金門國家公園109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案
標租須知

金門國家公園管理處歷年來積極推動古厝修復及活化再利用工作，辦理傳統建築民宿賣店標租作業，提升傳統建築使用效益，讓不曾住過古厝的遊客，能有機會體驗先民的生活智慧，並感受當地居民對傳統文化傳承的重視，古厝結合金門地區特殊觀光資源，推廣生態旅遊，活絡地區產業、經濟，因而帶動聚落遊憩服務產業的發展，使傳統聚落的保存受到更多人的關心與重視，金門珍貴傳統建築風貌與人文風采能永續保存，且讓世代子孫共享祖先的智慧。

一、金門國家公園管理處（以下簡稱主辦機關），辦理傳統建築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、標租清冊、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「金門國家公園109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案評審方式」與研提經營管理計畫書1式10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：金門國家公園管理處

本案聯絡人職稱及姓名：遊憩服務課　黃昱軒

聯絡電話：(082) 313212

四、標租人依下列方式領取標租文件：

(一)親自領取：自公告日109年10月28日起至109年11月16日上午9時止，於上班日8:30-17:00親洽本處領取（地址：金門縣金寧鄉伯玉路2段460號）。

(二)通訊領取：自109年10月28日起至109年11月16日上午9時止，檢附回郵郵資140元寄至本處領取（須註明索領「金門國家公園109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案」文件）。

(三)電子領取：逕自金門國家公園全球資訊網下載，網址http://www.kmnp.gov.tw/。

五、標租人資格及證明文件：（本標租案限1人投標，不允許共同投標）

（一）、資格：為自然人（具有中華民國國籍）。

（二）、證明文件：

1. 身分證正反面影本。

2. 戶口名簿影本（或戶籍謄本影本，戶政事務所於截止投標日前三個月內所出具）。經主管機關登記合格之法人機構、團體，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。）（無法足資證明設籍標的物聚落累計滿四年以上者，則不予加分）

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。

六、押標金：新臺幣3萬元整。

（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「金門國家公園管理處」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存款帳戶，免另立收據。

(3) 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，免另立收據。

投標標租人申請以代存或入戶信匯方式退還押標金時，其帳號戶名自行填寫錯誤，致退還之押標金誤入他人帳戶，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）日起5個辦公日內予以無息退還，如末日遇例假日者順延之。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。

七、投標：

自公告日**109年10月28日起至109年11月16日上午9時**止，以郵寄寄達或專人送達本處，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10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。

八、**資格審查：標租人有下列情形，應予廢標，不得參與評審：**

（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1式10份，經審查不合格者。

（二）、投標封上未填寫標租人姓名、地址、聯絡電話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）、標租金標價低於公告之底價。

（七）、標租人已在他處經營民宿者(不含本處標租之民宿)。

（八）、標租人已經營金門國家公園民宿者，投標該案標租民宿後，其房間數加總超過15間。

（九）、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。

（十）、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、標價高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。

九、規格審查：詳如「金門國家公園109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案評審方式」。

十、決標：

(一)、主辦機關以評審獲最優勝者為決標對象。

(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。

十一、履約保證金：得標之半年租金，得標者自主辦機關決標通知送達翌日起7日內完納。

十二、社區回饋金：

得標者另須於每年11月20日前向該聚落社區發展協會(無發展協會則交予基金會、宗親會或聚落廟宇)繳交標租金10%做為社區回饋金，並附上繳交社區回饋金收據影本至主辦機關遊憩服務課。

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、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益時，應行迴避。

（二）、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截止投標日或資格審查截止收件日前一日。

（三）、標的現場瞭解時間：務請電洽主辦機關遊憩服務課約定時間，方安排帶領看標，電話：(082) 313165，各標租現場瞭解時間如下，請逕至標的現場，逾時不候：

標案	標的	109年11月9日(一)
標案1	南山12號 （民宿）	09：15-09：30
標案2	南山19號 （民宿）	09：35-09：50
標案3	北山62號 （民宿）	10：00-10：15
標案4	瓊林100號 （民宿）	10：35-10：50
標案5	瓊林養拙樓 （賣店、辦公室）	10：55-11：10

十五、申訴機關：

（一）、金門國家公園管理處政風室電話：(082) 313160。

（二）、內政部營建署政風室：電話：(02) 27734496，傳真：(02) 87712452，地址：台北市松山區八德路2段342號。

金門國家公園109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案評審方式

一、評審程序：

（一）、由本處組成評審小組，評審小組會議主席由本處處長或其指派人員擔任，審查程序需有二分之一以上委員出席方得開會。

（二）、第一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

（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與景觀綠美化計畫。（30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）、標租人對傳統建築標租契約與相關規定之瞭解。（5分）

