國立雲林科技大學

未來科技應用大樓
商店區招商簡報

簡報單位

國立雲林科技大學總務處經管組

簡報日期

2023/12/01

簡報大綱

CONTENT

1 建築基地介紹

2 區域發展潛力

3 商店區定位構想

4 招商程序

5 招商時程規劃

1

建築基地介紹

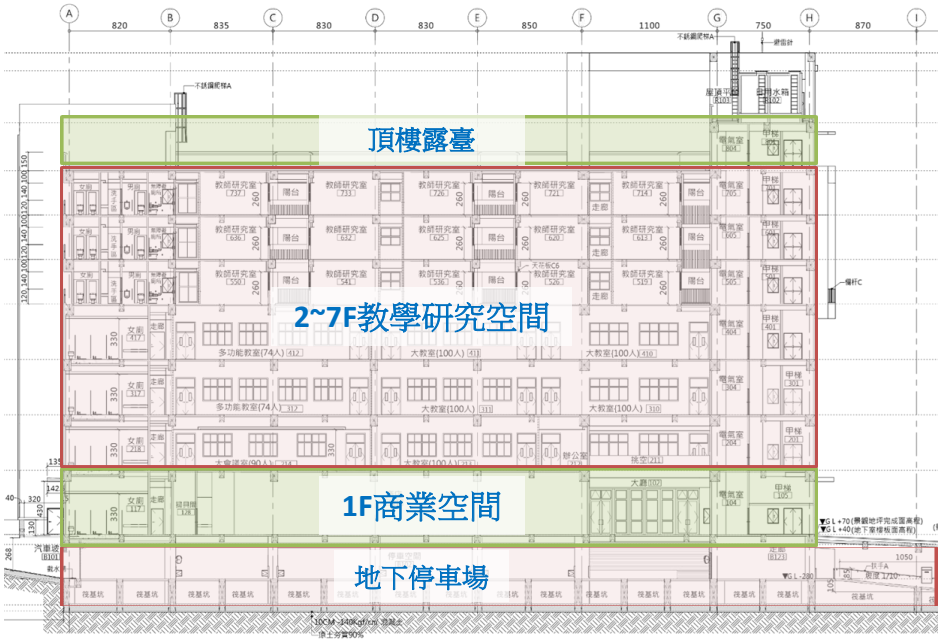
基地區位交通

- 國立雲林科技大學位於斗六市南側，校園北鄰大學路、東側為中山路。
- 本校交通便利，距離斗六火車站約5分鐘車程；距離快速道路約5分鐘車程；距離國道1號約15分鐘車程；距離雲林高鐵站約30分鐘車程，且校門口即有接駁車。
- 斗六市新訂都市計畫將雲科大校地及周邊土地納入，以引導都市合理發展。
- 未來配合都市計畫，雲科大周邊將成為電動車產業園區，結合雲科大之學術研究能量，本區域將吸引人口匯聚，結合環保及永續理念，形塑為高品質生活居住環境。

