

臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司招商公告

108年5月28日基港業管字第1081172376號

主旨：基隆港基港大樓1樓櫃檯設置租賃經營案公告招商

依據：商港法第10條規定及「公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法」辦理。

公告事項：

一、租賃經營標的：(位置圖詳契約草案附件)

按現況出租：基港大樓1樓櫃檯區空間。建物標示：基隆市中正區日新段一小段21建號；建物門牌：基隆市中正區中正路1號1樓櫃檯區；土地標示：基隆市中正區日新段一小段4-2地號、出租面積14平方公尺(面積以實測為準)。

二、租賃期限：自108年○月○日(以下稱起租日)起至111年○月○日止，共計3年。投資人得於租期屆滿3個月前以書面申請續約，經本分公司評估符合續約條件者另訂租賃契約。

三、點交期程：本案應自契約起租日起1個月內完成現狀點交，點交前由投資人自行辦理相關行政許可取得。

四、營業項目及經營限制：

(一) 營業項目：

1、必備項目：1、旅遊諮詢服務。2、交通接駁諮詢。3、在地旅遊協助推廣。4、郵輪資訊諮詢。5、行李或伴手禮寄存、配送服務。6、Wifi機及Sim卡出租、販售。7、販售北北基市政府發行及本分公司指定之交通票券(如：北北基好玩卡)。8、悠遊卡販售及退卡服務。

2、其餘營業項目(如：科技服務介面之提供、外語導覽服務、基隆市在地岸上觀光服務、外幣兌換服務或協助等等)及櫃檯區空間規劃設計，投資人得於營運計畫書載明作為綜合評分項目。

(二) 經營限制：

1、旅遊服務行為不得涉及強制攬客、強迫行銷、擴音喧嘩，並負責全程消費糾紛、商品瑕疵排解。

2、櫃檯後側方牆面廣告及 DM、行銷內容以旅遊及其相關服務為準，不得涉及政治、宗教、藥品、誇大虛偽或其他經本分公司認為不妥之廣告。

3、除經本分公司同意者外，不得販售岸上觀光行程或接送服務。

五、投資人資格：依公司法設立登記之公司組織，且為甲種旅行社及品保協會之會員。

六、甄選方式：綜合評選。

(一) 第一階段：辦理資格及申請文件審核作業。

(二) 第二階段：資格及申請文件審核合格後，依評選項目標準由評選委員評選，並以評選委員總評分平均達 70 分以上且比序最優者取得優先簽約權利。

(三) 評選委員由本分公司選定，甄選期間均不得有程序外接觸，辦理甄選時評選委員出席人數至少應過半數。

(四) 評選委員得視實際需要，以高於最低標準且比序第二者取得次優先簽約權利。

(五) 評選委員提問涉及投資人承諾事項，除應配合修訂營運計畫書，並由本分公司依重要程度轉列契約條款，取得優先簽約權利之投資人不得事後提出異議。

七、購領招商文件日期及地點：

(一) 親自購取：自公告之日起至民國 108 年 6 月 20 日止，於辦公時間內親至 基隆市港西街 6 號海港大樓 2 樓 本分公司業務處契約管理科(電話：02-24206407) 洽購，工本費每份新台幣 500 元整。

(二) 郵購：書明欲購之招商標的、案號，並自行估計郵遞時間、貼足郵資、書妥限時掛號 A 4 大型回郵信封(郵資不足或回址寫錯致無法寄達者自行負責)，附工本費新台幣 500 元整【限現金或郵局匯票(抬頭：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司)】來函購取，逾期不受理。(郵購地址：基隆市港西街 6 號海港大樓 2 樓 基隆港務分公司業務處契約管理科)

八、招商截止時間：

甄選文件應於 108 年 6 月 21 日上午 10 時 30 分以前，寄達「基隆市港西街 郵局第 2 之 13 號郵政信箱」（以密封「掛號」或「快捷」郵件向中華郵政投寄標封），逾時視為無效。

