

交通部觀光署日月潭國家風景區管理處

慈恩塔暨蔣公行館園區出租案投標須知

(114.12.31 版)

- 一、本標案名稱：慈恩塔暨蔣公行館園區出租案
- 二、本案租賃標的物範圍：詳見契約書第二條說明。
- 三、本案租賃期間：詳見契約書第三條說明。
- 四、廠商使用租賃標的物之相關規定：詳契約書。
- 五、勘查現場：投標廠商在投標前，應自行前往勘察，以瞭解標的物有關資料。若草率從事，致有錯誤估算，不得藉詞請求補償。
- 六、最低年租金金額：新臺幣 7 萬 8,723 元整（年租金）。
- 七、上級機關名稱：交通部觀光署
- 八、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。
- 九、本案非以統包辦理招標。
- 十、本案不允許廠商共同投標。但投標廠商得尋求其他廠商組成工作團隊合作執行。
- 十一、廠商投標文件遞送方式：以書面方式投標。
- 十二、廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向招標機關請求釋疑之期限：自公告日或邀標日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者，以 1 日計。
- 十三、機關以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止期限前 1 日答復。
- 十四、本出租依採購法第 33 條第 3 項：不允許廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。
- 十五、投標文件有效期：自投標時起至開標後 30 日止。如本處無法於前開有效期內決標，得於必要時洽請廠商延長投標文件之有效期。
- 十六、廠商應遞送投標文件份數：（一）資格審查文件 1 式 1 份；（二）企劃書 1 式 10 份；（三）標單、標單封各 1 式 1 份（標單填寫年租金後，裝入本處所發之標單封內，再予密封。標單封內除標單外，禁止置入其他文件。）
- 十七、投標文件使用文字：中文(正體字)，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。
- 十八、公開開標案件之開標時間、開標地點：
 - （一）第一階段：資格審查作業，開標日(詳招租公告)，於本處 1 樓開標室（地址：南投縣魚池鄉水社村中山路 599 號）辦理資格標開標，由本處就廠商標件進行審查。
 - （二）第二階段：企劃書評審作業（簡報），時間由**本處另行通知合格廠商**於本處 1 樓開標室（地址：南投縣魚池鄉水社村中山路 599 號）辦理企劃書評審。
- 十九、公開開標案件有權參加開標之每一投標廠商人數：3 人。
- 二十、本案開標採：不分段開標。所有投標文件置於一標封內，不必按文件

屬性分別裝封。

二十一、本案免收押標金。

二十二、履約保證金金額：以 3 個月租金計收，以作為履行本契約義務之擔保。

二十三、廠商如以銀行之書面連帶保證或開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納履約保證金者，機關得視該銀行之債信、過去履行連帶保證之紀錄等，經機關審核後始予接受。

二十四、履約保證金有效期：廠商以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期應較契約規定之最後期限長 90 日。但得標廠商以銀行開立之不可撤銷擔保信用狀或銀行之書面連帶保證繳納，有效期未能立即涵蓋上述有效期，須先以較短有效期繳納者，其有效期每次至少 3 年，末次之有效期得少於 3 年。得標廠商應於有效期屆滿前 30 日辦理完成繳交符合契約約定額度之保證金。

二十五、履約保證金繳納期限：得標廠商應於訂約後 14 日內繳交。

二十六、各種保證金之繳納處所或金融機構帳號：台灣銀行埔里分行 059036070058，戶名：觀光發展基金日月潭風管處 408 專戶。

二十七、保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。

二十八、無法決標時是否得依採購法第 56 條規定採行協商措施：否。

二十九、本採購保留未來向得標廠商增購之權利，擬增購之項目及內容：

(一)於租賃期間無違約行為或經機關書面要求限期改善而未及時完成等情形之一者，廠商得於租期屆滿前 6 個月，檢具營運成果報告書、績效說明與企劃書等書面資料申請續租，經機關審核確屬營運績效良好且符合出租管理目的者，廠商得優先續租 3 年，並以 1 次為限。未於規定期間內請求續約時，機關得不予續約。

