

新北市政府財政局

辦理「新北市淡水區中正路 65 號建物部
分樓層招商案」

招商文件（草案）

中華民國 104 年 10 月

新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案 需求說明書（草案）

壹、招商標的名稱

「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」（以下簡稱本案）。

貳、招商標的

新北市淡水區中正路 65 號建物（以下簡稱本建物）為舊淡水區公所，建築完成日期為民國 67 年 2 月 3 日，建物樓層為地下 1 層、地上 5 層。本案招商標的為本建物地下 1 層、地上 1-3 層及本建物後方停車場基地（以下簡稱停車場），招商標的之標示、謄本登載面積如下表：

表 1 本案招商標的登記資料表

土地	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	登記面積 (m ²)	備註
	滬尾段	938	中華民國	新北市淡水區公所	1/1	500.20	本建物座落基地。
		939				265.01	本建物後方停車場基地。
		1092				111.01	
合計					876.22		

建物	地段	建號	所有權人	管理機關	持分	登記面積 (m ²)	備註
	滬尾段	1200	新北市	新北市淡水區公所	1/1	1,815.60	招商標的建物為地下 1 層、地上 1-3 層，面積共計 1,194.40 m ² 。

註：1、本表內容依謄本資料登載。

2、新北市政府倘有其他用途需求需收回停車場，廠商須無條件配合並變更契約，並由新北市政府返還停車場之租金，詳如契約第 4 條約定。

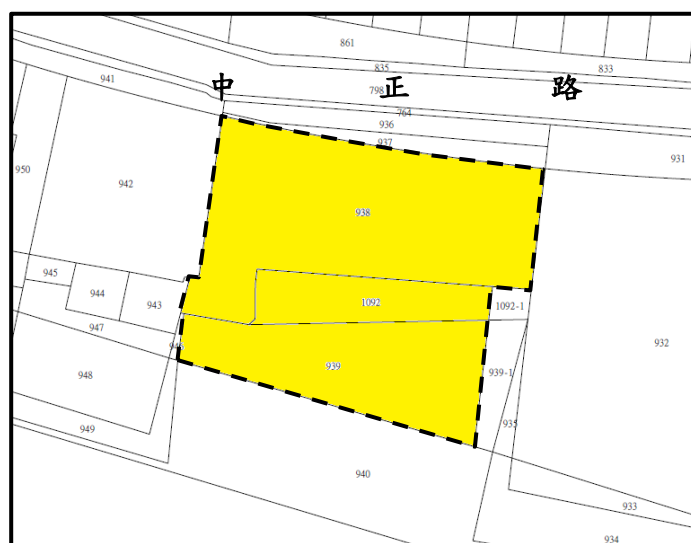


圖 1 招商標的地籍圖

資料來源：本計畫整理

參、招商目的

淡水為新北市重要觀光景點，且淡水老街（中正路、環河道路）商店林立，本建物因政府廳舍性質成為淡水老街之商業軸帶斷點，現適逢淡水區公所（以下簡稱公所）搬遷至淡水區綜合行政大樓，加以淡水老街缺乏適度休憩點及旅遊導覽服務，爰藉由此次契機活化本建物，除本建物 4 樓將由新北市政府社會局規劃作為身心障礙者社區日間作業設施、5 樓由公所規劃作為市民活動中心，其餘樓層則由新北市政府規劃辦理此次招商，並由新北市政府財政局（以下簡稱財政局）負責相關招商作業，欲達成以下目的：

- 一、延續淡水老街商業軸帶，增加淡水河岸消費空間。
- 二、設置旅遊諮詢及導覽服務據點，提升淡水旅遊服務品質。
- 三、活化閒置公有建物。

肆、招商環境介紹

一、招商標的區位

淡水為目前新北市最熱門景點之一，年遊客數高達 330 萬人次，位居新北市熱門景點第 3 名，本案招商標的即座落淡水老街商業軸帶，距捷運淡水站僅 300 公尺，周邊商家林立。



圖 2 招商標的位置圖

資料來源：google map/本計畫整理

二、招商標的現況

招商標的為本建物地下 1 層、地上 1-3 層及停車場。



圖 3 招商標的現況圖

資料來源：本計畫於 104 年 4 月拍攝

伍、都市計畫土地使用分區及建築物登記用途說明

一、土地使用分區容許使用項目

本案招商標的土地之都市計畫使用分區為機關用地，依據新北市政府第○○次都市計畫委員會決議，舊新北市淡水區公所辦公廳舍得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 5 款規定作為社會福利設施、民眾活動中心、商場等臨時使用。

二、本建物使用執照登載之各層用途，1-5 層為辦公室(建築物使用類組屬 G-2)，地下 1 層為防空避難空間。

三、廠商辦理相關執照申請詳新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層租賃契約書(草案)(以下簡稱契約)第 5 條約定。

陸、招商需求及規範

一、廠商之公司登記營業項目應符合附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」任一項，且於招商標的建物內之營業業種不得超出附件 1 之項目規範。

- 二、應依附件 2「本案旅遊諮詢及導覽服務管理計畫」提供旅遊諮詢及導覽服務。
- 三、應依契約第 4 條第 4 項約定使用停車場。
- 四、本建物地下 1 樓空間不可對外開放，亦不可縮減現有之機電空間。
- 五、廠商經新北市政府同意後，得轉租予符合附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」之一且實際營業項目在附件 1 所列項目中及不違反相關法令規定之業者。

投標廠商應於企劃書（詳如投標須知第 2 頁）中具體說明上開需求計畫（未來為契約之一部分），並納入本案之審查項目，作為未來評估廠商標準之一。

柒、租期規範

本案租賃期間為 4 年，租期屆滿如重新辦理標租時，原承租人無不得投標情事、參與投標且為有效標者，得以得標之同一租金額及條件優先承租。惟重新辦理標租時，如係因可歸責於原承租人之事由，致使租期屆滿前終止租約者，不得優先承租。

捌、其他

本案提供安排現場參觀招商標的之現況，如有需要，請投標廠商與公所 ○○○小姐聯繫（聯絡電話：○○○分機○○○）。投標廠商如於投標前未與公所聯繫安排現場勘查招商標的，即自行放棄該查核權，並視為投標廠商已充分勘查招商標的並已清楚瞭解招商標的之現況，投標廠商不得於投標後以未充分進行招商標的的勘查為由，請求租金酌減、廢標、解除已簽訂之契約、請求損害賠償、向財政局或公所為其他任何主張或請求。

附件 1-本案廠商之公司登記營業項目

營業項目代碼	營業項目	營業項目代碼	營業項目
F102170	食品什貨批發業	F208050	乙類成藥零售業
F104110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業	F209060	文教、樂器、育樂用品零售業
F105050	家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業	F210010	鐘錶零售業
F106010	五金批發業	F210020	眼鏡零售業
F106020	日常用品批發業	F213010	電器零售業
F106050	陶瓷玻璃器皿批發業	F213030	電腦及事務性機器設備零售業
F108040	化粧品批發業	F215060	電信器材零售業
F108051	化粧品色素販賣業	F215010	首飾及貴金屬零售業
F109070	文教、樂器、育樂用品批發業	F216010	照相器材零售業
F110010	鐘錶批發業	F218010	資訊軟體零售業
F110020	眼鏡批發業	F299990	其他零售業
F115010	首飾及貴金屬批發業	F301010	百貨公司業
F116010	照相器材批發業	F301020	超級市場業
F118010	資訊軟體批發業	F399010	便利商店業
F199990	其他批發業	F399990	其他綜合零售業
F201010	農產品零售業	F501030	飲料店業
F201020	畜產品零售業	F501060	餐館業
F201061	種苗零售業	F501990	其他餐飲業
F201070	花卉零售業	I501010	產品設計業
F201990	其他農畜水產品零售業	I502010	服飾設計業
F202010	飼料零售業	I503010	景觀、室內設計業
F203010	食品什貨、飲料零售業	I504010	花藝設計業
F203020	菸酒零售業	I599990	其他設計業
F204110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業	J601010	藝文服務業
F205040	家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業	J701040	休閒活動場館業
F206010	五金零售業	J799990	其他休閒服務業
F206020	日常用品零售業	J902011	旅行業
F206050	寵物食品及其用品零售業	JZ99990	未分類其他服務業
F208040	化粧品零售業	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

資料來源：經濟部商業司

最新更新日期：104 年 6 月 24 日

附件 2-本案旅遊諮詢及導覽服務管理計畫

壹、服務規範

一、空間需求：於招商標的 1 樓規劃至少 122.50 m²之空間（該面積不含洗手間、梯間等公共區域之面積）設置旅遊諮詢服務設施（應提出設施配置圖、設施大小等內容），該空間應與營業場域明顯區隔，不得有商業或收費行為。

二、導覽服務（包含但不限於）

（一）導覽方式：步行解說。

（二）導覽頻率：國定假日、星期例假日每日至少 1 次。

（三）導覽範圍：淡水老街周邊，每次至少需導覽 5 個古蹟或歷史建物，標的包含淡水水上機場、原英商嘉士洋行倉庫、淡水龍山寺、淡水福祐宮、重建街 14 號街屋、重建街 16 號街屋、滬尾小學校禮堂、淡水禮拜堂、滬尾偕醫館、淡水日商中野宅、淡水街長多田榮吉故居、前清淡水關稅務司官邸、淡水臺銀日式宿舍等 13 項古蹟，或淡水日本警官宿舍、淡水木下靜涯舊居、淡水中正段日式宿舍群、基隆港務局淡水宿舍等 4 項歷史建物，標的詳細資訊請參閱新北市政府文化局網站 <http://www.boch.gov.tw/boch/NewTaipei>。

（四）導覽費用：免費。

三、應於營業時間開放 1-3 樓之洗手間供不特定民眾使用。

四、簡易護理服務

遊客身體不適或受傷，應妥為協助，或電請消防局（119）派遣救護車至現場協助。

五、旅遊諮詢服務人員

專責服務人員不低於 1 人，服務時段應配合營業時段，且至少 9 小時。

六、遊客意見處理

（一）旅遊諮詢服務人員面對遊客以電話抱怨或當面投訴，均應受理不得推諉。

（二）遊客向旅遊諮詢服務人員提出申訴抱怨案件，由旅遊諮詢服務人員填具受理紀錄表並予以列管，申訴抱怨案件可以當場立即答覆者應即處理善後；須經查證案件，應交由公所處理。

