

國立海洋科技博物館
潮境智能海洋館北棟商業空間及全區停車場標租案
(BL110-09-01)
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「潮境智能海洋館北棟商業空間及全區停車場標租案」(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 17 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：

1. 潮境智能海洋館北棟商業空間：潮境北棟為三層樓建物，規劃作為潮境智能海洋館之主要動線出口，房地面積包含附屬停車場共約 1550.59 平方公尺(實際可使用之面積及用途，以現場及謄本為準)。
2. 濱海休憩中心：濱海休憩中心位於濱海休憩園區內，為二樓層建物，房屋樓地板面積 358.79 平方公尺(實際可使用之面積及用途，以現場及謄本為準)。
3. 全區停車場：包含海洋劇場地下停車場(B1F 及 B2F)、區域探索館平面停車場、南區大客車停車場、潮境公園停車場、復育公園停車場、濱海休憩園區停車場(含濱海休憩中心)、65 高地停車場等 7 處停車場。
4. 調和街轉運站：包含轉運站體及停車場，調和街轉運站目前尚在施工階段預定 111 年 1 月完工，爰先行納入本標租案整體規劃。調和街轉運站原規劃由基隆市政府興建完成後交予本館營運管理，惟因情事變更，後續將視教育部與基隆市政府協調管理權責後再為辦理，廠商應知悉本狀況並納入評估，賡續配合館方決議辦理。

(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等，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)潮境北棟及濱海休憩中心目前皆尚無油質截流系統設備，廠商若有排放

含油質類汙水需求，應自行設置油質截流系統。

(八)廠商應負責承租範圍及周邊環境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：投標廠商得於公告期間之上班時間(10：00-16：00)自行聯繫本館承辦人陪同至房地現場評估勘查(標租不動產面積按約計面積辦理標租)；如欲至現場勘查，請洽(02)2469-6000 分機 1011 秘書室翁先生。

三、招租標的營運範圍項目及相關義務規定：

(一) 潮境智能海洋館北棟商業空間

1. 建物位置及詳細資訊



圖 1.潮境智能海洋館北棟商業空間招租位置圖

2. 營運項目

- (1) 潮境北棟為未來潮境智能海洋館開幕後之主要動線出口，為提供參訪民眾優質之公共服務，得標廠商得自行於營運企劃書中載明標租區域各空間之營運規劃，包含得利用委託標的物提供商品販售、輕食、咖啡、餐飲、親子遊憩、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。

3. 營運相關義務規範

- (1) 潮境智能海洋館預定 111 年 2 月試營運，廠商應配合潮境智能海洋館之開幕營運時程於 111 年 2 月底前完成標租標的之裝修並開始營運。若因裝修規模而無法配合營運者，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。該場域目前使用分區為社教機構用地，使用類組為 G2 辦公室(目前正搭配潮境智能海洋館南棟及空橋區域辦理 D2 使用類組變更中)，惟廠商仍應依據後續經營方向與具體規劃研擬裝修計畫，報經本館審核通過後，逕向主管機關辦理變更使用執照並依「建築物室內裝修管理辦法」完成室內裝修作業，取得裝修合格證明後開始營運。廠商應於取得本館同意後，儘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擔。
- (3) 本標租標的北棟 2 樓北側廁所及淋浴空間，為提供潮境及復育公園遊客之開放場域，廠商得標後若有動線調整需求，應提出替代方案經本館審核同意後辦理，以維持既有之公共服務。
- (4) 有關潮境北棟現有 1 樓機房及 3 樓資訊機房空間應予保留，以維潮境智能海洋館整體運作無虞。

