式規定辦理。
2. 乙方如因修繕、整修設備或因其他重大事故欲暫時停止營業者,應於停止營業15日前,報經甲方書面同意後,始得暫時關閉部分或全部營業區域之營運,並公告廣為民眾周知,但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務,仍應繳付權利金及土地租金。

八、場地營運項目

乙方規劃提供一個融合食農教育、有機農業、親子互動、動物接觸、栽種體驗及客家文化的綜合休閒的產業觀光區,讓來訪的每一位遊客都能親身體驗到土地的恩賜,並深入了解有機農業的可持續發展和客家傳

統美食的魅力。

營業項目包括：

- (一) 乙方應於簽約後辦理本契約標的物之保管維護、環境整理、綠美化及清潔維護等事項，及相關開放空間管理維護等工作，相關費用由乙方負擔。
- (二) 乙方營運規劃應兼具在地及客家意象，並搭配客家文化園區整體景觀及特色進行整體規劃。
- (三) 本戶外空間可採多元運用規劃，如餐飲區、手作體驗區、親子共學區、動物互動區、休憩區、遊樂設施區等，經營項目以多元經營如青年創業孵化、食農教育、親子互動為目的，可參考下列項目，相關規劃請納入企劃書內詳述：
 1. 納入食農教育、親子體驗、校外教學、環境教育、講座、研習等功能。
 2. 結合在地農產、企業聯名合作、贊助、ESG 或職人進駐，開發品牌伴手禮、文創品。
 3. 設置市集、胖卡、餐車、地景、花海、裝置藝術或親子遊憩設施等，吸引串聯鶯歌陶瓷博物館、新北市美術館、北大特區及三峽、鶯歌老街的遊客。
- (四) 相關經營內容項目規劃應於企劃書內說明，以期透過融合多樣化的功能來達成教育、娛樂、環境永續及文化推廣等多重目標，活化新北客家文化園區。
- (五) 乙方於本契約標的物販售之各項體驗、物品、食物、餐飲，應提供公開標價，其售價應合理，並須依規定開立統一發票（依法免開立統一發票者另依其規定辦理）。
- (六) 甲方為推展觀光及服務遊客舉辦之各項活動，得事先協調乙方在其營業範圍內相對配合甲方做相關之配合、優惠或促銷活動。

九、場地經營管理規範：

- (一) 乙方應於營運開始日 30 日前，依企畫書及本契約提出「營運管理計畫書」送請甲方核定，據以執行。其內容應包括：
 1. 營運團隊經營理念、營運管理組織及制度(內容包括但不限於營運團隊、組織架構、人力配置、主要負責人及工作人員之資歷/學歷、工作內容、人員招募計畫、人員培訓計畫、員工教育訓練制度等)。
 2. 營運空間名稱、經營業種、項目及收費標準。
 3. 試營運、開幕籌備計畫、營運開始日、營業日及營業時間。

4. 營運分年計畫(內容包括但不限於經營業種內容、廠商經營內容及廠商之監督管理計畫)
 5. 行銷計畫(如網路行銷、擴展客源計畫及伴手禮、文創品開發與展售計畫)。
 6. 環境清潔方案。
 7. 設施設備清潔、維護及維修計畫。
 8. 安全監控計畫及緊急事故通報計畫(內容包括但不限災後通報流程及疏散系統)。
 9. 服務品質管理計畫(含遊客滿意度調查問卷內容規劃、營運缺失處理機制等)。
 10. 營運開始年度之「年度營運管理計畫」(內容包括但不限於經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等)。
 11. 營運設備及資產之增置與汰換計畫。
 12. 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
 13. 其他有利本案推動之方案。
- (二)營運期間乙方應派駐具管理專業之專職主管統籌委外範圍之營運管理及甲方聯繫事項。
- (三)本租賃標的有關土地使用分區管制、地籍資料，請投標人自行查閱，不動產面積以地政機關登記面積或依稅捐機關房屋稅籍資料為準，標的物一律按現況辦理招標及書面點交。本租賃標的如須廢棄物清除或修繕維護，由得標人於簽約點交後自行辦理，得標人不得以任何理由，要求機關辦理或負擔費用，得標人應於投標前自行赴現場勘查瞭解清楚現況，並自行評估修繕費用。
- (四)得標人對於本租賃標的應自行使用，不得私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或以其他方式由他人使用。
- (五)營運規劃應符合本案土地使用分區管制之規定。並增加運用在地或客庄題材，可提供多元支付或電子化服務等，規劃配合園區活動推出特色或主題活動。
- (六)乙方於契約期間如認為有其必要，得於不違反本案用地土地使用分區管制之規定前題下經營附屬事業，但乙方須事先報請甲方核准後，始得經營附屬事業。乙方經營附屬事業之收支，應分別列帳。乙方應依相關法令提出附屬事業規劃，並載明其辦理目標與內容。
- (七)甲方核定營運管理計畫書後，乙方於營運期間內，應於每年 11 月 30 日前依營運管理計畫書編製次年度之「年度營運管理計畫」，其內容至

