

苗栗縣政府文化觀光局「三義鄉龍騰村舊山線慢食館」標租案

投標作業須知

一、依據：國有公用不動產收益原則及國有非公用不動產標租作業要點等規定辦理。

二、計畫名稱：三義鄉「龍騰村舊山線慢食館」標租案。

三、計畫目標概述：以現有設施永續經營並以生態觀光方式營造本區環境，進而帶動三義鄉之地方產業發展及區域性邊際效益的優質休閒空間，並提供複合式餐飲服務及農特產品販售等，以增進本縣觀光服務品質績效之提昇。

四、參與投標廠商資格：

(一)合法設立或登記之廠商。

(二)上開廠商需檢附下列文件：

1. 合法設立證明文件或合法登記證明文件(如公司登記證明文件(登記機關核准公司登記之核准函、公司登記表、公司登記證明書、或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司基本資料」均屬之)或商業登記證明文件(登記機關核准商業登記之核准函、商業登記抄本、商業登記證明書、或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之商業登記資料查詢網站之「商業登記基本資料」或直轄市、縣(市)政府資料網站下載列印均屬之)等)。
2. 營業稅納稅證明(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。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。營業稅納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之)。

五、標租場屋位置及現況：標的位於苗栗縣三義鄉龍騰村4鄰外庄16-1號(三義鄉龍騰村舊山線慢食館)；地號為苗栗縣三義鄉龍騰段727地號，面積為1,439.7m²，依現有設施、設備、植栽點交後租用，標的明細如下表：

標的	面積（平方公尺）	備註
苗栗縣三義鄉龍騰村舊山線慢食館一棟	392.9	1. 標的物目前標租契約至 111 年 8 月 31 日止，合先敘明。 2. 本案採先行標租並自原標租契約到期後且與得標廠商點交完成之日起採計年租金。

六、標租期限：自本局與得標廠商點交完成日起至 115 年 8 月 31 日止；營運期間本局將組成營運績效評估小組每年評估營運績效 1 次，廠商如獲營運績效評估 80 分(含)以上達 2 次(含)以上，得於契約屆滿前三至六個月內，向本局申請續約至 116 年 8 月 31 日止。

七、標租價金底價金額：本案以年租金新臺幣 240,000 元為底價。

八、標租場地經營內容：

(一)以複合式餐廳經營咖啡、各式餐飲及點心之販售及農特產品販售等，並得經營其他經本局書面同意之經營事項為主（廠商應於企劃書內敘明未來經營範圍），民間機構應配合苗栗縣政府辦理各項活動，並秉持公平原則，將場地提供各界使用，不得專供某機關或企業獨佔使用。

(二)廠商如需增加經營範圍項目，應經本局同意，且不得對本區環境造成負面衝擊，且無公共安全之虞者為限，不得任意擴增販售項目，以免影響公共安全或環境衛生。

(三)若有違反前項規定，經本局通知限期改善，屆期仍未改善時本局得逕行解除或終止契約，本局依標租契約收回場地並沒收履約保證金及已繳納之租金。

(四)廠商之義務清潔維護(包括但不限於垃圾及雜草清理等)範圍為本案標的與所位於之基地(苗栗縣三義鄉龍騰段 727 地號)範圍及魚藤坪北斷橋周邊環境。

九、廠商應遞送投標文件份數：

(一)投標文件 1 式 1 份。

(二)企劃書 1 式 7 份。

十、投標廠商應提交企劃書並依下列方式辦理：

(一)企劃書製作格式一律以中文撰寫、A4 紙張直式橫書左側裝訂，加製封面封底裝訂成冊；封面註明「三義鄉龍騰村舊山線慢食館」標租案字樣，並需加蓋廠商及負責人印鑑(或由負責人簽名)。

(二)企劃書內頁建議包含但不限下列內容(各項內容需詳細敘述)，並依序排列裝訂：

1. 目錄

2. 投標廠商簡介

3. 經營管理實績

4. 經營管理構想：

(1)經營管理理念與營業方針

(2)經營管理定位

(3)預計營業項目

5. 營運計畫：

(1)空間規劃及設施增置計畫

(2)營運籌備計畫(需包含預計開始營運時間)

(3)人力設置計畫(如組織架構、人力配置、主要人員資歷等)

