

## 宜蘭縣冬山鄉公所短期出租鄉有不動產投標須知

### 壹、標租作業方式及相關規定

#### 一、標的概述：

考量本鄉公所舊廳舍為未來啟動觀光效益之重要地理位置，配合推廣在地特色、農產品及活動，鼓勵擅於品牌行銷等業者進駐，帶動冬山老街整體人潮與發展。

#### 二、投標人資格：

- (一)凡法律上許可在中華民國領土內，依法登記之法人及有行為能力之自然人，均可參加投標。
- (二)標租之不動產，如另有其他法律規定，須具備特殊資格條件限制取得者，應符合該法令之規定。

#### 三、投標書類：

- (一)投標人應於標租公告之日起至開標前一日止，於辦公時間內向本鄉公所財政課購買投標單、投標信封及投標須知及空白租賃契約書樣本，工本費新臺幣 100 元整。
- (二)函購者請繕附收件人信封，書明詳細地址，並貼足回郵郵票。如因函購寄送，致延誤投標者，概不負責。

#### 四、標租房地有關資料及現場勘查：

投標人應於投標前逕赴現場察看，並自行向地政及都市計畫主管機關申領謄本及有關資料查閱標租不動產有關資料，俾明瞭標的物狀況；標租建物現況屬老舊建築，投標人務必需瞭解標的物現況，可洽本鄉公所(承辦人：財政課游課員竣傑，電話：03-9591105#281)預約時間派員前往現場說明。

#### 五、標租不動產標的、租期及租金底價：

##### (一)標租不動產標的標示：

土地	鄉	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	承租面積(m <sup>2</sup> )	使用分區
	冬山	冬梅	368(*)	37.04	同左	商業區
	冬山	冬梅	369(#)	50.30	同左	商業區
	冬山	冬梅	369(1)	2.37	同左	商業區
	冬山	冬梅	370(1)	59.00	同左	商業區
	冬山	冬梅	370(2)	85.79	同左	商業區
	冬山	冬梅	370(3)	290.94	同左	商業區
建物	鄉	段	建號	面積(m <sup>2</sup> )	承租面積(m <sup>2</sup> )	使用用途
	冬山	冬梅	353	749.71	700.85	辦公廳
	冬山	冬梅	501	59.00	59.00	檔案室

##### 備註：

- 1、承租面積依地政機關不動產登記、使用執照登記、109 年及 113 年複丈成果圖與地籍變更表為準，如有異動應辦理更正。
- 2、標的建物本體左後方一及二樓部分面積屬後棟廁所使用區域，未在標租範圍內。

3、除本鄉公所同意外，原則禁止轉分租，得標人應於得標半年內開始營業，自營部分須 50%以上，標的部分範圍屬歷史建築，為符合文化資產保存法等相關規定，規畫、開發與修繕工程除經本所同意外，另須函報文化局核准，致無法營業期間，租金得按審查所占天數比率申請扣除租金費用。

4、本案依現狀標租及點交，如須整地、排除地上物等事宜，概由得標人自行處理，並符合相關法令規定。

(二)租期五年(續租以一次為限，續租期間不得逾四年)。

(三)年租金底價新臺幣 164 萬 2 仟元整。

#### 六、投標方式及程序：

(一)投標人應使用規定之標單，以墨筆、鋼筆、原子筆或機器打印按表列項目逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額應以中文大寫填寫。

(二)自然人應註明國民身分證統一編號，並加蓋投標人印章及檢具身分證明文件正反面影本；公私法人除應加填代表人姓名，加蓋公私法人及代表人印章外，應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本，或法人設立或變更登記表(須載有法人及其代表人資格，否則仍應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本)、公司登記證明文件、商業登記證明文件、股份有限公司變更登記事項表原本影本或抄錄本(經濟部商業司申請核發)。

(三)投標人應檢附營運企劃書，企劃書須製作一式八份。

(四)投標人應繳押標金為 16 萬 4 仟 2 佰元整(年租金底價百分之十)，限用下列票據：

1、各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票。

2、各行庫、信用合作社及農、漁會信用部所開支票或本票。

(五)押標金支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以本鄉公所為受款人，連同填妥之投標單置於投標信封內密封加蓋騎縫章後郵寄，並將標函正面書寫齊全。押標金票據，因投標人未得標領回時，本鄉公所不予背書。

(六)投標截止日期最遲應於 113 年 8 月 12 日下午 5 時前寄(送)達本鄉公所財政課(宜蘭縣冬山鄉冬山路 100 號)。寄(送)達時間以郵戳為準，投標人應向投遞郵局確認送達時間，如逾時送達或未經郵局以掛號方式投遞者為無效標(不合格標)。投標人之標單一經投遞後，不得以任何理由請求發還、更改或作廢。

