

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5月25日

發文字號：南市農銷字第1090350432號

附件：臺灣蘭花生物科技園區土地出租申請須知



主旨：臺灣蘭花生物科技園區土地出租公告。

公告事項：

一、出租土地範圍：

(一)出租地號：臺灣蘭花生物科技園區地號501、537、539、540、542。

(二)出租期別及編號：第五期土地編號CV-07。

(三)出租面積：4,968平方公尺。

二、承租期間：自與本局簽約日起，至民國119年12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、土地租金及管理費：

(一)土地租金(年繳)：土地面積 $4,968\text{m}^2$ (申報地價 $128\text{元}/\text{m}^2$ × 台糖優惠 0.045 × 稅 1.05 + 園區公共工程部分開發費用 $3.77\text{元}/\text{m}^2$) = $48,776\text{元}/\text{年}$ 。

(二)管理費(季繳)：土地面積 $4,968\text{m}^2$ × $2.184\text{元}/\text{m}^2/\text{季}$ = $10,851\text{元}/\text{季}$ 。 $10,851\text{元}/\text{季} \times 4\text{季}$ = $43,404\text{元}/\text{年}$ 。

局長謝耀清

臺灣蘭花生物科技園區土地出租申請須知

109 年 5 月 25 日

一、出租土地範圍（如附件 1）：

- （一）出租地號：臺灣蘭花生物科技園區地號 501、537、539、540、542。
- （二）出租期別及編號：第五期土地編號 CV-07。
- （三）出租面積：4,968 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年期土地租金及當季管理費，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/㎡。

(二)土地租金計算：土地面積4,968㎡×（申報地價128元/㎡×台糖優惠0.045×稅1.05+園區公共工程部分開發費用3.77元/㎡）=48,776元/年。

(三)給付方式：1年1繳（期前繳納）

八、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/㎡/季。

(二)管理費計算：土地面積4,968㎡×2.184元/㎡/季=10,851元/季。

(三) 給付方式：1 季 1 繳（每季之第 1 個月底前繳納）。

九、承租期間：

(一) 自與本局簽約日起，至民國 119 年 12 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、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土地出租申請書

申請日期： 年 月 日

申請人			
地址			
負責人		身分證字號	
申請土地編號	CV-07		
組織型態	<input type="checkbox"/> 公司法人	<input type="checkbox"/> 自營商	<input type="checkbox"/> 貿易商
	<input type="checkbox"/> 其他		
檢送文件	<input type="checkbox"/> 負責人身分證 (影本)	<input type="checkbox"/> 種苗業登記證 (影本)	<input type="checkbox"/> 公司設立登記表 (影本)
	<input type="checkbox"/> 營運計畫書 (5 份)	<input type="checkbox"/> 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			
地址			
申請人及負責人簽章			

臺灣蘭花生物科技園區土地租賃契約

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 1 條所示土地，特訂立本租賃契約如下：

第 1 條 租賃土地之標示與面積、租金、租期：

權屬	土地標示					租金 (元/年)	履約保證金 (元)
	區	段	地號	編號	承租面積 (平方公尺)		
臺南市政府 農業局	後壁	烏樹林	501、537、 539、540、542	CV-07	4,968	48,776	24,388

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 2 條 本租賃契約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。

第 3 條 租賃期限：自民國____年__月__日起至民國119 年 12 月 31 日止。

第 4 條 承租人應於訂定本租賃契約前繳交履約保證金（按全年土地租金百分之五十計算）；履約保證金於租賃期屆滿抵付欠繳租金、管理費、賠償金等費用後，無息退還。

依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。

第 5 條 承租人應以本租賃契約第 1 條所示租金計算，依會計年度每 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），並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。

第 6 條 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，

視為無意續租，由出租機關收回土地另行處理。

第 7 條 承租人承租土地依法申請建築、接水、接電安裝及其他相關費用，均由承租人負擔。

第 8 條 承租人於興（改）建農業設施前，應向主管機關申報，並應遵守出租機關就該期土地之設計高程及農業設施設計規範、圖說等之規定。如因興建農業設施規劃需要必須變更，應報請出租機關核准。

