國立雲林科技大學智慧科技應用大樓1樓商店區
場地出租案投標須知
（第5次）

一、標案名稱：國立雲林科技大學智慧科技應用大樓1樓商店區（案號：AGM115002）

二、出租場地：

(一)出租房地標示：智慧科技應用大樓1樓商店區

<table>
<tr><td rowspan="2">房屋</td><td>縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>路街</td><td>段</td><td>巷</td><td>弄</td><td>號</td><td>稅籍編號</td><td>樓層數</td><td>租用面積（平方公尺）</td><td>備註</td></tr>
<tr><td>雲林</td><td>斗六</td><td>大學</td><td>3</td><td></td><td></td><td>123</td><td>01110286563</td><td>1</td><td>284</td><td rowspan="3">如附圖所示</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td colspan="2">縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td colspan="3">地號</td><td colspan="2">租用所占土地面積（平方公尺）</td></tr>
<tr><td colspan="2">雲林</td><td>斗六</td><td>秀才</td><td></td><td colspan="3">863</td><td colspan="2">33.2</td></tr>
</table>

(二)**<u>本案採現況標租</u>**，本校於完成簽約後，依現況將標的物點交予得標人。

三、經營項目：

(一)不得作違背公用目的、法令規定或約定用途之使用，其利用必需符合都市計畫使用分區管制規定(學校用地)。

(二)可為本校師生及來賓提供餐飲業、百貨零售業、休閒娛樂業等相關商品販售服務，並於企劃書中說明販售品項及營業項目，惟禁止販賣菸酒類商品。

1.餐飲業：簡餐、輕食、蛋糕、咖啡、飲品等。

2.百貨零售業：便利商店、複合式書店、藥妝店或連鎖賣場等。

3.休閒娛樂業：體育用品、運動中心、藝術創作等。

(三)本場地可使用明火烹煮食品，販售食品及生鮮類食品應符合政府相關規範。

(四)營業時段請廠商自行評估與規劃，並於營運企劃書中提出說明。

四、契約期限：

(一)本案之經營期限自完成簽約日起算5年。

(二)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。經本校審查同意後得辦理續約，期間 5 年，續約以 1 次為限。若本校審查結果，決議不同意續約時，乙方不得有異議。

五、投標廠商資格：

(一)依法設立或登記之公司或行號，且其營業項目包含本標租案得經營項目，並具履約能力之廠商。

(二)依法向各地區國稅局辦理稅籍登記者，按期(季)依法繳納營業稅之營業人。

(三)需有從事國內餐飲類、百貨零售業、休閒娛樂類等工作或經營之經驗。

六、招標方式：

(一)依國有財產法第 28 條但書及國有公用不動產收益原則第 4 條第 2 項公開標租規定辦理。

(二)本案不允許共同投標；由符合投標廠商資格之廠商單獨投標。

七、招標文件：招標文件均為契約附件，全份招標文件包括：

(一)投標須知。

(二)國有房地租賃契約書(稿)。

(三)契約書附約條款-飲食衛生管理及附錄。

(四)投標單。

(五)授權書。

(六)投標廠商切結書。

(七)承租商安全衛生承諾書。

(八)退還押標金收據。

(九)廠商資格審查表。

(十)標封貼。

八、領標方式:請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，或親自至本校總務處資產經營管理領標。

九、投標截止時間：115 年 12 月 9 日(三)下午 17 時前，以寄、送達本校，逾

時視為無效報價。(親送者請送至本校文書組收件)。

十、**開標時間**：第一階段資格審查：115 年 12 月 10 日(四)上午 10 時（於本校總務處開標室 AD117）。第二階段評審會議：時間另行通知。

十一、 **決標方式**：本標租案以公開方式招標，採 2 階段決標，說明如下：

(一)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評選。

(二)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,採最有利標精神,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。

