

遊一區(A2、A3及A4棟)部分場域委外經營管理出租案投標須知

1、 招標機關及執行機關：交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處(以下簡稱機關)

2、 機關為「遊一區(A2、A3及A4棟)部分場域委外經營管理出租案」(以下簡稱本案)之招商，特訂定本投標須知。

3、 招商目的

機關目前刻依「促進民間參與公共建設法」辦理大鵬灣風景特定區「遊一區」招商作業，於促參招商作業完成前之過渡期間，為能活化公有設施並提供遊憩服務，機關規劃以委外經營管理方式將本案場域出租，期許透過公私合力共創經濟效益，並能帶動地方觀光產業發展。

4、 開發利用方式及法令依據

以公開標租之方式，依據「國有財產法」第28條、「國有公用不動產收益原則」等相關規定辦理。

5、 經營項目

(1) 廠商應依出租標的物之場域(含建築物及土地)所涉相關法令規定得經營項目，提送營運計畫書並敘明「營運開始日」經機關審核通過後，始可開始經營。

(2) 廠商不得以本租賃標的物進行招收會員並收取會費方式進行營運。

(3) 其他經機關核准之項目，惟廠商仍需要符合相關法令之規定。

6、 租賃場域：詳契約草案第一條規定

7、 租賃期間：自完成交地日起至 113 年 12 月 31 日止，其餘詳契約書草案第二條規定。

8、 租金及其他相關費用計算(詳契約書草案第三條規定)

(1) 年租金採固定租金率方式計算：

1. 土地年租金計算方式(四捨五入至整數位)：土地租賃面積(平方

公尺)*當年度公告地價*租金率 5%。

2. 房屋年租金計算方式(四捨五入至整數位)：出租面積比例(平方公尺)*當年度房屋課稅現值*租金率 10%。(實際房屋課稅現值以稅捐單位核課為準，出租面積比例=委外廠商營運面積/建物各樓層室內面積總合*100%)。

3. 俟後若有營運範圍異動，則依實際營運面積核算租金，辦理變更契約。

4. 廠商整備期間之租金以年租金之 50%按實際日數依比例計算。

(2) 租賃場域之建築物於決標後倘有不歸責廠商之因素，致無法符合規定正常使用之情形(EX:消防安檢)，則暫不列為點交範圍，未點交之範圍該建築物不計入租賃標的物之面積計算。

(3) 租賃期間(含整備期間)，廠商應負擔本案租賃營運範圍內所需之水電費、因出租租賃物所生之稅捐如地價稅、房屋稅及其他費用、規費、保險、保全、維修、行銷、人事及廠商因違反法令繳納之罰鍰等費用。

9、續約

契約期滿若機關仍有出租規劃需求，廠商得於契約期滿前 3 個月提出申請，經機關依契約規定評鑑後續約。有關續約評鑑方式，詳本案契約規定。

10、押標金

本出租案免繳押標金。

11、領標

(1) 領標時間：自公告日起至 112 年 2 月 21 日 9 時 0 分（投標截止日期）前。

(2) 領標方式：請自行至本處行政資訊網下載
(<https://admin.taiwan.net.tw/dbnsa/>)。

12、投標廠商資格及文件

(1) 廠商設立或登記之證明：需檢附如公司登記、商業登記證明或

其他設立登記、立案證明文件等合法文件影本，法人團體得附主管機關核發之登記證書；廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。

- (2) 納稅證明：其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。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，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。
- (3) 廠商信用之證明：如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三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。
- (4) 服務建議書 1 式 8 份，其格式及相關內容請詳閱招標文件「評選作業規定」。

13、廠商場域活化規劃說明

- (1) 場域活化規劃範圍：僅限於本案租賃場域或緊鄰租賃場域之範圍，場域活化方式若屬「廣告看板設置」則開放「遊一區」範圍內固定場域供規劃。
- (2) 場域活化方式：
 - A. 營運空間內部裝修規劃
 - B. 設施修繕規劃
 - C. 廣告看板設置規劃
- (3) 廠商進行場域活化規劃呈現內容至少應包含但不限於以下項目：
 - A. 地點及活化規劃內容
 - B. 規劃經費及設置方式

C. 設置期程

- (4) 廠商經評選後之服務建議書中場域活化規劃內容視為廠商承諾事項，廠商應依所規劃期程設置完成。

14、投標

- (1) 收受投標：以郵遞方式寄達或請專人送達—屏東縣東港鎮大潭路 169 號。
- (2) 截止收受標單期限為民國 112 年 2 月 21 日 9 時 0 分。必須於截止期限前寄（送）達上開地址。
- (3) 本案「不允許」廠商以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
- (4) 本案「不允許」廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。
- (5) 投標廠商若有不公平競爭或利益衝突之情事，不得參加投標及作為決標對象或協力廠商。
- (6) 廠商所提附帶條件，除非有利於機關，否則該附帶條件無效。