九、押標金：新台幣 30,000 元整。

十、甄選日期、時間及程序摘要：

（一）資格及招商文件審查：民國 108 年 6 月 21 日上午 11 時 00 分。

1、由業務等單位審查，政風、會計監辦。

2、營運計畫書於第二階段評選前送評選委員審查。

（二）評選項目審查：資格及招商文件合格者於接獲通知，應於當日下午 2 時 00 分準時到場，並準備 8 分鐘之簡報，同時答覆評選委員之詢問，評選委員依各評選項目標準綜合考量各投資人營運計畫書之優缺點評分，以高於最低標準且比序最優者取得優先簽約權利。

十一、甄選地點：基隆市港西街 6 號海港大樓 2 樓視訊會議室。

十二、有關招商詳細規定詳甄選須知及契約草案。

十三、本件公告之租賃契約草案，須經本分公司與優先簽約權人雙方簽署後方為有效。

基隆港基港大樓 1 樓櫃檯設置租賃經營案公告招商 甄選須知

第一節 總則

一、依據「商港法」第 10 條規定及「公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法」辦理。

二、租賃經營標的：【位置圖詳契約草案附件】

按現況出租：基港大樓 1 樓櫃檯區空間。建物標示：基隆市中正區日新段一小段 21 建號；建物門牌：基隆市中正區中正路 1 號 1 樓櫃檯區；土地標示：基隆市中正區日新段一小段 4-2 地號、出租面積 14 平方公尺(面積以實測為準)。

三、租賃期限：自 108 年○月○日(以下稱起租日)起至 111 年○月○日止，共計 3 年。投資人得於租期屆滿 3 個月前以書面申請續約，經本分公司評估符合續約條件者另訂租賃契約。

四、營業項目及經營限制：

(一) 營業項目：

- 1、必備項目：1、旅遊諮詢服務。2、交通接駁諮詢。3、在地旅遊協助推廣。4、郵輪資訊諮詢。5、行李或伴手禮寄存、配送服務。6、Wifi 機及 Sim 卡出租、販售。7、販售北北基市政府發行及本分公司指定之交通票券(如：北北基好玩卡)。8、悠遊卡販售及退卡服務。
- 2、其餘營業項目(如：科技服務介面之提供、外語導覽服務、基隆市在地岸上觀光服務、外幣兌換服務或協助等等)及櫃檯區空間規劃設計，投資人得於營運計畫書載明作為綜合評分項目。

(二) 經營限制：

- 1、旅遊服務行為不得涉及強制攬客、強迫行銷、擴音喧嘩，並負責全程消費糾紛、瑕疵排解。
- 2、櫃檯後側方牆面廣告及 DM、行銷內容以旅遊及其相關服務為準，不得涉及政治、宗教、藥品、誇大虛偽或其他經本分公司認為不妥之廣告。
- 3、除經本分公司同意者外，不得販售岸上觀光行程或接送服務。

五、租金費用之計算、繳納：【詳契約草案，租金費用隨實測面積比例調整】

租金費用每年新台幣 60,000 元整，自起租日起依本分公司所開繳款通知書

如期繳納。

六、投資人應辦或注意事項：

- (一) 投資人應按營運計畫書自行規劃、設計櫃檯，並事先獲得本分公司同意後始可辦理設置事宜。
- (二) 本案應自契約起租日起 1 個月內完成現狀點交，點交前由投資人自行辦理相關行政許可取得。
- (三) 本案於點交後、櫃檯設置完成前，投資人得申請以臨時櫃檯形式提供營業、服務，不另計費。若因個案旅客動線問題，經本分公司同意者，亦同。
- (四) 西岸旅客服務中心完成整改建前，投資人得申請以臨時櫃檯形式提供營業、服務，不另計費。
- (五) 本分公司得因應郵輪旅客需求，自營或開放其他商業行為，投資人不得異議、要求減免租金費用或有妨害競爭行為。

