國立海洋科技博物館
區域探索館標租案
(BL112-09-01)
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「區域探索館標租案」(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：服務人次：全館區於民國 111 年 1 月至 12 月期間服務逾 258 萬人次，111 年間平均單月服務人次約 215,000 人次。

(三)招租標的：本案標的為區域探索館建築全棟 1 至 4 樓(未含停車場)，各層平面圖詳附件），房屋樓地板面積共計 3464.02 平方公尺（實際可使用之面積及用途，以謄本為準）。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)。

(四)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。

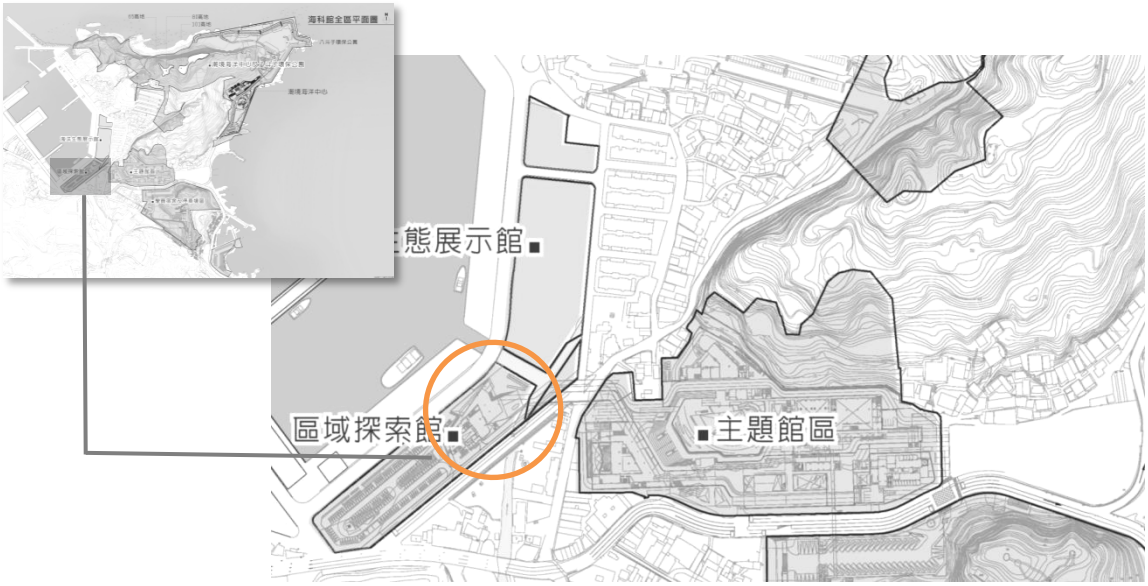


圖 1.國立海洋科技博物館區域探索館招租場域位置圖(圈選處)

表 1：本標租案建築、基地資訊表

	建　　號	門牌	租用面積（平方公尺）		建築物使用用途	備註
區域探索館	中正區 正隆段 15	202 基隆市中正區北寧路 367 號 土地使用分區：社教機構用地	1 樓	141.5	主建物 1 層 服務台	101 年 11 月 09 日變更使用執照
				164.3	警衛室	
				137	貨梯、機房	
			2 樓	1007.49	導覽展示廳、一般零售場所及飲料店	
			3 樓	1112.73	展示廳	
			4 樓	901	餐廳	
			總面積	3464.02	-	
入口廣場	中正區長潭段 475 號、475-8 號 475-9 號	商業區	-	2464	廣場	負擔義務範圍
機車停車場	中正區 長潭段	機車停車場	-	1112	機車停車場	負擔義務範圍

(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)、展示設施等設備(由館方進行調整)，如不符廠商營運規劃，廠商得請本館審查同意後自行拆除，拆除費用由廠商自行負擔，上述拆除作業本館保有准駁之權利。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設備修繕維護及清潔作業。

