

國立花蓮女子高級中學
公務大樓 1 層場地標租案

標租須知

中華民國 113 年 7 月

目 次

壹、經營標的及規定事項.....	3
一、概述.....	3
二、標的物.....	3
三、標租方式.....	3
四、房地租金及其他費用.....	3
五、經營項目.....	3
六、契約期限.....	3
七、得標人應負擔事項.....	4
貳、押標金.....	4
參、租賃押金(以下簡稱押金).....	4
肆、其他應配合事項.....	4
一、轉租之限制.....	4
二、使用限制及特約事項.....	4
伍、服務企劃書製作暨評審相關規定.....	4
一、服務企劃書裝訂方式.....	4
二、服務企劃書內容.....	5
三、評審項目、評審標準及評定方式.....	5
四、作業時程.....	6
陸、標租人資格規定.....	8
一、投標資格.....	8
二、資格證明文件.....	8
三、押標金.....	8
柒、現場會勘及投標文件之遞送.....	9
一、現場會勘.....	9
二、投標文件之遞送.....	9
捌、簽約及公證.....	10
玖、順位遞補原則.....	10
附表一 國立花蓮女子高級中學公務大樓 1 層場地標租案評審評分表.....	11
附表二 國立花蓮女子高級中學公務大樓 1 層場地標租案評審評分彙整表.....	11

壹、經營標的及規定事項

一、概述

本標租案依據教育部國民及學前教育署 107 年 1 月 11 日臺教國署字第 1070000601A 號函示略以：學校設置「美食街」或「便利超商」等，所販售商品應遵守「學校餐廳廚房員工消費合作社衛生管理辦法」、「食品安全衛生管理法」、「食品良好衛生規範準則」、「學校衛生法」、「校園飲品及點心販售範圍」及「高級中等以下學校執行校園食品規範督導考核要點」等規定納入辦理。

二、標的物

(一)房屋標示

☐ 房地租賃(☒ 表示租賃標地； ☐ 表示非租賃標地)								
房屋	縣市	鄉鎮市區	路街號	段	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	花蓮	花蓮	菁華街 2 號			5	270	如契
土地 (房屋 座落)	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	約書 (稿)第 1 條
	花蓮		花蓮			110	270	

(二)本校應於簽約日起 15 日內，依現況將標的點交予得標人。

三、標租方式

參考政府採購法最有利標之評審方式，經公開標租客觀評審之優勝標租人依優勝序位進行議約，且不適用第一次招標需三家以上廠商投標方可開標之規定。

四、房屋提供使用租金：五年租金不得低於新臺幣（下同）72 萬。（以場地租金每年 9 個月計算，每月 16,000 元整*45 個月），另其他費用詳契約第 5 條規定辦理。

五、經營項目：

以設置便利商店為主，及其他經本校同意之經營項目。所販售商品應遵守「學校餐廳廚房員工消費合作社衛生管理辦法」、「食品安全衛生管理法」、「食品良好衛生規範準則」、「學校衛生法」、「校園飲品及點心販售範圍」及「高級中等以下學校執行校園食品規範督導考核要點」等規定納入辦理，若因販售之食物或商品致產生相關危害，得標人應負完全法律及賠償責任。

六、契約期限

本租約為定期租賃契約，期間自 113 年 9 月 1 日至 118 年 8 月 31 日止。使用維護期滿乙方無重大疏失違約事件，經甲方同意，得於期限屆滿前陸個月以前向甲方申請續約，並依原訂房屋提供使用租金及契約條件另訂書面契約，期

間壹年，最多兩次。

七、得標人應負擔事項

- (一)得標人就其經營標的物及設備辦理投保，得標人為被保險人，本校為受益人，分別投保：火災保險及其附加險(如地震保險、爆炸保險)，保險金額至少新臺幣五百萬元以上。
- (二)得標人應投保產品責任險：詳如契約第七條。
- (三)保險費由得標人負擔，並於簽約前完成檢附保單正本一份與收據副本一份供本校存查。保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成本校或其他第三者受損時，得標人仍應負擔全部賠償或補償責任。前項保險期間應涵蓋契約履約期間，得逐年投保。

貳、押標金

本案押標金新臺幣壹萬元，決標後得轉為履約保證金(差額另補)。

參、履約保證金：新臺幣壹拾萬元

肆、其他應配合事項

一、轉租之限制

得標人不得將標的物全部或一部轉讓、出租、分包予第三者或冒名經營，違者本校依規定終止契約。

二、使用限制及特約事項

- (一)本案開標前倘因特殊原因或不可抗力之因素而情事變更，本校得隨時變更或停止本標案。
- (二)參加本標案的標租人，必須仔細閱讀且遵守本標租須知，並對本須知內應履行之權利義務及行為負責，並不得以任何理由要求投標無效，得標後不得以任何理由要求減價或退還押金。
- (三)本須知如有未盡事宜，應依相關法律規定辦理。
- (四)本須知視為契約書之一部分，得標人應負遵守及履行之義務。

