

國家圖書館南部分館商店區(書店)場地公開標租案 招租規範及企劃書徵求文件

一、依據

國家圖書館（以下簡稱本館）為推動閱讀產業的多元發展，並使南部分館商店區(書店)空間為有效且多元性之運用，爰依據「國有公用不動產收益原則」，以公開標租方式辦理「南部分館商店區(書店)場地公開標租案」（以下簡稱本案），並參照國有財產法及政府採購法規定程序辦理，以引進優良廠商進駐本館南部分館提供服務。

二、目的

提升館舍空間利用效益，引進書店進駐，使南部分館成為兼具閱讀學習及文化消費之多功能場所，豐富市民閱讀選擇。承租廠商應依法令及本案招租規範與契約規定主要提供書籍雜誌和影音文創商品販售，並得辦理閱讀相關講座、藝文展覽與零售經營等服務，以及其他複合式經營之書店定位且經本館同意之項目。

三、出租方式

依「國有公用不動產收益原則」第3條第1項採公開標租，標租公告資訊另依「政府採購公告及公報發行辦法」第6條第5款規定公開於電子採購網站，並公告於本館網站首頁最新消息。

四、場地基本資料及招租標的

(一)場地簡介：本館南部分館暨國家聯合典藏中心位於臺南市新營區之機關 18 用地，基地位於新營都市計畫範圍外圍北側，四周已是發展成熟的住商社區，生活機能完善，基地北邊緊鄰新營體育場，東邊緊鄰大型量販店，未來本項建設案完成後，將可豐富原本的運動及商業購物機能，增添閱讀與研究的色彩，讓此區域民眾擁有更完備的生活及教育文化機能。

(二)預估服務人次：每年 15 萬人次

(三)招租標的：本案位於南部分館棟 1 樓，營業面積總計約 224 平方公尺。

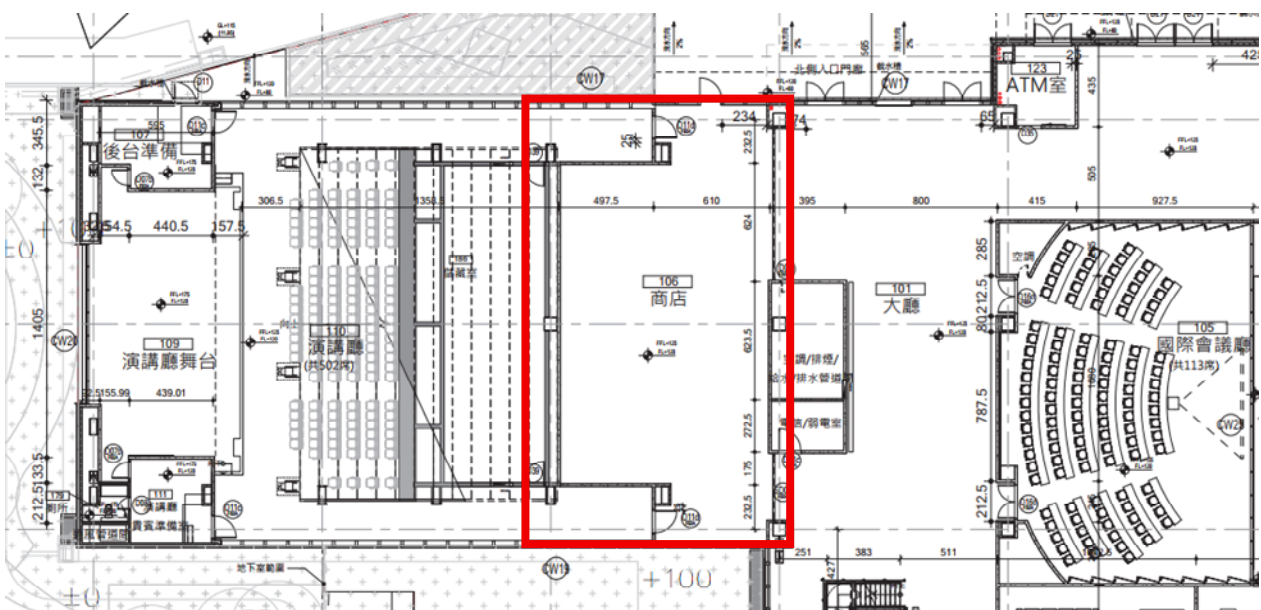
投標廠商得於公告期間自行聯繫本館承辦人陪同至房地現場評估(標租不動產面積按約計面積辦理標租)。

