

宜蘭縣政府

頭城濱海森林公園

新/增/改/修建、營運及移轉

(BOT+ROT)案

政策公告

中華民國 105 年 12 月

目錄

壹、案名.....	1
貳、法源依據.....	1
參、主辦機關.....	1
肆、公告期間.....	1
伍、釋疑期間.....	1
陸、執行方式.....	1
柒、政策目標.....	4
捌、本案內容.....	4
玖、申請作業規定與注意事項.....	10
附件一 申請所需表單.....	23
附件二 政策公告範圍土地清冊.....	35
附件三 基地建物現況圖.....	37
附件四 基地範圍內縣有建築物概要.....	38
附件五 合法建物使用執照列表.....	39
附件六 保安林地範圍.....	40

政策公告

壹、案名

頭城濱海森林公園 新/增/改/修建、營運及移轉(BOT+ROT)案（以下簡稱「本案」）。

貳、法源依據

本案依據「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱「促參法」）第3條第1項第11款、第8條第1項第1、4款、第46條、促參法施行細則第12條、第61條及「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」（以下簡稱「作業辦法」）及相關法令規定，由政府提供土地、民間自行規劃申請參與公共建設方式辦理。

參、主辦機關

宜蘭縣政府（以下簡稱主辦機關）。

肆、公告期間

自民國105年12月1日起至106年1月16日止。

伍、釋疑期間

對本政策公告內容如有疑義須澄清者，應於105年12月20日前以書面向主辦機關提出請求釋疑。主辦機關將於106年1月3日前以書面答覆申請人提出疑義之處理結果，必要時得公告之。若涉及變更或補充本政策公告內容者，將另行公告，並視需要延長申請截止日期。

陸、執行方式

本案將採以下方式辦理：

- 一. 本案申請方式採促參法第46條規定，由民間自行規劃申請參與本案。
- 二. 本案審核方式採「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」規定之「政府提供土地、設施案件」審核作業程序。本政策公告之審核作業為初步審核階段，未來在「公開徵求其他投資人」階段時，將依據作

業辦法及主辦機關之政策需求擬訂「公開徵求其他投資人」之內容，
申請人不得異議。

- 三. 本案民間參與公共建設之方式依促參法第8條第1項第1、4款之規定：
「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有
權予政府。」及「由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設，
並為營運；營運期屆滿後，營運權歸還給政府機構。」(BOT+ROT)之
方式辦理。
- 四. 另依「變更頭城都市計畫第三次通盤檢討」之土地使用管制要點規定，
基地屬於頭城都市計畫遊樂區，惟遊樂區內屬林務局公告之保安林地
範圍或坡度大於30%，均不得開發建築且不得計入法定空地，僅得從
事不影響植被與地形地貌之無建築行為，如道路、公園、綠地或必要
之零星設施等開放空間使用。非屬前款所列土地，得供旅遊業、旅遊
資訊站、遊樂(憩)設施、一般零售業、服務業、餐飲業等使用；其
建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%，建築物高度不得超過10.5
公尺及三層樓，並應採整體開發方式辦理。
- 五. 本案政策公告及土地交付範圍雖僅為宜蘭縣頭城鎮三抱竹段打馬煙小
段58~73、77-1地號等17筆土地(面積合計 14,331.69平方公尺)，惟
依「變更頭城都市計畫第三次通盤檢討」之土地使用管制要點規定，
本案基地屬頭城都市計畫遊樂區，遊樂區應採整體開發方式辦理，爰
開發本基地(如:申請建築執照或使用執照變更等)時，由民間機構提
出委託範圍約1.43公頃及遊樂區內保安林規劃構想後，後續由縣府擬
定遊樂區範圍約21公頃整體開發計畫，送本縣都市計畫委員會審議核
定。



圖1 本案公告範圍及遊樂區範圍



圖2 頭城都市計畫遊樂區整體開發計畫審議流程圖

柒、政策目標

頭城海水浴場位於宜蘭縣頭城鎮的大坑里海濱，原為宜蘭地區第一座海水浴場。民國47年開闢海濱遊憩區，是蘭陽勝景之一。頭城海水浴場佔地廣大，相關設備包括停車場、盥洗室、更衣室、休息室、瞭望台、餐飲部和涼亭等等，全建於海岸沙丘高地上。原頭城海水浴場因海岸沙灘流失，現已無法作為海水浴場。本府為促進民間投資參與興建營運本區設施，期以引進民間創意與經營理念、加速公共建設之興建，並有效串聯頭城市區至烏石港成為一觀光廊帶。本案目標如下：

1. 引進民間經營創意，帶動地方休閒觀光產業發展，擷節政府預算支出。
2. 善用本基地既有建築物、露營用地設施、近得子口溪河口溼地及保安林圍繞之天然環境資源與特色，朝向作為生態環境教育基地，並取得環境教育設施場所認證。
3. 串聯本基地與北側之東北角國家風景區外澳服務區、外澳衝浪與飛行傘基地、蘭陽博物館及烏石漁港，發展本縣休閒觀光產業，吸引遊憩觀光人口，營造多樣性之休閒型態，成為觀光遊憩廊帶。

捌、本案內容

一、案件名稱：頭城濱海森林公園 新/增/改/修建、營運及移轉(BOT+ROT)案。

二、公共建設類別：觀光遊憩設施（促參法第3條第1項第7款、施行細則第12條）。

三、許可範圍：

(一)政策公告範圍：本案公告範圍為宜蘭縣頭城鎮三抱竹段打馬煙小段58~73、77-1地號等17筆土地，面積合計14,331.69平方公尺（以土地實測面積為準）。

(二)本案基地現況：本案基地為頭城都市計畫內之遊樂區，土地管理

者為宜蘭縣政府(所有權屬於中華民國)，目前有119、121與124建號之縣有建物，為頭城海水浴場之相關設施，包括觀景塔、販賣店、淋浴室、廁所及收費站等(詳附件三 基地建物現況圖)。為民間機構整體規劃開發使用，既有建築物原則優先以改/修建方式處理，惟考量部分建築耐久性及使用性不佳，民間機構得於整體規劃需求下，提出部分建築物拆除新/增建之需求，惟景觀塔為必要保留之設施(不可拆除)，拆除工作及費用由民間機構自行負責。

(三)土地取得方式本案之土地由主辦機關負責取得，並以設定地上權方式，交付民間機構依法使用。

(四)興建範圍及營運權限

1. 主辦機關提供本基地由民間機構興建及營運，其所有權仍屬於中華民國或主辦機關所有。民間機構按本契約及附件規定，取得本計畫之投資、開發、興建與經營之權益。
2. 民間機構應依投資執行計畫書規劃設計之各項設施，興建並經營管理，如需變更投資執行計畫書之興建營運內容，除主辦機關於核定投資執行計畫書時同意之範圍外，民間機構應提交變更計畫送經主辦機關同意後始得為之，變更計畫之費用由民間機構負擔。
3. 申請人同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「地上權消滅時，建物所有權移轉予宜蘭縣政府」，並於建物興建完成辦理建物所有權第一次登記時應將前開註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄。但興建暨營運契約，經提前 終止或展延者，地上權之設定應予塗銷或隨同展延設定期間。
4. 為符合都市計畫遊樂區整體開發之規定，同時保有開發可行

