



FREEWAY
BUREAU
M O T C
高公局

「國道1號中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案」、「國道1號仁德服務區增改修建營運移轉案」招商文件(草案)說明

報告人：業務組

107年8月15日

◆ 內容綱要

壹、前言

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案

參、仁德服務區增改修建營運移轉案

肆、參考資料

伍、申請須知草案摘要

陸、契約草案重要規定事項

柒、結語

壹、前言

- ❖ 「中壢、湖口」及「仁德」服務區現有經營契約將於108年5月31日到期。
- ❖ 契約期間將自108年6月1日至117年5月31日止。(9年)
- ❖ 乙方於委託增改修建經營管理期間，依績效評定結果，連續7年達優等以上者，得向甲方申請優先定約。(3年)

壹、前言

❖ 辦理方式：

➤ 中壢OT+湖口ROT

➤ 仁德ROT

❖ 建議投資內容：

工程項目	內容
建物 增改修建 工程	於既有服務大廳旁空地辦理之 增改修建
室內整修工程	天花板裝修、內部牆面裝修
景觀維護裝修工程	景觀植栽維護工程
水電管路整修工程	電線路整修更新

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -中壢(1/3)

❖ 地理位置：國1/55.1K

❖ 基地概況：建物門牌為桃園市中壢區內定里內定二街998-3號，基地地號包括內壢段3081地號等60筆土地，土地總面積約72,759平方公尺。

❖ 民間機構使用面積：服務大廳一層2,142.3平方公尺，員工宿舍二層151.35平方公尺，高公局現有辦公室、會議室、接待室254.3平方公尺。

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -中壢(2/3)

❖ 中壢全區平面圖

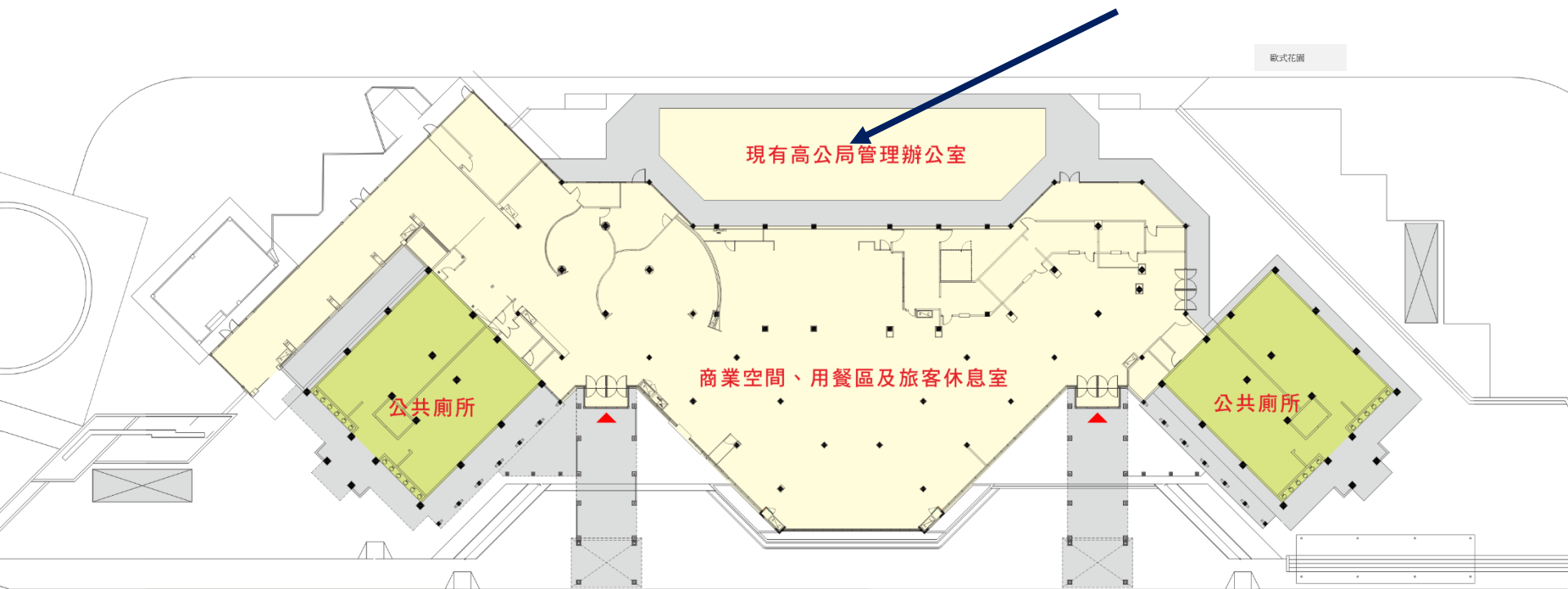


3

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -中壢(3/3)

❖ 中壢全區平面圖

廠商委託經營管理範圍



貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -湖口(1/6)

❖ 地理位置：國1/86.5K

❖ 基地概況：

- ▶ 南站：建物門牌為新竹縣湖口鄉鳳山村國強街1巷8號，基地地號包括竹九段374地號等18筆土地，土地總面積約46,146平方公尺。
- ▶ 北站：建物門牌為新竹縣湖口鄉鳳山村榮光路158號，基地地號包括竹九二段51地號等30筆土地，土地總面積約91,063平方公尺。

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -湖口(2/6)

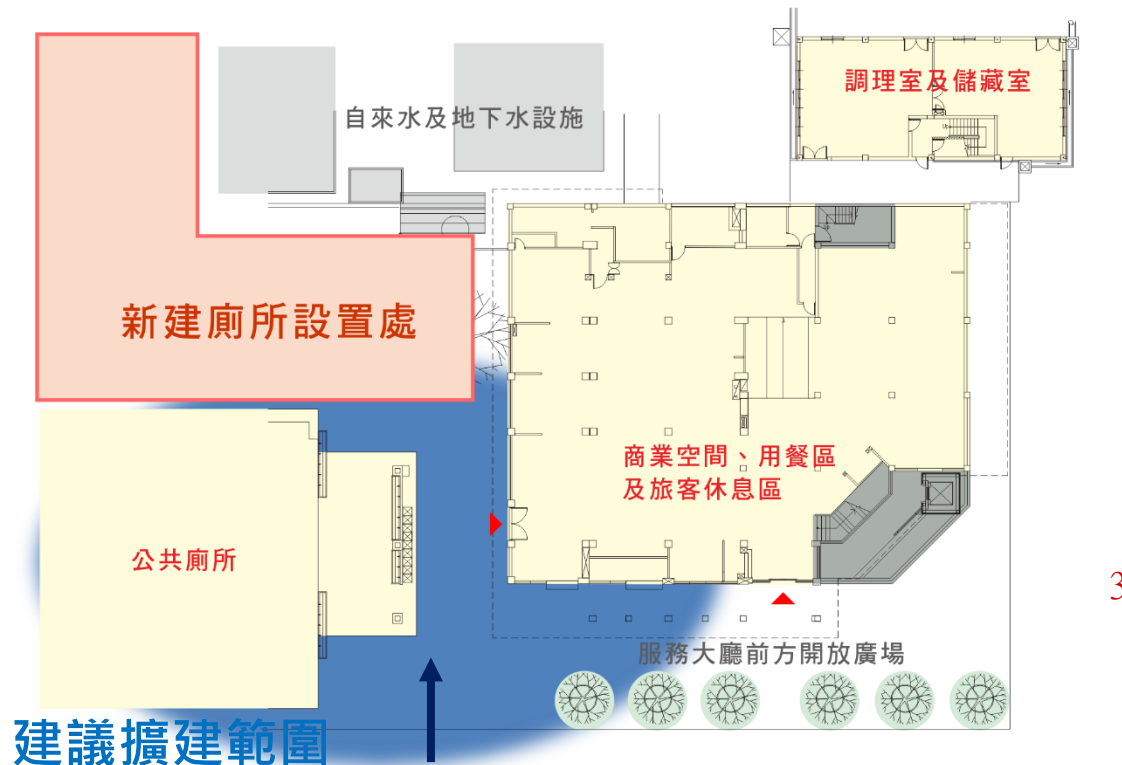
❖ 民間使用範圍：

- 南站：服務大廳一層962.1平方公尺，二層478.7平方公尺，清潔工具室53.32平方公尺；廠商員工宿舍一層155.16平方公尺、二層155.16平方公尺。
- 北站：服務大廳一層972.2平方公尺，二層518.5平方公尺，清潔工具室50.0平方公尺；廠商員工宿舍一層165.93平方公尺、二層165.93平方公尺。

