國立高雄師範大學

陽明路房屋及空地場地租賃

場地標租案

標租案號：111A02

標租須知

中華民國 111 年 2 月

**目 次**

[壹、經營標的及規定事項 1](#_Toc91711082)

[一、標的物 1](#_Toc91711083)

[二、標租方式 1](#_Toc91711084)

[三、繳交費用 1](#_Toc91711085)

[四、經營項目 2](#_Toc91711086)

[五、契約期限 2](#_Toc91711087)

[六、得標人應負擔事項 2](#_Toc91711088)

[貳、押標金 3](#_Toc91711089)

[參、履約保證金 3](#_Toc91711090)

[肆、其他應配合事項 3](#_Toc91711091)

[伍、服務建議書製作暨評審相關規定 3](#_Toc91711092)

[一、服務建議書裝訂方式 3](#_Toc91711093)

[二、服務建議書內容及評審標準 4](#_Toc91711094)

[三、評審項目、評審標準及評定方式 4](#_Toc91711095)

[四、作業時程 5](#_Toc91711096)

[陸、標租人資格規定 7](#_Toc91711097)

[一、投標資格 7](#_Toc91711098)

[二、資格證明文件 7](#_Toc91711099)

[三、押標金 8](#_Toc91711100)

[柒、現場會勘及投標文件之遞送 9](#_Toc91711101)

[一、現場會勘 9](#_Toc91711102)

[二、投標文件之遞送 9](#_Toc91711103)

[捌、簽約及公證 10](#_Toc91711104)

[玖、其他規定 10](#_Toc91711105)

[一、順位遞補原則 10](#_Toc91711106)

[二、使用限制及特約事項 10](#_Toc91711107)

[附圖一 陽明路505巷45弄2、4號房屋平面圖 11](#_Toc91711108)

附圖二 陽明路505巷45弄2、4號及空地位置圖……………………………….12

壹、經營標的及規定事項

一、標的物

(一)房屋土地標示

**□標的一：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 路街段號 | 建號 | 樓層數 | 出租租用面積（平方公尺） | 備註 |
| 高雄市 | 三民區 | 陽明路505巷45弄2號 | 300 | 1-2 | 153.66平方公尺 | 如第11、12 頁附圖所示 |
| 土地 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 租用所占土地面積(平方公尺) |
| 高雄市 | 三民區 | 陽明 | 四 | 59 | 258.5平方公尺 |

**□標的二：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 路街段號 | 建號 | 樓層數 | 出租租用面積（平方公尺） | 備註 |
| 高雄市 | 三民區 | 陽明路505巷45弄4號 | 301 | 1-2 | 153.66平方公尺 | 如第11、12 頁附圖所示 |
| 土地 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 租用所占土地面積(平方公尺) |
| 高雄市 | 三民區 | 陽明 | 四 | 59 | 258.5平方公尺 |

**□標的三：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 路街段號 | 建號 | 樓層數 | 出租租用面積（平方公尺） | 備註 |
| 高雄市 | 三民區 | 陽明路505巷與45弄交叉口空地 |  |  |  | 如第11、12 頁附圖所示 |
| 土地 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 租用所占土地面積(平方公尺) |
| 高雄市 | 三民區 | 陽明 | 四 | 59 | 517平方公尺 |

(二)**本案採現況標租，**本校應於起租日前15日內，依現況將標的物點交予得標人。

二、標租方式

參照政府採購法最有利標之評審方式，經公開標租客觀評審之優勝標租人依優勝序位進行議約，且不適用第一次招標需三家以上廠商投標方可開標之規定。

三、繳交費用

房地租金、定額回饋金(詳見標租附件表單9─標租人回饋具體方案說明書)

(一)房地租金：

1. 營運期：房地租金(包含土地租金、房屋租金、地價稅、房屋稅、5%營業稅)，**月租金最低金額為**

**□標的一：新臺幣貳萬陸仟元整（26,000元）。**

**□標的二：新臺幣貳萬陸仟元整（26,000元）。**

**□標的三：新臺幣肆萬壹仟元整（41,000元）。**

得標人以預付方式，每3個月為一期繳交。

2. 修建期：

(1)得標人於點交後，得標人得有最多2個月的修建期，修建期間不得營運，如有違反，需補繳租金差額。修建期房地租金計算方式，為營運期房地租金之50%。

(2)修建期內得標人提早修建完畢，**並補交租金差額，始得營運**。

3. 房地年租金調整方式：經營期間如遇政府依法重新規定地價稅、房屋稅、營業稅或其他稅制時，自公告當月起，按調漲後之房地年租金計收之，得標人應於本校通知之期限內，補繳契約期間內之租金差額。

