

檔 號：
保存年限：

臺南市政府農業局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：楊育家
電話：06-2991111#6118
傳真：06-6337738
電子信箱：yoga427@mail.tainan.gov.tw

受文者：社團法人台灣蘭花產銷發展協會

發文日期：中華民國109年9月15日

發文字號：南市農銷字第1091102518號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺灣蘭花生物科技園區溫室出租公告、臺灣蘭花生物科技園區溫室出租申請須知 (1102518A00_ATTCH2.pdf、1102518A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「臺灣蘭花生物科技園區溫室出租公告」及「臺灣蘭花生物科技園區溫室出租申請須知」各1份，請惠予張貼公告周知，請查照。

正本：臺南市政府秘書處、台灣糖業股份有限公司台南區處、社團法人台灣蘭花產銷發展協會、臺灣蘭花生物科技園區進駐業者發展協會、台灣蘭花育種者協會

副本：本局農產行銷科



臺灣蘭花生物科技園區溫室出租申請須知

109 年 9 月 8 日

一、出租建物及土地範圍（如附件 1）：

- （一）出租建物地址：台南市後壁區烏樹里烏樹林 275 號。
- （二）出租面積：溫室面積 4,018 平方公尺，溫室所在土地面積 4,784 平方公尺。

二、申請資格：

- （一）進駐業者應從事蘭花育種、繁殖、栽培、生產、資材、設備或物流等經本府或主管機關核准之產業項目。
- （二）申請人須具備種苗業登記證。
- （三）申請人如為公司，須具備公司設立登記證明。

三、申請方式：

自公告日起 30 日內填妥應備文件，逕送臺南市政府農業局農產行銷科(世紀大樓 3F)，或以掛號郵寄至 73001 臺南市新營區民治路 36 號，收件人載明「臺南市政府農業局農產行銷科 楊技佐收」(郵戳日期不得逾收件截止日)，送件後請致電承辦人確認收件(06-2991111#6118)。

四、審查作業：

分為資格審查及抽籤二階段，先就申請人提送之文件進行資格審查，若符合資格之申請人逾 1 人時，則進行抽籤決定。

五、應備文件：

- （一）申請書（如附件 2）。
- （二）資格證明文件影本：
 - 1. 種苗業登記證。
 - 2. 公司設立登記表。
 - 3. 申請人或公司負責人身分證。
- （三）承租保證金：

新臺幣 20 萬元整，請申請人（或公司）一律採用金融機構簽發之本票或郵政匯票，受款人（抬頭）名稱應載明為「臺

南市政府農業局」，於向臺南市政府農業局登記時一併繳交。

(四) 營運計畫書：內容必須包含以下項目，並以條列方式撰寫。

1. 申請者背景說明：

(1) 組織背景及架構。

(2) 財務分析。

(3) 重要事蹟-相關得獎實績、品種權數量、聘僱人員技術證照及服務證明、聘僱人員參加政府機關或大專院校所舉辦之相關訓練結業證書（如農試所舉辦之農業專業訓練-花卉栽培初階訓練班、種苗場舉辦之植物組織培養技術訓練等）。

2. 銷售及外銷實績：

過去在國內之栽培、生產、銷售或代工實績，請檢附相關證明文件（如進出口貨單、海關報關文件、報稅單等）。

3. 進駐蘭花園區之營運計畫內容：

(1) 栽培種類及數量。

(2) 銷售模式及市場分析。

(3) 獲利性分析。

六、承租保證金之沒收與發還：

(一) 經審查未符合資格之申請人，或符合資格但未取得簽約權之申請人，於收到臺南市政府農業局通知後將無息退還承租保證金。

(二) 經審查符合資格並取得簽約權之申請人，須於期限內繳交履約保證金、1年期土地租金、當季溫室租金及管理費，於完成簽約程序後，無息退還承租保證金；未依規定辦理簽約之申請人，沒收其承租保證金，不得異議。

七、土地租金：

(一) 土地租金依當年度申報地價調整，109年申報地價為128元/m²。

(二) 土地租金計算：土地面積 4,784 m² × (申報地價 128 元/m² ×

台糖優惠 $0.045 \times \text{稅 } 1.05 + \text{園區公共工程部分開發費用 } 3.77$
元/ m^2) = 46,969 元/年。

