

交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
泰平山及鹿野休憩區土地出租經營管理案
公開標租評審須知

一、 辦理依據

本案係屬財物出租之收入性招標，依據行政院公共工程委員會 93 年 8 月 6 日工程企字第 09300314750 號函規定不適用政府採購法，另依國有公用不動產收益原則第 3 點第 1 款公開標租之出租方式，並參考政府採購法第 49 條及「中央機關未達公告金額採購招標辦法」第 2 條第 1 項第 3 款規定，以公開徵求廠商提供營運企劃書及評審方式擇符合需要廠商，依序辦理議價。

二、 出租場地

臺東縣延平鄉延平鄉永康段 294、鹿野鄉高台段 211、鹿野鄉龍安段 951、952 等 4 筆地號土地，圖簿面積 38,282.58 平方公尺，出租面積 20,896.33 平方公尺。

三、 本案工作範圍及重要規範

- (一) 廠商對外營業之名稱及商標，得由廠商自行設計。惟廠商應於本租賃標的內設置營業標誌，以供遊客辨識及區別，於本案契約期滿、中止營運或終止契約時，應拆除之，相關設置、維護更新及拆除費用，均由廠商負責。
- (二) 廠商有配合本處及臺東縣鹿野鄉、延平鄉等辦理活動推廣之義務，且無償配合刊登相關活動海報、折頁等文宣品，以及配合協調場地使用之需求，且不得請求任何費用。
- (三) 廠商可依自行規劃之營運模式、空間規劃及營運時間等，提出收費標準並應於營運企劃書載明，經本處審核同意後列入契約文件。
- (四) 營運時間由廠商自行斟酌並載明於營運企劃書，經本處審核同意後列入契約文件據以執行，另除農曆除夕及大年初一外，廠商應正常營運。
- (五) 租賃期間廠商擬調整經營模式、營運時間、收費標準或空間利用構想等，應先擬具變更「營運管理執行計畫書」向本處提出申請，經本處書面同意後始得辦理。

四、 契約期間

(一) 本案契約期間包含籌備期間、正式營運期間。

(二) 籌備期間

- 1、 自點交日起至正式營運前一日止為本案之籌備期間，原則以 60 日為限，得申請展延 1 次（30 日），籌備期間不計入租賃期間，且不收取土地租金，惟籌備期間仍受本契約及相關規定規範。
- 2、 有關本案租賃標的之管理維護責任，於完成租賃標的點交之日（租賃標的點交之日由本處通知）起，概由廠商負責。如自本案契約簽定之日起 120 日內仍無法完成點交（包括取得營運許可），雙方得合意終止契約，並不得據以要求本處提供任何補償或賠償損失。
- 3、 廠商得提前結束籌備期間，惟應於預定可開始營運日前 10 日，檢附經營計畫書、營業項目相關許可證明（依法律或基於法律授權所定之命令，須經政府許可者，於領得許可文件後，方得開始營運），以及預定可開始營運日等資料，向本處申請開始營運，經本處書面同意並通知正式營運日後，始得自正試營運日開始營運。

(三) 正式營運期間（租賃期間）

- 1、 自正式營運日起算（本處書面通知）期 5 年。
- 2、 本案租賃期間屆滿，得標廠商營業如未違反相關法令及契約規定，且自正式營運後經本處 2 次評鑑結果均為「營運績效良好（80 分）」得參依政府採購法第 22 條第 1 項第 7 款之規定續租 2 年，以一次為限。雙方得就合約內容做必要之檢討，同意修訂後辦理續約事宜，本處保留續訂新約權利。
- 3、 得標廠商未於本案契約規定期限內提出續租申請，或評鑑結果必須終止經營或因其他原因提前終止契約時消滅，本處得另行公開標租，得標廠商不得主張不定期契約及要求任何補償。
- 4、 若於本契約期滿或因為任何事由終止契約前，以及本處進行後續招商手續期間，為避免經營業務中斷，經認定廠商有繼續經營之必要時，本處得以書面通知廠商於指定之期間內繼續經營，雙方權利義務均依本契約

