

國立屏東大學

「108年創新育成中心一樓場地105室租賃案」

招商須知

第一章 總則

一、【案名、案號】

案名：「108年創新育成中心一樓場地105室租賃案」

案號：108IIC02

二、【招商單位】

(一) 名稱：國立屏東大學(以下簡稱本校)

(二) 地址：900屏東市林森路7號

(三) 聯絡單位：本校研究發展處創新育成中心陳先生

(四) 電話：(08)7214975

(五) 傳真：(08)7212379

三、【經營項目】

(一)經營項目：

本案第1標(105室)投標廠商需為生活與教育用品器材、文化創意(註一)、法律服務、諮詢服務與顧問、藝術服務、中小企業協會、勞動合作社、數位科技、出版、社會福利、生技醫療與保健教育、體育、連鎖等相關行業為原則，需於投標時出具相關證明文件。營業內容不得影響周邊住戶生活、氣味干擾、工作秩序、周遭環境安寧與安全。

註一：文化創意產業之行業類別請參照中華民國 104 年 9 月 16 日 文化部文創字第 10430241431 號令修正者。

(二)各標案之營業項目、營業時段、經營型態、空間利用構想等，請投標廠商自行評估與規劃，並於經營企劃書中提出完整說明。

(三)第1標若得標廠商具有營業買賣行為，須負責開立統一發票，依法免開統一發票者須張貼於租賃區域(或門口)明顯處證明，但仍依本校規定有買賣交易行為須檢附收據為憑，若違反以上原則規定，本校立即與得標廠商逕行解除合約，不得有異議。

四、【場地與設備】

(一)租賃區域

如下表所列，本案招商標的物為本校創新育成中心（屏東市林森路7號）一樓空間，共計1項標的物（平面圖詳如附件），標號為第1標。

標號	空間名稱	面積
第1標	一樓105室	52.43平方公尺

- (二)第1標之得標廠商應依「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「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學校求償。並須依本中心現有空間結構租賃，不得變更或破壞大樓1樓原有空間硬體結構之各項施工及裝潢作業。
- (三)施工設計內容應先行送經校方審核同意後施工。
- (四)投標廠商除負責委託場所及設備之管理維護外，並應負責週邊環境之清潔維護與管理。
- (五)本校創新育成中心現有之設備，於簽約後由雙方會同清點列冊，並立據備查，各項設備之維修保養費用由得標廠商負責。其他經廠商認為營業上需使用之設備，應予自理，惟不得私自接用非所屬水電。合約期滿如有故障未修復者及損壞，以履約保證金抵充修護賠償費。
- (六)本校所提供各標案所列之租賃區域僅供得標廠商合法使用，不得供作任何非法用途或將場地之全部或一部轉租、轉包、分租、贈與、頂讓、或抵押給他人使用。勞務主要部分，不得轉包。
- (七)廠商所提送經營企劃書視為合約一部份，確實依經營企劃書內容實現執行。

五、【領標方式】

由本校研究發展處創新育成中心公告下載招商文件，請自行於網址：

<http://www.iic.nptu.edu.tw/bin/home.php?Lang=zh-tw> 列印。

六、【招商文件】：如公開徵求文件一覽表(含附件建議年租金表)

七、【投標方式】：分項投標、分段開標。

- (一) 本案不允許共同投標或代理投標、圍標，違者取消資格，簽約後若有轉租、分租，私設非法區域行為者，立即終止合約，另依評選序位，洽廠商議價後，待本中心通知簽約，**契約期限108年11月1日至113年10月31日止**，依招商須知第28條規定辦理續約。
- (二) 投標廠商可投標多項標號，但需於投標文件明確標示標號代碼第1標、(如平面圖所示)例如：「108年創新育成中心一樓場地105室租賃案」第1標

八、【投標截止日期】

中華民國**108年10月9日(星期三)下午5時0分止**，將**投標文件**所載(一)資格文件及(二)經營企劃書5份連同**招商文件**(如公開徵求文件一覽表)等依規定以掛號郵寄或親自送達「屏東市林森路7號創新育成中心」收，逾期無效。若上述截標時間與招標公告時間不同時，相關作業逕以招標公告上所述時間

為準。

九、【契約期間計算方式】

以日曆天計算；即例假日、國定假日、民俗節日或其他休息日均需營業，若有固定休息日或春節、寒暑假期間不營業，須先向創新育成中心告知，並於3天前張貼公告，末日為例假日者順延至第一個上班日。

