



花蓮縣立圖書館 附屬餐飲空間委託經營管理

時間：115年10月7日(三) 下午2時

地點：花蓮縣文化局演藝堂大廳、花蓮縣立圖書館工地

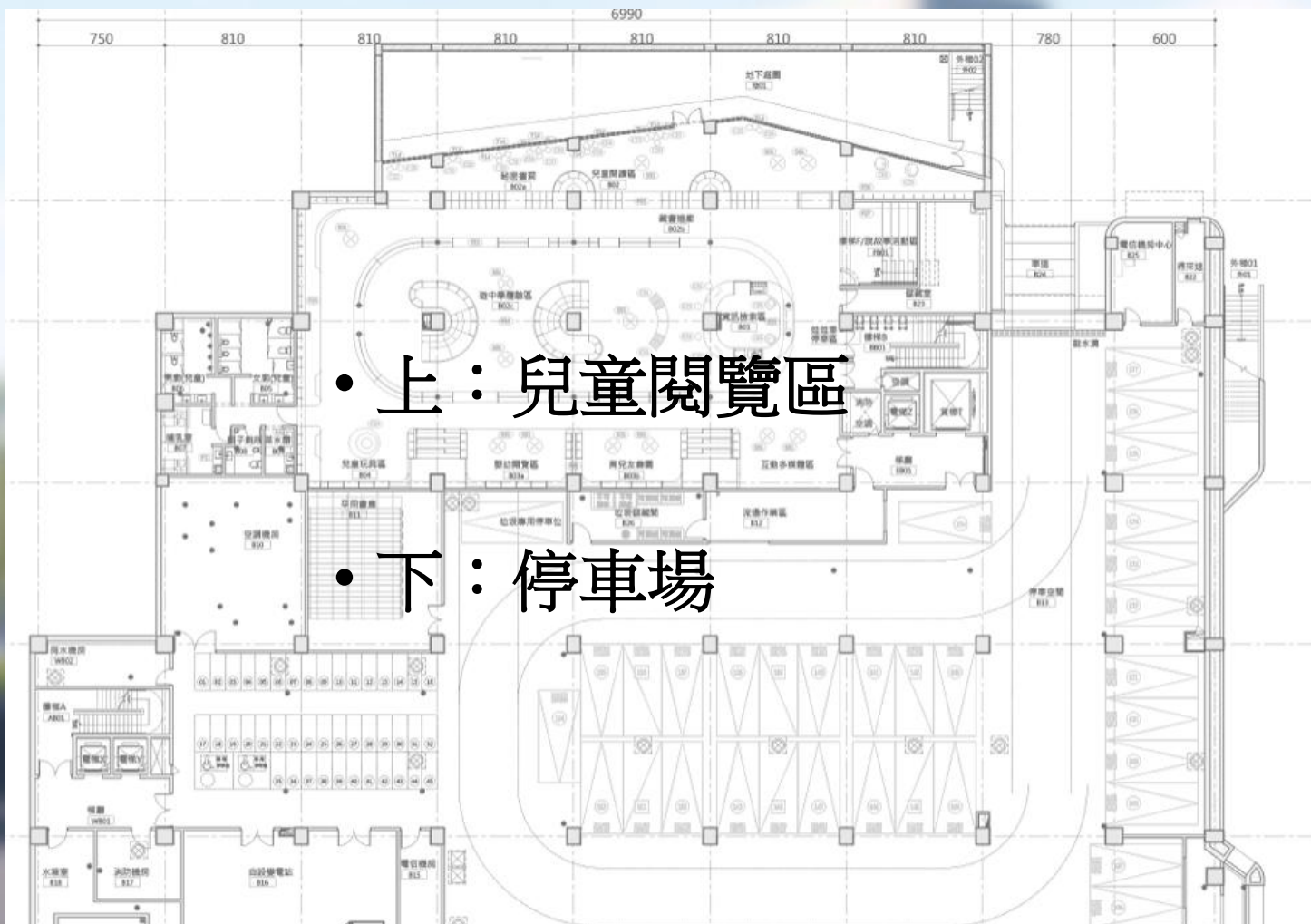


新館基本資訊

全棟建築基本資訊

- 總樓地板面積：約**1萬4,694.1**平方公尺
