經濟部中小企業處社會創新實驗中心

柑仔店賣店營運移轉案

投標須知

中華民國107年09月03日

目錄

[壹、 計畫目標 3](#_Toc523910099)

[一、 出租及委託經營範圍 3](#_Toc523910100)

[（一） 基地位置與概況說明 3](#_Toc523910101)

[（二） 租賃期限 4](#_Toc523910102)

[（三） 委託營運之特別要求 5](#_Toc523910103)

[（四） 得標人應負擔事項 5](#_Toc523910104)

[（五） 工作事項及相關規範 5](#_Toc523910105)

[二、 履約保證金 6](#_Toc523910106)

[（一） 履約保證金額度 6](#_Toc523910107)

[（二） 履約保證金之繳納與發還 6](#_Toc523910108)

[三、 費用負擔 6](#_Toc523910109)

[（一） 房地年租金 6](#_Toc523910110)

[（二） 其他營運費用 6](#_Toc523910111)

[四、 營運資產之返還 7](#_Toc523910112)

[貳、 投標注意事項 8](#_Toc523910113)

[一、 作業時程 8](#_Toc523910114)

[（一） 投標文件領取時間及方式 9](#_Toc523910115)

[（二） 投標須知內容之變更及補充 9](#_Toc523910116)

[（三） 現場勘查 9](#_Toc523910117)

[（四） 投標截止日期及地點 9](#_Toc523910118)

[（五） 投標人聯絡方式 10](#_Toc523910119)

[（六） 投標文件之正確性 10](#_Toc523910120)

[（七） 智慧財產權 10](#_Toc523910121)

[二、 投標人資格 10](#_Toc523910122)

[三、 投標文件 11](#_Toc523910123)

[四、 營運計畫書 11](#_Toc523910124)

[（一） 營運計畫及創新理念 12](#_Toc523910125)

[（二） 規劃設計及構想 12](#_Toc523910126)

[（三） 回饋及睦鄰計畫 12](#_Toc523910127)

[五、 投標方式 12](#_Toc523910128)

[六、 開標、資格審查及綜合評審 13](#_Toc523910129)

[（一） 開標及資格審查 13](#_Toc523910130)

[（二） 綜合評審 13](#_Toc523910131)

[七、 簽約 15](#_Toc523910132)

[八、 其他規定 15](#_Toc523910133)

# 計畫目標

藉助社會創新實驗中心資產，協助公共空間妥善運用，雙方同意依相關主管機關訂定之規定，由社會創新實驗中心提供柑仔店賣店，委託民間機構營運，希冀藉由政府導引民間資金與企業經營效益，提升設施使用率以及公共設施服務水準之滿意程度，並配合社會創新實驗中心推廣社創理念及扶植社創業者之發展主軸，引導產業再造生機。

## 出租及委託經營範圍

### 基地位置與概況說明

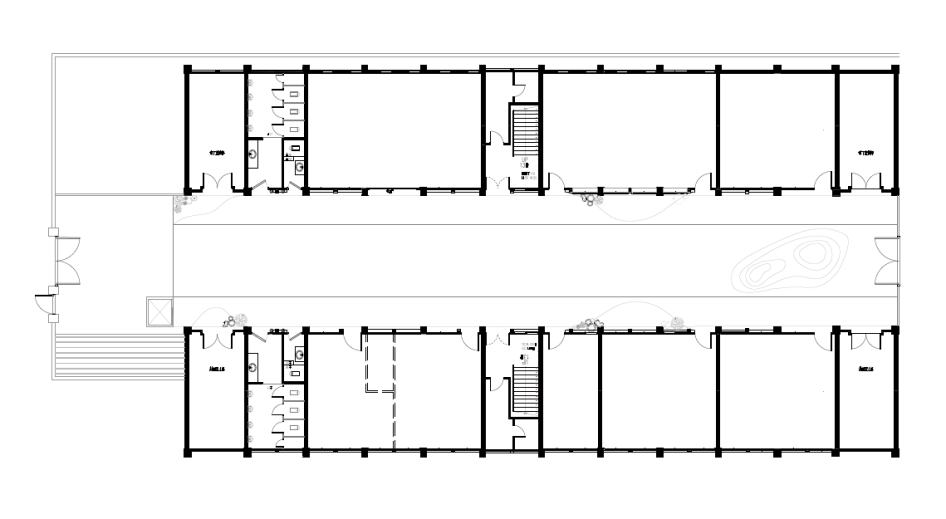
本案區位處於，臺北市仁愛路三段55號，距忠孝東路三段、仁愛路三段僅100公尺、建國高架道路匝口僅200公尺，步行至捷運忠孝復興站僅約10分鐘，搭乘捷運至臺北火車站僅約10分鐘，交通便利，地點優越。