貳、服務考評

一、本計畫應隨時接受財政局或公所之指導、抽查、觀摩瞭解經營及維護情形。

二、本計畫由財政局或公所每年不定期派員考評至少 3 次，並做成紀錄。

三、考評項目：

- (一) 旅遊諮詢及導覽服務之空間面積是否達到面積需求。
- (二) 旅遊諮詢及導覽服務之空間是否與營業場域明顯區隔、是否無商業或收費行為。
- (三) 旅遊諮詢及導覽服務之空間是否設置旅遊諮詢服務設施。
- (四) 旅遊諮詢及導覽服務之空間否有專責服務人員、服務時段是否配合營業時段，且至少 9 小時。
- (五) 營業時間是否開放 1-3 樓之洗手間供不特定民眾使用。
- (六) 財政局或公所是否未於 2 個月內接收到投訴廠商，有關旅遊諮詢及導覽服務之不滿意案件 2 件（次）以上。
- (七) 導覽服務是否至少以步行解說方式進行。
- (八) 導覽服務是否於國定假日、星期例假日，每日至少提供 1 次。
- (九) 導覽服務是否每次至少導覽 5 個古蹟或歷史建物。
- (十) 導覽服務是否免費。

必要時，考評項目得由財政局依實際需求調整之。

四、未符合考評項目（一）（二）（三）（四）（五）各項之一者，依契約第 10 條第 2 項約定辦理。於考評期間以外時點，發生未符合考評項目者，亦同。

五、未符合考評項目（七）（八）（九）（十）各項之一者，依契約第 10 條第 3 項約定辦理。於考評期間以外時點，發生未符合考評項目者，亦同。

六、考評項目 1 項 10 分，租賃期間考評未達 80 分達 4 次以上者，廠商不得參與本案重新標租之投標。

參、其他

本計畫若有未盡事宜，由財政局另行通知。

新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案

投標須知（草案）

- 一、 新北市政府財政局（以下簡稱本機關）為招商下列標的，特訂定本須知。
- 二、 招商標的名稱及數量摘要為「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」（第 1 次招商）。

壹、重要條款

- 一、 招商目的：詳如需求說明書「參、招商目的」。
- 二、 招商標的：詳如需求說明書「貳、招商標的」。
- 三、 期程要求：詳如新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層租賃契約書(草案)第 2 條。
- 四、 招商環境介紹：詳如需求說明書「肆、招商環境介紹」。
- 五、 招商模式：
 - (一)、 招商方式為公開招標。
 - (二)、 本招商案甄選廠商程序依據新北市市有公用不動產提供使用要點第 3 點規定參照政府採購法（以下簡稱採購法）之招標及決標程序辦理。
 - (三)、 本招商案「非屬」採購法第 36 條之「特殊採購」。
 - (四)、 本招商案「不屬於」以「統包」方式辦理招標。
 - (五)、 本機關「不允許」投標廠商以「共同投標」方式參與本招商案之投標。
 - (六)、 本機關「不允許」投標廠商「以分包廠商取代部分投標廠商資格」參與本招商案之投標。
 - (七)、 本招商案不適用我國締結之條約或協定，外國廠商「不可」參與投標（經我國認許之外國廠商不在此限）。本國廠商及經本國認許之外國廠商所供應財物或勞務之原產地除屬本國外，得為所有地區。
 - (八)、 本招商案「不允許」廠商提出「替代方案」。
 - (九)、 本招商案非共同供應契約。
- 六、 年租金：底價為新臺幣 109 萬 8,000 元，支付方式詳如新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層租賃契約書（草案）第 3 條。
- 七、 押標金：本招商案收取押標金規定如下：
 - (一)、 額度為新臺幣 27 萬 4,500 元。
 - (二)、 受款人（抬頭）名稱：新北市政府財政局。
 - (三)、 以『現金』繳納者，繳納處所為「臺灣銀行北府簡易型分行」。
 - (四)、 以『現金』繳納者，機關銀行帳號為「93012602700224」，戶名為「新北市政府財政局保管金專戶」。
 - (五)、 本機關「不允許」外國廠商以等值外幣繳納押標金之金額。
 - (六)、 繳納期限：截止投標期限前繳納。

(七)、其餘詳「貳、一般條款—押標金之其他規定」。

八、投標廠商資格及文件：

(一)、本招商案之投標廠商資格，詳如「資格文件審查表」。

(二)、投標廠商投標時，其資格及文件應符合前開審查表之規定。

九、投標廠商應檢附符合下列規定之企劃書：

(一)、企劃書製作內容建議如下：

1 經驗與實績

- a. 投標廠商就背景、信譽、營業項目及經營狀況等提出說明。
- b. 經營管理實績。
- c. 營運團隊（或協力廠商）組成。

2 營運計畫

- a. 經營業種及人力組織架構計畫。
- b. 空間配置、資產及設施設備管理維護計畫。

3 旅遊諮詢及導覽服務計畫

- a. 服務團隊與人員專業度。
- b. 旅遊諮詢及導覽服務之空間及設施設備配置計畫。
- c. 旅遊諮詢及導覽服務計畫。

4 財務計畫：包含但不限於投資經費概算、裝修期程、現金流量分析、投資效益分析、風險管理計畫。

5 附件：投標廠商財務能力及相關實績等文件。

6 允許廠商之名稱載明於企劃書、簡報資料及報告中。

7 所提內容，包括其他相關文件，請以正體中文呈現；屬外文之資料，請譯為正體中文，但一般通用「術語」仍得以原文呈現。

8 投標廠商擬履行本招商案所組成之工作團隊，其非屬投標廠商之負責人、受雇人員、從業人員之成員（或分包廠商），請取得該等人員之合作同意書。

9 其他必要事項。

(二)、製作格式建議如下：

1 建請以紙本方式製作企劃書：

- a. 建請以 A4 之紙張、直式橫寫格式製作，並以電腦繕打，但相關之圖說不在此限。
- b. 建請裝訂左側成冊，如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。
- c. 企劃書封面建請加蓋廠商及負責人印鑑。
- d. 企劃書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與企劃書冊數相同，併同企劃書送達。

e. 建請印製紙本之企劃書 20 份。

2 其他：

a. 建請加目錄、編頁碼、加封面。

b. 企劃書內容中引用相關書籍、資料，建請加註所引用之出處。

c. 企劃書內容次序建請按各審查委員評分審查表之評分審查項目次序排列。

d. 不含封面、目錄及附件，建請不超過 30 頁（單面印製 1 張計 1 頁；雙面印製 1 張計 2 頁）。

(三)、 投標廠商於企劃書所提及之本專案負責人及在投標過程中為口頭簡報與答詢之人員，應以就職於投標廠商者為宜。投標時，請另附上開人員之在職證明文件。上揭之在職證明文件為下列文件之一：

1 勞工保險局核發之勞工保險被保險人投保資料表。

2 格式為薪資之各類所得扣繳暨免扣繳憑單。

3 學校、政府機關或機構出具之證明。

4 經公證或認證之投標廠商自行出具之證明。

5 其他經本機關認可之文件。

十、 價格文件：

(一)、 投標廠商應繳符合本招商案「價格文件審查表」內容之價格文件（年租金標單）。

(二)、 投標廠商「應提出」履行本招商案每年所需支付新北市淡水區公所之年租金。

(三)、 投標廠商所報之年租金，請依新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層租賃契約書（草案）第 3 條約定交付。

十一、 建議投標廠商於投標前，先行按本招商案各式審查表內容，自我檢視投標文件是否符合規定，以避免投標文件錯誤或遺漏。

十二、 投標文件之封裝：

(一)、 將價格文件（年租金標單）裝入「標單封」或廠商自備之不透明容器中，並於封面載明諸如「標單封」字樣。

(二)、 將「基本文件」、「資格文件」、「企劃書」及「標單封」裝入「外標封」中，或廠商自備之不透明容器中，必要時企劃書得另裝封於不透明容器內，惟應與外標封一併遞送。

(三)、 (各)封口應密封，並建議投標廠商於該等封口加蓋投標廠商或負責人或代表人印章。

(四)、 信封上或容器外應標示廠商名稱及地址。

(五)、 廠商自行以不透明封套或容器裝封投標文件者，請配合於該等不透明封套或容器表面黏貼本機關所提供之「封面」，或加註相似之文字。

十三、 投標：

- (一)、 專人送達之地點為：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 15 樓(財政局)。
- (二)、 郵遞送達之地點為：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 15 樓(財政局)。
- (三)、 截止日期為民國 104 年 月 日下午 5 時 00 分。郵遞者必須於截止日期前寄達上開郵遞地址。
- (四)、 本招商案不允許廠商以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
- (五)、 本招商案「不允許」廠商於開標前補正文件。
- (六)、 其餘詳「貳、一般條款－投標之其他規定」。

十四、 年租金底價訂定：本招商案訂底價，並公告底價。底價為新臺幣 109 萬 8,000 元。

十五、 開標：

- (一)、 開標時間為：民國 105 年 月 日上午 10 時 00 分。
- (二)、 開標地址為：新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓財政局 1502 會議室。
- (三)、 有權參加開標之每一投標廠商人數不限。
- (四)、 其餘詳「貳、一般條款－開標之其他規定」。

十六、 作業、審查程序：

- (一)、 形式審查。投標廠商所投之投標文件，如經本機關依本招商案「形式審查表」審查不合格，其所投之投標文件全部無效。經形式審查後，若有效標件數已達 3 家數，則立即辦理開標。
- (二)、 基本及資格文件審查。投標廠商所投之基本及資格文件，如經本機關依本招商案「基本文件審查表」或「資格文件審查表」審查不合格，其所投之基本及資格文件無效。經基本及資格文件審查後，如有廠商符合規定者，則進行下一階段之作業程序。
- (三)、 評分審查
 - 1 廠商經出席審查委員依「各審查委員評分審查表」進行評分審查結果，總評分及格者，為評分審查及格入圍廠商。
 - 2 總評分及格之情形，為「出席審查委員總評分平均值達 80 分者」。
 - 3 廠商總評分不及格者，應予淘汰。
 - 4 本招商案入圍廠商經本機關確認無下列情事後，始成為評分審查及格廠商。若經本機關確認有下列 a.及 b.之情事者，則退回審查委員會重新審議；若有 c.之情事者，則不予決標。
 - a. 審查委員會或個別委員審查結果與工作小組初審意見有明顯差異。
 - b. 不同委員之評分結果有明顯差異。
 - c. 發現其他足以影響本招商案公正之違法或不當行為等。
 - 5 評分審查及格之廠商，方得進行下一階段價格標之開標。
 - 6 如無廠商及格者，本招商案廢標。

(四)、 價格文件審查。投標廠商所投之價格文件，如經本機關依本招商案「價格文件審查表」審查不合格，其所報之價格標無效。

本招商案經資格文件審查後，若有廠商通過文件審查時，則各密封投標廠商之企劃書 1 冊，由主持人及監辦人員於封口簽名或蓋章，存於本機關，並依原訂時間辦理評分審查。上揭封存之企劃書不退還廠商，並於有需澄清、解釋情事時，再由本機關會同監辦單位開封查閱。

