

## 連江縣交通旅遊局 腰山遊憩區出租案-投標須知

### 壹、辦理招標依據：

依據「國有公用不動產收益原則」之公開標租規定，並參照政府採購法規定，採最有利標精神擇最符合需要者作業程序辦理。

### 貳、基地範圍：

一、土地座落：連江縣南竿鄉清水段1179號1筆土地，總土地面積約計10072.06平方公尺，實際租賃使用面積大約4660平方公尺。

二、詳參附圖。

### 參、出租相關事項：

#### 一、出租區域：

- (一) 本案出租土地為連江縣南竿鄉清水段1179號1筆土地，租賃土地面積約計4660平方公尺，**維護管理面積涵蓋租賃基地地界外2公尺。**
- (二) 本案出租使用房屋為行政服務中心、智慧觀光導覽館、遊憩體驗場館、戰地廁所等4棟建物，總樓地板面積大約504.98平方公尺。
- (三) 如於該租賃土地外其他面積區域進行開發使用，相關規劃內容需先經本機關審核並依相關主管機關規定同意辦理始得執行。

#### 二、提供設備：

本案出租區域內已設置完成之設備、傢俱、電器及電梯…等，提供承租者使用，惟由承租者負保管及維護責任，如有耗損部份，請承租者自行辦理修復。水、電、網路等之供應設備已完成，惟水、電、電信費等園區相關成本應由承租者支付。

#### 三、出租期間：

本腰山遊憩區出租案租期訂為5年，經機關評鑑考核通過得辦理續約一次為期4年。

#### 四、租金繳納：

本案租金依據「國有公共用不動產收益原則」第四點出租之租金標準

略以：「…標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋租金率不得低於百分之十…。依租金率競標，基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標。…得標後不動產之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。」

依前開規定：出租區域年租金=基地年租金+房屋年租金=(當期申報地價總額×得標之年租金率)+【當期房屋課稅現值×10%】。

乙方於契約生效日起算每年繳納一次租金，第一年自契約生效日起30日內繳納完畢，其餘每年依起始日起30日內提報當年度最近一期土地現值供機關審查後繳納完畢。若逾期未繳納則甲方得以下列之規定，計算遲延違約金，乙方不得異議：

- (一)逾期未滿1個月者，照欠額加收2%。
- (二)逾期1個月以上，未滿2個月者，照欠額加收4%。
- (三)逾期2個月以上，未滿3個月者，照欠額加收8%。
- (四)逾期3個月以上者，一律照欠額加收10%。

乙方應繳納之租金或遲延違約金，逾期3個月以上未繳納時，甲方除追繳使用期間租金及遲延違約金外，得終止契約，並沒收履約保證金，以作為懲罰性違約金。

#### 肆、出租用途：

- 一、以促進觀光發展為主，並具提升地方觀光產業發展相關之體驗型觀光活動。
- 二、需符合本案申請重點景區遊憩廊帶計畫之精神與目的。
- 三、甲方為推展觀光所需舉辦之各項活動，承租者應在其營業範圍內相對配合辦理活動。

伍、投標資格：

- 一、投標廠商之基本資格：符合「政府採購法」第8條規定，並經政府登記有案之業者（需檢附證明文件）。
- 二、有下列情形之一者本機關得拒絕其參加投標：
  - （一）投標廠商若有政府採購法第15、38、103條款之情事者。
  - （二）開標前1年內曾參加投標連江縣政府所屬機關之各項出租招標項目，因可歸責於廠商之事由，於得標後不履約承租者。
  - （三）與連江縣政府所屬機關有法律糾紛，其訴訟案件尚未了結者。

陸、勘查現場：

投標廠商在投標前，請參考園區相關圖說資料，並洽交通旅遊局，連江縣南竿鄉清水村101號3樓，[TEL:0836-25125#603](tel:0836-25125#603)），以了解承租有關資料。若草率從事，致有錯誤估算，不得藉詞請求補償。

柒、投標：

- 一、投標商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本招標文件所附招標投標及契約文件、標價清單，連同資格文件、規格文件及招標文件所規定之其他文件，密封後投標。惟屬一次投標分段開標，各階段之投標文件應分別密封後，再以大封套合併裝封。所有內外封套外部皆須書明投標廠商名稱、地址及採購案號或招標標的。
- 二、投標廠商投標文件如下，應詳細核對：
  - （一）請詳閱投標文件清單與投標文件審查表。
  - （二）證件封：投標廠商應提出之證明文件，影本應加註「影本核與正本無誤」及加蓋廠商印鑑及負責人印章。

