

臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案

投 標 須 知

中 華 民 國 113 年 月

第一部分 總說明

1.1 一般說明

1.1.1 聲明事項

1. 「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案」（以下簡稱「本案」）係依據「臺東縣縣有財產管理自治條例」及「國有公用不動產收益原則」辦理。
2. 本投標須知及其相關附件、附圖（以下簡稱「本投標須知」）為投標人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對投標人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之投標人（包括依本投標須知公告期間提出投標之投標人、合格投標人、最優投標人）。
3. 投標人應於本投標須知規定期限內提出投標文件，並應詳閱本投標須知其提送投標文件即表示已同意遵守本投標須知所規定之事項，投標人不得逾越而提出任何附帶條件或但書。
4. 本投標須知所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響條文之意義、解釋或規定。
5. 本投標須知所提之法令規章亦包括該等法令規章其後之修定內容。
6. 投標人對本投標須知之內容應自行分析檢核，若有疑義須澄清時，應按本投標須知之規定辦理。
7. 投標人須自行負擔參與本案投標作業所支出之各項費用。
8. 本投標須知所載之日期除另有註明者外皆依日曆天（星期例假日、國定假日、或其他休息日均應計入）計算。
9. 本投標須知未盡事項，悉依相關法令規定辦理。

1.1.2 名詞定義

本投標須知除另有規定外，其名詞定義如下：

1. 政府：指中華民國各級政府機關。
2. 主辦機關：指臺東縣政府(以下簡稱本府)。
3. 投標人：指依本投標須知規定投標參與民間機構本案者。依參與階段之不同分別稱之為投標人、合格投標人、最優投標人。
4. 合格投標人：指依本投標須知規定，通過資格審查可繼續參與綜合評選階段之投標人。
5. 最優投標人：指依本投標須知規定，通過資格審查、綜合評選，經評選委員會評定為最優投標案件之投標人。
6. 民間機構：指依公司法設立之公司與本府簽訂標租契約者。
7. 投資計畫書：指投標人依投標須知規定所研擬之計畫內容。
8. 投資執行計畫書：指得標廠商與本府完成簽約後之次日起2個月內依據其投資計畫書及評選會議委員意見修正後，所提出經本府核定之計畫書作為民間機構與本府間標租契約附件及執行依據。
9. 協力廠商：指非投標人，惟其承諾接受投標人從事本案經營相關工作委託者。
10. 標租契約：指民間機構與本府簽訂之「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案」。
11. 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.2 本案之性質

1.2.1 緣起

本案依據臺東縣縣有財產管理自治條例及國有公用不動產收益原則辦理吸引民間投資廠商參與經營，並將本案土地交由民間機構經營管理，由其自負盈虧，盼能引入民間企業之力量，提升服務品質，以達成永續經營目標。

1.2.2 標租標的

基地概況

本案基地屬於中華民國所有，管理機關為甲方，使用分區及使用地類別為「風景區-特定目的事業用地」。

基地地號：東河鄉新大馬 800 (2) 、802 (2) 地號等 2 筆土地

基地面積：9040.53M² (附圖一) (以分割後交付面積為準)

以上基地資料僅供參考，實際仍以本府交付之圖說為準。

1.3 標租範圍、權限、期間及原則

1.3.1 標租範圍

1. 乙方得自行規劃運用空間。
2. 標租及經營項目及限制：供臨港文化、休閒、遊憩、休閒漁業、食品展售、餐飲購物、開放空間、展館及其他相關濱海遊憩相關設施之使用為主。
3. 標租範圍變更：甲方如因政策變更或重大原因必須變更乙方標租範圍時，乙方應配合為之。但雙方應就變更後之權利義務進行協議，如協議不成，則依本契約第九章之約定處理。

1.3.2 標租權限

1. 本府提供本案之土地（以點交時之圖說為準）標租由民間機構經營管理，其所有權仍屬於中華民國及台東縣政府所有，民間機構享有經營之權利，並應善盡管理、維護及修繕之義務。
2. 民間機構應負擔受託經營管理維護項目及委託辦理項目衍生之各項費用。（詳見「標租契約」第四章有關標租要求之規定。）
3. 因本案標租土地位於原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內，應依原住民族基本法第21條及諮詢取得原住民族部落同意參與辦法第4條辦理。

1.3.3 標租期間

自簽約日起20年。租期屆滿時，除依本契約8.3條優先議約者外，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。

1.3.4 標租原則

1. 經營管理形象與經營管理定位

- (1) 整體對外形象應兼顧民間機構商譽及本府縣譽。
- (2) 為落實以「服務導向」的經營管理政策，投標人投資計畫書允宜本著提供「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」的理念，落實平價策略，再以創新服務塑造在地特色的金樽漁港休閒專用區。
- (3) 為回饋在地鄉鎮，應積極僱用縣籍員工，提供就業機會，善盡企業社會責任，進而提昇企業形象與知名度。
- (4) 乙方應本於誠信、互惠原則，與臺東縣東河鄉發富谷（Fafokod）部落建立利益分享、共同參與或管理機制。
- (5) 乙方應辦理本案開發說明會，與發富谷（Fafokod）部落確認利益分享、共同參與或管理機制之具體內容。

2. 投資金額

為確保金樽休閒區服務品質，總投資金額不得低於 8,000 萬元，乙方各年投資金額、投資項目及完成投資期程應於投資執行計畫書中列出，自簽約日起 3 年內，投資金額不得少於總投資金額（含稅）之二分之一。

3. 乙方應於簽約日起第 1 年屆滿後 2 個月內及其後每屆滿 1 年後 2 個月內，製作投資明細表（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證），送交甲方核算投資金額。乙方投資金額與約定不符時，依本契約第十一章規定辦理。

