

連江縣縣民樂活多功能體育館一樓店面出租案

投標須知

一、連江縣政府（以下簡稱本府）為服務民眾特規劃於體育館一樓店面出租，依據國產法第28條但書及「國有公用不動產收益原則」規定，並以公開招標方式辦理招商。

二、現況說明：

本館將於113年9月4日啟用，設置桌球、籃球、角力、健身房、羽球、網球、飛輪及韻律教室等。

三、本招標案非屬政府採購法所稱工程、財物、勞務之採購，係屬財物出租之招標，不適用政府採購法。在作業上則參考政府採購法、相關子法，並依據最有利標評選方式辦理（行政院公共工程委員會解釋函：93年8月6日工程企字第09300314750號函；93年6月16日工程技字第09300234640號函）。

四、招標標的名稱：連江縣縣民樂活多功能體育館一樓店面出租案。

（一）營業設置地點及面積：位於本館一樓（如附圖一位置），建物面積為151.5平方公尺（以上面積含營業櫃檯等，不滿1平方公尺以1平方公尺計算，以實際丈量為準）。

（二）營業項目：

1. 不得販售檳榔等對環境衛生不良之食品、違禁品、非法商品及經政府法令禁止販售之物品或食品。
2. 各營業項目如於現場烹煮、烘烤、油炸不得產生油煙及強烈氣味（如裝設有排煙淨化措施，不致引起不悅者，不在此限），且均不得使用明火及瓦斯，加熱及冷藏電器應符合用電安全。
3. 為提供更多樣化服務，得標廠商可依營運後實際需求，提出增加營業地點之建議，經本府審核同意後經營。

（三）本標案之

1. 房屋使用費：廠商所使用之面積以平方公尺計算其房屋使用費，營業面積每平方公尺為每月新台幣232元（未含營業稅）整計收。
2. 水、電費及廢棄物處理費：依實際使用度數及計算標準收取。

（四）投標廠商於投標前，可洽本府教育處前往勘查投標標的之區域範圍，以瞭解標的特性及有關資料。如有錯誤估算，應自行負責，不得藉詞請求補償

五、招標機關：連江縣政府教育處，地址：連江縣南竿鄉介壽村76號。

六、招標方式：公開取得書面報價或企劃書，並參考政府採購法最有利標之原則辦理。

七、投標廠商之基本資格（廠商需提出資格文件影本，本府得通知廠商提出正本供查驗）：

- （一） 公司或商業登記主管機關申請發給之「公司或行號登記證明文件」或「商業登記證明文件」影本或列印公開於該主管機關網站之登記資料。
- （二） 票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近3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等。
- （三） 最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。
- （四） 公司、行號曾在本府得標不訂約承攬者，或曾於本府承攬但停業者、或受本府停止投標權之處分者，均不得參與投標。
- （五） 無政府採購法第一百零三條規定不得參加投標情事。

八、全份招標文件包括下列各項：

- 【一】 投標須知1份
- 【二】 經營契約書（樣稿）1份
- 【三】 房屋使用合約（樣稿）1份
- 【四】 招標投標及契約文件1份
- 【五】 投標廠商評審須知1份
- 【六】 投標廠商資格審查表1份
- 【七】 投標廠商聲明書1份(含公職人員及關係人身分關係揭露表)
- 【八】 出席代表授權書1份
- 【九】 廠商資格標封1份
- 【十】 投標標封1份

九、投標文件之封裝、填寫及注意事項：

所有指定填寫之處，均應以藍或黑色鋼筆、原子筆或打字以正楷填寫正確無誤，如未按規定填寫者，該標單應視為無效標單。投標應備文件包括下列各項，投標前應逐一備齊填妥簽章，連同資格文件及招標文件所規定之其他文件密封後投標，凡投標文件不齊全或未按規定者，所投之標為無效標投標廠商亦可自備標封投標，並應於各標封外側標明名稱，以利開標作業。

