

屏東勝利星村創意生活園區
歷史建築營運徵選

徵選須知

屏東縣政府

中 華 民 國 年 月 日

摘要

位於屏東市核心發展地區的勝利新村、崇仁新村（含成功區、通海區、空翔區）、得勝新村、憲光十村，擁有 113 棟共 173 戶日本時期軍官宿舍，在 2007 年依據文化資產保存法登錄為屏東縣歷史建築。格子狀的建築聚落，由於是高級軍官將領居住所在，眾多房舍土地面積超過 100 至 200 坪，園區遍布 60 年以上老樹與各式各樣的香花樹種。

為打造「勝利星村創意生活園區」為屏東新型態的生活創意產業平臺，屏東縣政府逐步整建原屬勝利眷村的歷史建築，從區域特色規劃、視覺辨識系統到引入的業種設計，讓園區展現新風貌。另一方面，也積極鏈結鄰近的屏東職人町、屏菸 1936 文化基地、屏東縣民公園等，全力打造以屏東市為核心的觀光旅遊區帶。

本次徵選共有 32 個標的物徵求民間資源導入，歡迎生活創意、工藝推廣、社會設計、藝術跨界、風格通路之品牌、社會企業、文化藝術、展覽策劃等業者踴躍投件，期能引進創意經營理念，開拓歷史場域活化再利用的新契機。

主辦單位：屏東縣政府文化處（勝利星村營運所）

招商專線：08-7320567#17 李小姐

*請於平日上班時間來電，週一至週五 08:00-12:00/13:00-17:00

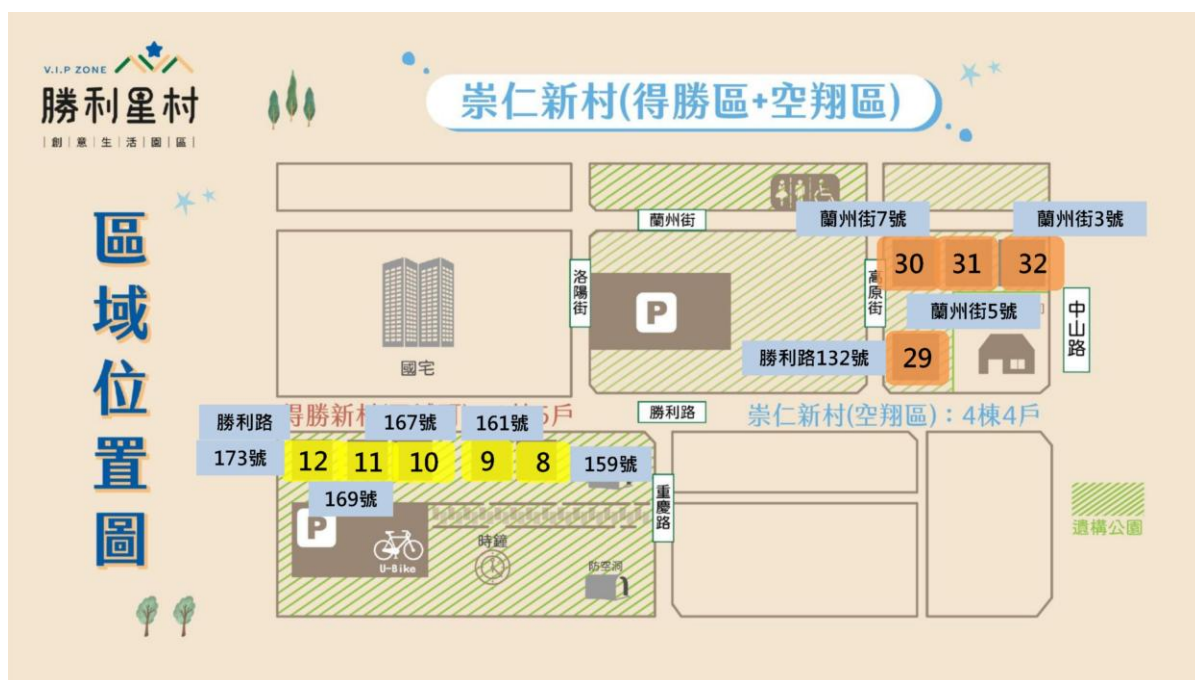
目 錄

一、徵選標的物說明.....	1
二、申請資格.....	1
三、營運徵選作業流程說明.....	2
3.1. 預定徵選作業期程	4
3.2. 現場勘查與帶看屋	6
3.3. 申請作業	8
3.3.1. 申請原則及注意事項	8
3.3.2. 申請方式	9
3.3.3. 申請應備文件	10
3.3.4. 審查作業	14
四、委託經營期限.....	16
4.1. 旗艦型標的物	16
4.2. 風格型標的物	16
五、營運費用.....	17
5.1. 房地租金與固定權利金	17
5.1.1. 房地租金	17
5.1.2. 固定權利金	17
5.2. 履約保證金	20
5.3. 其他相關費用	20
六、空間營運之義務.....	23
6.1. 營業時間	23
6.2. 活動配合	23
6.3. 其他	23
七、續約、提前終止及年限期滿.....	24
7.1. 續約	24
7.2. 提前終止	24
7.3. 年限期滿	24
7.4. 相關依據準則	24
附件 1 檢核表	
附件 2 申請表	
附件 3 同意書	
附件 4 切結書	
附件 5 智慧財產權切結書	
附件 6 徵選文件真實無虛偽不實之切結書	
附件 7 成為本府特約商店之切結書	
附件 8 自願放棄進駐之切結書 免附	