#### 貳、營運企劃書

一、製作份數：一式八份。

二、企劃書內容：

(一)封面：標題統一採【113 年冬山鄉公所冬梅段 368 地號等鄉有不動產營運企劃書】，並註明投標人或廠商名稱及負責人、地址及電話。

(二)企劃書格式：文字書寫採由左至右中文橫書、直式編排，左側裝訂，紙張一律採 A4 紙張，雙面印刷為原則，設計圖樣得採 A3 規格紙張(摺成 A4 規格大小)，總頁數以不超過三十頁為原則(不含封面、封底、首頁、目錄及附件)，採連續編列頁碼方式，企劃書主文與附件應合併裝訂，不可分冊，加製封面封底裝訂成冊。

(三)內容項次：內頁建議包含下列內容，並依序排列裝訂：

1、目錄

2、經營管理構想：

- (1)經營者簡介及廠商信譽。
- (2)組織架構。
- (3)經營理念與營業方針。
- (4)經營管理定位。

3、廠商經驗實績：

- (1)現況經營實作實績。
- (2)成功經營案例。
- (3)現有創造客源。

4、整體營運計畫：

- (1)空間規劃及設施增置計畫。
- (2)營運籌備計畫。
- (3)人力設置計畫：人力配置及主要人員資歷。
- (4)行銷業務計畫：行銷規劃、業務計畫。
- (5)經營運作計畫：目標、作業規範及工作計畫(營業項目及時間、產品介紹及定價、客戶服務、安全衛生清潔管理、消費者保護及緊急事故危機處理、進駐期程)。
- (6)財務計畫：營收成本分析、財務可行性評估、保險規劃。

5、租金給付。

6、附加價值：

- (1)創新營運內容及在地特色營造。
- (2)配合本鄉公所辦理相關活動。
- (3)提供本縣縣民工作機會。
- (4)其他回饋計畫。

## 參、開標及審標

### 一、開標

- (一)開標時間為民國 113 年 8 月 13 日上午 10 時 0 分。
- (二)開標地點為冬山鄉公所第二會議室。
- (三)辦理第一次公告結果，投標家數一家以上(含一家)，即可開標，開標當日如因颱風天災或其他不可抗力之因素，經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班之第一個上班日同時間同地點開標，不另行公告。
- (四)投標人應按照公告規定之時間，攜帶身分證、印章及寄投標信封之郵局掛號執據前往開標地點參加開標；法人投標者，另應繳驗法人登記有關證件；委託他人者，應檢附委託代理授權書交由受委託人攜帶出席開標(本鄉公所必要時並得影印出席者身分證件以備查存證)。每一投標人最多僅能由二位代表進入會場；超過開標時間 15 分鐘未進場不得再進場。如無法親自參加開標亦未委託他人者，將喪失簡報說明之權利。
- (五)本案不分段開標，所有投標文件至於一標封內。
- (六)開標時，出席人員不得使用行動電話撥出或接聽，中途離開會場應徵得主持人同意，必要時，主持人得禁止其再進入會場。

(七)停止招標時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。

(八)開標進行中有關細節部分，如投標人與標租機關或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。

## 二、審標

(一)投標人資格、標價文件，如有下列情形之一者，其所送投標文件，視為無效或不合格，不得參加後續企劃書評審作業：

- 1、投標人應檢附之資格、證明文件不齊，投標廠商或負責人名稱與設立或登記證明文件不符，或經審查不符合或不合格者。
- 2、未使用本鄉公所規定之投標單及專用信封填寫者。
- 3、標單報價低於本案公告底價金額者；投標金額未以中文大寫填寫、經塗改、挖補、或投標金額字跡模糊不清難以辨認者；或未加蓋投標人或廠商及負責人印鑑；或另附加其他條件或期限文字；或標價塗改處未加蓋印章，或模糊不清無法辨識者(標單不得當場補正)。
- 4、投標單、押標金票據及身份證明文件，三者缺其一者；所附押標金之金額不足或不符合規定者；投標押標金票據之收款人非本鄉公所者。(當場不得補繳補正)
- 5、標單所填投標人姓名或印鑑所示之姓名與身分證所載不符者。
- 6、投標信封所填標號與投標單所填標號、標的物不符、或投標單所填標號、標的物不符者。
- 7、投標文件逾越規定截止收件時間寄(送)達本鄉公所指定地點者。
- 8、同一投標人對同一標的物投寄二份以上標單者；將數個標單裝入一個標函內，全部投標單均視為無效標。
- 9、投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標者。
- 10、其他事項經監標人認為依法不合或未按照本投標須知各項規定辦理投標者。

