

松山文創園區

「製菸工廠-文創商業空間」營運徵選計畫

一、計畫宗旨：

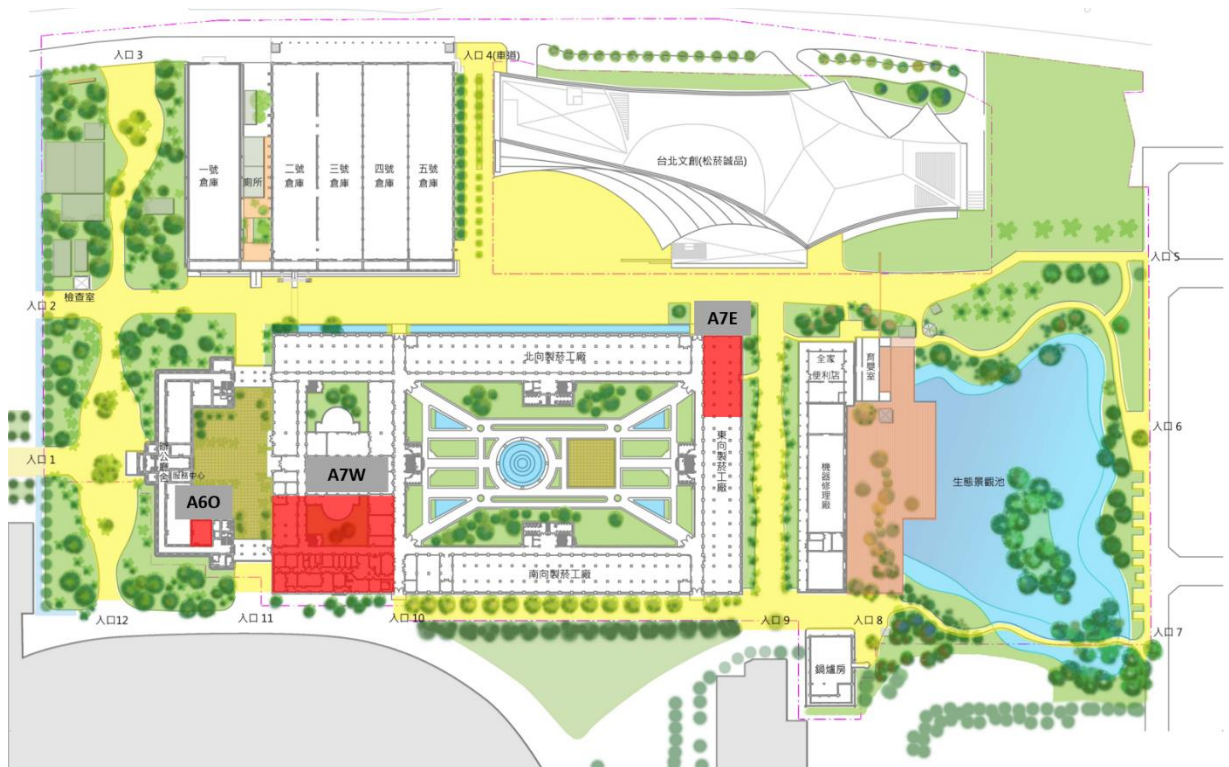
松山文創園區(以下簡稱本園區)位處臺北機廠、松山菸廠及國父紀念館三大古蹟和信義區、大巨蛋及臺北文創三大經濟匯聚點，為建構創意生態鏈結及文化觀光軸線，期於本計畫空間導入文化創新實驗精神以製造跨界合作的實驗場域，激盪更多創意的發想與實踐，爰辦理「製菸工廠-文創商業空間」營運徵選計畫(以下簡稱本計畫)。

