

國立中興大學南投分部中正路 225 號等
房舍租賃案

投標須知

目錄

壹、	計畫緣起.....	1
貳、	主辦機關.....	1
參、	決標方式.....	1
肆、	租金、回饋方案及其他相關費用.....	1
伍、	履約期限.....	2
陸、	履約標的.....	2
柒、	經營項目及重點說明.....	2
捌、	營運資產之返還.....	3
玖、	其他注意事項.....	3
壹拾、	標租資格.....	3
壹拾壹、	資格證明文件.....	3
壹拾貳、	招標文件領取時間及方式.....	4
壹拾參、	投標文件遞送方式.....	4
壹拾肆、	截標時間.....	5
壹拾伍、	開標時間.....	5
壹拾陸、	簡報、評審及議約時間及地點.....	5
壹拾柒、	營運計畫書製作、開標、評審及議約相關規定.....	5
壹拾捌、	押標金及履約保證金.....	9
壹拾玖、	補充說明.....	10
貳拾、	場地位置圖、平面圖及現況照片.....	11
附件、	營運計畫書參考格式.....	14

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及業態以提供師生完善生活機能，促進社區發展，創造校產收益，冀能同時達到學生學習、地區共榮與校產活化的三贏目標。

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競標精神，以「複數決標」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)場地租金：依各空間面積大小，每月租金不得低於下列表格所示每月最低租金。

(二)各房舍面積及每月最低租金如下表(表 1)，其中中正路 81 號(2F)及 85 號(1F)為同一棟房舍之上下樓，合併為 1 單元標租，**不分別標租**。

位置	建物面積(m ²)	建物面積(坪)	每月最低租金(元/月)
中正路 81 號(2F)及 85 號(1F)	125.51	37.97	18,000
中正路 225 號	66.92	20.24	9,000

(三)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：投標廠商應提出回饋方案，得提撥一定金額為回饋金(1 年為 1 期)或以其他方式回饋予本校，須詳述於營運計畫書，並納入評審項目，經決標後，其回饋方式納入契約書中。

三、 垃圾清運費：營業場所之垃圾由得標廠商自行處理。

四、 水電費：廠商依各房舍水電費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、第一次履約期限為簽約日起 5 年止。廠商於契約期間，經國立中興大學評估營運績效為良好者，契約期滿後得優先續約，至多 1 次，續約期限為 5 年，續約條件由雙方重新訂定。
- 二、得標廠商最遲應於決標日後一個月內簽約，並於簽約日後三個月內開始營運，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外，得標廠商不得以任何理由或要求延後營運。

陸、履約標的

- 一、中興大學南投分部位南投市中正路 225 號計 3 戶房舍，標的資料如下表(表 2)，使用分區為學校用地(文大)，皆位於中興新村文化景觀保存區內。其中中正路 81 號(2F)及 85 號(1F)為同一棟房舍之上下樓，合併為 1 單元標租，**不分別標租**。

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 81 號(2F) 及 85 號(1F)	125.51	283	2/4	588	1254/10000
2	中正路 225 號	66.92	147	1/8	232	116/10000

- 二、本案租賃標的物相關位置圖及現況照片(詳如第貳拾點)。

柒、經營項目及重點說明

- 一、本案標的內之門牌房舍出租予得標廠商經營管理，含房舍鄰近範圍(如「貳拾、場地位置圖、平面圖及現況照片」所示)之清潔維護，經營內容應以完善中興新村之食、宿、遊、購、行等有關服務，可為咖啡店、餐飲業、民宿等充實生活機能之行業，經營項目由廠商於營運計畫書中自行評估與規劃，經本校評審同意後執行之，嗣後如欲增減營業項目須向本校提出書面申請並經核准後，始可執行。
- 二、營業時間以營運計畫書及契約內容為依據，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，建物內冷氣等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、本出租案標的皆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、標租資格

- 一、經主管機關登記合格之廠商。
- 二、有行為能力之自然人（獨資之企業社或行號投標者，視為自然人，得標者於租賃期間不得未經本校同意更改企業社或行號之負責人）。

壹拾壹、資格證明文件

- 一、廠商投標時應檢附相關證件
 - （一）廠商登記或設立之證明（公司登記或商業登記證明文件、工廠登記證、行業登記

證、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，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之)。(營利事業登記證，不得作為證明文件)

(二)廠商納稅之證明(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：票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內(加蓋查覆單位圖章)所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄之證明文件影本、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明。

