

## 交通部觀光署茂林國家風景管理處

## 「土壟灣遊客服務區出租經營管理」公開標租須知

## 一、標租目的：

交通部觀光署茂林國家風景區管理處(以下簡稱本處或甲方)為優化土壟灣遊客服務區旅遊服務功能，委由專業廠商經營管理，以提昇觀光服務品質。

## 二、總則：

- (一) 案號：113030103。
- (二) 標租案名稱：土壟灣遊客服務區出租經營管理。
- (三) 採購招租文件不論投標或得標與否，採購招租文件費用概不退還。

## 三、出租標的：

## (一) 標租地點：

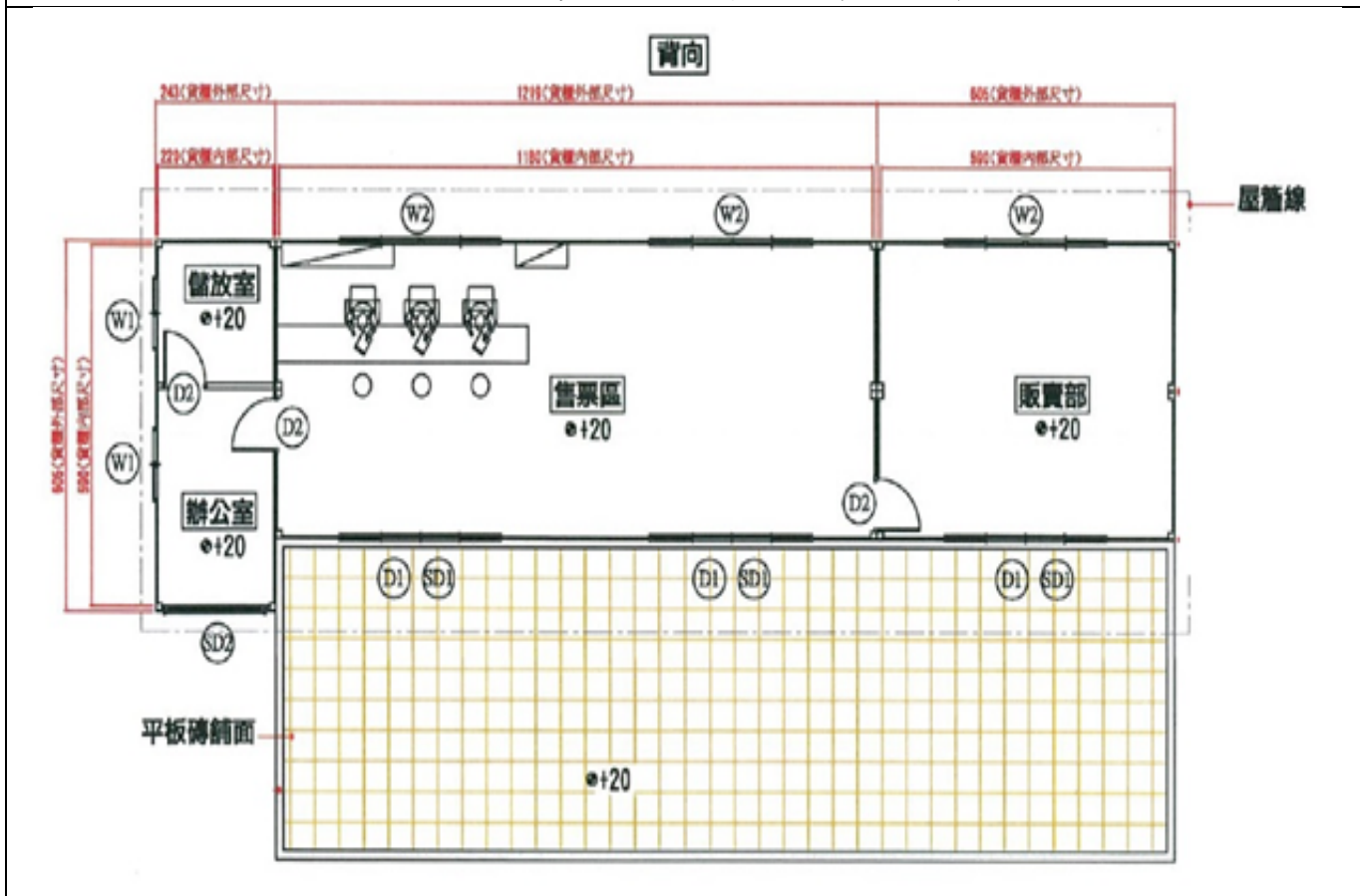
1. 本處出租使用地點為六龜區龍興段 0490 地號用地面積為 370.19 平方公尺，另代管維護區域為六龜區龍興段 496-1 地號用地面積為
2. 出租場域及代管維護設施，其面積如下表：

