

## 交通部觀光署茂林國家風景管理處

## 「高雄市六龜區十八羅漢山服務區出租經營管理」

## 公開標租須知(稿)

## 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)為使十八羅漢山服務區經由專業經營管理，以提昇服務品質，提供民眾遊憩及享受休閒生活之空間。

## 二、總則：

(一)案號：[114030102](#)。

(二)標租案名稱：[高雄市六龜區十八羅漢山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)土地：十八羅漢山服務區，高雄市六龜區仙人段 7、8、9、10 號四筆土地，合計面積 8,404.56 平方公尺。

(二)場域建物及設施：範圍內包括店舖、停車場、公廁、涼亭、觀景亭、解說亭、意象廣場、公共空間等。(含建物及附屬相關設施)。

(三)本出租案許可營業之空間限為賣店、觀景亭、解說亭(面積 198.77 平方公尺)，含建物及附屬相關設施。

設施名稱	數量	面積(平方公尺)	使用類別
建物設施	3 處	1. 賣店: 114.48 m <sup>2</sup> 。 2. 觀景亭: 25 m <sup>2</sup> 3. 解說亭: 59.29 m <sup>2</sup> 合計面積為 198.77 m <sup>2</sup>	營運、推廣觀光及推廣在地小農特產品等
停車場	1 處	大客車: 3 格 自小客車: 26 格 所在處為仙人段 7 及 9 號	停車場營運，清潔、排障、客訴等

		面積合計為 $643.48+1819.59=2,463$	
公廁	1 處	男廁、女廁、無障礙(通用) 廁所	配合本處政策 維持取得優良 公廁標章
土地(六龜區仙人段 7、8、9、10 號)	4 筆	1. 仙人段 7 號: $643.42 \text{ m}^2$ 。 2. 仙人段 8 號: $1250.62 \text{ m}^2$ 。 3. 仙人段 9 號: $1819.59 \text{ m}^2$ 。 4. 仙人段 10 號: $4690.93 \text{ m}^2$ 。 合計上述四筆土地合計面積 8,404.56 平方公尺。  上述四筆土地仙人段 7、8、9 及 10 地號，扣除三處建築物 面積 198.77 平方公尺外，其 餘面積 8,205.79 平方公尺皆 為認養維護部分。	整體區域需落 實全區定期及 不定期除草、 登革熱防治、 戶外景觀設施 清潔維護，其 戶外設施及公 廁設施損壞預 警措施需通報 管處。