二、計畫目標：

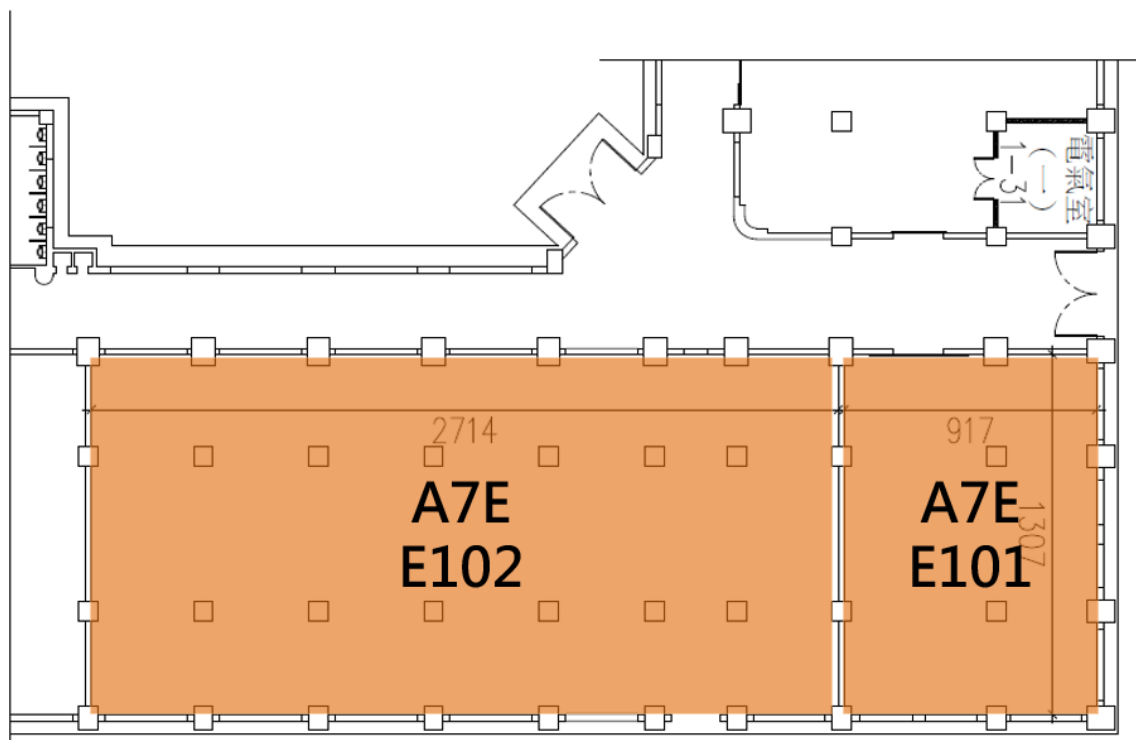
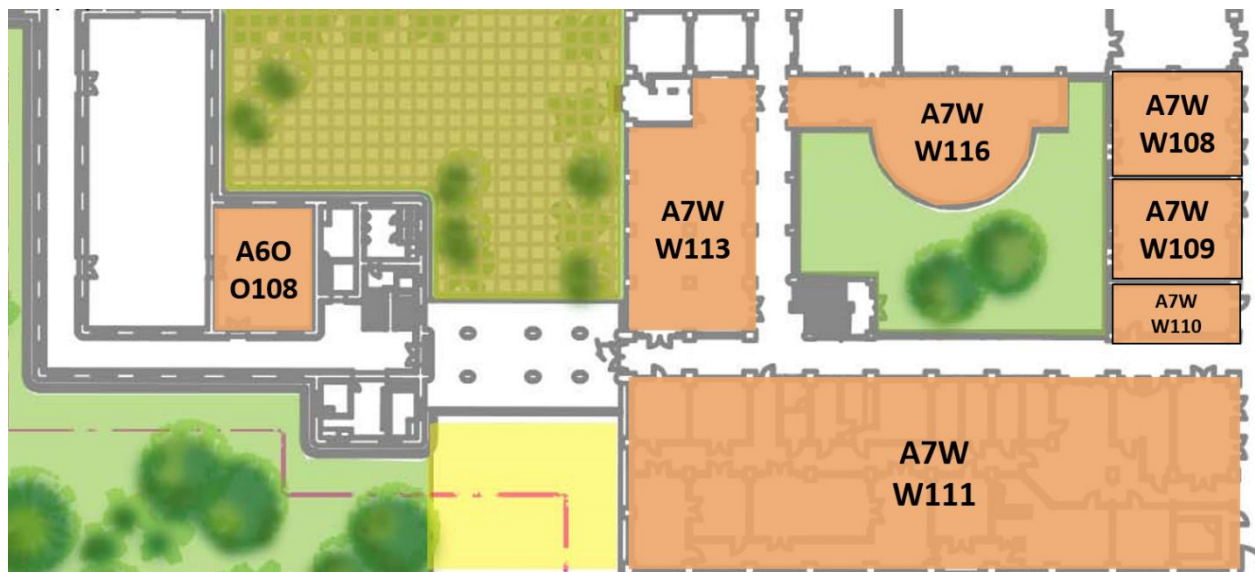
本計畫指定範圍為松山文創園區及辦公廳舍製菸工廠1樓，此區屬市定古蹟松山菸廠之部分空間，故本計畫並非以改造硬體空間為主的計畫，其關注的面向在於人文景觀氛圍的彰顯及將多元活動方案導入空間運作，使古蹟空間活化再利用。

