

國營臺灣鐵路股份有限公司

「臺南市中西區北門路一段123巷2號及2樓之1至4樓之2、北門路一段125、127號房地出租經營案」

投標廠商遴選須知

一、投標廠商之資格及遴選項目以外之資料經審查合格者，其所提企劃書由本公司成立遴選委員會，依招標文件規定辦理審查。

二、遴選作業：

(一) 投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為遴選對象。

(二) 經審查符合本案招標文件規定之廠商，將另安排廠商進行簡報與答詢，遴選委員參酌營運企劃書綜合審查擇出「優勝廠商」。

三、企劃書製作：

(一) 格式：以 A4尺寸紙張直式橫向書寫中文報告格式為準，超過部分應摺成 A4尺寸，並應以連續雙面印刷方式編列頁碼，加裝封面，封面上註明本案及投標廠商名稱。企劃書之標題統一為：國營臺灣鐵路股份有限公司「臺南市中西區北門路一段123巷2號及2樓之1至4樓之2、北門路一段125、127號房地出租經營案」。企劃書內容以不超過80頁為原則(不含專業服務人員履歷及證明文件、資格證明文件、廠商信用證明及相關業績證明之頁數)。

(二) 數量：書面應裝訂成冊，一式15份，並附企劃書內容電子檔光碟片1片或隨身碟1只。

(三) 企劃書內容應包含項目：

1. 經營團隊與不動產出租實績案例(應附佐證資料)。
2. 各樓層使用計畫、整建及修繕計畫。
3. 經營管理計畫。
4. 財務計畫
5. 投標金額

(四) 其他：廠商所提企劃書應依評選項目逐項撰寫，力求段落清晰，並於首頁附上目錄。投標文件(含企劃書及光碟片或隨身碟)經收件後，投標廠商不得要求補全或修正其任何條件，亦不得要求退回全數投標文件。

四、遴選相關事項：

(一) 廠商資格及其他投標文件經初審合格後，另擇期邀集合格廠商進行簡報及答

詢，如資料及投標文件初審不合格者，不得參與後續綜合遴選（複審）。

(二) 以書面審查進行評分：

合格廠商必須簡報，日期另行通知（簡報資料請於簡報前提送15份，其內容不得超過企劃書內容）。倘未參與簡報或遲到（經唱名三次）之受評廠商，遴選委員得就企劃書書面資料逕行評分，但「簡報內容及答詢」項目以0分計算。

(三) 簡報作業程序：

1. 廠商簡報順序依郵局收件郵戳時間順序為原則，如有同時或無法辨識之情形，將另行抽籤決定。
2. 由受評廠商之代表人或其授權人員提出10分鐘簡報（參與受評人員以3名為限）結束後進行問題答詢以15分鐘為原則（統問統答），遴選委員詢問時間不計入上述答詢時間。

(四) 合格廠商均簡報及答詢完畢，列出序位評比結果後，先就不同遴選委員之遴選結果有無明顯差異提請委員會討論，並列入會議紀錄，遴選總表結果經委員會確認無誤後，由全體遴選委員簽名。

(五) 遴選結果簽報機構首長或其授權人員核定後方生效。

五、遴選標準：

遴選項目	遴選子項	配分
一、經營團隊與不動產出租實績案例	(一) 投標廠商簡介：如成立時間、沿革、組織、資本額、員工數及營業項目等。 (二) 經營管理實績說明：內容至少應包括過去及目前所經營不動產包租代管案(含整建修繕及經營)之服務品質及履約實績。	10
二、各樓層使用計畫、整建及修繕計畫	(一) 各空間使用計畫及適法性(有變更改用途亦請說明)： 1. 各樓層使用計畫：本案為地下1層、地上5層建物。地上5層除2樓為 G3店舖外，其餘4層為宿舍。 2. 各樓層使用目的之適法性說明(如宿舍作為租賃住宅之適法性)。 (二) 整建及修繕計畫： 1. 防水工程(屋頂、外牆、衛浴間等) 2. 粉刷工程 3. 水電工程(水電管線修繕及汰換、插座移設等) 4. 設備汰換、更新工程(衛浴、照明等) 5. 消防設備汰換、更新計畫	20