一、徵選標的物說明

本次徵選標的物分別位於「勝利星村創意生活園區」之勝利區、通海區、成功區、得勝區、空翔區，其中通海區部分房舍與空翔區為民宿業專區(橘色編號)，區域分布如下圖：





一般業別投件區

編號	街巷	號	每戶面積 (平方公尺)	原進駐店家	備註
通海區					
1	中華路 221 巷	5	255.3		風格型
2	中華路 221 巷	7	255.3		風格型
3	中華路 221 巷	9	255.3		風格型
勝利區					
4	勝利路	133	260		*有側屋/風格型
5	勝義巷	7	328		*有側屋/風格型
6	青島街	83	389		*有側屋/風格型
7	青島街	120	542		旗艦型
得勝區					
8	勝利路	159	77.7		風格型
9	勝利路	161	77.7		風格型
10	勝利路	167	60.86		風格型
11	勝利路	169	60.86		風格型
12	勝利路	173	89.94		風格型
成功區					
13	成都街 22 巷	2	352.2		風格型
14	成都街 22 巷	3	333.51		風格型
15	忠孝路	95	397.4		風格型
16	信義路	137	475		風格型

民宿業投件區

編號	街巷	號	每戶面積 (平方公尺)	原進駐店家	備註
通海區					
17	中華路 221 巷	2	255.3		風格型
18	中華路 221 巷	4	255.3		風格型
19	中華路 221 巷	6	255.3		風格型
20	中華路 221 巷	8	255.3		風格型
21	中華路 221 巷	10	255.3		風格型
22	中華路 221 巷	12	255.3		風格型
23	瀋陽街	15	255.3		風格型
24	瀋陽街	13	255.3		風格型
25	瀋陽街	11	255.3		風格型
26	瀋陽街	9	255.3		風格型
27	瀋陽街	7	255.3		風格型
28	瀋陽街	5	255.3		風格型
空翔區					
29	勝利路	132	561.61		旗艦型
30	蘭州街	7	566.82		旗艦型
31	蘭州街	5	644.31		旗艦型
32	蘭州街	3	368.8		風格型

附註:標的物分為旗艦型標的物及風格型標的物二種型態。單一標的物的基地面積超過 500 平方公尺者為旗艦型標的物、基地面積於 500 平方公尺以下者稱為風格型標的物。

