

國立嘉義大學賢德樓商業空間及停車場地委外經營

需求說明書

壹、建築物現況

- 一、國立嘉義大學(以下簡稱:機關)賢德樓為 113 年 6 月興建完成之建築物，為地下一層、地上八層建築物，地下一層為機電空間、防空避難室兼停車場；一層為商業空間、機關宿舍管理與公共空間；二層為商業空間；三至八層為學生住宿空間(378 床)。

貳、出租空間

一、賢德樓一樓室內商業空間

- (一)室內現有商業空間 4 間(如下表)，其中 101-103 等 3 間為具有廚房空間之飲食店(地下室設有油脂截留室可設置油脂截留設施)；另 1 間則未設有廚房及其油脂截留管路與排煙風管。

空間 編號	面積		使用執照		備註
	m ²	坪	使用類組	用途	
101	167.67	51.03	G-3	飲食店	
102	177.97	53.84	G-3	飲食店	
103	175.05	52.95	G-3	飲食店	
104	151.53	45.84	G-3	飲食店	1. 未設有廚房及其排煙管路。 2. 未設有廚房排水管路及油脂截流設施空間。
合計	672.22	203.35			

二、賢德樓南側一半戶外商業空間

- (一)一、二樓戶外設有半戶外及露天咖啡座位區(如下表)。
(二)一、二樓間設有戶外樓梯連通。

樓層	面積		用途	備註
	m ²	坪		

一樓	13.17	4	咖啡吧	
----	-------	---	-----	--

三、賢德樓二樓室內商業空間

(一)二樓西側設有補習班空間。

(二)二樓東側設有健身房空間，地面未進行裝修。

空間 編號	面積(m ²)		使用執照用途		備註
	m ²	坪	使用類組	用途	
201	354.07	107.1	D-5	補習班	
202	512.88	155.1	D-1	健身房	不含機房空間
合計	866.95	262.2			

四、一、二樓平面圖如附件 1、2。

五、停車空間

(一)賢德樓地下室一樓室內小客車停車場 36 位(含 2 位無障礙停車位)，
配置圖如附件 3。

(二)賢德樓南側戶外停車場

1. 設有小客車停車位 18 位
2. 設有機車停車位 183 位(含 2 位無障礙機車位)
3. 配置圖如附件 4。

(三)嘉農新村戶外停車區

1. 位於嘉義市下路頭段共 5 筆土地，為住宅用地或文小用地，總面積 2409 平方公尺。詳如下表。

地段	地號	面積 (m ²)	所有 權人	管理 機關	使用 分區
下路 頭段	591-5	24	中華民國	國立嘉義大學	住宅區
	590-1	993	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	590-14	607	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	600-1	694	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	601-5	151	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	5 筆	2409			

2. 目前部分空間以現況提供本校退休人員付費停放，部分空間於建

築物施工期間作為臨時材料堆置與停車空間。

3. 本停車區目前由本校設置車牌辨識系統，車輛由 601-5 地號經過
4. 本停車區地面高程較賢德樓南側戶外停車區高程低約 60 公分。
5. 嘉新村停車區地籍套繪圖如附件 5。

參、出租需求

一、各空間須依照使用執照所訂空間用途及都市計畫法台灣省施行細則規定經營。

二、一、二樓商業空間經營項目之建議經營項目、不得經營項目如附件 6。

三、停車場規範：

- (一)停車場須依停車場法申請停車場登記證。
- (二)依據停車場法設置電動車專用車位及其設施。
- (三)依據身心障礙者權益保障法設置行動不便停車位、婦幼停車位。
- (四)嘉農新村停車區以現況由廠商投資經費規劃小客車停車區及機車停車區並於整修後出租。
- (五)二處戶外機車停車區應至少設有 450 個機車停車位(含已設置之 183 個停車位)，提供商業空間消費者、本校賢德樓住宿生(378 床)及工作人員停放。
- (六)廠商應提供機關 390 個機車停車位、3 個戶外小客車停車位，由廠商代為管理，通行權限由機關決定，廠商應配合辦理。

肆、租金

- 一、賢德樓各商業空間合計最低年租金不低於 550 萬元(含營業稅)，租金應以每 6 個月為一期計收。乙方應於各期首月 10 日前向甲方繳交租金。
- 二、承租空間所產生之地價稅、房屋稅由廠商負擔，廠商依機關通知繳入機關指定帳戶及期限，由機關統一繳納，若廠商未按時繳款，致產生滯納金時，由廠商負擔。
- 三、租期屆滿續約時或租金低於國有財產署規定最低租金時應重議租金。

