

國營臺灣鐵路股份有限公司
「臺東站旅運販賣空間出租經營案」
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，其所提企劃書由本分處成立遴選委員會，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資產開發處花蓮營業分處「臺東站旅運販賣空間出租經營案企劃書」。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個。

(三) 企劃書內容應包含項目：

1. 經營團隊(含專業能力)與相關實績經驗。
2. 經營管理計畫。
3. 財務規劃。
4. 租金。
5. 創新計畫。
6. 在地特色營造。

(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。投標文件(含營運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。另簡報之內容，以廠商投標之內容為限，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提出15分鐘簡報(12分鐘時按一短鈴，15分鐘按二短鈴)，參與受評人員以3名為限，結束後進行問題答詢以10分鐘為原則(統問統答，自開始回答起8分鐘時按一短鈴，10分鐘時按二短鈴)，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、經營團隊與相關實績經驗	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投標人(公司)簡介。 2. 提供最近2年內之營運、公司財務報表。 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，及相關實績有助於本案標的營運之說明。 4. 專業技術能力。 	15
二、經營管理計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發與營運構想、擬營業業務項目、經營管理方式。 2. 品牌建立、營運組織架構、招商經營與行銷推廣計畫。 3. 旅運販賣空間年度特色活動:結合每年特殊節慶、本公司鐵路節等舉辦特色活動，創造旅運販賣空間與車站共榮。 4. 顧客服務計畫、客訴處理機制。 5. 營運場域及週邊維護管理(包含環境、營運安全、定期清潔、安全維護計畫：商場清潔、安全措施(含監視器配置及其他有助提升安全計畫等)。 	25
三、財務規劃	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物整建與設備購置經費及相關保險費用預估。 2. 營運收入規劃。 	10
四、租金	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投標單金額小於底價者，本子項以0分計算，等於底價者，給予配分15分；每增加新臺幣1萬元者增 	20

遴選項目	遴選子項	配分
	加1分，未滿1萬元部分不予計算，本項累計最高給予配分20分。 2.填寫投標單金額低於底價者，若該投標人獲選為優勝廠商，仍須以底價承租。	
五、創新計畫	1.硬體設施（整體旅運販賣空間之規劃設計）。 2.創新營運內容。 3.提升本公司品牌形象之具體作為。 4.提升旅運販賣空間特色及能見度之措施。 5.提供台鐵員工消費之優惠方案。 6.其他。（雇用當地民眾提升當地就業率、公益活動等）	15
六、在地特色營造	1.在地商品展售規劃。 2.融入在地元素及景觀。 3.照顧在地小農（農產）及微型企業之措施。	10
七、簡報內容及答詢	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。 3.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		100

六、廠商遴選方式：

序位法:遴選委員對資格審查合格並符合本須知規定之申請人，依其所提送之營運企劃書及簡報，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。分數最高者排序為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，若分數相同，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「經營管理計畫」遴選項目之得分較高者優先；仍相同者，再以「投標金額」遴選項目之得分較高者優先，仍相同者，抽籤決定

之。

(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，與標價無關，機關得允許廠商更正。

(二) 營運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，該資料不納入遴選。

(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。

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：「臺東站旅運販賣空間經營案」

（案號： JSY01-115-01 ）

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 (優點、缺點)
		A	B	C	
1.經營團隊與相關實績經驗	15				
2.經營管理計畫	25				
3.財務規劃	10				
4.租金	20				
5.創新計畫	15				
6.在地特色營造	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
遴選委員審查總表

標案名稱：「臺東站旅運販賣空間出租經營案」
（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						
得分加總							
平均總評分(得分加總/評分委員數)							
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：