（五）、標租人對金門歷史背景、文化淵源、自然資源、戰役史蹟、聚落風貌與傳統古厝的認知。（10分）

（六）、標租人簡報及答詢。（20分）

（七）、加分項目（加分額度依比例原則辦理）：

1. 民宿在地居民或原土地權利人直系血親標租額外加分如下:

(1)若為投標該棟之民宿所在聚落居民另加總分 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，則不予加分）。

(2)無論是否設籍該案所在聚落之土地權利人或其直系血親另加總分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. 標租人前五年曾得本處民宿(賣店)評鑑金質獎者每次另加總分 1 分，銀質獎者每次另加總分0.5分，最高以加4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	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與景觀綠美化計畫。（30 分） （2） 經營特色、創意及加值服務。（10 分）	40	
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.	標租人對傳統建築標租契約與相關規定之瞭解。（5 分）	5	
5.	標租人對金門歷史背景、文化淵源、自然資源、戰役史蹟、聚落風貌與傳統古厝的認知。（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 分鐘。 （2）標租人應就其未來經營之特色、構想詳細說明。	20	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. 民宿在地居民或原土地權利人直系血親標租額外加分如下： （1）若為投標該棟之民宿所在聚落居民另加總分 2 分（標租人限設籍該聚落合併累計滿四年以上）。 （2）無論是否設籍該案所在聚落之土地權利人或其直系血親另加總分 4 分。 2. 標租金加價，最多加至 4 分。 3. 標租人前五年曾得本處民宿賣店評鑑金質獎者每次另加總分 1 分，銀質獎者每次另加總分 0.5 分，最高以加 4 分為限。		標租金加價每增加 1 萬元加 0.5 分。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。

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。

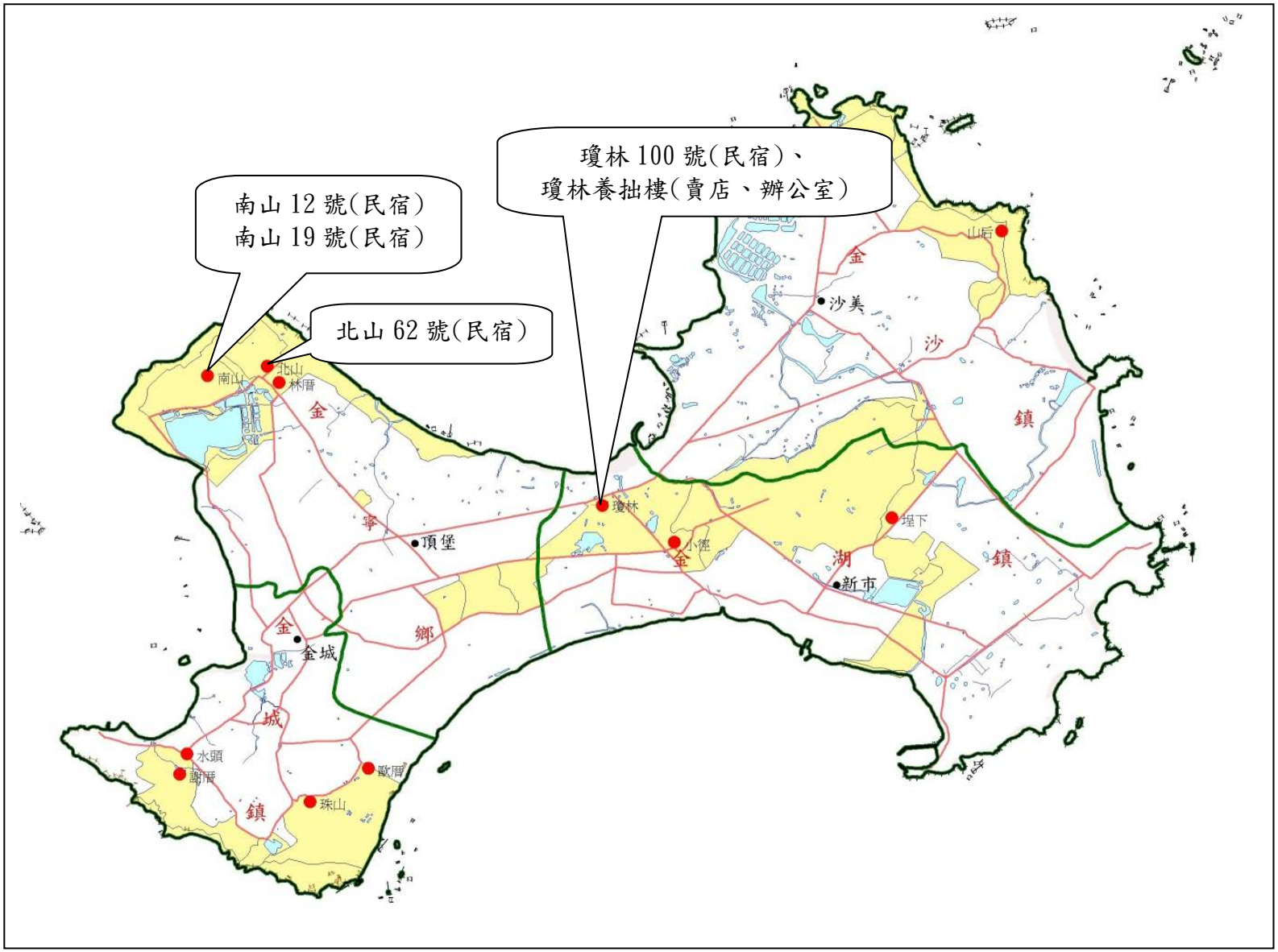
金門國家公園
109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案
標租清冊

