

國立海洋科技博物館

潮境抽水站旁木棧板區場地標租案

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)為增加本館戶外空間土地活化之多樣性，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「潮境抽水站旁木棧板區場地標租案」(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)場地特色：本場地主要服務至「基隆市望海巷潮境海灣水產動植物繁殖保育區」進行水域遊憩活動之民眾，該保育區之設立係由許多熱愛海洋之民眾從 2003 年持續進行淨灘及淨海作業後，由海科館向基市府提案，並經民眾與漁民支持而依「漁業法」所設立的保育區，主要提供民眾進行海洋生態與環境監測、觀察的生態潛水體驗，非一般遊憩型潛水活動。場地區域分為標租場域與負擔義務範圍，以服務從事生態潛水體驗的民眾。

(三)服務人次：海科館館區於民國 113 年 1 月至 12 月期間服務逾 325 萬人次，113 年間平均單月服務人次約 27 萬人次。

(四)招租標的：本案標的為潮境公園抽水站旁木棧板平台，次頁圖及表詳列其位置及面積(平面圖請參閱附件一)。場地使用現況為潛水遊憩使用，出租面積合計為 217 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土地現場評估(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、標的物土地標示

土地標示	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	租用面積（平方公尺）	備註
	基隆市	中正區	長潭段		0001、1263	217 平方公尺	
土地使用分區	文教區						
坐落	基隆市中正區 369 巷 61 號前段						

(五)機關提供設備：機關僅提供土地上現有設施鋪面，但本投標須知及企劃書徵求文件公告時仍由第三人承租(租期至 114 年 10 月 31 日)，則以該第三人搬遷淨空後之現況點交，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)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 5015 產學組徐小姐或 1013 秘書室趙先生。

三、營運範圍：

(一)服務對象：國立海洋科技博物館來館遊客、科教活動參與人員、館區周邊居民及本館職員、來賓……等。

(二)營運項目：

1. 提供多元化休閒遊憩或餐飲服務（如潛水氣瓶租用、潛水活動導覽、行動咖啡點心屋及遊憩設施等）、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. 得標廠商自行建置營業設備時，應符合相關法規，並得請求本館就申請文件給予合法之必要協助。
3. 得標廠商得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)。
4. 各服務項目應與博物館文教設施形象相符，不得經營違法、色情或特種或高汙染等行業。
5. 得標廠商應執行承租範圍之環境清潔作業(含垃圾清運)，並提供水域活動遊客所需之淡水淋浴服務，並須將汙水接管處理，不可直接排放大海，此服務需自行設置獨立水塔與水錶，並配合進行夜間儲水。

6. 標租範圍之外的木棧板區域，提供水域活動人員休息使用，得標廠商應負責清潔維護。

(三)營運規範及注意事項

1. 現場設備：本館僅提供場地使用(不包含貨櫃、淋浴間及帳篷等設施)。得標廠商應重新規劃使用空間，並符合建築法規之規定，所需費用概由得標廠商負擔。
2. 水電佈設及費用：潮境抽水站木棧板區之水、電皆係自潮境智能海洋館北棟接設。得標廠商水電之佈設應將設計圖說送經本館審查通過後始得執行，得標廠商應設置獨立水、電錶，依實際使用度數計費。水、電費用若涉及第三方費用之收取應由得標廠商逕行與第三方議定收費標準及方式。
3. 污廢水處理：得標廠商營運若涉及污廢水排放應依法納管，並應設置油質截流系統。

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，基地按當期申報地價總額乘以使用面積再乘以 45%計收。廠商報價低於本館所訂基地年租金數額者，不列為決標廠商，基地年租金試算如下表 2 所示：

1. 基地年租金：依市場行情調整，本案每年基地租金不得低於新臺幣 234,360 元，此項固定 45%。
2. 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計算年基地租金後，再以 1/12 按月計收。如契約期間有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，廠商應自交付完成翌日起 30 個日曆天後開始依本契約約定條件另給付經營權利金予館方。

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 3%，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計算之。

- (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 2、土地租金試算

標租位置	公告地價 (新臺幣/m ²)	委託面積 (m ²)	基地年租金	基地年租金 總額
潮境抽水站木 棧板區	2,400	217	2,400 元*217m ² *45%	234,360 (視廠商報價調整)

※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*45% (定額)

五、標租期限：

自交付翌日起至 117 年 10 月 31 日止，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 2 年為限。乙方應於本契約期滿前 6 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(續約流程及評分標準詳參附件二)。

