農業部林業及自然保育署花蓮分署
富源國家森林遊樂區標租案(案號:114r013)
投標須知

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，推廣富源國家森林遊樂區遊憩服務，爰依據國有財產法第28條但書、國有財產法施行細則第25條、國有公用不動產收益原則、富源國家森林遊樂區計畫(第一次修訂)及主管機關訂定之規定訂定本契約，以公開標租方式辦理「**富源國家森林遊樂區標租案**」（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、 本標租之不動產已於中華民國114年6月8日在本分署(以下簡稱標租機關)公告(布)欄及網站(https://hualien.forest.gov.tw/訊息專區/最新消息/業務公告)公告，並訂於114年7月8日上午10時00分，在花蓮市林政街1號(本分署1樓開標室)當眾開標。

三、 標租範圍：富源國家森林遊樂區內土地及建物(**以點交之實際範圍為準**)，包括下列部分:

（一）土地部分：花蓮縣瑞穗鄉源南段1728、1729地號土地及富源國家森林遊樂區1號溫泉井（160平方公尺）與溫泉管線所在之部分土地，合計6.839161公頃。地號、面積、位置等土地清冊如附件一。

（二）建物部分：共計21棟，建號、面積與位置等建物清冊如附件二。

（三）設施部分：包含溫泉（含管線、溫泉井）相關設施、污水處理設施及其他設施。設施清冊如附件三。

（四）生財器具：包含既有之家具、電器用品、辦公設備及其他物品等。生財器具清冊如附件四。

四、 標租期限：租期為5年。乙方於租賃期間經甲方依本契約第十條評核其營運成果為良好者，則乙方可於租期屆滿日之180日以前，向甲方申請續租，續

租期限為4年，並以續租一次為限。

五、 **現場勘查：**

（一）本標租案投標說明會：訂於114年6月18日上午10時於富源國家森林遊樂區會議室辦理投標說明會及會勘，請於前3日電洽03-8325141分機267森林育樂科陳小姐報名。

（二）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267森林育樂科陳小姐預約時間（**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。

六、 投標人參加投標，應依規定填具投標單、擬具企劃書及繳納投標保證金，並檢附資格證明文件，經本分署開標完成資格審查後，由評選會就投標人所提企劃書公開評選得標人。

七、 投標人願負擔投標及履約所需一切費用，包含依本投標須知撰寫並備具足夠份數企劃書、進行修復、再利用或保存維護工程、實施管理維護工作並建立管理維護資料檔案、履約保證金、年租金、定額權利金、權利金、租約公證、保險、水權費、接復水電等費用，且不要求補償。

八、 投標單之填寫，應依下列規定辦理：

（一）以自來水筆、原子筆、毛筆書寫或機器打印。

（二）投標金額單位為「%」，並計算至小數點後1位，且不得低於標租公告附表所載營運權利金費率。

（三）填妥標號、投標人資料（填妥投標廠商、負責人姓名、統一編號、住址、連絡電話或經權責單位核發之許可文件字號及法定代理人）、標的物、投標金額及附件，並蓋章。

（四）投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

九、 凡參加投標者，均視為已對租賃標的現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。

十、 營業項目：遊憩、住宿、餐飲與溫泉等森林遊樂區提供之服務，其中遊憩包括遊樂區之環境綠美化清潔維護費及遊樂設施使用費及遊客服務等。

十一、投標廠商應繳納之押標金，限以下列票據繳納：

（一）以本行支票、保付支票、現金繳納押標金之繳納處所或金融機構帳號：

繳納金融機構帳號：銀行:台灣銀行花蓮分行(0040185)，戶名:林務發展及造林基金花蓮分署410專戶，帳號:018037056822

（二）經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票。

（三）郵局之匯票。

前項押標金票據應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式並以「林業及自然保育署花蓮分署」為受款人。

十二、投標人應將投標單、企劃書、投標保證金票據及資格證明文件（以下簡稱投標文件）依下列方式密封後，以掛號郵件於本分署開啟信箱前寄達花蓮縣花蓮市林政街1號 林業及自然保育署花蓮分署 秘書室收。逾期寄達者，不予受理，原件不予退還。

（一）投標人自備內、外信封，將填妥之投標單、投標保證金票據、企劃書及資格證明文件裝入投標專用標封後投遞。

（二）投標人一經投標後，不得撤標或請求更正；經評選為得標人後，僅得以其為標租承租人。

十三、投標人可於開標（資格審查）當時到場參觀。

十四、開標、評選及決標：

（一）開標時間及地點：中華民國 114 年 7 月 8 日上午 10 時，於標租機關開標室(花蓮市林政街 1 號)。

（二）投標時請將資格文件、投標單及企劃書 1 式 10 份一併裝入投標文件標封投遞，符合資格且經評選為優勝廠商，依優勝順位辦理議價。

（三）評選及決標方式參考政府採購法 22 條第 1 項第 9 款專業服務評選方式及準用最有利標決標原則辦理，公開評選時間由招標機關另行通知。

（四）開標進行中有關細節部分，如投標廠商與標租機關或其他投標廠商間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之。

