

文化內容策進院
漫畫基地主題商店委託經營管理案
需求說明書

壹、委託經營管理目的

本案主題商店規劃於漫畫基地 1 樓，係作為基地對外之櫥窗及販售臺灣原創漫畫之主要通路、提供參觀民眾優質休憩、餐飲服務，藉此向國內外觀眾展示、行銷臺灣原創漫畫及相關周邊商品，並增進國有財產之營運效益。

貳、委託經營管理依據

依「國有公用不動產收益原則」規定出租之方式，採公開標租，並參照政府採購法規定之招標及決標程序辦理。

參、委託經營管理標的

- 一、建物：臺北市大同區華陰街 36 及 38 號 1 樓（漫畫基地）。
- 二、基地：臺北市大同區市府段三小段 0245-0000 及 0246-0000 地號。
- 三、使用範圍：場地面積總計約 63.36 平方公尺（詳如附件 1-平面圖）。
- 四、建物現況：本建物為地上四層之建築物，除上開 1 樓標租範圍作為本案主題商店外（詳如附件 2-現場照片），其餘部分委由漫畫基地營運團隊經營管理。

肆、委託經營項目

- 一、漫畫及周邊品之販售，其中臺灣原創漫畫作品數（含自費出版刊物）或週邊商品占總品項比例不得低於 50%。
- 二、得標廠商可提供漫畫基地參觀民眾餐飲服務（包括但不限於咖啡、飲品、輕食等），營業範圍不得使用明火，且必須符合相關法規之相關規定，如能搭配臺灣原創漫畫主題之特色餐飲尤佳。
- 三、參觀民眾初步接待及導引：對於進入漫畫基地 1 樓參觀之民眾進行初步接待，視情況協助導引至 2、3 樓展區；若民眾對於基地主題商店外有任何詢問，應即協助轉介予基地營運團隊工作人員回覆。

伍、場地條件

- 一、得標廠商需於營業範圍內自行規劃、設計、裝潢、營運，並負責營業範圍之管理維護，所需費用由得標廠商負擔。其施工設計內容、增設之設備以及店面招牌、輕食內容等應符合相關法規，並先行送漫畫基地營運團隊審核，經本院審核同意後執行。
- 二、廠商需負擔營業範圍內之機電、消防設施維護，廠商為使租賃標的物

符合其營運所為之行為，包含修改、變更或新設等，其有關證照申請、審查程序與規費等，悉由廠商自行向主管機關完成相關申辦程序並負擔其費用。

- 三、營業範圍內本院所預留設備及物件（詳如附件 3-漫畫基地 1 樓預留之設備及物件清單），得標廠商得自由運用並負責保管及維護。上述設備及物件若正常耗損或故障，由本院負責修繕，若因得標廠商故意或重大過失而致設備損壞者應負修復之責，致不堪使用者應以相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
- 四、契約期間，得標廠商營業使用之電話、電表、水表需自行負擔設置費用及一切相關水、電等費用。

陸、委託經營期間

- 一、委託經營期間為自決標日起至 111 年 12 月 31 日止。
- 二、得標廠商營運期間無重大違約情事，契約期滿時，本院得和得標廠商重新進行議價與議約作業。續約以 1 次 2 年期為限。
- 三、得標廠商應於決標日起 10 個日曆天內完成簽約用印程序。
- 四、正式營業日期與時間：
 - （一）得標廠商最遲應於決標日起 60 個日曆天內正式對外營業，廠商如逾期，每逾 1 個日曆天罰契約總額之千分之一。
 - （二）營業起迄時間為每日上午 10 時至下午 9 時，廠商如遇有特殊事由須暫停營業，應於 3 個日曆天前通知並經本院同意後始得實施。