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 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。決標日翌日起 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)得標廠商應於館方核定「工作計畫說明書」日翌日起 30 個日曆天內完成裝修作業。若因裝修規模或其他事由致無法於 30 日曆天內完成裝修營運者，得報經本館審核通過後展延之。
- (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)營業時間：開館日營業時間為 9:00-17:00，得標廠商該期間應配合場館例假日、寒暑假營運。如遇特殊事由須暫停營業，應於 7 個工作天前函報本館核准得實施。未經館方書面同意前，不得擅自停止營業，違者即按缺失等級計罰；擅自停止營業日數逾 5 日以上，第 6 日起即

按違約計罰。但如為維護安全有緊急維修之必要經機關同意者免罰。

- (五)應於開始營業前 14 個工作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衛生單位相關規定。

七、其他配合事項：

- (一)得標廠商如需使用水電，應自行配管設置分表，後續將依實際使用度數計算水電費。水電配管/線方式及用量應併同於工作計劃說明書中，送本館審核，若影響原有鋪面需復原至原貌。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。詳細內容請詳閱第十一項。
- (四)報價單，詳附件三
- (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：得標廠商須於決標次日起 14 個日曆天內繳納履約保證金新臺幣五萬元整。

- (一)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。
- (二)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)。
- (三)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(廠商建置設施設備應符合相關法令，包括但不限於消防法規、建築法規、環保法規、水土保持計畫、環境影響評估及食品安全等)
- 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
- 營業時間

6. 營運管理：

- 本案財務計畫(含本案報價房地年租金、投資金額、項目、成本分析、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

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	經營方向及具體規劃	20	• 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	• 硬體設施設置及空間格局規劃 • 預估投資金額 • 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 • 場域周邊潛水業者合作意向書
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，以土地年租金率標價高者優先議約；如土地年租金率標價仍相同，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：本案公告截止日期當日 12：00 截止(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：本案公告截止日期當日 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。

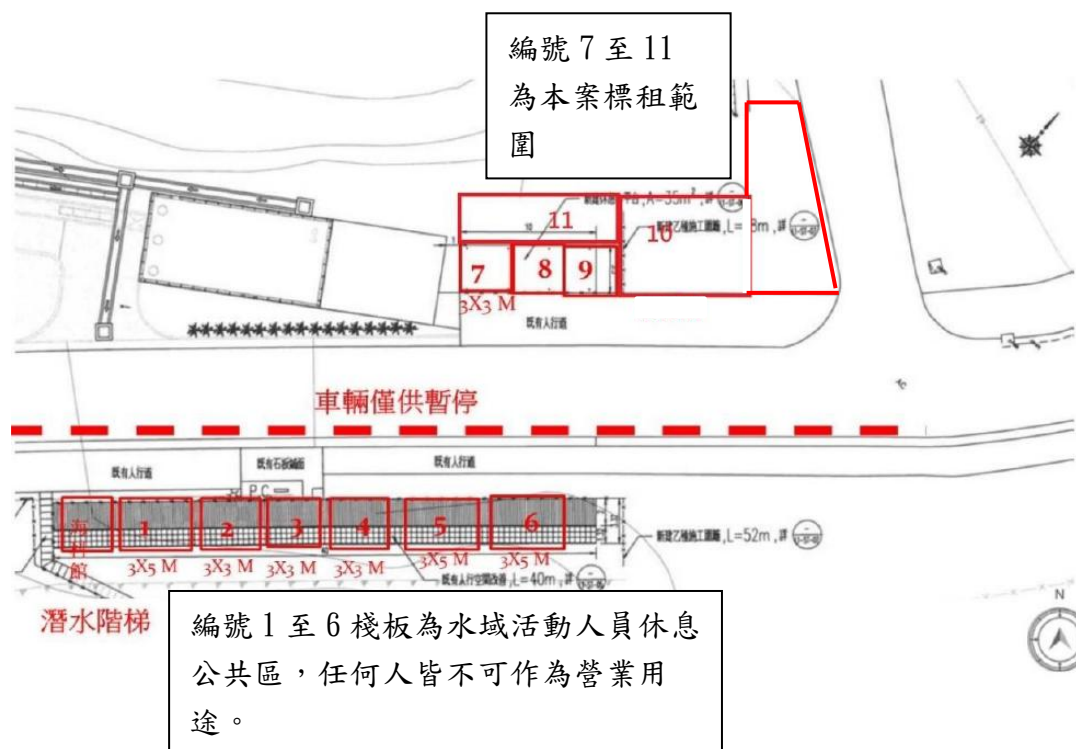
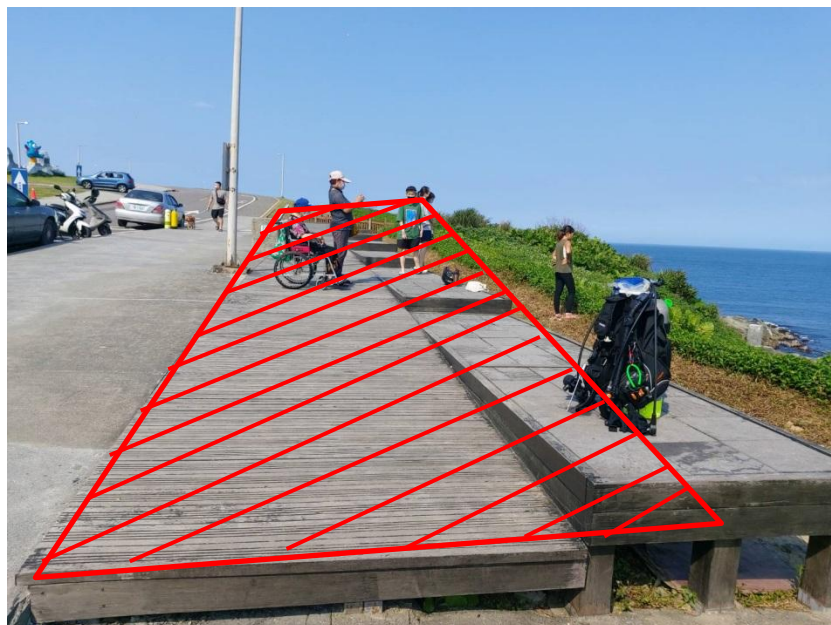
二十、本須知及相關投標文件為契約之一部分，投標廠商應於投標前詳閱投標相關文件；本須知如有未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理。