（五）停止招標一部分或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布 。

（六）有下列情形之一者，投標無效：

1. 投標單及押標金票據，二者缺其一者。
2. 押標金金額不足或其票據不符本須知第八點、第十一點規定者。
3. 投標單所填營運權利金費率塗改未認章、或雖然認章而無法辨識、或低於營運權利金最低費率、或不符本須知第八點第(二)款規定之書寫方式者。
4. 投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
5. 投標單之格式與標租機關規定之格式不符者。
6. 投標單內另附條件或期限者。

（七）前款投標無效者，依下列方式之一領回企劃書及投標保證金票據：

1. 由投標人出具與投標單內所蓋相同之印章，連同交寄掛號執據或身分證明文件，到場領回。
2. 由受託人持身分證明文件，連同交寄掛號執據及投標人出具之委託書（所蓋印章與投標單相同）到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。

（八）投標人資格審查符合規定者，由本分署另以書面通知投標人參加評選。

（九）評選及決標：參考政府採購法準用最有利標方式辦理。

十五、押標金於開(決)標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

十六、得標人應於決標通知（取得得標權之次得標人應於本分署通知）送達之次日起三十日內，一次繳清全額履約保證金（應繳金額詳見標租公告附表）。

得標人投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金。履約保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單（質權設定通知書應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」）、銀行之書面連帶保證（每次有效期間至少五年，並於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之）充當之。

十七、得標廠商應給付履約保證金、年租金、定額權利金及營運權利金，計收標準如下：

（一）履約保證金：新臺幣3,000,000元整。

（二）年租金：標租租金為建物及基地租金之總和，每年新臺幣1,072,653元，說明如下：

1、建物年租金：新臺幣595,310元。

2、土地年租金：當期申報地價總額之10%，新臺幣477,343元。

3、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。

4、租金優惠:廠商依據「經營企劃書」所規劃之時程辦理各建物與設施整修，機關同意提供整修期間減免年租金50%之租金優惠。

5、廠商於每年1月15日以前繳納當年度土地租金及建物租金。

（三）定額權利金：

1、每年應繳交定額權利金新台幣800,000元整。

2、廠商應於每年1月15日以前繳納當年度定額權利金。

（四）營運權利金：

1、由廠商以「**營運收入之比率**」報價(稅額另計)，最低不得低於下表之營運權利金費率：(此為廠商報價)

營運收入(A)級距(新台幣)	營運權利金費率
60,000,000(含)以下	不得低於0%
60,000,001<A≤100,000,000	不得低於1.5%
100,000,001(含)以上	不得低於2.6%

2、乙方應於每年5月15日以前，依會計師查核簽證之年度財務報告所列本契約租賃標的之營業收入，依上開級距與累進費率計算及繳納前一年度之營運權利金。

十八、得標廠商應繳之履約保證金，應於決標後十五日內，自行選擇以現金或公、民營銀行之定期存單設定質權繳交。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一個月租金。

十九、得標廠商應自決標日之次日起 30 日內，提送企劃書修正版，由機關核定，並於機關通知得標廠商簽約。與本分署簽訂租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

（一）依約定繳交年租金、定額權利金、權利金其他應繳費用。

（二）租期屆滿，承租人應騰空返還。

（三）公證後涉有需變更事項者，由本分署記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

（四）前(一)(二)項公證費用，除租約另有約定外，由本分署及承租人各半負擔。

二十、得標廠商有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金：

（一）投標廠商放棄決標訂約者。

（二）逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金者或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書者。

（三）依投標單所填投標廠商或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。

得標廠商未依前點規定期限繳納履約保證金者，則另行依法重新招標處理。

標租機關依第一項及前項規定沒收押標金或履約保證金額度，以得標廠商依標租機關依第一項及前項規定沒收押標金或履約保證金額度，以得標廠商依本須知規定應繳納之押標金或履約保證金金額為限，溢繳部分予以退還。

二十一、標租契約書簽訂後，標租機關應將租賃物點交予得標廠商。

二十二、投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含標租契約書（以下簡稱租約）、土地使用、建築管理、國土計畫法、水土保持法、都市計畫法、區域計畫法、森林法、觀光發展條例、溫泉法等相關法令，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

二十三、標租之不動產，標租機關不予核發土地使用權同意書供承租廠商申請建造執照。但承租廠商因興建雜項工作物需要，得予核發土地使用權同意書，供承租廠商向建築管理機關請領雜項執照後辦理之。

二十四、標租案房舍共計21棟，其中提供住宿計40間，20間為使用類別為B4旅館，20間為H1類住宿類(非旅館使用，限供特定人士短期住宿)，H1類房間將由機關辦理使用執照變更工程，機關將於施工前30天通知得標廠商，得標廠商應於補照工程期間配合施工作業暫停部分區域營業，並由雙方協商施工期間租金與定額權利金比例減免之具體措施，請投標廠商審慎評估。

二十五、因政府政策等需求或機關經營規劃需求，得以書面通知得標廠商變更契約或收回租賃標的。

二十六、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。

二十七、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。

二十八、機關政風室電話：03-8325147。

二十九、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「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有非公用不動產標租作業程序」、「國有公用不動產收益原則」、本案標租契約書及其他相關規定辦理。