- 樓層數：地下**1**層、地上**4**層
- 三大分區：圖書館、交流空間、行政空間

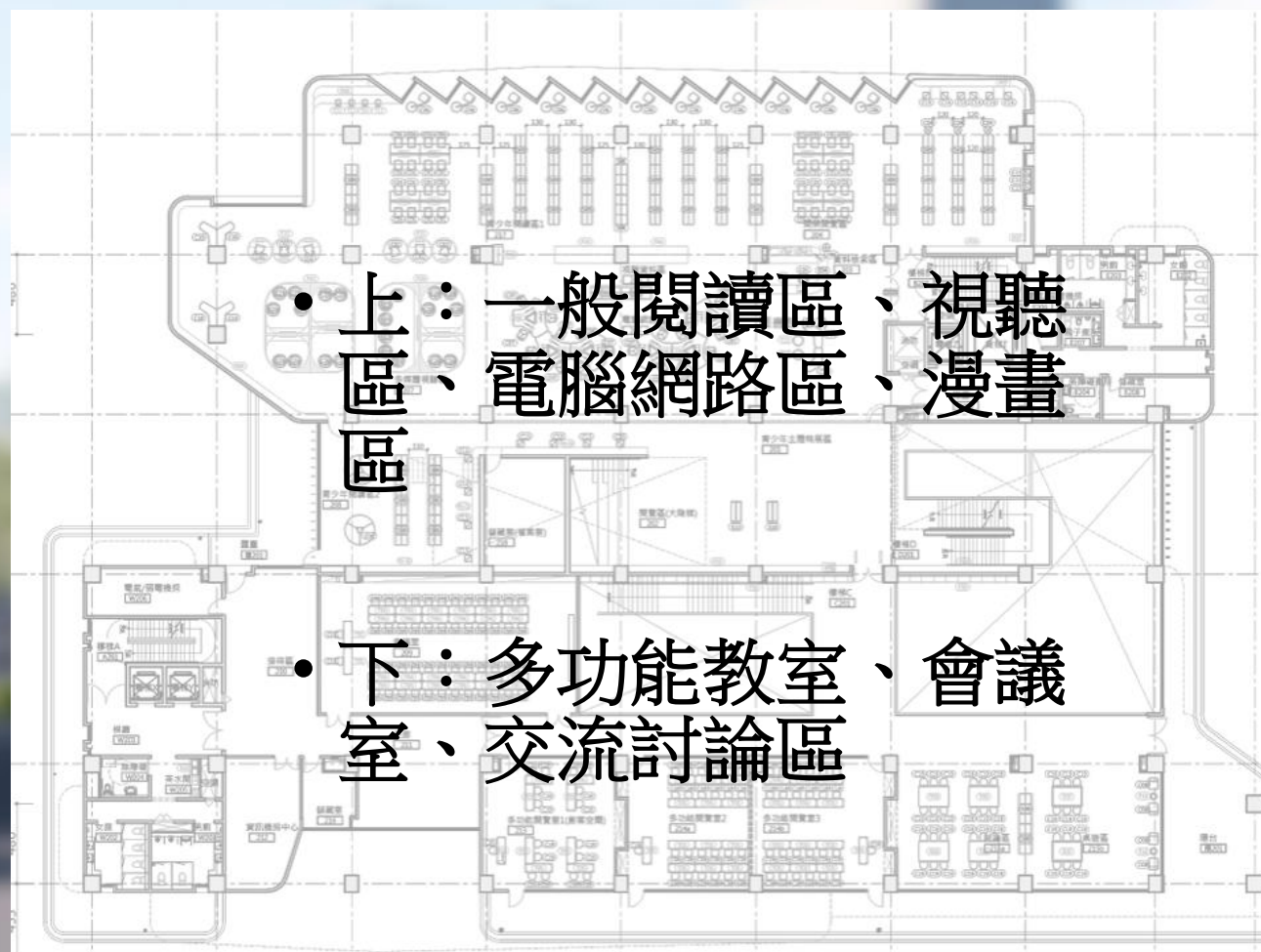
地下一層



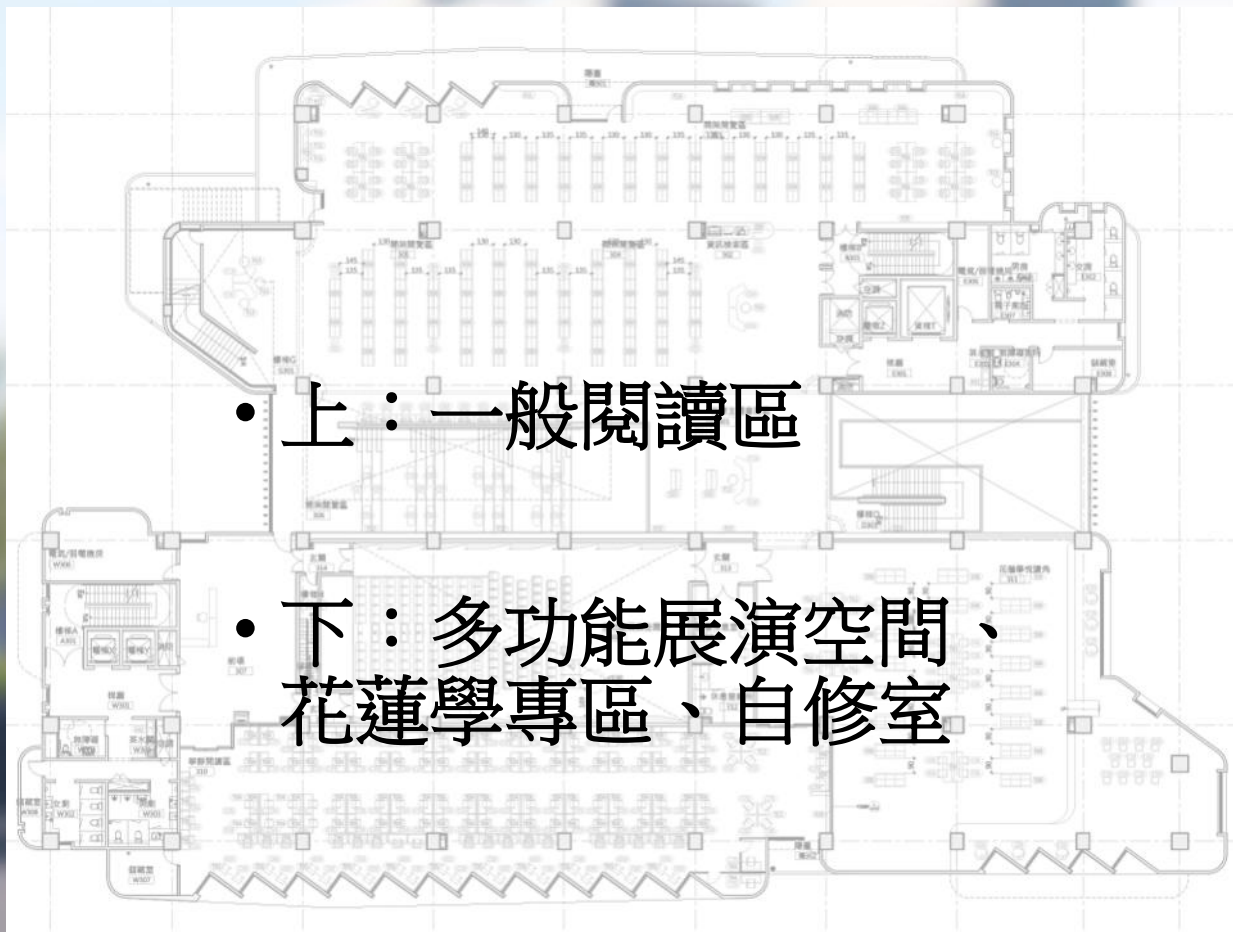
一層



