

國營臺灣鐵路股份有限公司
「臺中市中區建國路152號房地標租案」
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者名稱。企劃書之標題統一為：國營臺灣鐵路股份有限公司「臺中市中區建國路152號房地標租案」。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。
 - (三) 企劃書內容應包含項目：
 1. 經營團隊與相關經營實績（應附佐證資料）。
 2. 建物耐震補強、設計與空間營造、施工管理與後續維護計畫。
 3. 經營管理計畫。
 4. 財務計畫。
 5. 房地租金。
 6. 簡報與答詢。
 - (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）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5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) 遴選結果簽報機關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、經營團隊與相關經營實績	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投標人（公司）簡介：如成立時間、沿革、組織、資本額、員工數及營業項目等。 2. 提供最近2年內之營運、公司財務報表。 3. 經營團隊實績說明：內容至少應包括過去及目前所經營設施之服務品質及履約實績，及相關實績有助於本案標的營運之說明。 	<u>10</u>
二、建物耐震補強、設計與空間營造、施工管理與後續維護計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物耐震補強計畫（本項配分10分）：辦理建築物耐震詳評及補強之推估期程及預估成本。 2. 設計與空間營造計畫（本項配分12分）： <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物內外修繕、美化、景觀及形象營造、營業設施建置相關規劃與預定工期。 ● 如有新建構造物、廣告物之合法性檢討。 ● 標的與周邊道路之動線（含便利、友善及安全性） 3. 施工管理（本項配分5分）：施工期間安全維護及減低對行人、鄰地影響之管理措施。 	<u>35</u>

遴選項目	遴選子項	配 分
	4. 後續維護計畫（本項配分8分）：契約期間建築物養護、管理規劃。	
三、經營管理計畫	1. 經營理念、經營模式(自營或招商經營請併為說明)、營運場域及週邊維護管理(包含環境、營運安全等)（本項配分10分）。 2. 營運、服務及友善計畫（本項配分10分）： ● 店舖營運考核、營業人員之訓練及管考 ● 民眾申訴處理機制。 ● 創新、敦親睦鄰措施及提供本公司員工優惠或業務交流等事項。	<u>20</u>
四、財務計畫	預估營運收入及各項支出成本計算（含本案耐震詳評、建物補強、空間營造、軟硬體設備建置工程及管理維護等支出、財務效益分析及合理之利潤估算）。	<u>10</u>
五、房地租金	標租金額： <u>最高標廠商獲滿分15分，其他投標廠商本項得分為：投標價格÷最高標廠商之投標價格×15分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入）。</u> 投標金額小於底價者以0分計算。	<u>15</u>
六、簡報與答詢	1. 簡報內容之完整性及專業性。 2. 對於委員提問之內容，答覆之完整與詳實性。	<u>10</u>
遴選分數總計		<u>100</u>

四、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，並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。

五、補充說明及規定：

- (一) 投標文件澄清：
 - 1. 機關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. 機關審查廠商投標文件，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，機關得允許廠商更正。
- (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。

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：「臺中市中區建國路152號房地標租案（遴選）」

（案號：_____）

遴選委員編號：_____

日期：____年__月__日

評審項目	配分	廠商編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
		A	B	C	
一、經營團隊與相關經營實績	<u>10</u>				
二、建物耐震補強、設計與空間營造、施工管理與後續維護計畫	<u>35</u>				
三、經營管理計畫	<u>20</u>				
四、財務計畫	<u>10</u>				
五、土地租金	<u>15</u>				
六、簡報與答詢	<u>10</u>				
得分合計	100				
序 位					

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：「臺中市中區建國路152號房地標租案（遴選）」

（案號：_____）

日期：____年__月__日

廠商編號		A		B		C	
廠商名稱							
遴選委員		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							
序位和(序位合計)							
序位名次							
遴選	姓名						
委員	出席或缺席						
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：