

行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處
縣定古蹟花蓮港山林事業所標租案
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，**推廣文化資產、林業相關產品**，爰依據「國有公用不動產收益原則」，以公開標租方式辦理「**縣定古蹟花蓮港山林事業所標租案**」(112H01)（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、 標租範圍：縣定古蹟花蓮港山林事業所坐落之土地(花蓮市北濱段88地號、花蓮市菁華街6號)及其上2棟建物(古蹟本體及廁所)，包含庭園、圍牆。
面積：建築物樓地板面積分別為古蹟本體73.15m²、廁所38.72 m²，標租基地面積共1896 m²(含其他相關設施，如庭園、圍牆等，詳附圖一、位置圖)。(以點交之範圍為準)
- 三、 裝潢及設備：
 - (一) 營運所需裝潢、餐桌椅與營業器具設備由廠商自行購置，並自負維護、保養及修繕責任，並應符合建築法規、都市計畫、消防法規及相關法令規定。
 - (二) 廠商在不影響結構體及建築物安全原則下，得經機關同意後，調整空間的用途，施工前以書面檢附相關圖說（包含但不限於：平面圖、施工配電圖及各類施工圖說等），經機關書面同意後，依「文化資產保存法」、「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」、「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「消防法」、「修復及再利用計畫」、「因應計畫」及「企劃書、管理維護計畫」等相關法令或規定，並取得各項許可，其所有費用概由廠商負擔。
 - (三) 裝修工程以活動式家具為主，固定裝修需有防火時效及可逆性工法為優先考量，避免對古蹟造成負荷，並使古蹟之形式與細節得以彰顯。
 - (四) 現場勘查：公告期限內（週一至週五9時起至15時止）開放現場供廠商實地勘查；如欲至現場勘查，請事先電洽03-8325141分機107秘書室林小姐預約時間（逾期概不受理）。廠商不得以不瞭解現場狀況為由而要求更改本標租文件或為其他任何要求。廠商應自行負擔現場勘查之所有費用。
- 四、 服務內容：
 - (一) 營業項目：
 1. 標租範圍內須規劃有關「縣定古蹟花蓮港山林事業所」之歷史展覽空間及(由機關提供國產材竹木產品(經台灣木材認證)及自然保育等)商品展售專區，並提供本處寄賣專區。

2. 廠商應規劃一區域販售經臺灣木材認證之國產木竹產品並提供相關產銷履歷書面資料(產銷履歷農產品驗證標章林產物或臺灣林產品生產追溯條碼或改良農產品驗證標章林產品—木竹材製品(CAS標章)供機關備查。
3. 如廠商有販售文創商品、國產材竹木產品(經台灣木材認證)或提供遊客餐飲及商品零售服務之需求，商品零售不含菸類，餐飲以輕食為主，標租範圍內不得使用明火烹煮料理。相關法令應取得之證照及許可，由廠商自行取得，並提供書面資料供機關備查，變更時亦同。另必須符合食品衛生管理法及商品販售相關規定，如能提供以推廣林業為主題之特色商品尤佳。
4. 營運範圍須開放參觀、提供旅遊諮詢及文化資產、林業推廣。
5. 標租範圍內不得有從事非法之營業項目，包括賭博、媒介色情等，不得違反善良風氣及良俗。

(二) 自簽約日起至履約期限止，廠商須執行下列各項服務內容：

1. 標租範圍之環境清潔工作及管理維護(包含環境清潔、垃圾處理、景觀植栽養護、樹木修剪(點交時指定之樹木由機關修剪)…等)。
2. 建物、附屬設備及事務機具之日常管理維護及修繕。
3. 古蹟、廁所之日常保養及維護工作(屋頂落葉及垃圾須每週定期巡查及清理)。
4. 古蹟之防災、防盜、保險。
5. 古蹟之開放參觀。

(三) 其他事項

1. 因營運需求刊登廣告、文宣及於媒體宣傳時，內容應報經機關同意，方可辦理。
2. 舉辦活動時應避免涉及政治性活動。
3. 應辦理訪客滿意度調查及參觀人數統計。
4. 「縣定古蹟花蓮港山林事業所」之歷史展覽資料由機關提供，展示方式由廠商製作，所需費用由廠商負擔。
5. 本案標租範圍內古蹟本體及廁所尚在保固期內，如自然損壞，應通知機關，由本處會同保固廠商現場查看後再行處理。保固期後，則由廠商自行處理及修繕。

