

國營臺灣鐵路股份有限公司

「臺南車站旅運販賣空間及國定古蹟臺南火車站經營租賃案」 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「臺南車站旅運販賣空間及國定古蹟臺南火車站經營租賃案」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. 文化資產保存之維護管理計畫
 3. 設施(備)維護管理及設置計畫。
 4. 營運管理計畫及服務品質提升。
 5. 財務計畫。
 6. 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 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。另簡報之內容，以廠商投標文件內容為限，廠商另外提出變更或補充資料，不納入遴選評分。

(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（參與受評人員以 3 名為限）提出總時間不超過 10 分鐘簡報（8 分鐘時按一短鈴，10 分鐘時按二短鈴），結束後進行問題答詢，以 15 分鐘為原則（統問統答，自開始回答起 12 分鐘時按一短鈴，15 分鐘按二短鈴），詢答後退場，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	(一) 投標廠商(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、公司財務報表。 (三) 經營管理實績說明：目前營運現況及說明專業領域經營能力資格、開發等方面有關之實績。	10
二、文化資產保存之維護管理計畫	國定古蹟臺南火車站(包含車站本體、站務室派出所，下統稱為古蹟車站)有關下列事項： (一) 管理維護組織及運作。 (二) 日常保養及定期維修計畫。 (三) 防盜、防災、保險計畫。 (四) 緊急應變計畫。 (五) 其他管理維護之必要事項。	15
三、設施(備)維護管理及設置計畫	臺南車站旅運販賣空間(下稱臺南新站商店) (一) 標的及相關設施、設備、機庫房： 1. 維護及修繕計畫。 2. 一般叫修及緊急故障應變計畫。 (二) 設施(備)設置增置計畫：為配合交通部鐵道局辦理「臺南車站銀級綠建築標章」作業，以本公司交付之設(備)為原則，如需新增或調整，應提供設施(備)之品牌、型號及材質等相關資訊，於審查同意後方得施作。 1. 設施(備)施工圖說及預估施工期程。 2. 商業空間軟硬體配置規劃：如資通訊安全設備等。	15
四、營運管理計畫及服務品質提升	(一) 營運管理計畫： 1. 整體發展構想及未來營運目標 2. 營運組織架構。 3. 營運策略：古蹟車站及臺南新站商店引進類別、營運內容及行銷推廣計畫。 4. 營運管理方式：含引進業者管理、卸貨及貨梯使用。 5. 營運管理範圍環境清潔維護計畫：含環境維護、垃圾及廢棄物處理、卸貨區及各設備機庫房、牆地面清潔等。 6. 安全維護機制(含風險管理)及緊急應變措施：包含但不僅止於食品安全、門禁管制、巡場機制、監視器配置、天災或緊急事件之處置作業程序、保險計畫等。 (二) 提升服務品質計畫：	20

遴選項目	遴選子項	配分
	1. 甲方員工享有優惠措施之構想。 2. 年度節慶特別企劃。 3. 企業社會責任等具體回饋事項。 4. 民眾申訴之處理。 5. 服務人員配置、管理、考核及教育訓練。	
五、財務計畫	(一)設備購置經費及相關保險費用預估。 (二)營運成本預估。 (三)各年期預估收支損益(含租金及權利金支付計畫)。	15
六、投標金額	標租金額(投標單金額等於底價者，給予配分 5 分，投標金額以新臺幣 10,000 元之倍數增加，每增 10,000 元加 1 分，未滿 10,000 元之部分不予採計，本項最高給予配分 20 分)。	20
七、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。	5
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(評分至小數點以下一位數)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，次低者為次優勝廠商，倘序位總和相同時，則獲得評選委員評定序位第 1 較多者為優先；仍相同者，以「經營管理規劃及服務品質提升」遴選項目之得分較高者為優先，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優勝廠商，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，出租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，遴選委員應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。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

標案名稱：「臺南車站旅運販賣空間及國定古蹟臺南火車站經營租賃案」

遴選委員編號：_____

日期：_____年____月____日

評審項目	配分	受評廠商及得分			評審意見 (優點、缺點)
一、經營團隊與相關經營實績	<u>10</u>				
二、文化資產保存之維護管理計畫	<u>15</u>				
三、設施(備)維護管理及設置計畫	<u>15</u>				
四、營運管理計畫及服務品質提升	<u>20</u>				
五、財務計畫	<u>15</u>				
六、投標金額	<u>20</u>				
七、簡報與答詢	<u>5</u>				
得分合計	100				
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

標案名稱：「臺南車站旅運販賣空間及國定古蹟臺南火車站經營租賃案」

日期：_____年___月___日

廠商名稱							
		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
遴選委員							
	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
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）： 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：