

交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處

「錢來也雜貨店建物及土地出租經營管理案」

開標及評審作業說明

一、開標及審查程序

(一) 資格標開標及審查

(二) 營運計畫書評審

二、資格標開標及審查事項

(一) 審查投標廠商家數：本案為財物出租，故不受政府採購法規定有關投標廠商家數須達 3 家以上合格廠商投標之限制，經機關首長核准，1 家廠商亦可開標。

(二) 審查投標廠商之資格文件：投標廠商所投標封，開標後如有下列情形之一者，其所投之標單無效。

1. 標封逾越規定截止收件時間。

2. 同一廠商投遞二封以上標封者。

3. 投標廠商應繳資格文件不齊或經審查不合格者。

4. 投標廠商聲明書或投標切結聲明書，或未依規定樣式填寫完整，或聲明書內容不符，或未加蓋廠商及負責人印鑑者。

5. 投標廠商或負責人名稱與登記不符者。

6. 無投標保證金或投標保證金格式不符。

7. 無租金報價標單或報價低於底價

8. 租金報價標單未用中文大寫填寫、填寫字跡模糊不清無法辨認、破損致價金內容缺少者、用印不符或難以辨認。

(三) 資格審查合格廠商，進入第二階段(營運計畫書評選)

(四) 營運計畫書格式如下：

投標者須檢附營運計畫書 1 式 10 份，一律以 A4 格式中文繕寫，應以 40 頁為原則，每份報告書外頁應加蓋公司、單位章及負責人章，內頁

得加蓋騎縫章，內容應至少包括但不限於下列項目：

1. 租金

- 本案 5 年租金不得低於新臺幣 78 萬 4,605 元。

2. 營運管理計畫應包含

(1) 場地營運規劃

(2) 人員配置規劃

(3) 出租場域開放時段規劃

- 說明每日開放時段及公休日

(4) 環境清潔計畫

- 說明出租標的環境清潔頻率

(5) 設施維護及管理計畫

(6) 緊急事故應變

(7) 遊客意見調查處理及遊客量統計

3. 預期效益，應包含預期外部效益。

4. 財務計畫，應包含公司財務狀況。

5. 敦親睦鄰及公益支持計畫，例如：僱用當地人員比例、優惠鄰近居民措施或弱勢家庭扶助措施、落實連結聯合國永續發展目標等。

6. 經驗與實績

(五) 無效標或以棄權論之投標文件除由本處留存一份，餘交由廠商出據當場退還，投標廠商未當場或未到場領回投標文件以致文件有所遺失者，本處不負代為保管之任何責任。

三、營運計畫書評審事項

(一) 各評審委員於評審會當場就各投標廠商所提營運計畫書之各分項計畫內容進行實質審查，其評比項目及評分比重如後：

評審項目	審查要項及配分比例	配分
5 年租金報（標）價	租金標價	10 分
營運管理計畫	1. 場地營運規劃(10 分) 2. 人員配置規劃(5 分) 3. 出租場域開放時段規劃(5 分)	40 分

評審項目	審查要項及配分比例	配分
	4. 環境清潔計畫(5 分) 5. 設施維護及管理計畫(5 分) 6. 緊急事故應變(5 分) 7. 遊客意見調查處理及遊客量統計(5 分)	
敦親睦鄰、公益支持、永續發展等	1. 敦親睦鄰項目，例如僱用當地人員比例、優惠鄰近居民措施或弱勢家庭扶助措施等。 2. 公益支持項目，例如與在地協會或公益團體合作辦理公益型活動，主動自費修繕常見小型設施損壞情形，共同守護地方歷史文化資產。 3. 永續發展項目，例如節能、節水、減碳、減塑等，連結聯合國 17 項永續發展目標(SDGs)。	20 分
預期效益	預期外部效益	10 分
財務計畫	公司財務狀況	10 分
經驗與實績	公司曾執行相關案例之經驗與實績	5 分
簡報與答詢		5 分

(二)投標廠商**必須**於評審會議當日到場提出簡報說明、答詢。

1. 簡報順序依廠商投標順序排定，簡報形式由廠商自行決定，簡報時間以不超過 15 分鐘為限，並經各評審委員逐一詢問後，再由投標廠商一次答覆，且需於 15 分鐘內答覆完畢後退場，至簡報時間不足 15 分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間；時間終止前 1 分鐘按 1 短鈴，終止後按 1 長鈴。
2. 依排定之順序及時間，由各投標廠商親自向評審委員簡報及答覆評審委員所提詢問。如未依排定之時間參與簡報者，其營運計畫書評選項目之「簡報與答詢」權重 5%，將不予計分。
3. 評審委員於評審中得就投標廠商之資格條件所提書面資料及簡報有

關內容提出詢問，其他列席人員僅得就評審委員詢問事項發言。

(三)評分方式

1. 由各評審委員就評選項目分別評分。
2. 有關評審項目「**租金標價**」(配分為10分)之評分計算方式為，達本案租金底價(新臺幣 78 萬 4,605 元)時，本項得分5分；廠商所報**租金標價**每超過底價金額 3 萬元，則本項得分再加1分，即廠商報價逾底價金額 93 萬 6,105 元以上，即本項評最高分10分，評分計算方式如下表所示：

租金報(標)價評分表		
租金報價		得分
<u>78 萬 4,605 元</u> ≤	< <u>81 萬 4,605 元</u>	5
<u>81 萬 4,605 元</u> ≤	< <u>84 萬 4,605 元</u>	6
<u>84 萬 4,605 元</u> ≤	< <u>87 萬 4,605 元</u>	7
<u>87 萬 4,605 元</u> ≤	< <u>90 萬 4,605 元</u>	8
<u>90 萬 4,605 元</u> ≤	< <u>93 萬 4,605 元</u>	9
93 萬 6,105 ≤		10

3. 由個別評審委員就各合格廠商所得總分由高至低分別給予「1」、「2」、「3」…等之序位後，並將同一合格廠商所獲各評審委員評定之序位予以累加後，為該廠商「總序位值」，「總序位值」最低者為第1名(第一優先議約廠商)，次低者為第2名，依序排定名次至第3名，其後之廠商不予排名。
4. 如總序位值最低之合格廠商有2家(含)以上時，且均得為決標對象時，則擇以評審項目之「**營運管理計畫**」得分最高者為第一優先議約廠商；其仍同分者，則抽籤決定之。
5. 資格審查合格廠商之營運計畫書於綜合評審後，經出席評審委員半數(含)以上之個別評分低於75分以下者，不列入「總序位值」之排名，即列為不合格，不得作為得標廠商。