

交通部觀光署阿里山國家風景區管理處
奮起湖 24-1 號賣店及周邊設施出租案
投標暨評審須知

一、 辦理依據：依據財政部「國有公用不動產收益原則」第 4 條規定並參照「政府採購法」規定之參考最有利標精神作業程序辦理。

二、 招租標的：(如附圖)

(一) 地址：嘉義縣竹崎鄉中和村奮起湖 24-1 號。

(二) 土地座落：嘉義縣竹崎鄉箕箕湖段 116-1 地號，約 496 平方公尺。

※相關資料請投標人自行查閱，現況請親至現場勘查。

三、 勘查現場：投標廠商在投標前，請自行前往勘察，或可於本處上班時間洽聯絡人陳小姐，市話 05-2593900#603，以了解承租有關資料。

四、 出租期間：6 年。

五、 標租租金：

(一) 租金：6 年租金新臺幣 93 萬 6,000 元。

(二) 本案原則採固定價格，廠商如於投標文件載明之報價高於前述固定價格，視為廠商自願增加，對廠商仍有拘束性。

六、 履約項目及經營管理(詳契約書草稿)

七、 投標資格：

(一) 投標廠商基本資格：依法核准設立之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供本契約服務之自然人、法人、機構或團體，並持有證明文件。

(二) 投標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

1. 政府採購法 103 條規定之不良紀錄者。

2. 有人口販運防制法第 41 條情形者。

八、 領標及投標

(一) 領標方式：請至本處行政資訊網 (<https://admin.taiwan.net.tw/ali-nsa>)
—公告資訊—阿里山行政公告—分類選擇「招標資訊」自行擷取列印招標文件。

(二) 投標商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本招標文件所附招租投標及契約文件、標價清單，連同資格文件、規格文件及招租文件所規定之其他文件，密封後投標。

(三) 投標廠商及資格證明文件

1. 請詳閱投標文件清單與投標文件審查表。
2. **廠商登記或設立證明：**(1) 依法設立公司：檢附公司證明文件影本，廠商得列印公開於目的事業主管機關網站（如全國商工行政服務入口網之登記資料代之；僅附營利事業登記證視為不合格標。(2) 法人：檢附主管機關核准設立之立案證明書影本。(自然人以身分證影本代替。)(3) 機構或團體：檢附持有證明文件或載明除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務者始符合資格。
3. **信用證明文件：**票據交換機購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。
4. **納稅證明文件：**其屬營業稅納稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近 1 期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近 1 期證明者，得以前 1 期之納稅證明代之。新設立且未屆第 1 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 1 期或前 1 期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無欠稅之查復表代之。如為免納稅者，應提供稅捐機關出具之免納稅文件或出具蓋妥印鑑之聲明文件。
5. 投標廠商聲明書
6. 企劃書一式 12 份
 - (1) 採中文直式橫書方式書寫，以 A4 格式印製。附圖、附表或其他文件版面較大者，可使用 A3 紙張，但請摺疊為 A4 尺寸，建議紙張兩面複印，減少企劃書厚度及節省紙材資源，裝訂線在左側並加編頁碼裝訂成冊。
 - (2) 圖面尺寸請以適當之比例呈現，並以公制為單位。
 - (3) 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「企劃書」，其內容之編排次序及至

少所應包含項目請詳評審項目。

7. 押標金或其繳納憑證

(四) 投標方式

1. 投標文件須於 **114 年 9 月 30 日(星期二)下午 5 時前**，以掛號郵寄或專人送達本處秘書室(602037 嘉義縣番路鄉觸口村車埕 51 號)，以本處收文時間為憑，逾期不予受理。如掛號郵寄，請考量郵遞時程。截止投標日或截止收件日為辦公日，而該日因故停止辦公致未達原定截止投標或收件時間者，以其次一辦公日之同一截止投標或收件時間代之。
2. 同一投標廠商只能投寄一份標函，否則其所送達之投標文件均屬無效。廠商與其分支機構，或其二以上之分支機構，就同一採購分別投標者，視同違反前項規定。
3. 投標文件應以中文書寫，並應清晰明確。

九、 開標及評審

- (一) 資格標開標時間地點：資格標開標時間及地點訂於 **114 年 10 月 1 日(星期三)上午 9 時**，於本處處本部 1 樓會議室辦理資格標開標（嘉義縣番路鄉觸口村車埕 51 號）。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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企劃書評審。
- (五) 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。
- (六) 企劃書評審作業
 1. 企劃書評審作業時間及地點將再另行通知。
 2. 廠商應自行準備簡報資料及其他所需之各項設備，本處不提供。

