

國立海洋科技博物館

主題館 1 樓兒童廳前賣店標租案

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)，為活化本館場域使用多樣性，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「主題館 1 樓兒童廳前賣店標租案」(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：本案戶外週邊人潮於民國 107 年 1 月至 12 月期間服務逾一百七十餘萬人次，平均單月服務人次約十四萬人次。

(三)招租標的：本案標的為本館容軒園區，次頁圖及表詳列其位置及面積(平面圖請參閱附件二)。出租面積共 24 平方公尺，包含土地面積 12 平方公尺，房屋樓地板面積 12 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房地現場評估(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牴觸之限定物權仍屬本館，廠商僅擁有使用之權利。

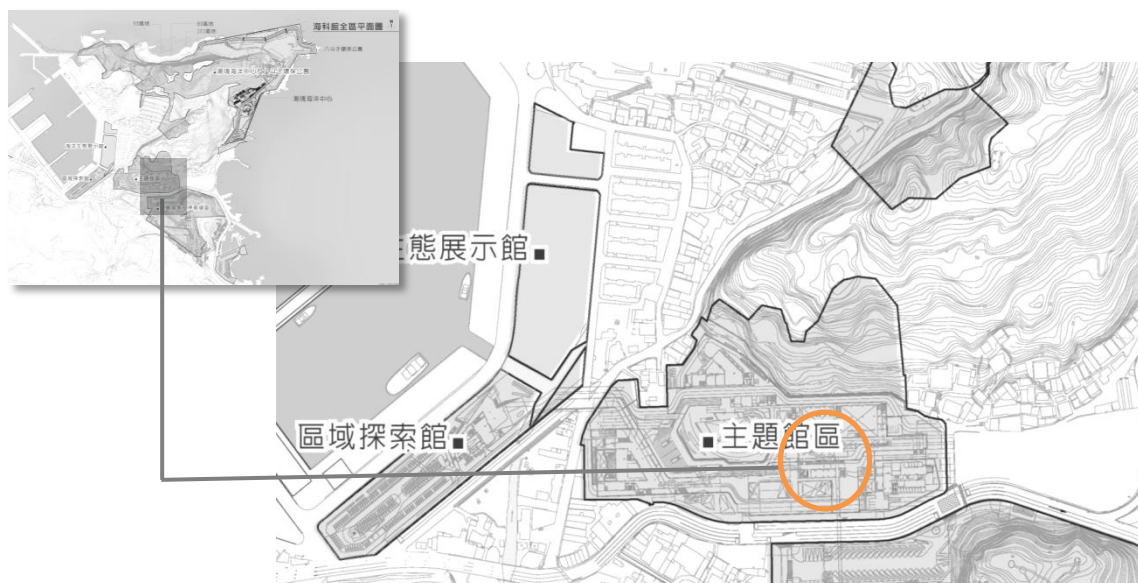


圖 1. 國立海洋科技博物館招租場域位置圖(左上-全區位置圖)

門牌	地段	位置	招租面積
基隆市中正區 北寧路 367 號	中正區長潭段 143 地號	主題館 1F 兒童廳前賣 店	12m ²

- (五) 館方提供設備：館方提供建物空間，如原空間之裝潢(如櫃台、櫃子)等設備，如不符廠商營運規劃，廠商得經請本館審查同意後自行拆除，拆除費用由廠商自行負擔，上述拆除作業本館有准駁之權利。其餘相關設備如裝潢布置、價目表、耗材品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。
- (六) 廠商應完成承租範圍清潔作業。
- (七) 如廠商因提供營運項目中之服務而有限制進出之需求，其範圍、時間等事項應先報請館方同意核備後始得為之。
- (八) 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 / 分機 8862 秘書室馬小姐。

三、營運項目：

- (一) 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。
- (二) 各櫃位屬性與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。

四、房地租金及經營權利金

(一)房地租金：

1. 房屋年租金：為當期課稅現值 10%，本案每年房屋總租金為新台幣 5756 元，此項固定 10%，廠商無須報價。
2. 基地年租金：當期申報地價總額之 210%(含)。本案每年基地租金為新台幣 113,400 元。此項固定 210%，廠商無須報價。
3. 如契約期間有房屋課稅現值變動，土地公告地價或法定之出租租金標準調整等情形，廠商應自館方通知調整月份起按調整後之租金繳付(前已預付之租金時，應於通知翌日起 10 工作日內補納租金差額予館方)。

(二)經營權利金：除前項所列租金外，廠商應依本契約約定條件另給付權利金予館方。權利金分成率由廠商於報價單上報價(不得低於 5%)