另本招商案經基本及資格文件審查後，若有廠商通過審查時，亦另將以信封或不透明容器密封該等基本及資格合格廠商之價格文件封，並由主持人、監辦人員及該等基本及資格合格廠商代表於封口簽名或蓋章，存於本機關，待本招商案進行至價格文件審查程序時，再予開封以進行價格文件審查。

十七、 本招商案決標原則：參照「機關異質採購最低標作業須知」審查投標廠商之資格，就「評分審查及格廠商」開價格標，採最高標決標。

十八、 參與評分審查須知：

(一)、 本招商案未採分階段辦理評分審查：

- 1 評分審查日期另行通知。
- 2 評分審查地點另行通知。
- 3 本招商案評分審查時廠商「需辦理簡報」。

(二)、 經形式、基本及資格審查通過之廠商所提送企劃書，由本機關轉送予工作小組、審查委員先行參閱。

(三)、 本招商案之評分審查項目、審查標準詳如附件之「各審查委員評分審查表」。

(四)、 廠商辦理簡報時：

- 1 本機關於簡報會場提供下列之設備或器具，供廠商使用，但本機關不保證該等設備、器具與投標廠商設備相容，且絕對不會損壞：110V 電源；電源延長線；投影機；投影布幕；單槍投影機；雷射光筆；麥克風。
- 2 受評廠商於評分審查會議時以專案負責人代表簡報為原則(審查委員得視專案負責人實際參與情形作為評分之參考)；簡報之先後次序按本機關收訖投標文件之外標封編列次序為準。
- 3 輪由該廠商簡報時，其出席人數應不得超過 5 人。其他廠商應先行退場。
- 4 輪由特定廠商簡報，而該廠商未能及時辦理簡報者，得允許將該廠商簡報次序延至末位，但廠商如延後一次後仍未能及時辦理簡報者，視同該廠商放棄簡報(及答詢)。
- 5 經順延簡報之廠商，審查委員得給予較低之名次或分數。
- 6 審查委員於評分審查中得就參選廠商所提與評分審查項目有關之書面資料及簡報有關內容提出詢問，參選廠商列席人員僅得就該詢問事項發言。
- 7 參選廠商家數未達 4 家時，簡報時間為 20 分鐘，答詢時間以 10 分鐘

為原則；4 家以上，簡報時間為 15 分鐘，答詢時間以 8 分鐘為原則。

- 8 簡報及答詢計時於倒數 5 分鐘時，按鈴 1 聲；倒數 2 分鐘時，按鈴 2 聲；時間到時按鈴 3 聲，廠商應立即停止簡報。

十九、 履約保證金：本招商案收取履約保證金規定如下：

- (一)、 額度為 1/4 之得標年租金。
- (二)、 本機關「不允許」外國廠商以等值外幣繳納保證金或其它擔保之金額。
- (三)、 其餘詳「貳、一般條款—履約保證金之其他規定」。

二十、 招商文件清單：

- (一)、 本投標須知：30 頁。
- (二)、 需求說明書：7 頁。
- (三)、 契約書（草案）：13 頁。
- (四)、 形式審查表：1 頁。
- (五)、 基本文件審查表：2 頁。
- (六)、 資格文件審查表：2 頁。
- (七)、 各審查委員評分審查表：1 頁。
- (八)、 評分審查總表：1 頁。
- (九)、 價格文件審查表：1 頁。
- (十)、 年租金標單：1 頁。
- (十一)、 標單封（面）：1 只（張）。
- (十二)、 外標封（面）：1 只（張）。
- (十三)、 投標廠商聲明書：1 頁。
- (十四)、 退還押標金申請書：1 頁。
- (十五)、 合作同意書：1 頁。
- (十六)、 代用印章授權書：1 頁。
- (十七)、 投標文件領回申請書：1 頁。
- (十八)、 得標廠商資格、證件查驗表：2 頁。

二十一、 相關機關：

- (一)、 招商機關（本機關）：
 - 1 名稱為新北市政府財政局
 - 2 地址為新北市板橋區中山路 1 段 161 號 15 樓
 - 3 首長為呂局長衛青
 - 4 聯絡人（或單位）為財產開發科范小姐
 - 5 電話為（02）2960-3456 分機 8238

6 傳真為 (02) 2272-5545

(二)、招商標的管理機關：

- 1 名稱為新北市淡水區公所
- 2 地址為新北市淡水區中山北路二段 375 號
- 3 首長為巫區長宗仁
- 4 聯絡人 (或單位) 為秘書室江小姐
- 5 電話為 [REDACTED] 分機 [REDACTED]
- 6 傳真為 [REDACTED]

(三)、上級機關名稱為新北市政府

二十二、疑義之處理：

- (一)、廠商對招商文件內容有疑義者，應以書面載明其名稱、負責人或代表人姓名、聯絡電話、傳真機號碼、疑義事由，向本機關請求釋疑，疑義事由及其相關資料如為外文者，請備具正體中文譯本。廠商請求釋疑之期限至 104 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日止。
- (二)、其餘詳「貳、一般條款—疑義、異議、申訴之其他規定」。

貳、一般條款：

一、招商文件清單之其他規定：

- (一)、廠商收訖招商文件後，應先行核對文件之類別及頁數或件數是否足夠，內容是否有不一致或損壞等情事。如有該等情事，廠商應立即，且不得逾投標截止日期前，要求招商機關更換、補充，或尋求解決方式。廠商若未即時反應者，視同放棄更換、補充或解決之權益。
- (二)、本機關辦理本招商案於訂約前 (包括招標、決標) 之作業規定，本投標須知之條款優於招商文件內其他文件所載之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。

二、投標文件之內容及要求：

- (一)、投標文件包括基本文件、資格文件、價格文件 (年租金標單) 及企劃書。
- (二)、投標文件有效期至少自投標時起至開標後 50 日止。如本機關無法於前開有效期內決標，得於必要時洽請廠商延長投標文件之有效期。
- (三)、廠商應遞送投標文件份數，除企劃書外，為 1 式 1 份。
- (四)、應依規定繳交原件相符之影印本或正本。應繳影印本時，得以正本替代。
- (五)、招標文件規定廠商應用印之處，廠商應加蓋與「印鑑」印文相符，或經投標廠商授權之印章。
- (六)、廠商於投標時自行審查該「印鑑」印文之正確性；本機關開標時不另審查，於廠商得標，本機關查驗證件時再審。
- (七)、上開之「印鑑」為符合下列情形之一：

- 1 廠商業務手冊登載廠商之登記印鑑。
- 2 印鑑證明上登載廠商之印鑑。
- 3 公司設立（變更）登記事項卡登載廠商之登記印鑑。
- 4 經公證或認證之印章。
- 5 其他本機關認定許可證明文件所登載廠商之印鑑。

(八)、 投標時所用印章與印鑑證明文件印文不符，且所用印章未經授權，經查係變造或偽造使用者，視為以偽造、變造之文件投標。

三、 押標金之其他規定：

(一)、 押標金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納。

(二)、 繳納方式及規定如下：

- 1 押標金係屬基本文件，請依隨基本文件規定裝封。
- 2 以金融機構簽發之本票或『支票』、保付支票、『郵政匯票』繳納者，其受款人（抬頭）名稱應載明為「新北市政府財政局」，惟如符合下列情形時亦視為合格：
 - a. 屬前述應載機關名稱之筆誤或缺漏（倘填寫他機關名稱者，不在此列），並經本機關徵詢付款人作提示付款之意思表示時，經付款人確認無附帶條件下仍得以支付予本機關者。
 - b. 不填寫者。
- 3 以現金繳交押標金之憑證（影印本），屬「基本文件」之一，請隨投標文件遞送，廠商未隨投標文件遞送該等文件者，本機關得洽該廠商說明或澄清。

(三)、 押標金退還：

- 1 押標金係以票據或憑證繳納，投標廠商申請當場退還原票據或憑證者，應檢具填妥及加蓋廠商投標時之印章或與代用印章印文相符之印章之退還押標申請書，申請退還。
- 2 押標金係以票據或現金繳納，申請以支票退還者，由本機關以投標廠商為受款人，開具劃線、禁止背書轉讓之支票，由投標廠商憑身分證證明文件及備具印鑑章領取支票。

(四)、 投標廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

- 1 以偽造、變造之文件投標。
- 2 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。
- 3 冒用他人名義或證件投標。
- 4 在標價有效期間內撤回其標價。
- 5 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
- 6 得標後未於規定期限內，繳足保證金或提供擔保。

- 7 押標金轉換為保證金。
- 8 其他經認定有影響公正之違反法令行為者。

- (五)、 得標廠商以其原繳納之押標金轉換為履約保證金者，押標金金額如超出招標文件規定之履約保證金金額，超出之部分由廠商申請無息發還。
- (六)、 廠商參與本招商案，有機關不發還押標金或保證金之情形者，廠商應就不發還金額中屬減收之金額補繳之。

四、 基本及資格文件：

- (一)、 投標廠商應繳符合本招商案「基本文件審查表」及「資格文件審查表」內容之文件。
- (二)、 若廠商之登記文件刻正辦理變更程序中，於投標時，檢附下列文件者，按下列規定認定其適用原則：
 - 1 廠商僅依規定遞送 1 種已變更完成或尚未變更之設立、登記證明文件（影印本）者，則於填寫應填之廠商資料時，應填寫與上揭檢附設立、登記證明文件內容一致。
 - 2 廠商若同時依規定遞送 2 種以上已變更或尚未變更之設立、登記證明文件（影印本）者，則於填寫應填之廠商資料時，與上揭設立、登記文件之一登載相符者，皆得視為符合規定。
 - 3 另其餘應附之文件內容，與變更前或變更後之內容一致時，亦皆得視為有效。

五、 企劃書之其他規定：

- (一)、 廠商所提供之企劃書符合下列情形者，審查委員得視其情形，給予相對較低之分數：
 - 1 所製作企劃書內容，不符合招商文件建議規定者。
 - 2 所製作企劃書格式，不符合招商文件建議規定者。
 - 3 所提及之專案負責人，非就職於投標廠商者。
 - 4 企劃書所附之文件不足，或已附文件惟其不足以證明所企劃之內容者。
- (二)、 投標廠商於企劃書中承諾履行本招商案所組成之工作團隊，如列有非屬投標廠商之負責人、受雇人員、從業人員之成員，且未於投標時檢附該等人員之合作同意書者，審查委員得視其情形予以扣分、給予相對較低之分數或名次、或不予納入審查考量。列有分包廠商但未於投標時檢附其合作同意書者，亦同。
- (三)、 投標廠商於企劃書中引用相關書籍、資料，應加註所引用之出處。若投標廠商於企劃書中引用相關書籍、資料，而未予以登載，且企劃書內容與其他廠商有雷同之處，審查委員得視抄襲之情形，予以相對較低之分數，或直接將其列入不入選廠商中。

