



# 「南迴區域有機農產加工廠設置委託經營管理」案

## 投標須知

- 一、有關本案場址之現況，請投標人先行預約，於等標期內親至現場參觀。
- 二、本案於中華民國114年1月9日假金峰鄉公所公佈欄、網站及電子採購網公告，並於114年1月23日下午2點假金峰鄉公所1樓會議室開標。
- 三、本案依據「臺東縣政府縣有財產財產委託經營管理自治條例」辦理：  
基地及房屋一併標租時，以訂約權利金競標，且不得低於該原則所規定之標準。
- 四、本案場址租賃用途：  
金峰鄉擁有豐富的農業資源和優美的自然環境，是其經濟發展的基石。透過友善農耕和生態保育，金峰不僅種植多樣農作物，也成為了青年返鄉的理想之地。這些青年不僅回鄉從事農業，也致力於傳統產業的創新與再造，融合知識、科技與文化，將新產業模式應用於農村，促進永續發展並強化城鄉互補合作。  
本次公開標租主要將尋找可同金峰鄉公所齊同合作經營有機加工廠的夥伴，打造充滿魅力的「智慧產業棲地」。讓金峰的創生不再僅限於產業發展，轉為投資策略，追求地方經濟活動和成效，包括吸引人口移居、可持續發展和創新。  
為推動南迴共同生活圈之亮點，尋找可同金峰鄉公所齊同合作經營有機加工廠的夥伴，打造充滿魅力的「智慧產業棲地」。以在南迴的區位優勢上，掌握產業的趨勢與脈動，以加工廠為驅動基地，帶動下一階段的農物產業能量。  
承租人應負責營運及維護本委託經營管理標的，並以南迴區域有機農產加工廠之製、儲、銷為首要經營項目。
- 五、本案租期自委託經營管理標的點交日次日起5年止。
- 六、投標資格：
  - (一)投標人需為依公司法第2條規定設立者之公司；依商業登記法登記者之商號；或農民依農會法、漁會法、農業合作社法、農田水利會組織通則所組織之農民團體。
  - (二)公司登記證明文件：公司登記表、公司登記證明書，或至「全國商工行政服務入口網 (<http://gcis.nat.gov.tw/main/indexC.jsp>)」之「商工查詢服務」列印「公司基本資料」。
  - (三)商業登記證明文件：商業登記抄本、商業登記證明書，或至「全國商工行政服務入口網」之「商工查詢服務」列印「商業登記基本資料」。
- 七、標租流程：
  - (一)第一階段開標（預先告知開標之時間及地點）：
    1. 由本機關派員會同監標人員於開標時當眾點明投標函件，並拆封審查資格文件。
    2. 開標進行中有關細節部分，如投標人與本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布之，投標人不得異議。



3. 停止招標一部分或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

(二) 第二階段評選（舉辦時間及地點將另行通知，評審項目請詳附件一）：

開標後之有效標單，需經投標廠商進行簡報，由本機關評審委員會依指定項目及配分評審後，平均總分達及格分數 70 分以上之廠商得進入第三階段比議價。

(三) 第三階段議價（舉辦時間及地點將另行通知）：

1. 由本機關派員會同監標人員當眾開標單封，並以訂約權利金最高者為得標人，次高者為次得標人，以此類推。
2. 如最高訂約權利金者有兩標以上相同，將進行議價，依照投標排序之投標廠商現場增加標價，並以加價後訂約權利金最高者為得標人；如經 3 次議價後最高經營權利金仍有兩標以上相同，以第二階段評審結果平均分數較高者為得標人。

八、標單應置於標單封中，且填寫應依下列規定：

- (一) 以自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (二) 營運權利金以中文大寫書寫，經審查以合於招標文件規定且在底價以上之最高標價廠商，為得標廠商。
- (三) 填妥投標廠商名稱、負責人、統一編號、聯絡地址、聯絡電話。

