

國立中興大學南投分部南投市中正路 225 及 227 號 2 戶
校園服務性設施場地租賃案

案號：NZ-113006

投標須知

目 錄

壹、計畫緣起	2
貳、主辦機關	2
參、決標方式	2
肆、租金、回饋方案及其他相關費用	2
伍、履約期限	2
陸、履約標的及重點說明	2
柒、經營項目及營業時間	3
捌、營運資產之返還	3
玖、投標廠商之基本資格	3
壹拾、招標文件領取時間及方式	4
壹拾壹、投標文件遞送方式	4
壹拾貳、截標時間：民國 113 年 11 月 14 日下午 17 時 00 分。	4
壹拾參、開標時間(資格審查)：民國 113 年 11 月 15 日上午 09 時 30 分。	4
壹拾肆、簡報、評審及議約時間及地點	4
壹拾伍、營運企畫書製作、開標、評審及議約相關規定	4
壹拾陸、押標金及履約保證金	8
壹拾柒、補充說明	8
本須知及相關投標文件為契約之一部份，投標廠商應於投標前詳閱投標相關文件；	8
本須知如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其他相關法令規定辦理。	8

壹、計畫緣起

- 一、依據:國有財產法第 28 條但書及「國有公用不動產收益原則」辦理，
- 二、目標:期望透過此租賃案評審出適合廠商以提供教職員生優質服務，善用且活化空間、充實校園各項生活機能。

貳、主辦機關

國立中興大學。

參、決標方式

參照「國有非公用不動產標租作業要點」及政府採購法最有利標精神方式辦理。

肆、租金、回饋方案及其他相關費用

一、租金總價及調整方式

- (一) 租金：每月不得低於新臺幣 2 萬 5,000 元整。
- (二) 自點交日起二個月為裝修期免支付租金，若廠商於裝修期限屆至前提早營運(含試營運)，應依實際營運天數支付租金及相關費用。
- (三) 廠商應自實際營運日當日或裝修期限屆至次日起至本租約到期日或終止日止，以 1 個月為一期，於每月 10 日前支付租金予機關。
- (四) 租金調整方式：前項租金因土地申報地價調整等因素，經本校評估須重新調整時，廠商應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

二、回饋方案：投標廠商得提撥一定金額為回饋金、南投分部公共區域環境清潔維護費(1 年為 1 期)或以其他方式回饋予本校，須詳述於營運企畫書，並納入評審項目，經決標後，其回饋方式納入契約書中。

三、清潔維護費：營業場所之垃圾及清潔維護(含環境維護區域範圍)由得標廠商自行處理及負擔費用。

四、水電及天然氣費：廠商依各場地水電及天然氣之各期繳費通知單自行繳納。

五、保險費：得標後應依規定辦理租用場地之公共意外責任保險、火險等相關保險，所需費用由得標廠商自行負擔。

六、因營業行為而產生之相關稅賦由得標廠商自行負擔(例如:房屋稅、地價稅等)。

伍、履約期限

- 一、第一次履約期限為自簽約日起為期五年，得標廠商於契約有效期間內，若無重大違約之情事發生，可於租賃契約屆期三個月前，以書面向本校提出續約申請。如經本校評估通過者，得優先續約一次五年，由雙方協議後另簽定新契約。
- 二、得標廠商最遲應於決標後次日起二個月內簽約，場地點交日起二個月於裝修期限內完成裝潢(含取得室裝合格證明書)開始營運，除天災、事變等不可抗力因素，或經機關確認非可歸責於得標廠商之事由外，得標廠商不得以任何理由要求延後營運。

陸、履約標的及重點說明

- 一、國立中興大學南投分部南投縣南投市中正路 225 及 227 號計 2 戶房舍(標的資料如下)，出租建物面積合計約 133.82 平方公尺，使用分區為住宅區，皆位於中興新村文化景觀保存區內。

編號	門牌	面積 (m ²)	建號 光明段	權利 範圍	坐落地號 光明段	權利範圍
1	中正路 225 號	66.91	147	1/8	232	116/10000
2	中正路 227 號	66.91	147	1/8	232	116/10000
合計		133.82				