第二節 甄選資格及文件

七、甄選方式：綜合評選(評選項目標準表詳附件 1)。

- (一) 投資人資格：依公司法設立登記之公司組織，且為甲種旅行社及品保協會之會員。
- (二) 甄選文件：
 - 1、公司登記證明文件。
 - 2、公司章程。
 - 3、股東或董監事名冊(任期須在有效期限內)。
 - 4、營運計畫書 10 份，內容至少應包含下列各項，並以 A4 紙張列印，雙面列印以不超過 16 張為原則，單面列印以不超過 32 張為原則：
 - (1) 相關經營實績與經營理念：
公司簡介現況；主要產品或服務；近年經營實績等。
 - (2) 營運可行性：
經營組織、管理、策略；營業項目計畫等。
(應含本須知第 4 條第 1 項必備項目)
 - (3) 配置規劃：
櫃檯規劃、硬體、美觀配置；設計理念等。

(4) 財務可行性：

資金籌措計畫；每年營運收入、成本及效益預估等。

(5) 法律可行性：

符合安全規範及消費者保護等相關規定；遵守商港法、職業衛生、安全、環保等相關規定。

(6) 對商港經營整體效益：

提供旅客服務規劃；提供公共服務規劃等。

(應含本須知第 4 條第 1 項必備項目)

5、最近一期納稅證明文件影本(營業稅申報書或繳款書收據聯，不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申請統一發票購票證明相關文件代之)。

6、繳納押標金票據證明(以現金繳納者免付押標金票據，惟須檢附繳納押標金之客戶收執聯)。

7、印模單、切結書、退還押標金申請單及標封(得自備並註明案名)、資格封。

8、本甄選須知第七條第二項第一款、第二款、第三款、第五款、第六款、第七款所規定文件項目應依序裝入資格封並予密封。營運計畫書 10 份應各別裝訂併資格封裝入標封並予密封。投資人所附各項文件或資格如不符合上述規定者，喪失甄選資格。

八、投資人應提出之證明文件，除招商文件另有規定者外，以影本為原則。

九、投遞文件以繁體中文為之，如附有外文譯本，該譯本僅供參考。

十、投資人應依本須知填妥各項招商文件(不得使用鉛筆)，所附各項招商文件一律裝封，以郵寄投遞。

十一、甄選文件應於 **108 年 6 月 21 日上午 10 時 30 分以前**，寄達「基隆港西街郵局第 2 之 13 號郵政信箱」(以密封「掛號」或「快捷」郵件向中華郵政投寄標封)，逾時其所投之標視為無效。

十二、本招商案不允許投資人共同投標，同一投資人之投遞文件並以 1 份為限，如有違反並於甄選前、後發現者，喪失甄選資格。如有下列情形者，亦同：

(一) 投資人與其分支機構分別投遞者。

(二) 屬同一投資人之分支機構二個(含)以上分別投遞者。

(三) 不同投資人，但負責人相同者。

第三節 押標金

十三、金額：新台幣 30,000 元整。

十四、押標金應由投資人名義以現金(於甄選當日截標時間前，向本分公司業務處營運管理科辦理繳款作業，逾時不予受理)、金融機構簽發之本票、金融機構簽發支票、金融機構簽發保付支票、郵政匯票。

十五、押標金應以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人，甄選後取得優先議約權者得移作履約保證金，並於簽約前補交履約保證金之差額；或於簽約前繳交履約保證金後無息退回押標金。停止甄選及未取得優先議約權且無本須知第 18 條所列情形者，投資人所繳押標金當場退還或依其申請退還方式無息退還。

十六、投資人所繳納之押標金票據，如係偽造、變造，本分公司除依法處理外，並取消其甄選資格。

十七、押標金票據應為即期，並應由發票人在票據上加註「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人。為防止遺失，得劃線或加註禁止背書轉讓，但加註禁止背書轉讓者，甄選後未取得優先簽約權時，不得申請當場退還，請投資人審慎採用。(押標金票據除由本分公司直接或交換承兌者外，為預防遺失、被變造冒領，請投標人自行與付款銀行約定承兌方式。)

