交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處
八田與一紀念園區赤堀宅出租案投標須知

一、辦理依據：依據財政部「國有公用不動產收益原則」第三條規定並參考「政府採購法」規定採公開標租並採評審方式辦理。

二、招租標的：八田與一紀念園區赤堀宅(臺南市官田區烏山頭里八田路四段 70 號)，現況請投標人自行至現場參觀。

三、投標資格：凡中華民國領域內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民均得參加投標。

（一）自然人：身分證影本。

（二）法人：法人登記證明文件影本及其代表人資格證明影本，或法人設立或變更登記表影本。

四、標租底價：每月新臺幣 7,736 元（標價不得低於此金額）。

五、標租方式：以評審優勝廠商獲得優先議約權【詳須知第十一條第（三）項】。

六、標租不動產租期及使用限制：

（一）出租期限：自開始營運日起算租期 6 年，經評估表現良好者，得申請續租期一次（3 年）。

（二）使用限制：

1. 設置管理人員至少 1 名，負責現場管理及作為與甲方之聯絡窗口。管理人員異動時，應即函報甲方。
2. 使用限制：依所提「營運企劃書」執行，可提供商品販售、體驗活動、展演活動及餐飲服務（不得明火）等，涉及營業應依相關法令規定辦理或登記之事項，由乙方自行負責，並得請甲方在契約規定範圍內協助配合。
3. 使用場地不得有違反政府法令之各項活動或有違反公序良俗之行為。

七、租金：乙方應於開始營運日起 7 日內繳納第一年之租金，並於每年租期起始日後 7 日內，向甲方繳清當期租金。

八、營運企劃書格式及內容：

（一）「營運企劃書」一式 8 份：營運企劃書以橫書直式編排，紙張大小採 A4 規格紙張，圖樣得採 A3 規格紙張（請摺頁為 A4 規格），以連續編列頁碼方式以不超過 30 頁為限（不含封面、封底、首頁及目錄），不可分冊，採中文書寫及雙面印刷，於左側裝訂成冊。直式裝訂一式各 8 份，封面應註明「赤堀宅出租案營運企劃書」字樣，外頁得加蓋投標廠商印章及其負責人印鑑，內頁則得加蓋騎縫章。

（二）投標廠商應就本處提供契約書（稿）中有關本標案之標的範圍、委託經管內容、准予營業項目、經營管理之要求、經營管理之限制事項、標的物之維護及公共安全等主要事項予以研提本案之「營運企劃書」，其內容之編排次序及至少所應包含項目如下所列：

1. 營運計畫及行銷推廣與遊客服務計畫
2. 財務計畫
3. 租金計算方式
4. 投標廠商簡介
5. 工作能力說明（含 3 年內類似實績、經驗、整體團隊專業能力，並請檢附證明文件影本）

九、評審作業（投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為評審之對象）：

（一）參選廠商於評審會時應派代理人或相關人員出席簡報，簡報之先後次序，於評審開始前抽籤決定之。參加投標廠商之人員（或協同人或負責人）應出席親自簡報，並請投標廠商自行備妥簡報相關儀器及設備。

（二）廠商簡報時，其列席人數不得超過 3 人，其他非簡報廠商應先退場。前一廠商簡報結束後，下一順位之廠商若經本機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，其簡報(部分)評分以零分計算。

（三）簡報時間為 10 分鐘，答詢時間以 8 分鐘為原則，採統問統

答方式（不含委員詢問時間），評審委員於評審中得就參選廠商之資歷、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，參選廠商列席人員僅得就該詢問事項發言。必要時，評審委員會得依實際需要修正，簡報時間終止前 1 分鐘按 1 短鈴，終止時按 2 短鈴。

（四）評審標準如下：

評審項目	配分	備註
一、專業能力與績效 （投標廠商辦理業務實績）	20	
二、經營內容、創意能力及營運策略 （經營目標、預期效益、經營內容、方式、人力配置、行銷推廣計畫及管理執行能力）	30	
三、財務規劃之合理性 （財務分析、經費來源與收費項目及標準等之效益及可行性）	25	
四、管理維護計畫 （景觀及空間使用規劃;古蹟清潔、日常保養等）	15	
五、廠商簡報及答詢	10	