表 1：潮境北棟建築樓地板面積表

門牌	地段	使用分區	位置	面積 ^{m²}	建議規劃用途	備註
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 使用類組G2	北棟 1F	361.13	零售賣店、飲料輕食	已扣除 1F 機房空間 236.95 m ² ；
			北棟 2F	507.8	餐飲、賣店	
			北棟 3F	477.73	餐飲、賣店	已扣除 3F 機房空間 41.85 m ²
			北棟露台	86.93	咖啡輕食	
			北棟附屬停車場	117	停車用	設有鋼棚雨遮約可容納 4 部小客車
房地面積合計			1550.59 m ²			

(二) 濱海休憩中心

1. 建物位置及詳細資訊

濱海休憩中心位於濱海休憩園區內，為二層樓建物，緊鄰望海巷海灣、望海巷漁港及八斗子車站，獨特之天然美景為遊客必為造訪之地。

表 2：濱海休憩中心建築樓地板面積表

門牌	地段	使用分區	位置	面積 ^{m²}	建議規劃用途	備註
基隆市中正區北寧路389號	中正區長潭段	社教機構用地	1F	330.92	零售賣店、飲料輕食、活動教室等	文教設施類場所
			2F	27.87		
房屋面積合計			358.79 m ²			

2. 營運項目

- (1) 得標廠商得自行於營運企劃書中載明標租區域各空間之營運規劃，包含得利用委託標的物提供商品販售、輕食、咖啡、餐飲、

親子遊憩、藝術展演、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。

3. 營運相關義務規範

- (1) 濱海休憩園區為基隆市城市博覽會主展場地之一，基隆市已於周邊完成腳踏車道及跨海大橋之設置，本案得標廠商應於 111 年 4 月 15 日前完成濱海休憩中心室內裝修作業以及周邊環境美化工程(請參考附件四示意圖)並開始營運。若因裝修規模而無法配合營運者，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) 廠商就本標租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。該場域目前使用分區為社教機構用地，使用類組為 D2 文教設施類場所，廠商應依據後續經營方向與具體規劃研擬裝修計畫，報經本館審核通過後，逕向主管機關辦理變更使用執照並依「建築物室內裝修管理辦法」完成室內裝修作業，取得裝修合格證明後開始營運。廠商應於取得本館同意後，儘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擔。
- (3) 本標租標的內含公共廁所，為提供附近遊客之開放場域，廠商得標後仍應維持原用途開放提供遊客使用，以維公共服務。

(三) 全區停車場

1. 停車場位置及詳細資訊

本館現有對外營運之停車場包含海洋劇場地下停車場(B1F及B2F)、區域探索館平面停車場、南區大客車停車場、潮境公園停車場、復育公園停車場、濱海休憩園區停車場(含濱海休憩中心)、65 高地停車場等 7 處停車場(停車場相對位置詳如下圖 2 所示)。



圖 2. 全區停車場位置圖

表 3：各停車場詳細面積及車位數量資訊

停車場名稱	海洋劇場	區域探索館	南區大客車	潮境公園
使用面積	14,535 m ²	4,540 m ²	6,330 m ²	2003 m ²
停車位數量	297(含 8 格身心障礙者專用及 6 格孕婦及育有 6 歲以下兒童停車位)	148(含 3 格身心障礙者專用及 3 格孕婦及育有 6 歲以下兒童停車位)	41 格大型車	33(含 3 格身心障礙者專用及 1 格孕婦及育有 6 歲以下兒童停車位)
登記證字號	108025	108026	109004	109006
停車場名稱	復育公園	65 高地	濱海停車場	調和街
使用面積	3,586 m ²	11,90 m ²	5,320 m ²	41,273 m ²
停車位數量	72(含 2 格身心障礙者專用及 2 格孕婦及育有 6 歲以下兒童停車位)	24(含 1 格身心障礙者專用停車位)	8 格小型車(含 1 格身心障礙者專用停車位) 25 格大型車	994 小型車
登記證字號	109005	108022	110028	無

