

「113-118年新竹科學園區活動中心 B 館工商服務事業廠

商駐區服務案」

招標文件

目錄

章節	頁次
投標須知	2-12
審議會評選議程	13
審議會審查項目及分數配比說明	14
資格審查表	15
申請書	16
營運計劃書應包含內容	17-22
經營管理協同承諾書	23-24
授權書	25
場地租賃契約書	26-31
出租標的平面圖	32-33
公職人員及關係人身分關係揭露表	34-39
投標單	40
證件封	41
標單封	42
投標封	43

中 華 民 國 113 年 月 日

投標須知

一、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局（以下簡稱本局）辦理「113-118年新竹科學園區活動中心 B 館工商服務事業廠商駐區服務案」，參加投標廠商應受本須知之約束。投標廠商於投標前應自行至現場了解現況並詳閱本投標須知、租賃契約書等相關附件，投標文件寄送至本局後即表示遵守本標租須知所規定之事項。

二、租賃標的

(一)本案出租標的物：

座落於新竹科學園區新安路2-2號活動中心 B 館，室內面積：408m²（不含公設），提供承租廠商（以下簡稱廠商）經營便利商店、連鎖便利商店、餐飲業等生活機能廠商服務使用，廠商應依所提營運計劃書，並配合本局各項規定提供服務。

(二)建築物面積係以使用執照所登錄之面積為憑。

(三)本標的物將另函通知得標廠商依規定辦理起租作業，並以現況點交出租，需由廠商自行負責可達營運狀態之各項費用。

(四)經營場所範圍：以室內為原則，另受營業需求而影響之周邊綠地，廠商應負清潔、安全維護、及照護管理之責。

(五)廠商營運不得於租賃場地擅自變更消防及水電管路。

(六)廠房內有獨立電錶，亦需依承租面積分擔該場地公共電費。

(七)廠房內有獨立自來水錶，亦需依承租面積分擔該場地公共水費。

三、租賃標的物相關費用

(一)建物租金：租金總價為每月新台幣55,000元（含稅）。租約期間本局得依據相關法令規定，及本約場所座落基地之公告地價或行政院所核定國有土地租金率之調整，隨時調整前揭租金之數額。

(二)廠商需依科學園區相關法令繳納一切費用，如管理費、污水下水道使用費等。

1、管理費：依「科學園區管理費收取辦法」之「生活服務業/其他團體」收費標準，按租用面積，採分段累進計費，最低費用2,000元/每月，本場地每月管理費為**3,132元**。

級距	每 m ²	累進差額
100m ² 以下		2,000
101-300m ²	3.5元	2,700
301-1000m ²	4元	5,500
1000m ² 以上	4.5元	

(依本局收費標準為主)

2、污水下水道使用費：依「科學園區污水處理及污水下水道使用管理辦法」污水費收費計算公式按季開單收繳。

3、若未按期繳納者，除處以罰鍰或滯納金外，並得依法移送強制執行。

(三)營運場所所需水、電、電話、保險、清潔及維護等一切費用，皆由廠商自行負擔。

(四)履約期間因營業所衍生之各項稅捐、費用、及因違反衛生、環保及政府相關法令應繳納之罰款，由廠商自行負責。

四、租賃期間

(一)本次租約自點交日起為期5年，契約期滿前廠商如有意願續約，應於合約期滿前6個月以書面申請依原契約條件續約1次，續約期間不得逾5年。本局將依駐區服務審核要點第8點組成審議小組進行評鑑，評鑑成績符合績優(平均分數80分以上)，得優先續約。

(二)在履約期間內，廠商應遵守政府法令、租賃契約及協同承諾書規定，並接受本局之檢查、監督與糾正。

(三)廠商欲提前終止租約，應於2個月前通知本局。

五、開標之時間、地點

- (一)開標日期：民國113年9月18日（星期三）上午10時0分
- (二)開標地點：本局行政大樓8樓會議室（新竹市新安路2號）
- (三)開標時投標廠商是否出席參加，自行決定，如授權代理人出席者，應附授權書，代理人並應攜帶國民身份證及與授權書所蓋相同之印章。未出席者對於本局開標現場說明事項，不得異議。

