

**國營臺灣鐵路股份有限公司**  
**「花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地標租案」**  
**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，其所提企劃書由本所成立遴選委員會，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。

(二) 數量：書面應裝訂成冊，一式 12 份，並燒錄光碟片（或拷貝有企劃書電子檔案的 usb 隨身碟）1 片。

(三) 企劃書內容應包含項目：

1. 經營團隊成員與相關實績經驗(應附佐證資料)。

2. 建築規劃設計與施工計畫

3. 未來營運規劃。

4. 財務規劃。

5. 創新計畫

(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 USB 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 7

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 15 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、公司簡介、經營實績或未來經營團隊介紹。 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</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、建築規劃設計與施工計畫         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 總體開發構想。</li> <li>2. 建築規劃設計。</li> <li>3. 都市計畫與景觀計畫。</li> <li>4. 動線與交通計畫。</li> <li>5. 施工及品管計畫。</li> </ol>  | 20 |
| 三、未來營運規劃              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體營運構想。</li> <li>2. 顧客服務計畫。</li> <li>3. 品牌建立及行銷宣傳計畫。</li> <li>4. 在地特色融入。</li> </ol>  | 20 |
| 四、財務規劃                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物整建與設備購置經費及相關保險費用預估。</li> <li>2. 營運收入預估。</li> </ol>   | 15 |

| 遴選項目      | 遴選子項   | 配<br>分    |
|-----------|--|-----------|
| 五、租金      | 投標單金額等於底價者，給予配分 15 分，每增加新臺幣 1 萬元者增加 1 分，增加不滿 1 萬元者不計分，本項最高給予配分 20 分 (例如:填寫 12 萬元，本項以 17 分計)。 | <u>20</u> |
| 六、創新計劃    | 1.硬體設施<br>2.創新營運內容。<br>3.其他。(雇用當地民眾，提升當地就業率)   | <u>10</u> |
| 七、簡報內容及答詢 | 簡報內容及答詢。   | <u>5</u>  |

#### 六、廠商遴選方式：

序位法：遴選委員對資格審查合格之申請人，依其所提送之企劃書及簡報，進行審查並給予評分及排名，再依下列綜合遴選標準決議本案為優勝廠商，並經簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。

- (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，最高者排序為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，若加總分數相同，則序位並列。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優勝廠商，如序位總和相同時，以序位「1」最多者優先；仍相同者，抽籤決定之。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和未達 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. 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，且與租金標單無關者，機關得允許廠商更正。

(二) 簡報內容不得更改投標文件之內容，如簡報時另行提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。

(三) 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應予以保密。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：「花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地」

（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<br>(優點、缺點) |
|-----------------------|-----|---------|---|---|-----------------|
|                       |     | A       | B | C |                 |
| 1. 公司簡介、經營實績或未來經營團隊介紹 | 10  |         |   |   |                 |
| 2. 建築規劃設計與施工計畫        | 20  |         |   |   |                 |
| 3. 未來營運規劃             | 20  |         |   |   |                 |
| 4. 財務規劃               | 15  |         |   |   |                 |
| 5. 租金                 | 20  |         |   |   |                 |
| 6. 創新計畫               | 10  |         |   |   |                 |
| 7. 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評分表

標案名稱：「花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地」

（案號：\_\_\_\_\_）

日期：\_\_年\_\_月\_\_日

| 廠商編號                      | A     |  | B    |    | C    |    |  |
|---------------------------|-------|--|------|----|------|----|--|
| 遴選委員                      | 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                         |       |  |      |    |      |    |  |
| 得 分 加 總                   |       |  |      |    |      |    |  |
| 平 均 總 評 分<br>(得分加總)/評分委員數 |       |  |      |    |      |    |  |
| 序 位 和 (序 位 合 計)           |       |  |      |    |      |    |  |
| 序 位 名 次                   |       |  |      |    |      |    |  |
| 廠 商 標 價<br>( 新 臺 幣 元 )    |       |  |      |    |      |    |  |
| 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：<br>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）：<br>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）：<br>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：