

國立海洋科技博物館

場地委託經營標租案(BL108-07-002)

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)為增加本館餐飲、賣店商品及遊憩設施服務之多樣性，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「國立海洋科技博物館場地委託經營標租案(BL108-07-002)」(以下簡稱本案)，以引進優良廠商進駐本館園區。並參考國有財產法及政府採購法精神辦理，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：全館區於民國 107 年 1 月至 12 月期間服務逾兩百餘萬人次，平均單月服務人次約二十三萬人次。

(三)委託經營標的：本案標的為潮境海洋中心北棟、容軒園區、潮境公園(劃定區域)、80 高地及 101 高地場地委託經營標租案場地空間(含室內及戶外區域)，表 1~4 詳列其位置及面積(室內平面圖及戶外空照圖請參閱附錄)。投標廠商得於公告期間自行聯繫本館承辦人陪同至房地現場評估(面積仍依據本契約所載為準)。

(四)場地僅供廠商經營，建物及土地所有權仍屬本館。其他與廠商使用目的不牴觸之限定物權仍屬本館，廠商僅擁有使用之權利。

- (五)本案場地包含委託經營管理範圍及負擔義務範圍(附錄)。本案租金不含負擔義務範圍，廠商應負責該範圍內之例行清潔及整理；全區戶外空間原則不得限制遊客進出，如有需求，應先報請本館核備。

表 1. 潮境海洋中心北棟委託經營管理空間詳細資料

	建 號	門牌		租用面積 (平方公尺)	建築物使用用途
房屋	中正區長潭段 5987	基隆市北寧路 369 巷 61 號		總面積 1176.3 1 樓 210.9 2 樓 528.9 3 樓含陽台 436.5	辦公室
土地	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
	長潭		1、2	1364	租用面積不含機房空間

表 2 . 容軒園區委託經營管理空間詳細資料

	建 號	門牌		租用面積 (平方公尺)	建築物使用用途
房屋	中正區長潭段 5840	基隆市北寧路 446 巷 101 號		總面積 559.82 1 樓 287.82 2 樓 272	餐廳
土地	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
	長潭		521	1065.18	

表 3. 潮境公園(依劃定範圍)委託經營管理空間詳細資料

	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	使用區分
土地	長潭		1261 1261-1 1262	2525 (依劃定範圍)	社教機構用地
	坐落			備註	
	基隆市北寧路 369 巷 61 號對面				

表 4. 80 高地及 101 高地委託經營管理空間詳細資料

	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	使用區分
土地	長潭		168-1 168-14	4975 (依劃定範圍)	公園用地
	坐落			備註	
	基隆市中正區八斗街 86 巷後段				

- (六)機關提供設備：本案提供室內區域提供空調及機電預留管線，其餘相關設備如截油槽、餐飲設施、餐桌椅、價目表、耗材品、裝潢布置或其他生產營運機具設備，概由廠商自行購置、維護、保養及修繕；戶外區域依現場實際配電辦理，廠商須水電或機具設備，需自行設置。

- (七)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 秘書室陳先生或分機 1018 馬小姐。

三、營運項目：

- (一)得標廠商得利用委託標的物提供藝文展覽、書籍販售、研習講座、多元化餐飲(如自助餐、簡餐、美食街、咖啡廳、速食店等)、相關紀念品製作販售、零售經營、生活體驗及休閒遊憩等服務，及其他經本館同意之經營項目。
- (二)得標廠商應配合本館以商品售價之固定分成比例 2(廠商):8(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。
- (三)各櫃位屬性與服務項目應與博物館文教設施形象相符及符合相關規定，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。
- (四)乙方就本契約所列標的，應依相關建築物之使用類組及土地使用分區及相關法規使用，乙方於締約時應自行了解租賃標的之現況是否符合其經營方向與具體規劃，如締約後需變更建物使用類組者，得經書面通知甲方並經甲方同意後辦理申請作業。若乙方取得甲方同意，應盡速於 30 日向主管機關提出申請，並應即時通知甲方申請進度。乙方辦理變更所須檢附之申請文件，均應先經甲方同意後始得向主管機關提出，甲方得協助提供甲方保管且為申請作業所需之文件。自乙方依法辦理建物使用類組變更後 4 個月，倘因不可歸責於乙方之事由導致不能無法依本契約營運項目營運者，乙方得書面向甲方申請協議調整申請期間之租金或經營權利金。