二、本案租賃標的物相關位置圖、環境維護區域範圍圖及現況照片(詳如附件)。

柒、經營項目及營業時間

一、營業項目以經營餐飲、校園生活服務性設施業種為主。

二、營業時間：

(一)營業時間應涵蓋本校學期期間符合師生餐飲、校園生活需求並以營運企畫書及契約內容為依據。

(二)營業期間如因故須暫停營業或調整營業時間，應於 10 日曆天前函請本校同意，並於 3 日曆天前於營業場地門口張貼公告。非經本校同意，廠商不得以任何理由擅自停業、間斷營業或調整營業時間，違者依契約相關規定計罰違約金。

捌、營運資產之返還

依契約書相關約定辦理。

玖、其他注意事項

一、本案出租標的無使用執照，有辦理建物登記，本校對建物已進行初步整修，建物內冷氣設備一併提供使用保管，並由廠商於承租期間負責維護修繕，租期屆滿或租約終止應隨同出租標的點還本校。

二、因本出租標的無使用執照，契約期間若有衍生相關裁罰或處分，應由廠商負擔，不得向本校請求賠償或究責。

三、本出租案標的中正路 225 及 227 號建物已整修完成依現況點交，點交後之室內裝修、修繕由得標廠商負責，並應符合建築、文資及相關法令之規定。

四、本出租標的屬文化資產保存法所稱之文化景觀範疇，廠商應依文資主管機關訂定之保存維護計畫及史蹟文化景觀建築管理、土地使用消防安全處理辦法進行租賃標的之保存維護。

五、廠商提供之餐飲服務及經營管理悉依教育部訂頒之「大專校院餐飲衛生管理工作指引」及相關法規辦理。須配合本校進行食材登錄平臺資料登錄完整與相關檢查表單之填報作業，及每年教育部餐廳環境衛生訪視應配合事項。

六、本校推動電子錢包、小額付款、行動支付或相關電子收費措施時，廠商應配合本校政策，執行電子錢包並提供相關配套措施，包括負擔手續費或消費折扣等優惠。

壹拾、投標廠商之基本資格

一、廠商登記或設立證明：廠商須提出具有相關之營業項目資格文件影本，機關得通知

廠商提出正本供查驗。公司組織依公司法辦理公司登記，請檢附公司登記證明；獨資、合夥之商業依商業登記法辦理商業登記，請檢附商業登記證明；亦得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，例如經濟部「全國商工行政服務入口網」(網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/index.jsp> 商工登記資料) 或各直轄市、縣(市)政府資訊網站商業登記資料。

二、廠商納稅之證明：納稅證明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及申領統一發票購票證相關文件代之。

三、廠商信用之證明：票據交換機構於投標截止期限之前半年內所出具之公司及負責人非拒絕往來戶證明、一年內無退票紀錄證明。公司成立未滿1年者，應提出公司成立日起至本案公告日止無退票紀錄證明(以本案公告日期為計算基準)。

四、營運企畫書，一式8份。

壹拾壹、招標文件領取時間及方式

至國立中興大學總務處網站「招商公告」下載，網址：<http://oga.nchu.edu.tw/>，不另備書面文件供郵遞方式索取。

壹拾貳、投標文件遞送方式

一、招標投標文件(廠商資格登記審查表、投標廠商聲明書及相關應附證明文件等)，廠商應依各文件格式或欄位之規定填寫相關資料，並加蓋投標廠商及其負責人印章及備齊投標文件後，再依規定投標。外標封應密封並填妥標的名稱與廠商名稱、地址及電話。

二、郵寄地址：402 臺中市南區興大路 145 號國立中興大學總務處採購組收。

三、現場遞送：於截標期限內送達國立中興大學總務處採購組(行政大樓1樓)。

四、不論採郵寄或現場遞送方式，信封請自備且信封上皆應註明標案名稱、公司名稱；如以郵寄遞送之廠商應自行估算郵寄時間，若因郵寄郵資不足或時間之延誤致無法參加評審，其責任概由廠商自行負責。標函一經本校簽收，投標廠商不得以任何理由請求發還、更改或作廢。

壹拾貳、截標時間：民國 113 年 11 月 14 日下午 17 時 00 分。

壹拾參、開標時間(資格審查)：民國 113 年 11 月 15 日上午 09 時 30 分。

開標地點(資格審查)：本校行政大樓一樓採購組。

壹拾肆、簡報、評審及議約時間及地點

一、簡報評審時間及地點：民國 113 年 10 月 18 日下午 13 時 30 分/本校行政大樓二樓第二會議室。

二、議約時間及地點：本校另行通知。

壹拾伍、營運企畫書製作、開標、評審及議約相關規定

一、營運企畫書裝訂方式

本案營運企畫書封面標題為「『南投分部南投市中正路 225 及 227 號 2 戶校園服務性設施場地租賃案』營運企畫書」，並請註明廠商名稱、聯絡電話及傳真電話等資料。統一用 A4 紙張，以雙面列印，由左而右打字橫寫，裝訂於左側並膠裝成冊(勿以膠環方式裝訂)，以不超過 60 頁(不含附件)為原則，一式 8 份。

