

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：

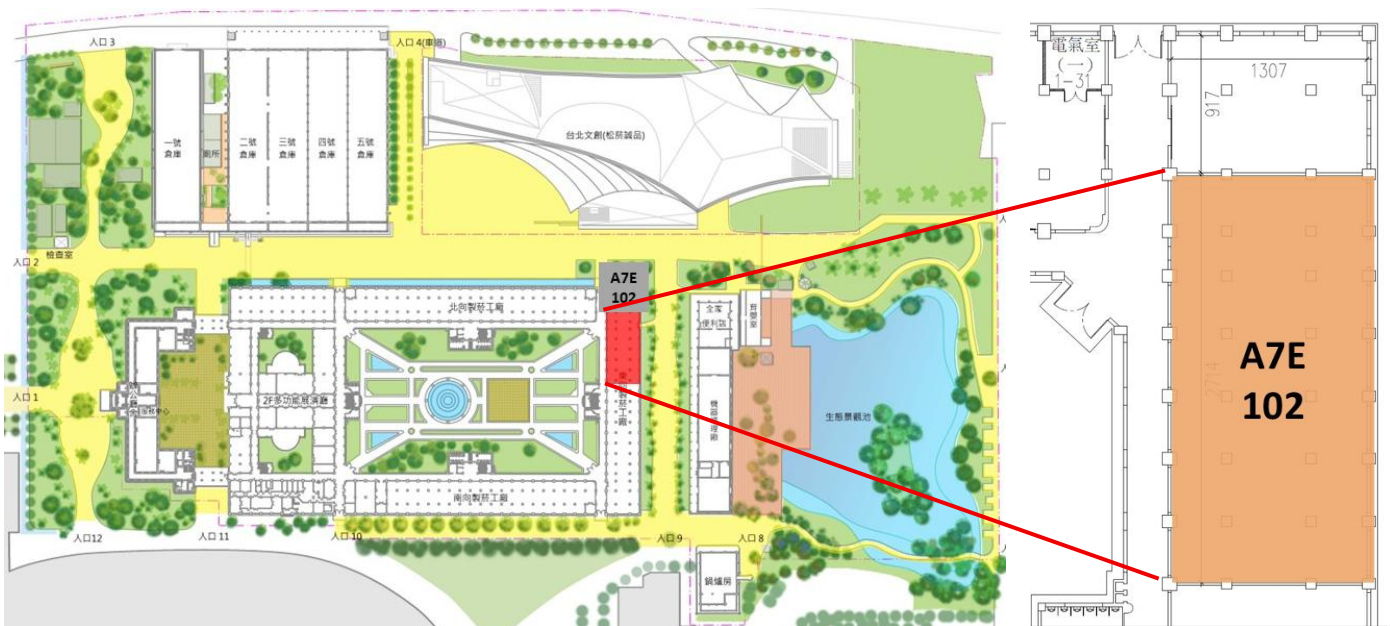
松山文創園區(以下簡稱本園區)位處臺北機廠、松山菸廠及國父紀念館三大古蹟和信義區、大巨蛋及臺北文創三大經濟匯聚點，為建構創意生態鏈結及文化觀光軸線，期於本計畫空間導入文化創新實驗精神以製造跨界合作的實驗場域，激盪更多創意的發想與實踐，爰辦理「製菸工廠-文創商業空間」營運徵選計畫(以下簡稱本計畫)。

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(A7E102)，此區屬市定古蹟松山菸廠之部份空間，故本計畫並非以改造硬體空間為主，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，並且同步加強松山文創園區夜間服務之內容，使古蹟空間活化再利用之效益再更提升。

三、計畫內容：

(一)空間位置(詳見下圖)：



(二)使用期限及相關費用：

空間	A7E102
使用坪數	107 坪
使用期間	使用期間每期 3 年，期滿如進駐單位有意繼續使用，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 次為限且每次不超過 3 年。 *本園區對合約起訖日期之落定保有因應節慶假日彈性調整的空間，至多得縮短或延長一週左右的時間，以減少空檔。
使用費用	1,700 元/每月每坪 含稅、水電費及公共管理費分攤。
分潤費用	分潤門檻：100 萬
	每月含稅營業額若達 100 萬元以上，收取超出門檻金額之 15% 作為分潤費。
備註	分潤費用計算範例： (一)、當月含稅營業額 90 萬元，因未達分潤門檻，不收取分潤費用。 (二)、當月含稅營業額 110 萬元，已達分潤門檻。故分潤費用計算方式為 $(1,100,000 - 1,000,000) \times 15\% = 15,000$ 元。 各項費用繳付方式： (一)、場地使用費：於當月 10 日前繳付當月費用。 (二)、分潤費用：於當月底月結後，次月 5 日前提供當月營業報表供本園區備查，確認無誤後於 15 日前繳付。 (三)、上述各項費用均電匯本園區指定專戶，見第六條第(二)項。