2. 營運項目

本館區之停車場皆已取得基隆市所核發之停車場登記證(詳附件三)供參考，廠商得標後應依停車場法等相關規定辦理經營主體變更，並重新取得停車場登記證後始得營運。若得標廠商對於停車位數量、營業時間、收費標準、收費方式有變更需求，應自行檢討相關法規，報經本館同意後逕行向地方主管機關申請，所衍生之相關費用概由廠商負擔。

3. 營運相關義務規範

(1) 全區停車場停管設備更新：得標廠商應於本標租案各停車場建置自動化停車管理系統，包含停車管理系統、車牌辨識系統、自動化繳費系統、並於各主要路口(65 高地路口、北寧路平浪橋口)建置 LED 電子化尚餘車位指示牌等，以避免假日交通阻塞情形。

表 4：自動化停車管理設備一覽表

停車場 品項/數量	海劇	區探	南大	潮境 公園	復育 公園	65 高地	濱海
停管系統 管理軟體(套)	1						
自動柵欄機(組)	4	2	2	2	2	2	2
車牌辨識系統 (含攝影機)(組)	4	2	2	2	2	2	2
自動繳費機(台)	3	2	1	1	1	1	1
計價電腦組 (含發票機錢箱)	1	1	1	1	1	1	1
車輛在席系統 (套)	1	-	-	-	-	-	-
電動車 充電樁設備(組)	4	2	1	-	-	-	-
剩餘車位 LED 顯 示器(組)	1	1	1	1	1	1	1
備註： 1. 以上設備為最低基本需求，得標廠商得視現場狀況評估增設，為不得少於本表所訂數量。 2. 海洋劇場停車場為 2 入口 2 出口。 3. 既有停管設備廠商若有沿用需求，應徵得本館同意後辦理視設備狀況評估沿用或更新。 4. 北寧路與平浪橋頭及八斗街往高地入口處應增設 LED 剩餘車位顯示器。 5. 館區既有 CMS 停車資訊系統 3 座，由得標廠商進行後續更新維護。							

(2) 全區接駁車服務：得標廠商應配合提供園區接駁車服務，車輛應為合格之中型營業客車，乘坐座位 20 人座以上，車身三面應提供「國立海洋科技博物館遊園接駁車」之標示，周間平日至少 1 部(班距 1 小時)，假日至少 2 部(班距 30 分鐘)，後續廠商需配合人潮接駁使用狀況及調和街轉運站營運啟用增加營運班次。

