

交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處

白河遊客中心出租案標租須知

一、辦理依據：依據財政部「國有公用不動產收益原則」第三條規定並參考「政府採購法」規定採公開標租並採評審方式辦理。

二、招租標的：（如附圖）

（一）地址：臺南市白河區仙草里仙草 1 之 1 號。

（二）土地座落：白河遊客中心全區（臺南市白河區糞箕湖段木屐寮小段 181-3、182-1、182-4 土地），面積 4,574 平方公尺（1383.635 坪）。

（三）建物設施：建物建號 411，建物總面積 473.45 平方公尺（143.22 坪）。

（四）本出租案許可營業之空間為園區建築物及戶外空間（含建物及附屬相關設施）。

※相關資料請投標人自行查閱，現況請親至現場參觀。

三、投標資格：凡中華民國領域內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民均得參加投標。

（一）自然人：身分證影本。

（二）法人：法人登記證明文件影本及其代表人資格證明影本，或法人設立或變更登記表影本。

四、標租底價：每月新臺幣 **1 萬 2,144 元**（標價不得低於此金額）。

五、標租方式：以評審優勝廠商獲得優先議約權【詳須知第十一條第（三）項】。

六、標租不動產租期及使用限制：

（一）租期：**自開始營運日起算租期 4 年**，期間無違約行為或經通知改善事項均於期限內完成，經主辦機關評定營運績效良好，且乙方有意續租者，應於租期屆滿前 2 個月向甲方提出書面預告，經甲方書面同意後，得申請續租 1 次（2 年）。

（二）使用限制：

1. 設置管理人員至少 1 名，負責現場管理及作為與甲方之聯絡窗口。管理人員如有更動，應事先以書面通知機關。

2. 使用限制：**住宿、販售藝品、食品、農漁特產品及簡餐、飲料、紀念品（含文創品）、DIY、日常生活用品、展覽展示場地、環境教育及其他報經甲方同意之經營項目。**

3. 承租人須自付稅捐及水電費（詳契約書第五條）。

4. 使用場地不得有違反法律、公共安全或公序良俗行為。

七、租金：乙方應於開始營運日起 **10 日內繳納第 1 年之租金**，第 2、3、4 年租金應於前 1 年租金到期日後 10 日內向甲方繳納。

八、營運企劃書格式及內容：

- (一) 「營運企劃書」1式8份：營運企劃書以橫書直式編排，紙張大小採A4規格紙張，圖樣得採A3規格紙張（請摺頁為A4規格），以連續編列頁碼方式以不超過30頁為限（不含封面、封底、首頁及目錄），不可分冊，採中文書寫及雙面印刷，於左側裝訂成冊。直式裝訂1式各8份，封面應註明「白河遊客中心出租案營運企劃書」字樣，外頁得加蓋投標廠商印章及其負責人印章，內頁則得加蓋騎縫章。
- (二) 投標廠商應就本處提供契約書（稿）中有關本標案之標的範圍、委託經營內容、准予營業項目、經營管理之要求、經營管理之限制事項、標的物之維護及公共安全等主要事項予以研提本案之「營運企劃書」，其內容之編排次序及至少所應包含項目如下所列。

1.服務內容及營運計畫：

1.1營運方式及管理構想。

1.2行銷推廣計畫（含遊客服務、旅遊諮詢、行銷推廣等計畫）。

1.3損益預估及財務計畫等（含公司財務狀況、營業收支預估、損益及財務效益分析、風險管理與保險規劃）。

2.場地管理維護及緊急應變計畫：

2.1空間配置及運用計畫。

2.2資產及設備維護計畫。

2.3整體環境清潔及安全維護與危機處理措施。

3.預期成果及效益（含本案租金標價）。

4.經營實績：

4.1投標廠商簡介。

4.2經營管理實績集證明（含3年內類似實績、經驗、整體團隊專業能力，並請檢附證明文件影本）。

4.3經營團隊籌組計畫。

5.敦親睦鄰及創意或回饋方案。

5.1敦親睦鄰計畫（如雇用當地人員比例、優惠在地居民措施等）。

5.2創意及回饋計畫。

九、評審作業：投標資格文件經審查合於招標文件規定者，始得為評審之對象。

- (一) 參選廠商於評審會時應派計畫主持人及相關人員出席簡報，簡報之先後次序，於評審開始前抽籤決定之，未到者由主辦單位代抽。參加投標廠商之計畫主持人（或協同主持人或負責人）得出席親自簡報，並請投標廠商自行備妥簡報相關儀器及設備。

- (二) 廠商簡報時，其列席人數不得超過 3 人，其他非簡報廠商應先退場。前一廠商簡報結束後，下一順位之廠商若經本機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，其簡報（部分）評分以零分計算。
- (三) 簡報時間為 10 分鐘，答詢時間以 8 分鐘為原則，採統問統答方式（不含委員詢問時間），評審委員於評審中得就參選廠商之資歷、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，參選廠商列席人員僅得就該詢問事項發言。必要時，評審委員會得依實際需要修正，簡報時間終止前 1 分鐘按 1 短鈴，終止時按 2 短鈴。
- (四) 評審評分標準如下：

