

交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處
115 年觀音山風景區停車場出租案
投標須知

壹、 辦理依據：

依據國有財產法第 28 條但書、國有公用不動產收益原則、國有出租基地租金率調整方案及本處委外出租案營運管理執行要點等相關規定辦理公開標租，招租及決標程序參考政府採購法取最有利標以評審會議方式辦理。

貳、 計畫內容說明：

招標計畫之背景：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處（下稱機關）為配合國家風景區未來整體發展，規劃「115 年觀音山風景區停車場出租案」委託專業團隊經營管理，以提昇遊憩據點服務品質。

一、本標案案號、名稱及出租標的：

- （一）案號：115026
- （二）名稱：115 年觀音山風景區停車場出租案。
- （三）招租方式：公開招租，參考政府採購法取最有利標精神以評審會議方式辦理。
- （四）出租標的：觀音山風景區停車場及周邊附屬設施。
 - 1.出租地點：新北市五股區觀音西段 24、26-1、27、28-1、31、38 地號等 6 筆土地。
 - 2.土地範圍：面積 1,714 平方公尺（詳出租範圍示意圖，附件 1-1。）
 - 3.設施種類：出租範圍之停車場、停車場設施、停車場公廁、停車場週邊人行道及綠地、水泥鋪面、意象設施，廠商應負責清潔、維護秩序及各項安全維護管理工作等。
 - 4.出租標的為財物，其性質為租賃。
 - 5.維管範圍：詳維護管理範圍示意圖(附件 1-2~4)，實際範圍以點交時現場指界為準。
 - 6.調整維管範圍：因應政策、管理、維持秩序、遊客市場等需

求或不可抗力事由，得調整擴大面積本案標的範圍，承租人應配合出租機關調整、規劃，經雙方同意後始得調整維管範圍（現場點交為準）。

三、出租標的之需求規範說明及得標廠商應履行之契約責任：

（一）服務項目：

1. 停車場管理：管理出租範圍及維護管理範圍（維護管理範圍包括遊客中心停車場、生態園區停車場入口至凌雲路三段及民義路往五股方向及風櫃斗湖停車場入口至華富山路往八里方向 **8 米道路**協助派用人力維持交通秩序，避免因停車場客滿造成出入口 3 端點及停車場、聯外通道交通擁塞。
2. 配合本處及經本處同意借用場地辦理各類有關推廣觀光與遊憩教育之活動。
3. 各項服務項目廠商應於「企劃書」中載明並執行，如欲調整企劃書內容須經機關同意始得實施。

（二）設備建置：

1. 除機關提供之設備外，廠商應自行建置停管系統（車牌辨識）或經機關同意之更優方案及安全維護設備，**廠商如建置屬有柵欄式停車場，廠商應於任何停車場滿車時，派員至該停車場出入口處施行管制措施及勸導候位進場，且車輛勿佔用道路車道。**
2. 須配合將相關停管資料自動介接上傳至交通部 TDX 平台及本處配合上級政策所需上傳平台（出租期間因政策因素，廠商須配合調整或新增上傳平台），上傳格式依官方頒布相關標準辦理。

（三）維護管理：

1. 出租範圍及維護管理範圍之停車場、停車場設施、停車場公廁、停車場週邊人行道及綠地、水泥鋪面、意象設施，廠商應負責清潔、維護秩序及各項安全維護管理工作，維護管理工作須配合機關視實際需求調整。
2. 植栽養護：維護管理範圍之植栽定期及不定期除草、修剪、施肥、施藥、澆水等植栽撫育養護工作。
3. 清潔維護：每日維護管理範圍之環境清潔維護工作（含廢棄物清除、每日垃圾清運、公廁清潔及隨時補充消耗品

(例如：衛生紙、洗手乳、酒精或消毒液等)。

(四) 得標廠商對本區之收費依下列規定辦理：

1. 得標廠商一切營業行為均須依法規，各項費用之收費標準與費率應報請本處備查並應於營業場所公開展示價目表。
2. 依老人福利法、身心障礙者保護法、志願服務法及相關法令規定，對符合法令規定條件之遊客給予優惠。

