



基隆市中正區 八斗子遊艇港泊區 ROT+BOT案

招商說明會

- 114年3月19日 -

主辦機關：基隆市政府  KEELUNG

顧問單位：台灣博特顧問股份有限公司

基隆市中正區八斗子遊艇港泊區ROT+BOT案 招商說明會

時間	內容
17:20 - 17:30	領取資料及簽到
17:30 - 17:35	主席說明案由
17:35 - 17:55	招商文件重點說明
17:55 - 18:25	意見交流
18:25 - 18:30	主席總結
18:30	散會

基隆市中正區八斗子遊艇港泊區

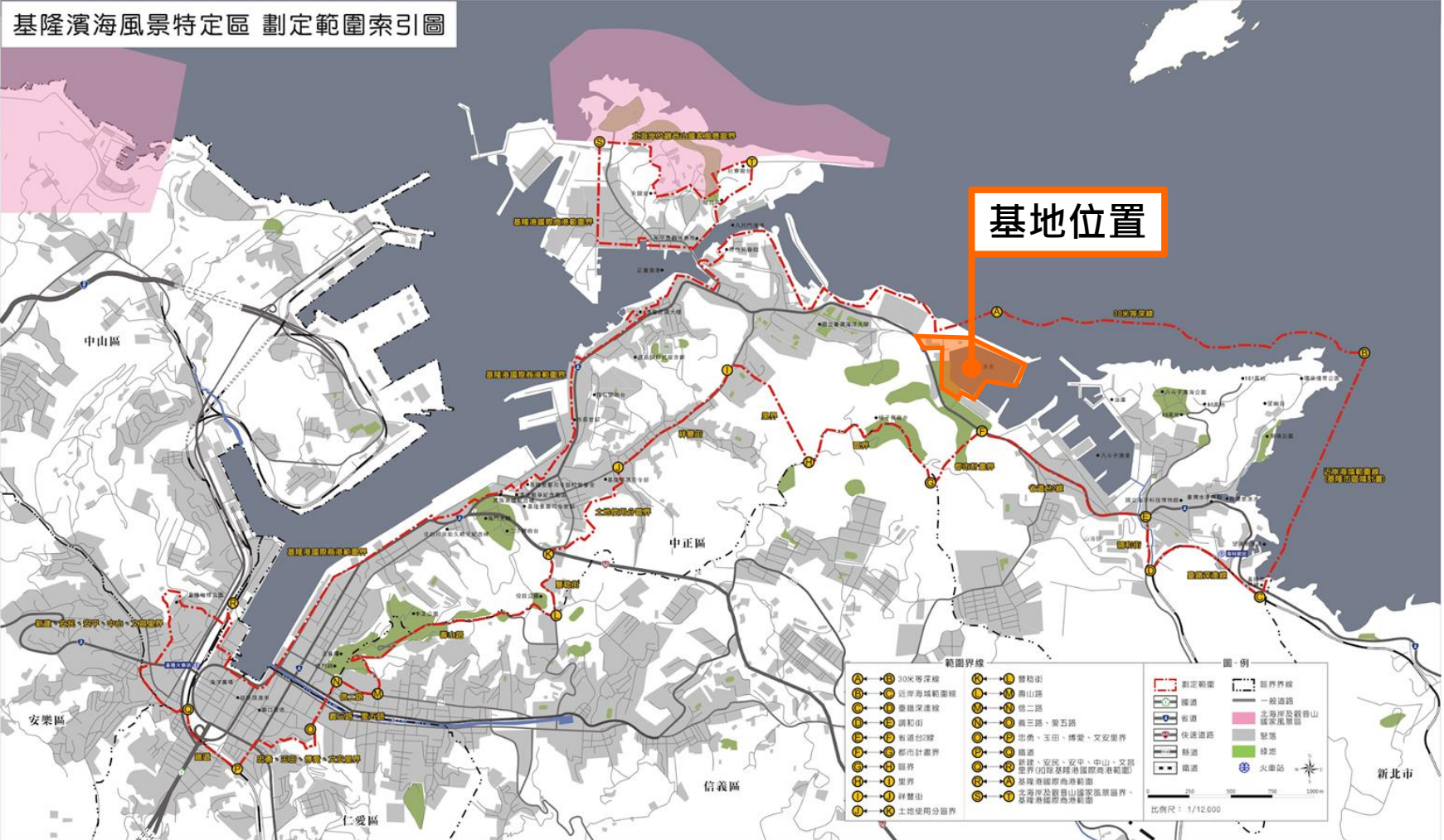
ROT+BOT案 招商說明會

計畫背景說明

計畫背景說明

基地位置

- 基地地號：基隆市中正區長潭段1260等45筆土地。
- 基地位於基隆濱海風景特定區內。
- 本基地面前道路係北寧路，為基隆往返瑞芳濱海之主要幹道，西側鄰近國立臺灣海洋大學，東側為八斗子觀光漁港。



計畫背景說明

整體開發計畫位置

基地面積

- ▣ 陸域面積合計42,030m²。
- ▣ 水域面積合計90,170m²。

基地使用現況

- ▣ 水域：目前由基隆市政府管理，並開放遊艇停泊。
- ▣ 陸域：本基地北側有一棟建築物（悠游館）及平面停車場，西北側空地則有浮箱體（續由得標廠商處理），南側為草坪廣場。