◎標租地點位置圖：圖 1

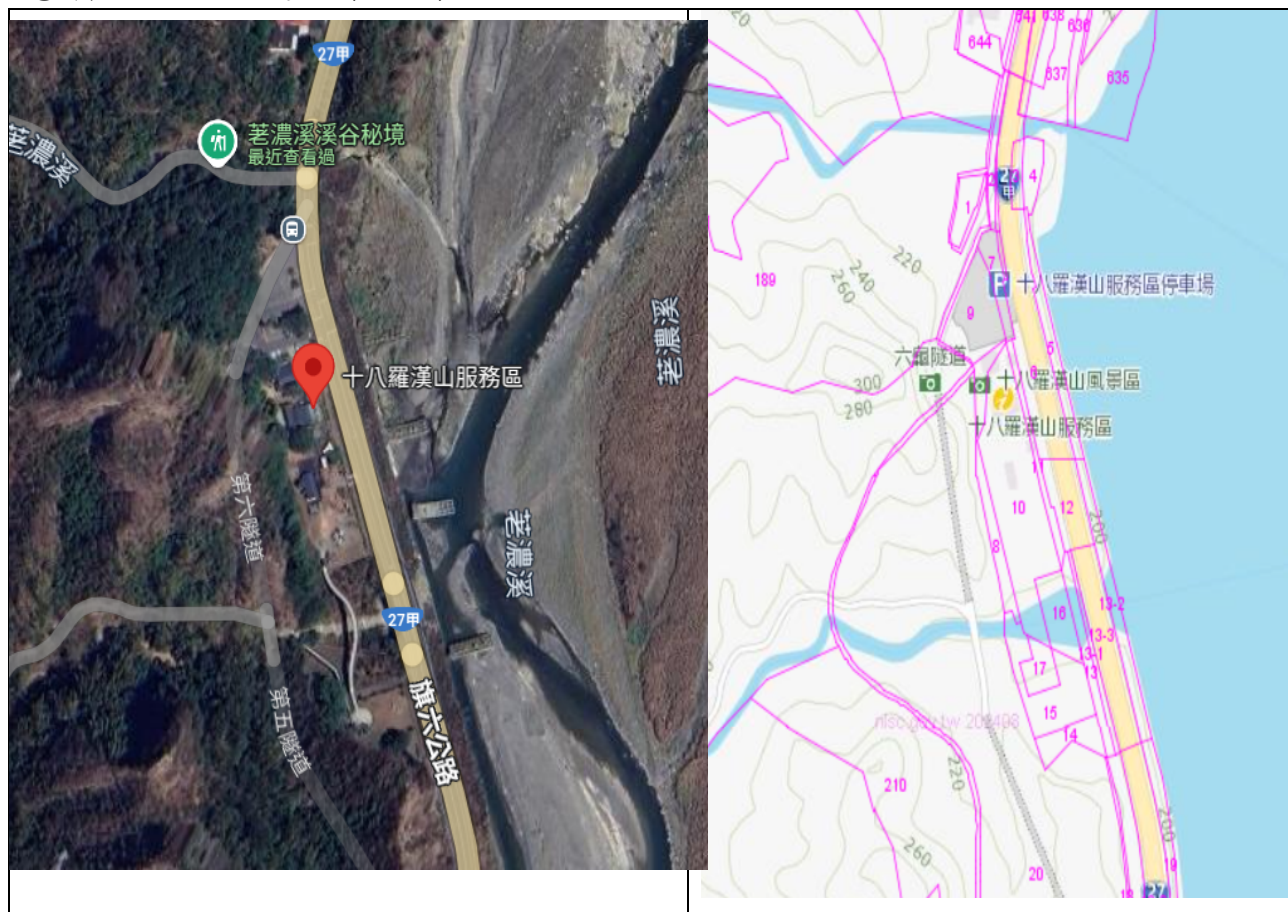
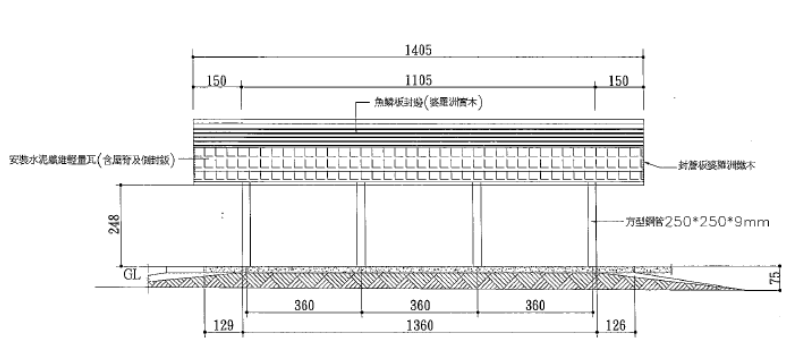
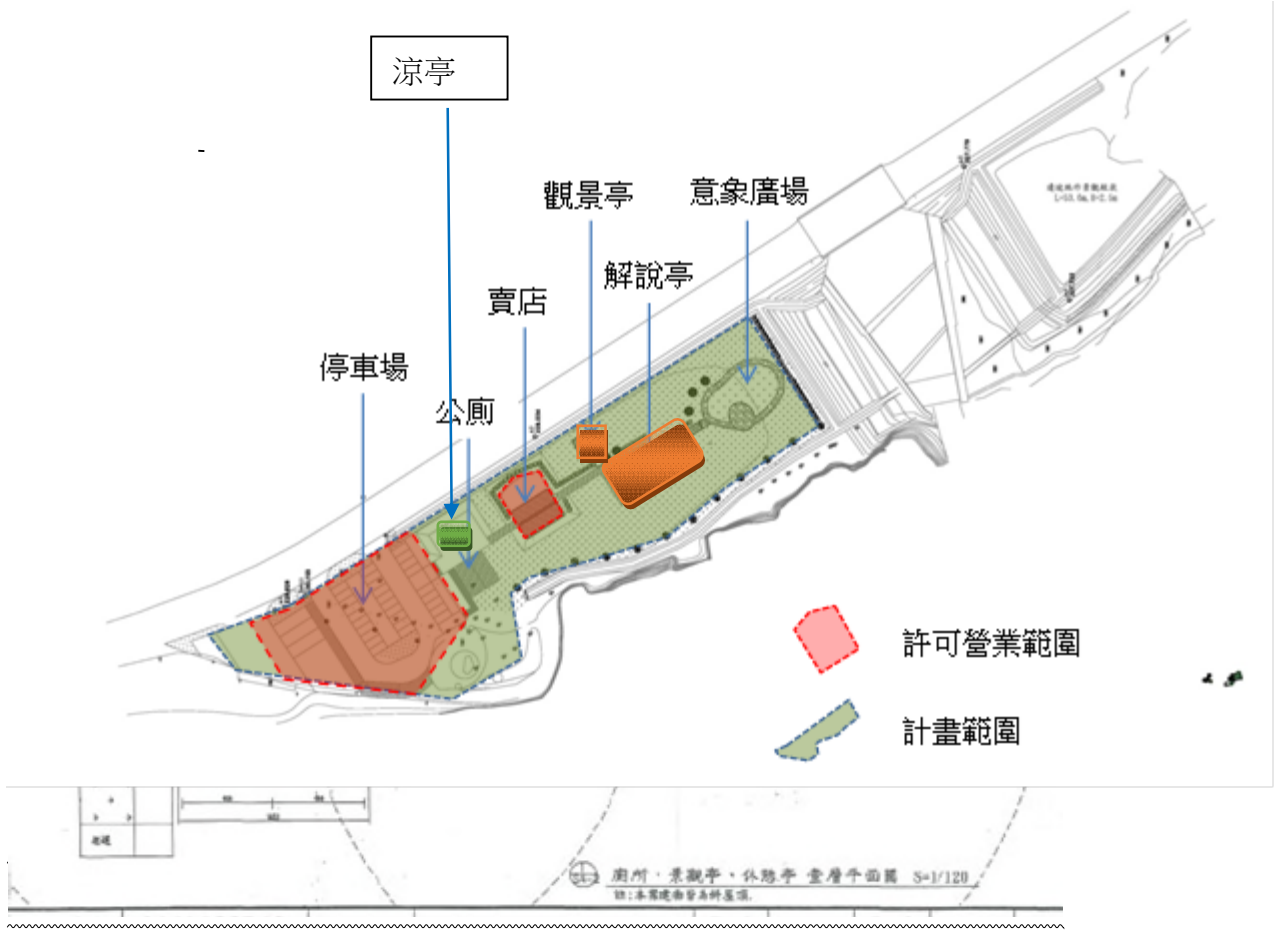
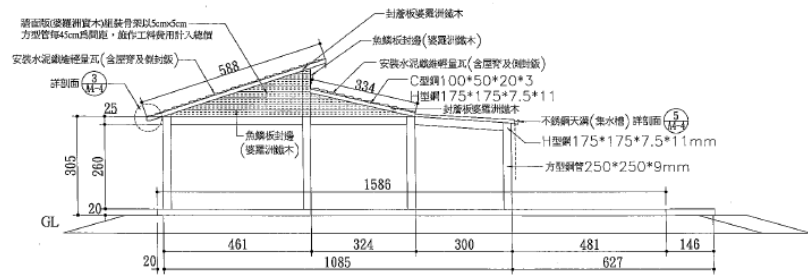