十、【投標費用】

投標廠商為準備投標及投遞標單所耗費用，或招致任何損失，由投標廠商自行負責。

十一、【塗擦與更改】

投標文件及格式均不得更改，投標廠商所填文字數字若需更改，則更改處應由投標廠商簽署或蓋章。

十二、【其他】

本須知如有未盡事宜，得依民法、國有財產法及相關法令規定辦理。

第二章 履約保證金、場地使用費及其他費用

十三、【各項保證金】

(一) 免繳押標金。

(二) 履約保證金為契約金額(5年租金)之 10 %計。得標廠商應於與本校簽約前繳付完成，於期滿或解約時本校扣除損害賠償或其他應付金額後，餘額無息退還。

十四、【履約保證金繳納方式】

履約保證金應由得標廠商以匯款或現金至本校出納組繳納。

金融機構：臺灣銀行屏東分行

帳 號：01703603044-1

戶 名：國立屏東大學 401 專戶

十五、【場地使用費、其他費用】

除另有約定，受委託廠商於營運期間應繳納或自行負擔下列各項費用：

(一) 5年租金(於每年 月底前繳交年度租金，逾期未繳者，視為不租)。因場地出租所衍生之各種政府法定稅賦由學校負擔。

(二) 電：220V以上電壓依錶實際使用額度計收，由本校設置專用電錶，依專用電錶之實際使用度數按本校「空調冷氣開放及收費管理要點」規定之每度電費計乘後由得標廠商負擔。由廠商於繳費期限前負責繳納(各期繳納收據將為續約條件)。

(三) 投保3種保險費用(詳契約書第16條)。

(四) 法院公證費(以5年租金及履約保證金等合計)。

第三章 投標

十六、【投標文件之遞送】

投標文件及「**經營企劃書**」5份應記載詳盡，保持完整，並加蓋印章後，裝入紙封(箱)，外面貼招商文件所附之標封，於投標截止期限前，以郵局掛號寄達或親自送達「**屏東市林森路7號創新育成中心**」，投標廠商應自行考量郵遞所需時間，如未能於投標截止日前寄達（以郵戳為憑）或親自送達逾期逾時者均不予拆封，其責任由投標廠商自行負責。投標書經寄交主辦機關後，投標廠商不得撤回或更改。

十七、【投標文件】

(一)資格文件(影本請加蓋公司大小章)

1、必備文件：實際經營者（負責人）國民身分證正、背面影本（如有遺漏，視為資格不符投標無效）。

2、能力文件，如：

(1)**廠商得以公司登記證明文件**、商業登記證明文件或列印公開於該主管機關網站之登記資料投標（得以經濟部-全國商工行政服務入口網-商工登記資料公示查詢系統列印登記資料，網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>）。※注意：營利事業登記證自98年4月13日起停止使用，不得再做為證明文件。**營業項目須為本須知第3條所列**，初次經營者，於得標後再將廠商設立證明文件於正式開業前送交本校審核，若無法出具(開業後10天內)，終止契約。

(2)**廠商納稅之證明**。其屬營業稅納稅證明者，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相關文件。營業稅之繳納證明，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。

(3)**經營人員技術證照、相關研習受訓證明、相關工作經驗證明(擇一)**。

(二)經營企劃書

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，如果圖表採用A3紙張時，折成A4規格，並應加裝封面(請蓋公司大小章)、目錄、編頁碼，裝訂成冊，一份總頁數最多不超25頁(含文字、照片圖檔等)，總共印製5份，內容至少包括下列項目：

1、經營團隊背景、證照、經驗與實績：

(1)基本資料：【含實際經營之負責人學、經歷及經驗】。

(2)證照【例如：營業相關證照(營業項目法規相關證照)】。

(3)實績：【曾經營據點之介紹、廠商資源及過去年度業績】。

2、營運規劃與管理計畫：

- (1)執行營運計畫之策略及管理能力
- (2)財務計畫【含投資項目、投資金額、年營業額】。
- (3)人力管理及訓練計畫。
- (4)預期營運發展成果
- (5)物力配置計畫【含生財設備】。
- (6)環境安全緊急應變措施、租賃週邊環境之清潔與維護。
- (7)營業項目(產品及產品)前景及永續性、商品價位【含師生優惠方案、折扣】。

3、場地使用費報價、創新服務及其他具體承諾：

- (1)得標後每月之場地使用費報價金額。
- (2)創新服務及其他具體承諾。

十八、【現場實勘】

如欲現場實勘時間請於本校公務上班時間上午08時00分至下午17時00分可至本校創新育成中心(屏東市林森路7號)現場瞭解營業環境。上述時間無法配合者，投標廠商不得以不瞭解現狀要求更改申請文件或為其他要求。

第四章 資格審查、評選作業及議約

十九、【資格審查時間及方式】：分項分段開標。

- (一) 分2階段開標：第1階段資格審查通過者，始得進入第2階段評選作業。
- (二)廠商資格審查於民國108年10月14日(星期一)上午10時00分舉行。(本校內審，投標廠商毋須出席)。

二十、【資格無效標】

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：

- (一)未依招商文件之規定投標。
- (二)投標文件內容不符合招商文件之規定。
- (三)借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
- (四)偽造或變造投標文件。
- (五)不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- (六)有其他影響公正之違反法令行為。

