

經濟部中小及新創企業署「南科育成中心增改修建營運移轉案」

釋疑內容回復表

項次	原條文	請求釋疑問題	問題詳細說明	釋疑回覆
1.	『乙方若以出租、委託營運或其他方式提供第三人營運，該第三人營運之收入，應納入乙方收入總額內。』	第三方運營的收入一律納入乙方收入似有不妥	本條文將第三方營運收入納入乙方收入總額，對於僅以出租方式收取租金的乙方而言，並未參與第三人之實際營運，這與 收入認列原則 不符。尤其是在未計入第三人營運費用的情況下，更加違反了 收入費用配合原則 。	1.本案契約第壹章第4.1.14條就本案「營業收入」定義如下：「指依 <u>一般公認會計原則</u> 認定，乙方於契約期間內，經會計師查核簽證各年度於本案用地內之各項收入總額。乙方若以 出租 、委託營運或其他類此方式 提供第三人營運之部分 、該第三人營運之收入，亦應納入乙方之收入總額內。」此營業收入之定義係作為計算變動營運權利金之基礎，故舉凡民間機構對進駐企業收取之育成空間租金、設施使用費、服務費，或由民間機構其委託營運之第三人於本案場經營舉凡停車場、會議室所收取之停車費收入及會議室租借/清潔費等收入，皆須納入本案計算變動營運權利金之收入。 2.倘簽證會計師因本案場之部分空間委由第三人經營而將該等空間之民間機構營業收入僅以其出租予第三人之租金計收，則相關會計處理或報表簽證亦不影響本案計算變動營運權利金之方式。

項次	原條文	請求釋疑問題	問題詳細說明	釋疑回覆
2.	『委託財產包含服務大樓及培育大樓兩部分空間...；服務大樓除進駐空間外，...。』	1. 欲瞭解空間數量及後續交接設備事宜。 2. 欲瞭解地下停車場之空間規劃狀況。	1. 請說明服務大樓有幾間獨立培育室。 2. 依據南科育成中心增改修建營運移轉案招商說明會之簡報資料，地下停車場面積為2,012.3坪，現有120個車位。若以單一車位面積為10坪估算，地下停車場的合理面積約為1,200坪，請說明地下停車場內是否有未做停車用途的面積，若有則用途為何？	1. 本案南科育成中心內實際空間以點交為主，未來民間機構得視營運規劃於符合建築相關規範之前提下，經主辦機關書面同意調整空間用途。 2. 本案場地下室除配置有停車場外，亦包含如機電設施使用空間等，惟實際使用狀況仍以申請人現場勘查及未來合法使用規劃為準。 3. 綜上，本次補充公告將提供建築物使用執照（含變更使用執照）及建築物所有權狀等供申請人參考。
3	『除經機關書面同意外，民間機構...，並應全年無休營運南科育成中心。』	釐清全年無休營運之定義，以免有違反勞基法之爭議。	依勞動基準法第37條規定，內政部所定應放假之紀念日、節日、勞動節日及其他中央主管機關規定應放假之日，均應休假。本條所謂之全年無休營運，是否國定例假日除外？	1. 本案契約第貳章第5.2條規範業已規範除國定例假日外，民間機構應全年無休營運本案場；此外，按一般育成中心或辦公室租賃業之營運模式，均允許進駐企業員工隨時進出辦公空間以配合進駐企業經營彈性，故本案亦有規範民間機構於營業日除契約另有規定外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。 2. 民間機構可自行透過設置保全系統或以輪休、輪班方式配置人力，以維持育成

項次	原條文	請求釋疑問題	問題詳細說明	釋疑回覆
				中心之營運，因此，本案契約規範未有違勞基法之虞。
4.	『民間機構應概括承受現有進駐企業與原民間機構簽訂之契約，...。』	釐清需概括承受之範圍	請說明除租金外，還有哪些與費用收入/支出相關，需要概括承受的契約？	1.為保障現有進駐企業之權益不受未來變更民間機構之影響，本案契約第貳章第2.3.4條規範民間機構應概括承受現有進駐企業與原民間機構簽訂之契約，包含進駐契約、停車位租賃合約等契約。 2.至於本案場清潔、技術支援、電信系統與線路維護及飲水機/瓶裝水保養等服務性質之供應商合約，則非屬所稱「民間機構應概括承受現有進駐企業與原民間機構簽訂之契約」範圍。
5.	『民間機構應...完成停車場地坪整修，...客貨電梯及其他營運相關設備之整修、購置及裝修等投資，...污水排放設備、結構鋼鏽蝕改善及...，本案總投資金額不得低於新台幣2,400萬元。』	1.需大樓相關圖面資料據以設計並評估費用。 2.釐清投資金額之認列方式。	1.能否提供大樓所有之平面圖、立面圖、機電圖？以利進行整修、購置及裝修之經費估算。 2.協力廠商將協助民間機關執行本案，若協力廠商為此投入資金參與營運設備之整修、購置及裝修，則其所投資金能否列為本案投資？	1.南科育成中心自落成至今已使用多年，其內部空間因營運所需而有所調整，建議申請人可參酌本次補充公告提供之建築物使用執照（含變更使用執照）及建築物所有權狀自行進行現地勘查，並依現有各樓層空間進行經費估算。 2.本案契約第壹章第4.1.12條規範：「協力廠商：指乙方於申請階段提出協力廠商合作意願書表達倘申請人評定為最優申請人並與甲方簽訂委託營運管理契約後，願意成為實際協助乙方執行本案之

