

交通部觀光署馬祖國家風景區管理處 北竿 08 據點出租案 投標暨審查須知

壹、辦理招租依據：

依據「國有公用不動產收益原則」之公開標租規定，並參照政府採購法規定之公開招租-評分及格最高標作業程序辦理。

貳、出租標的：

- 一、土地：連江縣北竿鄉后沃段 491 地號土地，**基地出租面積共 1992.53 平方公尺(含房舍、周邊空地、車輛停放空間)。**
- 二、建物：連江縣北竿鄉后沃村 1-3 號，**房屋出租含面積為地下 1 層出租面積 110.09 平方公尺，一樓出租面積 238.42 平方公尺及二樓 204.61 平方公尺，共 553.12 平方公尺，請詳如附圖)。**
- 三、**所需設備皆應由乙方自行設置，其設施所有權歸屬乙方。**
- 四、出租期間：本契約為定期租賃契約，期間自本契約簽訂日起生效，**租期暨租金計算時間為點交日當日起算 6 年整(乙方自點交日起得進駐辦理裝修作業，裝修期間亦須繳納租金及相關負擔)。6 年定期合約屆滿 3 年後(第 4 年至第 6 年)，每一年辦理 1 次評鑑(共計 3 次)，每年評鑑結果分數 80 分以上，得優先辦理續約 3 年。**
- 五、出租價格標準與公式：**本案承租廠商常態性須負擔出租場域水電費、土地房屋稅捐、自行聘用之人員薪酬、各項保險費及環境清潔維護費用等，務請於投標前審酌評估所需成本，不得於投標後藉故反悔；另有關本案土地、房屋、設備租金計算方式說明如下。**
- 六、依據「國有公用不動產收益原則總說明」第四點出租之租金標準略以：「…標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，…。依租金率競標，基地及房屋一併標租時，以基地年

租金率競標。…得標後不動產之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。」故基地及房屋一併標租時，年租金算式=基地年租金+房屋年租金=【(每平方公尺當期申報地價)×基地出租面積×基地年租金率15%】+【當期房屋課稅現值×10%×(出租面積/課稅面積)】。

七、本案租金含基地、房屋、定額權利金=【(土地當期申報地價)×基地出租面積×基地年租金15%】+【當期房屋課稅現值×10%】+定額權利金。

八、**年租金試算**(以本案定額權利金下限試算，均以新臺幣計算。土地、房屋、設備年租金各自計算並四捨五入至整數位後再行加總，並再次四捨五入至整數位)：

(1) 房地年租金試算式

$$=(X \times 1992.53 \times R\%) + [Y \times (553.12 \div 553.12) \times 10\%] \text{。 (請詳如招租文件)}$$

1. 參數共 3 項，說明如下：

- (1) 出租基地面積(1992.53 平方公尺)
- (2) 房屋年租金率(基地及房屋一併標租時為 10%)
- (3) 房屋出租面積 553.12 平方公尺)

2. 變數共 3 項，說明如下：

- (1) X 為每平方公尺當期申報地價(以基地內平均申報地價計之，廠商不得異議，目前為 130 元/㎡)
- (2) R%為基地年租金率(本案固定為 15%)
- (3) Y 為本案出租房屋之現值(目前為 1,991,200 元)

(2) 綜上所述，本案契約年租金試算最低金額(下同)算式

$$=(130 \times 1992.53 \times 15\%) + (1,991,200 \times (553.12 \div 553.12) \times 10\%) + 120,000 = 357,974$$
，第一期年租金試算**最低為新臺 357,974 元整。**

****本案決標方式為「評分及格最高標」，以【定額權利金】最高之符合資格廠商為得標廠商。**

參、投標資格：

一、投標廠商之基本資格(以下兩款擇其一即可)：

- (一)符合政府採購法第 8 條規定，且具公司或商業登記者。
- (二)符合政府採購法第 8 條規定之法人、機構或團體。

二、有下列情形之一者本處得拒絕其參加投標：

- (1) 投標廠商有政府採購法第 15、38、103 條款之情事者。
- (2) 開標日起算前 1 年內曾參加投標本處各項出租案，因可歸責於廠商之事由，於得標後不訂約承租或提前解約者。
- (3) 與本處有法律糾紛，其訴訟案件尚未了結者。