3. 廠商簡報如唱名 3 次未到者(包括遲到者)，視同放棄簡報及答詢權力。
4. 參選廠商於評審會時簡報人員原則為本案計畫主持人，如主持人因故無法參加簡報時，應派代理人或相關人員出席簡報，簡報之先後次序，以送到標單順序決定。
5. 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 3 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。
6. 簡報時間為 10 分鐘，答詢時間以 10 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 2 分鐘按 1 短鈴，終止時按 2 短鈴。
7. 評審項目及標準

項次	評審項目	內容	配分
一	營運組織與實績	(一)團隊人力配置、經營理念與創新、財務狀況、人員素質及訓練、營業許可文件等。 (二)承作相關產業之實績、專業證照或獲獎證明等，需附佐證資料	20 分
二	營運理念、經營內容與管理計畫	(一)經營理念、空間使用、營業時間、營業項目、商品價格、服務流程、現場人力配置及服務流程等。 (二)行銷規廣計畫 (三)環境清潔、設備維護管理。	30 分
三	財務計畫	各項成本(如設施設置、意象營造、人事、維護、租金、稅金、週轉金證明或說明等)及預估收入等。	25 分
四	其他創意構想	如公益活動、機關、社區回饋等	10 分
五	廠商企業社會責任(CSR)指標	(一)近一年內曾替員工普遍性加薪(2 分) 說明事項：(1)普遍性加薪，係指事業	5 分

		單位 80%以上員工獲得加薪。(2)配合勞動部公告之基本工資依法調升者非屬加薪。 證明文件：(1)加薪公文或公告、團體協約、勞資會議紀錄、工資清冊等，足以證明事業單位內勞工加薪文件。(2)調整勞保投保薪資資料非屬證明文件。 給分標準：加薪幅度 4%以上者，得分 2 分；加薪幅度 2%以上未達 4%者，得分 1 分；加薪幅度未達 2%者，得分 0.5 分。 (二)於投標文件載明後續履約期間給與全職從事本採購案之員工薪資（不含加班費）至少新臺幣（下同）3 萬元以上。(2 分) 說明事項：給與全職從事本採購案之員工薪資，係指該等員工之平均薪資，包含獎金及額外津貼。 證明文件：工資清冊、投標文件內載有人員薪資之報價清單等，足以證明事業單位內勞工薪資文件。 給分標準：員工薪資須 3 萬元以上，並依提供員工薪資之高低，給予 0~2 分。 (三)提供員工「工作與生活平衡」措施。(1 分) 說明事項：相關措施項目如：友善家庭措施(如育嬰假或侍親假)、友善性別(含多元性別)、友善族群(含對不同族群之友善措施，例如廠商運用多元文化議題辦理內部訓練，藉以提升員工對於多元文化之認知及素養，或超額進用原住民族員工)、友善中高齡者及高齡者、友善身心障礙或弱勢團體人士、員工協助方案、企業托兒、健康促進、彈性工時與工作安排措施(如因家庭照顧或健康因素，提供彈性調整工作時間、地點或內容等)。 證明文件：勞動契約、工作規則或公告、團體協約、勞資會議紀錄、員工性別人數及比率文件、進用身心障礙或弱勢團體人士之人數及比率文件、進用中高齡者及高齡者之人數及比率文件、超額進用原住民族員工之人數及比率文件，或其他足以證明之文件。 給分標準：依提供相關措施項目之數量多寡及內容優劣，給予 0~1 分。	
六	簡報及答詢	(一)投標廠商應準時出席簡報（建議各申請人之計畫主持人應親自到場），屆時遲到或	10 分

		未到場出席簡報及現場詢答者，則本項不予計分。 (二)現場之簡報設備不一定可正常運作，建議廠商自備簡報設備及媒材。 (三)投標廠商於評審會場中不可另行補充書面資料。 (四)投標廠商簡報及答詢事項應與申請項目有關。	
--	--	---	--

8. 評審方式：採序位法

- (1) 由各評審委員依投標廠商所提送之專業企劃書、簡報與答詢說明，按各評審項目分別評分並將所評總分數由高至低分別給予 1, 2, 3, ... 等之序位。
- (2) 將各評審委員評審各投標廠商之序位累加後，為序位和，序位和最低者為第 1 名，次低者為第 2 名，依此類推，經出席評審委員過半數同意，方得列為優勝廠商。
- (3) 投標廠商由評審委員依企劃書及簡報內容綜合評定分數。以 100 分為滿分，須經出席委員過半數評分高於 75 分（含）以上，始得作為本案決標對象，不合格廠商不列序位，投標廠商 1 家時亦同。
- (4) 本案由經評選委員會評選為優勝廠商者，依優勝序位取得議價(約)權。
- (5) 本採購無法評審出優勝者或無法決標時，不得依政府採購法第 55 條或第 56 條規定採行協商措施。

