

高雄流行音樂中心

高雄流行音樂中心鯨魚堤岸汽車停車場場地 出租計畫

壹、總則

一、目的：

海洋文化及流行音樂中心基地佔地約 12 公頃，其基地建築主體共分為兩標工程，第一標基地鯨魚堤岸包含六座鯨魚型商業空間、鯨魚堤岸、平面及地下停車場，考量已進駐廠商以及堤岸活動頻繁，高雄流行音樂中心（以下簡稱本中心）為有效使用停車場，擬出租委託民間經營管理，除可改善管理效能，並期盼能引進民間創意思維及經營專業能力參與營業管理，俾提供優質的停車服務，提昇為民服務品質。

二、出租空間：

- (一) 鯨魚堤岸平面汽車停車場：計小型汽車停車位 173 格(含 4 格身心障礙停車格、3 格婦幼停車格)。
- (二) 鯨魚堤岸地下汽車停車場：計小型汽車停車位共 108 格(含 2 格身心障礙停車格、3 格婦幼停車格)。
- (三) 上述空間圖面詳如附件停車場平面圖。

三、出租期間：

自 114 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止，共 2 年。租期屆滿，廠商有意續租時應於租期屆滿前 3 個月向本中心提出書面申請，本中心得視承租期間之營運績效保有續約審核權，經本中心督考績效良好，得以相同契約內容、條件與乙方續約 1 年，續約以一次為限。

四、停車場之營運管理：

- (一) 停車場收費標準，小型車平日每小時不得超過 30 元，當日收費最高不得超過 120 元，假日每小時不得超過 50 元，當日收費最高不得超過 250 元（如需更改收費標準必須經過雙方合議後使得變更）。
- (二) 小型車停車收費得採月租方式，每月不得超過新台幣 3,000 元；每月月租戶數量不得超過出租營業管理範圍內小型車車格數 120 格範圍須經過雙方合議訂定，不含身心障礙停車位及婦幼停車位），並須製作明顯可供辨識之證明放置於月租車輛以利辨識，

且須每月提供停放車輛分析，出租方式如需調整，其車位數量、計價標準、管理原則等項目須經過雙方合議始得變更。

- (三) 廠商須於地下汽車停車場保留園區進駐店家顧客專用車位(費用標準由進駐店家自行與廠商洽談，實際位置與車位數本中心與廠商另協議之)。
- (四) 廠商應提供 30 張公務專用免費通行卡給本中心使用(或提供卡片以外之替代方式，請廠商提供實際辨識及執行作法)。
- (五) 有關身心障礙者及婦幼停車格車輛停放，應依「高雄市公有收費停車場身心障礙者優惠停車規定」、「孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法」辦理。
- (六) 廠商應配合派員駐場，本中心得視營運情形與廠商協議調整駐場時間。
- (七) 乙方負責租用期間範圍的自設軟硬體維護及修繕、安全維護(含環境清潔、綠美化、安全維護及保全等)，以及各項風險管理與緊急應變措施。環境清潔範圍包含營運場所週邊因營運排放汗水之排水溝，需定時投藥防止蚊蠅孳生，若因維護不周致遭環保局或衛生局等相關主管機關罰鍰者，由乙方負責繳納。
- (八) 乙方每日應派員清掃以保持場地整潔，並接受甲方之指揮監督；除必須設妥本契約規定之汽(機)車停車場收費系統設備外，其餘未經甲方許可，不得增設或更改場地設施。
- (九) 廠商新增設施、設備、美化規劃，應由廠商自行規劃(含規格及內容)，並應以不破壞原有之設備及景觀為原則，且應經本中心同意後始得裝設或施作，如有經本中心認定之破壞情形，廠商應負完全賠償責任，並不得以場地等因素向本中心要求額外費用或減少契約價金。
- (十) 廠商應妥善規劃出入口動線、指標，並依出租範圍管理營業現況，避免尖峰時段之車輛出場壅塞情況，並配合本中心及進駐場館演出時間或重大活動等尖峰時段，增派人力至停車場進行流量管制放行及車輛引導，以及繳費人潮疏通。
- (十一) 廠商於營業管理期間因管理及安全考量，應設置獨立之監控系統與管制設施。