1.4 開發權利金、租金及營運權利金繳交原則

1.4.1 開發權利金

(1) 新台幣 600 萬元整。

(2) 前項開發權利金應於簽約日前繳納。（本府通知之次日起 14 日內辦理簽約相關事宜）

1.4.2 租金

(1) 年土地租金：土地面積（平方公尺） \times 當年申報地價 \times 5%。

(2) 前項租金將依據每年申報地價調整計算，年土地租金合計不足 6 萬元時以 6 萬元計收。

1.4.3 營運權利金

以營運權利金 _____ 元（至少 40 萬元）及浮動權利金 _____ %（至少 1.5%）核算每年營運權利金。

1.4.4 營運權利金繳交方式

每半年計收一次，每年度 1 至 6 月權利金於當年 8 月 15 日前繳納，7 至 12 月權利金於隔年 2 月 15 日前繳納（如逢例假日順延）至甲方於臺灣銀行臺東分行「臺東縣政府縣庫總存款戶第 023038000014 號」或甲方指定銀行帳號，並將繳款證明單據交甲方備查。

1.4.5 租金及營運權利金遲延給付

乙方未依本契約約定期限繳納租金或權利金者，每逾一日，應依照

當時臺灣銀行基本放款利率兩倍計算遲延利息（營業稅另計）給付甲方，甲方並得依第十一章之約定進行違約處理規定辦理。倘乙方逾期 30 日仍未給付視為重大違約。

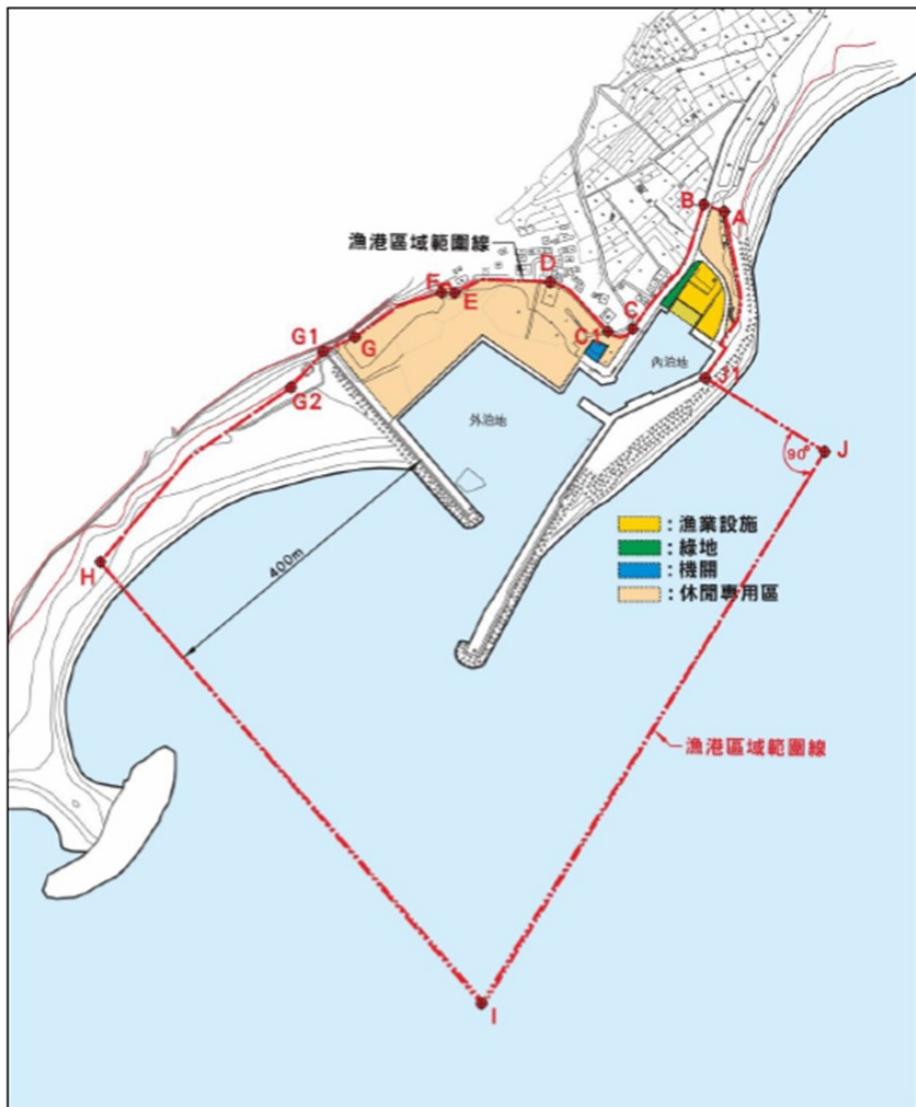
1.4.6 租金及營運權利金相關約定

- (1) 本案土地交付後收取租金，營業後收取營運權利金。
- (2) 乙方應於每年 2 月 15 日及 8 月 15 日前將前一年度 7 至 12 月及當年度 1 至 6 月向稅捐單位報繳之「營業人銷售額與 稅額申報書」及「營業稅繳款書」等影本送交甲方稽核。

1.5 投標人參考資料

本投標須知所提供之參考資料，投標人應自行收集、分析相關資料預估未來變動趨勢風險，不得據此對本府有任何要（請）求。

1. 金樽漁港計畫區範圍(圖示如下)



2. 金樽漁港休閒專用區範圍(圖一)



