

國立海洋科技博物館

潮境抽水站旁木棧板標租案

投標須知及企畫書徵求文件

一、依據：國立海洋科技博物館(以下簡稱本館)為增加本館戶外空間土地活化之多樣性，並提供來館遊客優質便利服務，爰依據「國有公用不動產收益原則」，以公開標租方式辦理「潮境抽水站旁木棧板租案」(以下簡稱本案)，以引進優良廠商進駐本館園區。並參照國有財產法及政府採購法規定程序辦理，經公開徵求廠商提供企畫書經評選後，由第一優勝廠商取得優先議價(約)權。

二、場地基本資料及招租標的：

- (一)場地介紹：本館位於基隆八斗子地區，園區周邊可串連之海洋資源，包括基隆港、和平島、水產試驗所、臺灣造船基隆廠、海洋大學、碧砂與八斗子漁港區、國立海洋科技博物館館區、望海巷海灣(以上為海洋科技園區)；可串接的觀光景點，如深澳支線、平溪支線、九份、金瓜石、水湳洞、猴硐煤礦博物園區(以上為工業遺址園區)等區域。基於獨特地理位置，本館場域囊括室內及廣大的戶外自然景觀區。
- (二)服務人次：潮境及復育公園於民國 110 年 1 月至 12 月期間受疫情影響服務為七十八萬九千人次，109 年 1 月至 12 月服務人次為九十七萬人次。
- (三)招租標的：本案標的為潮境公園抽水站旁木棧板平台，次頁圖及表詳列其位置及面積(平面圖請參閱附錄一)。場地使用現況為潛水遊憩使用，出租面積合計為 205 平方公尺。投標廠商得於公告期間自行聯繫本館承辦人陪同至土地現場評估(標租不動產面積按約計面積辦理標租)。
- (四)場地僅供廠商營運，建物及土地所有權仍屬本館。其他與廠商使用目的不抵觸之限定物權仍屬本館，廠商僅擁有使用之權利。

表 1、標的物土地標示

土地標示	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	租用面積(平方公尺)	備註
	基隆市	中正區	長潭段		<u>0001、1263</u>	<u>205 平方公尺</u>	
土地使用分區	文教區						

坐 落	基隆市中正區 369 巷 61 號前段	
--------	---------------------	--

- (五)機關提供設備：機關僅提供土地上現有設施鋪面，其餘相關設備概由廠商自行購置、維護、保養及修繕。
- (六)現場勘查：公告期間內，於上班時間 10:00-16:00 開放現場供廠商實地勘查；如欲至現場勘查，請洽(02)2469-6000 分機 8028、5014 產學組王先生或 1013 秘書室趙先生。

三、營運範圍：

- (一)服務對象：國立海洋科技博物館來館遊客、科教活動參與人員、館區周邊居民及本館職員、來賓……等。

(二)營運項目：

1. 在不影響行人通行為前提下，得標廠商得利用委託標的物自行建置營業設備(如炊事帳、攤車、貨櫃屋、休閒遊憩設施及表演藝術等)，其營業設備不得超過木棧板之範圍為原則。提供多元化休閒遊憩或餐飲服務(如潛水氣瓶租用、潛水活動導覽、行動咖啡點心屋及遊憩設施等)、相關紀念品製作販售、零售經營、生活體驗等服務，及其他經本館同意之經營項目。
2. 得標廠商自行建置營業設備時，應符合相關法規，並得請求本館就申請文件給予合法之必要協助。
3. 得標廠商依其營業項目如有商品販售情形時，應配合本館以商品售價之固定分成比例 3(廠商):7(館方)代售本館出版品、印刷品、紀念品、授權商品、文創商品(含數位內容產品)等。
4. 各服務項目應與博物館文教設施形象相符，不得經營違法、色情或特種或高汙染等行業。
5. 得標廠商應執行承租範圍之環境清潔作業(含垃圾清運)，並提供水域活動遊客所需之淡水淋浴服務，並須將汙水接管處理，不可直接排放大海，此服務需自行設置獨立水塔與水錶，並配合進行夜間儲水。
6. 得標廠商於租賃標的經營之水域活動，須配合基隆市政府公告之潮境資源保育區人流管制措施，並執行抽水站入口查核管理業務。
7. 標租範圍之外的木棧板區域，得標廠商僅供水域活動人員休息使用，不得作為營業用途，並負責管理業務，務必督促使用人不可佔用人行道。