計畫背景說明

基地現況-1/2



① 遊艇港泊區



② 悠遊館

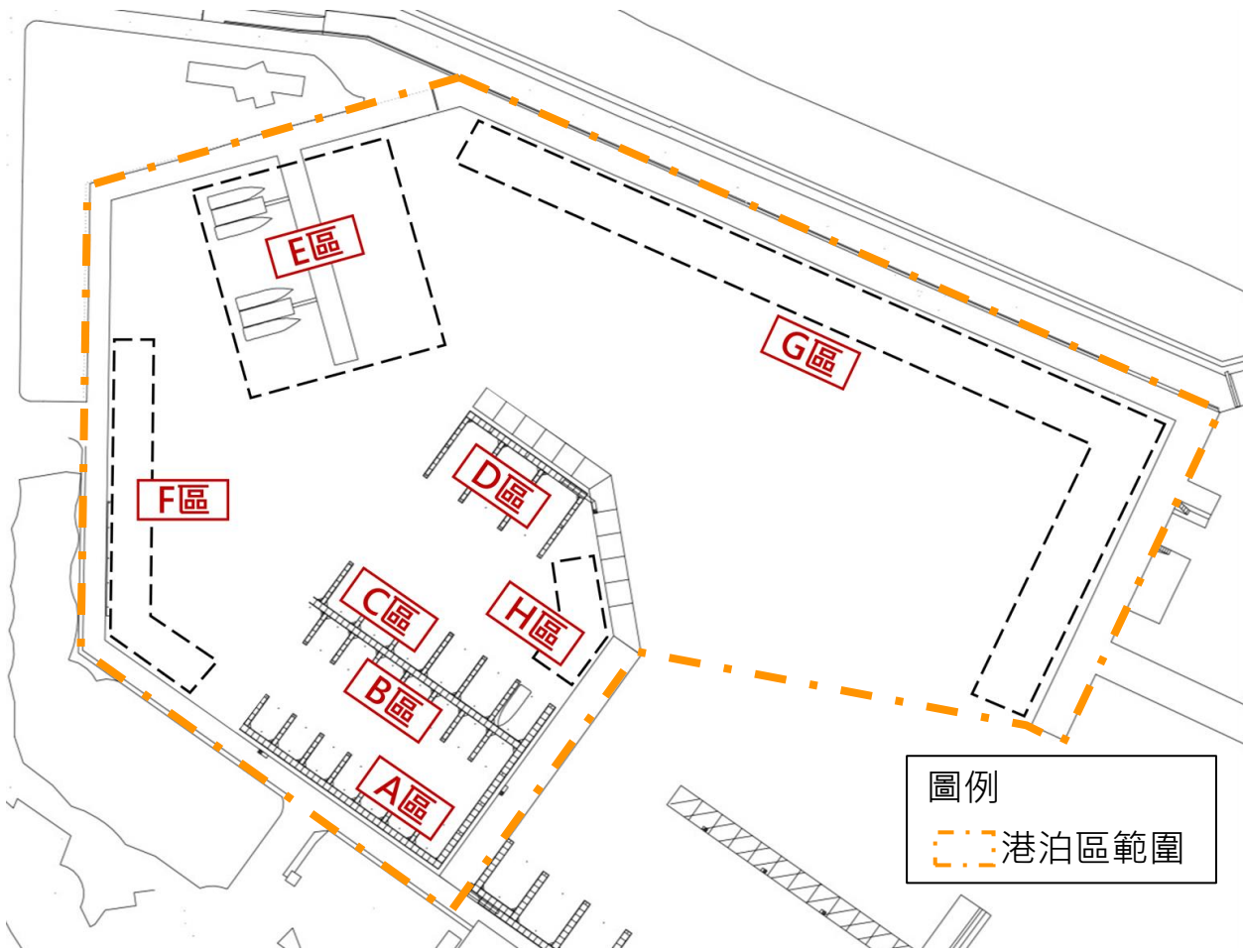
計畫背景說明

基地現況-2/2



計畫背景說明

八斗子遊艇港泊區之泊位圖



停泊區域	泊位類型	泊位規格(公尺)	泊位數(席)		適合船型(呎)	備註
			總數	各區		
A區	浮動碼頭	10	15	15	30-40	
B區	浮動碼頭	10	15	15	30-45	
C區	浮動碼頭	20	12	12	45-70	
D區	浮動碼頭	30	8	8	80-100	目前碼頭損壞，暫未開放
E區	浮動碼頭	30	4	4	80-100	
	岸壁碼頭	100	1	1	100-180	
F區	岸壁碼頭	依船舶申請數彈性調整	10	10	30-60	彈性調整
G區	岸壁碼頭		57	54	20-40	垂直式岸靠
	岸壁碼頭			1	60-70	平行式岸靠
	岸壁碼頭			1	100-120	平行式岸靠
	岸壁碼頭	1		150-180	平行式岸靠	
H區	岸壁碼頭	3	2	30-45	平行式岸靠	
			1	60-80	平行式岸靠	
合計			125			

