

連江縣西莒坤坵燕鷗館出租案

投標暨評審須知

壹、辦理招租依據：

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之參考最有利標精神作業程序辦理。

貳、出租標的：

一、土地：連江縣莒光鄉青帆段 139 地號，面積約 250 平方公尺。

二、建物：一層樓乙棟，面積約 40 平方公尺(含水電設施)。

三、營運設備一批(詳如後附清單)。**出租設備倘因財產年限屆滿**

或因非乙方因素而損壞，甲方得隨時收回或報廢該項設備，

且無另行添購及修復相關設備之義務。(其餘設置所需設備皆

應由乙方自行設置，其設備所有權歸屬乙方)。

參、出租期間：本契約為定期租賃契約，期間自本契約簽訂日起生

效，租期暨租金計算時間為點交日起至**點交日起算 2 年整**，**約滿**

3 個月前，得辦理評鑑，倘營運狀況良好(評鑑分數 80 分以上)，

甲方得優先與乙方辦理議價議約 1 年。

肆、出租價格標準與公式：

一、本案承租廠商常態性須負擔燕鷗館水電費、土地房屋稅捐、

自行聘用之服務人員薪酬、各項保險費、環境清潔維護費用

與使用許可證申請費用，務請於投標前審酌評估所需成本，

不得於投標後藉故反悔；另有關本案土地、房屋、設備租金計算方式說明如下。

二、依據「國有公用不動產收益原則總說明」第五款出租之租金

標準略以：「…前三目年租金計收基準，得由管理機關考量不動產使用方式、區位條件、市場行情、稅費支出等因素（以下統稱定價因素）調高之。」

- 三、**年租金試算**（考量不動產使用方式、區位條件、市場行情、稅費支出等因素，均以新臺幣計算。）：**每月不低於新台幣 3,000 元整，即年租金不低於新台幣 36,000 元整。**

***參考最有利標精神，於議價前參考廠商報價訂定底價。**

伍、履約項目及經營管理(詳契約書草稿)

陸、投標資格：

一、投標廠商之基本資格(以下兩款擇其一即可)：

(一)符合政府採購法第 8 條規定，且具公司或商業登記者。

(二)符合政府採購法第 8 條規定之法人、機構或團體。

二、有下列情形之一者本所得拒絕其參加投標：

(一)投標廠商有政府採購法第 15、38、103 條款之情事者。

(二)開標日起算前 1 年內曾參加投標本所各項出租案，因可歸責於廠商之事由，於得標後不訂約承租或提前解約者。

(三)與本所有法律糾紛，其訴訟案件尚未了結者。

柒、投標廠商申購之招租文件，應詳細核對招租文件清單。

捌、勘查現場：投標廠商在投標前，應自行前往勘察（地址在連江縣莒光鄉坤坵沙灘旁），以了解承租有關資料。若草率從事，致錯誤估算，不得藉詞請求補償。

玖、投標：

一、投標商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本招標文件所附招租投標及契約文件、標價清單，連同資格文件、規格文件及招租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者，各階段之投標文件應分別密封後，再以大封套合併裝封。所有封套外部皆須書明投標廠商名稱。

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. 如為公司或工商行號投標，應提供主管機關核發之「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)。

如為法人、團體投標，應檢附依法須辦理設立登記之證明文件影本並加蓋法人團體及負責人印鑑(如依工業團體法或商業團體法加入工業或商業團體之證明:會員證等)。

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。

如為法人、團體投標，應檢附營業稅或所得稅納稅或免稅證明。

3. 投標廠商聲明書正本。

4. 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) 標單封依序裝入文件如下：

1. 招租投標及契約文件。

2. 投標標價清單。

(四) 企劃書封依序裝入文件如下：

1. 本案企劃書 1 式 8 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，為節能減碳每份不得超過 50 頁(不含佐證附件資料)。為求公平性，如有超過 5 頁(含)以上者，每超過 5 頁扣評審總分 2 分；每份企劃書封面應書明本案名稱及「投標廠商名稱」，並蓋廠商及負責人印章。

