

雲林縣民生公園柚子館出租招商案 投標須知

一、案名：雲林縣民生公園柚子館出租招商案

二、法令依據：

(一) 國有財產法

(二) 國有公用不動產收益原則

(三) 雲林縣縣有財產管理自治條例

(四) 雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範

(五) 參考政府採購法及相關子法

三、出租場地：

雲林縣斗六市鎮西里民生南路 200 號，「斗六市民生南路民生公園」內之「柚子館」，面積共計 209.6 平方公尺（約 63.4 坪，即附件 1「全區配置圖」的 A 區塊）；及「柚子館戶外平台」，面積約 81.3 平方公尺（約 24.59 坪，即附件 1「全區配置圖」的 B 區塊）。

四、出租期限：自簽約日起至民國 114 年 12 月 31 日止。達機關營運績效評鑑審查續約標準者，得續約 1 次，每次以 5 年為限。

五、營業項目利用：

(一) 農產品推廣行銷與販售

(二) 可作為餐飲服務(須符合食品衛生相關規定，並配合機關抽驗)、商品販售、展演、休閒或觀光服務站等空間。

(四) 其他：由投標廠商依空間提出符合具主題特色之營運項目構
想、規劃，並經機關核定者。

六、營業遵守項目：

- (一) 廠商須負責設施設備、場地及環境清潔、修繕維護管理。(與主結構相關或其他特殊項目之維護修繕得經雙方討論後決定由機關或廠商負責)
- (二) 配合機關辦理營運績效評鑑與查核。
- (三) 依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報作業。
- (四) 廠商自負盈虧，並應自簽約日起負擔受託營運所衍生之各項稅捐(包括地價稅及房屋稅、消防安全檢驗費用)、規費、維修、行銷、人事、租金、及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

七、現場勘查：

公告期間內，於上班時間內洽雲林縣農業處企劃行銷科，由機關安排時間至現場勘查。聯絡人：吳小姐 05-5522549。

八、參加投標廠商資格：(須提出資格文件影本)

- (一) 依法核准設立登記或立案之公司行號。
- (二) 依法登記之財團法人、社團法人或民間團體組織。
- (三) 公(私)立大(專)學院校。

九、投標廠商應附證明文件：

廠商所提出之資格文件影本，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，依本須知第十四條處理。

(一) 1. 廠商授權書或委託書。

2. 廠商登記或設立證明（行政院於 98 年 4 月 11 院臺經字第 0980084531 號令廢止營利事業統一發證辦法，請檢附向公司或商業登記主管機關申請發給之公司、行號登記證明文件、商業登記證明文件或列印公開於主管機關網站之登記資料投標。）

3. 廠商之納稅證明：（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（時間以投標截止日認定）。

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。

營業稅或所得稅之納稅證明，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。）

4. 廠商信用之證明：如票據交換機構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及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。

(二) 依法登記之財團法人、社團法人或民間團體組織：法人登記證書或立案證書。

(三) 公(私)立大(專)學院校：同意公函或授權書。

十、預算租金：本案訂定預算年租金為新台幣 182,714 元。(實際金額由廠商自行填寫，本案參考固定金額流程因此不議定價格，惟標價低於預算者為不合格標。)

十一、預算權利金：本案訂定預算權利金於廠商年度收入結算達 300 萬元，本府收取該年度廠商稅前盈餘 2%之預算權利金(廠商投標時需自行填報 2%以上之數值)，300 萬元以上，每增加 100 萬元，預估該年度預算權利金再加計 1%(廠商投標時需自行填報 1%以上之數值)。(本案參考固定金額流程因此不議定價格，惟標價低於預算者為不合格標。)

十二、履約保證金：得標廠商須於決標日次日起 10 日內繳納履約保證金新台幣 10 萬元整。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、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。

以金融機構本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期並以機關為受款人。未填寫受款人者，以執票之機關為受款人。以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、銀行書面連帶保證、保險公司之保證保險單或其他擔保繳納者，依其性質，應分別記載機關為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

十三、得標廠商（含公司或行號）應於簽約後 30 日曆天內向稅捐機關申請開立統一發票完成（若已有開立統一發票者不需再申請），作為本案經營使用。

十四、投標廠商有下列情形之一，經機關於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該廠商：

- （一）未依招標文件之規定投標。
- （二）投標文件內容不符合招標文件之規定。
- （三）借用或冒用他人名義或證件投標。
- （四）以不實之文件投標。
- （五）不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- （六）同一標案之投標文件，收到2份係由同一人或同一廠商或同一公司所發，使用相同或不同之名字者。

(七) 其他影響公正之違反法令行為。

決標或簽約後發現得標廠商於決標前有第 1 項情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。但撤銷決標、終止契約或解除契約反不符公共利益，並經上級機關核准者，不在此限。