四、場地費用

- (一)房地月租金：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；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。「房地年租金」之總和，即為廠商報價，說明如下表：
1. 房屋年租金：最低不得低於當期課稅現值10%，本案每年房屋總租金不得低於新台幣378,241元，此項固定10%，廠商無須報價。
 2. 基地年租金：依市場行情調整最低不得低於當期申報地價總額之8%(含)。本案每年總基地租金不得低於新台幣2,377,967元。
- (二)經營權利金：
1. 得標廠商依據所得稅申報書申報之營業額2個月合計營業額超過600萬元時，應提撥營業收入5%(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個月營業稅申報書(如未滿600萬亦應出示，供本館查核)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5. 本案委託經營管理案場地年房地租金及經營權利金(範例)

標租位置	公告地價 (新台幣)	基地委託經營面積 (平方公尺)	基地年租金(A) (不得低於 8%)	房屋年租金 (B)	房地年租金 (A+B)=C (廠商報價金額)	經營權利金
潮境海洋中心北棟	2,200	2540.3	$2200 \times 2540.3 \times 8\% = 447,093$	297,111	744,204	得標廠商如兩月合計營業額超過 600 萬元，應提撥營業收入 5%(扣除 5%營業稅)
容軒園區	4,200	1625	$4200 \times 1625 \times 8\% = 546,000$	81,130	627,130	
潮境公園	2,200	2525	$2200 \times 2525 \times 8\% = 444,400$	無	444,400	
80 高地及 101 高地	2,363	4975	$2363 \times 4975 \times 8\% = 940,474$	無	940,474	

※租金依當年其房屋稅課稅現值/基地申報地價計算，申報地價(或房屋課稅現值)或租率調整時，廠商應照調整之租金調整之月份起繳付。

基地年租金=公告地價*使用面積*8% (小數點以四捨五入計算)

房屋年租金=房屋課稅現值*出租面積/課稅面積*10%

- (三) 因營業行為而產生之稅賦由得標廠商自行負擔(例如租金營業稅、營業稅、房屋稅、地價稅或其他稅賦)

- (四) 電費、空調電費、水費等。由廠商自行設置分表計價。

五、標租期限

自本案決標日翌日起 18 個月，乙方於經營期間，經甲方評估同意履約情況良好，得依本契約提出續約申請，續約期間以自本契約期間屆滿之翌日起 18 個月為限。乙方得於本契約期滿前 9 個月前向甲方申請續約，並於申請日起 3 個月內檢附未來投資計劃書。計劃書經甲方審核通過後，通知乙方辦理議定契約條件(包含契約期間與其他條件)及議價後訂約。乙方明瞭本契約並無保證續約之意。

六、籌備整修期、營運期與營業時間：

- (一) 得標廠商應於決標日日起 7 個工作天內提交修正完整之「營運企劃書」。並於決標日翌日起 14 天內函送用印契約書乙式七份(兩正五副)予甲方。

- (二) 乙方應於決標日翌日起 15 個工作天內提交「裝修計畫說明書」，內容包含籌備整修期(至多 90 天)及分期營運期程、裝修工程說明、用電配置平面圖(單線圖)及販售項目商品名稱及價目，送本館核備通過後方得執行。

