

苗栗縣苗北藝文中心文創藝品店暨輕食空間規畫招商案

邀標書

一、計畫名稱：苗栗縣苗北藝文中心文創藝品店暨輕食空間規畫招商案

二、計畫宗旨：苗栗縣苗北藝文中心（以下簡稱本中心）作為整合苗北生活圈的藝文資源，提升當地人文素養與藝術氣息為主，亦著重將當地特色文化推向國際舞台，並適度將兩岸與國際藝術文化引入，使本中心成為享受文化生活的藝文場館。

本中心地處竹南、頭份重點發展區域，位處國道及省道必經之地，每日車流量不可小覷，加上竹南、頭份佔苗栗全縣人口數逾三分之一，中心透過精彩活動的舉辦，藝文人口參與人次達12萬人以上。另比鄰的竹南運動公園平日人流量2,000人次以上，周末假日可達1萬以上人次到訪，全年吸引150萬人次，又透過戶外光影的呈現，造就運動人口劇烈運動後，轉移中心戶外廣場，欣賞光影及休憩效益。惟周遭徒步可用餐的地點不多，考量中心處於藝文人口及運動人口休憩之地，本中心期盼透過群聚效應活絡街區，帶動周邊文化產業的蓬勃發展，藉以建構在地生活風格，讓遊客感受美藝、美感、美食洗禮，成為苗栗新興消費中心。本計畫希冀透過休憩區域以及餐飲賣店的設置，結合中心定位，開發提供具有文化特色的產品與餐飲，連結周邊生活圈，發展文化觀光，形塑中心場館品牌，增加觀眾停留在館內的時間，提供文化休閒休憩服務及便利餐飲與提升本中心場地運用效益。

三、計畫內容：

(一)出租管理期間：自廠商正式營運日起算，計5年；經營成效優良者得給予優先議價權利，依其績效是否招商續約，另案評估，並依評估經營成效優良者可再續約1次3年。

(二)出租管理地點：苗栗縣苗北藝文中心文創藝品店暨輕食空間（苗栗縣竹南鎮公園路206號），委外面積平面配置示意圖詳附圖。（惟實際面積仍以點交之範圍為準）

項次	空間名稱	委外面積	平面配置圖
A	文創藝品店	60.64m ² (18.3436坪)	詳如附圖

B	輕食空間	267.57m ² (80.9399坪)	詳如附圖
---	------	---------------------------------	------

(三)出租範圍:分為兩項次,廠商得就各項次(A項:文創藝品店,B項:輕食空間)或全部項次投標,規劃提案執行,並敘明各場次(A項:文創藝品店,B項:輕食空間)之執行構想及報價;決標為依各分項報價,廠商應明列投標場次(A項:文創藝品店,B項:輕食空間)之單價,履約時依本中心實際空間需求為依據。

(四)經營及配合項目:

1. 為使中心整體形象一致,規劃相關硬體設施之設置、裝飾、佈置(含販售空間隔間、桌椅、儲藏櫃、配電、照明等基本裝置,及告示牌、垃圾桶、傘架等公共空間用品),出入口與室內動線規劃等,設計以符合本中心主視覺藝文場館特色之販售空間為原則。
2. 廠商營業必須合法使用統一發票,廠商應主動提供予顧客,不得拒開、漏開、加開,如廠商違反本規定除應負一切法律責任外,機關得終止本契約。

四、投標資格:

- (一)凡政府登記合格之公司、合夥或獨資之工商行號者
- (二)財團法人
- (三)社團法人
- (四)學術研究機構
- (五)營利事業單位
- (六)營利社團法人
- (七)非營利社團法人或團體組織

以上投標廠商應具備得承攬本案之合格證件,及無不良紀錄者,且符合各目的事業主管機關規定且非屬採購法第103條拒絕往來廠商者。

五、營業時間:以配合本中心開館與活動時間為原則,廠商可視實際需求調整營業時間與規劃其他服務項目或商品。如遇特殊情事須暫停營業者,廠商應先報請本中心書面同意後,始得為之。

