

國立海洋科技博物館
潮境智能海洋館南棟空橋商業空間及鸚鵡螺廣場
標租案 (BL110-06-01)
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「潮境智能海洋館南棟空橋商業空間及鸚鵡螺廣場標租案」(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)海科館介紹：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、水滴洞、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 109 年 1 月至 12 月期間服務約兩百萬人次，平均單月服務人次約十七萬人次。

(三)潮境智能海洋館介紹：潮境智能海洋館是北北基首座結合海洋生物與科技發展之虛實整合實境水族館預定 110 年 10 月 1 日完工啟用，利用既有「潮境海洋中心」南棟、北棟、空橋及地下工作站空間，規劃打造成為具有特色之智慧型水族館，讓建築蛻變並融入附近山海特色。此都會型水族館樓地板面積約 1,657 坪，未來除有 AR、VR 冒險體驗之海底隧道外，也規劃數位教育展示、投影系統(電視牆、劇場)，結合藝術美感、音樂與光影，並善用場域空間特性，營造出充滿視覺及聽覺的感官饗宴。此外，透過潮境海洋中心已執行多年之水生生物採集與飼養、水質的調

整與管理、餌料生物之處理與疾病之防治經驗，將展示許多特種魚及多樣性生物，提供國人認識海底生物的空間。更將與國立臺灣海洋大學合作，引進海大相關觀賞魚研究和復育成果，讓民眾可在館內欣賞到美麗的螢光魚。潮境智能海洋館在開幕後，預計每年將能吸引近 258 萬人次參觀。海洋館內新型態互動方式，除了讓學習知識充滿樂趣，家庭客群也能在遊樂體驗間達到親子共學、寓教於樂之效益。

(四)招租標的：本案標的為潮境智能海洋館商業空間，出租場域主要包含潮境智能海洋館南棟 1 樓賣店、空橋區部分區域，室內面積計約 203.1 平方公尺及鸚鵡螺廣場戶外區域面積約 1200 平方公尺（實際可使用之面積及用途，以現場及謄本為準）。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)。

(五)場地僅供廠商營運，建物及土地所有權及其他物權均仍屬本館。

(六)館方提供設備：標的原有之附屬設備及裝潢，但本投標須知及企劃書徵求文件公告時仍由第三人承租部分(鸚鵡螺廣場)，則以該第三人搬遷淨空後之現況交付，如不符廠商營運規劃，廠商得報經本館審核後另行議定處置方式，費用由廠商自行負擔。其餘營運相關所需設備，概由廠商自行購置、維護、保養及修繕。

