金門區漁會 公告

發文日期:中華民國 114 年 9 月 25 日

發文字號:漁推字第 1140000897 號

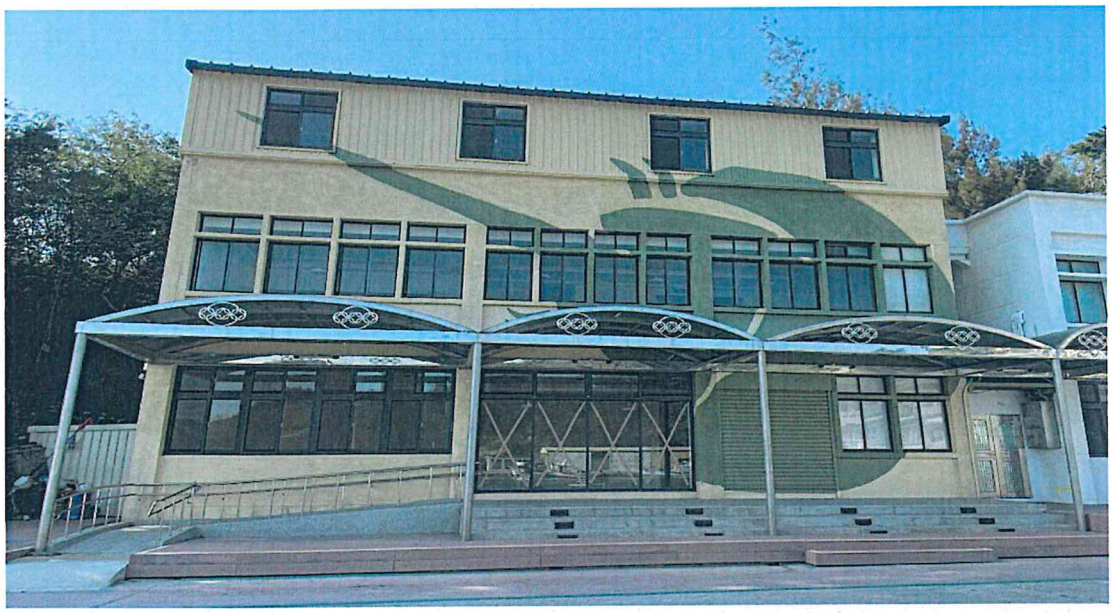
主旨:金門區漁會 114 年第 1 次新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案。

依據:依據金門縣政府 114 年 4 月 22 日 1140025516 號函辦理。

公告事項:

一、標租標的物相關資料如下:

標案	標的名稱	建築物門牌號碼	建築物坐落地號	使用面積（平方公尺）	每年標金最低價格（新台幣:元）	標的數
1	新湖漁港黌館建築物	金門縣金湖鎮新湖漁港 5 號	金湖鎮湖前段 1226、1227 地號	568 平方公尺（1~3 樓+附屬設施 1 樓廚房）	192,000	1



備註: 附件如「新湖漁港黌館建築物整體平面圖」

二、標租人資格及證明文件:

(一)承租資格:為自然人(具有中華民國國籍)或經主管機關登記合格之法人機構、團體及公司行號。

(二)證明文件:

1 自然人:身分證正反面影本、戶口名簿影本(或謄本影本,户政事務所於截止前三個月內所出具)。

2 法人機構、團體及公司行號:經主管機關登記合格之法人機構、團體及公附合法設立登記證明文件或其他相關證明文件。(上述文件之登件事項以已機關登記為準。)

3 國稅局於截止投標日前三個月內所出具之免納稅(無欠稅)證明或最近一期之納稅證明 (最近一年綜合所得稅納稅證明書或綜合所得稅結算申報繳費收執聯)。

4.信用證明: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往來戶及最近三年內無退票紀錄證明,並符合下列規定:

(1)查詢日期,應為截止收件日前半年以內。

(2)票據交換所或其委託金融機構出具之第一類或第二類票據信用資料查覆單。

(3)查覆單上應載明之內容如下:

A.資料來源為票據交換機構。

B.非拒絕往來戶或最近三年內無退票紀錄。

C.資料查詢日期。

D.身分證統一編號或法人機構、團體名稱。

(4)查覆單經塗改或無查覆單位者無效。

三、受理標租文件領取時間:

自公告日 114 年 9 月 25 日起至 114 年 10 月 9 日止，共計 15 天,於上班日 08：30-17：30 前親洽本會領取(地址:金門縣金湖鎮新湖漁港 1 號)。

四、押標金及履約保證金計收基準:押標金新臺幣 3 萬元整;履約保證金:半年之使用規費計算。

五、標的物現況瞭解:請電洽本會推廣部預約現場會勘標的物，電話:082-333626-215

六、投標時間:

自公告日 114 年 9 月 25 日起至 114 年 10 月 9 日下午 5 時 30 分止,以郵寄寄達或專人送達本會。

七、使用期間:自簽約日起三年止。

八、資格審查及評審日期:

第一階段資格審查時間:114 年 10 月 14 日上午 10 時。

第二階段評審簡報(評審)時間:114 年 10 月 14 日上午 10 時 30 分。(評審會議時間將視投標案件多寡予以調整，時間如有更動，將公告於本處網頁，請容以電話通知。)

九、未詳盡事宜悉有關法令辦理。

十、疑義、異議受理：本會推廣部(承辦部門)

十一、金門縣政府產業發展科投訴電話：318823

十二、本公告之相關內容可逕上金門區漁會網站查詢或上班時間 08：00 至 17：30 電洽承辦人：陳先生，聯絡電話：(082)333626 分機 215

金門區漁會「114年第1次新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案」

標租須知

金門區漁會歷年來積極推動漁港多功能化，利用週邊環境各項設施使用效益，讓來金門自由行觀光遊客，能有機會深入體驗漁業產業文化及戰地古蹟，對於新湖漁港特有觀光資源加以活化，同時可推廣生態旅遊，活絡地區漁業產業、經濟，因而帶動服務產業的發展，使戰地遺蹟的保存受到更多人的關心與重視，並永續保存，且讓世代子孫共享。

一、金門區漁會(以下簡稱主辦機關)，辦理新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租事項及投標相關文件，除法令及標租公告等另有規定外，悉依本須知辦理。

二、主辦機關辦理標租時，應具備標租須知、契約草案、投標封、標租評審方式等標租文件，供標租人領取。

三、標租人應依本標租須知規定及「114年第1次新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案評審方式」，研提經營管理計畫書1式6份，於截止投標日前寄(送)達主辦機關，標租人所有投標文件及投標經營管理計畫書概不退還。