四、契約期間及籌備期間

(一) 自簽約日起為期 4 年。

(二) 如廠商租約期間營運管理良好，依廠商提出之營運企劃書完整執行、無缺失或違規，並依據機關「委外出租案營運管理執行要點」(詳附件 2)出席營運管理考核會議，經機關審核通過得續約 1 次共 2 年，廠商應於租約到期日前 2 個月提出申請。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，機關不另通知。

(三) 自簽約日起至正式營運日前 1 天為本案之籌備期間，籌備期間不計入租賃期間，且不收取土地租金及水電費，惟裝修及籌備期間仍受本契約及相關規定規範。

(四) 廠商應於預定正式營運日前 10 日，檢附預定可開始營運日等資料，並函請機關備查始得營運。

(五) 後續擴充：

機關保留未來擴充之權利，擴充項目為本處觀音山風景區之土地，該擴充之期間為原案契約剩餘履約期間(如廠商申請展延契約並經機關審核通過，則剩餘履約期包含展延期間)。

五、租金及履約保證金

(一) 本案建議最低年租金為新臺幣 100,000 元整。投標廠商報價應高於公告之建議最低年租金，報價低於公告之建議最低年租金之廠商判定為不合格。

(二) 本出租案租金應依契約規定向機關每年繳納本契約之年租金(詳契約第四、五條內容)。

(三) 本案第 1 年租金由承租廠商於正式營運日前 10 日繳納第 1 年租金，其餘年度租金應於每年 1 月 31 日前繳納當年度全額租金。

(四) 如遇租期不足年，依當年度膳餘日日數按比例計算年租金。

(五) 履約保證金：

1. 廠商於簽約時應繳納履約保證金，履約保證金金額為 **3 個月之租金**，以擔保廠商確實履行及完成本契約以及應支付機關之遲延罰款、損害賠償及其他法律或依約應付予機關之任何款項及費用之給付責任。
2. 履約保證金得以現金或金融機構簽發之本票或支票、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履約保證金。
3. 有效期自訂約日起至履約完成日止。如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履約期限延長 90 日。

六、 機關基本資料如下：

- (一) 機關全銜：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處
- (二) 機關地址：新北市石門區德茂里下員坑 33-6 號
- (三) 機關公庫：台灣銀行淡水分行觀光發展基金北觀風管處 412 專戶 1480-3607-0044
- (四) 機關電話號碼：(02) 8635-5100
- (五) 機關傳真號碼：(02) 2636-5832

參、 投標方法：

- 一、 投標廠商資格：依中華民國法令核准設立之公司、合夥或獨資之工商行號及營業項目登記應具「停車場經營業」，且無政府採購法第 15 條、第 38 條、第 103 條限制規定者，始得參加投租。
- 二、 電子領標：即日起至截標日前逕至北觀處行政資訊網/行政公告下載(<https://admin.taiwan.net.tw/northguan-nsa>)不提供紙本。

三、 投標廠商投標文件處理

(一) 參加投標廠商應依投標須知等投標文件之規定格式填妥簽章，並將下列證件裝入證件封：

1. 廠商登記證明文件或商業登記證明文件(營業項目登記應具停車場經營業)。
2. 廠商信用證明文件: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。
3. 營業稅繳稅證明(依規定毋需繳納者免附):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。**
4. 投標廠商聲明書。
5. 投標廠商切結書。
6. 交通部觀光署廠商資通安全管理約定書。
7. 契約廠商廉政相關規定告知書(**投標時免附**)。

(一) 企劃書：投標廠商須檢附企劃書一式 10 份，一律以 A4 格式中文繕寫，應以 30 頁為上限，每份報告書外頁應加蓋公司、單位章及負責人章，企劃書評審項目與權重包括：

項次	評審項目	分數	配分	備註
1	停車場管理	40	25	1.派駐停車場安全維護、清潔及收費員人數、每月薪資及福利。(5分) 2.設備、監視系統、收費、秩序管理、地方優惠等。(5分) 3.公司人事制度、編制、人員素質、財務結構及人力管理制度。(5分)。 4.工作人員統一制服規劃、員工管理、服務之教育訓練計劃(5分)。 5.設施維管、災害應變、安全監控及通報、消防、停車場管理資訊系統等規劃執行(5分)。
			5	智慧化設備管理系統(含出入口無柵欄式停車場。)
			10	配合本處行銷宣傳及經營管理、履約承諾執行情形等。
2	租金	20	20	1.年租金可加計之成數，須依百分比填列，於服務建議書中敘明。 2.分數計算 100%<加計成數：20分 80%<加計成數≤100%：18分 60%<加計成數≤80%：16分 40%<加計成數≤60%：14分 20%<加計成數≤40%：12分 0 <加計成數≤20%：10分 未加計成數：8分
3	環境清潔維護 (公廁及週邊綠地維護及綠美化)	10	10	1.公廁清潔及隨時補充消耗品(例如：衛生紙、洗手乳、酒精或消毒液等)。 2.週邊環境清潔及綠美化。 3.廢棄物及廢水處理方式。