二、申請資格

一般業別投件區

1. 具有中華民國國籍且有行為能力之自然人。
2. 依我國公司法成立之公司或其他依法申請設立之行號店家。
3. 社團法人、財團法人。

本區不開放民宿業，其餘無限制，但優先鼓勵以生活創意、工藝推廣、社會設計、藝術跨界、風格通路之品牌、社會企業、文化藝術、展覽策劃等類型產業投件。

附註 1 同一申請單位只限申請 1 件營運計畫，不得重複投件。

附註 2 得標店家須將商業登記設在勝利星村承租地址。

附註 3 投件人、契約簽訂人、商登負責人須為同一人，請審慎評估投件單位/人（若本店設在其他縣市，分店則應設在勝利星村承租地址）

附註 4 編號 1、2、3、8、9、10、11、12 因鄰近民宿業專區，若需配合民宿用途(如接待所、用餐空間)可比照民宿業投件方式

民宿業投件區

1. 具有中華民國國籍且有行為能力之自然人。

附註 1 本區因應計畫使用許可為 H-2 類(住宿類)，不須辦理因應計畫變更程序。

附註 2 同一申請單位得多戶申請，惟取得正取資格後，每戶須以不同自然人名義辦理契約簽訂、商業登記及民宿登記(投件人不得更換)。

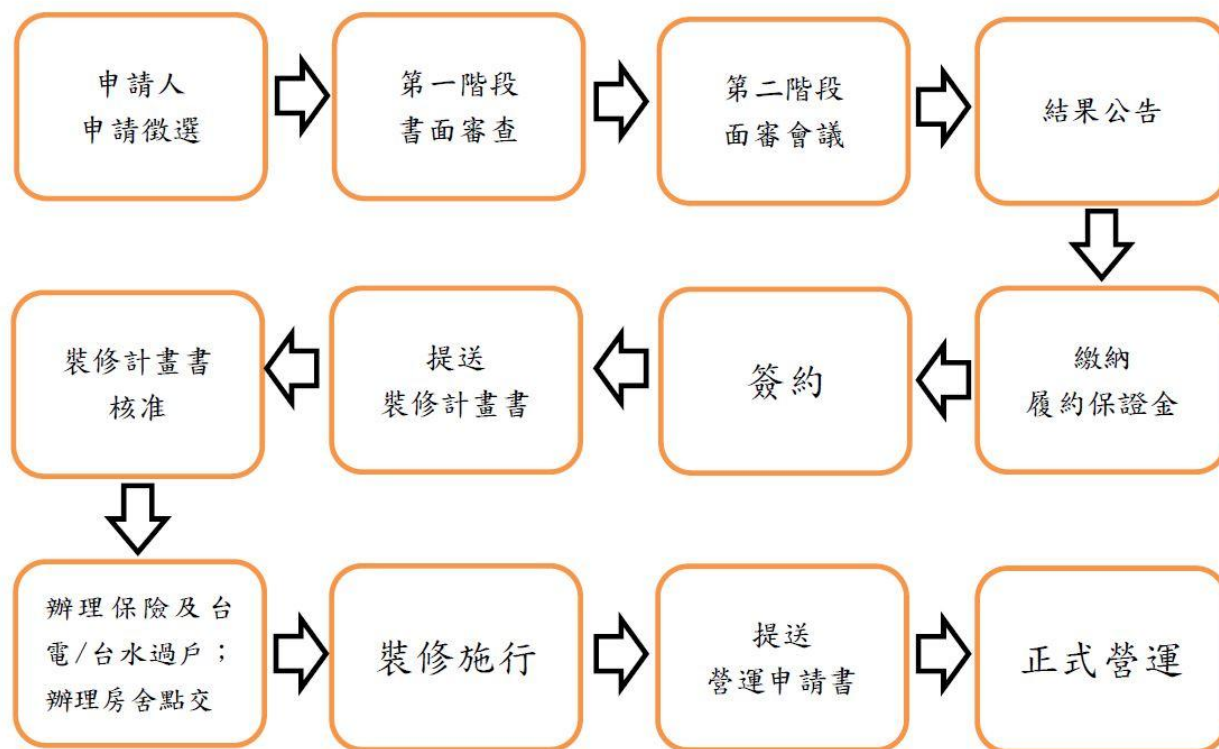
附註 3 得標店家須將商業登記設在勝利星村承租地址。

附註 4 契約簽訂人、商登負責人須為同一人，請審慎評估投件人。

附註 5 須遵守《民宿管理辦理》相關規定，取得正取資格後，請逕向主管單位交通旅遊處辦理民宿登記。

三、營運徵選作業流程說明

申請徵選至營運流程如下：



3.1.預定徵選作業期程

*以下日期為「預計規劃時程」，主辦單位得視實際情況需要調整時程。

項次	工作內容	作業時程
1	正式公告徵選文件	114 年 04 月 01 日。
2	開放看屋（免報名）	114 年 04 月 17 日、04 月 24 日。
3	收取徵選文件	114 年 05 月 09 日下午 5 時 00 分 （截止收件日）。
4	第一階段書面審查	1. 114 年 05 月 19 日前完成資格審查 及第一階段書面審查並且公告。 2. 資料繳交不全者，則視同放棄面審 資格，不予補件，店家不得有異議。 *主辦單位保有檢視營運計畫書是否符 合該標的物優先申請類型之審查權。
5	第二階段面審會議 （申請單位需準備簡報，並於 <u>指定日期前</u> 傳予主辦單位）	114 年 05 月 29 日前。 徵選預定地點：屏東 1936 文化基地 4 樓 大會議室。
6	結果公告	114 年 06 月 20 日前公告正取資格。
7	簽約前準備-1	結果公告次日起 <u>5 個工作天內</u> ，依徵選 <u>委員會意見修正營運計畫書</u> ，該修正後 營運計畫書並作為契約之一部份。
8	簽約前準備-2	繳納履約保證金。
9	簽約前準備-3	經主辦機關通過修正營運計畫書並完成 繳納履約保證金，申請人應備妥合約一 式 4 份，並完成用 印及騎縫章，送 交主辦單位。
10	完成簽約	114 年 06 月 30 日前。 <u>*若未於期限內完成者，視同自願放棄進 駐資格（若店家已繳交履約保證金，主 辦機關則無條件退還）。</u>
11	<u>得標店家須全程參加主辦單位辦理之 裝修輔導課程</u>	*含文資保存概念及裝修原則，請負責人 及設計師務必全程參與。 <u>*若未參加者，則視同自願放棄進駐資 格。</u>

12	提送裝修計畫書	1. 修正營運計畫書核備後，於 15 個日曆天內提送。 2. 現地審查，通過後辦理點交。
13	依核定裝修計畫進行裝修	1. 裝修計畫書核備 5 個工作天內辦理完成點交後，於 1 個月內完成裝修。 2. 主辦單位得不定時抽查裝修過程。
14	正式營運及工商登記	裝修驗收通過後，1 週內開始正式營業，營業前需設立商業登記於承租地址。 (民宿業需取得合法登記後方能營運)

3.2. 現場勘查與帶看屋

1. 申請人得於遞送徵選文件前，自行前往園區及屋舍圍牆外圍、周圍地區進行實際勘查，以瞭解現場環境狀況，如需進入本次標的物基地內（圍牆內），應遵循本須知之規定，於帶看屋固定時段準時出席（免預約），時間到即關閉屋舍。
2. 帶看屋時段

日期	時間	地點
04 月 17 日(星期四) 04 月 24 日(星期四)	【通海區】	
	09:00-09:20	中華路 221 巷 5、7、9 號
	09:20-09:50	中華路 221 巷 2、4、6、8、10、12 號(民宿業)
	09:50-10:20	瀋陽街 5、7、9、11、13、15 號(民宿業)
	【空翔區】	
	10:30-11:00	蘭州街 3、5、7 號、勝利路 132 號 (民宿業)
	【得勝區】	
	11:05-11:30	勝利路 173 號
		勝利路 159、161 號
		勝利路 167、169 號
	下午場	
	【勝利區】	
	13:30-13:40	勝利路 133 號
	13:40-13:50	勝義巷 7 號
	13:50-14:00	青島街 83 號
	14:05-14:15	青島街 120 號
	【成功區】	

	14:20-14:30	成都街 22 巷 2 號
	14:30-14:40	成都街 22 巷 3 號
	14:40-14:50	忠孝路 95 號
	14:55-15:05	信義路 137 號

*以上時段為「預計規劃時程」，主辦單位得視實際情況需要調整時程，並提前公告於官網及官方臉書。

1. 場勘僅提供申請人於現場拍照，做為營運計畫書撰寫規劃需要之用。
2. 以上預排時程，主辦單位可依實際反應及需求調整、縮短或延長。

3.3.申請作業

3.3.1.申請原則及注意事項

1. 同一申請單位只限申請 1 件營運計畫，不得重複投件。
2. 若申請營業項目為**民宿業**，同一申請單位同一計畫不限申請 1 件標的物，惟應於計畫書中敘明各戶之使用空間及設備初步規畫與設計。
3. 標的物「正取資格」：為該標的物所有申請人裡最高分者，並需平均分數達 80 分以上，始獲得正取資格。

「從缺」：該標的物所有申請人平均分數皆未達 80 分以上，該標的物為「正取從缺」。

「備取資格」：若申請人未獲得正取資格，且平均分數達 80 分以上，即可取得「從缺」物件的「備取資格」，並依照所有「備取資格」者的分數進行順位排序，由最高分者優先選擇「從缺」物件。