主辦機關:金門區漁會

本案聯絡人:推廣部 陳詩賀

聯絡電話:(082)333626轉215

四、標租人依下列方式領取標租文件：

親自領取自公告日114年9月25日起至投票截日止，於上班日8:30-17:00親洽本會領取(地址:金門縣金湖鎮新湖漁港1號)。

五、標租人資格及證明文件:

(一)、資格

1. 為自然人(具有中華民國國籍)或經主管機關登記合格之法人機構、團體及公司行號。
2. 本標租案限1人(法人機構、團體及公司行號)投標，不允許共同投標。

(二)、證明文件:

1. 為自然人或負責人身分證正反面影本及戶口名簿影本或謄本影本(戶政事務所於截止投標日前三個月內所出具)。
2. 經主管機關登記合格之法人機構、團體及公司行號：須檢附合法設立登記證明文件或其它相關證明文件(上述文件之登記事項，以已向主管機關登記為準。
3. 國稅局於截止日投標日前三個月內所出具之免納稅(無欠稅)證明或最近一期之納稅證明(最近一年綜合所得稅納稅證明書或綜合所得稅結算申報繳費收執聯)。
4. 信用證明: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三年內無退票紀錄證明，並符合下列規定:

(1)查詢日期，應為截止收件日前半年以內。

(2)票據交換所或其委託金融機構出具之第一類或第二類票據信用資料查農單。

(3)查覆單上應載明之內容如下:

a. 資料來源為票據交換機構。

b. 非拒絕往來戶或最近三年內無退票紀錄。

C. 資料查詢日期。

d. 身分證統一編號及姓名或法人機構、團體名稱。

(4)查覆單經塗改或無查覆單位及該單位有權人員、經辦員圖章者無效。

六、每年標租使用規費最低底價：新臺幣 19 萬 2,000 元(建物內部電器及管路等設備、未來經營取得之營業執照，需由標租者自行處理)。

七、期程要求：簽約日起 3 年，續約 1 次 2 年為限，共計 5 年。

八、押標金:新臺幣 3 萬元整；履約保證金：半年之(使用規費)，得標者自主辦機關決標通知送達翌日起 7 日內完納。

(一)、押標金應以標租人名義繳納，除現金外，應放入投標封內隨投標文件寄(送)達主辦機關，於開標時當場繳納者，不予受理。

(二)、押標金得以下列任何方式檢附:

1. 現金收據。

2. 金融機構簽發之本票或支票。

3. 郵政匯票:

以金融機構本票或支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期，除招標公告另有指定受款人名稱外，以主辦機關「金門區漁會」為受款人。未填寫受款人者, 以主辦機關為受款人。

(三)、押標金繳納方式：

1. 現金：逕向主辦機關出納單位或其指定金融機構繳納，出納單位或其指定金融機構應製發收據送交標租人後附於投標文件內寄(送)達主辦機關。

2. 金融機構本票或支票、郵政匯票直接附於投標文件中寄(送)達主辦機關指定處所。為預防押標金票據遺失，發票人得在票據上劃線或加註禁止背書轉讓。為預防遺失，被變造冒領，請投標標租人自行與付款金融機構約定承兌方式。

(四)、押標金退還方式:

1. 標租人投標時先將「退還押標金申請單」(如附件)填寫後裝入投標封內，本機關認其所選擇退還方式填選不正確時，得通知改正。

2. 投標標租人申請退還押標金，得依下列規定辦理：

(1)申請當場退還者:應憑身分證明文件及備具與手冊印鑑相符或行使代理權之印章，在申請單上簽章並加註「退還押標金」。

(2)申請以支票退還者：由本機關以投標標租人為受款人，開具劃線、加註禁止背書轉讓之支票，由投標標租人還身分證明文件及備具標租人印章之收據領取支票。

(3)申請以代存方式退還者：由本機關開具支票代為存入投標標租人之帳戶，存免另立收據。

(4)申請以入戶信匯方式退還者：由本機關開具支票代為匯入投標標租人之存款帳戶，如投標標租人請求以電話匯款方式匯還時，電匯費由投標標租人負擔, 免

另立據。

投標標租人申請以代存或入戶信匯方式退退押標金時，其帳號戶名自行填寫錯誤，致退還之押標金錯誤入他人帳戶，應由投標標租人自行處理，本機關不負任何責任。

3. 未得標或未保留標租人押標金，本機關於決標(保留)日超5個辦公日內予以無息退還，如逢週末日例假日者順延之。得標標租人之押標金俟履約保證金繳納完妥再予無息退還。

4. 主辦機關將依標租人所填「退還押標金申請單」辦理未得標者之押標金退還惟得標者可將其繳納之押標金轉為履約保證金。

九、投標:

114年9月25日起至114年10月9日下午5時30分止，以郵寄寄達或專人送達本會，參加投標 之標租人應依規定檢附審查之各項證件影印本、押標金、退還押標金申請單及經營管理計畫書1式6份等文件裝入投標封內，標封上應標示標租人姓名、地址、聯絡電話及標的名稱。

十、資格審查：標租人有下列情形，應予廢標，不得參予評審:

(一)、未依規定檢附資格文件、押標金(詳本須知第六條)及經營管理計畫書一式6份，經審查不合格者。

(二)、投標封上未填寫標租人姓名、地址、聯絡電語及標的名稱或未密封者。

(三)、借用、冒用他人名義或以偽造、變造之文件投標。

(四)、偽造或變造標租文件。

(五)、2位以上標租人共同投標。

(六)、標租使用規費標價低於公告之底價

(七)、主辦機關辦理本標租案有下列情形之一者，得參考採購法第50條第1項第5款「不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者」之規定及行為事實，判斷認定是否有該款情形後處理：

1. 投標文件內容由同一人或同一廠商繕寫或備具者。
2. 押標金由同一人或同一廠商繳納或申請退還者。
3. 投標標封或通知機關信函號碼連號，顯係同一人或同一廠商所為者。
4. 廠商地址、電話號碼、傳真機號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。
5. 其他顯係同一人或同一廠商所為之情形者。

(八)、主辦機關辦理本標租案，有3家以上合格廠商投標，開標後有2家以上廠商有下列情　形之一，致僅餘1家廠商符合招標文件規定者，得參考採購法第48條第1項第2款「發現有足以影響採購公正之違法或不當行為者」或第50條第1項第7款「其他影響採購公正之違反法令行為」之規定及行為事實，判斷認定是否有各該款情形後處理：

1. 押標金未附或不符合規定。
2. 投標文件為空白文件、無關文件或標封內空無一物。
3. 資格、規格或價格文件未附或不符合規定。

4. 標價低於公告之預算或公告之底價。

5. 其他疑似刻意造成不合格標之情形。

十一、規格審查:詳如「金門區漁會114年第1次新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案評審方式」

