

交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處

「國聖埔據點出租案」投標須知

壹、計畫內容說明

一、辦理依據

依國有財產法第 28 條但書暨國有公用不動產收益原則第 4 點、國有出租基地租金率調整方案等相關規定辦理公開標租，招標及決標程序參照政府採購法相關規定以最有利標評選方式評定優勝得標廠商。

二、計畫目的：

案址鄰近野柳地質公園，擁有自然天成的山海美景，過去是不對外開放的海巡駐守據點，標租機關（以下簡稱機關或北觀處）期藉修繕活化既有海巡廢棄營區、引進專業廠商進駐，為遊客打造出一方澄靜心靈的悠遊光點，以持續優化大野柳地區觀光品質、促進地方觀光發展、提供遊客更豐富多元的休憩體驗。

三、本案標的說明：

- （一）案名：「國聖埔據點出租案」（案號 112010）。
- （二）基地範圍：新北市萬里區下萬里加投段國聖埔小段 14-1、15-1、15-2 及 15-3 地號等 4 筆土地，面積約 5,948 m²(約 1,800 坪)。
- （三）出租及維護範圍(如附圖)：
 1. 出租範圍：依國有公用不動產收益原則相關規定，以 AB 兩棟建物(座落 14-1 地號)室內營運空間及其所占基地面積，合併年租金總額計收租金。
 2. 維護範圍：廠商應負責 AB 兩棟建物之營運及維護管理，並應負責維護基地範圍內之環境清潔、垃圾收集清運及衛生消毒、植栽草坪、設設備暨遊客安全及秩序；其餘經營管理事宜，依契約第十三條規定辦理。。
 3. 本據點內之崗哨及 B 棟一樓機房旁備勤室，尚有海岸巡防勤務，非營運維管範圍。

4. 廠商得依經營需要，規劃營業空間及相關設施，惟應報請機關核備後，始可進行建置作業。

四、經營項目界定：

- (一) 依得標廠商提送並經機關審核通過之營運企劃書經營，企劃書內容應包括依契約 4.5.3 營業期間規定規劃營運時間、賣店規劃、販售物品、設施設備之經營利用暨遊憩諮詢等等細項。
- (二) 自辦或配合北觀處辦理觀光推廣、環境教育、旅遊、藝文展示及學術研討等相關活動。
- (三) 基地上建築物外觀、造型、色彩、結構，廠商不得任意變更。
- (四) 得於室內從事炊煮活動，惟須遵循消防安全相關規定；其他範圍未經機關同意，禁止從事任何生火、炊煮行為。

五、廠商收費規定：

- (一) 廠商一切營業行為均須依規定開立統一發票或收據。各項收費標準與費率應報請北觀處備查，並應於營業場所公開展示價目表。
- (二) 廠商因辦理其他專案活動另行收費時，應先向北觀處申請核准後，始得實施。
- (三) 廠商得提供符合法定資格條件之遊客相關優惠（例如：老人福利法、身心障礙者權益保障法、志願服務法）。

六、契約期間：

自簽約日起 5 年。營運績效良好者得申請續約最長 5 年並以一次為限。

七、租金及履約保證金：

- (一) 年租金：底價為新臺幣 216,000 元(每月新臺幣 18,000 元)。
- (二) 履約保證金：5 個月租金額。得標廠商應於簽約前，以現金或金融機構簽發之本票或支票繳入機關帳戶，以擔保確實履行及完成本契約，並因應依法律或契約應給付機關之遲延罰款、損害賠償及其他任何款項及費用。

八、投標廠商資格：

- (一) 投標廠商應為國內合法登記之公司、行號、法人、機構或團體(不含

自然人)，營業項目列有餐飲、零售或其他與觀光遊憩有關之行業，且廠商報價須達底價以上(含底價)，始得參加投標。

- (二) 廠商不具上述資格或有其他影響招標公正之違法行為，如經發現，機關將參照政府採購法第 50 條規定情形辦理（分別情形不予開標、不予決標、廢標或撤銷決標、終止或解除契約並追償損失）。

九、招標文件疑義與處理：

- (一) 廠商應詳閱招標文件書圖，如對招標文件內容有疑義時，應以書面或傳真向北觀處請求釋疑（傳真時應與北觀處承辦單位確認收受），其請求釋疑期限自公告日起算等標期之二分之一，其尾數不足 1 日者以 1 日計；北觀處於投標截止日期前 1 日以書面答復。
- (二) 北觀處變更或補充招標內容時，將以公告辦理。其與原招標文件內容抵觸時，應以該公告說明為準，並視需要延長等標期。