十八、甄選結果未取得優先簽約權者，其押標金無息退還。有下列情形之一者，押標金不予退還，其已退還者，並予追繳：

(一) 以偽造、變造之文件投標。

(二) 投資人冒用、借用他人名義或證件投標。

(三) 取得優先簽約權者拒不簽約。

(四) 未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。

(五) 不同招商文件顯由同一人或同一業者繕寫、備具或其他重大異常關聯者。

(六) 其他顯有影響甄選公正之行為者。

十九、當場退還押標金時，應憑身分證明文件及與印模單相符之印章，加蓋「退還押標金」字樣後領回原票據。

第四節 甄選程序

- 二十、甄選前本分公司對甄選事項如有變更，另行公告之。
- 二十一、本分公司業務處應會同政風處於收件截止時間後 30 分鐘內完成取件，並於標封編以代號，凡經寄出之甄選文件，投資人不得以任何理由申請更改、補正、撤銷、作廢或退還。
- 二十二、甄選日當天，若因天災等因素停止上班，其已投遞文件由 本分公司業務處 會同政風處派員於次一個上班日全部領回，並予以加封簽章後存 本分公司政風處，本分公司擇期通知已遞件投資人甄選時間、地點。
- 二十三、甄選時投資人是否親自出席，得自行決定，亦可檢具委託書由他人代理，投資人或其代理人均應攜帶國民身份證及其他附有相片足資證明本人之身份證件供本分公司隨時查核；若未派員參加時，對於本分公司甄選當場說明決定事項，不得異議。
- 二十四、甄選時發現投資人有串通圍標，圖以詐術取得不法利益之嫌疑者，本分公司除得當場宣布停止甄選外，並將移送司法機關處理；甄選後經檢舉查明屬實者，亦同。
- 二十五、公告後至甄選日當天，本分公司有權作出延長公告期間或停止甄選重新辦理公告招商等決定，並將押標金依本須知第三節規定辦理。
- 二十六、有一家以上(含)投資人投遞時，區分二階段審查；如無人遞件即予流標，擇期再公告招商：
- (一) 第一階段資格審：訂於 108 年 6 月 21 日上午 11 時 00 分假本分公司海港大樓二樓（基隆市港西街 6 號）視訊會議室進行，資格及招商文件合格者由本分公司通知參加第二階段評選作業。
 - (二) 第二階段評選審查會：資格及招商文件合格者於接獲本分公司第二階段評選審查通知，應於當日下午 2 時 00 分準時到場，並準備 6 分鐘之簡報，同時答覆評審委員之詢問（每家答詢總時間以五分鐘為原則，評選委員並得視實際情形酌予延長）。投資人如不與會或遲到 10 分鐘以上者，視同放棄簡報及答詢機會。
 - (三) 比序標準：評選委員依各評選項目綜合考量各投資人之優缺點後評定各評選項目分數(評分表及評分統計表詳附件 2、附件 3)，以總計得分排定名次。評選結果以累計各評選委員所評定之名次計點，第 1 名得 1 點，第 2 名得 2 點，第 3 名得 3 點，第 4 名(及以

後名次)得4點，累計點數最低點者取得優先簽約權利，其餘各投資人依累計點數**低高**認定其順位。若累計點數相同時，以名次第一名票數多數者優先，再同，則以名次第二名票數多數者優先，再同，則以權重高項目合計為高者優先。再同，則以抽籤決定之。

(四) 最低標準：投資人於本案簡報完成後，由評選委員評定分數，所得評分總平均低於70分(不含)者，視為無能力承辦本委託案，不列入本分公司之簽約順位。**投資人簡報內容若與營運計畫書不符，該部分評選委員應不列入評分。**

