

# 國營臺灣鐵路股份有限公司

## 「屏東縣枋寮鄉儲運路1-10號等18戶建物暨周邊土地出租經營案」

### 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「屏東縣枋寮鄉儲運路1-10號等18戶建物暨周邊土地出租經營案」。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. 經營團隊與相關經營實績(應附佐證資料)。
2. 空間營造、整建及管理維護計畫。
3. 經營管理及服務計畫。
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，如附件8），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、經營團隊與相關經營實績	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 提供最近2年內之營運、公司財務報表。</li> <li>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。</li> </ol>	10
二、空間營造、整建及管理維護計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 空間營造、整建計畫（本項配分10分）： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空間配置（標的各空間之規劃用途、動線通道及出入口），整體形象與景觀計畫（與現地鐵道景觀、藍皮意象之融合搭配）。</li> <li>● 整建計畫：各建物及空地依規劃用途之整建、指定建物之拆除及整建、有關設施設置物或建置之相關說明(應包含預計工期及各工項說明)。</li> </ul> </li> <li>2. 管理維護計畫（本項配分10分）： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 租賃標的及週邊環境維護計畫</li> <li>● 管理計畫（標的出入口與本公司公務區之管制規劃、標的與人行步道間管理規劃）。</li> </ul> </li> </ol>	20
三、經營管理及服務計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體經營理念及營業業務項目、經營管理方式（如有招商計畫請併為說明）（本項配分20分）。 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 經營理念、本案特色形塑（如結合鐵道、枋寮漁港、藝術、旅遊與休憩）品牌建立、目標客群及營銷</li> </ul> </li> </ol>	30

遴選項目	遴選子項	配分
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各空間營運項目(含招商計畫)、合作廠商(店家)評選及替換機制</li> <li>● 營運精進作為(營運期熱度及話題性持續)</li> <li>● 業務交流計畫(如定期辦理與臺鐵公司雙相業務交流、相關場域參觀學習)</li> </ul> 2. 服務計畫(本項配分10分): <ul style="list-style-type: none"> <li>● 服務人員之訓練及管考</li> <li>● 民眾申訴處理機制</li> <li>● 服務內容創新</li> <li>● 敦親睦鄰措施(鄰里及臺鐵員工優惠、其他措施等)</li> </ul>	
四、財務計畫	1. 修整建、拆除及相關保險費用預估。 2. 管理維護經費預估。 3. 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： 等於底價者，給予配分8分；每增加2,000元者增加1分，未滿2,000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	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。	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。倘序位總和相同時，以「經營管理及服務計畫」遴選項目之得分較高者優先；仍相同者，以「空間營造、整建及管理維護計畫」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、學者人數應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：「屏東縣枋寮鄉儲運路1-10號等18戶建物暨周邊土地出租經營案」

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	
<p>一、經營團隊與相關經營實績</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 提供最近2年內之營運、公司財務報表。</p> <p>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。</p>	10				
<p>二、空間營造、整建及管理維護計畫</p> <p>1. 空間營造、整建計畫（本項配分10分）：</p> <p>(1) 空間配置（標的各空間之規劃用途、動線通道及出入口），整體形象與景觀計畫（與現地鐵道景觀、藍皮意象之融合搭配）。</p> <p>(2) 整建計畫：各建物及空地依規劃用途之整建、指定建物之拆除及整建、有關設施設置物或建置之相關說明（應包含預計工期及各工項說明）。</p> <p>2. 管理維護計畫（本項配分10分）：</p> <p>(1) 租賃標的及週邊環境維護計畫</p> <p>(2) 管理計畫（標的出入口與本公司公務區之管制規劃、標的與人行步道間管理規劃）。</p>	20				

<p>三、經營管理及服務計畫</p> <p>1. 整體經營理念及營業業務項目、經營管理方式（如有招商計畫請併為說明）（本項配分20分）：</p> <p>(1)經營理念、本案特色形塑（如結合鐵道、枋寮漁港、藝術、旅遊與休憩）品牌建立、目標客群及營銷</p> <p>(2)各空間營運項目(含招商計畫)、合作廠商(店家)評選及替換機制。</p> <p>(3)營運精進作為(營運期熱度及話題性持續)。</p> <p>(4)業務交流計畫(如定期辦理與臺鐵公司雙相業務交流、相關場域參觀學習)。</p> <p>2. 服務計畫（本項配分10分）：</p> <p>(1)服務人員之訓練及管考。</p> <p>(2)民眾申訴處理機制。</p> <p>(3)服務內容創新。</p> <p>(4)敦親睦鄰措施(鄰里及臺鐵員工優惠、其他措施等)。</p>	30				
<p>四、財務計畫</p> <p>1. 修整建、拆除及相關保險費用預估。</p> <p>2. 管理維護經費預估。</p> <p>3. 預估合理利潤(含營運收入及支出說明)。</p>	15				
<p>五、投標金額</p> <p>等於底價者，給予配分8分；每增加2,000元者增加1分，未滿2,000元部分不予計算，本項累計最高給予配分15分。</p>	15				
<p>六、簡報與答詢</p> <p>1. 簡報內容之完整性及專業性。</p> <p>2. 對於委員提問之內容，答覆之完整與詳實性。</p>	10				
<p>得分合計</p>	100				
<p>序 位</p>					
<p>備註：</p> <p>1. 遴選項目分數總合未達70分或高於90分時，評審意見應述明理由。</p> <p>2. 個別廠商之平均總評分未達75分者，不得列為優勝廠商。</p>					

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：「屏東縣枋寮鄉儲運路1-10號等18戶建物暨周邊土地出租經營案」

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							
遴選委員	姓名						
	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：\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_；  
 \_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_