9. 評審委員評審評分表及評審總表如附件。

(七) 議價(約)

1. 本案採固定價格，評審委員會評審後，依採購法第 52 條第 1 項第 3 款通知評審第一順位之廠商辦理議價(約)。
2. 取得第一優先議價(約)權利之投標廠商，由本處另行通知辦理議價(約)；若有議價(約)不成或無故不依時限提交契約書等情事者，本處得逕與取得第二優先議價(約)權之投標廠商進行議價(約)、簽約等事宜，依此類推。
3. 若取得議價(約)資格之投標廠商均無法完成議價(約)，則重新公告徵求廠商。

十、 簽約

- (一) 以決標日為簽約日。

- (二) 得標廠商應於本處通知之期限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。

十一、 流(廢)標處理

無任何廠商投標，或無任何投標廠商資格審查合格者，或無任何資格合格廠商通過企劃書評審者，或得標廠商之各項證明文件經查證與事實不符或以不正當手段得標者，或得標廠商未於規定時限內與本處完成簽約事項，原則上均以流標或廢標處理。

十二、 招標疑義處理

- (一) 投標廠商對投標文件內容有疑義者，應於截標前3日以書面或傳真(傳真電話：05-2594406)方式向本處請求釋疑。本處對其釋疑答復將以書面通知廠商外，並得以公告方式辦理。
- (二) 除前述方式說明外，無論本處任何員工對本招標文件做任何說明或解釋，本處均不對該資訊之準確性負責。
- (三) 投標廠商所提出之資格文件影本，本處於必要時得通知廠商限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，依採購法第50條規定辦理。
- (四) 投標廠商有政府採購法第50條第1項各款之情形者，經本處於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標該廠商。
- (五) 決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前述情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，本處並得追償損失。但撤銷決標、終止契約或解除契約，反不符公共利益，並經上級機關核准者，不在此限。

十三、 押標金

- (一) 押標金金額：新臺幣 20,000 元

- (二) 押標金繳納期限：截止投標期限前繳納

- (三) 繳納方式：

1. 現金繳納處所：交通部觀光署阿里山國家風景區管理處秘書室。(地址：嘉義縣番路鄉觸口村車埕51號)。
2. 金融機構帳號資料：
戶名：觀光發展基金-阿里山風管處 410 專戶
帳號：014036070694

銀行：臺灣銀行嘉義分行(代號 0040141)

(四) 得標人有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金：

1. 放棄得標者。
2. 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書者。
3. 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。

十四、 其他事項：

(一) 本須知、評審委員建議、廠商評審後修正企劃書應納入為契約附件，並視為契約之一部分。

(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) 本出租案因故流標時，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，參與投標廠商不得提出任何補償或賠償要求。

(六) 本出租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) 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。

(八) 本須知規定如有未盡事宜，依國有公用不動產收益原則、政府採購相關法令及本案契約書規定辦理。

(九) 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。

十五、 本須知未載明之事項，除招租過程參照政府採購相關法令辦理外，其餘皆依據國有公用不動產收益原則與民法及相關法規辦理。

委員編號：

交通部觀光署阿里山國家風景區管理處

「奮起湖 24-1 號賣店及周邊設施出租案」評審會議委員評分表

評審日期：中華民國 年 月 日		評審地點：本處會議室		
評審委員出席人員：共 人		參與評審廠商：共 家		
主要評分項目	配分 100	參與評審廠商		
營運組織與實績	20			
營運理念、經營內容與管理計畫	30			
財務計畫	25			
其他創意構想	10			
廠商企業社會責任(CSR)指標	5			
簡報及答詢	10			
總分				
序位				
備註				

備註：

1. 請就各廠商所提送之企劃書及廠商能力等加以評定分數；評定項目如表列所示。
2. 請依各廠商所得總分由高至低分別給予「1」、「2」、「3」……等之序位；本表評審完成後於右下角折線彌封。
3. 評審委員應全程參與並親自為之，不得代理，避免遲到早退。
4. 不應於簡報詢答過程中要求廠商提供機關優惠回饋或更改投標文件內容。
5. 參與簡報廠商未獲出席評審委員過半數(含半數)評定為75分以上時，不列入「序位合計值」之排名，亦即列為不合格廠商，無議價權。
6. 完成評比程序後，請將評分表交由工作人員辦理評分統計事宜。

委員簽名處：

交通部觀光署阿里山國家風景區管理處

「奮起湖 24-1 號賣店及周邊設施出租案」

評審會議 評審委員評分統計表 日期： 年 月 日

廠商編號		一		二		三	
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						
總評分/平均總評分							
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： 2.不同委員評選結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3.優勝廠商租金標價是否合理： 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：