六、 投標之其他規定：

- (一)、 投標文件送達後，廠商不得以任何理由申請退還或補正投標文件。但機

關變更或補充招標文件內容，且已於更正公告中，允許更正公告刊登日以前已投標或已將投標文件交郵遞之廠商申請退還或補正投標文件者，不在此限。

(二)、 廠商所提附帶條件，除非有利於本機關，否則該附帶條件無效。

七、 未如期開標之處理：

(一)、 本機關於本招商案開標前 1 日內因故停止上班時，本機關得於原訂開標時段、地點宣(公)告順延投標文件截止收件及開標作業之時程，不另行通知。

(二)、 本機關於本招商案開標日因故停止上班時，投標文件截止收件時間及開標作業順延至恢復上班當日依原時段、場地辦理，不另行通知。

(三)、 招商機關得宣布或公告暫停辦理本招商案之開標程序。已領招商文件之廠商，得依下列方式擇一辦理：

1 於本機關再辦本招商案之招商時，得憑前次購領招商文件之收據，替代購領該次招商文件費用，並爰依規定，申領招商文件。惟本機關得不提供未修改之招商規範、說明書及圖說等文件資料。

2 於本機關宣布或公告暫停辦理本招商案開標程序之次日起 30 日內，檢附申請書、本招商案之「領標收據」正本、投標須知、契約書草案、有發售之說明書、採購規範、圖及其他必要之文件，申請退還「招商文件費用」(不包括郵寄、手續費用) 70%之費用。資格變更致廠商未符合變更後招商資格者亦同。

八、 開標之其他規定：

(一)、 開標、審標及決標時建請廠商派員到場。如有派員者，請攜帶「印鑑」或檢具授權書及代用印章參與開標、審標及決標。

(二)、 前款之授權書應載明下列內容：

1 投標廠商名稱及負責人或代表人(授權人)姓名。

2 「印鑑」之印文。

3 被授權人姓名、身分證字號。

4 代用印章之印文。

5 授權之範圍(如授權本印章行使投標廠商於投、開、決標過程中之所有權利)。

(三)、 前款之授權書應為正本或影印本，檢附授權書範例供參。

(四)、 請廠商於招標文件所定開標時間派員到指定之開標場所，以備提出說明、加價、比增價格。廠商未派員到場，或於主持人要求廠商依本項前述法條進行(書面)說明、(優先、比)加價或其他必要情事，而廠商未能於主持人規定期限內(以 15 分鐘為原則)辦理完妥者，視同放棄說明、(優先、比)加價或其他必要情事等。惟廠商如未派員到場者，本機關得以電話通知該廠商聯絡人於上開期限內，到場辦理該等事宜。

(五)、 本招商案於投標期限截止如有 3 家以上合格廠商投標，而開標後有 2 家以上廠商有下列情形之一，致僅餘 1 家廠商符合招商文件規定者，招商

機關得不予開標決標：

- 1 押標金未附或不符合規定。
- 2 投標文件為空白文件、無關文件或標封內空無一物。
- 3 資格或價格文件未附或不符合規定。
- 4 其他疑似刻意造成不合格標之情形。

九、 招商結果之通知：以正式公文書郵寄招商結果通知書予投標廠商。

十、 決標、廢標、加價、保留、額外擔保之其他規定：

- (一)、 無法決標時將不採行協商措施。
- (二)、 開標結果投標廠商之標價相同時，洽廠商進行加價。
- (三)、 廠商未派員到場，或於主持人要求廠商（書面）說明、優先增價、比增價、第 2 次比增價、第 3 次比增價或其他必要情事，而廠商未能於主持人宣佈時間起，15 分鐘內辦理完妥者，視同放棄說明、（比）增價等。

十一、 訂約：

- (一)、 投標廠商除非經規定程序提出異議，否則於投標時，即視為同意本招商文件之全部內容。
- (二)、 得標廠商應於接獲本機關之得標通知之次日起至本機關 3 上班日內，檢附相關物件，送達本機關查驗，每逾期 1 日，本機關得處以履約保證金 3/10000 之懲罰性違約金，並自押標金扣抵，惟最多處罰累計總金額為履約保證金 36/10000 為限：
 - 1 投標時應附影印本且屬得標廠商應持有之證件正本者，該正本文件。
 - 2 印鑑證明文件及加蓋該印鑑印文之印模單。
 - 3 投標時使用代用印章者，允許使用代用印章投標之授權書及加蓋該代用印章之印模單。
 - 4 本招商案未於招商時要求廠商提供加入公會之證明文件，如得標廠商依「工業團體法」、「商業團體法」及其他法律之規定，應加入相關公會者（不包括學會、協會），應另行檢附得標廠商加入當地公會之會員證（影印本）。如廠商登記所在地未設置同業公會者，應另檢附加入當地縣（市）工業或商業公會或法律規定公會之會員證（影印本）。
- (三)、 得標廠商應於接獲本機關之得標通知之次日起，或接獲本機關通知保留標決標日之次日起 15 日內（末日為例假日者順延 1 日），攜帶登記印鑑相符之印章，至本機關辦理簽訂契約手續。
- (四)、 得標廠商應以印鑑證明文件所載之登記印鑑辦理簽約；不得使用代用印章。
- (五)、 未經本機關同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標，不退還押標金。

十二、 履約保證金之其他規定：

- (一)、 得標廠商應於本機關通知簽約日前或同時繳納履約保證金。但繳納期間逢春節者，繳納期限展延 5 日。

- (二)、 得標廠商未於規定時間內繳妥履約保證金者，每逾 1 日，本機關得處以決標金額 5/10000 之懲罰性違約金，惟最多處罰累計總金額為決標金額 75/10000 為限。得標廠商逾規定日之次日起 15 日內仍未繳妥者，將依本須知「貳、一般條款—押標金之其他規定」第 4 款第 6 目規定辦理，並據以解除、終止契約。
- (三)、 投標廠商請以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票作為履約保證金。
- (四)、 投標廠商應繳履約保證金額度之折減及補繳，同押標金之規定。

十三、 疑義、異議、申訴之其他規定：

- (一)、 機關以書面向請求釋疑之廠商答復之期限，為投標截止期限前 1 日答復。機關並得先以傳真方式回復。
- (二)、 受理廠商異議之機關名稱、地址及電話，同本機關。
- (三)、 受理廠商檢舉單位：
 - 1 法務部調查局，檢舉信箱新店郵政 60000 號信箱；電話：(02) 29177777；傳真：(02) 29188888。
 - 2 法務部調查局新北市調查處，檢舉信箱：板橋郵政 60000 號信箱；電話：(02) 29628888。
 - 3 法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：臺北郵政 14-153 號信箱；傳真檢舉專線：(02) 2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路 318 號 7 樓。

十四、 其他：

- (一)、 本招商案標的如涉及智慧財產權者，本機關取得全部權利。

「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商

形式審查表

編號：

項次	審 查 內 容	初審	複審
1	本投標廠商是否已於「外標封」，或另行裝封之不透明容器之封面加註各廠商名稱及地址？		
2	廠商名稱及地址是否已使用不可擦拭之工具(如黑色或藍色之墨筆、鋼筆、原子筆等)及方式(如打字、蓋章等)依式填寫，且字跡清楚，或塗改後已於塗改處加蓋投標廠商或負責人印章？		
3	本投標廠商是否已於投標截止期限前，以郵遞或專人，將投標文件送達於招商機關或指定之場所？		
4	本投標廠商是否已將「外標封」，或另行裝封之不透明容器之各封口密封完妥？		
5	本招商案於未開標前檢視本投標廠商之投標文件內容，是否尚未查覺有不符招商文件之規定？		
6	本投標廠商是否非屬採購法第 103 條規定不得參加投標之廠商？		
7	本投標廠商與其分支機構，是否(皆)未投遞 2 封以上之投標文件？		
8	本投標廠商與其他廠商間之投標文件，是否尚未查覺有重大異常關聯之情形？		
9	本投標廠商是否非屬採購法施行細則第 38 條第 1 項規定不得參加投標之廠商？(屬上開不得參加投標之廠商，但符合採購法施行細則第 38 條第 2 項或第 39 條之情形者，本項次合格)		
形式 審查 初審 結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：	初審人員 簽名 或蓋章	
形式 審查 複審 結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因同上。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：	複審人員 簽名 或蓋章	

備註：符合者打√，不符合者打×。

「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商

基本文件審查表

編號：

項次	投標廠商應繳之基本文件名稱	本別	是否有附	廠商名稱是否與相關文件相同？	個別審查項目	初審	複審
1	年租金標單封，或另行裝封之不透明容器	正本	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>	是否已密封？		
2	投標廠商聲明書	正本	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>	是否已填妥？ 是否有加蓋投標廠商及負責人之印章？ 廠商負責人或代表人是否與廠商設立、登記文件所載一致？ 是否使用招商文件所附之格式？未使用者，其聲明事項是否與招商文件所附內容相同？		
3	押標金票據或憑證				押標金之受款人名稱是否為「新北市 政府財政局」（本機關），或： 1. 屬前述應載機關名稱之筆誤或缺漏（倘填寫他機關名稱者，不在此列），並經本機關徵詢付款人作提示付款之意思表示時，經付款人確認無附帶條件下仍得以支付予本機關者。 2. 以金融機構簽發之本票、支票、保付支票、郵政匯票繳納時，其受款人不填寫者。 額度是否不低於新臺幣 27 萬 4,500 元？ 形式是否符合政府採購法第 30 條之規定？ 押標金為票據時，是否為即期？ 是否為正體中文押標金票據或憑證？或屬外文者，是否已附正體中文譯本？或該外文是否屬一般慣用術語？		

項次	投標廠商應繳之基本文件名稱	本別	是否有附	廠商名稱是否與相關文件相同？	個別審查項目	初審	複審
4	企劃書	正本或影印本	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>			
5	前開各文件				是否已使用不可擦拭之工具（如黑色或藍色之墨筆、鋼筆、原子筆等）及方式（如打字、蓋章等）依式填寫，且字跡清楚，或塗改後已於塗改處加蓋投標廠商或負責人印章？		
6					審標時是否未另發現有影響採購公正之違反法令行為或本投標廠商與其他廠商間之投標文件內容有重大異常關聯之情形？		
	基本文件初審結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：			初審人員簽名或蓋章		
	基本文件複審結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因同上。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：			複審人員簽名或蓋章		