(二)定額回饋金：詳見標租附件表單9─標租人回饋具體方案說明書。

得標人每年應預繳定額回饋金作為本校校務發展之用途。定額回饋金以年為單位，自簽約日起開始計算，並於當年度12月31日前繳交。

四、經營項目

(一)得標人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(第三種住宅區)，請詳閱都市計畫法高雄市施行細則。

(二)得標人不得將房屋做為住宅使用，空地不得新建建築物或工作物，營業項目須經本校同意始得經營。

五、契約期限

本案之經營期限自簽約日起6年。得標人合約期滿，倘無違約情事，可優先續約，續約次數以2次為限，續約期間每次2年，房地租金另議約。

六、得標人應負擔事項

(一)得標人應投保公共意外責任保險，最低保險金額如下：

每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。

每一事故身體傷亡：新臺幣一千五百萬元。

每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。

保險期間保險金額：新臺幣四千八百萬元。

(二)乙方若為食品業者，應另投保產品責任保險，最低保險金額如下：

每一個人身體傷害：新臺幣一百萬元整。

每一意外事故身體傷害：新臺幣四百萬元整。

每一意外事故財物損失：新臺幣零元整。

保險期間內之累計保險金額：新臺幣一千萬元整。

(三)**保險費由得標人負擔，並於簽約前完成檢附保單正本1份與收據副本1份供本校存查**。保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成本校或其他第三者受損時，得標人仍應負擔全部賠償或補償責任。前項保險期間應涵蓋契約履約期間，得逐年投保。

(四) 每一事故之自負額上限：新臺幣二千五百元。

貳、押標金

押標金為

**□標的一：新臺幣玖萬參仟陸佰元整（93,600元）。**

**□標的二：新臺幣玖萬參仟陸佰元整（93,600元）。**

**□標的三：新臺幣壹拾肆萬柒仟陸佰元整（147,600元）。**

決標後轉為履約保證金。

參、履約保證金

履約保證金為

**□標的一：新臺幣玖萬參仟陸佰元整（93,600元）。**

**□標的二：新臺幣玖萬參仟陸佰元整（93,600元）。**

**□標的三：新臺幣壹拾肆萬柒仟陸佰元整（147,600元）。**

肆、其他應配合事項

一、得標人應自付水電費，水表及電表可沿用既有設備，若有必要須重新設置或增設自動計費儲值式電表者，其費用由得標人自付。

二、得標人及場所工作人員應遵守本校相關管理規定，若需申請車輛通行證，依本校車輛行駛暨停放校區管理辦法辦理。

伍、服務建議書製作暨評審相關規定

本案標租人須依規定之章節順序製作服務建議書，且提供完整詳實之資料，若有額外之補充與建議，可於適當位置另作解說或另闢章節加以描述。

一、服務建議書裝訂方式

(一)格式：服務建議書以A4規格紙張印製為原則，標楷體，字型大小14，文字內容由左至右橫書，並於每頁頁尾置中位置編排頁碼，並於左側裝訂牢固。(不符規定得列為評分參考，並酌減分數)

(二)頁數：不超過50頁(含附件頁數)。

(三)份數：乙式8份。

(四)封面：註明標租人名稱、本案名稱及提出日期。標租人所提之建議書應具目錄，標明章節頁次，內頁標註頁碼，並以打字機或電腦列表機直式橫書繕打。各項圖說應以繪圖專用針筆或電腦繪圖機繪製，或使用電腦繪圖工具由列表機印製並編列圖號。