計畫背景說明

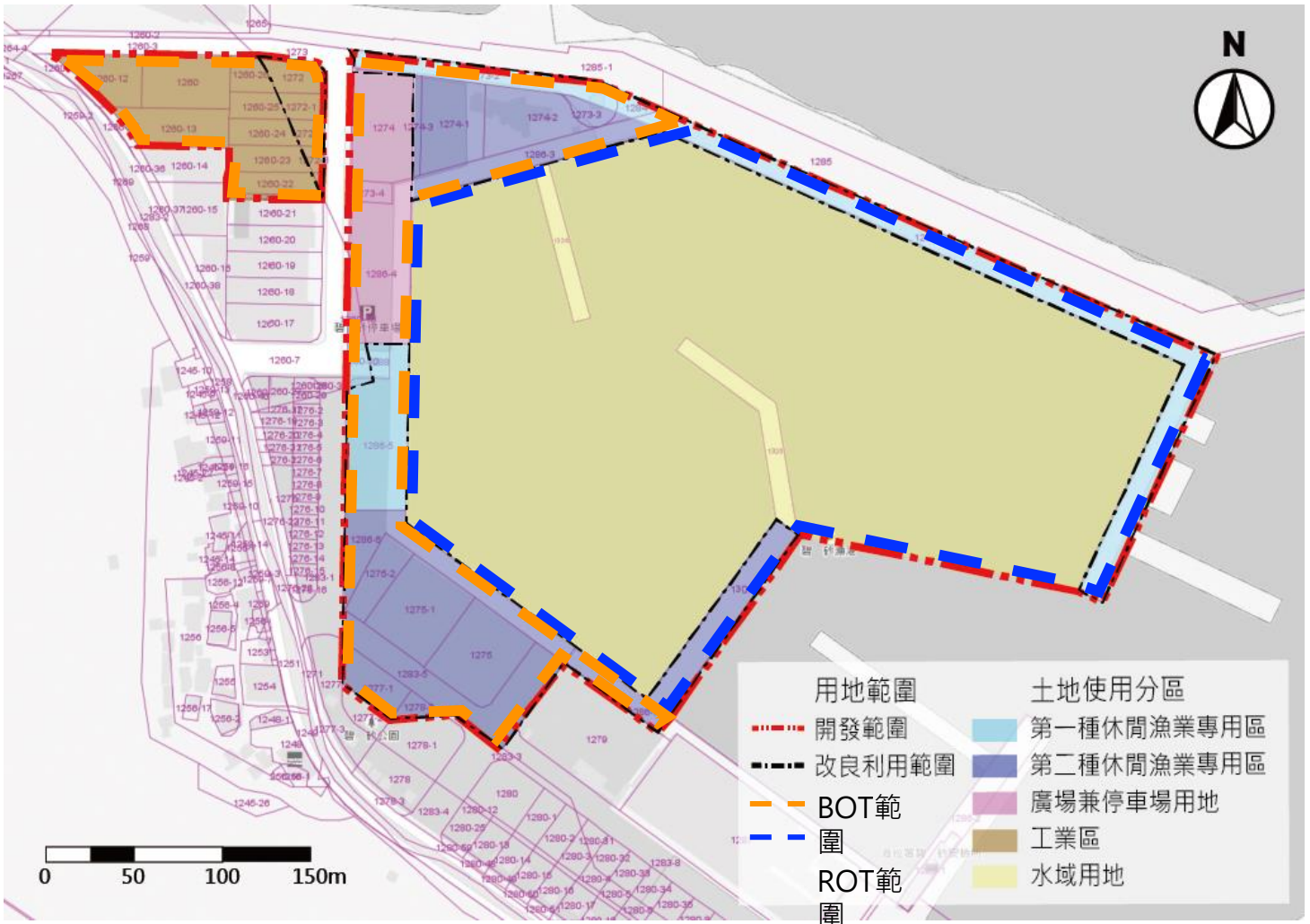
促參範圍

BOT範圍

- 地籍面積：42,030m²。
- 使用分區：休專一、休專二、廣場兼停車場、工業區。
- 使用現況：草坪廣場、悠遊館、停車場及空地等。

ROT範圍

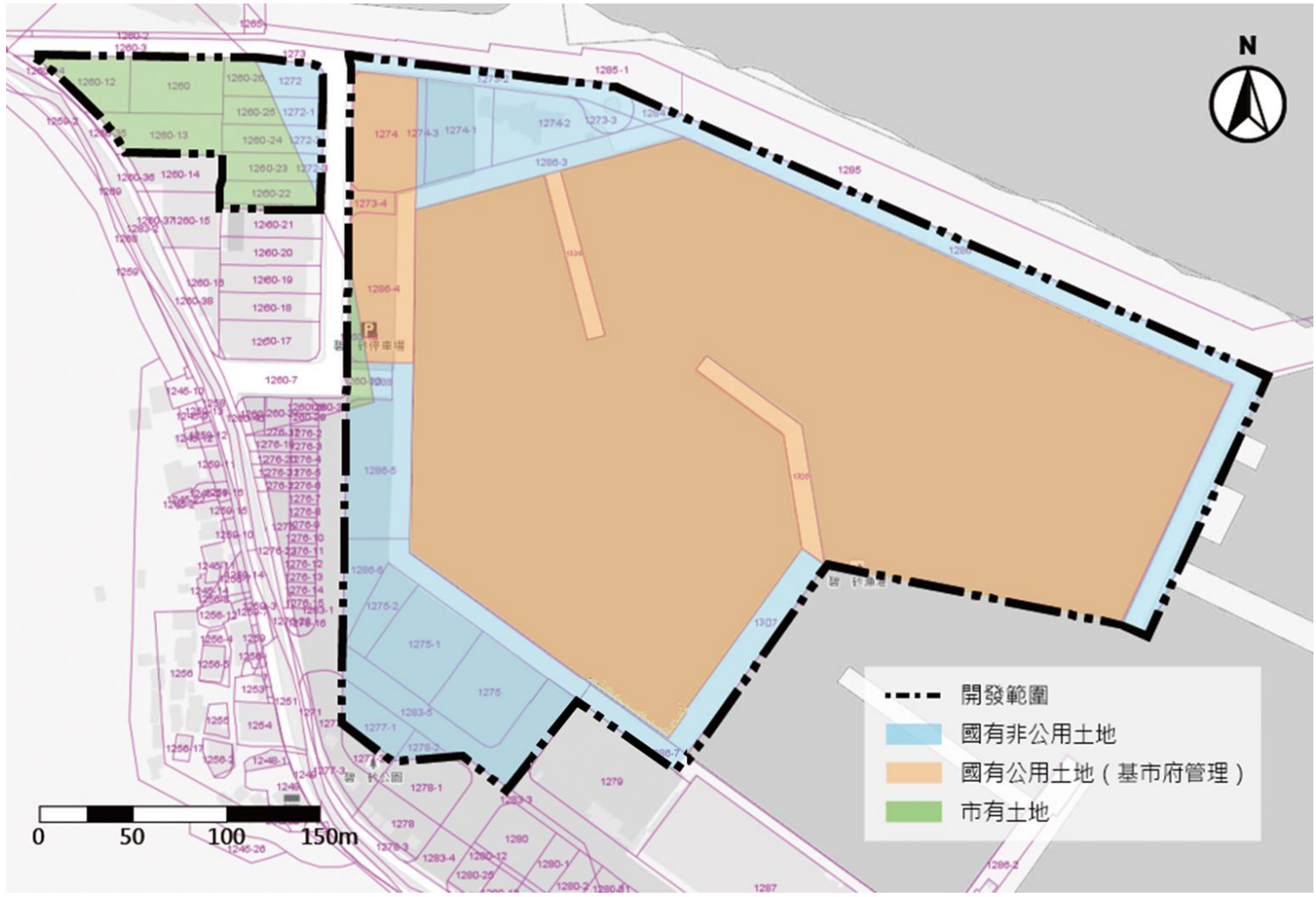
- 地籍面積：90,170m²。
- 使用分區：水域用地。
- 使用現況：主要供遊艇停泊之浮動碼頭及岸壁泊區。



