

# 農業部林業及自然保育署嘉義分署 縣定古蹟阿里山貴賓館委外營運標租案 投標須知

以下各項招標規定內容，由機關填寫，投標廠商不得填寫或塗改。

- 一、 標租案號名稱:縣定古蹟阿里山貴賓館委外營運標租案 (112CRS01-1)。
- 二、 標租標的: 嘉義縣阿里山鄉中正村 73 號 (嘉義縣阿里山鄉阿里山段 82-4 地號)。
- 三、 面積: 1,603.92 平方公尺(485.19 坪)。
- 四、 標租方式: 國有財產法第 28 條但書、第 42 條、同法施行細則第 43-1 條、「國有公用不動產收益原則」，並參考「國有非公用文化資產標租作業要點」及國有公用不動產收益原則辦理，並參照政府採購法規定公開徵求廠商提供企劃書，1 家(含)以上廠商投標即可辦理開標及評選得標廠商等相關程序。
- 五、 本標租不允許廠商共同投標。
- 六、 機關提供設備:
  - (一) 機關提供部分設施。
  - (二) 現場勘查: 公告期間內，如欲至現場勘查，請於到訪前先電洽 05-2679715 分機 851 林業及自然保育署嘉義分署阿里山工作站 莊獻寶 技正預約時間。
- 七、 開標時間: 本案於中華民國 112 年 11 月 15 日，在本處公告欄、網站 (<https://chiayi.forest.gov.tw>)公告，並訂於 112 年 12 月 21 日上午 10 時 30 分，在本分署 (地址: 嘉義市林森西路 1 號) 開標室當眾開資格標，開標順序即為簡報順序，資格審查符合規定者，由本分署以書面通知第二階段評選會議時間。開標當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同時間、地點開標。
- 八、 租賃期間: 自完成點交之日起算 3 年。
- 九、 開標地點: 嘉義市林森西路 1 號開標室。

- 十、投標保證金金額：新臺幣 5 萬元整。
- 十一、投標保證金有效期：自投標日起至開標後 45 日止。
- 十二、投標保證金繳納期限：截止投標期限前繳納。
- 十三、繳納投標保證金：限以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、農會或漁會所開立之劃線支票(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、郵局之匯票。  
前項投標保證金票據須以「林業及自然保育署嘉義分署」為受款人。
- 十四、履約保證金金額：新臺幣 30 萬元整。
- 十五、履約保證金有效期：持續至乙方資產返還完成點交後 6 個月止。
- 十六、履約保證金繳納期限：決標通知送達之次日起 30 日內一次繳清全額履約保證金。
- 十七、各種保證金之繳納處所：
- (一)現金繳款：請至分署 1 樓出納繳納。
- (二)匯款
1. 解款行：中央銀行國庫局【代號：0000022】
  2. 解款帳號：2451 0202 1220 53【共 14 碼】
  3. 收款人戶名：農業部林業及自然保育署嘉義分署
  4. 匯款種款：公庫匯款
  5. 請附註繳款事由，如「為辦理 000 等事由或 00 保證金」，請於匯款書附言欄內備註(限 40 個字內)
- 十八、投標保證金之退還：
- (一)資格審查不合格：開標後，參加開標之未得標人，得持參與投標單所蓋相同之印章現場無息領回投標保證金之票據；未參加開標者，投標保證金以入戶信匯方式退還。
- (二)資格符合但經評審結果未得標之廠商：投標保證金以入戶信匯方式退還。
- (三)得標廠商：投標保證金得轉換履約保證金或年租金，或於繳交履約保證金後以入戶信匯方式退還。

廠商有下列情形之一者，其所繳納之投標保證金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件投標。
2. 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。
3. 冒用他人名義或證件投標。
4. 在報價有效期間內撤回其報價。
5. 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
6. 得標後未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
7. 投標保證金轉為履約保證金。
8. 其他經主管機關認定有影響採購公正之違反法令行為者。

十九、廠商依「**押**標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定減收投標保證金，其有不發還投標保證金之情形者，應就不發還金額中屬減收之金額補繳之。

二十、履約保證金之退還：於租期屆滿時，抵付欠繳租金、損壞之地上設施修復、環境清潔、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由得標人另行支付。

二十一、投標廠商資格及投標應附文件或證明：

投標廠商之基本資格及應附具之證明文件如下：

(一) 廠商資格：設籍於本國且經政府登記核可之公司行號、法人組織、團體或其他法令得提供允許營運項目(作品展覽、影片投影、休憩空間、餐飲服務、場地租借、體驗活動、解說導覽及手作課程等)之廠商均可，其營業項目或設立宗旨應與允許營運項目之供應相關。

