

國立海洋科技博物館

潮境海洋中心北棟及寄居蟹廣場標租案

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)為增加本館戶外休憩選擇多樣性，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「潮境海洋中心北棟及寄居蟹廣場標租案」(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 108 年 1 月至 12 月期間服務逾一百二十六餘萬人次，平均單月服務人次約十萬五千人次。
- (三)招租標的：本案標的為潮境海洋中心北棟、潮境公園寄居蟹廣場(含室內及戶外區域)，次頁圖及表詳列其位置及面積(平面圖請參閱附錄 1、2)。出租面積合計為 3371.2 平方公尺，包含土地面積 2,038 平方公尺，房屋樓地板面積 1333.2 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(面積仍依據本契約所載為準)。
- (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。

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	備註
房屋	中正區長潭段 5978	基隆市北寧路 369 巷 61 號	總面積 1333.2	辦公室	建議經營 項目：建物 空間可作 為商業空 間及活動 教室
			1 樓 353.3 2 樓 497.5 3 樓 482.4 (含露臺)		
土地	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	土地使用分區
	長潭		2	553	社教機構用地

表 2. 潮境公園寄居蟹廣場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)
土地	長潭		1261-1	1485 (依劃定範圍)
	坐落			土地使用分區
	基隆市北寧路 369 巷 61 號對側			社教機構用地

- (五)廠商應負責標租範圍內之例行清潔及整理；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。
- (六)館方提供設備：館方提供建物現有設備及土地現有設備(依現況點交)，其餘相關設備如裝潢布置、餐桌椅、價目表、耗材品、餐飲設施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。
- (七)現場汙水處理系統僅為二級，無油質截流系統設備，請勿排放含油質類汙水。若需排放，廠商應自行設置油質截流系統。
- (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 秘書室盧先生。

三、營運範圍：

(一)營運項目：

1. 得標廠商應利用委託標的物提供輕食餐飲，並得舉辦藝文展覽、書籍販售、研習講座、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。
3. 各櫃位屬性及其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。
4. 如廠商於本區舉辦活動，應配合館方敦親睦鄰政策，提供週邊里民至少二攤設攤優惠。

四、租金及經營權利金

(一)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；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 356,970 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6%(含)。本案每年基地租金不得低於新台幣 465,226 元。此項固定6%，廠商無須報價。
3. 本條第一項月租金係按本案當期土地申報地價之基地年租金率6%與當期房屋課稅現值10%計算年房地租金後，再以1/12按月計收。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。

(三)廠商於每個奇數月20日前以現金、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，乙方應配合辦理。惟若有前開情形致本契約一部或全部暫停履行，或致乙方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乙方暫停營業之時間、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)。

表3. 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6%)	房屋年租金 (B)	房地年租金 (A+B)=C	經營權利金 (廠商報價金額)
潮境海洋中心北棟	2,300	1886.2	$2300 \times 1886.2 \times 6\% = 260,296$	356,970	617,266	由廠商於報價單上報價，建議最低不得低於5%。
寄居蟹廣場	2,300	1485	$2300 \times 1485 \times 6\% = 204,930$	無房屋	204,930	

※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*6%

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

(一)自本館決標日翌日起3年，而乙方在營運期間內無嚴重缺失、或有嚴重缺失但不可歸責於乙方、或雖非不可歸責於乙方，但乙方已提出改善計畫，且確實改善完成，並經甲方同意後，則乙方得依以下期限提出續約申請，續約之契約期間以自本契約期間屆滿之翌日起3年為限。乙方應於本契約期滿前9個月前向甲方申請續約，並於申請日起3個月內檢附續約期間之營運計畫書。計畫書經甲方審查通過後，原則依本契約約定條件續約，但經雙方合意調整契約條件時，依合意內容辦理。乙方若未按前開期限向甲方申請續約者，視為放棄優先續約。