2. 企劃書內容：建議依本案評審項目撰寫。

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、廠商請使用本所提供之制式封面檔案，列印後自行黏貼於適當大小之不透明信封上。

五、投標方法：

- (一) 投標廠商以郵件投寄，務須於 **113 年 3 月 11 日(星期一)上午 10 時 30 分前**寄達本所（收件人：連江縣莒光鄉公所收發室；住址：211 連江縣莒光鄉青帆村 74-2 號）。若需親自送達，請依前述期限於上午 8 時至 12 時及下午 1 時 30 分至 5 時 30 分洽本所收發室或值班人員查收。
- (二) 未能於前項時限前及時寄達指定信箱或親送至本所收發室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，投標廠商應自行考量所需郵遞時間，倘無法如期寄達，本所概不負責。
- (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。

- (四) 投標文件應以中文書寫，並應清晰明確。
- (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；另本所於決標或簽約後，始發現下列情形者，本所得依政府採購法第 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本所機關之首長，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。

壹拾、開標及評審：

一、本招租案資格、企劃書評審與價格一次投標依序分段開標。

二、資格標開標時間地點：

(一) 資格標開標時間及地點訂於 **113 年 3 月 11 日(星期一)上午 11 時整**，於本所 2 樓秘書室辦理資格標開標（連江縣莒光鄉青帆村 74-2 號）。

(二) 資格標開標作業：由本所就廠商投標文件進行審查，經確認同意資格符合之廠商，方可進行企劃書審查。資格文件審查內容請詳如招標文件 05 投標文件審查表。

三、企劃書評審作業：

(一) 企劃書評審作業暫訂於 **113 年 3 月 13 日(星期三)上午 9 時整**，於本所 3 樓會議室（連江縣莒光鄉青帆村 74-2 號）辦理，時間如有更動，將以電話、傳真或 E-mail 通知，如因廠商投標文件所留連絡住址及電話無效，致權益受損者由廠商自負，廠商亦得於截止收件日後電洽本所承辦單位查詢。

(二) 廠商簡報如唱名 3 次未到者(包括遲到者)，視同放棄簡

報及答詢權力(如有需要，請自備筆電、電子檔、雷射筆

等簡報工具)。

- (三) 參與簡報相關成員不得超過 3 人(含設備操作及協助人員等)，簡報人員需為本案計畫主持人，如主持人因故無法參加簡報時，應由協同主持人或經本委員會同意由廠商其他工作成員代表簡報，各廠商簡報時其他廠商應退席，廠商簡報及答詢完畢後即應離席，評審委員會討論及決議時所有廠商一律退席。

- (四) **經評審會議排定議價優先次序後，另行通知辦理議價。**

- (五) 評審項目與標準：評審總分為 100 分。

項次	評審項目	內容	配分
一	投標廠商簡介及經營實績	(一)團隊人力配置、經營理念與創新、財務狀況、人員素質及訓練。 (二)承作相關產業之實績、專業證照或獲獎證明等，需附佐證資料。	20 分
二	營運及經營管理	(一)營業時間、營業項目、商品價格、服務流程、現場人力配置及服務流程等。(20 分) (二)委託環境維護、遊客服務執行內容、頻率說明。(10 分)	30 分
三	標租租金合理性與完整性	每期均相同， 請務必於簡報及企劃書中明確標明！ 本案月租金率不得低於新台幣 3,000 元整，請詳細說明租金編列之緣由及合理性，並分析營運成本(人事費、水電費、消耗備品、行銷推廣成本、環境改善成本、保險費、稅捐與其他固定及變動成本等)及淡旺季收入分析(每天人均消費、每天平均來客量、每天平均營業額等)。	20 分

