交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

116-119年白沙灣遊客中心C棟建物及淋浴區出租案

投標須知

一、 辦理依據

本出租案依國有財產法第28條但書暨國有公用不動產收益原則第4點及國有出租基地租金率調整方案等相關規定辦理公開標租，招標及決標程序參考政府採購法相關規定以參考最有利標評審方式擇符合需求廠商。

二、 本標案案號、名稱及出租標的

（一）案號：116005

（二）名稱：116-119年白沙灣遊客中心C棟建物及淋浴區出租案

（三）招租方式：公開招租，並參考政府採購法最有利標精神、評審擇符合需求者。

（四）租賃標的：

1. 出租地點：新北市石門區德茂里下員坑33-6號，白沙灣遊客中心旁C棟建物及淋浴區。
2. 出租範圍：總面積約334.5㎡。(詳附件1，紅線內為維護範圍，藍線內為營業服務範圍。)。
3. 出租標的為財物，其性質為租賃。
4. 委託管理範圍：
   (1)本案提供本基地之土地、設施設備、植栽等委託民間機構營運，其所有權及其他與民間機構使用目的不牴觸之限定物權仍屬本處，民間機構享有營運之權利，並負有維護管理之義務。
   (2)民間機構除對出租範圍負維護之責外，並應負責承租範圍周邊環境（含廊道、周邊排水溝、公廁、更衣室、淋浴區、餐飲區、垃圾桶等等）清潔維護及周邊植栽養護等事項。

（五）出租期間：自民國116年1月1日起至民國119年12月31日止，共計4年。(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，得延長租期最多 3 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、 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）廠商應提供遊客旅遊諮詢及摺頁（含借問站設置）、緊急事故通報及救助(簡易急救箱)、簡易餐飲、遊客飲水補給、淋浴間經營管理及其他等相關服務。廠商如有其他規劃，得依經營需要於企劃書提出，或向本處申請核准後，始得實施。

（二）營業規範：

1. 廠商於契約期間須負責維護管理範圍內之環境清潔、植栽養護(含拔草、除草、修剪及澆灌、廊道、周邊排水溝、公廁、更衣室、淋浴區、餐飲區、垃圾桶等等)及廢棄物處理等工作。
2. 營運設備、機器等外觀須經整體設計美化方式，符合廠商所販售餐點內容或搭配現場氛圍。
3. 營運設備、機器等裝置管線不得裸露在外，放置位置須經本處審核同意後設置，不得任意設置。
4. 廠商一切營業行為均須依法規。各項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，均須依規定開立統一發票或收據。

（三）廠商應於企劃書內容中說明標的環境整體空間運用計畫、人力配置計畫及具體營業概念。並說明進場之前置準備期進度排程及預定營業日期、時間。

（四）廠商得配合機關遊客中心「皇冠海岸觀光圈展示區」辦理商品代售，並負責展示區現場代售指示資訊之設計與布設。廠商得自行遴選適合販售之商品，連同代售指示資訊規劃，報請機關核備後，逕與各商品所屬商家洽簽代售合約，代售相關收入，由廠商依各別代售合約自行處理。

四、 租金底價及履約保證金

（一）最低租金：建議年租金為新臺幣 30 萬元整。投標廠商報價應不低於所公告之建議租金，否則判定為不合格標。

（二）履約保證金：

1. 廠商應於營運計畫審核通過後 5 日(工作天)內，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，繳交 3 個月租金(年租金/12*3)之履約保證金，以擔保廠商確實履行及完成本合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. 有效期自訂約日起至履約完成之日止。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。
3. 履約完成且無待解決事項後，由廠商主動申請無息發還。
4. 履約保證金及其孳息不予發還之情形：

(1)有採購法第 50 條第 1 項第 3 款至第 5 款情形之一者，依同條第 2 項前段得追償損失者，與追償金額相等之保證金。

(2)違反採購法第 65 條規定轉包者，全部保證金。

(3)因可歸責於廠商之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金。

(4)未依契約規定延長保證金之有效期者，其應延長之保證金。

(5)其他因可歸責於廠商之事由，致本處遭受損害，其應由廠商賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。廠商如發生前述 2 款以上之情形，其不發還履約保證金及孳息應合併計算，但合計金額逾履約保證金總金額者，以履約保證金之總額為上限。