本圖使用OpenStreetMap地圖

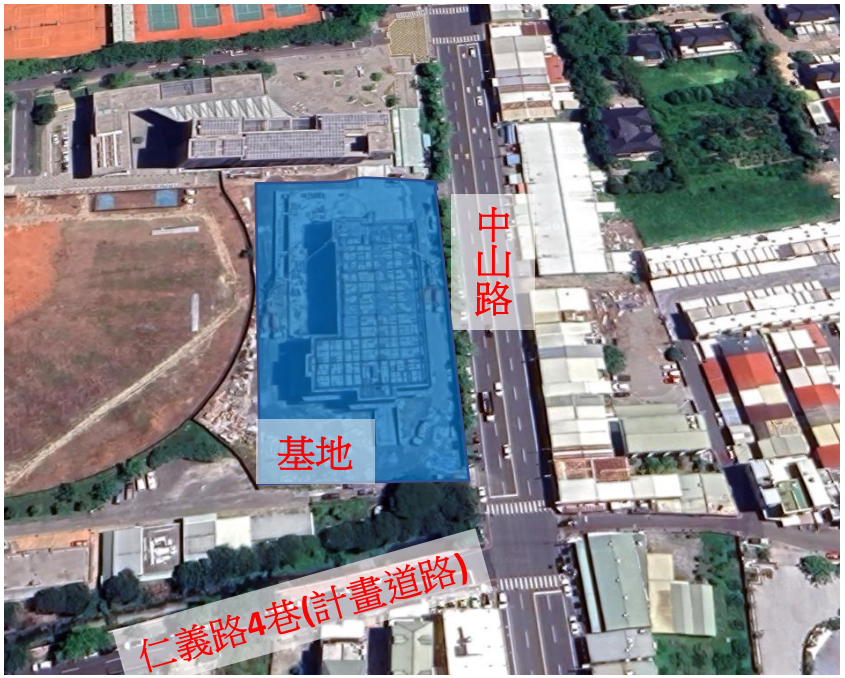
建築基地資料

- 未來科技應用大樓為地下1層，地上7層之建築物，為本校第一棟緊鄰道路之建物，完工後將成為斗六市具指標性建物之一。
- 建築基地緊臨中山路，為斗六市區通往快速道路之唯一路徑，亦為前往劍湖山樂園、華山咖啡園區之要道。
- 建築物1樓規劃為商業空間，2樓至7樓為教學及研究空間，地下1樓為停車場，頂樓為開放式景觀露臺。