三、計畫內容：

(一)各空間位置(詳見下圖1、圖2)，每單位依其需求擇一申請：



(圖 1. 營運計畫位置圖)



(圖 2. 各空間區位圖)

(二)各空間使用期限及相關費用：

空間	A7E E101	A7E E102	A7W W113	A7W W116	A7W W108	A7W W109	A7W W110	A7W W111	A6O O108
使用 坪數	36 坪	107 坪	46 坪	36 坪	20 坪	20 坪	10 坪	161 坪	17.3 坪
使用 期間	每期至多 3 年，合約期滿如使用單位有意繼續使用，應於期滿前 90 天向本園區申請，並經本園區召開營運檢視會議作為是否續約之判斷依據，續約次數以 1 次且不超過 3 年為限。								
使用 費用	1,700 元/每月每坪，已內含水電費及公共管理費分攤。 惟 A6O-O108 空間之電費另計，以實際電表度數計算，每度 6 元。 上述費用皆含稅。								
分潤 費用 門檻	每月含稅營業額超過下列金額，收取超出營業額之 15%作為分潤費用。								
	50 萬	100 萬	60 萬	60 萬	30 萬	30 萬	15 萬	150 萬	30 萬
給排水	X	O	X	O	X	X	O	O	O
備註	1. 每空間之進駐單位須依政府規範自費投保公共意責任險及火災建物及設備產物保險，並於進駐前提供保險單據影本供本園區留存。 2. 為推動本計畫空間之保存、活化與傳承，空間內如有常設對外免費開放之藝文展覽指定區域規劃，則展覽空間計畫所使用坪數之費用得免收，惟免收之使坪數上限為該空間使用坪數 45%，不得超過。 3. 上述藝文展覽指定區域坪數免收使用費用限定於「A7W-W113」及「A7W-W111」適用，「A7W-W111」內公共通道亦可納入免收範圍內。 4. 各項費用繳付方式： 使用費用：於當月 5 日前繳付當月費用。 分潤費用及電費：於當月底月結後，次月 5 日前提提供當月營業報表供本園區備查，費用以園區提供之對帳單為依據，並於次月 15 日前繳付。 上述各項費用均電匯本園區指定專戶，見第七條第(二)項。								

(三)使用方式：本計畫空間使用應配合下列規定

1. 使用單位自行使用，不得私自出租、分租、將進駐使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。若有與第三方舉辦短期活動之合作、聯名性質企劃等需經本園區審核同意後始得為之。
2. 空間使用與設備配置相關計畫以不涉及古蹟本體，且以可恢復性及可移動性

