

原住民族委員會原住民族文化發展中心

108 年富谷灣販賣部公開標租案

申請須知

# 目 錄

壹、目的.....	1
貳、辦理依據.....	1
參、環境說明暨出租範圍	
一、招租範圍、面積.....	2
二、自行現勘.....	2
肆、營運之基本要求及費用負擔.....	3
伍、申請作業規定	
一、申請人資格.....	3
二、資格證明文件.....	3
三、申請文件.....	3
四、申請保證金.....	6
陸、申請案件評定方式	
一、資格審查階段.....	7
二、綜合評審階段.....	7
柒、其他應配合事項.....	9
捌、聯絡窗口.....	10
附件	
1. 評分表.....	11
2. 評審評分彙整表.....	13

## 壹、目的

原住民族委員會原住民族文化發展中心係以「保存、維護原住民族固有文化，提供學術研究及交流，發展社會教育暨配合觀光事業的發展」之宗旨成立於民國 76 年，除了靜態的文化陳列展示、特色展覽、原住民 16 族群傳統建築及絕美無污染的自然景致外，也呈現動態文化生活體驗活動及國家級原住民族傳統樂舞展演。為加強園區遊憩服務品質，導入民間經營活力，特將園區內富谷灣販賣部，依據國有財產法辦理公開招租，冀望透過企業之經營效率，提供遊客更優質完善的服務，共同創造產、官、民三贏的局面。

## 貳、辦理依據

依國有財產法第 28 條但書、「國有公用不動產收益原則」第 3 條第 1 項辦理公開標租，另依「政府採購公告及公報發行辦法」第 6 條第 5 款規定將出租公告資訊公開於電子採購網站。

## 參、環境說明暨出租範圍

- 一、本計畫基地位於屏東縣瑪家鄉北葉村，處於三地門、瑪家、霧台等 3 個原住民鄉對外交通樞紐地帶，距南二高長治交流道 13 公里、屏東市 24 公里，交通堪稱便利，且附近地區自然、人文、產業遊憩資源豐厚。

※本中心預定招租範圍、面積一覽表：

建物名稱/區域	坪數
富谷灣販賣部建物(不含男女廁所)	約 16.3 坪

- 二、自行現勘：請申請人自行於本園區開放時間至出租標的現場參觀，倘對於出租標的位置、範圍有疑問，請至本中心綜企組承辦單位洽詢，本中心不另舉行招商說明會。申請人一經得標，得標申請人不得藉口任何理由要求加價補貼等。

## 三、現況照片



## 肆、營運之需求及費用負擔

區域	公開標租面積 (約計)	租期	每年最低場地租金 (單位：新臺幣，含稅)	申請保證金 (單位：新臺幣)	預定經營項目
富谷灣販賣部	16.3 坪	2 年	2 萬 4,000 元	5 仟元	餐飲類或依最優申請人所提服務建議書內容。

附記：申請保證金於得標後轉為履約保證金。

## 伍、申請作業規定

### 一、申請人資格：

凡中華民國領域內之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得承租之法人、機構或團體均得參與本案之投標。

### 二、資格證明文件：

申請人應提出資格證明文件，除招標文件另有規定外，以影本為原則，但本中心於必要時得通知申請人限期提出正本以供查驗：

(一)申請人登記或設立之證明文件：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。(得以經濟部-全國商工行政服務入口網-商工登記資料公示查詢系統列印記資料，網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>) (「營利事業登記證」經濟部已於 98 年 4 月 2 日以經商字第 09802406680 號公告自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件。)

(二)繳稅證明文件：如營業稅或所得稅等。(其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。)

(三)信用證明：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3年內無退票紀錄證明或金融機構或徵信機構出具之信用證明等，並填具債信能力聲明書。

### 三、申請文件：

申請人應於申請截止日前，依下列規定提出申請文件及其數量，並依附件 B「資格文件檢核表」將各文件依序排列：

#### (一)資格文件（應密封於資格文件封套內）：

1. 申請切結書（附件 2）。

申請切結書應由該公司、財團法人或社團法人之負責人簽署之。

2. 代理人委任書（附件 3）。（無者免附）

公司申請人或財團法人或社團法人申請人得指定他人辦理申請相關事宜者，並應檢具代理人委任書。

3. 公司、財團法人或社團法人資格及其他設立證明文件。

4. 繳稅證明文件。

5. 信用證明文件。

6. 申請保證金繳交證明文件得證明已繳納申請保證金之收據或其他證明文件。

7. 債信能力聲明書（附件 4）。

#### (二)租金標單(附件 1)：

本標單總價以 1 年租金為期計算填入，所填之租金不得低於本案 1 年租金新臺幣 2 萬 4,000 元整規定，如未符規定者，視為不合格申請人，且喪失參與評選資格。