以分割後交付面積為準

以上基地資料僅供參考，實際仍以本府交付之圖說為準。

第二部分 投標注意事項

2.1 投標人資格條件

投標人應具備之資格條件如下：

1. 公司。
2. 公司設立登記證明之業務範圍須有註記經營休閒事業、遊憩、休閒漁業、食品展售、飯店等其中任何一項業務，且實收資本額須在新台幣貳佰萬元（含）以上者。
3. 投標人自本案截止投標日之前半年內，由票據交換機構或受理查詢之金融機構所開立之非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄。
4. 陸資之投標人須於投標前按我國法令核准登記成立公司，並具備合格證件，無不良記錄者。

2.3 投標文件內容

投標人應依本投標須知之規定及期限提出下列投標文件：

1. 投標文件檢核表（附件一A）
2. 資格證明文件（詳本投標須知2.4節投標人資格證明文件之規定）
3. 投資計畫書12份（詳本投標須知2.5節投資計畫書之規定）
4. 投標保證金（詳本投標須知2.6節投標保證金之規定）

2.4 投標人資格證明文件

投標人依下列規定數量提供資格文件，除本投標須知規定應提供正本者外，其他資格文件以影本為原則，本府得通知投標人提出正本供查驗。

1. 資格文件檢查表（附件一B）正本1份。
2. 同意書（附件一C）正本1份。
3. 智慧財產權切結書（附件一D）正本1份。
4. 投標人代表授權書（附件一E）正本1份。
5. 勞資爭議切結書（附件一F）正本1份。
6. 中文翻譯

投標人提出之相關文件如為外文者，應翻譯成中文，如在外國製作之文件，須經我國駐外單位公（認）證，並提出正本1份、影本1份，但無外文文件者免附。

7. 專案經理人在本案公告日前任職於投標人之勞保證明文件正本1份、影本1份，未提出證明者，不得進行投資計畫內容簡報。
8. 公司登記或商業登記之證明文件（向主管機關辦理設立或變更登記之「設立登記事項卡」或「最後一次之變更登記事項卡」）影本1份。

9. 「最近一期稅單」證明文件影本1份：「最近一期稅單」繳驗證明文件為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。投標人不及提出最近一期證明者，得以前一期納稅證明代之。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及申領統一發票購票證相關文件代之。
10. 投標人應出具「自本案截止投標日之前半年內，由票據交換機構或受理查詢之金融機構所開立之非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄」之證明文件影本1份。
11. 投標者若依公職人員利益衝突迴避法第3條規定，為公職人員之關係人，應依同法第14條第2項規定，於投標時檢具公職人員及關係人身分關係揭露表(A事前揭露)，未揭露者，將依公職人員利益衝突迴避法第18條第3項規定處新台幣5萬元以上50萬人以下罰鍰，並得按次處罰。

2.5 投資計畫書

1. 主文一律用A4直式，由左至右以中文打字橫書為原則，並加封面、封底及目錄，裝訂成冊，封面應註明投標人名稱（全銜）及本案案名各頁均應編訂頁碼，雙面印刷，主文頁數以不超過60頁為原則（不含封面、封底及目錄，附件頁數不計，圖表得以A3印製，摺疊成A4大小方式裝訂）。如有任何筆誤修正需清楚訂正並由授權代表人簽章投標人應提出「投資計畫書」之內容以下列評選項目為限，超出之內容不納入評選：
 - (1) 營運組織與經驗實績。
 - (2) 設施規劃及營運配置。
 - (3) 在地產業連結與人力資源規劃。
 - (4) 行銷及價格策略。
 - (5) 財務計畫及權利金之合理性(經營權利金最低不得低於營收1.5%)。
 - (6) 可持續發展計畫。
2. 評選項目「營運組織與經驗實績」之內容應包括：
 - (1) 廠商組織（如廠商組織結構及運作、廠商規模、廠商品牌價值概述等）。
 - (2) 經營團隊（如經營團隊及專業經理人學經歷，人員管理及訓練計畫等）。