為主，並配合本園區古蹟及歷史建築管理維護計畫核實日常維護事項。

3. 營業時間需配合本園區日、夜間營運政策，若因故臨時或固定需變更營業時間應於 15 個工作日前提出，並經本園區同意始得為之。
4. 配合臺北市府政策，禁用一次性及美耐皿餐具且禁售瓶裝水。所使用之生鮮及調理加工豬肉食材，應為國產豬肉，或不使用萊克多巴胺國家之豬肉。
5. 消費者如須外帶但未自備環保餐具者，進駐單位不得免費提供一次性餐具，且其售價不得內含於消費者所購買之商品中(售價為餐盒 2 元；碗、筷子、湯匙各 1 元)，及根據《廢棄物清理法》第 21 條，行政院環保署訂定「一次用飲料杯限制使用對象及實施辦法」禁用一次性塑膠杯。「臺北市府一次性餐具外帶計價及分類回收執行計畫」若有調整則以其最新規定為準)。
6. 人員健康管理：進駐單位若有負責餐飲之人員，須於開始營運日之前，提供含有驗血報告之健康證明書予本園區備查。針對特殊性傳染疾病，須配合政府及相關權責機構之政策及規範。
7. 進駐單位所展售商品及/或提供服務之範圍，應依營運計畫書內容為之。
8. 非屬營運計畫書內之商品或服務，或未經本園區事前同意之商品或服務，進駐單位不得以任何方式展售或提供。
9. 營業項目需為經本園區及本園區主管機關核准之項目。
10. 營運空間範圍內不得使用明火，若營運內容涉及餐飲服務項目，加熱烹煮設備皆須以電力加熱方式設置，並須遵照政府食品安全衛生管理法、職業安全衛生設施規則等餐飲、食品相關法規辦理。
11. 應提供相關電子支付設備(信用卡、電子票證、行動支付…等)供購物民眾使用。並須設置可開立電子發票或讀取發票載具條碼功能之收銀系統，相關設備建置、網路連線等所需費用由進駐單位自行負擔。
12. 進駐單位除稅籍外，營業登記不得設立於本園區內。
13. 進駐單位應以善良管理人之注意義務就場地及設備為使用，除因天災地變等不可抗力之情形外，因進駐單位之故意、過失致場地及設備毀損，進駐單位應負損害賠償之責。
14. 進駐單位須遵守本園區訂定之相關管理規章以落實古蹟保存之責任與義務。
15. 進駐單位販售或提供之商品、服務，不得有侵犯他人商標、服務標章、代理權、專利權、著作權之情事，並不得販售政府法規之違禁品，進駐單位之一切營業行為，不得違反公平交易法、消費者保護法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，進駐單位應自負民、刑事及行政上之法律責任。
16. 進駐單位所提供之商品，應符合國家衛生或安全標準，並應有完整之商品標示。消費者因購買、使用進駐單位所供應之商品而導致身體健康或安全之損害，經有關單位查驗確定負有責任者，進駐單位對受害之消費者應負完全之損害賠償及法律責任。

四、申請：依下列規定填具並檢附相關文件向本園區提出申請

(一)申請資格：

1. 團體：法人、政府機關、一般公司企業、藝文團體及學校等。
2. 個人：年滿二十歲之中華民國國民，或在台領有合法居留證件之外國人。

(二)申請方式：本案採電子申請，請至松山文創園區官網加入會員，即可憑會員帳號進入「松山文創園區電子徵件系統」。請於官網公告日起至截止日 12：00 前將所有申請資料上傳完畢，逾時視為無效件，不另通知。

