

國家文官學院中興新村高爾夫球場公開標租案投標須知

國家文官學院（以下簡稱出租機關）為辦理中興新村高爾夫球場公開標租案（案號：11010），特訂定本投標須知。以下各項招標規定內容，由出租機關填寫，投標人不得填寫或塗改。

- 一、出租機關經管之中興新村高爾夫球場，以公開投標及評選方式擇定得標人，由得標人承租使用、經營、管理。但出租機關為教學及受訓人員活動，有優先使用權利，詳如契約書第5條規定。本案標租之球場基（房）地共壹標，清冊詳如附件1，其現況為具有高爾夫球場開放使用證，正營運中之9洞球場，請投標人親至現場勘查。
- 二、本案出租之球場基（房）地於中華民國 **110年7月9日（星期五）** 在出租機關公告（佈）欄、網站（<https://www.nacs.gov.tw>）、自由時報及聯合報公告，並訂於 **110年7月23日（星期五）下午2時30分**，在出租機關行政大樓5樓第1會議室開標（資格審查）；企劃書評選時間由出租機關另行訂定。
- 三、投標資格：凡中華民國領域內之國內公、私法人，均得參加投標。投標人亦得以共同投標方式投標，共同投標各成員對於契約規定應履行之義務，均須負連帶責任。外國人不得參加投標。
- 四、投標文件使用文字：中文，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。
- 五、投標人所提出之資格文件影本，機關於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，依政府採購法第50條規定辦理。
- 六、投標人應遞送投標文件份數：投標文件一式1份，企劃書一式11份。
- 七、投標人應檢附之資格證明文件如下：
 - （一）投標單，以黑色或藍色原子筆或鋼筆書寫或機器打印，註明法人名稱、地址、電話號碼、法人登記文件字號及法定代理人姓名。投標年租金總額以中文大寫書寫。
 - （二）資格證明文件：公司登記或商業登記證明文件或主管機關核發之設立許可文件。
 - （三）納稅證明：當年度最近一期或前一期繳稅證明。
 - （四）信用證明文件：非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄之金融機構證明文件，查詢日期應為截止投標日前6個月以內。
 - （五）企劃書1式11份。
 - （六）押標金新臺幣50萬元整。
 - （七）採共同投標者，應另檢附共同投標協議書，該協議書應由各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋印信並經公證或認證。
- 八、投標人應繳納之押標金為新臺幣50萬元整，限以下列票據繳納：
 - （一）經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及

付款人之劃線支票)或保付支票。

(二) 郵局之匯票。

前項押標金票據以「國家文官學院」為受款人。

九、投標人應將填妥之投標單、應檢附之證明文件、企劃書 1 式 11 份、連同應繳押標金之票據妥予密封於標封內，以掛號函件於 **110 年 7 月 22 日 (星期四) 下午 5 時 0 分**前寄達臺北市南港區忠孝東路 7 段 576 號「國家文官學院」或派員親自送達。逾期寄(送)達者，不予受理，原件退還。

十、企劃書製作規則及內容

(一) 企劃書製作規則

- 1、企劃書得以 A4 或 A3 規格製作，內容採直式橫書由左至右書寫，左側裝訂並加封面。總頁數以不超過 50 頁為原則。文字以中文為主，必要時得以外文加註於後。橫式封面標示本案名稱、投標人名稱，並加蓋投標人及法定代理人印鑑章。
- 2、企劃書內容應針對本案評選項目與需求撰寫，表現方式不拘，以能適當表現球場營運構想為原則。
- 3、企劃書頁數之計算，不含應附資格證明文件、企劃書封面、封底、目錄及學經歷、服務經驗等附件。
- 4、投標人不依出租機關之規定製作服務建議書時，評選委員得視其情形，評比相對較低之分數或名次。
- 5、企劃書交付後所有權歸出租機關，但出租機關將盡保護業務機密責任。
- 6、製作企劃書及合約簽訂前所花費之成本，由投標人自行負擔。

(二) 企劃書內容

企劃書內容請依下列架構撰寫：

- 1、目錄。
- 2、投標人簡介。
- 3、投標人提供出租機關辦理教學及受訓人員活動之場地利企劃用計畫及優惠措施。
- 4、投標人對於本球場之植被、景觀與生態管理維護計畫。
- 5、投標人對於本球場未來營運之財務收支計畫。
- 6、投標人對於高爾夫球場經營管理維護之經歷實績、專業能力與未來經營團隊成員。
- 7、投標人對於本球場現有員工之聘(僱)用計畫。
- 8、其他補充說明。
- 9、附件。