四、土地租金、經營權利金計算方式：

(一)土地租金：

自機關通知履約日起，開始計算土地租金。依國有公用財產收益原則第

4 點公開標租者之計算方式，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；依市場行情調整最低不得低於當期申報地價總額之 45%。本案每年總基地租金不得低於新台幣 212,175 元。

※基地年租金=公告地價 2,300*使用面積 235m²* 45%(本案不得低於 10%)(小數點以四捨五入計算)

(二)經營權利金：

1. 得標廠商應依報價單上經營權利金分成率(不得低於 3%)提撥營業收入(扣除 5%營業稅)分成作為經營權利金，並於奇數月 20 日前出示前 2 月營業稅申報書並於該月月底包含租金完成繳交。
2. 得標廠商應開立發票並配合專為委託經營範圍設立獨立之統一編號及稅籍，俾利後續計算經營權利金分成。
3. 整修期與暫停營業期免收經營權利金。
4. 本案給予廠商裝修免租期，自交付完成次日起裝修免租期 30 日曆天，期間免計租金及權利金。租金及權利金至免租期屆滿後次日起算。

表 2、土地租金及經營權利金標價單(範例)

標租位置	公告地價 (新台幣 /m ²)	委託面積 (m ²)	基地年租金	基地年租金 總額	經營權利金分 成率
潮境抽水站木 棧板區	2300	205	2300 元*205m ² *45%	(廠商填列金額)	每兩月營業額 扣除營業稅後 (廠商填列)%

五、標租期限：

自本館通知履約日起 3 年(至 114 年 7 月 31 日)，得標廠商於營運期間履約情形良好且無待解決事項，得先優先續約，續約期間以 2 年為一期。得標廠商應於本契約滿 9 個月前向本館申請續約，申請日起 3 個月檢附未來投資計畫書，計畫書經審核通過後，通知廠商辦理議定條件及議價(約)後訂約。得標廠商若未按規定期限向本館申請續約者，視為放棄優先續約。

六、籌備整修期及營運期與營業時間：

(一)得標廠商應於決標次日起 7 個工作天內提交修正完整之「營運企劃書」，經本館審核後依通知日期開始履約。並於履約次日起 15 個工作天內提交「工作計畫說明書」，內容包含籌備整修期及營運期之期程、裝修工程說明及販售項目商品名稱及價目，送本館審核通過並通知得標廠商後方得執行，並於本館審核後 10 個工作天內完成用印程序。

(二)得標廠商應於「工作計劃說明書」審核通過次日起 90 天內完成整修作業。

(三)投標廠商應於營運企劃書中詳列擬銷售之各項商品種類、定價及參考之資料清冊送本館備查，經營販售之項目若屬食品類別應符合衛生單位相關規定。

七、其他配合事項：

(一)得標廠商如需使用水電，應自行配管設置分表，後續將依實際使用度數計算水電費。水電配管/線方式及用量應併同於工作計劃說明書中，送本館審核，若影響原有鋪面需復原至原貌。

(二)廠商應配合機關宣傳需求張貼或放置相關活動海報、DM 等文宣於營業區域。

(三)廠商應配合於委託經營範圍設立獨立之統一編號及稅籍，俾利後續計算經營權利金分成。

八、投標廠商資格：

(一)廠商設立登記或具設立證明。

(二)本案不允許共同投標，由符合投標廠商資格之廠商單獨投標。

九、投標檢附文件資料：

(一)廠商登記或設立之證明(影本)：如公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件、工廠登記證、許可登記證明文件、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件。上開證明，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。【注意：依經濟部 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號公告：「直轄市政府及縣(市)政府依營利事業統一發證辦法所核發之營利事業登記證，自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件。」準此，投標廠商如以營利事業登記證作為資格證明文件，而無其他足資證明之文件者，視為資格不符】