計畫背景說明

促參範圍(土地權屬)

使用分區	面積 (平方公尺)
國有非公用土地	31,326
國有公用土地 (基隆市政府管理)	93,554
市有土地	7,320

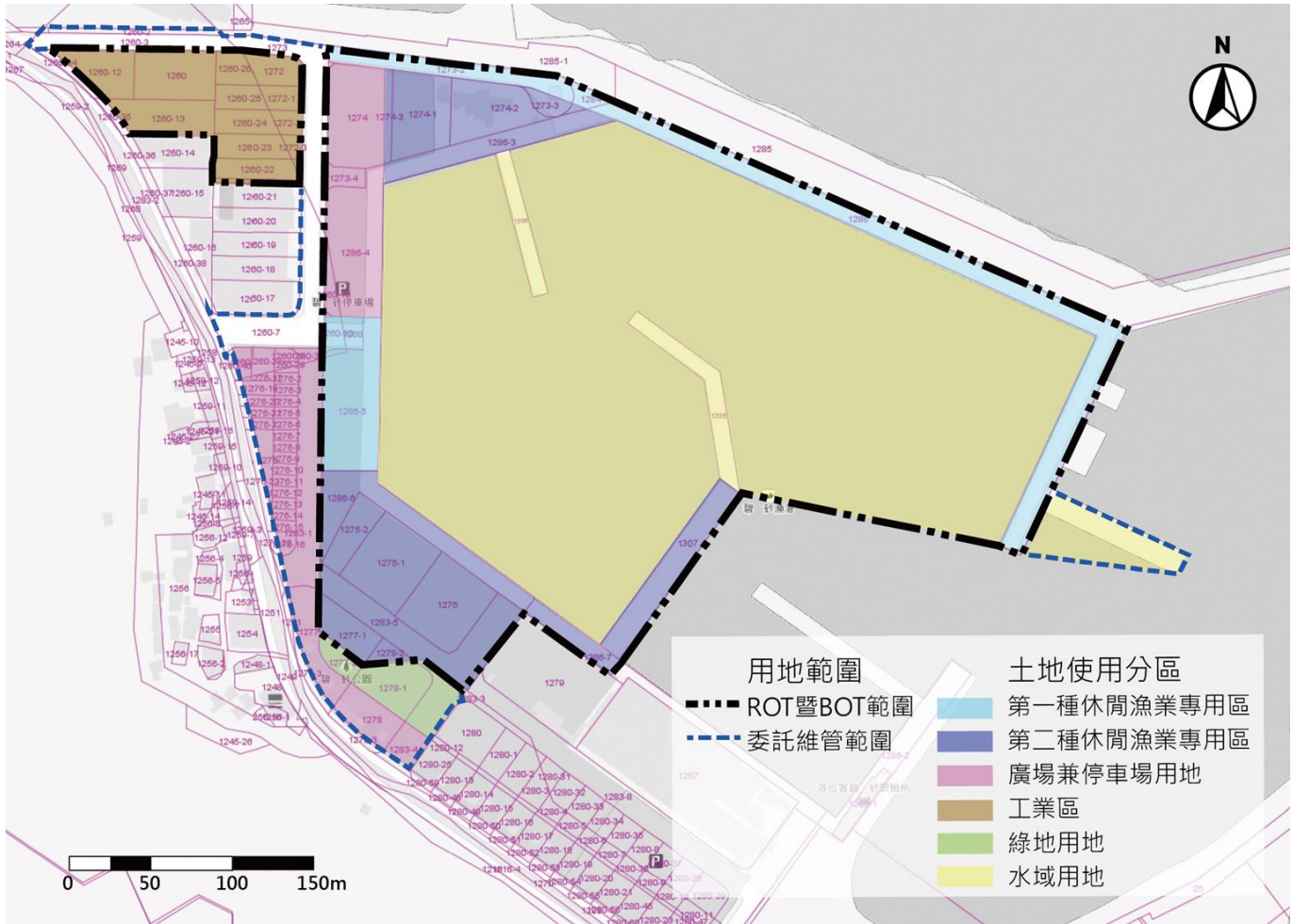


相關內容請參閱正式公告之招商文件

計畫背景說明

促參範圍(土地使用分區)

- 基地地號：基隆市中正區長潭段1260地號等45筆土地
- 基地面積：132,200平方公尺
- 土地權屬：中華民國、基隆市
- 管理機關：財政部國有財產署、基隆市政府
- 使用分區：第一種休閒漁業專用區、第二種休閒漁業專用區、工業區、廣場兼停車場用地
- 開發強度：建蔽率60%、60%、70%、5%；容積率100%、160%、210%、10%