十一、招標方式與決標原則：採公開招標及評選方式擇定得標人，**評選規則(評選項目、標準及評定方式)詳如附件 2。**

十二、開標程序：本案採一次投標、參考最有利標方式辦理，程序如下：

- (一) 資格審查：審查所有投標人投標資格，投標人不必親自到場。由出租機關依本須知第七點規定進行審查。資格符合者由出租機關進行

評選；資格不符規定者為無效標，不得參加評選，由出租機關通知該等投標人持與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據，其餘投標文件不予退還。審查結果通知全體投標人，不合格之投標人，則說明其不合格之原因。

(二) 評選：

- 1、由出租機關擇期召開本案評選委員會，就各資格審查合格投標人所提之企劃書進行書面審查及評分，其作業如下：
 - (1) 評選委員對各資格審查合格投標人所提之企劃書內容進行書面審查及評分，並依據評選項目配分表（如附件3）填寫評分表（如附件4）。
 - (2) 依各委員評分結果，分別排定各投標人之序位名次。得分最高者為第1名，次高者為第2名，餘依此類推。
 - (3) 彙總各評選委員評分結果，分別計算各投標人總分及平均分數，平均分數達70分以上者始取得議價之資格。
 - (4) 依各評選委員所評投標人之優勝序位，換算成名次序分，第1名：1分；第2名：2分；餘依此類推。單一委員如評定2家以上投標人同分者，則按其評分序位加總取平均值為其序分，例如2家投標人同分均為第2名，則該2家投標人之序分同為2.5分【 $(2+3)/2=2.5$ 】。
 - (5) 統計各投標人名次序分合計數，填入評分及名次序分評審總表（如附件5）。
 - (6) 依名次序分合計數，排定投標人之優先序位。以名次序分合計數最低者，評為優先序位第1名；名次序分合計數次低者為優先序位第2名；餘依此類推。
 - (7) 名次序分有2家以上投標人分數相同時，由評選委員會就評選項目中配分最高前3項之「不動產年租金總額」、「投標人提供出租機關辦理教學及受訓人員活動之場地利用計畫及優惠措施」及「投標人對於本球場之植被、景觀與生態管理維護計畫」得分依序評比，序位在前項目得分最高者為優勝。若前揭3項分數均相同，得以抽籤決定。
- 2、評選標準：採序位法，以序位第1且經評選委員會過半數之決定者為最有利標，取得與出租機關優先議價資格，由出租機關通知該投標人擇期辦理議價。
- 3、召開議價會議：議價前，由出租機關訂定不動產年租金總額底價。取得優先議價資格之投標人於議價時報價（不得低於投標單之年租金總額），報價之年租金總額高於或等於底價者得標，取得簽約資格。投標人報價之年租金總額低於底價時，得有3次加價機會；第3次加價之年租金總額報價仍低於底價時，為議價不成，由出租機關退還押標金，並通知次優投標人辦理議價，餘依此類推。
- 4、若最優投標人未於規定期限內辦理完成議價，或得標人未於規定期

限內辦理完成簽約手續，視為放棄承租權利，押標金不予退還。並由出租機關依評選結果排定順序，通知次優投標人限期辦理議價，餘依此類推。

- (四) 開標進行中有關細節部分，如投標人與出租機關或投標人間發生爭議時，由主持人會商監辦單位裁決後宣佈之。
- (五) 因故停止招標一部或全部基(房)地時，由出租機關辦理公告或由主持人於開標時當場宣佈。
- (六) 決標：本案得標人於規定期限內與出租機關辦理完成簽約手續者，即取得承租權。出租機關將在公告(佈)欄、網站(<https://www.nacs.gov.tw>)、自由時報及聯合報公告決標。
- (七) 押標金於開標並進行評選後，除評定總分達70分以上，符合出租標準之投標人外，由出租機關通知其餘投標人持與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據，其餘投標文件不予退還；決標後，除得標人外，亦同。

十三、出租之球場基(房)地租期：**2年**。

十四、出租之球場基(房)地使用限制：承租人對租賃物，不得作違背法令規定或約定用途之使用，並不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉讓或轉租他人使用，或要求設定地上權。

十五、出租期間，承租人對於租賃之財產應負管理及維護之責任；其為從事營業活動，需投資增加設施或拆除者，應經出租機關同意，其未經同意擅自增加設施或拆除者，應負回復原狀或損害賠償責任。