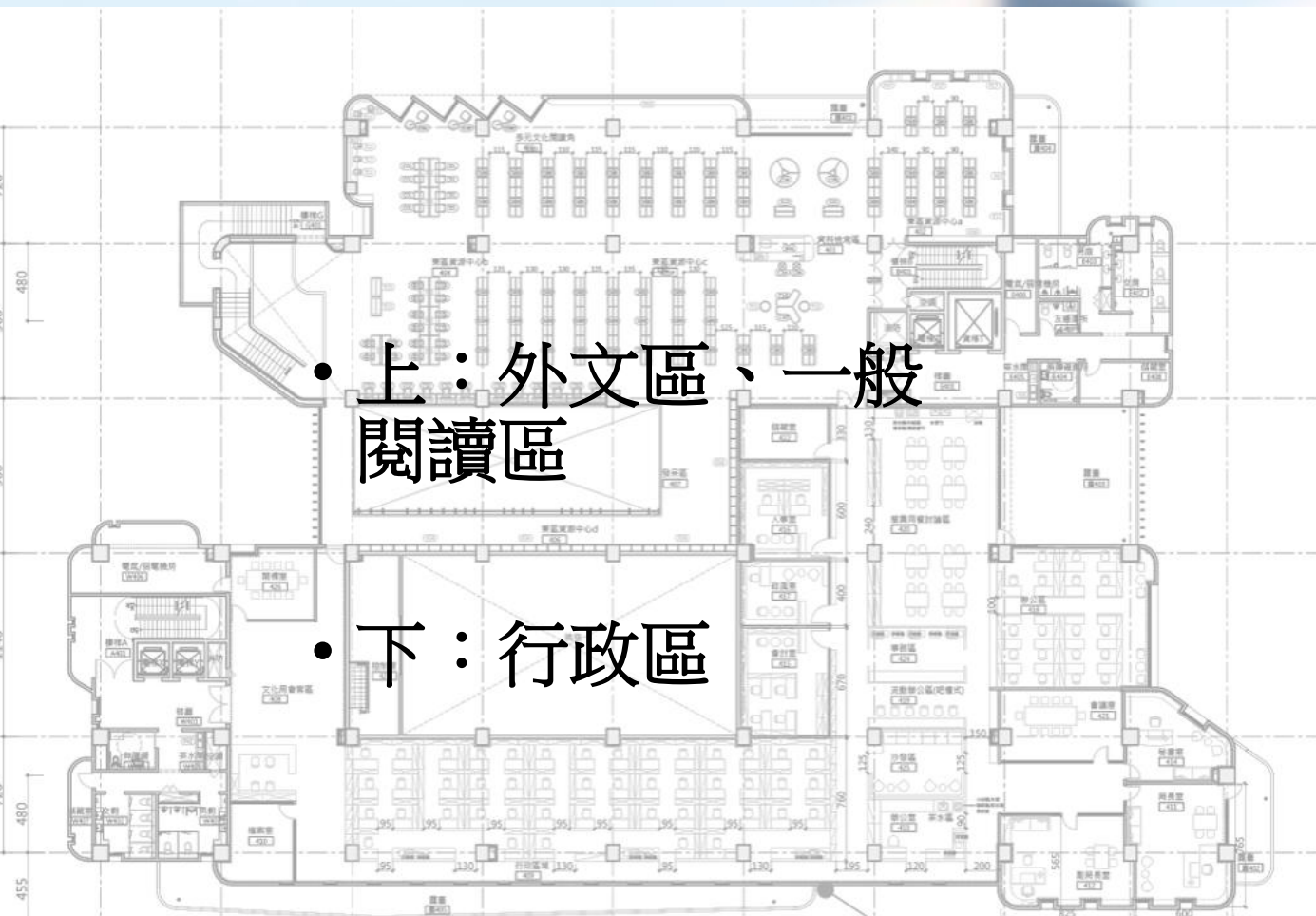
二層



三層



四層



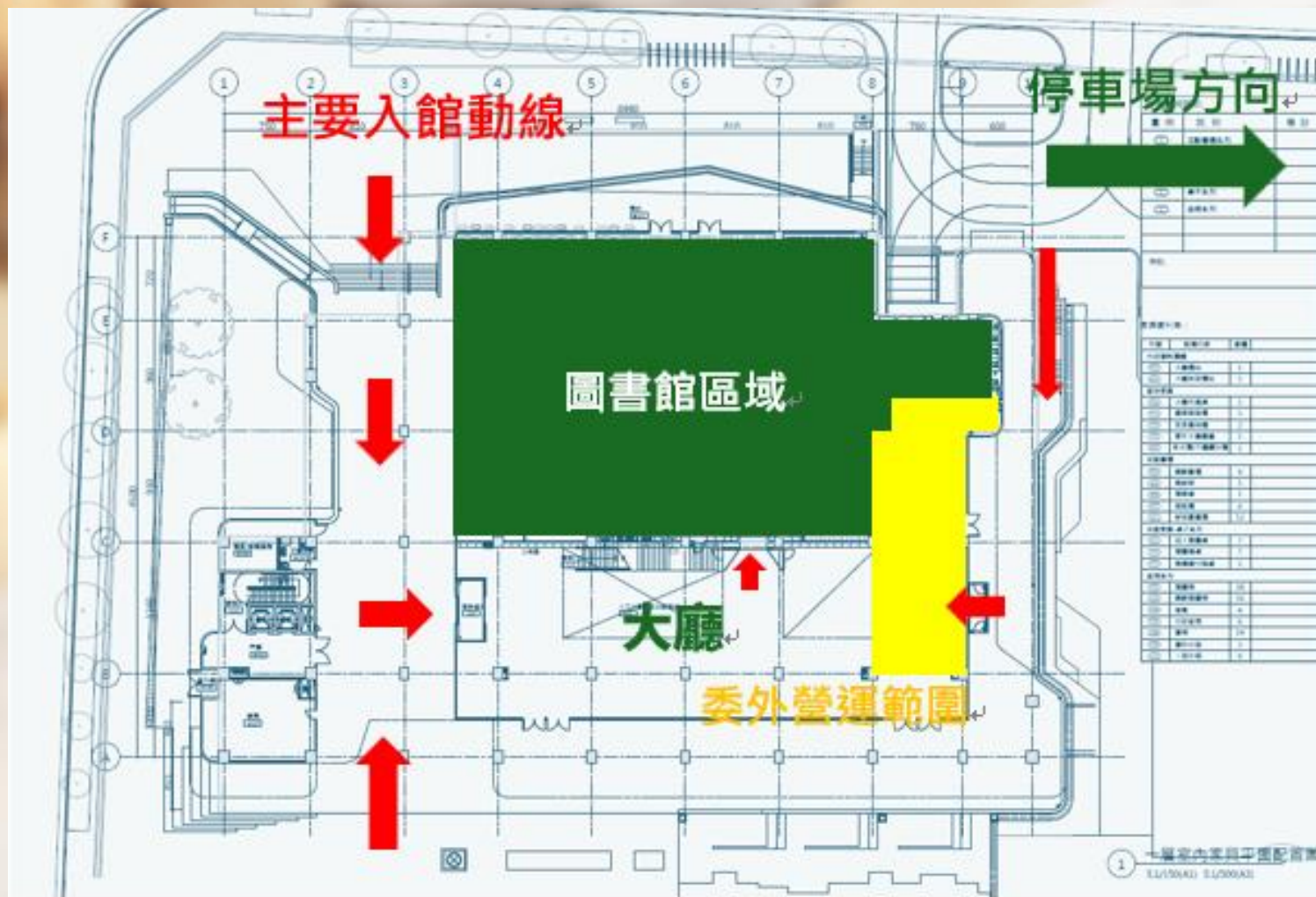
影片



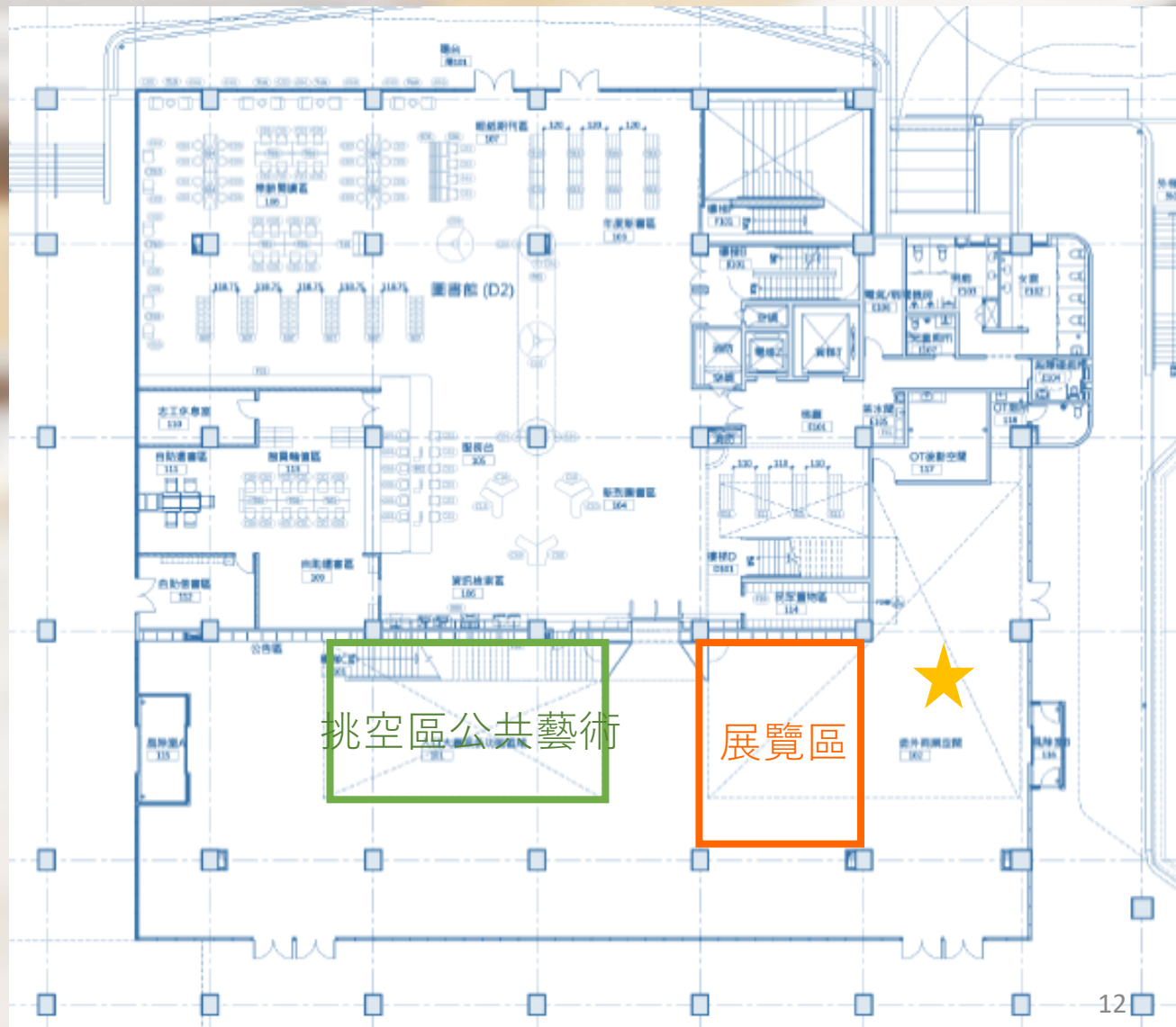


大廳及委外空間

入館動線