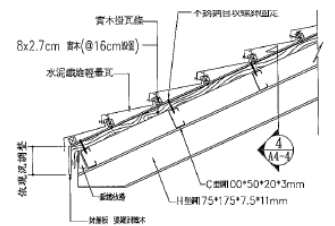
圖 2



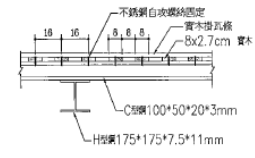
1 賣店東向立面圖 S:1/100  
單位: cm



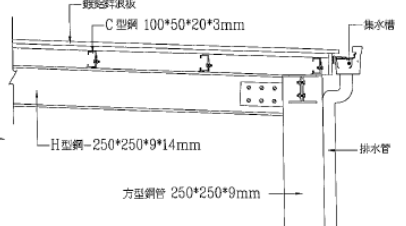
2 賣店南向立面圖 S:1/100  
單位: cm



3 示意圖



4 示意圖



5 示意圖

#### 四、許可營業項目：

(一)與觀光旅遊有關之零售、冷熱飲、餐食、特色伴手禮、商品銷售等相關服務項目。

(二)其他報經本處同意之經營項目。

#### 五、土地租金、房屋租金、經營權利金及停車場營運收入分潤：

(一)最低總租金(含土地租金及房屋租金)：國有非公用不動產租金計算標準辦理。

1. 土地：建築物面積分別為 198.77 平方公尺；年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。

(以 113 年度申報地價 120 元/平方公尺核算： $198.77 \times 120 \times 5\% = 1193$ (四捨五入))

2. 房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。

(以 113 年度當期房屋課稅現值 158,700 元核算： $158,700 \times 10\% = 15,870$  元)

