交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處
—「福隆水上樂園基地」出租案投標須知—

(開標後 10 日內有效)

壹、 計畫內容說明

一、 辦理依據

依國有財產法第 28 條但書暨國有公用不動產收益原則，以公開徵求「經營管理計畫書」方式評審得標廠商。

二、 招標計畫之目的：

為增進遊憩品質及配合地方觀光發展，並提升區內設施服務品質，以推廣優質之遊憩活動。

三、 出租標的、維護範圍及管理事項：

（一）出租範圍：基地位於新北市貢寮區福隆段 1558、1559、1561 等 3 筆地號部分土地，面積共計 1,439 平方公尺。(圖示詳如附件一)

（二）維護管理事項：

1. 維護管理：出租範圍內之設施、設備及環境之維護管理，負保管維護、遊客安全維護及秩序管理之責。
2. 環境清潔維護：出租範圍及其周邊環境清潔維護工作。
3. 植栽養護：出租範圍及其周邊之植栽養護工作（如除草、施肥、施藥、修剪、支架維護、澆水及廢棄物清除等）。

四、 營業項目：

（一）本案出租範圍內由廠商所提送並經審查通過之「經營管理計畫書」所列經營項目經營之。

（二）經營管理計畫書得提出營業時間規劃。另為提升遊客旅遊及營運服務品質，廠商得以出租範圍整修或員工職能教育訓練事由，暫停「福隆水上樂園基地」經營服務，惟每年不得逾 1 個月。暫停服務期間廠商仍負擔租金、維護管理事項及安全維護。

（三）自行辦理或配合本處辦理有關之觀光推廣及環境教育等活動。

（四）配合本處辦理有關觀光推展、教育、旅遊、藝文展示及學術研討等

活動。

（五）基地上之建築物外觀、造型、色彩、結構，業者不得任意變更。

五、 得標廠商對出租範圍及營業項目之收費依下列規定辦理：

（一）廠商各項費用之收費標準與費率應於營業場所公開展示價目表。

（二）廠商因辦理其他專案活動另收費用時，須先向本處申請核准後，始得實施。

（三）提供符合老人福利法、身心障礙者權益保障法、志願服務法等相關法令規定條件之遊客，法律保障之優惠。

六、 契約期間：

（一）契約之起始日原則依議約所議定日期起算，為期4年 。

（二）履約期間無違約行為或經通知改善事項均於期限內完成，且經機關營運績效考核後，考核結果符合評定優先續租標準，始得申請續約4年計1次，契約承租存續期間最多可達8年。

七、 租金：

（一）本出租訂有底價並公告，年租金底價為新臺幣(以下同)壹拾參萬捌仟陸佰元，4年租金總額伍拾伍萬肆仟肆佰元整。**本標租金標價以4年為期總租金標價填入標單**。

（二）投標廠商依「經營管理計畫書」所提營運時間及營運項目開始對外營運。

（三）得標廠商應依契約規定向本處繳納租金。

（四）本案租金係以「國有公用不動產收益原則」、「國有出租基地租金率調整方案」計算出租底價。

八、 投標廠商資格：

依政府採購法第8條所指之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供本契約服務之法人、機關或團體，且營業項目列有餐飲業、零售業或其他與觀光遊憩有關之行業，無政府採購法第15條、第38條、第103條限制規定者。

九、 投標廠商違規情形與處理：

（一）投標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. 未依招標文件之規定投標。
2. 投標文件內容不符合招標文件之規定。
3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
4. 偽造或變造投標文件。
5. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
6. 其他影響招標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而不符公共利益者，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。

十、 招標文件疑義與處理：

（一）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 1 日者，以 1 日計；本處以書面答復請求釋疑廠商之期限為投標截止期限前 1 日。

（二）前項所稱書面請求釋疑，得以傳真方式辦理。傳送時應與本處承辦單位確認收受。

（三）本處對招標內容有所變更或補充時，將以公告方式辦理。其與原招標文件內容有抵觸時，應以該公告說明為準。

（四）除前述方式所簽發之說明外，無論本處任何員工對本招標文件所作任何口頭說明或解釋，本處均不對該資訊之準確性負責。

十一、 投標者注意事項：

（一）投標者應自行負責了解所有投標內容、營業項目之範圍、契約草案及其相關之資料，與下列事項有關之影響應先自行評估：

1. 本區域環境氣候特性及市場需求。
2. 本出租案部分未列為標的物之設施及植栽為本處所有。
3. 本出租案建築物易受颱風、季風等自然因素影響，開放期間須配合調整使用範圍及維持清潔。
4. 投標廠商參與投標時，已充份瞭解本案現況及過去環境變遷，得標後契約期間不得以經營環境改變、營運未如預期或其他事由，影響營業要求減少租金或變更契約內容。
5. 本處為推動生態旅遊、海洋氣象等環境教育活動，得於出租及維護範圍內規劃設置相關展示及解說設施，該展示解說設施之管理維護、遊客參訪管理、推廣教育及服務解說事項，得標廠商應配合本處辦理。