十二、 **場地租金、押標金及履約保證金**：

(一)場地租金：每月租金不得低於新台幣 34,050 元。廠商每月租金投標金額低於最低月租金額者，為不合格標，不得為決標之對象。

(二)押標金:押標金為新台幣 20 元整。投標廠商(人)有下列情形之一者,其所繳納之押標金不予退還，並取消得標資格：

1. 以虛偽不實之文件投標。
2. 借用、冒用他人名義或證件投標。
3. 得標後拒不簽約或未能於期限內完成簽約。
4. 得標後未於規定期限內，繳足履約保證金。

(三)履約保證金為新台幣 20 萬元整，得標廠商須於決標次日起至簽約前繳納履約保證金，履約保證金於履約完成且無待解決事項後無息發還。得標廠商未於期限內繳納履約保證金時，等同拒絕簽約，將依拒絕簽約規定辦理。得標廠商得將押標金轉履約保證金。

(四)廠商得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政滙票、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(抬頭:國立雲林科技大學),並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。現金請至本校總務處出納組繳納。

十三、**場地實勘**：至遲請於投標截止前一日(115 年 12 月 8 日下午 17 時前),

上班時間(週一至週五之上午8時至下午5時)**事先來電**(05-5342601分機2456)**預約現場實勘時間**。投標廠商不得以不瞭解現狀要求更改投標文件或為其他要求。

十四、 投標文件：

(一)投標廠商應於投標前詳閱招標文件，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。凡參與投標者，均視為已對現況及各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守，得標廠商不得藉任何理由要求本校任何補償或修改（增設）設備。

(二)投標文件以及所有投標廠商與主辦機關往來之文件，應以中文為主，特殊技術或材料之圖文資料得使用英文或原文。

(三)標封封面應標示廠商名稱、地址、電話及連絡人(如標封樣張)，且投標時應予密封。

(四)資格文件：參加投標廠商，依序備妥下列證件及文件：

1. 投標廠商資格審查表。
2. 廠商登記或設立之證明：如公司登記證明文件、商業登記證明文件、工廠登記證、 行業登記證、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之證明文件。廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。營業項目須有相關者。(依據工程會字第 09800159220 號函表示，營利事業登記證自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件。)
3. 廠商納稅之證明：如營業稅或所得稅等。其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。
4. 授權書（請出席者自行攜帶，負責人親自出席者免）。

5. 「投標單」及「切結書」二項文件，應加蓋廠商及負責人印章，未蓋章者，視為無效標。

6. 「承租商安全衛生承諾書」文件應加蓋廠商及負責人印章，若未於投標時檢附者，得標廠商應於決標後 3 天內交付本校。機關於投標時已善盡告知事項，若廠商仍未檢附者，仍依安全衛生相關法令規定負其責任。

7. 具有從事國內(三) 需有從事國內餐飲類、百貨零售業、休閒娛樂類等工作或經營經驗之證明文件(如工作證明、契約影本、相片等)。

(五)營運企劃書：以 A4 紙張、中文直式橫向由左至右書寫，左邊裝訂，特殊的圖表允許使用其他適合大小的紙張，如圖表採用 A3 紙張時，折成 A4 規格，並應加裝封面、目錄、編頁碼，裝訂成冊，總共印製 10 份，內容應包括下列評審項目，並應依循評審項目順序撰寫：

項次	評審項目	評分內容	配分
一	廠商簡介及經營實績	1. 廠商簡介(含負責人、本場地經理人之學經歷、資本額、財務狀況、營運規模、信譽、成就等實績)。 2. 工作或經營經驗(可附工作證明、契約影本、簡介及相片)。	15
二	空間規劃及投資成本	1. 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(每月營運收入與成本支出預估)。 4. 場地租金(每月租金不得低於新台幣34,050元)。 5. 來客停車需求預估及停車場管理規劃。	35
三	營業項目與構想計畫	1. 擬進駐之商業模式與營運計畫(應說明主要營業項目、商品定價及定位、營業時間等)。 2. 環境管理(內外環境整理、垃圾之處理，餐飲類應增加說明廚餘及廢油之處理等)。 3. 食品衛生管理(餐飲類應說明食材來源及儲存管理作業)。 4. 營運人力規劃及服務品質政策。	25