六、投標資格及檢附證明文件

- (一)凡中華民國領域內之公、私法人均得參加投標。
- (二)本案未開放共同投標。
- (三)投標廠商應檢附文件如下：

投標廠商之資格及應附具之證明文件如下（如允許依法令免申請核發本項基本資格證明文件之廠商參與投標，一併載明該等廠商免繳驗之證明文件）：

基本資格	應檢附證明文件
<p>1. 廠商登記或設立之證明</p> <p>※申請廠商需具備便利商店業登記、餐飲業登記或「ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務」，以提供園區廠商生活機能服務，諸如從事便利性商品如速食品、雜貨、日常用品、咖啡、冷熱飲、票券販賣，或從事從事咖啡簡餐等服務性商品。</p> <p>※廠商應依本局所訂之營業項目提</p>	<p>如公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件、工廠登記證明文件、許可登記證明文件、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該廠商係合法登記或設立之證明文件。（廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。）</p> <p>依行政院98年3月12日院臺經字第0980006249D號令核定營利事業統一發證制度之施行期限至98年4月12日止，故請勿提送營利事業登記證作為證明文件）。請各投</p>

基本資格	應檢附證明文件
<p>交營運計劃書並配合本局各項規定提供服務，經營項目如有變更，應先徵得本局同意，且所經營項目之銷售價格，應在公認合理範圍內訂定，不得有任意哄抬行為。</p>	<p>標廠商逕至全國工商行政服務入口網網址：http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp 下載公司登記資料以作為證明文件。</p>
<p>2. 廠商納稅之證明。 (如營業稅或所得稅)</p>	<p>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。</p>
<p>3. 廠商信用之證明。</p>	<p>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或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。(由票據交換所或受理查詢金融機構出具之票據信用查覆單，應加蓋查覆單位圖章，始可作為證明之文件)</p>

七、投標廠商應繳交之文件

- (一) 依本須知第6點所列之資格證明文件
- (二) 申請書
- (三) 營運計劃書
- (四) 資格審查表
- (五) 經營管理協同承諾書
- (六) 投標單

八、投標文件裝封

請投標廠商將投標單置於標單封內（封口應密封，標單封格式由本局提供），並於封面加註投標廠商名稱及負責人姓名、地址及電話。次將本須知第7點第1項至第5項規定應繳之文件置於證件封（封口應密封，證件封格式由本局提供），另將密封之標單封、證件封置入投標封（封口應密封，投標封格式由本局提供），並於投標封封面加註標號、投標廠商名稱及負責人姓名、地址、電話。

九、押標金：本案無須繳納押標金。

十、投標文件整理與提送

- (一) 投標單應填妥投標廠商名稱，並加註負責人姓名、住址、聯絡電話，及外出時代理收件人姓名、地址。
- (二) 投標廠商應使用本局所製發之投標單格式（投標單可複印使用），不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具。
- (三) 本標案，同一投標廠商僅能投標1份文件，如同一投標廠商有重複投標本案之情形者，該投標廠商所投標案全數以無效標處理。
- (四) 投標廠商因投標所需之任何費用，無論本局有無決標，均由投標廠商自行負擔。

十一、投標方式與截止時間

- (一)投標文件以郵遞、專人送達方式，每一投標封內僅得投一標。於投標截止時間民國113年9月16日（星期一）下午5時前送達國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局收發室（新竹市新安路2號），逾時寄達者無效，原件退還。投標廠商投標後不得以任何理由申請更改、作廢、或退還標封。
- (二)投標廠商應於本局印備之投標單上以墨筆、鋼筆或原子筆正楷詳實填寫，並加蓋公司大小章。投標廠商應填明公司名稱，登記文件字號，負責人姓名。

十二、投標文件審查、開標：

- (一)辦理開標時，由本局工作人員會同監標人員先行驗明妥封無損，當眾點明拆封審查。審查時應注意第7點應繳文件是否齊全，並符合規定。
- (二)各投標廠商之投標文件審查程序依下列規定辦理：
 1. 資格審查：由本局工作人員，就投標廠商提送之證件依本須知第13點進行審查，資格不符者所投之投標單不予開封，原件保留。

