

新北市金山區潰水 7-2 號土地及建物招租案 需求說明書

壹、招租標的名稱

「新北市金山區潰水 7-2 號土地及建物招租案」(以下簡稱為本案)。

貳、招租標的

新北市金山區潰水 7-2 號建物(以下稱為本建物)原為新北市政府警察局金山分局中角派出所，並於 114 年 2 月移撥觀光旅遊局(下稱本局)，該建物建築完成日期為民國 83 年 3 月 10 日，建物樓層為地上 2 層。本案招商標的之標示、謄本登載面積如下表：

表 1 本案招租標的登記資料表

土地	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	登記面積(m ²)	備註
	永興段	528	中華民國	新北市政府觀光旅遊局	1/1	396.49	
建物	地段	使用執照	所有權人	管理機關	持分	總樓地板面積(m ²)	備註
	永興段	83 金使字第 423	新北市政府	新北市政府觀光旅遊局	1/1	172.62	建物樓層為地上 2 層，面積共計 157.52 m ²

註：本表內容依地籍謄本資料登載。

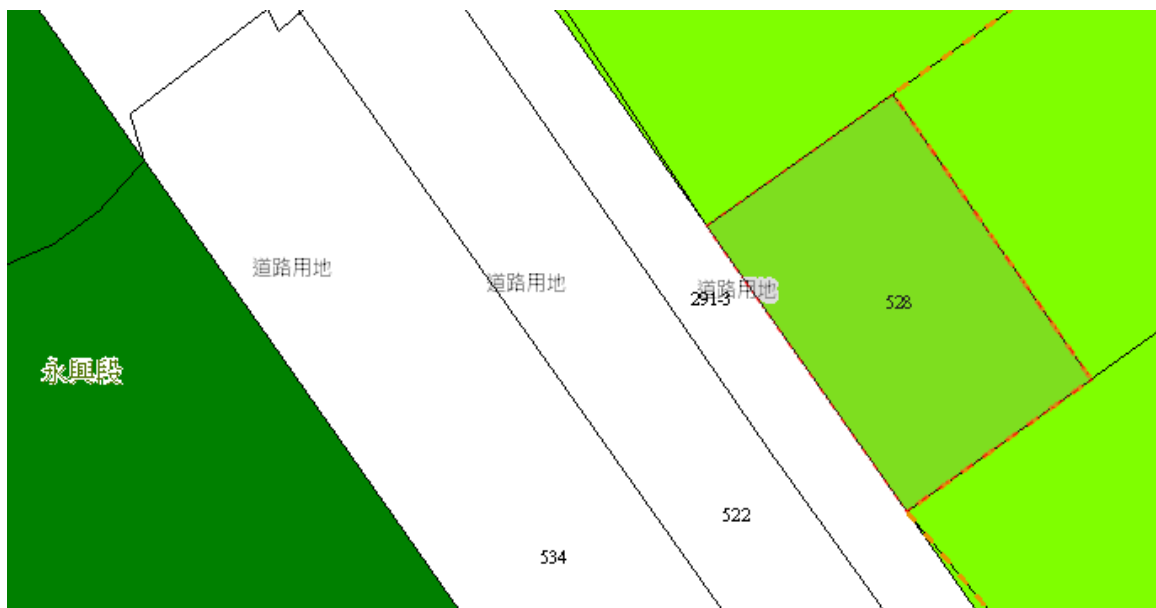


圖1 招租標的地籍圖(資料來源：新北市城鄉資訊平台)