(三) 給付方式：1 年 1 繳 (期前繳納)

八、溫室租金：360,000 元/季 $\times 4$ 季 = 1,440,000 元/年。

九、管理費：

(一) 管理費每年與園區業者開會調整，109 年管理費為 2.184 元/ m^2 /季。

(二) 管理費計算：土地面積 $4,784 \text{ m}^2 \times 2.184 \text{ 元}/\text{m}^2/\text{季} = 10,449 \text{ 元}/\text{季}$ 。

(三) 給付方式：1 季 1 繳 (每季之第 1 個月底前繳納)。

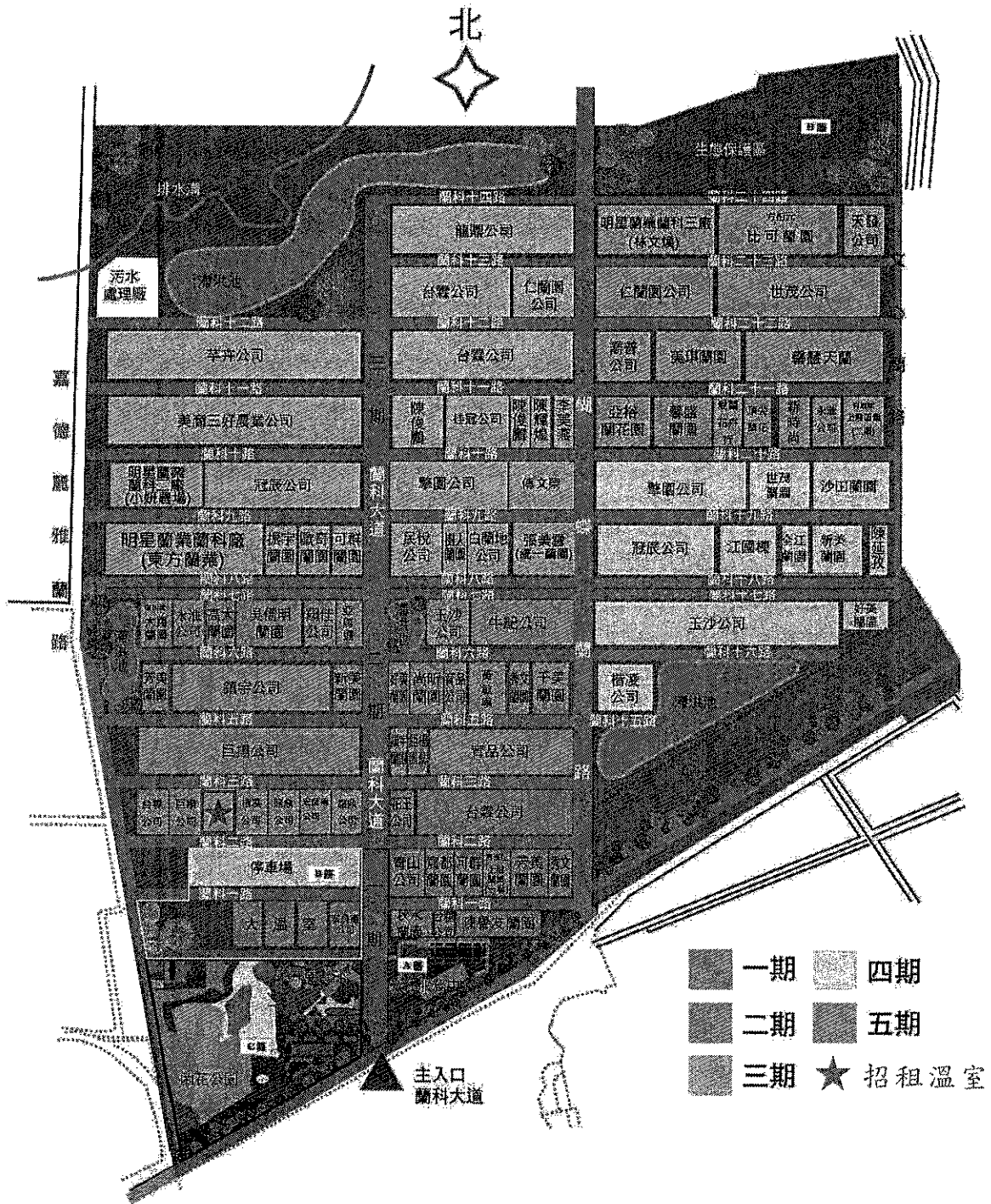
十、承租期間：

(一) 自與本局簽約日起，至民國 113 年 03 月 31 日止。

(二) 承租期間參照土地所有權人「台灣糖業股份有限公司」與本局簽訂之土地契約租賃期限訂定，期滿得申請續租。

十一、承租者之權利義務：詳「臺灣蘭花生物科技園區土地租賃契約」(如附件 3)。

臺灣蘭花生物科技園區全區配置圖



附件 2

臺灣蘭花生物科技園區溫室出租申請書

申請日期： 年 月 日

申請人			
地址			
負責人		身分證字號	
申請溫室編號	275 號		
組織型態	☐ 公司法人	☐ 自營商	☐ 貿易商
	☐ 其他		
檢送文件	☐ 負責人身分證 (影本)	☐ 種苗業登記證 (影本)	☐ 公司設立登記表 (影本)
	☐ 營運計畫書	☐ 其他	
專案聯絡人		公司或住宅電話	
行動電話		傳真號碼	
電子信箱			
通訊地址			
申請人及負責人簽名及蓋章			

附件 3

臺灣蘭花生物科技園區先建後租溫室暨所在土地租賃契約

承租人_____ (以下簡稱承租人)向臺南市政府農業局(以下簡稱出租機關)承租本租賃契約第一條所示溫室，特訂立本租賃契約如下：