遴選項目	遴選子項	配分
三、經營管理計畫	(一) 租賃住宅經營管理： <ol style="list-style-type: none"> 1. 次承租人契約規範、住戶公約。 2. 住戶服務計畫(含公共空間清潔維護、公用水電、機電及消防設備保養維修申報等、現場設置服務據點(或於現場揭示管理人員聯絡資訊)。 3. 安全維護設備及應變計畫(包含但不僅限於門禁、保全、監視系統設置)。 4. 與次承租人糾紛談判之策略與方式。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 次承租人欠繳租金處理方式 (2) 次承租人違約轉分租處理方式 (3) 次承租人惡意破壞設備處理方式 (4) 次承租人擾鄰處理方式 (5) 次承租人未依約返還標的處理方式 5. 緊急危難逃生計畫及通報處理流程。 (二) G3店舖經營(自營或招商經營、經營種類)及管理 (三) 服務品質 <ol style="list-style-type: none"> 1. 服務人員之訓練及管考 2. 次承租戶申訴處理機制 3. 服務內容創新 4. 臺鐵員工優惠措施 	30
四、財務計畫	(一) 整建修繕及相關保險費用預估。 (二) 管理維護經費預估。 (三) 預估合理利潤(含營運收入及支出說明)。	15
五、投標金額	標租金額(月租金)：等於底價者，給予配分8分；每增加1,500元者增加1分，未滿1,500元部分不予計算，本項累計最高給予配分15分。	15
六、簡報與答詢	(一) 簡報內容之完整性及專業性。 (二) 對於委員提問之內容，答覆之完整與詳實性。	10
遴選分數總計		100

六、廠商遴選方式：

序位法

- (一) 由工作小組提出初審意見，遴選委員就初審意見、廠商資料、遴選項目逐項討論後，由各遴選委員辦理序位評比，就個別廠商各遴選項目評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分

(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)，未達75分者不得列為優勝廠商。若所有廠商平均總評分均未達75分時，則優勝廠商從缺並廢標。

- (二) 遴選委員於各遴選項目評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在75分以上之序位合計值最低為第1名之廠商並為優勝廠商，倘序為總和相同時，以「經營管理計畫」遴選項目之得分較高者優先；仍相同者以「各樓層使用計畫、整建及修繕計畫」遴選項目之得分較高者優先；仍相同者，抽籤決定之。遴選結果經簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。
- (三) 若無任一資格審查合格申請人達遴選標準時，遴選委員會得不予選出綜合遴選之合格申請人，惟各遴選委員給予各資格審查合格申請人之遴選項目分數總合未達70分或高於90分時，該遴選委員應述明評分理由。
- (四) 遴選委員審查評分表及遴選總表如附件。

七、補充說明及規定：

- (一) 投標文件澄清：
 - 1. 本公司應依招標文件規定之條件，審查廠商投標文件，對其內容有疑義時，得通知投標廠商提出說明。前項審查結果應通知投標廠商，對不合格之廠商，並應敘明其原因。
 - 2. 本公司審查廠商投標文件，發現其內容有不明確、不一致或明顯打字或書寫錯誤等之情形者，得通知投標廠商提出說明，以確認其正確之內容，並由工作小組列入初審意見表。前項文件內明顯打字或書寫錯誤，與標價無關，本公司得允許廠商更正。
- (二) 企劃書之頁數超過主辦機關公告之規定者，遴選委員得依各評選項目進行評分時，酌予扣分。
- (三) 簡報內容不得變更投標文件內容，如簡報時另行提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。
- (四) 遴選委員會委員名單保密規定：本案未於招標文件中公告遴選委員會委員名單，該名單於開始遴選前予以保密，廠商不得探詢委員名單。
- (五) 遴選會議，應有委員總額二分之一以上出席，出席委員中之專家、學者人數至少二人且不得少於出席人數之三分之一。否則，機關當場宣布流會，再另擇期辦理遴選。

國營臺灣鐵路股份有限公司

遴選委員審查評分表

標案名稱：「臺南市中西區北門路一段123巷2號及2樓之1至4樓之2、北門路一段125、127號房地出租經營案」

遴選委員編號：_____

日期：____年__月__日

遴選項目	配分	廠商編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
		A	B	C	
一、經營團隊與不動產出租實績案例	10				
二、各樓層使用計畫、整建及修繕計畫	20				
三、經營管理計畫	30				
四、財務計畫	15				
五、投標金額	15				
六、簡報與答詢	10				
得分合計	100				
序 位					
備註：					
1. 遴選項目分數總合未達70分或高於90分時，評審意見應敘明理由。					
2. 個別廠商之平均總評分未達75分者，不得列為優勝廠商。					

遴選委員簽名：_____

國營臺灣鐵路股份有限公司

遴選委員審查總表

標案名稱：「臺南市中西區北門路一段123巷2號及2樓之1至4樓之2、北門路一段125、127號房地出租經營案」

日期：____年__月__日

廠商編號		A		B		C	
廠商名稱		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							
遴選委員	姓名						
	出席或缺						
其他記事		1. 遴選委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2. 不同委員審查結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3. 個別委員審查結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）： 4. 遴選結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					

出席遴選委員簽名：_____；_____；_____；
 _____；_____