五、 領標及投標

（一）廠商得於公告日起至 115 年 11 月 11 日(星期三)下午 5 時止下載招標文件，說明如下：

1. 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。

2. 全份招標文件：投標廠商下載招標文件，包括下列各項，應詳細核對，如有疏漏者，由投標廠商自行負責，並不得作為決標對象。

(1) 招標文件明細表。

(2) 投標須知。

(3) 契約書（稿)。

(4) 投標標價清單。

(5) 投標廠商聲明書。

(6) 投標切結書。

(7) 授權書。

(8) 契約廠商廉政相關規定告知書。

(9) 廠商疑義請求釋疑電傳表。

(10)外標封。

(11)廠商資通安全管理約定書。

(12)廠商資格審查表。

(二) 投標廠商資格：

1. 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其他得提供本出租案經營管理之自然人、法人、機構或團體。且無政府採購法第 15 條、第 38 條、第 103 條者，始得參加投標。

2. 違反規定之處分：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 50 條規定辦理。

(三) **應檢附資格證明文件一式 1 份**：

1. 自然人，檢附身分證影本。

2. 公司、行號、法人、機構或團體，檢具登記證明文件。

3. 最近 1 期納稅證明文件：

(1) 納稅證明屬個人所得稅者，為綜合所得稅納稅證明書或綜合所得稅結算申報繳費收執聯。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。

(2) 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。

(3) 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) 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。

(5) 依法免繳納營業稅或所得稅者，應提出核定通知書影本或依法免納稅之證明文件影本。

4. 投標廠商之聲明書。

5. 投標切結書。

（四）**企劃書一式 7 份：**

1. 投標廠商製作之企劃書內容得以文字、相片或模擬圖呈現，以 40 頁內為主；(企劃書內容請親至現場實地了解後，依評審項目逐項撰擬)，未附企劃書者，即判為不合格標。

2. 製作格式如下：

(1) 請依本案評審項目，備妥相關資料供本案評審委員會委員評審。廠商得於企劃書中規劃「皇冠海岸觀光圈展示區代售服務方案」，內容應包含：代售商品遴選策略、現場指示與展示設計、營運管理。

(2) 主要內容用 A4 紙直式橫書，圖、表等內容可改用其他規格摺疊為 A4 大小。

(3) 封面：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處「116-119 年白沙灣遊客中心 C 棟建物及淋浴區出租案」企劃書

(4) 左側裝訂（即書本形式）彩色或黑白印刷不拘，以能表現內容為原則。

(5) 投標標價清單，投標廠商應確實填寫表單內容，且租期租金不得低於每年建議租金新臺幣 30 萬元，裝於企劃書內。

（五）參加投標廠商應依上述規定將投標文件填妥簽章，裝入外標封

1. 投標文件使用文字為中文。

2. 投標廠商標價幣別：新臺幣。

3. 投標文件有效期：自投標時起至開標後 30 日止。

4. 投標文件須依本處製發表格填寫，所有指定填寫之處，均應填

寫正確無誤，不得使用鉛筆。若有填寫錯誤需更改時，更改處應加蓋負責人印章。

5. 各標封由投標廠商自行製作（須不透明）【內裝：資格證明文件一式 1 份及企劃書一式 7 份】。
6. 外標封封面應填寫投標廠商名稱、地址及電話。

（六）**投標截止期限：115 年 11 月 11 日(星期三)下午 5 時止。廠商應於投標截止前以郵寄或派專人將全份投標文件（資格文件、規格封分開郵寄或分開送達者均屬無效）送達本處秘書室（收發）(地址：新北市石門區德茂里下員坑 33 之 6 號，寄送前請電話確認寄送地址)，均以機關收件時間為準，逾時寄（送）達者無效。**

（七）廠商有下列情形之一者，除另有規定外，不得參加投標：

1. 經依政府採購法第 102 條第 3 項規定刊登於政府採購公報，且在同法第 103 條第 1 項規定不得參加投標之期限內者。
2. 廠商或其負責人與本處首長或補助機關首長或受補助之法人或團體負責人，或委託機關首長或受託法人或團體負責人，或洽辦機關首長，係本人或配偶或 3 等親以內之血親或姻親或同財共居之親屬者。
3. 與本處有類似出租案件 5 年內曾歸屬廠商責任而終止契約者。

（八）投標廠商所附之資格證明文件，經查證其資格有不符上述之規定，或所提各項文件有記載不實或偽(變)造之情況時，本處得逕行取消其投標資格，並若涉及刑責或損害時，本處得究其刑責及索賠。

（九）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。

（十）受理廠商異議之機關名稱、地址及電話：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處；地址：新北市石門區德茂里下員坑 33 之 6 號；電話：(02) 8635-5100。

（十一）本處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。

（十二）投標文件經寄（送）達本處後，投標廠商不得以任何理由要求撤回、修正或補件。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）本出租案不允許廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。

