

國立海洋科技博物館
主題館 1、2、5 樓餐飲賣店空間標租案
(BL115-05-01)
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)為增加本館餐飲及賣店商品多樣性，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「主題館 1、2、5 樓餐飲賣店空間標租案」(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：全館區於民國 114 年 1 月至 12 月期間服務逾三百四十五萬人次，114 年間平均單月服務人次約二十八萬七千五百人次。
- (三)招租標的：本案標的為本館主題館 B 棟 1F、2F、5F 之餐飲、賣店空間，次頁圖及表詳列其位置及面積(平面圖請參閱附件二、三、四)。出租面積合計為 973 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(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，建物及土地所有權仍屬本館。



圖 1. 國立海洋科技博物館招租場地位置平面圖(左上-全區位置圖)

表 1. 國立海洋科技博物館區主題館招租場地詳細資料

門牌	地段	位置	招租面積
基隆市中正區 北寧路 367 號	中正區長潭段 143 地號	主題館 1F	478m ²
		主題館 2F	205m ²
		主題館 5F	290m ²
		總計	973m ²

(五)館方提供設施、設備及注意事項：

1. 原空間之裝潢如櫃台、櫃子、訂製座椅、廚房流理臺、截油系統等定著設施設備，惟該裝潢已使用多年，現有隔間牆面滲漏水、掉漆、地面破損及既有裝潢櫥櫃破損、廚房設施設備老舊等問題，廠商應自行檢修更新，本館不負擔修復責任。
2. 現有裝潢如不符廠商營運規劃，廠商得報經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。
3. 本投標須知及企劃書徵求文件公告時主題館 1F、2F 及 5F 仍由第三人承租部分，則以該第三人契約屆期搬遷淨空後之現況交付。
4. 廠商所屬標租範圍之截流(油)系統，應至少每季辦理廚餘截油槽之清淤及汙水管線之疏通(施工日應提前一週知會本館同仁以利現勘，並於施作後函報相關紀錄予本館備查。)，所需費用由廠商自行負擔；若涉及汙水共同管線堵塞所需清淤疏通費用應由廠商與本館平均分攤。如因疏於辦理造成本館財物損失或損害，廠商應負復原及

賠償之責；如廠商未依約清淤或疏通，本館認有必要時得代為清淤或疏通，相關費用全數由廠商負擔，並應於本館通知日起 10 日內給付，若未給付本館得逕自廠商之履約保證金受償。

- (六) 廠商應完成承租範圍清潔作業。
- (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、營運範圍：

(一) 營運範圍及現有第三人承租期限(至 115 年 10 月 31 日止)

- 1. 主題館一樓：目前為文創商品賣店及輕食空間。
- 2. 主題館二樓：目前為輕食空間。
- 3. 主題館五樓：現為營運中之餐廳。

(二) 營運項目：

- 1. 得標廠商應利用委託標的物提供輕食餐飲(如簡餐、咖啡廳、速食、甜點等)，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品。

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，房地年租金試算如下：

- 1. 房屋年租金：本案每年房屋總租金不得低於新臺幣 466,680 元。
- 2. 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 934,080 元，此項以 15% 試算。
- 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 15% 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(館方因此衍生之營業稅由廠商負擔)。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。倘各樓層有分設稅籍之必要或有分租廠商，其營業額亦應加總合併計算權利金。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)之 3%計算。
- (三)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。
- (四)租金優惠：考量本案標租空間尚有隔間牆面滲漏水、地面破損及既有裝潢櫥櫃破損汰換、廚房設備更新等作業，本案於交付完成日起算給予廠商免租期 2 個月(若部分空間未執行裝修，照常營運，經營權利金免租期間應照常計收)。另本館預定自 115 年 11 月 16 日起至 115 年 12 月 31 日間進行主題館區空調系統整修作業，期間可能無空調得以使用，廠商得於該期間同步進行相關修繕作業，惟不得再據以向本館請求延長免租期或租金減免事宜。
- (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)優先續約權利
1. 廠商於營運期間內如無嚴重違約情事，得依以下期限及方式提出續約申請，續約之期間以自本契約期間屆滿之翌日起 3 年為限。廠商倘有意於契約屆期後續約，應於契約期限屆滿前 9 個月提出優先續約之申請。
 2. 廠商應於本契約期滿 9 個月前以書面向本館提出優先續約之申請。本館於接獲廠商申請後，應就廠商優先續約資格、場域標租需求、續約條件(如標租範圍、租金、權利金之調整、續約年期等)進行審查作業，並將審查結果及「續約須知及企畫書徵求文件」於 45 日內以書面通知廠商。廠商應於收到本館書面通知後 30 日內提出營運計畫書函送本館召開審查會議(續約審查流程圖及評分基準，請