基地座落位於臺北市仁愛路與建國南路交叉口，土地標示為臺北市大安區懷生段二小段222-1地號，委外柑仔店賣店總樓地板面積46平方公尺，於一樓層面並進行委外經營。

1. 租賃房地之標示及坐落

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋 | 建號 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 路段 | | 號 | 樓層數 | 建築材料 | 委外面  （平方公尺） | 備註 |
|  | 臺北市 | 大安區 | 仁愛路三段 | | 55號 | 貳 | 混泥土 | 46平方公尺 | 位於1樓 |
| 土地 | 縣市 | | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 使用分區或使用編定 | 委外經營面積（平方公尺） | | | 備註 |
| 臺北市 | | 大安區 | 懷生 | 二 | 機關用地 | 46平方公尺 | | | 位於1樓 |

1. 社會創新實驗中心一樓平面圖



**柑仔店賣店**

忠孝東路三段248巷

主動線

1. 委外經營空間
2. 本案公共建設項目，以社會創新實驗中心一樓柑仔店賣店空間委託民間參與經營管理。
3. 本案之營運內容為柑仔店賣店之營運、維護及其他經執行機關核定之事項，例如社會創新相關展示、推廣社會創新體驗及辦理研習講座等，不得作為商業營利目的之使用。

### 租賃期限

1. 契約期間

契約期間自營運開始日起算滿 5 年為止。契約期間屆滿之優先定約權以 1 次為限，且不得超過 3 年。

1. 營運開始日

民間機構至遲應於簽約日起 60 日內經執行機關核准後開始營運。

1. 營業日

營業日係配合社會創新實驗中心開放時間，以每週一至週日，每日營業時間至少 8 小時，每周營業5日以上，廠商可視需求調整營業日。如遇特殊情事須暫時休業者，應先報經執行機關核准後方得為之。

### 委託營運之特別要求

1. 空間與環境維護

本案委外建築物空間屬政府資產，未來營運外關應維持原交付經營時樣貌，內部裝潢陳設可依照實際營業使用狀況變更設計或增加裝潢，但不得破壞毀損其建物之內外部建築構造，如有毀損由民間機構負責修繕及相關經費。

1. 如涉及建築物相關工程，應依建築法等相關規定辦理。
2. 其餘營運要求及規範，請參閱本申請須知所附之委託經營管理契約草案。
3. 本案委外之房地不得請求設定地上權，除有經營考量部分出租他人需要，並徵得執行機關同意者，不得轉租他人。

### 得標人應負擔事項

得標人應負責管理及維護標的物，及負擔房地年租金、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、水電、電話、保全、網路及其他所有費用、因違反法令所應繳納之罰鍰及依建築法、消防法或其他法令應申報之相關費用。