柒、廠商經營管理義務及權利

- 一、廠商營業必須合法使用統一發票，廠商不得拒開、漏開或加開，如違反本規定除應負一切法律責任外，本院得終止契約。
- 二、廠商應僱用具中華民國國籍之合法勞工，其工作人員與本院無僱傭關係。工作人員之薪資、健保、勞保、勞退金或其他福利等由廠商負責。廠商並應遵守其相關法規並注意工作人員安全，如發生意外，概由廠商負責。
- 三、廠商應聘請專業經理人執行本項商店業務，並於現場隨時協調及處理問題；另現場應置有專人於營業時間負責與本院及基地營運團隊聯繫，得由專業經理人兼任。
- 四、廠商及員工，應保持和藹親切之服務熱忱，如有服務不佳、態度傲慢之情事發生，經顧客反應並由本院提出改善意見時，廠商應立即予以督導改善，情節重大時應予以解雇。
- 五、廠商於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格。

- 六、廠商須負責營業範圍之清潔及垃圾、回收物清理，不得有違反相關法規之情事，若有違反，由廠商自行負擔罰款等費用。
- 七、廠商應履行各項清潔，並應經常保持營業空間之整潔。
- 八、廠商每星期須執行安全衛生自主管理與紀錄（包括但不限於食材安全衛生、冰箱溫度控管、吧檯作業面管理、廚師及服務人員衛生管理），表格可自行設計；上開紀錄本院及漫畫基地營運團隊將不定時督導及抽查。食品安全衛生部分，廠商應依我國食品安全主管機關相關規定辦理。
- 九、廠商不需另支付委託經管範圍內之房屋稅、地價稅，惟所繳交之房地租金不足以支付上述依法應繳納之費用時，應改按本院所繳納之地價稅及房屋稅數額計收租金費用。
- 十、廠商應於決標日起 15 個日曆天內，投保下列保險，保險契約正本及收據副本應於辦妥後隨即送交本院備查。
- （一）公共意外責任險：必須加註「食物中毒保險」條款，每一個人體傷責任至少新台幣（以下同）300 萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於 1,500 萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於 200 萬元，保險期限內之最高賠償金額不得低於 3,400 萬元。
 - （二）火險地震險：保險標的為營運範圍內之建築房舍、機械設備、營業裝修、生財機具、商品貨物，總保險金額不得低於 300 萬元。
 - （三）雇主意外責任險：每一個人體傷或死亡之保險金額不得低於 300 萬元。
- 十一、本案建物外牆若需設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等，應符合相關法規並經本院同意後依規定申請。
- 十二、履約期間應與漫畫基地營運團隊互相配合，並遵守漫畫基地場地及會員管理要點。
- 捌、履約保證及損失賠償
- 一、委託經營期間，廠商應以自己之名義對外為法律行為。廠商如故意或過失侵害第三人權利時，應負全部損害賠償責任並於 1 個日曆天內通知本院，如屬情節重大者，本院得依契約規定終止契約。
 - 二、廠商違約者，悉依契約相關規定處理，並應完全負責本院之損害與賠償。因廠商之違約而涉訟者，其所需之訴訟費及律師費等概由廠商負責。
 - 三、廠商因違約而終止契約所遭受之損失，本院概不負責。
 - 四、廠商因作業疏忽造成災害損失，或違規營業致使本院受損，廠商應負一切賠償責任。

- 五、契約期滿或終止、解除時，廠商應於契約期滿或終止之次日起 10 個日曆天內清理現場，並完成場地及設施復原，交還本院各項設備。廠商逾期不處理滯留之非本院物品，本院得依廢棄物自行處理，廠商不得異議。其清理搬運所需費用得逕由履約保證金中扣抵。上述工作，廠商如逾期，每逾 1 個日曆天罰契約總額之千分之一。
- 六、終止契約時，除歸責於本院之事由致廠商受損外，廠商不得向本院要求任何賠償。