- (十二) 廠商須依照附件「高雄流行音樂中心鯨魚堤岸停車場應設置之設施、設備項目一覽表」，以及依據營運計畫書內容擬定之建置規劃，完成平面及地下停車場所有裝修工作，完成建置前之營運方式由廠商另與本中心協議，惟不得以未完工為由拒絕開放營運。
- (十三) 廠商應負責停車場服務人員(管理員)支配、管理、服務禮儀及教育訓練計畫、其他配合政策之服務項目。本中心如認為廠商所僱用之停車場服務人員(管理員)不適任時，得通知廠商改善，廠商於60日內無法改善，應轉介至其他停車場，廠商不得異議。
- (十四) 廠商應負責維持本場車輛順暢，人車之安全維護管理，包含場內定時巡邏管理，維持車輛排放整齊，不得影響觀瞻，以及申訴處理機制。
- (十五) 在出租期間內，廠商如有損毀場地內公共設施等情事，應負責賠償。
- (十六) 廠商未經本中心許可，不得增設或更改場地設施。
- (十七) 廠商應負責停車場收費及所需繳納之相關稅費，並依相關規定向政府有關單位辦理必要之立案手續。
- (十八) 廠商不得將停車場轉讓及設定負擔，經查證屬實者，本中心得終止合約並沒收履約保證金。
- (十九) 本中心遇有重大活動時，得通知廠商暫時停止收費，廠商不得異議，因暫停收費所生之損失，由雙方協議後辦理。
- (二十) 廠商應配合市府政策於汽車平面停車位裝設電動車公共能源補充設施，並參與相關施工會勘，依需求與電動車充電樁管理廠商洽談車格使用方案(包含但不限於收費方式、管理機制等)，並配合相關停車場法令管理車位。
- (二十一) 本案營業範圍內不得有增加建蔽率之行為。
- 五、以上事項將依營業或公共利益實際狀況所需，得雙方協議後適當調整之。

貳、 營業管理各項費用

- 一、 廠商應支付每月營業額之 68%以上作為營業回饋金(營業回饋金由廠商自提)，每 2 個月繳交一次，以稅捐處之營業稅申請書為依據(須蓋有稅捐處印章)，於規定申報截止日後 5 日內繳交相關結算報表等資料。
- 二、 廠商應負擔營業管理期間，因營利所衍生所需繳納之各項稅捐(如營業稅等)和保全、員工保險、火險、公共意外責任險與人事、企劃宣傳等營業管銷及軟硬體製作費用，及營運範圍之清潔及停車場設備硬體維護。
- 三、 營業管理期間，本中心負擔本案場地產生之地價稅及房屋稅、以及提供電力、照明。
- 四、 廠商如欠繳前述各項費用，本中心得逕自押租金中扣抵，押租金經扣抵仍有不足時，本中心得向廠商請求賠償。

參、 出租營業管理之督導

一、 管理輔導

本中心對於廠商經營情形應進行督核並紀錄，作為爾後續約或公開徵選之參考。

二、 工作計畫核備與執行成效評估

- (一) 廠商應每月提供營運收支表，並分別列出臨停、月租等特殊收入來源項目。
- (二) 廠商對本中心所為定期或不定期之查核不得規避、拖延或拒絕。

三、 財務管理

出租營業管理期間，營業廠商應以自己名義對外為法律行為，不得轉包或分包，如有侵害第三人合法權益時，營業廠商應自行負責處理並承擔一切法律責任。營業期間各項財務及財物處理，營業廠商應依一般公認會計原則及稅法等規定辦理。

四、 責任賠償

- (一) 出租營業管理期間，營業廠商如因故意、過失、不法侵害服務對象或致第三人於出租營業範圍內權益遭受損壞時，應負全部損害賠償責任，並立即通知本中心。
- (二) 廠商因各項設施、執行業務有設置、管理維護之瑕疵致生損害於第三人時，應負損害賠償責任，如因此致本中心受有任何之損害時(包括本中心應對第三人負國家賠償責任時)亦同。

- (三) 廠商對本中心提供之土地設備(施)應善盡維護保管責任，除因天災或其他不可抗力之事變導致毀損、滅失外，應負修繕或賠償責任。

肆、 投件資格及相關文件

一、投件資格：政府立案之合法納稅廠商。

二、應檢附文件(下列文件各影本請加蓋公司大小章)：

(一) 資格文件：

1. 廠商登記或設立之證明：

(公司登記、商業登記或相關設立登記證明文件，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。營利事業登記證，自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件。)

2. 最近一期廠商納稅之證明：

(廠商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代之。)

3. 廠商信用之證明

(如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投件日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。)

(二) 營業管理計劃書一式 10 份，應載明下列事項：

1. 公司基本資料。

2. 公司經營管理實績(營業據點介紹、過去營業相關業務之經驗、資格證明文件)。

3. 營運及管理計劃：

(1) 營業前準備預計時程表。

(2) 軟硬體設施規劃。

(3) 軟硬體設備投資計畫及施工建置期程表(須包含「高雄流行音樂中心鯨魚堤岸停車場應設置之設施、設備項目一覽表」所列各項設施及設備，含停車場設置、引進高科技停管設備、出入口動線規劃等)。