第一條 租賃溫室暨所在土地之標示、面積、溫室租金、土地租金及履約保證金：

溫室暨所在土地標示與面積			溫室租金 (元/年)	土地租金 (元/年)	履約保證金 (元)
門牌號碼	溫室面積 (m ²)	所在土地 面積(m ²)			
台南市後壁區烏樹里烏樹林 275 號	4,018	4,784	1,440,000	46,969	720,000

前項土地標示如因更正、分割、重測致有變更時，應將變更登記之結果記載於本租賃契約，其有面積增減者，自變更登記之次月起重新計算租金。

第二條、租賃期限：自民國___年___月___日起至民國 113 年 03 月 31 日止。

本租賃契約之租賃期限屆滿時，承租人願繼續承租者得申請續租，且應於期限屆滿 6 個月前，向出租機關申請換訂租賃契約，未依限提出者，視為無意續租，由出租機關收回溫室及土地另行處理。

第三條 履約保證金、溫室租金、土地租金及管理費給付及保險

一、履約保證金為新臺幣 720,000 元整(按溫室年租金 50% 計算)。履約保證金於租賃期限屆滿抵付欠繳溫室租金、土地租金及管理費和損害賠償等費用後，無息退還。

二、土地租金依會計年度 1 年 1 繳(原則為期前繳納，倘有異動，則依出租機關通知為準)，溫室租金及管理費均採 1 季 1 繳(每季之第 1 個月底前繳納)，承租人應依出租機關所開繳款通知單列示期限至指定處所繳納，逾期未繳，除追繳外，依本租賃契約規定計收違約金。

土地租金依當年申報地價調整，溫室租金屆期檢討調整，管理費每年檢討調整。

本租賃契約年租金係按出租機關向臺灣糖業股份有限公司承租之土地租金計算並加計園區公共工程部分開發費用 3.77 元/平方公尺/年，如出租機關與臺灣糖業股份有限公司就租金有所調整，本租賃契約租金亦併同調整。