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -湖口北上(3/6)



貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -湖口北上(4/6)



- 建議申請人增改修建範圍詳上圖藍色範圍，係為建議方案，非限制條件，申請人可依本案各項評估條件自行規劃之。

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -湖口南下(5/6)



貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案 -湖口南下(6/6)



- 建議申請人增改修建範圍詳上圖藍色範圍，係為建議方案，非限制條件，申請人可依本案各項評估條件自行規劃之。

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案

- ❖ 中壢服務區(約254.3平方公尺)及湖口服務區南下、北上二樓(各約478.7平方公尺、518.5平方公尺)現況之高公局辦公室、會議室、接待室，供民間機構規劃使用。
- ❖ 湖口服務區新建南下及北上公廁，預計分別於110年6月、109年12月完成，**原有公廁**將供民間機構規劃使用(南下約650.29M²，北上約755.18M²)，請根據規劃使用目的，確實依相關法令辦理之。但若未於預計期程內如期完成時，民間機構應配合本局調整設施點交期程，不得據此對本局有任何要(請)求。
- ❖ 湖口服務區原有公廁點交情形：屋內隔間拆除僅保留樑柱、原四周通氣窗拆除並予密閉、牆面粉刷、地面整平及保留入口、水電、污水管線等。

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案



貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案

❖ 本案服務區臨近路段重要工程參考資料：

- 本局預計利用楊梅收費站之土地，規劃為楊梅休息站，以供該路段人、車簡易行旅服務設施使用，目前正辦理規劃設計階段。
- **楊梅休息站**工程預計於109年12月完工啟用，該休息站工程計畫中已規劃設置營運服務空間(**面積概估約30坪**)，啟用後將併同本案逕交由得標經營廠商作為營運空間使用，營運所應支付之房屋租金及權利金等，已含括於本案固定權利金中不另計收，惟營運廠商須負擔該休息站之公共設施維護管理(**包括公廁、停車場清潔及垃圾之處理**)之責。
- 公廁、停車場清潔時段：每日早上7：00~晚上10：00。

貳、中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案

❖ 權利金規劃

➤ 定額權利金：20萬元/月

➤ 經營權利金：

分級 (i)	每月總營業收入 (單位：新臺幣元) (A _i)	經營權利金繳交 百分比 (B _i)	應繳經營權利金 (A _i ×B _i)
1	26,000,000元(含)以下部分	X%	A ₁ ×B ₁
2	26,000,001~29,000,000元部分	(X+1)%	A ₂ ×B ₂
3	29,000,001~32,000,000元部分	(X+2)%	A ₃ ×B ₃
4	32,000,001~35,000,000元部分	(X+3)%	A ₄ ×B ₄
5	35,000,001~38,000,000元部分	(X+4)%	A ₅ ×B ₅
6	38,000,001元(含)以上部分	(X+5)%	A ₆ ×B ₆
應繳經營權利金合計(營業稅另計)			($\sum A_i \times B_i$)

備註：1.每月按實際總營業收入及經營管理執行計畫書所提報經營權利金繳交百分比計算應繳之經營權利金
 2.X(可取至小數位數1位)代表最低權利金繳交百分比， $4 \leq X \leq 7$ 。
 3.A₁代表在分級1之每月總營業收入，A₂代表在分級2之每月總營業收入，以此類推。
 4.B₁代表在分級1之經營權利金繳交百分比，B₂代表在分級2之經營權利金繳交百分比，以此類推。
 5.實際應繳經營權利金金額為： $(\sum A_i \times B_i) \times (1 + \text{營業稅率})$

參、仁德服務區增改修建營運移轉案

❖ 地理位置：國1/335.1K

❖ 基地概況：

- 南站：建物門牌為臺南市仁德區中洲里中洲1-15號，基地地號包括臺南市仁德區中洲段101-1、101-3、等11筆土地，土地總面積約22,314平方公尺。
- 北站：建物門牌為臺南市仁德區中洲里中洲1-16號，基地地號包括臺南市仁德區中洲段83-1、84-1、85-1等21筆土地，土地總面積約24,060平方公尺。