附件一

潮境抽水站木棧板區範圍示意圖及本案標租區域平面圖



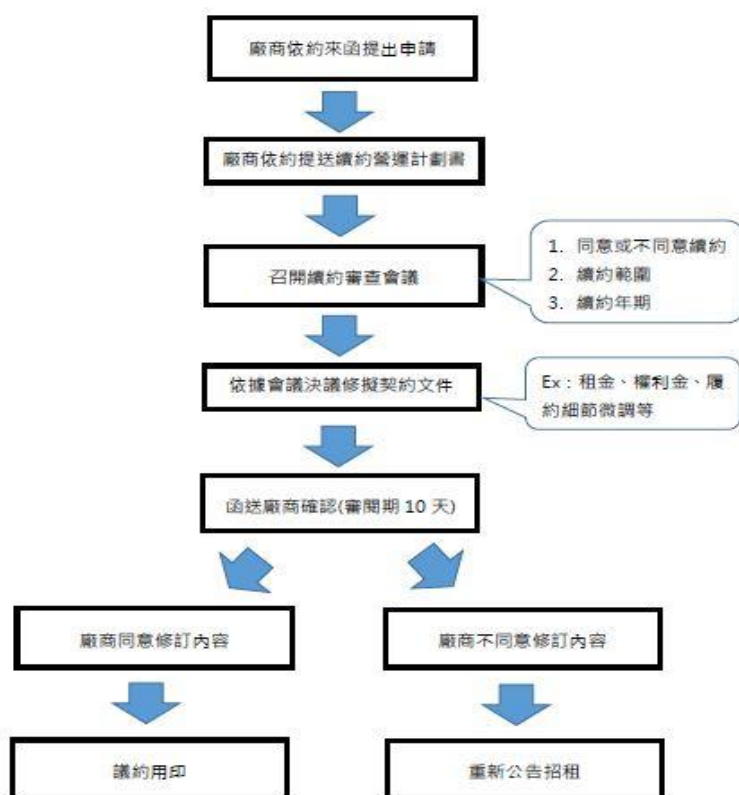
下圖紅框區域為負擔義務範圍，僅供水域活動人員休息使用(非標租範圍)，不可作為營業用途，得標廠商應負責清潔維護。



附件二

續約審查流程圖及評分基準

標租案續約審查 SOP



評估項目	評估內容	配分	廠商得分	備註
契約履行	- 租金及水電費用繳納情形 - 缺失及違約改善情形 - 設施設備維護及環境清潔	25		
營運狀況	- 歷年經營實績及內容 - 歷年營運收支損益 - 顧客服務及滿意度	25		
續約規劃	- 續約之營運規劃 - 續約之經營目標	15		
創新服務	- 設施設備更新 - 行銷規劃 - 其它創新作為	20		
財務計畫	未來營運收支預估	15		
總分		100		

※說明：總分平均 75 分以上者，評定為合格廠商，得優先續約。

附件三、報價單

標租位置	公告地價 (新臺幣元)	出租面積 (平方公尺)	基地年租金 (新臺幣/元)	廠商報價 (新臺幣/元)
潮境抽水站旁木棧 板區場地	2,400	217	234,360	
基地年租金總額 廠商報價 新臺幣_____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基地年租金總額者(最低為新臺幣 234,360 元整)，不列為決標廠商。

投標廠商之公司印章	負責人/代表人簽章