15、開標

- (1) 開標時間：民國 112 年 2 月 21 日上午 10 時 00 分於本處會議室辦理資格審查，評選會議於當日下午 14 時召開；上開評選會議由經審查資格符合之投標廠商參加（每 1 投標廠商之參加人數限制為 4 人），經評選會議排定優勝序位後，由機關通知序位第 1 名之廠商取得優先議約權。
- (2) 開標地點：機關第 2 會議室。
- (3) 有權參加開標之投標廠商人數最多 4 人。
- (4) 開標、審標及決標時廠商得派員到場。如有派員者，請攜帶公司大小章或檢具「投標廠商出席開標/評選會人員出席證明（附件七）」及代用印章參與開標、審標及決標。

16、履約保證金

- (1) 履約保證金額度：新臺幣 5 萬元。
- (2) 得標廠商應於簽訂契約前繳納履約保證金。
- (3) 得標廠商簽訂契約前仍未繳妥者，機關得撤銷本決標案，不予

簽約。

- (4) 如以銀行之書面連帶保證或開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納履約保證金者，機關得視該銀行之債信、過去履行連帶保證之紀錄等，經機關審核後始予接受。

17、釋疑

- (1) 廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向機關請求釋疑之期限：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足1日者，以1日計。
- (2) 機關以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止期限前1日答覆。

18、招標文件清單

- (1) 投標須知
- (2) 契約書(草案)
- (3) 評選作業規定
- (4) 投標廠商資格審查表
- (5) 續約評鑑表
- (6) 投標廠商聲明書
- (7) 切結書
- (8) 委託書
- (9) 契約廠商廉政相關規定告知書
- (10) 外標封
- (11) 廠商疑義電傳單

19、投標文件之內容及要求

- (1) 投標文件有效期至少自投標時起至開標後 180日曆天止。
- (2) 廠商應遞送投標文件份數，除服務建議書外，為1式1份。

20、投標文件之裝封

- (1) 廠商應將下列投標文件裝入「外標封」，或廠商自備之不透明

容器中，必要時服務建議書得另裝封於不透明容器內，惟應與外標封一併遞送：

1. 資格文件及價格文件。
 2. 服務建議書及其他文件。
- (2) 各封口應密封，投標廠商於該等封口加蓋投標廠商或負責人或代表人印章。
- (3) 廠商應依各封面規定所須加註之資料於各封面加註該資料，如投標廠商名稱、地址及負責人或代表人姓名等。
- (4) 廠商自行以不透明封套或容器裝封投標文件者，請配合於該等不透明封套或容器表面黏貼招標機關所提供之「封面」，或加註相似之文字。

21、未如期開標之處理

- (1) 機關於本案開標日因故停止上班時，投標文件截止收件時間及開標作業順延至恢復上班當日依原時段、場地辦理，不另行通知。
- (2) 招商案如有下列各款情形之一者，機關得宣布或公告暫停辦理本案之開標程序：
1. 變更或補充招標文件內容者。
 2. 發現有足以影響招商公正之違法或不當行為者。
 3. 招商行為違反法令，機關另為適法之處置。
 4. 因應突發事故者。
 5. 招商計畫變更或取消招商者。
 6. 經機關認定之特殊情形。

22、訂約

(1) 簽約日

1. 本案契約以機關與得標廠商簽約之日為簽約日。
2. 雙方應於決標後 **30 日** 內完成簽署契約。因可歸責得標廠商事由未能簽約者，則取消得標資格。

(2) 得標廠商有下列情形之一者，機關得撤銷本決標案：

1. 廠商切結、聲明事項，經查與事實不符。
 2. 在標價有效期間內撤回其標價。
 3. 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
 4. 得標後未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
- (3) 未經機關同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。
- (4) 契約標的以廠商提出之服務建議書與報價單為準，若簡報資料與服務建議書有重大差異時，以服務建議書內容為評分標準。

23、其他

- (1) 招商文件如有要求或提及特定之商標或商名、專利、設計或型式、特定來源地、生產者或供應者之情形，允許投標廠商提出同等品，其提出同等品之時機為得標廠商得於使用同等品前，依契約規定向機關提出同等品之廠牌、價格及功能、效益、標準或特性等相關資料，以供審查。
- (2) 投標廠商除以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債作為履約保證金及其他擔保外，其餘應使用公共工程委員會頒布（修正後）之履約保證金及其他擔保之格式。
- (3) 其他未規定事項悉依「遊一區(A2、A3及A4棟)部分場域委外經營管理出租案」契約約定辦理。

24、受理廠商檢舉之採購稽核小組連絡電話、傳真及地址與法務部調查局及機關所在地之調查站處（站、組）檢舉電話及信箱：

- (1) 部會署-交通部採購稽核小組（地址：540 南投縣南投市省府路 6 號、電話：049-2370030、傳真：049-2391517）
- (2) 法務部調查局（地址：231 新北市新店區中華路 74 號；新店郵政 60000 號信箱、電話：02-29177777、傳真：02-29188888）
- (3) 屏東縣調查站（地址：900 屏東縣屏東市合作街 51 號；屏東郵政 60000 號信箱、電話：08-7368888）
- (4) 中央採購稽核小組（地址：110 臺北市信義區松仁路 3 號 9 樓、電話：02-87897548、傳真：02-87897554）

25、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。