基隆市中正區八斗子遊艇港泊區

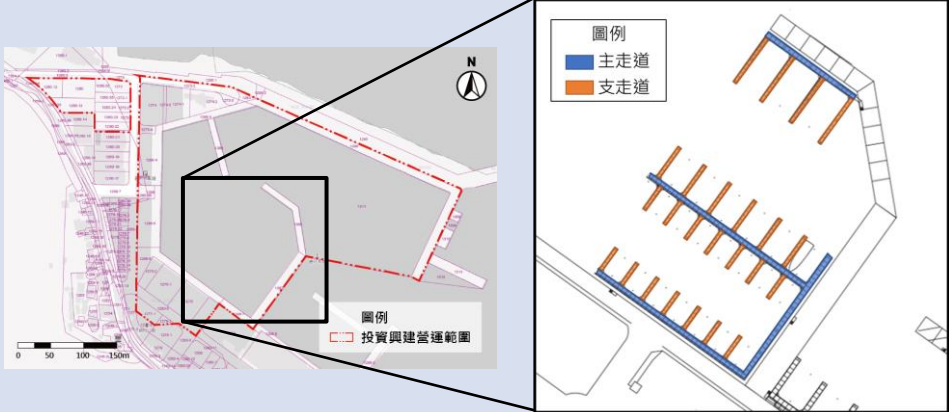
ROT+BOT案 招商說明會

興建營運權利規劃

契約期間及優先定約

項目	期間	說明
契約期間	50年	本案契約期間自投資契約簽訂日起生效，許可期間自本案完成用地及資產點交日之次日起算，除投資契約另有約定外，包含興建期及營運期，共計 <u>50</u> 年，以許可期間之末日為契約期間屆滿之日。
優先定約	20年	乙方如經評定為「營運績效良好」，乙方得於契約期間屆滿前4年起至屆滿前3年止，檢附歷次營運績效評定報告及繼續投資計畫書，向甲方申請優先定約一次， <u>期間以1次最長20年為限</u> 。
興建期程	1年 (整建期)	自本案完成用地及資產點交日之次日起至ROT部分之營運開始日止， <u>最長不得超過1年</u> （含調查、規劃、設計、與本案有關之相關審查及證照申請、施工，以及甲方同意開始乙方開始營運之時程等工作）。
	5年 (新建期)	自本案完成用地及資產點交日之次日起至BOT部分之營運開始日止， <u>最長不得超過5年</u> （含調查、規劃、設計、與本案有關之相關審查及證照申請、施工，以及甲方同意開始乙方開始營運之時程等工作）。

基本應開發項目

主體事業	浮動碼頭	應 <u>全面修復主(支)走道</u> ，並 <u>新增岸水、岸電、污水回收處理</u> 等遊艇服務設施。	
	悠遊館	由民間機構負責依法拆除並負擔全部費用。	
	陸置艇庫	<u>至少150席</u> ，每席可容納30呎以上之遊艇。	
	第二種休閒漁業專用區	<ol style="list-style-type: none"> 基隆市中正區長潭段1275、1275-1、1275-2、1277-1、1278-2、1283-5、1286-6、1286-7等8筆土地（合計11,630平方公尺）。 <u>開發量體不得低於基準容積30%</u>（約3,489平方公尺）。 	
附屬事業	民間機構得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制及相關規範之附屬事業規劃，並取得主辦機關同意後，始得辦理。		

興建及營運規範

興 建

1. 最低投資金額 (投資契約§3.2) : 乙方興建期間5年內總投資總額至少應達新臺幣5億元，其中陸置艇庫及浮動碼頭工程至少應達新臺幣1億元，並符合本案最低功能及效益需求。
2. 綠建築標章/智慧建築標章 (投資契約§7.2.3) : 乙方為本案新建之建築物，應於取得建物使照後2年內，取得「合格級」等級以上之綠建築標章及智慧建築標章，並於契約年期內持續維持。
3. 公共藝術 (投資契約§4.5.22) : 乙方應依文化藝術獎助及促進條例相關規定辦理公共藝術並負擔相關費用，實際應以主管機關核准程序為準。
4. 促參識別標誌 (投資契約§4.5.23) : 乙方承諾依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點之規定，自費設置促參識別標誌。

營 運

1. 乙方完成本案興建，取得建物使照及其他依法應取得之核准文件後，應於ROT或BOT部分之預定營運開始日1個月前，檢附前述文件影本向甲方申請開始營運，於甲方同意後，始得開始營運。
2. 除經甲方同意展延外，ROT部分應自本案完成用地及資產點交日之次日起1年內全部開始營運，BOT部分自本案完成用地及資產點交日之次日起5年內開始營運。經甲方事前書面同意者，乙方得就本案部分設施進行部分營運。

土地租金及權利金

土地租金

按促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法

- ▣ 興建期：當年度申報地價*1%計收（平均626萬元/年）
（按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收）
- ▣ 營運期：當年度申報地價*1%+簽約當期申報地價*2%計收（平均1,406萬元/年）
（按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。）

開發權利金

至少1,000萬元，於簽訂投資契約之次日起30內繳納。

營運權利金

固定金額權利金 (每年固定繳交之金額)	固定金額權利金新臺幣_____元整 (每年至少370萬元)	
固定比率權利金 (採累進級距； 每年總營收之固定百分比)	每年營業總收入	計收比例
	3.70 億元 (含)以下部分	(至少0.25%)
	3.70 億元以上至 4.44 億元(含)以下部分	(至少0.50%)
	4.44 億元以上至 5.18 億元(含)以下部分	(至少0.75%)
	超過5.18億元部分	(至少1.00%)

