

# 國立科學工藝博物館 北館一樓大廳東側店鋪場地標租租賃案 需求說明書

## 1. 標租案名稱與案號

- 標案名稱：國立科學工藝博物館北館一樓大廳東側店鋪場地標租租賃
- 案號：

## 2. 標的資訊

- 位置：高雄市三民區九如一路 720 號，北館一樓大廳東側店鋪場地
- 面積：總面積 178.5 平方公尺（約 54 坪）
- 用途：博物館店鋪，「連鎖便利商店業依法得經營之各項零售商品及服務項目」販售等使用。
- 標的性質：場地出租，屬國有公用不動產收益原則之公開標租。

## 3. 租賃期限（預計）

- 籌備期間：店鋪 A 區預計自 115 年 7 月 1 日起，店鋪 B 區預計自 115 年 9 月 16 日起，至遲應於 115 年 11 月 1 日前完成準備並正式營運。
- 租賃期間：自 115 年 11 月 1 日起至 123 年 10 月 31 日止，共計 8 年。
- 續約規定：契約期間屆滿前 9 個月前提出申請，經評鑑為甲等且甲方同意者，得續約 1 次，期限不得逾 8 年，續約時雙方重新議價。

## 4. 廠商資格（投標人應備文件）

為確保履約能力與服務品質，投標廠商應依《投標須知》規定提供下列證明文件：

資格類別	應提證明文件	說明及要求
基本資格	公司登記證明文件	證明合法登記設立之公司。
	營業項目證明	營業項目須包含「綜合零售業」或「便利商店業」。
	納稅證明	最近一期或前一年度營業稅繳款書收據聯或無違章欠稅證明。
	信用證明	截止投標日前半年內非拒絕往來戶及近三年無退票紀錄證明。
特定資格	經營實績	建議具有國內經營連鎖便利商店經驗。

## 5. 租金、稅費與付款條件

- 正式營運日至 116 年 12 月：每月收取固定租金新臺幣 1 萬 1,716 元。
- 自 117 年 1 月起：除固定租金外，收取經營權利金。

月營業額	權利金分成比率%
150 萬元(含)以下	1%
150 萬 1 元(含)-250 萬元(含)	至少 2%(議價)
250 萬 1 元(含)以上	3%

1. 月營業額應扣除代收代付、數位勞務及其他經雙方研商後同意之項目金額。

2. 計算方式說明：以月營業額 1,800,000 元為例，扣除代收代付費用 100,000 元後，應計基準為 1,700,000 元。  
權利金計算採累進方式： $(1,500,000 \times 1\%) + (200,000 \times \text{暫定 } 2\%) = 19,000$  元，依此類推。

- **履約保證金：**新臺幣 11 萬 2,000 元整，獲選廠商應於決標日起 10 日內完成繳納。
- **稅費負擔：**  
房屋稅、地價稅、水電費、電信費、垃圾清運費、保險費及其他因營運所衍生之費用，概由承租人負擔。

## 6. 營運管理要求

- **營業時間：**原則須配合本館開館時間（每日 09:00~17:00，週一休館及公告休館日）。如需調整，應經雙方書面協議同意。
- **商品項目：**  
具備基本鮮食、飲品與便利服務。  
與館方研議共同開發聯名商品、期間限定商品或聯名包裝。  
**限制：**嚴禁販售菸品、易燃危險品、具強烈異味或有損館內環境品質之物品。
- **經營管理計畫書：**決標日起 30 日內提出經營管理計畫書 1 份送交甲方，作為業務查察之參考。
- **保險計畫：**承租人應於履約期間投保雇主責任險、公共意外責任險、產品責任險及火險（含附加險），並將本館列為共同被保險人或受益人。
- **裝修建議：**  
結合「科技」或「博物館特色」進行店鋪設計（例如：自動化結帳櫃檯、科學風裝潢）。  
店鋪招牌與外觀需配合博物館大廳的色調與建築風格，不得突兀。
- **裝修規範：**

裝修及設備增設須檢附圖說報經本館書面同意，並符合建築、消防及勞安法規，費用由承租人自理。

租賃範圍內嚴禁使用瓦斯、天然氣等明火器具。

配合國家資通安全政策，不得於場地內設置或使用「大陸廠牌」資通訊產品。

- **財務監督管理：**

月報制度：每月 20 日前函報上月營運月報表及電子發票開立彙總資料予館方，作為計算權利金之依據。並得要求廠商提供足資證明本契約經營範圍之營業收入相關證明文件。必要時，館方得隨時派員實地查核。

年度審核：會計年度終了後 3 個月內，應檢附年度財務報表（損益表、資產負債表及營收明細）送本館備查。

- **清潔維護責任：**人流熱區的垃圾、地板清潔頻率。
- **人員管理：**員工須穿著整齊制服，並具備基本的館內諮詢導引能力。
- **定期評鑑：**本館每六個月辦理一次定期評鑑，考核內容包含商品多樣性、經營績效、服務態度及環境維護等項目。

**本需求說明書、契約書及其附件、招標文件等文件，均為契約之一部分，其效力與契約同，請投標廠商詳閱之。**