

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

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	449.92	本建物座落基地。
		938-1				50.28	本建物座落基地。
		939				265.01	本建物後方停車場基地。
		1092				111.01	基地。
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、本表內容依地籍謄本資料登載。
 2、新北市政府倘有其他用途需求需收回停車場，廠商應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。

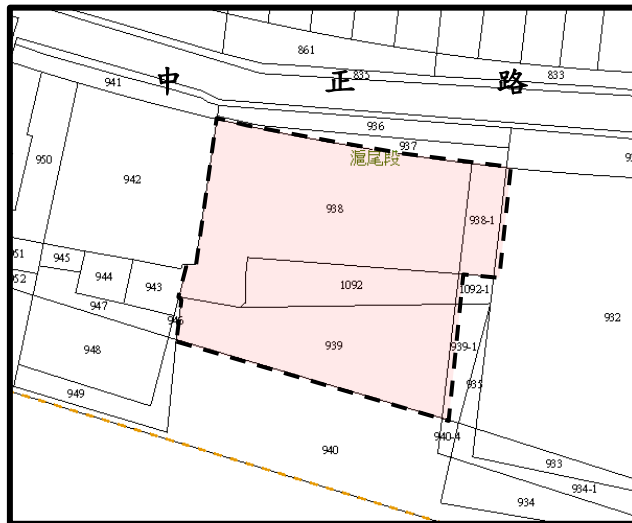


圖 1 招商標的地籍圖

資料來源：新北市城鄉資訊平台/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，本建物前於 105 年辦理第 1 次招商作業，現因契約屆期，為延續原提供淡水老街之休憩點及旅遊導覽服務，除本建物 4 樓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）執行招商作業，欲達成以下目的：

- 一、延續淡水老街商業軸帶並結合在地特色，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、活化市有建物。

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 109 年 6 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

本案招商標的基地之都市計畫使用分區為機關用地，依據新北市都市計畫委員會第 61 次會議決議，同意本建物作為社會福利設施、民眾活動中心、旅遊服務和商場臨時使用。

二、本建物使用執照（106 淡變使字第 106 號）登載之各層用途，1 層為店舖（建築物使用類組屬 G-3），2 至 3 層為辦公室（G-2），4 層為小型社區式身心障礙者日間服務(H-2)，5 層為社區活動中心(D-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（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 層空間不可對外開放，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、參與投標且價格文件審查合格者，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，原承租人不得優先承租。

捌、其他

本案於截止投標前提供安排參觀招商標的，如有需要，請投標廠商與財政局謝小姐聯繫（聯絡電話：(02)29603456 分機 8336）。投標廠商如未申請勘查招商標的，即視為已清楚瞭解招商標的之現況，投標廠商不得於投標後以未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、向新北市政府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	F209060	文教、樂器、育樂用品零售業
F104110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業	F210010	鐘錶零售業
F105050	家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業	F210020	眼鏡零售業
F106010	五金批發業	F213010	電器零售業
F106020	日常用品批發業	F213030	電腦及事務性機器設備零售業
F106050	陶瓷玻璃器皿批發業	F213060	電信器材零售業
F108040	化粧品批發業	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
F208050	乙類成藥零售業		

資料來源：經濟部商業司

最新更新日期：109 年 9 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，除新北市政府同意者外，不得有商業或收費行為。

二、導覽服務

（一）導覽方式：至少包含實地解說。

（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 <https://www.culture.ntpc.gov.tw>。

（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，申訴抱怨案件應立即答復及處理善後。

七、未符合本計畫第壹項第 1 款、第 3 款、第 5 款者，依契約第 10 條第 2 項約定辦理。

八、未符合本計畫第壹項第 2 款者，依契約第 10 條第 3 項約定辦理。

貳、服務考評

一、本計畫應隨時接受新北市政府之指導、抽查、觀摩瞭解經營及維護情形。

二、本計畫由新北市政府每年不定期派員考評至少 3 次，並做成紀錄。

三、考評項目：

- (一) 硬體環境設施：旅遊諮詢及導覽服務之空間規劃、環境維護情形及各項設施運作情形等。
- (二) 旅遊資訊提供：配合淡水區節慶活動提供相關資訊、對景區人文歷史生態解說內容、景點交通轉乘資訊、對導覽文宣內容熟悉度及擺放導覽文宣等。
- (三) 服務人員值勤情形：服務人員服裝儀容合乎整潔、確實配戴名牌與放置桌牌等。
- (四) 旅遊服務管理制度：建立遊客意見處理流程、製作導覽服務登記表、導覽人次統計表等。
- (五) 前年度考評改善情形及其他創新作為等。

必要時，考評項目得由執行機關依實際需求調整之。

四、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。