- 性，經本縣都市計畫委員會同意，基地使用之容積、建蔽率得排除軍營檢討（既有建物使照請見附件五）。
5. 有關基地道路寬度為符合建築法相關規定，其商場、餐廳、市場等商業使用樓地板面積不得超過1,500m²，若基地內道路寬度不足部分由主辦機關協助申請向林務局租用作為道路使用。
 6. 三抱竹段打馬煙小段72地號除興建原收費亭建物範圍外，其餘範圍不得興建建築物或工作使用，應保留作為道路通行。

(五)委託興建營運模式

本案採設定地上權方式，並以促參法第8條第1項第 1、4款規定：「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」及「由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設，並為營運；營運期屆滿後，營運權歸還給政府機構。」(BOT+ROT)之方式辦理。

(六)委託興建營運原則

興建營運作業，由民間機構依其規劃構想書所提之興建營運計畫，負責經營許可之業務，興建營運計畫書必須經主辦機關審查核可後方可執行。

四、本案功能需求

(一)主體事業興建營運內容

1. 考量本案基地位於台灣沿海地區自然環境保護計畫之蘭陽海岸保護區計畫及國家重要濕地之竹安溼地(暫定)範圍內(縣府已於105年6月28日檢送分析報告書至內政部，申請解除濕地範圍，尚未核定解除以前仍為暫定重要濕地，依據現況仍需遵守濕地保育法相關規定)，爰請申請人注意未來規劃之主體事業興建營運內容，應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定是否需實施環境影響評估，整體開發強度應朝向中低密度為

- 原則，民間機構申請人得依據其事業規劃自行評估、規劃，並於規劃構想書中提出實際投資量體規模及分期開發計畫；另本案之功能需求設置以不涉及影響海岸及保安林週遭環境為原則。
2. 民間申請人應依本案政策目標規劃生態環境教育場域並結合現有露營場地，另考量基地條件及周邊資源環境，除興建附屬設施供本案聘請之員工住宿及租用相關設備供遊客露營以外，本案不允許規劃作為旅館、民宿使用。
 3. 本案興建營運範圍以用地交付範圍為基準，關於遊樂區整體開發計畫範圍之保安林地，開放民間機構能依保安林使用原則將保安林地範圍納入設計範圍，並於規劃構想書內提出，主辦機關得協助保安林地的租用申請，但不擔保租用之成就，租金由民間機構負責。
 4. 民間機構應負責本案委託標的所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用。

(二)附屬事業興建營運內容

1. 本案民間機構得於本基地內開發經營主體事業以外之附屬事業，其所經營之附屬事業應符合促參法及相關法規之規定，不允許興建旅館、民宿，且不得為任何違反善良風俗之營業項目。
2. 本案民間機構經營之附屬事業應以書面向主辦機關提出申請，並經主辦機關書面同意，且如需取得有關機關之營業許可者，應於取得許可後始得為之。民間機構於執行附屬事業投資開發與營運時，仍需依據個別事業的相關法規申請必要之證照與進行相關之作業，不因係本案之附屬事業，可以得到相關程序之豁免，然主辦機關可協助辦理相關作業。
3. 附屬事業之興建營運期限，不得超過本案增(改/修)建營運期間。本案投資契約終止時，附屬事業之經營權利併同終止。若

本案投資契約期滿續約時，附屬事業之經營權利亦同時續約。

(三) 興建營運期間

1. 本案特許年限包含「興建期間」及「營運期間」，由申請之民間機構合理估算並自行提列，惟不得超過15年，並於都市計畫委員會審議核定整體開發計畫後2年6個月完成興建並取得使用執照營業。民間機構提案規劃應考量自償程度及權利金方案而定，且須詳列估算方式。興建營運期間之規劃由申請人於規劃構想書中自行提出，經與主辦機關協商議約後定之。
2. 本案附屬事業之興建營運期限無論其興辦之起始日期或辦理方式，均與主體事業之興建營運期間同時屆滿。若民間機構獲得與主辦機關續約繼續營運時亦同。
3. 民間申請人應於營運後5年內，依行政院環境保護署「環境教育設施場所認證及管理辦法」取得環境教育設施場所認證，以符合本案政策目標，無法達成視同一般違約。

(四) 興建營運期間屆滿時之優先訂約

民間機構經主辦機關評定為營運績效良好，民間機構得於興建營運期間屆滿前2年，向主辦機關提出優先訂約之要求，其期限以5年為限，並以一次為限；優先訂約之條件：由民間機構與主辦機關另行議定，如於契約期限屆滿前一年雙方仍未達成契約之議定，民間機構即喪失優先訂約之合意。

(五) 權利金給付方式

民間機構應給付本案之開發權利金及經營權利金，由申請人於規劃構想書中依下述原則自行規劃。

1. 開發權利金：本計畫之開發權利金至少為新台幣（下同）100萬元整，其繳交辦法係以本計畫簽訂設定地上權契約時一次支付為原則。

2. 經營權利金：

- (1) 固定權利金：每年不得少於新台幣35萬元(由申請人自提)。
- (2) 變動權利金：年度營業收入低於(含)1,000,000元以下，應按營業收入0.5%以上比例計收營運權利金；年度營業收入高於1,000,001元，應就其超出部分數額，按年度營業收入級距及營運權利金累進比例分段計算(由申請人自提)。

年度營業收入(元)	申請人承諾比例 (不得低於右列 各累進比例)	本案訂定之營運權利金 累進比例(%)
1,000,000元以下部分		0.5
1,000,001元~ 5,000,000元部分		1.0
5,000,001元以上部分		1.5

※營業收入：含民間機構之營業收入、民間機構提供本案營運設施、空間或場地予第三人使用之收入、民間機構出租或委託經營，其第三人對外營業行為之收入。本案基地內之營業行為，一律以民間機構之名義開立統一發票。

3. 土地租金：依「促進民間參與公共公有土地出租及地上權租金優惠辦法」第2條規定辦理計收。土地租金應分別計算，獨立計收，不得併入權利金內。
4. 房屋租金：房屋租金不另計收，併入固定權利金之內。
5. 地價稅：由主辦機關負擔。
6. 房屋稅：本政策公告範圍內之既有建築物，及民間機構為本案之後續營運之增(改/修)建之房屋所衍生之稅費，全部由民間機構負擔。