十五、決標方式：

本案以公開標租方式辦理，並參考政府採購法第 22 條第 1 項第 9 款準用最有利標(固定金額)之方式辦理程序。

(一) 資格階段：

1. 依本案招標文件審查投標廠商遞交或送達之投標文件。
2. 資格階段審查合格者之投標廠商取得評選階段資格。
3. 本案採不分段開標(一次投標)，所有投標文件置於一標封內，投標文件審查結果缺件者(不允許補件)為無效標，除營運計畫書予以發還外，其餘文件留存本府。
4. 投標文件逾期寄達、送達者，不予受理，原件退還。投標文件經寄達、送達後，除法令或招標文件另有規定外，不得以任何理由要求申請退還、撤回、更改內容或作廢。
5. 投標文件填寫方式：使用中文正體字，所有指定填寫之處，不得使用鉛筆，均應以鋼筆、原子筆或打字填寫正確無誤。

投標文件須用本須知所定格式填寫，若填寫錯誤須更改時，則更改處應依規定由負責人蓋章。

6. 本案不允許共同投標。
7. 本招商案不適用我國締結之條約或協定，外國廠商不可參與投標。我國廠商所供應標的(含工程、財物及勞務)之原產地須屬於我國者。
8. 主辦招標機關開標時應審查投標廠商之基本資格證明文件，如有下列情形之一者，視為不合格標：
 - (1) 投標廠商未附全部證件影本或經審查不合格者。
 - (2) 投標文件不合或未於截止收件時間送達者，或未繳納押標金者，或押標金不足者。
 - (3) 同一廠商投寄兩標以上或屬同一公司之二個以上分公司，或總公司與其分公司分別投標者。
 - (4) 投標廠商或負責人名稱與登記證明文件不符者。
 - (5) 未檢附投標廠商聲明書、聲明書未逐項填寫或 1 至 11 有一項以上填「是」或未加蓋廠商及負責人印章或塗改未蓋章者。
 - (6) 廠商投標時所檢附之信用證明文件經塗改或未加蓋查覆單位圖章者。

9. 主辦招標機關審查投標廠商文件，有下列情形之一者，所投文件不合格，為不合格標：
- (1) 投標標價清單未蓋印章者。
 - (2) 投標標價清單、估價單、詳細價目表，不依式填寫、漏填、字跡模糊，添加、塗改後未蓋印章或不能辨認者或低於預算者。投標標價清單金額低於估價單或詳細價目表之金額者。
 - (3) 投標標價清單以鉛筆填寫或未依規定填寫完整者。
 - (4) 未使用主辦招標機關發給之投標標價清單或塗改字句者。
10. 開標前與本府有法律糾紛或承辦本府其他業務拖欠費用或承租標的物尚未繳清應付租金、違約金或其他原契約所約定應由承租廠商支付之費用者，不得參與投標，受主管機關停業處分期限未滿者亦同。
11. 投標文件有效期：自投標時起至開標後 40 日止。但本府因故延期決標，投標人得以書面主張投標文件逾開標後 40 日之後無效，若未以書面主張則視為同意延長其投標文件有效日期至實際決標日止。

(二) 評選階段：

1. 由廠商遞送資格證明文件及營運計畫書後，經審查符合資格者，方可參加評選資格審查後，本府另行通知資格審查合格

之廠商評審日期及時間，由本府參考政府採購法第 94 條及「採購評選委員會準則」組成評選委員會，進行投標廠商營運計畫書之評選，評選以總平均分數達 70 分者為合格廠商，廠商平均總評分未達 70 分者不得列為議價對象。

2. 廠商簡報：

(1) 經資格審查合格之投標廠商，由投標廠商派員參加抽籤決定簡報順序。

(2) 由各投標廠商就所提服務建議書內容進行簡報：時間十五分鐘。評選委員諮詢及投標廠商答詢：以十分鐘為原則。
(評選委員有權酌予增減)

各廠商簡報時其他廠商應退席，評選委員會評選時所有廠商一律退席。若經五分鐘內唱名三次未到場簡報者，視為放棄簡報權利，該項目計分得由評選委員會委員依簡報書面資料評分。

評選時不得利用簡報更改廠商投標文件內容。廠商另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。投標廠商未出席簡報及現場詢答者，不影響其投標文件之有效性。

3. 評選委員詢問：

廠商答覆評選委員之疑問，以 10 分鐘為限，如獲評選委員過半數同意，可依據評選委員意見適時延長答覆時間，但答覆總時間以不超過 15 分鐘為原則。

4. 營運計畫書經評審結果：

本案評定方式採用「序位法」，即個別委員對各廠商之評審項目分別評分後加總，並依加總分數高低轉換為序位，再彙整合計各廠商之序位，序位數最低者即為名次列第一名之廠商，取得優先議價權。但有二家以上優勝廠商序位合計值相同者，以標價高者優先議價。該等廠商報價仍相同者，參考「最有利標評選辦法」第 15 條之 1 規定，由機關擇一為之：

- (1) 對序位合計值相同廠商再行綜合評選一次，以序位合計值最低者決標。綜合評選後之序位合計值仍相同者，抽籤決定之。
- (2) 擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者決標。得分仍相同者，抽籤決定之。
- (3) 擇獲得評選委員評定序位第一較多者決標；仍相同者，抽籤決定之。