(七)現場汗水處理系統僅為二級，無油質截流系統設備，請勿排放含油質類汗水。若需排放，廠商應自行設置油質截流系統。

(八)廠商應負責承租範圍之清潔與廢棄物清運作業。

(九)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。

(十)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 1011 秘書室翁先生。

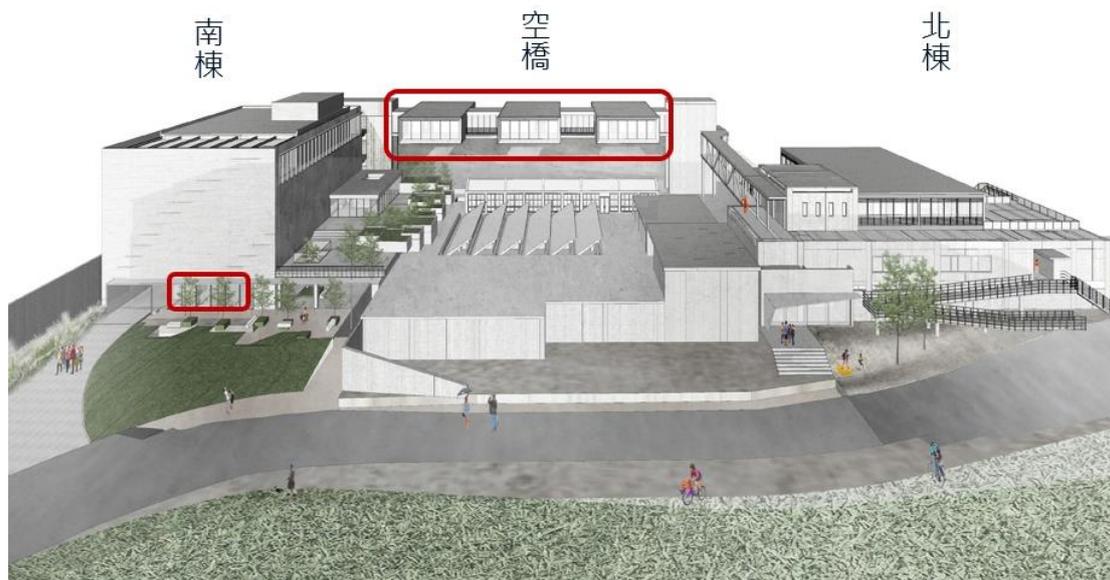


圖 1. 潮境智能海洋館商業空間招租位置圖

表 1. 潮境智能海洋館南棟空橋商業空間及鸚鵡螺廣場招租場域詳細資料

地址	地段	使用分區	位置	面積m ²	使用執照	建議經營項目
基隆市 中正區 北寧路 369 巷 61 號	中正區 長潭段	社教機構 用地	南棟 1F	36.3	D2 展示館	賣店、輕食
			空橋區	166.8 包含 3 區域，每 區域面積 55.6 m ²	D2 展示館	咖啡、輕食、 賣店
			鸚鵡螺 廣場	1200	市集	賣店、輕食

三、營運範圍：

(一) 本案營運範圍(各區平面圖詳附件二)：

1. 南棟 1 樓賣店空間 (現有工程預定 110 年 8 月完工)
2. 空橋區域 (面海三區塊，現有工程預定 110 年 8 月完工)
3. 鸚鵡螺廣場 (租期至 110 年 8 月 31 日止)

(二) 營運項目：

1. 得標廠商得自行於營運企劃書中載明各標租區域之營運規劃，包含利用委託標的物辦理研習活動、提供輕食、咖啡、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，或其他經本館同意之營運項目。

2. 得標廠商應配合代售本館出版品、印刷品、紀念品、授權商品、文創商品(含數位內容產品)等，商品售價之固定分成比例為2(廠商):8(館方)。
3. 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、色情或特種行業或其他本館認定對於本館形象有負面影響之營業內容；本館為禁菸場所不得販售菸品。

(三) 營運之特殊規定：

1. 潮境智能海洋館預定 110 年 10 月 1 日開館營運，廠商應配合潮境智能海洋館之開幕時程完成標租標的之裝修及營運。若因裝修規模而無法配合開幕營運者，應另行提報因應計畫，經本館同意後據以辦理，以提供基本公共服務。
2. 廠商就本契約所列標的，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，廠商於投標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，得經書面通知本館並經本館同意後自行向主管機關提出申請。若廠商取得本館同意，應盡速向主管機關提出申請，並應即時通知館方申請進度。廠商辦理變更所須檢附之申請文件，均應先經館方同意後始得向主管機關提出，館方得協助提供廠商為申請作業所需之文件。其變更登記所必要或衍生之相關費用、工程經費及規費等概由廠商負責。

四、租金

- (一)租金：參照國有公用不動產收益原則第五點公開標租之租金計收基準，並考量市場行情等因素訂之，「房地年租金」之總和，即為廠商報價。廠商報價低於本館所訂房地年租金總和者，不列為決標廠商，說明如下：

1. 潮境智能海洋館南棟及空橋商業空間：基地按當期申報地價總額乘以使用面積再乘以 100% 計收，房屋按當期課稅現值乘以(出租面積/課稅

面積)再乘以 100%計收，本場域基地年租金計新台幣 467,130 元，房屋年租金為新台幣 553,562 元，房地年租金合計為新台幣 1,020,692 元。

2. 鸚鵡螺廣場：基地按當期申報地價總額乘以使用面積再乘以 56%計收，本場域房地年租金估算為新台幣 1,478,400 元。

3. 本案房地年租金總和：本標租案包含潮境智能海洋館南棟空橋商業空間及鸚鵡螺廣場，「房地年租金」之總和最低為新台幣 2,499,092 元。廠商報價低於本館所訂房地年租金總和者，不列為決標廠商。

4. 本條第一項月租金係按本案決標之房地年租金總和，再以 1/12 按月計收。如契約期間有因租金率、土地申報地價或房屋課稅現值變動等情形，致其變動後年租金總額較決標年租金總額高者，自變動當月起，改按較高之年租金總額計收標租年租金。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)。

5. 本案給予裝修免租期 30 日曆天，房地租金將自交付完成日翌日起 30 個日曆天後起算。

(二) 廠商應於每個月 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之繳交。

(三) 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. 潮境智能海洋館商業空間招租場域房地年租金

標租位置	公告地價 (新台幣元)	出租面積 (平方公尺)	基地年租金(A) (新台幣元)	房屋年租(B) (新台幣元)	房地年租金 (A+B)=C (新台幣元)
潮境南棟 及空橋區	2300	203.1	467,130	553,562	2,499,092
鸚鵡螺 廣場	2200	1200	1,478,400	0	
合計	-	1403.1	1,945,530	553,562	