(二) 投標應附文件或證明：

1. 投標廠商資格證明文件(1 式 1 份)：

(1) **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，廠商亦得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳納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買證相關文件代之。

(2) **有效納稅證明文件**：最近一期之營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之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代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。(免納稅機構須附主管機關核發之免納稅證明文件影本)。

(3) **信用證明文件**：票據交換所或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶或最近 1 年內無退票紀錄證明文件。

2. 投標保證金票據 (支票或匯票計 1 份)。

3. 投標廠商切結書(1 份)。

4. 企劃書(1 式 10 份)。

5. 投標單(1 份)。

6. 退還投標保證金申請書(1 份)。

7. 廠商資格證件審查表 (1 份)。

8. 委託代理授權書 (1 份，無委託則免填)。

二十二、招標文件領取：僅提供電子檔。自公告招標日起至截止投標日止，廠商得於本分署網站(<https://chiayi.forest.gov.tw>)下載使用。

全份標租文件包括：

- (一)投標公告
- (二)投標及評選須知。
- (三)廠商資格證件審查表。
- (四)退還投標保證金申請書。
- (五)切結書。
- (六)委託代理授權書。
- (七)標租契約書。
- (八)投標單。
- (九)投標封面。

### 二十三、投標文件之填寫：

- (一)投標廠商應依規定填妥(不可使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫)本招標文件所附招標投標及契約文件、投標單，連同資格文件及招標文件所規定之其他文件，密封後投標；投標單應另外密封。所有內外封套外部皆須書明投標廠商名稱、地址及採購案號或招標標的。
- (二)廠商投標不得補件。
- (三)廠商所提供之投標、契約及履約文件，建議採雙面列印，以節省紙張。
- (四)涉及未得標廠商投標文件著作財產權，機關如欲使用該等文件，應經該廠商同意無償授權機關使用，或由機關給予報酬後，於彼此約定範圍內使用。

二十四、投標文件送達：投標文件須於民國 112 年 12 月 21 日上午 9 時 00 分前，以郵遞或專人送達至下列收件地點：嘉義郵政第 100 號信箱或嘉義市林森西路 1 號收發室投標櫃，標封上並註明本案名稱、廠商名稱、統一編號、地址及電話，逾期逾時概不受理。

### 二十五、開標(資格審查)

- (一)每家投標廠商可參加開標之人數限制：1 人。

- (二) 本案開標前後，不允許廠商更換投標文件。
- (三) 開標進行中，如發生爭議，由主持人裁決，投標人不得異議。
- (四) 無效標之認定：

- 1. 缺本須知規定廠商投標應付文件或證明任何 1 項。
- 2. 投標保證金金額不足或與本須知第二十一條規定不符。
- 3. 投標單、投標廠商切結書未採用本分署格式。
- 4. 投標單、投標廠商切結書未蓋廠商負責人章。
- 5. 投標單塗改處未加蓋修正章。
- 6. 投標單標價低於標租最低租金、或為以中文大寫。
- 7. 投標單內另附條件或期限。
- 8. 投標廠商資格不符。

- (五) 本標租案開標採一次投標分段開標，投標廠商應將「投標應附證明文件」與「投標單」分別裝封並標示內含文件。投標廠商資格審查符合規定時，由標租機關另以書面通知投標廠商參加評選。

二十六、評選：依據「投標廠商評選須知」內容辦理。

二十七、決標：

- (一) 依據「投標廠商評選須知」內容辦理。
- (二) 評選最符合需要之廠商，經簽由分署長或其授權人員同意後，決標。
- (三) 得標廠商拒不簽約，由本分署通知次一順位符合需要廠商進行協商，次一順位廠商承諾願在其標租金及經營企劃書外，提出更有利於阿里山貴賓館經營管理的措施，並經機關首長或其授權人員同意後，決標。

二十八、簽約：

- (一) 得標廠商應於繳清全額履約保證金之日起算 20 日與本分署簽訂租約。
- (二) 土地及建築物內部空間點交事宜，機關應於簽訂租約之日起算 10 日內與廠商會同點交。

- 二十九、 本案不得轉包、分包，違者依採購法相關規定辦理，但如有合作廠商者，應填寫合作意願書。
- 三十、 廠商所提之資格文件影本，機關於必要時得通知廠商限期提出正本查驗，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。
- 三十一、 其他須知:廠商應詳閱本案之標租文件，有關「招標規範」疑義，洽森林育樂科劉先生，電話:05-2787006#150。
- 三十二、 本須知未載明之事項，依「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有非公用文化資產標租作業要點」、本案契約書及契約補充規定或政府相關法令辦理。
- 三十三、 法務部調查局檢舉電話(02)29177777，檢舉信箱:新店郵政 60000 號信箱，地址:新北市新店區中華路 74 號。  
嘉義縣調查站檢舉電話:(05)3628888，檢舉信箱:朴子郵政 60000 號信箱，地址:嘉義縣朴子市朴子一路 1 號。機關政風室電話:05-2783441。