「備取資格」不代表一定擁有進駐機會。結果公告同正取公告日。

4. 申請人之徵選文件如投遞或送達至主辦單位指定處所或電子郵件時，即視為申請人已完全瞭解現場之一切狀況，亦表示願意無條件接受本次徵選條件，申請人不得以不瞭解現場狀況為由，要求更改徵選文件或其他任何要求。
5. 申請人於準備徵選文件時，應熟悉並遵從政府相關法令及程序。
6. 申請人所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事（如：資格文件不實），不論是否完成評審作業，主辦單位均得取消其徵選、正取資格等。
7. 申請人應保證所提出徵選文件及其內容，絕無侵害第三人智慧財產權（不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等）之情事。於獲正取資格後，主辦單位有權以合於本營運目的自用，如因主辦單位使用而涉及侵害第三人智慧財產權時，主辦單位因此所受之損害及所支出之費用（不限於訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師費用）均應由申請人負責賠償。
8. 主辦單位得自行變更或補充徵選須知內容，並於必要時，延長收件截止日期，若有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為徵選須知之一部份。

9. 本徵選須知如有未盡事宜，應依相關法律規定辦理。
10. 若經徵選最終結果仍有「從缺」之標的物，主辦單位為符合園區整體發展之所需，將得進行專案邀請適合店家進駐，進駐條件及權責義務皆與徵選進駐店家完全相同。
11. 本徵選須知視為契約書之一部分，申請人應負遵守及履行之義務。

3.3.2.申請方式

1. 一律採紙本文件申請，依紙本送達時間為依據。
2. 需於 114 年 05 月 09 日下午 5 時 00 分前，將所有徵選文件以郵遞寄達勝利星村營運所(900067 屏東市成功路 134 號)或於上班時間內專人送達以上地址，逾期寄達或送達者不予受理（請務必預估寄達或送達時間，提早作業）。倘截止投標當日主辦機關因故（如天然災害等）停止辦公時，其截止投標日則順延至該日之次辦公日。
3. 申請人所提之所有徵選文件不論審查結果如何，概不予退還。

3.3.3.申請應備文件

項次	類別	文件名稱	附註
1	檢核表	檢核表（附件 1）	
2	申請表	申請表（附件 2）	
3	資格證明文件 （依申請資格類別擇一提供）	(1)有行為能力之自然人 (2)財團法人或公益社團法人 (3)公司組織	國民身份證正反面影本。 法人登記證書影本、捐助章程影本、主管機關核准設立（立案）之證明文件影本。 1. 公司執照或核准設立證明文件（以下證件任繳 1 種：經濟部核准公司登記函、公司變更登記表、公司登記證明書等）。前述證明文件得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。 2. 票據交換機構於截止收件日前半年內所出具之非拒絕往來戶或最近一年內無退票紀錄證明。
4	無違章欠稅證明 （依申請資格類別擇一提供）	【申請途徑】 1. 線上申辦 ：財政部稅務入口網(https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/)→線上服務→電子稅務文件→線上申請→稅別分類(稅務行政)→申請核發無違章欠稅證明(地方稅)及申請核發無違章欠稅證明(國稅)。 備註 ：持自然人憑證、已註冊之健保卡或工商憑證登入 2. 臨櫃申辦 ：申請人攜帶應備證件及填寫申請書，就近向國稅局或其所屬分局、稽徵所及財稅局申請。 (1)有行為能力之自然人 (2)財團法人或公益社團法人 (3)公司組織	無違章欠稅證明(地方稅)及無違章欠稅證明(國稅) 已送主管稽徵機關收訖之最近一期機關團體及其作業組織結算申報書影本。 無違章欠稅證明(地方稅)及無違章欠稅證明(國稅)
5	同意書	同意書（附件 3）	
6	切結書	切結書（附件 4） 智慧財產權切結書（附件 5） 徵選文件真實無虛偽不實切結書（附件 6） 成為本府特約商店之切結書（附件 7）	
7	營運計畫書	紙本 8 份、電子檔（上傳至指定信箱）	1. 營運計畫書一律以中文書寫，設定 A4 紙張雙面列印 ，橫式由左至右橫寫為原則，計畫書編排應含封面、摘要、目錄、圖表目錄、各章節內容、附件、底頁，並編頁碼裝訂成冊， 頁碼數不得超過 60 頁 （封面、附件、底頁頁數不計）。 2. 營運計畫書各章節內容項目如下頁說明。

		電子檔上傳網址 http://vipoffice-NAS.quickconnect.to/sharing/13z6F4USy  備註：檔案名稱請務必註明提案單位	
8	其他 (無則免附)	加分項目	1. 申請人為原眷戶證明(證明文件)。 2. 申請人為原承租戶(證明文件)。 3. 負責人為屏東縣民(附身份證影本)。 4. 於本縣設立商業登記及稅籍登記證明。

營運計畫書各章節標題請依照下列規定依序編排撰寫，惟**章節內容**僅供參考，可依申請單位實際需求增減。

一、計畫緣起

計畫背景及區域、詳述進駐營運動機

二、產業概況與市場分析

產業現況（市場規模、產值環境概況）與相關數據、產業之特色、未來趨勢與機會、競爭分析、市場之定位、目標顧客群、主要市場競爭者、產品或技術或價格等相關的市場面分析。

三、產品或服務介紹，與技術或專利說明 **需附預計營業時間**

產品/服務設計概念、內容、特色說明、價格或服務流程及收費方式、核心價值、競爭分析、研發與發展階段、流程與技術管理。

四、市場行銷與營運管理

營運目標、經營發展階段、營運模式（收入、支出、成長模式）、行銷計畫（產品、定價、通路、推廣、網路行銷與策略）、營管策略（產品研發設計、產品庫存管理、人員訓練管理策略、員工考核稽核、KPI、品質管理）、顧客服務（核心、資訊及諮詢服務）、顧客關係管理。

