

連江縣港務處辦理商港設施以約定方式投資興建或租賃經營作業須知

總說明

連江縣港務處（以下簡稱本處），為依共通性作業程序辦理公
民營事業機構（以下簡稱投資人）投資興建或租賃經營商港設施案
件（以下簡稱投資經營案件），訂定本須知，其制定須知如下：

- 一、本須知訂定目的(第一條)
- 二、甄選方式 (第二條)
- 三、辦理期限(第三條)
- 四、產權歸屬(第四條)
- 五、收費方式(第五條)
- 六、廠商提出投資經營案件辦理方式(第六條)
- 七、辦理案件需成立小組審議(第七條)
- 八、甄選作業(第八條)
- 九、綜合評選案件公開閱覽及公告(第九條)
- 十、公開甄選之公告內容事項(第十條)
- 十一、招商公告期限(第十一條)
- 十二、逕行審查案件投資人所需文件(第十二條)
- 十三、逕行審查辦理原則(第十三條)
- 十四、評選小組成立時間(第十四條)
- 十五、評選小組人數、產生及組成方式(第十五條)
- 十六、評選小組最低出席人數(第十六條)
- 十七、評選小組成員注意事項(第十七條)
- 十八、重新辦理需重新成立評選小組(第十八條)
- 十九、評選小組解散時機(第十九條)
- 二十、綜合評選議約權利之決定(第二十條)
- 二十一、單向評比議約權利之決定(第二十一條)
- 二十二、議約原則(第二十二條)

- 二十三、簽定契約期限及履約保證金繳交方式(第二十三條)
- 二十四、未能如期簽約之處理方式(第二十四條)
- 二十五、押標金退還(第二十五條)
- 二十六、契約內容應載明事項(第二十六條)
- 二十七、規劃、設計、施工、完工及驗收等應辦理事項(第二十七條)
- 二十八、驗收辦理原則(第二十八條)
- 二十九、營運前之勘驗(第二十九條)
- 三十、契約提前終止或契約期間屆滿未續約時之處理方式(第三十條)
- 三十一、續約與否之評估項目(第三十一條)
- 三十二、續約及換約(第三十二條)
- 三十三、取消議(簽)約權利、解除契約或終止契約之情形(第三十三條)
- 三十四、日、日曆天定義(第三十四條)
- 三十五、補充事項(第三十五條)
- 三十六、本須知適用範圍(第三十六條)
- 三十七、本須知施行日期(第三十七條)

連江縣港務處辦理商港設施以約定方式投資興建或租賃經營作業須知

中華民國 107 年 9 月 6 日
府授交字第 1070034062 號備查

第一條 連江縣港務處（以下簡稱本處），為依共通性作業程序辦理公民營事業機構（以下簡稱投資人）投資興建或租賃經營商港設施案件（以下簡稱投資經營案件），訂定本須知。

第二條 本處辦理投資經營案件之甄選方式如下：

（一）綜合評選。

（二）單項評比。

（三）逕行審查。

前項第三款逕行審查案件，如預估年收入（係指土地租金、設施租金、管理費等）達新台幣 3,000 萬元以上且有配合政府政策、港口發展或港灣建設發展需要者，需報請上級機關同意。

第三條 投資經營案件擇定採綜合評選或單項評比後，原則應於 3 個月內完成契約或招商規範並公告。

投資經營案件擇定採逕行審查後，原則應於 2 個月內完成契約草案。

第四條 商港設施由投資人投資興建者，其所有權歸屬如下：

（一）碼頭（不包含浮動碼頭）及其附屬設施所有權歸屬本處所有。

（二）其餘設施所有權得歸屬投資人所有。但如有特殊情形者，不在

此限。

第五條 本處與投資人約定設施租金與管理費，應依港區營運需要及案件特性，擇一採取下列方式或混合方式辦理：

(一)固定制：採固定費率不予調整。

(二)收益分享制：管理費於契約內載明按投資人營收之約定比例計收。

第六條 由投資人提出申請之投資經營案件，本處應依公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法(以下簡稱作業辦法)第三條規定辦理評估，經評估符合商港經營發展需要得予參考規劃者，應依本須知第二條擇定辦理方式；如評估不符合者應拒絕受理。

本處於前項評估結果確定後 1 個月內以書面通知投資人。(如附件)

第七條 本處辦理投資經營案件應擬訂成就投資經營案件所需之資格、金額、數量或相關條件，並得組成小組審議之。

第八條 甄選作業採綜合評選或單項評比應辦理資格及申請文件審核與相關甄選作業，綜合評選並應成立評選小組。

第九條 採用綜合評選之投資經營案件公告招商前應將公告內容及文件公開閱覽，閱覽期間自公開日起算至少 5 日。前項公開閱覽之內容及辦理公開甄選作業之公告應公布於本處網站及公告欄。