(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 秘書室趙先生 / 分機 1011 秘書室翁先生。

三、營運及負擔義務範圍

(一) 營運範圍

1. 區域探索館主建物：區域探索館為四層建築，目前一層為服務臺及文創商品販售區域；二層為餐飲賣店、展示空間；三樓為本館主要展示廳，四樓前為親子餐廳。
2. 區域探索廳：
   (1) 區域探索館三層現為售票之區域探索廳，標租後本館將進行展項調整，預定三個月內完成，並保留部分展示項目供得標廠商進行情境式餐飲規劃。
   (2) 本館展項調整期間若因故延宕，該樓層得免計收租金，惟廠商不得因此主張延長租金優惠及權利金起算基準。
   (3) 調整後留予廠商使用之展示設備之保養維護、耗材更換、設備損壞修繕等，概由廠商負擔。
3. 警衛室：警衛室目前為機動保全，不定期派員巡邏，得標廠商應自行派駐保全人員加以運用管理。

(二) 負擔義務範圍(未計算租金)：

1. 主建物一層半戶外區域(停車場除外)以及二層戶外平台(延伸至北寧路口)：廠商應負責現有平台欄杆以及地坪之修復，並維持日常清潔維護保全工作。
2. 入口廣場：該土地係由本館依據國有不動產撥用要點以無償撥用方式作為公園綠地使用，土地使用分區屬商業區，位於福清宮後方沿八斗街延伸至與漁港三街交接處，面積約 2464 平方公尺，廠商應負責日常清潔維護及保全工作。
3. 機車停車場：該土地係由本館依據國有不動產撥用要點以無償撥用方式作為免費提供民眾機車停車使用，面積約 1112 平方公尺，廠商應負責日常清潔維護及保全工作。
4. 前開負擔義務範圍，本館保留優先使用之權利，得標廠商不得異議，廠商若有營運或增改建需求應另案提報本館審核同意後依據建築相關法規辦理，本館得視投資開發規模，另行議定租金、權利金及續約年期等標租條件。

(三) 營運項目：

1. 得標廠商應利用委託標的物提供輕食、餐飲，並得舉辦市集、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品。
4. 如廠商於委託標的物舉辦活動，應配合館方敦親睦鄰政策，提供週邊里民設攤優惠。

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 2：本標租案房屋、基地年租金試算表

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	小計	地價	履約面積	比例	小計		
區域探索館1棟(主建物一層、警衛室、貨梯、機房)	17,747,600	7,808	100,655	5,400	442.80	10.0%	239,112	339,767	28,314
區域探索館2棟(導覽展示廳、一般零售場所及飲料店)	17,747,600	7,808	274,820	5,400	1007.49	10.0%	544,045	818,865	68,239
區域探索館3棟(展示廳)	17,747,600	7,808	252,940	5,400	1112.73	10.0%	600,874	853,814	71,151
區域探索館4棟(餐廳)	17,747,600	7,808	307,216	5,400	901.00	10.0%	486,540	793,756	66,146
總計			935,630		3464.02		1,870,571	2,806,201	233,850

1. 房屋年租金：本案每年房屋總租金不得低於新台幣 935,630 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 1,870,571 元。
3. 本案房地年租金總和：最低為新台幣 2,806,201 元。

※「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。

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 113 年起，開始依本契約約定條件另給付權利金予館方。廠商應自履約起始日起為本標租案設置獨立稅籍，本標租範圍內之所有營業項目及收入，均需以該稅籍開立統一發票，若有分租廠商其營業額亦應併入計算經營權利金。經營權利金即依據該稅籍及所有分租廠商當期營業稅申報書所載營業額（扣除 5%營業稅後）計算，前 3 年度(113 年至 115 年)經營權利金以 1%計算，之後(116 年起)每年度以 3%計算。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)租金優惠：考量本案涉及建築物修繕包含主建物滲漏水、戶外欄杆、地坪修繕及相關裝修作業，本案於交付完成(第 3 層除外)次日起算給予廠商免租期 3 個月及後續 9 個月租金 5 折優惠。

(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；權利金則於廠商出示前 2 個月之營業稅申報書供本館核算後於次月 20 日或本館通知期限前完成繳納。

(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) 自交付完成翌日起至 120 年 10 月 31 日止，廠商應依本契約約定條件為標的物之使用與管理。

(二) 自交付廠商營運滿一年起，館方將針對廠商之契約履行、營運狀況、缺失違約及改善情形、安全管理、設備維護、負擔清潔範圍之清潔情形等面向於每會計年度終了後 3 個月內進行評核(首年營運未滿一年部分併入次年辦理)，評核結果於履約期間內未有 5 次以上營運績效評估低於 75 分者，評定為營運績效良好。