三、承租人應於訂定本租賃契約前，繳交履約保證金、1 年期土地租金及第 1

次當季溫室租金和管理費，依出租機關所開立繳款通知期限至指定處所繳納。

前租賃契約已繳納履約保證金者，得申請原履約保證金轉為本租賃契約履約保證金，倘有不足應於訂定本租賃契約前補繳至足額。

- 四、 承租人承租溫室依法申請建築、接水、接電安裝及其他相關費用，均由承租人負擔。
- 五、 出租機關及園區管理機關因管理園區需要所訂定之管理辦法，承租人應予遵守，修正時亦同，並依出租機關所通知收取標準繳納溫室租金、土地租金及管理費。
- 六、 承租人所有且置於本契約不動產內之各項機器、設備、設施及其他物品，應根據其需要自行投保，若發生任何損失，出租機關不負任何賠償責任。
- 七、 出租機關所有且置於本契約不動產內之各項機器、設備、設施及其他物品如有損壞，由承租人負責維修，出租機關不負任何維修責任。
- 八、 承租人所承租溫室之房屋稅由出租機關繳納。
- 九、 溫室租金、土地租金及管理費等由溫室所衍生相關費用，應由承租人於所規定之繳費期限內繳納，並檢送繳費單據至出租機關留存，承租人如未按時繳納，出租機關得由承租人所繳交之保證金逕行扣除，代為繳交。扣抵後之保證金，乙方仍應於甲方通知之期限內補足該保證金，否則甲方有權終止契約，並再向乙方請求不足之金額或損害賠償。
- 十、 土地租金應於通知列示繳納期限內繳清，逾期應按下列規定加收違約金：
 1. 逾期未滿 1 個月者，按欠額加收百分之二。
 2. 逾期在 1 個月以上未滿 2 個月者，按欠額加收百分之五。
 3. 逾期在 2 個月以上者，每逾期 1 個月，按欠額遞加收百分之五，但加收之違約金總額不得超過欠繳租額。前項違約金計算時點為租金繳納當日。

第四條 承租溫室之限制

- 一、 承租人應依善良管理人之責任維護所承租溫室及其公共設施，並負責維護其環境衛生。
- 二、 本租賃契約之承租人，有下列情形之一者，出租機關得終止本租賃契約收回溫室，並沒收承租人之履約保證金，如因此致出租機關受有損害，並應負賠償責任：
 1. 破壞園區公共建設情節重大者。
 2. 違反園區規劃設計之宗旨者。
 3. 違反相關法令規定改變地形、地貌者。
 4. 違反本園區之管理辦法等規定者。

5. 未經出租機關同意，將承租溫室全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓予他人者。
 6. 積欠管理費達一年者。
 7. 違反本租賃契約，情節重大者。
- 三、承租溫室如有改裝設施之必要時，承租人須事先以書面通知取得出租機關之同意，但不得損害原有建築，並於交還承租溫室時負責回復原狀。
- 四、承租人對承租溫室進行裝修、改裝，應依建築、消防及其他法規辦理。
- 五、本租賃契約出租之溫室，遇有下列情形之一時，出租機關得予終止本租賃契約收回溫室，承租人不得異議，亦不得向出租機關要求任何補償：
1. 政府實施國家政策或因開發利用或依法變更使用時。
 2. 土地所有權人與出租機關終止租賃契約收回土地時。
 3. 其他合於法令規定得終止租約時。
 4. 土地租金逾期達 6 個月以上未繳納時。
- 六、租賃土地因園區公共建設所需由出租機關收回使用，如承租人之權益因而受損時，出租機關應為合理補償。

第五條 租期屆滿、終止及換訂租賃契約之處理

- 一、本租賃契約經終止，屆滿、解除後，承租人應於 15 日內將承租溫室回復原狀騰空交還，不得藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、承租人如未於 15 日內遷出交還，或出租機關無法依承租人於本契約所記載之地址通知，經出租機關寄發存證信函或律師函遭退件時，出租機關無庸獲得承租人同意，得自行進入租賃標的，更換門鎖，清空內部，回復原狀，並向承租人請求回復原狀之費用，承租人絕無異議。
- 三、承租人自行退租終止本租賃契約時，應將溫室返還出租機關，除法令另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。
- 四、承租人因機構改組、移併等，致承租名義人變更時，其租用溫室，確保有保留或使用必要時，應另換訂新租賃契約。
承租人自行退租而終止租賃契約，由出租機關收回溫室，另行公告招租。
承租人於履約期間因故需轉讓溫室承租權，需經出租機關同意，方得讓渡(繼受)本契約。
- 五、承租人死亡，應由其有經營能力之繼承人於繼承事實發生之日起 6 個月內辦理換訂租賃契約。

