

# 金門縣政府 113 年第 1 次傳統建築活化利用標租案

## 評審方式

### 一、評審程序：

- (一) 由本府遴選專家學者組成評審小組，審查程序需有二分之一以上委員出席方得開會。
- (二) 第 1 階段資格審查符合者，進入第 2 階段規格評審作業，評審事項包含經營管理計畫書及簡報內容，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。簡報時間以 10 分鐘，答詢時間以 5 分鐘為原則；其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，未依通知時間至現場簡報者，經唱名 3 次不到，即喪失簡報資格，該項為零分。

### 二、評審項目（經營管理計畫書內容須涵蓋第一至第五項）

- (一) 經營管理計畫：
  1. 主題與執行計畫：經營管理規劃、預期承租期間(最高為 5 年，可續約 1 次不超過原契約年限)及過往實績（15 分）
  2. 空間管理與利用計畫：對標的建築風貌及其室內外空間之維護、改善、利用等構想（10 分）
  3. 預期經營特色與經營創意等活化方式構想（10 分）
- (二) 日常維護計畫：含設備之維護與管理、環境之清潔與維護，及公共衛生與安全事項（10 分）
- (三) 財務計畫：營運經費來源、收費標準與財務計畫合理性（20 分）
- (四) 社區回饋計畫：就標的所在聚落或社區進行公益回饋之構想與相關執行規劃（15 分）
- (五) 標租人對傳統建築標租契約與相關規定之瞭解（5 分）
- (六) 標租人對金門歷史、文化、聚落與標的物的認知（5 分）
- (七) 標租人簡報及答詢（10 分）
- (八) 加分項目（加分額度依比例原則辦理）：
  1. 標的建築所在聚落之在地居民或原土地權利人直系血親標租額外加分如下：
    - (1) 若為投標案所在聚落居民或位於該聚落經主管機關登記合格之法人機構、團體及公司行號，另外加總分 2 分（標租人限設籍該聚落合併累計滿四年以

上，投標時資格文件未檢附詳細記事戶口名簿影本或詳細記事戶籍謄本影本，無法判別設籍該聚落合併累計滿四年以上者，不予加分）。

- (2) 無論是否設籍於該案所在聚落，凡為標租標的之土地或建物權利人，或為其直系血親者，另加總分4分。
2. 高於每年標租金最低價格1萬元以上加0.5分，未滿1萬元不予加分，最高以加4分為限。
3. 因上列事項而獲加分者，其總加分最高以8分為上限。

(九) 經營管理計畫有下列情形者，將依下列標準扣減評分之分數：

1. 服務建議書份數不足者，工作小組於審查前扣減【5】分，後續評分作業程序同前目規定。不足份數由本機關以黑白影印補足份數供審查使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響審查結果者，由投標廠商自行負責。
2. 服務建議書之格式、裝訂方式與規定不符者，審查委員得視不符情形酌予評比較低之分數或名次。

### 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計畫分數較高者為優先，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) 本案每年標租金係以土地年租金、房屋年租金等計算。標租人應自行評估每1年應繳付租金之金額。

### 四、評審項目及評審標準

項目	評審項目	配分	備註
1.	經營管理計畫(35分)，包含以下項目：	35	

項目	評審項目	配分	備註
	(1) 主題與執行計劃：含經營管理規劃、預期承租期間(最高為5年，可續約1次不超過原契約年限)及過往實績(15分) (2) 空間管理與利用計劃：對標的建築風貌及其室內外空間之維護、改善、利用等構想(10分) (3) 預期經營特色、創意等構想(10分)		
2.	日常管理維護計畫(10分) 含設備之維護與管理、環境之清潔與維護及公共衛生與安全事項	10	
3.	財務計畫(20分) 營運經費來源、收費標準與財務計畫合理性	20	
4.	社區回饋計畫(15分) 就標的所在聚落或社區進行公益回饋之構想與相關執行規劃	15	
5.	標租人對傳統建築標租契約與相關規定之瞭解(5分)	5	
6.	標租人對金門歷史、文化、聚落與標的物的認知(5分)	5	
7.	標租人簡報及答詢(10分) (1) 簡報10分鐘，評審小組即席問答5分鐘。 (2) 標租人應就其未來經營之特色、構想詳細說明。	10	標租人出席人數限二人。
總分		100	
加分項目 (加分額度依比例原則辦理)	1. 標的建築所在聚落之在地居民或原土地權利人直系血親標租額外加分如下： (1) 若為投標案所在聚落居民或位於該聚落經主管機關登記合格之法人機構、團體及公司行號，另外加總分2分(標租人限設籍該聚落合併累計滿四年以上，投標時資格文件未檢附詳細記事戶口名簿影本或詳細記事戶籍謄本影本，無法判別設籍該聚落合併累計滿四年以上者，不予加分)。 (2) 無論是否設籍於該案所在聚落，凡為標租標的之土地或建物權利人，或為其直系血親者，另加總分4分。 2. 高於每年標租金最低價格1萬元以上加0.5分，未滿1萬元不予加分，最高以加4分為限。 3. 因上列事項而獲加分者，其總加分最高以8分為上限。		

**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 10 份裝置於投標封內，並編輯頁碼。評審文件概不退還。**