標案	標的名稱	土地地號	每年標租金最低價格（新臺幣：元）	建築型式	建物棟數
1	南山12號（民宿）	古寧頭段779地號	228,000元	一落四櫸頭	1
2	南山19號（民宿）	古寧頭段766、767地號	301,000元	二落大厝	1
3	北山62號（民宿）	古寧頭段371地號	592,000元	三落大厝	1
4	瓊林100號（民宿）	瓊林段1343地號	199,000元	雙落大厝	1
5	瓊林養拙樓（賣店、辦公室）	瓊林段1120地號	220,000元	二層磚木構造一落七架加前櫸五腳基	1

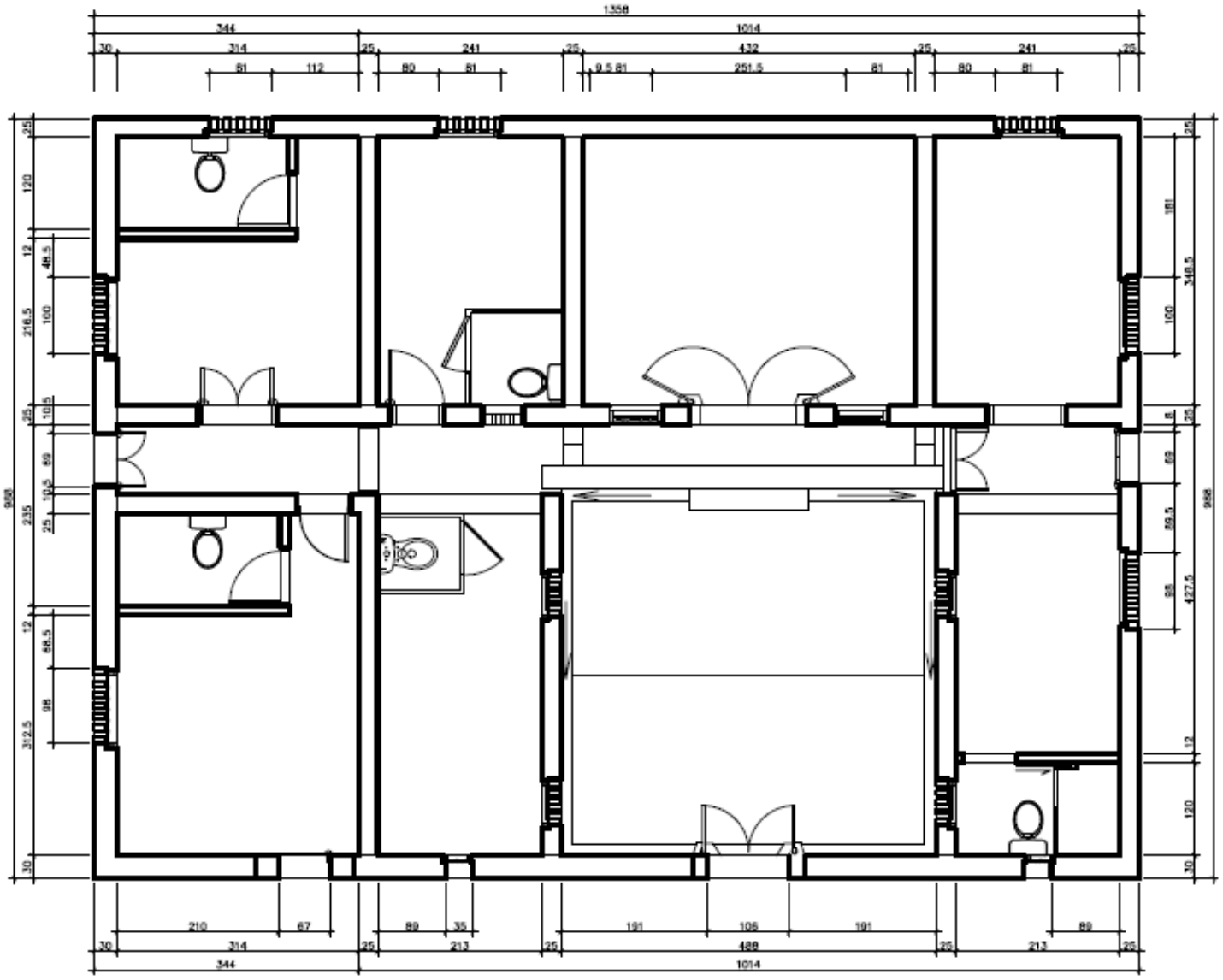
註：

以上標租建築物相關資料為金門國家公園管理處遊憩服務課彙整與計算，經會議決議之。皆以現況標租，由投標者自行撰寫經營計劃，並敘明經營投資計劃。建築物相關設施設備以現場點交為準。