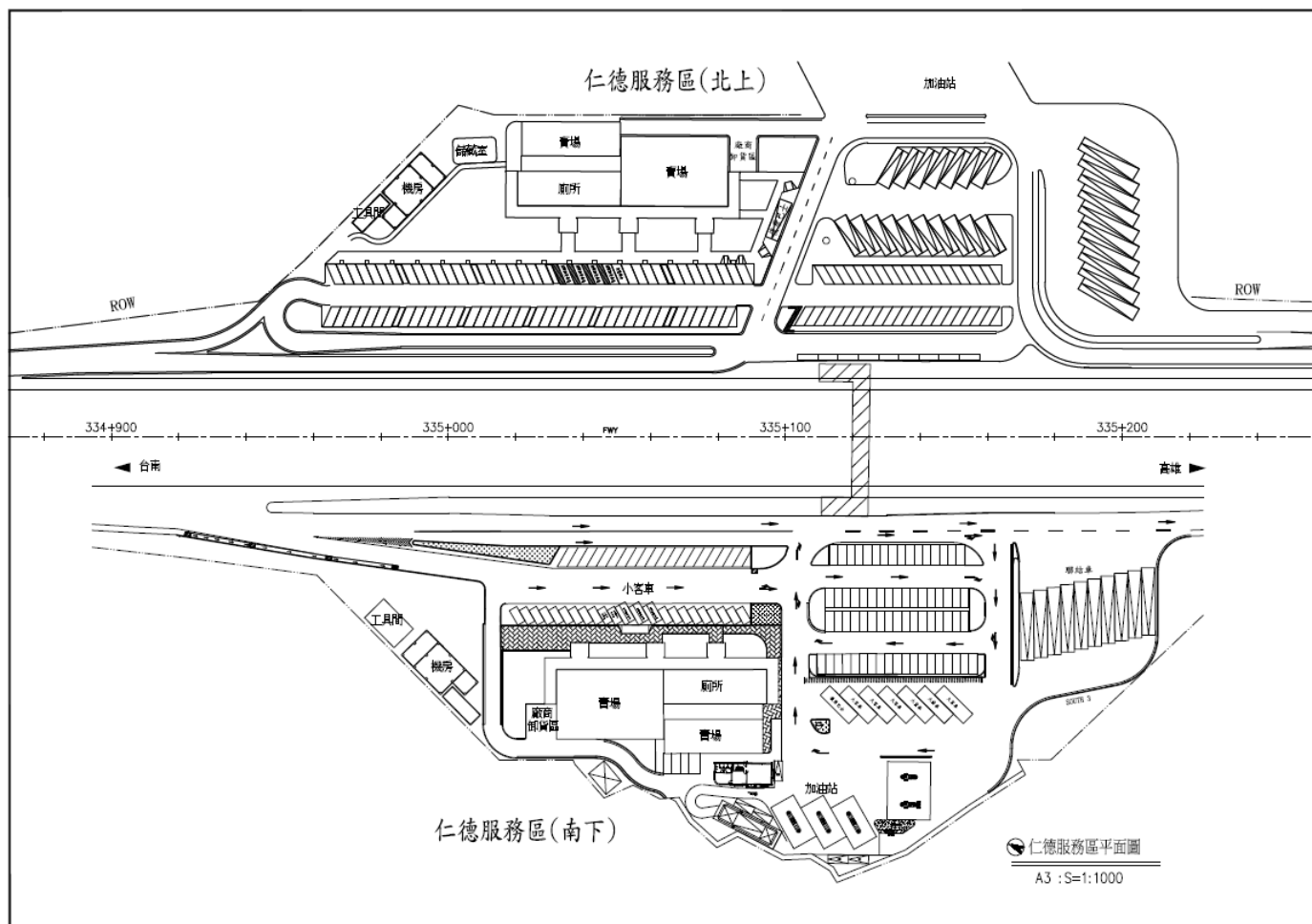
參、仁德服務區增改修建營運移轉案

❖ 民間使用範圍：

- 南站：服務大廳一層1,223.48平方公尺，二層298平方公尺。
- 北站：服務大廳一層1,223.48平方公尺，二層298平方公尺。

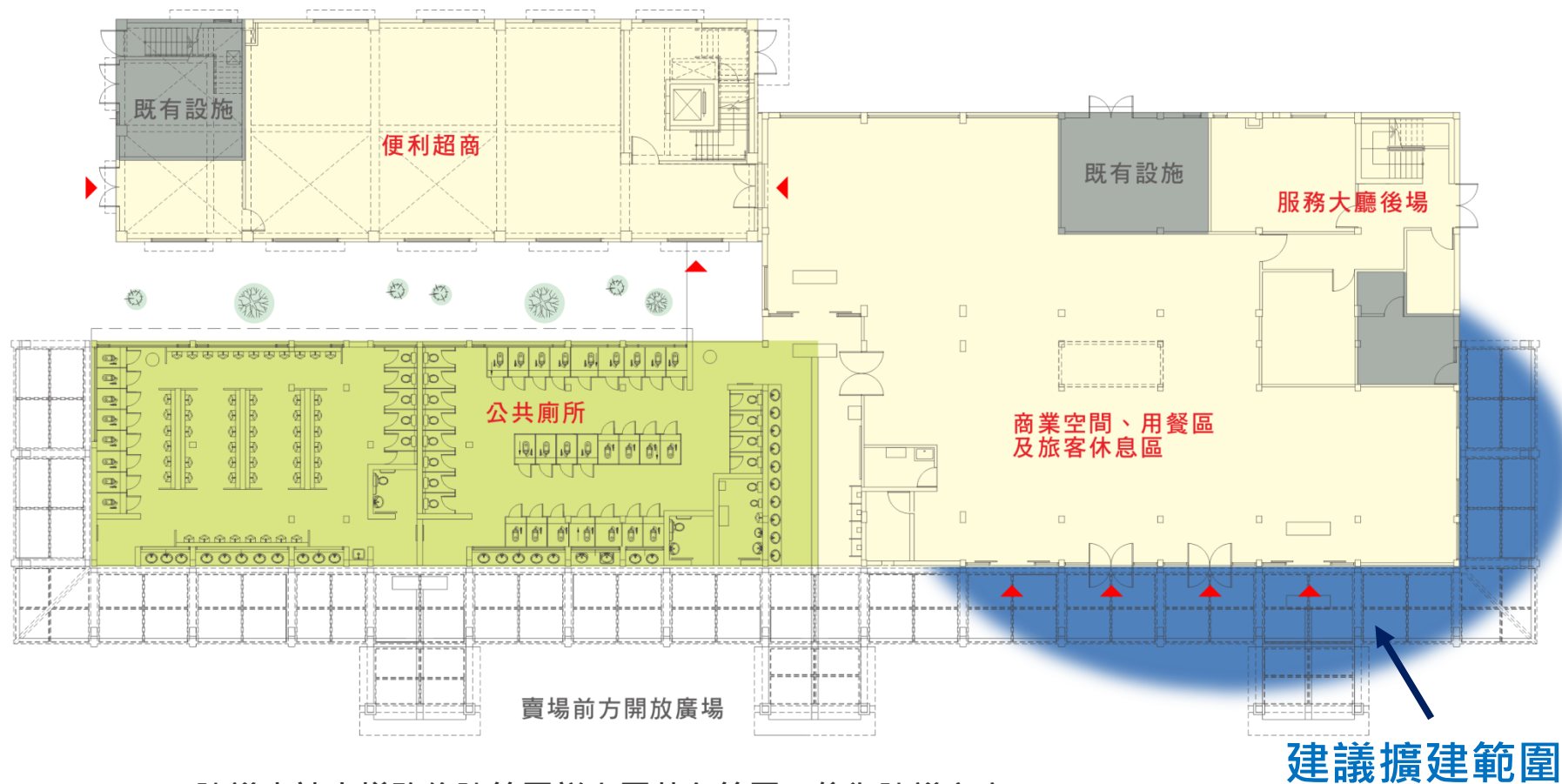
參、仁德服務區增改修建營運移轉案

◆ 仁德全區平面圖



參、仁德服務區增改修建營運移轉案

◆ 北上一層招商規劃



- 建議申請人增改修建範圍詳上圖藍色範圍，係為建議方案，非限制條件，申請人可依本案各項評估條件自行規劃之。

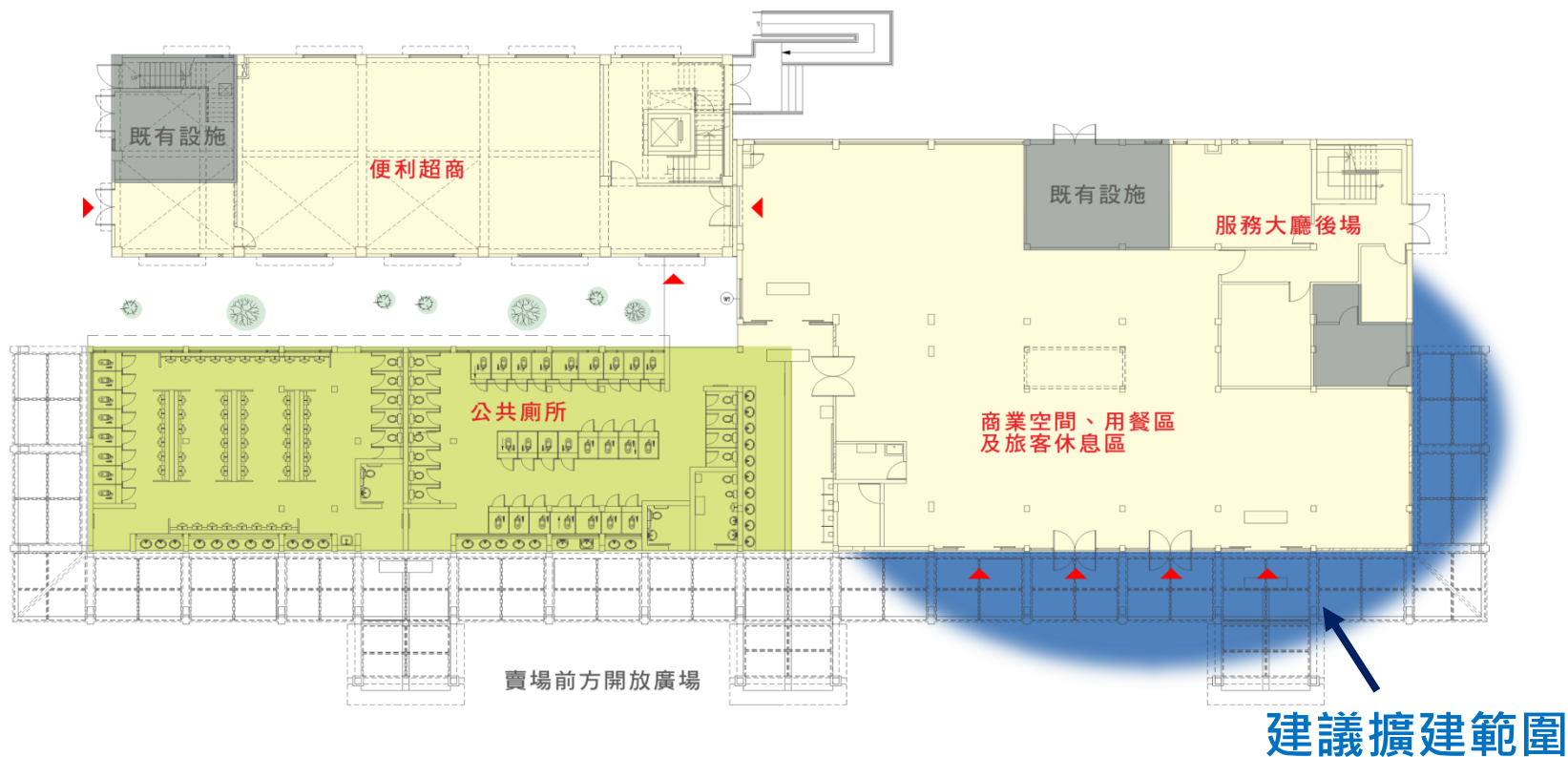
參、仁德服務區增改修建營運移轉案

❖ 北上二層招商規劃



參、仁德服務區增改修建營運移轉案

◆ 南下一層招商規劃



- 建議申請人增改修建範圍詳上圖藍色範圍，係為建議方案，非限制條件，申請人可依本案各項評估條件自行規劃之。

參、仁德服務區增改修建營運移轉案

◆ 南下二層招商規劃



參、仁德服務區增改修建營運移轉案

❖ 權利金規劃

➤ 定額權利金：20萬元/月

➤ 經營權利金：

分級 (i)	每月總營業收入 (單位：新臺幣元) (A _i)	經營權利金繳交 百分比 (B _i)	應繳經營權利金 (A _i ×B _i)
1	14,000,000元(含)以下部分	X%	A ₁ ×B ₁
2	14,000,001~15,500,000元部分	(X+1)%	A ₂ ×B ₂
3	15,500,001~17,000,000元部分	(X+2)%	A ₃ ×B ₃
4	17,000,001~18,500,000元部分	(X+3)%	A ₄ ×B ₄
5	18,500,001~20,000,000元部分	(X+4)%	A ₅ ×B ₅
6	20,000,001元(含)以上部分	(X+5)%	A ₆ ×B ₆
應繳經營權利金合計(營業稅另計)			($\sum A_i \times B_i$)

備註：1.每月按實際總營業收入及經營管理執行計畫書所提報經營權利金繳交百分比計算應繳之經營權利金。
 2.X(可取至小數位數1位)代表最低權利金繳交百分比， $4 \leq X \leq 7$ 。
 3.A₁代表在分級1之每月總營業收入，A₂代表在分級2之每月總營業收入，以此類推。
 4.B₁代表在分級1之經營權利金繳交百分比，B₂代表在分級2之經營權利金繳交百分比，以此類推。
 5.實際應繳經營權利金金額為： $(\sum A_i \times B_i) \times (1 + \text{營業稅率})$

肆、參考資料

❖ 經營期間/申請保證金/履約保證金

	中壢、湖口案	仁德案
經營期限	108.6.1~117.5.31	
經營年限	9	
續約年限	3	