第六條 遺留物之處理

本租賃契約如經終止、屆滿或解除，承租人應負責於契約終止、屆滿或解除生效日起 15 日內將承租溫室回復原狀，返還出租機關，如未能依約

回復原狀且遺有承租人所有之物品者，視為承租人拋棄其所有權，出租機關無庸獲得承租人同意，得自行入內清除，回復原狀，或保有所有權，承租人不得為任何主張，其處理所衍生費用由承租人負擔。

第七條 通知

雙方意思表示，應以書面送達於本租賃契約所載地址。

嗣後地址如有變更，應以書面通知他方，如因一方地址變更未為通知，致他方通知未能送達，以通知寄發本租賃契約所載地址之發信日，視為意思表示到達時點。

第八條 未盡事宜之處置及爭議處理

- 一、 本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。
- 二、 如因本租賃契約涉訟，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第九條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分，本契約 1 式 2 份，由出租機關及承租人各執 1 份為憑。

第十條 附件

1. 溫室財產清冊。
2. 臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法。

立契約人

承 租 人：

負 責 人：

統 一 編 號：

身分證字號：

通 訊 住 址：

戶 籍 地 址：

電 話：

傳 真 號 碼：

出租機關：臺南市政府農業局

代 表 人：局長 謝耀清

地 址：臺南市新營區民治路 36 號

電 話：06-6355862

機關統一編號：36724606

中 華 民 國 年 月 日

變更記事（本欄由出租機關填寫）			
項次	日 期	內 容	記事專用章

標準溫室財產清冊(依現況點交)

種類	設施或設備名稱	規格	數量	單位	備註
土木工程	高壓混凝土磁磚		1	式	
	W1鋁窗	260×190	2	樘	
	W2鋁窗	160×130	2	樘	
	W3鋁窗	160×100	1	樘	
	W4鋁窗	140×100	13	樘	
	D1不鏽鋼門	155×220	1	樘	
	D2不鏽鋼門	120×280	1	樘	
	D3木門	90×220	2	樘	
	D4塑鋼門	75×220	2	樘	
	D5鋁紗門	90×210	5	樘	防蟲網
	D6鋁格柵門	1,191×150	1	樘	
	SD1不鏽鋼電動捲門	377.5×375	1	樘	
	SD2不鏽鋼電動捲門	387.5×375	1	樘	
	RO水池不鏽鋼蓋板		1	座	
溫室主體工程	溫室主體工程(包含鐵, 鋁材工程)		1	式	
	立面換氣及外防蟲架裝置鋁製橫向百葉窗		1	式	
	門窗裝置及防蟲室(風除室)		1	式	
	DW1自動門	120×220	2	樘	
	風除室鋁材構架(含鋁板)		1	式	
	DW2自動門	120×220	1	樘	
	DW3自動門	232.5×220	1	樘	
	空氣門		4	組	
	入口防蟲室構架組		1	組	
	披覆工程	5mm清玻璃	1	式	
	電動外遮工程(含驅動減速機2台)		1	式	
	電動內遮工程(含驅動減速機2台)		1	式	
	電動保溫膜裝置(含驅動減速機2台)		1	式	
	換氣降溫工程		1	式	

	負壓風扇	1.0HP	18	台	
	負壓風扇	1.5HP	9	台	
	水簾板		1	式	
	濾水器		2	台	
	抽水馬達		2	台	
	馬達保護蓋		2	組	
	蓄水池(水泥製)		4	只	
	內循環風扇		36	台	
	四周側立面固定遮陰網裝置		1	式	
環境控制系統	電器控制總盤		2	式	南北棟各1
	溫度感應器		2	組	南北棟各1
	光度日射量感應器		2	組	南北棟各1
	光控轉換器及顯示計		2	組	南北棟各1
溫室內裝	移動式植床		20	床	北棟
	移動式植床		20	床	北棟
	移動式植床		24	床	南棟
	移動式植床		25	床	南棟
	通道USU三曲彎管		13	支	
電氣及消防設備	配盤設備		1	式	
	KWH PANEL		1	式	
	低壓配電盤	屋外型SUS304#, 1.5mmt	1	組	
	1P1. 1P2 PANEL		1	式	
	ML PANEL		1	式	
	1LT PANEL		1	式	
	EMP PANEL		1	式	
	低壓配電盤	屋內型, 粉體塗裝 2.0mmt	6	組	
	ATS NFB TYPE 3P 225AF 125AT 15KA 380V		1	組	
	電氣鋁製線架設備		1	式	
	弱電設備				
	電話, 電視, 電腦管線設備		1	式	
	消防設備				
	手提滅火器, 手提型ABC 乾粉10磅		2	只	
	緊急照明燈PL 13W燈		3	只	