※租金依本投標須知公告時之房屋稅課稅現值/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。

※「房地年租金」之總和，即為廠商報價。廠商報價低於本館所訂房地年租金總和者，不列為決標廠商。

五、標租期限

- (一) 自交付完成日翌日起至 113 年 10 月 31 日止。
- (二) 乙方在營運期間內無違約、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，並經甲方評定為營運績效良好者，則契約期滿後，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 2 年為限。
- (三) 乙方應於本契約期滿前 12 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，甲方原則得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及提交營運計畫書者，視為放棄優先續約。

六、籌備整修期及營運期與營業時間：

- (一) 得標廠商應於交付完成翌日起 10 個日曆天內提交修正完整之「營運計畫書」，並於本館審核後 10 個日曆天內併同契約送本館用印。交付完成翌日起 20 個日曆天內提交「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) 得標廠商應配合館方潮境智能海洋館之開幕(預定 110 年 10 月 1 日)前完成南棟 1 樓賣店及空橋區域之裝修及營運，若因疫情等不可抗力因素或其他非可歸責於廠商之事由致無法配合館方開幕完成裝修營運者，得報經本館審核通過後展延之。
- (三) 有關裝修部分若涉及「建築物室內裝修管理辦法」所規範之室內裝修內容，得標廠商應依前開辦法逕向主管建築機關申請室內裝修許可，並取得裝修合格證明後始得營運。
- (四) 廠商營運項目及內容(販售商品名稱及售價，包含但不限於住宿設施房價、停車場收費及其他標租範圍商業用途規劃)，必須於「營運計畫書」中敘明並經館方審核同意後為之。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 個日曆天前函報館方審查同意後為之。
- (五) 營業時間：本館開館日營業時間為 9:00-17:00，廠商應配合場館營運。如遇特殊事由須暫停營業，應於 7 個日曆天前函報本館核准得實施。未經館方事先書面同意前，不得擅自停止營業，違者即按普通缺失等級計罰；契約期間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。
- (六) 廠商應於開始營業前 14 個日曆天將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食品衛生法規及衛生單位相關規定。

七、其他配合事項：

(一) 本案標的契約期間之水電費用得由廠商自行裝設分表(所需工程費用由廠商逕行支付)並依據使用度數定期繳納費用，若裝設分表確有困難，則水電費依各據全棟電費及水費單之3%計收。

(二) 各區特殊清潔及修繕責任：

履約區域	特殊修繕責任
南棟1樓賣店空間	1.觸目可及之空調設備如排風口等由廠商負責每季定期清潔及保養，如有損壞由廠商負責維修。 2.標租範圍之消防設備由廠商負責維修、保養及更新，消防檢修申報部分費用由廠商與本館按比例分擔。
空橋區	1.觸目可及之空調設備如排風口等由廠商負責每季定期清潔及保養，如有損壞由廠商負責維修。 2.標租範圍之消防設備由廠商負責維修、保養及更新，消防檢修申報部分費用由廠商與本館按比例分擔。
鸚鵡螺廣場	1. 環境場地清潔由廠商負擔 2. 廁所由廠商負責清潔維護

(三) 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。

(四) 廠商應配合本館宣傳需求張貼或放置相關活動海報、DM 等文宣於營業區域。

(五) 得標廠商應定期執行營運範圍之清潔及消毒作業。

八、投標廠商資格：

(一) 廠商應經合法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（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 14 個日曆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)。

(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
 - 營運項目及價位規劃
5. 建築物使用用途變更及相關裝修規劃：
 - 硬體設施設置及空間格局規劃

- 營運空間施工時程規劃
- 住宿設施使用用途變更及申請旅館登記時程規劃
- 6. 營運管理：
 - 本案財務計畫(含本案報價、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75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	<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

			<ul style="list-style-type: none"> 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 整體形象規劃構想 結合本館意象規劃構想 營運項目及價位規劃
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 營運空間施工時程規劃 住宿設施使用用途變更及申請旅館登記時程規劃 顧客服務構想及計畫 行銷能力及管理計畫
四	財務計畫	15	含本案報價、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、損益表等
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、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：**110年7月15日13:30**(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：**110年7月15日14:30**，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