參閱投標須知及企畫書徵求文件附件五)。

3. 廠商若未按前項期限向本館申請續約或依限提交營運計畫書者，視為放棄優先續約。
4. 本館得因政策法令、營運需求決定是否續約，並得視市場行情、物價指數或其他因素調整契約條件，包括但不限於標租範圍、租金、權利金、水電費、保證金及其他契約條款。如未能達成合意，視為雙方不同意續約。

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(倘尚有第三人租約存續則自交付完成翌日起)10個日曆天內提交修正完整之「營運計畫書」，併同契約送本館用印。決標日(或交付完成日)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60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60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個日曆天前函報館方。

(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**違約等級**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個日曆天前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)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日內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計算：

1. 電費：以主題館電費帳單總額*(乘)標租場域面積/主題館總樓地板面積計算。
2. 水費：以主題館水費帳單總額*(乘)標租場域面積/主題館總樓地板面積，且須另*(乘)商業用水加權倍率5計算之(相關計算方式說明如下表)，惟若因使用設備變更致所需水電費有大幅增加之情形，則另由雙方議定分攤比例。
3. 全館空調於開館日營業時間 09:00 至 17:00 開啟，如因營業規劃有延長使用之情形，須另依實際使用概況，另計延長使用期間電費。

當期主題館電費帳單總額	標租場域面積	主題館總樓地板面積	
2,000,000 (試算用，非實際數額)	973 m ²	54,696m ²	
當期主題館水費帳單總額	標租場域面積	主題館總樓地板面積	商業用水加權倍率
50,000 (試算用，非實際數額)	973 m ²	54,696m ²	5
<p>標租廠商電費計算方式說明： 若主題館當期電費帳單總額為 2,000,000 元，則電費收取金額為 (2,000,000*973/54,696=35,578 元)(四捨五入計算至個位數)，依此類推。</p> <p>標租廠商水費計算方式說明： 若主題館當期水費帳單總額為 50,000 元，則水費收取金額為 (50,000*973/54,696*5=4,447 元)(四捨五入計算至個位數)，依此類推。</p>			

- (三)廠商若有常態性夜間營運需求，應併於營運計畫書提報，內容至少應包含遊客出、入動線規劃、館區夜間安全維護及其他夜間營運應注意事項。
- (四)為響應節能減碳、淨零綠生活政策，廠商裝修應優先使用節能燈具。
- (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：得標廠商須於決標次日起14日曆天內繳納履約保證金30萬元整。(繳納期限當日為星期日、紀念日、其他休息日或繳納處所因故停止辦公時，以次一辦公日代之。)

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)本標租案參考「採購評選委員會審議規則」及「最有利標評選辦法」等相關規定辦理評選，評定優勝廠商方式採序位法，價格納入評比，倘僅有一家投標，其所投標內容符合投標文件規定者，亦得開標、決標。
- (二)參照政府採購法最有利標評選辦法辦理，決標原則採最高標得。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 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
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 <p>(此項目包含臨時性餐飲服務之提案)</p>
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—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/newsdetail/30>)下載招標文件。

十五、 投標截止時間：**115年6月26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：**115年6月26日14:00**，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。