設施名稱	數量	面積(平方公尺)	備註
辦公室	1	90.86	出租場域，建築改良物
蹲式活動廁所	14		代管維護設施，分別為男 5 女 9
坐式活動廁所	11		代管維護設施，分別為男 2 女 9
活動淋浴間	54		代管維護設施，分別為男 27 女 27
小便斗活動廁所	6		代管維護設施
活動洗手台	4		代管維護設施，分別為男 2 女 2

3. 實景圖：圖-1 土壟灣遊客服務區位置圖



圖示-2 土壟灣遊客服務區-辦公室平面圖



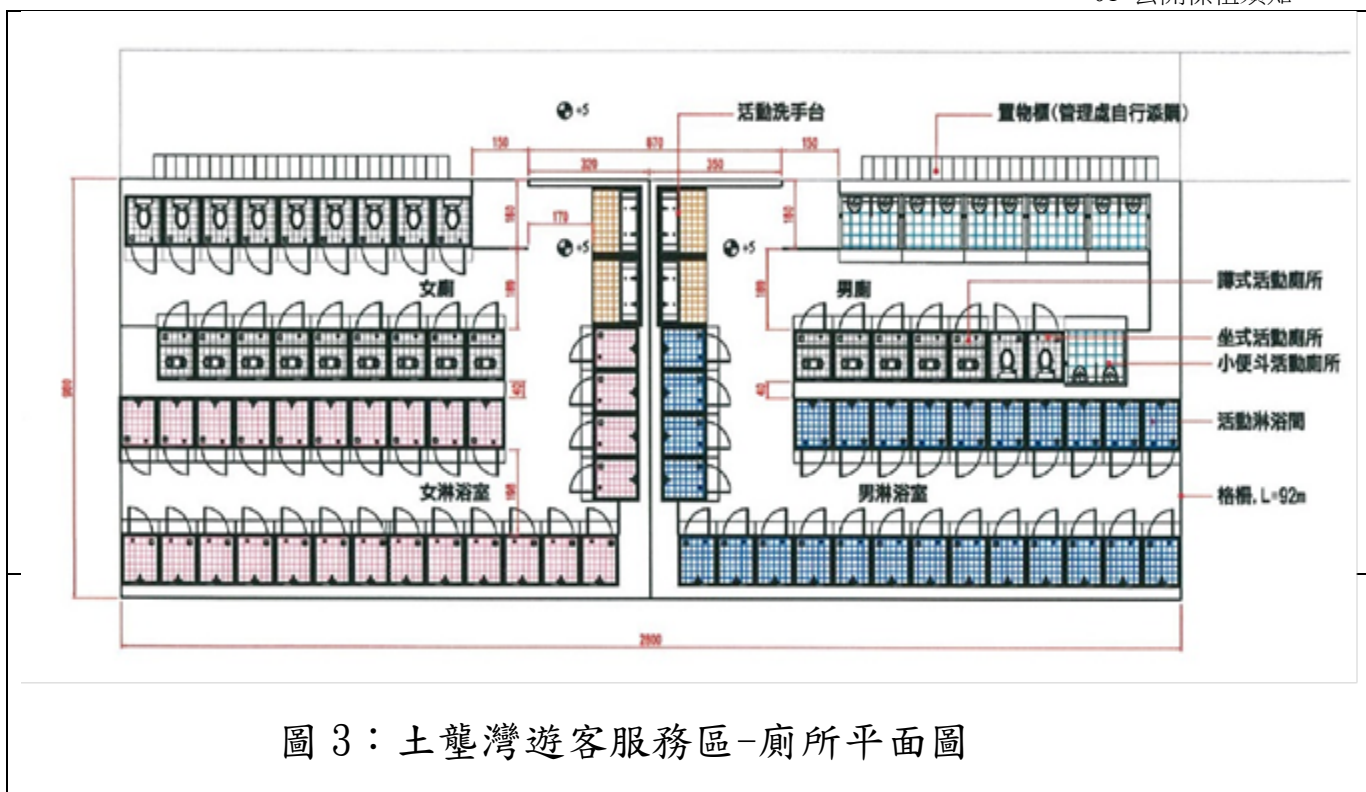


圖 3：土壟灣遊客服務區-廁所平面圖

(二) 最低總租金：

每年繳納租金 6 萬 元，合計 5 年期間合計應納總租金 30 萬 元。(廠商投標時，標價至少應達前述以上，未達者列為不合格標)。

四、許可營業項目：

- (一) 土壟灣遊客服務區辦公室。
- (二) 其他報經本處同意之經營營業項目。

五、清潔維護管理範圍：

經營者除對出租標的負責清潔維護管理外，另須負責附屬維護管理修繕標的之設施(如廁所)修繕維護、環境清潔維護、垃圾清理、植栽養護工作，及負擔因清潔維護所衍生之水電、清潔相關成本支出。

六、出租期間：

- (一) 自 114 年 1 月 1 日起至 118 年 12 月 31 日止(雙方設施點交及簽約完成日起算，計 5 年)。乙方承租期間，如無違反契約第 15、16 條規定情節重大及終止契約，且承租期間經本處績效評估會議評比「營運績效良好」(分數 80

分)以上達2年(含)以上，得於原契約期滿前3個月優先向甲方申請議約1次，議約完成後取得續約4年之權利。

(三) 績效評估評比及分數：

項次	評比	分數
1	劣	0~59