(三) 得標廠商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廠商、或雖非不可歸責於廠商，但廠商已提出改善計畫，且確實改善完成，並經本館評定為營運績效良好者，則契約期滿，廠商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 7 年為

限。

(四) 廠商應於本契約期滿前 9 個月前向館方申請續約，並於申請日起 3 個月內檢附續約期間之營運計畫書。計畫書經館方審查通過後，館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。廠商若未按前開期限向館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 60 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) 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於免租期完成裝修營運者，得報經本館審核通過後展延之，惟租金仍應開始計算。

(四) 廠商營運項目及內容（販售商品名稱及售價，包含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。

(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) 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，得經書面通知館方並經館方同意後辦理申請作業。若廠商取得館方同意，應盡速於 30 日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，館方得協助提供館方保管且為申請作業所需之文件，惟所需相關費用概由廠商自行負擔。

(二) 本案標的契約期間之水電費用由廠商負擔並逕行繳納，其費用以水電單據為準。惟該水電費單據若涉及第三人使用而無法分割者，廠商應依循本館與第三人協議之收費標準，逕洽第三人收取。

(三) 廠商應負擔標租範圍建築物公共安全、消防設備、電梯及貨梯定期申報檢驗及維修管理、監視系統、空調系統維修管理及協助水汙染防制措施等作業之相關費用。若有需要，廠商應配合館方相關維修保養工作之進行，館方將儘量安排於廠商非營業時間辦理。

(四) 廠商應負責區域探索館化糞池之抽肥作業，若因政策而有污水管納管需求，應配合辦理，所需費用由廠商負擔。

(五) 廠商不得使用危害國家資通安全之產品，並應遵守統一發票使用辦法規定，善盡資安及消費權益保護之責任。

(六) 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。

(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) 得標廠商應定期執行委託經營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 60 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

5. 空間規劃與服務內容：
- 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

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	20	• 服務品質及政策

	體規劃		• 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	• 硬體設施設置及空間格局規劃 • 預估投資金額(包含建物修繕、入口廣場及機車停車場規劃等) • 營運空間施工時程 • 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	• 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：112年9月15日9:00(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：112年9月15日10:30，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)	房地年租金 (新台幣元)	廠商報價 (新台幣元)
區域探索館 1F	5,400	442.80	339,767	
區域探索館 2F	5,400	1007.49	818,865	
區域探索館 3F	5,400	1112.73	853,814	
區域探索館 4F	5,400	901.00	793,756	
合計	-	3464.02	2,806,201	

房地年租金總額

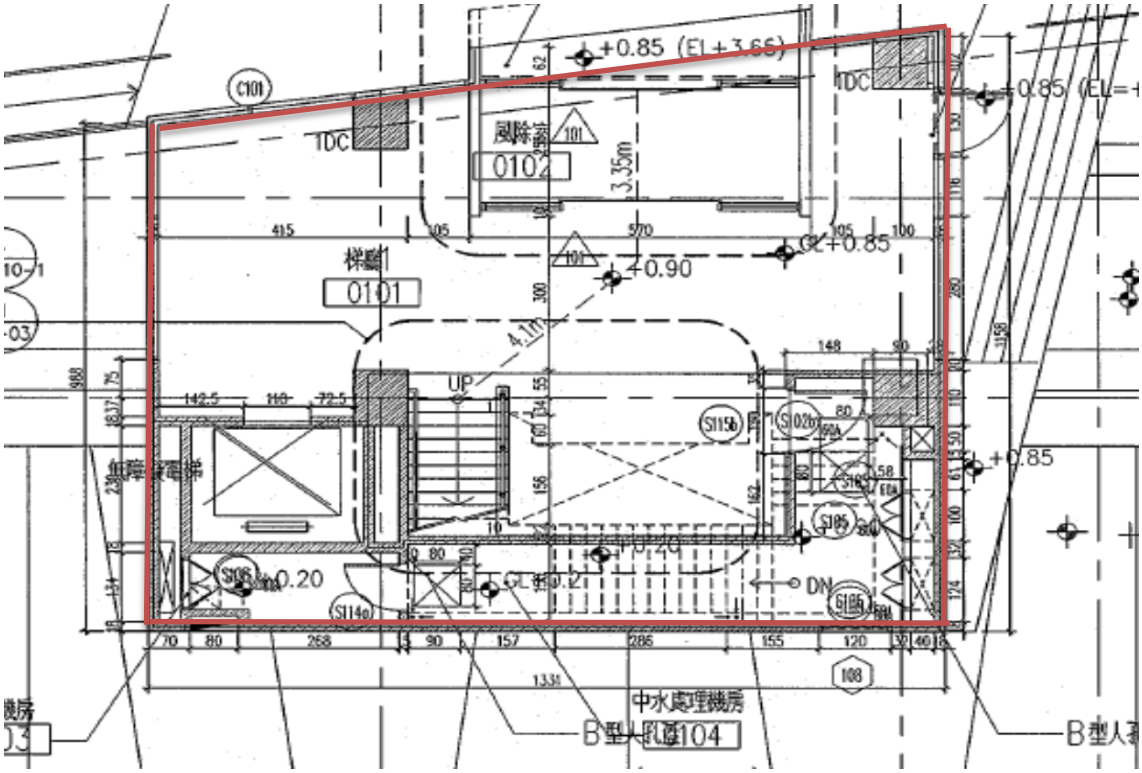
廠商報價 新台幣＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿元(請填入國字大寫)