五、 權利義務：

(一) 本案標租範圍之經營管理維護：

1. 本案標租範圍，廠商應盡善良管理人之責。

2. 機關如需借用本案場地舉辦活動時，廠商須優先提供場地。

3. 本標的物已委託保全公司提供電子保全之服務，廠商應自點交完成之日起維持建物保全系統之運作，並變更得標廠商為契約負責人及帳單繳費人。
4. 受委託廠商對建物日常維護工作需建立登記簿，以利管理維護追蹤。
5. 廠商須負責垃圾、廚餘及資源回收物清運，如違反廢棄物清理法等各項法規，經環保稽查機關開立之罰單費用由廠商負擔。
6. 廠商如欲於標租範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，應於事前報請機關同意。若張貼、放置、繪製或吊掛之各類文宣、廣告物達30日以上者，經機關同意後，始得自行依相關法令規定完成申辦手續。另請注意如有涉及文化資產保存法第34條或第42條第1項規定事項，則應依前揭法令規定辦理。
7. 標租範圍之消防安全設備定期檢修及申報由廠商依消防法等相關規定辦理，所需費用由廠商負擔，如廠商違反規定致機關受損害時，應負賠償責任。
8. 標租範圍如需辦理公共安全檢查申報，請依相關規定辦理，所需費用由廠商負擔，如廠商違反規定致機關受損害時，應負賠償責任。
9. 本標的物不得作為私人及住家使用(不得過夜留宿)，且為維護古蹟不得豢養寵物、停駛車輛及放置與經營項目無關之物品、設備等。

(二) 營運衍生費用與稅收之支出:廠商對受委託之業務須自負盈虧，受託經營管理期間，廠商應負責管理、維護本案標的之土地、建築物、設施及相關資產，且負責相關日常維護、保養、修繕、營運安全及環境品質，並負擔承租管理所衍生之各項人事、規費、清潔維護、機器設備保養、保全、修繕、保管、保險、水電、空調、房屋稅及地價稅、相關管線清潔費及其他所有費用(包含但不限於相關建物、設施設備之管理維護、裝修或更新費用、消防檢查申報、公共安全檢查申報)、稅捐(包括但不限於營業稅、營利事業所得稅等)、因違反法令應繳納之罰鍰及其他一切必要等費用由廠商負擔。如涉及需另施設管線及其他營業所需相關設施設備，概由廠商自行負責。於機關交付廠商並經點交完成後，自點交完成日起概由廠商負擔，當年度期間不足一年者，依佔該年之比例計算。

(三) 有關會計事務所之辦理:

1. 有關經費之收支，應按一般會計公認原則及稅法規定辦理。
2. 受託經營管理期間會計業務應獨立辦理。若機關欲查核收支狀況時，得要求提供會計表冊及有關資料，必要時並影印，廠商不得拒絕或延宕提出。

(四) 法律行為及履約責任：

1. 受託經營管理期間，廠商以自己之名義對外為法律行為。廠商如不法侵害服務對象或第三人權益時，應立即通知機關，並負損害賠償之全部責任。
2. 廠商不得以機關名義對外募款。
3. 受託經營管理期間，機關點交廠商代為管理之財產及物品之報廢，應由廠商通知機關同意後，由機關依規定程序辦理。

六、 土地、房屋租金：依「國有公用不動產收益原則」第5點規定辦理，本案採土地及房屋一併標租，年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五，房屋按當期課稅現值乘以百分之十。另營運所產生水費、電費、網路費及其他相關費用由得標廠商自行支付。

七、 固定權利金：每年新台幣_____元（依決標金額而定，不得少於每年新台幣250,000元）。

八、 營運權利金：乙方自機關通知正式營運日起，每年應繳變動營運權利金。營運權利金按乙方經營本契約所有事業所產生之每年稅前營業收入，就不同級距收入乘以一定比率計收（四捨五入），以累進方式計算變動營運權利金，詳變動營運權利金計收方式說明表：

- (一) 稅前營業收入新台幣貳佰伍拾萬元(含)以內者，按稅前營業收入百分之 1 計收。
- (二) 稅前營業收入貳佰伍拾萬零仟零佰零拾壹元(含)以上部分，按稅前營業收入百分之 2 計收，並以此為計收營運權利金之上限。

變動營運權利金計收方式說明表

| 變動經營權利金 | 比率 |
|------------------|----|
| 每年稅前營業收入 | |
| 0 ~ 2,500,000(含) | 1% |
| 2,500,001(含)以上 | 2% |

九、 履約期程與營業時間規劃：

- (一) 廠商自決標後，由機關通知廠商簽約日期內，與機關簽約。
- (二) 得標廠商應於決標日起20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、各項設備(含消防系統、監視系統及電力系統)定期檢查維護計畫等)，送機關核備後，方得執行；並於機關核備後15日內完成簽約用印程序。
- (三) 廠商應自「工作計畫期程」審查通過後30個日曆天內，依據文化資產保存法、古蹟管理維護辦法提出「管理維護計畫」經機關同意後，由廠商報目的事業主管機關備查。於本契約期間內，廠商應依古蹟管理維護辦法等相關規定檢討管理維護計畫。