五、其它注意事項

1. 頭城海水浴場沙灘因沙灘流失，目前中央目地事業主管機關與縣府刻依「海岸管理法」辦理權責劃分及海岸防護作業等相關事宜。因本案委託營運範圍緊鄰海岸線，易受到海浪或颱風之侵擾，未來許可年期內因天災或不可抗力之因素而遭受損失，

- 除了臨近海岸線防護及拋石設施，由相關權責機關協助處理進行繕修復建外，基地範圍內營運相關設施之減損應由民間自行負擔，不得向主辦機關求償，請民間機構於提案構想書自行評估相關天然風險。
2. 本基地已於104年12月29日府旅規字第1040201258B號公告「頭城海水浴場」註銷案，更名為「頭城濱海森林公園」，後續民間廠商須負責製作園區之告示招牌名稱及促參案件識別標誌。
 3. 除上開所列之必要規劃外，民間機構亦得於規劃構想書內，自行提出與其它旅行業進行遊程整合、辦理大型活動或使用其它設施（如停車場），或其它吸引客源計畫（如經營自行車出租、電動車）或結合頭城鎮其他遊憩景點整體配套計畫等之相關規劃構想。

玖、申請作業規定與注意事項

一、審核作業流程

本案審核作業流程可分為「初步審核」及「公開徵求其他民間投資人甄審」二階段，本政策公告之審核作業為初步審核階段，相關流程如下：

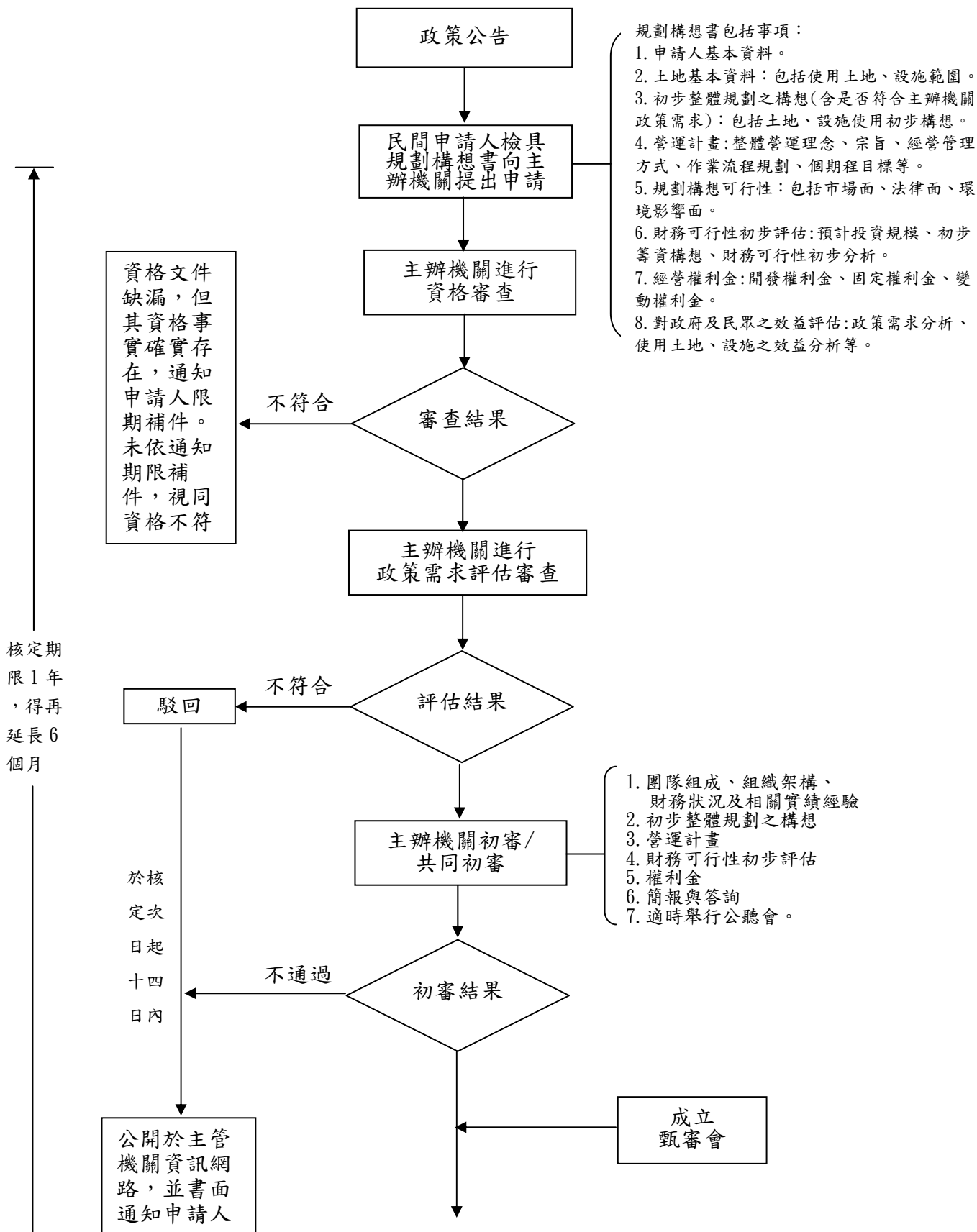


圖3 審核作業流程

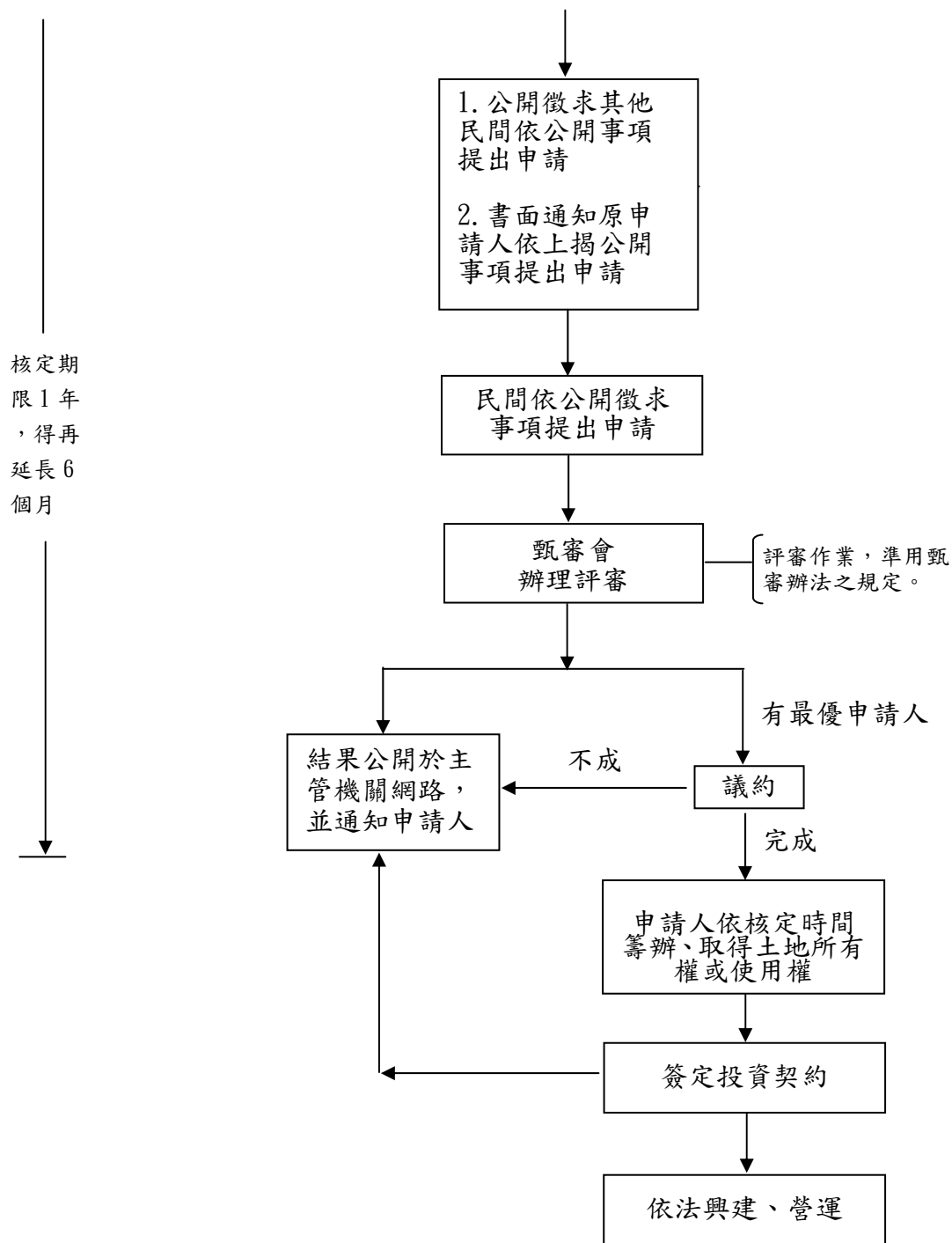


圖4 審核作業流程(續)

二、本政策公告之審核作業為初步審核階段，初步審核分三階段進行：

(一)第一階段：資格審查

1. 針對政策公告「資格證明文件」，進行資格審查。
2. 申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。未依通知期限補件，視同資格不符。
3. 民間申請人所提送之證件、文件若有不實，或偽造、變造者，一經發現不論評定入選與否，除取消其入選資格外，並依法處理。
4. 由本府通知民間申請人資格審查之結果。
5. 通過資格審查之民間申請人所提初步規劃構想書，由本府確認是否符合政策需求評估。

(二)第二階段：政策需求評估審查

針對政策公告「政策需求評估檢查表」，進行政策需求審查。
由本府通知民間申請人政策需求評估審查之結果。
通過資格審查和政策需求審查之民間申請人所提初步規劃構想書，由本府轉送予審核委員參閱。

(三)第三階段：初步審核，由民間申請人簡報。

1. 簡報：民間申請人參與簡報及答詢人數以不超過7人為限(含器材操作人員)。參加簡報之民間申請人代表，於報到時應攜帶身分證明文件，經承辦人核對與委任書無誤後，始得進入簡報會場。
2. 民間申請人簡報之先後次序，由申請掛件先後時間之次序定之。簡報時間以20分鐘為限，最後3分鐘1短鈴，時間到以1長鈴提醒，答詢時間最長不超過15分，採統問統答方式進行為原則。若經三次唱名，仍無法進行現場簡報者，其簡報與答詢項

目評分以零分計算，該民間申請人不得提出異議。

3. 各民間申請人簡報時，其他民間申請人應退席。
4. 審核委員會審核時所有民間申請人一律退席。

(四)審核項目及重點配分：