（二）投標者將投標文件向本處提出時，則表示此投標者已完全了解所有相關之文件。

（三）投標者在投標後不得撤回投標文件。

十二、 本處基本資料如下：

（一）本處全銜：交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處。

（二）本處地址：新北市貢寮區福隆里興隆街 36 號。

（三）本處電話號碼：（02）2499-1115。

（四）本處傳真號碼：（02）2499-1283

（五）本處租金/履約保證金繳納帳戶

戶名：觀光發展基金-東北角海岸風管處 402 專戶

帳號：15008050020

金融機構及代碼：0501507 台灣中小企業銀行基隆分行

（六）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：

單位名稱	專用電話	傳真電話	地址
新北市調查處	（02）29628888	(02)29527964	新北市中和區福美路 295 號

法務部調查局	(02)29177777	(02)29188888	新北市新店區中華路74號
中央採購稽查小組	(02)87897548	(02)87897554	臺北市信義區松仁路3號9樓
警察機關	110		
交通部採購稽核小組	(02)23492790	(02) 23895930	臺北市中正區仁愛路1段50號

貳、 投標方法

一、 領購招標文件：

（一）本案招標文件自公告招標日起至115年11月30日（星期一）下午5時整止，於交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處行政資訊網(https://admin.taiwan.net.tw/necoast-nsa)提供免費下載。

（二）投標文件包含下列各項，應仔細核對：1.招標文件明細表、2.出租公告、3.投標須知、4.契約書(草案)、5.標單、6.投標廠商聲明書、7.投標廠商授權書、8.標封。

二、 投標者投標文件與處理：

（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，依序裝訂置入標封：

1. 公司登記證明文件影印本或商業登記證明文件或立案文件影印本1份。
2. 最近1期有效納稅繳款書收執聯等影印本1份：
   （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章之相關證明文件。
3. 公司法定負責人身分證影本及公司變更登記事項卡影本。
4. 投標廠商聲明書。
5. 當年度公會有效期會員證影印本。(無則免)

6. 各該業登記證影印本。(無則免)

7. 標單。

以上證明文件，必要時本處得通知投標廠商提出正本供查驗。

(二) 經營管理計畫書：

投標廠商須檢附經營管理計畫書一式**8份**，一律以A4格式中文繕寫，原則以不超過30頁為原則(**須標示頁碼**)，每份報告書外頁應加蓋公司及負責人印鑑，裝訂妥適。內容應包括：

1. 租金

本案標的出租公告之租金底價係參照「國有公用不動產收益原則」及現場觀光旅遊狀況訂定。投標廠商應綜合考量公司財務狀況、營業收支預估、損益及財務效益分析、風險管理及保險規劃及評估本案租金總標價合理性後提出。

2. 經營管理計畫書

應包含出租使用計畫、公共服務計畫及財務計畫等項目。撰寫內容如次：

(1) 出租使用計畫

包含人員訓練及配置、販售營運項目、設施及設備租借收費標準、環境及設施維護、緊急事故應變及營業時間規劃。

(2) 公共服務計畫

遊客服務、旅遊諮詢、出租範圍之植栽及環境清潔維護等。

(3) 財務計畫

包含營業收支預估、保險規劃等。保險種類及金額應依相關規定辦理。

3. 經驗與實績

實際經營經驗及其他辦理特別活動經驗。

(三) 投標文件裝封、投寄規定：

1. 參加投標者於投標時，應將所有投標文件依規定格式填妥並應加蓋公司章及負責人章密封。

2. 經營管理計畫書（**共 8 份**）須自備封袋，封面書明「經營管理計畫書」之字樣。
3. 投標報價單（標單）：參加投標者應自行評估並填寫本投標須知所附之投標報價單並加蓋公司章及負責人章（**不得補正及補件**），投標報價單不需密封，一併裝入標封中。
4. 投標者投標文件裝訂後，一併裝入標封（指本處投標文件之標封）內。再將標封密封。
5. 再將上述經營管理計畫書及標封密封裝箱，密封處應加蓋公司章及負責人章，並於箱外黏貼標封格式之封面及背面（或依格式繕打），並填寫廠商名稱、地址及連絡電話，於招標公告規定截止收件時間前以郵寄方式送達本處地址或親自送達本處收件。

