

行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處  
林田山林業文化園區服務中心一、二館場地標租案  
投標須知及企劃書徵求文件

- 一、依據：花蓮林區管理處（以下簡稱機關）為提升國有公用不動產運用效益，及提供遊客餐飲等服務，爰依據「國有公用不動產收益原則」，以公開標租方式辦理「林田山林業文化園區服務中心一、二館場地標租案」（以下簡稱本案），並參照政府採購法規定之招標及決標程序辦理，經公開徵求廠商提供企劃書並經評審後，由第1優勝廠商取得優先議價權。
- 二、招租標的：林田山林業文化園區服務中心一、二館（一館：花蓮縣鳳林鎮森榮里99巷46、48號，二館：花蓮縣鳳林鎮森榮里99巷44號）  
面積：一館188平方公尺、二館152平方公尺（室內），平面配置示意圖詳附圖1。（惟實際面積仍以點交之範圍為準）
- 三、機關提供設備：  
（一）機關提供冷氣、餐桌椅、部分餐飲設施等（仍以現場點交為準），其他生產營業機具設備由廠商自行購置。所有設施均由廠商自負維護、保養及修繕。  
（二）現場勘查：公告期間內，於上班時間開放現場供廠商實地勘查；如欲至現場勘查，請先電洽03-8751703分機12萬榮工作站江小姐預約時間。
- 四、營業項目：提供遊客餐飲服務（一、二館販賣項目必須有明確區隔，至少須含輕食、熟食、飲品，不含菸酒類），必須符合食品衛生管理法之相關規定，如能提供以林業文化為主題之特色餐飲尤佳。
- 五、最低年租金：標租年租金為房屋及基地租金之總和，每年最低不得低於新臺幣(以下同)13萬5,890元，說明如下：  
（一）房屋年租金：合計128,242元  
一館：最低不得低於當期課稅現值10%，106年課稅現值\$37,300 \*10%=3,730元。  
二館：106年完成修復，以攤提概念計算  
主體建築整修工程費12,451,200元、木構建築年限10年  
12,451,200元/10年\*10%=124,512元。  
（二）基地(土地)年租金：最低不得低於當期申報地價總額之5%，107年申報地價為\$230/m<sup>2</sup>，\$230/m<sup>2</sup>\*一二館面積665平方公尺\*5%（即基地年租金率），基地每年最低租金不得低於7,648元，由廠商以「基地年租金率」報價。  
面積：一館188m<sup>2</sup>，二館152m<sup>2</sup>，二館前庭325m<sup>2</sup>，合計面積665m<sup>2</sup>。

(三) 申報地價(或房屋課稅現值)或租率調整時,廠商應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

六、標租期限:3年(自簽約日起計),期滿經機關審核同意得續約1次,續約最長期限為3年,惟租金視營運情形雙方另議。

七、履約期程與營業時間規劃:

(一) 得標廠商應於決標日之次日起15日內,提交「工作計畫期程」(含準備期、建置期、營運期等)以及修正後完整之「企劃書」(含整體營運計畫、空間設計、行銷宣傳計畫等),送機關核備後,方得執行;並於機關核備後10日內完成簽約用印程序。

(二) 配合機關期程進行設備點交。

(三) 依企劃書內容及時程,辦理各項營運準備與執行工作。

(四) 營業時間:

1、廠商應確實於決標日起30日內完成所有設備就緒及餐飲提供等前置工作,以確保提供觀眾餐飲服務。

2、應於開始營業前10日將擬銷售之各項商品種類、訂價及參考訂價之資料清冊送機關審核,經核准後始得販售。如為連鎖商店(如便利商店、速食業者等)僅需提送規劃銷售之各項商品種類、價格。廠商所有進貨物品須保留明細表及衛生單位證明,隨時供機關查核。

3、營業時間:開館日至少需於上午10點至下午5點期間營業。如遇特殊事由須暫停營業,應於7日前函報機關核准始實施。

4、應於企劃書載明具體營業起迄時間。如有夜間營業需求須特別註明,惟夜間營業最晚不得逾當日晚間9點(不含打烊收拾時間)。如逢機關夜間另規劃活動者除外。

八、其他配合事項:

