

國立中興大學

復興路與有恆街口場地出租案

(案號：R-110003)

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	2
柒、現場勘查及限制定	3
捌、經營項目	3
玖、營運資產之返還	3
壹拾、投標廠商之基本資格	3
壹拾壹、招標文件領取時間及方式	3
壹拾貳、投標文件遞送方式	3
壹拾參、截標時間、開標時間及簡報、評審及議約時間及地點	4
壹拾肆、營運企畫書製作、開標、評審及議約相關規定	4
壹拾伍、押標金及履約保證金	7
壹拾陸、補充說明	8
壹拾柒、場地相關位置圖、現況照片	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善用且活化空間、充實校產機能並帶動周邊各項生活環境。

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：月租金不得低於新台幣3萬元。裝修期免支付租金，裝修期間由廠商於營運企畫書提出合理期程由本校審查，並納入契約規範，若廠商於原訂裝修期限屆至前提早營運（含試營運），應即開始支付租金及相關費用。
- (二)租金以2個月為一期，廠商應自實際營運日當日或裝修期限屆滿之次日起至本租約到期日或終止日止，於當期10日內支付租金予本校，若未滿1個月，按月份天數比例計算之。
- (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金額自調整之月份起繳付。

二、回饋方案：由廠商自行於營運企畫書中提出。

三、電話費及水電費：廠商所需使用之部分由廠商自行申請、設置及繳費。

四、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。

五、因營業行為而產生之稅賦由得標廠商自行負擔。（例如：營業稅、房屋稅、地價稅或其他稅賦）。

六、廠商若於土地上建造建築物，建築物於取得使用執照後產權應登記予本校，產權登記相關程序申辦、費用支付由本校負責，廠商給予必要協助。

伍、履約期限

- 一、第一次履約期限為自點交日起為期10年，得標廠商於租賃契約屆期三個月前，可向本校提出續約申請，經本校評估通過者，得續約並以5年為限至多2次，續約條件由雙方協議後重新簽訂契約。
- 二、得標廠商最遲應於決標日後一個月內簽約。

陸、履約標的

臺中市南區「復興路與有恆街口場地」（座落於正義八小段31、31-2、31-9、31-16、31-17地號），面積共計439m²，使用分區為商業用地。

柒、現場勘查及限制規定：

- 一、本標租案投標人得於等標期間內，週一至週五上午9時至11時及下午2時4時洽本校總務處資產經營組連繫現場勘查時間，電話：(04)2284-0272#35。
- 二、入選得標廠商應以自身能力自行經營，不得再另行委託、轉租或分租第三人經營，如違反規定，校方得終止契約並沒收履保金。

捌、經營項目

- 一、由投標廠商自行於營運企畫書中提出，經本校評審同意後列為契約之一部分，如欲增減營業項目須向本校提出申請並經核准後始可執行。
- 二、以不對周遭環境造成負面影響為限，並不違背善良風俗或涉及政治等爭議。

玖、營運資產之返還

依契約書相關約定辦理。

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

自公告日起至截止投標日止，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/index>，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。

壹拾參、截標時間、開標時間及簡報、評審及議約時間及地點：

一、截標時間：110年8月5日上午9時00分。

二、開標時間(資格審查)：110年8月5日上午10時00分。

三、開標地點(資格審查)：本校行政大樓一樓採購組。

四、簡報評審時間及地點：110年8月6日下午2時00分/本校行政大樓二樓第二會議室。

五、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「復興路與有恆街口場地出租案營運企畫書」，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)公司概况、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及管理能力。
- 2、人力管理、訓練計畫及物力配置計畫(含生財設備)。
- 3、營業場地管理及緊急應變措施(如:公共意外因應對策等)。
- 4、創意行銷計畫及顧客滿意管理(含客訴處理流程)。

(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、設計圖說及裝修期間規劃。
- 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。

(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3萬元整)。
- 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、贊助校方活動或配合本校產學合作方案之規劃、學生實習措施等)。
- 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)結論與建議。

(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15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及管理能力。 2、人力管理、訓練計畫及物力配置計畫(含生財設備)。 3、營業場地服務管理及緊急應變措施。 4、創意行銷計畫及顧客滿意管理(含客訴處理流程)。	30
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、設計圖說及裝修期間規劃。 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。	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3萬元整)。 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、贊助校方活動或配合本校產學合作方案之規劃、學生實習措施等)。 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。	5

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，納入議約紀錄。
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。

壹拾伍、押標金及履約保證金

- 一、押標金：新臺幣3萬元整，應於截止投標期限前繳納。
- 二、履約保證金：新臺幣20萬元整，廠商應於決標後次日起7日內繳納完成，履約保證金採分期退還，退還方式詳契約書。
- 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。

壹拾陸、補充說明

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；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。

壹拾柒、場地相關位置圖、現況照片

一、場地相關位置圖



二、現況照片