之規定。

(四) 履約管理評比及分數

- 1、履約管考自本處核定營運日起算每年由本處評估承租廠商營運狀況，依履約績效評估項目予以評比，得請廠商口頭簡報或答詢，分數總和平均 80 分（含）以上者為及格。審議結果將以書面通知廠商，若有違規或須改進事項，將要求廠商限期改善，經通知未改善本處酌情得終止契約。
- 2、續約評估於契約期限屆前 3 個月，由廠商向本處申請續約，本處接受續約申請後，依前履約績效評估審議結果作為續約依據。
- 3、履約績效評估項目及權重於下表所示：

項次	評估項目	評估內容說明	權重 (100%)
1	營運情況及履約情形	1. 違返法規事件 2. 違反本契約約定 3. 各項報表及檢查證明提供情形（財務報表、保險單、設備消毒證明等） 4. 場地租金是否按時繳納 5. 前年度績效評估之建議事項辦理情形 6. 政策配合度及創意加值服務	30
2	年度營運績效	1. 營運收支狀況 2. 各項行銷計畫及推廣狀況 3. 下年度之經營管理及行銷計畫	15
3	顧客滿意度或投訴率	1. 問卷調查之結果 2. 申訴案件數量及處理時程 3. 申訴處理流程之即時性及改善情形 4. 增進滿意度之具體措施與計畫	15
4	設施維護情形	1. 設施、設備之設置及汰換 2. 建物及各設施備維護紀錄 3. 各項硬體設施備增置改善之佐證資料 4. 環境清潔及衛生執行情形 5. 草皮維護管理執行情形	20
5	社會關懷責任	1. 支持社區文化產業發展 2. 提供部落居民就業機會	20

五、 招標方式

- (一) 本案以公開標租方式辦理，並參依政府採購法第 49 條及「中央機關未達

公告金額採購招標辦法」第 2 條第 1 項第 3 款規定，以參考最有利標精神，擇優決標（價格納入評審）。

（二）本案非屬政府採購法第 36 條之「特殊採購」。

（三）本案不開放共同投標。

（四）本案不允許投標廠商以分包廠商取代部分投標廠商資格參與本案之投標。

（五）本案不適用我國締結之條約或協定，外國廠商不可參與投標。但我國廠商所供應財物或勞務之原產地，除契約另有約定者外，得為全部國家或地區，原產地為大陸地區者，須符合兩岸進口及貿易往來相關規定。

六、營運企劃書相關規定

（一）製作格式：

- 1、投標廠商應提送企劃書一式 10 份，採直式橫書方式製作，紙張 A4 規格雙面列印，圖樣得採 A3 規格（請摺頁為 A4），並編列頁碼（不含封面、目錄及附件），以不超過 50 頁為原則，應於企劃書詳列報價（年租金總額）。
- 2、企劃書裝訂左側成冊，如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與企劃書冊數相同，併同企劃書送達。
- 3、企劃書內容中引用相關書籍、資料，建請加主所引用之出處。
- 4、企劃書封面應標示本案名稱、投標廠商名稱及負責人，建請加蓋廠商及負責人印鑑。

（二）營運企劃書主要內容應涵蓋下列項目，並依評審內容依序撰擬：

1、營運管理計畫：

- （1）經營組織（至少包含組織架構、營運團隊、主要經理人資歷、人力配置及優先聘僱設籍延平鄉當地住民）。
- （2）營運管理（至少包含營運策略、現場管理計畫、營運項目及內容、收費標準、優惠措施及營運時間規劃、車輛使用、行駛路線及如何保障在地居民交通安全）。
- （3）行銷計畫：就營業服務項目、配合各主題旅遊活動、公部門政策活動、

公益性活動等各項服務，就產品、價格、促銷、通路等行銷組合提出具體計畫。

- (4) 安全監控及通報計畫（至少包含場地及遊客安全、遊客抱怨事件及處理、通報等）。
- (5) 緊急事故處理計畫（至少包含對於各天然災害及意外事件如何防護、災後復原處理及通報等）。
- (6) 財務計畫（至少包含人事管銷、效益分析）。