案號：BL115-05-01

附件一-報價單

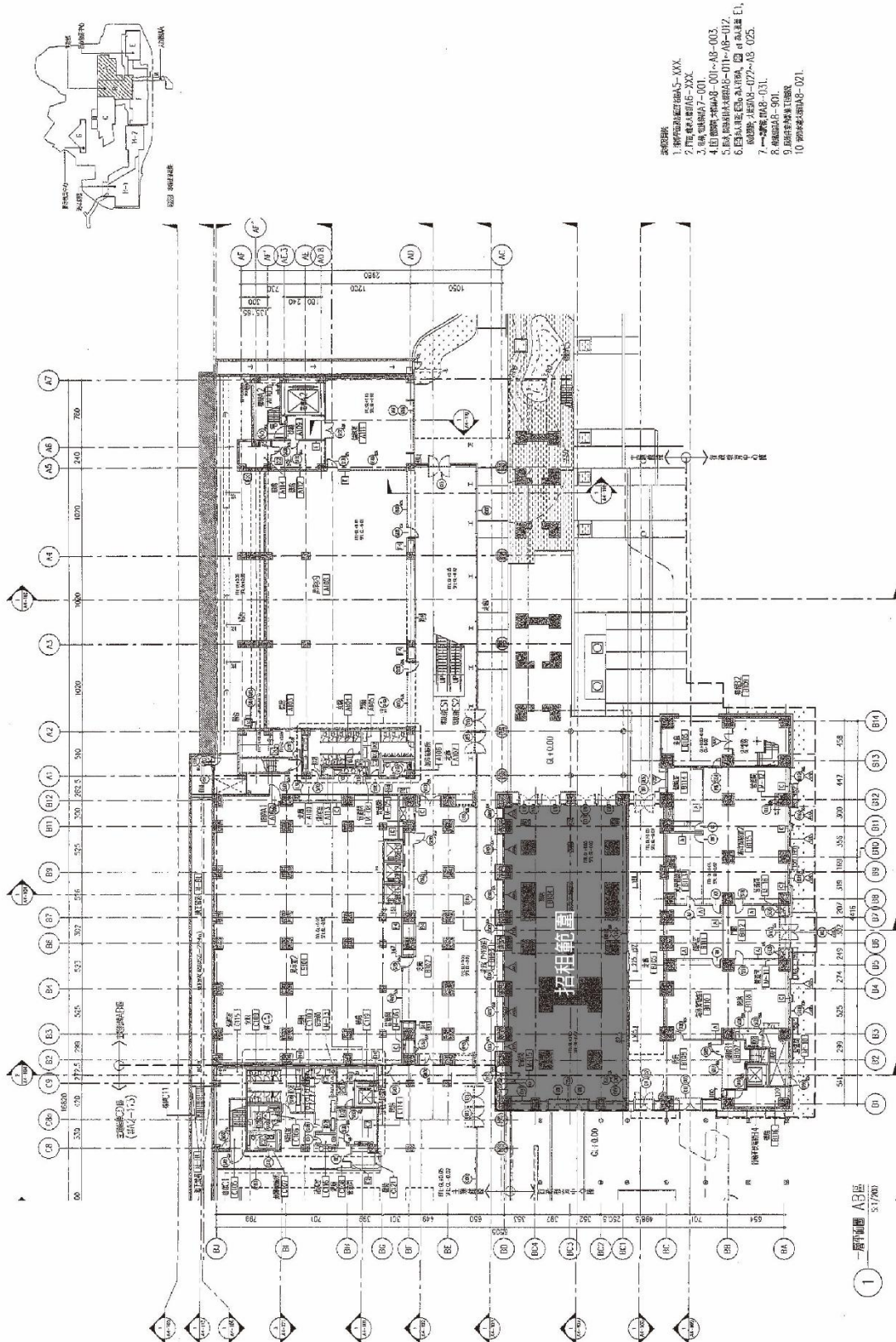
(請廠商於空白處填入數字及金額，房地年租金總額則為廠商報價)

標租位置	公告地價 (新臺幣元)	出租面積 (平方公尺)	基地年租金(A) (新臺幣元)	房屋年租金(B) (新臺幣元)	房地年租金 (A+B)=C(新臺幣 元)(新臺幣元)
主題館 1、 2、5F 部分空 間	6,400	973m ²	934,080	466,680	

※「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(最低為新臺幣 1,400,760 元)，不列為決標廠商。