伍、服務企劃書製作暨評審相關規定

本案標租人須依規定之章節順序製作服務企劃書，且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。

一、服務企劃書裝訂方式

- (一)格式：服務企劃書以 A4 規格紙張印製為原則，以標楷體字型大小 14 為原則，文字內容由左至右橫書，並於每頁頁尾置中位置編排頁碼，並於

左側裝訂牢固。(不符規定得列為評分參考，並酌減分數)

(二)頁數：不超過 30 頁(附件頁數不計)。

(三)份數：一式 5 份。

(四)封面：註明標租人名稱、本案名稱及提出日期。標租人所提之企劃書應具目錄，標明章節頁次，內頁標註頁碼。

二、服務企劃書內容

標租人所提之服務企劃書章節，應依循下列各章節項目撰寫，並於第一章前附目錄(服務企劃書不完整，得列為評分參考，並酌減分數)。

表一 服務企劃書內容及權重標準

項次	項目	子項	權重
1	公司概況、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.公司財務狀況(須出具相關證明)。 3.過去經營實績及內容。 4.現行公司經營內容。	10%
2	營運目標	1.服務品質及政策。 2.整體形象規劃。 3.結合本校藝術、展演、教學、實習規劃特色之公益構想。	20%
3	營運計畫	1.資金規劃:針對營運計畫範圍內所做規劃之投資金額、財務計畫。 2.商品販售計畫:販售規劃、商品開發機制、價位設定。 3.顧客服務計畫:促銷方案、校內師生優惠方案。 4.營運時程:說明本案修建與開始營運之時程。	30%
4	營運場地佈置暨周邊環境維護	1.營業場地及所需設備之美化計畫。 2.周邊環境維護計畫。 3.裝潢設計藍圖。	20%
5	回饋方案	1.回饋方案說明。 2.有助於在地文化提升等公益整體形象。 3.自我評估所提規劃之可行性與效益。	15%
6	簡報	1.準備充分內容充實。 2.詢答清楚明確。	5%

三、評審項目、評審標準及評定方式

(一)合格標租人於評審會時應派本案主持人或相關人員出席簡報。

(二)標租人簡報時，其列席人數不得超過 3 人，其他非簡報標租人應先退場。

前一標租人簡報結束後，下一順位之標租人若經本校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。

(三)各標租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。

(四)評審委員諮詢時間不計，標租人答詢時間以 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。

(五)評審委員會評分時所有標租人應一律退席。

(六)評審項目及評審標準：依評審項目權重予以評定。

(七)評審方式

1. 開標時辦理資格審查，資格審查不合格者，不列入評審作業。資格審查合格標租人之資料送本案評審委員會評審（資格審查合格標租人需到場簡報）。
2. 評審委員就初審意見、標租人資料、評審項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就個別標租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。個別標租人之平均總評分（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 70 分者視為不合格標租人，不作為決標對象。若所有標租人平均總評分均未達 70 分時，則優勝標租人從缺並廢標。
3. 彙整合計各標租人之序位，以合計值最低者為序位第 1，並簽奉首長核准後即為第 1 名之標租人，取得優先議(價)約權，餘此類推。
4. 如序位合計值相同時，以標價高者為優先議(價)約權，若仍相同時抽籤決定之。

四、作業時程

(一)本案標租之作業時程如〈表二〉所示，本校得視實際情況需要調整內容及時程：

表二 預定作業時程表

流程		流程內容說明	期間說明
正式公告 標租文件		公告於政府電子採購網及本校網頁(首頁總務處公佈欄)	113 年 7 月 15 日
申領標租案 標租文件		公告日起至截止投標日止，至本校網頁下載	公告日起至 113 年 7 月 22 日 17 時 00 分止
疑義 處理	徵詢	公告日起 7 日曆天，申請人提出書面申請表請求釋疑。	113 年 7 月 22 日 17 時 00 分前
	答覆	疑義徵詢期限屆滿次日起 5 日曆天內函覆，必要時補充公告。	113 年 7 月 26 日 17 時 00 分前
現場 會勘		投標廠商自行至本校標的物地址會勘	113 年 7 月 22 日 17 時 00 分前
截止投標		寄(送)達地點：國立花蓮女子高級中學總務處(庶務組)	113 年 7 月 22 日 17 時 00 分前

