

新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案 需求說明書

壹、招商標的名稱

「新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層招商案」(以下簡稱本案)。

貳、招商標的

新北市淡水區中正路 65 號建物 (以下簡稱本建物) 為舊淡水區公所，建築完成日期為民國 67 年 2 月 3 日，建物樓層為地下 1 層、地上 5 層。本案招商標的為本建物地下 1 層、地上 1-3 層及本建物後方停車場基地 (以下簡稱停車場)，招商標的之標示、謄本登載面積如下表：

表 1 本案招商標的登記資料表

| 土地 | 地段 | 地號 | 所有權人 | 管理機關 | 持分 | 登記面積 (m ²) | 備註 | |
|----|-----|----|-------|------|----------|------------------------|--------|-------------|
| | 滬尾段 | | 938 | 中華民國 | 新北市淡水區公所 | 1/1 | 449.92 | 本建物座落基地。 |
| | | | 938-1 | | | | 50.28 | 本建物座落基地。 |
| | | | 939 | | | | 265.01 | 本建物後方停車場基地。 |
| | | | 1092 | | | | 111.01 | 基地。 |
| 合計 | | | | | | 876.22 | | |

| 建物 | 地段 | 建號 | 所有權人 | 管理機關 | 持分 | 登記面積 (m ²) | 備註 |
|----|-----|------|------|----------|-----|------------------------|---|
| | 滬尾段 | 1200 | 新北市 | 新北市淡水區公所 | 1/1 | 1,815.60 | 招商標的建物為地下 1 層、地上 1-3 層，面積共計 1,194.40 m ² 。 |

- 註：1、本表內容依地籍謄本資料登載。
 2、新北市政府倘有其他用途需求需收回停車場，廠商應無條件配合並變更契約，並由新北市政府返還停車場之租金，詳如契約第 4 條約定。

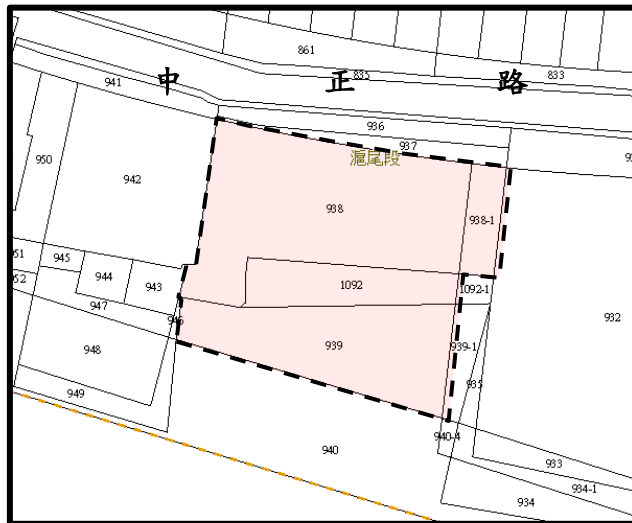


圖 1 招商標的地籍圖

資料來源：新北市城鄉資訊平台/本計畫整理

參、招商目的

淡水為新北市重要觀光景點，且淡水老街（中正路、環河道路）商店林立，本建物前於 105 年辦理第 1 次招商作業，現因契約屆期，為延續原提供淡水老街之休憩點及旅遊導覽服務，除本建物 4 樓由新北市政府社會局規劃作為身心障礙者社區日間作業設施、5 樓由公所規劃作為市民活動中心，其餘樓層則由新北市政府規劃辦理此次招商，並由新北市政府財政局（以下簡稱財政局）執行招商作業，欲達成以下目的：

- 一、延續淡水老街商業軸帶並結合在地特色，增加淡水河岸消費空間。
- 二、設置旅遊諮詢及導覽服務據點，提升淡水旅遊服務品質。
- 三、活化市有建物。

肆、招商環境介紹

一、招商標的區位

淡水為目前新北市最熱門景點之一，年遊客數高達 330 萬人次，位居新北市熱門景點第 3 名，本案招商標的即座落淡水老街商業軸帶，距捷運淡水站僅 300 公尺，周邊商家林立。