申請保證金	600萬元	400萬元
履約保證金	申請人提報之投資計畫書預估經營期間(9年)繳交之定額權利金與經營權利金合計之10%	

肆、參考資料-委託管理費用

項次	服務區/每月平均	中壢		湖口		仁德		金額
		人力配置	金額	人力配置	金額	人力配置	金額	
1	戶外環境清潔費	3	116,640	5	262,440	4	161,000	前述金額已包含輪休及假日加派人力費用
2	公廁清潔費	5	174,960	12	437,400	6	207,000	前述金額已包含輪休及假日加派人力費用
3	景觀植栽綠美化費用	2	80,000	3	140,000	2	69,000	前述金額已包含輪休及假日加派人力費用
4	交通維持及保全人員費用	3	120,000	6	240,000	3	161,000	前述金額已包含輪休及假日加派人力費用
5	垃圾清運費		120,750		261,000		190,000	
6	供給水池清洗及飲用水水質檢驗維護費		3,000		6,000		8,000	
7	高低壓用電設備發電機保養維護		2,100		6,200		12,000	
8	升降梯保養維護費		0		6,000		5,000	
9	空調冷氣機維護保養費用		8,000		12,000		7,000	
10	化糞池抽水肥費用		8,400		18,000		12,000	
11	服務台管理費用		34,500		69,000		69,000	
12	駕駛人休息室(清潔維護管理、24小時管理人員)		0	3	96,000		0	前述金額已包含輪休及假日加派人力費用
13	地下水系統設備維護及耗材更新(漂白水及氣曝塔設備濾材)		0		10,000		0	
14	水舞池平均每月維持水質使用之氯錠及除藻劑		7,500		0		0	
	合計		675,850		1,564,040			
	總計		2,239,890				901,000	

- ❖ 不包括基地範圍內建築物附屬設備故障缺失修復之零配件更換與例行保養所須耗材、公廁供應之衛生紙與洗手乳等費用
- ❖ 但包括環境、公廁、景觀及保全等含輪休及假日加派人力等費用
- ❖ 現有民間機構每月支付中壢服務區賣場電費約12萬元、水費1萬元，湖口服務區賣場電費約32-35萬元、水費3-4萬元，仁德服務區約32.6萬元、水費4.4萬元，申請人如為配合節能，仍須以公共安全及行旅舒適度為考量

肆、參考資料

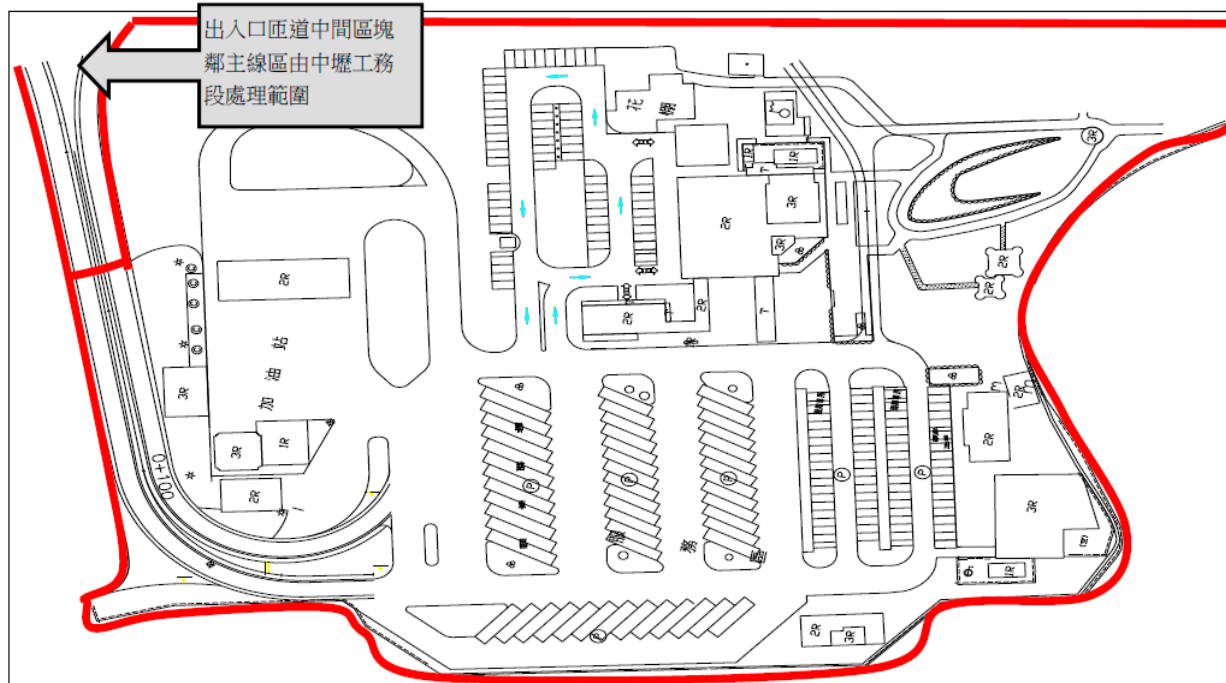
❖ 清潔景觀維護範圍-中壢



肆、參考資料

❖ 清潔景觀維護範圍-湖口南

清潔範圍為入口匝道鼻端至出口匝道鼻端，圍牆或至外側鐵絲網或路權範界椿止。圍牆與主線相鄰之邊坡由工務段負責維護。
 湖口南下服務區清潔範圍：含南北公務車道，不含出入口匝道與主線植生區塊（清潔人員工作時高危險性且無防護措施）。