(3) 信譽與經驗（依所附財務報表分析財務狀況及經營績效，廠商取得之企業優良認證，廠商相關營業之優良經驗與實績，廠商相關履約實績…等）。

(4) 投標人最近3年內經會計師簽證之財務報表（設立未滿3年者依實際年限提供）及相關實績之證明文件。

3. 評選項目「設施規劃及營運配置」之內容應包括：

(1) 整體規劃構想：說明整體場域規劃方向，以平面配置圖或3D立體圖說明。

(2) 說明本案未來發展規劃之經營策略、客源分析、效益分析與風險評估。

4. 評選項目「在地產業連結與人力資源規劃」應包括：

(1) 結合本縣及鄰近東河鄉金樽周邊地方產業，規劃成立具在地特色之休閒、遊憩、休閒漁業、食品展售、餐飲購物、開放空間、展館或其他相關濱海遊憩相關設施等計畫。

(2) 聘用本縣籍員工(並應以東河鄉金樽周邊鄉鎮為優先)比例及睦鄰計畫。

(3) 廠商應參酌本府與當地部落承諾事項，提出原住民族利益分享機制、共同參與或管理機制。

5. 評選項目「行銷及價格策略」應包括：

(1) 行銷策略規劃：

a. 依經營需求擬訂行銷策略。

b. 行銷方案、價格調整機制說明及營業時間規劃。

6. 評選項目「財務計畫及權利金之合理性」應包括：

(1) 各年投資金額、投資項目及投資期程之規劃。

(2) 投資財務計畫之合理性及報酬率（含分年營運收支預估、分年現金流量分析、投資報酬率分析及相關假設參數等）。

(3) 資金籌措計畫之合理性。

(4) 權利金繳交百分比之合理性。（營運權利金____元(至少40萬元)加營業額____%(至少1.5%)核算每年經營權利金）

(5) 財務風險評估與管理。

7. 評選項目「可持續發展計畫」應包括：

(1) 環保節能措施、社會企業責任、連結在地社區。

2.6 投標保證金

1. 投標保證金額度

本案投標保證金為新台幣30萬元整。

2. 投標保證金繳納

投標人應於提送投標文件時，同時繳納投標保證金。

(1) 繳納方式

為金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票。

(2) 繳納格式

金融機構簽發之本票應以「臺東縣政府」為受款人。

投標保證金之金融機構簽發之本票，應併入投標文件內。

3. 投標保證金沒收

投標人有下列情事之一者，本府得沒收投標人之投標保證金，若已發還者，並予追繳：

- (1) 投標人以偽造、變造之文件或借用、冒用他人文件參與投標者。
- (2) 可歸責於投標人之事由，致獲選為本案之最優投標人後，未於規定指定之時間內完成簽約。
- (3) 未於規定期限內，繳足履約保證金。
- (4) 經本府認定有影響本案公平之違反法令行為者。

4. 投標保證金發還

(1) 發還規定

本府應於下列情事之一發生時，無息發還投標保證金予投標人：

- a. 未獲評選為最優投標人者，於評定結果公布後無息發還。
- b. 投標文件已確定為不合於投標須知規定者，經投標人要求先予發還。
- c. 最優投標人已完成簽約程序並依規定繳納履約保證金。

(2) 發還方式

投標保證金發還時，將按下列原則並參考投標人要求之方式辦理：

- a. 繳納之本票、支票或匯票如已提出交換者，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
- b. 繳納之本票、支票或匯票如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。

2.7 履約保證金

1. 履約保證金額度

本案履約保證金為新台幣 150 萬元整。

2. 履約保證金繳納

- (1) 經評定為最優投標人者，應於與本府完成經營管理契約之簽約

手續前，完成履約保證金之繳納，以確保經營管理契約之履行。

- (2) 履約保證金之期間、繳納方式、解除及返還、修改、更換、扣抵等相關規定，詳見「標租契約」第六章約定。

2.8 評選方式

本案評選有關之投標資格及投資計畫書之評選項目、評選標準詳見「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案評選作業規定」（附件二）。

2.9 通知及簽約

1. 通知

- (1) 資格審查結果由本府書面通知各投標人，最遲不得逾評選會選出最優投標人時或評決無最優投標人時，對審查不合格者，將敘明其原因。
- (2) 評選結果經機關首長(或授權人)核定後，以書面通知各合格投標人。

2. 簽約

經評定為最優投標人，應自接獲本府通知之日起 14 日內備具下列文件及辦理簽約相關事宜：

- (1) 繳付履約保證金。
- (2) 繳付開發權利金。
- (3) 若未能於期限內完成簽約時，由本府重新公告接受申請。

投標文件檢核表

項次	文 件 名 稱	投標人檢核 自行勾稽	備 註
1	資格證明文件		
2	投標保證金		
3	投資計畫書 12 份		

- 注意事項：1. 投標文件不齊全，投標人即喪失投標資格。
2. 投標人應填妥投標文件檢核表所列之相關文件(本表 1 至 3 項內各投標文件)，並請依序裝箱(或信封)妥予密封，並請依填妥標案名稱、廠商名稱、統一編號、地址、聯絡電話後(如附件三)列印貼於標封上，於截止收件期限前以郵遞方式寄達(郵戳為憑)，如有延誤，應自行負責。

投標人： (簽章)

負責人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件一 B (資格文件檢查
表)

資格文件檢查表

項次	項 目	申請人檢核 自行勾稽	備 註
1	同意書 (附件一C)		
2	智慧財產權切結書 (附件一D)		
3	投標人代表授權書 (附件一E)		
4	勞資爭議切結書(附件-F)		
5	中文翻譯 (無外文文件者免填)		
6	專案經理人證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 7) - 專案經理人在本案公告日前任職於投標人之勞保證明文件影本 1 份		
7	公司之公司登記或商業登記之證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 8) - 向主管機關辦理設立或變更登記之「設立登記事項卡」或「最後一次之變更登記事項卡」影本 1 份		
8	「最近一期稅單」證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 9) - 「最近一期稅單」繳驗證明文件為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影本 1 份		
9	投標人之信用證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 10) - 「自本案截止投標日之前半年內，由票據交換機構或受理查詢之金融機構所開立之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄」之證明文件影本 1 份		
10	投標者若依公職人員利益衝突迴避法第 3 條規定，為公職人員之關係人，應依同法第 14 條第 2 項規定，於投標時檢具公職人員及關係人身分關係揭露表(A 事前揭露)。		

填表說明：投標人之各項繳交項目請註明清楚，並依序排列於本表之後。

投標人： (簽章)

負責人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

同意書

受文者：臺東縣政府

主旨：檢送參加貴府辦理「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案」（以下簡稱本案）之投標文件，請查照。

說明：

- 一、依據 貴府公告之「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案」投標須知(含變更及補充文件，以下簡稱「投標須知」)辦理。
- 二、本投標人已詳讀投標須知之內容，茲同意並承諾遵守投標須知內所規定之全部事項，及履行投標須知暨本投標書內所記載投標人應盡之義務。
- 三、本投標人願意遵守貴府之要求，辦理本案之經營管理業務及列於投標須知之其他事項。
- 四、本投標人茲確認，並無條件同意按投標須知及公告之規定評估本投標人是否合格。為評選本投標人之資格，貴府或其代理人有權以任何方式查證本投標人所提之資格證明文件等相關資料如本府評定本投標人資格不符時，本投標人絕無異議。
- 五、本投標人同意對投標須知之任何疑義，以貴府之解釋為準，對於投標須知之任何誤解或因誤解造成之任何權利之損失，概由本投標人自行負責。
- 六、本投標人同意對本投標書不以任何理由撤回、撤銷、解除或作其他變更行為。