圖 2 招商標的位置圖

資料來源：google map/本計畫整理

二、招商標的現況

招商標的為本建物地下 1 層、地上 1-3 層及停車場。



圖 3 招商標的現況圖

資料來源：本計畫於 109 年 6 月拍攝

伍、都市計畫土地使用分區及建築物登記用途說明

一、土地使用分區容許使用項目

本案招商標的基地之都市計畫使用分區為機關用地，依據新北市都市計畫委員會第 61 次會議決議，同意本建物作為社會福利設施、民眾活動中心、旅遊服務和商場臨時使用。

二、本建物使用執照（106 淡變使字第 106 號）登載之各層用途，1 層為店舖（建築物使用類組屬 G-3），2 至 3 層為辦公室（G-2），4 層為小型社區式身心障礙者日間服務(H-2)，5 層為社區活動中心(D-2)，地下 1 層為防空避難空間。

三、廠商辦理相關執照申請詳新北市淡水區中正路 65 號建物部分樓層租賃契約書（以下簡稱契約）第 5 條約定。

陸、招商需求及規範

一、廠商之公司登記營業項目應符合附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」

任一項，且於招商標的建物內之營業業種不得超出附件 1 之項目規範。

二、應依附件 2「本案旅遊諮詢及導覽服務管理計畫」提供旅遊諮詢及導覽服務。

三、應依契約第 4 條第 4 項約定使用停車場。

四、本建物地下 1 層空間不可對外開放，亦不可縮減現有之機電空間。

五、廠商經新北市政府同意後，得轉租予符合附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」之一且實際營業項目在附件 1 所列項目中及不違反相關法令規定之業者。

投標廠商應於企劃書（詳如投標須知第 2 頁）中具體說明上開需求計畫（未來為契約之一部分），並納入本案之審查項目，作為評估廠商標準之一。

柒、租期規範

本案租賃期間為 4 年。

捌、其他

本案於截止投標前提供安排參觀招商標的，如有需要，請投標廠商與財政局謝小姐聯繫（聯絡電話：(02)29603456 分機 8336）。投標廠商如未申請勘查招商標的，即視為已清楚瞭解招商標的之現況，投標廠商不得於投標後以未進行招商標的勘查為由，請求租金酌減、廢標、解除已簽訂之契約、請求損害賠償、向新北市政府為其他任何主張或請求。

附件 1-本案廠商之公司登記營業項目

| 營業項目代碼 | 營業項目 | 營業項目代碼 | 營業項目 |
|---------|--------------------|---------|-----------------------|
| F102170 | 食品什貨批發業 | F209060 | 文教、樂器、育樂用品零售業 |
| F104110 | 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業 | F210010 | 鐘錶零售業 |
| F105050 | 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業 | F210020 | 眼鏡零售業 |
| F106010 | 五金批發業 | F213010 | 電器零售業 |
| F106020 | 日常用品批發業 | F213030 | 電腦及事務性機器設備零售業 |
| F106050 | 陶瓷玻璃器皿批發業 | F213060 | 電信器材零售業 |
| F108040 | 化粧品批發業 | F215010 | 首飾及貴金屬零售業 |
| F109070 | 文教、樂器、育樂用品批發業 | F216010 | 照相器材零售業 |
| F110010 | 鐘錶批發業 | F218010 | 資訊軟體零售業 |
| F110020 | 眼鏡批發業 | F299990 | 其他零售業 |
| F115010 | 首飾及貴金屬批發業 | F301010 | 百貨公司業 |
| F116010 | 照相器材批發業 | F301020 | 超級市場業 |
| F118010 | 資訊軟體批發業 | F399010 | 便利商店業 |
| F199990 | 其他批發業 | F399990 | 其他綜合零售業 |
| F201010 | 農產品零售業 | F501030 | 飲料店業 |
| F201020 | 畜產品零售業 | F501060 | 餐館業 |
| F201061 | 種苗零售業 | F501990 | 其他餐飲業 |
| F201070 | 花卉零售業 | I501010 | 產品設計業 |
| F201990 | 其他農畜水產品零售業 | I502010 | 服飾設計業 |
| F202010 | 飼料零售業 | I503010 | 景觀、室內設計業 |
| F203010 | 食品什貨、飲料零售業 | I504010 | 花藝設計業 |
| F203020 | 菸酒零售業 | I599990 | 其他設計業 |
| F204110 | 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業 | J601010 | 藝文服務業 |
| F205040 | 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 | J701040 | 休閒活動場館業 |
| F206010 | 五金零售業 | J799990 | 其他休閒服務業 |
| F206020 | 日常用品零售業 | J902011 | 旅行業 |
| F206050 | 寵物食品及其用品零售業 | JZ99990 | 未分類其他服務業 |
| F208040 | 化粧品零售業 | ZZ99999 | 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |
| F208050 | 乙類成藥零售業 | | |