九、截止投標日期：投標人應將填妥證件封(應裝入投標廠商聲明書、切結書、委託代理出席使用印章授權書、公司登記證明影本、投標廠商印模單)、標單封(應裝入標單)及營業企劃書一式10份妥善密封於投郵標封內，以掛號函件或專人遞送，於114年1月22日下午5時前送達「臺東縣金峰鄉嘉蘭村4鄰166號收發處簽收」。逾期送達者，不予受理（如需退還原件，請至本機關領取）。

十、有下列情形之一者，投標無效：

- (一) 任一投標文件有缺漏。
- (二) 投標單所填租金率塗改未認章、或雖然認章而無法辨識、或低於標租底價（營運權利金）、或不符合本須知第七點第二款規定之書寫方式。
- (三) 投標單所填文字，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- (四) 投標單之格式與本所規定之格式不符者。
- (五) 投標單內另附條件或期限者。

十一、得標人應給付訂約權利金及經營權利金與變動權利金，計收標準如下：

- (一) 押標金：為固定金額，共計新台幣0元整。
- (二) 訂約權利金：
  1. 承租人應於決標翌日起15日內，繳納訂約權利金新臺幣\_\_\_\_\_元整(依權利金標單金額填入)，訂約權利金不得低於新臺幣248,000元整。
  2. 款項繳納至本機關（財經課出納），或至金融機構臨櫃匯款至「太麻里地區農會信用部」本所指定帳號：保管款專戶「太麻里地區農會信用部/戶名：金峰鄉公所」、帳號「0088-161095024」。



3. 若因政策改變無法繼續辦理本案（如加工廠未能興建或其他因素），原繳納訂約權利金不計息返還。

(三)經營權利金：

1. 乙方每年依所提出之經營權利金填入標單，土地按核准當期之土地申報地價年息百分之\_\_\_\_（依權利金標單填入）計收，建築物按核准當時之課稅現值年息百分之\_\_\_\_（依權利金標單填入）計收。
2. 租賃期間，土地申報地價、房屋課稅現值有變動時，其經營權利金應配合調整。

(四)變動權利金：

每年變動權利金為\_\_\_\_%(依權利金標單填入)計收。

十二、逾期違約金及懲罰性違約金計算方式：

每年經營權利金及變動權利金逾期繳納時，應依下列各款加收逾期違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二) 逾期繳納一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
- (三) 逾期繳納二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
- (四) 逾期繳納三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

十三、投標廠商所須文件之裝封（請依序置入外標封）：

投標應備文件包括下列各項，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、住址、標租標的，凡投標文件不齊全者或未按規定者，所投之標為無效標。

- (一) 資格審查表：1 式 1 份。
- (二) 依本投標須知規定之資格證明文件：各 1 式 1 份。
- (三) 切結書：1 式 1 份。
- (四) 委託代理授權書（無授權者免附）：1 式 1 份。
- (五) 投標單（密封於標單封內）：1 式 1 份。
- (六) 租賃契約：1 式 1 份。
- (七) 營業契約書：1 式 1 份。

十四、投標文件填寫方式：

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。如未按規定填寫者，該標單應視為無效標。

(一)委託代理授權書：

投標廠商如須委託其全權代理人辦理投標事務，則必須填具「委託代理授權書」一份。

(二)投標文件簽章：

1. 投標廠商設為個人廠商，應由該廠商法定負責人在投標文件上蓋章。
2. 投標廠商設為公司組織之廠商，則應用公司及負責人之印章。



(三)塗擦與更改：

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

(四)投標文件送達：

投標廠商所投之標函應密封後投標。惟屬一次投標分段開標者，各階段之投標文件應分別密封後，再以大封套合併裝封。外封套外部須書明投標廠商名稱、地址及採購案號或投標標的。投標文件須於投標截止日期前，以郵遞或專人寄(送)達方式送達標租機關於投標文件所指定之場所。違反規定者，取消該投標資格，經送(寄)達本署之投標文件，除投標文件另有規定者外，不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷或更改。

(五)投標單營運權利金以中文大寫書寫，但不得低於訂約權利金底價（訂約權利金底價 248,000 元整）；經營權利金百分比底價（土地經營權利金底價按核准當期之土地申報地價年息百分之五計收；建築物經營權利金底價按核准當期之課稅現值年息百分之十計收）；變動權利金百分比底價（變動權利金底價為年度未稅總營業收入之 5%）。