出租機關同意承租人辦理前項拆除財產前，應依國有財產計價方式查估其價格，限期承租人繳交補償金；其未經同意擅自辦理，而無法回復原狀者，應按查估之價格1.3倍計算，限期承租人賠償之。

十六、出租之球場基(房)地，出租機關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，經出租機關審核同意者，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。

十七、租期屆滿前6個月，出租機關得視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：

- (一) 地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。
- (二) 地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。

依前項第一款規定辦理者，承租人應於租期屆滿3個月前，會同出租機關完成所有權移轉登記手續。地上物移轉為國有至租期屆滿期間，仍由土地承租人使用維護，出租機關不另計收該地上物租金。

依第一項第二款規定辦理者，承租人應於租期屆滿時自行拆除地上物；其未拆除者，視同拋棄所有權，由出租機關以廢棄物處理，所需處理費用由承租人負擔。

十八、得標人應給付履約保證金及租金，依契約規定辦理。計收標準如下：

(一) 履約保證金：按得標之不動產年租金總額定額計收，不隨同土地申報地價、房屋課稅現值之變動調整。

(二) 租金：

1、標租不動產年租金計收標準，按得標之年租金總額計收。每月租金按得標之年租金總額除以 12 取整數計算至個位數，未除盡之尾數加入第一期租金支付。以 2 個月為一期，由承租人於每期第 1 個月 25 日前就該期租金總額主動向出租機關繳納。

2、租賃期間，因租金率、土地申報地價或房屋課稅現值變動，其變動後年租金總額較決標年租金總額高者，自變動當月起，改按較高之年租金總額計收標租年租金。

十九、得標人應於決標日之次日起 15 日內繳交履約保證金，並與出租機關簽訂「中興新村高爾夫球場租賃契約書」。履約保證金得由得標人自行選擇以現金或公、民營銀行之定期存單設定質權繳交。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一期租金。

第一項履約保證金，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，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

二十、得標人有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金：

(一) 投標人放棄得標者。

(二) 逾期不繳履約保證金者、未繳清履約保證金者或繳清履約保證金逾期未簽訂租賃契約書者。

(三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。

得標人未依前點規定期限繳納履約保證金者，由出租機關通知次優投標人限期辦理簽約手續，如次優投標人未依限繳納履約保證金、訂約時，以此類推。

決標後出租機關始發現得標人有不符投標資格之情形時，其所繳之全部押標金或履約保證金應予沒收，並依前項規定辦理。

二十一、租賃契約書簽訂之次日起，出租機關應於 30 日內將租賃標的列冊按現狀點交予得標人。

二十二、決標後簽訂租賃契約書時，本投標須知作為契約附件。

二十三、其他未列事項得參照「國有非公用不動產標租作業程序」相關規定辦理。

國家文官學院經管中興新村高爾夫球場土地清冊

縣市	鄉鎮市	段	小段	地號	面積 (平方公尺)
南投縣	南投市	光明		49	40,868.76
南投縣	南投市	光明		71	423.35
南投縣	南投市	光明		72	17.11
南投縣	南投市	光明		73	538.11
南投縣	南投市	光明		280	514.82
南投縣	南投市	光明		281	860.06
南投縣	南投市	光明		288	3,414.07
南投縣	南投市	光明		289	472.96
南投縣	南投市	光明		304	38,432.38
南投縣	南投市	光明		305	1,709.59
南投縣	南投市	光明		311	3,154.89
南投縣	南投市	光明		312	1,757.71
南投縣	南投市	光明		313	2,846.44
南投縣	南投市	光明		323-2	17,324.86
南投縣	南投市	光明		323-4	20,355.40
南投縣	南投市	光明		324	35,307.53
南投縣	南投市	光明		325	81,289.26
				合計	249,287.30

國家文官學院經營中興新村高爾夫球場建物清冊

建號		204	302
建物門牌		南投市光明一路 351 號	南投市光明一路 351 號
基地坐落		光明段 311 地號	光明段 311 地號
平房或樓房		樓房	樓房
主要建材		鋼筋混凝土加強磚造	鋼筋混凝土加強磚造
建物面積 (平方公尺)	一層	156.00	177.45
	二層	156.00	173.64
	合計	312.00	351.09
備註：建物實際使用面積，依據 110 年房屋稅課稅面積為 760 平方公尺。			