門牌	地段	位置	招租面積
	新營區新生段 111地號等26筆	南部分館棟1樓	224平方公尺

(四)本場地僅供廠商營運，建物及土地所有權仍屬本館。

(五)本館僅提供建物空間，營運所需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

(六)有關本館基地及商店區(書店)所在平面圖詳見下圖。



五、租金

- (一)依據國有公用不動產收益原則第5點規定，年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之5，房屋按當期課稅現值乘以百分之10。
- (二)本案依房屋課稅現值及土地申報地價試算結果及考量區位條件，每年基地租金不得低於新臺幣264,000元(即每月22,000元)；電費依設置電表，以實際用電度數收取費用(第1年度每度收取5.5元，其他年度依臺電電費漲跌幅檢討是否調整；每月須另繳交1,500元之固定用水費用。並應於每月10日前(遇假日順延之)，以現金或即期禁止背書轉讓之劃線支票或匯款繳交。
- (三)土地申報地價或房屋課稅現值變動，其變動後年租金總額較決標年租金總額高者，自變動當月起，改按較高之年租金總額計收。
- (四)本案租金按月計收，於每月10日前(遇假日順延)，逕行轉帳匯款至本館租金專戶完成繳納，第1期如不及於10日前匯款，得併入下期繳納，並依天數比例計收當月租金。

六、標租期限

- (一)自民國115年7月1日起至民國119年6月30日止。(經營期間待本館正式通知並完成點交日期開始起算，為期4年。)
- (二)廠商有意續租者，應於租期屆滿前6個月以書面申請，經本館同意後重新辦理評估，由本館評估廠商營運績效(履約績效評估項目80分(含)以上-契約附件1)經核可後，租金及水電費依年度資料重新核算，據以辦理重新議價，最多可續約2次，每次3年。另，本館得視實際需求重新辦理公開標租。
- (三)廠商應通知本館能正式對外營運之日期，最遲應配合本館試營運正式對外營業。本館預計115年8月開館試營運，正式開幕日期以本館對外公告為準。

七、營運時間

- (一)營業時間應配合本館開放時間，為星期二至星期六上午8時至下午9

時，星期日上午 8 時至下午 5 時。

(二)每週一及國定假日停止營業。

(三)租賃期間內如遇特殊事由須暫停營業，應於 7 個工作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，違者即按每日租金 1 倍計罰；擅自停止營業日數逾 5 日以上，自第 6 日起按每日租金 2 倍計罰。但如廠商係為維護安全而有緊急維修之必要經機關同意者免罰。

八、營運規劃

(一)營運內容

1. 本案之商業區(書店)主要以提供書籍雜誌和影音文創商品販售為主，並得辦理閱讀相關講座、藝文展覽與零售經營等服務，以及其他複合式經營之書店定位且經本館同意之項目。
2. 廠商於營運範圍內不得使用瓦斯、天然氣等明火器具，如有必要可採用電力設備加熱，本項請於建議書內明確說明規劃之營運模式。

(二)營運規範

1. 營運前準備

- (1)得標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。
- (2)得標廠商應於決標次日起 30 個日曆天內提交「營運企劃書」，內容至少應包含招租標的之營運模式、預定投資金額、裝修工程詳細預算書圖、籌備整修期及營運期之期程等，送本館審核通過後方得執行。
- (3)得標廠商之空間裝潢及設施、設備之增設或設置，須配合新館整體氛圍及 CIS 視覺系統，以營造空間美感；館方提供之空間及設備，如不符廠商營運規劃，得經請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。
- (4)得標廠商應於本館核定「營運企劃書」後，與本館確認並約定裝潢施工時間，並自約定日起 30 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 30 日曆天內完成裝修者，得報經本館審核通過後展延。

- (5) 因本館南部分館為新建案，在取得使用執照前，廠商規劃之裝潢如有裝修行為涉及「建築物室內裝修管理辦法」相關規定時，需待建築物取得使用執照後，方能依相關規定開始執行裝潢布置，由得標廠商應依前開辦法，逕向主管建築機關申請室內裝修許可，並取得裝修合格證明後始得營運。
- (6) 得標廠商營運項目及內容（含販售商品名稱及售價），必須於「營運企劃書」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 15 個工作天前函報館方，經審核同意後始得為之。