- (三) 營業時間：全年均可獨立營運。如與館方表定開館日不同應於提案中說明。營業日內遇特殊事由須暫停營業，應於 7 個工作天前函報本館核准

得實施。

- (四)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)乙方就本契約所列標的，應依相關建築物之使用類組及土地使用分區及相關法規使用，乙方於締約時應自行了解租賃標的之現況是否符合其經營方向與具體規劃，如締約後需變更建物使用類組者，得經書面通知甲方並經甲方同意後辦理申請作業。若乙方取得甲方同意，應盡速於30日向主管機關提出申請，並應即時通知甲方申請進度。乙方辦理變更所須檢附之申請文件，均應先經甲方同意後始得向主管機關提出，甲方得協助提供甲方保管且為申請作業所需之文件。自乙方依法辦理建物使用類組變更後4個月，倘因不可歸責於乙方之事由導致不能無法依本契約營運項目營運者，乙方得書面向甲方申請協議調整申請期間之租金或經營權利金。
- (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)如設置收費停車場應符合相關法規。
- (四)如使用案內附設電梯則應依法規申請許可證，並定期進行維護作業。(容軒園區維護作業至108年10月12日前由本館負責)。
- (五)本案應定期進行消防檢查作業。
- (六)得標廠商應定期執行委託經營範圍及負擔義務範圍內之除草及消毒作業，廠商並應負責65高地廁所清潔維護之工作。並另提負擔義務範圍內之綠美化規劃以維持周遭景觀整潔(詳第十一點營運企劃書撰寫)。
- (七)全區戶外空間原則不得限制遊客進出，如有需求，應先報請本館核備；本館舉辦相關活動時，廠商應配合提供使用。

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)廠商之信用證明：如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。
- (四)報價單：本文件附件1。
- (五)營運企劃書：乙式10份。詳細內容請詳閱第十一項。
- (六)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）。
- (七)押標金：無。

十、履約保證金：得標廠商須於決標翌日起 10 個工作天內繳納履約保證金 20 萬元整。

- 1. 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。
- 2. 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）。
- 3. 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)。

(一)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(需含照片為證)
 - 現行經營內容(需含照片為證)
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
 - 委託經營及負擔義務範圍內之綠美化提案
 - 販售商品項目及價位規劃
 - 營運空間施工時程

※本案負擔義務範圍請詳附錄
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(若提案涉及互動設施及電梯使用，應提及相關設備保養安排)
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)參考政府採購法最有利標精神並擇符合需要者辦理議約，採最有利標決標。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	評審項目	配分	評審項目
一	廠商概況、經營實績及財務狀況	10	- 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
二	經營方向及具體規劃	20	- 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
三	空間規劃、營運管理及顧客服務	30	- 硬體設施設置及空間格局規劃 - 委託經營及負擔義務範圍內之綠美化提案 - 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 (若提案涉及互動設施及使用電梯，應提及相關設備保養安排。)
四	基地年租金率及報價合理性	20	- 附件一之報價單 - 自我評估所提規劃之可行性與效益。
五	創新及優惠服務	10	- 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。
六	簡報及答詢	10	簡報內容及答詢清楚明確

(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：採最有利標決標，依優勝順序依次議約，但有二家以上廠商為同一優勝序位時，以標價高者優先議約；如標價相同者，則擇獲得評審委員評定序位第一較多者優先議約。

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07月25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07月25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。

案號：BL108-07-002

附件一.報價單

(請廠商於空白處填入數字及金額)

廠商報價：土地地年租金率(不得低於 8%)_____%(廠商填寫)