六、經營型態:有關詳細之經營項目、經營型態、空間利用構想等,請廠商自行評估與規劃,並於服務建議書中提出完整說明,經本中心同意後納入契約文件。

七、繳納費用計算方式，以新台幣計價：

(一)本案租金計算如下：

1. 建物租金（房屋現值*使用面積*10%計收），本案建物年租金為：

(1) A項次建物租金為每平方公尺房屋現值2,500元
*60.64m²*10%=1萬5,160元。

(2) B項次建物租金為每平方公尺房屋現值2,500元
*267.57m²*10%=6萬6,893元。

2. 土地租金（每年之租金率，不分使用分區，均按收租當期土地申報地價總額年息百分之五計收）

(1) 本案108年申報地價為每平方公尺4,500元，A項文創藝品店的委外面積為60.64平方公尺，申報地價為27萬2,880元；B項輕食空間的委外面積為267.57平方公尺，申報地價為120萬4,065元。

(2) A項次土地租金為27萬2,880元*5%=1萬3,644元。

(3) B項次土地租金為120萬4,065元*5%=6萬0,203元。

3. 全案年租金為建物租金及土地租金如下：

項次	空間名稱	委外面積	建物租金 (1)	土地租金 (2)	換算月租金 (4)=(3)/12	年總額 (3)=(1)+(2)
A	文創藝品店	60.64m ² (18.3436坪)	15,160元	13,644元	2,400.3元	28,804元
B	輕食空間	267.57m ² (80.9399坪)	66,893元	60,203元	10,591.3元	127,096元

4. 本案權利金機制：

(1) 本項以承租廠商每年度營業收入之一定比例計算，採取分段階梯式計算，營業收入為總營業額含5%營業稅計算。

項次	營額收入級距	A 文創藝品店	B 輕食空間
		比例	比例
1	20萬元(含)以下	0%	0%
2	20萬1元到50萬元(含)	1%	2%

3	50萬1元到70萬元(含)	3%	6%
4	70萬1元到100萬元(含)	4%	8%
5	100萬1元(含)以上	5%	10%

- (2) 權利金繳交時間為：正式營運日起，第一年不收權利金，自第二年開始隔年年初收取，年度營業額申報不足12個月者，按比例計算，並於3月底前繳交權利金，並檢附「營業人銷售額與稅額401申報書」收執聯影本供機關查核，並依此依據作為權利金計算方式。
- (3) 本案權利金比例採取分段階梯式計算，A、B項收取方式如上表，且不列入承租廠商報價金額內。

八、本次承租廠商投標金額：本案採固定租金收取，5年總租金A項為新臺幣14萬4,020元整；B項為新臺幣63萬5,480元整，權利金不包含在投標金額內。另，租賃期限（每5年）屆滿續租時，本中心將依規定檢討是否調整租金，年度租金漲幅以3%至5%為限。

項次	空間名稱	委外面積	平面配置圖
A	文創藝品店	60.64m ² (18.3436坪)	詳如附圖
B	輕食空間	267.57m ² (80.9399坪)	詳如附圖

九、籌備及履約期限：自簽約日起至正式營運日前一天為裝修及籌備期間，自正式營業日起算契約期間，契約正式營業時間為5年【不扣除任何天數（以日曆天計，星期例假日，國定假日或其他休息日，均計入）】。

十、租金及權利金繳納：自廠商正式營運日起算，計5年。

(一) 籌備期間：自簽約日起至正式營運日前一天為裝修及籌備期間，裝修籌備期以不超過4個月為限，如因特殊狀況須延期，將另提出需求，裝修籌備期間不收取租金及水電費，正式營運前三日應為試營運，並須於周五至周日連三天。

(二) 正式營運期間：

1. 自正式營運日起算。
2. 廠商得提前結束裝修、籌備期間，惟應於正式營運日前10日內通知本中心備查，始得營運。

(三)繳交方式：

1. 本案採固定租金收取，5年租金A項為新臺幣14萬4,020元整；B項為新臺幣63萬5,480元整，自廠商正式營運日起算5年，逐年繳交。
2. 權利金：正式營運日起，第一年不收取權利金，自第二年開始隔年年初收取，年度營業額申報不足12個月者，按比例計算，並於3月底前繳交權利金，本項依前述權利金機制，以承租廠商每年度營業收入之一定比例計算，採取分段階梯式計算，營業收入為總營業額含5%營業稅計算。