2	差	60~69
3	尚可	70~79
4	良好	80~89
5	優良	90~100

七、 投標資格：

(一) 登記有案之公司、行號、法人、機構或團體。

(二) 投標者有下列情形之一者，本處得拒絕其參加投標：

1. 開標前一年內曾參加投標本處之各項出租招標項目，因可歸責於廠商之事由，於得標後不訂約承租者。
2. 與本處有法律糾紛，其訴訟案件尚未了結者，尚有債務未清償者。
3. 工程會公告之拒絕往來廠商。

八、 租金繳納方式：

(一) 乙方應於雙方簽訂契約起始日，依當年度天數比例繳清第1年租金（契約起始日起至114年12月31日止）。

(二) 其後年度（自每年1月1日起至當年12月31日止）之租金，乙方應於每年之1月31日前，將當年度之租金匯入甲方指定之銀行帳戶。

(三) 最後1年營運期間如未達1年，依當年度天數比例繳清最後1年租金（每年1月1日起至契約終止日止）。

九、 申領標文件及釋疑期限：

凡合於招租公告所規定者，自公告招租日起至113年12月18日上午9時止，可以下列方式下載或購買招租投標文件：

- (一) 網路下載：逕至本處官網  
(<https://www.maolin-nsa.gov.tw>)行政資訊網  
(<https://admin.taiwan.net.tw/maolin-nsa/>) 自行下載。
- (二) 至本處秘書室（高雄市六龜區新威里新威 171 號）購買，每份招租投標文件 200 元。
- (三) 投標廠商應自行考量郵遞時間，投標廠商對於因郵遞期間所造成之任何延誤應自負其責，不得對本處提起異議。
- (四) 如有相關問題須請求釋疑，請於 113 年 12 月 13 日中午 12 時前填寫「疑義請求釋疑電傳表」回傳本處。