二、服務建議書內容及評審標準

標租人所提具之服務建議書章節，應依循下列各章節項目撰寫，並於第一章前附目錄 (服務建議書不完整，得列為評分參考，並酌減分數)。

表二 服務建議書內容及評審權重標準

| 項次 | 項目 | 子項 | 權重 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 公司概況及經營實績及財務狀況 | 1.經營團隊背景、現場經營人員規劃。2.公司財務狀況(須出具相關證明)。3.過去經營實績及內容。4.現行公司經營內容。  | 10 |
| 2 | 營運目標 | 1.服務品質及政策。2.整體形象規劃。3.結合本校藝術、展演、教學、實習規劃特色之公益構想。 | 20 |
| 3 | 營運計畫 | 1.資金規劃：針對營運計畫範圍內所做規劃之投資金額、財務計畫及證明。2.商品販售計畫：販售規劃、商品開發機制、價位設定、禮品包裝設計、公益性活動。3.顧客服務計畫：促銷方案、校內師生優惠方案。4.營運時程：說明本案修建與開始營運之時程。 | 30 |
| 4 | 營運場地佈置暨周邊環境維護 | 1.營業場地及所需設備之美化計畫。2.周邊環境維護計畫。 | 20 |
| 5 | 房地租金及回饋方案 | 1.房地租金及定額回饋金之方案說明(詳見標租附件表單9─標租人回饋方案具體說明書)。2.有助於高雄在地文化推廣與培育及提升本校藝文展演之公益整體形象。3.自我評估所提規劃之可行性與效益。 | 15 |
| 6 | 現場簡報 | 1.準備充分內容充實。2.詢答清楚明確。 | 5 |

三、評審項目、評審標準及評定方式

(一)合格標租人於評審會時應派本案主持人或相關人員出席簡報，簡報之先後次序，於開標資格審查通過後抽籤決定之。

(二)標租人簡報時，其列席人數不得超過五人，其他非簡報標租人應先退場。前一標租人簡報結束後，下一順位之標租人若經本校三次唱名仍無法進行現場簡報者，其簡報(部分)評分以零分計算。

(三)各標租人簡報時間不得超過15分鐘，簡報時限前2分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次並應立即停止簡報。

(四)評審委員諮詢時間不計，標租人答詢時間以10分鐘為原則，並採統問統答方式，必要時評審委員會得調整簡報及詢答時間。

(五)評審委員會評分時所有標租人應一律退席。

(六)評審項目及評審標準：依據〈表二〉之權重予以評定。

(七)評審方式

1. 先辦理資格審查，資格審查不合格者，不列入評審作業。資格審查合格標租人之資料送本案評審委員會評審（資格審查合格標租人需到場簡報）。

2. 由評審委員標租人資料、評審項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就個別標租人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。個別標租人之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達70分者視為不合格標租人，不作為決標對象。若所有標租人平均總評分均未達70分時，則優勝標租人從缺並廢標。

3. 彙整合計各標租人之序位，以合計值最低者為序位第1，且經出席委員過半數同意，並簽奉首長核准後即為第1名之標租人，取得優先議(價)約權，餘此類推。

4. 如序位合計值相同時，則以評審項次3得分較高者為優先，如又相同時，由評審項次5得分較高者決定之，若仍相同時抽籤決定之。

四、作業時程

(一)本案標租之作業時程如〈表三〉所示，本校得視實際情況需要調整內容及時程：

表三 預定作業時程表

| 流程 | 流程內容說明 | 期間說明 |
| --- | --- | --- |
| 正式公告標租文件 | 公告於政府電子採購網及本校網頁(首頁、事務組及保管組公佈欄) | 111年2月17日 |
| 申領標租案標租文件 | 公告日起至截止投標日止，至本校網頁下載 | 公告日起至111年3月3日下午5時止 |
| 疑義處理 | 徵詢 | 公告日起5日曆天(遇假日順延)，申請人提出書面申請表請求釋疑。 | 111年2月22日下午5時前 |
| 答覆 | 疑義徵詢期限屆滿次日起5日曆天內函覆(遇假日順延)，必要時補充公告。 | 111年3月1日前 |
| 現場統一會勘 | 自行於標的物地址集合 | 111年2月24日下午2時整陽明路505巷45弄4號 |
| 截止投標 | 寄(送)達地點：國立高雄師範大學行政大樓2樓保管組 | 111年3月3日下午5時前 |
| 資格審查 | 就資格文件及公告所規定需檢附資料審查，並通知合格標租人準備綜合評審之簡報。 | 111年3月4日上午9時於本校行政大樓3樓開標室審查(標租人得出席資格審查) |
| 綜合評審 | 召開評審委員會，合格標租人應出席進行簡報。 | 確定日期及地點由本校另行通知 |
| 評審結果簽報校長同意 | 評審委員評定優勝廠商後，應將評審結果簽報校長核定，再辦理議(價)約 | 由本校辦理內部簽核作業 |
| 議(價)約 | 由本校通知取得優先議(價)約權者為之。 | 確定日期及地點由本校另行通知 |
| 議(價)約結果簽報校長同意 | 議(價)約結果簽報校長核定，再辦理決標。 | 由本校辦理內部簽核作業 |
| 繳納履約保證金 | 決標後通知得標廠商將押標金轉為履約保證金。 | 當日通知 |
| 簽 約 | 由本校製作契約書，並通知得標廠商用印。 | 本校通知後14日內 |
| 公 證 | 本校用印後，依本校通知之時間完成公證手續(公證費由得標人負擔) | 本校通知 |