二十七、符合評選最低標準且比序最優者，取得優先簽約權利，評選小組並得視實際需要，以高於最低標準且比序第二者取得次優先簽約權利。

二十八、**取得優先簽約權利之投資人，應依評選委員意見修訂營運計畫書及製作對照表後報請本分公司同意。涉及投資人承諾事項，本分公司得依重要程度轉列契約條款，取得優先簽約權利之投資人不得事後提出異議；涉及本分公司同意或協助事項應個案提付討論或另以書面申請，取得優先簽約權利之投資人不得逕以營運計畫書所載主張權利。**

二十九、優先簽約權人當場需以與印模單相符之印章加蓋或簽名於甄選紀錄之適當位置。

三十、本分公司得於甄選後要求優先簽約權人將各項證件正本送本分公司查驗，如正本不符規定或影本與正本不符者，或係偽造或變造者，取消優先簽約資格，押標金不予返還。

三十一、投資人有下列情形之一，於甄選時發現者，其所遞送招商文件不予審查及甄選；於審查及甄選後發現者，應取消簽約權利、解除契約或終止契約：

(一) 未依招商文件之規定參與甄選。

(二) 營運計畫書應包含之內容缺少1項(含)以上者或投遞文件內容不符合招商文件之規定。

(三) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參與甄選。

(四) 偽造或變造甄選文件。

(五) 不同招商文件顯由同一人或同一業者繕寫、備具或其他重大異常關聯者。

(六) 其他顯有影響甄選公正之行為。

三十二、投資人所遞送之文件於甄選時發現有下列情形之一者，其所投文件視

為無效，押標金無息退還：

- (一) 標封未密封。
- (二) 投資人投有效標封 2 封以上者。
- (三) 未用本分公司發售之標封或自備標封未註明案名及未按規定封裝者。
- (四) 標封逾越甄選截止收件時間寄達者。
- (五) 公司或負責人名稱與登記證明文件不符者。
- (六) 資格封上未填寫公司名稱、負責人姓名、公司地址。
- (七) 標封、資格封另附條件者。
- (八) 未依規定繳納押標金或押標金不足。
- (九) 未附切結書或切結書未經蓋章者。

第五節 履約保證金

三十三、履約保證金金額：新台幣 30,000 元整。

三十四、履約保證金得由取得優先簽約權人之押標金逕行轉移，其不足數，於契約簽訂前一併補足。

三十五、履約保證金應由取得優先簽約權人以現金、金融機構簽發之本票、金融機構簽發之支票、金融機構簽發之保付支票、郵政匯票。履約保證金應以優先簽約權人名義繳交，再憑訂立契約。

三十六、履約保證金於契約終止後，於無待解決事項由本分公司無息退還；投資人如不履行契約所訂各條款或拖欠租金及費用，本分公司得於履約保證金內扣繳，若遇履約保證金不足扣繳時，投資人仍應補足差額，否則本分公司得終止契約。

第六節 簽訂契約

三十七、投資人應自接獲本分公司通知起 7 日內 與本分公司完成簽約。

三十八、投資人違反前條期限規定，除有正當理由經本分公司同意外，本分公司得取消簽約權利、解除契約或終止契約，並由本分公司重新辦理公開招商，其已繳交之押標金或履約保證金，不予退還。

第七節 契約終止租賃標的歸還

三十九、除經本分公司認定有留用價值外，投資人應於契約屆滿或終止翌日將租賃物復原、保持完整可用返還本分公司，在未點交前仍須負擔租金費用，並不得主張民法第 451 條之適用。如未能於期限內交還，除有具體理由事先徵得本分公司同意者外，投資人應按日付給本分公司以租金及管理費二倍核計之懲罰性違約金。

第八節 其他事項

四十、本案租賃物均以現狀點交。

四十一、參與甄選之相關文件（除押標金依本須知第三節處理）均不予退回。上述文件（含至少乙份營運計畫書）均於密件後送本分公司檔案室妥為保管存證。投資人不得以任何理由要求公開評分資料。