十二、決標:

(一)、主辦機關以評審獲最優勝者並簽奉主官核准後為決標對象。

(二)、得標者應於主辦機關通知辦理訂約事宜，7日內完成訂約，逾期未訂約者以棄權論並沒收押標金，不得提出異議與要求補償任何費用，主辦機關得以次順位標租人為得標人；但歸責於甲方之事由不在此限。

(三)、得標人有違反民法及相關法令，主辦機關得以次順位標租人為得標人。

(四)、標租人所有投標文件及投標經營管理計畫書概不退還。

十三、本標租案不允許標租人於開標前補正相關投標文件。本標租案請投標者於計劃書中詳述經營特色、對建築物及室內外環境的投資、改善、佈置構想。相關設施設備以訂約後現場點交為準。

十四、其他注意事項:

(一)、主辦機關之承辦、監辦等人員對於與本標租案有關之事項，涉及本人、配偶、三親等以內血親或烟親，或同屋共居親屬之利益時，應行迴避。

(二)、未於經營管理計畫書載明投標金額者，以本處公告底價為標租使用規費，不得另行加價。

(三)、標租人對標租文件內容如有疑義者，應以書面於等標期之二分之一期限前提出，該期限自公告日起算；另主辦機關釋疑之期限將不逾止投標日或資格審查截止收件日前一日。

(四)、標的現場瞭解時間：務請電洽主辦機關推廣部約定時間,方安排帶領看標，電話：(082)333626轉215

十五、申訴機關:

金門縣政府建設處產業發展處:電話:(082)318823

金門漁會114年「新湖漁港黌館建築物活化經營管理」評審方式

一、評審程序:

(一)、由本會組成評審小組，評審小組會議主席由總幹事擔任，委員5人，審查程序需有二分之一以上委員出席方得開會。

(二)、符合第1階段投標資格者，進入第2階段評審作業，評審事項包含

1. 經營管理計畫書。
2. 簡報內容。

並由標租人向評審小組進行簡報及針對評審委員之詢問進行答覆。簡報以時間10分鐘，答詢時間以5分鐘為原則；簡報順序依標租人投標時間順序，若投標時間相同則由主辦單位決定先後順序, 未依時間現場簡報者，經唱名3次不到，即喪失簡報資格，該項為零分。

二、評審項目

(一)、經營管理理念：

1. 經營管理計畫及經驗，對建築物室內外的佈置構想。(25分)
2. 經營特色、創意及加值服務。(10分)

(二)、設備維護管理、環境清潔維護(含衛生安全計畫)。(10分)

(三)、財務計畫：收費標準與財務計畫合理性。(15分)

(四)、標租人對契約相關規定之瞭解。(5分)

(五)、標租人對漁會歷史背景、文化淵源、漁港的認識。(10分)

(六)、標租人簡報及答詢。(20分)

(七)、加分項目:

高於每年標租使用規費最低價格新臺幣19萬2,000元以上,每加1萬元加1分,未1萬元不予加分,最高以加5分為限。

三、評審方式

(一)、由評審委員個別依評審項目及權重，評定各參加者之總得分，再以總得分高低順序評定參加者之序位，再彙整合計各參加者之序位，序位數最低者即為序位第1之廠商。

(二)、序位總得分為各評審委員評定序位之總合。如半數以上評審委員評分未達70分者不得為決標之對象，若無任一標租人獲半數以上評審委員評分達70分以上者，則重行辦理標租。

(三)、如序位相同，則以標租人所獲各評審委員評定經營管理理念分數較高者為優先，若此項得分又相同者，則以標租人所獲各評審委員評定財務計畫分數較高者為優先，若再相同，以抽籤方式定之。

(四)、評審結果經簽奉主辦機關首長同意後始得決標。

(五)、主辦機關應將標租結果以書面通知各標租人。

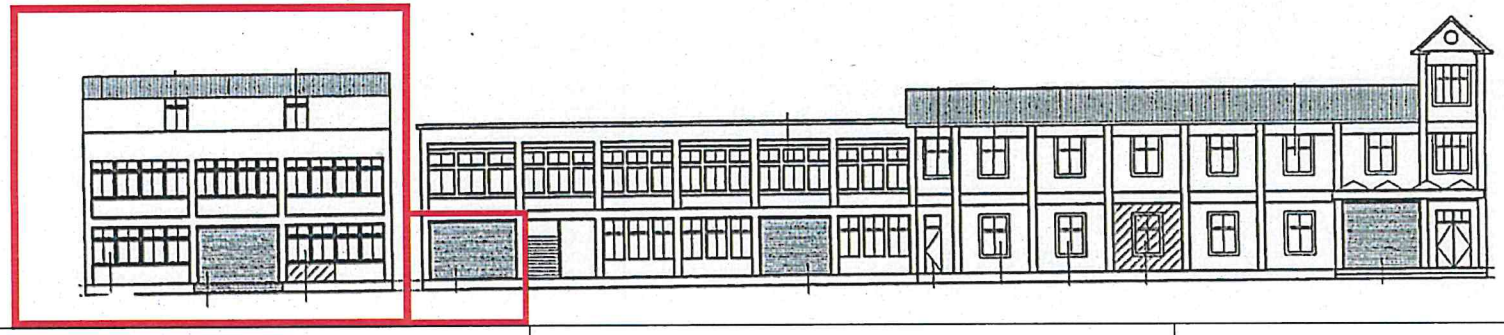
(六)、本案每年標租使用規費係以標的物整體範圍計算，標租人應自行評估每一年應繳付使用規費之金額。

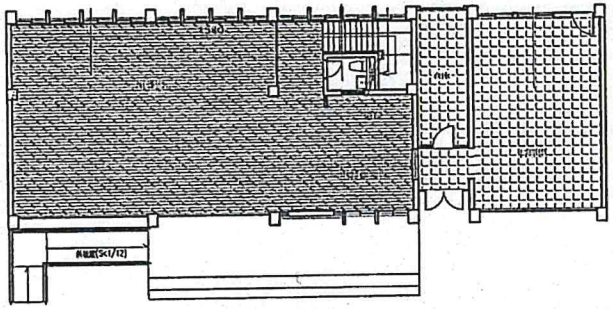
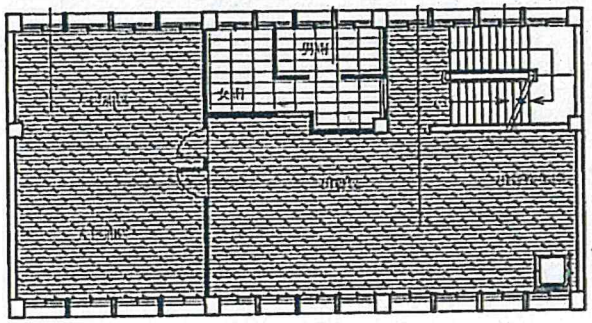
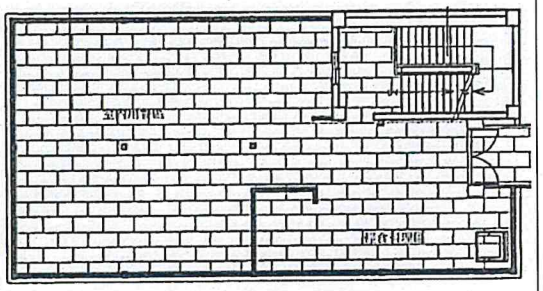
四、評審項目及評審標準