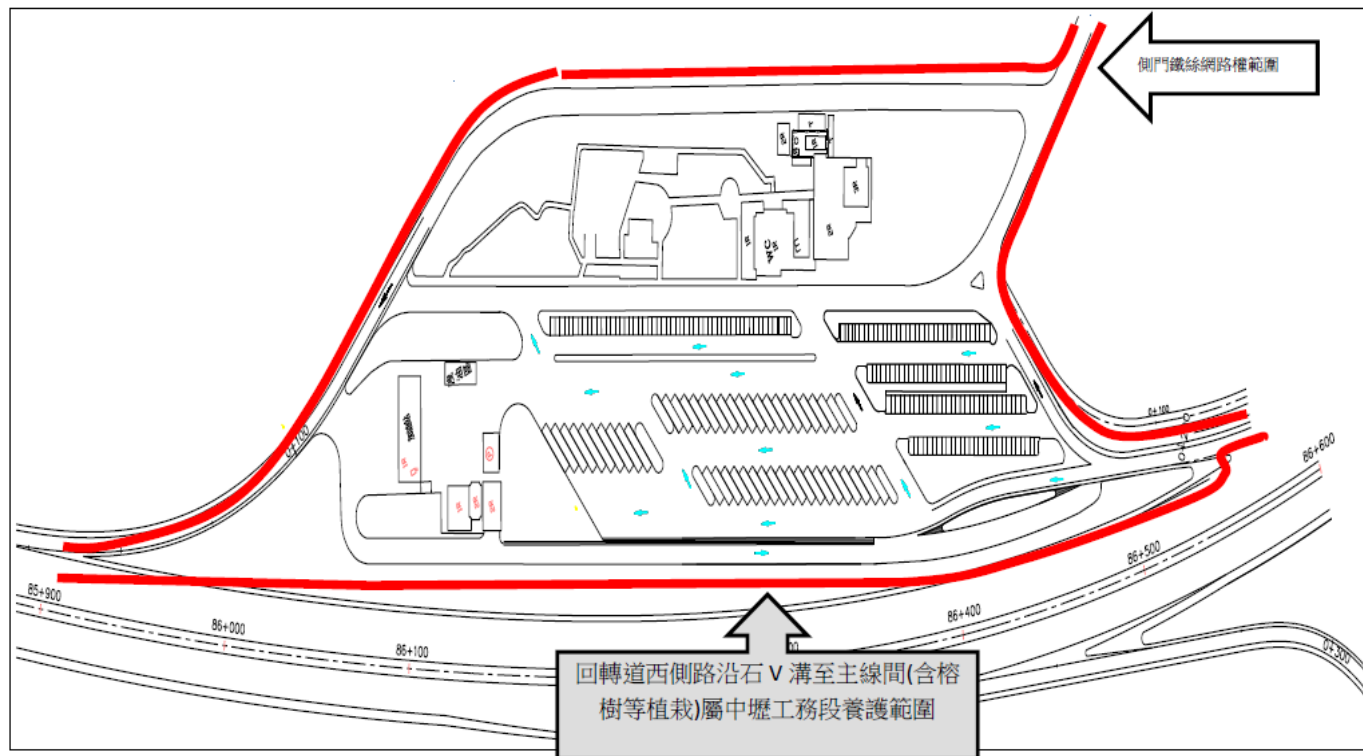


肆、參考資料

❖ 清潔景觀維護範圍-湖口北

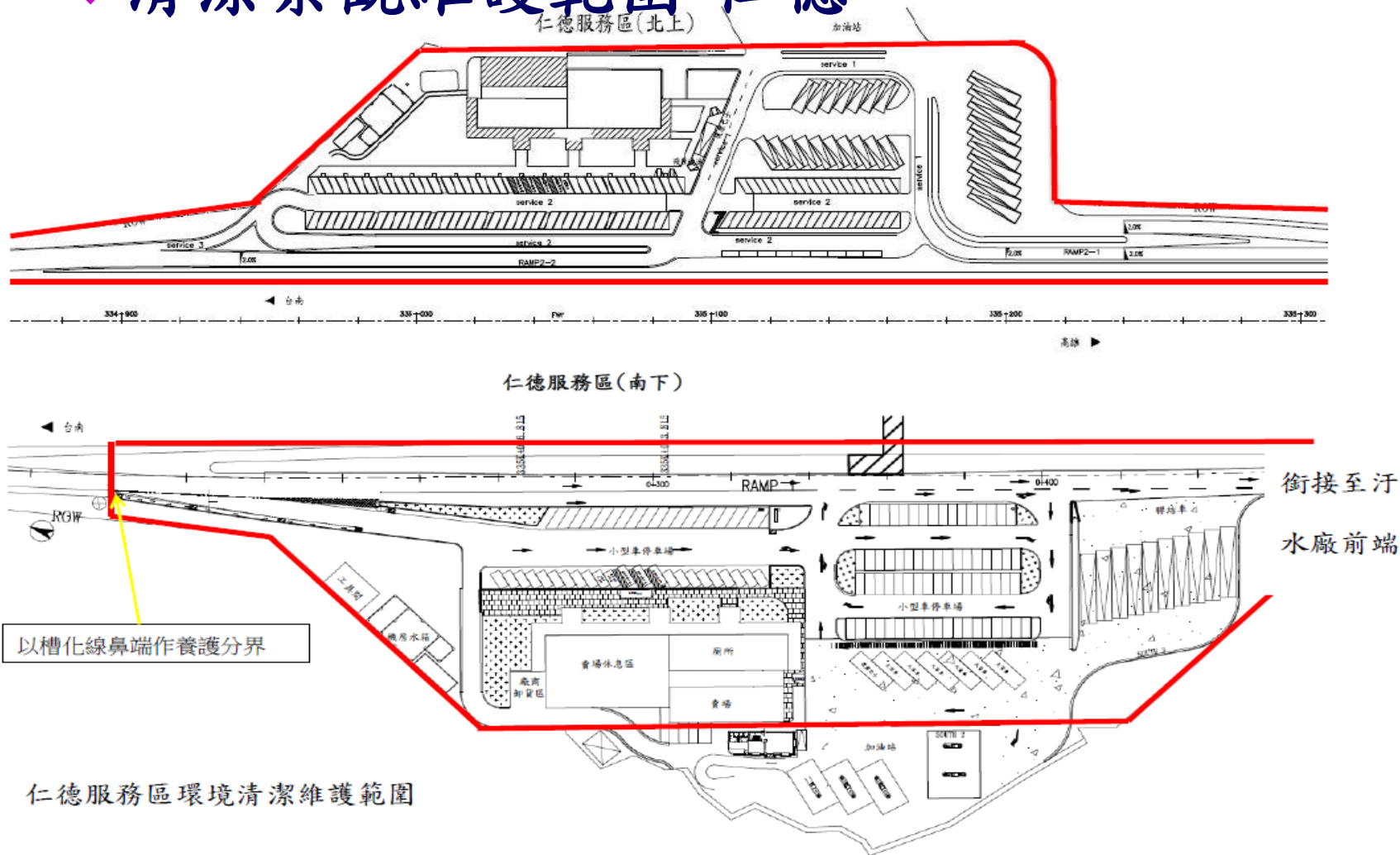
湖口北上服務區清潔範圍(包含側門鐵絲網路權範圍)

服務區與高速公路主線相鄰之區域考量維護工作人員安全，回轉道西側V溝以東及南北島頭草皮屬經營廠商維護範圍。



肆、參考資料

◆ 清潔景觀維護範圍-仁德



肆、參考資料

❖ 交通量

<https://www.freeway.gov.tw/Publish.aspx?cnid=2919>

❖ 服務區進出車輛分析參考網址：

<https://www.freeway.gov.tw/Publish.aspx?cnid=2293&p=9678>

肆、參考資料

❖ 營業收入

<https://www.freeway.gov.tw/Publish.aspx?cnid=2923&p=>

2330

	104年營業額/月	105年營業額/月	106年營業額/月
中壢	7,611,131	7,763,774	7,425,381
湖口	21,551,715	23,367,536	23,917,724
仁德	15,212,436	16,507,499	16,750,165

