

**國立清華大學**  
**體育健康教學大樓游泳池暨健身中心等設施委託經營標租案**  
**公開招租投標須知**

**一、招標依據**

本招標程序，依國有財產法第二十八條但書及「國有不動產收益原則」規定及本投標須知規定辦理。

**二、主辦機關**

- (一)名稱:國立清華大學
- (二)地址:300035 新竹市東區南大路 521 號 體育室
- (三)連絡單位:本校南大校區體育室
- (四)電話: (03)5715131\*34671

**三、經營項目**

- (一)新竹市東區新興里 8 鄰南大路 521-1 號新興段 03543-000 建號 B1-2 樓為委託經營標的，得經營國立清華大學體育健康教學大樓部分設施之體育、休閒、教學、教育…等相關活動。
- (二)空間之營業項目、營業時段、經營型態、空間利用構想等，請廠商自行評估與規劃，並於營運計劃書中提出完整說明。

**四、場地條件**

- (一)區位範圍：委託經營標的門牌為新竹市東區新興里 8 鄰南大路 521-1 號。  
土地：新竹市東區新興段 2012 地號。  
建物：新竹市東區新興段 03543-000 建號 B1-6 樓。
- (二)基地面積：土地投影面積約 1,280.20 平方公尺，出租樓地板面積約 1,879.60 平方公尺，未來依實測及實際交付使用面積為準。
- (三)主體建築物特性：新竹市東區新興里 8 鄰南大路 521-1 號新興段 03543-000 建號 B1-2 樓為委託經營標的，鄰近振興路、成德路交叉口，交通便利及附有專屬停車場，是附近社區鄉里運動的好去處。
- (四)租賃條件：
  - 1. 得標廠商租賃之委託經營標的物年租金為每年度營業總額之 5%起計收，惟不得低於「國有公用不動產收益原則」之租金計收基準。租金繳納方式為每一營運年度分兩期（每一期六個月）平均繳納，每期之年租金應於該期屆滿後十五日內繳予本校。
  - 2. 得標廠商應於開始營運前事先提出經營管理執行計畫及建築物、機電

設備、鍋爐、熱泵和各項管線設施修繕維護計畫送本校審核同意後，據以執行；除本校委託經營標的之天、地牆由本校負責外，修繕經費由得標廠商負責出資、修繕，材料與工程品質須符合本校標準。

3. 委託經營標的之建築物、機電設備、鍋爐、熱泵和各項管線設施由得標廠商整建後，設備、環境將統一委由得標廠商管理維護，相關費用概由得標廠商自行負擔，如有任何損失，廠商不得以任何理由向校方求償。

(五)本校委託經營標的以土地及建物所有權狀所載面積現況點交出租予得標廠商，得標廠商得於委託經營標的物設置電話、電表、水表，惟需自行負擔設置費用及一切相關水電等費用。

(六)得標廠商並需負擔委託經營範圍與公共區域內之機電、消防設施維護，為使委託經營標的物符合其營運所為之作為含修改、變更或新設等，其有關證照申請、審查程序與規費等報本校核備後由廠商自行向主管機關完成相關申辦程序。

(七)投標廠商應依相關法規辦理該場地之規劃、設計、施工、使用變更及後續維護管理等，相關費用概由廠商自行負擔，如有任何損失，廠商不得以任何理由向校方求償。

## 五、租賃期間

(一)租賃期限依民法 449 條，租賃契約之期限不超過 20 年之規定，訂定為 7 年，期滿經本校評定優良，得於期滿前 6 個月，檢附優先續約營運計畫書，內容應包含營業範圍內之軟體部分(服務及品質)、硬體部分(生財設備、營運環境改善)，向本校提出優先續約之書面要求，經甲方(本校)同意後，雙方應就契約內容作必要之檢討，契約租金及條件得重新議約議價，同意修訂後辦理優先續約一次，以 3 年為限，未於規定期限內申請續約，或雙方續約協議未果時，本校得另行招商，乙方(得標廠商)不得提出異議，雙方合作權利義務關係於期限屆滿時消滅。

(二)10 年期限屆滿時，如評定通過得優先辦理續約，一次期限為 5 年。

## 六、投標資格及應繳文件

(一)依法組織、登記之公司

(二)依法向主管機關完成登記成立之財團、社團法人

(三)有經營運動相關產業者尤佳。(請檢附相關證明文件)

(四)資本額限定：新台幣 200 萬元(含)以上。

(五)應繳文件:

- 1、廠商登記或設立證明文件 1 份。
- 2、最近一期完稅證明或免稅證明 1 份。
- 3、最近 3 年內無退票紀錄證明文件 1 份。
- 4、服務計畫書 10 份。

七、押標金

- (一)本招租案押標金為新台幣 100 萬元整。未獲選廠商於評選完成後，由本校退回押標金。
- (二)押標金由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票繳納，不得以廠商公司或個人支票代之，抬頭請開：國立清華大學。