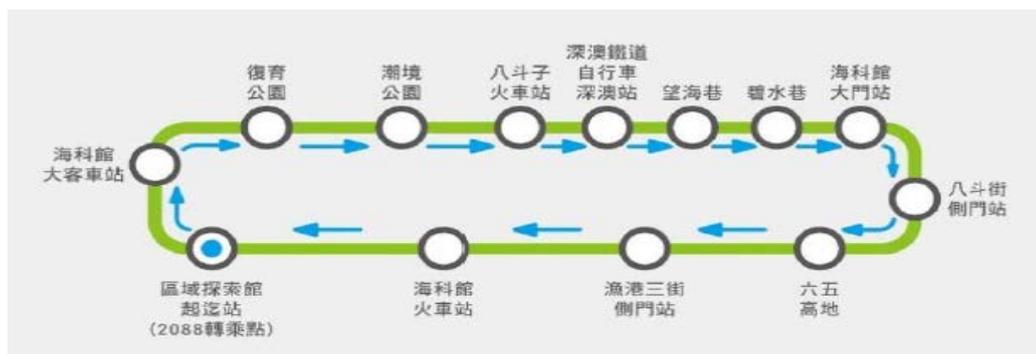


圖 3. 遊園接駁車路參考線圖

- (3) 睦鄰車位：本館基於睦鄰原則，開館迄今持續提供周邊里民停車優惠服務，現有方案如下，得標廠商不得低於現有之優惠：
- i. 海洋劇場停車場提供 40 個睦鄰車位，2000 元/月(24 小時)，1000 元/月(夜間時段 17:00~翌日 08:00)，目前分別有 24 部(24 小時)及 1 部夜間時段，合計使用 25 個停車位，每晚 22:00~翌日 07:00 不開放車輛進出。另提供 10 個員工月租車位(每月 100 元)，供本館員工上班時間停放。
 - ii. 區域探索館停車場提供部份睦鄰車位，2000 元/月(24 小時)，1000 元/月(夜間時段 17:00~翌日 08:00)，目前有 19 部申請停放 24 小時，夜間時段則無人申請，全天 24 小時車輛自由進出。
 - iii. 潮境公園停車場提供停車場周邊長潭里民睦鄰車位，目前有 13 部車領有免費停車證。
 - iv. 濱海停車場需提供 3 格大型車停車位免費作為公路客運業者調度之用。
- (4) 海科館員工公務申請免費優惠，另提供本館每月 150 輛車次進出免費優惠作為洽公或志工服勤使用。
- (5) 提供本館標租廠商每廠商 2 車次免費進出優惠。
- (6) 停車場附屬公共廁所及周邊環境清潔維護：包含區域探索館停車場、南區大客車停車場、65 高地停車場附屬公共廁所以及潮境公園租用流動廁所一座(由得標廠商付費)、復育公園流動所(3 座)、濱海休憩園區流動廁所(3 座)，廠商應負擔清潔、維護及保全責任。
- (7) 本館於區域探索館、潮境公園、復育公園及濱海休憩中心停車場周邊設有電輔單車租借站(每站面積約 14 平方公尺)，得標廠商應持續無償提供本館使用。
- (8) 館區既有 CMS 停車資訊系統 3 座，由得標廠商進行後續更新維護。
- (9) 平浪橋與北寧路口處需配合調和街轉運站啟用後進行必要之交

通管制措施。

(四) 調和街轉運站

1. 位置及詳細資訊

調和街轉運站地段位於新北市瑞芳區龍潭堵段 3-1 等 24 筆地號，使用分區為特定目的事業用地(轉乘接駁站暨附屬服務設施)。本館籌建初期，為因應開館後之停車需求及交通問題，經本館與基隆市政府訂立行政契約，以規範雙方權利義務。調和街轉運站停車場面積約 41,273 平方公尺，停車場整體興建工程由基隆市政府辦理規劃設計監造、工程發包興建等作業，俟建物興建完成後基隆市政府同意本館以無償撥用方式辦理土地及建物之撥用，由本館進行後續營運管理。基隆市政府已完成停車場 994 個平面停車格劃設及相關水土保持設施工程，目前辦理建築物站體工程施工作業，全案工程預定 110 年底完工，並預計至 111 年第 1 季前移交本館營運。