肆、投標廠商申購之招租文件，應詳細核對招租文件清單。

伍、投標廠商在投標前，應自行前往勘察(可洽本處北竿管理站，連江縣北竿鄉坂里村 47 號，TEL:0836-56534)，以了解承租有關資料。若草率從事，致錯誤估算，不得藉詞請求補償。

陸、投標：

一、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。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。所有封套外部皆須書明投標廠商名稱。

二、投標廠商投標文件如下，應詳細核對：

- (1) 請詳閱投標文件清單與投標文件審查表。
- (2) 證件封：投標廠商應提出之證明文件，影本應加註「影

本核與正本無誤」及加蓋廠商印鑑及負責人印章。

證件封依序裝入證件如下：

1. 如為公司或工商行號投標，應提供主管機關核發之「廠商」證明文件影本(含經濟部核發登記證明書及縣、市政府核發之營利事業登記證或主管機關核准設立之機關團體法人立案證書)。

如為法人、團體投標，應檢附依法須辦理設立登記之證明文件影本並加蓋法人團體及負責人印鑑(如依工業團體法或商業團體法加入工業或商業團體之證明:會員證等)。

2. 有效納稅證明：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及申領統一發票購票證相關文件代之。

如為法人、團體投標，應檢附營業稅或所得稅納稅或免稅證明。

3. 投標廠商聲明書正本。

4. 廠商信用證明文件：如票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶或最近 1 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文件等。

- (3) 標單封依序裝入文件如下：

1. 招租投標及契約文件。
2. 投標標價清單。

- (4) 企劃書封依序裝入文件如下：

1. 本案企劃書 1 式 8 份：應以 A4 格式、由左至右橫向，中文書寫，並採雙面印刷，裝訂於左側，為節能減碳每份不得超過 50 頁(不含佐證附件資料)。為求公平性，如有超過 5 頁(含)以上者，每超過 5 頁扣評審總分 2 分；每份企劃書封面應書明本案名稱及「投標廠商名稱」，並蓋廠商及負責人印章。

2. 企劃書內容：建議依本案評審項目撰寫。

三、投標文件裝封：將證件封、標單封、企劃書封依規定密封後裝入投標封內，再將投標封依規定密封。

四、廠商請使用本處提供之制式封面檔案，列印後自行黏貼於適當大小之不透明信封上。

五、投標方法：

- (1) 投標廠商以郵件投寄，務須於 **115 年 10 月 30 日(星期五)** **上午 10 時整前** 寄達本處（收件人：交通部觀光署馬祖國家風景區管理處收發室；住址：209 連江縣南竿鄉仁愛村 95 號之 1 號）。若需親自送達，請依前述期限於上午 8 時至 12 時及下午 1 時 30 分至 5 時 30 分洽本處收發室或值班人員查收。
- (2) 未能於前項時限前及時寄達指定信箱或親送至本處收發室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。馬祖因屬離島地區，常受天候因素影響郵遞時間，投標廠商應自行考量所需郵遞時間，倘無法如期寄達，本處概不負責。
- (3) 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。
- (4) 投標文件應以中文書寫，並應清晰明確。
- (5) 投標廠商有下列情形之一者，除招標文件另有規定者

外，不得參加投標；另本處於決標或簽約後，始發現下列情形者，本處得依政府採購法第 50 條規定，撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

1. 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。
2. 投標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。

柒、開標及審查：

一、本招租案資格、企劃書評審與價格一次投標依序分段開標。

二、資格標開標時間地點：

- (1) 資格標開標時間及地點訂於 **115 年 10 月 30 日(星期五)上午 11 時整**，於本處處本部 1 樓會議室辦理資格標開標（連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號）。
- (2) 資格標開標作業：由本處就廠商投標文件進行審查，經確認同意資格符合之廠商，方可進行企劃書審查。資格文件審查內容請詳如招標文件 05 投標文件審查表。