項次	審核重點	配分
1.	團隊組成、組織架構、財務狀況及相關實績經驗	20
2.	初步整體規劃之構想	25
3.	營運計畫	20
4.	財務可行性初步評估	15
5.	權利金	10
6.	簡報與答詢	10
合計		100

1. 審核委員就申請人所提構想書及相關文件，依審核項目及標準予以評分。申請人一經提送之構想書及相關文件後，若有再提送之補充文件者，均不列入評分，僅供審核委員參考。
2. 評分方式採用總分計算方式，以一百分為滿分，須由出席委員超過二分之一評定分數七十五分以上者，始為合格。
3. 審核委員會得考量民間申請人提案之優劣而決定合格申請人是否從缺。

三、申請資格

(一)申請人資格

申請人須符合下列資格之一：

1. 申請人為單一公司者，該單一公司應為依照中華民國公司法設立登記之公司，或依中華民國公司法經認許並辦理分公司登記之外國公司。
2. 合作聯盟：指申請人為二家以上之公司以共同合作方式組成之

合作聯盟者，應授權其中一成員為合作聯盟代表，合作聯盟各成員應為依照中華民國公司法設立之公司，或依中華民國公司法經認許並辦理分公司登記之外國公司；合作聯盟各成員之行為造成主辦機關權益損害，其他成員亦均對主辦機關負連帶責任。

(1)申請人如以合作聯盟方式參與本案，則須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工權利與義務、預計出資比例。

(2)成員之變更與終止，須經主辦機關同意。

(3)合作聯盟協議書內容變更，須經主辦機關同意。

(4)合作聯盟協議書有效期間須持續至本案之初審階段完成為止。

(5)合作聯盟各組成成員皆不得參加本案其他合作聯盟，或以單一公司自行參與本案之申請。

(6)合作聯盟應授權其中一法人為合作聯盟代表。

(二)財務能力

申請人須無逾期還款或重大違反誠實信用原則之情事，並應符合下列各款之財務能力：

1. 申請人為單一公司者，其實收資本額應在新臺幣1,000萬元以上；申請人為合作聯盟者，聯盟成員全部實收資本額總額合計應在新臺幣2,000萬元以上，合作聯盟代表實收資本額不得低於新臺幣800萬元。
2. 單一公司申請人或合作聯盟各成員最近一年之淨值不得低於實收資本。
3. 單一公司申請人或合作聯盟各成員最近三年無退票紀錄及重

大喪失債信之情事。

4. 單一公司申請人或合作聯盟各成員應提出國稅局及地方稅務局開立之「無違章欠稅證明」。
5. 單一公司申請人或合作聯盟各成員成立未滿一年者，則提出成立至今之財務證明文件。

四、申請截止時間及地點

- (一)申請人應於106年1月16日下午5時前，將申請文件送達宜蘭縣政府收發室，地址：宜蘭市縣政北路1號，提送之申請文件(參閱附件一A)如不齊全或逾期提送者，均不受理。
- (二)申請人所提之所有申請文件不論審查結果如何，概不退還。
- (三)申請人應以書面告知聯絡單位其通訊地址、聯絡人及電話相關資料，如有變更，應以書面通知聯絡單位。倘未通知，而致文件或信函無法送達時，申請人仍應受該等文件及信函之拘束。
- (四)申請人之通訊應以書面按下列地址送達聯絡單位。