1. 依投標報價單所提經營權利金分成率，廠商自本契約履約期間開始起，應於每個奇數月之 20 日前出示前 2 個月之營業稅申報書，權利金依據當期營業稅申報數所載之營業額(扣除 5%營業稅後)按廠商投標時承諾之分成比率() 計算經營權利金(未含稅)。
2. 廠商應開立發票並配合標租範圍單獨設立統一編號及稅籍，俾利後續計算經營權利金分成。

(三)廠商於本館通知繳費後 10 個工作日內以現金、開立金融機構簽發本票或支票、郵政匯票等方式完成租金及經營權利金之繳交。

(四)如本館或其他行政機關因其需要，而於本案標租範圍內施工或執行工程等相關作業或基於工程需求而使用標租標的時，廠商應配合辦理。惟若有前開情形致本契約一部或全部暫停履行，或致廠商確實無法從事本契約之營業行為達一個營業日以上者，雙方得依暫停履行或館方暫停營業之時間、範圍等情形，按比例另行議定租金減免(含減免之計算方式與減免期間)。

標租位置	公告地價 (新台幣)	委託經營面積 (平方公尺)	基地年租金(A)	房屋年租金 (B)	房地年租金 (A+B)=C
主題館 1F 兒童 廳前賣店	4,500	12	$4,500 \times 12 \times 210\% = 113,400$	5756	119,156

表 2. 國立海洋科技博物館主題館 1 樓兒童廳前賣店標租案場地房地年租金

※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*210%

房屋年租金=房屋課稅現值*出租面積/課稅面積*10%

五、標租期限

自本館自館方通知開始履約之日起1年，廠商於經營期間，經館方評估同意履約情況良好，得依以下期限提出續約申請，續約期間以自本契約期間屆滿之翌日起1年為限。廠商應於本契約期滿前2個月前向館方申請續約，並於申請日起1個月內檢附未來投資計劃書。計劃書經館方審核通過後，通知館方辦理議定契約條件（包含契約期間與其他條件）及議約後訂約。廠商若未按前開期限向館方申請續約者，視為放棄優先續約。得標廠商明瞭本契約並無保證續約之意。

六、前置點交期、營業項目及營業時間：

(一)前置點交期：自決標日翌日起10個日曆天內為前置點交期，館方及廠商於下列期間內完成相關事項：

1. 標的物點交：租賃標的交付採現況點交，館方及廠商於決標日翌日起10個日曆天內辦理房地標的物點交，並作成點交清冊，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由廠商自行排除。
2. 提送工作計畫說明書：廠商於決標日翌日起7個日曆天內提交「工作計畫說明書」，內容包含依評審委員意見修正之營運計畫書、履約期（裝修作業及營運期）之期程、裝修工程說明應含水電配置圖及裝修平面圖（並須檢附裝修材料）、各營運項目名稱、服務種類、定價。送本館審查通過後方得執行。
3. 如因可歸責廠商事由致未能於前置點交期審查通過工作計畫說明書時，將於前置點交期屆滿之翌日開始計算履約期，並起算房地租金及經營權利金。

(二)履約期：履約期自館方通知開始履約之日起1年並起算房地租金及經營權利金。

(三)廠商營運項目及內容（販售商品名稱及售價），必須於「工作計畫說明書」中提供予館方備查。若事後須更改各項商品(服務)種類、定價及參考之資料時，亦應於7個工作天前函報館方。

(四)投標廠商應至少配合本館開館時間營業，除本契約另有規定外，如遇特殊事由須暫停營業，得標廠商應於7個工作天前函報館方核准。未經館方書面同意前，不得擅自停止營業，違者即按普通缺失等級計罰；擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按嚴重缺失計罰。但如為維護安全有緊急維修之必要經機關同意者免罰。

七、其他配合事項：

(一)乙方應依契約規定繳納固定比例之水電費予甲方。本標租地以整棟電費

之 0.5%計算，水費亦依相同比例計算。

(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。

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（應含報價清單，如附件一）。詳細內容請詳閱第十一項。

(四)報價單，詳附件一

(五)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）。

(六)廠商信用之證明。

(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 5 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)。

(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(應提供廠商經營各區之年營收及員工數作為佐證，亦可提供照片及平均來客數)。
 - 現行經營內容
4. 經營方向及具體規劃：
 - 經營方向及服務品質
 - 整體規劃構想
 - 整體經營規劃架構下，如何結合本館意象。
5. 空間規劃內容：
 - 硬體設施設置及空間格局規劃
 - 營運空間施工時程
6. 營運管理：
 - 本案財務計畫(含本案報價之經營權利金分成率、投資金額、項目、成本分析、預估年營業額、預估財務報表及效益分析、損益表，請自擬報價清單呈現)
 - 服務項目及價位規劃
 - 顧客服務構想及計劃
 - 員工管理計劃及行銷能力(應包含員工數及員工管理，行銷管道及新聞曝光計畫等。)