證件封依序裝入證件如下：

    1. 經主管機關核發之「廠商」證明文件影本（含經濟部核發登記證明書及縣、市政府核發之營利事業登記證或主管機關核准設立之機關團體法人立案證書）。
    2. 有效納稅證明：其屬營業稅納稅證明者，為營業稅繳款書收據聯

或主管稽徵機關核章之最近1期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近1期證明者，得以前1期之納稅證明代之。新設立且未屆第1期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。

3. 廠商及負責人印鑑正本。

4. 投標廠商聲明書正本。

5. 廠商信用證明文件：如票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶或最近1年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明文件等。

(三) 標單封裝入租金報價單。

(四) 企劃書封依序裝入文件如下：

1. 本案企劃書1式10份：應以A4格式、由左至右橫向，中文書寫，並採雙面印刷，裝訂於左側；每份企劃書封面應書明「腰山遊憩區出租案」。

2. 企劃書內容應包括：

(1) 經營管理能力：

經驗與實績：廠商經營與標的物同性質或相當之實績，與工作團隊及合作廠商之合作經驗。

營運組織：申請人與協力廠商成員之組合背景，與團隊經營、管理方式、集客能力。

營運計畫：營運計畫之完整可行性，需含營運目標、營運天數時間、營運收支預估分析(每月營業收入<含各館設施服務收費規劃>與支出<含室內外公共區域與人力成本>)、效益分析、風險評估等。

財務狀況：最近3年繳稅證明及資金籌措與履約能力。

園區內設施及服務收費價格訂定之原則及管控方式。

景觀維護：園區景觀植栽維護管理計畫之可行性(包含季節氣候問題因應、人力配置及作業)。

(2)營運服務內容：

服務規劃：進駐及協力之廠商依園區空間及設備，提供之服務內容(需附廠商意向書)。

整體園區進駐的人員、人力配置、專長與服務經驗。

(3)價格合理性：依國有公用不動產收益原則計算年租金率。

**年租金率計算公式：**

**土地租金：當期申報地價×已開發面積(平方公尺)×5%**

**房屋租金：房屋當期課稅現值 × 10 %**

**「基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標」**

**基地年租金率 5%，基本配分為10分(低於5%本項0分)，每增加5% 配分加2分(以5%的倍數為計分單位)，最高以總分20分為上限。**

(4)回饋創新、政策配合度與社會責任：

配合本縣相關政策行銷創意活動、創新與回饋措施、社會責任與其他。

(5)其他：自行視需要提供。

三、投標文件裝封：將證件封、標單封、企劃書封依規定密封後裝入投標封內，再將投標封依規定密封。

四、投標方法：

(一) 投標廠商以郵件投寄，**依公告截止時間前**寄達連江縣交通旅遊局

(連江縣南竿鄉清水村101號3樓)或本局上班時間(星期一至星期五上午8點至中午12點，下午1點30分至5點；例假日及國定假日休息)親送本局查收。

(二) **未能及時寄達指定地點或親送機關收文者之投標文件視為無效**，投標廠商應自行負責，不得以郵遞延誤為藉口提出任何要求。馬祖因



屬離島地區，常受天候因素影響郵遞時間，投標者應自行考量所需郵遞時間，倘無法如期寄達，本機關概不負責。

(三) 同一投標廠商只能投寄一份標函，否則其所送達之投標文件均屬無效（隸屬於相同總公司之二個以上分公司，或總公司與分公司就本招標分別投標廠商亦同）。一經寄達機關之投標文件不得補充相關文件，亦不應以任何理由請求發還、作廢、撤銷或更改。

(四) 投標文件應以中文書寫，並應清晰明確，否則取消投標資格。

(五) 投標廠商有下列情形之一者，除招標文件另有規定者外，不得參加投標；另機關於決標或簽約後，始發現下列情形者，機關得依政府採購法第50條規定，撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

1. 經依政府採購法第103條刊登於政府採購公報，且於期限內者，不得參加投標。

2. 投標廠商或其負責人與機關之首長，係本人、配偶或三等親以內之血親或姻親或同財共居之親屬者。

捌、開標：

一、本採購案採公開招標，資格、企劃書評選與價格一次投標依序分段開標。

二、開標時間地點：**資格標開標依招標公告標示時間為主**，假連江縣交通旅遊局(連江縣南竿鄉清水村101號3樓)辦理，並擇期召開評選會議進行企劃書評選、簡報及答詢。經評選會議選定議價優先次序後，另擇期進行議價程序。時間及地點如有變動，由機關另行通知，如因廠商投標文件所留聯絡住址及電話無效，致權益受損者由廠商自負。