玖、服務建議書提送格式

一、「服務建議書」之製作格式建議如下：

- (一) 請以 A4 紙張以中文繕打，圖說、表格等得以 A3 紙張製作（使用 A3 時須摺疊整齊），由左至右直式橫書，請加封面底及目錄裝訂成冊，封面上端註明「漫畫基地主題商店委託經營管理案」，下端註明廠商名稱及日期，並製作目錄，說明各章、節標題與頁次，各頁均標示頁碼；封面請加蓋廠商及負責人印章。
- (二) 製作份數 1 式 10 份，併附電子檔 1 份（提供 Word 與 PDF 電子檔，可使用光碟或隨身碟儲存檔案），雙面列印；如有任何筆誤修正需清楚訂正並由授權代表人簽章；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，份數與服務建議書冊數相同，併同服務建議書送達。
- (三) 廠商於服務建議書所提及之本專案負責人，應以就職於廠商之一者為宜。

二、「服務建議書」應至少包括以下內容，其編排次序及說明如下：

- (一) 本案經營方向及具體規劃，包括但不限於經營方向規劃、販售項目、空間格局規劃（含空間平面配置及示意圖）、施作期程及推廣行銷計畫（內容包括但不限於設置主題展區推廣臺灣原創漫畫作品、串聯或任何有助行銷本商店與臺灣漫畫之企劃等）。
- (二) 本案經營管理能力，包含經營團隊之經歷、專業能力、營運經驗、人力配置合理性、進駐作業進度安排控管、銷售、進貨與倉儲管理能力。
- (三) 財務計畫內容：
 - 1. 財務規劃：含本案營運及財務狀況、投資效益分析、各空間所需設施的投資規劃（包括投資設備項目、稅捐、保險、營運收支等經費預估、施工內容、時程及預算額度等）。
 - 2. 租金：
 - (1). 依據「國有不動產收益原則」第 4 點規定略以：標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋年租金

率不得低於百分之十。依租金率競標，基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標；得標後不動產之年租金；基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。

- (2). 本案為基地及房屋一併標租（以本院之附圖面積為主），故請廠商載明基地年租金率且不得低於 5%；低於 5%者為不合格標，視為不合格標之廠商，不得參加評審、不得為符合需要廠商及決標對象。
- (3). 租金每年依當期申報地價及房屋課稅現值調整之。
※查標的價格日期（108 年 12 月 18 日）之當期申報地價分別為 94,449 元/平方公尺（0246-0000 地號）及 94,449 元/平方公尺（0245-0000 地號），房屋課稅現值為 3,375 元/平方公尺（00387-000、00386-000 建號）。

壹拾、 評審作業

- 一、評審辦法：依據行政院公共工程委員會訂定之「最有利標評選辦法」及「最有利標作業手冊」規定採「準用最有利標」辦理，透過書審及簡報答詢的方式，針對投標廠商經驗能力、建議方案、簡報等部分，由本院組成之評審小組評選後，選出符合需要者。
- 二、服務建議書評審：投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為評審之對象，資格審查通過之投標廠商，依本院通知，出席簡報，報告次序採投標文件到部先後順序排列。每一投標廠商參加簡報人員以 3 人為限，應包含本專案主要工作人員，可共同回答評審委員所詢問之各項問題。簡報時間以 15 分鐘為限，另接受評審委員問題詢答 10 分鐘（採統問統答方式）。如未到場進行簡報，則由本專案之評審委員逕依所送企劃書予以評比，簡報答詢分數以 0 分計算。
- 三、評比方式：採序位法，以合於招標文件規定之符合需要者辦理議價。
 - （一）由工作小組提出初審意見，評審委員就初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就個別廠商各評選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 75 分者不得列為決標對象。個別委員評定分數未達 75 分或達 90 分者應敘明理由。
 - （二）若所有廠商平均總評分均未達 75 分時，則符合需要者從缺並廢標。
 - （三）廠商於各評審項目之得分加總後，依總得分之高低轉換為序位，再彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上之序位第

一（序位合計值最低）廠商，為最符合需要廠商，取得優先議價之權利。

（四）序位第一（序位合計值最低）之廠商有 2 家以上相同，且均得為決標對象時，以標價高者為優先，標價仍相同者，以獲得評審委員評定序位第一較多者為優先，仍相同者，抽籤決定之。