圖 4.調和街轉運站竣工模擬圖

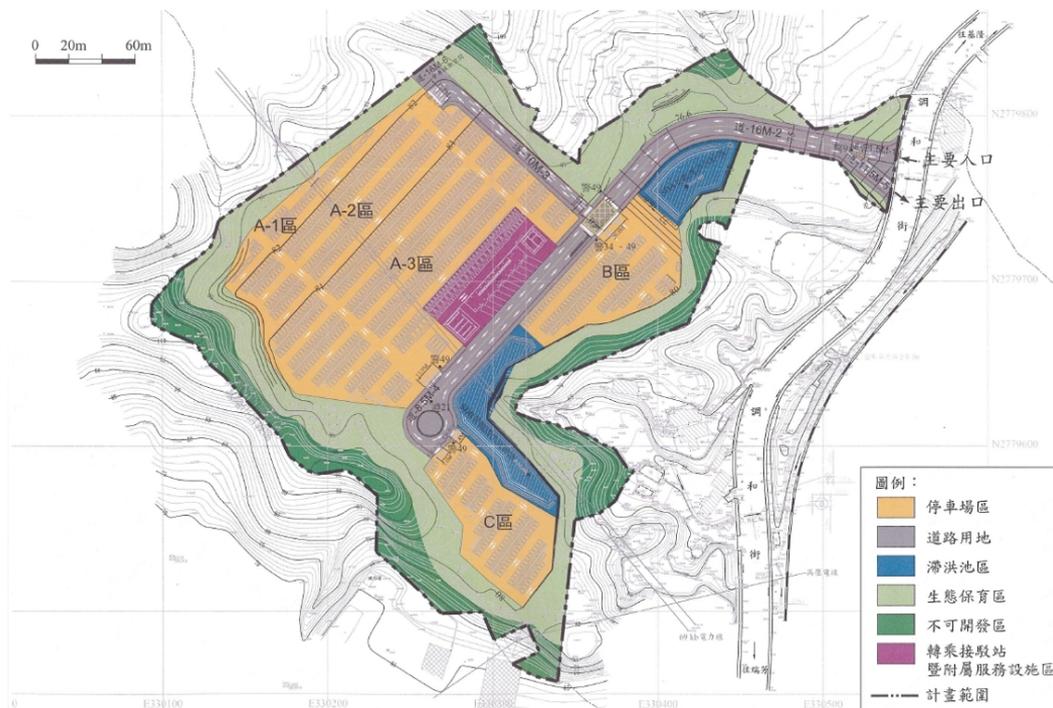


圖 5.調和街轉運站平面配置圖

2. 營運項目

- (1) 停車場：本轉運站區之停車場尚未建置停管設備亦未取得停車場登記證，廠商得標後應自行建置並依停車場法等相關規定逕行向地方主管機關申請，所衍生之相關費用概由廠商負擔。
- (2) 轉乘接駁站暨附屬服務設施區：調和街轉運站內規劃一處附屬服務設施區面積計約 113.17 平方公尺，得標廠商得自行於營運企劃書中載明該區域空間之營運規劃，包含得利用委託標的物提供商品販售、輕食、咖啡、餐飲等服務或其他經本館同意之營運項目。

3. 營運相關義務規範

- (1) 全區停車場停管設備建置：應設置智慧化車牌辨識系統，停管系統與館區串聯。
- (2) 接駁車服務：串聯本館區遊園接駁車服務。
- (3) 海科館員工公務申請免費優惠。

- (4) 轉運站體、停車場附屬公共廁所及周邊環境清潔維護。
- (5) 有關調和街轉運站之行政契約因情事變更，教育部與基隆市政府尚在協調階段，惟考量館區全區停車場之營運規劃，故併於本案辦理招租，後續將視教育部與基隆市政府之協調結果再行辦理。若後續協調結果調和街轉運站交由基隆市政府接管後續營運作業，則本標租案扣除該部分之租金，並免除該部分之相關權利義務。廠商投標時應知悉此情形，並配合辦理，不得異議或請求相關賠償。

四、租金及經營權利金

- (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，各區域房地年租金試算如下表所示：

表 5：本案標租各場域租金試算表

場地	房屋年租金				基地年租金				房屋+ 基地年租金	月租金
	課稅現值	課稅面積	比例	合計	地價	面積	比例	合計		
潮境北棟	4,585,000	1,712.39	20%	830,355	2,300	1550.59	20%	713,271	1,543,626	128,636
濱海休憩中心	970,500	358.79	20%	194,100	2,600	358.79	20%	186,571	380,671	31,723
調和街轉運站站體	1,610,640	357.92	10%	541,310	260	1202.91	5%	15,638	556,947	46,412
小計									2,481,244	206,770
海洋劇場停車場B1	11,199,800	6,367.02	10%	1,119,980	4,500	6367.02	5%	1,432,580	2,552,560	212,713
海洋劇場停車場B2	14,368,400	8,168.00	10%	1,436,893	4,500	8168.30	5%	1,837,868	3,274,760	272,897
區探停車場	0	0	0	0	9,400	4540.00	5%	2,133,800	2,133,800	177,817
南區大客車停車場	0	0	0	0	4,200	6330.00	5%	1,329,300	1,329,300	110,775
潮境公園停車場	0	0	0	0	2,300	2003.00	10%	460,690	460,690	38,391
復育公園停車場	0	0	0	0	2,300	3586.00	10%	824,780	824,780	68,732
濱海停車場	0	0	0	0	2,600	5320.00	5%	691,600	691,600	57,633
調和街停車場	0	0	0	0	260	41273.00	5%	536,549	536,549	44,712
65高地停車場	0	0	0	0	2,419	1190.00	8%	230,289	230,289	19,191
小計									12,034,328	1,002,861
合計				4,122,637				10,392,935	14,515,572	1,209,631

