

農業部林業及自然保育署花蓮分署
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：農業部林業及自然保育署花蓮分署（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」（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位置為花蓮市北濱段88地號（花蓮市菁華街6號），標租其上之2棟建物（古蹟本體及廁所），包含庭園、圍牆代為管理養護。
面積：368.02 m²（古蹟本體、廁所）詳附圖一。（以點交之實際範圍為準）
- 三、裝潢及設備：
 - （一）機關提供冷氣、監視器、照明等設施（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）如需裝修，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。
 - （三）現場勘查：公告期限內（週一至週五10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、營業項目：以國產材為主要生產原料之工藝、設計或生活創意等相關產業為主要對象，以布、天然染及其他天然材料為主要生產原料之工藝、設計或生活創意等相關產業為次要對象。
- 五、年租金：標租年租金為房屋及基地租金之總和，每年新臺幣245,465元，說明如下：
 - （一）房屋年租金：55,935元。
 - （二）基地(土地)年租金：當期申報地價總額之10%，
基地租金=公告地價(\$5,150/m²)*基地面積(368.02m²)*10%=189,530元。
 - （三）申報地價（或房屋課稅現值）或租率若有調漲時，廠商應照調整之租金金額自調整之月份起繳付。
 - （四）標租費用已扣除標租範圍內古蹟及廁所、以及庭園及圍牆管理維護等所需支出，廠商應自行負擔管理維護所需費用。

六、營運權利金：由廠商以「營業額之比率」報價，最低不得低於或等於營業額之3%。

七、標租期限：**5年**（自機關通知開始出租日起計**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，廠商方可續租後2年，評核標準詳契約附表一，評核分數達75分以上方可續約。

本契約期滿(5年)前2個月倘該標的物後續仍招租經營時，廠商可申請優先續約1次，經機關審核同意，續約最長期限為2年，廠商若於前述期限內未向機關申請優先續約，視為放棄優先續約之機會，惟營運權利金視營運情形雙方另議。

八、履約期程與營業時間規劃：

- (一) 廠商自決標日之次日起**7日曆天**內，提交**企劃書**修正版後，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日曆天**內，提交「**工作計畫**」(含準備期、建置期、營運期、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、安全監控及通報計畫、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。
- (三) 配合機關期程進行設備點交。
- (四) 依企劃書內容及時程，辦理各項營運準備與執行工作。
- (五) 廠商應自「**工作計畫**」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，由機關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。
- (六) 營業時間：
 1. 廠商應於「**工作計畫**」經機關**核備日起20日曆天**內完成所有設備之前置工作。
 2. 廠商應於開始**營業前10日曆天**將擬銷售之商品品項、價格等資料清冊送機關備查。
 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。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3日前函報機關核准始實施。
- (七) 自契約期滿、終止或解除日起**15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。

九、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，所需費用由廠商自行負擔。
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. 標租範圍之消防安全設備定期檢修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。
7. 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，負擔承租管理所衍生之各項費用、清潔費、稅捐、因違反法令應繳納之罰鍰及其他費用。於機關交付廠商並經點交完成後，自點交完成日起由廠商負擔，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。

十、其他配合事項：

- (一) 建築物內不得有明火行為，若經查有明火行為機關得中止租約。
- (二) 水電費由廠商自行持繳費通知單至台水公司及台電公司繳交。
- (三) 相關營業活動不得對附近居民權益造成損害或違反相關法令規定及本契約之約定。廠商營運本契約標租範圍時，應確保活動人數(古蹟本體約25人、庭園約70人)及載重不得超過因應計畫所載之空間承載上限。

- (四) 廠商應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,機關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:凡本案目標產業之設計師、匠師或團隊、公司企業皆可投標。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(影本)。

廠商類別	應繳證明文件	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		○	

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、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,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(需檢附負責人有效期限內之當選證書影本或其他相關證明文件),應附免納稅證明文件。

註1.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)。

註2.證明文件不含營利事業登記證。營利事業統一發證制度之施行期限至98年4月12日止,即自98年4月13日起營利事業登記證不再作為證明文件,而以「商業登記證明文件」取代之。

(二) 企劃書(含報價清單表)1式10份、光碟1份。

(三) 比(議)價單。

- (四) 委託代理授權書（正本，無代理授權者免附，可於現場提出）。
- (五) 防火切結書。
- (六) 投標廠商聲明書。

十三、押標金：無。

十四、履約保證金：

- (一) 履約保證金：得標廠商須於**決標次日起15日曆天內繳納履約保證金30萬元整**。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：000022】，收款人帳號【共14碼帳號】：24510202122081，收款人戶名；農業部林業及自然保育署花蓮分署（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「農業部林業及自然保育署花蓮分署」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。

