

# 國立中興大學

## 圓廳1樓1-4主題店面場地租賃案

### 投標須知

壹、辦理依據：國有財產法第 28 條但書及「國有公用不動產收益原則」辦理。

貳、案號：NZ-115001

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方式辦理。

肆、租金、回饋方案及其他相關費用

一、場地租金：每月不得低於新臺幣陸萬（60,000）元整。

二、自點交日起三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；逾三個月裝修期後，不論是否裝修完成，即開始支付租金。

三、清潔維護費：營業場所之垃圾、清潔維護與美化，由得標廠商自行處理及負擔費用。

四、回饋方案：投標廠商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。

五、水電費：廠商依契約規定之費率計算繳交本校。

六、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、雇主責任險、火險等相關保險，所需費用由得標廠商自行負擔。

七、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場地點交日起為期 15 年，得標廠商於租賃契約屆期 3 個月前，可向本校提出續約申請，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後次日起 1 個月內簽約，場地點交日起三個月完成裝潢(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，或經本校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、租賃標的：圓廳 1 樓 1-4 主題店面，座落於臺中市南區頂橋子頭段 224-6 地號，營業使用面積約 158.7 平方公尺(約 48 坪)。
- 二、現況說明：本案現場原設有公共廁所，須待本校拆除完成後才能進行點交。
- 三、本案場地相關位置圖、現況照片及平面圖（詳如附件）。

#### 柒、經營項目及營業時間

- 一、營業項目以經營餐飲業種為主，並應為連鎖餐飲業（公司或商業登記使用相同之名義，或經由加盟、授權等方式使用相同名義者）。
- 二、營業項目以本校審查同意得標廠商所提報之營運企畫書內容為主，嗣後如欲增減或變更營業項目及場地規劃，應向本校提出書面申請並經核准後，始可執行。
- 三、營業時間應涵蓋本校學期期間符合師生餐飲需求並以營運企畫書及契約內容為依據。
- 四、營業期間如因故須暫停營業或調整營業時間，應於於 3 日曆天前於營業場地門口張貼公告。

捌、需求規格：詳本標租案契約書。

#### 玖、投標廠商之基本資格及應附具之證明文件：

- 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，本校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：<http://gcis.nat.gov.tw/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：票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具(加蓋查覆單位圖章)之公司非拒絕往來戶及最近一年內無退票紀錄之證明文件。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。
- 五、投標廠商聲明書。
- 六、押標金：新臺幣陸萬(60,000)元整(未得標者於開標後當場無息退還，得標廠商得轉為履約保證金，俟契約期滿後無息退還)。
- 七、投標標單。

#### 壹拾、投標方式

- 一、領取標單：電子領取，自公告日起至截標時間止，自本校總務處網站(招商公告)下載標租文件(<http://oga.nchu.edu.tw/>)，不另備書面文件供郵遞方式索取。
- 二、廠商應遞送投標文件份數：一式一份。
- 三、投標文件使用文字：中文(正體字)。
- 四、投標單之填寫，應依下列規定：
  - (1)以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
  - (2)投標標價應以中文大寫填明，不得低於標租底價金額，並加蓋投標廠商公司及負責人印章。
  - (3)標封須書名投標廠商名稱、地址、電話、寄件人、統一編號、傳真及電子郵件信箱。
  - (4)投標文件如有更改之處，應加蓋負責人印章。
- 五、全份招標文件包括：

- (1)投標須知。
- (2)契約書。
- (3)證件審查表。
- (4)外標封。
- (5)投標標單。
- (6)委託代理授權書。
- (7)投標廠商聲明書

六、投標廠商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本招標文件所附招標投標文件，連同資格文件、及招標文件所規定之其他文件，密封後投標。

七、現場勘查：本標租案投標人得於等標期間內洽本校總務處資產經營組王先生。

(1)時間：等標期間內工作日上午 9 時至 11 時及下午 2 時至 4 時。

(2)電話：(04)2284-0272#28。

八、投標廠商對招標需求如有不明瞭之處，請於投標期限之上班時間內洽本校總務處資產經營組王先生，電話：(04)2284-0272#28。

**壹拾壹、投標文件須於 115 年 4 月 15 日上午 09 時 00 分前**，以掛號郵遞或專人送達方式**送達**：「402 臺中市南區興大路 145 號行政大樓一樓採購組」，寄件者請自行預估郵遞時程，逾時本校不受理。

**壹拾貳、廠商之投標文件如投遞或送達至機關指定處所時**，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。

**壹拾貳、開標時間(資格審查)：**民國 115 年 4 月 15 日上午 10 時 00 分。

**開標地點(資格審查)：**本校行政大樓一樓採購組。

**壹拾參、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 4 月 16 日上午 09 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。

## 壹拾肆、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「『圓廳 1 樓 1-4 主題店面』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、環境美化及清潔維護計畫(含周邊環境)。

#### (五)價格評比及回饋方案：

- 1、每月租金(每月租金不得低於新臺幣陸萬(60,000)元整)。

- 2、由廠商自行提出創意回饋計畫(例如回饋金、提供本校學生工讀機會、贊助本校活動或配合本校產學合作之規劃等)。
- 3、針對校內教職員工生、校友及退休人員消費折扣或其他優惠方案(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本校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)。 5、顧客滿意管理(含客訴處理流程)及預期效益。	25
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、環境美化及清潔維護計畫(含周邊環境)。	20
5	價格評比及回饋方案	1、每月租金(每月租金不得低於新臺幣陸萬(60,000)元整)。 2、由廠商自行提出創意回饋計畫(例如:回饋金、提供本校學生工讀機會、贊助本校活動或配合本校產學合作之規劃等)。 3、針對校內教職員工生、校友及退休人	20

		員消費折扣或其他優惠方案。	
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 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，仍相同時，以平均分數較高者為優先，若仍相同，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。

5、本案於議約時，除非標租文件內容錯誤，否則不調降原評審公告之工作內容。

#### 壹拾陸、押標金及履約保證金

一、押標金：新臺幣陸萬（60,000）元整，應於截止投標期限前繳納。

二、履約保證金：新臺幣壹拾貳萬（120,000）元整，廠商應於決標後次日起10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、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）以現金繳納押標金之繳納處所：出納組。

（二）以電匯方式繳納者，請依本校提供之繳費單據繳納。

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）得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、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、其餘詳契約書，如本須知未載明之事項，依據其他相關法規之規定辦理。

# 壹拾捌、場地相關位置圖、現況照片及平面圖：

## 一、場地相關位置圖



## 二、現況照片



## 三、平面圖