(二)廠商向機關申請續約時，其續約年租金，依廠商營運收入情形，由雙方再行協議，惟不得低於原契約年租金。如雙方無法達成合意，機關得不予續約。

三十、投標廠商之基本資格及應附具之證明文件如下(如允許依法令免申請核發本項基本資格證明文件之廠商參與投標，一併載明該等廠商免繳驗之證明文件；另如允許合作社為投標廠商，且投標廠商為合作社者，應依合作社法之規定，並附具合作社章程，且章程業務項目需涵蓋本出租案營運項目)：

(一)廠商依法設立之公司、行號、法人登記或設立證明文件。公司、合夥或獨資之工商行號者，請檢附公司登記或商業登記證明文件(得以經濟部-全國商工行政服務入口網-商工登記資料公示查詢系統列

印登記資料，網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>）。

- (二) 票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日前 6 個月內所出具之非拒絕往來戶或最近 3 年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之**信用證明**等。
- (三) **廠商納稅證明**(其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。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。新設立且未屆第一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，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之)。
- (四) **投標廠商聲明書**：投標人須填具「投標廠商聲明書」一份，並自行負責所聲明之事項。聲明書第一項至第十項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象。聲明書第十一項至第十二項未填者，本處得洽廠商澄清。

(五) 投標廠商切結書。

三十一、廠商所提出之資格文件影本，本機關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，係不實之文件者，依採購法第 50 條規定辦理。

投標廠商之標價有下列情形之一為投標文件內容不符合招標文件之規定：■低於公告之最低年租金金額者。

另有下列情形之一者本處得拒絕其參加投標：

- (一) 發生政府採購法第 15、38、103 條款之情事者。
- (二) 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。
- (三) 與本處有法律糾紛，其訴訟案件尚未了結者。

三十二、招標標的之功能、效益、規格、標準、數量或場所等說明及得標廠商應履行之契約責任：詳如契約書與相關招標文件。

三十三、投標廠商之標價條件：詳如契約書與相關招標文件。

三十四、投標廠商標價幣別：新臺幣。

三十五、本採購決標後簽約方式：以書面文件簽約。

三十六、全份招標文件包括：（可複選；刊登於政府電子採購網之本案招標公告為招標文件之一部分，不另檢附）

- (一) 招租文件明細表
- (二) 招租公告影本
- (三) 投標須知
- (四) 邀標書

- (五)契約條款
- (六)標單及標單封
- (七)外標封
- (八)投標廠商聲明書
- (九)廠商切結書
- (十)委託代理出席授權書
- (十一)疑義請求釋疑電傳單
- (十二)廠商投標自主檢核表

三十七、投標廠商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本招標文件所附招標投標及契約文件、投標標價清單，連同資格文件、規格文件及招標文件所規定之其他文件，密封後投標。惟屬一次投標分段開標者，各階段之投標文件應分別密封後，再以大封套合併裝封。所有內外封套外部皆須書明投標廠商名稱、地址及採購案號或招標標的。

投標廠商密封於標單封內之標單，其價格應與企劃書內所附之標價金額一致，如機關審查發現兩者不一致時，以標單封內之標單金額為準。廠商所提供之投標、契約及履約文件，建議採雙面列印，以節省紙張，愛惜資源。

涉及未得標廠商投標文件著作財產權，機關如欲使用該等文件，應經該廠商同意無償授權機關使用，或由機關給予報酬後，於彼此約定範圍內使用。

三十八、投標文件須於截止投標時間前(詳招租公告)前寄達本處：555 南投縣魚池鄉水社村中山路 599 號或前述時限內本處上班時間（星期一至星期五早上 8 點 30 分至中午 12 點 30 分，下午 1 點至 5 點；例假日及國定假日休息）親送本處收發室查收。未能及時寄達或親送者之投標文件視為無效，投標廠商應自行負責，不得以郵遞延誤為藉口提出任何要求。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（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廠商亦同）。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。

三十九、企劃書格式及內容：

- (一)企劃書 1 式 10 份宜以 A4 之紙張繕打，直式由左至右橫寫為原則，加裝封面裝訂於左側成冊，不宜超過 50 頁，並以雙面印刷為原則（不含附件及影印資料，各項證照或證件及參與人員簡歷及圖說，圖說得以 A3 大小紙張製作，封面右下角 10 公分見方應蓋廠商印鑑）