(一) 服務中心一二館設有獨立電表、獨立水表,廠商應於接獲機關通知後,依契約規定分期繳納。

(二) 廠商應配合機關宣傳需求張貼或放置活動相關海報、DM等文宣於服務中心一、二館內部。

(三) 廠商應保障機關既有推廣方案(包含機關與其他單位合作案)存續,並提供機關所屬員工、廠商駐點人員、會員及志工等相關人員適宜的優惠措施,優惠折扣由廠商吸收,請於企劃書中敘明。

九、投標廠商資格:公司、行號、團體、法人等,營業項目應有餐廳業務之經營、餐館業、其他餐飲業、食品什貨批發業、食品什貨、飲料零售業、飲料店業或與本案相關經營項目(但不包括飲酒店業、伙食包作、辦桌等行業)。本案不允許共同投標。

十、投標檢附文件資料:

(一) 廠商登記或設立之證明(影本)。

- 1、不含營利事業登記證。
- 2、廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，如「全國商工行政服務入口網」<http://gcis.nat.gov.tw/mainNew/>或直轄市、縣（市）政府資訊網站查詢登記資料。
- 3、所列應附具之廠商登記或設立之證明。（如公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件、工廠登記證、許可登記證明文件、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件），廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。廠商附具之證明文件，其內容與招標文件之規定有異，但截止投標前公開於目的事業主管機關網站之該廠商最新資料符合招標文件規定者，機關得允許廠商列印該最新資料代之。

(二) 廠商納稅之證明（影本）。

所列應附具之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；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及申領統一發票購票證相關文件代之。

(三) 企劃書，含報價清單（1式9份）。

(四) 委託代理授權書（正本，無代理授權者免附，可於開標現場提出）。

十一、押標金：無。

十二、履約保證金：

(一) 履約保證金：得標廠商須於決標次日起10日內繳納履約保證金5萬元整。繳納期限當日為星期日、紀念日、其他休息日或繳納處所因故停止辦公時，以次一辦公日代之。

(二) 履約保證金有效期：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最後租賃期限長90日；廠商未能依契約規定期限履約者，履約保證金之有效期應按遲延期間延長之。

(三) 履約保證金之繳納處所或金融機構帳號：

解款行：中央銀行國庫局【代號：0000022】，收款人帳號【共14碼帳號】：24510202122081，收款人戶名；行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處（以金融機構本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期，並以「行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處」為受款人）。

(四) 履約保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、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，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業

辦法規定之格式。

### 十三、企劃書撰寫規定

(一) 份數：1式9份。

(二) 撰寫大綱：

- 1、封面（註明本案名稱及投標廠商名稱）。
- 2、目錄。
- 3、本案經營方向及具體規劃，包含經營方向規劃、販售項目及訂價、針對機關提供之特色餐飲、其他創新項目等。
- 4、本案經營管理能力，包含人力配置合理性(雇用在地比例)、進駐作業進度安排控管、銷售、進貨與倉儲管理能力。
- 5、本案其他創意構想或回饋方案，包含配合機關活動辦理相關行銷活動、公益性回饋計畫、提供機關所屬員工及志工優惠等方案。
- 6、團隊組織與相關經驗，包含工作團隊組織之完整性、整體經營管控之完整與合理性等。
- 7、廠商報價清單，請依「附件」所附之「報價清單表格式」填具後檢附。
- 8、專案聯絡窗口與電話。

(三) 用紙規格：請使用A4紙張，雙面列印（特殊圖表可使用其他尺寸，惟請摺妥）。

(四) 繕打方式：中文直式橫向由左至右繕打。

(五) 裝訂方式：應加裝封面，並以左側固定方式裝訂。為未來便於裝訂於契約內，請勿使用波浪型塑膠捲條裝訂。

### 十四、投標與評審方式

(一) 本案參照政府採購法第49條規定，採公開取得企劃書，如廠商未達3家時，參考「中央機關未達公告金額採購招標辦法」第3條規定當場改為限制性招標辦理，即僅有1家投標時亦可開標。