十五、企劃書撰寫規定

- (一) 份數：1式**10份**（含光碟1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：包含經營方向規劃、販售項目、林業推廣規劃、針對本案提供之特色商品、行銷宣傳計畫。
 - 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、廠商團隊能力與相關經驗：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、相關經驗等。
 - 6、本案其他創意構想。
 - 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。

- (一)(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）。頁數以50頁以內為原則（廠商之公司及業績簡介、參與人員學經歷及證照等資料列為附件，不納入頁數計算）。未依格式提供者，於評審時，由評審委員斟酌減分。
- (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。

十六、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(即營業額之比率)。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，如為代理人，將由評審委員就「簡報」之評分項目酌減分數。
 - 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。

十七、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「營業額之比率3%」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。

十八、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。

十九、投標截止時間：113年11月20日下午5時整。

二十、開標時間及地點：

(一) 第一階段：資格審查

113年11月21日上午10時00分於機關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，由機關評審小組評審符合第一階段資格之廠商所提之企劃書。

二十一、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、光碟1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，農業部林業及自然保育署花蓮分署收發。

二十二、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。

二十三、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。

二十四、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）。

二十五、本案開標前後，不允許廠商更換投標文件。

二十六、開標進行中，如發生爭議，由主持人裁決。

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。

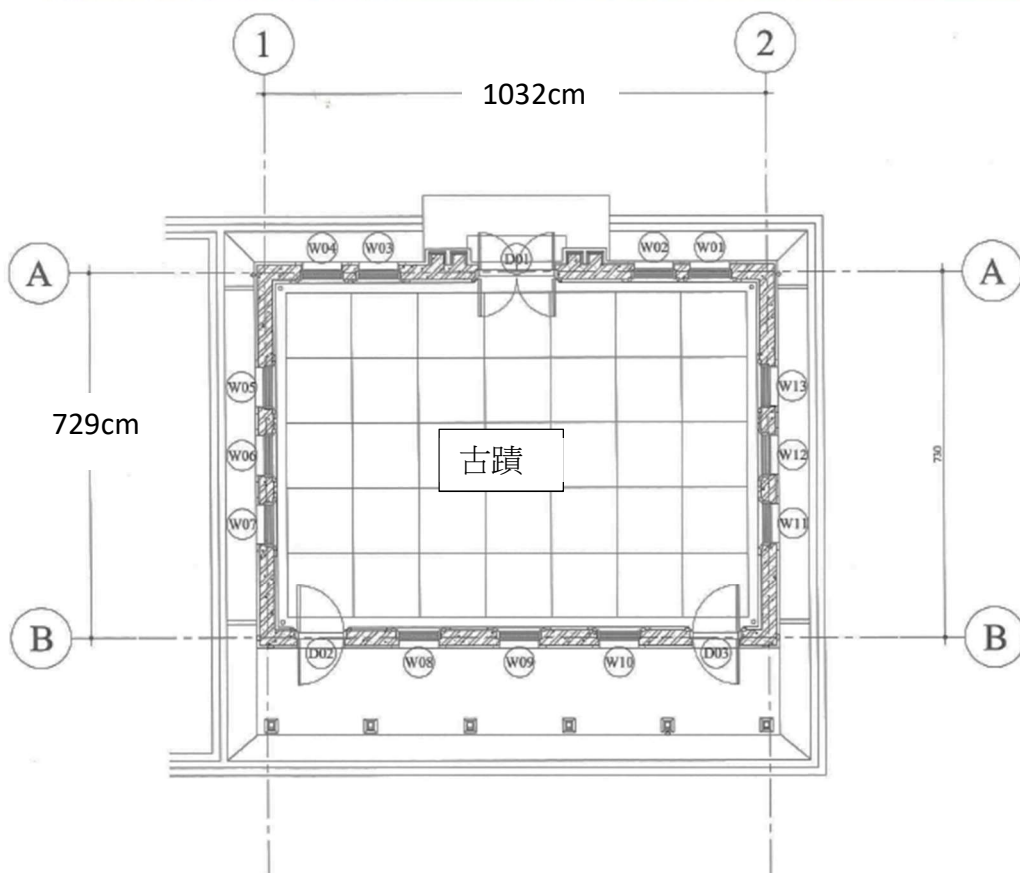
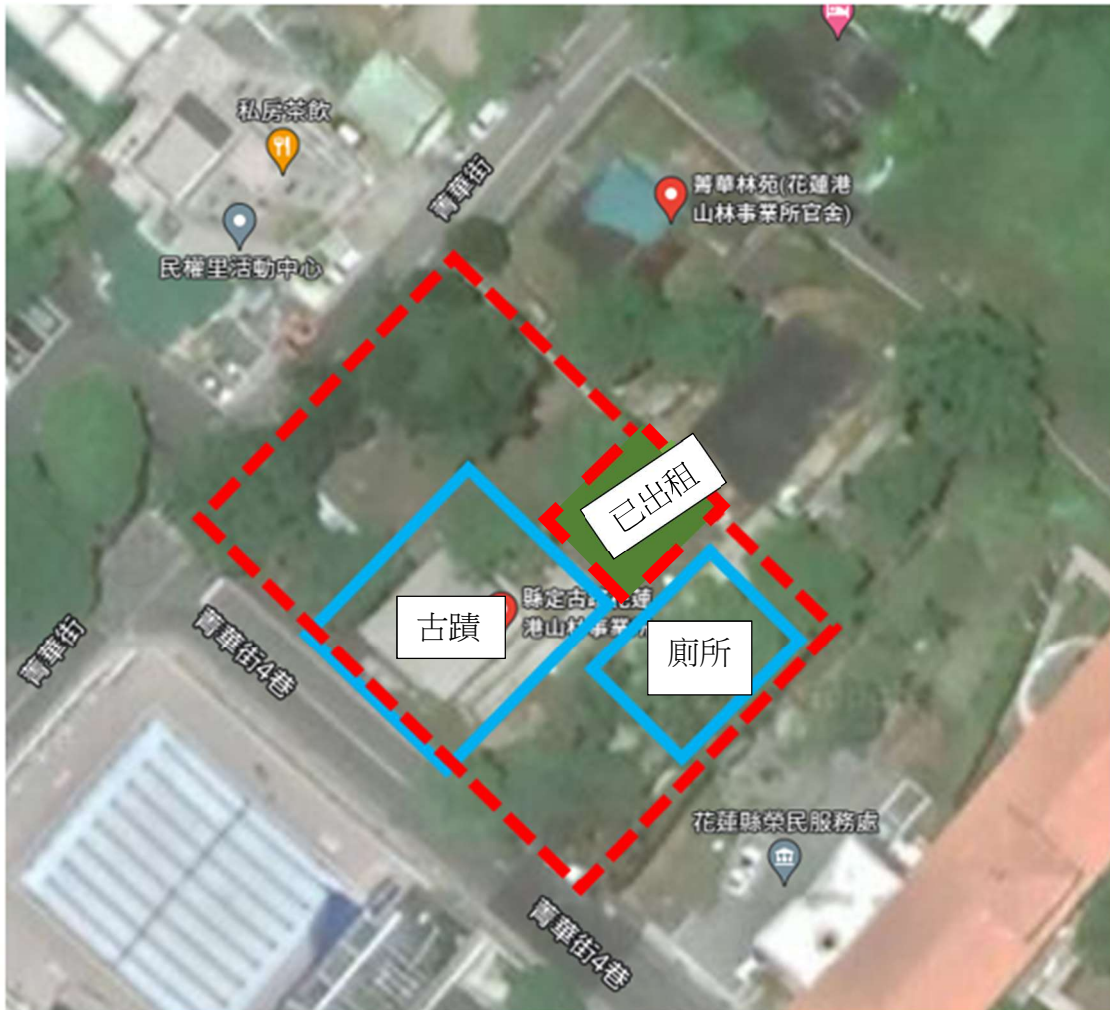
二十八、本須知及相關標租文件為契約之一部分，投標廠商應於投標前詳閱標租相關文件；本須知如有未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理。