項次	評審項目	分數	配分	備註
4	經驗與實績	20	20	承租本處或其他單位與本案性質相近之經驗、實績(如：合約影本、結算驗收證明、履約紀錄、使用者評價、評鑑績優證明等)及配合度(含熱心公益、活動支援情形及結合地方觀光產業與發展、僱用設籍當地居民及加值服務或創新項目…)等
5	簡報與答詢	10	10	1. 核對企畫書所提之前述事項能力(5分)。 2. 釐清審查委員所提出之問題(5分)。
總分		100	100	—

(三) 投標文件裝封、投寄規定：有意參選廠商應依機關提供招標文件與本須知規定，研提企劃書一式 10 份、連同資格文件封裝後，外封套請註明投標廠商及負責人名稱、地址及聯絡人員電話(未註明聯絡人或方式致權益受損者，概由廠商自行負責)，於公告時限內郵遞寄達或專人送達機關秘書室(新北市石門區德茂里下員坑 33 之 6 號)，時間以機關收發登記時間為憑。

七、 投標廠商注意事項：

- (一) 投標廠商應自行負責了解所有投標內容、經營項目之範圍、契約草案及其相關之資料，並應先自行評估下列事項與經營管理之影響：
1. 本停車場及其周邊環境、氣候特性及市場需求。
 2. 應僱用專責現場管理人員及環境清潔人員，以維持停車場正常運作。
 3. 本停車場及其周邊整修或經營時需依照相關主管機關之法令規定。
 4. 得標廠商於簽訂經營管理契約後不得以上述事項申請終止契約。
- (二) 投標廠商將文件向機關提出時，則表示此投標廠商已完全了解所有相關之文件規範。

八、 投標廠商違反規定之處分：

(一)廠商有下列情形之一，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，不決標予該廠商：

- (1) 未依招租文件之規定投租。
- (2) 投租文件內容不符合招租文件之規定。
- (3) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投租。
- (4) 偽造或變造投租文件。
- (5) 其他影響招租公正之違反法令行為。

(二)決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前項情形者，撤銷決標、終止契約或解除契約，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者，不在此限。

(三)第一項不予開標或不予決標，致招標程序無法繼續進行者，本處得宣布廢標。廠商違反前款規定仍擅自參加投標，如經發現，機關將參考政府採購法第五十條規定辦理。

九、 招標文件疑義與處理：

(三)廠商應詳閱招標文件書圖，如對招標文件內容有疑義時，應以書面向招標機關請求釋疑，其期限自公告日或邀標日起等標期之四分之一，其尾數不足一日者，以一日計；機關以書面答復請求釋疑廠商之期限為投標截止期限前一日。

(四)前項所稱書面請求釋疑，廠商得以傳真方式辦理。傳送時應與機關主辦單位確認收受。

(五)機關對招標內容有所變更或補充時，除選擇性招標之規格標與價格標及限制性招標以書面通知各廠商外，將另行公告，並視需要延長等標期。

肆、 開標作業及相關事宜

(一)開標程序：規格標分兩階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為評審會議。

(二)開標作業秩序與進出場規定：

1. 機關會同有關單位按招標公告所定之時間及地點開標。
2. 評審委員會：評審委員 5 人。
3. 投標廠商注意事項：

(1)投標截止收件日期:115 年 10 月 8 日 9 時整。

(2)資格審查:

時間：115 年 10 月 8 日 10 時。

地點：新北市石門區德茂里下員坑 33 之 6 號，本處 201 會議室。

(3)資格標開標審查之合格廠商始得參加評審會議。

(4)評審會議：

時間：另行通知。

地點：另行通知。

(四) 第一階段資格審查：投標廠商有下列情形，視為資格不符，不得參加評審會議：

1. 資格及證明文件缺漏或經審查不合格者。
2. 標件封面未標示投標廠商或負責人名稱。
3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
4. 投標廠商之標封及證件封等相關資料經審查合格者，另進行第二階段評審會議，無效標或以棄權論之。