十五、開標：

(一)標租案訂於 114 年 1 月 23 日下午 2 時在本所(臺東縣金峰鄉嘉蘭村 4 鄰 166 號)開標室公開舉行，投標廠商可不在場，如遇特殊情形，得當場宣布延期開標。

(二)辦理公開標租時，投標廠商有一家以上且廠商符合下列情形，即應依所定時間開標，審查結果，合於投標文件規定之廠商在一家以上者，仍得決標；開標時發現投標廠商有串通圍標之嫌疑者，除當場宣布廢標外，若查有確證將依法辦理：

形，即應依所定時間開標，審查結果，合於投標文件規定之廠商在一家以上者，仍得決標；開標時發現投標廠商有串通圍標之嫌疑者，除當場宣布廢標外，若查有確證將依法辦理：

1. 投標文件已書面密封。
2. 外封套上載明廠商名稱地址。
3. 投標文件已於截止日期前寄(送)達本署指定之場所。
4. 廠商無下列情形：

- (1)未依招標文件之規定投標。
- (2)投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (3)借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
- (4)偽造或變造投標文件。
- (5)不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- (6)其他影響公正之違反法令行為。

5. 廠商無下列情形：

- (1)提供規劃、設計服務之廠商，於依該規劃、設計結果辦理之標租。





- (2)代擬招標文件之廠商，於依該招標文件辦理之標租。
- (3)提供審標服務之廠商，於該服務有關之標租。
- (4)因履行機關契約而知悉其他廠商無法知悉或應秘密之資訊之廠商，於使用該等資訊有利於該廠商得標之標租。
- (5)提供專案管理服務之廠商，於該服務有關之標租。

6. 同一廠商只投寄一份投標文件，廠商與其分支機構或其二以上之分支機構未就本標的分別投標者。

#### 十六、決標：

- (一) 開標結果以有效投標單之訂約權利金金額最高者，為得標人。
- (二) 如經 3 次議價後最高經營權利金仍有兩標以上相同，以第二階段評審結果平均分數較高者為得標人。
- (三) 本標租案倘僅有一家廠商投標，其所投標內容符合投標文件規定者，亦得開標、決標。

十七、得標人應繳之訂約權利金，應於**決標翌日起15日內**，以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、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；另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，並應符合保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。

十八、得標人未依前點規定期限繳納訂約權利金者，由本機關通知次得標人取得得標權，並於通知翌日起15日曆天內繳納訂約權利金及訂約。如次得標人未依期限繳款及訂約，則宣布廢標。

#### 十九、 拒絕簽約之處理：

- (一) 廠商得標若於規定期限內，非本所之因素而未簽約或拒絕簽約，或不提交訂約權利金時，至本所遭受損失，本所得取消其得標廠商資格，並依次序由次得標廠商經本所通知 20 日內簽訂使用行政契約。
- (二) 依前款經本所取消資格之得標廠商，以後不得參加本所其他有關產業發展之招標案

二十、決標後本所始發現得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形時，其所繳之訂約權利金應予沒收。

二十一、得標人於繳清訂約權利金後，應於3日內與本所簽訂相關租賃契約書，並以起租日期為簽約日。訂約權利金於租期屆滿時抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。承租人於租期屆滿前申請終止租約，或因可歸責於承租人之事由而終止租約者，其已繳交之訂約權利金不予退還。但租賃期間因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之訂約權利金得依前項規定辦理。承租人於租期屆滿前，經本所同意移轉租賃權者，已繳交之訂約權利金於受讓人繳交同額之訂約權利金後無息退還。



- 二十二、標租公告內載明按現狀標租者，其地上物之騰空、拆遷、補償等事宜概由得標人自行處理。
- 二十三、標租之不動產，本所不予核發土地使用權同意書供承租人申請建造執照。但承租人因興建雜項工作物需要，得予核發土地使用權同意書，供承租人向建築管理機關請領雜項執照後辦理之。
- 二十四、決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約附件。