資料來源：經濟部商業司

最新更新日期：109 年 11 月 23 日

附件 2-本案旅遊諮詢及導覽服務管理計畫

壹、服務規範

一、空間需求：於招商標的 1 樓規劃至少 122.50 m²之空間（該面積不含洗手間、梯間等公共區域之面積）設置旅遊諮詢服務設施（應提出設施配置圖、設施大小等內容），該空間應與營業場域明顯區隔，除新北市政府同意者外，不得有商業或收費行為。

二、導覽服務

（一）導覽方式：至少包含實地解說。

（二）導覽頻率：國定假日、星期例假日每日至少 1 次。

（三）導覽範圍：淡水老街周邊，每次至少需導覽 5 個古蹟或歷史建物，標的包含淡水水上機場、原英商嘉士洋行倉庫、淡水龍山寺、淡水福祐宮、重建街 14 號街屋、重建街 16 號街屋、滬尾小學校禮堂、淡水禮拜堂、滬尾偕醫館、淡水日商中野宅、淡水街長多田榮吉故居、前清淡水關稅務司官邸、淡水臺銀日式宿舍等 13 項古蹟，或淡水日本警官宿舍、淡水木下靜涯舊居、淡水中正段日式宿舍群、基隆港務局淡水宿舍等 4 項歷史建物，標的詳細資訊請參閱新北市政府文化局網站 <https://www.culture.ntpc.gov.tw>。

（四）導覽費用：免費。

三、應於營業時間開放 1-3 樓之洗手間供不特定民眾使用。

四、簡易護理服務：遊客身體不適或受傷，應妥為協助，或電請消防局（119）派遣救護車至現場協助。

五、旅遊諮詢服務人員：專責服務人員不低於 1 人，服務時段應配合營業時段，且至少 9 小時。

六、遊客意見處理

（一）旅遊諮詢服務人員面對遊客以電話抱怨或當面投訴，均應受理不得推諉。

（二）遊客向旅遊諮詢服務人員提出申訴抱怨案件，由旅遊諮詢服務人員填具受理紀錄表，申訴抱怨案件應立即答復及處理善後。

七、未符合本計畫第壹項第 1 款、第 3 款、第 5 款者，依契約第 10 條第 2 項約定辦理。

八、未符合本計畫第壹項第 2 款者，依契約第 10 條第 3 項約定辦理。

貳、服務考評

一、本計畫應隨時接受新北市政府之指導、抽查、觀摩瞭解經營及維護情形。

二、本計畫由新北市政府每年不定期派員考評至少 3 次，並做成紀錄。

三、考評項目：

- (一) 硬體環境設施：旅遊諮詢及導覽服務之空間規劃、環境維護情形及各項設施運作情形等。
- (二) 旅遊資訊提供：配合淡水區節慶活動提供相關資訊、對景區人文歷史生態解說內容、景點交通轉乘資訊、對導覽文宣內容熟悉度及擺放導覽文宣等。
- (三) 服務人員值勤情形：服務人員服裝儀容合乎整潔、確實配戴名牌與放置桌牌等。
- (四) 旅遊服務管理制度：建立遊客意見處理流程、製作導覽服務登記表、導覽人次統計表等。
- (五) 前年度考評改善情形及其他創新作為等。

必要時，考評項目得由執行機關依實際需求調整之。

四、租賃期間考評未達 80 分達 4 次以上者，廠商不得參與本案重新標租之投標。

參、其他

本計畫若有未盡事宜，由財政局另行通知。