※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。

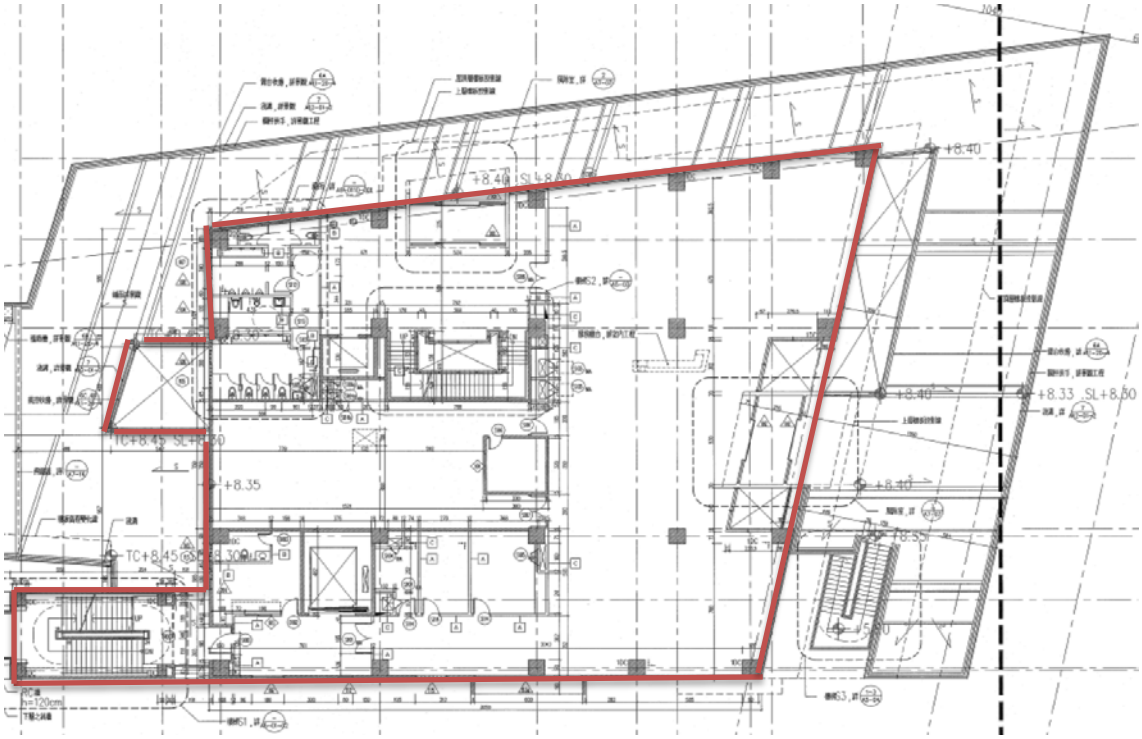
※廠商報價低於本館所訂房地年租金總額者(最低為新台幣 2,806,201 元)，不列為決標廠商。