#### (三)申請人服務建議書：

1. 為評定該申請人評審序位之重要依據，本章節目的即在規定申請人製作建議書之相關事宜，以確保所提建議事項均可被充分瞭解。本章節規定申請人服務建議書之內容及編輯方式。申請人須依規定之章節順序製作建議書，且儘量提供完整詳實之資料，若有額外之補充與建議，可於適當位置另作解說或另闢章節加以描述，惟不得變更本章節所規定之建議書大綱原始順序。

2. 建議書中之各項建議內容必須與「原住民族委員會原住民族文化發展中心富谷灣販賣部委外經營管理」評審案之需求內容相對

應，至於申請人所增列提供之項目，則請於建議書適當之章節內說明並標註（增列）字樣。

- 3.建議書內容(建議書不完整，得列為評分參考，並酌減分數)，申請書所提具之建議書章節，應依循下列各章節項目撰寫並於第壹章前附目錄。

#### 第一章：摘要總說明

係針對本標案之瞭解、基地現況之敘述、整體經營構想等摘要說明。

#### 第二章：申請人概況、經營實績及財務狀況。

- 1.經營團隊背景；現場經營人員規劃。
- 2.申請人財務狀況(須出具相關證明)。
- 3.過去經營內容及營運實績。
- 4.申請人目前經營內容。

#### 第三章：營運計畫

- 1.營運目標、內容：包括服務品質、結合本園區意象規劃、營運項目、市場定位、行銷推廣計畫、商品價位設定及本案開始施工及完成工作開始營運之時程等。
- 2.與本園區之配合互動：
  - (1)配合本園區原住民族文化教育推廣活動。
  - (2)配合本園區常設展及特展相關活動，展現本園區推動原住民族文化教育之特色。
  - (3)配合本園區展場展出露出資訊。
- 3.資金規劃：依本園區所提出之服務需求，申請人須提出針對本案之服務企劃書中營運計畫範圍內所做規劃之投資金額、財務計畫及證明。

#### 第四章：營運處所佈置暨周邊環境

- 1.建物。
- 2.營業所需之設備等美化計畫由申請人規劃施作，所有費用由申請人自行負擔。

#### 第五章：回饋創意計畫

包含承租本案提供其他特色及回饋事項。

第六章：本案建議書內容之相關證明文件。

(四)建議書裝訂方式(不符下列規定，得列為評分參考，並酌減分數)

1. 格式：企畫書以 A4 規格紙張印製為原則，標楷體、字型大小 14，文字內容由左至右分項直式橫書，並於每頁頁尾置中位置編排頁碼，並於左側裝訂牢固。
2. 頁數：不得低於 10 頁(不含附件頁數)。
3. 份數：一式十份。
4. 封面：註明申請人名稱、本專案名稱及提出日期。申請人所提之建議書應具目錄，標明章節頁次，內頁標註頁碼，並以打字機或電腦列表機直式橫書繕打。各項圖說應以繪圖專用針筆或電腦繪圖機繪製，或使用電腦繪圖工具由列表機印製並編列圖號。
5. 順序：依本章第 2 節建議書內容之規定順序裝訂之。
6. 尺寸：封面及內頁均使用 A4 尺寸紙張製作。
7. 裝訂：活頁方式編頁裝訂成 1 冊。

(五)服務建議書交付

所有申請文件應於外標封密封後，於招標公告規定時間內(108 年 12 月 16 日(星期一)上午 09 時 00 分前)送達或寄達 (90341)屏東縣瑪家鄉北葉村風景 104 號。投標廠商應自行估計寄(送)達時間，逾時無效。凡經寄出之投標信函不得以任何理由申請更改、作廢或退還。

四、申請保證金：

- (一)金額：新臺幣伍仟元。
- (二)繳納期限：截止投標期限前繳納。
- (三)申請保證金應以現金、本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所簽屬之本票或金融機構簽發之即期本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債繳納。以票據繳納者，應為即期票據，並以「原住民族委員會原住民族文化發展中心」為受款人。
- (四)申請保證金以現金繳納者，由申請人逕向本中心綜企組出納人員繳納，並取得收據。請勿逕將現金置於標封內或於開標現場繳付，否則視為資格不符。
- (五)未通過資格審查之申請人，應於接獲未入選通知後 7 日內，洽