(五) 第二階段評審會議：

1. 投標廠商經第一階段資格審查合格者，始得參加第二階段評審會議。
2. 評審會議廠商得 1 至 3 人出席，其中 1 人應為負責人或授權代理人，廠商應準時出席簡報，屆時遲到或未到場出席簡報及現場詢答者，則該項不予計分；本處提供投影及擴音設備，其餘所需設備均由廠商自備。
3. 各評審委員就各廠商提送之企劃書進行實質審查，評審時由投

標廠商抽籤決定簡報順序，就所提之企劃書進行簡報說明，每家簡報 15 分鐘，答詢總時間以 10 分鐘為原則。完成簡報及答詢後即可離場。惟若簡報廠商超過 4 家則調整為簡報 12 分鐘，答詢總時間 8 分鐘。

4. 各評審委員完成評比程序後，於評比表後簽章交由機關工作人員辦理統計。未出席評審會議簡報者，所投標件仍為有效，但簡報及答詢項以零分計。

5. 計分排名方式：

(1) 由評審委員依評審項目對廠商評定分數，並依所評總分數由高至低分別給予 1、2、3 等之「優先順序值」，惟個別評審委員於各評審項目分別評分後，如有不同廠商之加總分數相同致予相同序位者（例如第二名有二家），其接續之其他廠商序位以一、二、二、四、五方式表示。

(2) 將各廠商之「優先順序值」累加後，為該企劃書之「總優先順序值」，「總優先順序值」最低者為第 1 符合需要廠商，次低者為第 2 符合需要廠商，依此類推。惟個別廠商提送之企劃書經加總出席評審委員評分之平均分數未達 70 分者，不予採計其「總優先順序值」，亦即列為不合格。

(3) 若有二家廠商「總優先順序值」相同時，則以獲得評審委員評定序位第 1 較多者為優先；仍相同者，由配分最高之評審項目之序位較低者為優先，（如仍相同時，以抽籤決定之）。

(4) 若僅有 1 家廠商提送企劃書，須經出席評審委員會委員評分之平均分數達 70 分以上，方為第 1 符合需要廠商，否則由機關重新徵求廠商。

6. 評審過程各問題之處理，均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。

7. 進入本階段評審之投標廠商不論總名次為何，其企劃書、廠商資格證明、證件封等投標資料文件不再發還廠商，機關日後也

不負有保管之任何責任。

伍、得標廠商之義務

- 一、第1符合需要廠商應於接獲評審結果通知日起10日內，按照評審時所承諾事項及評審委員意見，修正「企劃書」送本處核備。
- 二、得標廠商應於接獲評審結果通知日起20日內與機關簽訂「115年觀音山風景區停車場出租案」，並於簽約前繳足履約保證金。逾期未簽訂出租案契約者，撤銷其得標。如機關於簽約前發現得標廠商不符投標資格或不得投標，撤銷其得標；如在訂約後發現，機關亦得隨時終止契約，撤銷其得標權利，並沒收履約保證金。得標廠商遭撤銷得標資格後，機關得依評審優勝順序，依序與其他符合需要廠商議價。
- 三、契約期限自簽約日起為期約4年
- 四、得標廠商應向機關繳納其所得標之標價作為契約期間每年之租金。
- 五、得標廠商完成簽約應於三個月內（含內部整修）開始對外營運（包括環境清潔維護），如未能依各項進度期限完成且未向機關申准延期者，機關有權終止其與機關間之一切契約，並無條件沒收得標廠商已繳之履約保證金；施工中之建築物及相關設施，得標廠商應於契約終止後十五日內自行拆除，逾期不拆除者，機關得逕行拆除，所需費用由得標廠商負擔；或由機關無償取得該等建築物及相關設施所有權，得標廠商不得異議，亦不得向機關請求任何賠償或補償。
- 六、得標廠商應於簽約日起10日內與機關辦理完成本契約出租範圍內由機關管有之現有各項場地、植栽、設施、設備之清點工作。
- 七、得標廠商於未來經營管理本出租案之一切販售及出租物品，一律均須依規定開立統一發票或收據。
- 八、標的物點交：得標者應於簽約日起1個月（日曆天）內與本處依本契約標的物使用現況辦理點交，並經雙方確認無誤，由廠商