農業設施內產生之廢（污）水，應連接園區地下預埋之廢（污）水管路，不得逕流排水溝。

於園區之興（改）建農業設施及營運管理等行為應依相關法規辦理。倘因承租人未依相關規定辦理，導致出租機關受罰時，經確認事實後，以實支實付金額由承租人繳交。

第 9 條 承租人應於本租賃契約租賃期間起始日起 15 個月內興建農業設施（農業設施興建面積不得低於承租土地面積之可興建農業設施最大建蔽率之 50%，另蘭花事業相關之資材、設備及物流等業者若興建非農業設施，其興建面積需依非都市土地使用管制規則辦理）並取得使用執照；若於租賃期間起始日起，遇不可歸責於進駐業者之事由或其他不可抗力之因素，致 15 個月內無法取得該承租土地之農業設施使用執照者，應報請出租機關同意，違者，出租機關得視農業設施興建情形終止本租賃契約，並沒收承租保證金及履約保證金，且已繳之租金亦不予退還。

第 10 條 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 11 條 本租賃契約出租之土地，遇有下列情形之一時，出租機關得終止本租

賃契約收回土地，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。

第 12 條 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 13 條 出租機關及園區管理機關因管理園區需要所訂定之園區管理辦法、進駐業者興建農業設施規範等規定，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管理費。

第 14 條 本租賃契約之承租人，有下列情形之一時，出租機關得予終止本租賃契約收回土地，承租人並應支付與該土地 1 年租金相等之違約金，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) 違反本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) 將承租土地或其上興建之農業設施轉租予第三人者。
- (5) 積欠管理費達一年。
- (6) 違反本園區之管理辦法等規定者。
- (7) 違反本租賃契約，情節重大者。

第 15 條 承租人因機構改組、移併等，致承租名義人變更時，其租用土地，確認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，由出租機關收回土地，另行公告招租。

承租人於履約期間因故需轉讓農業設施所有權，需經出租機關同意，方得讓渡（繼受）本契約。

第 16 條 承租人自行退租終止本租賃契約時，除法令另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。

第 17 條 本租賃契約經終止、屆滿、解除後，承租人應於出租機關通知期限內清除地上物，如未遵期清除，視為放棄全部地上物所有權，由出租機關全權處理。

地上物未清除前仍依本租賃契約規定計收租金以為損害賠償，其衍生清除等相關費用，出租機關得向承租人追繳之。

第 18 條 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 19 條 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 20 條 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 21 條 本租賃契約 1 式 2 份，由出租機關及承租人各執 1 份 為憑。

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

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。

臺灣蘭花生物科技園區進駐業者興建農業設施規範

一、農業設施總高度：規定不得高於 14 公尺。

二、農業設施興建建蔽率及邊帶規定：

1、邊帶規定：

東：與邊界距離 2 公尺。承租邊間者與人行道鄰路邊界距離 3.7 公尺之範圍（非承租邊間土地者不受此限）。

西：與邊界距離 2 公尺。承租邊間者與人行道鄰路邊界距離 3.7 公尺之範圍（非承租邊間土地者不受此限）。

南：與邊界距離 2 公尺。

北：與邊界距離 2 公尺。

上開邊帶範圍之使用，應符合相關法規合法使用。

2、農業設施興建面積不得低於承租土地面積之可興建農業設施最大建蔽率之 50 %。

三、風扇水牆與農業設施入口

1、風扇面對方向：不得面對隔棟水牆，有面對者得加裝破風網。

2、農業設施主要入口方向：以南北向為主（業者自行決定主入口方向，若朝北面，則北面之退縮距離 4 公尺，南面 2 公尺；若朝南面，則南面之退縮距離 4 公尺，北面 2 公尺，惟位於同一排之業者之協調統一設立方向）。

四、其他

1、溫室內可配合興建不透光作業室，其他附屬建築物亦需遵守農地使用之建築法規並取得使用執照。

2、農業設施外牆材質：不限。

3、農業設施外披覆材料：不限。

4、農業設施外披覆材料顏色：不限。

5、申請建造執照前，需先填寫「臺灣蘭花生物科技園區農業設施自主檢核表」並檢附農業設施設計圖送至臺南市政府農業局審核。

6、農業設施產生之廢污水應連結排放至本園區之污水系統。

7、請依自來水用戶用水設備標準第 6 條：蓄水池容量應為設計用水量十分之二以上；其與水塔容量合計應為設計用水量十分之四以上至二日用水量以下，自行設立足夠供用之蓄水池，以增加蓄水量，確保用水無虞。

五、於臺灣蘭花生物科技園區興建農業設施除應符合本規範規定之外，亦應符合

「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」及其他相關法規規定；如涉及建築許可，應於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。

承租人：

(簽章)

負責人：