(4)行銷計畫

(5)經營管理運作計畫(如營業日(例如星期一至星期日營業)、營業時段(如上午 10 時至下午 6 時)、行政管理計畫、安全監控維護計畫、緊急通報計畫、衛生管理及設施維護計畫等)

6. 財務計畫：

(1)財務可行性評估

(2)回饋計畫(如提供本縣縣民工作機會、其他回饋計畫等)

7. 保險規劃

8. 點交及返還計畫

十一、現場查勘：廠商宜自行前往現場及週邊環境地區現場查勘；投標人不得

以不了解現場環境為理由要求改申請文件或為其他任何之要求。

十二、押標金：無。

十三、廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向招標機關請求釋疑之期限：
自公告日或邀標日起等標期之四分之一，其尾數不足1日者，以1日計。

十四、招標文件領取方式：

自行於本局網頁(<https://www.mlc.gov.tw/home.aspx>)下載。

十五、本標租案開標採不分段開標。所有投標文件置於一標封內，不必按文件屬性分別裝封。

十六、參加投標收件期限：於111年8月22日下午5時前，以專人送達或掛號寄達本局收發室收件（本局地址：苗栗市北苗里自治路50號）。收件以實際送（寄）達為準，非以郵戳日時認計。

十七、開標時間地點：預定111年8月23日上午9時30分，於本局2樓行政科會議室。

十八、作業程序：

- (一)針對廠商資格文件進行審查，廠商資格文件符合規定者始得進入企劃書審查階段。
- (二)由本局組成評審小組，針對廠商企劃書進行評審，經評審小組評定平均總評分達80分(含)以上之廠商為合格廠商(廠商投標金額需高於底價，否則不得為合格廠商)。
- (三)合格廠商中投標金額最高者為得標廠商，如最高標者有二標以上相同時，由評審小組評定平均總評分較高者為得標廠商，若平均總評分仍相同時，由主持人抽籤決定得標廠商。
- (四)若所有廠商平均總評分均未達80分(含)以上時，則合格廠商從缺並廢標。

十九、廠商與機關間之其他權利義務關係，另詳租賃契約書稿內容。得標廠商應於決標後15日內依規定辦理簽訂契約手續，逾期不簽約者以棄權論，並得由本局逕行通知次高價之合格廠商辦理簽約事宜。

二十、經雙方代表人或其代理人簽署契約正本2份，機關及廠商各執1份，並

由雙方各依印花稅法之規定繳納印花稅。副本 3 份，由機關、廠商及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準；契約內容所需文件資料由業務單位提供 1 份，交由得標廠商印製裝訂之，不另給價。

二十一、本契約交付營業場域，土地及房屋均係屬交通部台灣鐵路管理局所有，並由本府承租(合約案號：R24111JNY330002(詳如附件))，得標廠商應遵循前開租賃契約一切規定。

二十二、本須知未載明之事項，類推適用採購法及相關法令。

苗栗縣政府文化觀光局「三義鄉龍騰村舊山線慢食館」標租案

投標廠商評審須知

- 一、本案由本局組成之評審小組對資格文件符合規定之投標廠商所提企劃書依招標文件規定辦理書面評審，評審小組依企劃書內容評審，經審查小組評定平均總評分達 80 分以上之廠商為合格廠商(廠商投標金額需高於底價，否則不得為合格廠商)。
- 二、合格廠商中投標金額最高者為得標廠商，如最高標者有二標以上相同時，由評審小組評定平均總評分較高者為得標廠商，若平均總評分仍相同時，由主持人抽籤決定得標廠商。
- 三、若所有廠商平均總評分均未達 80 分(含)以上時，則合格廠商從缺並廢標。
- 四、評審標準：

評審項目	評審子項	配分
(一)企劃書內容	1. 企劃書完整性 2. 規劃內容可行性 3. 如期履約能力 4. 工作進度之安排 5. 對服務事項之瞭解程度	50
(二)廠商經歷與實績	1. 廠商於服務項目之經驗 2. 廠商信譽 3. 曾榮獲政府或其他機關評定為優良廠商之情形	30
(三)廠商投標金額	投標金額之完整性及合理性	20

五、補充說明及規定：

- (一)投標文件澄清：投標文件如有需投標廠商說明者，類推適用政府採購

法第 51 條及其施行細則第 60 條規定辦理。