（五）廠商評審方式：採序位法：

1. 由各評審委員辦理序位評比，就個別廠商各評審項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達 70 分者不得列為協商及議價對象。若所有廠商平均總評分均未達 70 分時，則符合需

要廠商從缺並廢標。

2. 評審委員於各評審項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 70 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，且經出席評審委員過半數之決定者為符合需要廠商（以下稱優勝廠商）。

3. 優勝廠商為 1 家者，以議約方式辦理；優勝廠商在 2 家以上者，以依序議約方式辦理。如有 2 家（含）以上優勝廠商序位合計值相同者，其議約順序為：以標價高者優先議約。該等廠商報價仍相同者，擇獲得評審委員評定序位第一較多者優先議約；仍相同者，抽籤決定之。

（六）評審委員評審評分表及評審總表如附件。

（七）補充說明及規定：

1. 投標文件澄清：投標文件如有需投標廠商說明者，將依政府採購法第 51 條及其施行細則第 60 條辦理。

2. 本案未於招標文件中公告評審小組委員名單，該名單於開始評審前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

十、投標廠商資格文件：

（一）廠商登記或設立證明（自然人則免）。前項證明廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之；營利事業登記證業已廢止，僅附營利事業登記證者視同無效標。財團法人及社團法人檢應附由政府機關或其授權機購核發之合法登記或設立之證明文件影本。（或檢附「免附相關資格文件說明書」）

（二）最近一期完（納）稅證明（或檢附「免附相關資格文件說明書」）：

1. 納稅證明其屬營業稅繳稅證明文件者：

(1)為主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額證明書收執聯納稅申報書或營業稅繳款證明書收據聯；廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期完（納）稅

證明代之。

(2)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及申領統一發票購票證相關文件代之。

2. 自然人繳納綜合所得稅證明者：最近一年綜合所得稅繳稅證明。

3. 依法免繳納營利事業所得稅稅金者應附文件：應繳交核定通知書影本或其他依法免稅之證明文件影本。

4. 公立研究機關（構）及公立大專院校，得免付納稅證明文件。

5. 倘為自然人繳納綜合所得稅證明者或依法免繳納營利事業所得稅稅金者，廠商不及提出最近一年證明者，得以前一年之納稅證明代之。

（三）廠商信用證明：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一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。

（四）自然人須附身分證影本。

（五）投標廠商聲明書（請加蓋投標廠商及負責人大小印章，自然人請加蓋私章，未蓋者視為不合格標）。

以上投標廠商應提出資格證明文件，除招標文件另有規定外，以影本為原則，但本處於必要時得通知廠商限期提出正本以供查驗。

十一、開標及評審：

（一）開標：

1. 時間：116 年 1 月 29 日(星期五) 下午 2 時 30 分。

2. 地點：本處第二會議室。

3. 資格標開標時，所有投標廠商得於資格審查前 5 分鐘至本處第二會議室集合。

4. 資格審查結果，資格不合於招標文件規定者，其他部分不

予審查，資格合格之投標廠商始可參加下一階段評審。

5. 投標廠商得到場參加資格審查，惟參加資格審查者限投標廠商負責人或經書面授權之代表人（授權書須由代理人隨身攜帶、授權之代表人為投標廠商負責人則免填），每一投標廠商不得超過 3 人出席，並應出示身份證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，本處得取消其投標資格並勒令退出會場。

6. 資格審查時，投標廠商若短缺審查應附之資格文件，視同該廠商資格不符並停止後續審查流程，且當場不受理廠商補正。

（二）評審：

1. 時間：本處另行通知評審時間。

2. 地點：本處會議室。

（三）議約：

1. 時間：本處另行通知議約時間。

2. 經評審出之優勝投標廠商，應於通知之時間、地點進行議約，未依通知時間前來議約，視同該廠商自動放棄議約權，本處得另通知次優廠商辦理議約手續，依此依序遞補。如無次優者時，以廢標處理，重新辦理招標。

十二、履約保證金：

1. 本案履約保證金採固定金額計收，計新臺幣 1 萬 8,000 元整。

2. 於決標次日起 14 日內，以匯款方式繳納（觀光發展基金西拉雅風管處 417 專戶，臺灣土地銀行新營分行，帳號：030-056-06070-3）或親自至交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處秘書室辦理，以擔保乙方應付甲方之違約金。逾期未繳交者，視為放棄得標權。