十三、投標無效：投標廠商之投標文件如有下列情形之一者，其投標無效。

- (一)未完整檢附本須知第6點之證明文件或經審查不具投標資格。
- (二)投標封未密封。
- (三)未於投標封（標單封、證件封）之封面加註標案名稱、標號、投標廠商名稱（法人加註負責人姓名）、地址、電話時。
- (四)同一投標廠商對同一標號重複投標。
- (五)未檢附投標單者。
- (六)投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- (七)投標單之格式與本局規定之格式不符者。

(八)標單封、證件封、投標封與投標單之標號填寫不一致者。

(九)投標單內另附條件或期限者。

十四、審議規則

(一)進行審議前由本局先進行資格審查，資格審查通過後，隨即進行簡報，各申請駐區廠商簡報順序將於審議會當場抽籤決定之。

(二)每一申請駐區廠商簡報不得超過10分鐘，詢答10分鐘為原則，任一業者簡報時，其它申請駐區廠商人員應退席。

(三)本審議採用序位法：

1、由審議委員就廠商資料、審議項目逐項討論後，由各審議委員辦理序位評比，就個別廠商各審議項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。如個別廠商經出席審議委員二分之一以上，評定未達70分者或個別廠商之平均總評分（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分者不得列為優勝廠商，不得為進駐廠商。若所有廠商平均總評分均未達70分時，則優勝廠商從缺。

2、審議委員於各審議項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在70分以上之序位合計值最低廠商為第1名，如無待協商項目，且經出席審議委員過半數之決定者為優勝廠商，為進駐廠商。平均總評分在70分以上之第2名以後廠商，如無待協商項目，且經出席審議委員過半數之決定者，亦得列為優勝廠商，並依據為進駐後補廠商。

3、如有2家（含）以上優勝廠商序位合計值相同者，以「服務特性」項目得分高者，為評定第一名優勝廠商；仍相同者，抽籤決定之。

4、不同委員之審議結果，有明顯差異時(如有個別委員給予個別廠商未達70分或如有個別委員對廠商之評分分數差異甚大)，召集人應提交委員會議決，得採行下列方式:1辦理複評。2維持原審議結果。3除去個別委員審議結果，重計審議結果。4廢棄原審議結果，重行提審議結果。

(四)審議委員審議評分表及審議評分總表如附件。

(五)依駐區服務審核要點第8點，是否同意駐區，以出席審議小組多數決做成審議結果，送本局裁量後核定是否入區。

十五、證件查驗及違規之處理

得標廠商所提出之資格文件影本，機關得通知廠商限期提出正本供查驗；未於期限內提出或查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，不予決標該廠商。

十六、履約保證金

- (一)得標廠商應於決標次日起15日內（末日為例假日者順延至上班辦公之第1日），繳納簽約時二個月租金金額之履約保證金。
- (二)契約關係終止或因租期屆滿消滅時，除契約另有約定外，經承租人履行一切義務完畢，扣除積欠及相關必要之費用外，餘額1次無息退還。
- (三)得標廠商逾期未繳清履約保證金，或繳清履約保證金逾期未簽訂租賃契約書，即取消其得標資格。
- (四)履約保證金得由下列方式擇一繳納：
 1. 以現金繳納者，應至本局秘書室出納繳款。
 2. 以金融機構簽發本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，其支票應為即期支票，受款人為「國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局」。
 3. 如用匯款請入臺灣銀行新竹科學園區分行，請匯至下列帳號
 4. 戶名：「科學園區作業基金竹科管理局401專戶，帳號：073036070654」

十七、簽約

得標廠商應於繳清履約保證金之次日起5日內（末日為例假日者順延至上班辦公之第1日），攜帶印鑑章，至本局辦理簽訂租賃契約。

十八、現況點交

(一)若廠商於營運規劃內表明全部承接先前廠商之既有裝潢設備，經先前廠商與本局分別就既有裝潢設備及出租標的物交予廠商，即完成點交。廠商願承接先前廠商之裝潢設備者，應自行就各該裝潢設備之承接、給付代價與否等事宜與先前廠商協商，本局不負任何擔保責任；且廠商於租賃期間屆滿或經終止時，仍負騰空交還出租標的物義務。同時，本局給予新廠商自點交日起2個月準備期，且此期間內不收取任何租金費用。