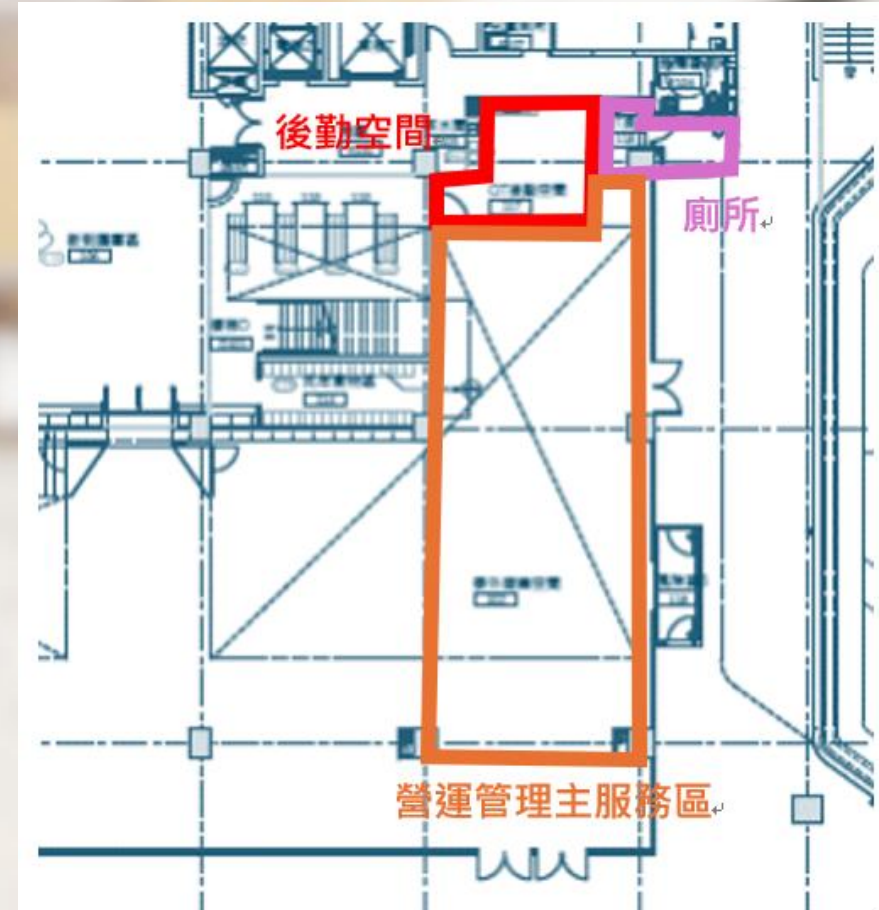


大廳配置圖



委外空間範圍

- 經營範圍內之設施：
 1. 主服務區(約151.1平方公尺)
 2. 後勤空間(約18.3平方公尺)
 3. 廁所(約10平方公尺)。
 4. 合計約179.4平方公尺(實際面積及範圍以現況為準)



