

國聖埔據點標租案 招商說明會



交通部觀光局
Tourism Bureau, MOTC

北海岸及觀音山國家風景區管理處

111年12月29日



時間	議程
13:50~14:00	報到
14:00~14:10	主持人致詞
14:10~14:30	招商資訊簡報
14:30~15:00	Q&A
15:00	散會
15:00~16:30	自由赴國聖埔展場勘查

簡報大綱



- 緣起
- 北海岸成功案例
- 本案發展願景
- 標租作業
- 恭請他山之石



緣起



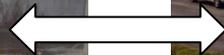
- 國聖埔據點直觀野柳岬，擁有絕佳天然海景視野，具觀光發展潛質；過去是封閉的軍事海防據點，順應時代轉換卸下國防任務後，由北觀處於**105年4月**依法完成撥用土地及閒置海巡營舍。
- 北觀處自105年撥用後即著手規劃設計本據點，為活化再利用此一廢棄窳陋空間，並**保留軍事營區意象**，爰以既有建築結構為基礎加以補強整修。
- 為發展地方特色及遵循國有地經管需求，本據點原則朝**委外經營**辦理，以期創造具在地風情之友善遊憩環境，並持續擴增北海岸觀光熱點、建構永續旅遊願景，俾豐富整體遊憩品質及觀光內涵。

北海岸成功案例分享1



風藝術園區環境改善

廢棄營區變身藝術園區，為北海岸手作風箏基地



北海岸成功案例分享2



極北藍點環境改善

北海岸人文新據點，網紅打卡夯熱點



北海岸成功案例分享2



極北藍點環境改善

藝展x生活x北海岸



本案發展願景-交通位置示意



國聖埔公車站牌(玉田路與新台2線道路交界)旁道路
進入約300公尺,至核二廠明光港警衛室前右轉。



圖名：
聯外道路系統計畫圖

圖例：
□ 計畫範圍
2 省道台2線



比例尺：1/10,000

本案發展願景-基地範圍



■ 基地範圍

新北市萬里區
下萬里加投段
國聖埔小段

14-1

15-1

15-2

15-3

等4筆土地

計5,948m²

■ 既有建物

AB兩棟建築物

座落於14-1地號

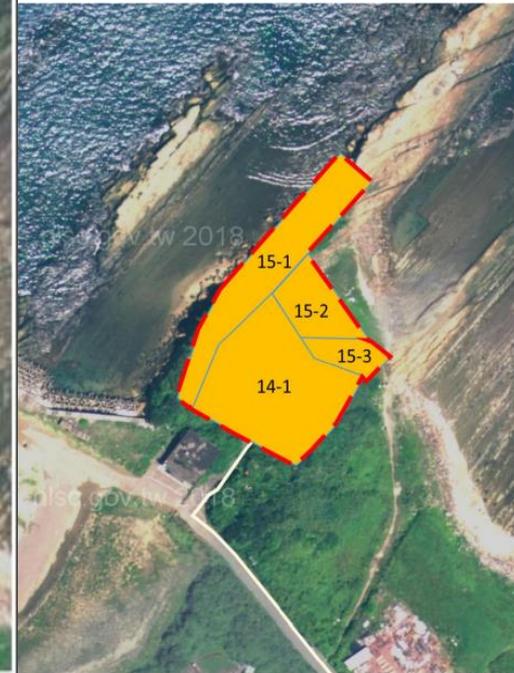
占基地面積約7%

(分別為221.08m²、202.08m²)



圖名：
基地範圍圖

圖例：
□ 計畫範圍



圖名：
土地權屬圖

圖例：
□ 計畫範圍
■ 中華民國(所有)
交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處(管理)