流程		流程內容說明	期間說明
開標	資格審查	就資格文件及公告所規定需檢附資料進行審查，並通知合格標租人準備綜合評審之簡報。	113 年 7 月 23 日 09 時 10 分 於本校行政大樓三樓大會議室 (標租人得出席資格審查)
綜合評審		召開評審委員會，合格標租人應出席進行簡報。	113 年 7 月 23 日 10 時 00 分 於本校行政大樓三樓大會議室
議約		由本校通知取得優先議約權者為之。	(由本校另行通知)
繳納 履約保證金		新臺幣 10 萬元決標日起 7 日曆天內繳交之。	
簽 約		依規定期限內繳納履約保證金之次日起，5 日曆天內將履約保證金繳交收據影本及製作完成之契約書送交本校用印。	簽約日由雙方約定
公 證		本校用印後，依本校通知之時間完成公證手續(公證費由得標人負擔)	本校通知

(二)標租須知之澄清、修訂及補充

1. 對本標租須知內容或各項參考資料有疑義者，得依〈表二〉之作業期程，以書面方式請求釋疑。請求釋疑表格(詳見投標附件表單 5)。
2. 本校對於標租人提出疑義之處理結果，應以書面答覆，若涉及變更或補充標租文件內容者，應另行補充公告，並視需要延長投標截止日期。
3. 本校亦得自行變更或補充標租須知內容，並於必要時，延長投標截止日期。
4. 本標租須知若有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為標租須知之一部份。
5. 標租人對標租須知之任何疑義，以本校之解釋為準，對於標租須知之任何誤解或因誤解造成之任何權利之損失，概由標租人自行負責。

(三)投標文件之正確性

1. 標租人於準備投標文件時，應熟悉並遵從政府相關法令及程序。
2. 標租人所提供之資料務必詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事(如：資格文件不實)，不論是否完成評審作業，本校均得取消其投標、合格、得標人等資格。

陸、標租人資格規定

標租人應具備之資格條件如下：

一、投標資格

(一) 必備文件：實際經營者（負責人）國民身分證正、背面影本（如有遺漏，視為資格不符投標無效）。

(二) 公司或商業登記組織：

1、廠商登記或設立證明證件影本：公司組織者請檢附公司執照或經濟部准予公司登記之公函或證明文件(營業項目需有 F399010 便利商店業、F301020 超級市場業其中一項或 ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務，該證明廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之)。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。

2、納稅證明文件：最近一期營業稅或所得稅繳納證明。(不及者得以前一期代之；新設立者得以相關文件代之)。

二、資格證明文件

標租人依本標租須知所提送之資格文件以影本為原則，本校或評審委員會得通知標租人提出正本供查驗。投標時應檢附下列之附件表單：

- (一) 資格文件檢核表
- (二) 勞工依法僱用切結書
- (三) 投標廠商聲明書
- (四) 投標文件真實無虛偽不實之切結書
- (五) 標租人之基本資格及應附具之證明文件

三、押標金

(一) 標租人應於提送投標文件時，同時附具押標金繳納證明。

(二) 押標金之繳納：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，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。

(三) 押標金繳納方式：

繳納憑證應附於投標文件內。

1、以票據繳納應以「國立花蓮女子高級中學」為受款人。未填寫受款人者，依票據法規定，認定本校為受款人。

2、以現金繳納之處所：本校出納組。

3、繳至臺灣銀行花蓮分行，戶名：中等學校基金-花蓮女中 401 專戶，帳號：018036075361（匯款單請註明標案案號。受款人抬頭：國立花蓮女子高級中學）非現金得附於投標文件內或截標期限前送達本校總務處庶務組收執。

(四) 押標金沒收

標租人有下列情事之一者，本校得沒收標租人之押標金，若已發還者，並予追繳：

1. 標租人以偽造、變造之文件投標者。
2. 標租人另行借用或冒用他人名義或證件投標者。
3. 標租人經評定得標不接受決標者。
4. 標租人提出投標文件後，於評審程序完成前撤回投標。
5. 未於指定期限簽約。
6. 其他一切可歸責於標租人之事由，致生損害於政府之情事發生。

(五)押標金發還

本校應於下列情事發生時，無息發還押標金予標租人：

1. 未獲評審為得標人者，於評定結果公布後無息發還。
2. 投標文件已確定為不合於標租須知規定，經標租人要求先予發還。

(六)得標人得將押標金轉換為履約保證金。履約保證金之發還、期限、更換、不予發還等相關規定。

柒、投標文件之遞送

一、現場會勘：投標廠商請自行於截止投標前至本校標的物地址會勘。

二、投標文件之遞送

(一)截止投標日期及時間：113 年 7 月 22 日(星期)17 時 00 分前寄(送)達(郵寄請自行估計寄達所需時間，逾時寄達者概不受理)。

(二)寄(送)達地點：國立花蓮女子高級中學總務處庶務組(970 花蓮市菁華街 2 號)。

(三)注意事項：標租人逾期送達或寄達者概不受理，凡經寄達之標封，標租人不得以任何理由要求更正、補充、收回或聲明放棄備存。

(四)標租人之投標文件如投遞或送達至本校指定處所時，即表示該標租人已完全瞭解現場之一切狀況，亦表示願意無條件接受本案之標租條件，標租人不得以不瞭解現場狀況為由而要求更改投標文件或為其他任何要求。