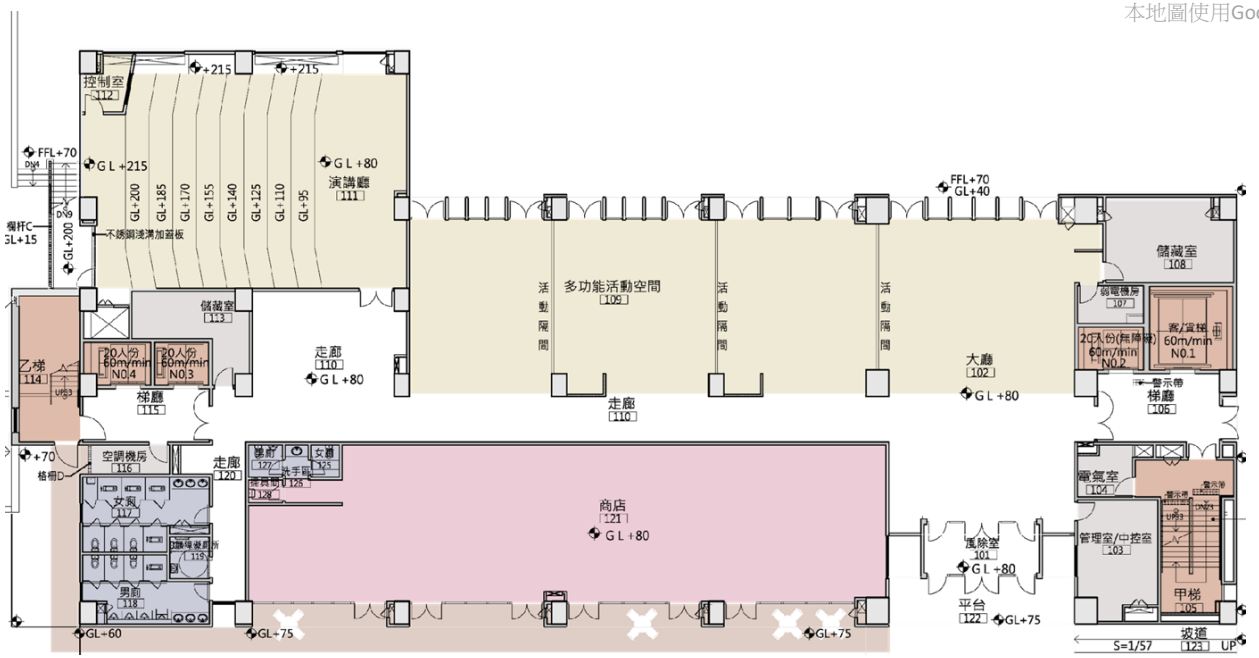


商店區資料

- 未來科技應用大樓預計於113年底完工，於114年O月啟用。
- 1樓規劃有商店區，商店區面寬為33.8公尺、深度為8.4公尺，總面積為283.92平方公尺。



本地圖使用Google地圖



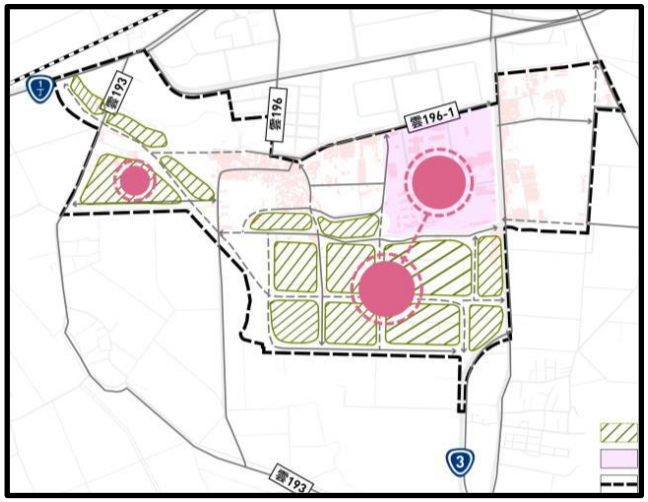
2

區域發展潛力

區域發展潛力-位於斗六市新訂都市計畫區內