六、籌備整修期及營運期與營業時間：

- (一)得標廠商應於決標日翌日起開始履約並起算租金，並應於15個工作天內提交修正完整之「營運計畫書」，並於本館審核後10個工作天內併同契約送本館用印。決標日翌日起30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、裝修工程說明應含水電配置圖及裝修平面圖(並須檢附裝修材料)、營運項目名稱及價目，送本館審核通過後方得執行。
- (二)得標廠商應於館方核定「工作計畫說明書」日翌日起90個工作天內完成整修作業。
- (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)本場域得24小時經營，然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。本案應定期進行消防檢查作業。
- (四) 得標廠商應定期執行委託經營範圍之清潔及消毒作業。並另提標租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)。
- (五) 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。
- (六) 本區域廠商需自行裝設分電錶，水費得自行評估是否裝設分表或依據用電比例徵收，並於本館通知期限內繳納水電費。
- (七) 為本館敦親睦鄰政策需要，廠商應協助配合提供場地及必要之協助。

八、投標廠商資格：

- (一) 廠商登記或設立證明。
- (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(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 10 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(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
 - 服務項目及價位規劃
 - 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)
 - 顧客服務構想及計畫
 - 行銷能力及管理計畫
 - 經營項目如有結合本館活動及入館參觀者尤佳
 - 營業時間
7. 本案其他創意構想或互動方案，包含配合機關活動辦理相關行銷活動、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 4. 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	<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
二	經營方向及具體規劃	20	<ul style="list-style-type: none"> 服務品質及政策 整體規劃構想 結合本館意象規劃構想
三	空間規劃、營運管理及顧客服務	35	<ul style="list-style-type: none"> 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 本案財務計畫 顧客服務構想及計畫 行銷能力及管理計畫 經營項目如有結合本館活動及入館參觀者尤佳 營業時間
四	經營權利金分成率及報價合理性	15	附件一之報價合理性分析
五	創新及優惠服務	10	<ul style="list-style-type: none"> 配合機關活動辦理相關行銷活動 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03月30日11:00(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03月30日13:30，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：_____ %