# 農業部林業及自然保育署嘉義分署 縣定古蹟阿里山貴賓館委外營運標租案 評選須知

- 一、 本案參照「採購評選委員會組織準則」成立標租評選委員會(下稱評選委員會)，並依採購法第 56 條第 4 項(最有利標評選辦法)及「採購評選委員會審議規則」辦理評選。
- 二、 評選作業：
  - (一) 第一階段(112 年 12 月 21 日上午 10 時 30，資格審查)，依本招標文件所定之資格，審查證明文件，資格合於招標須知之規定者，始得進入第二階段評選之對象；資格不合於招標須知者，不予評選。
  - (二) 第二階段企劃書評選(符合資格廠商，機關另行通知)：由評選委員會就符合第一階段資格廠商，進行評選，作業方式如下：
    1. 由廠商進行 15 分鐘報告，時間終止前 3 分鐘按一短鈴，終止時按一長鈴；答詢時間以 10 分鐘為原則(不含委員提問時間)，以統問統答方式進行，時間終止前 2 分鐘按一短鈴，終止時按一長鈴，需使用中文說明(含簡報或其他相關說明)。其他列席人員僅得就評選委員詢問事項發言。廠商需依標封編號之順序進行簡報，若經機關唱名三次仍未出席時，視為放棄簡報與詢答，若有上述情形時，則該「簡報與詢答」之評分項目以 0 分計算。
    2. 各廠商得派代表最多 3 人參加簡報並備詢，其中應含主要負責人。簡報所需器具(除單槍投影機外)，由廠商自備。
    3. 廠商簡報內容不得超出企劃書範圍。
- 三、 評選標準：評選委員依廠商提供之投標企劃書、現場簡報說明，以及問題回應等方面，依評審項目給予分數。評選項目及權重，請參見【附件 1】評選項目及權重標準表。
- 四、 廠商評定方式採序位法：
  - (一) 評選委員評分 75 分以下或 90 分以上者，請於備註欄說明。
  - (二) 評選委員於各評選項目之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商

之序位，以平均總評分在 75 分以上，之序位合計值最低廠商為第 1 名；如序位和相同者，以評定第一序位最多者優先，如果評定第一序位總和相同，則以評審項目中之「整體營運計畫」得分較高者為優先若此項得分又相同者，則以標租租金較高者為優先，若再相同，以抽籤方式定之。如半數以上評審委員評分未達 75 分者不得為決標之對象，若無任一標租人獲半數以上評審委員評分達 75 分以上者，則重行辦理標租。

#### 五、 補充說明及規定

- (一) 評審結果經簽奉主辦機關首長同意後始得決標，將以書面通知各標租廠商。
- (二) 本案最低標租年租金為新臺幣 50 萬元。
- (三) 企劃書份數為 1 式 10 份，請以 A4 規格製作（若以 A3 格式印製，須折成 A4 格式大小），直式或橫式均不限，惟須由左至右橫式書寫，加封面底裝訂成冊，其內容請依評審項目及評分重點各項依序撰寫。

#### 【附件 1】評選項目及權重標準表。

項目	評審項目	評審重點	評審權重配分（分）
1	投標廠商與經營實績	1. 廠商簡介 2. 經營管理實績說明(含服務品質、管理績效) 3. 經營組織或團隊（包括組織型態、成立時間、沿革、規模、營業項目及經營狀況） 4. 相關經營之優良實績	20
2	古蹟維護管理構想	1. 營運標的瞭解情形 2. 古蹟管理維護規劃構想及人員編組 3. 緊急應變、防盜、防災、保險計畫 4. 文化資產保存、再利用規劃構想	25

3	整體營運計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經營理念、營運項目、整體場域空間規劃及營運配置</li> <li>2. 行銷推廣、人力組織計畫</li> <li>3. 與在地業者策略合作構想</li> <li>4. 設備投資及資產維護管理、資產返還計畫</li> <li>5. 販售/寄賣/代售本處商品規劃</li> <li>6. 財務計畫</li> </ol>	25
4	創新及回饋	回饋事項及創新計畫	10
5	標租租金	符合最低標租金者得 5 分，標租年租金加價每增加新台幣 10,000 元加 1 分(未達 10,000 元不計分)，最高分為 10 分	10
5	簡報及答詢	簡報內容及答詢	10
合計			100