（五）如合於招標文件規定之廠商資格僅有 1 家時，仍由評審委員依服務建議書內容綜合評定分數。出席委員評定分數之總平均 75 分（含）以上，且經出席評審小組委員過半數評定為 75 分以上者為符合需要者，若未達合格分數者，不得列為決標對象。評審結果由出席之評審小組委員全體簽名。

（六）評審結果經本院首長或授權人核定後，另以書面通知。

（七）簡報不得更改廠商投標文件內容，廠商另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。

四、評選標準：

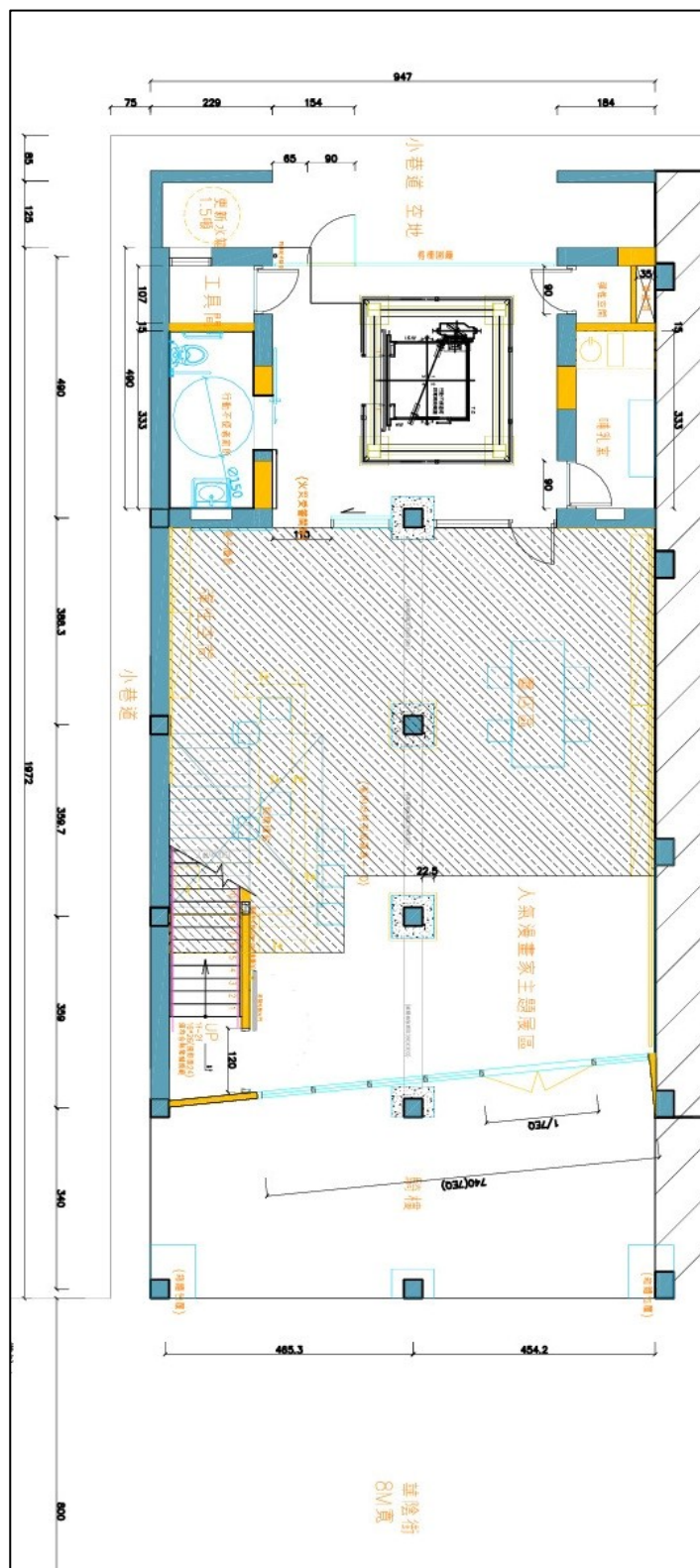
評選項目	評選要項	權重
經營方向 及具體規劃	1. 經營方向規劃、販售項目之合理性。 2. 硬體設施設置及空間格局規劃（含空間平面配置及示意圖）及施作期程。 3. 特色餐飲及相關服務。 4. 配合基地會員權益及年度行銷推廣之效益及可行性。	40%
經營團隊能力	1. 人力配置合理性。 2. 進駐作業進度安排控管。 3. 銷售、進貨與倉儲管理能力。	30%
財務計畫內容	1. 財務規劃：含本案營運及財務狀況、投資效益分析之合理性、各空間所需設施的投資規劃，包括投資設備項目、稅捐、保險、營運收支等經費預估、施工內容、時程及預算額度等 2. 租金：房地租金（基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五，房屋年租金以當期房屋課稅現值乘以百分之十）。	20%
簡報答詢	簡報內容、答詢說明。	10%
總分		100