三、企劃書評審作業：

- (1) 企劃書評審作業暫訂於 **115 年 10 月 30 日(星期五)下午 2 時整**，於本處處本部 1 樓會議室（連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號）辦理，時間如有更動，將以電話、傳真或 E-mail 通知，如因廠商投標文件所留連絡住址及電話無效，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。
- (2) 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(如有需要，請自備筆電、電子檔、雷射筆等簡報工具)。

- (3) 參與簡報相關成員不得超過 3 人(含設備操作及協助人員等)，簡報人員需為本案計畫主持人，如主持人因故無法參加簡報時，應由協同主持人或經本委員會同意由廠商其他工作成員代表簡報，各廠商簡報時其他廠商應退席，廠商簡報及答詢完畢後即應離席，評審委員會討論及決議時所有廠商一律退席。

- (4) 審查項目與標準：審查總分為 100 分

項次	審查項目	內容	配分
一	投標廠商簡介及經營實績	(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。(10 分) (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。(10 分)	20 分
二	營運及經營管理	(一)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。(20 分) (二)委託 <u>環境與植栽維護</u> 、 <u>遊客服務</u> 執行內容、頻率說明。(10 分)	30 分
三	經營成本與收益分析	請分析營運成本(人事費、水電費、消耗備品、行銷推廣成本、環境改善成本、保險費、稅捐與其他固定及變動成本等)及淡旺季收入分析(每天人均消費、每天平均來客量、每天平均營業額等)。	10 分
四	公安、環境衛生管理與其他創意構想	(一)消防及用電安全、事故預防、通報機制、防疫計畫及廢棄物處理等。(10 分) (二)地方回饋方案。(10 分) (三)活動配合贊助(如自辦開幕宣傳活動、與政府共同行銷馬祖觀光等)。(5 分)。	25 分
五	廠商	(一)近一年內曾替員工普遍性加薪(2	5 分

	企業社會責任(CSR)指標	分) 說明事項：(1)普遍性加薪，係指事業單位 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(各廠商之計畫主持人或協同計畫主持人應親自到場)，屆時遲到或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)投標廠商於審查會場中不可另行補充書面資料。 (四)廠商簡報及答詢事項應與本案出租	10 分

		標的或審查項目有關。	
--	--	------------	--

(5) 由本案審查委員會就投標廠商提送之企劃書進行審查及簡報與答詢，程序如後：

1. 審查委員會議召集人致詞(出列席人員包含審查委員及列席之投標廠商等)。
2. 業務單位背景說明及報告審查辦法，並依據廠商投標先後順序排定廠商簡報與答詢順序。
3. 各投標廠商依序簡報 15 分鐘(如資格符合投標須知規定之投標廠商達 3 家(含)以上，為利審查流程進行，將縮短簡報時間為 12 分鐘)及回答審查委員之詢問 12 分鐘(採統問統答，如資格符合投標須知規定之投標廠商達 3 家(含)以上，為利審查流程進行，將縮短答詢時間為 10 分鐘)，簡報及答詢宜由本案之執行團隊為之(此階段未簡報之投標廠商應先離席)。
4. 由審查委員依審查項目評定名次並宣布取得第三階段價格標參與資格之合格廠商。(審查結果本處以書面通知)

(6) 評定方式(採總評分法)：

1. 審查委員就各審查項目分別給予各投標廠商評分，及格分數為 80 分。
2. 投標廠商經出席半數以上審查委員評分低於 80 分者，或總平均低於 80 分者，即列為不合格廠商(無第三階段價格標參與資格)。
3. 評比計分排名方式及過程中各問題之處理，均依本案投標暨審查須知之規定處理，如有未盡或爭議事宜，則由出席之審查委員當場討論作成決議處理之。

