

## 國營臺灣鐵路股份有限公司

### 「新北市板橋區縣民大道一段 1 號、3 號、9 號、11 號、13 號之 24-26 樓及 5 號之 25-26 樓(計 17 戶住宅暨 17 格汽車停車位)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，其所提營運企劃書由本公司資產開發處臺北營業分處所成立之遴選委員會，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、營運企劃書製作：
  - (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。營運企劃書之標題統一為：國營臺灣鐵路股份有限公司「新北市板橋區縣民大道一段 1 號、3 號、9 號、11 號、13 號之 24-26 樓及 5 號之 25-26 樓(計 17 戶住宅暨 17 格汽車停車位)出租經營案營運企劃書」。營運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，並附營運企劃書內容電子檔光碟片 1 片。
  - (三) 營運企劃書內容應包含項目：
    1. 經營團隊與不動產出租實績經驗。
    2. 未來營運規劃。
    3. 租賃標的物管理。
    4. 租金。
  - (四) 其他：廠商所提營運企劃書應依遴選項目逐項撰寫，力求段落清晰，並於首頁附上目錄，目錄上加蓋投標廠商及負責人印章。投標文件(含營運企劃書及光碟片)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以郵寄掛號或親自提送 15 份，其內容不得超過營運企劃書內容）。倘未參與簡報或遲到（經唱名三次）之合格廠商，遴選委員得就營運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或本公司資產開發處臺北營業分處收件時間順序為原則，如有同時或無法辨識之情形，將另行抽籤決定。  
2. 由合格廠商之代表人或其授權人員提出 10 分鐘簡報（參與簡報人員以 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（以上時間均於結束前 2 分鐘按鈴 1 次提醒，時間截止時按鈴 2 次即須停止）。
- (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，遴選委員審查總表結果經委員會確認無誤後，由全體出席遴選委員簽名。
- (五) 遴選結果簽報公司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經驗	1. 投標人(公司)簡介，及提供最近 2 年內之營運、公司財務報表。(5 分) 2. 租賃住宅服務業營運團隊組成(含組織架構、業務分工、管理服務人員專業能力及證照等)。(5 分) 3. 經營管理實績說明：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。(5 分)	15

遴選項目	遴選子項	配分
二、未來營運規劃	1. 整體營運構想、營運成本及收入預估。(5分) 2. 住戶服務計畫(含區分所有權人會議及管理委員會之參與、公共空間及公用設備相關支出之分攤、設置服務據點及專任管理人員、安全維護計畫等)。(5分) 3. 住戶公約及與社區內其他住戶之溝通。(5分)	15
三、租賃標的物管理	1. 室內空間配置、設備購置之規劃及費用預估(含保險費用)。(10分) 2. 投標廠商與次承租人間之契約範本。(5分) 3. 租後保固服務之處理(出租期間租賃標的物之清潔維護及設備保養更換)。(5分) 4. 防範第三人違反法令、契約及減損建物價值計畫。(含欠繳租金、違約轉分租、惡意破壞設備及擾鄰之處理方式，及租期屆滿向第三人收回標的之程序)。(10分)	30
四、租金	以最高標廠商之投標價格為滿分 35 分，其他投標廠商本項得分為： $\frac{\text{投標價格}}{\text{最高標廠商之投標價格}} \times 35$ 分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)。	35
五、簡報內容及答詢	簡報內容及答詢。	5
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(分數加總最高者序位為 1，次高者序位為 2，以此類推，加總分數相同者可並列序位，如 1, 1, 3, 4, 5...排序)。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及次優廠商。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**。平均總評分在 75 分以上之序位合計值次低之廠商，得列為次優廠商。倘序位合計值相同時，以遴選項目「租賃標的物管理」之得分較高者優先，餘次之；仍相同者，以遴選項目「租金」之得分較高者優先，餘次之；仍相同者，抽籤決定之。並經簽報**公司**首長或其授權人員核定後方生效。
- (三) 若無任一合格廠商達遴選標準時，遴選委員會得不予選出優勝廠商。惟各遴選委員給予各合格廠商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委員審查總表如附錄。

#### 七、補充說明及規定：

- (一) 綜合遴選階段投標文件澄清：
  - 1. **國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處**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. **國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處**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之情形者，得通知投標廠商提出說明，以確認其正確之內容。前項文件內明顯打字或書寫錯誤，與標價無關，得允許廠商更正。
- (二) 營運企劃書之頁數超過主辦機構公告之規定者，遴選委員得依各遴選項目進行評分時，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，該資料不納入遴選。
- (四) 遴選會議應有委員總額二分之一以上出席，始得開會。否則，**本公司資產開發處臺北營業分處**當場宣布流會，另擇期遴選。
- (五) 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。

附錄（適用於序位法）

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：「新北市板橋區縣民大道一段1號、3號、9號、11號、13號之24-26樓及5號之25-26樓(計17戶住宅暨17格汽車停車位)出租經營案」

(案號：\_\_\_\_\_)

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	
1. 經營團隊與不動產出租實績經驗	15				
2. 未來營運規劃	15				
3. 租賃標的物管理	30				
4. 租金	35				
5. 簡報內容及答詢	5				
得分合計	100				
序 位					

遴選委員簽名：

附錄（適用於序位法）

國營臺灣鐵路股份有限公司遴選委員審查總表

標案名稱：「新北市板橋區縣民大道一段1號、3號、9號、11號、13號之24-26樓及5號之25-26樓(計17戶住宅暨17格汽車停車位)出租經營案」

(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/平均總評分							
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)：					

出席遴選委員簽名：