2. 營運期間

- (1) 得標廠商應自負盈虧，提供之服務標準須為合法之營利行為。
- (2) 得標廠商應自行經營，另可邀請協力廠商從事本計畫之營運相關工作，然應先以書面報予機關知悉。
- (3) 得標廠商不得經營任何違法、色情或特種行業，亦不得販售相關產品；本館為禁菸場所不得販售菸品並禁止顧客吸菸。
- (4) 得標廠商服務人員執勤時服裝儀容應整齊合宜，服務態度亦應謙和有禮，當班值勤時嚴禁飲酒、抽菸、嚼食檳榔、睡覺等不當行為；如有發生糾紛或不法情事情節重大者，以違約論。
- (5) 得標廠商正式營業日期、收費方式、營運時間、相關費率及管理辦法，應函報本館核准，並將收費資訊及應公告事項標示於明顯處。
- (6) 收費應開立發票，並載明收費日期、金額、公司全銜及發票號碼等，並保留存根聯供本館需要時查核。
- (7) 得標廠商如係採複合式經營書店而有販售咖啡飲料及輕食之情形時，應設置專業合格之洗滌設備、飲用水設備等，水質應符合「食品良好衛生規範準則」附表一「食品業者之場區及環境良好衛生管理基準」相關規定，並建置標準作業流程；廠商提供之餐飲必須符合食品安全衛生相關法令規定，並接受餐飲衛生檢查，確實執行衛

生安全自主管理。

- (8)商店區(書店)之噪音值、空氣品質、氣味、污水排放等，應合乎衛生環保相關法定標準。另如有餐飲衛生相關營業項目時，應依據《空氣污染防治法》、《空氣污染行為管制行為準則》、《建築技術規則》建築設備篇及其他相關法令之規定，自行裝置排除油煙設備或惡臭收集及處理設備。
- (9)得標廠商之營業廢棄物及資源回收，應自行處理並按環保法規或本館相關規定辦理。
- (10)得標廠商應定期執行經營範圍之清潔及消毒作業。
- (11)得標廠商應配合「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」，不得於租賃場地內設置及使用「大陸廠牌」資通訊產品。
- (12)得標廠商應提供本館相關人員憑服務證消費時，於櫃位直接享有優待；另應定期或不定期提供來館參觀民眾優惠方案。
- (13)得標廠商如需設置招牌、看板、燈箱、櫥窗、LOGO 及視覺識別系統等任何型式之商業廣告、促銷活動板及其它相類似廣告安排，內容以本案營運範圍為限，並應符合相關法令規定；硬體宣傳設備設置地點應與本館討論確認後施作。
- (14)本館提供場地租賃及部分設備，所提供商品之品質均由廠商負責，若發生消費者爭議事件均由廠商自行處理，並承受一切法律責任。

3. 結束營運

廠商僅享有營運標的物之使用權，且須負維護管理之責，營運期間屆滿、終止或解除營運契約時，應於終止或解除日起 15 日內，將本館交付之標的物、設備、財產物品等會同點交，全數返還。

九、投標廠商資格

- (一)本案由符合投標資格之廠商單獨投標，不允許共同投標。
- (二)廠商應經合法設立登記或具設立證明。

十、投標檢附文件

廠商應檢附相關證明文件如：

- (一)投標書正本。
- (二)委託代理授權書正本：負責人親自出席者，免繳驗。
- (三)公司登記或商業登記證明文件：如公司登記證明文件、商業登記證明文件、設立或營業登記證、工廠登記證、行業登記證、執業執照、開業證明、立案證明或其它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；或廠商得提供列印公開於目的事業主管機關網站之資料（如全國商工行政服務入口網 <http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>）（其營業項目須包含本標案之營業項目，請以色筆標示）。
- (四)最近一期營業稅納稅證明：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。
- (五)廠商信用證明：非拒絕往來戶或最近3年內無退票紀錄之金融機構證明文件（查詢日期應為截止投標日前半年以內）
- (六)押標金：新臺幣 15 萬元。
- (七)租金報價單（每月須另繳交 1,500 元之固定水費用；電費依獨立電表實際度數收費）：廠商標價每年場地租金不得低於新臺幣 264,000 元（即每月 22,000 元），低於 264,000 者為不合格標。視為不合格標之廠商，不得參加評審、不得為優勝廠商及決標對象。

十一、履約保證金

- (一) 新臺幣 15 萬元，得標廠商須於決標次日起 14 個日曆天內繳納完成。
- (二)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。