三、資格標開標作業：由機關就廠商投標文件進行審查，經確認同意資格符合之廠商，方可進行企劃書評選。

(一) 如有下列情形之一者，其所投之標件無效：

1. 標封逾越規定截止收件時間。
2. 投標封、證件封、標單封或企劃書封未密封者。
3. 標封或標單封上未依格式填寫廠商、負責人名稱及地址者。
4. 投標廠商應繳證件不齊或經審查不合格者。
5. 投標廠商或負責人名稱與登記執照不符者。
6. 同一廠商投遞標封二封以上者。
7. 標封內另附加條件之資料或文字。
8. 未依本投標須知辦理者。

(二) 無效標或以棄權論之投標文件由廠商出據當場退還，投標廠商不（未）當場或未到場領回投標文件以致文件有所遺失者，本機關不負代為保管之任何責任。

四、企劃書評選作業：會議時間、地點，由機關另行通知。

(一) 評選項目與標準

評審項目	評分內容	配分
(一)經營管理能力 (40 分)	1. 經驗與實績：廠商經營與標的物同性質或相當之實績，與工作團隊及合作廠商之合作經驗。 (5 分)	40
	2. 營運組織：申請人與協力廠商成員之組合背景，與團隊經營、管理方式、集客能力。(5 分)	
	1. 營運計畫：營運計畫之完整可行性，需含營運目標、營運天數時間、營運收支預估分析(每月營業收入<含各館設施服務收費規劃>與支出<含室內外公共區域與人力成本>)、效益分析、風險評估等。 (5 分)	
	2. 財務狀況：最近 3 年繳稅證明及資金籌措與履約能力。(5 分)	
	3. 園區內設施及服務收費價格訂定之原則及管控方式。(5 分)	
	1. 園區景觀植栽維護管理計劃之可行性(包含季節氣候問題因應、人力配置及作業)(15 分)	

(二)營運服務內 (25 分)	1. 服務規劃：進駐及協力之廠商依園區空間設備，提供之服務內容(需附廠商意向書)。(15 分) 2. 整體園區進駐的人員、人力配置、專長與服務經驗。(10 分)	25
(三)價格合理性 (20 分)	年租金率： 土地租金：當期申報地價×已開發面積(平方公尺)×5% 房屋租金：房屋當期課稅現值 × 10 % 「基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標」 基地年租金率 <u>5%(底標)</u> ，基本配分為 10 分(低於 5% 本項 0 分)，每增加 5% 加 2 分(以 5%的倍數為計分單位)，最高以總分 20 分為上限。	20
(四)政策配合度、 回饋創新與社會責任 (10 分)	1. 配合本縣相關政策行銷創意活動。(4 分) 2. 創新與回饋措施。(3 分) 3. 社會責任與其他。(3 分)	10
(五)簡報及答詢 (5 分)	簡報內容完整，並清楚回答委員提問。	5

(一)各投標廠商應攜帶投標廠商及負責人印鑑準時出席簡報（各投標廠商之計畫主持人應親自到場，計畫主持人需查驗證照），屆時遲到或未到場出席簡報及現場詢答者，則該項不予計分；簡報方式及媒材由廠商自訂，簡報場所備有投影設備，惟廠商仍應自備簡報電腦及所需各項設備，若廠商未自備設備致權益受損者由廠商自負其責。投標廠商於會場中不得補充任何書面資料。

(二)由本案評選委員會就投標廠商提送之企劃書進行評選及簡報與答詢，程序如後：

1. 評選委員會議召集人致詞（出列席人員包含評選委員及列席之投標廠商等）。
2. 業務單位背景說明及報告評選辦法，依標案投遞序號排定廠商簡報順序。
3. 參選單位依序簡報15分鐘及回答評選委員之詢問10分鐘，簡報必須由本案之執行團隊為之（此階段投標廠商得列席2位，未簡