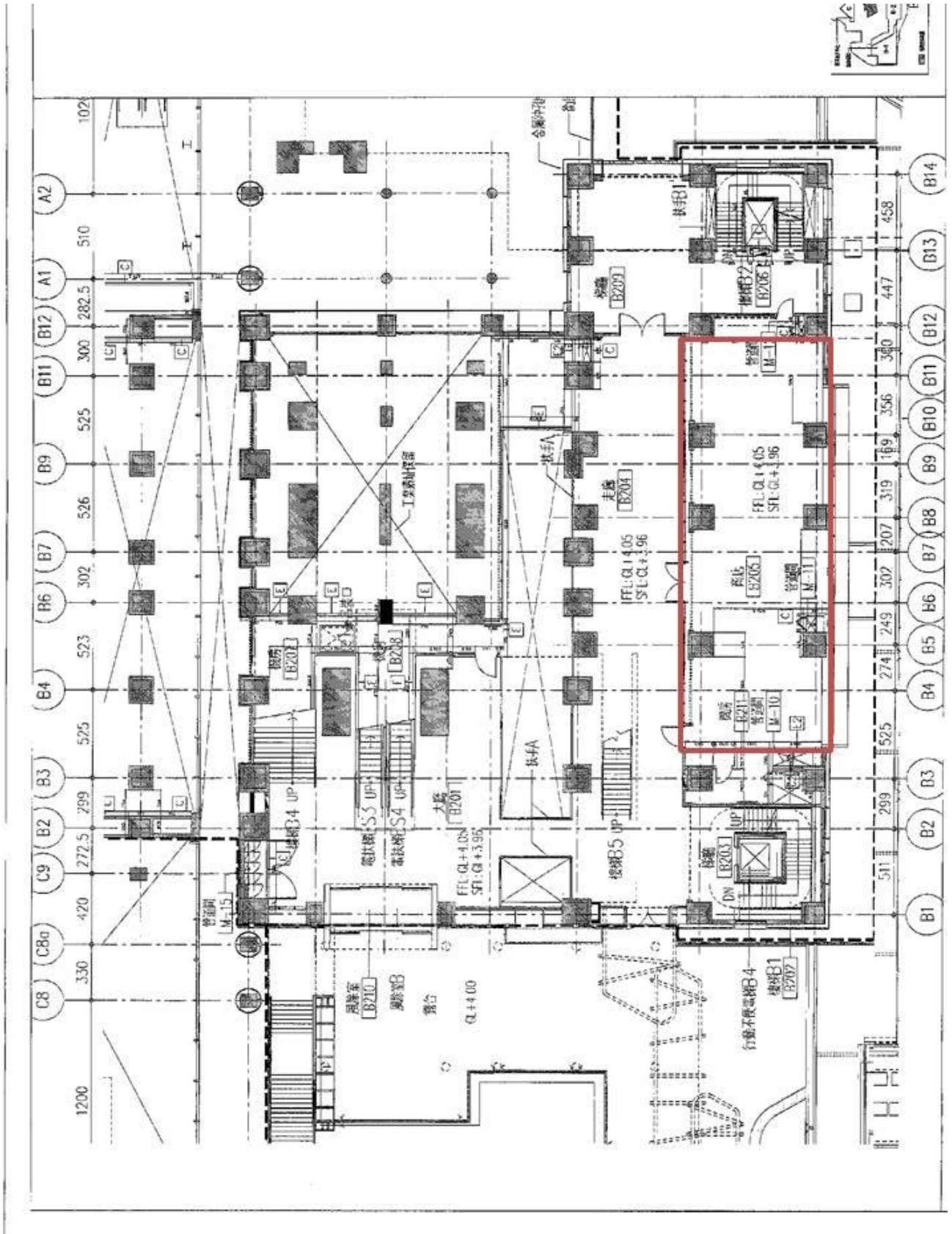
投標廠商之公司印章	負責人/代表人簽章

附件二 - 主題館 1F 招商區塊(框選處)