投標廠商之公司印章	負責人/代表人簽章

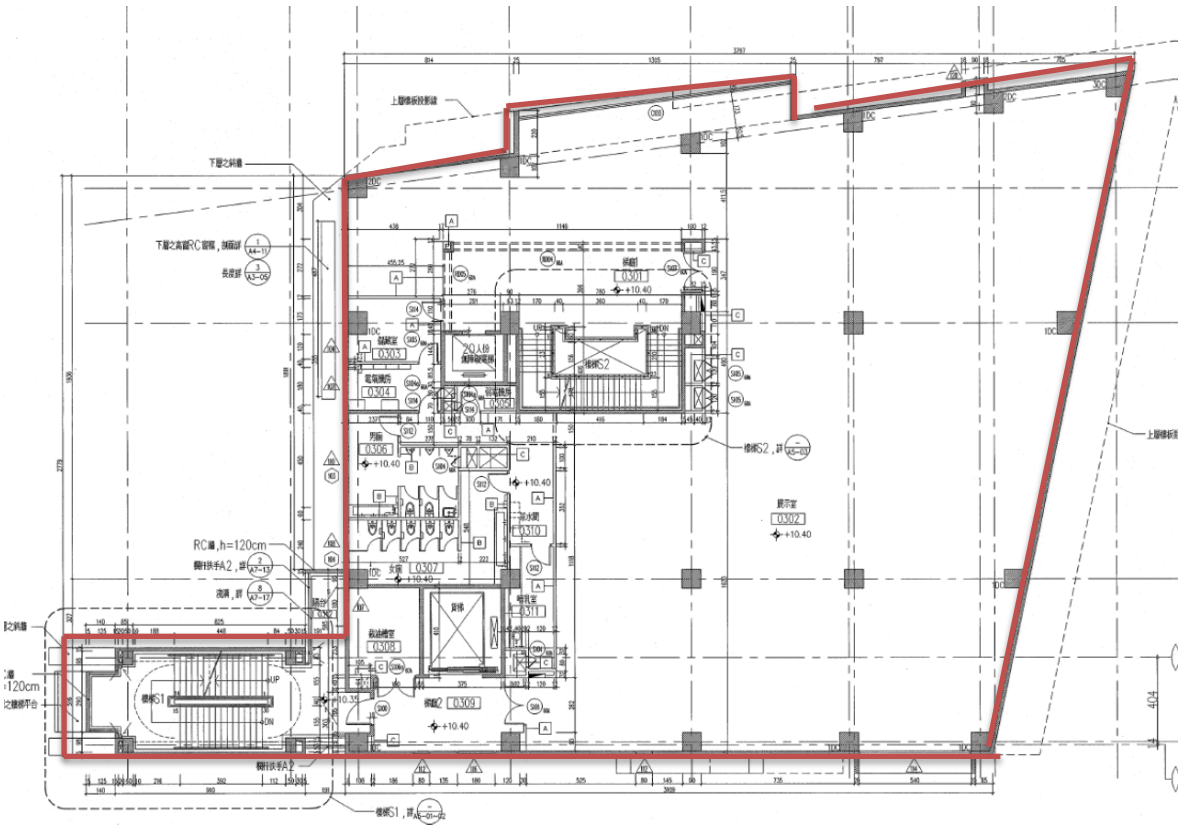
附件二、本案標的平面圖



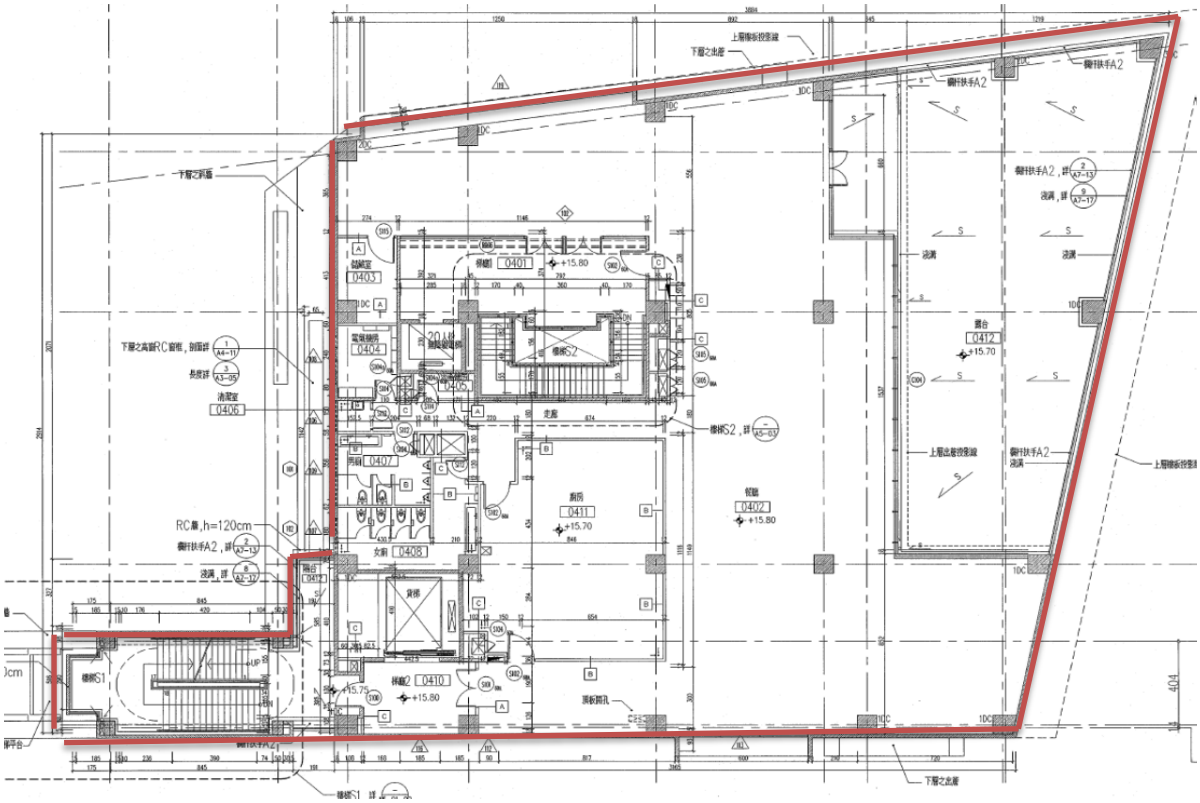
區域探索館一樓



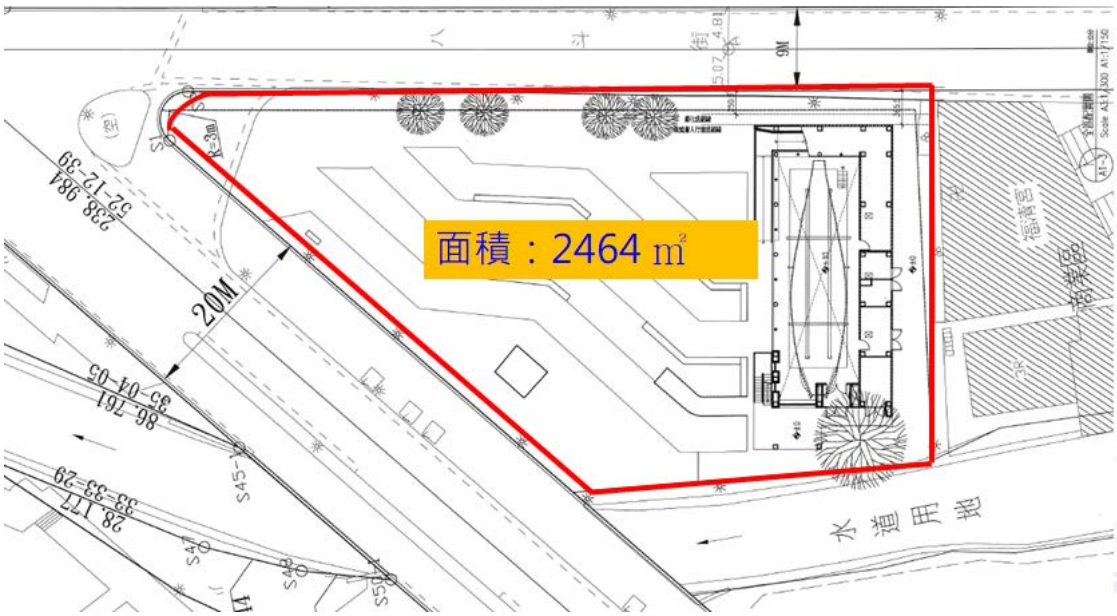
