

彰化縣溪湖鎮台灣葡萄產業文化館標租招標規範

彰化縣溪湖鎮公所(以下簡稱本所)為活化鎮有財產，提升葡萄館利用率及擴大民間參與，辦理彰化縣溪湖鎮台灣葡萄產業文化館標租，特訂本規範。

一、 位置：

坐落於彰化縣溪湖鎮三興段 337 地號土地，標租面積：328.97 平方公尺(基地面積：6,233.48 平方公尺)，其現況請投標人親至現場參觀(上班時間連絡本所農業課 04-8852121 分機 205 王先生)。

二、 租賃標的物:彰化縣溪湖鎮台灣葡萄產業文化館

出租整棟，面積:328.97 平方公尺(使用執照 97 府建管(使)字第 0194533 號登載面積 328.97 平方公尺，使用執照用途為農產品與農村文物展示(售)設施。

三、 投標資格：

凡法人、經政府立案之人民團體或商號，均可參加投標。

四、 本案標的物標租期間及使用限制：

(一) 標租期間：4年。本案租賃期間屆滿，得標廠商營業如未違反相關法令及契約規定，且經機關考核營運績效，平均分數 70 分以上者，得續租 4 年，以一次為限。惟是否續租，本機關仍有最後決定權。

租賃關係於期限屆滿時消滅，機關不另行通知，廠商不得主張不定期租賃，或要求任何補償。契約期滿，本案標的物由機關收回自行處理，廠商不得異議。廠商如不交還，應逕受強制執行並沒入全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

- (二) 標的物使用經營應依各項法令規定，但如涉及須辦理使用用途檢討變更，應由廠商依都市計畫法、建築法及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關法規自行自費辦理，並副知本機關。
- (三) 標的物之各項設備，現有之照明設備、消防系統、機電設施系統、給(排)水系統等，皆以現狀出租，且標的物之設施設備(包含公共設施)之維修、建築及消防定期申驗、營業所須之配電、配水設施、水電費用及使用管理相關費用，由廠商負擔，並副知本機關。
- (四) 本建築物非經本所同意不得變更建築結構或改建，如欲變更，廠商必須自行評估合於都市計畫及建築等相關法令規定，經本所同意後始得為之，且建築物之增建、改建或修建工程應以本所為起造人申請建築，費用由廠商負擔，建築完成後，其所有權歸屬本所。
- (五) 使用限制：
1. 不得作違反法令或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉讓。
 3. 不得妨礙鄰居安寧。
 4. 不得要求設定地上權。
 5. 使用分區為農產品展售專區，得為住宿、餐飲販售、農產品與農村文物展示(售)設施、教育解說中心、農產品加工(釀造)及其他相關附屬設施使用。
- (六) 自簽約日起至正式營運日前一天為本案之裝修及籌備期間，原

則以 90 日 為限，得向本所 申請展延一次。裝修及籌備期間不計入租賃期間，且不收租金（但須按錶計算水電費用，費用由廠商負擔）。惟裝修及籌備期間仍受本案契約及相關規定規範。

(七) 廠商得提前結束裝修及籌備期間，惟應於預定可開始營運日前 15 日前，檢附經營計畫書、預定可開始營運日等相關資料，完成相關作業後應通知本所起計租金（當月以整月計算租金），倘未告知本所逕行營運，該租金將自最後一次文件核備日起算。

五、租金：參考彰化縣縣有公用不動產收益原則第四點公開標租之租金計收基準，並考量市場行情等因素訂之。本案每年總租金不得低於新台幣 7 萬 3 千元整（詳如附件一租金計算表）。廠商報價低於本所所訂年租金者，不列為決標廠商。

如契約期間有因租金率、土地申報地價或房屋課稅現值變動等情形，致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標租年租金。廠商應自本所通知調整月份起按調整後之租金繳付（前已預付之租金時，應於通知次日起 10 工作日內補納租金差額予本所）。

六、營運企畫書撰寫規定：

(一) 撰寫格式：直式橫書書寫，請使用 A4 紙張雙面繕打裝訂（特殊圖表可使用其他尺寸、惟請折妥）。

(二) 撰寫大綱：

1. 封面（註明本案名稱及投標廠商名稱）

2. 目錄

3. 廠商概況、經營實績及財務狀況：
4. 經營方向及具體規劃：
5. 空間規劃與服務內容：
6. 營運管理：
7. 企業社會責任(CSR)
8. 租金及其他創意構想或回饋方案(如:公益性回饋計畫、提供本所所屬員工、志工優惠等方案)。

七、 評審項目、評審標準：

1. 廠商概況、經營實績及財務狀況 (15%)。(專業能力、財務能力、技術人力、設備資源、過去履約能力(類似案件實績)、現行公司經營內容)
2. 經營方向及具體規劃 (25%)。(未來使用目的、預估使用人數)
3. 空間規劃、服務內容與營運管理 (25%)。
4. 企業社會責任(CSR) (5%)。(廠商為員工加薪或提供合理薪資、提供員工「工作與生活平衡」措施、辦理綠色採購)
5. 租金及其他創意構想或回饋方案 (20%)。
6. 簡報及答詢 (10%)。

八、 本規範及相關投標文件為契約之一部分，投標廠商應於投標前詳閱投標相關文件；本規範如有未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理。