

臺南市私立長榮高級中學土地出租暨空間活化

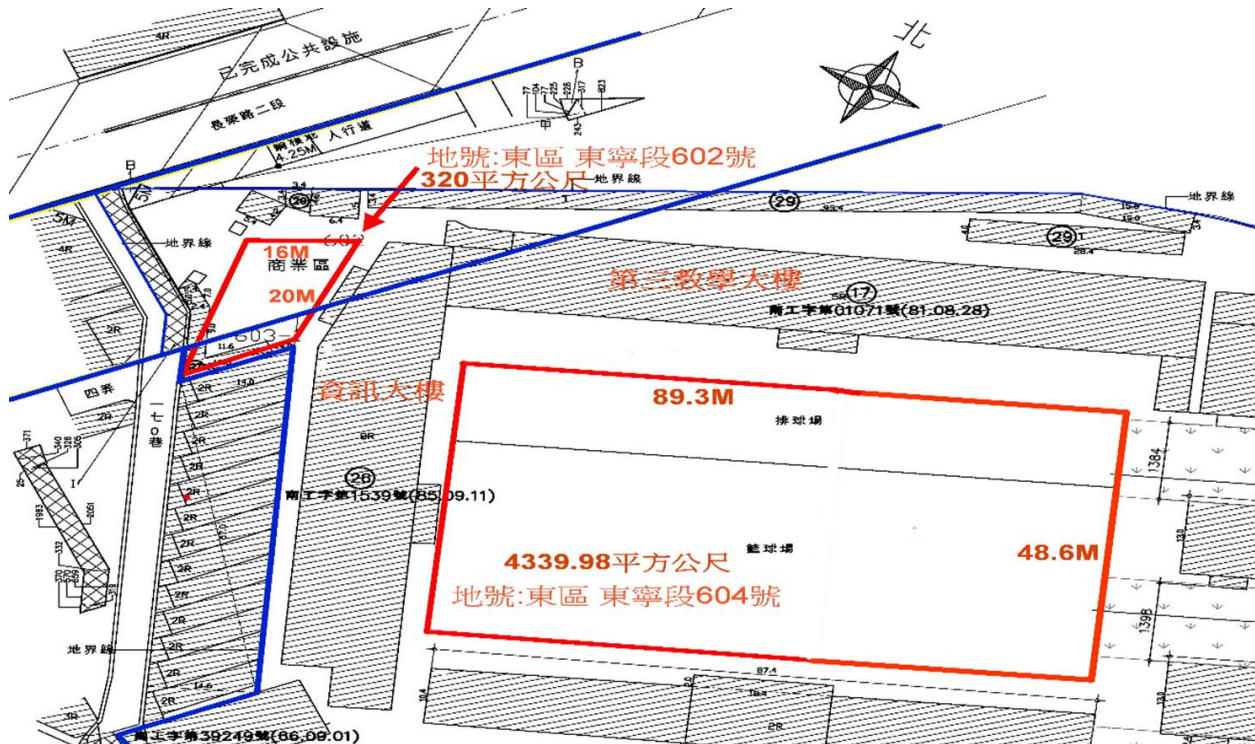
招商企劃書公告

本招商計畫旨在推動東區東寧段土地之空間活化與有效利用，期盼引進具備創意與專業營運能力之廠商進行整體規劃，並結合周邊環境（如長榮女中、長榮路二段等），點燃生命亮光與共學價值，創造地方發展、社區互動與教育創新的共贏局面。

壹、招商標的基本資訊

本次招商提供兩處標的土地供廠商進行的投標案，規劃設計應充分考量標的之現況與周邊資源：

標的編號	坐落地號	面積大小	現況說明與周邊限制
標地物一	臺南市東區東寧段 602 號	320 平方公尺	1.面臨長榮路二段，具備高度商業發展與招牌能見度優勢。 3. 適合作為出入口空間。
標地物之二	臺南市東區東寧段 604 號	4339.98 平方公尺	1. 現況包含「籃球場」與「排球場」。 2. 鄰近資訊大樓與第三教學大樓。 3. 面臨長榮路二段，腹地廣大，應注重活化與多功能共學場域之建置。



貳、招商目的與發展願景

- 一、**推動空間深度活化**：打破傳統閒置土地之限制，導入多元經營思維，使本案土地與周邊環境（長榮女中、多家商店等）和諧共融。
- 二、**實踐空間共學精神**：規劃能提供社區居民、青年學生跨領域互動與協同學習的場域，點燃生命亮光並創造社會共學價值。

參、廠商企劃書撰寫規範

投標廠商應依下列要求撰寫並提交「營運暨活化計畫書」，內容應詳實且具備可行性：

一、公司基本介紹與實績

- 公司概况與組織架構。
- 專業團隊背景及核心能力說明。
- 過往類似案件之營運、活化或招商開發實績（請提供佐證案例與成果）。

二、用途規劃與空間配置方案

- 空間配置示意圖及設計概念（應區分針對標的一、標之二或合併標的之規劃）。
- 具體用途規劃（如共學設備、文創園區、運動推廣等）。
- 如何與周邊長榮女中及社區進行教育、共學連結之具體作法。

三、營運與維護管理計畫

- 日常營運模式、營業時間、人力配置及客源導入策略。
- 安全衛生管理、消防安檢、防災應變方案。
- 公共設備（如現有籃排球場改建）之保養與更新方案。

四、財務計畫與租金回饋

- 預估投資金額與資金來源。
- 營運前五年之收支預估與財務平衡點分析。
- 承諾繳納之土地租金給付條件（如每年固定租金及營運成效提撥比例）。

肆、評選標準與機制

本案將由評選委員會針對各廠商提交之計畫書進行評分，評選標準如下：

評選項目	配分比例	重點審查內容
規劃可行性與創意	30%	1. 建築與空間配置之安全、美感與法規符合度。 2. 與林森路綠園道及長榮女中等周邊環境之融合感。
預期效益	25%	1. 呼應與具體合作方案。 2. 對地方、學校與社區帶來的教育及活化回饋。
營運與維護能力	20%	1. 廠商過往營運經驗、專業實績與團隊穩定度。 2. 日常管理、安全防災及設備維護計畫之完備性。

評選項目	配分比例	重點審查內容
財務計畫健全度	15%	1. 預估投資與收支分析之合理性與可行性。 2. 履約保證能力與財務結構。
租金與回饋承諾	10%	1. 廠商願意給付之租金條件、租期提議。 2. 對校方或地方弱勢之公益回饋方案。

伍、投標須知與時間安排

- 一、計畫書繳交截止時間：民國 115 年 9 月 18 日 (星期五) 下午 17:00 前。
- 二、收件地址與單位：臺灣臺南市東區林森路二段 79 號 (總務處收)。逾期恕不受理。
- 三、聯絡與諮詢窗口：聯絡電話：(06)238-1711 (2259) 鍾組長。
- 四、注意事項：本案不退還所有投標文件。廠商應自行評估地籍現況與法規，所有投標衍生費用由廠商自理。