二、營運企畫書內容

(一)公司概況、經營實績及財務狀況。

- 1、經營團隊背景、工作人力配置。
- 2、公司財務狀況(請出具相關佐證資料)。
- 3、專業能力(含過去經驗或實績)。
- 4、現行公司經營內容。

(二)營運目標及計劃

- 1、整體規劃構想及執行計畫之策略。
- 2、人力管理訓練及物力配置計畫(含生財設備)。
- 3、營業場地服務管理與創意行銷計畫。
- 4、緊急應變措施(如:公共意外因應對策或食物中毒緊急因應對策等)。
- 5、顧客滿意管理(含客訴處理流程)及預期效益。

(三)資金與財務規劃：

- 1、投資項目金額及投資階段說明(含施工時程及工程預算)。
- 2、成本分析及營運損益預估等。

(四)營運場地佈置暨環境維護

- 1、空間規劃、設計圖說。
- 2、內外部裝潢及服務設備。
- 3、環境清潔、整理、美化及維護計畫。得標廠商須負責維護清潔營業場所環境。

(五)回饋方案及價格評比：

- 1、每月租金(每月租金不得低於新臺幣 2 萬 5,000 元整)。
- 2、由廠商自行提出創意回饋計畫(例如：回饋金、周邊公共區域環境清潔維護費、提供本校學生工讀機會、贊助校方活動或配合本校產學合作之規劃等)
- 3、針對校內教職員工、學生、退休人員及校友消費折扣及優惠方案。(由得標廠商自提)。

(六)預期經營效益。

(七)營運企畫書格式、大小尺寸、頁數等。請就各評分項目敘明營運企畫書章節、頁次及相關證明文件章節、頁次。

三、注意事項

- (一)廠商逾期送達或寄達者概不受理，凡經寄達之標封，廠商不得以任何理由要求更正、補充、收回或聲明放棄備存。
- (二)廠商得於遞送投標文件前，自行前往現場與其周圍地區進行實際勘查，以瞭解現場環境狀況。
- (三)廠商之投標文件如投遞或送達至本校指定處所時，即表示該廠商已完全瞭解現場之一切狀況，亦表示願意無條件接受本案之租賃場地經營管理條件，廠商不得以不瞭解現場狀況為由而要求更改投標文件或為其他任何要求。

四、開標資格審查、評審項目、評審標準、評定方式及議約

(一)第一階段：審查投標廠商基本資格

廠商資格之全部證件影本，經本校審查通過之合格廠商始得進入第二階段評審。

(二)第二階段：營運企畫書評審

- 1、參選廠商於評審會時應由負責人(須核對身分證明無誤)或其授權委託人(須為該公司之員工與授權委託書所載一致，並核對身分證件無誤)出席簡報及答詢，簡報之先後次序為通過資格審查之合格廠商的收件時間決定之。
- 2、廠商簡報時，其列席人數不得超過3人，其他非簡報廠商應先退場。前一廠商簡報結束後，下一順位之廠商若經機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，其簡報(部分)評分以零分計算。
- 3、各廠商簡報時間20分鐘，時間終止前3分鐘按一短鈴，終止後按一長鈴。
- 4、評審委員諮詢時間不計，廠商答詢時間以10分鐘為原則，並採統問統答方式，必要時評審小組得調整簡報及詢答時間。
- 5、評審小組評分時所有廠商應一律退席。
- 6、評審項目及評審標準：依據表1之權重予以評定。

表1 評審項目及評審標準

項次	項目	子項	權重
1	公司概況、經營實績及財務狀況	1、經營團隊背景、工作人力配置。 2、公司財務狀況(請出具相關佐證資料)。 3、專業能力(含過去經驗或實績)。 4、現行公司經營內容。	10
2	營運目標及計劃	1、整體規劃構想及執行計畫之策略。 2、人力管理訓練及物力配置計畫(含生財設備)。 3、營業場地服務管理與創意行銷計畫。 4、緊急應變措施(如:公共意外因應對策或食物中毒緊急因應對策等)。	25

