

經濟部產業園區管理局

經濟部產業園區管理局楠梓園區從業員工育樂活動中心出租 需求說明書

一、案名

經濟部產業園區管理局(以下簡稱本局)楠梓園區從業員工育樂活動中心出租。

二、招商方式

- (一) 以公開甄選，合於資格規定，續經評選委員會評定為最優勝廠商者依序獲得簽約權(以下簡稱獲選廠商)，其評選作業、評選項目及標準、營運計畫書格式及評定方式詳見「評選須知」。
- (二) 獲選廠商應自決標日之次日起 30 日內，與本局完成簽定經濟部產業園區管理局楠梓園區從業員工育樂活動中心出租契約書。若未能於期限內完成簽約，視為棄權，已繳納之投標保證金不予發還，本局續依優勝序位依序辦理簽約。

三、承租標的物

座落：高雄市楠梓區新建南路 8 號（楠梓園區從業員工育樂活動中心）出租予廠商經營（詳附件 1、附件 2）。

(一) 分區標租：分為兩個區域：

1. 本館：含 1 樓、2 樓及室內、外停車位
2. 體育館

(二) 招租辦法：廠商可依需求區域分區進行投標（可兩區同時投標或擇一區域投標），並參採政府採購法以評選方式辦理。

	區域	面積	用途規劃	既有設施
第一區（本館）	1 樓	1133.3m ²	生活機能需求休憩場所 （如一般零售業、服務業、餐飲、健身房等）	1. 男、女廁各 2 間 2. 無障礙廁所 1 間
	2 樓	1263.80m ²		1. 男、女浴廁各 1 間 2. 男、女廁各 1 間 3. 無障礙廁所 1 間
	室內停車位 （地下室）	323.29m ²	供停車使用	1. 無障礙專用停車位 2 格 2. 小型車停車位 19 格 3. 機車停車位 21 格

	室外停車位	473.9m ²		1.小型車停車位 28 格 2.機車停車位 48 格
第二區(體育館)	體育館	1217.52m ²	1. 球類運動場地（羽球、籃球） 2. 活動場地（比賽、集會活動）	1. 男、女浴廁各 1 間 2. 無障礙廁所 1 間

四、經營項目之限制

(一) 獲選廠商應以提供區內從業員工生活機能需求為主，並於承租標的物，限經營以下項目

1. 本館

(1) 1 樓及 2 樓：限經營醫療保健服務業、一般零售業、服務業、餐飲業、運動休閒設施。

(2) 室內、外停車位：限經營車位管理及維護，車位僅限停放車輛使用，並須提供智慧化收費服務。

2. 體育館：限經營體育及育樂活動相關，如羽球、籃球等球類活動及提供大型集會活動使用；不得非經同意提供外燴、餐飲相關集會使用，亦不得違反行政中立原則，涉及政治性活動、宗教法會等。

(二) 經營期間，不得經營超出前款或違法之營業項目。若增加營業項目，須經本局審查核准始得辦理，如有違反情事，本局得終止合約，並不予發還履約保證金。

(三) 轉租之限制：

1. 本館：為提供多元服務，增進區內員工福利，獲選廠商經本局同意後得委託第三人經營管理，並應要求第三人及承租空間之經營者向本局申請登記為在科技產業園區內設有營業或聯絡處所之事業。(經營項目需符合「科技產業園區准許設立在區內營業事業之種類」)。招商後之各項履約管理、經營事項及相關權利義務關係，概由獲選廠商負責、監督及處理。

2. 體育館：獲選廠商不得將承租標的物及其設(備)施全部或一部分轉租或轉借他人，亦不得將經營權讓與他人或與他人合夥經營。

五、承租標的物使用

- (一) 本局核定評選結果後，獲選廠商自訂約次日起 180 日內開始營運，未能於期限內營運時，應敘明理由申請延期，延期以 1 次為限，延長期間不得超過 30 日。
- (二) 獲選廠商不得就承租之標的物申請設定抵押權、質權或其他融資貸款。
- (三) 承租標的物由獲選廠商進駐規劃及出資施作。
- (四) 獲選廠商若需網路設備，其施工規格不得納入本局內部網路，由廠商另行自設。
- (五) 為利民眾洽公，獲選廠商於施工及營運期間均需保持人員進出之出入口、樓梯間、電梯等通道暢通。
- (六) 承租之標的物、相關設施及其周邊環境（詳附件 3），均應善盡維護之責任，其更換、保養、修繕、維護等費用均由獲選廠商負擔，並負有清潔管理維護、維持景觀、綠美化植栽及廢棄物清運等處理之責任。