(二)企劃書編寫應參照契約第二條及其他內容為本，並至少應包括下列內容：

1. 廠商能力與相關經驗（含資本額及證明文件，經營實績與信用商譽）。
2. 營運人員組織介紹（含人員證照、年資、經歷、協力廠商介紹）。
3. 整體規劃理念構想：慈恩塔暨蔣公行館園區具有特殊的歷史文化背景意義，週邊自然資源、動植物生態豐富，廠商可據以規劃與觀光遊憩或慈恩塔相關之經營內容，並提出整體空間規劃構想、現場規劃配置簡圖、設備裝修投入規劃、營運項目內容及時間、行銷計畫等；另營業項目若附帶餐飲服務，請另說明餐飲服務內容、餐飲所需裝修構想及初步設計、價格及營運時間等），並提出配合本處之相關服務價格表。
4. 營運及管理計畫：含出租標的之營運時間、人力配置；設備與環境之使用管理、養護維修、清潔整理、綠美化及安全維護等計畫及旅遊服務品質提升方案。
5. 財務及保險計畫：含租金合理性分析、設備維護裝修經費預估、營運收支預估及保險規劃等。

(三)企劃書內容，包括其他相關文件，請以中文橫式書寫；屬外文之資料，請譯為中文，但專有名詞得以英文書寫。以中文為主。

(四)廠商所提供之企劃書如有下列情形者，評審委員得視其情形，給予相對較低之分數或名次，或不納入評審：

1. 所製作之企劃書內容，不符合招標文件規定者。
2. 所製作之企劃書格式，不符合招標文件規定者。
3. 企劃書所附文件不足，或已附文件惟其不足以證明所企劃之內容者。

四十、投標者投標文件與處理

(一)參加投標者於投標時，應將所有投標文件依規定格式填妥、簽章、密封。

(二)投標廠商應附具之證明文件，以影本為原則，並應加註「影本核與正本無誤」及加蓋廠商印鑑及負責人印章。

(三)標單請依規定格式填妥、簽章，密封於標單封內；再與企劃書、應附具之證明文件等一併逕行裝箱（袋）密封，並張貼外標封。標單

封與外標封皆應書明投標廠商名稱、地址及招標案號或標的。

四十一、審查程序：投標廠商之標封審查：投標廠商所投標封、標單封、企劃書，如有下列情形之一者，其所投之標單無效：

- (一)投標文件逾越規定截止收件時間。
- (二)標單封或外標封未密封。
- (三)標單封或外標封未依格式填寫廠商名稱及地址者。
- (四)未依本投標須知規定封裝者。
- (五)投標廠商應繳證件不齊或經審查不合格者。
- (六)投標廠商或負責人名稱與登記執照不符者。
- (七)同一廠商投遞標封二封以上者。
- (八)未提供企劃書或企劃書數量規格不符。
- (九)標封內另附加條件之資料或文字。

四十二、企劃書評審作業注意事項：

- (一)資格審查合格廠商，由本處通知進入評審階段。
- (二)俟開標後另行通知時間於本處 1 樓開標室（地址：南投縣魚池鄉水社村中山路 599 號）辦理企劃書評審。（評審時間及地點由本處另行通知，如因廠商投標文件所留聯絡住址、傳真及電話無效，致權益受損者由廠商自負，廠商亦得於截止收件日後電洽本處承辦單位查詢）。
- (三)各投標廠商應攜帶相關身分證明文件、投標廠商及負責人印鑑準時出席簡報，屆時遲到超過 5 分鐘或未到場者，評審項目中「簡報與答詢」不予計分；簡報方式得以口頭、平面或多媒體展示方式呈現，所需相關所需之各項設備，均請自備，本處不另提供；投標廠商於會場中不得補充任何資料。
- (四)由本案評審小組就投標廠商提送之企劃書進行評審，評審程序如後：
 1. 評審委員召集人致詞（出列席人員包含評審委員及資格符合之投標廠商等）。
 2. 當場抽籤決定參選單位簡報順序。
 3. 參選單位依序簡報 15 分鐘及回答評審委員之詢問 10 分鐘為原則（未簡報之投標單位應先離席），時間終止前 1 分鐘按 1 短鈴（或口頭提醒），終止後按 1 長鈴（或口頭制止發言）。各評審委員當場就各服務廠商之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足規定時間者，剩餘時間不得併入答詢時間（採統問統答方式）。如投標廠商 3 家