(二)若廠商於營運規劃內表明部分承接先前廠商之既有裝潢設備，則其餘廠商不願承接部分先由本局以書面通知先前廠商依契約書規定內拆除完畢，且經確認後，本局始將上述願意承接之既有裝潢設備與出租標的物正式點交於新廠商。廠商願承接先前廠商之裝潢設備者，應自行就各該裝潢設備之承接、給付代價與否等事宜與先前廠商協商，本局不負任何擔保責任；且廠商於租賃期間屆滿或經終止時，仍負騰空交還出租標的物義務。同時，本局給予其自點交日起2個月準備期，且此期間內本局不收取任何租金費用。

(三)若廠商於營運規劃內表明不願承接所有先前廠商之既有裝潢設備，則經本局以書面通知先前廠商拆除裝潢設備後，始將出租標的物正式點交於新廠商。並給予其自點交日起2個月準備期，且此期間內本局不收取任何租金費用。

(四)若廠商無法於上述期間內完成裝潢，應於期間屆滿前向本局申請展延至多2個月，並依契約規定給付租金。

十九、得標廠商有下列情形之一者，本局得隨時通知得標廠商終止租賃契約、收回場地，並沒收該廠商所繳之全部履約保證金

(一)得標廠商繳清履約保證金後，拒不簽訂租賃契約者。

(二)決標後發現得標廠商不具投標資格之情形者。

(三)得標廠商喪失於園區內營業或提供服務之資格或經本局依法令其

遷出園區。

- (四)得標廠商自本約租賃期限開始之日起逾兩個月未開始使用本約場地，或開始使用後，停止使用或未依約定方式使用達兩個月以上，經本局以書面通知限期改善，逾期仍未改善者。
- (五)得標廠商遲延繳付租金，以擔保金抵償後，達兩個月以上者。
- (六)得標廠商違反租賃契約第九條或第十四條規定者。
- (七)得標廠商違反租賃契約第十條、第十二條、第十三條、第十九條、第二十條、第二十二條第一項、第四項、第五項、第六項或第二十三條第二項規定，經本局以書面通知限期改善，逾期仍不改善。
- (八)得標廠商未履行申請須知及審議注意事項、經營管理協同承諾書及營運計劃書等文件內容，經本局以書面通知限期改善，逾期仍不改善。

二十、 轉租及地上物讓與之限制

- (一)得標廠商租用本約場地之用途，限於得標廠商依營運計劃書內容使用，不得將其全部或部分轉租、借與他人使用或以其他方式變相交由他人使用，亦不得供違反法令之使用。但經本局事前書面同意，得標廠商得將本約場地之部分轉租予本局同意之事業或機構。
- (二)得標廠商不得要求辦理設定地上權。

二十一、使用限制及特約事項

- (一)租賃期間由得標廠商負責租賃標的管理、安全維護及公共安全意外等責任。
- (二)得標廠商之代理人、使用人或其他履行輔助人所為與履行本須知義務有關之行為，皆視同得標廠商之行為，得標廠商應對本局負責。

二十二、本案開標前倘因特殊原因或不可抗力之因素而情事變更，本局

得不附理由隨時變更標案內容或停止本標案，投標廠商不得異議。

二十三、參加本標案的投標廠商，應遵守本投標須知，並對本須知內應履行之權利義務及行為負責，並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。

二十四、本局得於不違反有關法令及本須知範圍內增訂補充或其他規定，於開標前由主辦單位宣布；至於本須知如有疑義或其他未盡事宜，其解釋權為主辦單位，參與投標者均不得異議。

二十五、本須知如有未盡事宜，應依相關法律規定辦理。

二十六、本須知視為租賃契約書之一部分，得標廠商應負遵守及履行之義務。

二十七、投標文件之處理：投標廠商之投標文件均不予退回。

二十八、聯絡單位及電話：有關資格、規格及投標文件 03-5773311分機 2221 郭先生。