### 工作事項及相關規範

1. 得標人不得就承租土地要求辦理設定地上權，亦不得轉租他人。
2. 得標人得辦理標的物之改建或修建工程，惟既有設施如圍牆等，原則不得拆除，承租期間由得標人負責標的物管理、安全維護及公共安全等責任。
3. 得標人應於主辦機關函文通知之日起10日內，提送依評審委員會意見修正營運計畫書，修正後之營運計畫書並作為契約之一部分。
4. 得標人得依契約約定，進行本標的物之改建或修建、營運、維護。得標人不得逾越營運計畫書所定改建或修建及經營項目，營運後欲增設營業項目或行為，均應先提出營運計畫和財務計畫送經主辦機關同意後，始得為之。如須取得有關主管機關核發之營業許可者，亦應於取得許可後，始得為之。另如涉及消防、建築、廣告物管理及相關法令時，得標人應依法定程序向相關單位申請核可後辦理。
5. 得標人於點交日起可進行改建或修建工程，修建期不得超過3個月。除經主辦機關書面同意外，得標人應於修建期內完成。若有不可歸責得標人之事由致無法於修建期內完成者，應於修建期屆滿前以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關同意後，展延期間之租金應以營運期計收，租賃期限仍為契約簽訂日起5年。
6. 承租期間屆滿或因得標人違約情事，經主辦機關終止契約者，得標人應於屆滿日或終止日依「經濟部中小企業處社會創新實驗中心柑仔店賣店營運移轉案案契約書」約定之期限內，將承租標的物回復原狀。屬於得標人之設備物品，由得標人自行撤離，得標人不得藉故拖延或要求任何補償費用。得標人逾期留置現場不做處理之非屬主辦機關物品，視為廢棄物，任由主辦機關處理，相關處理費用由得標人支付，並無條件同意由履約保證金中扣除，得標人不得異議。

## 履約保證金

### 履約保證金額度

1. 本案履約保證金新台幣47,996元。
2. 本案決標後，得標人應於機關函知核定營運計畫書之次日起10日內給付。

### 履約保證金之繳納與發還

履約保證金之發還、期限、更換、不予發還等相關規定，詳見「經濟部中小企業處社會創新實驗中心柑仔店營運移轉案契約書」規定。

## 費用負擔

### 房地年租金

依據「國有出租基地租金率調整方案」，房地年租金＝土地年租金＋房屋年租金，其中土地年租金及房屋年租金之計算方式︰(1)土地年租金＝申報地價×使用面積×5 ％。(2)房屋年租金＝房屋課稅現值 ×10 % ×(出租面積/課稅面積)，故本案之房地年租金為新台幣13,939元整。

### 其他營運費用

* + - 1. 委託營運標的物所衍生之年營運電費為新台幣19,057元。
      2. 其他營運支出，包含社創中心之用水、維護、保養、修繕、保管、保險、電話、保全及其他所有費用等，為新台幣15,000元。

### 總費用負擔

* + - 1. 上述金額共計新台幣47,996元，需於每年 5月 31 日前繳納。
      2. 本計畫之總金額仍以得標廠商之價格投標單金額為主。

## 營運資產之返還

得標人應依「經濟部中小企業處社會創新實驗中心柑仔店營運移轉案契約書」之規定辦理。

# 投標注意事項

## 作業時程

本案標租之作業時程如下表所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 流　程 | | 流程內容說明 | 預定作業時程 |
| 正式公告  招標文件 | | 公告於經濟部中小企業處、社會創新實驗中心網站。 | 107年10月02日 |
| 申領標租案投標文件 | | 10日曆天：公告日起至截止收件日，截止日如遇假日，不予順延 | 公告日起至107年10月12日止 |
| 疑義  處理 | 徵詢 | 投標人對標租文件內容有疑義者，應以書面向主辦機關請求釋疑之期限：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足1日者，以1日計。 | 107年10月5日17時 |
| 答覆 | 主辦機關以書面答復請求釋疑之期限：投標截止日前1日答復。 | 107年10月10日前 |
| 開標及資格審查 | | 審查資格證明及相關文件。 | 107年10月15日下午2時 |
| 綜合評審 | | 召開綜合評審會議，通知合格投標人出席並簡報。 | 日期由主辦機關另行通知 |
| 提送修正營運計畫書 | | 得標人應於主辦機關函知評審結果之次日起，10日內提送依評審委員會意見修正營運計畫書。 | 10日曆天 |
| 繳納  履約保證金 | | 於主辦機關函知核定營運計畫書之次日起10日內給付之。 | 10日曆天 |
| 簽　約 | | 主辦機關函知核定營運計畫書、給付履約保證金及印製契約書之次日起，10日內將履約保證金給付收據影本及製作完成之契約書送交主辦機關用印。 |
| 公　證 | | 契約書簽訂日辦理公證，公證費由得標人負擔。 | 簽約日 |
| 點　交 | | 契約書簽訂日起15日內，由主辦機關依現狀將標的物點交予得標人。 | 15日曆天 |
| 備註：上列作業期間，主辦機關得視實際期程調整，並公告於經濟部中小企業處、社會創新實驗中心網站。 | | | |