- （一）「廠商資格標封」各項文件：

- 【一】 投標廠商資格審查表（正本）
- 【二】 招標投標及契約文件(投標單)（正本）
- 【三】 押標金（正本）
- 【四】 廠商登記或設立之證明文件(影本)：廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。
- 【五】 票據交換機構或金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄之證明（影本）
- 【六】 最近一期之營業稅繳款收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯(影本)。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管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（影本）。
- 【七】 投標廠商聲明書（正本）。
- 【八】 出席代表授權書（正本，公司負責人出席得免附）。

(二)「廠商資格標封」密封後裝入「投標標封」內。

(三)營運企畫書：請依 A4紙書寫20至40頁為原則（含各項圖表、照片等；可雙面印刷），依序編頁，並需於開標前將營運企畫書一式10份（另封，並於封面書明「連江縣縣民樂活多功能體育館一樓店面出租案營運企畫書」）與投標文件一併寄達或送達本府，企畫書務求詳盡、充實、明確可行，以能彰顯公司經營能力及履約能力為原則，其內容包括：

1. 經營計畫（30%）：

整體空間規劃：整體空間設計、規劃及平面配置圖（含櫃位之配置陳設規劃…）、衛生安全污染防制規劃（如室內排煙、消防、熱源、冷凍冷藏、廚餘及污水）、施工管理規劃等；經營創意及特色；產品項目、價格及特色；行銷策略規劃。

2. 營運管理（20%）：

食品衛生安全措施及品質管理：如採購制度及進銷存貨管理、熱熱食品質管制及製成品來源之控管等；服務品質管理及監控計畫：含公共關係管理、主動監控、旅客申訴處理、服務人員訓練及品質監控計畫等；風險管理計畫。

3. 標租租金合理性與完整性（20%）：

每期均相同，請務必於簡報及企劃書中明確標明！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)。

4. 營運組織與履約實績 (20%)：

廠商組織：公司成立時間、所在地、資本額、組織結構及運作等；經營團隊：經營團隊及專業經理人學經歷、人員管理及訓練計畫等；信譽與經驗：財務狀況及經營績效、企業優良認證、相關營業之優良經驗與實績、消費者口碑等。

5. 簡報及答詢 (10%)：(廠商未到場進行現場簡報者，本項目以零分計)。

簡報內容及製作：完整及充實性；答詢內容：回答是否切題完整。

十、投標文件之裝訂：

- (一) 投標廠商之投標文件應以書面密封，外部應標示投標廠商名稱、地址、統一編號及招標標的，如未按規定填寫者取消該投標資格。
- (二) 投標廠商應負責投標文件送達時之完整，如因投標標封損毀或文件失散而成無效標時，投標廠商不得異議。

十一、投標文件之填寫：

- (一) 投標文件指定填寫之處，均應以鋼筆、原子筆或打字填寫正確無誤，如未按規定填寫者，該標單視為無效標單。
- (二) 投標文件須用本站所印發之表格以正楷填寫，若填寫錯誤須更改時，則更改處應由負責人蓋章。
- (三) 投標文件所載每月繳交租金之文字與數字號碼不符時，以文字為準。

十二、投標文件簽名蓋章：

投標文件內需簽章者，應蓋用公司(行號)及負責人登記之印鑑章，如未依規定簽名蓋章者，所投之標無效。

十三、無效投標文件：未按本須知各項規定辦理或有下列情形之一者，所投之標無效。

- (一) 投標文件不使用規定表格、或缺件、或散落者、或附加、刪除、改變任何條款者。
- (二) 投標文件收到兩份係由同一人、同一廠商或同一公司所發，使用相同或不同之文字者。
- (三) 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。

(四) 投標廠商違背授權書規定者。

(五) 投標文件書寫有所更正，而未依塗擦與更改規定辦理者。

十四、 投標文件之送交：投標廠商應遞送之投標文件份數為**1式1份**。

(一) 以郵、快遞方式寄達者，地址：連江縣南竿鄉介壽村76號「連江縣政府教育處」，請自行預估郵遞時間。以專人送達「連江縣政府教育處收發」者，時限以教育處收文戳記為憑。如逾截止投標時間寄達或送達者皆不予受理，另以電子資料傳輸方式遞送投標文件者不予受理。