(二)廠商納稅之證明(影本)：其屬營業稅繳稅證明者，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。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

(三)營運企劃書：乙式 10 份。詳細內容請詳閱第十一項。

(四)投標廠商聲明書(正本)、委託代理授權書(正本，無代理授權者免附，可於開標現場提出)。

(五)廠商信用之證明。

(六)押標金：無。

十、履約保證金：得標廠商須於決標次日起 10 個工作天內繳納履約保證金五萬元整。

- (一)履約保證金有效期：廠商以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期應較契約規定之最後租賃期限長 90 日；廠商未能依契約規定期限履約者，履約保證金之有效期應按遲延期間延長之。
- (二)履約保證金之繳納處所或金融機構帳號：逕匯入機關台灣銀行基隆分行，戶名：「國立海洋科技博物館作業基金 401 專戶」，帳號：「012036014138」。(以金融機構本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期，並以「國立海洋科技博物館」為受款人)。
- (三)履約保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。

十一、營運企畫書撰寫規定：

- (一)撰寫格式：直式橫書書寫，請使用 A4 紙張雙面繕打裝訂(特殊圖表可使用其他尺寸、惟請折妥)。
- (二)撰寫大綱：
 1. 封面(註明本案名稱及投標廠商名稱)
 2. 目錄
 3. 廠商概況、經營實績及財務狀況：
 - 經營團隊背景
 - 廠商財務狀況(須出具相關證明)
 - 廠商歷年經營實績及內容(得以照片及平均來客數呈現)
 - 現行經營內容(得以照片及平均來客數呈現)
 4. 經營方向及具體規劃：
 - 服務品質及政策
 - 整體形象規劃構想
 - 結合本館意象規劃構想
 5. 空間規劃與服務內容：
 - 硬體設施設置及空間格局規劃(廠商建置設施設備應符合相關法令，包括但不限於消防法規、建築法規、環保法規、水土保持計畫、環境影響評估及食品安全等)
 - 販售商品項目及價位規劃
 - 營運空間施工時程

- 本案財務計畫
 - 顧客服務構想及計畫
 - 行銷能力及管理計畫
 - 營業時間
6. 營運管理：
- 本案財務計畫(含本案報價房地年租金、投資金額、項目、成本分析、年營業額、預估財務報表及效益分析、損益表，請自擬報價清單呈現)
 - 顧客服務構想及計畫
 - 行銷能力及管理計畫
7. 本案其他創意構想或回饋方案，包含配合機關活動辦理相關行銷活動、公益性回饋計畫、提供機關所屬員工、會員及志工優惠等方案。
8. 專案聯絡窗口與電話。

十二、投標與評審方式：

- (一) 本案參照政府採購法第 49 條規定，採公開取得企劃書，如廠商未達 3 家時，參考「中央機關未達公告金額採購招標辦法」第 3 條規定當場改為 限制性招標辦理。
- (二) 參照政府採購法最有利標評選辦法辦理，決標原則採最有利標。評審委員辦理序位評比，應就各評審項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位(評審項目請參閱表 3)。評審委員評分相加，即為對該廠商之評審總分，評審總分之平均未達 70 分者，不得作為決標對象。各評審委員給定之序位相加，即為對該廠商之合計值，以合計值最高者為 最符合需要廠商優勝序位第一、次高者優勝序位為第二、第三高者優勝序位為第三，餘者以此類推。

表 3. 評審項目及配分

項次	項目	子項	權重
1	廠商概況、經營實績及財務狀況	<ul style="list-style-type: none"> ● 經營團隊背景 ● 廠商財務狀況 ● 歷年經營實績及內容 ● 現行經營內容 	10
2	經營方向及具體規劃	<ul style="list-style-type: none"> ● 服務品質及政策 ● 整體形象規劃構想 ● 結合本館意象規劃構想 	30
3	空間規劃、營運管理及顧客服務	<ul style="list-style-type: none"> ● 硬體設施設置及空間格局規劃 ● 經營服務項目及價格 ● 營運空間施工時程 ● 本案財務計畫與投資金額、項目與 	30