少應包含經營策略、預算編制基礎、財務預測、前一年度執行情形與檢討、次年度可能增資計畫、設施(備)維護保養計畫及其他有利本案推動之方案等，報請甲方備查。

- (八) 乙方辦理相關設置作業應依相關法規辦理申請，以維租賃土地合法使用及其相關構造與設備之安全。
- (九) 土地稅捐由乙方負擔，其他有關使用租賃場地所生之水電費、電話費、修繕費、管理維護費、環境清潔費、廢棄物清除處理費及其他一切必要費用，均由乙方負擔。
- (十) 費率規定：第1年營運費率由乙方訂定後並報經甲方核准後始得實施。後於營運期間，每1年可自行修訂區內各項設施之收費標準及調整營運方式各1次。惟需詳細說明費率調整之原因、金額、計算方式等，以書面向甲方提出申請，經甲方核准後始得實施。惟乙方仍應避免對於所營運管理設施租金過高而影響遊客使用意願。
- (十一) 乙方試營運期間，除經甲方同意外，不得向使用者收取任何費用（如乙方收費則視為營運開始日）。試營運期間，乙方仍應盡善良管理人之責任，確保試營運期間之營運安全及品質。
- (十二) 乙方應以「客家文化」為主軸，每年可結合本局活動或節慶辦理符合本案營運目標之主題活動及特色市集（每月至少各1場次，自營運日當月起算第7個月開始辦理）。次年度起主題活動計畫、執行方案與目標場次應於每年11月31日前併同年度營運管理計畫提送甲方，經甲方同意後實行。
- (十三) 運用園區場地區域規劃辦理環境教育活動，自營運日當月起算第7個月開始辦理，每月至少1場次（可結合主題活動或特色市集辦理），乙方應培訓或結合在地志工、專業導覽人員或配合多媒體導覽解說設備方式辦理。
- (十四) 配合相關政策宣導，辦理各項宣導活動。
- (十五) 其他經核准與委託營運管理相關之業務。
- (十六) 乙方應切實維護營運資產之安全、功能屬性。
- (十七) 乙方因租借、販售物品與服務，致第三人受損害者，乙方應負全部責任。其因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方並需賠償甲方因而所受一切損害（包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用）。
- (十八) 乙方之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依前項規

定對甲方負責。

- (十九) 乙方對本案之營運管理應獨立設帳及編製財務報表(告)，並應於每年4月30日前將前一年度經會計師查核簽證之財務報表提送甲方，並納入營運績效評估參考。
- (二十) 乙方應全力配合甲方開會之需要，派員出席相關會議，並提供資料前往說明。
- (二十一) 乙方應依本契約約定足額投保相關必要保險。乙方應合理評估保險金額，並負擔所有賠償責任。保險單記載之不保事項或保險金額不足者，其所有風險及可能之賠償（包括但不限於致甲方所生之損害）由乙方負擔。

十、返還點交：

乙方應於契約屆滿、終止或解除後次日起30日內，依甲方需求將自有之裝潢、設施設備等搬離，並與新乙方及新北市政府客家事務局辦理點交事宜。

十一、其他

- (一) 目前現場堆置物由乙方處理，甲方不另計費。
- (二) 乙方應依本局需求辦理動物互動區成立，並協助中草藥區植物栽種。
- (三) 基於鼓勵民眾參與，本案經營第1年變動權利金抽成率減半優惠，第2年即恢復原有費率。
- (四) 相關法律及規範應由乙方依規申請或辦理，以符合相關法規，若因不當措施違反規定而造成罰款，均由乙方負責，概與甲方無關。
- (五) 營運期間，乙方對其使用之土地及設施應負睦鄰之責，乙方應避免妨礙鄰近居民安全、交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧等。其有因此而生之爭議事件者，乙方應自行協調處理。

圖 1



表 1-新北市客家文化園區及其周圍所屬腹地一覽表

區	段	地號	面積 M ²	使用分區	使用地類別	管理者	都計	備註
三峽區	龍福	305	598.22	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		306	640.95	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	停車場
		307	1,114.81	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		315	271.49	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		315	660.63	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		316	666.21	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		317	839.89	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		502	710.2	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	停車場
		503	510.89	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	停車場
		473	61.12	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	車道
		474	55.5	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	車道
		475	1,146.68	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	園區主建物
		496	578.48	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	園區主建物
		497	2,785.49	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	園區主建物
		498	2,579.57	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	園區主建物
	隆恩	165	149.79	山坡地保育區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		166	33.44	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		167	2,967.36	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		168	131.77	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
		169	12.02	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
		170	2,311.18	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		171	99.76	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
		172	226.39	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
		173	703.94	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
		179	2,193.86	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
		179	2,193.86	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
179-1	11.62	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都			
180	122.89	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計			
181	53.16	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計			
182	847.87	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都			
183	156.06	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都			
184	1,639.42	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都			
185	1,264.24	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都			
185-1	11.94	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計			

186	848.43	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
187	567.94	一般農業區	特定目的事業用地	新北市政府客家局	非都	
187-1	18.81	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
188	113.51	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
189	339.74	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
190	1,343.45	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
191	398.25	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
192	2,564.91	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
193	775.42	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
194	2,033.17	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
195	1,980.54	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
214	4,354.98	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
214	12.66	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	住家
215	385.34	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	住家
219	67.43	(空白)	(空白)	新北市政府客家局	都計	
總計	44,155.28					