備註：符合者打V，不符合者打X。

「**新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案**」第 1 次招商

資格文件審查表

編號：

項次	投標廠商投標資格	投標廠商應繳之資格文件名稱	本別	是否已附	廠商名稱是否與相關文件相同？	各文件個別審查項目	初審	複審
1	1. 單一本公司，或；	本國投標廠商公司登記(變更)事項表或其他機關或授權合法證明文件。另上開文件之目的在於公開於該廠商之營業項目。投標廠商應繳之資格文件名稱	影印本	初審 <input type="checkbox"/>	初審 <input type="checkbox"/>	內容是否足以證明符合本廠規定？		
	2. 單一經認許之外國公司在臺分公司登記：單一經認許之外國公司投標資格。	外國分公司設立(變更)登記表或其他由本國政府機關核發之證明文件。另上開文件之目的在於公開於該廠商之營業項目。投標廠商應繳之資格文件名稱		複審 <input type="checkbox"/>		複審 <input type="checkbox"/>		
2	投標廠商非戶來三最近無退	票據交換機構或受理查詢之金融機構於半年內所出之證明該往來戶「非屬拒絕往來戶」之紀錄。或『第一類』或『第二類』資料查覆單已辦妥無誤。查覆單應加蓋查覆人員之章。投標廠商屬「不具人格之團體」時，應以個人負責辦理。投標廠商不論其使用票據與否，均應附本	影印本	初審 <input type="checkbox"/>	初審 <input type="checkbox"/>	是否已檢附？		
		該查覆單是否經辦員及蓋有權位圖章？(請務必確章，如有者，漏出之查覆單應加蓋查覆人員之章)		複審 <input type="checkbox"/>		複審 <input type="checkbox"/>		

項次	投標廠商投標資格	投標廠商應繳之資格文件名稱	本別	是否已附	廠商名稱是否與相關文件相同?	各文件個別審查項目	初審	複審
3	投標廠商係為公司或行號，屬已依規定繳納營業稅者	<p>請投標廠商依其納稅情形擇一備標：</p> <p>1.營利事業之主管機關准予投標廠商營業，但核准日至本招商案投標截止日前，皆未遇到營業稅申報截止日之廠商，應繳交「營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件(依法令規定得免用統一發票者，得免附申領統一發票購票證，惟其所檢附核准設立登記公函應載明其情形，或應另行檢附免用統一發票之證明文件)。」</p> <p>2.非屬前點情形之廠商、且其每月銷售額未達小規模營業人營業稅起徵點者，應繳交當地財政部國稅局分局或稽徵所開立之「未達營業稅起徵點」之證明文件。</p> <p>3.非屬第1點及第2點情形之廠商，應繳交最近1期或前1期之營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書收執聯」、「營業稅繳款書收據聯」或與前開文件相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表。</p>	影印本	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>	初審 <input type="checkbox"/> 複審 <input type="checkbox"/>	是否已檢附?		
4		前開各文件。				是否為正文體中文文件? 外文文件，是否屬一般慣用術語? 是否已使用不具工藍鋼等(如黑色或藍色之墨筆、原子筆等)及方蓋章(如打字式填寫，且字跡清楚，或塗改處已於塗改處加蓋投標廠商負責)		
	資格文件初審結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：			初審人員 簽名或蓋章			
	資格文件複審結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因同上。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：			複審人員 簽名或蓋章			

備註：符合者打V，不符合者打X。

「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商

各審查委員評分審查表

委員編號：

項次	項目	參考內容	權重	廠商編號	1	2	3	4	5
1	經驗與實績	1. 投標廠商就背景、信譽、營業項目及經營狀況等提出說明。 2. 經營管理實績。 3. 營運團隊（或協力廠商）組成。	25%	評分					
2	營運計畫	1. 經營業種及人力組織架構計畫。 2. 空間配置、資產及設施設備管理維護計畫。	15%	評分					
3	旅遊諮詢及導覽服務計畫	1. 服務團隊與人員專業度。 2. 旅遊諮詢及導覽服務之空間及設施設備配置計畫。 3. 旅遊諮詢及導覽服務計畫。	30%	評分					
4	財務計畫	包含但不限於投資經費概算、裝修期程、現金流量分析、投資效益分析、風險管理計畫。	20%	評分					
5	簡報及答詢	1. 簡報內容完整性。 2. 答詢內容可行性。	10%	評分					
總評分									

總評分未達 70 分及超過 90 分之主因：

備註：請委員惠予參考該評分級距評定分數。

各評分項目得分在 90 分以上者：優良；得分 80 分以上未達 90 分者：佳；得分 70 分以上未達 80 分者：尚可；得分 60 分以上未達 70 分者：差；得分未達 60 分者：極差。

本表分數填列於評分審查總表，該總表並經本審查委員確認其所評之分數後，本表併其他審查表封存，由主席代表全體委員於彌封處簽名或蓋章。

審查委員簽名

「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商

評分審查總表

廠商編號	1	2	3	4	5	審查結果出席 委員確認簽名
廠商名稱						
委員代號	得分 加總	得分 加總	得分 加總	得分 加總	得分 加總	
總評分						
平均總評分						
總評分 是否及格						
委員姓名						
委員職業						
出席或缺席						
委員姓名						
委員職業						
出席或缺席						
其他記事	1、審查委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2、不同委員審查結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3、審查委員會或個別委員審查結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）：					
備註： 1、廠商經評分審查結果，總評分及格者，為評分審查準及格廠商。 2、總評分及格之情形，為「出席審查委員總評分平均值達80分者」。 3、評分審查準合格廠商另經招標機關首長或其授權人員核定後，始成為評分審查合格廠商。 4、本招商案審查委員會之全部組成人員、職業及出席情形，請填寫於前2列。 5、本總表除涉及個別廠商之商業機密者外，投標廠商並得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。						

「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商

價格文件審查表

編號：

項次	審 查 內 容		初 審	複 審
1	本標封內是否已裝入年租金標單？			
2	是否已依規定將投標廠商、負責人名稱填入預留欄、加蓋印信？			
3	除應填內容外，是否未變更標單式樣或塗改字句？或其變更或塗改係屬（依公告）更正？或其變更或塗改與契約之成立並無影響之情形？			
4	年租金標單標價是否已填妥？			
5	年租金標單是否已使用不可擦拭之工具（如黑色或藍色之墨筆、鋼筆、原子筆等）及方式（如打字、蓋章等）依式填寫，且字跡清楚，或塗改後已加蓋廠商及負責人印章？			
6	是否未於年租金標單內另附條件？或其所另附之條件並未降低機關之權利者？			
7	審標時是否未另發現有影響招商公正之違反法令行為或本投標廠商與其他廠商間之投標文件內容有重大異常關聯之情形？			
價格文件初審結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：	初審人員簽名或蓋章		
價格文件複審結果	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因同上。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因如下：	複審人員簽名或蓋章		

備註：符合者打V，不符合者打X。

年租金標單

編號：

採購案名：[新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案]第 1 次招標

標價：

新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元正

(請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)

投標廠商名稱：(蓋章)

負責人或代表人姓名：(蓋章)

-----加價專用標單加蓋騎縫線-----

加價專用標單黏貼處 (由招標機關於加價時黏貼)

標單封

編號：

招商案名：[新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案]
第 1 次招標

投標（代表）廠商名稱：

注意事項：招標機關若未提供本封套者，請廠商自備，並將本頁填妥後，粘貼於封面，或於自備封套之封面，加註前列字樣及資料，以利作業。另基本文件、資格文件不得裝入本標封內。

外標封

編號：

招商案名：「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商

截止收件時間：民國 104 年 月 日下午 5 時 00 分

送達地址：(22001) 新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓

[新 北 市 政 府 財 政 局] 收

投標廠商名稱：_____

地址：_____

請投標廠商務必填寫以上欄位，未填寫者視為不合格標。

建請填寫

廠商統一編號：

廠商負責人或代表人：

本投標案之廠商聯絡人：

上開人員之辦公室電話號碼：

上開人員之辦公室傳真號碼：

上開人員之電子郵件信箱：

上開人員之手機號碼：

注意事項：招商機關若未提供郵寄封套者，請廠商自備，並將本頁填妥後，粘貼於封面，或於自備封套之封面，加註前列字樣及資料，以利作業。

投標廠商聲明書

本廠商參加新北市政府財政局辦理[新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案]之投標，茲聲明如下：

項次	聲明事項	是 (打V)	否 (打V)
1	本廠商如屬公司或行號者，本廠商之營業項目是否不符合公司法或商業登記法規定，無法於得標後作為簽約廠商，合法履行契約？		
2	本廠商是否有違反政府採購法（以下簡稱採購法）施行細則第 33 條之情形？		
3	本廠商或負責人與招標機關之首長/採購案之洽辦機關之首長/受委託辦理採購之法人或團體之負責人，是否有採購法第 15 條第 4 項規定之涉及本人、配偶、3 親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益之情形？		
4	本廠商是否屬採購法第 38 條規定之政黨或與政黨具關係企業關係之廠商？		
5	本廠商已有或將有採購法第 59 條第 2 項所稱支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他利益為條件，促成採購契約之簽訂之情形？		
6	本廠商或分包廠商是採購法第 103 條第 1 項及採購法施行細則第 38 條第 1 項所規定之不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之廠商？或有上開情形者，本廠商是否未符合採購法 103 條第 2 項、採購法施行細則第 38 條第 2 項、第 39 條規定？（投標廠商應於投標當日遞送投標文件前至工程會網站 web.pcc.gov.tw 查詢自己（包括總公司及各分公司）、共同投標廠商、分包廠商是否為採購法第 103 條第 1 項之拒絕往來廠商）。		
7	本廠商所投證件正本及影印本，於本招商案開標時是否無效？其影印本與正本是否不同？		
8	本廠商就本招商案，是否係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人，涉及違反公職人員利益衝突迴避法第 9 條『公職人員或其關係人，不得與公職人員服務之機關或受其監督之機關為買賣、租賃、承攬等交易行為』？（違反者，依公職人員利益衝突迴避法第 15 條規定處罰）		
9	本廠商於參與本招商案之投標時，是否仍屬暫停營業廠商。		
<p>特別聲明：貴機關如有依採購法第 30 條、第 31 條第 2 項、第 32 條、第 48 條第 1 項、第 50 條第 1 項、第 65 條或第 87 條等規定查明相關情事之需時，同意貴機關得向金融機構查詢本廠商申請繳納或退還押標金、保證金相關往來資料。</p>			
<p>投標廠商名稱：</p> <p>投標廠商章及負責人章：</p> <p>聯絡電話：</p> <p>中華民國 年 月 日（未填時，則以本投標文件收件日作為簽署日）</p>			
附註	<p>1. 第 1 項至第 9 項勾「是」或未勾選者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象，惟各聲明內容若與所附文件不符，或未聲明之事項，於投標文件已有相關佐證資料者，機關得洽廠商澄清。如勾「否」但與真實不符者，其處置方式除法令另有規定者外，同前。</p> <p>2. 如本招商案有 2 項以上之資格，而廠商僅出具本聲明書者，其餘資格之聲明，視為與本聲明事項相同。</p>		