六、 開標及評審會議：

（一）各投標廠商得由負責人或授權之代理人攜帶印章、身分證明文件參加開標會議，授權之代理人尚須攜帶出席代表授權書正本，以供開標時查驗。

（二）分兩階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為營運企劃書評審。

（三）開標（資格審查）：

1. **開標時間：115年11月12日（星期四）上午10時。**
2. **開標地點：本處101會議室。**
3. **參加開標之每一投標廠商人數：至多1人。**
4. 本處就各投標廠商之標封內所附文件辦理資格審查。
5. 投標廠商之資格經審查符合規定者，始能繼續辦理後續之評審會議。
6. 本處對投標廠商資格有不明瞭時，到場之廠商負責人或授權代理人可提出口頭說明，未派員參加者視為放棄說明權利，本處得逕行審查認定。
7. 凡審查不合格者，俟資格審查結束後，退還企劃書（本處得影存企劃書封面）。
8. **資格審查合格之投標廠商依遞件順序決定評選簡報順序。**

（四）評審會議：

1. 投標廠商之資格經審查符合規定者，始能繼續辦理後續之評

審會議，其企劃書將提供本案評審委員會委員進行評審。

2. **時間及地點：開標後另行通知，於本處 101 會議室辦理評審及簡報作業。**
3. **參加評審之每一投標廠商人數：至多 2 人。**
4. 投標廠商依抽籤順位進場**簡報時間為 10 分鐘**，並接受評審委員詢問後退場（**統問統答，廠商答詢時間為 10 分鐘**），機關現場提供投影機及布幕，其餘所需設備由投標廠商自備。若參與評審廠商超過 3 家以上，**簡報時間調整為 8 分鐘，答詢時間調整為 8 分鐘。**

（五）圍標處理：開標時或決標後發現投標廠商有串通圍標之嫌足以影響公正之違法或不當行為者，除參照政府採購法第 50 條規定情形辦理（分別情形不予開標、不予決標、廢標或撤銷決標、終止或解除契約並追償損失），並移請當地警察機關查處或通知主管機關依法論處。

（六）無效投標文件之認定：未依投標須知各項規定辦理者，或有下列情形之一者，其投標文件即視為不合規定之無效標；於開標後發現者，則不決標於該廠商。

1. 投標文件未使用規定之表格者（可自行影印投標文件之表格，但須表格內容清晰可辨，且紙張格式與原表格格式相同）或文件不全者，或附加、刪除、改變任何條款者。
2. 同一標案之投標文件，收到 2 份係由同一人、同一廠商或同一公司所發，使用相同或不同之名字者。
3. 投標文件有所塗擦或更改，而未按塗擦與更改規定辦理者。投標廠商或負責人名稱與登記執照不符者。
4. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標。
5. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
6. 影響採購公正之違反法令行為者。
7. 未依本須知有關規定辦理者。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，

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，不在此限。

（七）評審項目（營運企劃書）：

項次	評審項目	分數	配分	說明
1	整體營運計畫	40	20	整體規劃、營業項目及特色、營運前準備、餐飲經營計畫、人員訓練及其他項目
			10	整體空間運用規劃
			10	創新加值，廠商提出其他具有創意之活動，藉此吸引顧客並提升空間價值與知名度，例如：皇冠海岸觀光圈展示區代售服務方案。
2	管理及維護	20	10	環境清潔、廢棄物及廢水處理之計畫
			10	植栽管理、設施維護、安全維護及其他項目
3	廠商適任性	20	10	財務計畫，投入成本及效益回收之預估分析。
			10	經驗與實績，曾完成類似標的分享並說明
4	租金價格	20	20	一、 租金可加計之成數，須依百分比填列。 二、 分數計算 101%≦加計成數 ：20 分 81%≦加計成數≦100%：18 分 61%≦加計成數≦80% ：16 分 41%≦加計成數≦60% ：14 分 21%≦加計成數≦40% ：12 分 1%≦加計成數≦20% ：10 分 未加計成數 ： 8 分
總分		100	100	－

（八）評審規則：

1. 廠商評審方式：序位法

（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「序位值」，

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 2 名有 2 家），其接續之其他廠商序位以 1、2、2、4、5 方式表示。

（2）將各廠商之「序位值」累加後，為該營運企劃書之「總序位值」，「總序位值」最低者為第 1 優勝廠商，次低者為第 2 優勝廠商，依此類推。惟個別廠商提送之營運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「總序位值」，亦即列為不合格。