十、投標人申領之標租投標文件，應詳細核對下列各項文件：

- (一) 招租文件清單 1 份。
- (二) 公開標租須知 1 份。
- (三) 契約書(草案)1 份。
- (四) 標單 1 份。
- (五) 投標廠商聲明書 1 份。
- (六) 委託書 1 份。
- (七) 投標廠商切結書 1 份。
- (八) 投標廠商資格審查表 1 份。
- (九) 投標封 1 份。
- (十) 評審辦法 1 份。
- (十一) 投標廠商廉政相關規定告知書 1 份。
- (十二) 疑義請求釋疑電傳單 1 份。

十一、勘查現場：

投標人於投標前，應自行前往現地勘察，並了解承租有關資料。若草率從事，致有錯誤估算，不得藉詞請求補償。(聯絡人電話:07-6871234 轉 231 洪小姐)

## 十二、投標：

### (一) 投標者投標文件：

1. 參加投標之廠商應使用本處之標單，並依式填寫。
2. 投標廠商應提出之證明文件，以影本為原則，並應加蓋廠商印鑑及負責人印章。
3. 授權書請受授權人隨身攜帶，以便入場時提出查證。

### (二) 投標封內依序裝入如下：

1. 投標廠商資格審查表。
2. 登記或設立之證明文件：(影本)
  - (1) 公司行號：請附具由政府機關或其授權機構核發廠商係合法登記或設立之證明文件。
  - (2) 法人或團體：主管機關核准設立之證明文件、法人應再檢附法人證明文件。
3. 最近一期納稅證明文件：(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-營業稅繳款書 401 表單代之：依法免納稅者得免附之。)
  - (1) 有應納稅額者：應繳驗營業稅主管稽徵機關核章之「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：應繳驗營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書收執聯」。
  - (3) 新設立公司行號：應繳驗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。
  - (4) 屬法人、機關或團體之廠商則檢附最近一期繳稅證明文件影本。
4. 投標廠商切結書(加蓋投標者印鑑)。
5. 投標廠商聲明書(加蓋投標者印鑑)。
6. 標單(標單需填寫標價及用印)。
7. 營運管理企劃書(1 式 8 份)。

### (四) 投標方法：

1. 投標廠商以郵件投寄或專人送達，應於民國 113年12月18日上午9時前寄(送)達本處秘書室查收(844 高雄市六龜區新威里新威 171 號)。
2. 未能及時寄達指定信箱或親送本處總收文者之投標文件視為無效，投標者應自行負責，不得以郵遞延誤為藉口提出任何要求。
3. 同一廠商只能投寄 1 份標函，否則其所送達之投標文件屬無效（隸屬於相同總公司之 2 個以上分公司，或總公司與分公司就本招標分別投標者亦同）。一經寄達本處之投標文件，除招標文件另有規定者外，投標廠商不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷或更改。

(五) 投標文件應以中文大寫，並應清晰明確。

十三、 廠商有下列情形之一者，不得參加投標；另本處於決標或簽約後，始發現下列情形者，本處得撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

- (一) 經依政府採購法第一百零三條刊登於政府採購公報，且於期限內者，不得參加投標。
- (二) 廠商或其負責人與本處機關之首長，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。

十四、 廠商報價有效期原則自決標日起至決標日有效，但本處若因故更正且延長原公告之決標日期，投標廠商得以書面主張該報價逾原公告之預定決標日後無效，若未以書面主張，則視同同意延長其報價有效期至實際決標日止。