聯絡單位：宜蘭縣政府工商旅遊處

聯絡人：李明哲

聯絡電話：(03)925-1000 分機 1865

傳真電話：(03)925-2240

通訊地址：宜蘭市縣政北路1號

五、申請文件之正確性

- (一)申請人於準備申請文件時，應熟悉並遵從政府相關法令及程序。
- (二)申請人所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事者，不論是否完成審核作業，主辦機關均得取消其資格。

六、智慧財產權

申請人應保證所提出申請文件及其內容，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。且主辦機關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)均由申請人負責賠償。

七、申請文件內容

申請人依下列規定數量提供資格證明與相關文件，除本政策公告規定應提供正本者外，其他資格證明文件以影本為原則，但影本每頁均須註明與正本相符及加蓋申請人及負責人印鑑(合作聯盟則為合作聯盟代表)；主辦機關或審核委員會得通知申請人提出正本供查驗。

出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。若為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經中華民國公證人之公證或認證。外國公司應由該國政府主管機關出具相關之資格證明文件，並具備經中華民國駐外使領館或代表處認證之中文譯本

(一)資格證明文件檢查表(附件一A01)

正本一份。

(二)政策需求評估檢查表(附件一A02)

正本一份。

(三)申請書(附件一B)

正本一份。

(四)單請人代表授權書(附件一C)

正本一份。

(五)中文翻譯切結書(附件一D)

申請提出之相關文件如為外文者，應翻譯成中文，並出具附件一D之中文翻譯切結書正本一份，但無外文文件者免附。

(六)協力廠商意願書(附件一E)

正本一份，若無者免附。協力廠商若為外國公司得由其被授權代表公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單正本一份。

(七) 合作聯盟協議書(附件一F)

正本一份，若無者免附。授權代表公司以外各成員，若為外國公司得由其被授權代表公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單正本一份。

(八) 權利金標單(附件一G)

權利金標單-正本一份。

(九) 財務能力證明文件

申請人(以合作聯盟申請則為各成員)應提出符合財務能力資格之相關文件正本或影本一份如下：

1. 最近一年經會計師查核簽證之財務簽證查核報告書(包含資產負債表、損益表、現金流量表與附註或附表)，其財務簽證查核報告書並不得為否定意見或拒絕表示意見，若有保留意見，需提出針對保留意見之說明。如成立未滿一年者，須提出成立至今經會計師簽證之上述財務報表資料。
2. 應提出本案公告日後由票據交換所開具之最近三年內無退票證明(如成立未達三年，則為成立至今)。外國公司如無法取得前述證明文件，應以銀行出具之信用證明文件為之。
3. 繳稅證明：
 - (1)申請人應提營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。
 - (2)申請人並應提出國稅局及地方稅務局開立之「無違章欠稅證明」。
 - (3)申請人依法免納上述營業稅及所得稅者，得於申請文件敘明其情形，並應出具免繳稅證。若外國公司設立國之國內無前

開證明文件者免繳，但須委請外國公司設立國之律師出具依該國法律無前開證明文件之法律意見書。

4. 前述各項所定之財務能力證明文件若為影本者，須註明與正本相符及加蓋申請人及負責人印鑑。

(十) 資格證明文件

申請人(以合作聯盟申請則為各成員)應檢附我國政府核發之公司設立證明文件、變更登記表影本一份，並出具申請文件業經公司董事會會議書面同意之董事會議記錄影本一份供驗。

合作聯盟各成員，如為外國公司，需檢附外國公司證明文件，並經我國駐外機(關)構認證之正本一份供驗。若外國公司設立國之國內法無前開證明文件者免繳，但須委請外國公司設立國之律師出具依該國法律無前開證明文件之法律意見書。

1. 前述各項所定之證明文件若為影本者，須註明與正本相符及加蓋申請人及負責人印鑑。
2. 前項各類文件以中文為主，若非採用中文，則需檢附中文譯本，且經中華民國法院或中華民國駐外機(關)構認證。

(十一) 規劃構想書乙式二十份。

九、規劃構想書內容

紙張大小以A4直式規格為原則，圖樣必要時得使用A3規格，但裝訂時需內摺。撰寫方式由左至右以中文打字橫書為原則，並加封面、封底、書背及目錄，裝訂成冊，封面應註明申請人名稱(全銜)及本案案名，各頁均應標示頁碼，頁數以不超過100頁(封面、目錄及附件頁數不計)。如有任何筆誤修正，需清楚訂正並由授權代表人簽章。申請人提出「規劃構想書」之內容應包含下列各項：

(一) 申請人基本資料

1. 申請人應就其背景、商譽、財務與經營狀況進行說明。
-

2. 相關實績說明:過去及目前所興建及經營管理設施之服務品質及管理績效。
3. 申請人團隊組成構想及組織架構。
4. 經營理念及營業方針。
5. 協力廠商分工計畫:如有協力廠商,應提供主要協力廠商相關分工計畫。

(二)土地基本資料

包含使用土地、設施範圍。

(三)初步整體規劃之構想(含是否符合主辦機關政策需求)

1. 土地使用及建築物配置初步規劃。
2. 營運初步構想及附屬設施初步規劃等。
3. 公共設施及公用設備規劃及配置。
4. 分期分區開發計畫。
5. 附屬事業規劃(無則免說明)。

(四)營運計畫

1. 整體營運理念、宗旨。
2. 經營組織、經營管理方式及作業流程規劃:含人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
3. 各期程營運量目標:訂定營運總體目標及各期程營運量目標、提供之服務水準與品質等。
4. 收費費率之訂定與調整機制:各事業營運費率標準與調整機制等。

(五)規劃構想書可行性

包括市場面、法律面、環境影響。

(六)財務可行性初步評估

1. 預計投資規模及初步籌資構想。

2. 財務可行性初步分析。
3. 風險管理與保險計畫：風險管理應包括確認主要風險因素、評估風險因素可能造成之影響、風險因應及減輕策略；保險計畫應包含保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式。
4. 使用政府土地及設施之效益分析。

(七)經營權利金

1. 開發權利金：本計畫之開發權利金至少為新台幣（下同）100萬元整，其繳交辦法係以本計畫簽訂設定地上權契約時一次支付為原則。
2. 經營權利金：
 - (1)固定權利金：每年不得少於新台幣35萬元（由申請人自提）。
 - (2)變動權利金：年度營業收入低於（含）1,000,000元以下，應按營業收入0.5%以上比例計收營運權利金；年度營業收入高於1,000,001元，應就其超出部分數額，按年度營業收入級距及營運權利金累進比例分段計算（由申請人自提）。