以上時，簡報時間調整為 10 分鐘。

4. 評審委員於評審中得就參與評審之廠商之資格條件所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，其他列席人員僅得就評審委員詢問事項發言。
5. 綜合討論。
6. 業務單位統計成績，提請評審委員決議。

(五)評審項目與標準：

| 評審項目 | 評審子項 | 配分 |
|---------------------------|--------------|-----|
| 1. 整體規劃理念及經營方向 (佔 40%) | 廠商簡介及經營業(事)績 | 40 |
| | 經營方向規劃及裝修計畫 | |
| | 空間規劃構想 | |
| 2. 營運計畫 (佔 35%) | 營運管理計畫 | 35 |
| | 人力配置、安全及清潔維護 | |
| | 旅遊服務品質提升方案 | |
| 3. 財務計畫 (佔 15%) | 計畫及租金合理性 | 15 |
| 4. 現場簡報及答詢 (佔 10%) | | 10 |
| 總分 (100%) | | 100 |

(六)評定方式 (採序位法)：

1. 本案採序位法，價格納入評比，綜合考量廠商之評比及價格，以整體表現經評審小組過半數決定序位第一者為優勝廠商。
2. 評審委員辦理序位評比，應就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。
3. 前項評審委員各評審項目之分項評分加總轉換為序位後，應彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第一，並經評審小組過半數通過者為優勝廠商。
4. 評審總分為100分，其評審結果之平均75分(含)以上者屬「合格」，並經出席評審委員超過半數同意者，方得參予後續之議價作業。評審後有2家以上之序位總和相同時，以配分最高之評選項目之得分較高者優先議價；若仍相同者，以租金較高者優先議價；若仍相同者，抽籤決定之。

(七)評比計分排名方式及過程中各問題之處理，均依本案投標須知之規

定處理，如有未盡或爭議事宜，則由出席之評審委員當場討論作成決議處理之。

(八)主辦單位得視現場參加參與評審之廠商家數，酌予統一減短全數廠商之簡報時間及答詢時間。

(九)評審委員之名冊及其評分不予公開。

四十三、議價及決標：

(一)評審小組評審後，另行通知評審第一順位之廠商投價格標辦理議價(時間另訂)，地點在本處開標室。參加投標廠商應攜帶公司及負責人印鑑，如負責人無法出席時，被授權人需攜帶授權書及身分證明文件供本處查驗後，方可進行議價，本處並得要求廠商於議價前提供公司證件正本供驗。

(二)議價方式：本案服務費用採總包價法議價。由優先取得議價權之廠商與本處進行議約、議價，若廠商主動放棄或雙方議價後租金仍低於底價時，依序由第 2 順位之優勝廠商遞補議價並依此類推，若議價不成由機關宣佈廢標，另案辦理評審。

四十四、取得優先議價資格之投標廠商，租金報價低於底價者得經 3 次議價程序，其最後標價須平或高於核定底價內才予宣佈得標，否則本處得續與次順位投標廠商議價，餘類推之。若取得議價資格之投標廠商均無法完成議價，則重新公告徵求廠商。

四十五、得標廠商或依次順位遞補之投標廠商，於決標後有下列情形之一者，撤銷其得標權，本處得重新辦理招標事宜。

(一)核對證件正本時，正本不符規定或影本與正本不符者。

(二)未於規定期限與本處辦理委託契約簽訂手續及公證，或無故不依時提送工作計畫報告或以任何理由放棄承攬義務者。

(三)符合政府採購法第 50 條第 1 項各款情形之 1 者。

(四)未依契約規定時間繳足履約保證金者。

四十六、簽訂契約與現場點交：得標廠商應於決標後 10 日內，由負責人或委託代理人攜帶印鑑及各式證件正本，親至本處簽訂契約、核對證件正本並配合辦理公證(公證費由得標廠商負擔)，如得標廠商未依通知日期完成簽約，則依採購法施行細則第 58 條規定辦理。契約簽訂公證後，由本處通知辦理現場點交事宜，未配合點交或拒絕點交者，視為放棄得標。