(二)標租須知之澄清、修訂及補充

1. 對本標租須知內容或各項參考資料有疑義者，得依〈表三〉之作業期程，以書面方式請求釋疑。請求釋疑表格(詳見標租附件表單6─疑議請求釋疑電傳表)。

2. 本校對於標租人提出疑義之處理結果，應以書面答覆，若涉及變更或補充標租文件內容者，應另行補充公告，並視需要延長投標截止日期。

3. 本校亦得自行變更或補充標租須知內容，並於必要時，延長投標截止日期。

4. 本標租須知若有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為標租須知之一部份。

5. 標租人對標租須知之任何疑義，以本校之解釋為準，對於標租須知之任何誤解或因誤解造成之任何權利之損失，概由標租人自行負責。

(三)投標文件之正確性

1. 標租人於準備投標文件時，應熟悉並遵從政府相關法令及程序。

2. 標租人所提供之資料務必詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事（如：資格文件不實），不論是否完成評審作業，本校均得取消其投標、合格、得標人等資格。

(四)智慧財產權

標租人應保證所提出投標文件及其內容，絕無侵害第三人智慧財產權（不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等）之情事。於得標後，本校有權以合於本案目的自用，如因本校使用而涉及侵害第三人智慧財產權時，本校因此所受之損害及所支出之費用（不限於訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師費用）均應由標租人負責賠償。標租人應出具切結書(詳見標租附件表單3─智慧財產權切結書)承諾之。

陸、標租人資格規定

標租人應具備之資格條件如下：

一、投標資格

(一)有行為能力之自然人：國民身分證正反面影本、戶口名簿或謄本影本（戶政事務所於截止投標日前三個月內所出具）。

(二)財團法人或公益社團法人：法人登記證書影本、捐助章程影本、主管機關核准設立（立案）之證明文件影本。

(三)公司或商業登記組織：

**1、廠商登記或設立之證明文件影本**（公司執照及營利事業登記證已廢止，不適用。廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，可至全國商工行政服務入口網搜尋：http://gcis.nat.gov.tw）。

**2、廠商納稅之證明文件影本**（納稅證明，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。營業税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）。

**3、廠商信用之證明文件影本**（如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等）。

二、資格證明文件

標租人依本標租須知所提送之資格文件以影本為原則，本校或評審委員會得通知標租人提出正本供查驗。投標時應檢附下列之附件表單：

(一)資格文件檢核表

(二)勞工依法僱用切結書

(三)智慧財產權切結書

(四)投標廠商聲明書

(五)投標文件真實無虛偽不實之切結書

(六)標租人之資格證明文件及押標金繳納憑證

(七)標租人退還押標金申請單

(八)回饋方案具體說明書

三、押標金

(一)標租人應於提送投標文件時，同時附具押標金繳納證明。

(二)押標金之繳納：以郵政匯票繳納。

(三)押標金繳納方式：以「國立高雄師範大學」為受款人，繳納憑證應附於投標文件內。

(四)押標金不發還

標租人有下列情事之一者，本校得不發還標租人之押標金，若已發還者，並予追繳：

1. 標租人以偽造、變造之文件投標者。

2. 標租人另行借用或冒用他人名義或證件投標者。

3. 標租人經評定得標不接受決標者。

4. 標租人提出投標文件後，於評審程序完成前、後撤回投標。

5. 未於指定期限簽約。

6. 其他一切可歸責於標租人之事由，致生損害於政府之情事發生。

(五)押標金發還

本校應於下列情事發生時，無息發還押標金予標租人：

1. 未獲評審為得標人者，於評定結果公布後無息發還。

2. 投標文件已確定為不合於標租須知規定，經標租人要求先予發還。

(六)押標金轉為履約保證金

1. 得標人於通知決標當日應即將押標金轉換為履約保證金，一旦轉為履約保證金，得標人應負履約之責任與義務，倘不履約，本校不發還全額履約保證金。

2. 經本校評審小組評審後，由召集人宣布決標廠商優先順序，相關得標人則須履行本契約｢標租須知｣及相關之作業程序，得標人應負履約之責任與義務，倘不履約或簽約，本校則不發還全額押標金或履約保證金。