項次	項目	子項	權重
		成本分析 ● 顧客服務構想及計畫 ● 行銷能力及管理計畫	
4	土地租金、經營權利金合理性	● 租金、經營權利金之報價說明。 ● 自我評估所提規劃之可行性與效益。	20
5	創新及優惠服務	● 配合機關活動辦理相關行銷活動、公益性回饋計畫 ● 提供機關所屬員工、會員及志工優惠等方案	5
6	簡報及答詢	簡報內容及答詢清楚明確	5

(三)機關於收受投標文件後，於開標日，先就投標廠商資格文件進行審查，未符資格者不予評審。

(四)符合本案資格審查之合格廠商，於通知評審之時間、地點接受本案評審小組進行評審，其程序如次：

1. 簡報之先後順序，按投標次序為準；若遇無效標者，依序遞補。廠商簡報時，其他廠商應先行退場。
2. 由廠商提出 15 分鐘簡報，答詢時間以 15 分鐘為原則，採統問統答方式。簡報結束前 3 分鐘按鈴聲一短音，簡報時間到按鈴聲一長音，廠商應即停止簡報。
3. 廠商簡報人員應為本案之計畫負責人，出席人員不得超過 3 人。
4. 簡報所需設備由招標機關提供投影機、螢幕各一組，其他設備投標廠商須自行攜帶準備。
5. 評審結果簽報機關首長或其授權人員核定後，再行通知廠商評審結果及議價(約)時間。

十三、 決標原則：

依優勝順序依次議價(約)，但有二家以上廠商為同一優勝序位時，以土地年租金率標價高者優先議價(約)；如土地年租金率標價仍相同，則擇獲得評審委員評定序位第一較多者優先議價(約)；若仍相同，以抽籤決定之。

十四、 公告方式及領標方式：

(一)本案使用政府電子採購網及政府採購網辦理財物出租公告。

(二)招標文件須於公告日起至截止投標日前(詳財物出租公告)至機關官網行政公告(<http://www.nmmst.gov.tw/chhtml/news/30>)下載招標文件。

十五、 投標截止時間：本案公告日期當日 13：30 截止(以投標文件送達時間為準，如採郵寄者應自行評估送達時間)。

- 十六、開標時間及地點：本案公告日期當日 14：00，於本館行政中心 2 樓會議室。
- 十七、投標廠商應依規定填妥(不得使用鉛筆)本投標須知及企劃書徵求文件 所列應附具之資格及證明文件各 1 份、企劃書 7 份，密封後投標。所有外封套外部須書明投標廠商名稱、地址及投標案名。投標文件須於截標期限前，以郵件送達時間或專人送達 20248 基隆市中正區北寧路 367 號，國立海洋科技博物館行政中心收。
- 十八、投標廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向機關請求釋疑之期限：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者，以 1 日計。
- 十九、機關以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止日期前一工作日 9:00-17:00。
- 二十、本須知及相關投標文件為契約之一部分，投標廠商應於投標前詳閱投標相關文件；本須知如有未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理。

附件一 潮境抽水站木棧板現地照片及本案標租區域平面圖



本案標租範圍

附表一 土地年租金率及經營權利金標價單

(請廠商於空白處填入數字及金額)

標租位置	公告地價 (新台幣/m ²)	委託經營面積 (m ²)	基地年租金率	基地年租金 總額	經營權利金分成率
潮境抽水站木棧板 區	2300	205	2300 元*205m ² *45%	(廠商填列金額)	每兩月營業額扣除 營業稅後(廠商填列)%

1. 基地年租金率不得低於 45%；基地年租金總額不得低於新台幣 212,175 元
2. 經營權利金分成率不得低於 3%。
3. 決標原則：廠商依優勝順序依次議價(約)，但有二家以上廠商為同一優勝序位時，以土地年租金率標價高者優先議價(約)；如土地年租金率標價仍相同，則擇獲得評審委員評定序位第一較多者優先議價(約)；若仍相同，以抽籤決定之。