簽收。本項財產物品清冊乙式 2 份，雙方各存 1 份，實際範圍以現場指界為準。點交後，承租人應盡善良管理人之責任。

九、資通安全管理：乙方營運本案，若有涉及資通系統網站、資通訊軟體建置、維運及資通服務提供等作業，須確實遵守附件「交通部觀光署廠商資通安全管理約定書」辦理。

陸、其他

依公職人員利益衝突迴避法第 9 條規定：公職人員或其關係人，不得與公職人員服務之機關或受其監督之機關為買賣、租賃、承攬等交易行為。又依政府採購法第 15 條第 2 項規定：機關承辦、監辦採購人員對於與採購有關之事項，涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益時，應行迴避。同條第 4 項規定：廠商或其負責人與機關首長有第 2 項之情形者，不得參與該機關之採購。

相關單位檢舉電話、信箱：

單位名稱	電話	傳真	地址
觀光署 政風室	02-2349-1500 轉 8711	02-2781-8753	臺北市忠孝東路 4 段 290 號 9 樓
新北市 調查處	02-2962-8888	02-2952-7964	235 新北市中和區福美路 295 號 (板橋郵政 60000 號信箱)
法務部 調查局	02-2917-7777	02-2918-8888	231 新北市新店區中華路 74 號 (新店郵政 60000 號信箱)
行政院公共 工程委員會 中央採購 稽核小組	02-8789-7548	02-8789-7554	110 臺北市信義區松仁路 3 號 9 樓
交通部採購 稽核小組	02-2349-2790	02-2389-5930	100299 臺北市中正區仁愛路 1 段 50 號
法務部廉政 署	0800-286-586	02-2381-1234	100006 國史館郵局第 153 號信箱 電郵：gechief-p@mail.moj.gov.tw 100006 臺北市中正區博愛路 166 號

