

# 國家電影及視聽文化中心

## 文創賣店與餐廳空間委託經營管理案(2026-AF-01)

### 招商需求說明書

#### 壹、計劃

國家電影及視聽文化中心(以下稱本中心)為辦理「文創賣店與餐廳空間委託經營管理案(2026-AF-01)」，依據「國家電影及視聽文化中心招商作業要點」(下稱作業要點)辦理本案。

#### 貳、本案說明

一、案名：文創賣店與餐廳空間委託經營管理案

二、履約期限：自 115 年 6 月 15 日至 117 年 6 月 14 日。

三、回饋金金額：

以每月固定租金新台幣(下同)2 萬元(含稅，下同)。如廠商報價高於租金預估金額，履約時依報價繳納租金。

倘每月營業額(扣除中心商品寄售分潤後)達 21 萬元(含)以上，則改用權利金(即當月營業額之 10%)計價。如廠商權利金報價百分比成數(%)高於 10%，履約時依報價百分比成數(%)繳納權利金。

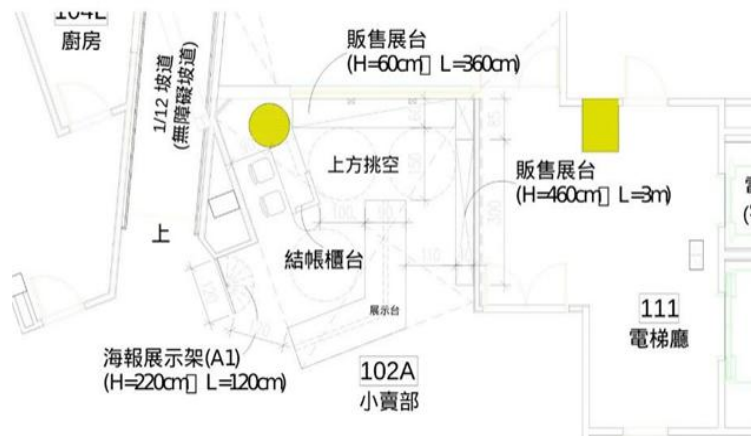
四、委託經營管理房地標示：(詳如平面圖)

標的	使用樓地板面積(平方 M)	備註
文創賣店	27	約 8.16 坪

文創賣店空間實景照



文創賣店空間平面圖



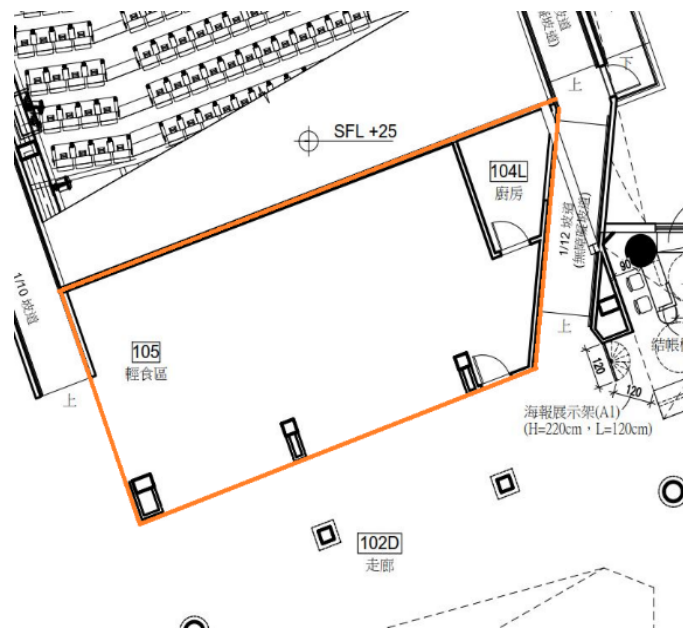
標的	使用樓地板面積(平方M)	備註
餐廳	102	約 30.97 坪
提供設備說明	1. 提供基礎裝潢 (含流理台之吧檯)。	

2. 提供可容納約 30 人之桌椅。

餐廳空間實景照



餐廳空間平面圖



## 參、 投案廠商資格

凡於政府登記合格，營業項目代碼為 F5(餐飲業)或其營業項目與招商標的相關之公司、行號或相關機構、法人、團體。

## 肆、 委託廠商執行工作項目

- 一、文創賣店空間委託經營：電影及視聽週邊商品及書籍、藝文創作商品、台灣特色商品等販售。
- 二、餐食服務；以販售輕食為主，提供輕食、飲品、影廳觀影餐點等服務，經營項目涵蓋便利性、簡易調理之餐飲，必要時可採電力加熱供膳及販售經機關認可之食品。
- 三、須配合販售本中心推廣品（文創品）、書籍出版品。其另簽訂寄售合約書，依據寄售合約之分潤比例繳納銷售帳款。
- 四、另經本中心同意，得運用一樓大廳、廣場等空間策辦主題式活動與服務，或配合本中心節日主題活動於其他空間增設臨時攤位。惟提供之藝文或餐飲服務內容須與本中心核心展演業務有關。其策辦主題式餐飲服務、主題式活動或增設臨時攤位相關回饋金額按實際情況另行簽訂。
- 五、委託經營管理期間：自開始營運日起 2 年。