本中心無息領回申請保證金。

- (六)除最優申請人之外之其他合格申請人，應於綜合評審結果公布後 7 日內，洽本中心無息領回申請保證金。
- (七)最優申請人應於完成簽約程序並依本招商文件繳納履約保證金後，洽本中心無息領回申請保證金；申請保證金亦得於簽訂投資契約前，直接轉換為履約保證金。
- (八)申請人有下列情事之一者，本中心得撤銷其資格並沒收申請人之申請保證金，已返還者並予追繳：
  1. 申請人違反本招商文件及補充文件規定，經評審委員會認定情節重大者。
  2. 以偽造、變造之文件參與申請者。
  3. 申請人提送資料、文件經查證與本計畫不符，致影響評審結果者。
  4. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
  5. 審查作業中放棄參與本計畫之評審程序或放棄最優申請人資格者。
  6. 未依指定期限內辦理完成議約與簽約或其他相關事宜，經本中心限期通知辦理而未辦理者。
  7. 未於規定繳付本計畫之履約保證金者。
  8. 違反刑法、公平交易法，或其他經執行機關認定違反法令行為者。
  9. 其他一切因可歸責於申請人之事由致生損害於政府之情事發生。

## 陸、申請案件之評定方式：

### 一、資格審查階段：

1. 本標案之評審作業分資格審查及綜合評審兩階段進行，於資格審查後，就合格申請人所提出之服務建議書進行綜合評審，由評審委員會評審選出最優申請人及次優申請人，進行議約及簽約。
2. 先由本中心工作小組辦理資格審查，資格審查不合格者，不列入評審作業。經資格審查之合格申請人，將由本中心成立評審委員會辦理綜合評審（申請人需到場簡報）。
3. 本標案如僅一家申請，或僅一家申請人符合規定之資格條件，經本中心檢討原訂資格條件並無不當，確認僅有此一家

有投資意願且符合資格條件，並審查為合格申請人者，得繼續進行後續階段評審。

4. 本中心於資格審查當天開啟檢查租金標單套封，若申請人所填之租金低於本案 1 年租金新臺幣 2 萬 4,000 元整規定者，視為不合格申請人，且喪失參與評選資格。

## 二、綜合評審階段

1. 由工作小組提出初審意見，評審委員就初審意見、服務建議書等相關文件、評審項目、逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就個別申請人各評審項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別申請人之平均總評分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)，未達 75 分者視為不合格申請人，不作為決標對象。若所有申請人平均總評分均未達 75 分時，則最優申請人從缺並廢標。
2. 彙整合計各申請人之序位，以合計值最低者為序位第 1，且經出席委員過半數同意，並簽奉本中心首長核准後即為最優申請人，取得決標權，餘此類推。
3. 如序位合計值相同時，則以評審項目「租金給付計畫」得分較高者為優先，若「租金給付計畫」得分相同時，由評審項目「營運計畫」得分較高者決定之，若仍相同時抽籤決定之。
4. 申請人於評審會時應派負責人(代表)人員出席簡報，簡報之先後次序，於綜合評審當天抽籤決定之。倘未派員出席簡報，即視為放棄簡報之機會，該審查項目不予計分。
5. 申請人簡報時，其列席人數不得超過三人，其他非簡報申請人應先退場。前一申請人簡報結束後，下一順位之申請人若經本機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，其簡報(部分)評分以零分計算。
6. 各申請人簡報時間不得超過 15 分鐘，簡報時限前 2 分鐘按鈴 1 次，結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報。
7. 評審委員諮詢時間不計，申請人答詢時間以 10 分鐘為原則，並採統問統答方式，必要時評審委員會得調整簡報及詢答時間。
8. 評審委員會評分時所有申請人應一律退席。