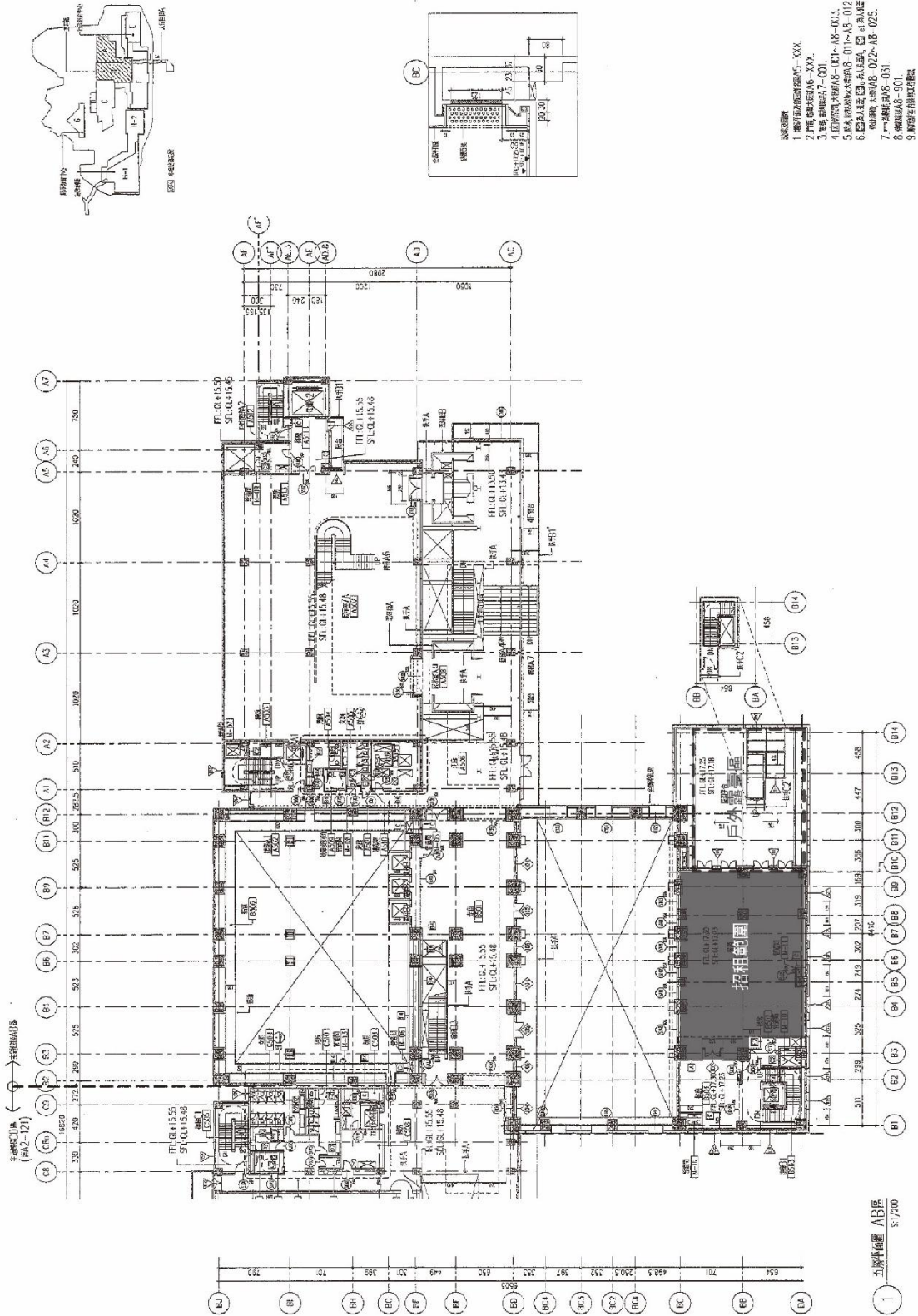


- 圖例說明
1. 招租範圍 AB5-XXX
 2. 招租範圍 AB7-001
 3. 招租範圍 AB7-002
 4. 招租範圍 AB7-003
 5. 招租範圍 AB7-004
 6. 招租範圍 AB7-005
 7. 招租範圍 AB7-006
 8. 招租範圍 AB7-007
 9. 招租範圍 AB7-008
 10. 招租範圍 AB7-009