### （一） 營業時間：

1. 廠商每日對外營業時間至少 9 小時，營業時間需配合本中心開館時間，提供服務，並得配合館舍開放時間延長營業時間，如有調整必要，應經本中心同意。本中心目前暫定開館時間如下：
  - 每週三至週日營運（除遇國定假日之中心休館日），每週一週二休館。
  - 營業時間自上午 11：00 至下午 20：00，廠商應配合館舍開放時間延長營業時間。
2. 上述營業時間本中心保留變更之權利，廠商並應配合。
3. 廠商如因故臨時無法營業需於 10 天(以下所稱皆係指工作天)前通知本中心。

(二) 開始營運日：

1. 廠商應於 115 年 6 月 15 日起營業。
2. 如逾期未能開始營運，則仍應自 115 年 6 月 15 日起計租金，惟倘因本中心因素無法如期營業則不計收。

(三) 後續續約權利：廠商應於契約期滿前 3 個月向本中心提出續約之書面要求，如經本中心評估會議評定廠商營業未違反契約相關規定且表現良好，得優先辦理續約 2 年，惟續約之回饋金費用及相關事宜等契約條件將由本中心另行擬定，廠商若同意調整契約條件，續約後廠商應照調整之契約條件繳付及履約。

(四) 回饋金（含租金及權利金）：

1. 租金：每月租金可高於或等於 2 萬元整，以每 2 個月為一期，廠商應於每期期滿後次月 30 日前，以匯款方式向本中心繳納當期租金。倘營業額每月達 21 萬元(含)以上則改用權利金計價。
2. 權利金：倘營業額(扣除中心商品寄售分潤後)每月未達 21 萬元，不計收權利金。營業額每月達 21 萬元(含)以上，則以營業額之 10%計收權利金，如廠商權利金報價百分比成數(%)高於 10%，履約時依報價百分比成數(%)繳納權利金。以每 2 個月為一期，廠商應檢附相關營業資料(如銷售報表、財報表等)，於每期期滿後次月 30 日前，以匯款方式向本中心繳納當期權利金。
3. 契約期間內，有關使用標的物所衍生之水電費、垃圾處理費、地價稅、房屋稅及消防設備與檢修費用，包含於回饋金內繳付與本中心。

(五) 營運相關費用

1. 營運保險費：廠商應就經營範圍內投保公共意外責任險(附註飲食衛生中毒理賠責任條款)、食品產品責任險及火險等必要之保險。
2. 環境清潔：營業處所之清潔工作及垃圾分類由廠商負責，並須將垃圾袋妥善收束後放置於本中心指定處所(地板打蠟及垃圾清運由本中心負責)。

3. 維修費：營業處所之主要設備（如空調、消防、水電等），由本中心負責保養維護，餘項設備維修（含照明設施等）由廠商負責保養維護。
4. 稅捐負擔：委託經營標的因廠商營業所衍生之各項稅負（除房屋稅、地價稅之外），廠商應自行負擔。

#### （六）保證金

1. 履約保證金：收取契約總價金之百分之十，於決標日次日起 10 天內交予本中心，於約期屆滿時，抵付欠繳回饋金、拆除地上物或騰空物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由廠商另行支付。
2. 廠商於委託經營管理期屆滿前終止契約或自行停止營業，其已繳交之履約保證金不予退還。但委託經營管理期間，因不可歸責於廠商之事由而終止契約者，不在此限。

#### （七）營業及設施管理與維護

1. 食品及環境衛生安全需遵守衛生福利部（或新北市衛生局）相關規定、本中心相關規定及相關法規，並應接受餐飲衛生檢查，確實執行衛生安全自主管理。
2. 廠商應負一切營業所需之人事、業務、管銷等費用。
3. 本中心於本合約簽訂後 14 天內將相關設施及設備列冊交予廠商。廠商應善盡管理人之責任。相關設施及設備列冊亦為契約之一部分。
4. 廠商對委託經營管理之空間為室內裝修時，需向本中心提出其相關設計圖說、施工計畫及裝修復原計畫等規劃，並應依當地建管主管機關之規定執行，由廠商申辦室內裝修施工許可，於核可後方得施工，並應取得室內裝修審查相關文件資料之核准，申辦所須相關費用由廠商自行負擔。
5. 廠商須接受本中心評鑑營業狀況，配合本中心不定期召開行政會議分析營運達成情形；本中心得視場地維護管理需要，定期對廠商實施水電設備、環境衛生稽查作業，評鑑項目或稽查結果倘有需檢討者，廠商需於本中心規定期限修正改善。