五、競爭力分析

五力分析與 SWOT 分析。

六、組織架構與經營團隊

經營管理團隊學經歷背景資料與專長、成功經驗、優勢組織管理能力。

七、財務計畫與投資報酬分析

說明財務預估的基本假設與會計方法、資金募集規劃與股權架構（含自有資金及融資、資金來源說明）、財務預估（資本預算支出、銷貨收入成本預估表（含銷貨數量、價格及總成本、收入金額）、損益平衡分析、損益表、資產負債表、現金流量表）、敏感度分析、投資報酬率預估、回收資金的可能方式、時機及獲利情形。

八、風險分析

提出在市場、產品、管理、財務等可能會遇到的營運風險，以及如何應對的對策與作法。

九、營運可行性與結論

整體競爭優勢、整體營運計畫的利基所在及可行性。

十、對本園區營運契約書及歷史建築瞭解與認知

契約書權利義務關係知悉、說明對歷史建築瞭解。

十一、使用空間及設備初步規畫與設計 **需附室內外空間規劃概念圖**

如室內外空間與設備規劃、運用。（此階段僅為提供空間概念圖，得標後尚需提供裝修計畫書供文資委員審查）

十二、空間維護管理計畫

如建築維護管理、環境清潔維護、景觀綠美化等

十三、回饋計畫

(一)無條件成為本府特約商店(優惠對象包含本府所屬機關學校員工與本縣志工)

需於簽訂歷史建築委託營運契約書時，一併簽訂屏東縣政府暨所屬機關學校員工特約廠商合約書，其優惠期限與契約租期相同。

(二)有助於園區發展、推廣整體形象、如園區產業串聯、國際交流等創意回饋方案

3.3.4.審查作業

1. 資格審查及第一階段書面審查

- (1) 由屏東縣政府文化處組成工作小組，進行書面審查，於 114 年 05 月 19 日前完成公告面審名單。
- (2) 資料繳交不全者，則視同資格不符，不予補件。
 - 另若經查提送內容不實、偽造或資格不符者則不予通過。
 - 凡未獲通過之申請案，其繳交文件亦不做其他用途使用並全數銷毀，不予退還。
 - 本園區為符合公眾利益及整體園區發展策略，並以開放為原則，若為以下相關產業及營業項目者，恕不接受申請：
 - A. 特種行業
 - B. 有妨害風化疑慮之營業項目
 - C. 涉及宗教、政治之運作
 - D. 涉及傳直銷營業項目
 - E. 主辦單位認為有違法、違背公眾利益之疑慮的營業項目及產業
 - F. 作為辦公場所使用
 - G. 才藝班及補習業相關產業

2. 第二階段面試審查

(1) 審查程序

徵選事項包含營運計畫書及簡報內容，並由各申請人向徵選委員進行簡報及針對徵選委員之詢問進行答覆。簡報時間 8 分鐘，答詢時間 5 分鐘；其簡報順序以公告為準。

(2) 徵選項目

- A. 營運內容完整度及可行性(35 分)
- B. 財務計畫架構完整度及可行性(25 分)
- C. 空間設計與設備初步規劃/空間維護管理計畫(20 分)
- D. 對營運契約書了解/對歷史建築的認知/回饋方案(10 分)
- E. 現場簡報答詢(10 分)

(3) 加分項目

原眷戶/原承租戶/負責人為屏東縣民/於本縣設立商業登記及稅籍登記(5 分)

(4) 徵選方式

- 同一標的物招募對象，如平均分數未達 80 分者，不得為營運之對象；若無任一申請人平均分數達 80 分以上者，該標的物委託經營者視為「從缺」。

接下來由擁有「備取資格」申請者們（平均分數達 80 分以上），依分數排序獲得挑選「從缺」物件之資格，亦可選擇放棄。

- 同一標的物如有 2 位申請人（含以上）分數相同，則以徵選項目分數占較高項目，分數較高者為優先，若此項得分又相同者，依此類之，若再相同，以評審委員討論後決定之。
- 徵選委員會可考量區域特色營造，可建議但不強制申請人更換申請標的物。
- 徵選結果經簽奉主辦機關首長同意後進行公告，並由主辦單位同時聯絡入選者進行後續事宜。
- 入選正取者應於接獲通知 5 個工作天內，提送依徵選委員會意見修正營運計畫書，該修正後營運計畫書並作為契約之一部份。未於期限內繳交計畫書者，即視同自願放棄進駐權利、等同於簽署「自願放棄進駐之切結書」。
- 入選者若有經任何考量，評估要放棄進駐，則應於公告後 5 個工作天內通知主辦單位，並簽署「自願放棄進駐切結書」。若 5 個工作天內未簽署、亦未提出修正營運計畫書，亦等同自願放棄。主辦單位得同時修正入選公告名單。
- 入選者與主辦機關簽訂契約後，應嚴格遵守契約所規定之相關期限（計畫書繳交、裝修、營業、相關督導稽核事項），逾期未完成且未事先獲准延期者，依契約規定視同放棄入選資格。
- 正式營運前，應自行取得各項商業、營業相關登記後始得營業。
- 本招商計畫將秉持公正、公開、公平之原則進行，惟因應考量到園區未來之整體發展，主辦單位具有最終招募之決定、說明之權利。

四、委託經營期限

4.1. 旗艦型標的物

1. 自簽約日起共計 5 年。惟申請者於經營期間經主辦單位依其契約評定其營運績效連續 4 年為良好（80 分以上），得不經公開徵選，續約一次（4 年），續約次數以 1 次為限，續約期間 4 年。
2. 若申請人欲申請主要營業項目為**民宿業**，適用此方案。