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、紅線框列區域為庭園、圍牆之環境清潔工作及管理維護養護範圍）

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）



縣定古蹟花蓮港山林事業所標租案(HLa-113002)

報價清單表(請附於企劃書內)

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。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。本清單須附於企劃書內，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、本案年租金為土地及房屋一併標租，說明如下：
 - (一) 房屋年租金：55,935元。
 - (二) 基地(土地)年租金：113年申報地價總額之10%，

$$\text{基地租金} = \text{公告地價} (\$5,150/\text{m}^2) * \text{基地面積} (368.02\text{m}^2) * 10\% = 189,530 \text{元}。$$
 每年為新臺幣 245,465 元。
- 五、營運權利金：廠商於「項目3」之「比率」欄位填列之比率，即為廠商報價。

報價清單表

項次	標租租金	房屋稅課稅現值/基地申報地價(113年)	比率	說明
1	房屋年租金	55,935 元		本項固定，廠商無須報價
2	基地年租金	189,530 元		本項固定，廠商無須報價
3	營運權利金		營業額之 _____ % 請填列，不得低於或等於 3%	此項為廠商報價 ，可填寫至小數點後 1 位

*基地年租金依當年期基地申報地價計算，申報地價調漲時，廠商應照調整之租金金額自調整之月份起繳付。