(四) 依企劃書內容及時程，辦理各項營運準備與執行工作。

(五) 廠商由機關通知日完成委託標的之財產及物品點交事宜。

(六) 營業時間：

1. 廠商應經機關**通知日起20日**內完成所有設備及販售商品就緒到位及餐飲提供等前置工作，以確保提供餐飲與賣店服務。
2. 廠商應於開始**營業前10日**將擬銷售之各項商品種類、訂價之資料清冊送機關備查，每季提送更新之資料清冊。廠商所有進貨物品須保留明細表及衛生單位證明，隨時供機關抽查。
3. 營業時間：依廠商所提企劃書執行，惟**每週不得少於5天，每天營業時間不得少於6小時**(遇天然災害政府公告停班不在此限)。並應設置開放時間之告示牌於明顯處，營運時間如有調整必要，需經機關書面同意後始得調整。如遇特殊事由須暫停營業，除因臨時緊急事件(例如臨時停電)以電話告知機關並獲同意外，其餘應於7日前函報機關核准始實施。

(七) **委託經營期間:5年(自機關通知日起計3+2年)**，廠商標租滿3年的前2個月，由機關開會評核廠商配合契約執行程度，**評核通過，廠商方可續租2年。評核標準詳如契約附表一。**

(八) 自契約期滿、終止或解除日起**15 個日曆天內會同機關點交歸還**建物、設備、財產及物品。前述歸還之建物及設備，應以回復原狀為原則，但經機關同意保留或變更者不在此限。

十、其他配合事項：

- (一) 廠商應於接獲機關通知後，依契約規定繳納年租金、固定權利金及營運權利金。
- (二) 廠商應配合負責承租範圍內及公共空間之安全、清潔維護與維持秩序。
- (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，並得提供機關所屬員工、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。
- (四) 為了解本案效益，本處得不定期請廠商提供收入總額、支出總額、產品銷售情形等資料，廠商應配合提交。

十一、投標廠商資格：公司、行號、團體、法人、自然人等。本案不允許共同投標。

十二、投標檢附文件資料：

(一) 登記或設立或身分證之證明及納稅、免稅證明

| 應繳證明文件 廠商類別 | 登記或設立之證明 /身分證 | 納稅/免稅證明 |
|-----------------------|------------------|---------|
| 公司行號 | ○ | ○ |
| 法人團體或組織 (含財團及社團法人) | ○ | ○ |

| | | |
|------|---|---|
| 學校機構 | ○ | |
| 自然人 | ○ | ○ |

1、參加之廠商應檢具登記證明文件，亦得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。

2、最近一期納稅證明【申報書收執聯】，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。

3、教育部立案之大專院校，檢附政府核可設立證明文件、委託投標證明書，免附納稅證明文件。

4、非營利之法人或團體，應附免納稅證明文件。

5、自然人請提出身分證明文件及無欠稅證明。

註1. 得標者如係為自然人且為籌備新公司之負責人者，應於投標比（議）價單及外標封加註「○○公司籌備處負責人○○○」，完成簽約，並辦理公證，所需費用由承租人全額負擔。且於公司設立登記後，檢附新成立公司之公司登記證明書、新公司及負責人之印章印模單、有購買紀錄之統一發票購買證影本(非營利事業免附)。如新成立公司於簽約後始設立完成，並申請租賃權轉讓與該公司者，除需檢附上述相關文件外，並須辦理公證，所需費用由承租人全額負擔。

註2. 依「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」資格第16條規定：依政府機關組織法律組成之非公司組織事業機構，依法令免申請核發行業登記證、公司登記或商業登記證明文件、承攬或營業手冊、繳稅證明文件或加入商業團體者，參加投標時，得免繳證明文件(由廠商負責以上免驗項目之舉證，例如提出免納稅之證明文件)。

(二) 企劃書(含報價清單表)1式10份。

(三) 委託代理授權書(正本，無代理授權者免附，可於現場提出)。

(四) 切結書。

十二、押標金：無。

十三、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10萬元整**。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。