4.2. 風格型標的物

自簽約日起共計 3 年。惟申請者於經營期間經主辦單位依其契約評定其營運績效連續 2 年為良好（80 分以上），得不經公開徵選，續約一次（2 年），續約次數以 1 次為限，續約期間 2 年。

五、營運費用

5.1. 房地租金與固定權利金

5.1.1. 房地租金

依據：「國有出租基地租金率調整方案」規定計收房地年租金，房地年租金＝土地年租金＋房屋年租金。

- (1) 土地年租金＝申報地價×使用面積×5%
- (2) 房屋年租金＝房屋課稅現值×10%×（委託經營面積/課稅面積）

5.1.2. 固定權利金

依據「屏東縣縣有古蹟及歷史建築委託經營管理自治條例」第5條第7款及「屏東縣縣有歷史建築委外經營管理規劃書」權利金底價計算。

- (1) 縣府投入成本＝工程結算金額÷30年（房屋建築使用年限）
- (2) 路段權利金

【勝利區】

- 勝利路 180,000 元/年
- 青島街 120,000 元/年
- 永勝巷 24,000 元/年
- 勝義巷 24,000 元/年

【成功區】、【通海區】、【得勝區】、【空翔區】

- 臨路街旗艦型 300,000 元/年
- 臨路街風格型 216,000 元/年
- 臨巷弄旗艦型 180,000 元/年
- 臨巷弄風格型 144,000 元/年

- (3) 三角窗權利金

【勝利區】、【成功區】、【通海區】、【得勝區】、【空翔區】

- 臨路街三角窗 36,000 元/年
- 臨巷弄三角窗 18,000 元/年

一般業別投件區

標的物編號	地址	每戶面積(m ²)	房地年租金	固定權利金/年			每年總計	每季總計	每月總計
				路段權利金	三角窗權利金	縣府投入成本攤提			
1	中華路 221 巷 5 號	255.3	121,198	72,000	-	13,259	206,457	51,614	17,205
2	中華路 221 巷 7 號	255.3	121,198	72,000	-	12,258	205,456	51,364	17,121
3	中華路 221 巷 9 號	255.3	121,198	72,000	-	10,734	203,932	50,983	16,994
4	勝利路 133 號	260	121,980	180,000	-	11,952	313,932	78,483	26,161
5	勝義巷 7 號	328	98,550	21,600	-	8,624	128,774	32,194	10,731
6	青島街 83 號	389	106,425	108,000	-	9,243	223,668	55,917	18,639
7	青島街 120 號	542	143,770	60,000	9,000	1,893	214,663	53,666	17,889
8	勝利路 159 號	77.7	46,101	216,000	-	85,143	347,244	86,811	28,937
9	勝利路 161 號	77.7	46,101	216,000	-	85,143	347,244	86,811	28,937
10	勝利路 167 號	60.86	30,062	216,000	-	87,774	333,836	83,459	27,820
11	勝利路 169 號	60.86	30,062	216,000	-	87,774	333,836	83,459	27,820
12	勝利路 173 號	89.94	53,808	216,000	36,000	111,641	417,449	104,362	34,787
13	成都街 22 巷 2 號	352.2	188,362	72,000	9,000	15,097	284,459	71,115	23,705
14	成都街 22 巷 3 號	333.51	17,2400	72,000	-	12,956	257,356	64,339	21,446
15	忠孝路 95 號	397.4	204,999	108,000	18,000	14,792	345,791	86,448	28,816
16	信義路 137 號	475	248,380	150,000	18,000	17,123	433,503	108,376	36,125

附註 1 為鼓勵文創產業的進駐，申請人欲申請標的物若符合文創法第 3 條所規範的文化創意產業類別或經評審委員認定需扶植的產業，免收路段權利金；惟若兼有販售餐飲者，則該房舍之路段權利金減半。

附註 2 每季租金及履約保證金採四捨五入法計算。

附註 3 編號 5 及 6 之固定權利金已減免 10%；編號 7 之固定權利金已減免 50%。

附註 4 編號 8、9、10、11 為「同棟雙拼且隔間開口」型建築，為鼓勵提升房舍使用，同一投件者進駐上揭類型建築，縣府投資成本依上表予以減免 50%。

民宿業投件區

標的物 編號	地址	每戶面積 (㎡)	房地 年租金	固定權利金/年			每年總計	每季總計	每月總計
				路段 權利金	三角窗 權利金	縣府投入 成本攤提			
17	中華路 221 巷 2 號	255.3	122,755	72,000	9,000	13,292	217,047	54,262	18,087
18	中華路 221 巷 4 號	255.3	122,755	72,000	-	15,801	210,556	52,639	17,546
19	中華路 221 巷 6 號	255.3	122,755	72,000	-	13,681	208,436	52,109	17,370
20	中華路 221 巷 8 號	255.3	122,755	72,000	-	13,813	208,568	52,142	17,381
21	中華路 221 巷 10 號	255.3	122,755	72,000	-	13,731	208,486	52,122	17,374
22	中華路 221 巷 12 號	255.3	122,755	72,000	18,000	13,830	226,585	56,646	18,882
23	瀋陽街 15 號	255.3	122,755	72,000	18,000	13,624	226,379	56,595	18,865
24	瀋陽街 13 號	255.3	122,755	72,000	-	14,777	209,532	52,383	17,461
25	瀋陽街 11 號	255.3	122,755	72,000	-	14,423	209,178	52,295	17,432
26	瀋陽街 9 號	255.3	122,755	72,000	-	14,042	208,797	52,199	17,400
27	瀋陽街 7 號	255.3	122,755	72,000	-	14,718	209,474	52,368	17,456
28	瀋陽街 5 號	255.3	122,755	72,000	9,000	14,414	218,169	54,542	18,181
29	勝利路 132 號	1123.22	311,343	216,000	18,000	210,640	755,983	188,996	62,999
30	蘭州街 7 號	566.82	164,296	144,000	18,000	153,399	479,695	119,924	39,975
31	蘭州街 5 號	644.31	185,605	144,000	-	153,813	483,419	120,855	40,285
32	蘭州街 3 號	737.59	211,260	216,000	36,000	141,297	604,557	151,139	50,380

