

林業及自然保育署花蓮分署
大農大富平地森林園區山林製造賣店空間標租案
投標須知及企劃書徵求文件

一、緣起

大農大富平地森林園區座落中央山脈與海岸山脈間，園區佔地面積1,250公頃，種植約20種低海拔造林樹種，並以廣闊林地、有機稻作與田園風光為景觀特色，自100年5月20日配合國際藝術節開幕啟用，定位為「樂活森林園區」擁有休閒樂活、有機生產、土地歷史與環境療癒、在地文化及永續發展等多重功能。

本園區為國土綠網之生態廊道示範區，以期結合周邊農業、部落社區文化及環境教育等產業及資源，融入環境及歷史交織之地景，打造符合生態、節能、減碳及健康導向之遊客中心，展現森林裡旅人驛站之意象。

為確保多樣化的生態系服務及在地文化價值被支持與認同，本次於遊客中心空間規劃山林製造賣店及餐廳，希望透過空間規劃、選品、陳列、維護與商品解說等認識森林及山村部落文化，讓往來旅人在開闊平原林相停留駐足休憩，並對山林永續品牌留下深刻印象。

二、依據

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，及提供遊客餐飲及特色商品販售等服務，爰依據「國有公用不動產收益原則」，以公開標租方式辦理，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。

三、招租標的

花蓮縣光復鄉大農段724地號之地上建物內所標示範圍(面積158.63平方公尺)。

註：本園區山林製造賣店刻正辦理空間改造工程，預計114年10月前完工，為廣納業務實務經驗，機關得視需求邀請本案得標廠商列席工程相關會議。

四、服務項目

(一) 餐飲：以在地食材、餐食文化特色為主，必須符合食品衛生管理法之相關規定。

- (二) 商品販售：參照林業及自然保育署「山林製造賣店廠商營運須知」。
- (三) 加值服務：可規劃藝術及教育策展、生態導覽、森林體驗、自然素材或親子活動等。廠商提出之活動構想使用空間非於本案標租範圍，應依「大農大富平地森林園區場地設施使用管理要點」辦理，得以公益或與機關合辦非營利活動等免收場地費，惟機關要求得標廠商提出活動收支報告應予配合。

註：本園區山林製造賣店施工期間，得標廠商得規劃於例假日、連續假日或配合機關大型活動，以餐車、外展攤位等方式提供前揭服務。

五、 年租金

房屋租金(78,062元)+基地租金(由廠商報價，最低不得低於或等於當期中報地價總額之5%)。廠商投標月租金低於底價視為不合格標。

營運權利金依下列級距計收，第二期起視營運狀況另行議約調整。

- (一) 廠商收入未達300萬元(含)，免計收營運權利金。
- (二) 營業收入超過300萬元，未達600萬元(含)者，權利金為總營收之1%
- (三) 營業收入超過600萬元，未達900萬元(含)者，權利金為總營收之1.5%
- (四) 營業收入超過900萬元，權利金為總營收之2%

六、 標租期限

2年（第一期，開始營運時間由雙方議訂之），期滿經機關審核同意得續約2次，第二期最長期限為2年，第三期最長期限為3年，惟年租金視營運情形由雙方另議。

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30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。
- (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、廠商應於機關完成山林製造賣店空間工程，經機關通知日起30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、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：除每周一配合遊客中心公休外，其餘天數配合園區開休園期間營業(營業時間不得短於9:00~16:30)。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。如逢機關夜間另規劃活動者除外。

八、 相關設備：

- (一) 餐桌椅與營業器具設備主要由廠商自行購置，並自負維護、保養及修繕，另機關可無償借用國產材木作展架及相關林產品供營運期間於館內使用，惟須負起保管維護之責任，如有損壞應予修復或賠償。
- (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，請事先電洽03-8325141分機272森林育樂科李小姐預約時間。

九、 其他配合事項

- (一) 廠商應於接獲機關通知後，依契約規定分期繳納租金。
- (二) 廠商應配合負責承租範圍內及公共空間之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，機關將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，請廠商配合提交。

十、 投標廠商資格

公司、行號、團體、法人、自然人等。本案不允許廠商共同投標，不允許廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。

十一、 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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
法人團體或組織 (含財團及社團法人)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
學校機構	<input type="radio"/>	
自然人	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

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。
- 6、原住民廠商資格者，請檢附相關文件。

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(1式8份)。

(三) 比(議)價單。

(四) 委託代理授權書(正本，無代理授權者免附，可於開標現場提出)。

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30日內繳納履約保證金2萬元整。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；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，或取其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8份。

- (二) 撰寫大綱：

- 1、封面、目錄。
- 2、空間規劃設計。
- 3、商品選品、陳列規劃。
- 4、經營方向、販售項目、訂價、行銷計畫與場地維護。
- 5、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。
- 6、增值服務或回饋方案，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。
- 7、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服務動線合理性等。
- 8、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。

- (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) 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、簡報順序由機關收受投標文件時間先後順序排定(先收訖投標文件者先簡報)，並由機關宣布簡報順序。
- 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(年租金)，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(林業及自然保育署花蓮分署森林育樂科)無記名領取，或至機關官網(<http://hualien.forest.gov.tw/>)下載招標文件。

十八、投標截止時間：114年2月14日下午5時整。

十九、開標時間及地點：114年2月17日上午9時30分，於本機關內(花蓮市林政街1號)1樓開標室。

二十、評選日期及時間：另行通知，於本機關1樓開標室。

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8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，林業及自然保育署花蓮分署收發室收。

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、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。

二十四、補充說明

- (一) 廠商經營本案業務，盈虧責任自負，請詳閱評審須知、契約書及相關文

件。

(二) 本須知為契約條件一部分，其效力視同契約。

(三) 本須知如有未盡事宜，依民法、國有財產法及中華民國法令規定辦理。

附件、大農大富山林製造賣店、餐廳及倉儲空間之圖示位置