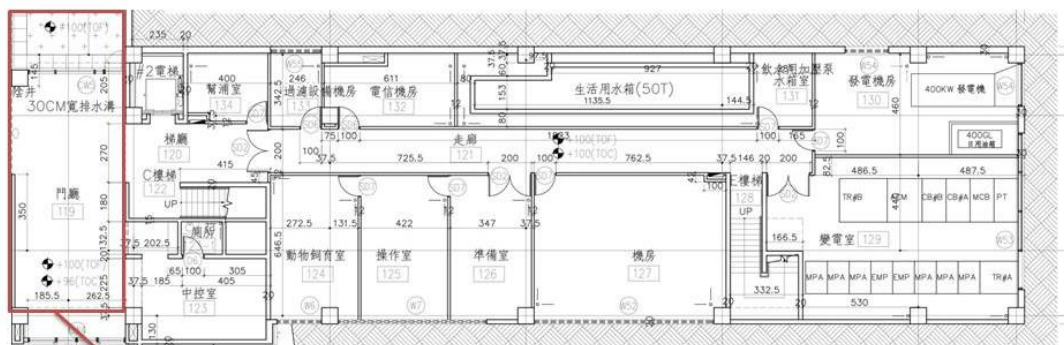
備註：

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。

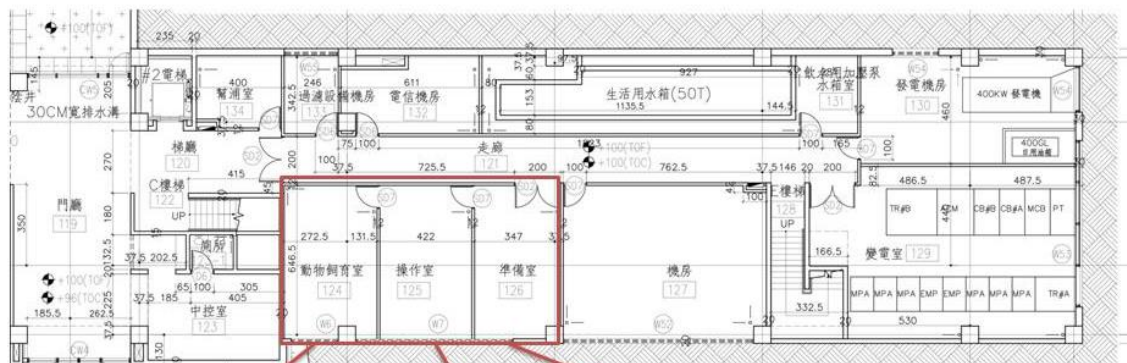
投標廠商之公司印章	負責人/代表人簽章

附錄 1-潮境海洋中心北棟委託經營範圍平面圖

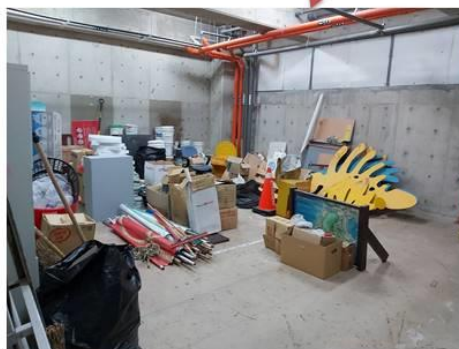
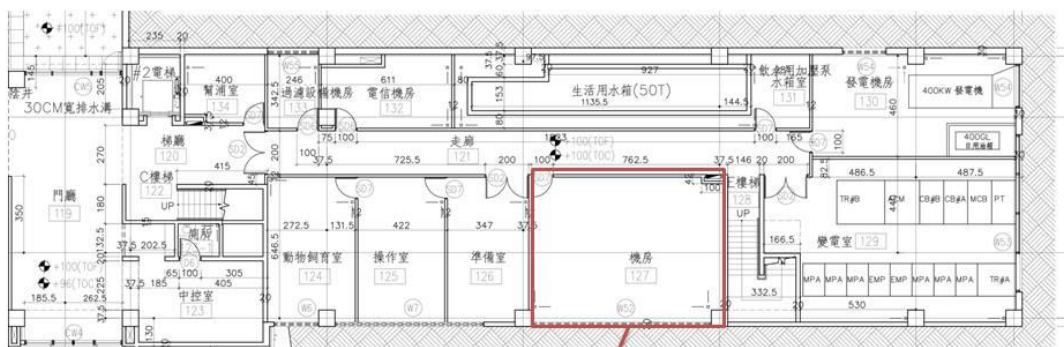
潮境A棟-1層