(4) 工作人員招募、訓練及配置計畫。

- (5) 各項風險管理、緊急應變措施及申訴處理機制。
- (6) 配合活動之服務措施，如臨時支援人員調度、車輛疏導、流量管制、繳費人潮疏通…等。
- (7) 園區店家消費停車折抵優惠辦法。

4. 財務計劃

- (1) 投資項目金額、預估每月營業額及各項支出成本明細、財務效益分析、利潤估算。
- (2) 契約期間之營業回饋金(抽成百分比)說明。

5. 其他具體增值廠商承諾，如增加智慧化停車設備、配合場域之服務措施、提供業主增值回饋…等具體承諾。

三、其他文件：應設置之設施設備項目一覽表、委託代理授權書、身分揭露表(事前揭露)。

伍、資格審查及徵選方式

一、徵選方式：

(一)資格文件審查：

1. 投件廠商應依規定備妥(不得使用鉛筆)廠商資格文件各 1 份、營運計劃書 10 份，應記載詳盡，保持完整，並加蓋公司大小印後，密封後黏貼標封，書明投件廠商名稱、地址、電話、統一編號及本徵選案名稱，於投件截止期限 113 年 11 月 21 日(星期四)下午 17 時 00 分前，寄達或送達「高雄市鹽埕區真愛路 1 號 3 樓 營運發展部收」，逾期寄達或送達則不予拆封，其責任由投件廠商自行負責。
2. 113 年 11 月 22 日(星期五)上午 10 時 30 分，於高雄市鹽埕區真愛路 1 號本中心會議室進行投件廠商資格審查，現場資格審查結束後，符合徵選文件規定之廠商簡報順序，以本中心收件時間作為簡報順序。
3. 經資格文件審查不合格之廠商，不列入徵選，若有一家以上廠商符合下款情形即為合格廠商並可進行資格文件審查作業，資格文件審查合於本計畫第肆條第二項內容規定者，即得辦理徵選作業。

(二)合格廠商投件之認定：

1. 投件文件以書面密封，並於投件截止期限前寄送達。
2. 外封套上已標示廠商名稱及地址。

3. 無政府採購法第 103 條規定不得參加投標之情形。

(三) 徵選：

1. 徵選時間及地點：由本中心另予通知綜合徵選時間、地點。

2. 由本中心及專家、學者成立徵選委員會，由各廠商於徵選會當天提出簡報，出席簡報人員，每一廠商至多推派 2 人。徵選委員會於聽取廠商簡報後辦理徵選。

3. 若廠商逾時未到場經唱名 3 次後，則由徵選委員依據營業管理計畫書內容逕予評分。

4. 各廠商簡報時其他廠商應退席，委員會徵選時所有廠商一律退席。各廠商簡報時間不得超過 15 分鐘（本中心備有螢幕及投影機，其餘簡報器材請自備），簡報 12 分鐘第 1 次按鈴，15 分鐘第 2 次按鈴結束簡報，徵選委員諮詢約 15 分鐘（得以酌予增減）。

5. 經徵選委員會徵選優勝廠商，並進行議約。

(四) 評分項目及配分比重：

1. 公司基本資料與經營管理實績，佔 20 分。

2. 營運及管理計劃，佔 30 分。

3. 財務計劃，佔 30 分。

4. 其他具體廠商承諾，佔 10 分。

5. 簡報及答詢，佔 10 分。

二、優勝廠商評定方式：

(一) 本案以序位法評定優勝廠商，由徵選委員會徵選委員辦理序位評比，就個別廠商各徵選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達 75 分者不得列為優勝對象。若所有廠商平均總評分均未達 75 分時，則優勝廠商從缺並廢標。

(二) 所有徵選廠商簡報結束後隨即進行成績評分，各委員評分時為獨立作業，並隨即進行成績統計，統計表由各出席徵選委員核對無誤並簽名後，由召集人交本中心工作人員辦理存檔。

(三) 徵選委員於各徵選項目之評分加總轉換為序位後，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即為序位第一之優勝廠商，次低者為序位第二之次優勝廠商。依此類推。

以序位第一，且經徵選委員過半數之決定者為優勝廠商，取得優先議約權。

(四)序位第一之優勝廠商有 2 家以上，則以「營運及管理計劃」得分合計值最高者優先；再同分者，則以「財務計劃」得分合計值最高者為優先，得分仍相同者，則抽籤決定之。

(五)徵選分數統計完成，並經徵選委員會決議通過後，當場宣佈徵選結果，該結果於簽報本中心首長或其授權人員核定後方生效。

(六)獲選廠商有下列情事之一時，取消獲選資格：

1. 獲選者不接受獲選或於本中心通知簽約後 10 日內未完成簽約。
2. 所附各項證明文件經查證與事實不符。
3. 以不正當手段獲選。
4. 經本中心認定有影響出租辦理之違反法令行為者。
5. 其他因可歸責於獲選者之事由致與本中心訂約失敗。