3. 履約保證金於租期屆滿時抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還，如有

不足，由承租人另行支付。

4. 承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

十三、簽約：

1. 得標人應於繳清履約保證金 10 日內與標租機關簽訂租契約書。
2. 標租機關應於契約簽訂日起 30 日內將租賃標的物點交予得標人。
3. 決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約附件。

十四、領標：

（一）領標方式：請至本處行政資訊網（ https：//admin.taiwan.net.tw/siraya-nsa）－公告資訊－西拉雅行政公告－分類選擇「招標/租資訊」自行擷取列印招標文件。

（二）全份招標文件：

1. 投標須知
2. 契約書(稿)
3. 投標廠商委任代理出席授權書(開標時當場繳交，不封存於證件封內)
4. 投標廠商資格審查表
5. 標單
6. 外標封
7. 公職人員及關係人身分關係揭露表（無則免附）
8. 免附相關資格文件說明書

十五、截標：116 年 1 月 29 日(星期五)下午 2 時，以掛號郵寄或專人送達臺南市官田區官田里 12 鄰福田路 99 號（本處秘書室）。如掛號郵寄，請考量郵遞時程。

十六、截止投標日或截止收件日為辦公日，而該日因故停止辦公致未達原定截止投標或收件時間者，以其次一辦公日之同一截止投標或收件時間代之。

十七、本案受理廠商異議之機關名稱、地址及電話：交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處、臺南市官田區官田里12鄰福田路99號、06-6900399#238。

十八、廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向本處請求釋疑。本處於投標截止期限前1日以書面答復請求釋疑廠商。

十九、其他事項：

（一）廠商應自行準備簡報資料及其他所需之各項設備，本處不提供

（二）本處保留下列各項權利：

1. 廢棄任何非正式之投標文件。
2. 拒絕附有變更、更改或修正規範規定之投標文件。
3. 決定最有利於本案之投標者得標。

（三）本處有權保留所有通過資格審查廠商所提送之企劃書，以備查考。

（四）本採購案因故流標時，投標文件由廠商出據領回。

（五）本處得因政策變更等因素取消標租作業，並通知投標廠商領回營運企劃書及投標文件。

（六）本採購案標的物倘機關有辦理活動或使用場地之需求，致影響乙方開始營運時，將另協調開始營運時間。

（七）誠實企劃建議義務:投標廠商依本公開徵求企劃書不得有任何虛偽不實之敘述，如有違反情事，得標廠商應負相關法律責任。

交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處
「八田與一紀念園區赤堀宅出租案」
評審委員評審評分表（採序位法）

評審委員編號：＿＿＿＿＿＿　　日期：　年　月　日

評審項目	配分	廠商編號及得分			評審意見（優點、缺點）
		1	2	3	
專業能力與績效	20				
經營內容、創意能力及營運策略	30				
財務規劃之合理性	25				
管理維護計畫	15				
廠商簡報及答詢	10				
總分	100				
序位					

評審委員簽名：

交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處
「八田與一紀念園區赤堀宅出租案」
評審委員評審總表（採序位法）

日期：　年　月　日

<table>
<tr><td colspan="2">廠商編號</td><td colspan="2">1</td><td colspan="2">2</td><td colspan="2">3</td></tr>
<tr><td colspan="2">廠商名稱
評審委員</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>得分加總</td><td>序位</td><td>得分加總</td><td>序位</td><td>得分加總</td><td>序位</td></tr>
<tr><td colspan="2">1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">廠商標價</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">總評分/平均總評分</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">序位和(序位合計)</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">序位名次</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">全部評審委員</td><td>姓名</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>職業</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>出席或缺席</td><td>□出席
□缺席</td><td>□出席
□缺席</td><td>□出席
□缺席</td><td>□出席
□缺席</td><td>□出席
□缺席</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他記事</td><td colspan="5">1.評審委員是否先經逐項討論後，再予評分：□是 □否
2.不同委員評審結果有無明顯差異情形：□有 □無
（如有，其情形及處置：　　）
3.評審委員會或個別委員評審結果與工作小組初審意見有無差異情形：
□有 □無（如有，其情形及處置：　　）
4.評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。</td></tr>
</table>

出席評審委員簽名：