年度營業收入（元）	申請人承諾比例 （不得低於右列 各累進比例）	本案訂定之營運權利金 累進比例（%）
1,000,000 元以下部分		0.5
1,000,001 元～ 5,000,000 元部分		1.0
5,000,001 元以上部分		1.5

※營業收入：含民間機構之營業收入、民間機構提供本案營運設施、空間或場地予第三人使用之收入、民間機構出租或委託經營，其第三人對外營業行為之收入。本案基地內之營業行為，一律以民間機構之名義開立統一發票。

(八)對政府及民眾之效益評估:

1. 政策需求分析、使用政府土地、設施之效益分析及對民眾之效益分析等。
2. 回饋及敦親睦鄰計畫。

十、其他

- (一)民間申請人應提供之一切文件及規劃構想書，所需成本及其他費用，由民間申請人自行負擔，公告期間因政策變更暫停或終止本案時，本府不負賠（補）償責任。
- (二)本案政策公告期滿後，如有一家以上（含一家）申請人提案，將評選出一家初步審核階段之合格申請人。合格申請人需於主辦機關要求之期限內，依促參法46條之規定提出相關文件，以進行下階段作業。
- (三)如有未盡事宜，主辦機關得另行補充公告。

附件一A01：「資格證明文件檢查表」

資格證明文件檢查表

項次	文件名稱	申請人檢核 自行勾稽	備註
1	資格證明文件檢查表乙份(附件一A01)		
2	政策需求評估檢查表乙份(附件一A02)		
3	申請書(附件一B)		
4	申請人代表授權書(附件一C)		
5	中文翻譯切結書(附件一D)(無外文文件者免填)		
6	協力廠商意願書(附件一E)(無者免填)		
7	合作聯盟協議書(附件一F)(無者免填)		
8	權利金標單(附件一G)		
9	財務能力證明文件 (參閱本政策公告第九條第七項第十一款)		
10	公司資格證明文件 (參閱本政策公告第九條第七項第十二款)		
11	規劃構想書乙式二十份		

填表說明：申請人之各項繳交項目請註明清楚，並依序排列於本表之後。

申請人：_____ (簽章)(若為合作聯盟則為合作聯盟代表)

負責人：_____ (簽章)(若為合作聯盟則為合作聯盟代表之負責人)

中 華 民 國 年 月 日

附件一A02：「政策需求評估檢查表」

政策需求評估檢查表

項次	文件名稱	申請人檢核自行勾稽	規劃構想書頁碼	備註
以下依政策公告「政策目標」和「功能需求」，進行政策需求審查				
1	引進民間經營創意，帶動地方休閒觀光產業發展，搏節政府預算支出。			
2	善用本基地既有建築物、露營用地設施、近得子口溪河口溼地及保安林圍繞之天然環境資源與特色，朝向作為生態環境教育基地，並取得環境教育設施場所認證。			
3	串聯本基地與北側之東北角國家風景區外澳服務區、外澳衝浪與飛行傘基地、蘭陽博物館及烏石漁港，發展本縣休閒觀光產業，吸引遊憩觀光人口，營造多樣性之休閒型態，成為一觀光遊憩廊帶。			
4	主體事業興建營運內容。			
5	附屬事業興建營運內容。			
6	興建營運期間。			
7	興建營運期間屆滿時之優先訂約。			
8	權利金給付方式。			
9	相關稅金繳付。			
以下依民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法審核事項，進行政策需求審查				
10	公眾使用之維護。			
11	公共利益之確保。			
12	有無法令禁止事項。			
13	需政府協助事項是否可行。			
14	整體計畫是否確實可行。			

填表說明：經政策需求評估有任一不符合者，將逕予駁回。

申請人：_____ (簽章)(若為合作聯盟則為合作聯盟代表)

負責人：_____ (簽章)(若為合作聯盟則為合作聯盟代表之負責人)

中 華 民 國 年 月 日

附件一B：「申請書」

申請書

受文者：宜蘭縣政府

主旨：檢送參加貴府辦理「頭城濱海森林公園 新/增/改/修建營運及移轉(BOT+ROT)」案(以下簡稱本案)政策公告之初步審核階段申請文件，請查照。

說明：

- 一、依主辦機關民國○○年○○月○○日公告之頭城濱海森林公園 新/增/改/修建營運及移轉(BOT+ROT)案政策公告文件，包括其補充文件辦理。
- 二、本申請人已詳讀政策公告之內容，茲同意並承諾遵守政策公告內所規定之全部事項，及履行政策公告暨本申請書內所記載申請人應盡之義務。
- 三、本申請人有願意參與本案，並同意依主辦機關政策公告之要求辦理本案之興建營運規劃作業。
- 四、為評審本申請人之資格，審核委員會、主辦機關或其代理人有權以任何方式查證本申請人所提之申請文件、財務能力、規劃構想書等相關資料。
- 五、本申請人所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人所出具之證明文件如非中文時，本申請人依政策公告規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，申請人不得為合格申請人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 七、本申請人所提出規劃構想書各項投資計畫構想，授權主辦機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不撤銷此項授權且主辦機關不須因此支付任何費用。
- 八、本申請人茲聲明並保證，所提出申請文件內容及前項授權，並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，主辦機關若因本申請人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議解決程序，本申請人應負擔一切責任，包括但不限於主辦機關訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所需支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成主辦機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫之推動，本申請人應負完全之責任，並賠償主辦機關因此所受之損害。

申請人：

公司地址：

公司統一編號：

負責人(法定代理人)：(簽章)

戶籍地址：

身分證統一編號：

聯絡人：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

行動電話：

電子郵件：

中 華 民 國 年 月 日

附件一C：「申請人代表授權書」

申請人代表授權書

- 一、 _____(以下簡稱申請人)，為「頭城濱海森林公園 新/增/改/修建營運及移轉(BOT+ROT)」案(以下簡稱本案)政策公告之初步審核階段申請，特指定 _____ 為授權代表人，處理本案各階段申請、澄清說明及與本案有關之一切事宜。
- 二、本授權書之授權事項，非經事先書面以掛號郵件通知宜蘭縣政府者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗宜蘭縣政府。
- 三、本授權書自簽發之日生效。

此 致

宜蘭縣政府

授權人：

公司名稱： (簽章)(若為合作聯盟則為合作聯盟代表)

公司地址：

公司統一編號：

負責人： (簽章)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

身份證統一編號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

聯絡人：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

被授權人： (簽章)

戶籍地址：(若為外國人者填在臺居住地址)

身分證統一編號：(若為外國人者填外國護照號碼)

職 銜：

電話/行動電話/傳真機號碼：

電子郵件：

中 華 民 國 年 月 日

附件一D：「中文翻譯切結書」

中文翻譯切結書

立切結書人_____承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成初步審核作業有所違誤，概由立切結書人負責，並賠償宜蘭縣政府因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此 致

宜蘭縣政府

立切結書人： (簽章)(若為合作聯盟則為合作聯盟代表)