(四)投標廠商聲明書(正本)。

二、自然人投標時應檢附相關證件：

(一)身分證明文件。

(二)廠商信用之證明：票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內(加蓋查覆單位圖章)所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄之證明文件影本、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明。

(三)投標廠商聲明書(正本)。

壹拾貳、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。

壹拾參、投標文件遞送方式

一、招標投標文件(廠商或自然人資格登記審查表、投標廠商或自然人聲明書、相關應附證明文件及營運計畫書 1 式 10 份)，廠商或自然人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或自然人印章，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或自然人名稱、地址及電話。

二、郵寄地址：402 台中市南區興大路 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。

壹拾肆、截標時間：民國 115 年 9 月 22 日 10 時 00 分。

壹拾伍、開標時間(資格審查)：民國 115 年 9 月 22 日 14 時 00 分。

開標地點(資格審查)：本校行政大樓一樓採購組。

壹拾陸、簡報、評審及議約時間及地點

一、簡報評審時間及地點：民國 115 年 9 月 23 日 14 時 00 分/本校行政大樓 2 樓第二會議室。

二、議約時間及地點：本校另行通知。

壹拾柒、營運計畫書製作、開標、評審及議約相關規定

一、營運計畫書裝訂方式

本案營運計畫書封面標題為「『南投分部房舍租賃案』營運計畫書」，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，壹式 10 份。

二、營運計畫書內容(可參考附件營運計畫書參考格式)

(一)公司或個人經營實績及財務狀況。

- 1、經營背景、工作人力配置。
- 2、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、現行經營內容。

(二)營運目標及計劃

- 1、整體規劃構想。
- 2、營業場地服務管理。
- 3、緊急應變措施(如:公共意外因應對策)
- 4、預期效益。

(三)資金與財務規劃：投資金額及投資階段說明(含施工時程及工程預算)、營運損

益預估。

(四)營運場地佈置暨周邊環境維護

- 1、空間規劃、設計圖說。
- 2、內外部裝潢及服務設備。
- 3、周邊環境認養、整理、美化及維護計畫。得標廠商須負責認養營業場所向外延伸之人行道、向內延伸之公共空間。

(五)租金：(營運計畫書內之租金如低於每月最低租金，不得為決標對象)

以每月最低租金為基準，即不低於最低租金，分別列出投標租金金額及各個房舍之承租意願序位，其中中正路 81 號(2F)及 85 號(1F)為同一棟房舍之上下樓，合併為 1 單元標租，不分別標租。詳見表 3 至表 4 之範例：

表 3 各房舍投標租金及承租意願序位(範例 1)

位置	面積 (m ²)	面積 (坪)	每月最低租金 (元/月)	投標租金 (元/月)	承租意 願序位
中正路 81 號(2F) 及 85 號(1F)	125.51	37.97	18,000	18,500	1
中正路 225 號	66.92	20.24	9,000	9,000	2

表 4 各房舍投標租金及承租意願序位(範例 2)

位置	面積 (m ²)	面積 (坪)	每月最低租金 (元/月)	投標租金 (元/月)	承租意 願序位
中正路 81 號(2F) 及 85 號(1F)	125.51	37.97	18,000	-	無意願
中正路 225 號	66.92	20.24	9,000	10,000	1

填寫說明：廠商填列承租意願，僅為志願排序，並非要求全部店鋪承租；惟若該房舍投標時填列為無意願或未填列序位，廠商不得於日後更改或表示有意願承租。

(六)回饋方案：

- 1、由廠商自行提出創意回饋計畫(例如提供本校學生工讀機會或支持宿舍學生活動)。
- 2、針對校內教職員工生消費折扣及優惠方案。

(七)結論與建議。

(八)請就各評分項目敘明營運計畫書章節、頁次及相關證明文件章節、頁次。投標

廠商於營運計畫書所列經營店鋪為一家以上者，其中有店鋪經營型態，經評審委員審查結果有不適合於本場地經營者，將予以剷除該不適合店鋪型態後，再就所餘合適店鋪型態綜合評審。

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委託經營管理條件，廠商不得以任何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。另倘營運計畫書未列出各房舍投標租金金額及承租意願序位，則視為投標廠商基本資格不通過，不得進入第二階段評審。

(二)第二階段：營運計畫書評審

- 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10分鐘，時間終止前一分鐘按一短鈴，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，必要時評審委員會得調整簡報及詢答時間。
- 5、評審委員會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 4 之權重予以評定。