(二) 本案訂有底價(即基地租金率)。由評審小組以序位法進行評審，總分滿70分以上始為合格廠商，並由第1優勝廠商取得優先議價權，如議價結果未得標，由第2優勝廠商等依序遞補。

(三) 機關於收受投標文件後，於開標日，先就投標廠商資格文件進行審查，未符資格者不予評審。

(四) 符合本案資格審查之合格廠商，於通知評審之時間、地點接受本案評審小組進行評審，其程序如次：

- 1、於資格審查後由合格廠商抽籤決定簡報次序，合格廠商未派員到場者，由開標主持人代為抽籤。
- 2、由廠商提出20分鐘簡報，答詢時間以15分鐘為原則，採統問統答方式。
- 3、廠商簡報人員應為本案之計畫負責人。

4、評審結果簽報機關首長或其授權人員核定後，再通知廠商評審結果及議價時間。

十五、決標原則：評審結果經核定為第1優勝廠商者，取得優先議價權，其所報之標價或經議價後之標價(基地年租金率)，如高於機關核定之底價以上，則宣布決標；若經3次加價或表示不能再加價時之標價仍低於底價，則依次由第2序位之優勝廠商遞補並類推。

十六、公告方式及領標方式

(一) 本案使用政府電子採購網及機關網站辦理財物出租公告。

(二) 招標文件須於公告日起至截止投標日前(詳財物出租公告)，於上班時間內至機關(花蓮林區管理處2樓育樂課)無記名領取，或至機關官網(<http://hualien.forest.gov.tw/>)下載招標文件。

十七、投標截止時間：107年3月15日上午9時整。

十八、開標時間及地點：107年3月15日上午10時整，於機關(花蓮市林政街1號)1樓開標室。

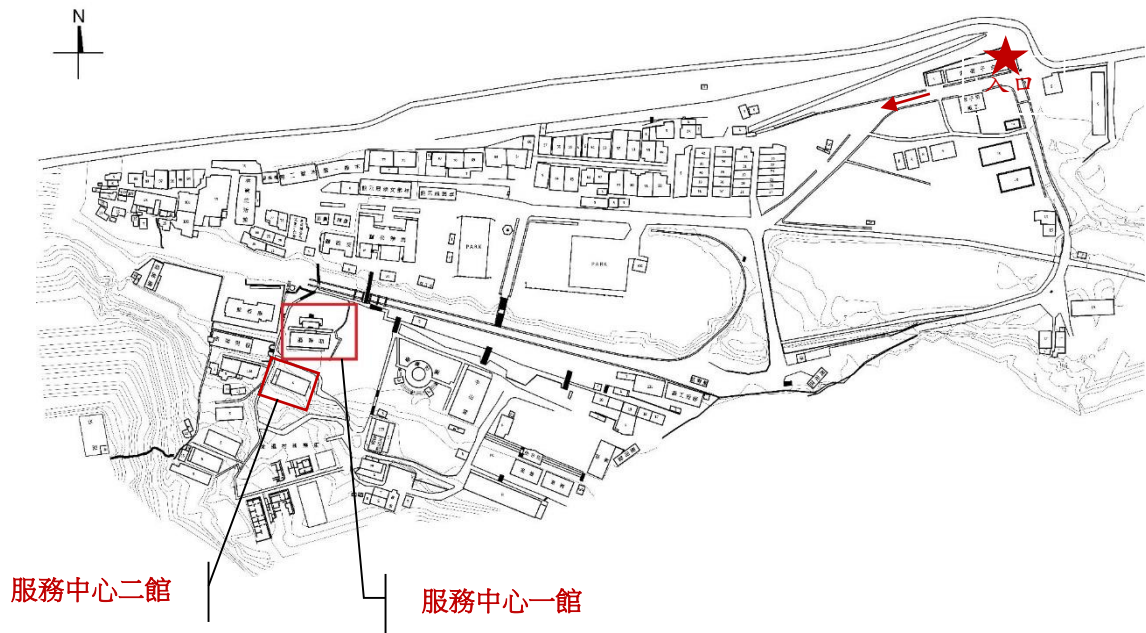
十九、投標廠商應依規定填妥(不得使用鉛筆)本投標須知及企劃書徵求文件所列應附具之資格及證明文件各1份、企劃書9份，密封後投標。所有外封套外部須書明投標廠商名稱、地址及投標案名。投標文件須於截標期限前，以郵遞(郵戳為憑)或專人送達花蓮市林政街1號，花蓮林區管理處秘書室收。