3. 其他履約保證金之發還、期限、更換、不予發還等相關規定，詳見「國立高雄師範大學陽明路房屋及空地場地租賃契約書(草案)」契約書規定。

柒、現場會勘及投標文件之遞送

一、現場會勘

(一)現場統一會勘時間：111年2月24日(星期四)下午2時整。

(二)現場查看集合地點：高雄市三民區陽明路505巷45弄4號。

(三)標租人亦得於遞送投標文件前，自行前往現場與其周圍地區進行實際勘查，以瞭解現場環境狀況。

二、投標文件之遞送

(一)截止投標日期及時間：**111年3月3日(星期四)下午5時前寄(送)達**(郵寄請自行估計寄達所需時間，逾時寄達者概不受理)。

(二)寄(送)達地點：**國立高雄師範大學行政大樓2樓保管組**(80201高雄市苓雅區和平一路116號)。

(三)注意事項：標租人逾期送達或寄達者概不受理，凡經寄達之標封，標租人不得以任何理由要求更正、補充、收回或聲明放棄備存。

(四)標租人之投標文件如投遞或送達至本校指定處所時，即表示該標租人已完全瞭解現場之一切狀況，亦表示願意無條件接受本案之標租條件，標租人不得以不瞭解現場狀況為由，而要求更改投標文件或為其他任何要求。

(五)標租須知公告後至契約書簽訂之日止，標租人之文件資料及通訊，均應以書面按下列地址送達聯絡單位：
聯絡單位：國立高雄師範大學保管組
聯 絡 人：陳小姐或黃組長
聯絡電話：07-7172930轉1352或1350
通訊地址：高雄市苓雅區和平一路116號

(六)標租人應依規定填妥（不得使用鉛筆）本標租文件所附之相關文件，連同應附具之資格證明文件、押標金繳納憑證、服務建議書及相關之必要文件等，分別密封後，再以大封套合併裝封。所有內外封套外部皆須書明標租人名稱、地址及標租案號或案名。標租人所提供之投標、契約及履約文件，建議採雙面列印，以節省紙張，愛惜資源。裝封方式說明如下：

**■資格文件專用封套**：依序裝入以下文件並密封

1.資格文件檢核表

2.勞工依法僱用切結書

3.智慧財產權切結書

4.投標廠商聲明書

5.投標文件真實無虛偽不實之切結書

6.標租人資格證明文件及押標金繳納憑證（詳見本須知【陸、標租人資格規定】）

7.標租人退還押標金申請單

8.回饋方案具體說明書

**■服務建議書專用封套**：裝入以下文件並密封

1.服務建議書乙式8份

**■投標文件外封套**：裝入以下文件並密封

1.資格文件專用封套

2.服務建議書專用封套

捌、簽約及公證

一、得標人自繳納履約保證金之次日起，5日曆天內將履約保證金繳交收據影本及製作完成之契約書送交本校用印。

二、雙方簽訂契約後，依本校通知之時間與地點完成公證手續，**相關公證費用由得標人負擔。**

三、得標人開始營運前，建議先行取得所需商業、營業相關登記。

玖、其他規定

一、順位遞補原則

(一)得標人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人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，不再依序遞補。

(二)第二順位之標租人同意承租本案標的者，應自本校得標通知書發文日起7日內繳清履約保證金及簽約，並適用本須知關於得標人之規定。

二、使用限制及特約事項

(一)本案開標前倘因特殊原因或不可抗力之因素而情事變更，本校得隨時變更活動內容或停止本標案。

(二)**參加本標案的標租人，必須仔細閱讀且遵守本標租須知，並對本須知內容應負履行之權利義務及行為負責，不得以任何理由要求投標無效，得標後不得以任何理由要求減價或退還履約保證金**。

(三)本須知如有未盡事宜，應依相關法律規定辦理。

(四)本須知視為契約書之一部分，得標人應負遵守及履行之義務。

附圖一 陽明路505巷45弄2、4號房屋平面圖

**附圖二 陽明路505巷45弄2、4號及空地位置圖**

陽明路505巷

1450公分

1450公分

3565公分

空地

陽明路505巷45弄