十四、企劃書撰寫規定

- (一) 份數：1式10份。

- (二) 撰寫大綱：

- 1、封面（註明本案名稱及投標廠商名稱）、目錄。
- 2、本案空間設計以施工圖或3D圖釋義說明。
- 3、本案經營方向及具體規劃：包含1.經營方向規劃、2.販售項目及訂價、3.林業推廣規劃、4.針對本案提供之特色商品或餐飲、5.遊客服務與安全管理計畫（食品衛生管理、保險措施…）、6.行銷宣傳計畫（含開幕活動及策展）。
- 4、本案經營管理能力：包含1.人力配置合理性（雇用地比例）、2.進駐作業進度安排控管、3.銷售、進貨與倉儲管理能力、4.營運收支預估、5.預計營業項目及各項費率訂定基準風險管理與保險計畫（風險分析、保險計畫）。
- 5、廠商團隊能力與相關經驗：包含1.工作團隊組織之完整性、2.整體經營管控之完整與合理性、3.相關經驗等。
- 6、本案其他創意構想或回饋方案：1.回饋計畫、2.創新。
- 7、專案聯絡窗口與電話。
- 8、廠商報價清單，請依「附件」所附之「報價清單表」填具後檢附在企劃書內。

- (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。

十五、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) 固定權利金不得少於每年新台幣250,000元整，低於標準者，視為不合格

廠商。由評審小組以序位法進行評審，總分滿75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15分鐘簡報，答詢時間以10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。

十六、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，如高於或等於固定權利金不得少於每年新台幣250,000元整之標準，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前述標準，則依次由第2序位之優勝廠商遞補並類推。

十七、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(僅提供電子檔)須於公告日起至截止投標日前(詳財物出租公告)，至機關官網(<http://hualien.forest.gov.tw/>)下載招標文件。**

十八、投標截止時間：112年6月26日下午5時整。

十九、開標時間及地點：

(一) 第一階段：資格審查

112年6月27日上午10時30分於本處1樓開標室辦理，資格審查合格之廠商，始能參加第二階段評審。

(二) 第二階段：評審會議

評審時間及地點另行通知，由本處評審小組評審符合第一階段資格之廠商所提之企劃書。


二十、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10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，花蓮林區管理處收發室。**

二十一、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。
- 二十二、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。
- 二十三、每家投標廠商可參加開標之人數限制：2人，憑身分證或貼有照片之相關身分證明文件出席。(代理人須攜委託代理授權書)。
- 二十四、本案開標前後，不允許廠商更換投標文件。
- 二十五、開標進行中，如發生爭議，由主持人裁決，投標人不得異議。
- 二十六、無效標之認定：
- (一) 缺本投標及評選須知第二十條規定廠商應附之投標文件任何1項。
 - (二) 押標金金額不足或與本投標須知第二十條規定不符。
 - (三) 投標單、投標廠商切結書未採用本處格式。
 - (四) 投標單、投標廠商切結書未蓋廠商及負責人章。
 - (五) 投標單塗改處未加蓋修正章。
 - (六) 投標單標價低於固定權利金不得少於每年新台幣250,000元之標準。
 - (七) 同一廠商或同一負責人寄送2份以上投標文件。
- 二十七、廠商所提出之資格文件影本，機關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，參照採購法第50條規定辦理。
- 二十八、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。
- 二十九、法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：10099國史館郵局第153號信箱；傳真檢舉專線：02-2381-1234；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24小時檢舉中心地址：10048臺北市中正區博愛路166號。
- 三十、機關政風室電話：03-8325147。

附圖一：平面配置示意圖（粗藍線框列區域為標租範圍）

花蓮港山林事業所位置圖

 (花蓮市菁華街 6 號、北濱段 88 地號)



附件

行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處
縣定古蹟花蓮港山林事業所委外營運管理案(112H01)

報價清單表

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。其中年租金欄由招標機關先行填寫，營運權利金欄則供廠商投標。
- 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

依「國有公用不動產收益原則」第5點規定辦理，本案採土地及房屋一併標租，年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五，房屋按當期課稅現值乘以百分之十，每年為新臺幣 544,155 元，換算成每月 45,347 元(小數點無條件進位)整。

報價清單表

| 項次 | 項目 | 標租租金 | 說明 |
|-----|-------|--|-----------------|
| 1 | 年租金 | 每年為新臺幣 544,155 元， 換算成每月 45,347 元 | 本項固定，廠商 無須報價 |
| 2 | 固定權利金 | 每年新台幣 元 (不得少於每年新台幣 250,000 元) | 此項為廠商報價 |
| 3-1 | 營運權利金 | 稅前營業收入新台幣貳佰伍拾萬元 (含)以內者，按稅前營業收入百分之 1 計收。 | 本項固定，廠商 無須報價 |
| 3-2 | | 稅前營業收入貳佰伍拾萬零仟零佰零 拾壹元(含)以上部分，按稅前營業收 入百分之 2 計收，並以此為計收營運 權利金之上限。 | |