

公開徵求「高雄農場轉型太陽光電生技農場經營計畫書」 公告事項

壹、目的

高雄農場因應發展觀光條例規定，於 114 年 1 月 22 日後無法續營住宿項目，擬洽國內經濟市場中與農業相關之科技、綠能及觀光休閒之推廣等產業串連，重新形塑為多元化產業與多角化經營之場域。即結合高經濟生技農業、太陽光電綠能及環教體驗等三面向，規劃發展太陽光電生技農場，並得經營休閒觀光產業（不含住宿），以活化國家資產。

本案高雄農場轉型為太陽光電生技農場，擬藉由民間專業團隊投資整建及經營，為廣徵民間企業經營創意構想，爰第一階段公開徵求各企業廠商踴躍提供「高雄農場轉型太陽光電生技農場經營計畫書」；嗣經本場綜整各企業廠商提出之經營計畫書方案，陳報上級機關「國軍退除役官兵輔導委員會」核定方案後，由本場據以辦理第二階段公告招標評選委託經營。

貳、高雄農場現況

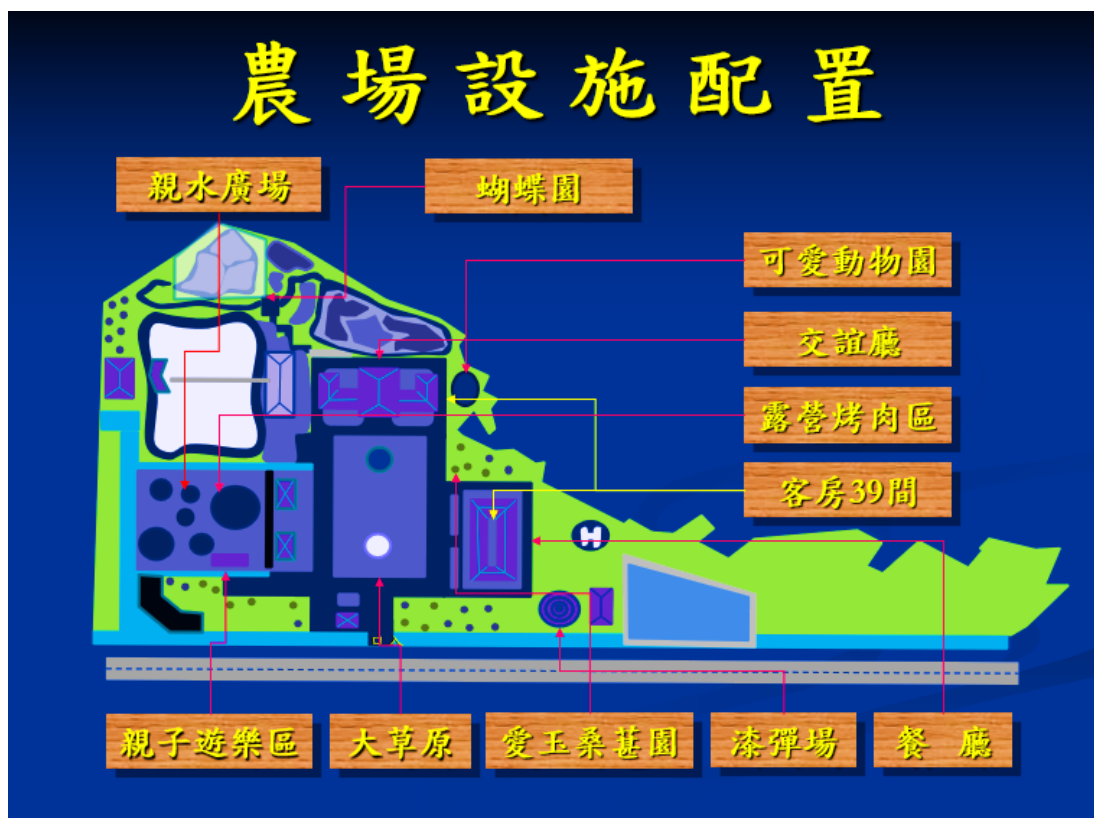
一、位置及範圍

高雄農場位於高雄市美濃區及屏東縣里港鄉交界，鄰近荖濃溪畔。土地為國有公用不動產，所有權人為中華民國，本場為管理者。土地分



區編定分別為一般農業區農牧用地 34,323.96 平方公尺，及特定農業區特定目的事業用地 41,292.78 平方公尺，基地面積合計 75,616.74 平方公尺。因興建時期較早，部分建物無使用執照。農場範圍如下圖（紅線範圍內，不動產清冊如附件）。