項次	原條文	請求釋疑問題	問題詳細說明	釋疑回覆
				廠商、教育單位、學術單位及個人。」，故協力廠商係協助民間機構執行本案之廠商，民間機構應於規範期間內完成本案相關投資金額，且該投資金額僅限以民間機構名義進行之投資，其投資金額及項目並須符合契約相關規範。
6.	『六成以上應為新創企業...』	建議降低比例以增加招募彈性	由於南科育成中心地理位置較偏遠，交通不完善，對新創企業的吸引力有限。	本案契約規範「進駐企業所占總家數或所占培育空間之六成以上應為新創企業」，該比例係依機關政策進行規劃。
7.	『各項收入及成本费用分析』	請提供將來要移轉的設備清單	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因該建物設備較多且年久老舊，為精確計算未來維修或重置成本，煩請於截標日(10月8日)前七天提供委託財產清冊(含個別使用年限) 2. 若難於前述時限前提供清單，則將影響本公司之財務預估，或假設本公司不負責一萬元以上之重要高價設備。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案簽約後點交之設備清單擬於簽約時提供，而為使申請人清楚瞭解本案場現況，本件於招商說明會及會後均有開放申請人進行現地勘查，申請人得依現有營運狀況進行財務試算。 2. 後續執行仍應回歸契約規範之權利義務，並不因申請人之財務假設而影響其於本案所應負擔之各項義務。
8.	『本案執行期間，民間機構得於每季提供執行機關有關』	釐清可由中企署編列預算採購設備設施之範圍	1. 執行機關得編列預算提供受委託民間機構支應辦理必要採購及維修事宜之範圍，是	1. 本案契約第貳章第4條規範：「 <u>乙方得於每季提供甲方有關財產之設備設施使用狀況</u> ，甲方得經評估後視需要編列並

項次	原條文	請求釋疑問題	問題詳細說明	釋疑回覆
	<p>財產執行之設備設施使用狀況，執行機關得經評估後視需要編列並提供與受委託民間機構支應辦理必要採購及維修事宜之預算，民間機構不得向執行機關請求委辦經費。』</p>		<p>否包含P.6第一節所提的1間符合FED-STD-209E規範之無塵無菌室、1間共用儀器室、40多項光電與生技儀器設備、共用會議室及訓練教室等之更新與維修。</p> <p>2. 目前科技技術變化日新月異，為提升育成中心進駐廠商之研發技術及該育成中心之特色與價值，建議擴大採購新設備設施的範圍，不限於上述20年前規劃之設備設施範圍。</p>	<p>提供與受委託乙方支應辦理必要採購及維修事宜之預算，乙方不得向甲方請求委辦經費」，即民間機構每季提供執行機關有關財務之設施設備使用狀況，如遇該等設備有損壞或異常之情形，經民間機構提報執行機關並經機關審查同意後，得由執行機關編列預算辦理必要之採購或維修。</p> <p>2. 如上所述，本件須視未來民間機構提供之與執行機關有關財產執行之設備設施使用狀況，執行機關並視相關營運資產是否有損壞或異常之情形及預算編列情形，再行討論。</p> <p>3. 契約規範係指機關得就執行機關有關財產辦理必要採購及維修，而民間機構依營運規劃自行添購之新設備非屬前開與執行機關有關之財產，應由民間機構自行依契約規範維持營運資產為可正常使用之狀態。</p>
9.	<p>『履約保證金額度：民間機構應繳委託營運契約之履約保證金為300萬元</p>	<p>簡化行政流程</p>	<p>招標公告的押標金300萬是否屆時可以直接轉為履約保證金？</p>	<p>本案於促參司公告頁面之申請保證金300萬元為系統誤植，本案已於113/9/16進行補充公告，並修正申請保證金為0元，履約保證金為300萬元，經修正/補充公告後</p>

