

廠商評選須知

110.12.22

本標租案由本機關邀集委員組成評選委員會，擇定最符合需要之廠商進行議價。

一、評選作業流程：符合本標租案資格及其他標租規定之應徵廠商，於本機關通知評選之時間、地點進行評選，其程序如下：

- (一)各資格審查合格廠商應按簡報指定之時間及地點到場，如未到場或未準時到場者，「簡報及答詢」項目以零分計算。
- (二)各資格審查合格廠商請參考本標租案評選計分表所列評分項目，自行編擬簡報的內容及決定簡報的方式，簡報時所需使用工具，請各廠商自行準備。
- (三)各資格審查合格廠商由本局採公開抽籤方式決定簡報順序。
- (四)每家廠商簡報時間為12分鐘，開始一短聲，結束前3分鐘一短聲，結束簡報一長聲)，每家廠商簡報並接受評選委員以統問統答方式詢問（答詢評選委員詢問時間以12分鐘為原則），逾時未到者以放棄簡報論不得要求補述。
- (五)本標租案評選委員將依「評分標準表」對廠商所提企劃書及簡報予以評分，並得要求廠商提出證明文件，如廠商未出席簡報時，評選委員得逕行依其企劃書內容予以評分。
- (六)若投標廠商企劃書之品質未達一定標準，必要時得由評選委員會決定重新辦理招商作業。
- (七)非輪到簡報及答詢時，不得在場；評選委員評分時，各廠商一律退席。
- (八)廠商參加簡報及答詢出席人數不得超過3人（含設備操作人員），簡報人員需為廠商負責人或員工，請簡報人員攜帶身分證件（如身分證、健保卡或其他證明文件）備查。
- (九)簡報內容應與評選項目有關且不得更改投標文件內容，廠商另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。
- (十)廠商簡報後，評審委員得就參選廠商之資格條件、書面資料與簡報等內容提出詢問，廠商應就評選委員詢問事項答覆之。

二、評選標準：

項次	評選項目	評選細項	配分
一	履約能力實績	1. 公司基本介紹	15
		2. 近 5 年相關案件履約實績	
二	經營管理能力	1. 周邊商業環境發展情形	30
		2. 經營管理計畫	
		3. 財務計畫	
		4. 租賃物本身及整體環境維護計畫	
		5. 預計引入事業項目	
三	工程施工及管理能 力	1. 工程管理能力	20
		2. 工期及合理性	
四	綜合設計能力	說明設計構想及圖說	15
五	價格之完整性及合 理性	請就填列「土地年租金標單」之報價， 說明其合理性	10
六	簡報及答詢		10
合 計			100

三、序位法評分：

- (一)由評選委員辦理序位評比，應就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第 1，次低者為序位第 2，依此類推。
- (二)由本局依據各委員之評選結果，將各投標廠商之總得分及名次填載於評分統計表，平均分數未達 75 分之投標廠商為不合格。該投標廠商不列入積分序分統計，反之則為合格投標廠商得列入序積分統計；若所有投標廠商均為不合格廠商時，則宣布廢標。
- (三)如有兩家（含）以上廠商上述序位相同時，擇配分最高之評選項目之得分較高者為優勝廠商，若得分仍相同者，由評選委員會抽籤決定優勝廠商順序。
- (四)議價：評選之結果，經本局首長或其授權人核定後，依序位依序辦理

議價。如第 1 序位之廠商就土地年租金議價不成或拒絕簽約，由次序位廠商遞補，廠商依序遞補後，若再議價不成，則廢標重新辦理招標。

(五)本案參考「政府採購法」及其子法「採購評選委員會組織準則」於開標前成立評選委員會(公開評選委員名單公開於網址：<http://web.pcc.gov.tw>)，辦理評選作業。本委員會成立時，將一併成立 3 人以上本採購案之評選工作小組，協助委員會辦理評選相關之作業。

(六)服務企劃書：以 A4 紙張、中文直式橫向由左至右書寫，左邊裝訂，特殊的圖表允許使用其他適合大小的紙張，如圖表採用 A3 紙張時，折成 A4 規格，並應加裝封面、目錄、編頁碼，裝訂成冊，總共印製 11 份，封面載明投標廠商名稱、地址、負責人姓名，書明「高雄市楠梓區清豐段 395 及 395-1 地號共 2 筆停車場用地」標租案字樣，內容應包括下列項目：

1. 履約能力實績

- (1) 公司基本介紹：營業項目、負責人、公司規模(含資本額)、營運概況(含近 3 年財務情形)等。
- (2) 近 5 年相關案件履約實績：最近 5 年內，曾受理完成相同或類似本標租案之工程實績，並檢附證明文件；若屬承攬民間實績者，亦檢附相關證明文件(如完工或驗收證明文件及使用執照)。

2. 經營管理能力

- (1) 周邊商業環境發展情形：周邊商業現況調查、周邊市場供需分析、發展潛力與風險評估
- (2) 經營管理計畫：整體營運管理構想實施項目及內容、安全管理維護及改善實施項目、人力配置計畫、緊急應變實施項目、營運查核及績效作業實施項目、風險管理及保險計畫等。
- (3) 財務計畫：興建及營運期間資金籌措及各項預估經營收支、投資報酬及敏感度分析等。
- (4) 租賃物本身及整體環境維護計畫：租賃物之使用維護及環境清潔維護等。
- (5) 預計引入事業項目：說明欲引入附屬事業項目、經營內容、對整體社區環境可創造效益等。

3. 工程施工及管理能力

- (1) 工程管理能力：管理計畫(含整體施工、分項工程施工、品管、職業安全衛生、交通維持、鄰房監測與緊急應變處理等)、工作執行要項(含

施工時程與作業流程、施工自主品質管制等)及工法說明與注意事項(主要建築選用工法說明與相關施工應注意事項)。

(2) 工期及合理性：工作進度管制表、重要節點管制及施工階段進度落後趕進作為等。

4. 綜合設計能力：說明設計構想(含設計方案、動線規劃、排水計畫、防災避難計畫等)及圖說(至少包含配置計畫、空間配置圖、平立剖面圖、外觀透視圖)。

5. 價格組成之完整性及合理性：請就填列「土地年租金標單」之報價，說明其合理性。