十、投標注意事項：

- (一) 場地勘查：北觀處訂於 112 年 2 月 1 日上午 10 時於現場帶看。嗣後投標廠商不得以不瞭解現場狀況而要求更改投標文件或延長履約期限或為其他任何要求；參與廠商並應自行負擔往返場勘之費用。
北觀處聯絡電話 02-24988980#38 顧小姐
- (二) 除上述場勘外，投標廠商得自行前往現場勘查（交通位置示意圖詳招標文件），如遇建物內部未開放但有進入瞭解之需求，請洽上述聯絡人。
- (三) 投標廠商應自行瞭解所有投標內容、基地範圍暨出租及維護範圍、契約內容及相關資料，並應先行評估下列事項對經營管理之影響：
1. 環境、氣候特性及市場需求。
 2. 整修或經營時應依照相關法令規定。
 3. 應配合北觀處辦理環境教育等相關活動。
 4. 應配合北觀處對園區內清潔及安全之要求。
 5. 本據點目前使用臨時水電，其費率應納入成本考量。
 6. 簽契後不得以上述事項影響營業為由，而要求減租或變更契約。

(四) 廠商向北觀處提出投標文件參與投標時，即表示已完全瞭解所有相關文件及注意事項，投標後不得撤回投標文件。

十一、標租機關基本資料如下：

- (一) 機關全銜：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處。
- (二) 機關地址：新北市石門區德茂里下員坑 33-6 號。
- (三) 機關電話號碼：(02) 8635-5100。
- (四) 機關傳真號碼：(02) 2636-6675。
- (五) 機關公庫帳戶：

台灣銀行淡水分行觀光發展基金北觀風管處 412 專戶

帳號：1480-3607-0044

(六) 採購事件檢舉電話及信箱：

單位名稱	專用電話	傳真電話	地址
觀光局政風室	(02)23491500#8715	(02)27818753	臺北市忠孝東路 4 段 290 號 9 樓
新北市調查處	(02) 29628888	(02)29527964	新北市板橋區漢生東路 193 巷 2 號 (板橋郵政 60000 號信箱)
法務部調查局	(02) 29177777	(02)29188888	新北市新店區中華路 74 號
中央採購稽核小組	(02) 87897548	(02)87897554	臺北市信義區松仁路 3 號 9 樓
交通部採購稽核小組	(049) 2370030	(049)2391517	南投縣南投市省府路 6 號
法務部廉政署	0800-286-586 (02)2314-1000	(02)2381-1234	10099 國史館郵局第 153 號信箱 電郵gechief-p@mail.moj.gov.tw 10048 臺北市中正區博愛路 166 號。

貳、投標方法

一、領取招標文件：

即日起至截標日前逕至北觀處行政資訊網 / 行政公告下載
<https://admin.taiwan.net.tw/northguan-nsa/>

二、投標文件與處理：

(一) 證件封(以下證件請依序裝訂置入)：

1. 公司登記證明或商業登記證明或其他立案證明之文件影本 1 份。
2. 負責人身分證影本 1 份。
3. 最近 1 期營利事業所得稅繳稅證明影本 1 份：

(1) 有應納稅額者：應繳驗稅捐稽徵主管機關核章之「營業人銷售

額與稅額申報書收執聯」或「營業稅繳款書收據聯」。

(2) 無應納稅額者：應繳驗稅捐稽徵主管機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書收執聯」。

(3) 新設公司行號：應繳驗稅捐稽徵主管機關核發之相關證件。

4. 廠商信用證明（例如：票據交換機構出具之截標日前半年內非拒絕往來戶或近 3 年內無退票紀錄證明）。

5. 投標廠商聲明書。

6. 切結書。

7. 廉政規定告知書

(二) 營運企劃書(含標價清單)：

企劃書內容請參照後述「營運企劃書評選項目與配分表」製作，一律以 A4 中文呈現，應具體扼要說明，不宜虛充篇幅，封面書明「國聖埔據點出租案營運企劃書」字樣。

(三) 投標文件裝封、投寄規定：

1. 證件封內文件應依規定格式填妥，並加蓋公司(或其他型式組織)及負責人章後密封。

2. 營運企劃書 1 式 10 份，每份外頁均應加蓋公司（或其他型式組織）及負責人章，並請自行裝訂妥當。

3. 投標文件(證件封及營運企劃書)備妥後一併封裝，密封處應加蓋公司(或其他型式組織)及負責人章，外標封應註明廠商及負責人名稱、地址及連絡電話，於截標時間前郵遞或專人送達北觀處秘書室（新北市石門區德茂里下員坑 33 之 6 號），並以北觀處收發登記時間為憑，專人送達應於機關上班時間為之。