十五、 投標廠商之投標文件，應以招租文件有規定，且與招租標的有關者，其他文件應避免附入投標文件之內。

## 十六、開標：

(一) 投標截止收件日期：113年12月18日上午9時0分。

決標方式：符合招租文件資格，且經本處公開評審取得優勝，並經議價(約)完成取得承租資格。

(二) 第一階段(資格審查)：

1. 時間：113年12月18日上午10時0分。

地點：本處2樓第2會議室(高雄市六龜區新威里新威171號)(若異動開標地點，將另行於當日公告於新威遊客中心門口)。

2. 審查程序：

(1) 投標廠商家數：不限。

(2) 投標廠商之標封審查：投標廠商所投標封，如有下列情形之一者，其所投之標單無效。

A. 無標單。

B. 投標價低於本處公告底價。

C. 標封逾越規定截止收件時間。

D. 標單封未密封。

E. 標封上未依格式填寫廠商、負責人名稱及地址者。

F. 投標廠商應繳證件不齊或經審查不合格者。

G. 投標廠商或負責人名稱與登記執照不符者。

H. 同一廠商投遞二件標函或以上者。

I. 標函內另附加條件之資料或文字。

(3) 開標時投標廠商負責人親自出席者。受負責人委託出席者，應出具授權書並攜帶身分證件，以備檢查後進入開標會場。(本處必要時並得影印出席者身分證件以備查存證、備查)，每一投標廠商最多僅能由3位代表進入會場；超過標時間15分鐘未進場或未出席廠商以棄權論，均不得異議。

(4) 資格審查合格廠商，進入第二階段(公開評審)。

(5) 如資格審查無合格廠商，本標租案廢標。



## 3. 第二階段【公開評審及議價(約)】：

- (1) 時間：本處另行通知資格審查合格廠商。
- (2) 地點：本處二樓第 2 會議室(如異動地點再另行通知)。
- (3) 由第 1 階段(資格標)審查符合之投標廠商，參與第 2 階段公開評審，評審方式詳「評審辦法」，評審結果由評審結果評定為序位 1 之廠商優先辦理議價(約)，經議價(約)完成後取得承租資格。如第 1 序位廠商未能完成，則續評審評定序位名次，依序洽詢辦理議價(約)完成後取得承租資格。
- (4) 投標廠商不論是否得標，開標後之廠商資格證明、投標封等投標相關資料文件不再發還廠商。

## 十七、履約保證：

## (一) 履約保證金：

1. 履約保證金金額以決標租金總額十分之一計新臺幣  
元計收。

2. 履約保證金之有效期，應較契約期限長 30 日以上。

3. 履約保證金之繳納期限為簽訂契約以前。

## (二) 履約保證金之繳納及退還：

1. 繳納：得標廠商應在簽約前，向本處出納人員繳納，或利用銀行及其分行繳納入本處帳號，或以電匯方式繳納。

(本處專戶：土地銀行高樹分行，帳戶：觀光發展基金-茂林風管處 411 專戶)

2. 退還：俟履約保證期解除及無違約或扣款情形則無息發還。

3. 乙方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於乙方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還；但契約租賃期內，因不可歸責於乙方之事由而終止租約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

## 十八、簽訂契約：

由乙方完成繳納首年度租金，並經甲、乙雙方點交場域及設施完成日起，為租賃契約起始日。

## 十九、參採採購法第 75 條，受理廠商異議之機關名稱、地址及電話：同招標(租)機關(不同者請書明機關名稱、地址及電話)。

## 二十、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：

- (一) 中央採購稽核小組(地址：臺北市信義區松仁路 3 號 9 樓、電話：02-87897548、傳真：02-87897554)。
- (二) 交通部採購稽核小組(地址：100299 臺北市中正區仁愛路 1 段 50 號、電話：02-2349-2790、傳真：02-2389-5930)。
- (三) 法務部調查局(地址：新北市新店區中華路 74 號、信箱：新店郵政 60000 號信箱、電話：02-29177777)。
- (四) 高雄市調查處(地址：高雄市前金區成功一路 428 號、信箱：高雄市郵政 60000 號信箱、電話：07-2818888)。
- (五) 屏東縣調查站(地址：屏東市合作街 51 號、信箱：屏東郵政 60000 號信箱、電話：08-7368888)。
- (六) 交通部觀光署政風室(地址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 290 號 9 樓、電話：02-23491741、傳真：02-27818753)。

## 二十一、本處聲明：

- (一) 任何不在此招標(租)文件中之資料，包括口頭之解釋，或不符合「土壟灣遊客服務區出租經營管理」之條款，本處不對此資料準確性負責。
- (二) 投標者應自行負責了解所有投標內容、契約及其相關資料，得標者於簽訂契約後不得以任何藉口終止契約。
- (三) 投標者將文件向本處提出時，則表示此投標者已完全了解所有相關之文件。

二十二、本須知為承租契約基本條款之一，其效力視同契約，本處有權在不違反有關法令及本須知範圍內增定補充說明或其他規定。