(四)前項租金不含水電費用，文創藝品店依設備需求，需由承租廠商申請裝設獨立電表；輕食空間依設備需求，需由承租廠商申請裝設獨立電表及獨立水表，其費用由廠商自付，並不得使用明火，廠商應於接獲機關通知時，依規定期限繳納。租金及權利金繳納：自廠商正式營運日起算，計5年。

(五)租金、權利金、電費之逾期違約金：

1. 逾期1個月以上、未滿2個月，經中心第一次催告者，加收積欠金額10%之違約金。
2. 逾期2個月以上、未滿3個月，經中心第二次催告者，加收積欠金額15%之違約金。
3. 逾期3個月以上，經中心第三次催告者，加收積欠金額20%之違約金。
4. 廠商經中心三次催告仍未依限繳納者，中心即得通知廠商終止本契約。

(六)水費之逾期違約金：

1. 逾期1個月以上，未滿2個月，經中心第一次催告者，加收積欠金額3%之違約金。
2. 逾期2個月以上，未滿3個月，經中心第二次催告者，加收積欠金額4%之違約金。
3. 逾期3個月以上，經中心第三次催告者，加收積欠金額5%之違約金。
4. 廠商經中心三次催告仍未依限繳納者，中心即得通知廠商終止本契約。

十一、出租範圍：

- (一) 苗栗縣苗北藝文中心文創藝品店暨輕食空間，(苗栗縣竹南鎮公園路206號)，平面配置示意圖詳附圖。(惟實際面積仍以點交之範圍為準)
- (二) 苗栗縣苗北藝文中心文創品空間暨輕食區，主要經營項目為提供文創商品及輕食販售相關服務等。
- (三) 廠商應負責委託場所及設備之管理清潔維護、消毒，經常保持整潔，垃圾及廚餘等依規定分類按日清運，每月固定消毒1~2次，如遇特殊疾病期間內不在此限，並應符合食品安全衛生管理法及其相關規定辦理；使用範圍內之建築物及附屬設施(備)若有損壞，廠商應立即通報本中心，如有可歸責於廠商致受損壞者，廠商須即時派員修繕，且本中心得對廠商請求損害賠償。

十二、廠商需提供下列資料供本中心備查：

- (一) 廠商應於試營運日10日前，提送經營計畫書經中心審核通過後，始得營運(經營計畫書至少應包括營業時間、公司及人員組織、保險保單、憑證及相關執照等要項)；如經室內裝修者，應另檢附室內裝修許可證、各項公共安全審查及室內裝修合格證明等相關文件。
- (二) 廠商應於試營運日10日前，檢具派至文創藝品店工作人員名冊(包括姓名、出生年月日、身分證字號及住址)提送中心備查，並應於履約期間依法投保雇主責任險及為其員工投保勞工保險、就業保險、全民健康保險及提繳勞工退休金，並依規定繳納前述保險之保險費及提繳勞工退休金。
- (三) 經營輕食空間廠商需投保公共意外責任險及食品安全相關保險，如產品責任保險等。
- (四) 廠商應於每月 25 日前提送前月份之營運報表予中心備查，內容包含銷售數量及銷售額等。

十三、營運之限制事項：

- (一) 廠商受託經營輕食空間應配合中心管理之相關規定，不得喧嘩嬉鬧等有礙藝文環境品質之行為。
- (二) 不得陳列或販售兒童不宜或有違善良風俗物品或服務。
- (三) 廠商張貼、放置或吊掛各類文宣、廣告物於輕食空間以外其

他場所，須經中心書面同意始得為之。

- (四) 行銷、廣告行為或辦理之活動與中心委託經營項目無關者，應經中心書面同意始得辦理。
- (五) 廠商應提供中心員工、志工及MBAC苗北藝友消費折扣或優惠福利等措施。
- (六) 廠商應設置電子信箱、網站或社群(擇一即可)供消費者反映意見。
- (七) 廠商未經中心同意不得擅自將受託之業務或場地及各項設備全部或部分移轉、出借或出租予第三人。
- (八) 中心屬室內戶外全面禁菸之場所，依菸害防制法規定，不得陳列或販售菸品，不得提供菸灰缸，並應禁止吸食菸品之行為。如有提供酒類，應依菸酒管理法第35條規定，明顯標示警示圖文。