壹拾壹、其他注意事項

- 一、本院得於不違反有關法令及投標須知範圍內，增訂補充投標須知。
- 二、本案招標文件及廠商投標文件均為租賃契約的一部分。
- 三、廠商所提之服務建議書，本院不予發還。
- 四、評審小組委員自接獲評審有關資料之時起，不得就該標租案參加投標、作為投標廠商之分包廠商或擔任工作成員。其違反者，本院不決標予該廠商。
- 五、投標廠商之服務建議書中所呈現之工作成員（依據行政院公共工程委員會 96 年 8 月 7 日工程企字第 09600302640 號函，工作成員範圍，包含投標廠商之投標文件所述人力組織及參與或協助該採購案之相關人員均屬之），如有不屬投標廠商之人員，需取得其同意書，投標時並一併附具同意書之影本，未檢附時，則視為該人員未同意擔任工作成員，並請評審委員酌予扣減相關評審項目分數。
- 六、投標廠商如需勘查場地瞭解現況，請事先通知本案承辦人員陳宏睿先生（聯絡方式：電話(02)2745-8186#312、[電郵 hongruei.chen@taicca.tw](mailto:hongruei.chen@taicca.tw)）。
- 七、其他未盡之事宜，依據「政府採購法」及「國有財產法」相關規定辦理。

附件一：書店標租範圍平面圖

網底部分為本案標租範圍，本平面圖僅為示意標租範圍，有關 1 樓相關設施、物件配置，實際仍以現場狀況為主。



附件二：現況照片

僅為參考，仍依得標後實際點交情形為準。

圖 1 建築物正面照	圖 2 入口照
	
圖 3 內部空間 1	圖 4 內部空間 2
	

附件三：漫畫基地 1 樓預留之設備及物件清單

僅為參考，仍依得標後實際點交情形為準。

設備或物件名稱	內容數量	照片
主題書櫃 1	640cm*34cm 書櫃 1 座	
主題書櫃 2	320cm*34cm 書櫃 1 座 (位於櫃臺後方)	
造型壁板	長度 960m*厚度 6cm	

賣店及接待 收銀櫃臺	賣店櫃體長度 11 呎 接待收銀櫃體長度 17 呎	
櫃臺人員座椅	2 張	
流理臺	1 座	
大長桌 與椅子	桌子：1 張 椅子：4 張	
吧臺座椅	3 張	

吧檯櫃台 活動抽屜	1 組 3 個	
裝飾柱	2 個	
火警綜合盤	1 個	
10 型 ABC 乾粉滅火器	3 個	
空氣品質 3 合 1 顯示看板 (溫溼 度, CO2)	1 個	

插座	雙連接地型暗插座 共 15 個，110V	
軌道燈	1 樓室內空間 共 37 個，6W	
吊隱式空調 室內機	型號 FXMQ-80 冷房能力 7,740 (Kcal/hr) 共 3 台	
液晶有線遙控器	3 台	