※如發生撤銷獲選情形，本中心得依徵選結果優勝序位，洽次一序位廠商進行議約程序。

陸、簽約及押租金

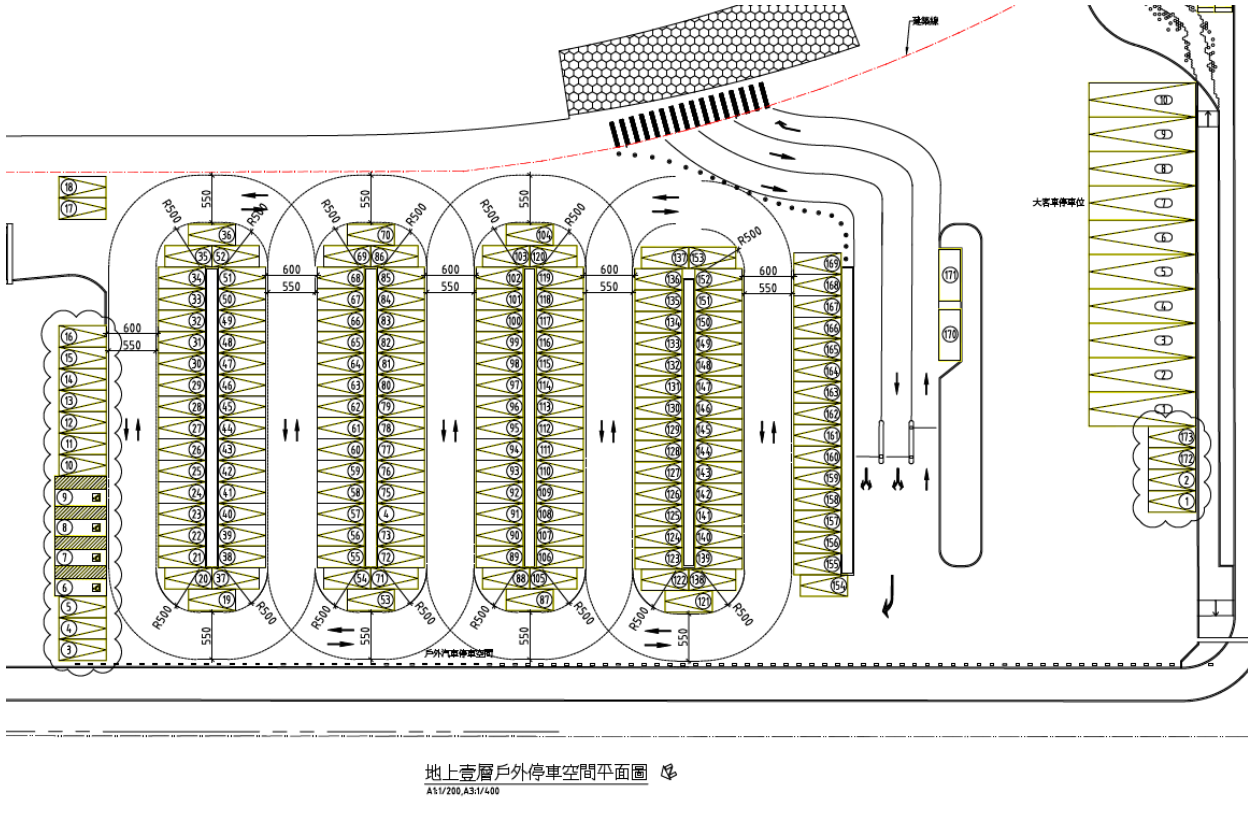
優勝廠商應於本中心通知後 10 日內完成簽約，並於簽約前繳納押租金新台幣 10 萬元整始得簽約，逾期視同放棄。

柒、其他

- 一、廠商所提送營運計劃書，應視為合約一部份，得標廠商應依營運計劃書內容確實執行，如有任何變更，須經本中心同意後始得為之。
- 二、本出租計畫為投件文件之一部分。
- 三、參與徵選所投送之營運計劃書，徵選結束後由本中心歸檔一份後，其餘退還，逾兩週未領回者，本中心得逕行銷毀。
- 四、申請者應於申請前詳閱全部申請文件，於提出申請時，即視同接受及承諾履行全部申請文件之規定。如有疑義應以書面向本中心請求釋疑。
- 五、本出租計畫如有未盡事宜，得參照相關規定辦理。

附件

一、 鯨魚堤岸平面汽車停車場



二、 鯨魚堤岸地下汽車停車場