項目	評審項目	評審權重配分(分)	備註
1	經營管理理念： (1)經營管理計畫及經驗，對建築物室內外的佈置構想。(25 分) (2)經營特色、創意及加值服務。(10 分)	35	
2	設備維護管理、環境清潔維護(含衛生安全計畫)。(10 分)	10	
3	財務計畫:收費標準與財務計畫合理性。(15 分)	15	
4	標租人對契約相關規定之瞭解。(5 分)	5	
5	標租人對漁會歷史背景、文化淵源、漁港的認識。(10 分)	10	
6	標租人簡報及答詢(20 分) (1)簡報 10 分鐘，評審小組即席問答 5 鐘。 (2)標租人應就其未來經營之特色、構想詳細說明	20	
7	加分項目(5 分) 標租使用規費加價高於每年標租使用規費最低價格每 1 萬加 1 分，最高以加 5 分為限。	5	
總分		100	

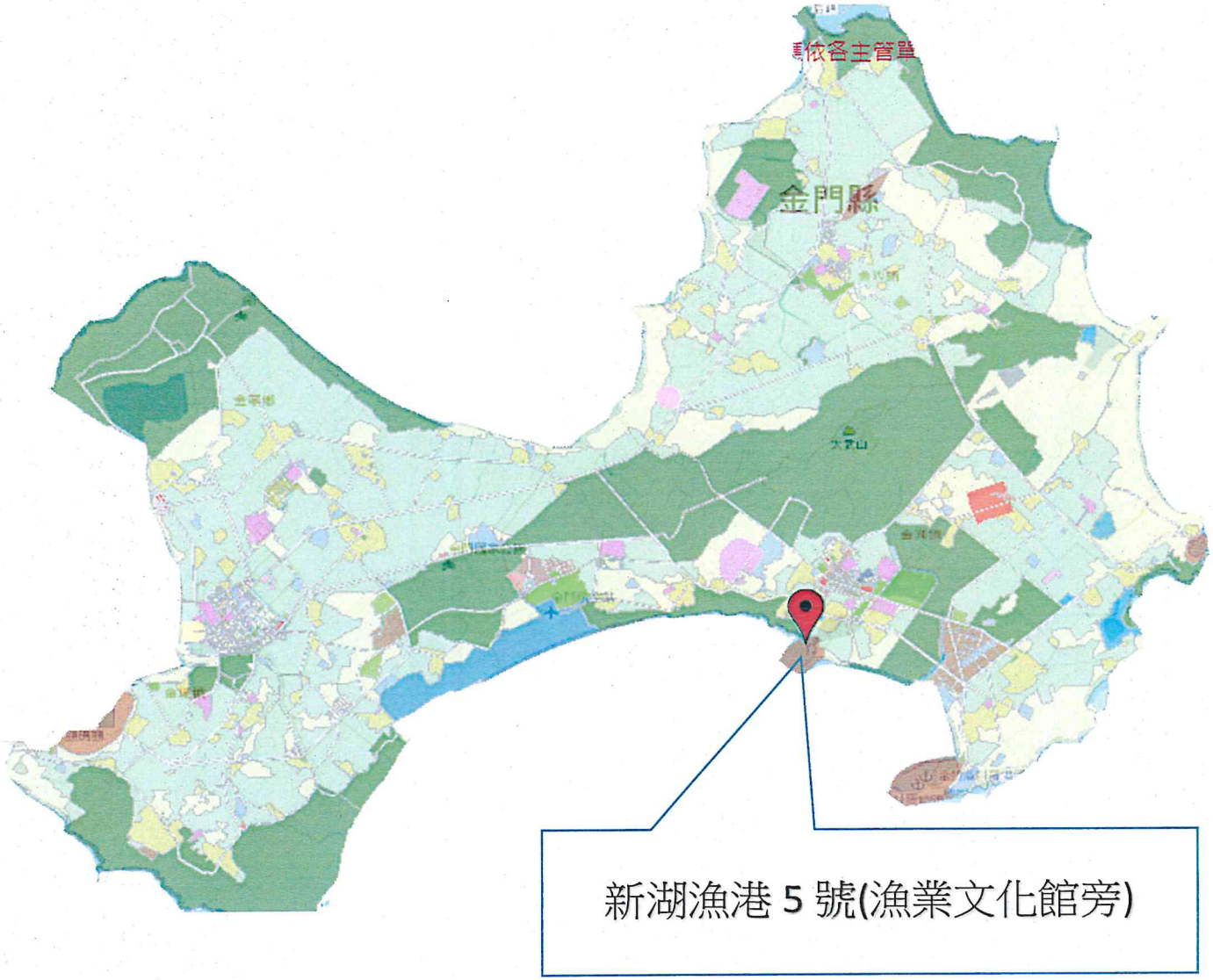
五、評審文件請以 A4 版面直式橫書，建議雙面列印，裝訂於左側，製作一式 6 份裝置於規格標封內，並編輯頁碼。評審文件概不退還。

新湖漁港黌館建築物整體平面圖



一樓平面圖	二樓平面圖	三樓平面圖
		

附圖：「金門漁會 114 年第 1 次新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案」位置圖



郵遞區號

□□□

投 標 封 套

專 限 送 時

案　　號	114-001
標 租 名 稱	新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案
流 水 編 號	

標租人姓名：

通訊地址：

聯絡電話：

一、本標封(封套)內必須裝入：
（一次投標不分段開標者，得免另備證件封、規格封及價格封，得將資格、規格及價格文件，一併裝入投標封套

二、本標封應書寫投標廠商名稱及地址。(廠商負責人及電話，僅提供機關聯繫之用。)