比例尺：1/1,200

本案發展願景-營運及維管範圍



- AB兩棟既有建物之營運及維護管理
- 14-1地號及其周邊鄰接草坪之維護管理

14-1地號範圍

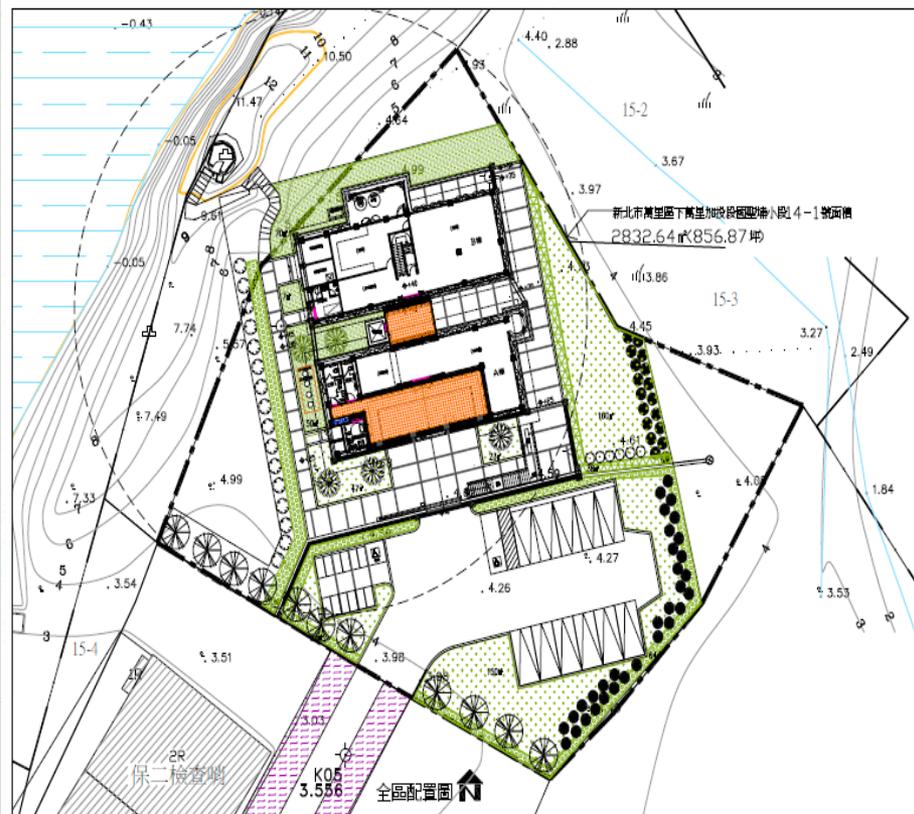


圖名：
全區配置圖

圖例：
[Red dashed line] 計畫範圍



比例尺：1/1,200



本案發展願景-營運空間建議



- 本據點可作為**生活美學及觀光休閒創意基地**，例如：各類型工作室、互動交流、創作展售、藝術展演、藝文講座之空間；期藉專業團隊進駐將本據點打造為北海岸新亮點，吸引八方遊客駐足、藝術家聚集及培養藝文欣賞素養，以豐富旅遊內涵。
- 可規劃具文藝氣息之用餐空間，提供創意料理、咖啡、輕食...將藝術創意與視覺、味蕾交融，提升感官體驗
- 可能客群：
 - 對人文、藝術有興趣之觀光客
 - 有工作室、展售空間需求之創作者
 - 想至特色餐廳聚會用餐之民眾
 - 喜愛海景、生態之民眾
 - 愛好觸景思索之民眾
 - 自行車漫遊騎之民眾
 - 趴趴逛不設限的普羅大眾.....



本案發展願景-管理模式



■ 管理模式

- 可作為遊客服務、餐飲、遊憩、活動、課程、展售、創作等空間。
- 初期依「國有公用不動產收益原則」公開標租。



■ 營運限制

- 得於室內從事炊煮活動，惟須遵循消防安全相關規定；其他範圍未經機關同意，禁止從事任何生火、炊煮行為。
- 室內營運空間外之維護範圍，亦由廠商負責清潔及管理。
- 國聖埔據點旁之崗哨及B棟一樓機房旁之備勤室，尚有海岸巡防勤務，非營運範圍。



標租作業-投標要點



- 廠商收費規定：一切營業行為均須依規定開立統一發票或收據。
- 契約期間：3年。營運績效良好得申請續約最長3年並以1次為限。
- 租金及履約保證金
 - 租金：依「國有公用不動產收益原則」計收，初估每月不超過2萬(詳細金額以招標文件為準)。
 - 履約保證金：3個月租金，得標廠商應於簽約前繳納。
- 投標資格
 - 投標廠商應為國內合法登記之公司、行號、法人、機構或團體(不含自然人)，營業項目列有餐飲、零售或其他與觀光遊憩有關之行業，且廠商報價須達底價以上(含底價)，無政府採購法之限制規定者，始得參加投標。
- 場地勘查：招標公告後現場集中帶看一次(日期依招標文件所示)；另現場正進行藝術展覽活動至112年1月2日止，每日10:30~16:30開放自由參觀。
- 注意事項
 - 本據點目前使用臨時水電，其費率應納入成本考量。
 - 本據點採現況點交，得標廠商應負擔營運準備期間承租範圍內之設施管理、環境清潔、安全維護暨水、電費，並於營業時間內免費開放一樓公廁供大眾使用。
 - 得標廠商不得要求將本案地址登記為公司(或其他組織)之所在地。

標租作業-開標與評選



■ 開標作業

- 第一階段：辦理**資格審查**，合格者始得參加第二階段評選。
- 第二階段：營運企劃書及現場簡報**評選**。

■ 評選方式

- 參考政府採購法最有利標評選作業辦法，組織評選委員會。
- 採總評分轉「**序位法**」方式，惟平均總評分須達**70分**始為合格。
- 得標廠商逾期未簽約以棄權論，不得提出異議，亦不得要求任何補償。

恭請他山之石



北觀處延續「風藝術園區」及「極北藍點」成功案例，甫於**111年10月**完成「**國聖埔既有廢棄營舍活化改善工程**」，預計112年委外試營運，相關經營管理之建議，**敬請與會賢達不吝賜教**，本處蒐集意見後將可行建議納入招標文件。





QR Code

簡報結束 敬請指教



Taiwan
THE HEART OF ASIA