1. 房屋年租金：本案每年房屋總租金不得低於新台幣 4,122,637 元。
2. 基地年租金：依市場行情調整，本案每年基地總租金不得低於新台幣 10,392,935 元。
3. 本案房地年租金總和：最低為新台幣 14,515,572 元。
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)。

(二) 經營權利金：除前項所列租金外，廠商應自各區域免租期滿或設備更新優惠期滿次日起，開始依本契約約定條件另給付權利金予館方。經營權利金之數額為營業稅申報書所載營業額（扣除營業稅後）之 5%，廠商應於每個奇數月之 20 日前出示前 2 個月之營業稅申報書或其他足茲證明營業額且報經本館同意之文件取代以計算經營權利金。

(三) 考量本案涉及建築物使用用途變更之相關裝修作業，本案給予廠商裝修免租期及設備更新優惠期間如下表所示，租金及權利金至免租期及優惠期屆滿後次日起算。

1. 潮境北棟商場：自交付完成翌日起裝修免租期 180 日曆天，期間免計租金及權利金。
2. 濱海休憩中心：自交付完成翌日起裝修優惠期 90 日曆天，期間租金 5 折優惠，並免計權利金。
3. 各區停車場：自交付完成翌日起設備更新優惠期 90 日曆天，期間租金 5 折優惠，並免計權利金。

表 6：本案標租各場域裝修免租期或設備更新優惠期一覽表

	裝修免租期/設備更新優惠期	優惠措施
潮境北棟商場	交付完成翌日起免租期 180 日曆天	免計租金 免計權利金
濱海休憩中心	交付完成翌日起 90 日曆天	租金 5 折優惠 免計權利金
各區停車場	交付完成翌日起 90 日曆天	租金 5 折優惠 免計權利金

- (四) 廠商應自租金起算日起於每月 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，繳交租金，權利金應於每奇數月併同租金繳納。
- (五) 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）。

五、標租期限

- (一) 自交付完成日翌日起至 115 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 3 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 30 個日曆天內提交「營運計畫書」，內容至少應包含各標租場域營運模式、預定投資金額、裝修工程詳細預算書圖、籌備整修期及營運期之期程、營運項目名稱及價目等，送本館審核通過後方得執行。
- (二) 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。
- (三) 潮境智能海洋館預定 111 年 2 月試營運，廠商應配合潮境智能海洋館之開幕營運時程於 111 年 2 月底前完成潮境北棟之裝修並開始營運；濱海休憩中心室內裝修作業以及周邊環境美化工程應於 111 年 4 月 15 日前完成並開始營運。
- (四) 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。若因裝修規模而無法配合營運者，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。
- (五) 廠商營運項目及內容（販售商品名稱及售價，包含但不限於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。
- (六) 營業時間：本館平日營業時間為 9:00-17:00(假日延長至 18:00)，廠商應配合場館營運，必要時得申請延長營運時間。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。
- (七) 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，則水電費應另由雙方議定之。