國家文官學院中興新村高爾夫球場公開標租案評選規則

國家文官學院（以下簡稱出租機關）為辦理中興新村高爾夫球場租賃案（案號：11010），採公開投標及評選方式擇定取得議價資格優先順序，特訂定本評選規則。

一、出租機關得參照採購評選委員會組織準則相關規定，成立本案公開評選委員會，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散，其任務如下：

- （一）訂定或審定招標文件之評選項目、評審標準及評定方式。
- （二）辦理投標人評選。
- （三）協助出租機關解釋與評審標準、評選過程或評選結果有關之事項。

二、評選項目：

- （一）投標人提供出租機關辦理教學及受訓人員活動之場地利用計畫及優惠措施。
- （二）不動產年租金總額：投標年租金總額以中文大寫書寫，年租金總額與評分分數成正比，年租金總額越高者，其評分分數越高。
- （三）投標人對於本球場之植被、景觀與生態管理維護計畫：
 1. 植被管理維護計畫：維護方式與頻率，品質管理與認證措施等。
 2. 景觀與生態管理維護計畫：維護方式與頻率，品質管理與認證措施等。
- （四）投標人對於本球場未來營運之財務收支計畫：
 1. 經營計畫：包括未來經營團隊組織成員及運作方式、球場營運模式（收費標準與權利義務）、營業項目（有無兼營其他賣店）、服務內容、現有設施設備改善或更新計畫等。
 2. 管理維護計畫：球場營運管理計畫、場地品質維護計畫等。
- （五）投標人對於高爾夫球場經營管理維護之經歷實績、專業能力與未來經營團隊成員：
 1. 經歷實績：包括投標人曾經或現在負責經營管理維護之球場權屬、坐落位置、面積、球洞數、經營年資等相關證明文件。
 2. 專業能力資格證明文件。
 3. 未來經營團隊成員。
- （六）投標人對於本球場現有員工之聘（僱）用計畫：本球場現有員工計有 19 人（基本資料如附件 6），投標人未來得標後，可優先聘（僱）用人數及最低年限。

三、開標方式與決標原則：本案採一次投標、參考最有利標方式辦理，程序如下：

- （一）資格審查：審查所有投標人投標資格，投標人不必親自到場。由出租機關依投標須知第七點規定進行審查。資格符合者由出租機關進

行評選；資格不符規定者為無效標，不得參加評選，由出租機關通知該等投標人持與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據，其餘投標文件不予退還。審查結果通知全體投標人，不合格之投標人，則說明其不合格之原因。

(二) 評選：

- 1、由出租機關擇期召開本案評選委員會，就各資格審查合格投標人所提之企劃書進行書面審查及評分，其作業如下：
 - (1) 評選委員對各資格審查合格投標人所提之企劃書內容進行書面審查及評分，並依據評選項目配分表（如附件3）填寫評分表（如附件4）。
 - (2) 依各委員評分結果，分別排定各投標人之序位名次。得分最高者為第1名，次高者為第2名，餘依此類推。
 - (3) 彙總各評選委員評分結果，分別計算各投標人總分及平均分數，平均分數達70分以上者始取得議價之資格。
 - (4) 依各評選委員所評投標人之優勝序位，換算成名次序分，第1名：1分；第2名：2分；餘依此類推。單一委員如評定2家以上投標人同分者，則按其評分序位加總取平均值為其序分，例如2家投標人同分均為第2名，則該2家投標人之序分同為2.5分【 $(2+3)/2=2.5$ 】。
 - (5) 統計各投標人名次序分合計數，填入評分及名次序分評審總表（如附件5）。
 - (6) 依名次序分合計數，排定投標人之優先序位。以名次序分合計數最低者，評為優先序位第1名；名次序分合計數次低者為優先序位第2名；餘依此類推。
 - (7) 名次序分有2家以上投標人分數相同時，由評選委員會就評選項目中配分最高前3項之「不動產年租金總額」、「投標人提供出租機關辦理教學及受訓人員活動之場地利用計畫及優惠措施」及「投標人對於本球場之植被、景觀與生態管理維護計畫」得分依序評比，序位在前項目得分最高者為優勝。若前揭3項分數均相同，得以抽籤決定。
- 2、評選標準：採序位法，以序位第1且經評選委員會過半數之決定者為最有利標，取得與出租機關優先議價資格，由出租機關通知該投標人擇期辦理議價。
- 3、召開議價會議：議價前，由出租機關訂定不動產年租金總額底價。取得優先議價資格之投標人於議價時報價（不得低於投標單之年租金總額），報價之年租金總額高於或等於底價者得標，取得簽約資格。投標人報價之年租金總額低於底價時，得有3次加價機會；第3次加價之年租金總額報價仍低於底價時，為議價不成，由出租機關退還押標金，並通知次優投標人辦理議價，餘依此類推。
- 4、若最優投標人未於規定期限內辦理完成議價，或得標人未於規定期