基隆市中正區八斗子遊艇港泊區

ROT+BOT案 招商說明會

申請作業重點說明

申請人資格

一般 資格	得以 <u>單一法人</u> ，或由 <u>2家以上、5家以下之法人</u> 組成之合作聯盟參與本案。	
	單一法人申請人	申請人應為依中華民國法律成立之本國公司。
	合作聯盟申請人	<ul style="list-style-type: none">▣ 各成員應為依中華民國法律成立之本國公司。▣ 應包含1家授權代表公司與其他一般成員，並分別指明之。
財務 資格	單一法人申請人	<ul style="list-style-type: none">⦿ 實收資本額應達<u>新臺幣3億元(含)以上</u>。⦿ 3年內無退票紀錄。
	合作聯盟申請人	<ul style="list-style-type: none">▣ 授權代表：實收資本額應達<u>新臺幣2億元(含)以上</u>。▣ 所有成員：總計應達<u>新臺幣4億元(含)以上</u>。▣ 3年內無退票紀錄。

申請作業重點說明

資格審查

項次	審查項目	補正條件
1	申請文件檢核表	誤繕或漏附者得予補件
2	申請書	誤繕或漏附者得予補件
3	申請切結書	誤繕或漏附者得予補件
4	合作聯盟協議書	誤繕或漏附者得予補件
5	合作聯盟授權書	誤繕或漏附者得予補件
6	協力廠商合作意願書	誤繕或漏附者得予補件
7	代理人委任書	誤繕或漏附者得予補件
8	債信能力聲明書	誤繕或漏附者得予補件
9	權利金報價單	不得補正或補件
10	申請保證金繳納證明文件	不得補正或補件
11	基本資格證明文件	資格事實存在者得予補正或補件
12	財務資格證明文件	資格事實存在者得予補正或補件
13	金融機構融資意願書與評估意見	誤繕或漏附者得予補件
14	投資計畫書	如份數不足者得予補件
15	投資計畫書電子檔(含本文及財務excel)	如缺漏者得予補件
16	駐外單位認證文件/中譯本	誤繕或漏附者得予補件
17	中文翻譯切結書	誤繕或漏附者得予補件
18	公職人員及關係人身分關係聲明書	誤繕或漏附者得予補件
19	公職人員及關係人身分關係揭露表	誤繕或漏附者得予補件

申請作業重點說明

申請保證金及履約保證金

項目	繳納時間	金額	返還時間
申請保證金	於提送申請文件前完成	500萬元	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如申請人未通過資格審查、未成為最優申請人或次優申請人，<u>申請人應於接獲未入選通知後30日內</u>，洽主辦機關領回申請保證金。 2. <u>最優申請人及次優申請人應於投資契約簽訂日之次日起20日內</u>，洽主辦機關無息領回申請保證金。
履約保證金	民間機構與主辦機關簽約前完成繳付	3,000萬元	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次返還 於本案全部開始營運後屆滿1年，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方應解除乙方履約保證責任之半數，並將履約保證金50%無息返還予乙方。 2. 第二次返還 於本案契約期限屆滿，且乙方完成資產移轉及返還，如乙方未因缺失或違約而有應押提履約保證金或應扣未結款項者，於乙方完成資產移轉及返還後180日內無息返還履約保證金之餘額。

申請作業重點說明

綜合評選甄審項目及配分

合格申請人應就其投資計畫書內容，依規定時間出席甄審委員會進行簡報，及接受甄審委員會委員之詢答。

▣ 「投資計畫書」內容應至少包含：

前言 摘要	第四章 營運計畫
第一章 計畫目標及開發理念	第五章 財務計畫
第二章 民間機構籌組計畫	第六章 創新及回饋計畫
第三章 土地使用及興建計畫	第七章 需政府協助配合事項

*詳參申請須知第5.2條投資計畫書主要內容

▣ 甄審項目及配分表

項次	甄審項目	配分
1	計畫目標、開發理念	20
2	土地使用及興建計畫	20
3	營運計畫	30
4	財務計畫	20
5	創新及回饋計畫	5
6	簡報與答詢	5
總計		100

申請作業重點說明

申請作業流程及預估時程

- ▣ 公告期間：
114年3月6日至4月7日
- ▣ 收受申請文件方式：
應於**114年4月7日下午17時前**
以郵寄方式寄送（以郵戳為憑）
或專人送達基隆市政府產業發展處海洋及農漁發展科
- ▣ 收受申請文件地點：
基隆市政府產業發展處海洋及農漁發展科（基隆市中正區信二路301號3樓）

階段	流程		預計期間說明
招商公告	招商公告		114年3月6日至 114年4月7日
	疑義處理	徵詢	公告日起10日內
		答覆	公告日起20日內
	申請文件截止收件		114年4月7日
資格審查	資格審查		截止日後15日內
綜合評審	綜合評審		截止日後30日內 (評定日)
議約、簽約	議約		評定日後30日內完成
	繳納履約保證金及簽約		議約後30日內完成