交通系統

以既有道路為礎串連聯外道路，提高本區交 通易達性 。

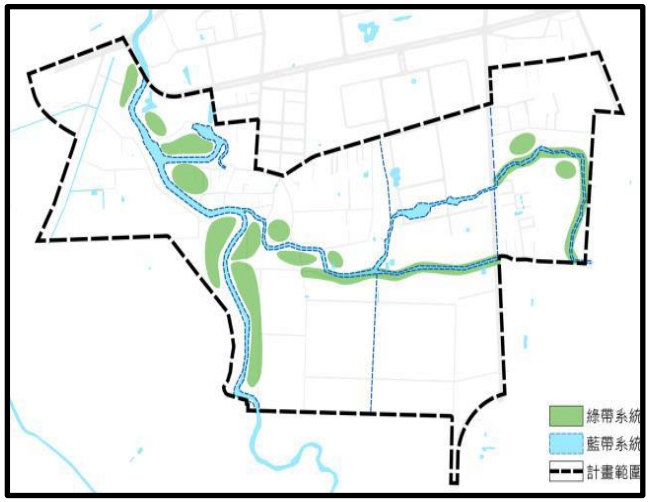


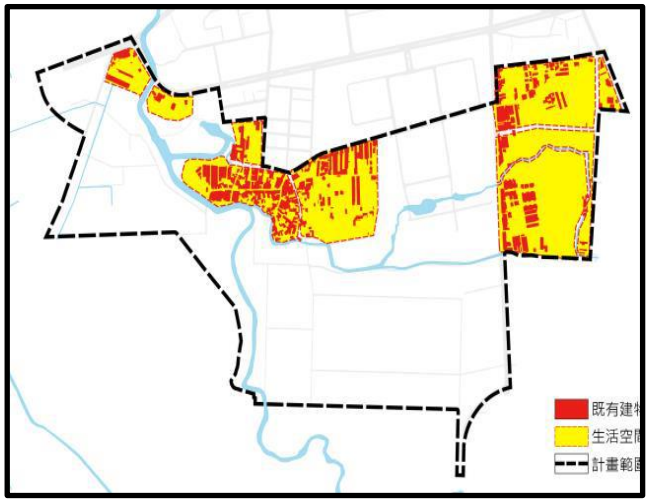
創新引擎

提供產業發展腹地，導入創新研發機能，成為本縣創新引擎與知識中心。

生態基盤

整合排水滯洪與休憩空間，使藍綠帶資源能延續本區既有生態紋理。





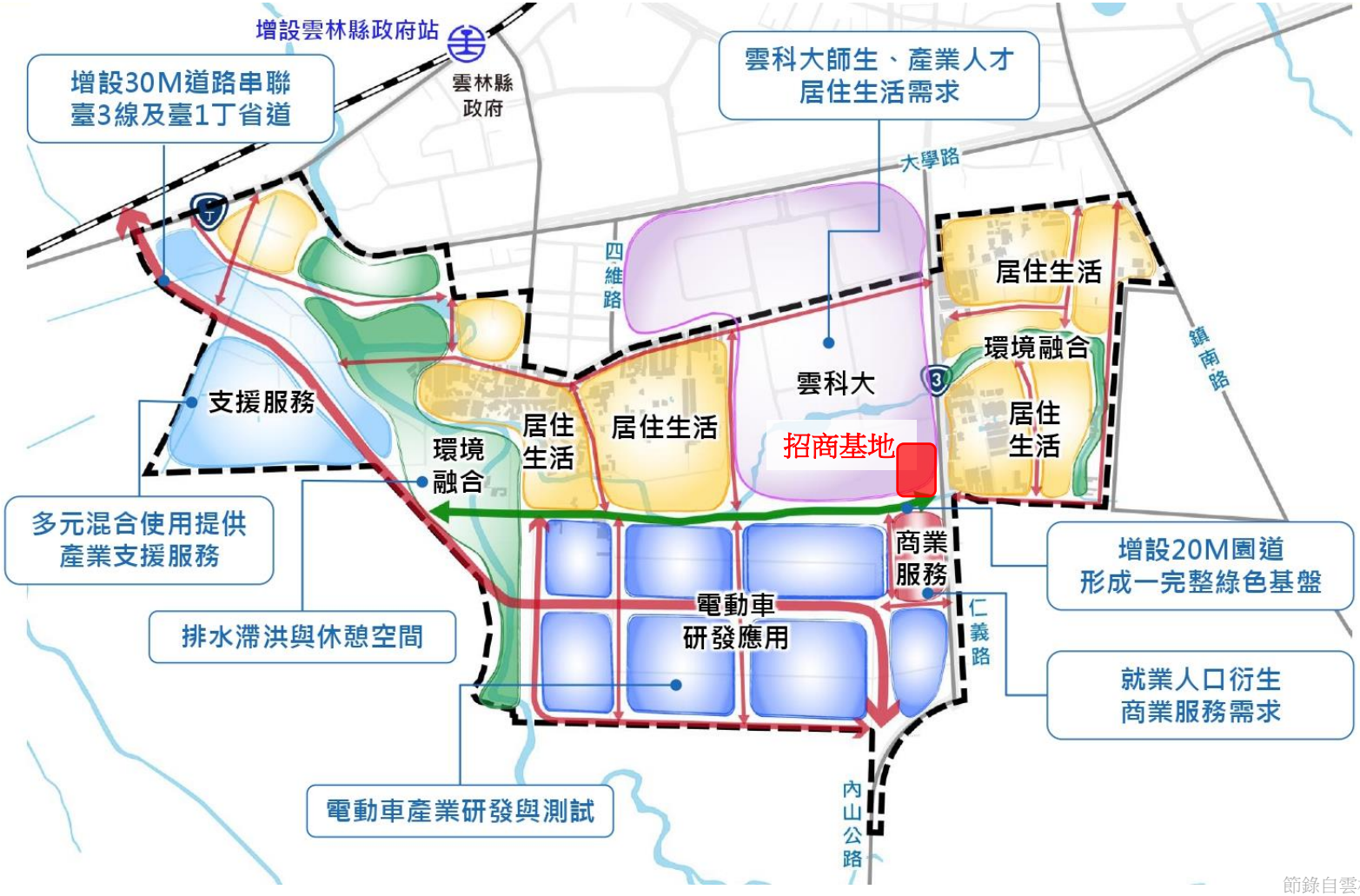