肆、參考資料

❖ 公共設施

	中壢	湖口北	湖口南	仁德南	仁德北
停車位	小型車:202(含無障礙:8)、復康巴士:1、大型車:38、公務車位1、統聯車位3、卸貨專用車位1	小型車:148, 大型車:48, 無障礙:4車位, 復康巴士:1	小型車:122, 大型車:51, 無障礙:5, 復康巴士:1	小型車:110(含無障礙:3), 大型車:16(含復康巴士:1位)	小型車:119(含無障礙:3), 大型車:28(含復康巴士:1)
男廁	大15、小48	大20、小71	大20、小61	大11、小41	大11、小42
女廁	45	71	60	24	24
無障礙廁所	2	男、女廁各1多功能廁所	2	1	1
親子廁所	男、女廁各含2間親子廁子		多功能2	1	1

伍、申請須知草案摘要

一、委託經營項目及限制(1/4)

- ❖ 餐飲、零售櫃位及便利超商之經營
- ❖ 在地特色之土特產品、伴手禮展銷專區之經營
- ❖ 知名連鎖加盟或協力經營事項
- ❖ 其他經本局核准之經營項目
- ❖ 附屬經營項目：服務區廣告物之經營

為服務區達到區隔化之目的，規劃在地特色商品、土特產品、伴手禮展銷之經營，原則不低於本服務區所有櫃位數或營業收入50%為宜，在地特色商品規劃內容之執行情形，另於營運績效評估之

伍、申請須知草案摘要

一、委託經營項目及限制(2/4)

- ❖ 民間機構自營比率(不含廣告物)，至少應符合下列之一：
 - 自營營業額之比例不得低於年度總營業額20%
 - 自營櫃位之比例不得低於本服務區所有櫃位數之 $1/8$ 〈採四捨五入計算〉
 - 自營櫃位項目並應於投資計畫書中預為規劃，非經報准不得擅自變更，依前項規定其自營營業額至少應達15%

伍、申請須知草案摘要

一、委託經營項目及限制(3/4)

- ❖ 乙方得提出區站廣告物設置及管理計畫，經甲方或甲方授權代表人審查同意後，招攬及經營廣告物設置業務。
- ❖ 前項廣告物設置及管理計畫應至少包含廣告物之設置區域、限制、收費標準、影響評估及支付甲方權利金方案等相關事項。
- ❖ 乙方並應符合內政部『招牌廣告及樹立廣告管理辦法』等相關法令規範。

伍、申請須知草案摘要

一、委託經營項目及限制(4/4)

❖ 委託經營項目不包括：

- 加油(氣)站
- 電子收費系統
- 停車場電動車充電樁
- 其他嚴格禁止之經營項目及行為

伍、申請須知草案摘要

二、委託**管理**項目

- ❖ 戶外環境清潔維護、廢棄物處理清運
- ❖ 景觀植栽綠美化維護
- ❖ 公廁清潔維護及設施損壞更換、修繕
- ❖ 交通疏導及保全。
- ❖ 基地範圍內建築物及其附屬設施維護管理、修繕
- ❖ 景觀水池維護管理、修繕
- ❖ 公共藝術清潔維護管理
- ❖ 國道資訊補給站
- ❖ 服務台
- ❖ 駕駛人休息室(湖口)

伍、申請須知草案摘要

三、委託**辦理**項目

- ❖ 全區建築物公共安全檢查簽證及申報
- ❖ 全區消防安全設備檢修申報
- ❖ 辦理建築物室內裝修送審及申請
- ❖ 辦理建築物各項建築執照申請
- ❖ 升降機設備定期檢修維護及取得使用合格證
- ❖ 無障礙設施依建築物無障礙設施設計規範辦理並規劃免費電動輪椅充電服務
- ❖ 辦理用電場所專任電氣技術人員登記申請

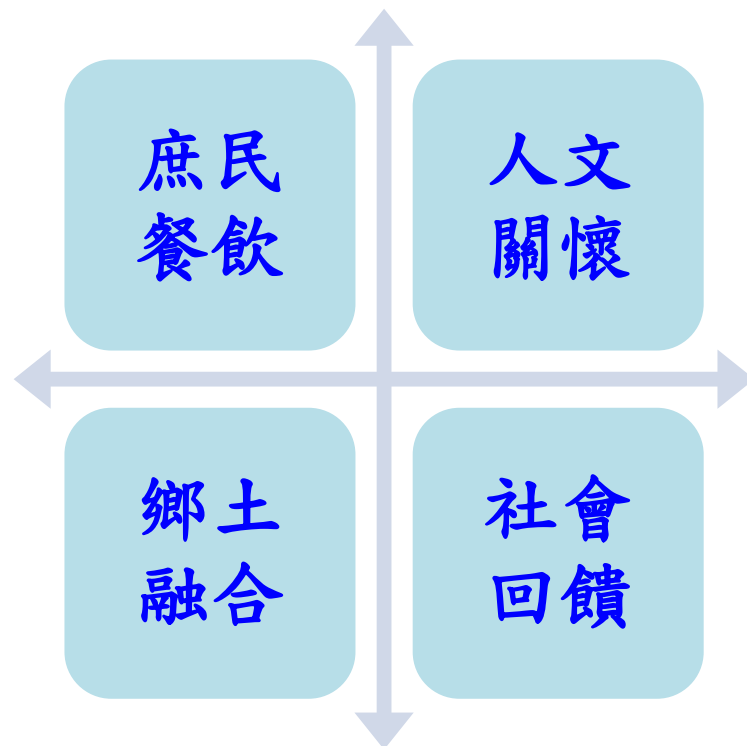
伍、申請須知草案摘要

三、委託辦理項目

- ◆ 委託辦理項目如涉及申請許可，需由本局名義代為申請事項，有違反建築法或相關法律規定，應由民間機構負法律責任
- ◆ 全區建築物之公共安全檢查簽證及申報由民間機構代為辦理，惟因法令變更新增建築物耐震能力評估之檢查作業初步評估部分由民間機構辦理，其後續之詳細評估等，於本局辦理完成後，併由民間統籌代為辦理申報

伍、申請須知草案摘要

四、經營管理理念



伍、申請須知草案摘要

五、投資金額及投資項目

- ❖ 應於財務計畫中列出各年投資金額、投資項目及完成投資期程
- ❖ 自營運開始日起(中壢、湖口案：3年內)、(仁德案：2年內)，投資金額不得少於總投資金額(未稅)之二分之一
- ❖ 所列投資項目及總投資金額須在8年內執行完畢
- ❖ 有融資需求者，須提出金融機構融資意願書

伍、申請須知草案摘要

六、投資金額及投資項目

- ❖ 投資項目以現有建築物室內之餐飲、零售專櫃及便利超商與其他提供用路人使用公共服務空間(包括但不限於駕駛人休息空間及哺集乳室等)之裝修及相關營運設備添置為原則。
- ❖ 為落實一服務區一特色經營理念，申請人應設定主題，提出投資規劃，使成為提供用路人休憩、生態教育景點。

伍、申請須知草案摘要

七、土地租金

- ❖ 民間機構應於委託經營管理期間內，依「**促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法**」規定，每年按國有出租基地租金計收標準六折繳交本案基地之土地租金(以申報地價*5%*60%+地價稅後加計營業稅計收)，不足一年者依比例計算之，但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。
- ❖ 中壢、湖口案概估：17.9萬元
- ❖ 仁德案概況：3.4萬元

伍、申請須知草案摘要

八、申請人參考資料

- ❖ 國道資訊補給站：
 - 規劃設置應維持目前位置，但為室內空間整體規劃使用，亦可與服務台結合規劃於賣場明顯處
 - 國道資訊補給站預留設置約為15M²，經本局授權代表人會勘及審核同意後調整位置。
 - 該櫃位所衍生使用執照變更或室內裝修等申請事宜，及裝修、管線等相關費用由民間機構辦理及負擔。

伍、申請須知草案摘要

九、申請人參考資料

- ❖ 高速公路電子收費(ETC)服務空間：
- ✓ 應維持目前位置，但為室內空間整體規劃使用，得與ETC營運廠商協商獲得同意後調整位置
- ✓ 該ETC服務空間每月分擔水電、清潔維護等計6,000元之費用，由ETC營運廠商負擔(房地租金由本局與ETC營運廠商另訂契約)
- ✓ 民間機構對於該空間如為配合賣場全面規劃而有調整之必要時，得與ETC營運廠商協商獲得同意後調整位置，所需費用由民間機構負擔。