基隆市中正區八斗子遊艇港泊區

ROT+BOT案 招商說明會

簡報結束 敬請指教

意見交流

114年4月7日公告截止

歡迎投資人踴躍申請



▲促參司網站連結

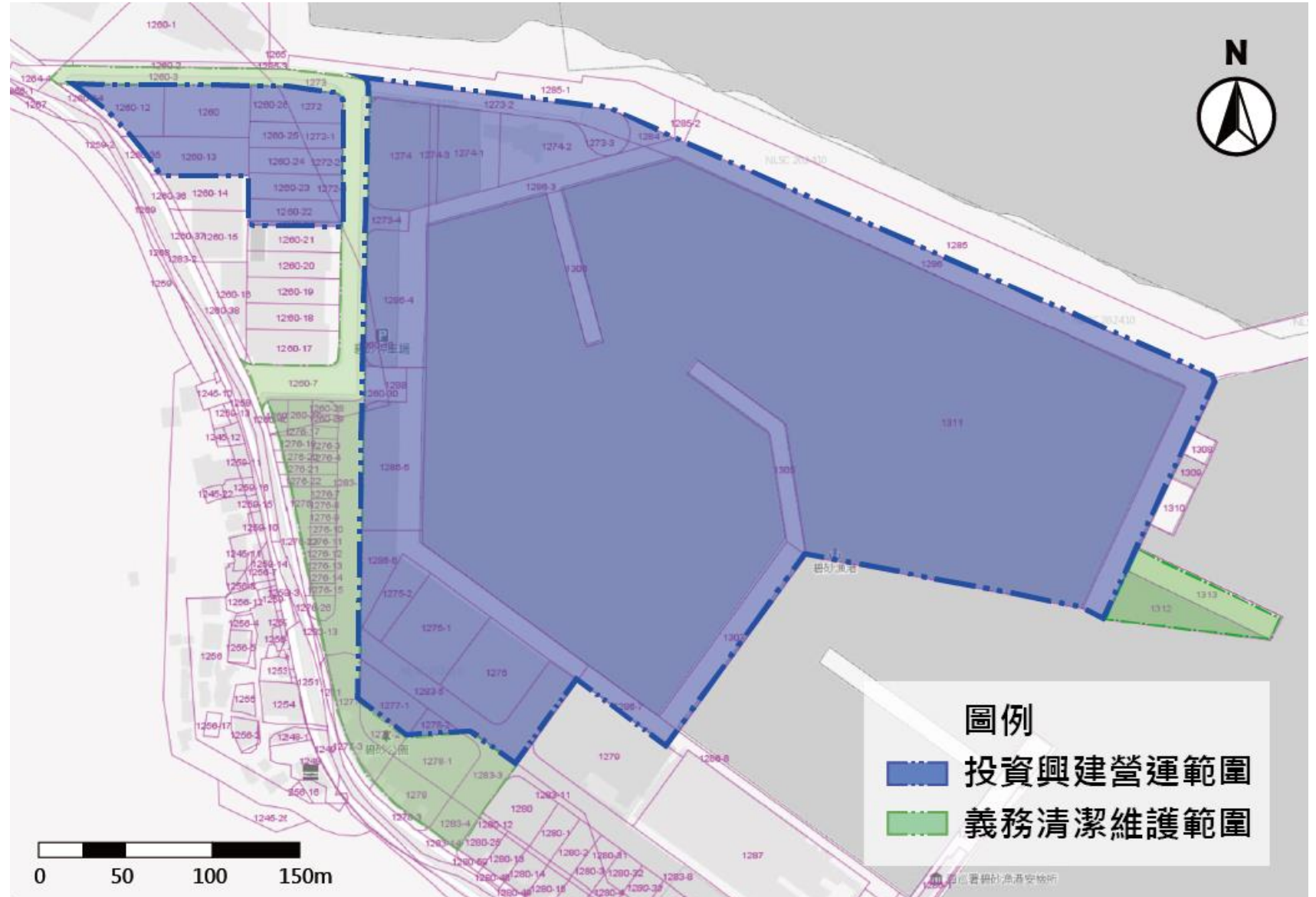
興建營運暨清潔維護範圍示意圖 (地籍圖)

投資興建營運範圍

- 基地地號：基隆市中正區長潭段1260等45筆土地
- 地籍面積：132,200平方公尺
- 陸域面積合計42,030m²；
水域面積合計90,170m²。

義務清潔維護範圍

- 基地地號：基隆市中正區長潭段1260-3地號等40筆土地
- 地籍面積：18,441.95平方公尺



土地權屬示意圖 (地籍圖)