第十條 公開甄選之公告內容應依經營實務需要及投資經營案件性質載明下列事項：

- (一)投資人之資格條件。
- (二)辦理依據、甄選方式、作業及程序等事項。
- (三)投資經營標的、使用目的、基本規範、簽約期限、契約期限及權利範圍。
- (四)可議約事項。
- (五)公告日、公告期限、購買招商文件截止日、收件截止時間、甄選時間。
- (六)購買招商文件地點。
- (七)押標金及履約保證金。
- (八)應備文件。

第十一條 公開甄選之投資經營案件應視其金額及性質訂定公告期限，並且不得少於下列期間：

(一)第一次公告招商：

1. 預估年租金及管理費未達 1 百萬元者：7 日。
2. 預估投資金額未達 1 億元，或年租金及管理費 1 百萬元以上未達 5 千萬元者：14 日。
3. 預估投資金額 1 億元以上未達 5 億元，或年租金及管理費 5 千萬元以上未達 1 億元者：21 日。
4. 預估投資金額 5 億元以上，或年租金 1 億元以上者：28 日。

(二)自第二次起得縮短二分之一，但不得少於 7 日。

前項期限得視需要予以延長。

第十二條 採逕行審查之投資經營案件應要求投資人檢送下列文件：

- (一)公司或商業登記證明文件。
- (二)公司章程。(非公司組織得免附)
- (三)股東或董監事名冊。(非公司組織得免附)
- (四)營運計劃書或作業(承租)說明。
- (五)其他視案件性質要求提送之文件。

第十三條 本處辦理逕行審查之投資經營案件，應按其預估年收入金額分別

依下列原則辦理：

- (一)投資經營案件之預估年收入未達新台幣 3,000 萬元者，簽報機關首長或其授權人員核准。
- (二)投資經營案件之預估年收入達新台幣 3,000 萬元者，應組成小組進行討論通過後辦理，並須符合本須知第二條第二項之規定。

第十四條 綜合評選案件之評選小組應於公開甄選投資經營案件收件截止時

間前成立。

第十五條 評選小組成員 5 至 11 人，其產生及組成方式如下：

- (一)本處就投資經營案件特性指派相關人員擔任，為無給職。
- (二)本處得視投資經營案件特性，遴聘相關專家、學者，並得依相關規定支付出席費及交通費。

前項評選小組成員名單應予保密，並置召集人、副召集人各 1 人，均為當然成員，由本處指定或各成員以互相推選方式產生。召集人綜理甄選事宜，副召集人襄助召集人處理甄選事宜。

第十六條 評選小組辦理甄選時，其成員出席人數至少應過半數。

第十七條 評選小組成員有下列情形之一者，應即迴避，不得出席：

(一)投資經營案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。

(二)本人或其配偶與投資人之代表人及經理人，現有或 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係者。

(三)有其他具體事證足認其有不能公正審查之虞者。

第十八條 原投資經營案件需重新辦理公告招商作業時，依本須知第十四條重新成立評選小組。

第十九條 評選小組於完成甄選事宜且無待處理事項後解散。

第二十條 投資經營案件採綜合評選者，以符合評選標準且比序最優者取得議約權利，如公告內容載明得由比序次優者依序遞補議約時，另應就符合評選標準之其他投資人依評選結果排名列次。

第二十一條 投資經營案件採單項評比者，以評比結果最優者取得議約權利。但評比結果二家以上相同者，由投資人或其代表人當場重新填報後逕予評比且最多以 3 次為限，評比結果均相同時以抽籤決定之，投資人未到場或派代表人者視同放棄。

第二十二條 本處與投資人議約時，應依下列原則辦理：

(一)公告招商案件之議約事項僅限公告內容所列可議約事項。

(二)逕行審查案件之議約事項應依本處核定事項議約。

(三)議約期限除事先經核定外，以6個月為限。

(四)未能於期限內完成議約時，取消該投資人之議約權利，除於

公開甄選之公告內容載明得由比序次優者依序遞補之綜合評

選投資經營案件外，應重新依本須知第二條辦理。

第二十三條 自完成議約之日起，應於30日內與投資人簽訂契約，因故得簽

奉核准展延30日。簽約前投資人應繳付履約保證金，其方式如

下：

(一)現金。

(二)金融機構簽發之本票、支票、保付支票。

(三)郵政匯票。

(四)無記名政府公債。

(五)設定質權之銀行定期存款單。

(六)銀行書面連帶保證。

履約保證金於契約屆滿無待解決事項後一次無息發(退)還。

第二十四條 投資人應依公告簽約期限或約定期限與本處完成簽約。未如期

完成簽約者，取消其簽約權利，並重新依本須知第二條辦理。

前項情形，如屬公開甄選之公告內容載明得由比序次優者依序

補之綜合評選案件，得通知符合評選基準之次優投資人遞補。

公開甄選之公告內容載明得由比序次優者依序遞補之綜合評選案件，如由次優投資人遞補時，本處應通知該投資人於限期內進行簽約，逾期者視同棄權。

第二十五條 公開甄選結果未取得優先議約權利者，其押標金無息退還。

第二十六條 本處與投資人簽訂之契約內容，應依案件特性選擇記載下列事項：

- (一)租賃經營標的、用途、交付之範圍及方式。
- (二)投資興建標的、興建範圍、營運權限及範圍。
- (三)契約期間。
- (四)設施所有權歸屬及移轉限制。
- (五)工程興建及完工驗收、勘驗或點驗規定。
- (六)租金及管理費之計算、調整及繳納方式。
- (七)投資興建及租賃經營標的之使用、管理與維護。
- (八)稅捐、水電、保險等事宜。
- (九)不可抗力情事。
- (十)轉讓、轉租、設定負擔或為民事執行標的之限制。
- (十一)契約終止之條件及處理。
- (十二)履約保證及金額。
- (十三)免租使用年限或契約期間屆滿之續約。