三、投標截止日期：112 年 3 月 1 日（星期三）中午 12 時止。

參、開、決標作業

一、依招標公告所定時間及地點，分兩階段辦理：

(一) 第一階段開資格標（資格審查合格者始得參加第二階段評選）：

時間：112 年 3 月 2 日（星期四）上午 10 時整。

地點：北觀處 201 會議室(新北市石門區德茂里下員坑 33 之 6 號)。

(二) 第二階段營運企劃評選及核定作業：

時間：第一階段資格審查完成後另行通知。

地點：第一階段資格審查完成後另行通知評選會議地點。

二、開、決標程序：

參加開標或決標之廠商均應攜帶身分證件以備機關查驗(受託出席者，應攜帶受託人身分證件及授權書)，必要時機關得影印出席者身分證件存證，每一廠商參與人員不超過 3 人。

(一) 第一階段開資格標：

1. 由機關承辦單位辦理，投標廠商得自由決定是否出席。
2. 無廠商投標或無廠商通過資格審查，以流標或廢標處理。如遇其他特殊或重大原因，得停止開標，其投標文件由投標廠商出據領回不得異議。
3. 投標者或投標文件有下列情形之一，視為資格不符，不得參加第二階段評選：
 - (1) 資格及證件缺漏或經審查不合格者(例如：企劃書份數不足、標價清單未附或未達底價)。
 - (2) 標件未標示投標廠商或負責人名稱。
 - (3) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造文件投標。
 - (4) 標封逾截止收件時間。
 - (5) 標封未填寫廠商、負責人名稱及地址者。
 - (6) 投標廠商聲明書未依規定樣式填寫完整，或聲明書內容不符，或未加蓋公司及負責人章者。
 - (7) 同一廠商投遞標封 2 封以上者。
 - (8) 投標文件內另有附加條件之資料或文字。
4. 第一階段資格不符或棄權之廠商，投標文件由廠商當場申請退還，其未當場或未到場領回投標文件致遺失者，機關不負代為保管責任。

5. 資格審查完成後，合格廠商應於現場接續進行第二階段評選會議簡報序號抽籤，未出席廠商由北觀處承辦單位代為抽籤決定並另為通知，俾屆時評選會議進行順暢並利廠商時間安排。

(二) 第二階段營運企劃評選及核定作業（參照最有利標評選辦法）：

1. 第一階段資格審查合格者，始得參加第二階段評選。
2. 北觀處提供投影及擴音設備，其餘設備由廠商自備。
3. 評選會議流程：

(1) 參選廠商身分查驗。

(2) 主持人開場致詞及業務單位報告(評選委員及參選者均出席)。

(3) 參選廠商按第一階段抽籤順序進場簡報(後序號廠商在外等候)，每一廠商簡報時間 15 分鐘(結束前 1 分鐘響短鈴 1 聲，時間結束時響長鈴 1 聲)；簡報結束接續進行統問統答，即各評選委員均提問後(委員提問不計入答詢時間)，再由該廠商統答，答詢時間 10 分鐘(結束前 1 分鐘響短鈴 1 聲，時間結束時響長鈴 1 聲)，廠商完成簡報與答詢後即退場並請自行離去。

(4) 參選廠商迄應簡報時間經唱名 3 次後仍未到場者，不得要求排為最後序號，其所投標件仍為有效，但該廠商「簡報與答詢」項目以零分計不得異議。

(5) 各評選委員完成評比並於各自評比表簽章後，交機關工作人員採「序位法」統計排名：即先依個別評選委員對各廠商之總評分排定「個別序位值」(總評分最高者序位第 1，次高者序位第 2，依此類推)；如不同廠商總評分相同致序位相同者(例如第 2 名兩家)，則序位以 1、2、2、4、5 表示。

(6) 同一廠商所獲「個別序位值」累加後為其「總序位值」；「總序位值」最低者為第 1 優勝廠商，次低者為第 2 優勝廠商，依此類推。惟廠商平均總評分須達 70 分始為合格，方得採計其「總序位值」(依序列為優勝廠商)。

(7) 若有 2 家以上廠商「總序位值」相同，擇獲得評選委員評定序

位第 1 較多者為優先；仍相同者，擇**配分最高之評選項目(整體營運計畫)**得分合計值較高者為優先序位。得分仍相同者，抽籤決定之。若廠商僅有 1 家，其平均總評分亦須達 70 分，方得列為第 1 優勝廠商。

