

土地 標示	委託營運 區域	縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號	委託營運面積 (平方公尺)	備註
	潮境公園	基隆市	中正區	長潭段		1261 1261-1 1262	2689 平方公尺	
	80、101 高地	基隆市	中正區	長潭段		168-1 168-14	2587 平方公尺	
土地使 用分區	文教區							

坐落	基隆市中正區八斗街 86 巷後段、基隆市中正區北寧路 369 巷 61 號對面	
----	---	--

(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 1013 秘書室陳先生。

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. 得標廠商得利用委託標的物自行建置營業設備（如攤車、貨櫃屋、休閒遊憩設施等）提供多元化休閒遊憩或餐飲服務（如簡餐、咖啡廳、速食店及遊憩設施等）、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、色情或特種行業，本館為禁菸場所不得販售菸品。
5. 得標廠商應執行營運範圍環境清潔作業(含垃圾清運)、除草作業及水溝清淤作業，並應執行 65 高地廁所之清潔。並應完成潮境公園寄居蟹廣場旁沙坑補沙作業，每年至少兩次。

四、委託營運之土地租金、經營權利金計算方式：

(一)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，本案每年總基地租金為新台幣 1,202,888 元。

(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10%)提撥營業收入(扣除5%營業稅)分成作為經營權利金，並於單月 20 日前出示前 2 月營業稅申報書並完成繳交。
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。

表 2、委託營運之土地租金及經營權利金標價單(範例)

委託營運位置	公告地價 (新台幣 /m ²)	委託營運 面積 (m ²)	基地年租金	基地年租金 總額	經營權利金分 成率
潮境公園	2200	2689	2200 元*2689m ² *10%	591,580	每兩月營業額 扣除營業稅後 (廠商填列)%
80、101 高地	2363	2587	2363 元*2587m ² *10%	611,308	

五、標租期限：

(一) 自本館決標次日起至109年12月31日止。

(二) 為因應暑假期間遊客服務，得標廠商應於108年7月1日開始至籌備整修期滿於營運區域提供臨時性服務。

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。並於決標次日起 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) 籌備整修期：得標廠商應於決標次日起 60 日曆天內完成整修作業。為因應暑假期間遊客服務，得標廠商應於 108 年 7 月 1 日開始至籌備整修期滿於營運區域提供臨時性服務。

(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，應自行設置分表，後續將依實際使用度數計算水電費。水電配線方式及用量應併同於工作計畫說明書中，送本館審核。

(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 10 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. 空間規劃與營運管理及顧客服務：
 - 硬體設施設置及空間格局規劃
 - 販售商品項目及價位規劃
 - 營運空間施工時程
 - 臨時性營運計畫
 - 本案財務計畫(含投資金額、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
 - 臨時性服務營運計畫
6. 經營權利金合理性
 - 經營權利金之報價說明
 - 自我評估所提規劃之可行性及效益
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	● 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	● 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	20
3	空間規劃、營運管理及顧客服務	● 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 ● 顧客服務構想及計畫 ● 行銷能力及管理計畫 ● 臨時性服務營運計畫	30
4	經營權利金合理性	● 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	10
6	簡報及答詢	簡報內容及答詢清楚明確	10

- (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—短音，簡報時間到按鈴聲—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時間。

十三、 決標原則：

依優勝順序依次議價，但有二家以上廠商為同一優勝序位時，以標價高者優先議價；如標價仍相同，則擇獲得評審委員評定序位第一較多者優先議價；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：108 年 06 月 24 日 17:00(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：108 年 06 月 24 日 17:30，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 10 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：投標截止日期前三工作日 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 潮境公園、80 高地及 101 高地現地照片及空照平面圖





潮境公園、80 高地及 101 高地空照平面圖



附表一 委託營運之土地租金及經營權利金標價單
(請廠商於空白處填入數字及金額)

委託營運位置	公告地價 (新台幣/m ²)	委託營運面積 (m ²)	基地年租金率	基地年租金 總額	經營權利金分成率
潮境公園	2200	2689	2200 元*2689m ² *10%	591, 580	每兩月營業額扣除 營業稅後_____ % (廠商填列)
80、101 高地	2363	2587	2363 元*2587m ² *10%	611, 308	

1. 基地年租金率 10%；基地年租金總額新台幣 1, 202, 888 元
2. 經營權利金分成率不得低於 10%