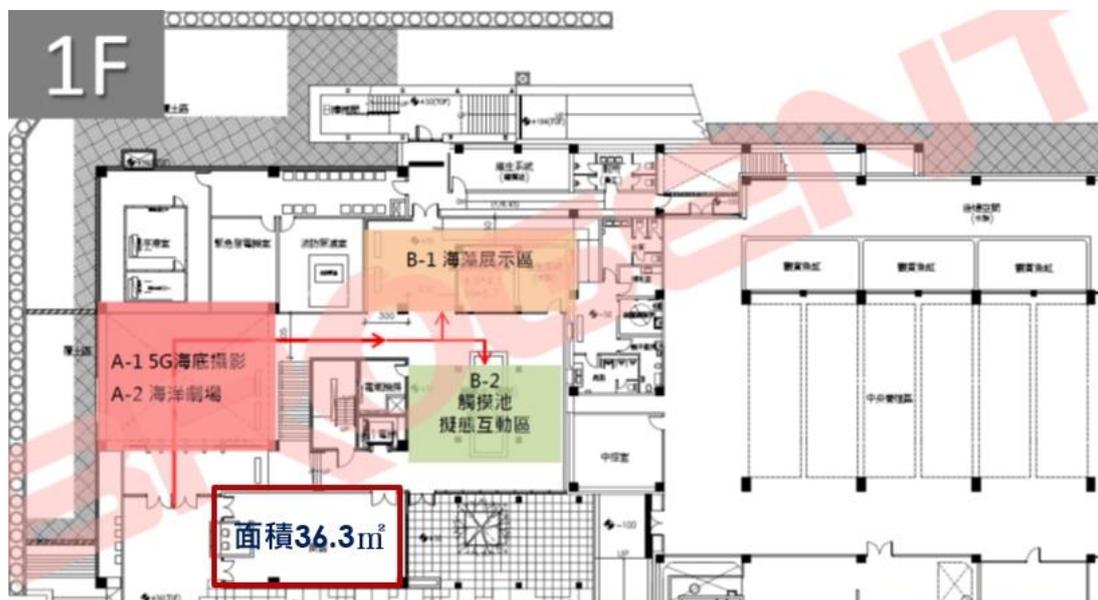
(請廠商於空白處填入數字及金額，房地年租金總額則為廠商報價)

標租位置	公告地價 (新台幣元)	出租面積 (平方公尺)	基地年租金(A) (新台幣元)	房屋年租(B) (新台幣元)	房地年租金 (A+B)=C (新台幣元)
潮境南棟及 空橋區	2300	203.1	467,130	553,562	
鸚鵡螺廣場	2,200	1,200	1,478,400	0	
合計	-	1403.1	1,945,530	553,562	

※「房地年租金」之總和，即為廠商報價。廠商報價低於本館所訂房地年租金總和者(最低為新台幣 2,499,092 元)，不列為決標廠商。

投標廠商之公司印章	負責人/代表人簽章

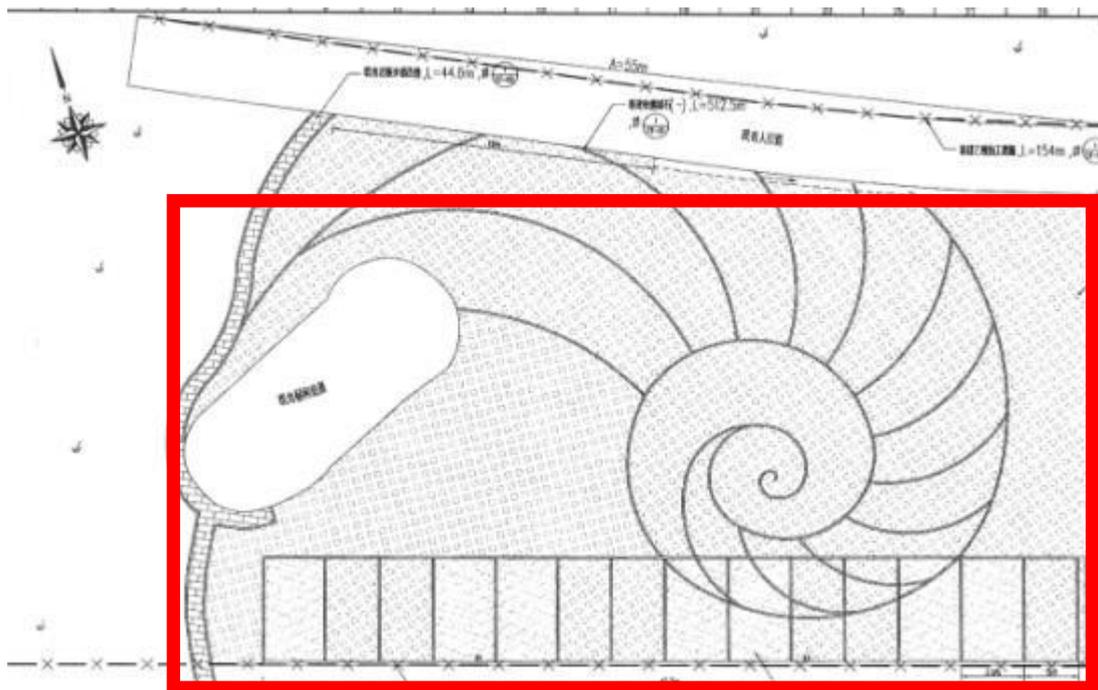
附件二、標租場域平面配置圖



潮境智能海洋館 南棟1樓賣店區域



潮境智能海洋館 空橋賣店區域



鸚鵡螺廣場