(三)審查應備文件：

1. 松山文創園區「製菸工廠-文創商業空間」營運徵選計畫空間使用申請表(詳見附件一)
2. 立案證書影本(社團證書、藝文團體立案登記、公司登記證或變更登記表擇一)，若為個人申請附上身分證明文件影本。
3. 營運企劃書，內容需包含以下項目並照此順序編排：
 - 品牌或過往經歷介紹
 - 營運計畫及時程
 - 營運項目及空間規劃(需含空間平面配置圖)
 - 預期效益及成果願景(需含財務損益試算)
 - 商品內容與行銷方案規劃(需含商品或服務類別與價格帶)
 - 回饋計畫(說明詳附件二)
4. 補充說明文件(此項非必備)

五、審查程序：

(一) 初審：

由本園區進行書面資格審查，如資料繳交不全，視同資格不符。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，其繳交文件本園區亦不做其他用途使用，並全數銷毀，不予退還。

(二) 複審：

1. 審查方式：

主任委員由本園區總監擔任，若因故無法出席或有特殊需求則得由本園區總監另行指派主任委員代表(經理級以上)，且本園區將邀集 3 位產官學各領域相關專家及 2 位本會副理級以上同仁組成審查委員會辦理本計畫審查相關事宜。

2. 審查項目：總分 100 分，審查標準如下：

品牌或過往經歷介紹(5 分)

營運項目/計畫之創新及獨特性 (30 分)

營運計畫之可行性及競爭力 (25 分)

商品或服務內容架構完整性 (25 分)

回饋計畫完備性(10 分)

現場簡報答詢(5 分)

審查結果將公布於松山文創園區官網並同時聯絡入選者進行後續事宜。入選者應於接獲通知 14 個工作天內與本園區簽訂契約，並於規定期限內進行空間佈置並使用營運，逾期未完成且未事先獲准延期者，視同放棄入選資格，將由備取名單依序遞補。

六、簽約

經審查合格之使用單位應於經本園區通知次日起 14 個工作內日(末日為例假日者，順延 1 日)，向本園區辦理空間使用合約簽訂相關事宜。

七、履約保證金

(一)金額：每月使用費之 2 倍金額。

(二)使用單位應於簽約日前(經本園區書面通知審查合格之次日起 7 日內，末日為例假日者順延 1 日)將履約保證金匯入本園區專戶：

銀行：台北富邦市府分行 (012-4117)

帳號：004111-0203-4163

戶名：財團法人台北市文化基金會松山文創園區專戶

(三)若未完成簽約程序者，其已繳交之履約保證金，無息退還之。

(四)本計畫如因合約期滿、終止或解除後及進駐單位違約時，若有未付帳款、罰款、損害賠償時，本園區得逕行以前項保證金用以抵付或沒收；如合約期間無前述事項發生，並確認進駐單位設於本園區使用之土地及建物範圍完成點交且無其他待解決事項後，該保證金於結算後無息退還進駐單位。如進駐單位未將場地及設備回復原狀或本園區同意之狀態，並點交返還予本園區，則沒收保證金。

(五)本計畫合約簽訂後，進駐單位應自接獲本園區通知之 30 個日曆天內開始營運，逾期經催告仍未開始營運者視為棄權，並沒收履約保證金。

八、其他事項

- (一)本計畫為空間使用合約之一部分，若內容與本案空間使用合約約定不一致者，以空間使用合約為準。
- (二)本計畫空間之合約解除、終止或期滿時，則本園區將依本計畫辦理公告徵選相關事宜
- (三)本計畫未盡事宜依「松山文創園區古蹟及歷史建築管理維護計畫」、「松山文創園區管理辦法」、「松山文創園區場地申請辦法」及「松山文創園區場地作業管理要點」規定辦理。
- (四)有意申請者，請於辦公時間(週一至週五上午 10 點至下午 6 點)內向本園區業務發展組專線洽詢(02-2765-1388 轉 143)。
- (五)本計畫若有未盡之處，本園區有權修正，並於網站上公告，不另個別通知，受天災、嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)等不可抗力因素影響時並得對應調整及採行相應措施。若有任何爭議，本園區擁有最終解釋權及裁決權。