投標人： (簽章)

負責人： (簽章)

營業事業登記證：
或公司統一編號：

地 址：

聯絡電話：

傳真電話：

電子信箱：

中 華 民 國 年 月 日

智慧財產權切結書

立切結書人

茲依照臺東縣政府

(以下簡稱縣府)之公告，參加「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案」(以下簡稱本案)之標租，除願遵守各項投標作業之規定及依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

一、所提送書表文件之記載事項均屬事實，如有虛偽，其所發生之任何糾紛及後果，概由立切結書人自行負責。

二、立切結書人保證所提出投標文件之內容，絕無侵害第三人之智慧財產權。如因而涉及任何侵害第三人智慧財產權時，縣府因此所受之損害及所支出之費用(包括但不限於訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師酬金)均由立切結書人負責賠償。如縣府因此類爭訟事件延滯本案之推動，立切結書人應負完全之責任，並賠償縣府因此所受之損害。

三、有關著作財產權部分，於契約執行期間縣府得無償使用。

以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此致

臺東縣政府

立切結書人：

(簽章)

負責人：

(簽章)

地址：

中華民國年月日

投標人代表授權書

一、投標人：

(以下簡稱投標人)，為「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案」
(以下簡稱本案)之投標，特指定_____
為授權代表人處理本案各階段投標、澄清說明、議約、簽約及與
本案有關之一切事宜。

二、本授權書之授權事項，非經事先書面以掛號郵件通知臺東縣政府
者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗臺東縣政府。

三、本授權書自簽發之日起生效。

此致

臺東縣政府

投標人：_____ (簽章)

負責人：_____ (簽章)

被授權人：_____ (簽章)

身份證統一編號：

戶籍地址：

聯絡電話：

傳真電話：

電子信箱：

中華民國年月日
附件一-F (勞資爭議切結書) 勞資爭議切結書

立切結書人

茲依照臺東縣政

府之公告，參加「臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案」之投標，除願遵守各項投標作業之規定及依規定完成各項手續外，並承諾在契約營運期間內，絕對遵守消費者保護法及勞動法令等相關規定，遇有消費爭議與勞資爭議應依法做妥適處理如未確遵辦理，願依規定負完全之責任。

此致

臺東縣政府

立切結書人：

(簽章)

負 責 人 :

(簽章)

地 址 :

中華民國 年 月 日

臺東縣金樽漁港休閒專用區
標租案評選作業規定

1.1 投標作業流程

投標人依據投標須知等相關規定提送投標文件，由本府及評選會進行評選作業，評選作業分「資格審查」及「綜合評選」二階段辦理，其流程詳見圖1及圖2，並就各階段之評定方法說明如後。