潮境A棟-1層

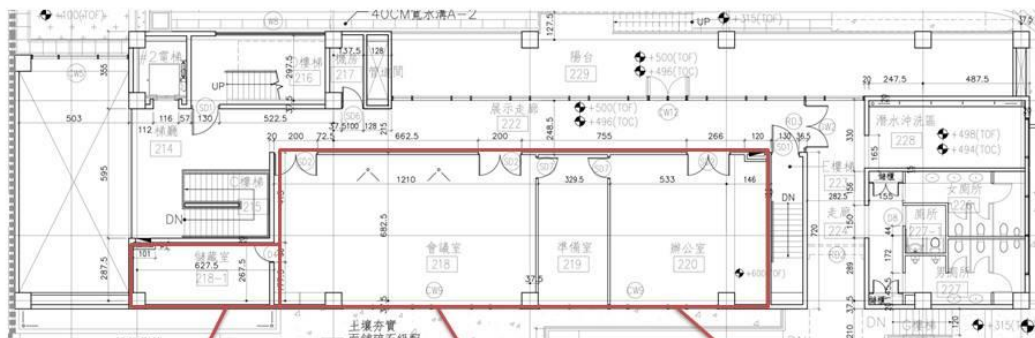


潮境A棟-1層



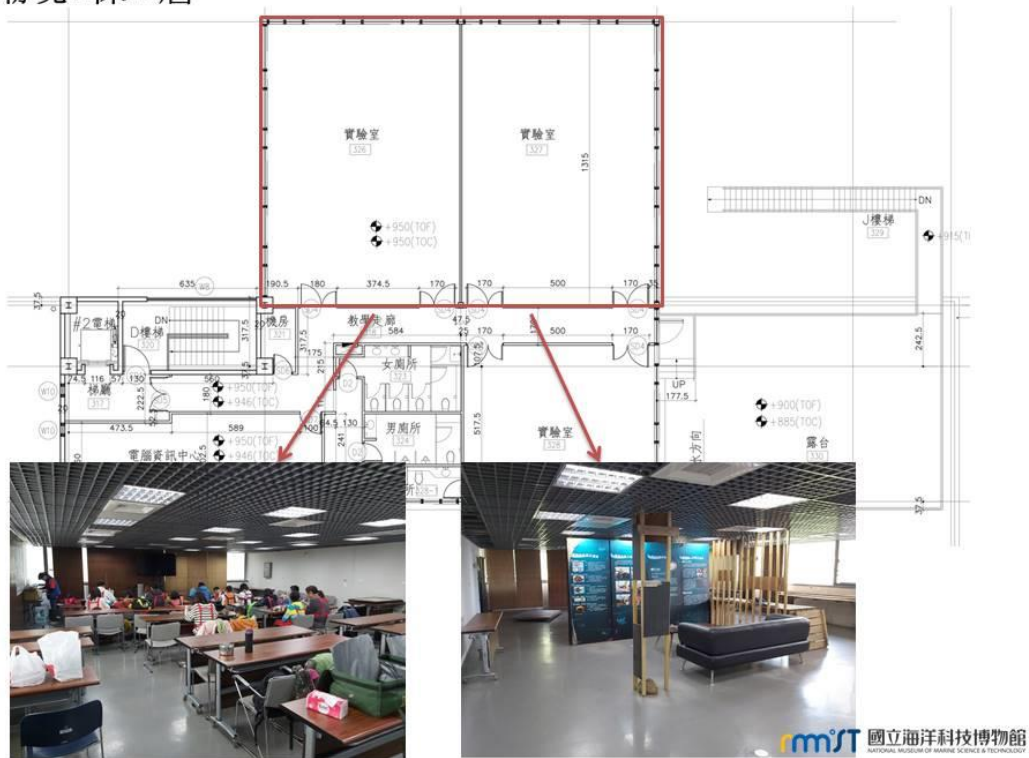
rmST 國立海洋科技博物館
NATIONAL MUSEUM OF MARINE SCIENCE & TECHNOLOGY