大廳與圖書館區域內之關係

- 物理分隔、聲響氣味相通

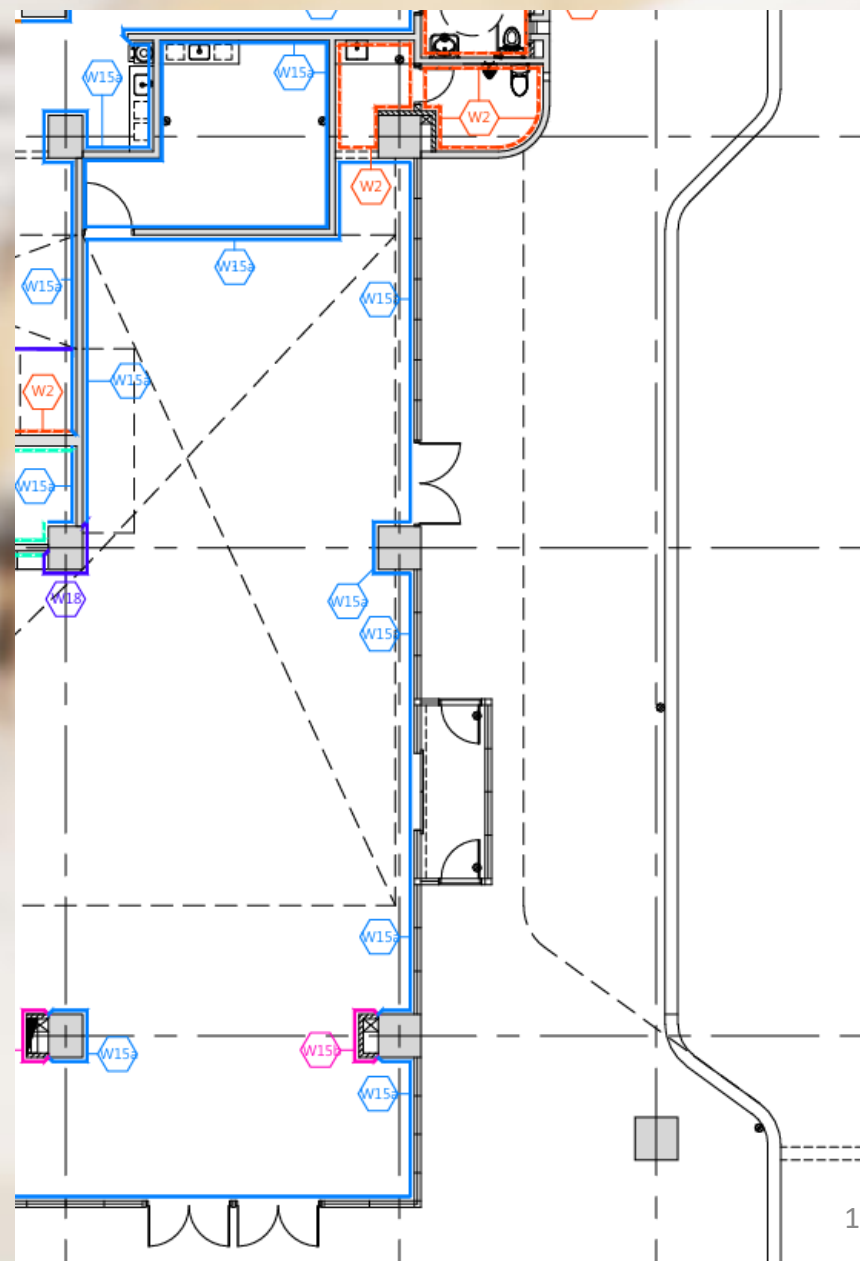


• 石英磚

壁面

- 乳膠漆

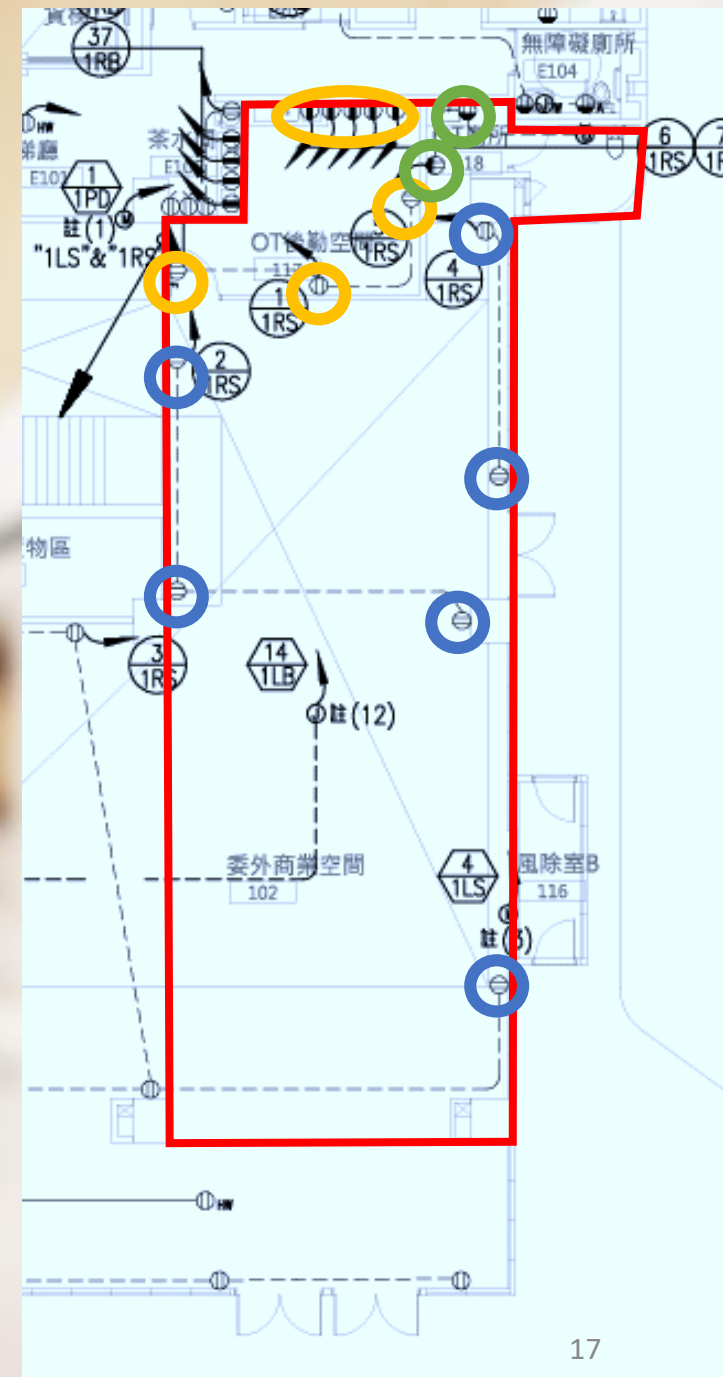
W15a		噴塗防霉乳膠漆(RC牆面)
W15b		噴塗防霉乳膠漆(輕隔間牆面)