四	特色規劃或回饋	1. 本校教職員工生消費優惠方案。 2. 環境友善措施(例如:消費者攜帶餐盒及環保杯之優惠、限塑政策、使用在地食材等)。 3. 創新服務(行動支付服務、APP應用、科技應用等)。 4. 其他具體承諾(如提供產學合作、本校學生工讀機會、清寒獎助學金、贊助學生社團活動等)。	15
五	簡報與答詢		10

十五、 資格審查及評審會議：

(一)資格審查(開標)時間：民國 115 年 12 月 10 日上午 10 時，廠商得於審查時間派員至本校總務處開標室 AD117，以備提出說明，未派員到場者視同放棄說明。資格審查合格者，始能參加第二階段評審作業。

(二)簡報及評審會議時間：另行通知。

(三)簡報及評審會議地點：另行通知。

(四)廠商之投標文件於開標審標時發現有下列情形之一者，視為無效：

1. 未依招標文件之規定投標。
2. 投標文件內容不符合招標文件之規定。
3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
4. 偽造或變造投標文件。
5. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
6. 兩份或兩份以上投標文件係由同一負責人、同一廠商、同一公司(包括同一公司之二家以上分公司，或一公司與其分公司)所簽發者。
7. 有其他影響公正之違反法令行為。

(五)本校審查廠商投標文件時，發現其內容有疑義、不明確、不一致或明顯打字或書寫錯誤之情形者，得通知投標廠商提出說明，以確認其正確之內容。如係明顯打字或書寫錯誤且與標價無關者，得允許廠商補正。

十六、評審會議報到須知：投標廠商於評審會議當日應由負責人或攜帶委託代理授權書之代理人，並攜帶身分證件及本標案所蓋用之印章(或授權使用之投標專用章)，於評審會議開始前 30 分鐘內至評審地點辦理報

到手續。

十七、評審作業：

(一)評審方式：

1. 以廠商簡報及答詢方式為之。
2. 投標廠商應派員出席評選會議進行簡報，每家投標廠商出席代表不得超過 2 人，非輪到簡報時，不可進入場內。
3. 廠商簡報順序以投標先後排定之，若未於通知時間內到達會場進行簡報者，則視同放棄簡報及答詢。
4. 廠商簡報後，評選委員得就參選廠商之資格條件、書面資料與簡報等內容提出詢問，廠商應就評審委員詢問事項答覆之。
5. 簡報時間為 20 分鐘；答詢時間以 20 分鐘為原則。採統問統答方式辦理，評審委員提問時間不計算在內。惟因評審委員詢問問題較多時，主席得酌以延長廠商回答時間。
6. 簡報及答詢計時於倒數 1 分鐘時，按鈴 1 聲；時間到時，按鈴 2 聲，廠商應立即停止簡報。
7. 簡報暨答詢時本校提供電腦及投影設備，其他設備投標廠商須自行準備。簡報不得更改廠商投標文件內容，廠商簡報時另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評審計分。

(二)採序位法評分：

1. 評審委員就廠商資料、評審項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，應就各評審項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第一，次低者為序位第二，依此類推。
2. 由承辦單位依據各委員之評審結果，將各投標廠商之總得分及名次填載於評分統計表，廠商平均總評分未達 75 分者，視為不符合辦理本案條件需求之廠商，列為不合格廠商，該投標廠商不列入序位積分統計，反之則為合格投標廠商得列入序位積分統計；若所有投標廠商均為不合格廠商時，則宣布廢標。
3. 序位第一之廠商有二家以上，且均得為決標對象時，得以**擇配分最**