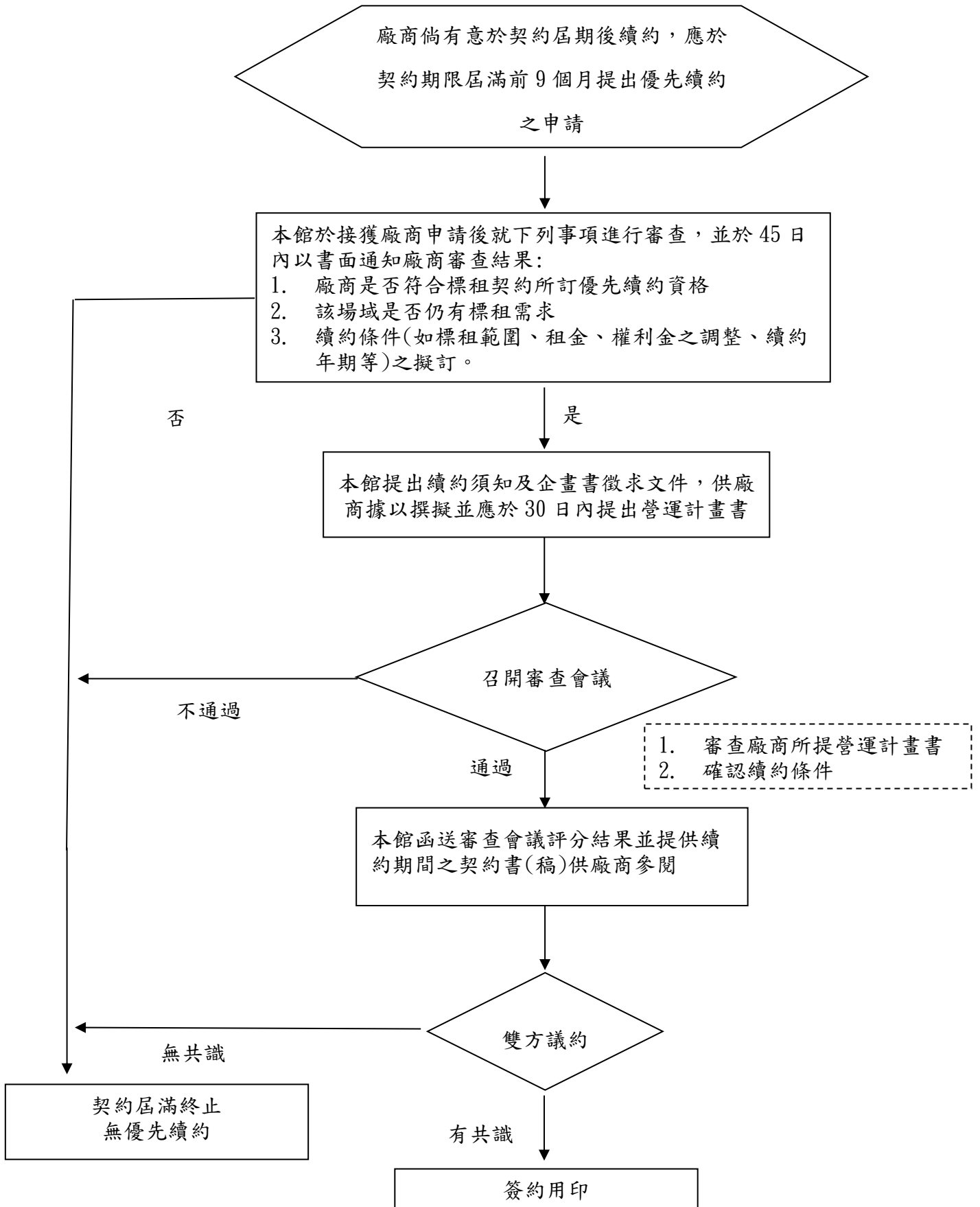
附件三 - 主題館 2F 招商區塊(紅框處)



附件四-主題館 5F 招商區塊(框選處)



附件五-續約審查流程圖及評分標準 標租案續約審查標準作業程序



續約審查評分標準

評估項目	評估內容	配分	廠商得分	備註
契約履行	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 續約之營運規劃 ● 續約之經營目標 	25		
創新服務	<ul style="list-style-type: none"> ● 設施設備更新 ● 行銷規劃 ● 其它創新作為 	15		
財務計畫	<ul style="list-style-type: none"> ● 未來營運收支預估 	10		
總分		100		

※說明：總平均評分達 75 分以上，視為審查合格得辦理議約。