9. 除簡報時口頭詢問將做成紀錄外，疑義澄清將以書面紀錄為之，並作為甄審、議約或簽約之依據。

10. 評審項目及評審標準：項目列表 100 分。

項次	評審項目	審查重點	權重
1	公司概況及經營實績及財務狀況	1. 經營團隊背景；現場經營人員規劃。 2. 申請人財務狀況(須出具相關證明)。 3. 過去經營內容及營運實績。 4. 申請人目前經營內容。	25
2	營運計畫	1. 營運目標、內容：包括服務品質、結合本園區意象規劃、營運項目、市場定位、行銷推廣計畫、商品價位設定及本案開始施工及完成工作開始營運之時程等。 2. 與本園區之配合互動： (1)配合本園區原住民族文化教育推廣活動。(2)配合本園區常設展及特展相關活動，展現本園區推動原住民族文化教育之特色。(3)配合本園區展場展出露出資訊。 3. 資金規劃：依本園區所提出之服務需求，申請人須提出針對本案之服務企劃書中營運計畫範圍內所做規劃之投資金額、財務計畫及證明。	30
3	營運處所佈置暨周邊環境	1. 建物 2. 營業所需之設備等美化計畫	10
4	回饋創意計畫	1. 回饋事項。 2. 所提規劃可行性、效益評估。	5
5	租金給付計畫	1. 契約期間各年度租金之預估繳交金額。 2. 依申請人所填租金標單認定及繳付。	20
6	申請人簡報	1. 準備充分內容充實。 2. 詢答清楚明確。	5
7	原住民身分	具原住民身分申請人，提供各縣市政府核發的資格證明文件或公司原住民負責人戶籍謄本。	5

### 柒、其他應配合事項：

- (一)最優申請人對其櫃位內之裝潢、電氣、供水或排水、照明、空調或其他任何機械或設備或管線，如需新設、變更、整修、增設或移動時，施工前以書面檢附相關圖說（包含但不限於：裝潢平面圖、施工配電圖、電力負載表、機械設備配置圖及各類施工圖說等）資料及預計施工期間與進度表，經本中心書面同意後，依建築法、消防法等相關規定自行向主管機關申請核准及本中心同意後，始得施工，其所有費用概由最優申請人負擔。
- (二)最優申請人應於簽約後 2 個月內開始營業。
- (三)最優申請人不得放置與履約無關之設備，亦不得擅入履約場所以外之本中心其他未對外開放場所。
- (四)最優申請人之工作人員應遵守本中心門禁及相關管理規定。

### 捌、聯絡窗口

本案承辦人為本中心綜企組董俊雄先生，連絡電話(08)7991219 分機 274。

玖、本規範未盡事宜，依據國有財產法及民法等相關法令規定辦理。

**原住民族委員會原住民族文化發展中心  
108年富谷灣販賣部公開標租案評審評分表**

項次	項目	審查重點	配分	申請人1	申請人2	申請人3
1	公司概況及經營實績及財務狀況	1. 經營團隊背景；現場經營人員規劃。 2. 申請人財務狀況(須出具相關證明)。 3. 過去經營內容及營運實績。 4. 申請人目前經營內容。	25			
2	營運計畫	1. 營運目標、內容：包括服務品質、結合本園區意象規劃、營運項目、市場定位、行銷推廣計畫、商品價位設定及本案開始施工及完成工作開始營運之時程等。 2. 與本園區之配合互動： (1)配合本園區原住民族文化教育推廣活動。(2)配合本園區常設展及特展相關活動，展現本園區推動原住民族文化教育之特色。(3)配合本園區展場展出露出資訊。 3. 資金規劃：依本園區所提出之服務需求，申請人須提出針對本案之服務計劃書中營運計畫範圍內所做規劃之投資金額、財務計畫及證明。	30			
3	營運處所佈置暨周邊環境	1. 建物。 2. 營業所需之設備等美化計畫。	10			
4	回饋創意計畫	1. 回饋事項。 2. 所提規劃可行性、效益評估。	5			
5	租金給付計畫	1. 契約期間各年度租金之預估繳交金額。 2. 依申請人所填租金標單認定及繳付。	20			
6	申請人簡報	1. 準備充分內容充實。 2. 詢答清楚明確。	5			

7	原住民身分	具原住民身分申請人，提供各縣市政府核發的資格證明文件或公司原住民負責人戶籍謄本。	5			
<b>得分加總</b>						
<b>轉換序位</b>						
<p>※評審委員對某一申請人之評分總分未滿 70 分或超過 90 分者，應於審查意見欄敘明理由。</p> <p>※如名次加總相同時，則以評審項次 6 得分較高者為優先，如又相同時，由評審項次 3 得分較高者決定之，若仍相同時抽籤決定之。</p>						
審查意見：(未達 70 分及超過 90 分請敘明原因)			評審委員簽名：(簽名後請彌封)			

**原住民族委員會原住民族文化發展中心**  
**108 年富谷灣販賣部公開標租案評審評分表(評審評分彙整表)**

日期： 年 月 日

申請人編號	1		2		3	
評審委員	申請人名稱					
	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/平均總評分						
序位和(序位合計)						
優先序位						
其他記事	1. 評審委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2. 不同委員評審結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3. 評審小組或個別委員評審結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）： 4. 評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					
評審結果	最優申請人： 次優申請人：					
出席評審委員簽名	評審委員簽名：  召集人簽名：					
中華民國 年 月 日 時 分						