

交通部觀光署茂林國家風景管理處

「霧台休閒服務設施出租經營與管理」公開標租須知

一、招標目的：

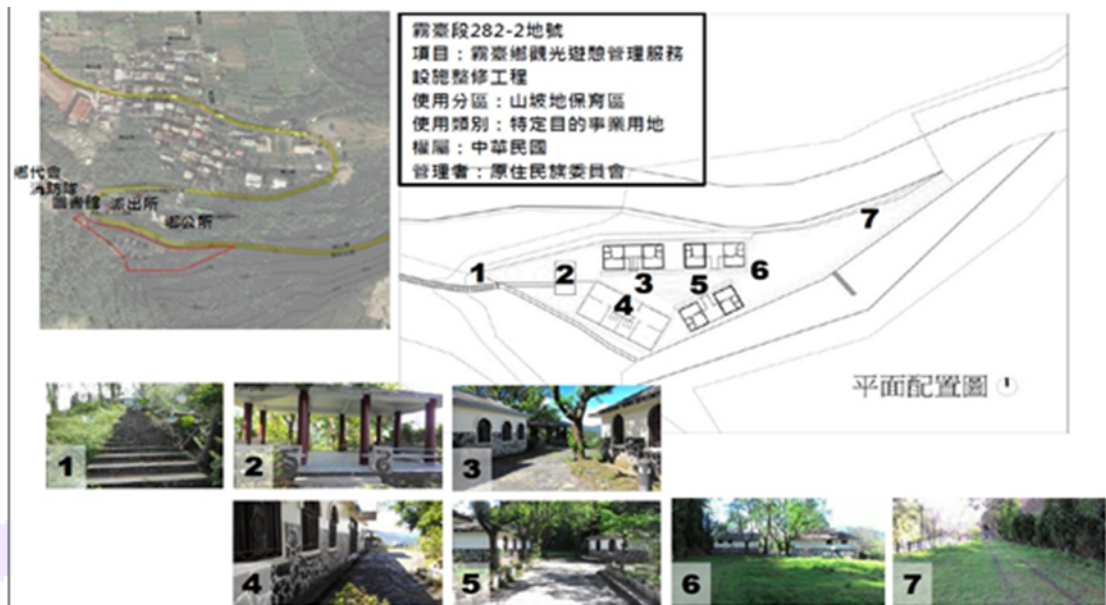
交通部觀光署茂林國家風景區管理處(以下簡稱甲方)為使霧台休閒服務設施經由專業經營管理，以提昇服務品質，提供民眾遊憩及享受休閒生活之空間，茲出租本場域供承租廠商(以下簡稱乙方)經營。

二、總則：

- (一) 案號：115030101
- (二) 標租案名稱：霧台休閒服務設施出租經營與管理。
- (三) 廠商對招標內容有疑問者應以書面向本處請求釋疑之期限：
自公告之日起至115年2月23日下午5時30分止，本處地址高雄市六龜區新威171號，電話07-687-1234#233，傳真：07-687-2222
- (四) 本處以書面向請求釋疑之廠商答復之期限：115年2月25日之前完成釋疑回覆。

三、出租標的：

- (一) 土地：屏東縣霧台鄉霧台段282-2地號一筆土地，面積5,706平方公尺。
- (二) 建物設施：範圍內包括店舖、住宿空間、停車場、涼亭、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土地全部含建物及附屬相關設施。



四、許可營業項目：

住宿、冷熱飲、輕食、特色伴手禮、商品銷售、停車使用等，但仍以本案經原住民族委員會核准之興辦事業計畫及未來變更後之使用執照用途為主。

五、清潔維護範圍：

經營者須另負責霧台休閒服務設施全區(包括停車場、公廁等公共使用空間)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、出租計算租金期間：

本案租金起算日，由甲、乙雙方議定，其契約執行期限自民國(以下同) 年 月 日起至 年 月 日止，為期6年，如無違反契約第15條、16條第4、5項規定，得申請續約3年，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。

七、投標資格：

- (一) 登記有案之公司、行號及自然人、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. 政府採購公告拒絕往來廠商。

八、租金繳納方式：

- (一) 乙方應於租金起算日前一次繳清第一期租金予甲方（如租金起算日起至當年 12 月 31 日止），計新臺幣元整。
- (二) 其後年度（依曆年制計算，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) 變動權利金繳納金額及繳納方式參照契約書第 3 條規定。