柒、 本須知附件

- (一)出租範圍示意圖及維管範圍示意圖。
- (二)委外出租案營運管理執行要點

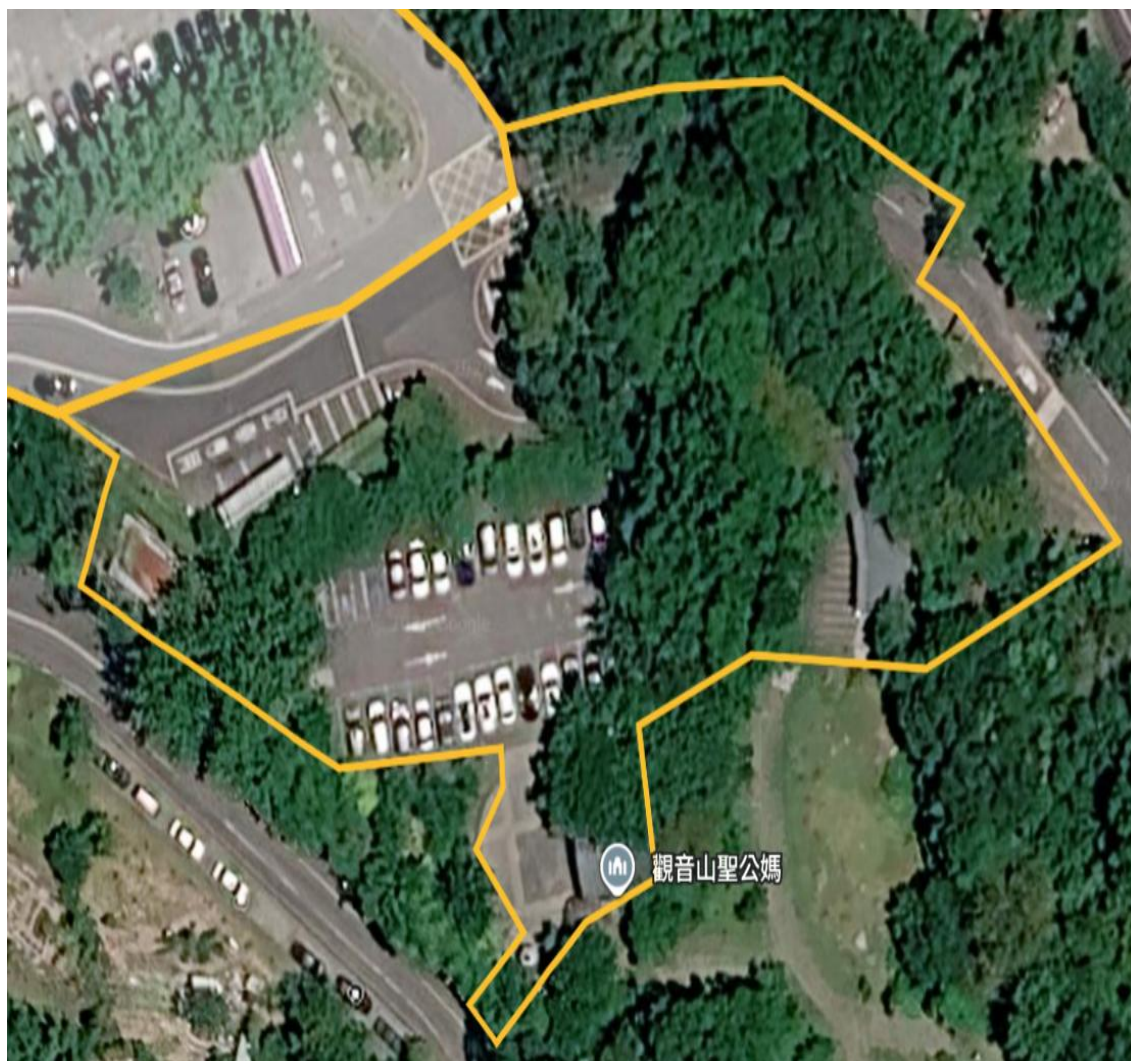
附件 1-1 出租範圍示意圖



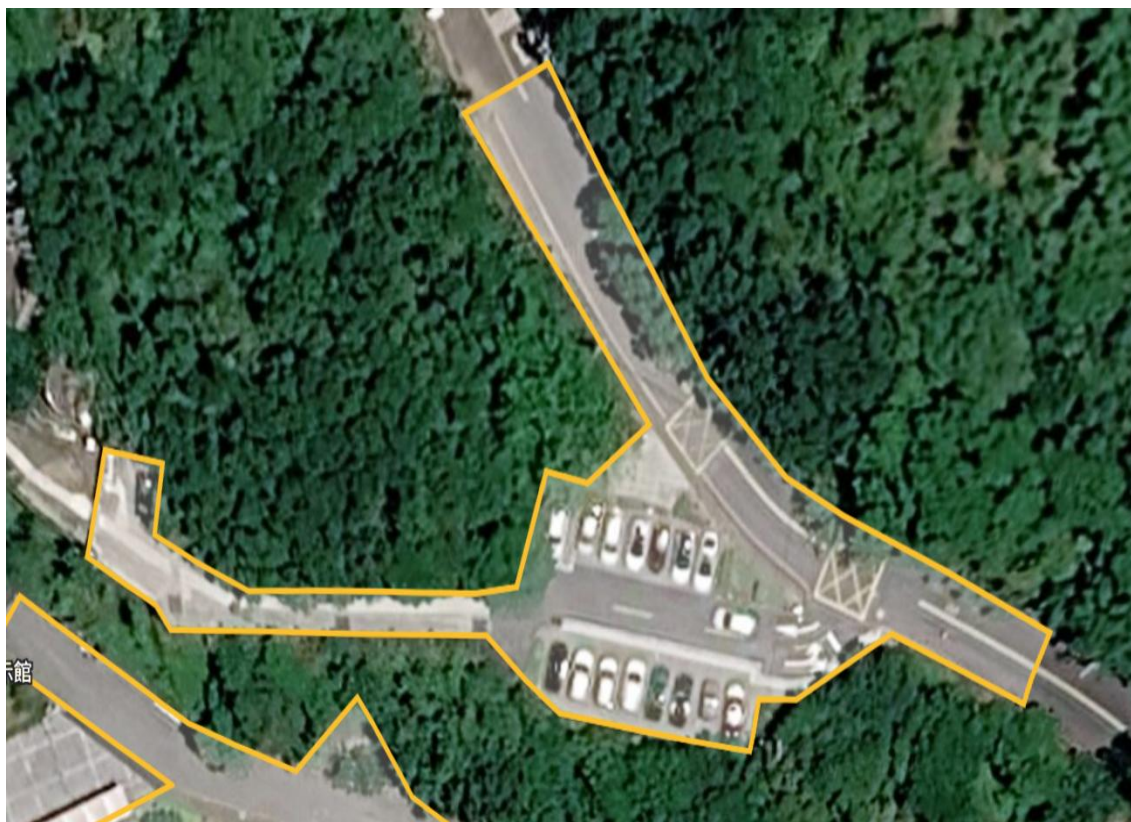
附件 1-2 觀音山遊客中心停車場維管範圍示意圖



附件 1-3 觀音山生態園區停車場維管範圍示意圖



附件 1-4 觀音山楓櫃斗湖停車場維管範圍示意圖



附件 2

委外出租案營運管理執行要點

112.12.27訂定

114.09.08修訂

- 一、為辦理本處委外出租案之營運管理，特制定本要點，各委外出租案之管理程序，依本要點規定辦理。
- 二、適用對象為與本處訂有營運管理出租案之場域；惟出租案屬單純性質，經本處機關首長核准者，得不適用本要點之規定。
- 三、各出租案於契約滿1年後之第2年起每年進行1次營運管理考核為原則，發生重大違約、事故或本處認定有必要時得增加考核次數。
本要點施行前已簽約之案件，仍依契約內容辦理；惟經雙方同意者，得提前適用本要點。
- 四、營運管理考核小組成員共5名組成，其中外聘委員3名，內聘委員2名(含1名召集人)，經機關首長核定後聘任之。
前項外聘委員任期以4年為一任，委員之選聘由業務單位(管理科)簽核。
考核會議之召開，應有全體委員二分之一（含）以上出席，且外聘委員不得少於三分之一。
委員如與受考核對象有直接或間接利害關係，應自行申報並迴避評核作業。
- 五、考核指標(各單位可依據出租案性質調整考核項目及配分，須於簽約前訂之)：

項次	考核項目	配分
1	契約約定事項	40
2	環境品質及設施管理維護情形	20
3	遊客申訴處理情形	20
4	財務績效審查(營運收支明細表)	20