十四、營運評鑑:

- (一)自正式營運日起算，第一年應辦理一次營運評鑑，廠商應於該期屆滿前三個月提送該期工作報告【內容應包括營運績效成果說明、服務評估(含顧客滿意度)及營運管理執行情形等】及下一年工作計畫重點，第二年起每2年辦理1次。
- (二)該期評鑑結果總平均未達80分，將依評鑑結果於二個星期內提出書面改善方案，並落實改善期程後另提評鑑會議，若仍未通過，或廠商經營不善且有具體事實者(如發生食安問題)，或廠商因自身財務危機導致營運中斷，雙方得終止或解除契約。
- (三)廠商應於評鑑時，提出簡報，並答覆委員詢問，如各委員要求查閱廠商所提送相關資料及文件之原始紀錄，廠商應充分配合。

十五、契約期間屆滿時，廠商應在契約屆滿前三個月以書面提出續約意願，以利中心準備續約或重新招標等工作；且廠商應於契約期間屆滿或終止時，返還本中心本案營運管理範圍之建築物及附屬設施(備)及復原場地。如返還時，有減損其效用之瑕疵，廠商應依本中心要求修繕。

十六、經營管理規範:詳如本案契約書。

十七、服務建議書內容(應至少包含以下各項目內容):投標時，請檢附各分項各1式10份。

- (一)服務內容及營運計畫：
 - 1. 營運方式及管理構想。
 - 2. 市場行銷計畫。
 - 3. 預期成果及效益。
- (二)場地管理維護及緊急應變計畫：
 - 1. 空間彩色平面配置圖、設備運用及消防安全維護計畫。
 - 2. 整體安全維護與危機處理措施。
- (三)財務分析：
 - 1. 損益預估及財務計畫等。
- (四)經營實績：
 - 1. 團隊簡介:含負責人或計畫主持人簡介。
 - 2. 經營管理實績說明，如附有證明請檢附。
 - 3. 經營團隊籌組計畫。
- (五)回饋方案：含優惠方案或具創意且可行之回饋方案。

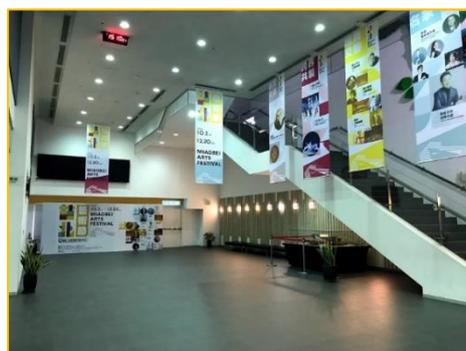
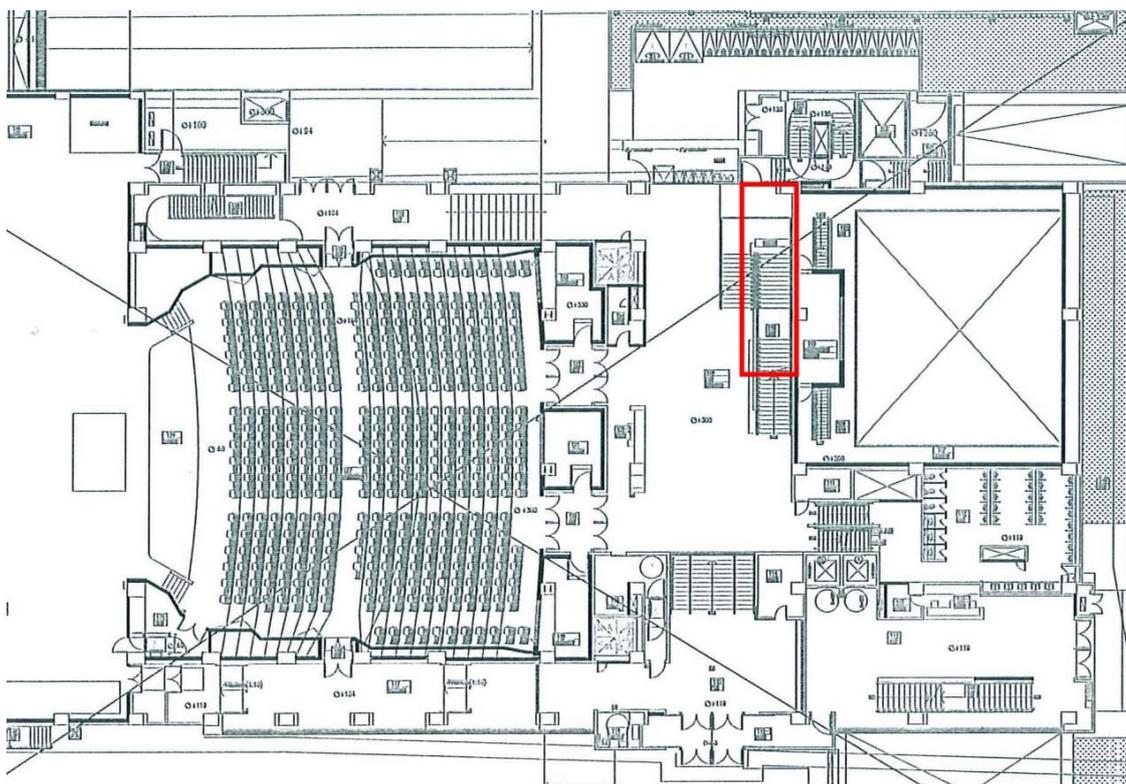
十八、評審項目及配分