(二)經營權利金：

經營權利金依乙方每年總營業收入額度級距，收取不同級距權利金：

1. 年營業收入未達 200 萬元，免收經營權利金。

2. 年營業收入達 200 萬元(含)以上，未達 300 萬元級距，收取本級距營業收入總額 3% 權利金。

3. 年營業收入達 300 萬元(含)以上，收取本級距營業收入總額 5% 權利金。

※經營權利金計算範例：

1. 例：年營收 250 萬，經營權利金依上述級距計算如下：

$(250 \text{ 萬} - 200 \text{ 萬}) \times 3\% = 15,000$  元。

2. 例：年營收 350 萬，經營權利金為上述級距核算如下：

200 萬以下不收經營權利金。

200 萬至 300 萬經營權利金： $(300 \text{ 萬} - 200 \text{ 萬}) \times 3\% = 30,000$ 。

300 萬至 350 萬營收權利金： $(350 \text{ 萬} - 300 \text{ 萬}) \times 5\% = 25,000$  元，

合計 55,000 元(30,000+25,000 元)。

(三)停車場營運收入分潤：

乙方可視營運狀況向甲方提出停車場營運收費機制，屆時再另議停車場面積租金及營運權利金分潤訂定議定

書，由乙方納繳併同年度租金納繳期間繳納。

#### 六、清潔維護管理認養範圍：

- (一)承租經營者(以下簡稱乙方)須負責承租及代管認養土地範圍(含建物、停車場、廁所及建物內部與周邊設施)之清潔維護、消耗備品及水、電費用。
- (二)承租經營者除對承租標的(建物設施)負責清潔維護管理外，並須負責附屬認養區域設施之維護管理、垃圾清理、植栽養護工作及因清潔維護所衍生之相關成本支出。本案四筆土地仙人段 7、8、9 及 10 地號面積除建物面積外，其餘面積皆為認養維護部分。

#### 七、出租期間：

一、決標完，保留訂約日期，經甲方通知完成設施點交後訂定契約起始日。

二、自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止(雙方設施點交完成日起算履約)，共計 6 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，經每年一次績效評估會議(評分 80 分以上)達 3 次，且同時符合契約第 19 條規定者，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 3 年之權利。  
若廠商承租期間經本處績效評估會議評比「營運績效差」達 2 次，則甲方得解除契約，續約亦同。

#### 八、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。

#### 九、租金繳納方式：

- (一) 乙方應於雙方簽定契約起始日，依當年度天數比例繳清第 1 年租金（**契約起始日起至當年度 12 月 31 日止**），乙方應於訂約日起 30 日內納繳至甲方指定之銀行帳戶。
- (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) 最終年度租金由當年度 1 月 1 日起至契約終止日（    年    月    日），依當年度天數比例繳清。

十、領標文件：

凡合於招租公告所規定者，自**公告招租招標日起至 114 年 3 月 13 日下午 5 時止**，可以下列方式下載或購買招租投標文件：

1. 網路下載：可逕至本處行政資訊網（<https://admin.taiwan.net.tw/maolin-nsa/>）或本處官網（<https://www.maolin-nsa.gov.tw/>）自行下載。
2. 至本處秘書室（高雄市六龜區新威里新威 171 號）購買，每份招租投標文件新台幣 200 元整。
3. 投標廠商應自行考量郵遞時間，投標廠商對於因郵遞期間造成之任何延誤應自負其責，不得對本處提起異議。

十一、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) 退還押標金申請單 1 份。
- (八) 切結書 1 份。
- (九) 投標廠商資格審查表 1 份。
- (十) 投標封 1 份。
- (十一) 評選辦法 1 份。

(十二)投標廠商廉政相關規定告知書 1 份。

(十三)疑義請求釋疑電傳單 1 份。

## 十二、勘查現場：

1. 投標人在投標前，應自行前往勘察，以了解承租有關資料。若草率從事，致有錯誤估算，不得藉詞請求補償。
2. 未知悉地點者，請於請於 114 年 3 月 13 日上午 11 時前電洽本處管理科洪小姐(07-6871234#231)，於上班時間至現地勘查；知悉位置者可自行前往。