四十二、本須知及修訂後營運計畫書具有補充契約之效力，投資人除按契約規定辦理外，並應遵守本分公司一切有關港埠管理規章。

四十三、其他規定詳如契約草案。

附件 1

基隆港基港大樓 1 樓櫃檯設置租賃經營案

評審項目	評審內容	權重
一、相關經營實績與經營理念	A. 公司簡介現況 B. 主要商品或服務 C. 近年經營實績等	10%
二、營運可行性	A. 經營組織、管理、策略 B. 營業項目計畫等 (應含本須知第 4 條第 1 項必備項目)	20%
三、配置規劃	A. 櫃檯規劃、硬體、美觀配置 B. 設計理念等	25%
四、財務可行性	A. 資金籌措計畫 B. 每年營運收入 C. 成本及效益預估等	10%
五、法律可行性	A. 符合安全規範及消費者保護等相關規定 B. 遵守商港法、職業衛生、安全、環保等相關規定	10%
六、對商港經營整體效益	A. 提供旅客服務規劃 B. 提供公共服務規劃 (應含本須知第 4 條第 1 項必備項目)	25%

附件 2

基隆港基港大樓 1 樓櫃檯設置租賃經營案

評分表

編號 _____ 評選組員

日期： 年 月 日

項 目	權重 %	A 投資人	B 投資人	C 投資人
		得 分	得 分	得 分
一、相關經營實績與經營理念	10			
二、營運可行性	20			
三、配置規劃	25			
四、財務可行性	10			
五、法律可行性	10			
六、對商港經營整體效益	25			
總 分	100			
名 次				

評語： _____

評分者：

附件 3

基隆港基港大樓 1 樓櫃檯設置租賃經營案

評審委員評分統計表

編號\投資人	投資人(點數)	投資人(點數)	投資人(點數)
編號 __1__ 評審 組員			
編號 __2__ 評審 組員			
編號 __3__ 評審 組員			
編號 __4__ 評審 組員			
編號 __5__ 評審 組員			
編號 __6__ 評審 組員			
編號 __7__ 評審 組員			
名次累計點數			
總序位			

各評選委員簽名：

備註：

一、評分統計方式：

- (一) 評選委員評定分數，所得之總分高於 90 分(含)及低於 70 分(不含)者，請評選委員在評語位置加註說明。
- (二) 評選委員評定分數，所得之評分總平均低於 70 分(不含)者，投資人視為無能力承辦本委託案。
- (三) 評選委員依各評選項目綜合考量各投資人之優缺點後評定各評選項目分數，以總計得分排定名次。評選結果以累計各評選委員所評定之名次計點，第 1 名得 1 點，第 2 名得 2 點，第 3 名得 3 點，第 4 名(及以後名次)得 4 點，累計點數最低點者取得優先簽約權利，其餘各投資人依累計點數低高認定其順位。若累計點數相同時，以名次第一名票數多數者優先，再同，則以名次第二名票數多數者優先，再同，則以權重高項目合計為高者優先。再同，則以抽籤決定之。

二、評選作業注意事項：

- (一) 評選審查前由業務承辦單位通知評選委員提前到場，由評選委員先進行第一階段合格者營運計畫書之書面審查，期間不得與投資人有任何接觸。
- (二) 評選委員由業務承辦單位隨機編號，評選時應公正辦理，評選及出席會議並應親自為之，不得委託代理。
- (三) 評選委員及參與評選工作之人員對於受評投資人之資料，除供公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密，評選後亦同。
- (四) 評選委員有下列情形之一者，應即自動辭職，若經本分公司發現亦將予以解聘：
 1. 就案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
 2. 本人或其配偶與受評選之投資人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
 3. 有其他情形足使受評投資人認其有不能公正執行職務之虞，經受評投資人以書面敘明理由提出，經評選審查會過半數同意作成決定者。
- (五) 評選委員自接獲評選有關資料之時起，不得就本案參加投資、作為投資人之分包廠商。其有違反者，本分公司仍不評選予該投資人。
- (六) 評選委員評分表於評選後由業務承辦單位裝入信封密封，隨同開標資料一併歸檔，除檢調、司法等機關依法調閱外，投資人不得以任何理由要求公開評分資料。