廠商應至現場勘查不動產及設施現況，評估再利用、拆除或興建。現場配置參考圖如下，營運狀況請參閱官網 <http://www.kaohsiungfarm.com.tw/>。



二、財產現值

高雄農場除國有土地外，截至 106 年 12 月底財產會計帳概數如下，合計約新臺幣 4,428 萬元。

■	土地改良物(15件)	30萬元
■	房屋建築及設備(75件)	4,053萬元
■	機器設備(29件)	77萬元
■	交通運輸設備(15件)	23萬元
■	雜項設備(156件)	245萬元

參、計畫內容

一、土地使用限制

符合國軍退除役官兵輔導委員會「農場」組織任務目標，依照土地、農業及觀光等相關法令規定，結合高經濟生技農業、太陽光電綠能及環境教育等三面向，規劃發展太陽光電生技農場，並可導入觀光產業（不含住宿）。

二、許可年限

招商委營契約年限 20 年，營運績效良好且無違約者，並得續約 1 次 10 年。

三、最少投資金額

投資廠商應於契約簽訂日起 3 年內投資至少新臺幣 3 仟萬元整（含稅）。投資項目包括興擴整建工程、營運設施設備工程、景觀工程、生財器具、拆除、請照與補照費用、其他與經營本案之設施或其他經本場同意之營運設備之採購等。

四、權利金及回饋金

- 一般權利金（含土地及房屋租金）：20 年共新臺幣 8,000 萬元，平均每年新臺幣 400 萬元。
- 營運權利金：年營業額之 2%（不含太陽光電發電回饋金）。
- 太陽光電躉售電費之回饋金：至少 8% 計收。

五、經營計畫書撰寫內容

- （一）經營計畫之性質、基本規範、契約年限及範圍（在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性、使用方式定之）。
- （二）申請人（投資廠商）之簡介與實績。
- （三）經營內容、預估投資項目及金額。
- （四）權利金（應考量包含一般權利金、營運權利金、土地租金及相關稅金）與房屋租金計算方式及建議金額。
- （五）財務分析。
- （六）有無協商事項。
- （七）其他相關事項（含榮民（眷）及當地居民僱用比率：30%；場內現有員工 11 人，得標廠商原則應予全數留用，如只能部

分留用，應敘明理由及留任人員比率)。

肆、廠商提送文件

一、廠商證明文件

- (一) 廠商登記或設立證明(影本)：如公司登記或商業登記證明文件、設立或營業登記證、工廠登記證、行業登記證、執業執照、開業證明、立案證明或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，或建築師事務所負責人開業證書。
- (二) 財團法人、社團法人：法人登記證書影本、主管機關核准設立(立案)之證明文件影本、董事會或理事會決議授權參與本案之會議紀錄。

二、經營計畫書

- (一) 廠商應提送證明文件及經營計畫書 7 份，(若經本場初核通過則需提供 WORD 電子檔)。包裝外註明：高雄農場轉型太陽光電生技農場經營計畫書。
- (二) 廠商應提供之一切文件所需成本及其他費用，由廠商自行負擔。倘本場因政策變更而於任何階段終止本案，本場不負賠(補)償責任。提送之文件均不返還廠商。
- (三) 廠商於準備提送文件時，應熟悉並遵從相關法令及程序。所提送之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事者，不論是否完成初核及複核，本場均得取消其資格。
- (四) 廠商應保證所提出文件及其內容，絕無侵害第三人智慧財產權(包括但不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等)之情事。且本場因此所受之損害及所支出之費用(包括但不限於訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師酬金)均由廠商負責賠償，與本場無涉。本場對於廠商所提送之經營計畫書有部分修改之權利。
- (五) 廠商應以專人提送、郵局掛號或快遞等方式，於 107 年 11 月 5 日(公告截止日)下午 5 時前，將上述應備文件送達