二十、投標廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向機關請求釋疑之期限：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足1日者，以1日計。

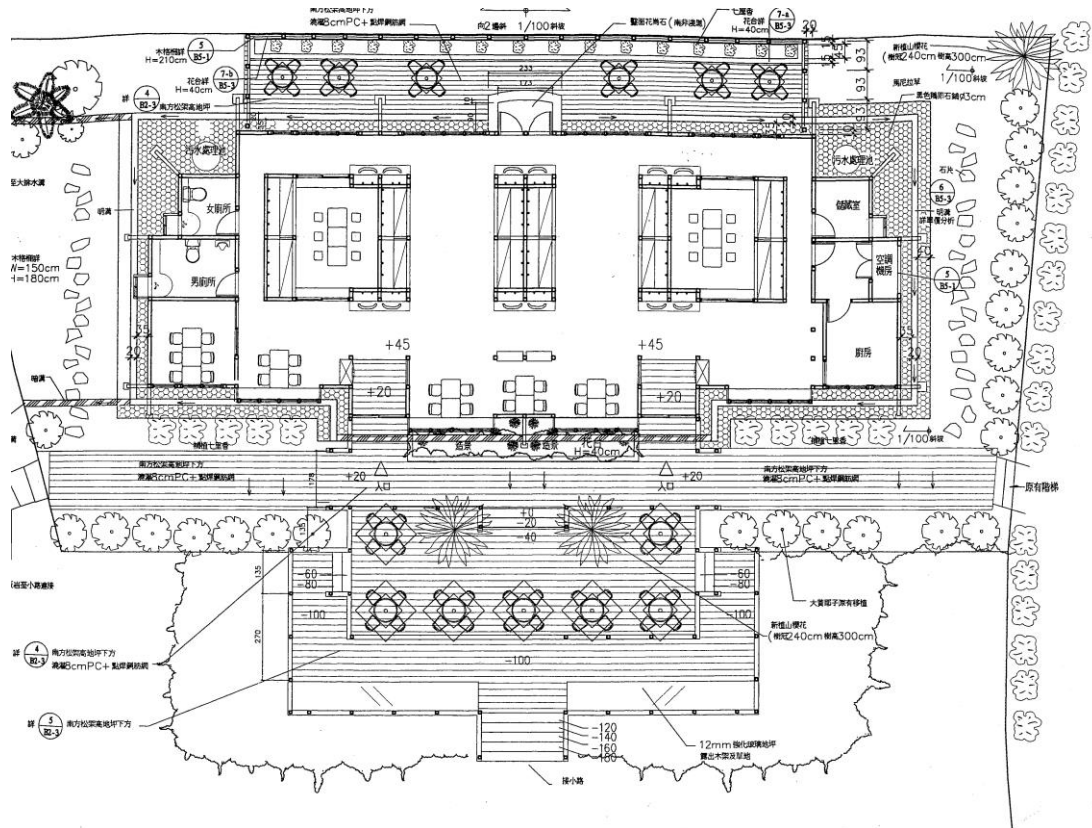
二十一、機關以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止期限前1日。

二十二、本須知及相關投標文件為契約之一部分，投標廠商應於投標前詳閱投標相關文件；本須知如有未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理。