伍、申請須知草案摘要

十、申請人資格條件

- ❖ 依我國公司法登記設立之公司
- ❖ 公司設立登記之業務範圍：餐飲、飯店、綜合零售、便利商店、超級市場、食品生產等相關經營業務之廠商
- ❖ 實收資本額新台幣5,000萬元以上者
- ❖ 申請人自本案截止投標日之前半年內，由票據交換機構或受理查詢之金融機構所開立之非拒絕往來戶及最近1年內無退票紀錄

伍、申請須知草案摘要

十一、投資計畫書

- ❖ 頁數以不超過中壢、湖口案：120頁；仁德案：90頁為原則(附件頁數不計)
- ❖ 甄審項目：
 - 營運組織與經驗實績，10%
 - 投資增改修建、整修改善計畫及營運配置，20%
 - 營運管理與協力廠商控管，15%
 - 營運行銷、價格策略及在地特色商品規劃，25%
 - 財務計畫及權利金之合理性，15%
 - 經營創意與回饋，10%
 - 簡報及答詢，5%
- ❖ 「服務區廣告物之經營」為得標營運期間後始向本局提出，投資計畫書針對此不須說明

伍、申請須知草案摘要

十二、甄審項目(1/6)

❖ 營運組織與經驗實績

➤ 申請人組織

➤ 經營團隊

➤ 信譽與經驗〈取得之企業優良認證、相關營業之優良經驗與實績、履約表現..等及相關實績之證明〉

➤ 申請人最近3年內經會計師簽證之財務報表(設立未滿3年者依實際年限提供)。

伍、申請須知草案摘要

十二、甄審項目(2/6)

- ❖ 投資增改修建、整修改善計畫及營運配置
 - 整體空間規劃：建物增改修建工程規劃構想、服務區室內整體空間及動線規劃與櫃位配置
 - 投資主題規劃
 - 節能減碳規劃
 - 汙染防治規劃
 - POS系統設置規劃

伍、申請須知草案摘要

十二、甄審項目(3/6)

- ❖ 營運管理與協力廠商控管
 - 經營理念與管理
 - 商品及食品衛生安全
 - 服務品質管理及監控計畫
 - 協力廠商管理
 - 現有設施維護管理

伍、申請須知草案摘要

十二、甄審項目(4/6)

❖ 營運行銷、價格策略及在地特色商品規劃

➤ 營運行銷策略

➤ 平價餐飲之規劃

➤ 加盟連鎖櫃位之規劃

➤ 在地特色商品、產品展銷之規劃：

- 規劃在地特色之商品、土特產品、伴手禮展銷之經營，力求與其他服務區經營內容區隔化之目的

伍、申請須知草案摘要

十二、甄審項目(5/6)

- ❖ 財務計畫及權利金之合理性
 - 各年投資金額、投資項目及投資期程之規劃
 - 投資財務計畫之合理性及報酬率
 - 權利金繳交百分比合理性分析
 - 財務風險評估與管理

伍、申請須知草案摘要

十二、甄審項目(6/6)

❖ 經營創意與回饋

- 經營創意：創新提昇服務品質之策略或發想
- 回饋：有關弱勢關懷、社會公益的規劃或消費者回饋作為

伍、申請須知草案摘要

十三、評審作業

❖ 資格審查階段

- 重要申請文件不齊全即喪失資格〈保證金、投資計畫書〉

❖ 綜合評審階段

- 所有規劃應於投資計畫書詳盡呈現
- 簡報內容應與投資計畫書一致
- 簡報中不得自行提出臨時承諾事項

伍、申請須知草案摘要

十四、通知及公告

- ❖ 資格審查結果由本局書面通知各申請人；對審查不合格者，將敘明其原因
- ❖ 評審結果經機關首長核定後，於二週內公開於主管機關資訊網路，並以書面通知合格申請人

伍、申請須知草案摘要

十五、議約

- ❖ 經評定為最優申請人，應自接獲本局評審結果通知之次日起30日內與本局完成議約相關事宜，除有特殊情形外，至遲不得逾60日。若未能於期限內完成議約時，本局得訂定期限，通知補正之。該最優申請人如無法補正者，得決定由次優申請人遞補，並承擔有關最優申請人之相關規定，無次優申請人或次優申請人未能議約時，由本局重新公告接受申請

伍、申請須知草案摘要

十六、簽約

- ❖ 最優申請人接獲本局議約完成通知之次日起**14**日內，具備下列文件完成簽約手續
 - 提送經本局核定後之經營管理執行計畫書
 - 繳交履約保證金

陸、契約草案重要規定事項

一、提前與展延經營管理

- ❖ 提前條件：甲方因緊急情況或公益上理由，為避免服務區經營管理業務中斷，認為乙方有提前經營管理之必要時
 - 不計入原有之委託經營管理期間
 - 雙方權利義務均依原契約之約定辦理
- ❖ 展延條件：契約期滿時，本局因故無法完成招商作業
 - 最長以1年為原則
 - 雙方權利義務均依原契約之約定辦理

陸、契約草案重要規定事項

二、財務監督

- ❖ 依法令及一般公認會計原則(GAAP)(即企業會計準則(EAS)，亦可選用國際財務報導準則(IFRSs))，編製財務報表
- ❖ 服務區之收入及成本，應以分支機構之方式獨立設帳
- ❖ 就本服務區財務報表查核所聘會計師，3年內不得受有懲戒處分

陸、契約草案重要規定事項

二、財務監督

- ❖ 每年年度結束後5個月內提送乙方及服務區經會計師事務所查核簽證之財務報表，包含資產負債表、損益表、現金流量表及財務報表附註。財務報表附註並應揭露本案服務區之營業成本及營業費用。契約於5月底前屆滿日時，前一年度乙方及服務區經會計師事務所查核簽證之財務報表至遲應於契約屆滿日提送予甲方授權代表人

陸、契約草案重要規定事項

三、營業時間

- ❖ 便利超商應24小時提供營運
- ❖ 各協力廠商經營之櫃位或現製食品得由乙方自行決定營業時間

陸、契約草案重要規定事項

四、餐飲、熱熟食商品規定

- ❖ 符合一般食品衛生規範、食品安全衛生管理法等相關規定。
- ❖ 熱熟食品必須符合GHP(食品衛生良好規範)規定。
- ❖ 銷售食品之外製餐盒須經「危害分析及重點控制(HACCP)」認證合格，或當地衛生機關檢查或符合衛生、安全、品質之標準，且持有證明文件之合法廠商所產製。
- ❖ 派駐專責食品安全衛生管理人員至少1名，負責區內食品安全衛生相關事宜

陸、契約草案重要規定事項

五、商品訂價規範

- ❖ 銷售物品應依相關消費者保護法規範於適當位置標示價格
- ❖ 零售超商之商品價格不得高於服務區鄰近地區24小時營業之便利商店或超商價格
- ❖ 須於零售超商提供平價便當或各類輕食

陸、契約草案重要規定事項

五、商品訂價規範

- ❖ 餐飲類型之速食、定食等櫃位熱熟食商品，其價格不得高於鄰近地區大專院校周邊商圈店面售價
- ❖ 引進協力經營之知名連鎖加盟商品質量、售價須與其直營門市店同等
- ❖ 協力經營或自行販售之土特產品、農產品及伴手禮品，其品質、售價須與鄰近城市直營門市店或當地農會產銷合作社同等

陸、契約草案重要規定事項

五、商品訂價規範

- ❖ 有關餐飲類型之速食、定食等櫃位熱熟食商品，應將其主要規格、照片、售價等商品資訊提送甲方授權代表人，統一放置機關對外網頁服務區資訊項下，供民眾參閱，異動時亦同
- ❖ 營運期間，如發現乙方商品定價有違反契約約定事項，得依契約缺失及違約責任之規定處理

陸、契約草案重要規定事項

六、協力廠商

- ❖ 經營廠商除自營項目外，向熱熟食協力廠商收取之權利金或租金不得高於總營業收入之20%，熱熟食除外之其他協力廠商不得高於28%。
- ❖ 與協力廠商合作計畫之契約內容及意願書，須事先於投資計畫書詳盡規劃。

