

國營臺灣鐵路股份有限公司

「高雄市鹽埕區鹽北段 369、372 及 369-3 部分地號土地標租案」

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「高雄市鹽埕區鹽北段 369、372 及 369-3 部分地號土地標租案」。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. 建築與施工計畫。
 3. 營運規劃。
 4. 財務計畫。
 5. 投標金額。
 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 3 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、經營團隊與相關經營實績	(一) 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。 (二) 提供最近 2 年內之營運、公司財務表。 (三) 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>

遴選項目	遴選子項	配分
二、建築與施工計畫	(一)建築規劃(本項配分15分) 1. 建物及用途之適法性(建築面積、建物規模及用途與相關法規檢討適法說明)。 2. 起造建物之規模、建材等圖說(含平面、立面圖)及預估建造成本。 3. 興建計畫： (1)建造執照申請、施工工期、使用執照及保存登記等，各工項及預估期程。 (2)工區及周遭管制動線規劃、保險及施工場域人員之管理。 (二)設計與空間營造(本項配分5分) 包含整體形象與景觀計畫、標的與周邊道路之動線(含便利、友善及安全性)。 (三)施工管理(本項配分5分) 施工期間降低對週邊住家影響，以及專人專線及時之良善溝通機制(本項配分5分)	<u>25</u>
三、營運規劃	(一)經營管理：(本項配分10分) 包含經營理念、經營模式(自營或招商經營等)、品牌經營(引進)宣傳、營運場域及週邊維護管理(包含環境、營運安全等)。 (二)服務、創新及友善計畫(本項配分10分)： 1. 服務計畫：包含店舖營運考核、服務人員之訓練及管考、客訴處理機制 2. 創新、敦親睦鄰措施、臺鐵公司員工優惠及業務交流等事項。	<u>20</u>
四、財務計畫	預估營運收入及各項支出成本計算(含本案建築與空間營造、軟硬體設備建置工程及管理維護等支出之財務效益分析及合理利潤估算)。	<u>10</u>
五、投標金額	(一)投標月租金額(本項配分15分) 等於底價者，給予配分7分；每增加5,000元者增加1分，未滿5,000元部分不予計算，本項累計最高給予配分15分。 (二)投標承諾投資金額：(本項配分10分) 期初投資之新建建築成本(包含興建本案建	<u>25</u>

遴選項目	遴選子項	配分
	物必須之規劃設計費、建築等成本，惟不包含裝潢費用)。 以參與遴選廠商中，投標承諾投資金額最高者為10分，其餘廠商分數=各該廠商投標金額/最高金額×10，四捨五入取至小數點1位。	
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。 (三) 若廠商未出席簡報，簡報及答詢項目以零分計。	<u>10</u>
遴選分數總計		<u>100</u>

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，則獲得評選委員評定序位第 1 較多者為優勝廠商；仍相同者，以「建築與施工計畫」遴選項目之得分較高者優先；仍相同者，以「投標金額」遴選項目之得分較高者優先，餘次之，並經簽報機構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. 出租機構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. 出租機構審查廠商投標文件，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，機構得允許廠商更正。

(二) 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) 遴選會議應有委員總額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。

(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。

國營臺灣鐵路股份有限公司

遴選委員審查評分表

「高雄市鹽埕區鹽北段 369、372 及 369-3 部分地號土地標租案」

遴選委員編號：_____

日期：_____年____月____日

評審項目	配 分	投標廠商及得分			評審意見 (優點、缺點)
一、經營團隊與相關經營實績	<u>10</u>				
二、建築與施工計畫	<u>25</u>				
三、營運規劃	<u>20</u>				
四、財務計畫	<u>10</u>				
五、投標金額	<u>25</u>				
六、簡報與答詢	<u>10</u>				
得 分 合 計	<u>100</u>				
序 位					
備註：					
1. 遴選項目分數總合未達70分或高於90分時，評審意見應述明評分理由。					
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

遴選委員審查評分表

「高雄市鹽埕區鹽北段 369、372 及 369-3 部分地號土地標租案」

日期：____年__月__日

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							
6							
7							
得 分 加 總							
平均總評分(得分加總 / 評分委員數)							
序 位 合 計							
序 位 名 次							
遴選 委員	姓 名						
	出席或缺席						
其他記事		1. 不同委員審查結果有無明顯差異情形(如有,其情形及處置): 2. 遴選結果於簽報機構首長或其授權人員核定後方生效。					

出席遴選委員簽名：