區域探索館二樓



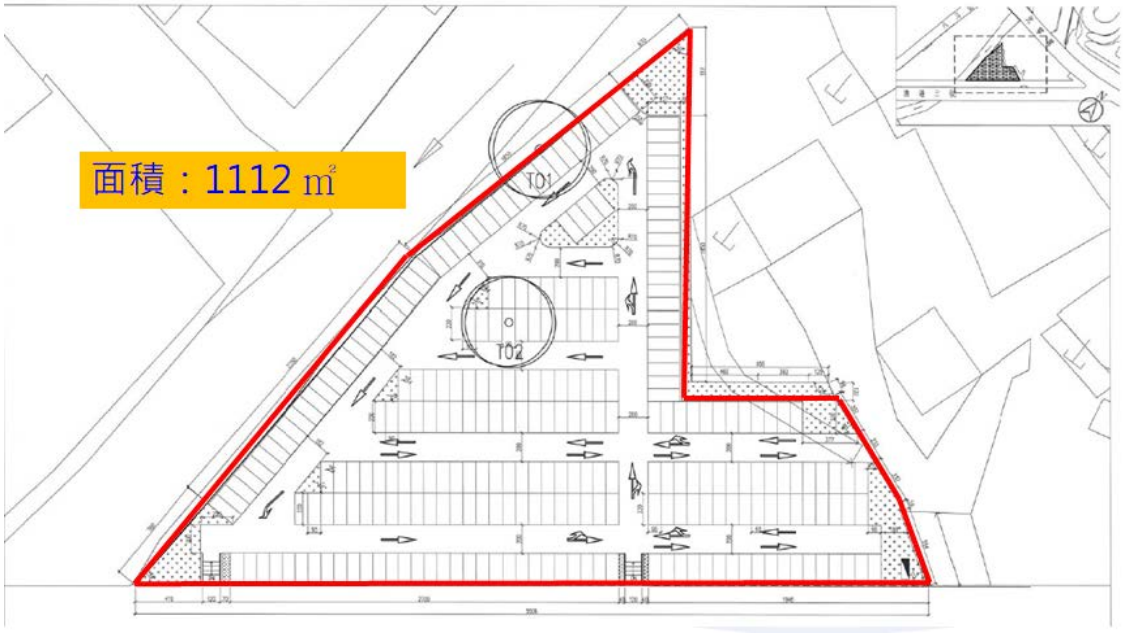
區域探索館三樓



區域探索館四樓



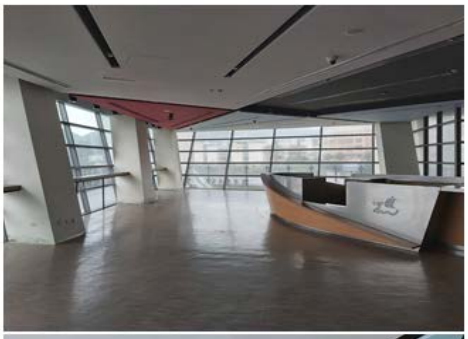
入口廣場(負擔義務範圍)

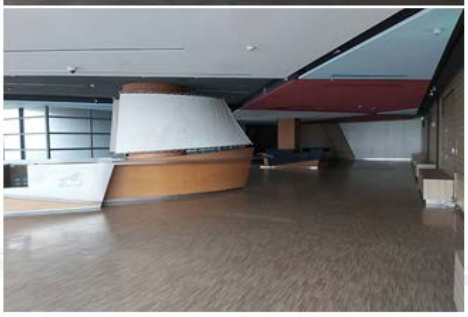


機車停車場(負擔義務範圍)

附件三、現場照片

區域探索館2F空間照片





區域探索館各樓層使用用途照片

三樓展示空間

一樓場域賣店

四樓餐廳

附件四、負擔義務範圍

原自由中國號場域(商業區)照片

機車停車場(照片)