陸、契約草案重要規定事項

六、協力廠商

- ❖ 應於營運開始日起**6個月內**完成引進經營管理執行計畫書所規劃之協力廠商進駐。
- ❖ 但所進駐櫃位屬增改修建工程範圍者，則於**取得該增改修建之使用執照**日起**3個月內**完成引進。
- ❖ **原公廁**規劃之協力廠商，應於取得變更使用執照及竣工合格證明起**3個月內**完成引進。(湖口)

陸、契約草案重要規定事項

六、協力廠商

- ❖ 為促進服務區經營管理效益，甲方授權代表人得定期召開廠商管理座談會議
- ❖ 乙方應通知其協力廠商配合出席前項會議，共同就服務區經營管理事項，謀求改善或精進之具體作為

陸、契約草案重要規定事項

六、協力廠商

- ❖ 乙方與協力廠商所簽訂之契約中應明定遵守甲方與乙方所訂本契約乙方應履行之義務及應負擔之責任。
- ❖ 契約內容並至少應包括營運期間、營業項目、專櫃裝修費用分攤、權利金抽成比例或租金等，所簽訂之契約並應經法院或民間公證人公證，報甲方授權代表人備查。

陸、契約草案重要規定事項

六、協力廠商

- ❖ 經營管理執行計畫書中規劃之協力廠商，因故不能進駐時，應以同質或同等且商譽相當之協力廠商，於報經甲方授權代表人核定後始得替代之。乙方亦得經甲方授權代表人核定後改由乙方或其關係企業自行經營，惟須就自營之事實提出證明文件。
- ❖ 替代之連鎖或加盟櫃位或改為自營之櫃位，仍不得超過原投資計畫書規劃引進櫃位數之1/3（不含），逾此比率限制規定者，視為乙方違約情形，甲方得依本契約第十一章相關規定辦理

陸、契約草案重要規定事項

六、協力廠商

- ❖ 契約經營屆滿4年後，如為提升營運或多元服務需要，而有更換原經營管理計畫書規劃之連鎖或加盟之協力廠商者，得經甲方授權代表人核定後更換替代之，不受前項不得更換1/3之限制

陸、契約草案重要規定事項

七、遊戲機之設置

- ❖ 禁止設置電子遊戲機
- ❖ 設置遊戲機須取得經濟部評鑑為「非屬電子遊戲機」相關證明。
- ❖ 遊戲規則及使用價格不得高於鄰近地區商場之同類型遊戲機
- ❖ 設置地點須經甲方授權代表人書面核准

陸、契約草案重要規定事項

八、投幣式自動販賣機

- ❖ 禁止於服務大廳正面空間佈設
- ❖ 不可妨礙人、車動線，並須配合整體景觀布置，書面計畫經甲方授權代表人核定方能設置
- ❖ 須具有不可倒退之累計計數器及列印商品銷售明細之功能
- ❖ 依契約規定繳交權利金

陸、契約草案重要規定事項

九、POS系統建置及稽核

- ❖ 營運開始日起建置
- ❖ 每筆銷售金額均應進入收銀機及登錄於POS系統
- ❖ 於甲方授權代表人指定辦公室設置與主機同步之POS系統終端機與數位監視系統，供甲方授權代表人稽核之用，其顯示器須合併為一，軟體運作必須具備即時同步之功能
- ❖ 配合甲方授權代表人定期、不定期稽核
- ❖ 影音儲存資料至少應保存**4個月**。如影音儲存資料內容涉及交易糾紛或民刑事案件者，於案件未結前，應繼續保存。

陸、契約草案重要規定事項

十、水、電費分攤原則

❖ 電費：

除公廁、庭園燈、停車場照明、路燈、污水處理場、甲方及其他駐區政府單位辦公廳舍等由甲方負擔外，餘由乙方負擔

❖ 水費：

除甲方及其他駐區政府單位辦公廳舍、公廁需由甲方負擔外，餘由乙方負擔

❖ 湖口駕駛人休息室水電費由甲方負擔

陸、契約草案重要規定事項

十一、經營廠商應配合事項

- ❖ 設置哺集乳室、AED、氧氣瓶及提供服務台相關服務設施
- ❖ 僱用服務員及電氣人員專責辦理服務台服務作業及電氣駐區維護工作
- ❖ 推動雙語環境及優良公廁
- ❖ 員工應穿著制服並配帶名牌
- ❖ 設置「促參識別標誌」
- ❖ 賣場各櫃位提供行動支付服務

陸、契約草案重要規定事項

十二、經營廠商應配合事項

- ❖ 回收高速公路回數票
- ❖ 提供胎紋胎壓檢測設備
- ❖ 維護管理漂書站之服務
- ❖ 提供免費無線上網及手機充電站服務
- ❖ 加裝「空氣品質自動監控設施」，定時監測及記錄室內空間CO2濃度，其設置標準及操作應符合政府法令規定
- ❖ 宜優先聘用原住民

陸、契約草案重要規定事項

十三、權利金調整機制

- ❖ 若有下列情事時，雙方均得提請協商權利金調整機制：
 - 當經營標的服務區所在高速公路路段日平均交通量與招商階段參考之近三年交通量平均數，連續12個月達到月平均差異15%以上時。
 - 當經營標的服務區每月實際總營業收入數，與招商階段參考之近三年每月總營業收入平均數，連續12個月達到月平均差異15%以上時。
- ❖ 前項權利金之調整，得由甲乙雙方就差異之比率協商合意，或委託第三方進行調解協議之

陸、契約草案重要規定事項

十四、除法律規定之強制保險外，並應投保下列各項保險

- ❖ 火險及火險附加險(包括水災、地震、颱風等)
- ❖ 公共意外險(附加食物中毒險)
- ❖ 產品責任險
- ❖ 雇主意外責任險
- ❖ 施工期間投保營造綜合保險

陸、契約草案重要規定事項

十五、營運績效評估及優先議約

- ❖ 每年辦理1次評估
- ❖ 營運績效經本局年度評估成績連續7年達優等以上，得向本局申請優先定約權利
- ❖ 優先定約以1次為限
- ❖ 續約年限不得超過3年

陸、契約草案重要規定事項

十六、懲罰性違約金

- ❖ 除契約另有約定外，得視情節輕重處以繳納懲罰性違約金，每件每日新臺幣2萬元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至完成改善為止，並以60日為上限。
- ❖ 如屬經稽查或遭檢舉發現情節嚴重而應立即改善者，甲方或甲方授權代表人得不待書面通知限期改善完成，逕對乙方處一次性之懲罰性違約金，其金額不以2萬元為限，但以120萬元為上限。
- ❖ 惟有重大違約時，懲罰性違約金以履約保證金金額為上限。

陸、契約草案重要規定事項

十七、乙方之退場機制/甲方緊急處分權

- ❖ 如有可歸責乙方之事由，影響公益且情況緊急致乙方不適宜繼續營運之情事。
- ❖ 甲方接管後，得採取一切必要之手段維持服務區繼續營運，乙方應協助配合至甲方完成招商為止。
- ❖ 乙方不得因甲方終止契約或行使緊急處分權、停止或一部或全部之營運為由，向甲方請求損害賠償。

陸、契約草案重要規定事項

十八、營運資產返還

- ❖ 乙方於契約屆滿、終止或解除時，所有之財產及物品，無條件返還
- ❖ 乙方添購資產之移轉：
 - 添置之營運資產設備無償移轉所有權予甲方
 - 如甲方認定乙方添置之營運資產非屬維持服務區正常營運之必要者，得要求乙方將其撤離、移除並將服務區空間及恢復原使用功能

陸、契約草案重要規定事項

十九、其他相關事項

❖ 授權規定

- 本局授權代表人為北/南分局
- 契約履約管理由北/南分局執行

❖ 契約終止

雙方合意(乙方不得片面終止)

乙方有重大違約或其他契約規定情事

柒、結語

- ❖ 本招商案招商文件相關規範，已經主動檢討調降廠商營運成本，進而達到提高商品品質及降低商品售價之最終目的。
- ❖ 為求與其他服務區經營內容區隔化，規劃在地特色商品、產品展銷，期盼有意投資之經營廠商，詳細閱讀招商文件規範，發揮企業行銷與策劃能力，提出最適用路人需要之投資經營計畫。
- ❖ 本次說明會提供之各項資料均以正式公告為準。



簡報結束
感謝聆聽