

新北市客家文化園區附設場地公開標租案 邀標書

一、 案名：新北市客家文化園區附設場地公開標租案

二、 計畫緣起：

- (一) 新北市客家文化園區為本市推廣客家文化之場館，設有常設展室、特展室、演藝廳、會議廳、研習教室、文創商品店、染藝教室、餐廳等設施。
- (二) 為使文化園區現有餐廳場地經營提升創意及營造新穎特色，活絡公有建物，使用更具效益，期望本附設場地透過餐飲等服務，加入規劃多樣性教育、研習及體驗空間，推廣多元客家餐飲美食文化及在地產業等多元方式經營，活絡營運效益，打造客園新型品牌特色。
- (三) 期許結合園區戶外廣場及文化場域，帶動三鶯周邊地方整體發展，延伸連結鄰近區域，創造新的經濟活動與文化串連交流。

三、 地理環境：

隸屬於新北市政府客家事務局之新北市客家文化園區，位於國道三號三鶯交流道旁，地址為新北市三峽區隆恩街 239 號，交通便捷，設有大型停車場。周邊鄰近國立台北大學、北大社區及鶯歌老街等，生活機能完備，為新北市重要之文化觀光景點。

四、 出租使用標的：

新北市客家文化園區附設場地，出租使用面積 624.8 平方公尺（約 189 坪，含廚房）；請至現場實際參觀並可由本機關引導至現場勘查瞭解。

五、 出租場地營運需求：

- (一) 本附設場地租期計 4 年，期滿後經年度評鑑達標，得後續擴充 4 年。
- (二) 本附設場地採複合式經營，廠商承租後，場地空間應重新規劃並裝修佈置。
- (三) 本附設場地廠商應採多元空間運用規劃，如餐飲區、手作體驗區、親子共學區、廚藝教室區、展示區、甜點區、舞台區、休憩區等，或多功能複合式設計運用，如美食廣場、主題餐廳、手作體驗館等，並可結合園區辦理相關活動等。
- (四) 以上各空間之規劃內容、設施、實施方式及活動辦理等，請納入投標企劃書。
- (五) 廠商營運規劃應兼具在地及客家意象，並搭配客家文化園區整體景觀及特色進行

整體規劃。規劃時應妥善設計燈光照明、設施等，以符合安全規範，打造溫馨與質感兼具之空間佈置及造景。

- (六) 請提出營運行銷宣傳計畫、網路行銷計畫、擴展客源計畫等。
- (七) 營運規劃增加運用在地或客庄食材、提供線上點餐、送餐及多元支付等，並規劃配合園區活動推出特色或主題餐點。
- (八) 承租廠商辦理相關裝修作業應依建築相關法規辦理申請，以維租賃房地合法使用與其構造及設備之安全。
- (九) 其他法定稅捐及有關使用出租場地所生之水電費、電話費、修繕費、管理維護費、環境清潔費、廢棄物清除處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

六、出租場地營運規劃

廠商應依本營運需求提送「投標企劃書」，附設場地經營型態項目由廠商自行規劃，其內容包含下列所有項目：

(一) 公司概況及經營實績

- 1. 經營團隊背景及人力資源概況。
- 2. 專業能力(含過去經驗或實績)。
- 3. 現行公司經營理念、營業方針、計畫及策略、品質管理能力。
- 4. 其他文化產業活動、展演、研習、課程、工作坊、套裝行程等之搭配辦理經驗。

(二) 營運策略構想

- 1. 市場評估、環境分析及風格定位。
- 2. 經營方向策略及創新作為。
- 3. 整體形象規劃構想。
- 4. 協力廠商等合作意向及構想。

(三) 營運計畫

- 1. 室內空間及設施規劃。(含空間規劃設計示意圖、配置平面圖、主要設備清單等)
- 2. 動線及視覺規劃。(含內外部空間整體塑造風格、入口動線規劃等)
- 3. 工作時程進度規劃。(原則如下)
 - (1) 整建期：含硬軟體設施添置及人力建置配合訓練時程。(可含試營運)
 - (2) 營運期：整建期後正式營運時程規劃。
- 4. 營業項目、商品價位規劃。(含品項、設計、商品照片)

(四) 營運管理

1. 人力配置及訓練管理。(含人力資源培訓計畫、食品衛生管理計畫等)
2. 品牌行銷策略及宣傳方式。(如媒體、FB 及 IG 廣告、Youtube、KOL 網紅行銷、EDM 等)
3. 投資預算評估與分配。(含未來 4 年財務規劃、設備投資及裝修成本、人事管銷及履約成本、營運收支、成本效益評估等)
4. 營運研發方案。(含新品、營運拓展等)
5. 預期效益與公共利益之評估。

(五) 價格、創意回饋計畫(含廠商租金標價、總標價)

七、營業時間：

- (一) 承租廠商應配合新北市客家文化園區開放或停車場開放時間自行規劃並經出租機關書面同意後始可營業。
- (二) 園區開放時間：每月第一個週一休館(如遇國定假日則順延一週)，除夕、大年初一及選舉日休館，除休館日外均開放。
- (三) 園區停車場開放時間：自上午 8 時 30 分至晚間 10 時 30 分。
- (四) 倘因實際需要需變更營業時間，應經出租機關書面同意始能變更。

八、投標資格：詳如本標租案投標須知之「資格文件準備須知/審查表」。

九、租金：承租廠商租期 4 年，每月租金不低於新臺幣 3 萬 9,000 元。另月營業額超過 100 萬元者，就超額部分收取 1%變動租金。餘詳如本標租案之投標須知等。

十、期程要求：完成點交次日起，起算租期為期計 4 年。(前出租契約訖日為 112 年 3 月 31 日)

十一、點交事宜：

承租廠商應於契約屆滿、終止或解除後 30 日曆天內將自有之裝潢、設施設備等搬離，並與新承租廠商及新北市政府客家事務局辦理點交事宜。