表 4 評審項目及評審標準

項次	項目	子項	權重
1	公司或個人概況及經營實績及財務狀況	1. 經營背景、工作人力配置 2. 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. 現行經營內容	10
2	營運目標及計劃	1. 整體規劃構想 2. 營業場地服務管理 3. 緊急應變措施(如:公共意外因應對策) 4. 預期效益	25
3	資金與財務規劃	投資金額及投資階段說明(含施工時程及工程預算)、營運損益預估。	15
4	營運場地佈置暨周邊環境維護	1. 空間規劃、設計圖說。 2. 內外部裝潢及服務設備。 3. 周邊環境認養、整理、美化及維護計畫。 得標廠商須負責認養營業場所向外延伸之人行道、向內延伸之公共空間。	20
5	租金及回饋方案	1. 租金 2. 由廠商自行提出創意回饋計畫(例如提供本校學生工讀機會或支持宿舍學生活動)。 3. 針對校內教職員工生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委員會評審（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 70 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 70 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，廠商應依據營運計畫書所提營業型態擇定承租店鋪及租金，序位第一名廠商優先擇定店鋪承租，不以一間為限，序位第二名廠商再以尚未決標之店鋪擇定是否承租，依序類推；若序位在先之廠商放棄議約或議約不成時，由序位在後之廠商遞補議約。
- 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、 議約範圍為商議廠商投標文件中之內容，廠商於營運計畫書及評審簡報時對評審委員會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。
- 5、 本案於議約時，除非契約內容錯誤，否則不調降原評審公告之工作內容。

壹拾捌、押標金及履約保證金

- 一、押標金：新台幣2萬元整，應於截止投標期限前繳納。
- 二、履約保證金：新台幣_____元整(為得標廠商5個月租金總額)，廠商應於決標次日起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、郵政滙票、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(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。

五、廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

- (一) 以偽造、變造之文件投標。
- (二) 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。
- (三) 冒用他人名義或證件投標。
- (四) 在報價有效期間內撤回其報價。
- (五) 開標後不依規定辦理議約或簽約者。
- (六) 得標後未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
- (七) 押標金轉換為履約保證金。

壹拾玖、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、營運計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。

貳拾、場地位置圖、平面圖及現況照片

一、場地相關位置圖（紅框為租賃標的門牌房屋位置、藍框為營運廠商負責清潔及維護管理範圍）

中正路225號



中正路81號(2F)及85號(1F)



二、現況照片
中正路225號



中正路81號(2F)照片



中正路85號(1F)照片



『國立中興大學南投分部
南投市光明一路○○號
房舍租賃案』
營運計畫書

投標人：

目錄

一、公司或個人概況及經營實績及財務狀況

(一)經營背景、工作人力配置

(二)財務狀況

(請出具相關佐證資料)

(三)專業能力(含過去經驗或實績)

(四)現行經營內容

二、營運目標及計劃

(一)整體規劃構想

(二)營業場地服務管理

(三)緊急應變措施(如:公共意外因應對策)

(四)預期效益

三、資金與財務規劃

投資金額及投資階段說明(含施工時程及工程預算)、營運損益預估。

四、營運場地佈置暨環境維護

(一)空間規劃、設計圖說。

(二)內外部裝潢及服務設備

(三)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、租金

(範例1)各房舍投標租金及承租意願序位

位置	面積 (m ²)	面積 (坪)	每月最低租金 (元/月)	投標租金 (元/月)	承租意願 序位
中正路81號(2F)及85 號(1F)	125.51	37.97	18,000	18,500	1
中正路225號	66.92	20.24	9,000	9,000	2

(範例2)各房舍投標租金及承租意願序位

位置	面積 (m ²)	面積 (坪)	每月最低租金 (元/月)	投標租金 (元/月)	承租意願 序位
中正路81號(2F)及85 號(1F)	125.51	37.97	18,000	-	無意願
中正路225號	66.92	20.24	9,000	10,000	1

填寫說明：廠商填列承租意願，僅為志願排序，並非要求全部店鋪承租；惟若該房舍投標時填列為無意願或未填列序位，廠商不得於日後更改或表示有意願承租。其中中正路81號(2F)及85號(1F)為同一棟房舍之上下樓，合併為1單元標租，不分別標租。

六、回饋方案

(一)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)

(二)消費折扣及優惠方案

針對校內教職員生、退休人員及校友消費折扣及優惠方案。(由得標廠商自提)

七、結論與建議