電源插座

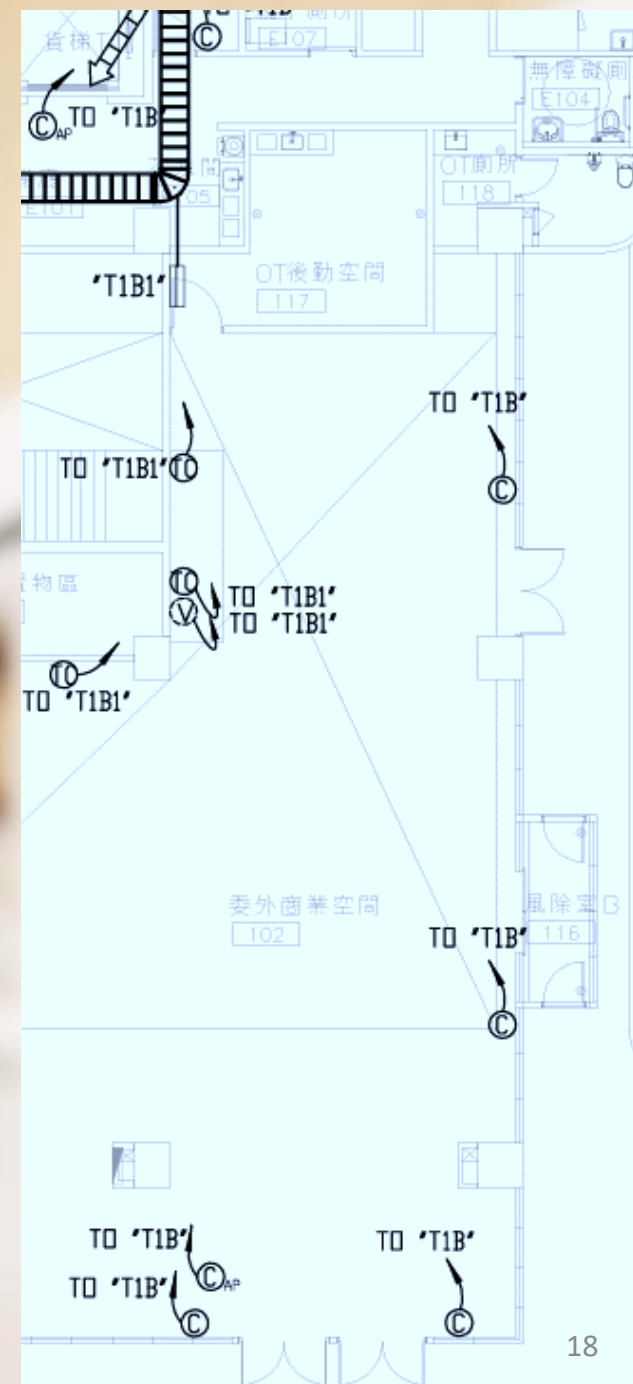
• 壁式雙聯暗插座

①	壁式雙聯暗插座 接地型 含彩色蓋板 1 ϕ 110V	裝高:30cm
●	壁式雙聯暗插座 接地型 含彩色蓋板(廁所用) 1 ϕ 110V	裝高:120cm
● _T	壁式雙聯暗插座 接地型 含彩色蓋板(烘手機用) 1 ϕ 220V	裝高:120cm
● _A	壁式雙聯暗插座 接地型 含彩色蓋板(免治馬桶用) 1 ϕ 110V	裝高:30cm
① _E	壁式雙聯暗插座 接地型 含彩色蓋板(緊急電源)(紅色面板) 1 ϕ 110V	裝高:30cm
①	壁式雙聯暗插座 接地型 含彩色蓋板(茶水間用) 1 ϕ 110V	裝高:120cm