二十一、【招商文件補正】

本中心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，皆不允許廠商補正。

二十二、【評選報到須知】(請勿攜帶餐點、飲料等食物，不可提供試吃)

投標廠商於評選當日(另行通知評選時間)，應由負責人或攜帶委託代理授權書之代理人，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)，於評選會議開始前15分鐘內至評選地點辦理報到手續。

二十三、【評選作業】

(一)評選方式：

- 1、以廠商簡報及答詢方式為之，時間及地點另行通知。**(不須列印簡報資料)**
- 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，不得停留在簡報現場，可在休息室準備。
- 3、簡報順序以抽籤方式決定，抽籤不到者，由主辦機關代為抽籤，若無法現場簡報者，則視同放棄簡報及答詢。
- 4、公司負責人或現場經營管理者應出席簡報會議，並由公司負責人或現場經營管理者進行簡報為原則，但可由公司相關人員陪同簡報。
- 5、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，廠商應就評選委員詢問事項答覆之。
- 6、簡報時間為5~10分鐘；答詢時間以10分鐘為原則。採一問一答方式辦理，評選委員提問時間計算在內。
- 7、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。

(二)廠商評選項目及權重詳如招商文件。

(三)總分評分法：

平均總評分在80分以上之廠商，如標價合理，無浪費公帑情形，無待協商項目，且經出席評審委員過半數之決定者為符合需要廠商。

(四)議價：

最高分廠商優先辦理議價，如第1序位之廠商不接受決標或拒不簽約者，依序位由第2序位廠商議價，若再議價不成，則依序找符合需要廠商議價。

第五章 簽約

二十四、【簽約】

(一)經本校簽准並製作契約書1式6份用印，1份交由廠商自存，**3份另約時間至法院辦理公證。**

(二)本須知視同契約之一部分，其效力與契約相同。

(三)廠商所提之「經營企劃書」及於評選委員會議中之承諾，對於學校有利之條款且經學校及廠商確認無誤後，列屬契約之一部分。

二十五、【保留權】

主辦機關保留下列各項權利。

- (一)廢棄任何非正式之投標書。
- (二)拒絕附有變更、更改或修正規範規定之投標書。
- (三)決標後之任何時間內，依法或依據本投標須知規定取消決標之決定。

二十六、【拒絕簽約之處理】

得標廠商於議價後，待創新育成中心通知**須於7個日曆天內**，完成簽約手續。若拒絕簽約或不按規定提交履約保證金時，主辦機關可自行裁定得標廠商為已放棄訂約，其投標書及得標之事實，均應作廢無效。本校並得將該廠

商列為拒絕往來廠商。

二十七、【契約期間、期限與續約或中止】

- (一)契約期間，甲乙雙方如有特殊原因，無法繼續經辦時，可終止本契約，惟雙方均應於3個月前，以書面通知對方。
- (一)契約期限：本案契約為5年，契約期間屆滿前3個月時(契約年度 月底前)，可申請續約，每次續約5年，需重新辦理議價、簽約、法院公證等，履約保證金多退少補。
- (二)續約或中止：廠商如擬續約或中止，應於契約有效期限屆滿前3個月(本契約書年度 月底前)，以書面向本校提出申請。經由本校「續約評選小組」決議同意續約，由雙方另行簽訂書面契約。若本校「續約評選小組」審查結果，決議不同意續約時，廠商不得有異議。
- (三)廠商擅自停止履約或因故要求終止本契約，或因可歸責於廠商之事由，逕行解除或終止本契約時，學校得沒收廠商所繳納之全額履約保證金。若租賃廠商終止租賃關係時，除雙方均應於3個月前書面通知外，若未於3個月前規定通知者，本校將依未達月數(未達1~29日均以整月計算)依序扣減月租金之方式退還辦理，租賃廠商不得有異議並遵守。另因契約解除而生之所有損失，概由廠商負完全賠償責任，廠商不得異議；如有其他應由廠商支付而未支付之費用、罰款、違約金、行政罰鍰等，廠商仍應繳納之，否則逕送法院強制執行。

二十八、【預定營業日】

得標廠商可於契約書租用起始日(108年11月1日)起於租賃地點進行準備作業及開始營業。(以上時間如有異動，須經本校同意後調整)

二十九、【廠商投標文件發還處理原則】

- (一)本標案開標後因故廢標時，其投標文件可發還。
- (二)本標案經開標決標後，其投標文件原則不發還，經營企劃書得經廠商要求，得標廠商可發還4本，未得標廠商可發還8本。

三十、注意事項

為利規劃及評估，公告期間請有意願參加甄選之攤商親自至營運場地實際瞭解相關環境及設施。

◎招商文件，請自行於網址：

<http://www.iic.nptu.edu.tw/bin/home.php?Lang=zh-tw> 列印。