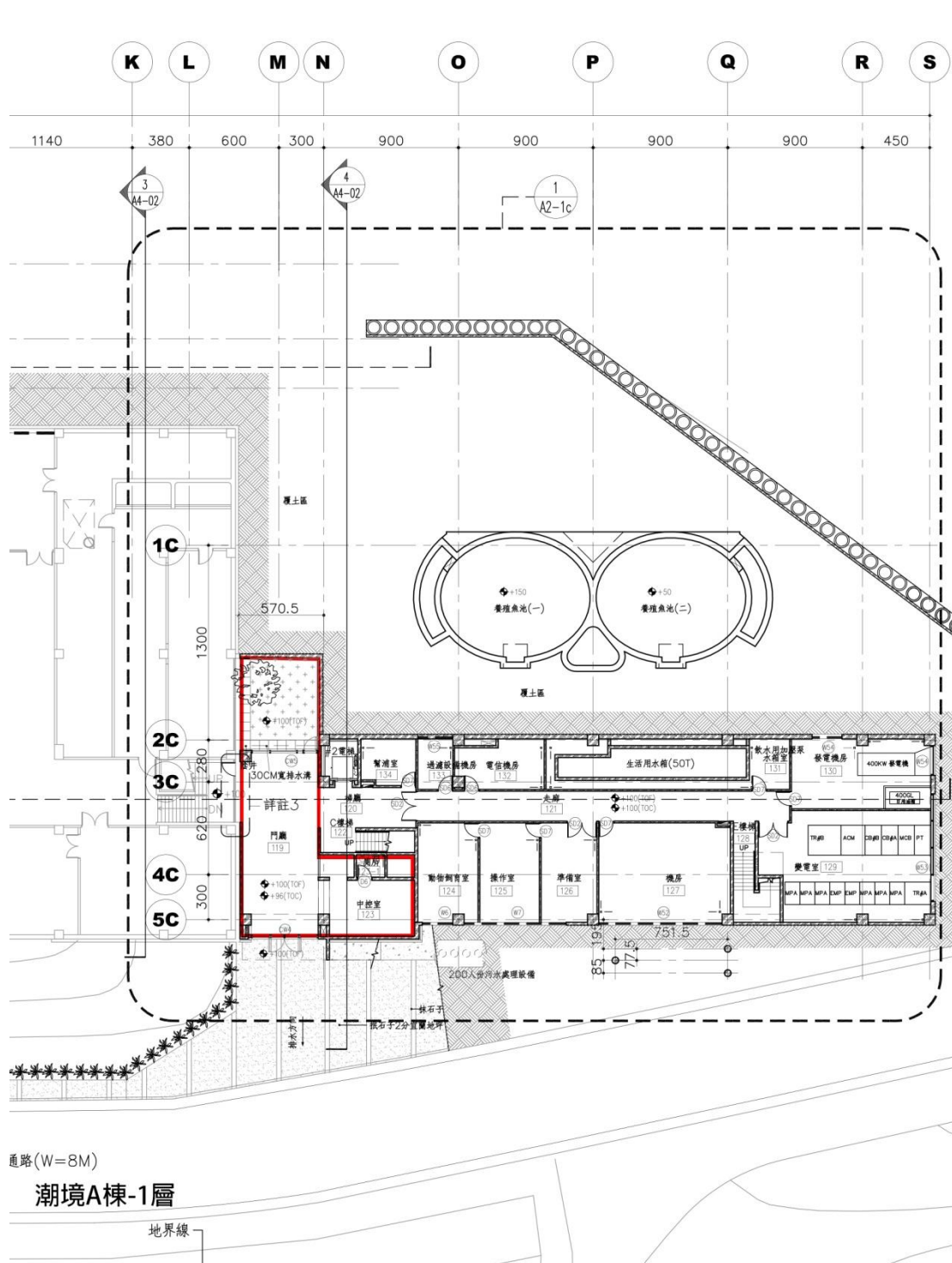
本案委託經營管理案場地年房地租金及經營權利金(範例)

標租位置	公告地價 (新台幣)	基地委託經 營面積 (平方公尺)	基地年租金(A) (不得低於 8%)	房屋年租金 (B)	房地年租金 (A+B)=C (廠商報價金 額)	經營權利金
潮境海洋中 心北棟	2,200	2540.3	$2200 \times 2540.3 \times 8\% = 447,093$	297,111	744,204	得標廠商如兩 月合計營業額 超過 600 萬 元，應提撥營 業收入 5%(扣 除 5%營業稅)
容軒園區	4,200	1625	$4200 \times 1625 \times 8\% = 546,000$	81,130	627,130	
潮境公園	2,200	2525	$2200 \times 2525 \times 8\% = 444,400$	無	444,400	
80 高地及 101 高地	2,363	4975	$2363 \times 4975 \times 8\% = 940,474$	無	940,474	