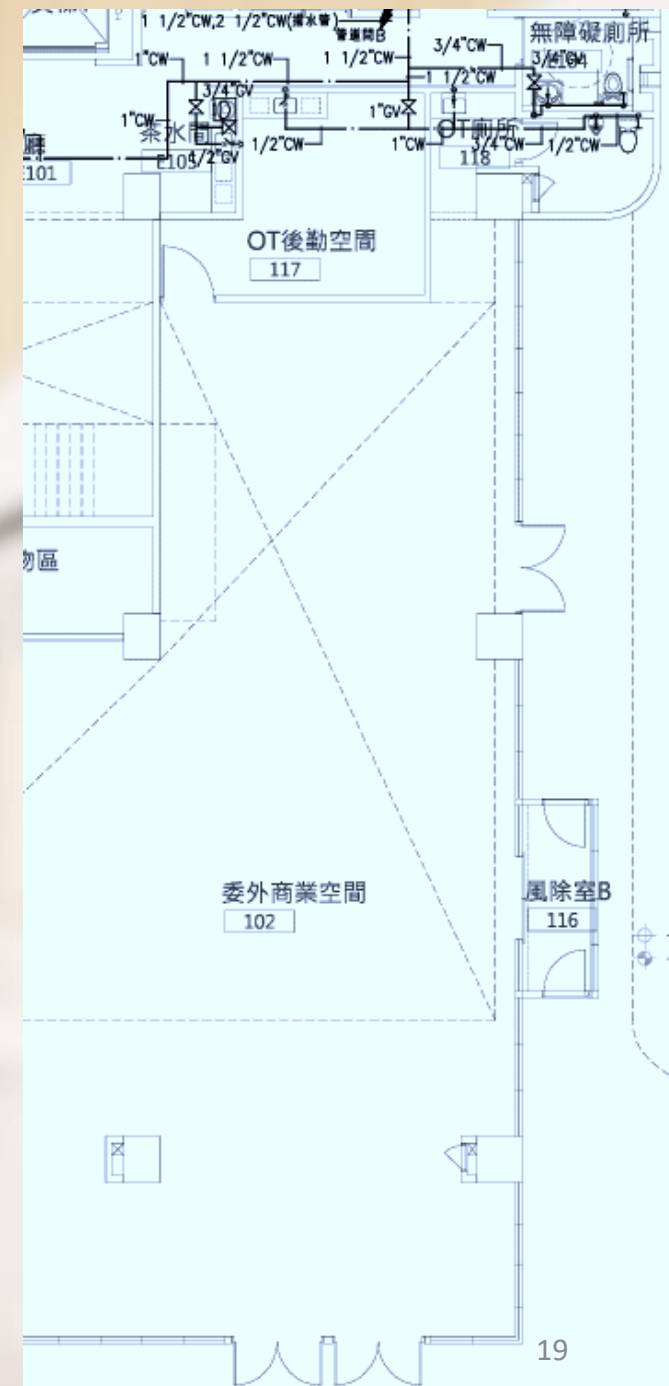
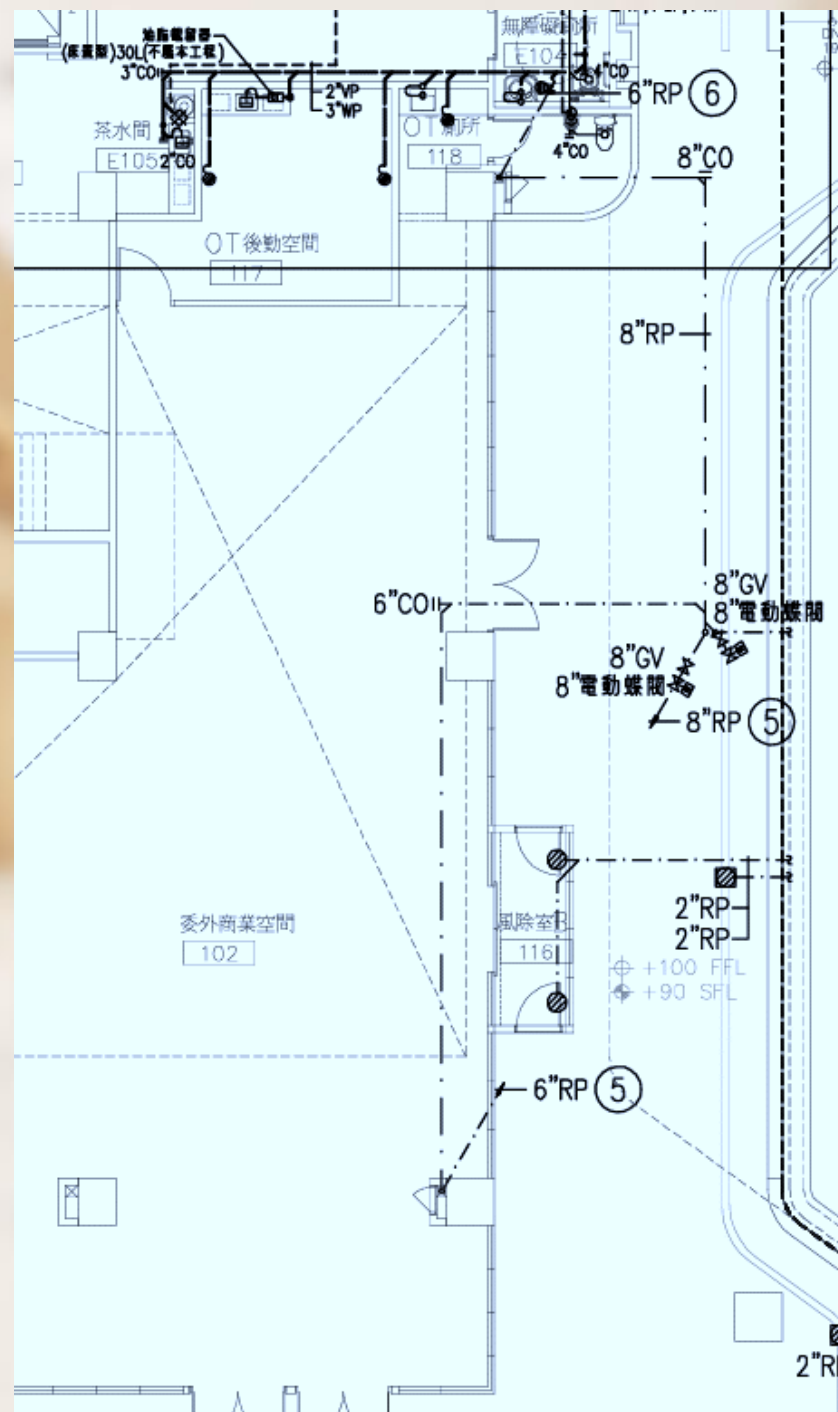


電信、資訊

Ⓣ	電信資訊出線匣
Ⓢ	電視資訊出線匣
Ⓒ	資訊出線匣
Ⓒ _{AP}	資訊出線匣
Ⓥ	電視出線匣



給排水



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a light gray facade and large windows. The building features a prominent balcony with a dark overhang and wooden slat railings. In the foreground, there is a paved courtyard with green grass patches and several young trees. People are shown sitting on a bench and walking in the courtyard. A semi-transparent purple banner with white text is overlaid across the middle of the image.

期間與租金費用

委託經營期間

- **履約期間**：機關通知得營運日起計3年。
- 廠商整備完成後，應通知本機關能正式對外營運日期。
- **總館開幕日**：廠商應配合機關對外營運(正式開幕日期以本機關通知或對外公告日為準)。
- **期滿之後續擴充**：期滿前6個月，向本機關提出續約之書面要求(並附營運績效、顧客滿意度調查表、後續營運計畫書)+營運評鑑會議通過→後續擴充1次、期間最長2年。

廠商通知整備完成

機關通知得營運日

開幕/開始試營運

營運期間費用

- 租金費用=固定權利金+變動權利金
- 自機關通知得營運日起計收
- 營運衍生之裝潢裝修、各項稅捐(營業稅等)、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險等費用，由廠商負責。

固定權利金

- 計算方式：

- 參考花蓮縣縣有公用不動產收益作業原則第四點
- 土地租金(訂約當期土地申報地價百分之四) 2萬4,398元
- + 房屋租金(房屋課稅現值百分之十) 8萬8,624元
- = 合計**11萬3,022元**。

廠商報價每年不得低於前述租金，3年固定權利金總合至少新臺幣35萬181元整。

- 房地申報地價及課稅現值如有調整，固定權利金配合調整。

變動權利金

- 計算方式：

- (前1年度之營業總額-營業稅-固定權利金)*2%(或高於2%之標價條件)
- 範例：(全年1~12月營業額200萬元-營業稅總額10萬元-固定權利金10萬元)*2%=3.6萬元

繳納租金費用時間

- 匯款方式繳納
- **固定權利金**：每半年繳納(1/15、7/15前)。
 - 第一期自機關通知**得營運日**起算起30日內繳納，其金額，未達半年者依比例計算。
 - 往後每年1月15日前，繳納1-6月之固定權利金；每年7月15日前，繳納7-12月之固定權利金
- **變動權利金**：依會計年度，每年繳納(1/15前)。
 - 第一個會計年度：以150萬元為基數*2%(或廠商投標時所提之高於2%之比例)。例如1/1起算，全年變動權利金以3萬元計收(仍以實際營運月份核實計收)。
 - 第二年起依上述計價方式，1/15前繳納。

期數	繳款期限	固定權利金涵蓋期間	變動權利金涵蓋期間
1	機關通知得營運日起30日內(例如：得營運日為116/08/01)	116/08-116/12	116/08-116/12
2	117/01/15	117/01-117/06	117/01-117/12
3	117/07/15	117/07-117/12	X
4	118/01/15	118/01-118/06	118/01-118/12
5	118/07/15	118/07-118/12	X
6	119/01/15	119/01-119/06	119/01-119/07
7	119/07/15(繳納至契約期滿119/07/31)	119/07	X