6. 其他相關設施管理維護及營業工作規範、罰則請詳閱本案契約書。

## 伍、企劃書提送格式

廠商提送之企劃書(A4 規格，一式七份)，內容建議如下：

一、經營團隊簡介：含賣店與餐廳派駐人員人力規劃及配置。

二、專業能力、經驗與實績：請詳列公司承攬相關業務、案場經驗。

三、營業內容規劃與營運計畫：

(一) 經營目標與理念。

(二) 結合館方特色、影視聽展示教育推廣規劃之營運特色。

(三) 整體空間規劃、分區計畫、布置計畫及每日展售、進銷存辦理事項。

(四) 營業內容規劃：

1. 賣店營運計畫：

- A. 具本中心屬性特色創意商品之開發、募集、研發與展售（如電影及視聽週邊商品及書籍等相關之手作小物、文具、精品、生活用品..等）、藝文創作商品、台灣特色商品販售。
- B. 須配合販售本中心推廣品（文創品）、書籍出版品。
- C. 商品如使用本中心典藏展示品或圖片為主題之文創商品，相關授權及使用等費用，依據「國家電影及視聽文化中心典藏影音資料及文物使用收費要點」辦理。（附註：本中心為鼓勵經營團隊推展本中心形象，權利金及使用費得予以酌減優惠，相關授權事宜按實際情況另行簽訂）。

2. 餐廳營運計畫：

- A. 營業項目，商品價位
- B. 食材供應管理
- C. 營養分析【產品熱量分析】
- D. 自備環保餐具優惠措施
- E. 緊急應變措施

F. 顧客滿意、客訴管理

3. 服務特色：

- A. 服務管理機制及現場工作流程（含訓練課程、危機處理、服裝及禮節等）。
- B. 環境清潔之處理（含環境衛生、餐具清潔、個人衛生、廚餘等工作之處理）。
- C. 行銷計畫(含自設或運用本中心 FB 通路等推廣影視聽中心之做法)
- D. 其他場地使用規劃：如有使用其他場地之需求，請於企劃書內一併敘明初步規劃。非固定性使用可依本中心規費收費標準，以單次專案借用方式辦理，場地費用另計。

4. 投資成本：

- A. 初期投資項目（例如廚房設備、冷藏設備、空調設備、用餐桌椅、櫃臺、餐具等）、投資金額、成本分析、年營業額、收支損益。
- B. 人力配置成本。

(五) 回饋金預估經費：

- 1. 報價可高於或等於固定租金(每月 2 萬元)。
- 2. 倘營業額每月達 21 萬元以上(含稅)，則改用權利金（即當月營業額 10%，如廠商權利金報價百分比成數(%)高於 10%，履約時依報價百分比成數(%)繳納權利金)計價。

(六) 加值服務計畫：

由廠商自行提出，以下供參：

- 1. 藝文服務：與本中心核心業務(影視聽之典藏、研究、修復、推廣)有關策辦主題式服務，或配合本中心節日主題活動於其他空間增設臨時攤位。惟提供之餐飲和藝文服務內容須與本中心核心展演業務有關。例如策辦主題式餐飲服務、講座、手作課程、互動體驗、映演展示…等。其策辦主題式活動或增設臨時攤位相關回饋金額按實際情況另行簽訂。

2. 因應本中心包場活動之場地、服務及餐飲優惠方案。如全日(9hr)或4hr/時段包場優惠方案。
3. 提供相關優惠措施：如(1)持本中心識別證可享文創賣店購物與餐廳用餐之折扣優惠。(2)配合本中心相關活動之折扣優惠。
4. 認購電影票或優待觀眾方案。
5. 藝文推廣計畫：協辦館方辦理之藝文展演活動、提供場地規劃應用。
6. 園區環境認養管理。

## 陸、 附則

- 一、 本中心對提供企劃書之投案廠商不支付酬勞。
- 二、 企劃書內容如有侵害第三者之著作權利，投案廠商應自行負相關法律責任。
- 三、 本中心保留更動實際委託經營時程之權利，如執行內容、時程變更或有疑義、其他未盡事宜時，均以本中心說明為準。
- 四、 投案廠商應先行了解本中心之配置與環境。廠商如需勘查場地瞭解現況採統一辦理，預計【現場勘查】聯絡人：陳小姐，02-85228000 轉 3303/  
micky101512@tfai.org.tw