高之評選項目之得分合計值較高者為最優勝廠商。**如仍相同者，以投標租金較高者為最優勝廠商。如仍相同者，以抽籤定之**。

(三)議價：評審委員評定優勝廠商後，再依優勝序位依序辦理議價(約)。廠商所提之「企劃書」及於評審會議中所提介紹說明、對問題之澄清、與履約有關之承諾，對於學校有利之條款且經學校及廠商確認無誤後，於議價時載明後列屬契約之一部分。

十八、 簽約：

(一)得標廠商應於本校通知簽約日起 15 天內完成簽約手續。得標廠商若拒絕簽約，其投標書及得標之事實，均應作廢無效，並得將該廠商列為拒絕往來廠商。

(二)雙方簽訂契約後，應依本校通知之時間與地點完成公證手續，相關公證費用由雙方各半負擔。

十九、 設計及施工：

(一)得標廠商應依「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「建築技術規則」、「建築物無障礙設施設計規範」、「消防法」等相關法規辦理該設施之規劃、設計、施工、使用變更及後續維護管理等，相關費用概由廠商自行負擔，如有任何損失，廠商不得以任何理由向校方求償。

(二)場地設施之裝潢、設備等費用概由得標廠商自行負責，得標廠商之施工設計圖說、施工計畫、施工規範等，應先行送本校同意後施工。如有需要，應向主管機關提出變更使用申請。設計有變更之必要時亦同。

二十、 水電及其他費用：

(一)水、電等費用，依實際使用度數，應於每月繳費期限前，完成繳納，其水錶及電錶裝設費用由得標廠商負擔。得標廠商得自行向電信業者申請於營運標的物設置電話及網路設施，惟需自行負擔設置及使用等相關費用。

(二)水電費率依本校營繕組公布收費標準計收，本校並得依照事業主管機關之水電費率調整之。

二十一、預定營業日：得標廠商於點交(契約起始日)後得有 **3 個月之場地裝**

修準備期，進行場地裝修等準備作業期間場地租金減半收取，若廠商提早裝修完成，則應補交場地租金差額後，始得開始營業。裝修期間水電費仍依使用者付費為原則，由本校開立水電費繳費單供廠商繳費。契約起始日起算滿 3 個月後，廠商如無正當理由應開始營業，並開始計收場地租金。

二十二、轉租及分租：本場地得採多元服務模式經營，得標廠商得轉租及分租，惟其轉租與分租廠商之營業項目需符合投標須知第三點，並須檢送轉租或分租契約書報送本校同意備查。

二十三、停車管理：

(一)本案所在建物智慧科技應用大樓旁規劃有 26 格停車位，廠商如有需求得與本校商議承租，惟其車輛進出動線規劃需配合學校要求，車輛進出管制相關設施建置費用由得標廠商負擔。

1. 此 26 格停車位因其它因素，預計於 2026 年 12 月後始可由廠商承租。
2. 為便於管理，26 格停車位應全部承租，不可分割承租，預計租金約為 11000 元/月。
3. 得標廠商承租停車場應配合營業需求合理使用，以來客停車便利為原則。

(二)廠商若無承租停車場地意願，則車輛進出依本校「車輛管理暨停車費收支管理要點」規定辦理。

二十四、其他事項：

(一)得標廠商棄權或因違反投標規定經本校取消得標資格者，本校得函詢第二順位之標租廠商是否同意承租本案標的。若不同意或亦經本校取消得標資格，得依序遞補。

(二)本案契約執行期間，若得標廠商因故停業或因違反契約規定被本校終止契約時，本校得依序函詢合格之投標廠商是否同意承租本案標的，並得依序遞補。

(三)本須知如有未盡事宜，應依相關法律規定辦理。

(四)本標案經開標後，其投標文件不予發還。

附圖一：國立雲林科技大校園配置圖



智慧科技應用大樓

附圖二：智慧科技應用大樓 1 樓平面圖(承租範圍：商店區域)