附圖 「金門國家公園109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案」標的物區位分布圖

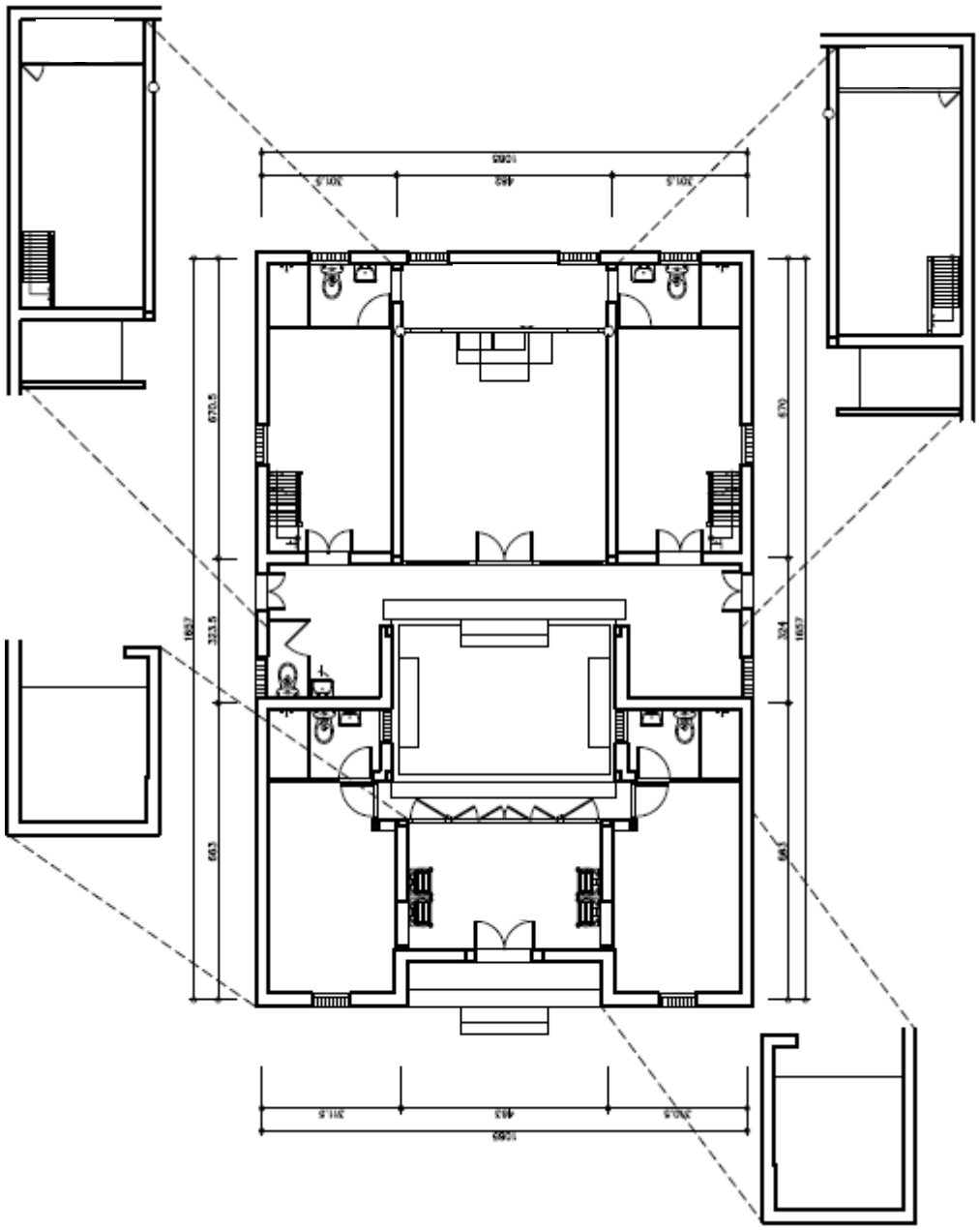


南山 12 號民宿平面配置圖



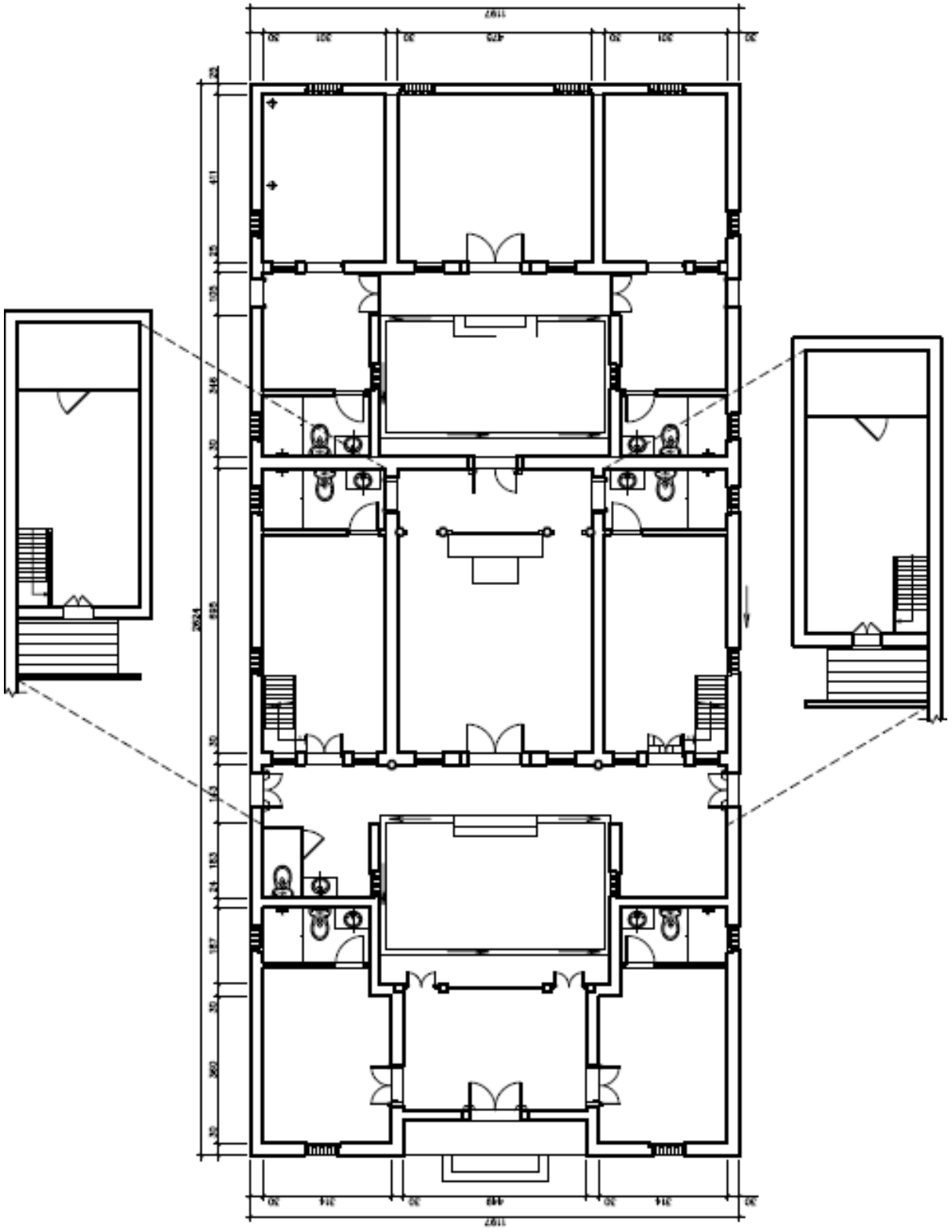
註：僅供建物平面參考，內容依現場為準

南山19號民宿平面配置圖



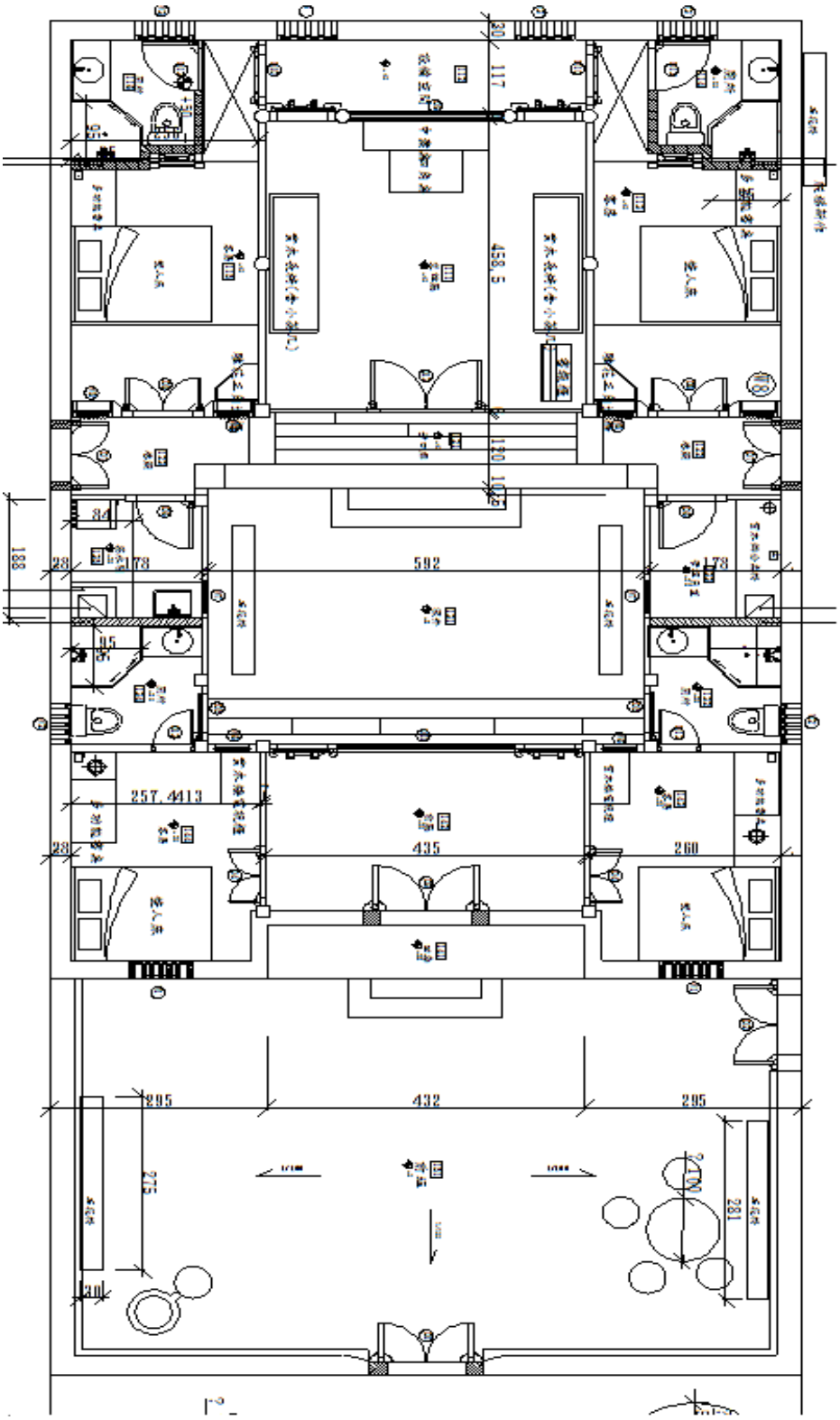
註：僅供建物平面參考，內容依現場為準

北山 62 號民宿平面配置圖