六、承租經營期限

- (一) 承租經營期限，自簽訂契約之日起為期 5 年，在約定有效期間內，獲選廠商不得擅自變更用途、無故停業或中途解約，如有違反情事發生，本局得隨時終止合約，且原繳履約保證金不予發還，獲選廠商不得異議。
- (二) 契約期限屆滿前 6 個月得向本局提出續約申請，經本局考核服務績效良好，依規定辦理議價後得優先續約 5 年，並以 1 次為限。

七、費用

(一) 履約保證金

- 1. 本館（含 1 樓、2 樓及室內、外停車位）計新臺幣 59 萬 7,368 元整。
- 2. 體育館計新臺幣 43 萬 3,112 元整。
- 3. 上列履約保證金應在應於決標日之次日起 30 日內前由獲選廠商繳清，俟合約期滿不再續約或無歸責於廠商之事由終止或解除契約時，於獲選廠商返還租用標的物與附屬硬體設施（備），並無任何違約或欠繳水電費等各項費用時，始得向本局申請無息發還履約保證金。

（二）租金(月繳)

1. 本館(含1樓、2樓及室內、外停車位):每月新臺幣29萬8,684元整。
2. 體育館:每月新臺幣21萬6,556元整。
3. 上列租金獲選廠商應每月25日前憑本局開立之繳款聯單繳納,不得拖延。

（三）權利金

1. 訂約權利金

- (1) 本館(含1樓、2樓及室內、外停車位)至少新臺幣472萬2,465元整。
- (2) 體育館至少新臺幣179萬9,995元整。
- (3) 上述權利金,獲選廠商應於決標日之次日起30日內,憑本局開立之繳款聯單一次性繳納,或得於決標日之次日起10日內向本局申請分期繳交,並於前項規定期限內繳交四成(含)以上之訂約權利金,餘額加計百分之五後,以六個月為一期,分六期平均攤繳,以租約起租當月起算每第六個月月底前向標租機關繳交。

2. 變動權利金(年繳)

- (1) 獲選廠商應每年扣除營運成本後(租金及訂約權利金可納入計算),繳納各年度之盈餘之至少3%,作為變動權利金。相關帳務查察作業由本局遴選會計師方式辦理,所需費用由獲選廠商負擔。
- (2) 獲選廠商應於次年4月30日前,憑本局開立之繳款聯單繳納前1年度之變動權利金;且於本契約終止當年,獲選廠商應於終止日後60日內繳交當年度之變動權利金。

（四）租賃期間,如租金率、土地申報地價或房屋課稅現值發生變動,租金及權利金配合調整費用。

（五）獲選廠商應向本局投資服務組(創新發展科)辦理在楠梓科技園區內設有營業或聯絡處所登記,並依規定按時繳納管理費、垃圾處理費、水污費、下水道使用費(以上費用不含在租金內),上述費用如因法令規定變更,應自變更生效日起適用變更後之法令。

（六）除上述費用外,因經營業務所發生之各項稅捐、水、電、瓦斯、電話費或

其他等費用，概由獲選廠商負責繳納。

- (七) 承租標的物自簽訂租約日起，所有房屋內一切設施及其範圍內之公共設施(包括持分在內)，即由獲選廠商負責保管維護及盡善良管理人之注意。

八、 實地勘察承租標的物

廠商得於投標截止日前申請赴現場及其周圍地區進行勘查，以了解現場之環境狀況。廠商不得以不了解現場狀況要求更改申請文件或為其他任何要求。申請實地勘察可洽詢本局從業員工服務中心白小姐(高雄市楠梓區新建南路8號3樓，電話：07-3611212#473)。

九、 保險

獲選廠商於合約期間應自行投保必要之保險。包括(但不限於)火險、地震險及一定金額以上之公共意外責任險(詳如契約書第九條)。

十一、其他應遵守事項：

- (一) 廠商應於本招租案規定期限內提出投標文件，並應詳閱本需求說明書、投標須知、契約書及評選辦法，其提送申請文件即表示已同意遵守所規定之事項，廠商不得提出任何附帶條件或但書。
- (二) 廠商須自行負擔參與投標作業所支出之各項費用。
- (三) 本需求說明書所載之日期除另有註明外，依日曆天計。
- (四) 廠商所提供之資料須詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事，不論是否完成評選作業，本局均得取消其投標資格。
- (五) 廠商應保證所提出申請文件及其內容，絕無侵害第三人智慧財產權之情事。本局並有權以合於本案目的自用或授權他人使用，如因本局使用或提供他人使用，而涉及侵害第三人智慧財產時，有關一切訴訟、仲裁或相關協調、和解費用應由廠商負責，並賠償本局因此所生之損失。