三、本標封應予密封。

四、本標封應於截止投標(收件)期限前寄(送)達下列地點，如逾時寄送達本機關，不列入合格廠商。

五、收受投標文件地點：掛號郵寄：金門縣金湖鎮新湖里新湖漁港 1 號（請以限時掛號或郵政快捷寄送)專人送達：金門縣金湖鎮新湖里新湖漁港 1 號

金門區漁會

截止收件時間：114 年 10 月 9 日下午 5 時 30 分

開 標 時 間 ：114 年 10 月 14 日上午 10 時 30 分

收件時間：　　年　　月　　日　　時　　分 **注　　意：收件後請即送招標機關或單位**

收件人： 送件人：

本案應檢附證件及資料

1.身分証正反面影本。(自然人需檢附)

2.戶口名簿影本(或戶籍謄本影本(自然人需檢附)

3.免納稅(無欠稅)證明或最近一近之納稅證明

4.信用證明

5.押標金繳納證明

6.退還押標金申請單(如附件)

7.經營者管理計劃書(1 式 6 份)

8.法人團體、公司行號合法設立登記證明文件

9.標標人存摺影本 1 份

退還押標金申請書(必填)

一、本人參加金門區漁會114年第1次新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案投標，倘未得標或廢標、押標金將以入匯方式退還。

二、附投標人存摺影本1份，如因填報錯誤，致單位所退押標金入他人帳戶時，由本標租人自行處理，押標金新台幣　　元整。

存款行庫					備註
行、庫、局、信用合作社、農、漁會、名稱	地址	戶名	種類	帳號	

此致

招標機關

標租人：　　蓋章

電話：

地址：

中　華　民　國　年　月　日

新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案

報價單(使用規費)

標案名稱	新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案				標案編號	114-
項次	項目及說明	單位	數量	單價	合計	備註
1	公用房地使用規費	月	12			
總計						

投標廠商　　負責人：

新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案
投標廠商資格審查表

標案案號及廠商代號	114-

採購標的名稱：新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案

以下各相關投標文件，機關應依個案需求擇定之，並載明於招標文件，由投標廠商提出，工程主辦機關核對(本表僅供參考，如與招標文件規定不一致，以招標文件為準，廠商應依招標文件規定檢視。)			
壹、證件封內應附之文件	符合	不符合	不符合之原因
一、自然人：身分證正反面影本、戶口名簿影 本(或謄本影本，戶政事務所於截止投標日前 三個月內所出具)。			
二、法人機構、團體及公司行號：經主管機關 登記合格之法人機構、團體及公司行號，須 檢附合法設立登記證明文件或其他相關證明 文件。(上述文件之登件事項以已向主管機關 登記為準。)			
三、國稅局於截止投標日前三個月內所出具之 【免納稅(無欠稅)證明或最近一期之納稅證 明(最近一年綜合所得稅納稅證明書或綜合 所得稅結算申報繳費收執聯)。			
四、非拒絕往來戶及最近三年內無退票記錄之金融 機構證明文件(查詢日期應為截止投標日前半 年以內)			
五、投標廠商聲明書			
六、企劃書乙式6份			

其他應 附證件或特定資格文件	投標廠商 廠商是否 為採購法第103條第1 項之拒絕 往來廠商自我檢核表	□有□無。(廠商投標階段未提出者仍為合格。但應於簽約前補正。分包廠商為採購法第103條第1項之拒絕往來廠商者，依採購法施行細則第59條及投標須知規定處理。)
	現場勘查證明書	□有□無(廠商投標階段未提出者仍為合格 但應於簽約前補正)

~~貳、規格~~	~~符合~~	~~不符合~~	~~不符合之原因~~
~~一、規規文件~~			
參、價格文件	符合	不符合	不符合之原因
一、投標書			
二、詳細價目表			

以下欄位由主辦機關核簽

資格：

~~規則：~~

價格：

主辦機關簽章：　　日期：　/　/　/

投 標 廠 商 聲 明 書

本人(廠商)參加金門區漁會114年第1次新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案之投標，茲聲明如下：

項次	聲明事項	是(打V)	否(打V)
一	本廠商之營業項目不符合公司法或商業登記法規定，無法於得標後作為簽約廠商，合法履行契約。		
二	本廠商有違反政府採購法（以下簡稱採購法）施行細則第33條之情形。		
三	本廠商是採購法第38條規定之政黨或與政黨具關係企業關係之廠商。		
四	本廠商之負責人或合夥人是採購法第39條第2項所稱同時為規劃、設計、施工或供應廠商之負責人或合夥人。		
五	本廠商是採購法第39條第3項所稱與規劃、設計、施工或供應廠商同時為關係企業或同一其他廠商之關係企業。		
六	本廠商已有或將有採購法第59條第1項所稱支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他不正利益為條件，促成採購契約之成立之情形。		
七	本廠商、共同投標廠商或分包廠商是採購法第103條第1項及採購法施行細則第38條第1項所規定之不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之廠商。【投標廠商應於投標當日遞送投標文件前至工程會網站web.pcc.gov.tw查詢自己(包括總公司及各分公司)、共同投標廠商、分包廠商是否為採購法第103條第1項之拒絕往來廠商】		
八	本廠商就本採購案，係屬公職人員利益衝突迴避法第2條及第3條所稱公職人員或其關係人。		
九	本廠商是依法辦理公司或商業登記且合於中小企業發展條例關於中小企業認定標準之中小企業。(依該認定標準第2條，所稱中小企業，指依法辦理公司登記或商業登記，實收資本額在新臺幣1億元以下，或經常僱用員工數未滿200人之事業。) (答「否」者，請於下列空格填寫得標後預計分包予中小企業之項目及金額，可自備附件填寫) 項目＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 金額＿＿＿＿＿＿＿＿ 項目＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 金額＿＿＿＿＿＿＿＿ 合計金額＿＿＿＿＿＿＿＿		
十	本廠商目前在中華民國境內員工總人數逾100人。 (答「是」者，請填目前總人數計＿＿＿＿人；其中屬於身心障礙人士計＿＿＿＿人，原住民計＿＿＿人。)		
十一	本廠商屬大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或經濟部投資審議委員會公告之陸資資訊服務業者，不得從事經濟部投資審議委員會公告之「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」。【上開業務範疇及陸資資訊服務業清單公開於經濟部投資審議委員會網站http://www.moeaic.gov.tw/】【請查察招標文件規定本採購是否屬經濟部投資審議委員會公告「具敏感性或國安（含資安）疑慮之業務範疇」之資訊服務採購】		
十二	本廠商屬大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商，不得從事影響國家安全之採購。【請查察招標文件規定本採購是否屬影響國家安全之採購】		
十三	本廠商是原住民個人或政府立案之原住民團體。 (答「否」者，請於下列空格填寫得標後預計分包予原住民個人或政府立案之原住民團體之項目及金額，可自備附件填寫。如無，得填寫「0」) 項目＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 金額＿＿＿＿＿＿＿＿ 項目＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 金額＿＿＿＿＿＿＿＿ 合計金額＿＿＿＿＿＿＿＿		