國有非公用土地

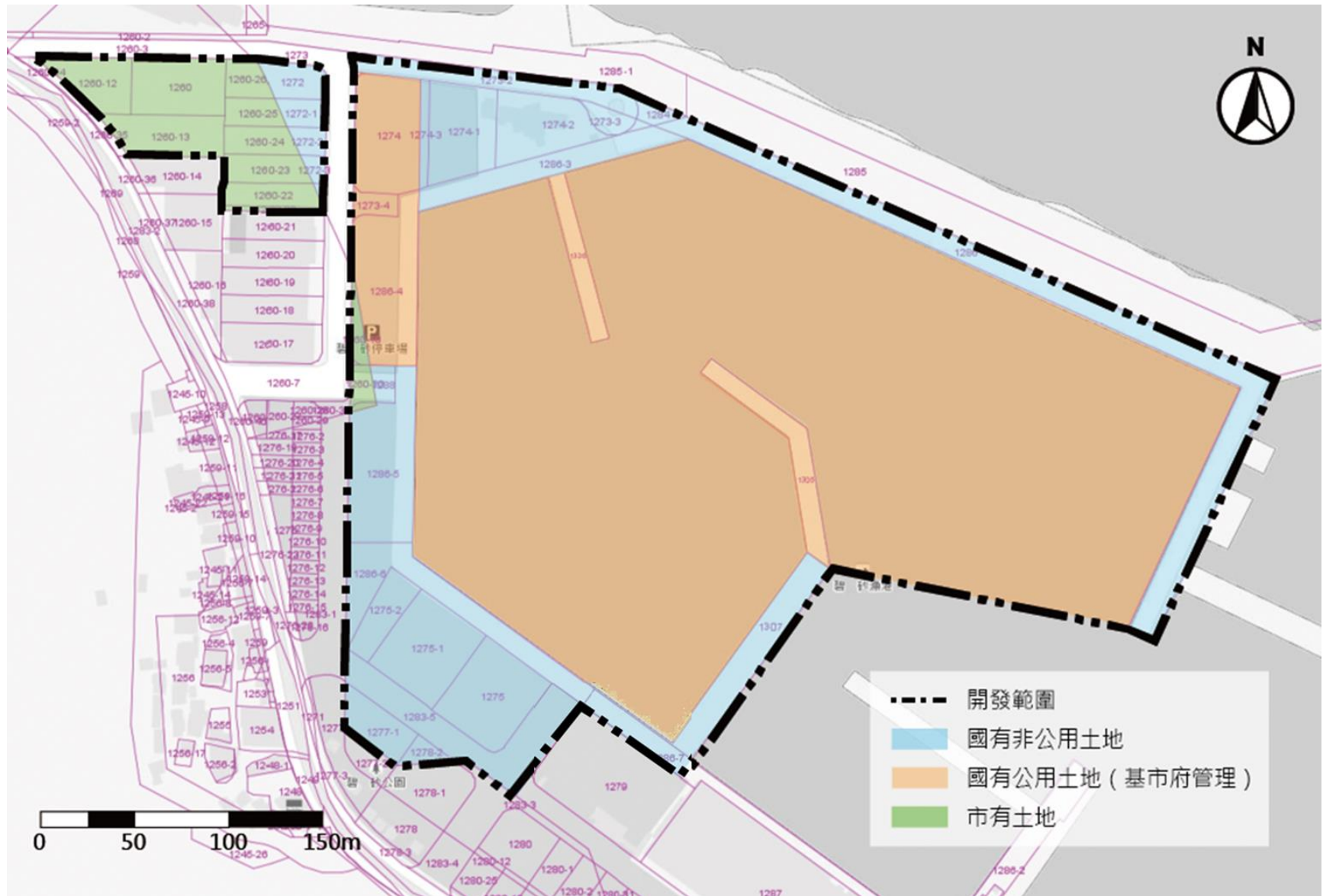
- 共25筆土地。
- 面積約31,326m²。
- 財政部國有財產署管理。

國有公用土地

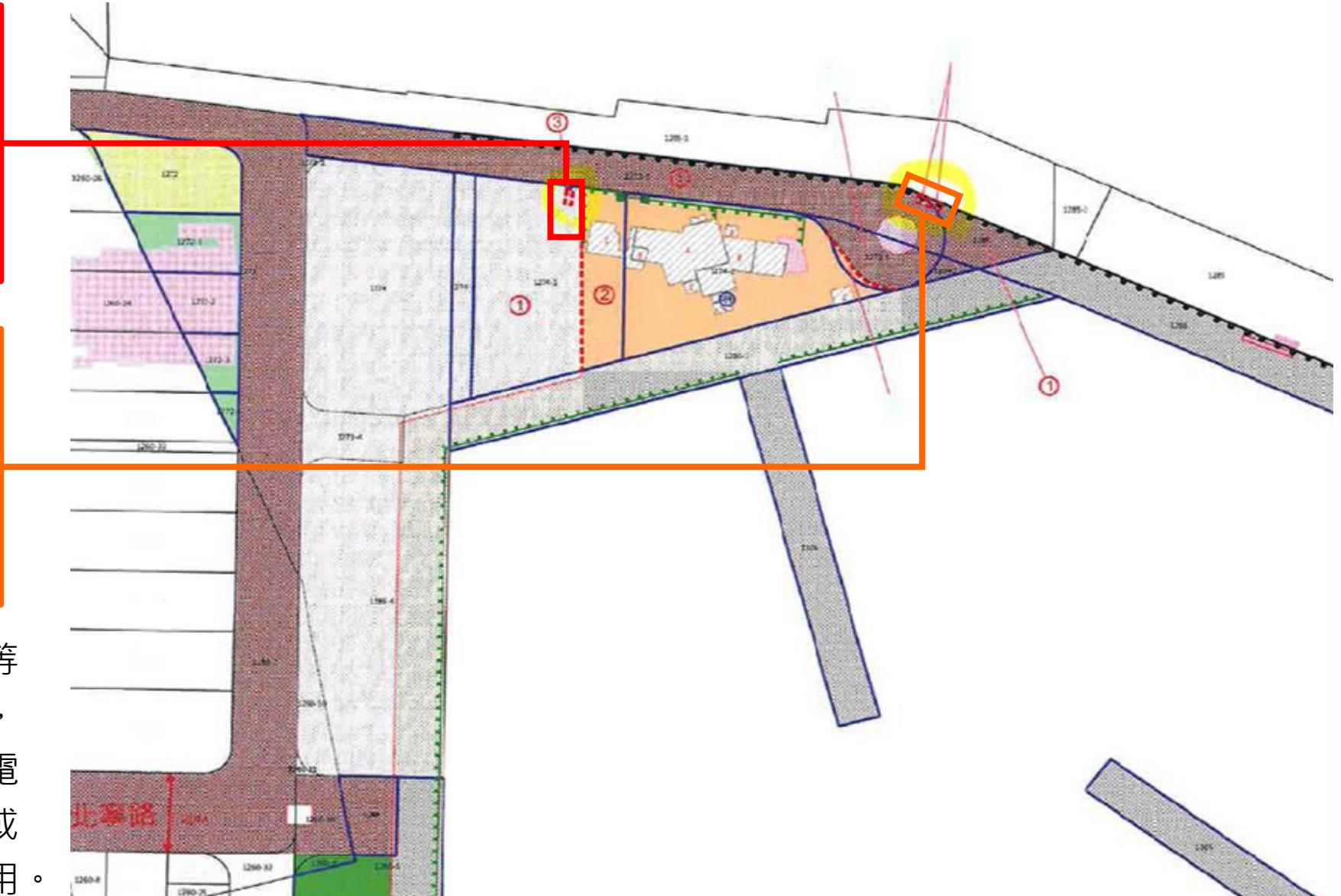
- 7筆土地。
- 面積約93,554m²。
- 基隆市政府管理。

基隆市有土地

- 13筆土地。
- 面積約7,320m²。
- 管理機關為基隆市政府。



基地範圍內既有電力設施（配電場所）



本案用地內設有配電場所等電力設施，如有遷移必要，未來得標廠商需自行與台電協商進行後續的規劃設計或遷移事宜，並負擔相關費用。