(三)使用方式：本計畫空間使用應配合下列規定

1. 進駐單位自行使用，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。惟舉辦短期活動之合作、聯名性質企劃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
3. 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。
4. 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。
5. 營業內容如涉及餐飲服務皆須配合臺北市府相關政策，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提供服務之範圍，應依營運計畫書內容為之，且營運計畫書視為履約依據。
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，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。
17. 進駐單位應投保公共意外責任險，請依據「台北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」投保(每一個人身體傷亡:新臺幣六百萬元、每一意外事故傷亡:新臺幣三千萬元、每一意外事故財產損失:新臺幣三百萬元、保險期間總保險金額:新臺幣六千六百萬元，若有調整則以其最新規定為準)，保障活動人員生命及公共安全，任何傷亡，由得標者全權負責。
18. 標的營運期間有關營業管理及場域維護，得標者所需執行事項如下，相關費用由得標者負擔：
 19. 使用標的空間場域秩序管理(含員工及遊客秩序管理)。
 20. 配合本會及主管機關進行相關消防訓練、演習及日常維護管理等。

21. 電話費、網路費等其他因營業所需之營運管銷相關費用。
22. 進駐單位須自行對設備器材、貴重物品等投保相關保險。如有任何設備器材、貴重物品遺失或毀損，致第三人受損害時，進駐單位應負損害賠償之責任。
23. 使用標的之施工應遵照本園區相關規定辦理，且使用標的之裝修應以可逆性不得有損害原有建築之功能、結構或減損原有建築利用價值之情事為原則，其修繕費用或裝設費用由進駐單位自行負擔。

(四)進駐管理會議：

1. 不定期會議：

進駐期間內，本園區將與進駐單位不定期召開營運會議，檢視項目包含營業標的物現況、營業管理內容是否符合標的使用氛圍、營業績效、各項設施維護情形、顧客滿意度、行銷、環保、衛生、清潔等。

2. 年度評鑑會議：

進駐單位應於每年10月前書面提出下一年度營運進駐管理計畫；當年度營運進駐管理成效應於次年3月前提送進駐成果報告，本園區並將召開年度評鑑會議。

3. 營運檢視會議：

進駐期滿如進駐單位有意繼行進駐於本空間，則應於使用合約期滿前90天向本園區申請，並依本園區召開之營運檢視會議結果作為是否得續約之判斷依據。

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：

團體：法人、政府機關、一般公司企業、藝文團體及學校等。

(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23：59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. 主管機關核發之立案證書影本、納稅證明影本、負責人身分證影本。
3. 營運企劃書，內容需包含以下項目並照此順序編排：
 - 品牌過往經歷及介紹
 - 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、裝修整備期程安排)
 - 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)
- 其他補充說明文件(此項非必備)

※裝修整備期原則不可超過 2 個月(裝修整備期亦須繳交場地使用費)，最終獲選之進駐單位須於後續之技術協調會議向本園區提出確切的時程甘特圖，並應經本園區同意備查，本園區保留最終對裝修整備期調整的權利，如有例外則依技術協調會議雙方合意期長辦理。

四、審查程序：本計畫正取1名、備取2名(如入選數量不足得依實調整備取名額或從缺辦理)

(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(本會經理級以上同仁)，且本園區將邀集3位產官學各領域相關專家及1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，本案採總評分法，總分100分，得80分以上者為及格，並依得分高低序排列正取與備取，如未有及格者，本園區得重新辦理徵選。

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)

(三)審查結果將公布於本園區官網並同時聯絡入選者辦理後續事宜。

入選者應於接獲通知次日起14個工作天內與本園區簽訂契約，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、履約保證金

(一)金額：每月使用費之2倍金額。

(二)進駐單位應於簽約日前7個工作日內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，進駐單位應自裝修整備期結束後即開始營運，逾期未開始營運者視為違約，本園區得逕行終止進駐權利及營運空間使用合約且沒收履約保證金，並可向違約者要求損害賠償。若進駐單位有不可抗力或不可歸責之特殊狀況未能如期辦理，最晚須於原定營運起始日前7個工作天以書面向本園區提出說明，獲本園區同意後方得調整，本園區對進駐單位所提之期程調整有允駁權力。

七、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」、「松山文創園區場地作業管理要點」及「長期進駐單位場地使用細則」等規定辦理。

(四)使用期間內如臺北市府文化局提前終止本會對松山文創園區的營管權利，則與進駐單位間的權利義務關係亦隨之終止且無涉違約。

(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、嚴重疫情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				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_____				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	A7E102		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

撰寫內容及編排順序如下：

- 品牌過往經歷介紹
- 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、裝修整備期程安排)
- 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

單位需於申請時，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. 單位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。