(二) 收受投標文件截止日期：**民國114年9月24日下午5時前**寄達或送達連江縣政府教育處收發(連江縣南竿鄉介壽村76號)

(三) 專人送標單收件時間為週一至週五09:00~12:00、13:30~17:00，國定假日、週六及週日停止收件。

(四) 投標廠商於投標後不得要求撤回其投標文件及發還所繳押標金。

十五、 開 標：

(一) 採資格審查與營運計畫書評分二階段辦理，資格審查不合格者，不得參加後續評審，並無息發還押標金。

(二) 資格審查：

1. 開標地點：連江縣政府教育處(連江縣南竿鄉介壽村76號三樓)。

2. 開標日期：**中華民國114年9月25日上午10時00分**，集中公開拆封開標。

3. 投標廠商自由到場，有權進入標場參加之每一投標廠商人數為1人，限公司負責人或授權人(應出具出席代表授權書，可當場提出或附於廠商資格封內)，應攜帶身分證或駕照等證明文件經機關核對無誤後始得進入參加開標。

(三) 營運企畫書評分：

1. 資格審查合格者，依各廠商投標文件送達時間先後於外標封編列次序排定簡報順序參加第2階段評選。

2. 本府將以電話、公文或電子郵件通知合格廠商評審時間及地點。

十六、 決 標：

(一) 經評定第一優勝廠商者取得優先議價權，若有藉故不依時限完成簽約或議價不成時，依序由第二優勝廠商、第三優勝廠商依序遞補進行議價。

(二) 承諾繳納租金高於底價者，主持人即宣布決標。

- (三) 承諾繳納租金低於底價者，洽該廠商加價，加價次數不得逾三次，若加價高於底價主持人即宣布決標。
- (四) 經三次加價均未入底價（含廠商表示願以底價承作），則為議價不成，依序由第二優勝廠商、第三優勝廠商依序遞補進行議價，依據相關辦法續辦。
- (五) 未到場或未攜帶公司負責人及公司印章者，視同放棄加價權利，不得異議。

十七、 資格確認：

- (一) 得標之廠商在決標日之次日起十日內，應提供投標資格證明文件「正本」供本府審查，合乎本須知投標資格後始得訂定營業契約；如有資料不實或不符投標資格，取消其得標並沒收其押標金。
- (二) 若原得標廠商因前項喪失得標資格，本府得依序由第二優勝廠商、第三優勝廠商依序遞補進行議價。前述規定，於廠商得標後放棄得標、拒不簽約或履約、拒繳或未提供履約保證金致撤銷決標者，得準用之。

十八、 訂 約：

- (一) 得標廠商應於決標日之翌日起15日內，與本府簽訂經營契約及房屋使用合約，並應配合本府辦妥經營契約及房屋使用合約法院公證手續，公證費用由雙方各負擔二分之一。若得標廠商經預估能提前完成修繕裝潢開始營業，並完成法院公證，則應以書面向本府提出申請，經本府核准並繳納先行營業期間權利金後始得先行營業。
- (二) 得標廠商應在營業地點製作櫃檯等營業設施，其規格應美觀大方，全套設計圖樣（含安全圍籬）應依契約49至57條規定製作一式三份，應於決標之翌日起15日內送本府審查，本府於審核後，書面通知得標廠商審查結果。得標廠商於接獲本府書面施工許可通知書函後，始得辦理修繕裝潢，並應於本府規範之時段（08:00至17:30）施工，並每日清運施工廢棄物。所有設施及裝潢必需合乎消防法之規定，採用防火安全材料。
- (三) 得標廠商於契約期間內於營業區範圍內增設部份，應負責所有拆建及裝修水電、空調（含排油煙罩、排風管、水洗機）、消防（含測煙器、撒水器）等設備，有關使用與維護責任事宜，事前並應先送本府審核，核可後方能施作。
- (四) 得標廠商經營契約期間，營業場所之給水管、排水管、污水管、配電（含照明、配電盤）、空調（供應至出風口）等設備，自責任分界點前由本府負責維修，責任分界點後由得標廠商自行裝修設置，且須派維護人員定期維修、保養，以釐清責任歸屬，得標廠商亦應於責任分界點處設置水錶、電錶等計費儀錶，以利日後本府核算相關費用。