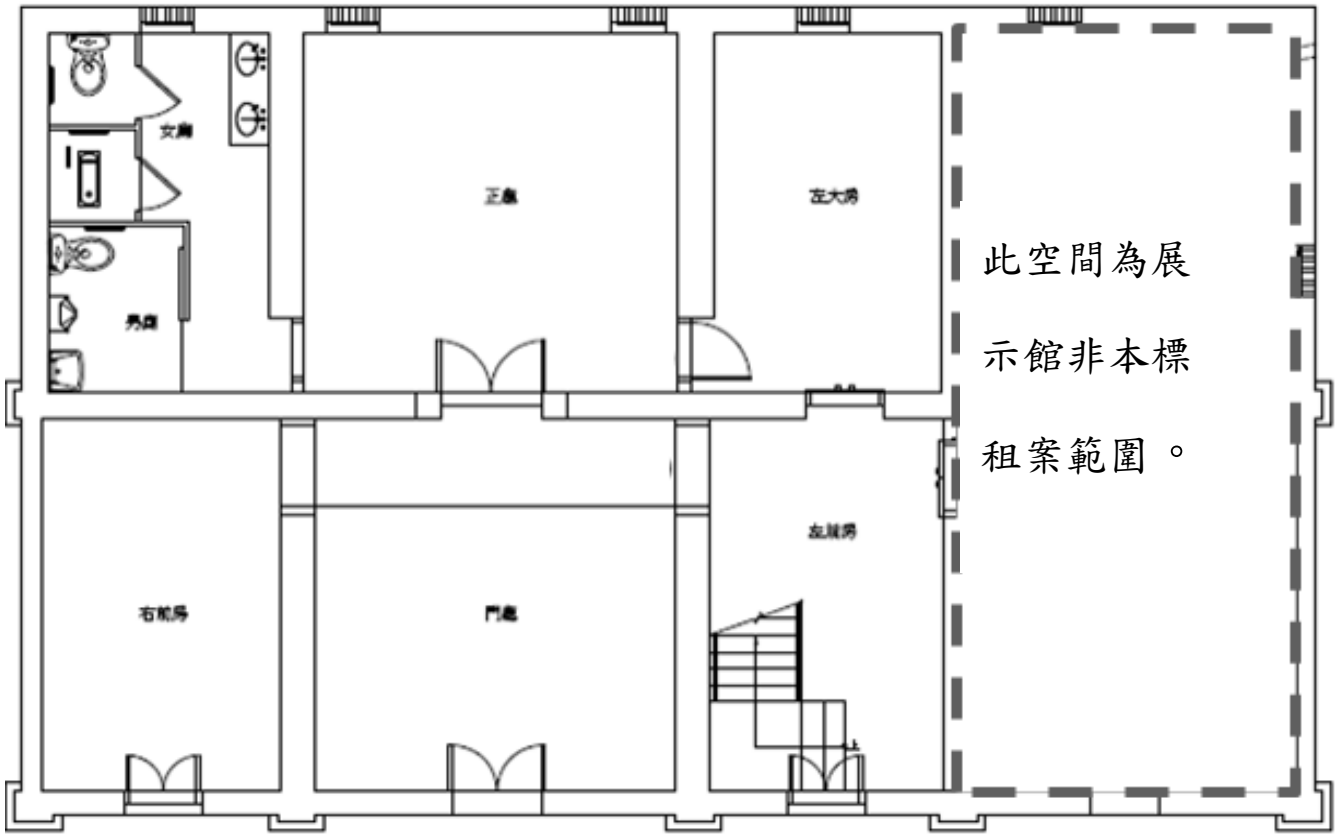
註：僅供建物平面參考，內容依現場為準

瓊林100號民宿平面配置圖

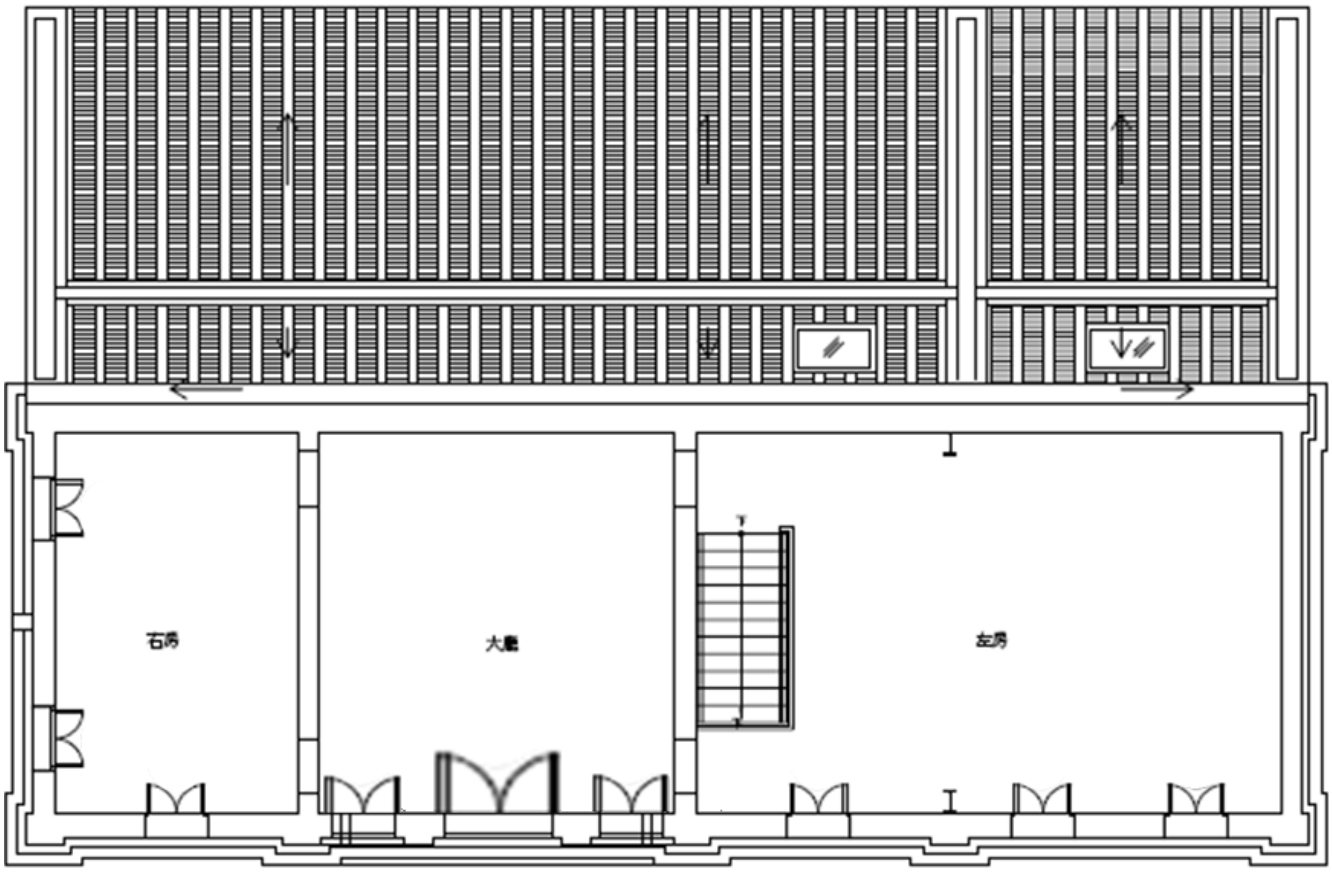


註：僅供建物平面參考，內容依現場為準。

瓊林養拙樓平面配置圖



一樓平面圖



二樓平面圖

註：僅供建物平面參考,
內容依現場為準。

投　標　封　　廠商編號：

標租名稱：金門國家公園109年第3次傳統建築民宿賣店經營管理標租案

標租案子項：(請勾選 1 項)

自公告日起至 109 年 11 月 16 日上午 9 時

□1. 南山 12 號(民宿)1 棟
□2. 南山 19 號(民宿)1 棟