退還押標金申請書

(廠商得先行填妥，並於退還押標金時再行提出)

採 購 案 名	〔 新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案 〕 第 1 次招商		
基 本 資 料	簽發者		
	額 度	元正	票 據 或 憑 證 編 號
領 取 資 料	姓 名	身 分 證 字 號	
	地 址		
領 取 日 期	年 月 日	廠 商 及 負 責 人 蓋 章	
領 取 人 簽 名			

退還押標金用印 (以下欄位廠商免填)

監 印			
核 定 人 員		承 辦 單 位 人 員	

合作同意書

1、分包廠商／協力人員資料：

本廠商（或本人）（分包廠商名稱
或協力人員姓名）願參與（投標廠商）所組
成之工作團隊，擔任「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」之分包廠商
／協力人員。

2、分包廠商／協力人員聲明：

本廠商／本人已詳細閱讀過本投標須知及其附件，同意自參與競標起，至投標廠商得標之全案履約完成止之期間，願遵守本招商案之契約規定。

本同意書所填資料全部屬實，若有不實，本廠商／本人願自行負責。

立同意書人

投標廠商名稱：（簽章）

負責人：（簽章）

分包廠商/協力人員：（簽章）

負責人：（簽章）

電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

備註：

1、投標廠商投標時如有分包廠商／協力人員者，請詳填此同意書，填妥後並請置於投標文件中。

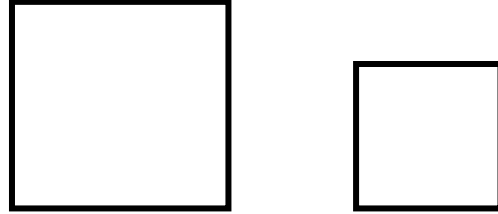
2、本書表若不敷使用，請自行複印。

代用印章授權書

(參加開標時使用登記印鑑者免附) (範本)

本廠商於開標時無法派員攜帶「登記印鑑」參與開標、審標及決標，故以下列代用印章代替之。並同意下列之授權：

一、 代用印章之印文



二、 被授權人姓名：

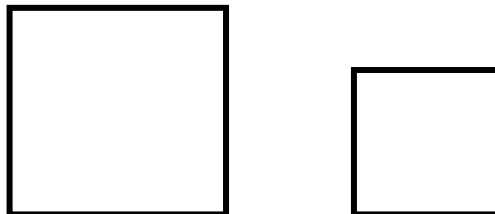
被授權人身分證字號：

三、 授權範圍：授權上揭印章行使本廠商於參加「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商之投標、開標、審標及決標過程中之所有權利。

投標廠商名稱：

負責人或代表人(授權人)姓名：

登記印鑑之印文



中 華 民 國 年 月 日

投標文件領回申請書

(廠商得先行填妥，並於申請領回時再行提出)

一、本廠商參加「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」第 1 次招商之投標，茲因下列原因，請貴機關退還本廠商所提送之投標文件：

(一) 若本案流標者：

參加投標之家數未達法令規定。(可領回所有投標文件)

(二) 若本案廢標者；或本案非廢標時，惟本廠商有不合格之情形者：

本廠商之投標文件，經貴機關審查，不符合本案投標須知之形式審查規定。(可領回所有投標文件)

本廠商之投標文件，經貴機關審查，不符合本案投標須知之基本文件審查規定。(可領回未開封之文件，企劃書保留一份其餘可領回)

本廠商之投標文件，經貴機關審查，不符合本案投標須知之資格文件審查規定。(可領回未開封之文件，企劃書保留一份其餘可領回)

本廠商之投標文件，經貴機關審查，不符合本案投標須知之價格文件審查規定。(企劃書保留一份其餘可領回)

參與評分審查作業，但未獲評為入圍廠商。(企劃書除委員未返還及機關保留一份外，其餘可領回)

本廠商非得標廠商。(可領回文件視狀況而定)

二、領回清單如下：

文 件 名 稱	份 數
未開封之投標文件	份
企劃書	份
未開封之價格文件封	份
	份
	份

三、領取人資料

(一) 姓名：

(二) 身分證字號：

(三) 出生年月日：

(四) 地址：

四、領取日期： 年 月 日

五、加蓋投標廠商及負責人或代表人印章：

六、領取人簽名：

得標廠商資格、證件查驗表

招商案名		新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案	
決標(保留)日期		年 月 日	廠商送驗日期 年 月 日
查驗日期		年 月 日	送驗日期簽認
項次	查驗項目	檢附情形	查驗結果
1	廠商設立及證明文件		<input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本相符 <input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本不符
2	廠商納稅證明文件		<input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本相符 <input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本不符
3	廠商加入相關公會證明文件(已於招商文件要求廠商於投標時提出)		<input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本相符 <input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本不符
	廠商加入相關公會證明文件(未於招商文件要求廠商於投標時提出)		<input type="checkbox"/> 足以證明廠商已加入規定之公會 <input type="checkbox"/> 無法證明廠商已加入規定之公會
4	廠商實績、經歷證明文件		<input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本相符 <input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本不符
5	本招商案招商公告後向票據交換機構或金融機構向票據交換機構查詢之非拒絕往來戶、無退票紀錄證明或票據信用資料查覆單		<input type="checkbox"/> 足以證明廠商屬於非拒絕往來戶、無退票紀錄證明 <input type="checkbox"/> 無法證明廠商屬於非拒絕往來戶、無退票紀錄證明
6	專案負責人、投標廠商或其受雇人員、從業人員相關證照		<input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本相符 <input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本不符
7	專案負責人、投標廠商或其受雇人員、從業人員在職證明文件		<input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本相符 <input type="checkbox"/> 投標時之影印本與本正本不符
8	投標廠商如係以電子領標方式，領得招商文件者，其領標電子憑據書面明細		<input type="checkbox"/> (保留) 決標前已繳交「電子領標繳費憑據」 <input type="checkbox"/> (保留) 決標後；訂約前繳交，該「電子領標繳費憑據」之序號，未與其他廠商所繳憑據重複(處該廠商人工領標「招商文件費」3 倍之懲罰性違約金) <input type="checkbox"/> (保留) 決標後；訂約前繳交，該「電子領標繳費憑據」之序號，與其他廠商所繳憑據重複(處該廠商人工領標「招商文件費」10 倍之懲罰性違約金，惟經查證屬政府採購法第 50 條第 1 項第 5 款者，則依採購法令規定辦理) <input type="checkbox"/> 訂約前未繳交(處該廠商人工領標「招商文件費」10 倍之懲罰性違約金)

9	投標廠商如係採電子投標，且投標文件中含有掃描文件者，該等掃描文件之原本書面文件		<input type="checkbox"/> 廠商未採電子投標 <input type="checkbox"/> 廠商採電子投標，惟投標文件中，未含掃描文件 <input type="checkbox"/> 廠商採電子投標，投標文件中，含掃描文件，該掃描文件內容與原本書面文件相符 <input type="checkbox"/> 廠商採電子投標，投標文件中，含掃描文件，該掃描文件內容與原本書面文件不符
10	廠商印鑑證明文件		<input type="checkbox"/> 廠商投標時所加蓋於投標文件若使用印鑑者，該印文與印鑑證明文件印文相符 <input type="checkbox"/> 廠商投標時所加蓋於投標文件若使用印鑑者，該印文與印鑑證明文件印文不符
	加蓋該廠商印鑑證明文件印文之印模單		<input type="checkbox"/> 廠商投標時所加蓋於投標文件若使用代用印章者，該印文與授權書代用印章印文相符 <input type="checkbox"/> 廠商投標時所加蓋於投標文件若使用代用印章者，該印文與授權書代用印章印文不符 <input type="checkbox"/> 廠商投標時所加蓋於投標文件若使用代用印章者，授權書印鑑印文與印鑑證明文件所載印文相符
	投標時使用代用印章者，允許使用代用印章投標之授權書及加蓋該代用印章之印模單		<input type="checkbox"/> 廠商投標時所加蓋於投標文件若使用代用印章者，授權書印鑑印文與印鑑證明文件所載印文不符
11	其他：		
查驗結果	<input type="checkbox"/> 資格及文件符合規定 <input type="checkbox"/> 資格及文件不符合規定，情形如下：	送驗時效	<input type="checkbox"/> 已於規定時間內送驗 <input type="checkbox"/> 未於規定時間內送驗，逾期日數為日
廠商人員簽認		機關人員簽認	

註 1：廠商須繳交之證件，應依個案之招商文件規定判斷之。

註 2：「檢附情形」欄位填寫方式「√」已檢附；「×」應附未附；「/」免附。當「檢附情形」欄位屬於「×」應附未附，或是「/」免附時「查驗結果」欄位得免予查驗。

註 3：廠商送驗時效若不符合招商文件規定者，應依招商文件規定處以懲罰性違約金。

新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層租賃契約書(草案)

為新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案（以下簡稱本案），新北市政府（以下簡稱甲方）及○○○○○（以下簡稱乙方）雙方同意訂定本契約。

第一條 總則

一、契約文件

(一) 契約文件

- 1、本契約。
- 2、本契約之附件。
- 3、本案之招商文件。
- 4、企劃書。
- 5、以上契約文件之變更、修正或補充，應以書面為之，經雙方合意後，始生效力。

(二) 契約文件效力約定

- 1、本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為互相補充、解釋。其適用之優先順序依本條第 1 款第 1 目之先後順序定之。
- 2、同一文件之條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，雙方應依公平誠信原則協商解決。

二、名詞定義

- (一)「本案」係指「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」。
- (二)「執行機關」係指「新北市政府財政局」。
- (三)「招商文件」係指新北市政府財政局於民國（下同）○年○月○日所公告之本案招商文件及補充文件。
- (四)「本契約」係指「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層租賃契約書」。
- (五)「本建物」係指新北市淡水區中正路 65 號建物。
- (六)「停車場」係指本建物後方停車場（淡水區滬尾段 939、1092 地號

土地)。

(七) 「租賃物」係指本案所使用之土地及房屋，其標示、謄本登載總面積及乙方權利使用範圍如下表所示：

土地	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	登記面積 (m ²)	乙方權利使用範圍	備註	
	滬尾段	938	中華民國	新北市淡水區公所	1/1	500.20	6579/10000	權利使用範圍以租賃物(建物)面積占本建物面積比例計算。	
		939				全			停車場。
		1092							
合計						876.22			
建物	地段	建號	所有權人	管理機關	持分	登記面積 (m ²)	乙方權利使用範圍	備註	
	滬尾段	1200	新北市	新北市淡水區公所	1/1	1,815.60	地下 1 層、地上 1-3 層，面積共計 1,194.40 m ² 。		

