

彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓社區長照機構標租

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，提升市場經營效益及擴大民間參與，辦理彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓標租，特訂本規範。

一、 位置：

坐落於彰化縣溪湖鎮平和段 784 地號土地，基地面積：2,415 平方公尺，其現況請投標人親至現場參觀(上班時間連絡第一零售市場市場管理 04-8852121 分機 155 徐先生)。

二、 租賃標的物:彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓

出租樓層：3 樓，面積:815 平方公尺(詳見本案契約書附件圖示，使用執照 73 彰建都(使)字第 8269 號登載面積 1,866.96 平方公尺)，使用執照用途為倉庫。

三、 投標資格：

立案之法人或團體、地區級以上醫院、依長期照顧服務法標準設立之長照機構。

四、 本案標的物標租期間及使用限制：

(一) 標租期間：10 年。

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。

(三) 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市場管理、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。

(四) 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. 不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。

(五) 自租賃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；並請廠商自行辦理三樓獨立電錶，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。

(六) 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，向本所申請開始營運，經本所書面同意並通知正式營運日後，始得自正式營運日開始營運。

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 40 萬元整(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、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. 廠商經歷與實績
4. 專案負責人、工作人員之安排(雇用設籍在溪湖鎮比例)
5. 服務計畫內容及執行能力
6. 回饋方案

(1) 修繕 3 樓其餘未標租空間〔修繕工項(地板、天花板、

窗戶、牆壁、燈具等）、材質及規格，請於企劃書中詳述〕。

(2) 其他回饋事項。

7. 租金價格

七、 評審項目、評審標準：

1. 廠商經歷與實績（10%）。
2. 專案負責人、工作人員之安排（20%）。
3. 服務計畫內容及執行能力（20%）。
4. 回饋方案（20%）。
5. 租金（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。

附件一

「彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓社區長照機構標租」年租金計算表

壹、年租金計收基準：土地租金＋房屋租金

貳、使用面積：815 m²

一、土地租金＝當期申報地價總額×5% ×土地使用面積（使用之 3 樓建物樓地板面積／建物總樓地板面積）＝2,415(土地面積)*17,497 元(申報地價) × 5 % × (815 m²/9,166.98 m²)＝187,837（元/年）

二、房屋租金＝房屋課稅現值×10% （使用之 3 樓建物樓地板面積／建物 3 樓總地板面積）＝ 3,983,700*10%(815 m²/1,866.96 m²)＝ 173,904（元/年）

三、房地租金基準＝187,837＋173,904＝361,741（元/年）

四、本機關訂定本案每年總租金不得低於新台幣 40 萬元整

公告土地現值及公告地價查詢 元/平方公尺

基期年月	段名小段名	地號	公告土地現值	公告地價	面積
113年01月	平和段	0784-0000	62,543	17,497	2,415.00