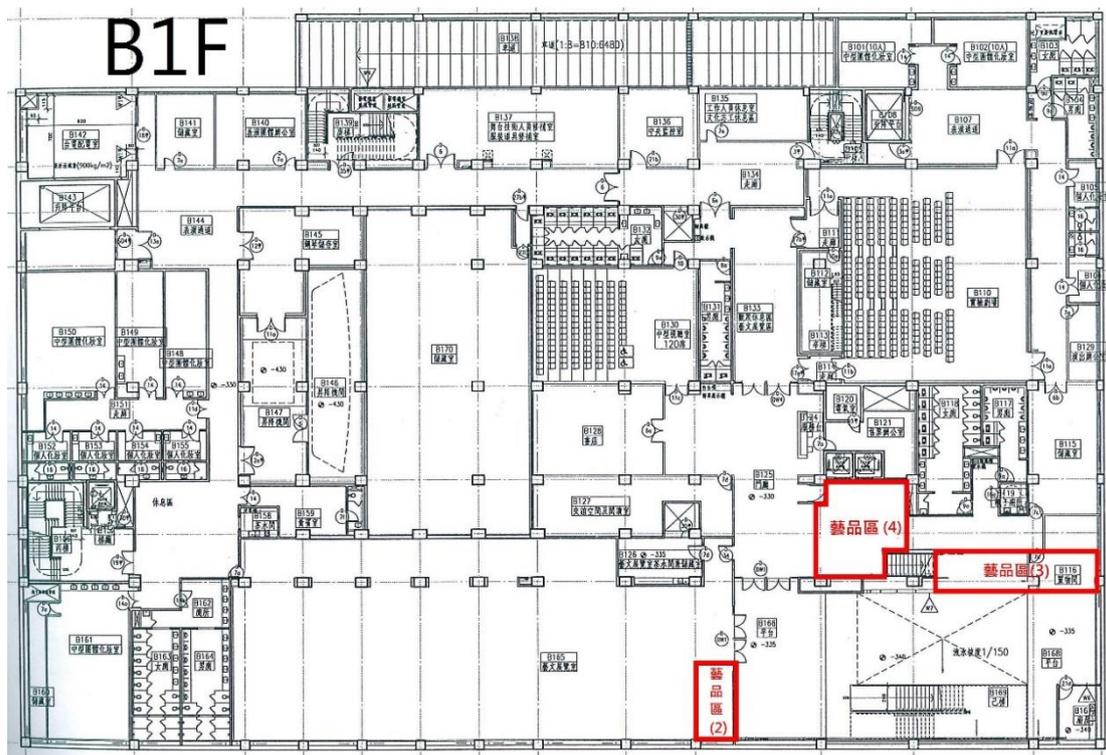
- (一)服務內容及營運計畫。(30%)
- (二)場地管理維護及緊急應變計畫。(15%)
- (三)財務合理性分析。(20%)
- (四)廠商經營實績。(15%)
- (五)回饋方案。(10%)
- (六)簡報及答詢。(10%)