合計		100

(一) 契約約定事項

1. 依契約約定承租廠商之履約情形，履約期限等約定事項。
2. 承租廠商因故意或過失未盡善良管理人之義務時或明知其危害而履約導致管理處損失時，視為違反契約約定事項。

(二) 環境品質管理維護情形

1. 為提升服務品質，廠商得提出爭取分數之措施（例如：公益活動或行銷措施等），每案加1—3分，上限5分。
2. 配合辦理評鑑獲獎，每一項國內獎項加1分，國際獎項加3分。

(三) 遊客申訴處理情形

於合約生效期間承租場域之遊客申訴案件，經通知未如期改善酌減分數。

(四) 財務績效審查(營運收支明細表)

承租廠商提出之營運收支明細表應包含每月各項主要收入及支出項目分析，供管理考核小組確認整體營運財務狀況。

(五) 減分項目

1. 經機關通知改善缺失，未於期限內完成改善，每案扣1—3分。
2. 履約期間若發生重大違約、嚴重安全事件，或因營運管理疏失引發重大負面輿論，致影響本機關形象或公信力者，得視情節輕重扣減 5—10 分。

(六) 考核標準：

1. 連續2次考核分數達85分(含)以上，逕取得優先續租權，於續租前得不為受考核對象。
2. 履約期間之考核分數平均達80分以上未達85分者，廠商取得續租權。
3. 履約期間之考核分數平均75以上未達80分者，於最後一次考核會議討論該案得否續租。
4. 連續2次考核分數75分以下者，機關得評估解約或取消其續租權。
5. 違反契約約定事項超過3個，當次考核不得評定80分以上。

- 六、 考核結果以書面方式個別通知受考核對象，並做為各出租營運管理場域續租權判定之依據。
- 七、 承租廠商如對考核結果有異議，應於通知送達後7日內提出書面申覆，由機關複審後於14日內以書面回覆。
- 八、 本要點經機關首長核定於公告後三日施行，修正時亦同。