(8) 評選過程各問題之處理，均依投標須知辦理，如有未盡事宜，則以出席委員當場討論作成決議處理之；評選結果仍須簽報機關首長或授權人核定後，再憑辦後續簽約事宜。

(9) 進入本階段評選之廠商，其所有投標文件不再發還，機關日後亦不負保管責任。

營運企劃之評選項目與配分表

評選項目	評選子項	配分
1、整體營運計畫	投資項目 整體規劃 營業項目及特色 營運前準備 經營計畫 人員訓練配置及其他	25
2、行銷推廣計畫	結合地方特色及地方觀光產業 跨域行銷 遊客服務策略 活動企劃 創意及其他	10
3、維護管理計畫	環境清潔 設施維護 安全管理及其他	10
4、財務計畫	投入成本及回收效益之預估分析(含保險)	5
5、經驗與實績	實際經營經驗 辦理特別活動經驗	10
6、租金	年租金底價新臺幣 216,000 元，標單應裝附於營運企劃書內。 得依百分比加計年租金成數，給分標準如下： (1)加計成數>100%：20 分 (2)80%<加計成數≤100%：19 分 (3)60%<加計成數≤80%：18 分 (4)40%<加計成數≤60%：17 分 (5)20%<加計成數≤40%：16 分 (6)0%<加計成數≤20%：15 分 (7)未加計成數：14 分	20
7、加分項目	睦鄰措施 企業社會責任(CSR)	10
8、簡報及答詢	簡報 答詢及承諾事項	10

三、流標或廢標之處理：

本次招標若流標、廢標或未能產出合格優勝廠商，則改依**限制性招標**不經公告逕邀廠商辦理或檢討修正計畫後簽報機關首長或授權人核定重辦招標。

四、圍標處理：

開標時或決標後，發現投標廠商有串通圍標之嫌足以影響公正之違法或不當行為者，除參照政府採購法第 50 條規定情形辦理（分別情形不予開標、不予決標、廢標或撤銷決標、終止或解除契約並追償損失），並移請當地警察機關查處或通知主管機關依法論處。

肆、得標廠商之義務：

- 一、得標廠商接獲通知後，應於 15 日內依評選時承諾事項修正營運企劃書送機關核定(修正企劃書經核定後視為契約文件一部分)。
- 二、得標廠商應於修正營運企劃書經機關核定後 15 日內與機關簽訂本案出租契約，並應於簽約前繳足履約保證金。
- 三、得標廠商逾期未簽約者以棄權論，不得提出異議亦不得要求任何補償；如有次序位優勝廠商，機關得於簽報機關首長或授權人核定後，另行通知辦理簽約事宜。
- 四、機關於簽約前發現得標廠商不符投標資格或不得投標，撤銷其得標；訂約後發現者，得隨時撤銷契約並沒收履約保證金。
- 五、得標廠商得規劃自簽約日起不逾 3 個月之營運準備期，該期間計入租期。得標廠商應負責營運準備期間承租範圍內之設施管理、環境清潔、安全維護暨水、電費，並應於營業時間內免費開放一樓公廁供大眾使用。
- 六、得標廠商未能依其營運企劃書各項進度期限完成，且未向機關申准延期者，機關有權終止契約，並無條件沒收履約保證金；廠商應於契約終止後自行拆除其所設置一切設施設備，逾期不拆除者，機關得逕行拆除(所需費用由廠商負擔)或無償取得該等設施設備所有權，廠商不得異議，亦不得向機關請求任何賠償或補償。
- 七、機關應於簽約日起 15 日內辦理清點工作，本據點採現況點交，廠商應配

合完成點交，點交清冊為契約一部分；點交後，廠商即應盡善良管理人責任。

八、得標廠商應於開始營運日前 15 日，函告機關始營運日。

九、得標廠商不得要求將本案場地址登記為公司(或其他組織)之所在地。

十、得標廠商如因疏於維護經營管理範圍內之環境清潔(例如：餐廳未做好油水分離)，而受環保或衛生機關罰款，其罰款由廠商負責。

十一、得標廠商執行本案時涉及資通訊軟體、硬體或服務等相關事務，不得提供及使用大陸廠牌資通訊產品(詳契約 13.1.11 規定)。

十二、其餘未盡事宜，悉依契約規定辦理。

伍、爭議處理：

參與投標或得標廠商對於機關執行本案標租過程有所爭議時，得向機關提出異議。

陸、本投標須知效力：

本投標須知為契約文件之一部。