宜居聚落

將雲科大活動人口與兩鄉村區聚落納入居住需求規劃，滿足生活機能。

節錄自雲林縣政府簡報資料

區域發展潛力-電動車產業園區

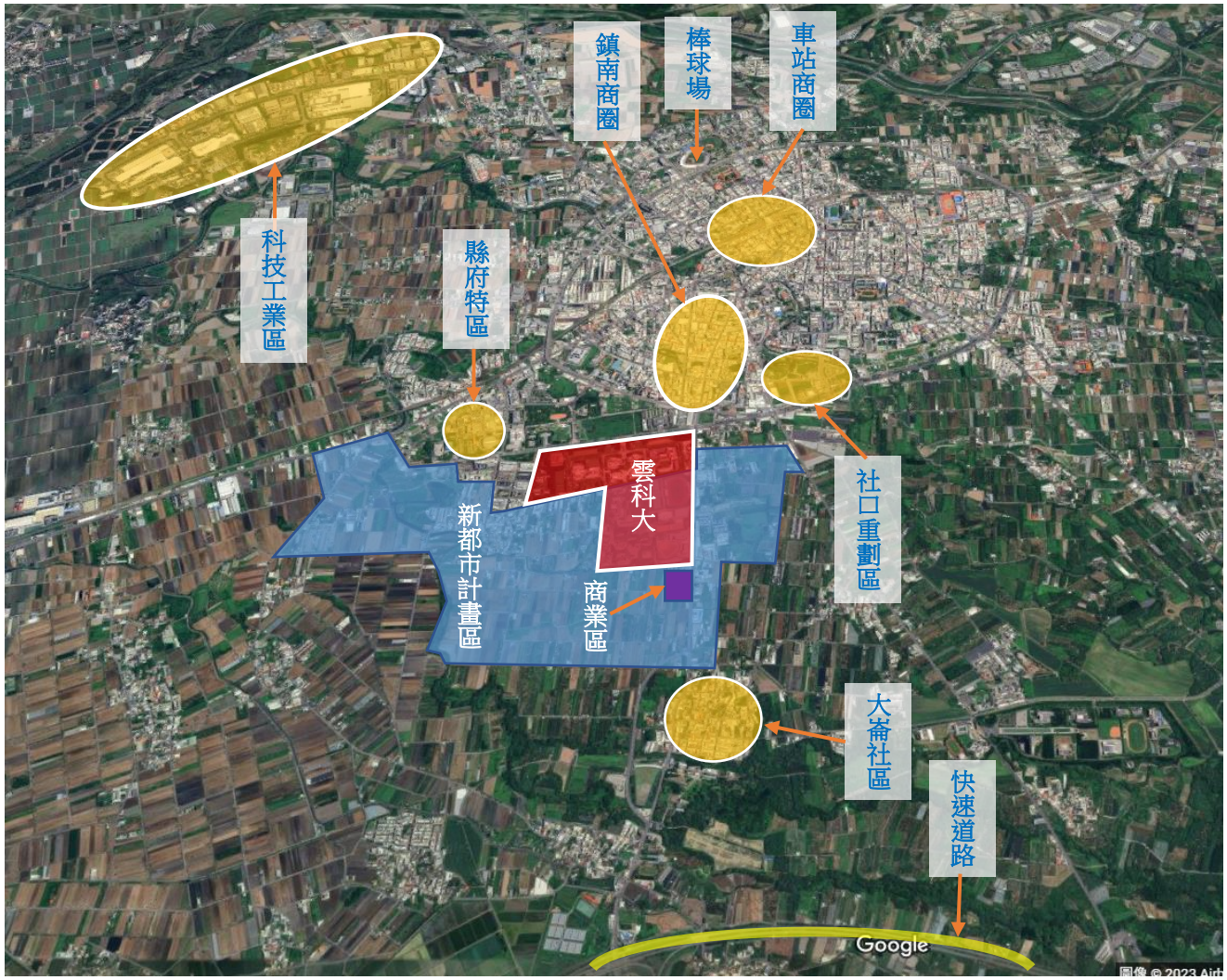
- 以雲林科技大學之學術能量，吸引人才匯聚，創造人口紅利。
- 提供產業研發基地，帶動周邊產業園區智慧化轉型、升級。
- 尊重既有聚落，融入環保永續發展理念，行速高品質生活環境。