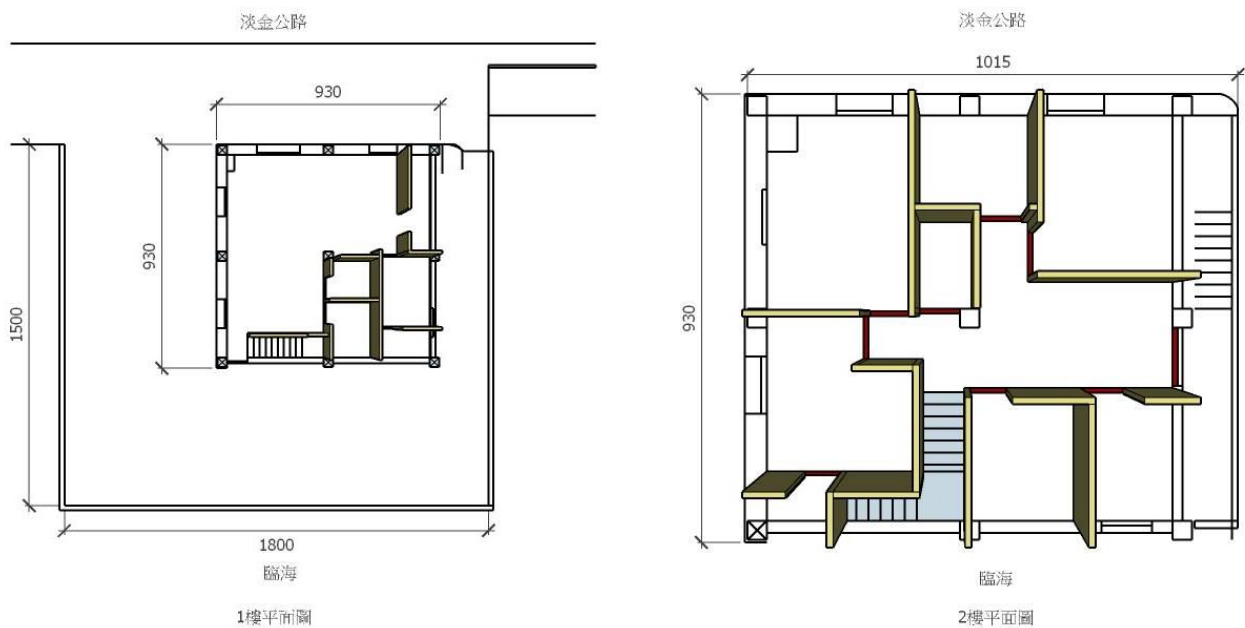


圖2 招租標的樓層平面示意圖(實際尺寸及格局依現場量測為準)

參、招租目的

新北市金山區區內有金山溫泉、金山老街、朱銘美術館、中角灣衝浪基地以及跳石海岸等遊憩點，成為北海岸地區重要遊憩據點。本建物新北市金山區中角派出所位於金山區永興里濱水 7 之 2 號，位於新北市石門區往金山區的淡金公路之跳石海岸上，具備觀光遊憩價值，為提供沿途來訪民眾之休憩點及旅遊服務，由本局進行本建物招租作業，以達成以下目的：

- 一、 延續金山區遊憩據點軸帶並結合在地特色，增加金山區休憩空間。
- 二、 設置旅遊諮詢服務據點，提升金山區旅遊服務品質。
- 三、 活化市有建物。

肆、招租環境介紹

本建物建築完成日為民國 83 年 3 月 10 日，並具備使照及建照。建物權屬為新北市政府所有、管理單位為本局，土地權屬為中華民國、管理單位為本局。

本案建物坐落位置與周邊熱門遊憩景點之距離分別為與金山區中角灣國際衝浪基地距離約 5 公里；與朱銘美術館相對距離約 7 公里；與本市金山區金山老街距離約 7 公里。本建物坐落於靠海岸處，海岸線上四處可見圓潤的礫石，由萬年前大屯火山活動所噴落下來的火山岩，形成獨特的火山海岸景

觀。在交通上，來訪遊客多為自行開車或搭乘公車(如 862 或 863)，周邊具北海岸自行車道及路外停車場，方便來訪遊客進行休憩及旅遊諮詢。

伍、都市計畫土地使用分區及**相關規定**

- 一、**依據本市 113 年 10 月 11 日本府財務收支及公有建物聯合審查第 41 次會議紀錄決議，本建物朝帶動地方觀光產業及周邊環境改造方式進行整體規劃。**
- 二、**本建物位屬都市計畫「北海岸風景特定區計畫」，使用分區為保護區。依該計畫土地使用管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定，「經本府審查核准得為下列之使用...十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定」。**

陸、招租需求及規範

投標廠商應於企劃書（詳如投標須知第 2 頁）中具體說明需求計畫（未來為契約之一部分），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」，並依附件 2「本案旅遊諮詢服務計畫」提供旅遊諮詢服務，納入本案之審查項目，作為評估廠商標準。

柒、租期規範：

本案租賃期間為 4 年，廠商得於契約屆滿前 4 個月前提出續約申請，經本局評估後函復是否同意繼續經營，並最長以不超過原租賃期間原則。

捌、其他

本案於 114 年 6 月 11 日前提供安排參觀招租標的，如有需要，請投標廠商與本局楊先生聯繫（聯絡電話：(02)29603456 分機 4145）。投標廠商如未申請勘查招租標的，即視為已清楚瞭解招租標的之現況，投標廠商不得於投標後以未進行招租標的勘查為由，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
F102040	飲料批發業	F301010	百貨公司業
F102170	食品什貨批發業	F301020	超級市場業
F201010	農產品零售業	F399010	便利商店業
F201020	畜產品零售業	F399990	其他綜合零售業
F201061	種苗零售業	F501030	飲料店業
F201070	花卉零售業	F501060	餐館業
F203010	食品什貨、飲料零售業	F501990	其他餐飲業
F203020	菸酒零售業	J601010	藝文服務業
F206020	日常用品零售業	J701040	休閒活動場館業
F209060	文教、樂器、育樂用品 零售業	J799990	其他休閒服務業
JZ99990	未分類其他服務業		

附件 2-本案旅遊諮詢服務計畫

壹、服務規範

- 一、 須於招租標的提供旅客旅遊諮詢服務。
- 二、 應於營業時間開放洗手間供不特定民眾使用。
- 三、 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。
- 四、 遊客意見處理：
 - （一）工作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）遊客向工作人員提出申訴抱怨案件，由工作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。

貳、服務考評

- 一、 本計畫應隨時接受本局之指導、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 2 次，並做成紀錄。
- 三、 考評項目：
 - （一）硬體環境設施：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：配合金山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、確實配戴名牌與人員服務態度等。
 - （四）管理制度：建立遊客意見處理流程、營運時間管理、設備及設施管理等。
 - （五）其他：創新作為等。
- 四、 必要時，考評項目得由執行機關依實際需求調整之。
- 五、 租賃期間考評經機關提出書面意見要求改善，廠商於 1 個月內未能改善者，得處以懲罰性違約金每日新臺幣 500 元，逾 3 個月未能改善，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，由本局另行通知。