(五)標租須知公告後至契約書簽訂之日止，標租人之文件資料及通訊，均應以書面按下列地址送達聯絡單位：

聯絡單位：國立花蓮女子高級中學總務處庶務組

聯絡人：陳小姐

聯絡電話：03-8321202 轉 113

通訊地址：970 花蓮市菁華街 2 號

(六)標租人應依規定填妥（不得使用鉛筆）本標租文件所附之相關文件，連同應附具之資格證明文件、押標金繳納憑證、服務企劃書及相關之必要文件等，分別密封後，再以大封套合併裝封。所有內外封套外部皆須書明標租人名稱、地址及標租案號或案名。標租人所提供之投標、契約及履約文件，建議採雙面列印，以節省紙張，愛惜資源。裝封方式說明如下：

■**投標專用外封套：**依序裝入以下文件並密封

1. 資格文件檢核表
2. 勞工依法僱用切結書
3. 投標廠商聲明書
4. 投標文件真實無虛偽不實之切結書
5. 標租人資格證明文件及押標金繳納憑證（詳見本須知【陸、標租人資格規定】）
6. 標租人退還押標金申請單(得於開標後檢附)
7. 服務企劃書一式 5 份

捌、簽約及公證

- 一、得標人依本校通知規定期限內繳納履約保證金，將履約保證金繳交收據影本及製作完成之契約書送交本校用印。
- 二、雙方簽訂契約後，依本校通知之時間完成公證手續，相關公證費用由得標人負擔。
- 三、得標人開始營運前，應自行取得各項商業、營業相關登記後始得營業。

玖、順位遞補原則

- (一)得標人棄權或因違反投標規定經本校取消得標資格者，本校得函詢第二順位之標租人是否同意依得標人同一條件承租本案標的。若不同意或亦經本校取消得標資格，不再依序遞補。
- (二)第二順位之標租人同意依得標人同一條件承租本案標的者，應自本校得標通知書發文日起 7 日內繳清押金及簽約，並適用本須知關於得標人之規定。

附表一 國立花蓮女子高級中學公務大樓1層場地標租案

評審評分表

項目	子項	配分	標租人1	標租人2	標租人3
1.公司概況、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.公司財務狀況(須出具相關證明)。 3.過去經營實績及內容。 4.現行公司經營內容。	10%			
2.營運目標	1.服務品質及政策。 2.整體形象規劃。 3.結合本校藝術、展演、教學、實習規劃特色之公益構想。	20%			
3.營運計畫	1.資金規劃:針對營運計畫範圍內所做規劃之投資金額、財務計畫。 2.商品販售計畫:販售規劃、商品開發機制、價位設定。 3.顧客服務計畫:促銷方案、校內師生優惠方案。 4.營運時程:說明本案修建與開始營運之時程。	30%			
4.營運場地佈置暨周邊環境維護	1.營業場地及所需設備之美化計畫。 2.周邊環境維護計畫。 3.裝潢設計藍圖。	20%			
5.回饋方案	1.其他回饋方案說明。 2.有助於在地文化提升等公益整體形象。 3.自我評估所提規劃之可行性與效益。	15%			
6.簡報	1.準備充分內容充實。 2.詢答清楚明確。	5%			
得 分 加 總					
合格或不合格					
序位名次					

滿分為 100 分，及格分數為 70 分，評分未達 70 分及 90 分以上者，請敘明原因：

評分方式：

- (1) 採序位法評定優勝得標人。
- (2) 如名次加總相同時，以標價高者為優先議(價)約權，若仍相同時抽籤決定之。

審查委員簽名：_____

封

線

彌

附表二 國立花蓮女子高級中學公務大樓1層場地標租案

評審評分彙整表

日期：113 年 月 日

廠商編號	標租人 1		標租人 2		標租人 3	
廠商名稱						
評審委員	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1						
2						
3						
4						
5						
廠商標價(租金)						
總評分/平均總評分						
序位和(序位合計)						
序位名次						
全部評審委員	姓名					
	職業					
	出席或缺席	☐ 出席 ☐ 缺席	☐ 出席 ☐ 缺席	☐ 出席 ☐ 缺席	☐ 出席 ☐ 缺席	☐ 出席 ☐ 缺席
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. 符合需要廠商標價是否合理無浪費公帑情形： 5. 評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					

出席評審委員簽名：