節錄自雲林縣政府簡報資料

區域發展潛力-斗六市商圈分析

- 建築基地緊鄰新都市計畫商業區，為未來本區域發展商業重心所在。
- 新都市計劃推動後，本區域地價及租金相對較大學路北側便宜，且隨著產業進駐，人口亦將逐漸匯聚，將成為未來的新興區域。



本地圖使用Google地圖

投資優勢

- 具有雲科大萬名師生的潛在消費能力。
- 雲科大校地開闊約58公頃面積，學校全面建構潔綠校園，全球綠色大學排名59名，校園本身即為優良休憩場域。
- 商店街面臨中山路，具有對校外營業優勢。
- 建築物規劃有地下及地面停車場，校園內停車方便。
- 商店區位於新都市計畫區內，緊鄰新都市計畫商業區及居住生活區，具商業發展優勢。
- 建築基地商店街臨台3線，近台一線，距78快速道路僅5分鐘車程，前往國道3號或國道1號均極為便利。

3

商店區定位

商店區招商規劃構想

- 商店區進駐廠商除可提供本校師生校園生活所需之服務外，亦可對外開放服務一般民眾。
- 還營國內具知名度之企業廠商規劃進駐，提供本校師生及市民優質的服務。
- 若為餐飲業者，期望以低油煙烹煮方式者為佳。
- 廠商可承租商店全部空間，亦可承租部分空間。
- 經營期限(暫定)：
  - 本案之經營期限5年，期滿得申請續約。
  - 契約期滿，廠商如擬續約，應於契約有效期限屆滿前3個月前，以書面向本校提出申請。
  - 經本校同意後得辦理續約，期間3年，續約以二次為限。
  - 若本校審查結果，決議不同意續約時，契約期滿後即中止契約，廠商不得有異議。
- 本招商案以建築物取得使用執照日起算，第OO天後為契約起始日期。
- 廠商若有投資提案(不限於本案場地)，可逕洽本校總務處經營管理組莊寶霖秘書，連絡電話：(05)5342601分機2456，E-mail：chuangpl@yuntech.edu.tw。

商店區規畫招商類別

行業別	項目	競爭力分析
餐飲業	簡餐、輕食、蛋糕 咖啡、飲品	1. 本校周邊餐飲商店雖多，但多為獨資經營之小型餐飲。 2. 本校附近大型餐飲多集中在大學路以北之民生南路、中山路，大學路南側尚無大型或連鎖餐飲店進駐。 3. 配合新都市計劃推動，隨著人口匯聚，餐飲業發展可期。
百貨零售業	便利商店 複合式書店 藥妝店或連鎖賣場	1. 本校校內有1家便利商店，校園周邊有2家便利商店，均屬中小型營運規模。 2. 本校校內有1家書城，以販賣文具用品及影印服務為主。 3. 本校周邊無藥妝店或連鎖購物賣場。
休閒娛樂業	體育用品 運動中心 藝術創作	1. 本校周邊區域無本行業別內各項目之商店。 2. 建築基地緊鄰本校棒球場、網球場及體育園區，因校園對外開放，許多民眾會使用本校運動場域及設施。 3. 雲科大擁有享譽國際的設計學院，具有厚實的藝術創作能量。 4. 本校校園內有縣定古蹟雲旭樓，並設有文化資產維護系，為國內重要的古蹟維護及 藝術文化傳承基地。

4

招商程序

招商依據與決標方式

- 依據法令：
  - 依國有公用不動產收益原則第四條第一項第二款採公開標租方式辦理。
  - 本標租案採2階段決標：
    - 第一階段：投標廠商資格審查，經審查符合資格者始進入第二階段。
    - 第二階段：營運企劃書評選，參照採購法第22條第1項第9款規定，取最有利標精神擇最符合需要者方式辦理，經本校評審委員會評選後，按優勝序位，依序與優勝廠商辦理議約、議價後決標。
  - 評分方式：採序位法評定最有利標，並將價格納入評比項目。