註：1、本表內容依謄本資料登載。

2、甲方倘有其他用途需求需收回停車場，乙方須無條件配合並變更本契約，並由甲方返還停車場之租金，詳如本契約第四條約定。

(八) 「月租金」係指甲方將租賃物租予乙方使用收益，由乙方支付予甲方之費用，並以月(每月 1 日起至當月最後 1 日止)為計收期間單位，為得標年租金總額除以 12 個月所得之租金數額。

(九) 「企劃書」係指乙方投標時所提之企劃書，並列為本契約之附件。

三、契約條款之效力

(一) 本契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

(二) 除本契約另有約定外，任何條款均不依附其他條款而存在。

(三) 本契約各條款之效力悉以其內容約定為準，各條款之標題不影響其內容之意義、解釋或約定。

(四) 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。

(五) 本契約所載之日期除另有註明者外，均以日曆天、期間連續計算，星期六、星期日、國定假日、民俗節日、彈性放假日、選舉投票日

或其他休息日均計入。

四、契約權利義務之繼受

本契約對於立約雙方當事人及其繼受人(含法定代理人)均有相同拘束力。

五、主管機關之行為

乙方仍應受甲方基於行政主管機關地位依法所為行政命令、行政處分或其他公法上行政行為之拘束，但乙方得依法行使行政法上之權利。

第二條 租賃期間

- 一、本契約為定期租賃契約，其租賃期間自簽約日起至○年○月○日止，共計 4 年。
- 二、租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方應返還租賃物並停止使用，甲方不另行通知並得另行招租，乙方不得異議。
- 三、租期屆滿管理機關或執行機關如重新辦理標租時，原承租人無不得投標情事、參與投標且為有效標者，得以得標之同一租金額及條件優先承租。惟重新辦理標租時，如係因可歸責於原承租人之事由，致使租期屆滿前終止租約者，不得優先承租。

第三條 租金

- 一、月租金為新臺幣○○○元整，以 1 個月為 1 期繳納，乙方應每月 1 日為當期租金繳付日，由乙方於每租賃年度預先開立 1 年份租金之即期支票(抬頭記載為【新北市淡水區公所】，普通平行線並記載「禁止背書轉讓」字樣)予新北市淡水區公所。
- 二、若當月份乙方承租之日數不滿 1 個月者，該月份之租金應按承租人實際承租日數占當月總日數之比例(即承租人實際承租日數除以當月總日數)計算。
- 三、乙方未依本條約定期限繳納租金者，每逾 1 日，應依民法第 203 條加計週年利率 5%之遲延利息;如逾期 3 個月仍未繳付，甲方得終止本契約。

第四條 租賃物之使用與管理

- 一、乙方使用租賃物，應受下列限制
 - (一) 不得作違反法令之使用。
 - (二) 不得未經甲方事先同意，擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉租、

轉讓、出借或委託他人經營。

二、轉租

- (一) 乙方經甲方同意後，得轉租予符合附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」之一且實際營業項目在附件 1 所列項目中及不違反相關法令規定之業者。
- (二) 乙方依本條第二項第一款約定與第三人間訂定之轉租契約，其條款不得違反本契約及相關法令之規定，且租賃期間之末日不得超過本契約租賃期間之末日之後，乙方應於簽訂轉租契約後 1 個月內將契約影本送甲方備查，並不得為不利於甲方之任何負擔行為；乙方與第三人間，如有任何爭議，應由乙方自行承擔。

三、旅遊諮詢及導覽服務：須符合附件 2「本案旅遊諮詢及導覽服務管理計畫」規範。

四、停車場使用計畫

- (一) 乙方應負責停車場之清潔管理維護。
- (二) 乙方應配合本建物 4 樓身心障礙者社區日間作業設施(需 2 停車位)、5 樓市民活動中心(需 0 停車位)之停車使用需求彈性提供所需停車位。
- (三) 乙方應配合甲方辦理活動或其他計畫之需求提供停車場場地。
- (四) 甲方倘有其他用途需求需收回停車場，乙方須無條件配合並變更本契約第三條、第四條、第十條等約定，並由甲方返還已收取點交日翌日起至預收計算日止之停車場租金，該金額以每日新臺幣 1,052 元計算。

五、本建物地下 1 樓空間不可對外開放，亦不可縮減現有之機電空間。

六、乙方於契約期間應以善良管理人之注意使用與維護管理租賃物，並負擔本建物原有空調、電梯、太陽能設備、地下 1 樓所有機電之設施設備維護、租賃物清潔、租賃物安全、經點交完成之動產修繕等相關費用，如有損壞、損毀之情事，除天災或不可抗力之原因造成損壞且影響乙方使用應由甲方修繕外，其餘一切修繕維護費用均由乙方負擔。

七、如因乙方之使用與維護管理租賃物致使租賃物附近居民提出抗議或要求改善時，乙方應自行負責並妥善溝通、協調、補償與依法處理，如有導致甲方受有損害者，乙方應負全部損害賠償責任。

八、乙方因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家

負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償之。

九、乙方如必須修繕或因乙方需求增加其他功能之設施時，應事先取得甲方同意，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償，且不得損及原租賃物結構體之安全。

十、乙方不得在租賃物內儲存任何違禁品、爆炸物、易燃性或危險之物品，並不得私用過量之電器設備。

十一、乙方如有變更改用電之需要，應依相關法令辦理，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

十二、租賃物如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償：

(一) 堆置雜物、廢棄物。

(二) 破壞租賃物建築主要結構、主要設備、防火避難設施。

(三) 破壞消防設備。

(四) 其他違反租賃物效能之使用。

十三、前項情形，經甲方限期回復原狀而不為回復原狀時，甲方除得終止本契約外，其因此所致損害，乙方應負賠償之責。

十四、乙方應依建築法第 77 條規定，維護租賃物合法使用與其構造及設備安全。

十五、因乙方違背建築法之規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及一切損失之賠償責任。

十六、甲方基於職權之行使及為瞭解乙方契約履行狀況（包括乙方所提之旅遊諮詢及導覽服務管理計畫等），甲方得定期要求乙方提供相關資料，並得通知乙方後，進入租賃物內為必要之行為及查核，乙方應於甲方進行查核時，應配合提出所有相關資料及必要之協助（包含配合出席相關會議說明），不得拒絕。

十七、乙方如因違法或違背本契約使用租賃物所生之各項責任，概由乙方自負其責，與甲方無涉；如因此造成甲方或第三人損害者（包括但不限於國家賠償責任），乙方應負損害賠償責任。

十八、乙方契約期間有關租賃物之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，

應接受各級政府機關與甲方督導。

第五條 相關執照申請

一、建造執照變更設計及變更建築物使用類組

- (一) 本建物允許乙方申請建造執照變更設計及變更建築物使用類組，惟其使用行為不得違反新北市政府第○○次都市計畫委員會決議、本契約及其他相關法令規定，並應於申請前通知執行機關及新北市淡水區公所，並依建築法第 73 條及建築物使用類組及變更使用辦法辦理，依法變更使用執照後，始得依變更後使用用途使用。
- (二) 停車場得為變更建築物使用類組檢討停車位使用，惟實際使用情形應依本契約第四條第四項之約定用途使用。
- (三) 乙方應於點交日起 30 日內（經財政局同意可展延 15 日）辦理本建物之建造執照變更設計、本建物全棟（不含本建物 4、5 樓變更建築物使用類組檢討）變更建築物使用類組之書圖整合及消防設計檢討，並向主管機關提出申請。
- (四) 本建物之建造執照變更設計費用由乙方負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- (五) 變更建築物使用類組應依以下程序處理：
 - 1、依建築法第 73 條及建築物使用類組及變更使用辦法申請變更使用執照，其費用由乙方負擔（不含本建物 4、5 樓變更建築物使用類組之檢討費用及本建物 4、5 樓消防檢討需改善之施工費用），不得抵償租金或要求任何補償。
 - 2、甲方就乙方申請變更使用執照得依法提供適當協助與建議。
 - 3、依法變更使用執照後，乙方始得依變更後使用用途使用租賃物。

二、乙方需於租賃物興建雜項工作物時，應依法向建築管理機關請領雜項執照後辦理之。

三、乙方就租賃物為室內裝修時，應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理，並應依建築法第 77 條之 2 規定，辦理如下事項：

- (一) 租賃物如供公眾使用，其室內裝修應申請審查許可，如非供公眾使用，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

- (二) 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - (三) 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
 - (四) 不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
- 四、租賃物供公眾使用部分（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），乙方應依建築法第 77 條規定定期委託內政部認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。
- 五、租賃物非供公眾使用部分，內政部認有必要檢查簽證時，乙方亦應遵照辦理。
- 六、若施工涉及空氣污染防制費之申繳，乙方應依空氣污染防制法相關規定辦理申報作業並繳納空氣污染防制費。
- 七、施工期間甲方得不定期檢查，如有不合規定者須立即改善，並不得影響租賃物之安全、進出、衛生與觀瞻。
- 八、乙方於租賃物之經營，如須經主管機關核准或許可，乙方應自行向主管機關申請，並將相關證明文件影本送甲方備查。

第六條 租賃物點交方式

- 一、租賃物及相關設施設備於簽約日起 15 日內由甲方書面通知乙方按現況辦理點交。
- 二、由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地、建物登記謄本及設備清冊辦理點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收，乙方不得以實際使用面積與謄本面積誤差要求增加或折減租金。
- 三、乙方應自甲方通知點交之日起 15 日內完成點交。如因可歸責於乙方之事由致遲延達 1 個月仍無法完成點交時，甲方得終止本契約。
- 四、乙方如須檢測租賃物之設施設備，應自費自辦。

第七條 履約保證金

- 一、乙方應於甲方通知之簽約日前或同時繳納 3 個月月租金之履約保證金，以作為對本案期間內履行一切契約責任等之保證。但繳納期間適逢春節者，繳納期限展延 5 日。
- 二、租賃期間，乙方倘有欠繳租金及租賃物使用相關費用、損害賠償、稅費、懲罰性違約金、甲方代墊款項等費用，甲方得押提履約保證金抵付，並通知乙方立即補足其差額，使該履約保證金額符合本條第一項之約定。

- 三、履約保證金於租期屆滿時，乙方應依本契約第九條約定返還租賃物，並抵付欠繳租金及租賃物使用相關費用、騰空租賃物、損害賠償、稅費、懲罰性違約金、甲方代墊款項等費用後，如有賸餘，於期滿 3 個月內無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- 四、乙方因本契約第八條第一項事由終止本契約，且依本契約第九條完成租賃物返還後，乙方繳交之履約保證金，得依本條第三項約定辦理。
- 五、乙方因本契約第八條第二項第四、五、八、九款事由終止本契約者，甲方得不返還乙方繳交之履約保證金。
- 六、因不可歸責於乙方之事由而終止本契約者，乙方繳交之履約保證金，於乙方依本契約第九條完成租賃物返還後，得依本條第三項約定辦理。
- 七、履約保證金應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納。