附圖1：林田山林業文化園區服務中心一二館平面配置示意圖

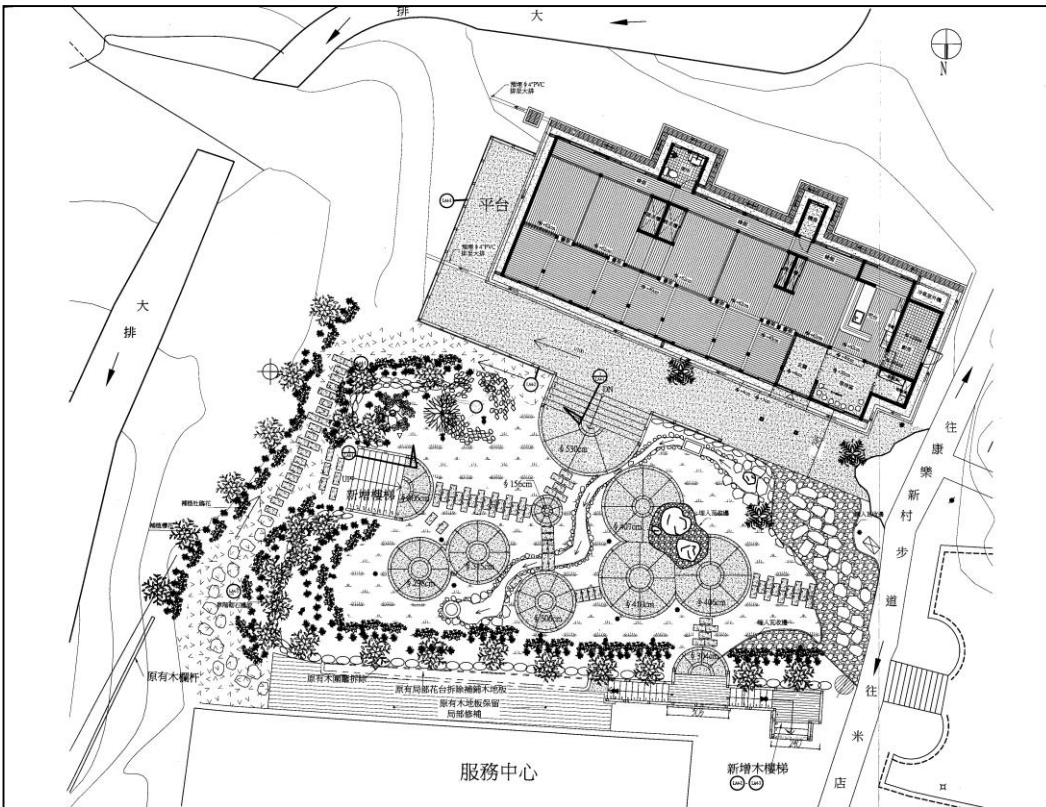
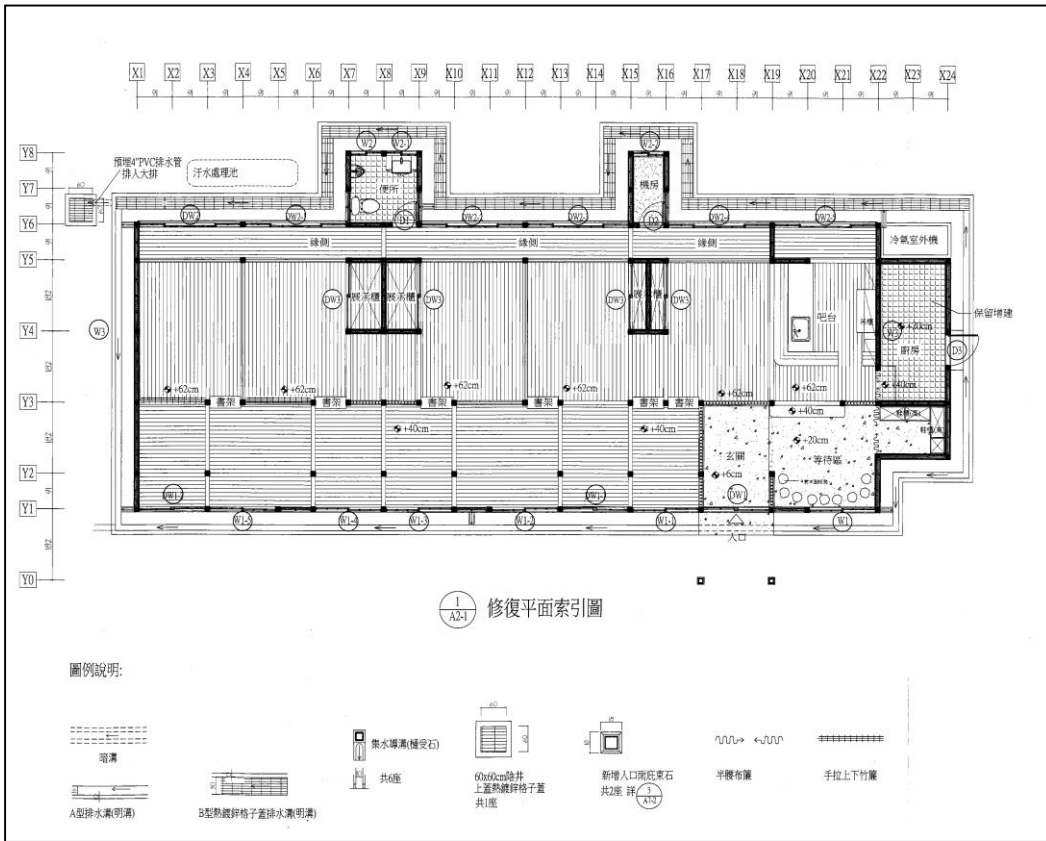