評分項目(暫定)

項次	評審項目	評審內容	配分
一	廠商簡介與實績經驗	廠商基本資料簡介及於各相關營業項目之經營服務經驗、營運規模、信譽、成就等實績。	
二	商店區空間規劃及投入資金	1. 商店區場地空間初步規劃構想(含動線規劃、裝潢設計、設施配置等)。 2. 投資經費預估(含投資項目、投資金額等)。 3. 預期投資效益分析(營運收入與支出預估)	
三	商店區營運構想	1. 擬進駐商業營運內容與模式 2. 營運計畫(說明主要營業項目、商品定價定位及營業時間等)	
四	商店區場地租金與回饋計畫	1. 場地租金(不得低於最低OOOOO元) 2. 優惠或創新服務 3. 回饋學校之具體承諾	
五	簡報與答詢		

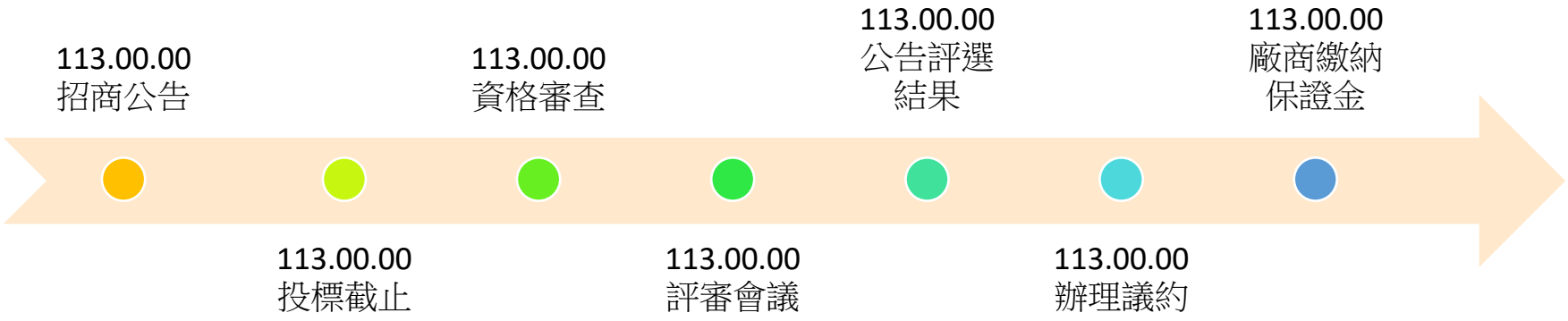
廠商資格與申請方式

- 廠商資格：依法設立或登記之公司或行號，且其營業項目須與標租招商項目相關。
- 申請方式：
  - 進行合作提案：
    - 有意進駐經營之廠商，可至本校總務處網站留下聯絡資訊及提案資料，提案網址：https://reurl.cc/gad5rV。
    - 或逕洽本校總務處資產經營管理組莊寶霖秘書，電話：(05)5342601分機2456，E-mail：chuangpl@yuntech.edu.tw。
  - 於招商公告時直接參加投標：有意投標者，請於本案招商公告之日起，至本校總務處資產經營管理組網頁公告自行下載列印標案資料，或在辦公時間內向本校總務處資產經營管理組洽詢、領取，並依照投標須知規定填寫投標單，郵遞投標。

5

招商時程規劃

招商作業時程規劃



招商作業時程依實際公告為準

廠商營運時程規劃

113.00.00
取得使用執照

113.00.00
完成契約公證

113.00.00
廠商提送商店
設計圖說

113.00.00
契約起始日期、
廠商開始裝修

113.00.00
廠商完成裝修、
開始營運

本時程依後續實際辦理情形為準

Thank you for your attention.