### 投標文件領取時間及方式

自公告日起至截止日止，請至經濟部中小企業處、社會創新實驗中心網站免費下載。

### 投標須知內容之變更及補充

1. 主辦機關得自行變更或補充投標須知內容，於必要時，可延長受理截止日期，並公告於經濟部中小企業處、社會創新實驗中心網站。
2. 本投標須知若有任何修正或補充，均以最後變更或補充內容為準。
3. 投標人對投標文件內容有疑義者，得以書面向主辦機關請求釋疑，其期間自公告日起至截止投標日之四分之一，其尾數不足1日者，以1日計。
4. 主管機關對釋疑之請求，至遲應於投標截止日前1日答復。

### 現場勘查

1. 投標人於遞送投標文件前，得自行前往現場及周圍地區進行勘查，以瞭解現場環境狀況，若需進入本案基地內，應先洽主辦機關業務單位安排，如有衍生相關費用，應由投標人負擔。
2. 投標人完成投標時，即表示該投標人已完全瞭解現場之一切狀況，亦同意無條件接受本案之投標條件，投標人不得以不瞭解現場狀況為由而要求更改投標文件。

### 投標截止日期及地點

1. 投標人應將投標文件於107年10月12日17時前，將投標文件裝箱密封後以專人送達或寄達「經濟部中小企業處創業育成組」（地址：10646 臺北市羅斯福路二段95號3樓）。
2. 投標人請預估送達或寄達時間，逾期者不予受理。倘投標截止日主辦機關因故（如天然災害等）停止辦公時，原訂截標期限，依序順延至次一辦公日之同一時間（本機關不另行通知）。
3. 投標人所提之投標文件，概不予退還。

### 投標人聯絡方式

投標人應於其投標文件書明其通訊地址、聯絡人及電話等相關資料，如有變更，應以書面雙掛號信函通知主辦機關。如投標人未通知主辦機關，致主辦機關無法送達公函時，投標人仍應受公函之拘束，不得有任何異議。主辦機關通訊方式如下：

單位：經濟部中小企業處

聯 絡 人：楊小姐

電話：02-66315055#260

傳真：02-2366-2370

地址：10646 臺北市羅斯福路二段95號3樓

### 投標文件之正確性

1. 投標人於準備投標文件時，應熟悉並遵從政府相關法令及程序。
2. 投標人所提供之資格證明文件或資料務須詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事，不論是否完成評審作業，主辦機關均得取消其投標合格或投標資格。

### 智慧財產權

投標人應保證所提出投標文件及其內容，絕無侵害第三人智慧財產權（不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等）之情事。於承租後，如因主辦機關使用而涉及侵害第三人智慧財產權時，主辦機關因此所受之損害及所支出之費用（不限於訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師費用）均應由得標人負責賠償。得標人應出具如智慧財產權切結書承諾之。

## 投標人資格

廠商登記或設立之證明。如公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件、工廠登記證明文件、許可登記證明文件、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。

## 投標文件

投標文件詳投標文件清單，投標人應提送下列資格證明文件，證明文件以影本為原則；主辦機關或評審委員會得通知投標人提出正本供查驗（下列證明文件任一遺漏不得補件，缺一即喪失申請資格）。

### 公司

1. 公司執照或核准設立證明文件(以下證件任繳1 種：經濟部核准公司登記函、公司變更登記表、公司登記證明書等)。前述證明文件得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。
2. 最近1 期納稅證明文件（投標人不及提出最近一期證明，得以前一期之納稅證明代之）。納稅證明文件須符合下列規定之一：
3. 若營利事業之主管機關准予投標人營業或復業，惟核准日至本案投標截止日前，皆未遇到營業稅申報截止日時，為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。
4. 若投標人最近一期無應納營業稅時，該完稅證明文件為營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報收執聯」。
5. 若投標人營業或納稅狀況係前二款情形以外時，該完稅證明文件為最近一期之營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書收執聯」及「營業稅繳款書收據聯」。
6. 票據交換機構於投標截止日之前半年內所出具之非拒絕往來戶或最近一年內無退票紀錄證明。