□3. 北山 62 號(民宿)1 棟
□4. 瓊林 100 號(民宿)1 棟
□5. 瓊林養拙樓(賣店、辦公室)1 棟

截止收件時間： 109 年 11 月 16 日上午 9 時止

專人送達：**金門縣金寧鄉伯玉路 2 段 460 號**

收件時間：　　年　　月　　日　　午　　時　　分

收件人簽章：　　送件人簽章：

資格審查及評審日期：

第一階段資格審查時間：109 年 11 月 16 日上午 11 時

第二階段評審簡報時間：109 年 11 月 18 日

(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。)

89248 金 門 縣 金 寧 鄉 伯 玉 路 二 段 460 號

金門國家公園管理處

標租人姓名：

通訊地址：

聯絡電話：

本案應檢附證件及資料

□1. 身分證正反面影本。
□2. 戶口名簿影本（或戶籍謄本影本）
□3. 免納稅(無欠稅)證明或最近一期之納稅證明
□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 5）
□7. 經營管理計劃書(1 式 10 份)

附件

退 還 押 標 金 申 請 單

一、本標租人參加**金門國家公園 109 年第 3 次傳統建築民宿賣店經營管理標租案**投標，倘未得標或廢標，請將押標金

1□當場退還（如未到場由貴機關自行選擇其他方式辦理）。

2□以代存方式退還。

3□以入戶信匯方式退還，匯費自押標金項下扣繳。

二、附存款行、庫戶名、帳號等明細表 1 份，如因填報錯誤，致貴機關所退還押標金誤入他人帳戶時，由本標租人自行處理，押標金新臺幣 _____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	
					1. 戶名以投標標租人本身存款戶為限。 2. 以代存方式標租人本身存款戶以主辦機關所在地各行、庫、局、信用合作社、農、漁會為限。

此致

招標機關

標租人：　　蓋章

電話：

地　址：

中　華　民　國　　年　　月　　日