第八條 契約提前終止

- 一、乙方得於 3 個月前之書面通知甲方並取得其同意後，提前終止本契約。
- 二、租賃物有下列情形之一者，甲方得經書面通知乙方後提前終止本契約，乙方不得異議：
 - (一) 因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
 - (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
 - (三) 甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
 - (四) 乙方積欠租金達本契約第三條第三項之總額時。
 - (五) 乙方違反本契約約定時。
 - (六) 目的事業主管機關認定應收回者。
 - (七) 依其他法令規定得終止本契約時。
 - (八) 乙方未於點交日起 8 個月內進駐使用。
 - (九) 乙方解散、清算、破產及重整時。
- 三、因本契約第八條第一項約定、非屬乙方之疏失或不可歸責於乙方之事由致使契約提前終止者，租金依本契約第三條第二項約定計收至租賃關係終止日止，並返還租賃關係終止日起至預收計算日止之租金。

第九條 租賃物返還

- 一、乙方於租賃關係終止或因租期屆滿而消滅時，對其所增添之改良物或裝潢除經甲方同意保留者外，應於 1 個月內騰空租賃物並回復原狀後返還

點交予甲方，甲方點交予乙方之設施設備亦應返還點交予甲方，如有附加權利應即註銷（如營業登記等），並應繳清各項租賃物使用之相關費用，如不履行，均應強制執行。

- 二、租賃物由乙方修繕或因乙方需求增加其他功能之設施部分及雜項工作物，乙方不得向甲方請求償還就租賃物所支出之有益費用，如經甲方同意保留者，其所有權應於租賃物返還時一併點交予甲方，並無償移轉為新北市市有，移轉登記所需之規費及一切相關費用由乙方負擔，如有贈與稅亦同。乙方未經甲方同意留置於租賃物內之任何物品均視同拋棄所有權，由甲方以廢棄物處理，所需處理費用亦由乙方負擔。如乙方有造成租賃物任何損壞，亦應回復原狀，其費用均由乙方負擔，且甲方得自履約保證金中扣除。

第十條 違約責任

- 一、乙方違反本契約第四條、第五條、第六條及第七條約定，甲方得通知乙方限期改善。
- 二、乙方違反本契約第四條第四項第一款、第四條第四項第三款、第四條第五項、第四條第六項、第五條第一項第三款、附件 2 第貳項第四款約定，甲方得限期通知改善並處以懲罰性違約金新臺幣 3 萬元，逾期仍未改善者，得再限期通知改善並處以懲罰性違約金新臺幣 5 萬元，逾期仍未改善者，甲方得終止契約。
- 三、乙方違反本契約第四條第一項第二款、第四條第二項第一款、附件 2 第貳項第五款約定，甲方得限期通知改善並處以懲罰性違約金新臺幣 5 萬元，逾期仍未改善者，甲方得終止契約。
- 四、乙方違反附件 2 第貳項第六款約定，不得參與本案重新標租之投標。

第十一條 其他約定事項

- 一、租賃物如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- 二、租賃物之房屋稅及地價稅，由甲方負擔，其餘各項稅捐由乙方負擔。
- 三、租賃物之加值型營業稅、工程受益費、水費、電費、瓦斯費等費用概由乙方負擔（包括租賃物契約終止後騰空並回復租賃物原狀期間內所生前述費用，亦由乙方負擔），並依各該費用應繳納期間繳納。
- 四、乙方於本契約有效期間內對於甲方所提供之建築物及附屬設備應投保地震火災保險，保險金額不得低於本契約簽約時建物及附屬設備之帳面

價值（甲方為受益人），另應依新北市消費者保護自治條例等相關規定投保公共意外險（受益人為受害人），其保險費由乙方全額負擔，並將保險單據或證明文件影本（須加蓋乙方印章）於承租起 1 個月內送交甲方備查。於本契約期間內發生火災、地震時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足，但因天災或其他不可抗力事由致發生者，不在此限。

- 五、乙方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，應由甲方終止或解除本契約，乙方除須負相關法律責任外，所繳履約保證金及租金皆不予退還。
- 六、乙方因公司登記或設立資料有變更時，應由乙方立即書面備妥相關資料通知甲方並記載於本契約，該變更不得損及甲方權益，並概括承受本契約之一切權利與義務。
- 七、本契約應雙方會同辦理公證，所須公證費用由乙方負擔，如有變更記載亦同。公證書應載明本契約所涉金錢給付及依約返還租賃物等事項，如不履行者，均應逕受強制執行之旨。
- 八、因本契約之履行而涉訟時，以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 九、本契約依雙方合意為之，並依中華民國之法律解釋並受其約束。
- 十、本契約書一式正本 2 份，甲乙雙方各執 1 份為憑，副本 4 份，由甲方執 3 份，乙方執 1 份，如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

甲 方：新北市政府

代 表 人：朱立倫

地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號

電 話：(02)29603456

乙 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 0 5 年 〇 月 〇 日

附件 1-本案廠商之公司登記營業項目

營業項目代碼	營業項目	營業項目代碼	營業項目
F102170	食品什貨批發業	F208050	乙類成藥零售業
F104110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業	F209060	文教、樂器、育樂用品零售業
F105050	家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業	F210010	鐘錶零售業
F106010	五金批發業	F210020	眼鏡零售業
F106020	日常用品批發業	F213010	電器零售業
F106050	陶瓷玻璃器皿批發業	F213030	電腦及事務性機器設備零售業
F108040	化粧品批發業	F215060	電信器材零售業
F108051	化粧品色素販賣業	F215010	首飾及貴金屬零售業
F109070	文教、樂器、育樂用品批發業	F216010	照相器材零售業
F110010	鐘錶批發業	F218010	資訊軟體零售業
F110020	眼鏡批發業	F299990	其他零售業
F115010	首飾及貴金屬批發業	F301010	百貨公司業
F116010	照相器材批發業	F301020	超級市場業
F118010	資訊軟體批發業	F399010	便利商店業
F199990	其他批發業	F399990	其他綜合零售業
F201010	農產品零售業	F501030	飲料店業
F201020	畜產品零售業	F501060	餐館業
F201061	種苗零售業	F501990	其他餐飲業
F201070	花卉零售業	I501010	產品設計業
F201990	其他農畜水產品零售業	I502010	服飾設計業
F202010	飼料零售業	I503010	景觀、室內設計業
F203010	食品什貨、飲料零售業	I504010	花藝設計業
F203020	菸酒零售業	I599990	其他設計業
F204110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業	J601010	藝文服務業
F205040	家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業	J701040	休閒活動場館業
F206010	五金零售業	J799990	其他休閒服務業
F206020	日常用品零售業	J902011	旅行業
F206050	寵物食品及其用品零售業	JZ99990	未分類其他服務業
F208040	化粧品零售業	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

資料來源：經濟部商業司

最新更新日期：104 年 6 月 24 日

附件 2-本案旅遊諮詢及導覽服務管理計畫

壹、服務規範

一、空間需求：於本建物 1 樓規劃至少 122.50 m²之空間（該面積不含洗手間、梯間等公共區域之面積）設置旅遊諮詢服務設施（應提出設施配置圖、設施大小等內容），該空間應與營業場域明顯區隔，不得有商業或收費行為。

二、導覽服務（包含但不限於）

（一）導覽方式：步行解說。

（二）導覽頻率：國定假日、星期例假日每日至少 1 次。

（三）導覽範圍：淡水老街周邊，每次至少需導覽 5 個古蹟或歷史建物，標的包含淡水水上機場、原英商嘉士洋行倉庫、淡水龍山寺、淡水福祐宮、重建街 14 號街屋、重建街 16 號街屋、滬尾小學校禮堂、淡水禮拜堂、滬尾偕醫館、淡水日商中野宅、淡水街長多田榮吉故居、前清淡水關稅務司官邸、淡水臺銀日式宿舍等 13 項古蹟，或淡水日本警官宿舍、淡水木下靜涯舊居、淡水中正段日式宿舍群、基隆港務局淡水宿舍等 4 項歷史建物，標的詳細資訊請參閱新北市政府文化局網站 <http://www.boch.gov.tw/boch/NewTaipei>。

（四）導覽費用：免費。

三、應於營業時間開放 1-3 樓之洗手間供不特定民眾使用。

四、簡易護理服務

遊客身體不適或受傷，應妥為協助，或電請消防局（119）派遣救護車至現場協助。

五、旅遊諮詢服務人員

專責服務人員不低於 1 人，服務時段應配合營業時段，且至少 9 小時。

六、遊客意見處理

（一）旅遊諮詢服務人員面對遊客以電話抱怨或當面投訴，均應受理不得推諉。

（二）遊客向旅遊諮詢服務人員提出申訴抱怨案件，由旅遊諮詢服務人員填具受理紀錄表並予以列管，申訴抱怨案件可以當場立即答覆者應即處理善後；須經查證案件，應交由公所處理。

貳、服務考評

一、本計畫應隨時接受財政局或公所之指導、抽查、觀摩瞭解經營及維護情形。

二、本計畫由財政局或公所每年不定期派員考評至少 3 次，並做成紀錄。

三、考評項目：

- (一) 旅遊諮詢及導覽服務之空間面積是否達到面積需求。
- (二) 旅遊諮詢及導覽服務之空間是否與營業場域明顯區隔、是否無商業或收費行為。
- (三) 旅遊諮詢及導覽服務之空間是否設置旅遊諮詢服務設施。
- (四) 旅遊諮詢及導覽服務之空間否有專責服務人員、服務時段是否配合營業時段，且至少 9 小時。
- (五) 營業時間是否開放 1-3 樓之洗手間供不特定民眾使用。
- (六) 財政局或公所是否未於 2 個月內接收到投訴廠商，有關旅遊諮詢及導覽服務之不滿意案件 2 件（次）以上。
- (七) 導覽服務是否至少以步行解說方式進行。
- (八) 導覽服務是否於國定假日、星期例假日，每日至少提供 1 次。
- (九) 導覽服務是否每次至少導覽 5 個古蹟或歷史建物。
- (十) 導覽服務是否免費。

必要時，考評項目得由財政局依實際需求調整之。

四、未符合考評項目（一）（二）（三）（四）（五）各項之一者，依契約第 10 條第 2 項約定辦理。於考評期間以外時點，發生未符合考評項目者，亦同。

五、未符合考評項目（七）（八）（九）（十）各項之一者，依契約第 10 條第 3 項約定辦理。於考評期間以外時點，發生未符合考評項目者，亦同。

六、考評項目 1 項 10 分，租賃期間考評未達 80 分達 4 次以上者，廠商不得參與本案重新標租之投標。

參、其他

本計畫若有未盡事宜，由財政局另行通知。