限內辦理完成簽約手續，視為放棄承租權利，押標金不予退還。並由出租機關依評選結果排定順序，通知次優投標人限期辦理議價，餘依此類推。

(四) 決標：本案得標人於規定期限內與出租機關辦理完成簽約手續者，即取得承租權。出租機關將在公告（佈）欄、網站（<https://www.nacs.gov.tw>）、自由時報及聯合報公告決標。

四、投標人經公開評選與議價程序取得優先簽約資格後，其所提送企劃書內載明承諾相關應辦事項即生效力，並成為本案契約之附件，如未履行，於簽約前視同放棄承租權利，押標金不予退還；於簽約後視同違約，依契約相關規定辦理。

五、本評選規則未規定事項，由評選委員會決定之。

國家文官學院中興新村高爾夫球場公開標租案（案號 11010）評選項目配分表

項次	評 選 項 目	配分 (總分 100 分)
1	投標人提供出租機關辦理教學及受訓人員活動之場地利用計畫及優惠措施	25
2	不動產年租金總額	30
3	投標人對於本球場之植被、景觀與生態管理維護計畫	15
4	投標人對於本球場未來營運之財務收支計畫	10
5	投標人對於高爾夫球場經營管理維護之經歷實績、專業能力與未來經營團隊成員	10
6	投標人對於本球場現有員工之聘（僱）用計畫	10

國家文官學院

中興新村高爾夫球場公開標租案（案號 11010）

評審委員評審評分表

評審委員編號：_____

日期：110 年 月 日

評審項目	配分	廠商編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
		甲	乙	丙	
1.投標人提供出租機關辦理教學及受訓人員活動之場地利用計畫及優惠措施	25				
2.不動產年租金總額	30				
3.投標人對於本球場之植被、景觀與生態管理維護計畫	15				
4.投標人對於本球場未來營運之財務收支計畫	10				
5.投標人對於高爾夫球場經營管理維護之經歷實績、專業能力與未來經營團隊成員	10				
6.投標人對於本球場現有員工之聘（僱）用計畫	10				
得分合計	100				
序位					
備註：本人知悉、並遵守「採購評選委員會委員須知」之內容。					

評審委員簽名處

國家文官學院

中興新村高爾夫球場公開標租案（案號 11010）

評審委員評審總表

日期：110年 月 日

廠商編號		甲		乙		丙	
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							
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						
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： 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：本案經奉准不成立工作小組。 4. 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：

社團法人中華民國公教人員高爾夫研習會僱用員工名冊

姓名	職稱	底薪	到職日	備註
陳○景	場務經理	月薪 30,761 元	105.07.01	原管理員
林○鳳	櫃台	月薪 30,909 元	99.03.01	
簡○芳	櫃台	月薪 26,120 元	104.04.01	
李○政	綠化班長	月薪 26,120 元	99.03.01	
石○瑞	綠化工	月薪 24,480 元	109.10.05	
李○忠	綠化工	月薪 26,120 元	99.03.01	
王○棟	排班	時薪 160 元	99.03.01	
吳○遠	綠化工	月薪 26,120 元	99.03.01	
蔡○武	綠化工	月薪 26,120 元	99.03.01	
謝○榮	綠化工	月薪 26,120 元	106.04.16	
張○育	綠化工	月薪 24,000 元	110.01.04	
廖○宜	排班	時薪 160 元	99.03.01	現工資：時薪 150*7*工作天數
吳○聰	清潔工	時薪 160 元	110.06.29	
陳○系	臨時女工	時薪 160 元	110.03.02	依實際工作計薪
洪○美	臨時女工	時薪 160 元	99.03.01	依實際工作計薪
呂○容	臨時女工	時薪 160 元	108.10.01	依實際工作計薪
張○屏	臨時女工	時薪 160 元	99.03.01	依實際工作計薪
胡○玉	臨時女工	時薪 160 元	99.03.01	依實際工作計薪
林○松	值夜	月薪 9837 元	99.03.01	

以上合計 19 人。