5. 議價階段：

本案參考限制性招標固定金額採購程序，無須議定價格，惟議價程序不能免除，因此議定與本案有關之服務內容。

經評選出之優勝廠商，應於通知時間、地點進行議價，未依通知時間前來議價，視同該廠商自動放棄議價權，機關得另

通知次優廠商辦理議價手續，依此依序遞補。如無次優者，以廢標處理，重新辦理招標。

十六、營運計畫書內容格式、內容要求：

項目	內容
一、經營構想	1. 公司簡介（本案企劃經理、公司資本額、相關經營（投資）項目等）
	2. 經營理念及營業方針
	3. 經營定位
	4. 預計營業項目及預估價格
二、營運計畫	1. 空間調整、設施增置計畫（說明空間使用之規劃及工程經費，請提供圖面說明）
	2. 開幕籌備計畫
	3. 人力設置計畫（說明廠商組織、人力晉用、配置等）
	4. 管理運作計畫（說明顧客服務流程、員工訓練、客訴處理、營業天數/年、營業時間/天）
	5. 資產及設施設備管理維護計畫
	6. 行銷計畫（說明行銷方式及相關經費，如雲林良品展售方式）
	7. 建置及運作計畫（說明空間規劃設置，請提供圖面說明、工程經費、運作方式及晉用人力）
	8. 睦鄰計畫
三、財務計畫	1. 營運收支預估
	2. 財務分析
四、風險管理及保險計畫	1. 風險分析（請作 SWOT 分析並配合財務計畫之內容提出改善方式）
	2. 防災應變計畫（請說明應變計畫 SOP）
	3. 保險計畫
	4. 危機處理計畫，包含安全維護設施、緊急事故回報機制及處理流程（請說明緊急事故 SOP）
五、廠商實績	1. 廠商經歷、實績
	2. 承攬相似案件係屬績效良好之證明文件
六、佐證資料	1. 相關實績
	2. 在職證明
	3. 人員學歷及認證證件影本

項目	內容
	4. 協力廠商合作同意書

十七、營運計畫書撰寫格式：

(一) 用紙規格：請使用 A4 紙張（特殊圖表可用適合大小之紙張，若圖表採用 A3 紙張，請摺成 A4 規格），內容須有目錄、頁碼、封面並裝訂左側成冊，如已有現職人員，請檢附人事資料（包括職稱、年資、學經歷及工作內容）並請依照內容排序。

(二) 裝訂方式：應加裝封面，註明本案名稱及投標廠商名稱，並以左側固定方式裝訂。

(三) 份數：1 式 10 份

十八、評選項目及標準：(滿分 100 分)

評選項目	評選子項	配分
廠商以往經營經驗、實績	1. 工作團隊是否具豐富的經歷 2. 執行能力及履約能力	15 分
經營方向及理念	1. 經營方向是否符合委託理念 2. 營運規劃是否完善 3. 是否有完整且合理之人力配置及行銷方式 4. 是否有完整且合理之預估營業項目及價格 5. 是否有完整且合理之設備管理維護計畫	25 分
產品及經營特色	1. 規劃內容有無具創新獨特性	15 分

評選項目	評選子項	配分
經營風險評估	1. 是否有完整的危險應對計畫	15分
財務規劃及預定投入資源	1. 財務規劃是否合理 2. 投入之資源是否完整合理	20分
簡報及答詢	1. 簡報是否完整 2. 答詢是否流暢	10分

十九、公告方式：

本案利用雲林縣政府文化處網站辦理出租招商公告，投標文件請逕自本府農業處網站首頁-公佈欄-縣府公告下載領取。

二十、投標截止日期：

民國 110 年 7 月 30 日上午 8 時。(上網公告日起算 14 天。)

二十一、投標商應依規定填妥（不得使用鉛筆）投標應備文件包括下列全份招標文件各項，投標前應逐一填妥簽章，密封後投標，封套外部須書明投標廠商名稱、統一編號、負責人姓名、住址、電話及標案名，投標文件（二）、（四）、（七）、（八）、（九）、廠商資格證明文件及營運計畫書一式 10 份不齊全者或未按規定者，所投之標為無效標。

全份招標文件：

- （一）本投標須知
- （二）廠商聲明書

- (三) 契約書
- (四) 投標廠商資格審查表
- (五) 實施計畫
- (六) 考核執行計畫
- (七) 委託代理授權書
- (八) 切結書
- (九) 估價單
- (十) 外標封

投標文件、廠商資格證明文件及營運計畫書一式 10 份置於一標封內以郵遞(不以郵戳為憑)或專人於截標期限前送達雲林縣斗六市雲林路二段 515 號，農業處（企劃行銷科）收。

二十二、開標時間：110 年 7 月 30 日上午 10 時

開標地點：本府第一辦公大樓四樓農業安定基金會議室

二十三、簽約：

得標廠商應於決標日起 10 日內至機關完成簽約手續。議價後經通知無故不簽約者，則重新辦理招標。【本案契約書原則由廠商負責製作】

二十四、本須知及相關投標文件為契約之一部份，投標廠商應於投標詳閱投標相關文件並依本須知規定，不得有任何虛偽不實之敘

述。

二十五、本須知如有未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理。