項次	原條文	請求釋疑問題	問題詳細說明	釋疑回覆
	整。』			已未有將申請保證金於簽約時轉為履約保證金之情況。

使用執照存根

91.06.03總收文第 91006585 號

(91)南科工用字第 012號

起造人	經濟部中小企業處 代表人：賴杉柱		住址	台北市羅斯福路二段95號3F				
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土造(玖樓基礎)					
使用區	事業專用區		層棟數	地上下	柒層壹棟壹戶			
地點	建築地址	台南縣新市鄉南科二路12號		地號	新市鄉道爺段955等六筆地號			
面積	基地	15000 m ²		建蔽率	1.9/10	法定空地	7500 m ²	
建築物概要	建築要項	各面層積 (M)	各層高度 (M)	各層用途	建築要項 (M)	各面層積 (M)	各層高度	各層用途
	地下二層	4789.7	4.5	防空避難室兼停車空間	第五層	1550.62	4.2	實驗室、辦公室
	地下一層	4740.3	5.2	防空避難室兼停車空間	第六層	1589.90	4.2	實驗室、辦公室
	第一層	2843.96	4.8	實驗室、辦公室	第七層	377.51	4.8	電梯機房、純水機房
	第二層	2131.59	4.2	實驗室、辦公室	屋頂突出層一	338.77	3.5	電梯機房、水塔
	第三層	2570.30	4.2	實驗室、辦公室	屋頂突出層二	108.93	3.0	電梯機房、水塔
	第四層	1586.64	4.2	實驗室、辦公室	總計	22628.22 m ²		
	防空避難 (M)	地上			停車場 (輛)	室內	184	輛
		地下				室外	輛	
	要	層高	31.35 m		建築物高度	31.5 m		
設計人	石昭永							
事務所名稱	石昭永建築師事務所							
監造人	石昭永							
事務所名稱	石昭永建築師事務所							
承造人	陳昭彰							
營造廠名稱	泰豐營造股份有限公司							
工程概算	新台幣 135,769,320 元			竣工日期	年 月 日			
發照日期	91.6.6 月 日			領照日期	91.6.10 月 日			
建照字號	(88)科工(南)建字第019號							
備註	一、本工程為中小企業創新育成中心。 二、建蔽率：1.9/10 容積率：95%。 三、地號：新市鄉道爺段955、867-22、873-14、893-8、893-3、869-18等六筆地號。							



建 物 變 更 資 料 表

建 物 所有權人	起造人	經濟部中小企業處代表人：賴杉桂
	地 址	台北市中正區羅斯福路二段95號3樓
使 用 分 區	事業專用區(專19用地)	
申 請 門 牌	台南縣新市鄉南科二路12號	
設 計 人	蔡國正	
事 務 所 名 稱	蔡國正建築師事務所	
建 造 執 照 字 號	(88)南科(南)建字第019號	
使 用 執 照 字 號	(91)南科工用字第012號	
申請範圍最近一次 變更使用執照字號		

建 築 物 變 更 概 要 表

樓層 項目				
原有面積(m ²)				
變更面積(m ²)				
原 核 准 用 途				
變 更 後 用 途				

發 照 日 期	099年12月28日	年/月/日	領 照 日 期	99. 12. 30	年/月/日
---------	------------	-------	---------	------------	-------

備 註	<p>1、原地下一層(B1)停車位編號103、108、117、118、126之位置變更為機車停車位，編號由54-96號。</p> <p>2、原地下一層(B1)停車位編號已更改：142→17、143→108、144→15、145→58、146→59、147→103、148→60、149→16、150→117、151→118、152→126。</p> <p>其餘備註，詳如附表</p>
-----	---



(99)南科(南)變使字第017號

臺南市新化地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國091年10月01日
發狀日期：中華民國103年06月13日
權狀字號：103新地建字第002076號

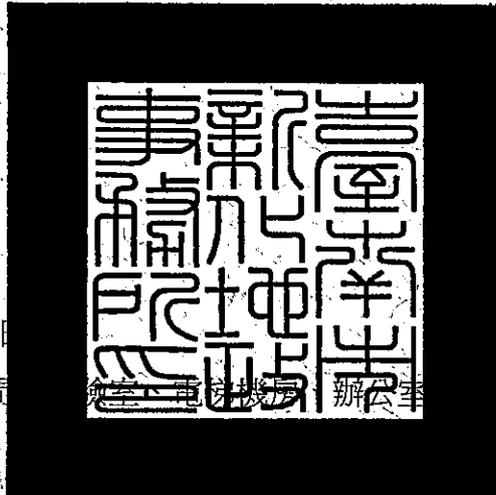
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158

管理 者：經濟部中小企業處
統一編號：04179436

建物標示：

坐落：新市區新科段
建門牌號：00371-000
牌號：南科二路12號
建築完成日期：民國091年06月06日
主要建材：鋼筋混凝土造
主要用途：防空避難室兼停車空間
機房、水塔

建物層數：007層
層次：一層
面積：2,863.96平方公尺
層次：三層
面積：2,570.30平方公尺
層次：五層
面積：1,550.62平方公尺
層次：七層
面積：**377.51平方公尺
層次：地下一層
面積：4,740.30平方公尺
總面積：*22,648.22平方公尺



2,131.59平方公尺
四層
1,586.64平方公尺
六層
1,589.90平方公尺
屋頂突出物
**447.70平方公尺
地下二層
4,789.70平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****

建物坐落地號：新科段 0139-0000
權狀註記事項：建築基地地號：道爺段867-22, 893-3, 893-14, 869-18, 955, 893-8地號

以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺南市新化地政事務所。

主任 陳顯道