(二)履約保證金之繳納處所或金融機構帳號

1. 本館秘書室、受款人【國家圖書館】。(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「國家圖書館」為受款人)。
2. 繳納金融機構：【中央銀行國庫局】(代號 0000022)、戶名【國家圖書館】、帳號【24217302124004】。

(三)履約保證金由廠商以現金、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。

十二、廠商提出之營運企劃書暨評審作業相關規定

(一)廠商提出之建議書為 1 式 8 份。

(二)企劃書以 A4 規格紙張雙面印製為原則，文字內容由左至右分項直式橫書，編排目錄及頁次後左側裝訂成冊。首頁請註明廠商名稱、標案名稱及提出日期。

(三)企劃書內容應分項載明：

1. 經營實績：基本資料；近 5 年實績。
2. 經營構想：空間規劃及設施布置；營業項目內容及售價；設備投入情形；工作人員管理及計畫。

※採複合式經營者請說明下列兩項。

食品衛生管理及保險措施及環保措施、設備及環境安全

3. 創意項目：優惠措施（讀者與館員優惠措施）及創意加值項目。
4. 成本分析：場地租金；成本分析之完整性及合理性。
5. 簡報及詢答：現場簡報及詢答

(四)評審項目、評審標準及評定方式：參照政府採購法之招標及決標程序

1. 評審項目及評審標準：項目列表 100 分

項次	評分項目	內容	權重
1	公司概況及經營實績	1. 基本資料 2. 近 5 年實績	10
2	經營構想	1. 空間規劃及設施布置 2. 營業項目內容及售價 3. 設備投入情形 4. 工作人員管理及計畫 <u>※採複合式經營者請說明下列兩項。</u> 5. 食品衛生管理及保險措施 6. 環保措施、設備及環境安全	40
3	創意項目	優惠措施（讀者及館員優惠措施） 及創意加值項目	10
4	安全管理及危機處理	場地、人員安全管理及危機（顧客投訴）處理機制	10
5	成本分析	1. 場地租金 2. 成本分析之完整性及合理性	20
6	簡報及詢答	現場簡報及詢答	10
總分			100

2. 評審方式

- (1) 投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為評審之對象。
- (2) 投標廠商提出之企劃書內容格式應符合本案企劃書規格要求，如有不合者將酌予扣分。
- (3) 企劃書之評審由本館邀集館內代表組成評審小組，由各評審委員依評審標準評分選出符合需要廠商；評審會議時間及地點另行通知。

3、評審程序

- (1) 評審過程分二階段進行，先由本館秘書室審查投標廠商資格，審查合格之廠商，得參加評審會議，評審委員審查符合投標資格廠商之企劃書。
- (2) 廠商簡報之順序於資格審查後，依各合格廠商投標文件送達時間先後順序決定。參與評審之廠商抵達簡報會場簽到後，依順序逐一入場說明所提企劃書內容。每一投標廠商參加簡報人數以 3（含）人以下為限，其他廠商應退出簡報會場至休息區。每一廠商簡報時間為 15 分鐘，達 13 分鐘時第 1 次按鈴告知，達 15 分鐘時第 2 次按鈴，廠商即須停止簡報。
- (3) 投標廠商應指派負責人或代表人於規定時間到場並進行簡報，廠商逾時經唱名 3 次未入場參與簡報，視同放棄說明機會，由評審委員依書面資料逕行評審。
- (4) 簡報結束後，由評審委員提問，由每一廠商作綜合性答覆說明，採統問統答，廠商答覆說明時間為 10 分鐘，達 8 分鐘時第 1 次按鈴告知，達 10 分鐘時第 2 次按鈴，廠商即須停止答覆說明。
- (5) 簡報所需之電腦設備，除單槍投影機由本館提供外，其餘由投標廠商自備，廠商自備之器材若臨時故障，應由廠商自行負責，計時工作繼續進行。
- (6) 符合投標資格廠商簡報時，不得更改投標文件內容，如另外提出變更或補充資料，該資料不納入評審；投標廠商未出席簡報及現場答詢者，不影響其投標文件之有效性。

4. 廠商評審方式採序位法

- (1) 由工作小組提出初審意見，評審委員就初審意見、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及內容分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序

位。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下 2 位數，小數點以下第 3 位四捨五入），未達 80 分者不得列為議價對象。若所有廠商平均總評分均未達 80 分時，則符合需要廠商從缺並廢標。