(二)投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為協商及評審之對象，通過資格審查之廠商，本鄉公所將另行通知參加評審。

(三)經資格審查無效或不合格之投標廠商之投標文件，除資格、標單等文件不予退還外，營運企劃書由本鄉公所留存正本一份，剩餘七份得由投標廠商出據，當場退還。投標廠商未領回者，由本鄉公所依廢棄物處理。

(四)得標人繳納之押標金，應保留作為履約保證金(多退少補)，其餘未得標及無效標之押標金，於開標日後由原投標人(驗明身份及投寄掛號執據)於退還押標金申請單內簽章(原投標單內所蓋相同之印章)，向主辦單位無息領回，如未當場辦理領回者，由主辦單位按公文處理程序發還。

(五)參加投標如因政策變更或其他不可抗力之原因者，本鄉公所得停止開標；投標人所投標函由其出據領回，並無息發還其押標金票據，投標人不得提出異議或要求任何賠償。委託代領者應出具委託書或授權書及身份證明文件。

## 肆、評審作業

一、評審日期：另行通知。

(一)評審地點：冬山鄉公所第二會議室。

(二)評審委員會：冬山鄉公所鄉有財產審議委員會委員共七名。

## 二、作業程序：

- (一)資格合格廠商簡報評審順序抽籤。
- (二)評審委員中若有與投標廠商有利害關係者，應主動予以迴避，不得參與評審作業。
- (三)各投標廠商依序簡報、評選委員詢問及廠商答覆(統問統答)。
- (三)評審委員評分及評分加總統計排序。
- (四)評審結果及紀錄，經全體出席評審委員複核同意簽名。
- (五)當場公佈評審結果與「總序位和」最低者之廠商，宣布決標。

## 三、廠商簡報與答詢：

- (一)廠商應派員參加現場簡報、詢答作業；未出席簡報及現場詢答者，逕以廠商之營運企劃書評分，不影響其投標文件之有效性。
- (二)廠商簡報及詢答內容，應與評審項目有關；簡報內容應與原投標文件內容一致；廠商另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評審考量。
- (三)本鄉公所於簡報會場提供下列之設備或器具供廠商使用，但不保證該等設備、器具與廠商設備相容且絕對不會損壞：110V 電源、電源延長線、投影機、投影布幕。
- (四)各廠商參與簡報、答詢人員，不得超過二人。
- (五)廠商簡報時間以十分鐘為原則，本鄉公所將於時限前一分鐘按鈴一次提醒，結束時按鈴二次，廠商應立即停止簡報。簡報完成後採統問統答，由評審委員進行提問，廠商再予統一回答，回答時間十分鐘。
- (六)廠商簡報時，其他廠商均須退席迴避，廠商簡報及答詢完畢後即應暫時離席。評審委員會評分討論及決議時，所有廠商應全部暫時離席迴避。

## 四、評審項目及配分：

- (一)營運企劃書評比項目及評分比重如下：

項目	評分內容	配分
1.經營管理構想	包含經營者簡介、廠商信譽、組織架構、經營理念、營業方針、經營管理定位等。 評分標準：佳 11~15分 尚可 6~10分 差 5分以下	15
2.廠商經驗實績	包含現況經營實作實績、成功經營案例、現有創造客源等。 評分標準：佳 11~15分 尚可 6~10分 差 5分以下	15
3.整體營運計畫	包含空間規劃及設施增置、營運籌備、人力設置及主要人員資歷、行銷業務規劃、經營運作目標、作業規範及工作計畫(營業項目及時間、產品介紹及定價、客戶服務、安全衛生清潔管理、消費者保護	15

	及緊急事故危機處理、進駐期程)、財務計畫(營收成本分析、財務可行性評估、保險規劃)等。 評分標準：佳 11~15 分 尚可 6~10 分 差 5 分以下	
4.租金給付	評分標準： 租金平底價~超過底價未達 20% 20~23 分 租金超過底價 20%(含 20%)~未達 40% 24~27 分 租金超過底價 40%(含 40%)~未達 60% 28~31 分 租金超過底價 60%(含 60%)~未達 80% 32~35 分 租金超過底價 80%(含 80%)~未達 100% 36~39 分 租金超過底價 100%以上(含 100%) 40 分	40
5.附加價值	包含創新營運內容、在地特色營造、配合本鄉公所辦理相關活動、提供本縣縣民工作機會、其他回饋計畫等。 評分標準：佳 11~15 分 尚可 6~10 分 差 5 分以下	15