伍、認養範圍

- 一、地下一層公共開放空間(如:車道、走道)。
- 二、賢德樓戶外車道、走道。
- 三、一樓咖啡吧周邊空地及二樓露台(咖啡吧上方)(可擺放座椅及遮陽設施)
- 四、二樓健身房內通往機電空間之走道。
- 五、二樓健身房、補習班周邊陽台。
- 六、認養範圍如附件 1-4。
- 七、認養範圍內廠商應負責環境清潔，及設施維護修繕。

陸、租期

- 一、契約租期為 10 年。
- 二、符合契約續約條件時廠商得續約，續約最多二次，每次續約期限為 5 年。

柒、保證金

- 一、廠商投標時應繳納 60 萬元押標金。
- 二、廠商得標後應繳納 100 萬元履約保證金

捌、權利金

每年依乙方營運本案所產生之營業總收入，按乙方所提出之權利金支付計畫表，以累進級距方式計算權利金繳納予甲方。

年營業額(元)	權利金分成比率% (得填寫至小數點第一位)	備註
5,500,000至10,000,000(含)	(%)	不得少於1%
10,000,001至15,000,000(含)	(%)	不得少於2%
15,000,001以上	(%)	不得少於3%

玖、水電費與管理費

- 一、各商業空間用電用水除由廠商向水電供應公用事業申請者外，水電由機關轉供時，其費用收取方式如下：
 - (一)電費:用電度數*每度電費單價(賢德樓總電費/總用電量)。
 - (二)水費:用水度數*每度水費單價(賢德樓總水費/總用水量)(含廢棄物清除處理費等隨水費徵收項目。

(三)水電費單價計至小數點 2 位(第 3 位以後四捨五入)。每期水電費總價計算至元(小數點以下四捨五入)。並以每一分表獨立計算。

二、廠商應按承租面積每 6 個月為一期計收繳交管理費 15 元/m²/月，由機關統一用於環境清潔、建築物公共設施(水、電、消防、弱電、電梯、發電機等)維護、消防檢修申報、建築物公共安全檢查等支出。