九、領標文件：

凡合於招標公告所規定之廠商公告招租招標日起至 115 年 2 月 25 日下午 5 時止，可以下列方式下載：

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。

十、投標人申購之投標文件，包括下列各項應詳細核對：

- 00 招租文件清單
- 01 公開標租須知
- 02 契約書
- 03 標單
- 04 投標廠商聲明書
- 05 委託書

- 06 退還押標金申請單
- 07 切結書
- 08 投標廠商資格審查表
- 09 外標封
- 10 評審辦法
- 11 投標廠商廉政相關規定告知書

十一、勘查現場：

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。

十二、押標金：

(一) 金額：新臺幣 3 萬元。(依據押標金保證金暨其他擔保作業辦法第 9 條規定：押標金之額度以不逾預算金額或預估採購總額之百分之五為原則)

(二) 押標金應依本條第四款，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。
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) 投標廠商繳納現金(投標截止前至本處繳納，並將收款

憑證裝入證件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證件封內。

(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書辦理退款。

(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。

十三、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) 證件文件封內依序裝入如下：

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) 自然人：請附具身份證正反面影本。
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。
 - (5) 屬自然人，應出具最近 1 年綜合所得稅申報證明文件。
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) 標單封內依序裝入如下：

標單填寫標價用印後，置入標單封內。

(四) 營運管理企劃書：

1. 營運管理企劃書一式 10 份，一律以 A4 尺寸、直式橫書、由左至右中文繕打，若遇有欄位過多等特殊情形始可以 A4 橫放書寫或使用 A3 紙張，總頁數以不超過 30 頁為原則(含附件)並以左方裝訂。每份營運管理企劃書外頁應加蓋公司章及負責人章，營運管理企劃書內容項次應包括：

(1) 總租金：須平或高於本處公告 6 年總租金底價為新臺幣 79 萬 2,000 元整。(本項次須用本處核發之標單製作)。

(2) 營運管理計畫內容章節：

第一章、空間營運與服務管理規劃

第二章、品牌定位與市場推廣策略

第三章、場域資源共享與部落共榮計畫

第四章、總租金報價之完整性

第六章、附件：相關證明文件。

(五) 投標方法：

1. 投標者以郵件投寄或專人送達，應於民國 115 年 2 月 26 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。

（六）投標文件應以中文大寫，並應清晰明確。

十四、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。

十五、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。

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

十七、開標：

（一）投標截止收件日期：115 年 2 月 26 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：115 年 2 月 26 日上午 10 時整。

地點：本處二樓會議室（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、證件封，

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. 標封、證件封或標單封未密封。
- E. 標封、證件封或標單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。第二階段(營運管理企劃書評審)：

(三) 第二階段(公開評選及議價)：

- 1. 時間：115 年 2 月 26 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。

(1) 廠商應自備 10 分鐘簡報並出席簡報，營運管理企劃書由評審委員當場進行實質審查，其評比項目及評分比重如後：

項 目	配 分	說 明
空間營運與服務管理規劃	25%	1. 空間機能配置與創意運用 2. 旅宿服務流程與品質控管 3. 設施維運與環境管理 4. 營運組織與人力配置
品牌定位與市場推廣策略	25%	1 定位與品牌差異化（分眾市場定位、獨特性提案） 2. 數位行銷與社群經營 3. 通路開發與淡季策略
場域資源共享與部落共榮計畫	25%	1. 在地就業與人才培力計畫 2. 地方產業連結與採購策略 3. 文化傳承與深度旅遊 4. 設施資源共享
總租金報價之完整性	15%	投標廠商所提之 6 年總租金報價，須平於或高於本處公告總租金底價（新臺幣 79 萬 2,000 元整）
簡報答詢	10%	
合 計	100%	

(2) 各評審委員完成評比程序後，於評比表後簽章交由本處工作人員辦理統計。

(3) 未獲出席評審委員評定總分 70 分(含)以上者，不得列為優勝廠商不列入「總序位和」之排名。

(4) 評定方式採「序位法」，將同一投標者所獲各評審委員之「序位」累加後，以該投標者「總序位和」最低

者，取得承租資格。

(5) 評審過程各問題之處理，依投標須知之規定辦理，如有未盡事宜，則以出席之評審委員當場討論作成決議處理之。

(6) 進入本階段評審之投標廠商不論總名次為何，其營運管理企劃書、廠商資格證明、標封、證件封投標資料文件不再發還廠商。

(7) 為利開標作業，開標時投標廠商請指派人員，攜帶公司印鑑、負責人印鑑及開標授權書到場。

(四) 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。

十八、履約保證：

(一) 履約保證金

1. 履約保證金金額依得標(六年合計)總租金總價十分之一計收。
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。

十九、簽訂契約：契約效力自決標日起生效並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 4 份副本提送甲方核印。

二十、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)。

二十一、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：02-291777712)。

(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；

24小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路318號7樓。

二十二、本處聲明：

- (一) 任何不在此招標文件中之資料，包括口頭之解釋，或不符合「茂霧台休閒服務設施出租經營與管理」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。

二十三、本須知為承攬契約基本條款之一，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。