附註 1 為鼓勵 民宿業 進駐，標的物免收路段權利金；若申請 4 戶以上未滿 8 戶標的物，可再免收縣府投入成本；申請 8 戶以上標的物則免收固定權利金(路段權利金+三角窗權利金+縣府投入成本)。

附註 2 每季租金及履約保證金採四捨五入法計算。

附註 3 編號 28、31 為鼓勵「環境美化回饋機制」之投件者，每戶面積租金以原有面積之一半計算，環境美化回饋涵括原有面積。(編號:28 減半後面積:561.61；編號 31 減半後面積:368.8)

附註 4 若有不符民宿經營項目及附註 1 之情形，將依實際經營情形收回減免之權利金。

5.2. 履約保證金

履約保證金以每季房地租金及固定權利金總和為計收標準，詳如下表：

標的物編號	地址	履約保證金
【通海區】		
1	中華路 221 巷 5 號	51,614
2	中華路 221 巷 7 號	51,364
3	中華路 221 巷 9 號	50,983
【勝利區】		
4	勝利路 133 號	78,483
5	勝義巷 7 號	32,194
6	青島街 83 號	55,917
7	青島街 120 號	53,666
【得勝區】		
8	勝利路 159 號	86,811
9	勝利路 161 號	86,811
10	勝利路 167 號	83,459
11	勝利路 169 號	83,459
12	勝利路 173 號	104,362
【成功區】		
13	成都街 22 巷 2 號	71,115
14	成都街 22 巷 3 號	64,339
15	忠孝路 95 號	86,448

16	信義路 137 號	108,376
標的物編號	地址	履約保證金
【通海區】		
17	中華路 221 巷 2 號	54,262
18	中華路 221 巷 4 號	52,639
19	中華路 221 巷 6 號	52,109
20	中華路 221 巷 8 號	52,142
21	中華路 221 巷 10 號	52,122
22	中華路 221 巷 12 號	56,646
23	瀋陽街 15 號	56,595
24	瀋陽街 13 號	52,383
25	瀋陽街 11 號	52,295
26	瀋陽街 9 號	52,199
27	瀋陽街 7 號	52,368
28	瀋陽街 5 號	54,542
【空翔區】		
29	勝利路 132 號	188,996
30	蘭州街 7 號	119,924
31	蘭州街 5 號	120,855
32	蘭州街 3 號	151,139

5.3. 其他相關費用

1. 水電費：應依獨立專設水電錶支付水電費用。
2. 自行裝設之電話、網路、空調設備等相關費用需自行負擔。
3. 入選者應負擔營運衍生之裝修、各項稅捐（房屋稅、營業稅）、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、保全等費用。

六、空間營運之義務

6.1. 營業時間

1. 營業時間為 11:00-21:00。
2. 園區公定休假日為週二，若店家評估需要休至 2 日者，得於營運計畫書中提出並敘明理由，經主辦單位同意後始得執行，但另一休假日需為週一。

6.2. 活動配合

申請人應無條件配合主辦單位於園區內辦理之各項活動。

6.3. 其他

1. 園區為維護古蹟防火安全及文化資產之承載，歷史建築內禁止吸煙及使用任何形式之明火（噴燈、瓦斯、打火機、蠟燭等），若有違反之情事，屢勸不聽情節重大者，主辦單位得終止申請單位場地使用權，因而衍生之一切責任、損失與賠償，皆由申請人自行負擔。
2. 歷史建築體均禁止釘、敲、槌、漆等任何形式破壞或外形改變及顏色變更，若發現有上述之行為，將以「文化資產保存法」移送主管機關處理；申請人應遵守附件的營運計畫書及園區管理規章。
3. 為利園區宣傳，店家應於簽約後一周內，製作「即將進駐」之臨時招牌或布條懸掛於圍牆上或房舍顯眼之處，以達行銷店家之效。

七、續約、提前終止及年限期滿

7.1. 續約

已進駐之申請人若有意續約者，應於契約期限屆滿前 3 個月時提出申請，並提送「店家年度營運評估暨管理維護報告」等相關資料，經審查符合條件者得辦理續約，續約至多 1 次。

7.2. 提前終止

申請人於運用期間有下列情形者，主辦單位得以書面方式告知，提前終止合約並限期（30 個日曆天內）遷離，使用者不得向主辦單位請求任何賠償或補償（下列前 2 款不在此限）：

- 政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用者。
- 政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回者。
- 申請人運用設施違反法令者。
- 因可歸責於申請人之事由，致使用物或其他設備毀損，而經主辦單位催告後仍不修復者。

7.3. 年限期滿

申請人遷離時，應於屆滿日或契約終止或契約解除日起 30 個日曆天內，將委託標的物回復原狀並辦理點交予主辦機關。空間、設備如有損壞，請修復並復原；如由主辦機關進行維修，相關費用將於履約保證金扣除，不足部分請申請人於 7 日內補足。

7.4. 相關依據準則

上述相關準則、規定及權利義務，將依申請人簽定之進駐契約為準則，本徵選須知不足處，將依申請人與主辦機關簽訂之進駐契約為主。

附件 徵選申請資格表單

徵選文件外封套

標的物地址：

申請單位名稱：

負責人/代表人：

聯絡人：

地址：

聯絡電話：

900067 屏東市成功路 134 號

屏東縣政府文化處(勝利星村營運所) 收

08-7320567 #17 李小姐

編號	
----	--

(此欄位由主辦單位填寫)