服務中心一館平面圖



1-B2-3 設計平面及景觀配置圖 S: 1/50

# 服務中心二館修復工程竣工圖



附件

行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處  
林田山林業文化園區服務中心一、二館場地標租案  
報價清單

本報價清單依下列規定填寫：

- 一、由投標廠商填寫後，置入企劃書內投標。其中項目、標租租金、房屋課稅現值/基地申報地價各欄得由招標機關先行填寫，供廠商投標。本清單可由廠商自行影印加頁填寫。
- 二、本清單所標示之總價，應包括招標文件所規定之所有應由廠商得標後辦理之履約事項之價金，不論該等事項是否已於本清單明確標示。
- 三、標價條件：依本案投標須知及企劃書徵求文件與契約書之規定。
- 四、本案年租金為房屋與基地之總和，說明如下：
  - (一) 房屋年租金：合計128,242元  
一館：最低不得低於當期課稅現值10%，106年課稅現值\$37,300 \*10%=3,730元。  
二館：106年完成修復，以攤提概念計算  
主體建築整修工程費12,451,200元、木構建築年限10年  
12,451,200元/10年\*10%=124,512元。
  - (二) 基地(土地)年租金：最低不得低於當期申報地價總額之5%，107年申報地價為\$230/m<sup>2</sup>，\$230/m<sup>2</sup>\*一二館面積665平方公尺\*5%（即基地年租金率），基地每年最低租金不得低於7,648元，由廠商以「基地年租金率」報價。  
一館面積188m<sup>2</sup>，二館面積152m<sup>2</sup>，二館前庭325m<sup>2</sup>，合計665m<sup>2</sup>。
- 五、廠商於「項目2基地（土地）年租金」之「年租金率」欄位填列之比率，即為廠商報價。

報價清單表

項目	標租租金	房屋稅課稅現值/基地申報地價(107年)	年租金率	說明
1	房屋年租金	一館3,730元、二館124,512元，合計128,242元	10%	本項固定10%，廠商無須報價
2	基地年租金	7,648(5%)	_____ % 請填列，不得低於5%(含)	此項為廠商報價

\*租金依當年期房屋稅課稅現值/基地申報地價計算，申報地價（或房屋課稅現值）或租率調整時，廠商應照調整之租金額自調整之月份起繳付。