潮境A棟-2層

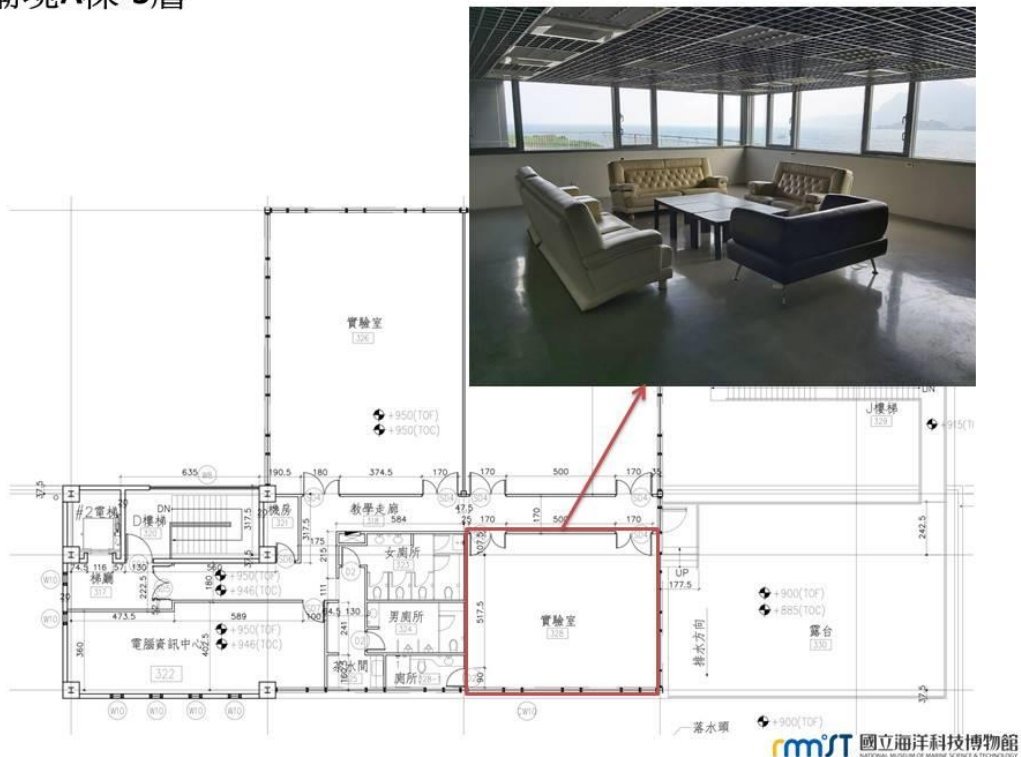


rmST 國立海洋科技博物館
NATIONAL MUSEUM OF MARINE SCIENCE & TECHNOLOGY

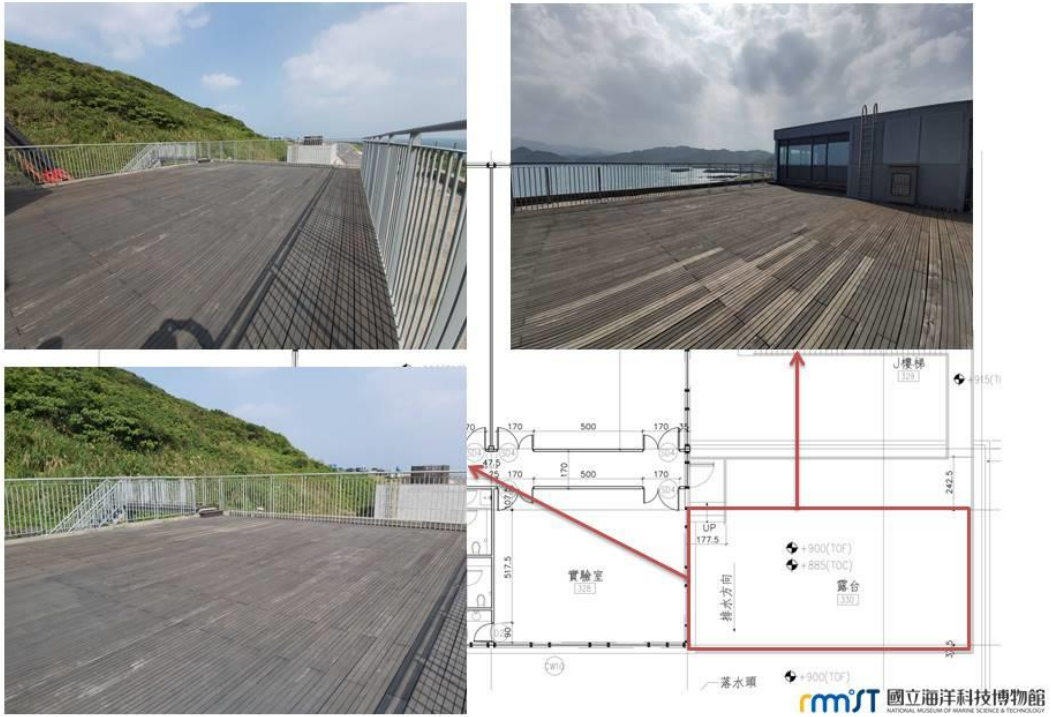
潮境A棟-3層



潮境A棟-3層



潮境A棟-3層 戶外露臺



附錄 2 寄居蟹廣場空照平面圖及現地照片