附註	1. 第一項至第七項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象。 2. 本採購如非屬依採購法以公告程序辦理或同法第 105 條辦理之情形者，第八項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象【違反公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 1 項規定者，依同法第 18 條第 1 項處罰】。如屬依採購法以公告程序辦理或同法第 105 條辦理之情形者，答「是」、「否」或未答者，均可。 3. 第九項、第十項、第十三項未填者，機關得洽廠商澄清。 4. 本採購如屬經濟部投資審議委員會公告「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」之資訊服務採購，第十一項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；如非屬上開採購，答「是」、「否」或未答者，均可。 5. 本採購如屬影響國家安全之採購，第十二項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；如非屬上開採購，答「是」、「否」或未答者，均可。 6. 本聲明書填妥後附於投標文件遞送。 7. 本採購如屬依採購法以公告程序辦理或同法第 105 條辦理之情形者，且本廠商就本採購案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人者，請填「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」，如未揭露者依公職人員利益衝突迴避法第 18 條第 3 項處罰。
	投標廠商名稱：
	投標廠商章及負責人章： 日期：

（109.9. 版）

金門區漁會新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租案契約書(草案)

立契約人：出租人:金門區漁會(以下簡稱甲方)

承租人:_____(以下簡稱乙方)

茲為辦理【新湖漁港黌館建築物活化經營管理標租】案(以下簡稱本案)，甲乙雙方同意共同遵守訂立本委託契約，特訂定本標的物經營管理契約書(以下簡稱為本契約)。

第一條：為提升新湖漁港產業多功能化，及獨特軍事古蹟保留與使用效益，結合金門地區特殊軍事觀光資源，推展海洋生態旅遊，活絡地區漁業產業、經濟。茲將本標的(新湖漁港黌館建築物)出租活化經營管理。

第二條：本標的物出租管理範圍及設備：

(一)範圍：

金門縣金湖鎮湖前段 1226 及 1227 地號之新湖漁港黌館建築物。

標的名稱	建築門牌號碼	建築物坐落地號	使用面積(平方公尺)	備註
新湖漁港黌館建築物	金門縣金湖鎮新湖漁港 5 號	金湖鎮湖前段 1226、1227 地號	568 平方公尺 (1~3 樓+附屬設施 1 樓廚房)	如附平面圖

(二)用途：

得做為餐飲店及文創辦公空間為原則，營業項目相關執照之取得及內部冷氣水電裝修等項目，概由乙方報請甲方同意後自行處理(販售商品種類亦同)，並不得販售與相關法規相違之產品。販售餐飲，經營者或所聘用人員應具相關之證照。相關營業項目及稅法應遵從主管機關規定辦理

(三)設備：

甲方提供以現況點交之設施、設備。

(四)維護管理範圍：

乙方得依經營需要，規劃營業空間及相關設施，並於報請機關核備後，始可進行設置作業。出租範圍之設施、建物第一層至第三層等相關環境清潔維護。

第三條：出租期限

(一)三年，自○○○年○月○日起至○○○年○月○日止。

(二)租期屆滿，乙方得於租約到期60天之前報甲方申請續約1次，經甲方核定考評經營成效合格且同意後，甲、乙雙方得重新議約及議價，續約期限以1次2年為限。

第四條：使用規費繳交方式及條件

(一)本契約年使用規費新台幣(以下同)　○○　元整，3年使用規費總計新台幣　○○　元整。

(二)本契約於乙方完成履約保證金、簽訂契約後始為生效，契約生效日起1個月內，乙方應於甲方通知點交之日配合完成點交；點交時乙方簽具點交清冊，即視同意接受點交之設施設備品質。

(三) 使用規費於點交完成之日起算，每年繳交1次，乙方應每年於簽約月月初前向甲方繳交該年使用規費新台幣_____元整。乙方應於每期使用規費繳納期限屆滿前，以金融機構簽發之本票或支票繳納，逾期未全額繳納者，以違約論，乙方應給付機關每逾一日按當期使用規費加收千分之二計算之違約金。逾期繳納在一個月以上者，機關並得終止本契約，並要求乙方立即無條件遷出本案標的範圍，乙方不得異議。

(四)乙方繳交使用規費以匯款方式繳納(戶名:金門縣政府)

(五)乙方經營管理期間，除因不可抗力事由造成租賃標的之房屋有毀損、滅失致不能使用之情形，及依法得減免使用規費之事由外，乙方不得以其他理由請求甲方減免使用規費。

第五條:履約保證金

(一)履約保證金計 ○○ 元整(得標之半年使用規費)，乙方應於甲方決標通知送達翌日7日內完納。

(二)履約保證金應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票或設定質權之金融機構定期存款單繳納。

(三)甲方應於契約期滿或合約終止後且乙方無待解決事項(如水費、電費、電話費、相關稅金等)，並依乙方交還設施，或恢復原狀之程度認定無訛後，無息退還履約保證金予乙方。

(四)因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，甲方得就該履約保證金扣除乙方應賠償之額，如有餘額再依前述規定發還乙方。使用期間屆滿或終止契約時，使用人應即停止使用，並應將房地回復原狀，點交返

還予管理機關，不得要求任何補。使用人如無違約情事，管理機關應將保證金無息退還。其有未回復原狀或其它違約情事，經管理機關限期回復原狀或請求賠償，使用人逾期仍未辦理者，所需賠償費用得由保證金中扣抵，保證金不足賠償時，管理機關並得追償之。

(五)在本契約租賃期間，乙方不得主張以履約保證金抵繳使用規費。

第六條：乙方應於簽約後配合甲方時間辦理現場點交，並於點交後3個月內或於甲方核准延長期限內完成各項設備、收費標準等籌備事宜並取得營業登記，向甲方報備後開始對外營運。

第七條:本案標租範圍內之建物及設備之管理使用維護:

(一)甲方於本約簽訂後將本契約標的物(以下簡稱本標的物)依清點清冊點交乙方收受，乙方於本契約內應善盡善良管理人之義務妥善維護並保管之責。

(二)乙方管理之設施，設備之搬移、報廢事宜，應報經甲方同意，由甲方依規定辦理報費程序，在未同意前乙方仍應負管理維護責任，不得擅自棄置；報廢後，乙方得添購相同或不低於報廢品原有功能之設施設備替代，乙方不得以此為由要求甲方減免使用規費。