（3）若有二家廠商營運企劃書「總序位值」相同時，由配分最高之評審項目「整體營運計畫」分數總和較高者為優勝；若前述仍相同時，則「管理及維護」分數總和較高者為優勝；得分仍相同者，就該等廠商再進行綜合評審 1 次，以序位合計值最低者為優勝；其再次相同者，抽籤決定之。

（4）若僅有 1 家廠商提送營運企劃書，須經出席評審委員會委員評分之平均分數達 70 分以上，方取得議價權，否則由機關重新徵求廠商。

2. 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。

3. 進入本階段評審之投標廠商不論總名次為何，其營運企劃書、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。

七、 得標廠商之義務：

（一）得標廠商應於決標次日起 7 日內，檢送修正「營運企劃書」，報請機關審核同意。

（二）標廠商應於決標次日起 14 日內繳交履約保證金，逾期未繳清租金及履約保證金、於 30 日內未完成簽約者，機關得撤銷其得標資格。得標廠商遭撤銷得標資格後，機關得依評審優勝順序與後續廠商議約。

（三）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與後續廠商議約。

（四）標的物點交：得標者應於 116 年 1 月 31 日前與機關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。本項財產物品清冊一式 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。

（五）得標廠商完成簽約後，依契約規定時間內開始對外營運（包括環境清潔維護），並於簽約點交後一個月內購妥所需營運設備，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，廠商應於契約終止後自行拆除，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，得標廠商不得向機關請求任何賠償或補償。

八、 檢舉電話（信箱）：

單位名稱	電話	傳真	地址
觀光署 政風室	02-2781-8753	02-2349-1500	106 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)
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 7 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	10099 國史館郵局第 153 號信箱 電郵：gechief-p@mail.moj.gov.tw 臺北市中正區博愛路 166 號

九、 資通安全管理：

廠商營運本案，若有涉及資通系統網站、資通訊軟硬體建置、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

北觀處廠商資通安全管理約定書」辦理。

十、 其他

（一）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。

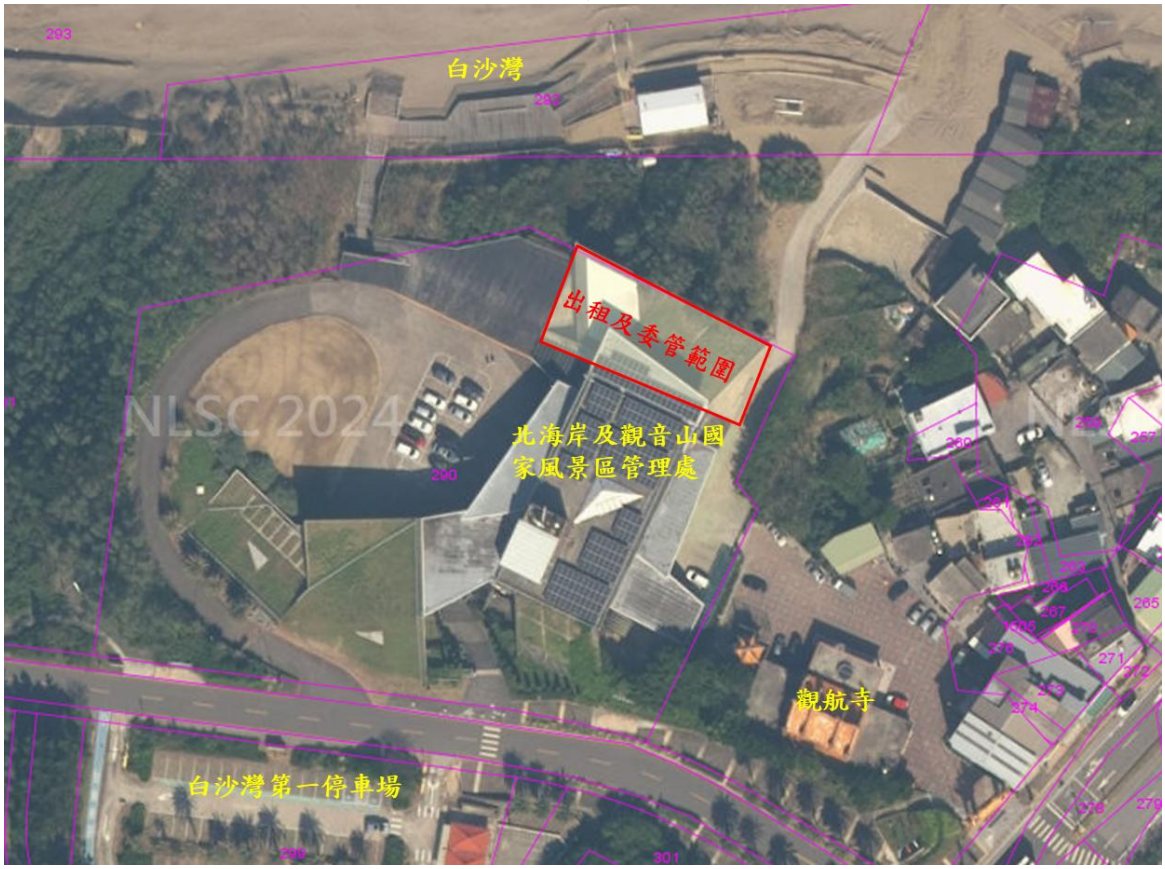
（二）其餘未盡事宜及規定悉依「116-119 年白沙灣遊客中心 C 棟建物及淋浴區出租案」契約辦理。