	緊急照明燈PL 13W燈		4	只	
	HID高功率崁燈70W		6	盞	
	基礎設施防濕專用燈	40W×1	100	盞	
	T-BAR 日光燈	20W-4, 附電子式安定器	10	盞	
	掛壁式日光燈		5	盞	
	庭園燈		2	盞	
	對講機		2	台	
	坐式馬桶	二段式沖水, 全套配件	2	套	
	洗面盆	配件全	2	套	
	小便器	電動沖水閥, 配件全	1	套	
	衛生紙盒	BA915	2	套	
	瞬間形熱水器		2	台	
管線設備	動力幹管線設備		1	式	
給水設備	沈水式加壓泵浦	1HP	1	組	
	恆壓變頻泵浦	1HP	1	台	
污排水設備	污排水設備		1	式	
鑰匙	捲門遙控器		1	組	前門(東側)
	捲門遙控器		1	組	前門(西側)
	不鏽鋼門		1	支	前門
	不鏽鋼門		1	支	側門
	木門		1	支	管理室
	木門		1	支	準備室

臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法

臺南市政府 107 年 4 月 27 日府法規字第 1070470485A 號令修正發布

第一條 臺南市政府（以下簡稱本府）為落實臺南市臺灣蘭花生物科技園區（以下簡稱園區）管理，營造蘭花科技產業群聚，促進園區之公共利益，維護園區之永續經營，特訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為本府農業局。

第三條 本辦法用詞，定義如下：

- 一、民間機構：指與本府或主管機關簽訂委託管理或營運園區契約之公司或私法人。
- 二、進駐業者：指經核准進駐園區，從事蘭花生產、加工或其他相關業務，並簽訂土地租賃契約或溫室租賃契約之業者。
- 三、園區機構：指經核准進駐園區，從事蘭花研究或相關業務，並簽訂溫室使用契約或辦公室租賃契約之機構或單位。
- 四、公共設施範圍為園區內下列設施或設備：
 - (一)道路、人行道及停車場。
 - (二)排水溝及滯洪池。
 - (三)自來水管線、蓄水池及水塔。
 - (四)綠地及保育區。
 - (五)變電室、配電室、機房及發電機。
 - (六)廢污水處理設施及廢污水管線。
 - (七)照明設備、監視系統、交通號誌及管線。
 - (八)圍籬、柵欄及阻隔設施。
 - (九)經主管機關公告之其他設施或設備。

第四條 主管機關掌理園區內下列事項：

- 一、園區發展政策、策略及相關措施規劃之擬議事項。
- 二、公共設施之建設事項。
- 三、蘭花科技研究、創新及發展推動事項。
- 四、吸引投資、招商及宣傳事項。
- 五、進駐業者申請之審查、核准及廢止事項。
- 六、園區機構申請之審查、核准及廢止事項。
- 七、公共設施之管理、營運及維護事項。

八、辦公室、會議室及溫室之租賃管理事項。

九、民間機構之履約管理、督導、查核及輔導事項。

十、公有財產之管理事項。

十一、依法令或上級機關交付辦理事項。

前項第四款、第七款、第八款及第十款規定事項，主管機關得委由民間機構執行。

第五條 主管機關為管理園區及公共設施，得訂定相關管理規範。

民間機構為執行委託管理或營運園區契約，亦同。

前項民間機構訂定之管理規範，應報經主管機關核定後實施。

第六條 進駐業者應從事蘭花育種、繁殖、栽培、生產、資材、設備或物流等經本府或主管機關核准之產業項目。

第七條 主管機關為管理園區公共設施，得向民間機構、進駐業者及園區機構收取管理費。但執行第四條第一項第七款事項之民間機構得免繳納。

前項管理費依下列方式核算：

一、當年度公共設施維護管理預計支用金額依前一年度之公共設施維護管理成本核算為總價，總價除以民間機構、進駐業者、園區機構及主管機關承租、使用或管理面積（平方公尺）為每平方公尺全年管理費基本數額。