### 財團法人或社團法人：法人登記證書影本、捐助章程影本、主管機關核准設立（立案）之證明文件影本。

## 營運計畫書

應提交營運計畫書一式10份，內容以不超過30頁為原則（不含公司業績與工作人員簡介）。一律用A4直式，由左至右以中文打字橫書為原則（圖表必要時可用A3紙張但裝訂時需內摺），並加封面、封底及目錄，裝訂成冊，封面應註明投標人名稱（全銜）及案名「經濟部中小企業處社會創新實驗中心柑仔店營運移轉案」，各頁均應標示章節及頁碼。如有任何筆誤修正需清楚訂正並由投標人簽章。

營運計畫書內容至少需包括下列項目：

### 營運計畫及創新理念

1. 營運主題創新性，包含預計經營項目、經營理念、特色及策略，所有主題規劃需與社會創新範疇相關。
2. 營業事項說明，包含營業日及營業時間、人員管理與訓練計畫、活動及行銷計畫。
3. 營運團隊背景，包含人力配置、專業證照、獲獎證明、公司財務狀況（請提出最近一年經合格會計師查核簽證之財務報告、損益表、資產負債表）、經營實績（2年內）。
4. 預期成效：對社會創新實驗中心營運雙贏效益及社會創新領域發展的成效。
5. 其他，包含計畫報價規劃及其他優於本案之創新做法。

### 規劃設計及構想

1. 環境現況分析，包括人文地理、周邊社會需求、公共設施及景點等。
2. 改建或修建規劃設計方案，包括建築物室內設計與景觀綠化配置等。
3. 結合在地自然文史創意設計或社會創新實驗中心主體之規劃。

### 回饋及睦鄰計畫

1. 有助於本國有地活化利用及回饋社區鄰里之創意方案，並說明所提可行性與效益評估。
2. 與社會創新實驗中心（包含進駐團隊、新創基地與駐點團隊等）之合作規劃，並說明所提可行性與效益評估。
3. 提供主辦機關辦理市民或公益、公務活動之需要時，無償使用空間或場地。
4. 其他。

## 投標方式

投標人因備標作業所支出之任何費用應自行負擔，且不得以本案因延長評審作業程序或其他任何理由，要求主辦機關負擔其費用。

投標人應依本投標須知之規定及期限提出下列投標文件，任一遺漏不得補件，缺一即不符合資格，不可參與評審）：

1. 投標文件檢核表
2. 投標申請書
3. 資格證明文件
4. 投標切結書
5. 投標廠商聲明書
6. 委託代理授權書
7. 價格投標單
8. 營運計畫書

投標人應將上述1至8文件中放入資格證明文件專用封套後，再與第9項文件一併裝箱密封後，於封面上黏貼外封套，以專人送達或寄達本投標須知規定之地點。

## 開標、資格審查及綜合評審

### 開標及資格審查

1. 開標及資格審日期：於107年10月15日下午2時經濟部中小企業處第三會議室辦理開標及資格審查，每一投標人參加開標人數最多2人為限，並須填妥出席開標人員出席證明。
2. 審查程序為：開啟外封套後檢查「資格證明文件專用封套」是否完備，先啟開「資格證明文件專用封套」審查投標人應檢附之證明文件及其他文件，並審查營運計畫書份數(未提送者為不合格，份數不足或未依格式製作，影響評審情形被扣分者，自行負責)，合格者方得繼續後續評審程序。

※倘截標日當日遇本機關因故停止辦公者，原訂截標期限，依序順延至次一辦公日之同一時間（本機關不另行通知）。

### 綜合評審

1. 通過資格審查之投標人所提營運計畫書，送由綜合評審委員會審查。綜合評審會議，依合格投標人所遞送之營運計畫書、相關文件、簡報及內容答詢，評定出最優投標人及次優投標人。
2. 合格投標人應按主辦機關所通知時間及地點出席綜合評審會議，由負責人或攜帶委託代理授權書之代理人出席，攜帶身份證件、印章及出席證明出席綜合評審會議，並依本機關要求出示之，參加評審人數最多6人為限，並須填妥綜合評審會人員出席證明。前述印章應與印章印模單上之印文相符，惟若所攜帶之印章與上開印章文不同時，應出示投標人（使用印章）授權書，其授權書上應蓋妥前述投標人及負責人印章印文及所攜帶之投標人及負責人印章參加評審，如未能參加評審或未攜帶委託代理授權書，即視同未到場，投標人不得異議。
3. 現場簡報答詢