標的名稱：「屏東勝利星村創意生活園區」歷史建築營運徵選
備註：截止投件時間及評審時間請詳見招商公告

附件1 檢核表

項次	文件名稱	申請人自行 檢核勾稽	審查結果		備註
			合格	不合格	
1	檢核表（附件1）				
2	申請表（附件2）				
3	資格證明文件				
4	無違章欠稅證明				
5	同意書（附件3）				
6	切結書（附件4）				
7	智慧財產權切結書（附件5）				
8	真實無虛偽不實切結書（附件6）				
9	成為本府特約商店之切結書（附件7）				
10	營運計畫書紙本8份				
111	加分項目證明文件（無則免附）				

➤ 請依檢核項目檢示所準備之成果文件，備妥則於方框內打勾，並依序排列整齊，**將本表附於所有文件最上方**。

➤ 上述文件任一遺漏不得補件，缺一即喪失投標資格。

申請單位名稱：_____（簽章）

負責人／代表人：_____（簽章）

填表日期：_____

申請人資格審查結果：☐合格

☐不合格

審查人：_____

徵選文件審查結果：☐合格

☐不合格

審查人：_____

附件2 申請表(雙面列印)

申請日期： 年 月 日

申請單位			
品牌名稱	(無則免填)		
營利事業 統一編號			
投件類型	☐ 商號(一般個人工作室屬此類) ☐ 公司 ☐ 自然人 ☐ 其他：		
負責人		電話 手機	
聯絡人		電話 手機	
聯絡地址		電子 信箱	
公司地址	(無則免填)		
官方網址	(無則免填)		
營業項目			
原眷戶/屏東縣 民/於本縣設立 商業登記及稅籍 登記	☐ 原眷戶：(住址) ☐ 原承租戶：(住址) ☐ 負責人為屏東縣民 ☐ 於本縣設立商業登記及稅籍登記		
申請標的物 (編號+地址)			

簡述 營運項目內容	
簡述 空間規劃重點	

☐我同意提供個人資料，並知道屏東縣政府將依「個人資料保護法」確保我的個人資料不外洩，並知道前述個資僅用於「屏東勝利星村創意生活園區」歷史建築營運徵選相關用途使用。(本項需閱讀並勾選)

申請單位：簽章

代表人：簽章

法人登記章

負責人章

附件3 同意書

本人（單位）_____承租由屏東縣政府提供座落於屏東市_____之歷史建築，保證已充分瞭解本徵選須知之相關規定，並同意遵守下列各項規定：

店家營業時間為 11:00-21:00；園區公定休假日為週二，若店家評估需要休至 2 日者或調整營業時間，得於營運計畫書中提出並敘明理由，但另一休假日需為週一。

此致

屏東縣政府

台照

立切結書人

申請人／申請單位名稱：_____（簽章）

負責人／代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

中華民國 年 月 日

附件4 切結書

本人（單位）_____承租由屏東縣政府提供座落於屏東市之歷史建築，因經營所需在經屏東縣政府同意下，調整改善充實建築物設施，同意於租約屆滿或因任何原因終止時，恢復原狀且其所有權歸還於屏東縣政府所有，本人將不得向屏東縣政府請求任何補償費用。

此致

屏東縣政府

台照

立切結書人

申請人／申請單位名稱：_____（簽章）

負責人／代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

中華民國 年 月 日

附件5 智慧財產權切結書

本人（單位）_____因參與「勝利星村創意生活園區」歷史建築營運徵選，茲切結下列事項：

1. 保證本次徵選所使用之資料徵選文件之內容，絕無侵害第三人之智慧財產權。如因而涉及任何侵害第三人智慧財產權時，屏東縣政府因此所受之損害及所支出之費用（不限於訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師酬金等）均由立切結書人負責賠償。如屏東縣政府因此類爭訟事件延滯本次徵選之推動，立切結書人應負完全之責任，並賠償屏東縣政府因此所受之損害。
2. 於獲正取資格後，同意將與本次徵選有關之著作權授權屏東縣政府使用。屏東縣政府有權以任何方式使用本次徵選任何構想及資訊。

此致

屏東縣政府

台照

立切結書人

申請人／申請單位名稱：_____（簽章）

負責人／代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

中華民國 年 月 日

附件6 徵選文件真實無虛偽不實之切結書

本人（單位）_____因參與「勝利星村創意生活園區」歷史建築營運徵選，茲切結申請人所提送之書表文件之記載均為真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由申請人負責，並負責賠償屏東縣政府因此所致之一切損失及費用。

此致

屏東縣政府

台照

立切結書人

申請人／申請單位名稱：_____（簽章）

負責人／代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

中華民國 年 月 日

附件7 成為本府特約商店之切結書

本人（單位）_____因參與「勝利星村創意生活園區」營運徵選，
獲取_____標的物之正取資格。同意成為本府特約商店(優惠對象包
含本府所屬機關學校員工與本縣志工)，於簽訂歷史建築委託營運契約書
時，一併簽訂屏東縣政府暨所屬機關學校員工特約廠商合約書，其優惠
期限與契約租期相同。茲切結文件之記載均為真實，如有虛偽不實，其
所發生之任何糾紛及後果，概由本人（單位）負責。

此致

屏東縣政府

台照

立切結書人

申請人／申請單位名稱：_____（簽章）

負責人／代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

中華民國 年 月 日

附件8 自願放棄進駐之切結書 免附

本人（單位）_____因參與「勝利星村創意生活園區」營運徵選，
獲取_____標之物之正取資格。經過本人（單位）審慎相關評估之
後，本人（單位）自願放棄本徵選計劃內所有標之物之進駐資格。

茲切結文件之記載均為真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後
果，概由本人（單位）負責。

此致

屏東縣政府

台照

立切結書人

申請人／申請單位名稱：_____（簽章）

負責人／代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

中華民國 年 月 日