八、廠商領投標規定

- (一)招標文件領取方式及地點：網路下載，網址：  
<http://nthupei.site.nthu.edu.tw/>
- (二)收受投標文件地點：112 年 12 月 18 日（星期一）下午 17 時 00 分前寄送達本校南大校區體育室，逾期或逾時概不受理。

九、資格審查、評選時間及評選程序

- (一)資格審查時間：  
訂於民國 112 年 12 月 19 日（星期二）上午 10 時 00 分整，於本校校本部體育室一樓會議室進行資格審查。
- (二)資格審查：  
由本案工作小組審查參加投標廠商所附資格證件資料，合格之廠商始得當場以抽籤方式決定評選時之簡報順序，抽籤時不在場之廠商，由本校派員代為抽籤，參加廠商評選簡報。
- (三)評選時間：  
評選時間與地點於資格審查後，另以電話或電子郵件通知合格廠商，未準時報到者視為喪失資格。
- (四)評選簡報於本校會議室舉行，參加徵選廠商依抽籤順序進行簡報，未能進行評選簡報廠商則視同放棄，事後不得有任何異議。
- (五)廠商應由負責人(須核對身份證明無誤)或負責人授權委託之代理人(須為該公司員工且與委託代理授權書所載一致，並核對身份證件無誤)參加簡報，每一廠商最多以推派二人為限，廠商簡報時其他廠商應退場。
- (六)廠商請依抽籤順位進場參加簡報（現場備有投影機供簡報使用），簡報時間以 15 分鐘為限(簡報滿 12 分鐘時，按鈴一次；簡報滿 15 分鐘時，按鈴二次即須停止簡報)，並隨之採統問統答方式由委員發問，問題應答以 10 分鐘為限(應答滿 8 分鐘時，按鈴一次，應答滿 10 分鐘時，按

鈴二次即須停止應答)。

(七)廠商於評選會議簡報答詢時，對問題之澄清說明及與履約有關之承諾事項，倘經評選為獲選廠商，均納入契約中。

#### 十、服務計畫書製作格式及要求：

(一)廠商投標文件及服務計畫書經投標後，不論廠商得標與否均不發還或更換；因準備及交付服務計畫書所衍生之費用由投標廠商自行負擔。

(二)以 A4 規格紙張書寫，均應以中文撰寫，以西式由左至右橫向書寫，除必要證明文件外，以不超過 50 頁為原則，每頁均應編頁碼並加上封面、目錄，裝訂整齊。

(三)服務企劃書內容須包含各評選項目。

#### 十一、評選項目、計分方式及評選方式

(一) 評選項目及配分方式：

項次	評選項目	配分
1	國立清華大學體育健康教學大樓游泳池暨健身中心等設施委託經營標租案設施設備規劃內容	25
2	國立清華大學體育健康教學大樓游泳池暨健身中心等設施委託經營標租案營運計畫及創意構想	25
3	未來廠商配合本校教學、訓練…等方案，教職員工生相關福利規劃內容	15
4	專業能力	15
5	標價及經營項目價位合理性	10
6	企業社會責任(CSR) ◎近一年內曾替員工普遍性加薪。 ◎於投標文件載明後續履約期間給與全職從事本採購案之員工薪資(不含加班費)至少 3 萬元以上。 ◎提供員工「工作與生活平衡」措施。 ◎辦理綠色採購。	5
7	簡報答詢	5

(二)評選方式：

1、參考政府採購法第 22 條第 1 項第 9 款評審為優勝者方式辦理，並採最有利標精神序位法選擇最符合需要者。

2、採序位法評比，就個別廠商各評選項目評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，且經出席評選委員過半數之決定者為獲選廠商。平均總評分在 75 分以上之第 2 名(含)以後廠商，

經出席評選委員過半數之決定者，亦得列為獲選廠商。

3、評選總分以 100 分計算，參與評選廠商總平均分數須達 75 分以上，方列入序分及排名計算，未達標準者，不予錄取。

## 十二、契約簽訂

(一)獲選廠商應於評選後二週內，完成繳交保證金並攜帶各項正本證件及公司印章來校辦妥簽約手續，未於規定期限內簽約者，沒收押標金。

(二)獲選廠商未能依前項辦理者，取消獲選資格，並得由評選序位名次次低廠商遞補。

## 十三、履約保證金：

(一)獲選廠商應於簽約前完成繳納 100 萬元為保證金，保證金得由押標金轉入，不足部分另行繳納。

(二)保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票繳納，不得以廠商公司或個人支票代之（抬頭請開：國立清華大學），或以設定質權予本校之金融機構定期存款單，或無記名可轉讓金融機構定期存款單繳交。

## 十四、其他相關規定

(一)投標廠商應於投標前詳閱招標文件，並自行赴履約地點勘查瞭解各項現有設備（原則上以現狀使用）及預期情況，詳予考量，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。凡參與投標者，均視為已對現況及各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守，得標廠商不得藉任何理由要求本校任何補償或修改設備。

(二)全份文件包括：

- 1、投標須知。
- 2、租賃契約書草案。
- 3、出租場地平面圖。
- 4、招商文件審查表。
- 5、廠商出席授權書。
- 6、退還押標金收據。
- 7、外標封。