三、 投標截止收件日期：115 年 11 月 30 日（星期一）下午 5 時 00 分。

參、 開標作業及相關事宜

一、 開標作業規定：

（一）本處按招標公告所定之時間及地點開標。

（二）評審委員會：評審委員 5 人以上，由本處遴選代表組成。

（三）資格審查及出租營業評審時間及地點：

1. 資格審查：

   時間：115 年 12 月 1 日（星期二）上午 10 時 00 分。

   地點：本處會議室（新北市貢寮區福隆里興隆街 36 號）。

   資格標開標審查合格廠商始進行出租營業評審。

2. 出租營業評審：

   通過第 1 階段資格審查廠商，由本處內部組成評審小組，於資格審查後另行通知參加第 2 階段出租營業評審。

二、 開標程序：分兩階段辦理，第 1 階段為資格審查，第 2 階段為出租營業評審。

（一）第 1 階段資格審查：

1. 投標廠商得自行決定是否出席參加。
2. 未有廠商投標或無廠商通過資格審查，以流標或廢標處理。另遇其他特殊或重大原因，本處得停止開標，其所投標單由投標廠商出據領回，投標廠商不得異議。
3. 投標廠商所投標之文件，如有下列情形之一者，其所投之標單無效：
   （1）標封逾規定截止收件時間。
   （2）標封上未依格式填寫廠商、負責人名稱及地址者。
   （3）未用本出租案標封或未依本投標須知貳、二、(三）規定封裝者。
   （4）投標廠商應繳證件不齊或經審查不合格者。
   （5）投標廠商聲明書未依規定樣式填寫整，或聲明書內容不符，或未加蓋公司及負責人印鑑者。
   （6）投標廠商之公司或負責人名稱與登記執照不符者。
   （7）同一廠商投遞標封 2 封以上者。
   （8）投標文件內另附加條件之資料或文字。
4. 投標廠商相關資料經審查合格者，且所送標價高於(或等於)公告底價，始得進行第 2 階段出租營業評審。
5. 無效標或以棄權論之廠商，投標文件由廠商申請當場退還，投標廠商不（未）當場或未到場領回投標文件以致文件有所遺失者，本處不負代為保管之任何責任。

（二）第 2 階段出租營業評審：

1. 投標廠商經第 1 階段資格審查合格者，始得參加第 2 階段出租營業評審，出租營業評審之時間及地點，由本處另行通知。
2. 出租營業評審方式包含簡報及詢答，合格投標廠商應依本處通知出租營業評審會議之指定時間、地點報到，簡報順序依廠商投標時間為序，如廠商迄應簡報時間經唱名 3 次後仍未到場者，該「

簡報與答詢」項目視為放棄不予計分，參選單位不得提出異議。

3. 合格投標廠商負責人應親自出席進行簡報，並攜帶身分證件，受負責人委託出席及簡報者，應攜帶委任出席證明書及身分證件以備本處查驗，必要時本處得影印出席者身分證件存證，廠商參與出租營業評審人員以不超過 3 人為限。

4. 出租營業評審方式：

（1）簡報時間每家廠商以 10 分鐘為限（結束前 1 分鐘響短鈴 1 聲，時間結束時響長鈴 1 聲），委員提問及廠商答詢採統問統答方式，評審委員詢問後，答詢時間以 10 分鐘為原則（結束前 1 分鐘響短鈴 1 聲，時間結束時響長鈴 1 聲），委員提問時間不計入答詢時間。

（2）評審計分排名方式採序位法，評審委員就受評廠商所提之出租營業建議書內容，並依本投標須知所訂評審項目及配分予以評定分數，評定分數最高者，列為序位為 1，評定分數次高者，列為序位為 2，餘此類推。彙整及合計各評審項目之序位合計值最低，且以總評分在 70 分以上之決定者為優勝廠商。平均總評分在 70 分以上之第 2 名以後廠商，如無待協商事項，且經出席評審委員過半數之決定者，亦得列為優勝廠商。