壹拾、其他

一、賢德樓商業空間及停車場地以現況點交與廠商，營業所需裝修、整建、設施設備購置均由廠商自行負責，並須符合相關法規規定。

二、廠商承租後有依據相關法規需投保相關保險者，應依據相關法令辦理。

三、健身房內之機電設備空間未包含於出租空間，惟該空間須經由廠商承租空間進出，平日由承租廠商管理，遇機關或管線機關有進出必要時廠商應予配合提供通行。

四、廠商經營之商業空間應提供行動支付結帳付款功能。

五、廠商經營商業空間應自行建置網路設施不得與本校網路介接。

六、戶外停車場由廠商負責規劃整建，若有調整樹木位置或移除需要時，應經機關同意。

七、廠商於承租範圍用電、用水應符合電業法、自來水法及其子法規定。

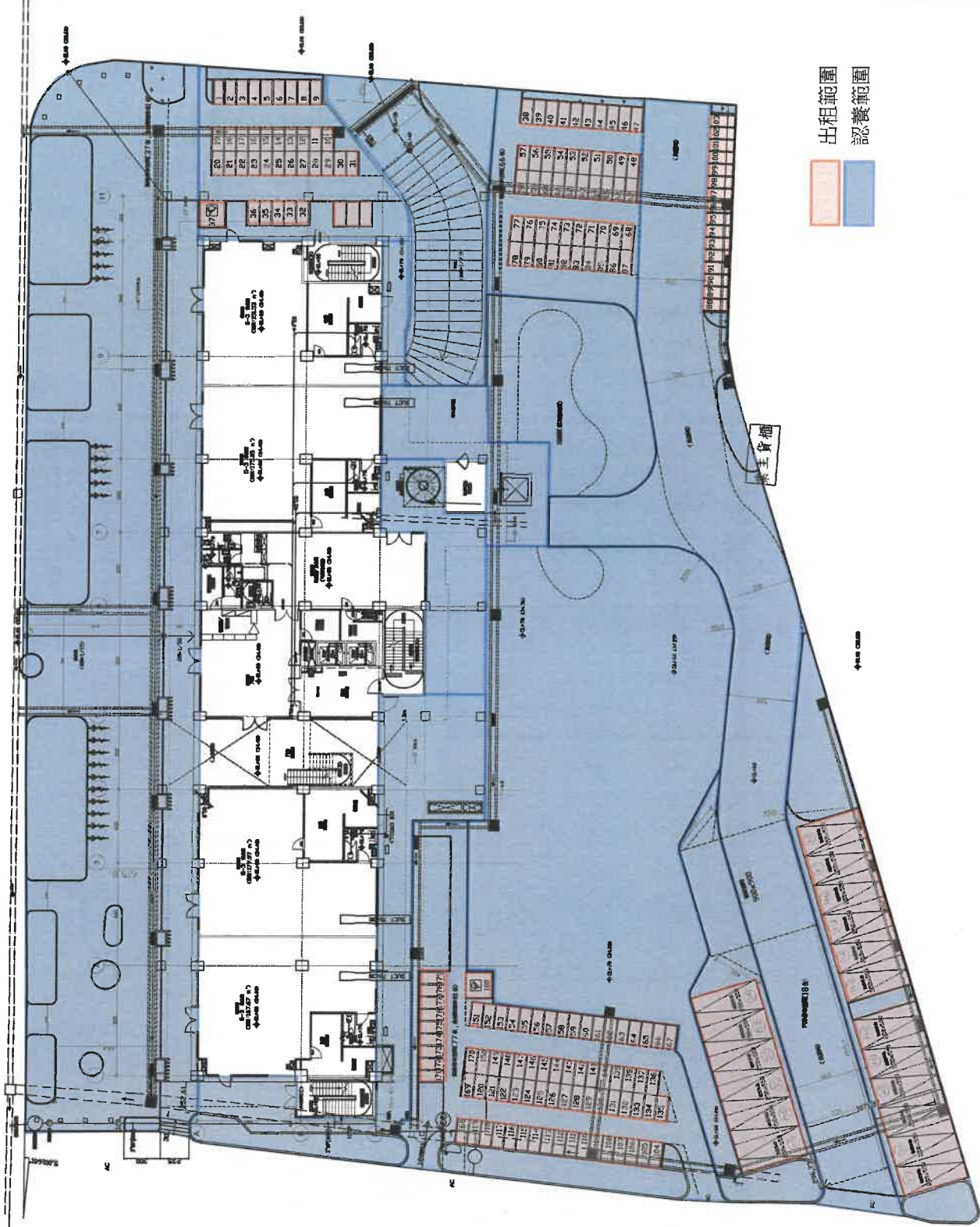
八、廠商於承租範圍進行裝修應符合建築法、建築物室內裝修管理辦法及消防法規定。

九、廠商商業空間若經營餐飲業，應依據空氣污染防制法、餐飲業空氣污染防制設施管理辦法設置相關空氣污染防制設備。

十、廠商如有設置招牌之必要應依據嘉義市廣告物管理自治條例及租賃契約規定辦理，招牌樣式宜統一規劃，其有懸掛於建築物外牆之需求時，應經機關同意。

十一、本出租案業經教育部同意，不受據國有公用不動產收益原則第十一點前段限制。廠商如有將不動產轉租、委託他人經營、與他人合作經營或提供第三人使用情形，應將上開業者資料、經營項目、契約期間及空間範圍等資料函送機關備查。

- 十二、 廠商有依法配合機關辦理自衛消防編組及演練之義務。
- 十三、 承租範圍內所產生之垃圾、資源回收物，由廠商依嘉義市政府規定由清潔隊清運。
- 十四、 其他未盡事宜詳契約草案等招標文件。



賢德樓周邊通道、綠地、停車場出租及認養管理範圍圖



地下一層平面圖

A1(1/100)
A3(1/200)

[illegible]

商業空間招租經營型態

	正面表列	負面表列
1 樓	<p>一、餐飲業： 例如簡餐店、自助餐店、麵店、平價牛排店、火鍋店等。</p> <p>二、飲料店業： 例如手搖飲店、冰品、甜品店、咖啡店。</p> <p>三、烘焙炊蒸食品製造業： 例如麵包店、包子饅頭店。</p> <p>四、食品什貨及飲料零售業： 例如非 24 小時營業、禁賣菸酒之便利商店、超市、百貨賣場、藥妝店。</p> <p>五、中、西醫、眼科、牙科等各科別診所。</p>	<p>一、都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條所列各項。</p> <p>二、夾娃娃機臺店。</p> <p>三、自助洗衣店。</p> <p>四、汽、機車修理業。</p> <p>五、提供、販賣菸品、酒精類飲食、產品之店家。</p>
2 樓	<p>一、運動、娛樂及休閒服務業： 例如健身房、桌遊店。</p> <p>二、限制營業時間在上午 8 點至晚上 10 點之補習班、安親班。</p>	<p>一、都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條所列各項。</p> <p>二、夾娃娃機臺店。</p> <p>三、自助洗衣店。</p> <p>四、汽、機車修理業。</p> <p>五、提供、販賣酒精類飲食之店家。</p>