圖1 資格審查階段流程

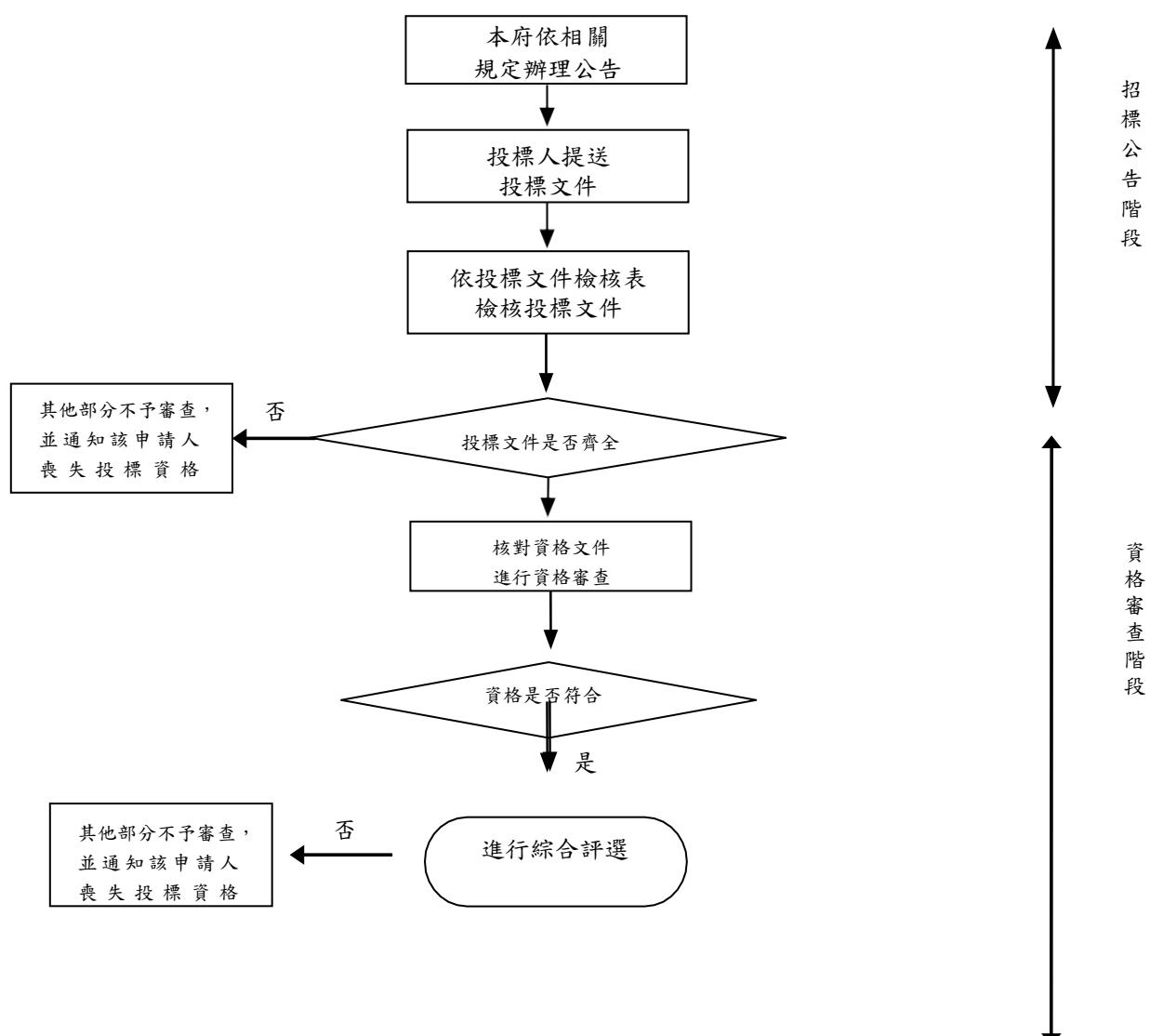
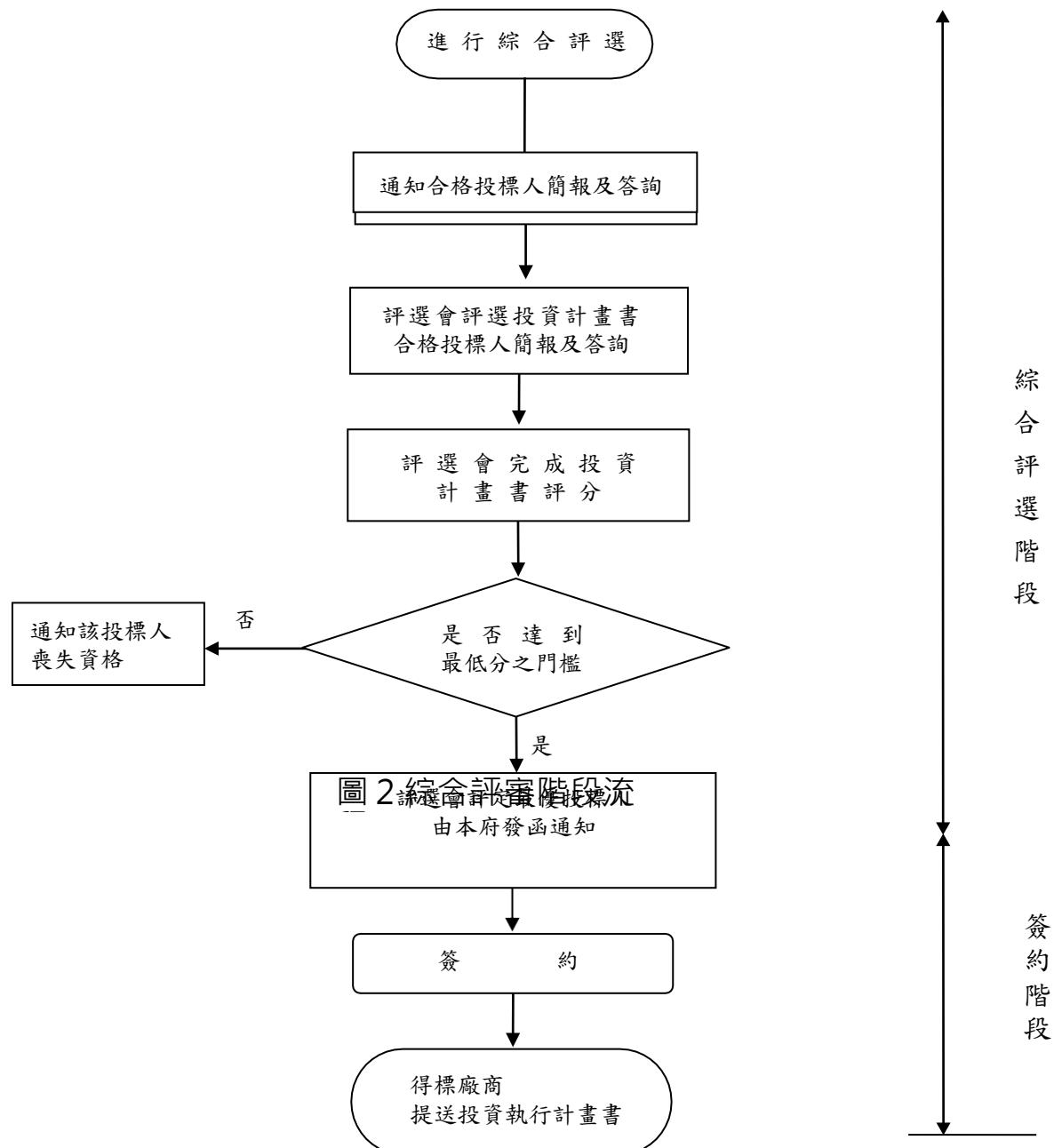


圖 2 綜合評選階段流程



2.1 評選作業

2.1.1 資格審查階段

為使評選作業程序易於瞭解，特將本資格審查之作業流程以圖1表示，有關資格審查階段之評定方法詳述如下：

1. 本府首先以「投標文件檢核表」（參閱附件一A）評選各項投標文件是否齊全，本項若有不全者，即依投標須知之規定，通知該投標人喪失資格。
2. 再由本府以「資格文件檢查表」（參閱附件一B），核對資格文件及公告所定應檢附之資料是否齊全，並依據「資格文件審查結果彙總表」（參閱附件二A），進行審查作業並填寫審查意見。
3. 資格審查時由本府依招商文件規定之資格條件，就投標人提送之文件，進行審查，選出合格投標人。
4. 資格審查結果由本府書面通知各投標人，並敘明其原由。
7. 僅一家投標人提出投標，且其資格條件符合規定，仍得由評選會就其所提投標文件進行審議評決之。
8. 資格文件之審查項目及審查標準如表1：