十九、備註：本案執行期間本中心得視需要召開工作會議，廠商需參與討論及簡報，相關會議書面資料由廠商提供。

A 項：文創藝品店空間(60.64 平方公尺；18.3436 坪)

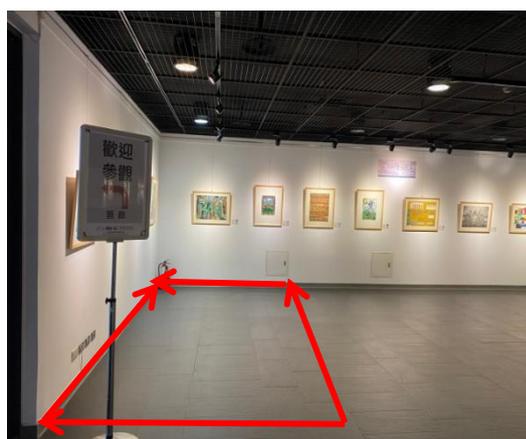
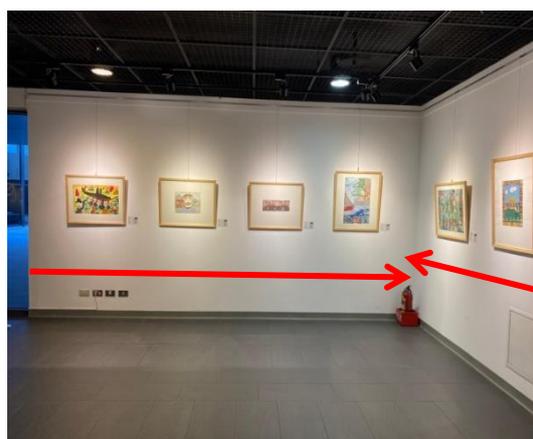
一、1 樓大廳可設置文創藝品店(大小約 1.1 公尺*7.92 公尺=8.71 平方公尺/2.63 坪)，提供來館觀展及觀賞表演之民眾參觀選購文創商品或接受服務，販售商品以表演節目衍生性商品、館方出版品與當地文創精選商品等為主。若遇中心辦理活動，需配合調整營業時間。