評審項目	評審子項	配分
營運企劃書	1.經營內容、創意能力及營運策略（經營目標、預期效益、經營內容、市場分析、人力配置、行銷推廣計畫及管理執行能力等）	25
	2.專業能力與績效（投標廠商辦理業務實績）	10
	3.財務規劃之合理性（財務分析、經費來源與收費項目及標準等之效益及可行性）	10
	4.場地管理維護及緊急應變計畫(景觀及空間使用規劃、設備維護計畫及整體環境清潔、安全維護與危機處理措施等)	20
	5.敦親睦鄰及創意或回饋計畫（對地方或機關）	15
租金	租金標價 （未達本案底價，本子項 0 分；達本案租金底價以上，本項得分 5 分；超過底價金額 1 萬元以上，本項得分 10 分。）	10
簡報及答詢	廠商簡報及答詢：簡報詳實情形與回答問題之完整性（正確性）	10

(五) 廠商評審方式：採序位法。

- 由各評審委員辦理序位評比，就個別廠商各評審項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達 70 分者不得列為協商及議價對象。若所有廠商平均總評分均未達 70 分時，則符合需要廠商從缺並廢標。
- 評審委員於各評審項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計

各廠商之序位，以平均總評分達 70 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，且經簽報機關首長或其授權人員核定後，始得列為優勝廠商，並為議約對象（以下稱優勝廠商）。

3. 優勝廠商為 1 家者，以議約方式辦理；優勝廠商在 2 家以上者，以依序議約方式辦理。如有 2 家（含）以上優勝廠商序位合計值相同者，其議約順序為：以標價高者優先議約。該等廠商報價仍相同者，擇獲得評審委員評定序位第一較多者優先議約；仍相同者，抽籤決定之。

（六）評審委員評審評分表及評審總表如附件。

（七）補充說明及規定：

1. 投標文件澄清：投標文件如有需投標廠商說明者，將依政府採購法第 51 條及其施行細則第 60 條辦理。
2. 本案未於招標文件中公告評審小組委員名單，該名單於開始評審前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

十、投標廠商及資格證明文件：

（一）廠商登記或設立證明：前項證明廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之；營利事業登記證業已廢止，僅附營利事業登記證者視同無效標。財團法人及社團法人應檢附由政府機關或其授權機構核發之合法登記或設立之證明文件影本。（或檢附「免附相關資格文件說明書」）。

（二）最近一期完（納）稅證明（或檢附「免附相關資格文件說明書」）：

1. 納稅證明其屬營業稅繳稅證明文件者：

- (1). 為主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額證明書收執聯納稅申報書或營業稅繳款證明書收據聯；廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期完（納）稅證明代之。
- (2). 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及申領統一發票購票證相關文件代之。

2. 自然人繳納綜合所得稅證明者：最近一年綜合所得稅繳稅證明。

3. 依法免繳納營利事業所得稅稅金者應附文件：應繳交核定通知書影本或其他依法免稅之證明文件影本。

4. 公立研究機關（構）及公立大專院校，得免付納稅證明文件。

5. 倘為自然人繳納綜合所得稅證明者或依法免繳納營利事業所得稅稅金者，廠商不及提出最近一年證明者，得以前一年之納稅證明代之。

(三) 廠商信用證明：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一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。

(四) 自然人須附身分證影本。

以上投標廠商應提出資格證明文件，除招標文件另有規定外，以影本為原則，但本處於必要時得通知廠商限期提出正本以供查驗。

十一、開標及評審：

(一) 開標：

1. 時間：112年7月3日（星期一）上午10時30分。
2. 地點：本處會議室。
3. 資格標開標時，所有投標廠商得於資格審查前5分鐘至本處會議室集合。
4. 資格審查時，投標廠商若短缺審查應附之資格文件，視同該廠商資格不符並停止後續審查流程，且當場不受理廠商補正。
5. 資格審查結果，資格不合於招標文件規定者，其他部分不予審查，資格合格之投標廠商始可參加下一階段評審。
6. 投標廠商得到場參加資格審查，惟參加資格審查者限投標廠商負責人或經書面授權之代表人（授權書須由代理人隨身攜帶、授權之代表人為投標廠商負責人則免填），每一投標廠商不得超過3人出席，並應出示身份證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，本處得取消其投標資格並勒令退出會場。

(二) 評審：

1. 時間：本處另行通知評審時間。
2. 地點：本處會議室。

(三) 議約：

1. 時間：本處另行通知議約時間。
2. 經評審出之優勝投標廠商，應於通知之時間、地點進行議約，未依通知時間前來議約，視同該廠商自動放棄議約權，本處得另通知次優廠商辦理議約手續，依此依序遞補。如無次優者時，以廢標處理，重新辦理招標。