## 十三、押標金：

(一)金額：新臺幣 5,119 元。(6 年房、土租金\*5%=102,378\*5%)。

(二)押標金應於截止收件時間前，附於投標文件寄（送）達，逾期繳納或未附於投標文件內寄（送）達，視為無效標。

(三)押標金得以下列一種方式繳納：

1. 現金(投標前至本處秘書室繳納)。
2. 郵政匯票。
3. 銀行本行本票。
4. 銀行保付支票。

以票據方式繳納押標金受款人抬頭應書明：交通部觀光署茂林國家風景區管理處

(四)押標金繳納及處理方法：

1. 繳納：

- (1)投標廠商至本處(秘書室)繳納現金(投標截止前至本處繳納，並將收款憑證裝入投標封內或於開標時提出查證)。
- (2)投標廠商得逕將押標金票據裝入投標封內。
- (3)押標金應由投標廠商之名義繳納。

2. 處理：

- (1)得標廠商應將押標金票據，由本處出納人員依作業程序收存入本處帳戶。

(2)未得標廠商之押標金，本處在票據上加蓋印鑑後，由廠商自行持送繳款銀行無息發還；繳交現金者，請填妥退還押標金申請單辦理退款。

(五)本處對於廠商所繳納之押標金，應於決標後無息發還未得標之廠商；廢標時，亦同；但廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件投標。
2. 借用他人名義或證件投標。
3. 冒用他人名義或證件投標。
4. 在報價有效期間內撤回其報價。
5. 開標後應得標者，不接受決標或拒不簽約。
6. 得標者未於規定期限內，繳足履約保證金。

(六)本處發還押標金之時機如下：

1. 決標後未得標之廠商。
2. 本處宣布廢標或因故不予開標、決標。
3. 廠商報價有效期已屆，且拒絕延長。
4. 廠商逾期繳納押標金或繳納後未參加投標或逾期投標。
5. 已決標之得標廠商已依規定繳納履約保證金。

#### 十四、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。
4. 廠商標價低於本案公告底價金額者，視為不合格標。

(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年繳稅及結算申報證明文件影本。
4. 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證明文件。
5. 切結書(加蓋投標者印鑑)。
6. 投標廠商聲明書(加蓋投標者印鑑)。
7. 押標金票據或證明文件一份(正本)(加蓋投標者印鑑)。
8. 退還押標金申請單一份(正本)(加蓋投標者印鑑)。
9. 標單(標單需填寫標價及用印)。
10. 營運管理企劃書(10份)。
- (三) 投標方法：
1. 投標廠商以郵件投寄或專人送達，應於民國 **114年3月14日上午9時** 止前寄(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. 同一廠商只能投寄一份標函，否則其所送達之投標文件屬

無效（隸屬於相同總公司之二個以上分公司，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。

（四）投標文件應以中文大寫，並應清晰明確。

十五、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。

十六、廠商報價有效期原則自決標日起 45 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。

十七、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。

十八、開標：

（一）投標截止收件日期：114年3月14日上午9時整。

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

（二）第一階段（資格審查）：

1. 時間：114年3月14日上午10時整。

地點：本處第二會議室（高雄市六龜區新威里新威171號）

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，所附押標金無息退還。

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. 未依本須知繳交規定押標金或押標金不足或押標金受款人全銜錯漏不全。
- J. 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2位代表進入會場；超過標時間十五分鐘未進場或未出席廠商以棄權論，均不得異議。

(1)資格審查合格廠商，進入第二階段(公開評選)。

(2)如資格審查無合格廠商，本標租案廢標。

(三)第二階段(公開評選及議價)：

1. 時間：114年3月14日下午2時整(時間如有異動，依本處公告為主)。
2. 地點：本處第二會議室。
3. 由第一階段資格標審查符合之投標廠商，參與第二階段公開評選，評選結果由最優勝廠商優先辦理議價議約，經議價議約完成取得承租資格。
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。

十九、履約保證：

(一)履約保證金

1. 履約保證金金額以租金總額之十分之一計新臺幣\_\_\_\_\_萬

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。
4. 得標廠商以其原繳納之押標金轉為履約保證金者，不足金額必須於簽約前繳足差額。

(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。(銀行名稱：臺灣土地銀行高樹分行；帳戶：觀光發展基金-茂林風管處 411 專戶；帳戶號碼:125-056-00003-5。)
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。

二十、簽訂契約：

由乙方完成繳納首年度租金，並經甲、乙雙方設施點交完成為租賃契約起始日，乙方需製作契約書 2 份正本及 6 份副本提送甲方核印。

二十一、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)。

二十二、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)。
- (七)法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：國史館郵局第153號信箱；傳真檢舉專線：(02) 23811234；電子郵件檢舉信箱：[gechief-p@mail.moj.gov.tw](mailto:gechief-p@mail.moj.gov.tw)；24小時檢舉中心地址：臺北市中山區博愛路166號。

### 二十三、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「[高雄市六龜區十八羅漢山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。

二十四、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。