公司名稱： (簽章)

負責人(法定代理人)： (簽章)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

身份證統一編號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一E：「協力廠商意願書」

協力廠商意願書

本公司願意於 貴公司獲選為「頭城濱海森林公園 新/增/改/修建營運及移轉(BOT+ROT)」案最優申請人後，接受 貴公司之委託，作為貴公司_____ (工作項目)之主要承包商，特立此書。

此 致

_____公司(若為合作聯盟則為合作聯盟代表)

立意願書人(簽章)：

公司名稱： (簽章)

負責人(法定代理人)： (簽章)

職 銜：戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

身份證統一編號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一F：「合作聯盟協議書」

合作聯盟協議書

立協議書人(公司名稱)、(公司名稱)、(公司名稱)等(以下簡稱本合作聯盟)，為共同合作參與宜蘭縣政府(以下簡稱主辦機關)「頭城海水浴場增(改/修)建營運及移轉」案(以下簡稱本案)之審核，茲推舉(公司名稱)為合作聯盟代表，並願意於本合作聯盟獲選為本案初步審核階段之合格申請人後，依主辦機關之規定提出相關規劃申請文件，進行下階段後續作業工作，如獲選為本案最優申請人後，籌組民間機構，辦理後續籌辦、興建、營運等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之工作分工：

(請依實際協議內容填載)

二、各立協議書人之義務：

(請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人之認股比例)

三、各立協議書人之權利：

(請依實際協議內容填載)

四、本協議書內容之變更

立協議書人茲同意，本協議書之內容如有變更(包括但不限於本合作聯盟成員之變更或本合作聯盟成員有破產或其他重要情事，致無法繼續共同參與本案者)，須經主辦機關同意，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、本協議書之有效期間

本協議書之有效期間，自本協議書簽訂日起，至本案完成投資契約簽訂之時為止。

立協議書人：

公司名稱：(簽章)

負責人(法定代理人)：(簽章)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

分證統一編號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

立協議書人：

公司名稱：(簽章)

負責人(法定代理人)：(簽章)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

分證統一編號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

立協議書人：

公司名稱：(簽章)

負責人(法定代理人)：(簽章)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

分證統一編號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

中 華 民 國 年 月 日

註：

- 1.簽立本協議書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑章，外國公司得由其被授權代表公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單正本一份。
- 2.本表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行影印製作。
- 3.本協議書所列項目為「政策公告」所規定之必要記載項目，請依規定核實議定。
- 4.合作聯盟如有其他協議，請核實填載。

附件一G：「權利金標單」

權利金標單

申請人名稱：_____

項目	支付金額及支付方式				
權利金報價	開發權利金	開發權利金_____元整（開發權利金至少新台幣 100 萬元）			
	經營權利金支付額度	固定權利金	_____元整		
	※營業收入：含民間機構之營業收入、民間機構提供本案營運設施、空間或場地予第三人使用之收入、民間機構出租或委託經營，其第三人對外營業行為之收入。本案基地內之營業行為，一律以民間機構之名義開立統一發票。	變動權利金	年度營業收入（元）	申請人承諾比例（不得低於右列各累進比例）	本案訂定之營運權利金累進比例（%）
			1,000,000 元以下部分		0.5
			1,000,001 元～ 5,000,000 元部分		1.0
5,000,001 元以上部分		1.5			
單一公司或企業聯盟領銜成員公司及負責人印鑑章					

註：1. 請填入開發和經營權利金之支付

2. 標單不符合規定格式、塗改、或經營權利金標價低於以上之說明金額，不得為合格申請人。

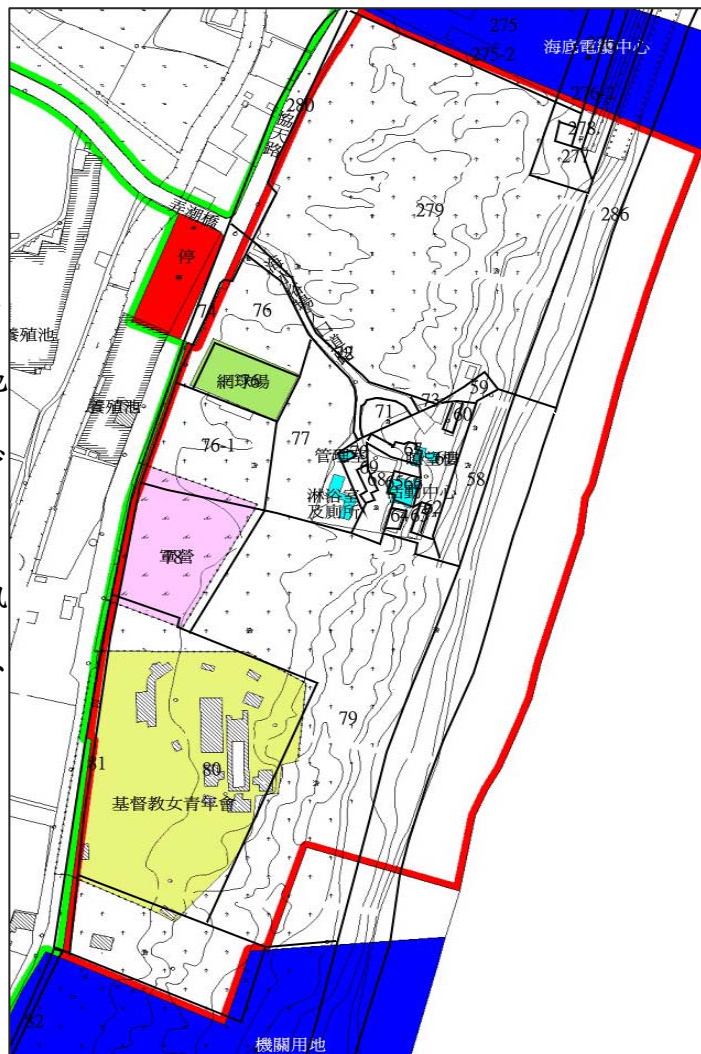
中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件二：「政策公告範圍土地清冊」

序號	段	小段	地號	面積 (m ²)	土地所有權人	土地管理者	土地編定種類	是否屬 保安林地
1	三抱竹	打馬煙	58	3,376.26	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
2	三抱竹	打馬煙	59	432.17	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
3	三抱竹	打馬煙	60	158.83	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
4	三抱竹	打馬煙	61	3,153.81	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
5	三抱竹	打馬煙	62	158.57	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
6	三抱竹	打馬煙	63	603.96	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
7	三抱竹	打馬煙	64	199.54	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
8	三抱竹	打馬煙	65	1,466.64	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
9	三抱竹	打馬煙	66	458.41	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
10	三抱竹	打馬煙	67	464.47	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
11	三抱竹	打馬煙	68	216.3	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
12	三抱竹	打馬煙	69	525.91	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
13	三抱竹	打馬煙	70	73.55	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
14	三抱竹	打馬煙	71	715.69	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
15	三抱竹	打馬煙	72	1,658.52	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
16	三抱竹	打馬煙	73	103.86	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
17	三抱竹	打馬煙	77-1	565.2	中華民國	宜蘭縣政府	遊樂區	否
面積合計 (m ²)				14,331.69				