（3）受評審廠商經出席評審委員評分之總評分平均未達 70 分者，不列入後續優勝序位計算。

（4）若有 2 家（或 2 家以上）廠商所得序位合計數相同時，由評審項目經營管理計畫評定分數高者為優勝廠商(序位名次較前)。

（5）評審結果應報本處機關首長或授權人核定。

（6）進入本階段評審之投標廠商不論總序位名次，其出租營業建議書、廠商資格證明、標單、證件等投標資料文件不再發還廠商，本處日後也不負有保管之任何責任。

（7）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。

（三）出租營業評審項目與配分如表列：

評審項目	評審子項	配分
一、財務規劃(20 分)	(1)租金標價**(4 年)**	10
	(2)財務收支狀況及合理性	10
二、經營管理計畫(50 分)	(1)出租使用計畫	25
	(2)公共服務計畫	25
三、經驗與實績(20 分)	(1)實際經營經驗	10
	(2)其他辦理特別活動經驗	10
四、簡報與答詢(10 分)	答詢及承諾事項	10
總分		100

（四）租金評分方式：

本處依據內插法運算原則，投標報價單所填具之 4 年租金總額伍拾伍萬肆仟肆佰元整者得 7 分、4 年租金總額捌拾參萬壹仟陸佰元整者得 10 分，未達公告底價者視為不合格廠商不列入計算。將各投標廠商所提之租金率，以下列計算式計算投標廠商租金項目得分，並以四捨五入算至小數點以下第一位。

$$\text{投標廠商之租金項目得分} = \frac{\text{投標廠商所提之 4 年租金總額}}{92,400} + 1$$

（五）決標原則與作業

1. 決標原則以合於招標文件規定之優勝廠商，依優勝序位，由最優勝廠商優先取得議約之權利。

2. 經評審委員完成評審作業後，本處通知優勝廠商辦理依序議約作業，針對雙方履約事項進行確認，並製作決標紀錄；依序議約結果無決標對象者，本機關則宣布廢標，製作廢標紀錄。

三、 流標或廢標處理：

本次公告招標若流標或廢標，本處得修正或以原訂內容重新辦理公告招標。

四、 圍標處理：

開標時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，除依本投標須知壹-十之規定處理外，並移請當地警察機關查處或通知主管機關依法論處，決標後經查明有圍標之事實者亦同。

肆、 得標廠商之義務：

一、 簽訂**「福隆水上樂園基地」**出租案契約（以下稱「出租契約」）：得標廠商應於決標日起 30 日內與本處簽訂「出租契約」，並於簽約前繳足第一期租金及履約保證金（**履約保證金為 4 年租金總價 10%之金額**）。逾期未簽訂「出租契約」者，撤銷其得標。如本處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，本處亦得隨時終止契約，撤銷其得標權利，並沒收履約保證金。

得標廠商可自行選定以下列之方式之一繳納履約保證金：

（一）以現金匯款方式繳納者，應先匯入「交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處」帳戶

戶名：觀光發展基金-東北角海岸風管處 402 專戶

金融機關名稱：台灣中小企業銀行基隆分行

金融機關代碼：050-1507

帳號：150-080-50020

（二）以金融機構所簽發之本票、支票或保付支票繳納者，應為即期，並以「交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處」為受款人（以兌現日為繳付日）。

（三）以中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，應以「交通部

觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處」為受款人（以兌現日為繳付日）。

（四）以銀行書面連帶保證書繳納者，其有效期間至少 4 年以上。

（五）設定質權之金融機構定期存款單。

二、 「出租契約」依議約雙方所議定日期起算，為期**4 年**。

三、 得標廠商應依契約規定向本處繳納租金。

四、 得標廠商營運準備期間需負擔承租範圍內之設施管理、環境清潔、安全維護及水電費。

五、 得標廠商應於議約會議後 15 日內，依得標廠商承諾事項及評審委員意見修正「經營管理計畫書」送本處備查，並作為契約書之附件；另得標廠商未能依「經營管理計畫書」各項進度期限完成，且未向本處申准延期者，本處有權終止其與本處間之一切契約，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 14 日內自行拆除，逾期不拆除者，本處得選擇逕行拆除，所需費用由得標廠商負擔，或選擇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，亦不得向本處請求任何賠償或補償。

六、 點交作業原則上於契約起始日起 15 日內或經本處評估得提前辦理時，由本處與得標廠商辦理本處興建或購置之現有各項場地、植栽、設施、設備之點交工作，點交清冊作為「出租契約」之附件。

七、 得標廠商於營業之一切販售及出租物品，均須依規定開立統一發票或收據。

伍、 爭議處理：

參與投標或得標廠商對於本處執行招標、審標、決標、履約或驗收過程中有所爭議時，得向本處提出異議。

陸、 本投標須知效力：

本投標須知為契約文件之一部。