十二、履約保證金：

(一) 履約保證金按決標金額 2 個月租金計算。

(二) 於決標次日起 15 日內以匯款方式繳納（觀光發展基金西拉雅風管處 417 專戶，臺灣土地銀行新營分行，帳號：030-056-06070-3）或親自

交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處秘書室辦理，以擔保乙方應付甲方之違約金。逾期未繳交者，視為放棄得標權，並沒收押標金。

(三)履約保證金於租期屆滿時抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還，如有不足，由承租人另行支付。

(四)承租人於租期屆滿前申請解除或終止租約，或可歸責於承租人之事由，而解除或終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

十三、簽約：

(一)得標廠商應於繳清履約保證金 10 日內與本處簽訂租賃契約，自動放棄或無故不依限簽約者以棄權論。

(二)標租機關應於契約簽約次日起 30 日內或於建物必要修繕完成後 30 日內將租賃標的物點交予得標人，如本契約標的物於點交時如有尚未完工或尚需修復部分，得由甲方於完工或修復後再點交乙方維護及保管。

(三)決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約附件。

十四、領標：

(一)領標期限：112 年 5 月 1 日至 112 年 7 月 3 日止。

(二)領標方式：請至本處行政資訊網

(<http://www.siraya-nsa.gov.tw/MainGOV/Main.aspx>) — 「公告資訊」 — 「行政公告」 — 「招標/租資訊」自行擷取列印招標文件。

(三)全份招標文件：

1. 投標須知
2. 契約書 (稿)
3. 投標廠商委任代理出席授權書 (開標時當場繳交，不封存於證件封內)
4. 投標廠商資格審查表
5. 標單
6. 外標封
7. 公職人員及關係人身分關係揭露表 (無則免附)

十五、截標日期及收件地址：

投標廠商應備齊相關投標文件並妥予以封裝後，於 112 年 7 月 3 日上午 10 時前寄達本處「臺南市官田區官田里福田路 99 號」或專人送達，交由本處秘書室收發處收件，收件截止時間後概不受理，如有延誤則由廠商自行負責。

十六、本案受理廠商異議之機關名稱、地址及電話：交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處：06-6900399#232。

十七、廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向本處請求釋疑。本處於投標截止期限前 1 日以書面答復請求釋疑廠商。

十八、其他事項：

(一)廠商應自行準備簡報資料及其他所需之各項設備，本處不另提供。

(二)本處保留下列各項權利：

1.廢棄任何非正式之投標文件。

2.拒絕附有變更、更改或修正規範規定之投標文件。

3.決定最有利於本案之投標者得標。

(三)本處有權保留所有通過資格審查廠商所提送之企劃書，以備查考。

(四)本採購案因故流標時，投標文件由廠商出據領回。

(五)本處得因政策變更等因素取消標租作業，並通知投標廠商領回經營企劃書及投標文件。

(六)本採購案標的物倘機關有辦理活動或使用場地之需求，致影響乙方開始營運時，將另協調開始營運時間。

(七)因應經濟部水利署南區水資源局刻正辦理白河水庫清淤工程，工程期間預計至 118 年止，工程期間園區內不定期有砂石車等進出。

(八)誠實企劃建議義務：投標廠商依本公開徵求企劃書不得有任何虛偽不實之敘述，如有違反情事，得標廠商應負相關法律責任。

交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處

白河遊客中心出租案

評審委員評審總表（適用於序位法）

評審委員編號：_____

日期： 年 月 日

評審項目	評審子項	配分	廠商編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
			1	2	3	
營運企 劃書	1.經營內容、創意能力及營運策略 (經營目標、預期效益、經營內容、市場分析、人力配置、行銷推廣計畫及管理執行能力等)	25				
	2.專業能力與績效(投標廠商辦理業務實績)	10				
	3.財務規劃之合理性(財務分析、經費來源與收費項目及標準等之效益及可行性)	10				
	4.場地管理維護及緊急應變計畫(景觀及空間使用規劃、設備維護計畫及整體環境清潔、安全維護與危機處理措施等)	20				
	5.敦親睦鄰及創意或回饋計畫(對地方或機關)	15				
租金	未達本案底價，本子項 0 分； 達本案租金底價以上，本項得分 5 分； 超過底價金額 1 萬元以上，本項得分 10 分	10				
簡報及 答詢	廠商簡報及答詢：簡報詳實情形 與回答問題之完整性(正確性)	10				
得分合計		100				
序位						
備註：本人知悉、並遵守「採購評審委員會委員須知」之內容。						

評審委員簽名：_____

交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處
評審委員評審總表（適用於序位法）

出租案：白河遊客中心出租案

日期： 年 月 日

廠商編號		1		2		3	
評審委員	廠商名稱						
		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
廠商標價							
總評分/平均總評							
序位和（序位合計）							
序位名次							
全部 評審 委員	姓名						
	職業						
	出席或缺席						
其他記事		1. 評審委員是否先經逐項討論後，再予評分： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2. 不同委員評審結果有無明顯差異情形 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 （如有，其情形及處置）： 3. 評審委員會或個別委員評審結果與工作小組初審意見有無差異情形 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無（如有，其情形及處置）： 4. 評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					

出席評審委員簽名：