		5、顧客滿意管理(含客訴處理流程)及預期效益。	
3	資金與財務規劃	1、投資項目金額及投資階段說明(含施工時程及工程預算)。 2、成本分析及營運損益預估等。	15
4	營運場地佈置暨環境維護	1、空間規劃、設計圖說。 2、內外部裝潢及服務設備。 3、環境清潔、整理、美化及維護計畫。得標廠商須負責維護清潔營業場所環境。	20
5	回饋方案及價格評比	1、每月租金(每月租金不得低於新臺幣 2 萬 5,000 元整)。 2、由廠商自行提出創意回饋計畫(例如：回饋金、周邊公共區域環境清潔維護費、提供本校學生工讀機會、贊助校方活動或配合本校產學合作之規劃等)。 3、針對校內教職員工、學生、退休人員及校友消費折扣及優惠方案。	20
6	簡報	1. 準備充分內容充實。 2. 答詢清楚明確。	10

7、評審方式

- (1)先辦理資格審查，資格審查不合格者，不列入評審作業。資格審查合格廠商之資料送本案評審小組評審（資格審查合格廠商需到場簡報）。
- (2)由評審委員就資格審查結果、廠商資料、評審項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就個別廠商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，以序位加總值決定優勝序位，最低者為第一優勝。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達 75 分者視為不合格廠商，不作為決標對象。若所有廠商平均總評分均未達 75 分時，則優勝廠商從缺。
- (3)彙整合計各廠商之序位，以序位加總值決定優勝序位，依序排出及格廠商優勝序位名次，合計值最低者為序位第一，合計值次低者為序位第二，依序為之，且經出席委員過半數同意。如序位合計值相同時，以評審委員評定各評審項目為第一名較多者為優先，若仍相同時，由評審委員當場討論議定。

(三)議約

- 1、議約方式:本案經出席評審委員過半數決定優勝廠商序位名次，其評審結果簽報校長核定後，由本校擇期依優勝廠商序位名次，依序個別與廠商辦理

議約手續；若第一順位放棄議約時，依序由第二順位合格廠商遞補議約，餘類推之。

- 2、 本案議約程序不得免除，得議定其他內容，但不得更改原招標文件之規定，或降低廠商投標文件所承諾之內容。
- 3、 議約範圍為商議標租文件之內容，廠商於營運企畫書及評審簡報時對評審小組之其他承諾事項經本校認定對本校有利者，納入紀錄。
- 4、 優勝廠商應攜帶廠商及負責人或代表人印章，由負責人或代表人或委託之代理人（需繳交授權書）出示身分證及有關證明文件參與議約作業。

壹拾陸、押標金及履約保證金

- 一、押標金：新臺幣 2 萬 5,000 元 整，應於截止投標期限前繳納。
- 二、履約保證金：新臺幣 10 萬元 整，廠商應於決標後次日起 7 日內繳納完成
- 三、廠商得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、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(抬頭：國立中興大學)，並應符合政府採購法押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。
- 四、各項保證金之繳納處所或金融機構帳號：
 - (一)以現金繳納者，至本校總務處出納組繳納。
 - (二)以電匯方式繳納者，請匯至第一商業銀行台中分行，戶名：國立中興大學校務基金 401 專戶，帳號：40130099556。
 - (三)其他方式請至採購組辦理。
- 五、廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其未依招標文件規定繳納或已發還者，並予追繳：
 - (一)以虛偽不實文件投標。
 - (二)借用他人名義或證件投標，或容許他人借用本人名義或證件參加投標。
 - (三)冒用他人名義或證件投標。
 - (四)開標後不依規定辦理議約或簽約者。
 - (五)得標後未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
 - (六)押標金轉換為履約保證金。

壹拾柒、補充說明

- 一、本須知及相關投標文件為契約之一部份，投標廠商應於投標前詳閱投標相關文件；決標後簽訂租賃契約書時，本投標須知、營運企畫書及廠商投標文件作為契約附件。
- 二、本須知如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其他相關法令規定辦理。

附件：場地位置圖、環境維護區域範圍圖及現況照片：

一、場地相關位置圖

中正路225、227號



二、環境維護區域範圍圖

中正路225、227號



三、現況照片

中正路225、227號