● 配合機關之行銷活動及配套優惠

7. 本案其他創意構想或互動方案，包含週邊里民互動方案、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	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 - 廠商歷年經營實績及內容(應提供廠商經營各區之年營收及員工數作為佐證，亦可提供照片及平均來客數。) - 現行經營內容
二	經營方向及具體規劃	20	- 經營方向及服務品質 - 整體規劃構想 - 整體經營規劃架構下，如何結合本館意象。
三	空間規劃、營運管理及顧客服務	35	- 硬體設施設置及空間格局規劃 - 營運空間施工時程 - 本案財務計畫 - 服務項目及價位規劃 - 顧客服務構想及計畫 - 員工管理計畫及行銷能力(應包含員工數及員工管理，行銷管道及新聞曝光計畫等。) - 配合機關之行銷活動及配套優惠
四	經營權利金分	15	附件一之報價合理性分析

	成率及報價合理性		
五	創新及優惠服務	10	• 敦親睦鄰方案。 • 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約時間。

十三、 決標原則：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；如標價仍相同，則擇獲得評審委員評定序位第一較多者優先議約；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：109年1月2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1月2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。

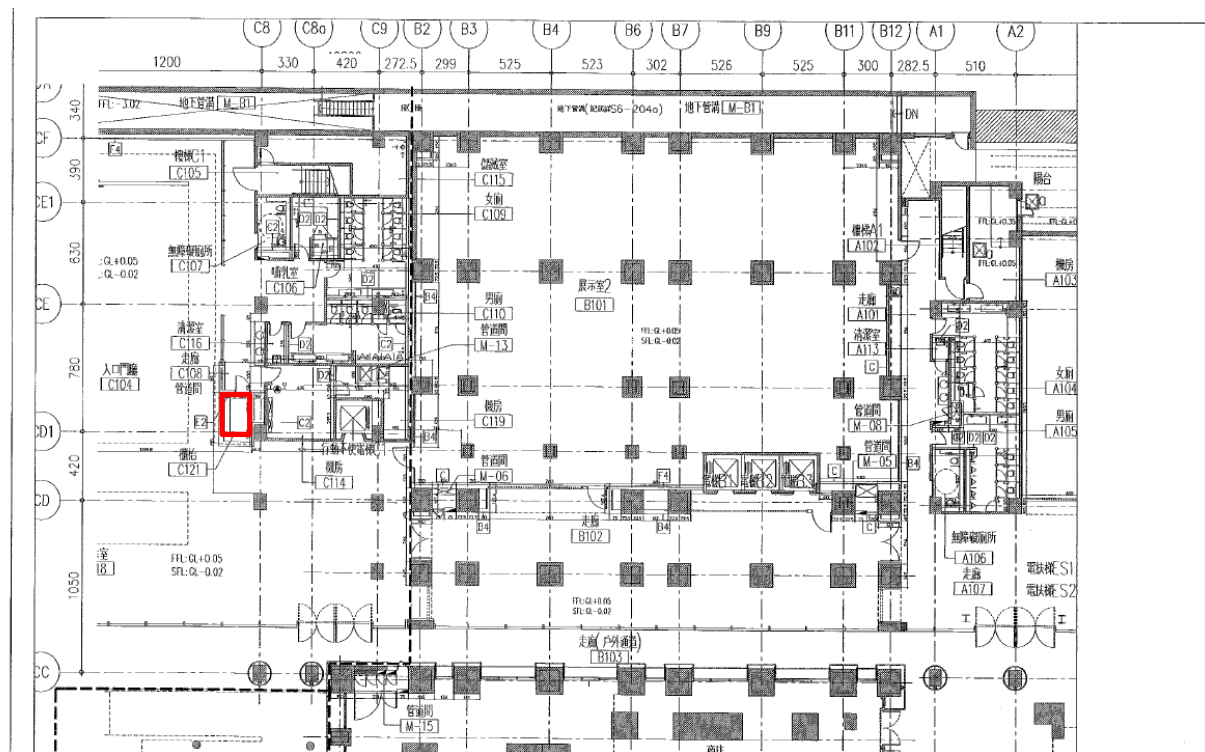
附件一 報價單

經營權利金分成率：_____%(a)；不得低於 5%。

備註：

1. 依投標報價單所提經營權利金分成率，廠商自本契約履約期間開始起，應於每個奇數月之 20 日前出示前 2 個月之營業稅申報書，權利金依據當期營業稅申報數所載之營業額(扣除 5%營業稅後)按廠商投標時承諾之分成比率()計算經營權利金(未含稅)。
2. 廠商應開立發票並配合商業營運範圍委託經營範圍單獨設立統一編號及稅籍，俾利後續計算經營權利金分成。

投標廠商之公司印章	負責人/代表人簽章



本案標的平面圖