表 1 資格文件之審查項目及審查標準

項次	審查項目	審查標準
1	投標書	投標人所提送之投標文件是否依據投標須知之形式與要求填具清楚完整，投標人名稱與簽章是否相符。
2	智慧財產權切結書	立切結書人是否依據投標須知之形式與要求填具清楚完整、立切結書人名稱與簽章是否相符。
3	投標人代表授權書	投標人所提具之授權書是否指定授權代表人一人。
4	中文翻譯	外國製作文件之中文翻譯，是否經我國駐外單位公（認）證。
5	勞資爭議切結書	立切結書人是否依據投標須知之形式與要求填具清楚完整、立切結書人名稱與簽章是否相符。
6	專案經理人證明文件	投標人所提專案經理人證明文件與投標須知 2.4 投標人資格證明文件 7 是否相符-專案經理人在本案公告日前任職於投標人之勞保證明文件影本 1 份
7	公司之公司登記或商業登記之證明文件	投標人所提證明文件登記之業務範圍及實收資本額與投標須知 2.4 投標人資格證明文件 8 是否相符-向主管機關辦理設立或變更登記之「設立登記事項卡」或「最後一次之變更登記事項卡」影本 1 份
8	「最近一期稅單」證明文件	投標人所提證明文件與投標須知 2.4 投標人資格證明文件 9 是否相符並依規定繳稅-「最近一期稅單」繳驗證明文件為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影本 1 份
9	投標人之信用證明文件	投標人之信用證明與投標須知 2.4 投標人資格證明文件 10 是否相符-「自本案截止投標日之前半年內，由票據交換機構或受理查詢之金融機構所開立之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄」之證明文件影本 1 份
10	投標保證金	投標人是否依投標須知 2.6 規定繳交投標保證金-投標保證金應由投標人以金融機構簽發之支票為之
11	投資計畫書	投標人所提送投資計畫書份數是否正確-12 份

2.1.2 綜合評選階段

綜合評選階段主要在考量各合格投標人之投資計畫書，擇優選出最優投標人，綜合評選作業流程如圖 2，有關綜合評選階段之評定方法詳述如下：

1. 本案綜合評選無需進行協商，投標人所有規劃應於投資計畫書詳盡呈現，綜合評選當日合格投標人之簡報應與招商文件規定之評選項目有關，且不得更改原投資計畫書內容，如有補充資料或臨時承諾事項，應納入作為將來執行依據。
2. 廠商簡報順序依各投標文件送達時間先後於外標封編列次序為準，無須抽籤。合格投標人應於排定簡報時間前到場等候準備簡報事宜，並依規定時間列席評選會（列席人數以 5 人為限）。由公司負責人或本案專案經理人親自提出 15 分鐘投資計畫內容之簡報。簡報開始至第 13 分鐘時，按第 1 次鈴聲 1 短聲；簡報時間到，則按第 2 次鈴聲 1 長聲，應即結束簡報。答詢採統問統答，所有評選委員詢問後，由合格投標人綜合答詢 10 分鐘，答詢至第 8 分鐘，按第 1 次鈴聲 1 短聲；答詢時間到，則按第 2 次鈴聲 1 長聲，即應結束答詢。
3. 合格投標人之投資計畫書若經出席評選委員二分之一以上其評定之總分皆未達 70 分，該合格投標人不予錄選。
4. 最後本府彙總各評選委員評定之序位於「投資計畫書評選評分彙總表」（參閱附件二 C），由評選會以序位總和最低者為最優投標人；如序位總和相同者，以評定第 1 序位最多者優先，如果評定第 1 序位總和相同，則以權重最高項目得分加總最高者為最優投標人。若仍無法評定最優時，由同分合格投標人之負責人或授權代表人自行抽籤決定，若未出席者，由評選會召集人或副召集人代為抽籤。
5. 投標人遲到以致未出席評選會作投資計畫內容之簡報與答詢，其評選簡報與答詢項目以零分計算。
6. 投資計畫書之評選項目及評選標準如表 2：

表2 投資計畫書之評選項目及評選標準

項 次	評 選 項 目	評 選 標 準	
		權 重	評 選 重 點
1	營運組織與 經驗實績	10%	<ul style="list-style-type: none"> 廠商組織（如廠商組織結構及運作、廠商規模、廠商品牌價值概述等）。 經營團隊（如經營團隊及專業經理人學經歷，人員管理及訓練計劃等） 信譽與經驗（依所附財務報表分析財務狀況及經營績效，廠商取得之企業優良認證，廠商相關營業之優良經驗與實績，廠商相關履約實績…等）。 投標人最近3年內經會計師簽證之財務報表（設立未滿3年者依實際年限提供）及相關實績之證明文件。
2	設施規劃及 營運配置	30%	<ul style="list-style-type: none"> 整體規劃構想：說明整體場域規劃方向，以平面配置圖或3D立體圖說明。 利用因應策略說明本案未來發展規劃之經營策略、客源分析、效益分析與風險評估。 上述之經費概估及改善時程應包括於第5大項之投資金額規劃內。
3	在地產業連結與人力資源規劃	15%	<ul style="list-style-type: none"> 結合本縣及鄰近東河鄉金樽周邊地方產業，規劃成立具在地特色之休閒、遊憩、休閒漁業、食品展售、餐飲購物、開放空間、展館或其他相關濱海遊憩相關設施等計畫。 循發展在地化政策提供就業服務計畫、資源連結及整合。 聘用本縣籍員工(並應以東河鄉金樽周邊鄉鎮為優先)比例及睦鄰計畫。 廠商應參酌本府與當地部落承諾事項，提出原住民族利益分享機制、共同參與或管理機制。
4	行銷及價格 策略	15%	<ul style="list-style-type: none"> 行銷策略規劃： <ul style="list-style-type: none"> (1) 依經營需求擬訂行銷策略。 (2) 行銷方案、價格調整機制說明及營業時間規劃。
5	財務計畫及 權利金之合 理性	10%	<ul style="list-style-type: none"> 各年投資金額、投資項目及投資期程之規劃。 投資財務計畫之合理性及報酬率（含分年營運收支預估、分年現金流量分析、投資報酬率分析及相關假設參數等）。 資金籌措計畫之合理性。 權利金繳交百分比之合理性。（營運權利金至少40萬元加營業額至少1.5%