四	公安、環境衛生管理與其他創意構想	(一)消防及用電安全、事故預防、通報機制、廢棄物處理等。(10分) (二)回饋方案與活動贊助。(10分)	20 分
六	簡報及答詢	(一)投標廠商應準時出席簡報(建議各申請人之計畫主持人應親自到場)，屆時遲到或未到場出席簡報及現場詢答者，則本項不予計分。 (二)現場之簡報設備不一定可正常運作，建議廠商自備簡報設備及媒材。 (三)投標廠商於評審會場中不可另行補充書面資料。 (四)投標廠商簡報及答詢事項應與申請項目有關。	10 分

(六) 由本案評審委員會就投標廠商提送之企劃書進行評審及簡報與答詢，程序如後：

1. 評審委員會議召集人致詞(出列席人員包含評審委員及列席之投標廠商等)。
2. 業務單位背景說明及報告評審辦法，並依據廠商投標先後順序排定廠商簡報與答詢順序。
3. 各投標廠商依序簡報 15 分鐘(如資格符合投標須知規定之投標廠商達 3 家(含)以上，為利評審流程進行，將縮短簡報時間為 12 分鐘)及回答評審委員之詢問 12 分鐘(採統問統答，如資格符合投標須知規定之投標廠商達 3 家(含)以上，為利評審流程進行，將縮短答詢時間為 10 分鐘)，簡報及答詢宜由本案之執行團隊為之(此階段未簡報之投標廠商應先離席)。
4. 由評審委員依評審項目評定名次，並宣布取得議價與議

約資格之投標廠商順序。(本案於會後書面通知評審結果)

(七) 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，序位合計值最低者為第一名(取得優先議價權)，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，則以標價最高者為第一名，若標價亦相同時，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 75 分者，或平均低於 75 分者，即列為不合格廠商，不予排序(無議價權)。
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。

四、價格標開標及決標：

- (一) 評審會後另行通知議價時間。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本所查驗後，方可進行議價。
- (二) 評審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，應於評審會議當場或議價前提出，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，其最後標價不低於核定底價才予宣布得標，否則本所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) 得標廠商應於決標日次日起 **15 日內**(末日為例假日者順延至上班第一日) 提送裝訂完妥之契約書正本 2 份、副本 3 份，並攜帶廠商及負責人印章至本所辦理契約簽訂手續，未經本所同意而逾期不辦理簽約者，視為拋棄得標，本所得依政府採購法第 101 條規定辦理。

壹拾壹、流(廢)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審者，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間內與本所完成簽約事項，原則上均以流標或廢標處理。

壹拾貳、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 3 日以書面或傳真(傳真電話：0836-88341)方式向本所請求釋疑。本所對其釋疑答復將以書面通知廠商外，並得以公告方式辦理。
- 二、除前述方式說明外，無論本所任何員工對本招標文件做任何說明或解釋，本所均不對該資訊之準確性負責。
- 三、投標廠商所提出之資格文件影本，本所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，經本所於開標前發現者，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，本所並得追償損失。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。

壹拾參、其他注意事項

一、招標文件領取方式：

(1)請至本所網頁自行下載(免費)。

(2)可於機關上班日(上午 8:30~12:00;下午 1:30~5:30)至本所財經課購買，每份售價新臺幣 50 元整。

二、收受投標文件地點：連江縣莒光鄉公所收發室(211 連江縣莒光鄉青帆村 74-2 號)。

三、計畫取消：本招標如因故無法辦理評審，參與投標廠商不得提出任何補償或賠償要求。廠商一經投標，即視同意本條文規定，但履約期間，因本所原因取消者，悉依契約及相關法律規定辦理。

四、本須知、評審委員建議、廠商評審後修正企劃書應納入為契約附件，並視為契約之一部分。

五、本所對於得標廠商履約進度得予管制並指定專責人員負責督促，廠商不得拒絕。

六、本須知規定如有未盡事宜，依國有公用不動產收益原則、政府採購相關法令及本案契約書規定辦理。

七、法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：10099 國史館郵局第 153 號信箱；傳真檢舉專線：(02) 2381-1234；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：10048 臺北市中正區博愛路 166 號。

壹拾肆、本須知未載明之事項，除招租過程參照政府採購相關法令辦理外，其餘皆依據國有公用不動產收益原則與民法及相關法規辦理。