四十七、租金繳納方式：詳見契約書第四條。

四十八、流標處理：

(一)本(第一)次公告參加投標廠商無任何一家通過資格審查及企劃書評審者；或於議價過程其議價結果租金仍低於底價；以上情形原則

上以廢標或流標處理。

(二)本(第一)次公告流標，經本處檢討原訂規定並無不當者，本處賡續辦理第二次招標。

四十九、投標文件之處理：除得標廠商與無效標廠商外，其餘未得標者得自決標之日起 5 日內向本處提出要求領回證件影印本及資料，逾期未領回者將依廢棄物或資源回收逕予處理，本處不負代為保管之任何責任。

五十、其他注意事項：

(一)本案招標如因故無法辦理評審，參與企劃書招標案者，不得提出任何補償或賠償要求。本項工作若於訂約前因計畫取消，則本案後製作工作應予取消，且不給予任何之補償，參選廠商一經投標，即視同同意本條文規定，但履約期間，因本處原因取消者，悉依採購法及契約規定辦理。

(二)非經本處同意，自本處取得之圖面資料內容不得對外發表。

(三)企劃書為正式文件，內容若有偽造不實者，參選廠商應負完全之法律責任。

(四)本須知(含附件)及廠商企劃書應納入契約，為契約之一部分。

(五)本處發現投標廠商有涉及採購法第 101 條規定者，應將其事實及理由通知廠商，並附記如未提出異議者，將刊登政府採購公報並通知相關目的事業主管機關論處。

(六)凡違反本須知規定事項者本處得取消其參選資格。

(七)本處就本案因政令或計畫變更有權作出暫緩或終止採購之決定。

(八)本處對於得標廠商進度得予管制並指定專責人員負責督促，廠商不得拒絕。

(九)本案相關招標作業之爭議，得依政府採購法及相關規定向本處提出異議，或向行政院公共工程委員會採購申訴審議委員會提出申訴或履約爭議調解。

(十)得標後，得隨時由本處與得標廠商展開相關進度及內容協調會。

五十一、經依採購法第 102 條第 3 項規定刊登於政府採購公報之廠商，於下列期間內，不得參加投標或作為決標對象或分包廠商：

(一)有採購法第 101 條第 1 款至第 5 款情形或第 6 款判處有期徒刑者，自刊登之次日起三年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，應註銷之。

(二)有採購法第 101 條第 7 款至第 14 款情形或第 6 款判處拘役、罰金或緩刑者，自刊登之次日起一年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，應註銷之。

(三)經依政府採購法第 103 條刊登於政府採購公報，且於期限內者，不得參加投標。

五十二、本須知未載明之事項，依政府採購相關法令。

五十三、其他須知（請機關自行訂定。例如：採共同投標、統包、替代方案、國內廠商標價優惠、適用或準用最有利標評選作業或優先採購環保產品等方式辦理者，應注意依相關法規，將應於招標文件載明事項納入。）：

五十四、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：
相關單位檢舉電話、信箱：

| 單位名稱 | 專用電話 | 專用信箱 |
|--------|-----------------------|------------------|
| 法務部調查局 | (02)29188888 | 新店郵政 60000 號信箱 |
| 南投縣調查站 | (049)2222530 | 南投郵政 4 號信箱 |
| 交通部政風處 | (02)23492541 | 台北郵局第 177-17 號信箱 |
| 觀光局政風室 | (02)27214194、27818753 | 台北郵政 10097 號信箱 |

法務部調查局，地址：新北市新店區中華路 74 號；檢舉電話：(02)29177777；免付費檢舉不法專線：0800-007-007。

法務部調查局南投縣調查站，地址：南投市民族路 486 號；檢舉電話：(049)2228888。

五十五、法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：100006 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：100006 臺北市中正區博愛路 166 號。

五十六、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，或不符合契約書之條款，本處不對此資料準確性負責。

(二)投標廠商應自行負責了解所有投標內容、契約及其相關資料，得標廠商於簽訂契約後不得以任何藉口終止契約。

(三)投標廠商將文件向本處提出時，則表示此投標廠商已完全了解所有相關之文件。

五十七、本須知為契約基本條款之一，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。