附件 1：出租及維護管理範圍圖說及平面圖

附件 2：委外出租案營運管理執行要點

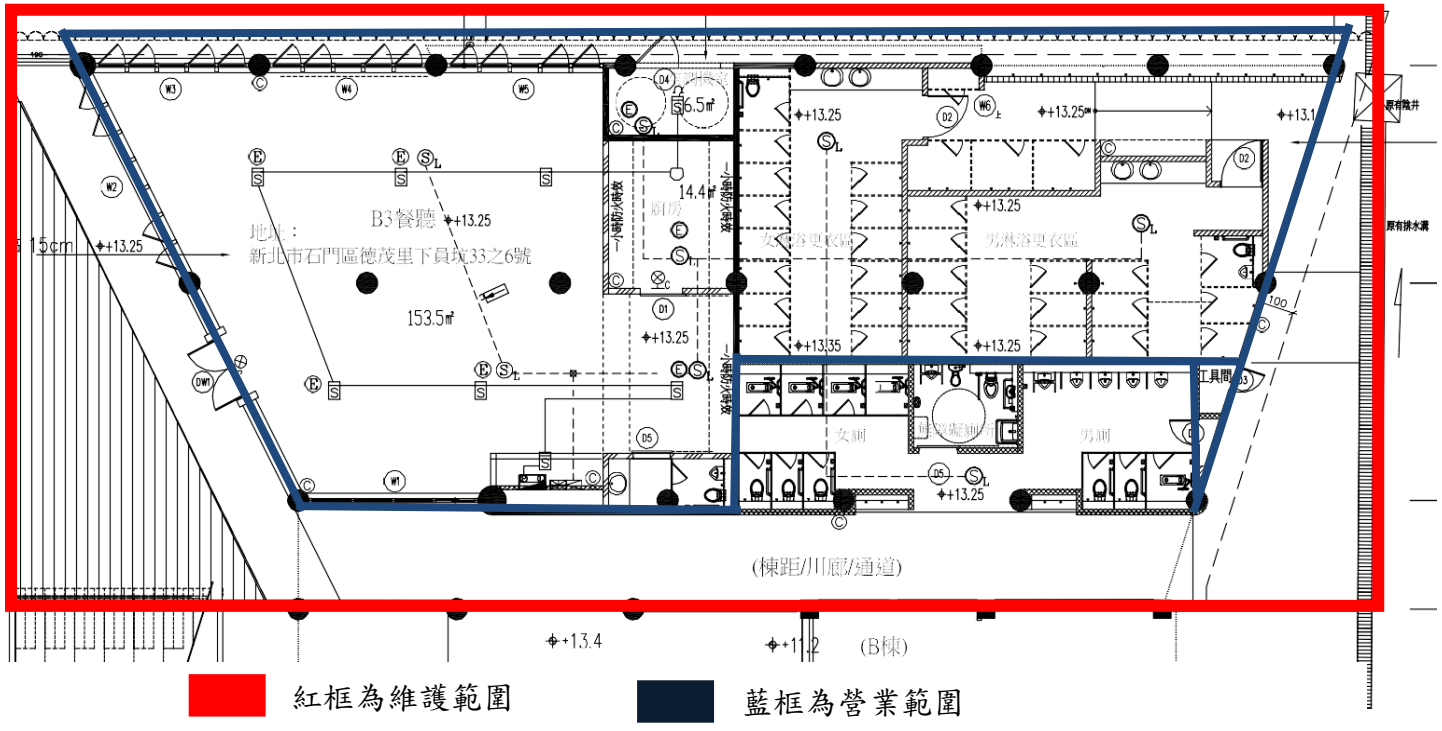
附件 1-出租及維護管理範圍圖說及平面圖

地籍圖



附件一

白沙灣遊客中心 C 棟建物及淋浴區經營管理維護範圍



紅框為維護範圍　　藍框為營業範圍

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。