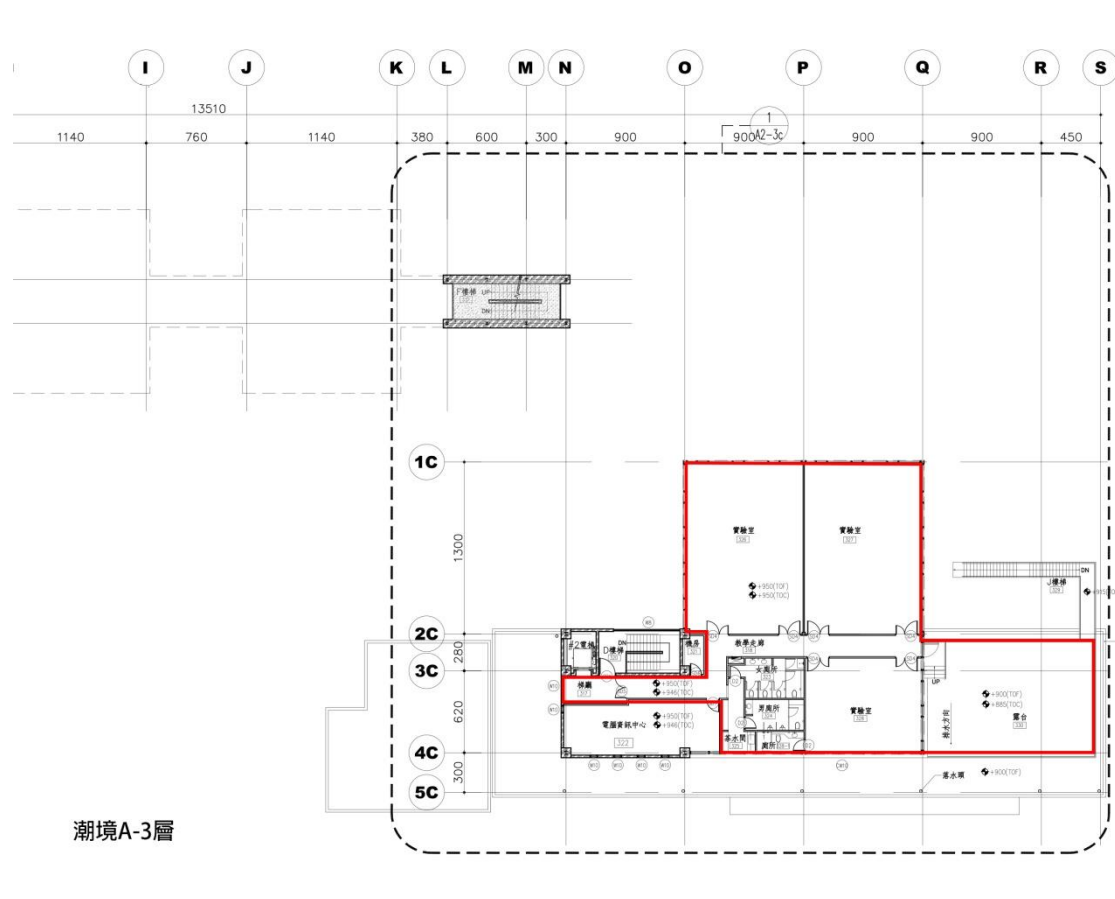
紅色字為廠商報價之基地年租金率(不得低於 8%)