附件一

松山文創園區「製菸工廠-文創商業空間」營運使用申請表

申請日期： 年 月 日

公司名稱	(如是個人請填姓名)			負責人	姓名		性別	☐ 男 ☐ 女
主要品牌名稱					電話/ 手機			
登記類型	☐ 商號(一般個人工作室屬此類) ☐ 公司 ☐ 其他_____(ex:個人)				年齡	☐ 20歲以下 ☐ 21-30歲 ☐ 31-40歲 ☐ 41-50歲 ☐ 51-60歲 ☐ 60歲以上		
公司成立日期	年 月 日			聯絡人	姓名			
營利事業統一編號					電話/ 手機			
實收資本額	萬元				email			
公司地址	☐ ☐ ☐							
官方網址								
營業項目								
所屬產業類別	☐ 視覺藝術產業 ☐ 音樂及表演藝術產業 ☐ 工藝產業 ☐ 廣告產業 ☐ 產品設計產業 ☐ 廣播電視產業 ☐ 建築設計產業 ☐ 數位內容產業 ☐ 創意生活產業 ☐ 出版產業 ☐ 視覺傳達設計產業 ☐ 電影產業 ☐ 設計品牌時尚產業 ☐ 文化資產應用及展演設施產業 ☐ 流行音樂及文化內容產業 ☐ 其他產業：_____							
申請空間 (請依欲申請空間打勾✓)	A7E E101 A7E E102 A7W W113 A7W W116 A7W W108	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	A7W W109 A7W W110 A7W W111 A6O O108	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	是否有用水需求	是 ☐ 請簡述原因：_____ 否 ☐		
營運內容規劃說明 (簡述)								
自帶設備 (簡述)								
檢附文件	☐ 設立登記或個人申請請檢附身份證影本 ☐ 營運計劃書							

☐我同意提供個人資料，並知道松山文創園區將依「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「製菸工廠文創商業空間」營運相關用途使用。(本項需閱讀並勾選)

申請人：簽章

代表人：簽章

中華民國 年 月 日

計畫書參考格式(封面)

松山文創園區
「製菸工廠-文創商業空間」
營運計畫書

申請單位：

類別領域：

申請時間：中華民國年月 日

松山文創園區
「製菸工廠-文創商業空間」
營運計劃書參考大綱

一、撰寫內容及編排順序如下：

- 品牌或過往經歷介紹
- 營運計畫及時程
- 營運項目及空間規劃(需含空間平面配置圖)
- 預期效益及成果願景(需含財務損益試算)
- 商品內容與行銷方案規劃(需含商品或服務類別與價格帶)
- 回饋計畫
- 其他補充說明文件

松山文創園區

「製菸工廠-文創商業空間」回饋方案說明

一、 規劃內容

各單位/個人需於申請時，同時檢附回饋方案併入審查，並以回饋方案之多元性、互動性、創新性等要素，做為審查標準之一，規劃方向建議以：

1. 凡有利於本市民眾、生活、風格、藝術、設計推廣等福祉提升
2. 有助於本園區整體營運績效提升及豐富服務樣態等。
3. 有助於本園區之各項業務或服務拓展。
4. 提供市民、里民或本會及本園區其他進駐單位相關服務優惠。
5. 配合本園區規劃之行銷活動執行，並提供相關延伸企劃或活動執行。
(例：學園祭、原創基地節等…。)

二、 回饋方案之限制

1. 各單位/個人需依本營運單位建議與意見修改回饋方案，可自行主辦或與營運單位共同策劃合辦。
2. 回饋方案若未能如期舉辦，需主動積極向本營運單位協調，若未能履行其回饋方案，本園區營運單位有權將此列入續約與否之參考依據。

三、 其他事項

本辦法未規定事項，依照本營運單位及其它相關法令之規定辦理。