(2) 評審委員於各評審項目及內容之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 80 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，且經出席評審委員過半數之決定者為符合需要廠商。平均總評分在 80 分以上之第 2 名以後廠商，且經出席評審委員過半數之決定者，亦得列為符合需要廠商。

(3) 符合需要廠商為 1 家者，以議價方式辦理；符合需要廠商在 2 家以上者，以依序議價方式辦理。如有 2 家（含）以上符合需要廠商序位合計值相同者，其議價順序為：

A. 擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者，優先議價；如配分最高之評選項目有 2 項以上者，以該等項目得分合計值較高者，優先議價。

B. 得分仍相同者，就該等廠商再進行綜合評選 1 次，以序位合計值最低者，優先議價。

C. 其再次相同者，抽籤決定之。

5. 評審委員評審評分表及評審結果彙總表等(如附件 1-2)。

6. 以上評審結果應簽報機關首長或其授權人員核定。

7. 本案經機關衡酌個案特性及實際需要，不予公開評審委員名單，該名單於開始評審前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

8. 上開評審過程，如有參考最有利標評選辦法第 14 條及第 15 條之 1 規定辦理抽籤者，將於辦理前通知廠商至機關指定地點抽籤，並由到場之廠商自行抽籤，如廠商未依通知時間到場，則由機關或採購

評審小組指定人代為抽籤。

十三、其他應配合事項

- (一)得標廠商對其場地內之裝潢、電氣、供水或排水、照明、空調或其他任何機械或設備或管線，如需新設、變更、整修、增設或移動時，施工前以書面檢附相關圖說（包含但不限於：裝潢平面圖、施工配電圖、機械設備配置圖及各類施工圖說等）資料及預計施工期間與進度表，經本館書面同意後，依建築法、消防法等相關規定自行向主管機關申請核准，契約簽訂後始得施工，其所有費用概由得標廠商負擔。
- (二)得標廠商應於「營運企劃書」經機關核定後 30 個日曆天內（或依契約規定）開始營業。
- (三)得標廠商不得放置與履約無關之設備，亦不得擅入履約場所以外之本館其他未對外開放場所。
- (四)得標廠商負責人及工作人員應遵守本館門禁（不得留宿館內）等相關管理規定。

十四、本案承辦人為本館秘書室陳先生，連絡電話：(02)2361-9132 分機 842。

十五、投標文件澄清：投標文件如有需投標廠商說明者，參照政府採購法第 1 條及其施行細則第 60 條辦理。

十六、本規範未盡事宜，依據民法及國有財產法等相關法令規定辦理。

國家圖書館評審委員評審評分表

採購案名稱：國家圖書館南部分館商店區(書店)場地公開標租案
案號：

評審委員編號：_____

日期： 年 月 日

評審項目	評審內容	配分	廠商編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
			甲	乙	丙	
一、公司概況及 經營實績	1. 基本資料 2. 近 5 年實績	10				
二、經營構想	1. 空間規劃及設施布置 2. 營業項目及售價 3. 設備投入情形 4. 工作人員管理及計畫 ※採複合式經營者請說明下列兩項。 5. 食品衛生管理及保險措施 6. 環保措施、設備及環境安全	40				
三、創意項目	優惠措施(讀者及館員) 及創意加值項目	10				
四、安全管理及 危機處理	場地、人員安全管理及危機 (顧客投訴)處理機制	10				
五、成本分析	場地租金 成本分析之完整性及合理性	20				
六、簡報及詢答	現場簡報及詢答	10				
得分合計(合格分數：80 分[含]以上)		100				
序位						
備註：本人知悉、並遵守「採購評選委員會委員須知」之內容。						

國家圖書館

評審委員評審總表（適用於序位法）

案名：國家圖書館南部分館商店區(書店)場地公開標租案

日期： 年 月 日

廠商編號		甲		乙		丙	
廠商名稱 評審委員							
		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1							
2							
3							
廠商標價		/		/		/	
總評分/平均總評分							
序位和(序位合計)							
序位名次							
全部評審 委員	姓名						
	職業						
	出席或缺席						
其他記事		1. 評審委員是否先就各評審項目、受評廠商資料及工作小組初審意見，經逐項討論後，再予評分： ☐ 是 ☐ 否 2. 不同委員評審結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： ☐ 無 ☐ 有 3. 評審小組或個別委員評審結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）： ☐ 無 ☐ 有 4. 評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					

出席評審委員簽名：