(二) 各區特殊清潔及修繕責任(表 7)：

履約區域	特殊修繕責任
潮境北棟	1.建物內之電梯由廠商負責清潔、保養、維修及定期檢查。 2.空調設備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。 3.標租範圍之消防設備由廠商負責維修、保養及更新，公共安全檢查、消防檢修申報以及相關涉及公安之檢查等費用由廠商與本館按比例分擔。
濱海休憩中心及停車場	1. 建築物及停車場周邊設備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. 現有廁所及流動廁所 3 座由廠商清潔維護，設備若有損壞由廠商負責修繕。 3. 標租範圍之消防設備由廠商負責維修、保養及更新，公共安全檢查、消防檢修申報以及相關涉及公安之檢查等費用由廠商與本館按比例分擔。
海洋劇場停車場	1.停車場周邊設備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，公共安全檢查、消防檢修申報以及相關涉及公安之檢查等費用由廠商與本館按比例分擔。
區域探索館停車場	1.停車場周邊設備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，公共安全檢查、消防檢修申報以及相關涉及公安之檢查等費用由廠商與本館按比例分擔。 3.停車場附屬廁所由廠商清潔維護，設備若有損壞由廠商負責修繕。
南區大客車停車場	1.停車場周邊設備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，公共安全檢查、消防檢修申報以及相關涉及公安之檢查等費用由廠商與本館按比例分擔。 3.附屬公共廁所由廠商負責清潔維護，設備若有損壞由廠商負責修繕。

潮境公園停車場	租用流動廁所乙座，由廠商負責後續租用費用及清潔維護。
復育公園停車場	現有流動廁所3座，由廠商負責清潔維護，設備若有損壞由廠商負責修繕。
65 高地停車場	1.停車場周邊設備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，公共安全檢查、消防檢修申報以及相關涉及公安之檢查等費用由廠商與本館按比例分擔。 3.附屬公共廁所由廠商負責清潔維護，設備若有損壞由廠商負責修繕。
調和街轉運站	交付後另行議定。
*若有未盡事宜，得由雙方另行議定之。	

(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30個日曆天內繳納履約保證金100萬元整。

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：
 - 預估投資金額：包含潮境北棟室裝、濱海中心室裝、濱海園區周邊環境美化工程、停管設備更新等。
 - 硬體設施設置及空間格局規劃
 - 營運空間施工時程規劃
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 8.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	35	<ul style="list-style-type: none"> • 硬體設施設置及空間格局規劃

	運管理及顧客服務		<ul style="list-style-type: none"> • 預估投資金額(包含潮境北棟室裝、濱海中心室裝、濱海園區周邊環境美化工程、停管設備更新等)。 • 營運空間施工時程規劃 • 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9月30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：110年9月30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

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)
潮境北棟	2,300	1550.59	713,271	830,355
濱海休憩中心	2,600	358.79	186,571	194,100
調和街轉運站站體	260	1202.91	15,638	541,310
海洋劇場停車場 B1	4,500	6367.02	1,432,580	1,119,980
海洋劇場停車場 B2	4,500	8168.30	1,837,868	1,436,893
區探停車場	9,400	4540.00	2,133,800	0
南區大客車停車場	4,200	6330.00	1,329,300	0
潮境公園停車場	2,300	2003.00	460,690	0
復育公園停車場	2,300	3586.00	824,780	0
濱海停車場	2,600	5320.00	691,600	0
調和街停車場	260	41273.00	536,549	0
65 高地停車場	2,419	1190.00	230,289	0
合計	-		10,392,935	4,122,637
房地年租金總額(C=A+B)				
廠商報價 新台幣_____元(請填入國字大寫)				

※本報價單所列金額數值僅提供投標廠商試算參考，投標廠商應於廠商報價處填入欲參與本案投標之房地年租金總額作為廠商報價。

※廠商報價低於本館所訂房地年租金總額者(最低為新台幣 14,515,572 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

案號：BL110-09-01

附件二 各區平面圖

附件三 各區停車場登記證

附件四 濱海休憩園區周邊環境美化參考示意圖