黃色底區域為填報後變動數字

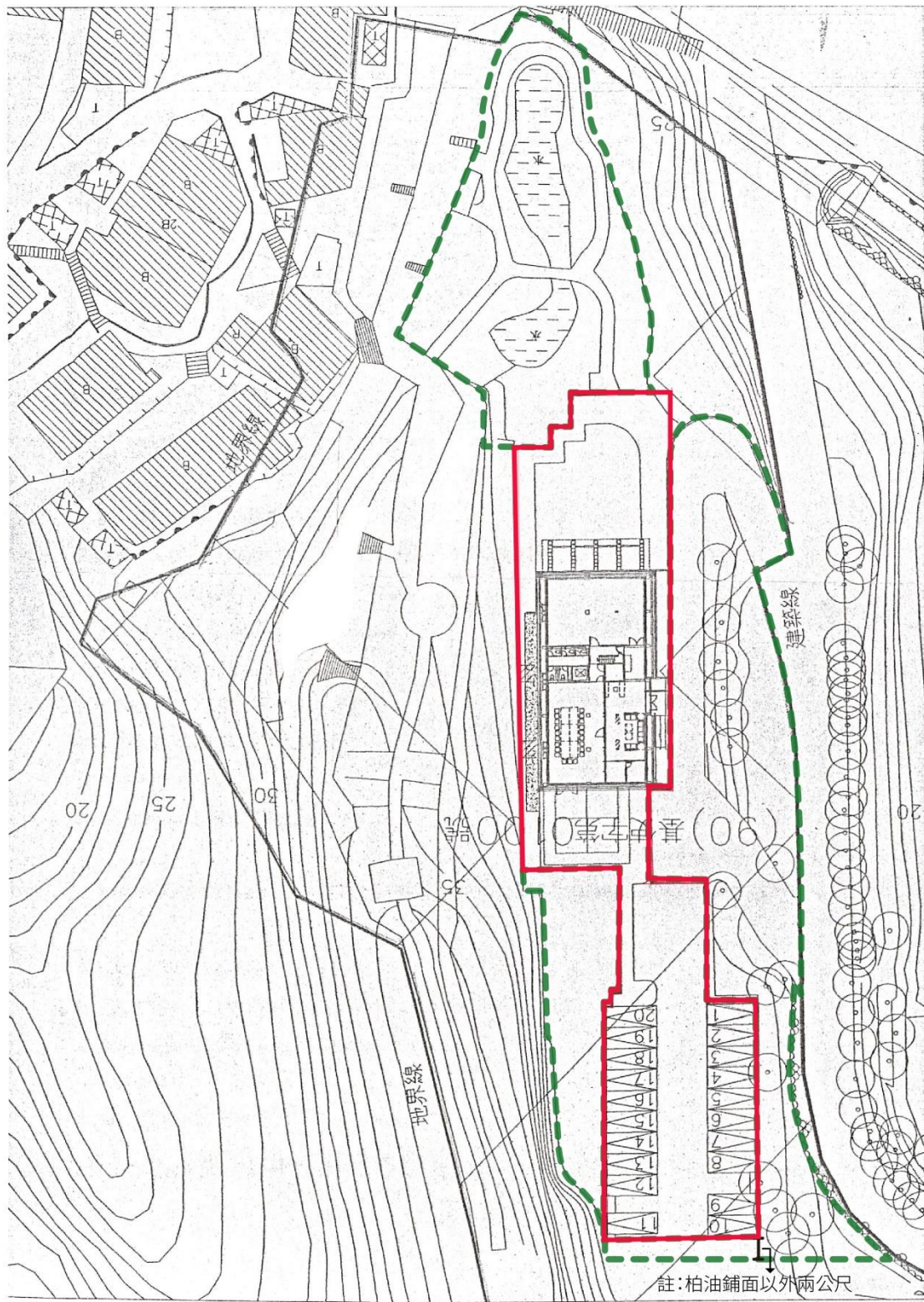
附錄 1-潮境海洋中心北棟 1 樓委託經營範圍平面圖



附錄 3-潮境海洋中心 3 樓委託經營範圍平面圖



附錄 4 - 容軒園區委託經營範圍及負擔義務範圍平面圖



- 紅色框框中為經營範圍
- 綠色框框中為負擔義務範圍

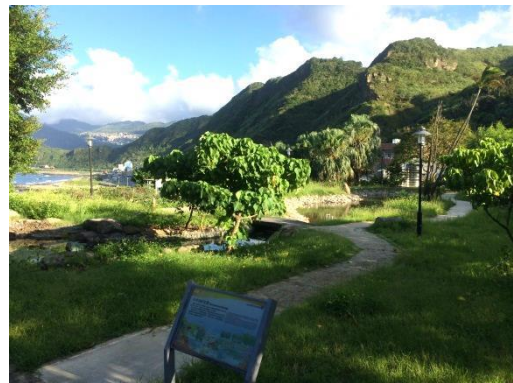
附錄 5 - 容軒園區委託經營範圍及負擔義務範圍現況照片
建物外觀



停車場及右側綠地



負擔義務範圍-建物前方坡面及水池



周遭景觀-綠色隧道入口、台鐵海科館站及觀景平台景色



附錄 6 潮境公園、80 高地及 101 高地空照平面圖及現地照片