(二)評分計算：

- 1、各評審委員依據各受評廠商之營運企劃書、簡報及答詢等內容，就各評分項目及配分標準評定分數後，計入評分表內，並排序位。
- 2、受評廠商未獲出席評審委員過半數評定 75 分(含)以上者，不得列入序位和之統計及序位名次之排定，亦不得作為最決標取得承租資格之對象。
- 3、評審過程各問題之處理，依本標租須知規定辦理，如有未盡事宜，則以出席之評審委員當場討論作成決議處理之，其決議應經出席委員過半數同意行之。
- 4、進入評審之投標廠商不論總名次為何，其營運企劃書及其他投標文件資料，均不再發還廠商。

伍、決標作業

- 一、投標價平或高於本鄉公所公告投標底價及營運企劃書評審最優之廠商得標；評審採序位法，以各評審委員對同一廠商之評分項目評分予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，以「總序位和」最低者之廠商，取得第一優先承租資格。
- 二、總序位和相同者，則以租金標價較高者，取得第一優先承租資格。如租金標價再相同時，由主持人抽籤決定之。
- 三、得標人放棄得標權利者，所繳交之押標金由本鄉公所沒收。本鄉公所得以次優者為得標人，通知其依投標須知辦理簽約事宜。

陸、簽訂契約及公證

- 一、得標人應於決標日起三十日內，持本鄉公所繳款書至指定經收金融機構繳清第一年租金及相當於月租金額二個月之履約保證金，並於繳清後十日內洽本鄉公所簽定租賃契約書，所需費用除地價稅、房屋稅及工程受益費外，其餘一切稅捐及水電等相關費用均由得標人負擔。
- 二、有下列情形之一者，視為放棄得標權利：
  - (一)投標單所填住址與實際住處不符致無法送達得標通知者。
  - (二)違反陸、一者。
- 三、依本鄉公所通知之指定日，得標人會同至臺灣宜蘭地方法院或民間公證人事務所辦理公證，並負擔公證費用。公證時，得標廠商應先覓妥連帶保證人一人，共同至法院辦理公證，並就得標廠商應履行本約之義務及賠償負連帶責任，同時拋棄先訴抗辯權。得標廠商如為政府機關或公營事業機構者，可免找連帶保證人。
- 四、本須知及投標公告，如有疑義或未規定事項，悉依有關法令規定及附件所示宜蘭縣冬山鄉公所鄉有不動產短期出租租賃契約書(樣本)辦理，執行標租機關並有解釋及修正之權，投標人不得異議。
- 五、投標人有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：
  - (一)以偽造、變造之文件投標者。
  - (二)投標人另行借用他人名義或證件投標者。
  - (三)冒用他人名義或證件投標者。
  - (四)開標後應得標人不接受得標或拒不簽約者。
  - (五)得標後未於規定期限內，繳足履約保證金者。
  - (六)押標金轉換為履約保證金者。

評審委員編號\_\_\_\_\_

## 冬山鄉公所 營運企劃書評審評分表

出租標的物	113 年冬山鄉公所冬梅段 368 地號等鄉有不動產一批					
租 期	自□□年□□月□□日至□□年□□月□□日止(計五年)					
公告租金底價	新台幣 164 萬 2 仟元整					
<p>評審計分方式</p> <p>1.各評審委員就評審項目及權重評分。並按總分高低順序排定名次；得分須有過半數評審委員評定達 75 分（含）以上，方得列入序位和之統計及序位名次之排定。</p> <p>2.各評審委員對廠商之評分總計如有高於 90 分或低於 60 分之情形時，應於評分表之「評分意見」欄內，寫明評分理由。</p>						
評 分 項 目	配 分	編號 1 投標廠商	編號 2 投標廠商	編號 3 投標廠商	編號 4 投標廠商	編號 5 投標廠商
一、經營管理構想	15					
二、廠商經驗實績	15					
三、整體營運計畫	15					
四、租金給付	40					
五、附加價值	15					
<b>總 分</b>	<b>100</b>					
序位/名次						
<p>評分意見：</p>						
<p>評審委員簽名：</p>						

**冬山鄉公所**  
**評審委員評審總表（適用於序位法）**

113 年冬山鄉公所冬梅段 368 地號等鄉有不動產公開標租案

日期：113 年      月      日

廠商編號	1		2		3	
廠商名稱						
評選委員	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
A						
B						
C						
D						
E						
F						
G						
總評分/平均總評						
序位和(序位合計)						
序位名次						
全部 評選委員	姓名					
	職業					
	出/缺席					
其他記事	1.評選委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2.不同委員評選結果有無明顯差異情形(如有，其情形及處置)：					

出席評選委員簽名：