營運事項

框架文件

- 各類法規(包含而不限於食品衛生、著作權、稅務、登記、勞動安全等法規)、契約及營運計畫書。
- 應依營運管理計畫書內容辦理。如有變更須修正計畫，經機關同意後為之。(營運計畫書應包含經營項目、營業時間、場地布置與裝修)

經營項目

- **營運項目**：書店、輕食簡餐餐飲、文創及閱讀推廣商品等零售，或其他與圖書館服務及文化教育等相關項目，提供民眾藝文教育、休憩育樂及飲食之需。(文教設施之附屬空間限制)
- **商品及餐飲價格**：市場合理利潤範圍+中文名稱明確標價。
- **用火**：可採電力設備加熱，禁用瓦斯設備及任何明火。
- 不得轉租、分租及頂替他人使用、轉作他用或將租賃權轉讓他人。

營運時間

- 原則：

1. 配合圖書館開館時間(周一固定休館、國定假日等)。
2. +原則每週營業時間不少於**48**小時。
3. +依營運管理計畫之時間執行，並應標示開放時間於明顯處。

- 例外：暫停營業

1. 天然災害及不可抗力之因素。
2. 經機關同意+先行公告。

廠商應備資料

- 營運管理計畫書：投標時檢附、決標後修正。
- 專職管理人員名冊與資料：營業日前提供機關、異動時修正提出。
- 設立民眾反映機制
- 營業總額證明文件：作為計費依據。
- 年度成果報告：每年度12月10日前檢送（含營運成果、財務報表之分析評估、活動文宣及相片等）。
- 營運期間需有：
 - 每日安全衛生及經營管理維護工作簿。
 - 民眾反映之各項建議或疑問，記錄及建檔。
 - 服務管理機制及現場工作流程(含服務人員的訓練課程、危機處理及相關諮詢、環境清潔處理之工作流程及安全維護之處理流程)。

活動與行銷

- 除經與機關合作或同意，不得使用機關名義。
- 廠商不得辦理與機關核准之經營項目無關之行銷、廣告行為，或於非廠商經營範圍之區域張貼、放置、吊掛各類無關之文宣、廣告物。
- 須配合本機關不定期推廣活動之進行，展示或張貼活動之相關物品、海報、提供營運空間之適當場地。

保管清潔維護等

- 由廠商負責、空間設備調整應經機關同意。
- 包括廁所、垃圾廚餘清潔處理。
- 中午及晚間提供餐點後，將垃圾及廚餘每日清離本館或自行設置廚餘冷藏儲存機，避免味道外溢。

營運評鑑委員會

- 由機關成立營運評鑑委員會。
- 適時查核廠商實際營業情形(包括但不限於會計資料、顧客服務、環境衛生及本機關活動配合度等)。
- 主要時機(但不限)：年度統計查核結果、行使後續擴充，評定結果列為續約與否，甚至是評定結果不良終止契約之依據。

An architectural rendering of a modern building complex. The central focus is a large, multi-story building with a mix of white, grey, and blue facades, featuring large windows and balconies. It is surrounded by a landscaped courtyard with green lawns, trees, and paved walkways. In the foreground, there is a large, curved, tiered seating area or amphitheater. The background shows more buildings and a hilly landscape under a clear sky. The text "空間之進場點交、裝修與返還" is overlaid in the center in a large, orange, stylized font.

空間之進場點交、裝修與返還

點交

- 本案因統包工程尚在施作中(預計年底竣工)，且尚有驗收等程序。
- 廠商應於機關通知日起15日內，與機關約定日期並完成點交。

裝修

- **資料提出時間：**至遲施工前**30**日前提出設計、施作圖說，經本機關審查同意後始可施作。(決標後即可提出，不限於點交後)
- **注意事項摘錄：**
 - 請考量動線、民眾需求、整體氛圍及視覺系統風格。
 - 應符合各類法規(包含室裝、消防、無障礙等)，並應自行向主管機關辦理相關申辦程序完成。
 - 機關如有通知，廠商應配合出席工程協調或其他會議。

營運

- 得營運日，涉及建築物之接通水電管線、取得使用執照等。

廠商提出
裝修圖說

機關審查
同意

施作

廠商通知
整備完成

機關通知
得營運日

營運

(點交日可能於此期間)

(涉及管線、使用執照)

返還

- **原則：**廠商應於契約期滿、終止或解除之次日起**30**日回復原狀並交付機關。
- **例外：**
 1. 回復原狀範圍之例外：機關會勘認為可使用者，雙方可約定交予機關無須拆除或搬離，併同交付機關。
 2. 期限之例外：如因人力不可抗力之因素無法於**20**個日曆天內清理現場者，需載明理由函報本機關同意後始得展延
- **違反：**同意逾期未回復原狀者，視同廢棄物由機關處理。其清理搬運所需費用應由廠商負擔，機關得逕由履約保證金中扣抵。

評選

評選項目與配分

評選項目	項目說明	配分
廠商專業能力及經驗	包含廠商基本資料及營運狀況(含公司歷史、組織編制、人力、規模等)；承作相關產業之實績、專業證照或獲獎證明等，需附佐證資料等	25
營運規劃（經營方向及具體規劃）與經營管理能力	包含經營方向規劃及預期效益、硬體設施設置及空間格局規劃、服務內容(含營運時間、販售商品項目及訂價等)；人力配置合理性、進駐作業進度安排控管(含全案計畫時間表、案前規劃時間表等)、銷售、進貨、倉儲與食材供應管理能力等。	35
權利金金額及財務規劃之合理性	包含權利金金額及財務分析、經費來源與收費項目、標準、可行性。	20
創新增值服務		10
簡報與詢答		5
廠商企業社會責任（CSR）指標	包含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(下稱員工薪資)至少超過機關刊登招標公告日之勞動部公告最低工資(下稱最低工資)1.1倍以上；提供員工「工作與生活平衡」措施；辦理綠色採購。	5

提問&交流

評估是否修正之條件

- 權利金的繳納時間點：釐清文字為一年收取**2**次。
- 變動權利金之計算：預收改為後收？(依實際營業額，而非前一年營業額收取)
- 營業額證明文件：以各期營業稅申報書所載為主。(是否能避免多店鋪的營業額混同呈現？)
- 面積再確認：以實際點交測量面積為準？扣除**120cm**寬走道？

您希望在說明會中特別了解的議題或提問

場地使用率、活動方式及申請補助限制

內部裝潢

管線的規劃預留及設備的空間及計畫，租金及權利金，是否可辦活動，電表及水費。

烹調方式及預備資金

綜合了解

目前無

隔音效果、音量限制、裝潢規定

尚無

相關的使用條件以及細節

可否使用明火、餐飲類別、是否有利於店家收益。

無



感謝您的聆聽與參與