評審會議時應由投標人之負責人或相關人員進行簡報，簡報之先後次序，於評審開始前抽籤決定之。未進行簡報者，該簡報項目不予計分。

1. 簡報時，其他非簡報投標人應先退場。前一投標人簡報結束後，下一順位之投標人若經主辦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。
2. 簡報時間為15分鐘，統問統答時間以10分鐘為原則，審查委員於評審中得就投標人之資歷、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，投標人列席人員僅得就該詢問事項發言。
3. 綜合評審項目及權重
4. 營運計畫及創新理念（內容須與社會創新議題相關）（35%）
5. 規劃設計及構想（30%）
6. 回饋及睦鄰計畫（20%）
7. 其他(報價與其他優於本案之創新作法)（10%）
8. 簡報及答詢（5%）
9. 評審方式

由評審委員採序位法依評審項目及權重，評定各投標人之總得分，再以總得分高低順序評定投標人之序位，再彙整合計各投標人之序位，序位數最低者即為最優投標人。

1. 序位總得分為各評審委員評定序位之總合。如半數以上評審委員評分未達75分者不得為合格得標人，若無任一投標人獲半數以上評審委員評分達75分以上者，則最優投標人從缺並廢標。
2. 如序位相同，以營運計畫及創新理念項目分數較高者為優先，若此項得分又相同者，再以規劃設計及構想分數較高者為優先，得分仍相同者，抽籤決定之。
3. 綜合評審可當場宣布評審結果，其該評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定。
4. 綜合評審會議結果將公布於經濟部中小企業處及社會創新實驗中心網站，並由主辦機關通知本案最優投標人。

## 簽約

### 綜合評審結束後，得標人應於主辦機關函知評審結果之次日10日內，依評審會議委員意見提送修正營運計畫書，並於主辦機關核定營運計畫書之次日起10日內給付履約保證金(檢附收據影本)並印製契約書予主辦機關用印，不經議約程序完成契約簽訂。若未能於期限內辦理完成簽約時，主辦機關得訂定期限，通知補正之。

### 若得標人未能於主辦機關通知補正期限內完成簽約者，以棄權論，且不得提出異議與要求補償任何費用，主辦機關得通知次優投標人於期限內完成簽約後為得標人；但歸責於主辦機關之事由不在此限。

### 得標人如經營相關商業、營業項目，開始營運前，應自行取得各項商業、營業相關登記後始得營業，並函報主辦機關備查。

## 其他規定

### 順位遞補原則

1. 最優投標人棄權或因違反申請規定經主辦機關取消得標資格者，主辦機關得徵詢次優投標人是否同意依最優投標人同一條件承租本案標的。若該次優投標人不同意或得標後經主辦機關取消其得標資格者，不再依序遞補。
2. 次優投標人同意依最優投標人同一條件承租本案標的者，應自主辦機關函知日起14日內繳清履約保證金及簽約，並適用本須知之規定。

### 本案開標及資格審查前倘因特殊原因或不可抗力之因素而情事變更，主辦機關得不附理由隨時變更委託內容或停止本投標案，投標人不得異議。

### 參加本案投標之投標人，必須仔細閱讀且遵守本投標須知，並對應履行權利義務及行為負責，不得以任何理由要求申請無效，得標後不得要求減價。

### 本案屬財物出租之收入性招標，依據財政部99年10月11日台財產接字第09930010452號令訂「國有公用不動產收益原則」規定，並參照「國有非公用不動產標租作業程序」及「政府採購法」，其他未列事項悉準用「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有房地標租標租契約書」辦理。

### 本投標須知視為「經濟部中小企業處社會創新實驗中心柑仔店賣店營運移轉案」之一部分，得標人應負遵守及履行之義務。

### 雙方應配合於契約簽訂日辦理本契約之公證，並就本案有關租金之給付於公證書上記載得逕為強制執行。公證費由得標人負擔。