(三)乙方初期投資之設備項目，應於營運開始前併同營運計畫書列冊送甲方備查。

(四)乙方營運期間增加投資設備項目須經甲方同意始得設置，並應注意與甲方現有相關設備整合。

(五)乙方應依本契約規定之用途與範圍使用本標的物設施設備，非經甲方同意，不得於標的物範圍內外增加任何構造物或定(固)著物，亦不得擅自變更用途及影響周邊環境景觀。如有違反，經甲方以書面通知限期改善而未改善者，甲方得自行或委託他人恢復原狀，所需費用由乙方負擔，而致甲方受有損害者，甲方並得請求損害賠償。

(六)乙方經甲方同意在本標的物上興建完成之任何構造物或定(固)著物，於契約屆滿或終止時，其所有權歸甲方所有，乙方不得請求任何補償費用，如有需要辦理所有權移轉登記者，乙方並應協同辦理，所需移轉登記費用由甲方負責。

(七)本標的物不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。

(八)受限於相關規定，甲方無法提供土地使用權同意書供乙方新增建物之用。

第八條：本案標的物環境清潔與植栽養護：

(一)乙方應負責維護本標租範圍內之環境清潔、垃圾收集及衛生消毒工作，所需器具與費用由乙方負責。

(二)乙方應責責維護本標租範圍內之割草及植栽養護工作，如有損壞乙方應負回復或賠償之責。

(三)乙方應每週定期檢視建物周圍及屋頂是否有雜草或樹苗生長並應立即清除避免草木生長危及建物結構安全。

第九條：本案標的物之修繕：

(一)本案建築結構及定(固)著物之修繕及相關消耗品概由乙方負責。維修項目有權責歸屬不清者，甲方及乙方雙方均得要求開會協商。

(二)甲方有權隨時通知乙方進入本案標的物檢視、修繕設施設備，乙方不得拒絕或阻撓；甲方如需對設施設備進行工事，應於施工前協調乙方，乙方於接獲甲方通知後，須配合必要之營運調整，以利甲方速完工。其調整期間在7日內者不得要求補償或減免使用規費，調整期間逾7日以上者，則依影響程度或範圍減免使用規費，減免金額依比例原則辦理。

(三)本標的物於點交時如有需整修部分，得由乙方依所提營運計畫維護及整修，並經機關同意後，費用均由乙方負擔。

第十條：乙方如違反第七、八、九條各項規定且經甲方以書面通知限改善而未改善者，甲方得自行或委託他人改善或恢復原狀，所需費用由乙方負擔。

第十一條：經營管理規定事項:

(一)受限標的物為特殊建物，甲方無法提供相關建物證明。本案標租人申請商業登記時，營業項目內容應先報經本會許可後方可申請商業登記，變更時亦同。

(二)本營業場所之經營管理，依本契約及乙方提出之經營管理計畫書(含評審時之簡報內容)項目執行，不得違反本會相關法令管理規定，並符合兼具環保、生態理念為主。惟甲方得依需要協調乙方同意後調整項目或範圍。

(三)乙方應於每年1月及7月20日前，將前6個月經營收入統計資料，依格式報請甲方備查。

(四)營運期間甲方得定期或不定期進行實地查核營運情形，乙方應配合查核，並提供經營收入統計等資料。

(五)營運期間之暫停經營，乙方應於7日前以書面報請甲方同意。非經甲方同意或因不可抗力之事由者，不得任意停止本標的物之營運或予以歇業。乙方應於颱風來臨前做好防颱準備，如因颱風等天然災害致本約標的物損壞時，廠商應於二日內通報甲方，由甲、乙雙方立即依本契約之規定辦理設施修復及環境整理工作。如非可歸責乙方因素造成無法繼續營業達十五天以上者，乙方得向甲方請求該損壞設施之未營業天數之使用規費減免。

(六)乙方得配合甲方辦理各項活動、教育推廣等事項。

(七)乙方於本標租案販賣之紀念品及餐飲，應於明顯處所公開標價並告知旅客，其售價應合理。且乙方所提供之餐飲，應合乎衛生單位之衛生標準，若因提供食物不潔，致遊客遭受任何損害，概由乙方負責。

(八)乙方應將經營管理期間之作業人員(包括主管、員工及運貨人員等)及緊急聯絡人等人員之姓名、電語、身份證字號簡歷、照片等資料造冊,於契約開始1個月內寄交甲方備查。經甲方核備同意之人員不得任意更換,因故需替換甲方所核備之工作人員時,須先向甲方報備。

(九)乙方應遵守甲方有關管理要點等相關規定。

(十)乙方所售貨品應標明價格,不得違反公平交易法、消費者保護法及其他相關法令之規定。

(十一)乙方出售商品所得之款項,除法令規定免開統一發票者外(如代收費用及代售郵票、電語(話)卡等),應於收取當時立即開立本營業處所之發票,乙方並不得以任何方式轉移或逃漏應繳納之稅賦或應繳納之權利金。

(十二)營業場所內有關公共安全、消防設備、環境及食品衛生、污染防治、噪音管制、收費票證、環境保護等事宜,乙方應依相關法令辦理。乙方應於簽約後辦理本標的物之保管維護、環境之清潔維護與遊客之安全維護事項。

(十三)乙方應將各項消防、公共安全、設施設備維護、顧客服務等項目依據每年、每李、每月之檢視項目自行制定檢視紀錄表及檢視計畫並據以施行,以維護大眾安全並提高服務品質;本檢視計畫及其檢視表單並應於開始營業日超1個月內寄交甲方備查。

(十四)乙方應配合甲方辦理消防防護計畫、緊急疏期計畫、緊急狀況處理程序等,並於事故發生時遵行。乙方服務人員均應熟知本標租物之逃生路線、安全設施之操作及緊急狀況處理程序,發生火災或其他緊急事故時,服務人員應負責疏導群眾、防止混亂發生。

(十五)乙方應配合甲方辦理公共安全及消防檢查,並應配合辦理設備、設施改善。營業範圍內按面積大小自行設置適量有效滅火機具,並訓練員工熟習使用,以維護公共安全。

(十六)為維護建築物合法使用與其構造及設備安全,乙方應依《建築物公共安全檢查簽證及申報辦法》及《建築物使用類組及變更使用辦法》等建築相關法規,辦理公共安全檢查簽證及申報。

(十七)乙方應於取得經營管理權後,確實依照其所提之「經營管理計畫書」執行,不得改變,否則視同違約處理。

(十八)乙方於經營期間應負睦鄰之責,遇有環保爭議、民眾抗爭、第三人非法佔用土地、類似損鄰事件者,應自行協調處理,必要時得請求甲方協助。

第十二條:保險事宜:

(一)乙方應於本契約生效前投保公共意外責任保險,並於本契約有效期間維持其有效,且該保險應將甲方並列為被保險人,其範圍及最低金額如下:

1. 每一個人體傷或死亡保險金額：新台幣 300 萬元以上。

2. 每一事故體傷或死亡保險金額：新台幣 1,500 萬元以上。

3. 每一事故財物損害保險金額：新台幣 300 萬元以上。

4. 保險期間最高賠償金額：新台幣 3,600 萬元以上

(二)甲方就本營業場所設施及設備投保之火險、竊盜險及地震險，於本契約有效期間險費由乙方支付，解除或終止合約後，視情況(由甲方擇定)且一定金額(新台幣 1 萬元以下)由甲方負擔。

(三)有關本營業場所之所有保險單加批甲方為受益人或賠款受領人；未經甲方之同意，不得變更或終止任何保險契約。

(四)保險單記載契約規定以外之不保事項者，其險及可能之賠償責任由乙方負擔。乙方向保險人索賠所需時間，不得據以向甲方請求延長履約期限。

(五)乙方未依契約規定辦理保險、保險範固不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

(六)乙方應將責任保險之保險單正本及繳費收據影本各1份送交甲方收執。另應於保險期限前辦理續保並依前項規定辦理。

第十三條:稅費負擔：

經營期間本標的物之地價稅、房屋稅等相關稅金及水、電、電(話)語費用由乙方負擔。乙方應於點交後一個月內配合甲方辦理前項費用繳費通知單變更收件人事宜。

第十四條:經營考評：

甲方有權每年定期或不定期就乙方之各項經營成效、服務、衛生安全管理等進行整體考評，乙方不得拒絕，否則視為評鑑不合格。評鑑結果以書面通知乙方。

第十五條：賠償責任：

(一)乙方因經營管理標租案，致第三人受損害者，乙方應負全部責任，若因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方應賠償甲方所受之一切損害，(包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用)。

(二)乙方之代理人、受雇人、受任人、承覽人或其他履行輔助人所為與本契約有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依規定負責。

第十六條:違約罰則:

(一)乙方未依規定繳納使用規費者，每逾1日按年使用規費3%計罰違約金。

(二)乙方未依規定營業經甲方查證屬實者，每一事件按年使用規費2%計罰違約金。

(三)乙方如未依規定維修本標的物設施設備及環境清潔、維護植栽、經甲方通知改善未改善者，每一事件按年使用規費2%計罰違約金。

第十七條:甲方終止契約

乙方有下列情事時，甲方得解除或終止本契約、沒收履約保證金及已交付而未到期之使用規費，並得請求損客賠償：

(一)未依本契約第六條規定開始營運日完成籌備對外營業，逾期已達15日以上者。但因不可抗力因素經甲方核准展期者，不在此限。

(二)開始營業後，非因不可抗力之事由或未經甲方同意，而擅自停業或歇業，每年度累計達30日者。

(三)經定期評鑑評定不合格者，甲方應通知乙方限期30天內改善並辦理複評，複評後仍不合格者，或定期評鑑連續2次不合格者，甲方得逕行終止本契約。

(四)乙方未依規定繳納使用規費，累計達二個月以上金額，經甲方定30日期限催告，承租人仍不為支付。

(五)乙方未依規定營業，經甲方查證屬實累計達15次以上者。

(六)乙方如未依規定維修本標的物設施設備及環境清潔、維護植栽，經甲方通知改善未改善者，累計達15次以上者。

(七)乙方擅自將本標的物管理經營權讓與、委託或出租他人者，或擅自將本標的物及設施設備之全部或一部分轉租、轉包予他人，甲方查證屬實者。

(八)乙方違反契約第十二條第(七)及(十)項規定削價競爭，經甲方通知改正而不改正者。

(九)乙方就本標的物及設施設備供違反法令之使用時。

(十)乙方損壞出租人之房屋及設施設備或附著財物，而不為相當之賠償時。

(十一)乙方有其他違反相關法令之行為或違反本契約及其附件之約定事項經甲方限期通知履約或改善而不辦理者。

第十八條：有下列情形之一，管理機關得隨時終止契約，停止其使用之意旨：

(一)政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用者。

(二)政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回者。

(三)經本府依法出售者

(四)使用人使用房地違反法令者。

(五)使用人未經同意，擅自將使用房地出租、分租或以其他方式將將用權轉讓他人者。

(六)使用人積欠使用費達二個月之金額，經定期催告仍不繳納者。

(七)使用人受破產宣告或解散者

(八)使用人未經同意,擅自增設地上物、變更使用房地或約定用途者。

(九)因可歸責於使用人之事由，致使用物或其他設備毀損，而不修復者。

(十)使用人違反契約約定者

(十一)其他依法令規定得終止契約者。

第十九條：本標的物設施設備之交還及回復原狀：

(一)契約屆滿,乙方應於甲方通知點交日返還承租標的土地、建築物、設施、設備等相關資產

(二)本契約期間屆滿經解除或終止時，乙方應於期滿經解除或終止後依甲方通知送達後10日內遷離本標的物並遷出户籍,除依規定需辦理所有權移轉之設施或設備外，其他留置本店之物品應自行搬離，並將本標的物設施設備回復原狀交還甲方，否則由甲方任意處置,乙方不得異議,所需費用由乙方負擔,如致甲方受損失者，甲方並得請求損害賠償。

(三)乙方如未依規定期限內遷離本標的物，並將本標的物設施設備交還甲方，每逾一日，應繳交按原每日使用規費加一倍計算之違約金予甲方，甲方並得採取必要之法律行動取回本標的物設施設備。

第二十條：本契約自簽約日起生效；本契約各條款之變更或修改，應經甲乙雙方之同意。

第二十一條：經營管理計畫書、標租須知等內容視為本契約之一部分，乙方應確實遵守。

第二十二條：通知送達:有關本約之通知送達，悉以本約所載甲乙雙方之地址為準，以書面為之。地址如有變更，應即以書面通知他方，如經按址送

達，而有拒收、無人收受、遷移不明、招領逾期、寄存送達或其他無法送達之情形，均以第一次郵遞之日，視為已完成送達。

第二十三條：契約文件及管轄法院：

(一)本契約正本1式2份，由雙方各執1份為憑。副本6份，由甲方轉發有關單位存執。

(二)本契約由乙方備齊相關資料文件用印後函送甲方辦理用印事宜。

(三)本契約所生訴訟，雙方合意以金門地方法院為第一審管轄法院。

二十四條：乙方未按期繳交使用規費以及租期屆滿未按期遷讓交還標的物，應逕受強制執行。

二十五條：本契約未盡事宜悉依民法等相關法令辦理之。

甲　　方:金門區漁會

法定代表人:理事長陳水義

地　　址:金門縣金湖鎮新湖漁港1號

電　　話:(082)333626

乙　　方:

負責人姓名:

身分證字號:

地　　址:

電　　話:

中　華　民　國　年　月　日