至國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場屏東分場。地址：屏東縣長治鄉榮華村信義路 145 號。

伍、其他注意事項

- 一、廠商投資興建之一切建物及設施皆應以本場為起造人，許可年限到期後無條件歸還使用權予本場。
- 二、回饋事項：廠商應配合主辦機關職能業務，落實安置照顧榮民(眷)與輔導志願役退除役官兵功能，針對榮民(眷)及志願役退除役官兵提出相關回饋計畫(如優先聘用軍中優秀人才，將其轉化成為觀光、餐飲、行銷與農業生技等專業人才)。榮民、志願役退除役官兵、榮眷或當地居民，僱用率應佔員工總額 30%以上，另簽約後第一年內廠商應就現有員工 11 人，原則應予全數留用，如只能部分留用，應敘明理由及留任人員比率。前述聘用情形及比例達成情形，將納入年當營運績效評估中評分。前述當地居民係指設籍於高雄市美濃區及屏東縣里港鄉之居民。

陸、聯絡資訊

- 受理機構：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場
- 通訊地址：高雄市美濃區吉洋里外六寮 500 號
- 聯絡人：蕭百齡技師
- 電話：07-6831115
- 傳真：07-6834632

附件、高雄農場不動產清冊 (清冊所載若有出入，以土地及建物登記謄本為準)

行政區	地段	地號	地目	面積 (m ²)	使用區分	使用地類別	107年申報地價	使用現況 (參考)
高雄市美濃區	新吉洋段	992	田	2,999.21	一般農業區	農牧用地	330	圍牆外
		988	田	3,415.27	一般農業區	農牧用地	330	圍牆外
		999	田	2,777.99	一般農業區	農牧用地	310	圍牆外
		1000	田	1,060.39	一般農業區	農牧用地	310	圍牆外
		1009	建	38.23	特定農業區	特定目的事業用地	330	第一住宿區
		1002	原	32,192.33	特定農業區	特定目的事業用地	330	綠地、道路
		1007	早	1,188.81	特定農業區	特定目的事業用地	330	農業導覽區
		1008	早	534.46	特定農業區	特定目的事業用地	330	農業導覽區
		1010	原	565.11	特定農業區	特定目的事業用地	330	農業導覽區
		1011	建	331.06	特定農業區	特定目的事業用地	330	第一住宿區
		1012	建	1,676.80	特定農業區	特定目的事業用地	330	第一住宿區
		1014	建	229.38	特定農業區	特定目的事業用地	330	第二住宿區
		1015	建	2,499.50	特定農業區	特定目的事業用地	330	第二住宿區
		1016	建	249.54	特定農業區	特定目的事業用地	330	第三住宿區
		1017	建	247.29	特定農業區	特定目的事業用地	330	第五住宿區
屏東縣里港鄉	定國段	224	早	1,979.34	一般農業區	農牧用地	190	營火區
		225	早	1,265.76	一般農業區	農牧用地	190	兒童遊樂場、烤肉區
		226	早	1,766.15	一般農業區	農牧用地	190	體能運動場
		227	原	19,059.85	一般農業區	農牧用地	190	農業導覽區、蝴蝶園、魚池
合計				75,616.74				

行政區	地段	建號	建物面積 (m ²)	坐落地號	建物完成日期	使用執照字號	房屋層數
高雄市美濃區	新吉洋段	7	1021.60	同段 1009、1011、1012	70/7/7	(70)高縣建局建管字第 9542 號	1
		8	300.24	同段 1014、1015			
		9	300.24	同段 1014、1015			
		10	97.81	同段 1016			
		11	97.81	同段 1017			