報之投標廠商應先離席)。

4. 由評選委員依評選項目評定名次，機關另行以公文通知取得議價與議約資格之投標廠商順序。

(三) 評定方式(採序位法)：

1. 審查委員就各審查項目分別給予各投標廠商評分，並加總後換算為序位排列，再加總計算各廠商之序位。即個別委員對各廠商之審查項目分別評分後加總，並依加總分數高低轉換為序位，再彙整合計各廠商之序位，序位總合最低者為第一名，依序類推排定後續名次。
2. 若序位總合最低者有二家(或以上)廠商，則以總評分最高者為第一名，若總評分仍相同時，則抽籤決定之。
3. 投標廠商經出席半數以上審查委員評分低於70分者，或平均低於70分者，即列為不合格廠商。
4. 評比計分排名方式及過程中各問題之處理，均依本案投標須知之規定處理，如有未盡或爭議事宜，則由出席之審查委員當場討論作成決議處理之。

五、價格標開標及決標：

- (一) 評選會後進行議價時間。參加投標廠商應攜帶公司及負責人印鑑，如負責人無法出席時，被授權人需攜帶授權書及身分證明文件供機關查驗後，方可進行議價。
- (二) 評選委員決議修正或增加之工作內容，視同契約書應辦事項，不另減免租賃費用，廠商如不同意，應於審查會當場或議價前提出，議價後不得據以要求減免租賃費用或拒不辦理。
- (三) 取得優先議價資格之投標廠商，其最後標價需高於(含)核定底價才予宣布得標，否則本府得續與次順位投標廠商議價之。若取得議價資格之投標廠商均無法完成議價，則重新公告徵求廠商。

- (四) 得標廠商或依次順位遞補之投標廠商，依規定程序完成議價手續及決標後，應於10日內依據評選委員會所提意見完成修正企劃書及租賃契約書報送本機關，經審查通過後簽訂，若無故不依時限簽約者，則以棄權論，並與次順位者議價。
- (五) 提送裝訂完妥契約書正本2份、副本6份，送至本機關辦理契約簽訂手續，未經機關同意而逾期不辦理簽約者，視為拋棄得標，本機關得依政府採購法第50條第2項及政府採購法施行細則第58條規定辦理。

玖、流標處理：

無任何廠商投標，或無任何投標廠商資格審查合格者，或無任何資格合格廠商通過企劃書評選者，或得標廠商之各項證明文件經查證與事實不符或以不正當手段得標者，或得標廠商未於規定時限內與機關完成簽約事項，原則上均以流標或廢標處理。

壹拾、招標疑義處理：

- 一、投標廠商對投標文件內容有疑義者，應於截標前10日之前以書面或傳真（傳真電話：0836-26539）方式向機關請求釋疑。機關對其釋疑答復將以書面通知廠商外，並得以公告方式辦理，期限為投標截止日期前10日。
- 二、投標廠商所提出之資格文件影本，本機關於必要時得通知廠商限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，依採購法第50條規定辦理。
- 四、投標廠商有政府採購法第50條第1項各款之情形者，經機關於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標該廠商。
- 五、決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前述情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，機關並得追償損失。但撤銷決標、終止契約或解除契約，反不符公共利益，並經上級機關核准者，不

在此限。

#### 壹拾壹、其他注意事項

- 一、計畫取消：本招標如因故無法辦理評選，參與投標廠商不得提出任何補償或賠償要求。參選廠商一經投標，即視同意本條文規定，但履約期間，因機關原因取消者，悉依採購法及契約規定辦理。
- 二、本須知及廠商企劃書（修正後）應納入為契約附件，並視為契約之一部分。
- 三、本須知規定如有未盡事宜，悉依「政府採購法」暨其相關子法規定辦理。
- 四、機關對於得標廠商進度得予管制並指定專責人員負責督促，廠商不得拒絕。
- 五、本案相關招標作業之爭議，廠商得依政府採購法第75條向機關提出異議。
- 六、依政府採購法第76條及85-1條，廠商可向行政院公共工程委員會提出申訴或履約爭議調解：行政院公共工程委員會—地址：台北市信義區松仁路3號9樓，電話：(02)8789-7500。
- 七、投標廠商若接獲邀請擔任本案評選委員時，應迴避擔任評選工作，否則取消投標資格。
- 八、檢舉不法專用信箱及電話：
  - （一）法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：台北郵政14-153號信箱；傳真檢舉專線：(02) 2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路318號5樓。
  - （二）法務部調查局，檢舉電話：(02)2918-8888，信箱：新店郵政60000號信箱。
  - （三）馬祖調查站，檢舉電話(0836)22258，信箱：馬祖郵政101號信

箱。

(四) 連江縣政府政風處，檢舉電話：(0836)25204  
壹拾貳、本須知未載明之事項，依政府採購相關法令辦理。