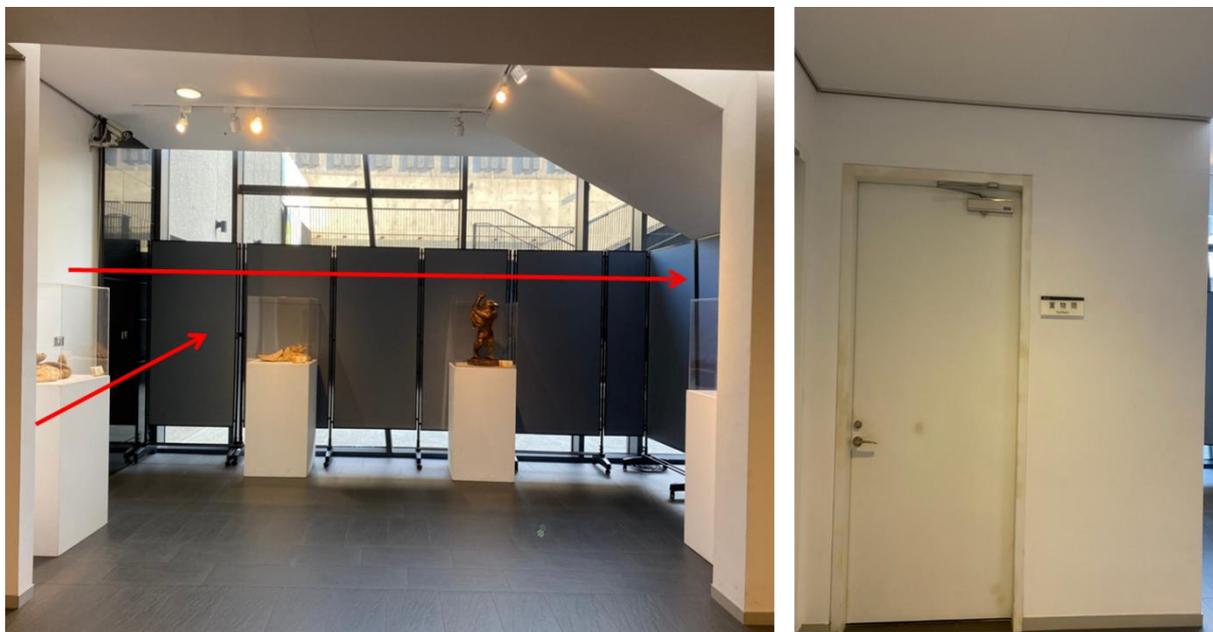


二、B1 展覽室入口左側規畫空間 2.7 公尺*4.8 公尺=12.96 平方公尺

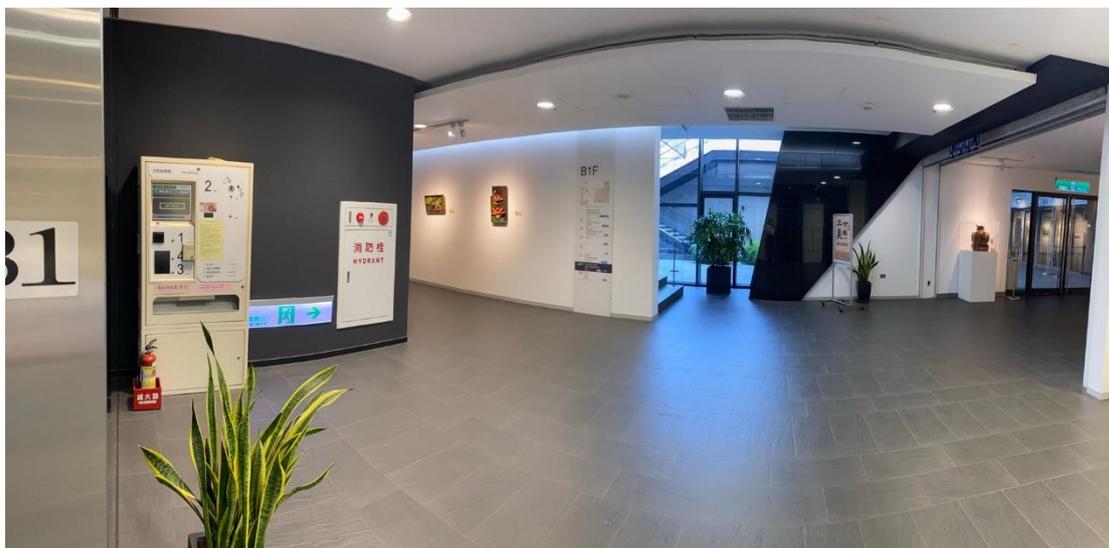
/3.92 坪，需有開放式文創藝品展櫃呈現，展覽期間若該展櫃影響展出呈現，可移動至展覽室外門口。



三、B1 側廊空間，儲藏空間約 3.4 公尺*5.8 公尺=19.72 平方公尺/5.97 坪，及樓梯下空間約 5.5 公尺*3.5 公尺=19.25 平方公尺/5.82 坪。