四、價格標開標及決標：

- (1) 審查會後另行通知價格標開標時間、地點。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，方可參與比加價作業。
- (2) 審查委員決議修正或增加之工作內容，視同契約書應辦事項，不另減免租賃費用，廠商如不同意，應於審查會議當場或價格標開標前提出，價格標開標後不得據以要求減免租賃費用或拒不辦理。
- (3) 決標時應以合於招租文件之規定，不低於底價之最高價得標為原則，並以所報「投標標價清單」或「招租投標及契約文件」中文大寫之總價為準（兩份文件標示不同者，取其最高價者為投標標價）。
- (4) 合於招租文件規定之最高標廠商標價低於底價時，主辦機關洽該最高標廠商優先加價一次；但廠商有未到場之情形者，即喪失該次加價或比加價權利；加價結果如仍低於底價時，由所有合於招租文件規定之投標廠商，不得交談下，重新比加價格，但不得逾 3 次。經加價或比加價格結果在核定底價以上時，應即宣布決標予最高標廠商。
- (5) 最高標價廠商如有 1 家以上之標價相同者，並未達比加價格次數上限，且在底價以上均得為決標對象時，應由該等廠商再比加 1 次，以高價者決標。比加價後之標價仍相同或比加價格次數已達上限(3 次)時，由主持開標人員按廠商投標編號順序代為抽籤決定得標廠商。
- (6) 主持開標人員於第 1 次比加價格前，應宣布最高標價廠商加價結果，第 2 次或第 3 次比加價格前，應宣布前次比加價格之最高標價。投標廠商應以書面中文大寫表示

加價後之標價金額。參加比加價格之廠商未能增加至高於主持開標人員所宣布之前次加價或比加價之最高標價，主辦機關得不通知其參加下次之比加價格。

- (7) 取得參與第三階段價格標之投標廠商，其最後標價不低於核定底價才予宣布得標。若所有合格之投標廠商均無法完成決標，則重新公告徵求廠商。
- (8) 如合於招租文件規定之廠商僅有 1 家，其標價低於底價，經洽該廠商減價，其加價次數不得逾 3 次。廠商書面表示增加至底價或照底價再增若干數額者，主辦機關應予接受，並決標予該廠商。
- (9) 主辦機關通知廠商說明、加價、比加價格、協商、更改原報價內容或重新報價，廠商未依通知期限辦理者視同放棄。但投標廠商放棄說明、加價、比加價格、協商、更改原報價內容或重新報價，其不影響該廠商為合於招租文件規定之廠商者，仍得為決標對象。
- (10) 得標廠商應於決標日次日起 **15 日內**(末日為例假日者順延至上班第一日) 提送裝訂完妥之契約書正本 2 份、副本 6 份，並攜帶廠商及負責人印章至本處辦理契約簽訂手續，未經本處同意而逾期不辦理簽約者，視為拋棄得標，本處得依政府採購法第 101 條規定辦理。

捌、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。

玖、招租疑義處理：

- 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：0836-25627)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。

壹拾、 其他注意事項

一、招標文件領取方式：

(1)請至本處行政資訊網自行下載(免費)。

(2)可於機關上班日(上午 8:30~12:00;下午 1:30~5:00)至本處處本部收發室購買，每份售價新臺幣 200 元整。

二、收受投標文件地點：交通部觀光署馬祖國家風景區管理處收發室(20942 連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號)。

三、計畫取消：本招標如因故無法辦理評審，參與投標廠商不得提出任何補償或賠償要求。廠商一經投標，即視同意本條文規定，但履約期間，因本處原因取消者，悉依契約及相關法律規定辦理。

四、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。

- 五、本處對於得標廠商履約進度得予管制並指定專責人員負責督促，廠商不得拒絕。
- 六、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。
- 七、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：[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 [部會署-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 [法務部調查局] 信箱：新店郵政 60000 號信箱電話：02-29177777 傳真：02-29188888 [馬祖調查站] 信箱：馬祖郵政 101 號信箱電話：0836-22258。
- 壹拾壹、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。