2、服務空間規劃構想及使用計畫：

- (1) 對本案之瞭解及基地現況分析（至少包含車輛行經永康部落之固定路線）。
- (2) 整體空間使用規劃構想。
- (3) 預估籌備期間期程表（至少包含預定可開始營運日、各項營業相關許可證明申領等期程）。

3、土地租金：

- (1) 投標廠商自行審酌訂定「年租金」總額，惟本案年租金總額底價為新臺幣 100 萬元整，廠商報價若未高於底價者視為無效標（同金額亦為無效標）。
- (2) 企劃書之報價應與投標之報價單一致，若有不一致，以投標之報價單為準。

4、草坪及環境維護管理計畫：

- (1) 草坪養護工作及頻率（至少包含除草、灌溉、施肥及病蟲害等）。
- (2) 環境清潔工作標準（至少包含清除廢棄物、垃圾、落葉、雜草、石塊、污泥及雜物等）。

5、其他（本項目將納入契約履約內容，並適用違約處罰條款）：

- (1) 企業社會責任：提出對觀光有助益及對當地居民之創意提案（至少包含地部落關心農路、泰平山土地共享使用、用路安全、優先聘僱在地部落族人等議題），以及員工福利措施。
- (2) 創新服務方案：規劃辦理活動之創意及可行性，有助提升旅遊品質之

相關服務方案及預期效益。

- 6、投標廠商如有其他說明或建議事項，請另編章節列入營運企劃書中說明。投標廠商不得以其他說明或建議事項為本處採納與否，作為撤銷參與本案投標或拒絕簽約之事由。
- 7、允許投標廠商之名稱載明於企劃書、簡報資料及報告中。
- 8、所提內容，包括其他相關文件，請以正體中文呈現；屬外文之資料，請譯為正體中文，但一般通用「術語」仍得以原文呈現。
- 9、投標廠商擬履行所組成之工作及營運管理團隊，其非屬投標廠商之負責人、受雇人員、從業人員之成員（或分包廠商），請取得該等人員或分包廠商之合作同意書。

七、投標

- （一）專人送達之地點：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村興鶴路 2 段 168 號（本處秘書室收發人員）。
- （二）郵遞送達之地點：978004 花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村興鶴路 2 段 168 號（秘書室收發人員收）；電話：03-8875306。郵遞者應於截止日期前寄達，請自行考量郵遞時程。
- （三）本案不允許廠商以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
- （四）本案不允許廠商於開標前補正非契約必要之文件。

八、開標及決標

- （一）開標時間：114 年 8 月 8 日下午 2 時整。
- （二）開標地點：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村興鶴路 2 段 168 號（本處 1 樓開標室）。
- （三）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第 2 階段評審。
- （四）投標廠商得到場參加資格審查，有權參加開標之每一投標廠商人數以 1 人為限。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。
- （五）資格審查時，投標廠商若短缺審查應附之資格文件，視同資格不符並停止後續評審作業流程，且當場不受理廠商補正。

(六) 第 2 階段評審時間及地點，由本處另行通知，因廠商投標文件所留聯絡地址、傳真或電話無效，致權益受損者由廠商自負。

(七) 評審會議進程序：

- 1、 本處將成立評審委員會，辦理投標廠商營運企劃書評審作業。
- 2、 經資格審查後合格之各廠商所提營運企劃書，於評審會議前先行送達評審委員會委員。
- 3、 參選廠商於評審會議當日，依本處收訖投標文件之外標封編列次序決定簡報次序，廠商應攜帶相關身分證明文件、廠商及負責人印鑑準時出席，評審會議以投標廠商負責人或專案負責人（須出示委託授權書）代表簡報為原則，出席簡報及答詢人員不符前述資格者，視同未出席會議者，廠商「簡報及答詢」項目不計分。