依「變更頭城都市計畫(第三次通盤檢討)」

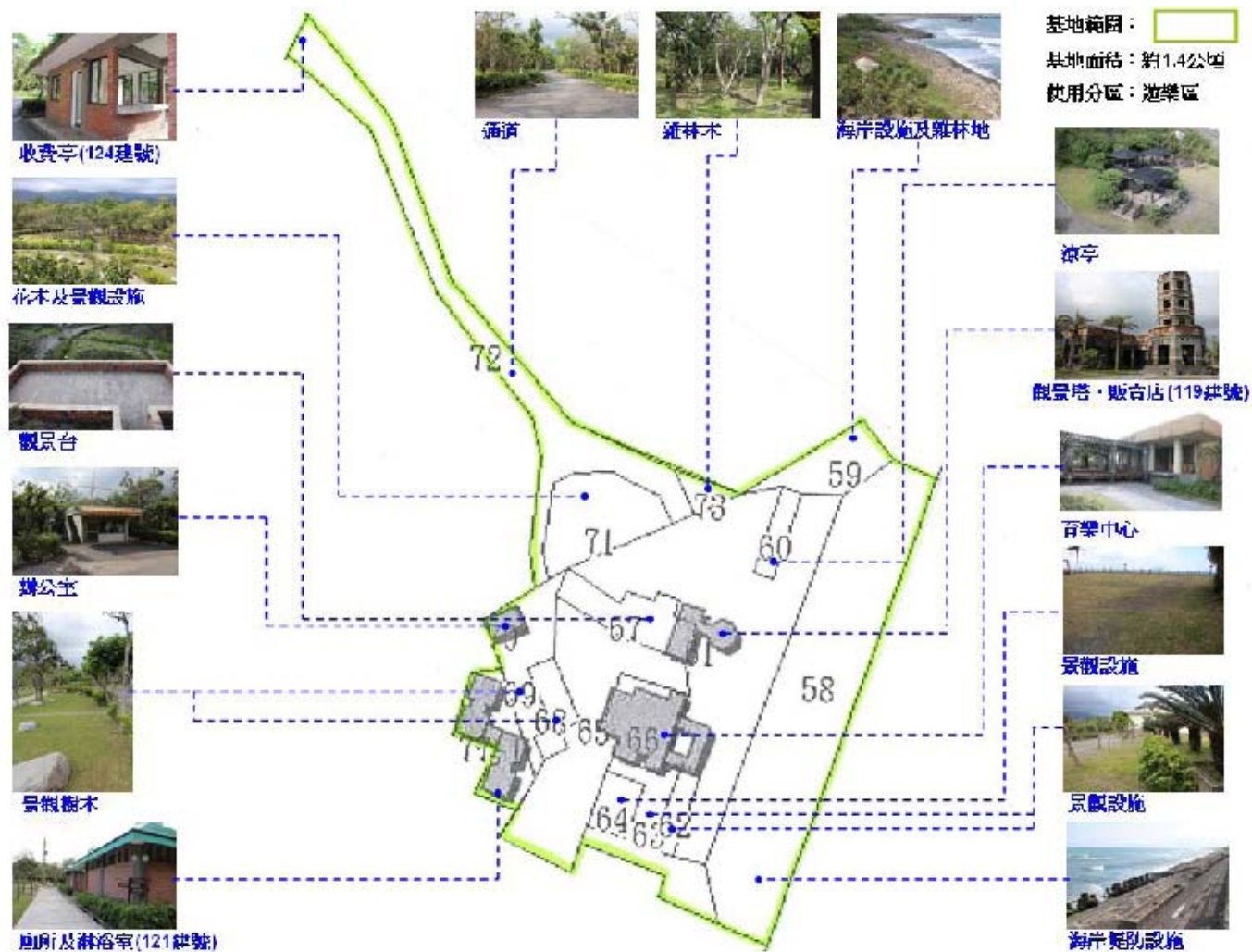
- 遊樂區內屬林務局公告之保安林地範圍或坡度大於 30%，均不得開發建築且不得計入法定空地，僅得從事不影響植被與地形地貌之無建築行為，如道路、公園、綠地或必要之零星設施等開放空間使用。
- 非屬前款所列土地，得供旅遊業、旅遊資訊站、遊樂(憩)設施、一般零售業、服務業、餐飲業等使用。
- 其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，建築物高度不得超過 10.5公尺及三層樓。



保安林使用原則

- 保安林點狀使用原則，應僅適用於公有且公用之公共設施及與民間相關之公共事業等，故未解編之保安林不得讓投資廠商做為施設步道或休憩設施之區域。
(101年9月14日會議紀錄林務局意見)
- 「保安林點線狀使用原則」辦理，該原則係參酌「非都市土地使用管制規則」及「非都市土地使用執行要點」規定，在不影響國土保安及保安林整體經營管理原則下，供公共設施使用之保安林點狀使用面積不超過為 660平方公尺。
- 關於遊樂區整體開發計畫範圍之保安林地，開放民間機構能依保安林使用原則將保安林地範圍納入設計範圍，並於規劃構想書內提出，主辦機關得協助保安林地的租用申請，但不擔保租用之成就，租金由民間機構負責。

附件三 基地建物現況圖



附件四 基地範圍內縣有建築物概要表

建號	坐落地號 (三抱竹段打 馬煙小段)	用途	各層面積 (m ²)		總面積 (m ²)	層棟 戶數
			第1層	第2層		
119	61	觀景塔、 販賣店	第1層	146.63	224.96	地上4 層1棟
			第2層	26.65		
			第3層	25.84		
			第4層	25.84		
121	77-1	淋浴室、 廁所	第1層	154.86	154.86	地上1 層1棟
124	72	收費站	第1層	17.55	17.55	地上1 層1棟

附註：本案三筆建案部分，未來民間機構如完成申請拆除程序辦理拆除，後續需辦理「註銷稅籍」及「滅失登記」手續。

附件五 合法建物使用執照列表

使照號碼	地段	地號	土地面積 (m ²)	基準樓地 板 (m ²)	總樓地板 (m ²)	用途
81建局管字 5089號	三抱竹段打馬煙 小段	61	3,153.81	146.63	224.96	觀景塔、 販賣店
81.3.29建局都 字第4118	三抱竹段打馬煙 小段	77-1	565.20	154.86	154.86	淋浴室、 廁所
82建局管字 2658號	三抱竹段打馬煙 小段	72	1,658.52	17.55	17.55	收費站

附件六 保安林地範圍



※ 保安林範圍之地籍、地號標註為紅色。