			核算每年營運權利金) • 財務風險評估與管理。
6	可持續發展 計畫	10%	• 環保節能措施(如空調照明節能、綠色能源使用、綠建築、綠建材、資源回收再利用等。) • 社會企業責任、連結在地社區等規劃。
7	簡報及答詢	10%	• 簡報 • 答詢

臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案資格文件審查結果彙總表

第 頁/全 頁

日期： 年 月 日

項 目	註 記	申 請 人						
1 同意書 (附件一 C)								
2 智慧財產權切結書 (附件一 D)								
3 投標人代表授權書 (附件一 E)								
4 勞資爭議切結書 (附件一 F)								
5 中文翻譯 (無外文文件者免填)								
6 專案經理人證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 7)								
7 公司之公司登記或商業登記之證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 8)								
8 「最近一期稅單」證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 9)								
9 投標人之信用證明文件 (參閱本投標須知 2.4 之 10)								
10 投標保證金 (參閱本投標須知 2.6)								
11 投資計畫書 (參閱本投標須知 2.5)								
審查結果								
審查人員簽名：								

註： 1. 審查結果註記 0 為符合，X 為不符合。
 2. 審查結果不符合者，投標人即喪失投標資格。

臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案投資計畫書評選評分表

第 頁 / 全 頁

評選委員編號：

日期： 年 月 日

評選項目	權重 %	合 格 申 請 人							
1. 營運組織與經驗實績	10								
2. 設施規劃及營運配置	30								
3. 在地產業連結與人力資源規劃	15								
4. 行銷及價格策略	15								
5. 財務計畫及權利金之合理性	10								
6. 可持續發展計畫	10								
7. 簡報及答詢	10								
總 分	100								
序 位									
是 否 及 格									
評 選 意 見									

註：1. 本人知悉、並遵守「政府採購評選委員會委員須知」之內容。

2. 總分 70 分(含)以上為及格，總分高於 90 分(含)或低於 70 分者，應於評選意見欄說明理由。

3. 投標人總分均不可相同，總分第 1 高者為第 1 序位，第 2 高者為第 2 序位，第 3 高者為第 3 序位，餘類推。

4. 本表於評選完畢後密封存檔備查。

附件二C (投資計畫書評選評分彙總表)

臺東縣金樽漁港休閒專用區標租案投資計畫書評選評分彙總表

第 1 頁 / 全 1 頁

日期： 年 月 日

註：1. 總分 70 分（含）以上為及格，若經二分之一以上評選委員其評定皆未達 70 分，該合格投標人不予錄選。

1. 憲法 10 分 (合) 以上而「右經一百分之一」以上之選區應各分六票，不達 10 分者合計視為個大字額。
2. 序位總和最低者為最優投標人；如序位總和相同，以評定第 1 序位最多者優先，如評定第 1 序位總和相同，則以權重最高項目得分加總最高者為最優投標人。若仍無法評定最優人時，由同分合格投標人之負責人或授權代表人自行抽籤決定，若未出席者，由評選會召集人或副召集人代為抽籤。

**公職人員利益衝突迴避法第14條第2項
公職人員及關係人身分關係揭露表**

【A. 事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

表1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：
(無案號者免填)	
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表2) 姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____	
<input type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表2)	

表2：

公職人員：			
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____			
關係人 關係人(屬自然人者)：姓名 關係人(屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)： 名稱 統一編號 代表人或管理人姓名			
關係人與公職人員關係第3條第1項各款之關係			
□第1款	公職人員之配偶或共同生活之家屬		
□第2款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：	
□第3款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：	
□第4款 (請填寫 abc欄位)	a. 請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名： <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂 例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：	c. 請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：
□第5款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：	
□第6款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：	

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章)

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機關：

※填表說明：

1. 請先填寫表1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
2. 補助或交易對象係公職人員者，無須填表2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表2。
3. 表2請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第3條第1項各款之關係。
4. 有其他記載事項請填於備註。
5. 請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
- 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
- 三、政務人員。
- 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
- 五、各級民意機關之民意代表。
- 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
- 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
- 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
- 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
- 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
- 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
- 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。

依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
- 二、公職人員之二親等以內親屬。
- 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
- 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
- 五、經公職人員進用之機要人員。
- 六、各級民意代表之助理。

前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供之公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
- 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。

四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

附件三

廠商名稱：
統一編號：
地 址：
電 話：

(請務必填寫，否則視為無效標)

編號	
----	--

(本欄由發包中心於開標時編列號碼)

臺 東 郵 政 第 三 二 〇 號 信 箱 啟

案 號：113720220331

標案名稱：台東縣金樽漁港休閒專用區標租案

截止收件時間：113 年 12 月 17 日下午五時整前寄達臺東（大同路）郵局

廠商亦可於 113 年 12 月 17 日下午五時整前，將投標文件親自送達台東縣政府發包中心櫃台。