4、 簡報：

- (1) 本處於簡報會場提供投影布幕、單槍投影機、雷射光筆、麥克風、電源延長線等設備，但不保證該等設備與投標廠商設備相容，且絕對不會損壞，受評廠商得於會議開始前 30 分鐘進場測試簡報設備。
 - (2) 評審委員會召集人宣布開會。
 - (3) 業務單位說明評審規定。
 - (4) 參加評審廠商有權參加評審會議之人數以 3 人為限，廠商未能及時辦理簡報者，其企劃書評審項目之「簡報及答詢」不予計分。
 - (5) 廠商辦理簡報時，不得更改其投標文件之內容，且其所另外提出之變更或補充資料亦不納入評比計分。
 - (6) 簡報形式由廠商自行決定，簡報時間以不超過 15 分鐘為限，答詢時間以 10 分鐘為原則，簡報時間不足 15 分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間；簡報及答詢時間終止前 2 分鐘，按 1 短鈴，時間終止時，按數短鈴，時間終止後，廠商應停止簡報及答詢並退場。
 - (7) 評審委員就受評廠商所提與評審項目有關之書面資料及簡報內容提出詢問，參選廠商依評審委員所提問題進行答詢(採統問統答方式辦理)。
- 5、 評審委員就各廠商之營運企劃書、簡報及答詢，依本案之評審項目評定

其名次。

6、業務單位統計成績。

7、核定評審結果。

8、評審項目及標準：

編號	評審項目	評審子項	配分
1	營運管理計畫	1. 經營組織（包括優先聘僱設籍延平鄉當地住民） 2. 營運管理（包括車輛使用及如何保障在地居民交通安全） 3. 行銷計畫 4. 安全監控及通報計畫 5. 緊急事故處理計畫 6. 財務計畫	25
2	服務空間規劃構想及使用計畫	1. 對本案之瞭解及基地現況分析 2. 整體空間使用規劃構想 3. 預估籌備期間期程表	15
3	土地租金	報價若未高於底價者視為無效標（平底價亦同）	20
4	草坪及環境維護管理計畫	1. 草坪基本養護管理。 2. 環境清潔工作。	10
5	其他	1. 企業社會責任（包括在地部落關心農路、泰平山土地共享使用、用路安全、優先聘僱在地部落族人等議題）。 2. 創新服務方案。	20
6	簡報與答詢	1. 廠商未能及時辦理簡報者，不予計分 2. 出席人員不符資格者，視同未出席會議者，不予計分	10

備註：評審委員依據其營運企劃書及簡報與詢答內容，當場依總分評定名次後，隨即依後述「評審方式」擇優選出3家以下為入圍廠商。

（八）評審方式

1、評審方式採序位法，由各評審委員就評審項目及配分，填寫評分表後，

經二分之一以上出席委員評定得分達 75 分（含）以上者為合格廠商，方列入序位計算。若所有廠商均未獲二分之一以上出席委員評定得分達 75 分時，合格廠商從缺並廢標。

- 2、 個別評審委員於各評審項目分別評分後，予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，且經評審委員過二分之一同意總序分最低者為最優勝廠商，取得優先議價(約)權，其餘序分排名依此類推，依序取得議價(約)權。如有不同廠商之加總分數相同致予相同序位者，以價格高者優先議價(約)；若價格亦相同時，則以配分最高之評審項目分數最高者為第 1 名，若該項分數也相同時，則抽籤決定。
- 3、 本標案擇優勝廠商取至序位第 3 名，排名序位第 4 名(含)以後廠商不列入議價廠商，如本案均無法決標，則以廢標處理，且不採行協商措施。
- 4、 倘經資格審查後，資格合格廠商僅有 1 家時，其營運企劃書仍須交各評審委員依前述規定辦理評審，總評分仍須達 75 分以上並經出席評審委員二分之一以上同意為優勝廠商後，方得進入議價程序，否則由本處重新徵求廠商。
- 5、 倘有未盡事宜，由出席委員當場討論作成決議處理之。
- 6、 本評審案之評審結果由出席委員二分之一以上決定評定，惟評審結果仍須簽報機關首長或其授權人核定，方生效力。

(九) 議價(約)日期、時間由本處另行書面通知。

(十) 本案於評審出優勝廠商後，取得議價(約)權之優勝廠商，應依本處通知時間辦理議價(約)，並依議價(約)結果宣布決標。

- 九、 得標廠商於評審會議之承諾事項，均應納入契約執行；所提送之營運企劃書依評審委員之審查意見及議價(約)會議後，修正為「營運管理執行計畫書」，列為契約附件之一。