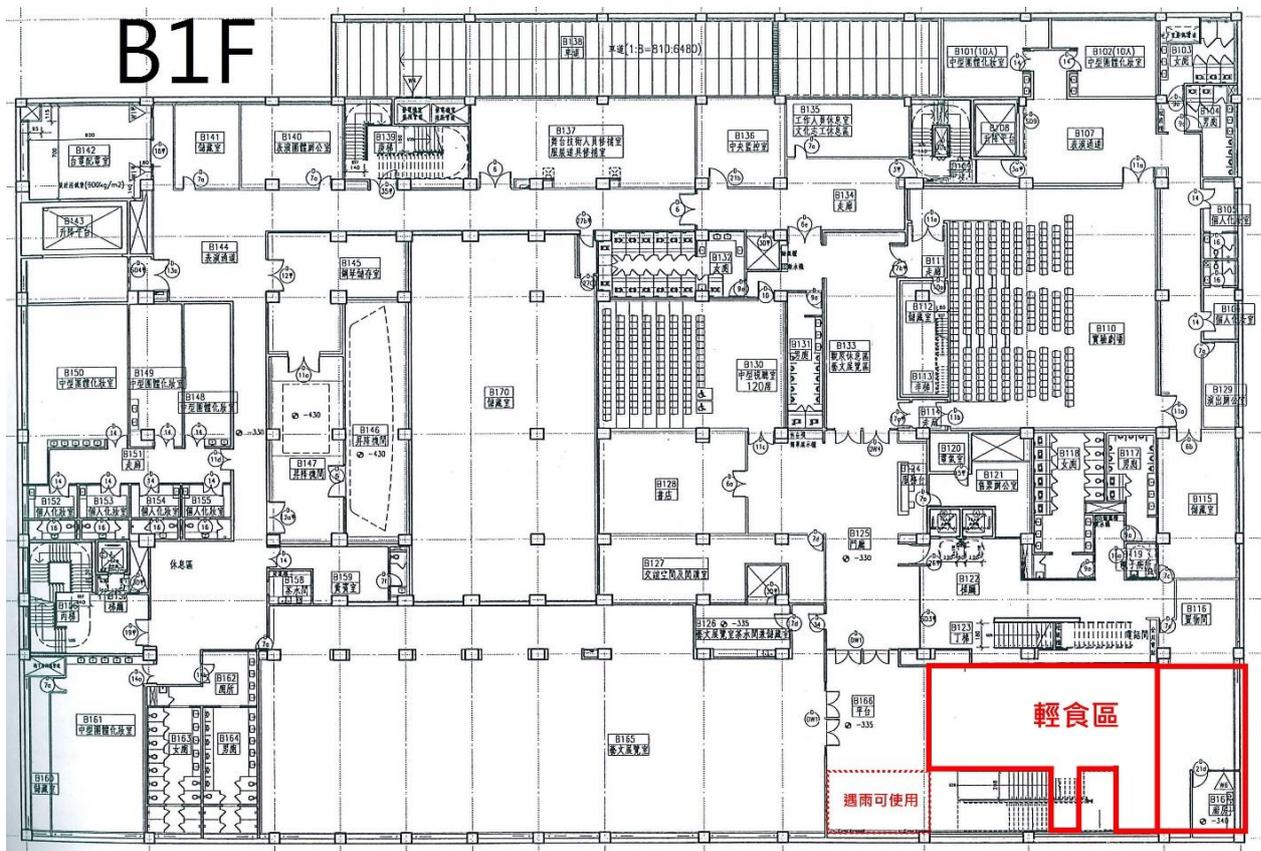


四、電梯口通道及公共區域：需依消防法令規劃文創藝品店路線



B 項：輕食空間(267.57 平方公尺；80.9399 坪)

一、B1 戶外空間增設輕食及休閒區域，(屋簷空地大小 5.96 公尺*7.83 公尺=46.67 平方公尺/14.12 坪；儲藏室約 13 平方公尺/3.93 坪；露天空地約 145.17 平方公尺/43.91 坪)，提供來館觀展以及觀賞表演之民眾餐飲休憩服務。遇雨可將座位區移至展覽室前屋簷下 7.92*4.16=32.95 平方公尺/9.97 坪(不計入)，若遇中心辦理活動時，需配合辦理淨空展覽室前屋簷下座位區移除。





二、1樓入口左側廊道增設休憩座位，空間大小約 $4.25 \times 14.76 = 62.73$ 平方公尺/18.98 坪，提供觀眾簡單休憩與餐飲需求。沒有演出節目時，提供咖啡茶飲以及擺放高腳桌椅，而演出節目時，可將高腳椅收起，僅提供桌子，供民眾使用。