- (五) 得標廠商使用之水管路，需自設專管至本府指定銜接地點，並專管專用，洗滌槽、廚房內應加設截油槽設備，方可排入現有污水排水幹管線，否則禁止排水。

十九、 棄 權：

- (一) 得標廠商如於規定期限內，非本府之因素而未簽約、拒絕簽約、不配合辦理法院公證手續、或不繳納履約保證金時，勢必妨礙本招標工作之進行，致本府遭受損失，視同棄權，本府得取消其得標資格，沒收其押標金，並得依第十九條第二項辦理。
- (二) 得標廠商得標後不依時程簽約承攬，本府除沒收其所繳交之押標金外，另將不為承攬之事實登記於承攬手冊內，並將其事實及理由通知得標廠商，如未提出異議者將刊登政府採購公報。於決標日次日起六年內本府得拒絕其爾後所有招標之投標權，所投之標視為無效標。

二十、 押標金及各項保證金：由投標廠商以現金、銀行本行本票或支票、保付支票（受款人為「連江縣政府」）、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之。上述各項廠商為本府接受之金融機構之書面保證及辦理設定質權之定期存款單，均應加註「拋棄行使抵銷權」。

(一) 押標金：

- 【一】本項投標之押標金數額為新台幣陸萬元整，未按規定繳交押標金者，其所投標即視為無效。
- 【二】投標廠商以現金繳交者，投標廠商應於截止投標期限前以無摺存款或匯款方式繳納至臺灣銀行馬祖分行（004）；帳號：039038065292；戶名：連江縣政府地方教育發展基金。
- 【三】開標後，除得標者之押標金得移充履約保證金外，不足之數於簽約前補繳；未得標者，立即由投標人憑國民身分證及標單內相同之印章，當場無息領回。

(二) 履約保證金：

得標者應於決標次日起10日內繳交履約保證金作為履約保證，以保證切實履行並完成契約各項條款及此後可能修改之契約中一切條款。其金額為參拾伍萬元，有效期限為自契約生效日起至契約終止日後九十日止，並於合約屆滿及得標廠商繳清營業期間各項使用費後無息退還。

二十一、 其 他：

- (一) 得標廠商如有決標後不繳交履約保證金、或中途解約、或契約期間內未依契約規定擅自停業者，六年內不得參加本府商業服務設施投標。

- (二) 本投標須知視為經營契約之一部分，與契約同生效力，契約內容若有疑義或未妥善規定事項，本府擁有解釋及重新規定之權利，得標廠商除按契約規定辦理外，並應遵守本府一切有關機場管理規章。
- (三) 凡參加投標之投標廠商即視為已對本招標文件各項條款及規定，確實瞭解、承認並同意遵守，如有不明白之處，應以書面向招標機關請求釋疑，期限自公告日或邀標日起等標期之四分之一，其尾數不足一日者，以一日計，事前未提出任何疑義或異議者，事後不得抗議，且其解釋權僅屬本府，投標者不得提出異議。
- (四) 廠商須於參加本案投標前評估經營期間可能遭遇之風險因素，並適當反映於投標行為。
- (五) 其他相關配合規定，詳如房屋使用合約及經營契約樣稿。
- (六) 本須知未載明之事項得依政府採購法相關法令。



1 社福空間平面圖
A1=1/150cm A3=1/300cm

工程名稱	連江縣縣民樂活多功能體育館暨社福中心 新建統包工程	圖名	社福空間平面圖 一樓平面圖	圖號	A2-01	張號		主辦單位	連江縣政府
------	---------------------------	----	------------------	----	-------	----	--	------	-------