二、每平方公尺全年管理費基本數額除以十二個月為每平方公尺每月管理費基本數額。

三、每平方公尺每月管理費基本數額乘以民間機構、進駐業者或園區機構實際承租或使用面積為其應繳納之每月管理費金額。不滿一個月者，依比例計算。

第一項管理費採季收取，民間機構、進駐業者及園區機構應於每季第一個月月底前繳納。

執行第四條第一項第七款事項之民間機構，得收取管理費。民間機構訂定之管理費，應報經主管機關核定後實施。

第八條 進駐業者興建農業設施前應向主管機關申報。

進駐業者興建農業設施應將農業設施內產生之廢（污）水排入園區之廢（污）水管線系統。

進駐業者應維持租賃區域之環境清潔。主管機關為統計園區各產業產值、營運及銷售等數值，得請進駐業者及園區機構提供相關資料。

第九條 本辦法自中華民國一百零三年八月一日施行。

本辦法修正條文，除中華民國一百零四年二月十六日修正發布之條文，自一百零四年一月一日施行外，自發布日施行。

檔 號：

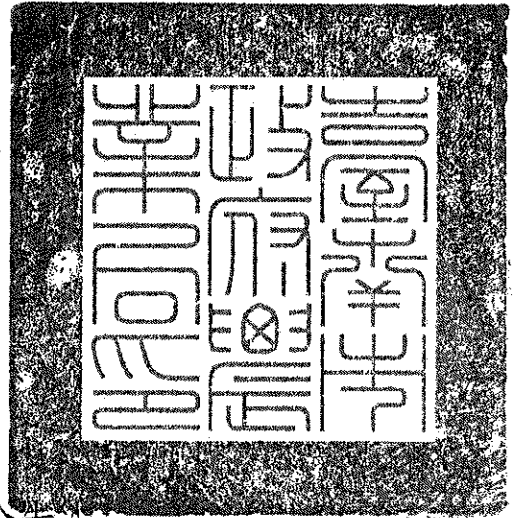
保存年限：

臺南市政府農業局 公告

發文日期：中華民國109年9月8日

發文字號：南市農銷字第1091093329號

附件：臺灣蘭花生物科技園區275號溫室出租申請須知



主旨：臺灣蘭花生物科技園區溫室出租公告。

公告事項：

一、出租建物及土地範圍：

(一)出租建物地址：台南市後壁區烏樹里烏樹林275號。

(二)出租面積：溫室面積4,018平方公尺，溫室所在土地面積4,784平方公尺。

二、承租期間：自與本局簽約日起，至民國113年03月31日止，期滿得申請續租。

三、申請資格：

(一)進駐業者應從事蘭花育種、繁殖、栽培、生產、資材、設備或物流等經本府或主管機關核准之產業項目。

(二)申請人須具備種苗業登記證。

(三)申請人如為公司，須具備公司設立登記證明。

四、申請方式：自公告日起30日內填妥應備文件，逕送臺南市政府農業局農產行銷科(世紀大樓3F)，或以掛號郵寄至73001臺南市新營區民治路36號，收件人載明「臺南市政府農業局農產行銷科 楊技佐收」(郵戳日期不得逾收件截止日)，送件後請致電承辦人確認收件(06-2991111#6118)。

五、溫室租金、土地租金及管理費：

(一)溫室租金（季繳）：360,000元/季。360,000元/季 $\times$ 4季=1,440,000元/年。

(二)土地租金（年繳）：土地面積4,784 m^2 $\times$ （申報地價128元/ m^2 $\times$ 台糖優惠0.045 $\times$ 稅1.05+園區公共工程部分開發費用3.77元/ m^2 ）=46,969元/年。

(三)管理費（季繳）：土地面積4,784 m^2 $\times$ 2.184元/ m^2 /季=10,449元/季。10,449元/季 $\times$ 4季=41,796元/年。

局長 謝耀清