(十四)爭議處理。

(十五)其他約定事項。

第二十七條 投資興建商港設施之規劃及設計事宜，投資人應依相關法令及標準辦理。

前項投資興建設施之施工、完工驗收等階段應辦理事項至少包含下列內容：

(一)施工及完工驗收階段：應要求投資人申請並取得港區施工作業同意後始得施工，並按所有權歸屬方式辦理興建期間及竣工之工程履約管控作業：

1、所有權歸屬投資人者：

投資人於興建期間應依據相關法令辦理監造作業、抽(查)驗，並於興建完成後辦理驗收作業，本處則視實際需要依本須知第二十九條辦理營運勘驗。如有變更設計情事者應辦理港區施工作業變更。

2、所有權歸屬本處者：

投資人於興建期間應依據相關法令負責監造作業及工程控管，興建完成後，投資人應先完成驗收作業，並將各項資料送本處，本處擇期會同投資人辦理點驗。如有變更設計情事者應事先報請本處同意後辦理港區施工作業變更。

(二)投資人於完工前有先行使用部分設施之必要時，應事先經本

處同意，否則不得先行使用。

- (三)本處完成點驗後應要求投資人於 30 日內提送契約所載明之執照及費用憑證等相關文件。特殊情況得經本處同意延長 30 日，並以一次為限。

第二十八條 前條各項有關驗收及點驗個別內容辦理事項原則如下：

- (一)驗收：由投資人查證抽驗履約標的其品質、功能、尺寸、數量等項目符合契約、圖說等相關規定。
- (二)點驗：由本處派員會同投資人辦理尺寸丈量、數量清點之工作，並得辦理抽驗。

第二十九條 本處認為投資興建之商港設施涉及作業安全及秩序時，或為考量投資規模與營運特性之需要，得要求投資人於該商港設施營運前提送營運勘驗作業計畫書，並會同相關單位辦理營運勘驗，如有缺失應依本處通知期限內完成改善，並經本處複勘通過後，始得營運。

第三十條 由投資人投資興建之商港設施於契約提前終止或契約期間屆滿未續約時之處理方式如下：

- (一)簽約時約定所有權歸屬本處者，應要求投資人保持商港設施完整可用狀況(自然損耗除外)返還本處。
- (二)簽約時約定所有權歸屬投資人者，經本處認定有留用價值者應無條件交還本處，其餘部分本處應要求投資人自行拆除，回復

原狀。

第三十一條 本處受理續約申請時應就下列項目進行評估審酌：

- (一)租金與管理費繳納狀況、投資經營標的維護管理及使用狀況等履約情形。
- (二)有無發生違反相關法令規定之情事及其後續處理情形。
- (三)有無發生違約情事及其改善情形。
- (四)是否符合有關港區安全、環保、消防、職業安全衛生規定。
- (五)是否與港區未來整體規劃及營運發展目標相符。
- (六)相關經營實績之評估。

第三十二條 本處與投資人辦理續約時，原契約內容無變更者，得逕為換約續租，否則應與投資人於6個月內完成議約及簽約，因故得展延一次，逾期未完成續約時依本須知第二條重新辦理。

第三十三條 投資人有列情形之一，於甄選階段發現者，其所遞送之申請

文件不予審查及甄選；於甄選結果決定後發現者，應取消議

(簽)約權利、解除契約或終止契約。

- (一)不符公告內容(含招商文件)或規定文件。
- (二)借用或冒用他人名義或證件申請。
- (三)以偽造、變造之文件申請。
- (四)不同招商文件顯由同一人或同一業者繕寫或備具者。
- (五)其他顯有影響甄選公正之行為。

投資人有前項第二款至第五款所列情形之一者，押標金不予退還，其已退還者，並予追繳。

第三十四條 本須知所稱「日」為「日曆天」；所訂各期限截止日，如遇未上班日或停止上班日時，則順延至次一工作日。

第三十五條 本須知有未盡事宜，依相關法令或由本處補充說明。

第三十六條 本須知適用範圍為馬祖國內商港（南竿福澳港、北竿白沙港、東莒猛澳港、西莒青帆港、東引中柱港）港區。

第三十七條 本須知自簽奉核定後實施，並得視實際需要修正之。

附件 連江縣港務處辦理商港設施以約定方式投資興建或租賃經營作業流程圖
投資人提出申請之投資經營案件處理作業流程

