

## 行政院農業委員會林務局東勢林區管理處

### 「109 年大雪山國家森林遊樂區 43k 遊客服務中心販賣部、咖啡廳國

#### 有公用不動產標租工作」

#### 投標廠商評審須知

一、本案將由本機關參考「採購評選委員會組織準則」成立採購評審委員會（下稱評審委員會），並參考「採購評選委員會審議規則」及取最有利標精神方式辦理評審。

二、評審作業：投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為及評審之對象。

三、服務建議書撰寫格式：

(一)封面：標題統一為【109 年大雪山國家森林遊樂區 43k 遊客服務中心販賣部、咖啡廳國有公用不動產標租工作】，並請標示廠商名稱及加蓋廠商印章。

(二)裝訂方式：以直式橫書編排，紙張大小採 A4 規格紙張，圖樣得採 A3 規格紙張（請摺頁為 A4 規格），以連續編列頁碼方式編頁之（不含封面、封底、首頁及目錄），不可分冊，得採雙面印刷；並採 A4 直式左側裝訂乙式 8 份。

(三)「服務建議書」應包含(但不限於)以下內容：

應包括（但不限於）販賣部、咖啡廳命名、年度經營管理計畫、人力資源管理與名單、商品／服務內容及訂價計畫、安全衛生管理、品質管理、危機及客訴處理、制服設計規劃等，分述如下：

1. 本委託案之經營計畫：

(1) 期初籌備計畫及時程（含工作流程、人員及設備交接計畫）。

(2) 未來 1 年經營計畫（含年度經營營收目標及業務計畫）。

(3) 環境清潔之計畫（含環境衛生、餐具清潔、個人衛生、廚餘處理、廢油處理、食品原料安全等）。

(4) 安全維護計畫(消防、公共安全、設施設備之維護)。

(5) 合約屆滿將移轉予機關之資產項目及點交計畫。

(6) 預計提供餐飲、販售商品，餐飲須具當地特色，使用當地農特產品者為佳。

(7) 回饋計畫暨其他：本案其他創意構想或回饋方案，包含提供本處員工、志工等相關人員優惠方案、公益性回饋方案及其他創意構想。

2. 營業內容及空間規劃：餐飲、販售商品項目說明、服務規劃、空間規劃（含營業場地、辦公室及庫存空間規劃）。

3. 經營組織及人力設置計畫

(1) 經營組織架構。

(2) 淡、旺季營運人力規劃、人員參與度及應具備專業資格（含專、兼職人員）。

(3) 員工薪資結構，員工專業能力、語言及禮儀等教育培訓計畫，勞工安全福利措施、員工福利措施、獎勵措施及年終獎金制度等（含專、兼職人員）。

4. 行銷推廣計畫：主動辦理文宣及媒體行銷推廣活動、發揮經營創意等。

5. 財務計畫：

(1) 訂約權利金（不得低於 161,688 元年租金\*契約年期），並說明估算模式。

(2) 現金（金流）管理制度。

(3) 財務效益評估之合理性（提供預估財務報表，包含收入、成本及費用分析等財務管控計畫、帳務審核機制，含各項明細及 5% 加值營業稅，並以新台幣「元」為單位）。

(4) 餐飲、販售商品之訂價策略，含食材成本比例。

(5) 擬投資設備之項目與經費說明。

四、評審作業：

符合本採購案資格審查之合格廠商，於通知評審之時間、地點接受本採購案委員會進行評審，其程序如次：

(一) 於資格審查後由合格廠商抽籤決定簡報次序。

(二)由廠商提出 20 分鐘簡報，答詢時間以 15 分鐘為原則，採統問統答方式。

(三)投標廠商未出席簡報及現場詢答者，不影響其投標文件之有效性，仍須納入評選，惟簡報與答詢項目應評為零分。

五、評審標準：

評選項目	評選子項
經營計畫 (40%)	1. 期初籌備計畫及時程(含工作流程、人員及設備交接計畫)。
	2. 經營計畫(含年度經營營運收入目標及業務計畫)。
	3. 環境清潔之計畫(含環境衛生、餐具清潔、個人衛生、廚餘處理)
	4. 安全維護計畫(消防、公共安全、設施設備之維護)。
	5. 契約屆滿將移轉予機關之資產項目及點交計畫。
	6. 回饋計畫。
營業內容及空間規劃 計畫內容(15%)	1. 服務建議書內容之完整性、可行性及對工作目標及範圍之瞭解程度。
經營組織及人力設置 計畫 (6%)	1. 本案經營組織架構。
	2. 營運人力規劃及應具備專業資格。
	3. 薪資結構、培訓及發展(含員工專業能力、語言及禮儀等教育培訓計畫)。
財務計畫(24%)	1. 標租租賃租金成本分析，並說明估算模式。
	2. 現金(金流)管理制度。
	3. 財務效益評估之合理性。
	4. 餐點及商品之訂價策略。
簡報答詢(15%)	1. 綜合評選階段答詢甄審會委員提問情形。
	2. 當場承諾事項。

六、優勝廠商評定方式：

■ 序位法

(一)由評審委員就廠商資料、評審項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就個別廠商各評審項目及子項分別評分後予以加總，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 70 分者不得列為及議價對象。若所有廠商平均總評分均未達 70 分

時，則優勝廠商從缺並廢標。

- (二) 評審委員於各評審項目及子項之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 70 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，如其標價合理，無浪費公帑情形，且經出席評審委員過半數之決定者為優勝廠商。平均總評分在 70 分以上之第 2 名以後廠商，如其標價合理，無浪費公帑情形，且經出席評審委員過半數之決定者，亦得列為優勝廠商。
- (三) 優勝廠商為 1 家者，以議價方式辦理；優勝廠商在 2 家以上者，依優勝序位以依序議價方式辦理。如有 2 家（含）以上優勝廠商序位合計值相同者，其議價順序為：
  - 1. 招標文件未訂明固定服務費用或費率者，以標價高者優先議價。該等廠商報價仍相同者，參考準用「最有利標評選辦法」第 15 條之 1 規定，由機關擇一為之，或於招標文件預先擇一：
    - (1) 擇獲得評選委員評定序位第一較多者優先議價；仍相同者，抽籤決定之。
- (四) 評審委員評審評分表及評審總表如附件。

#### 七、補充說明及規定：

- (一) 投標文件澄清：投標文件如有需投標廠商說明者，依「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有非公用不動產標租作業程序」、「國有公用不動產收益原則」辦理。
- (二) 評審委員會委員名單保密規定（擇一勾選）
  - 本案未於招標文件中公告評審委員會委員名單，該名單於開始評審前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

行政院農業委員會林務局東勢林區管理處

「109 年大雪山國家森林遊樂區 43k 遊客服務中心販賣部、咖啡廳國

有公用不動產標租工作」

**評審委員評審評分表（適用於序位法）**

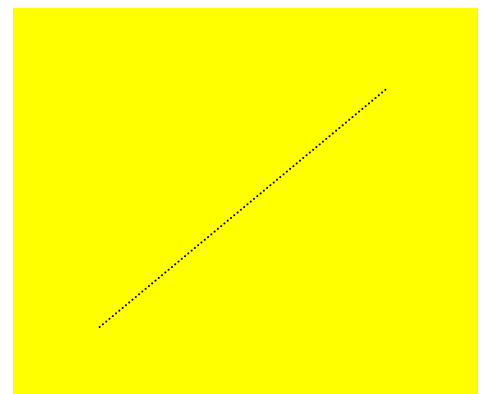
評審委員編號：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

評審項目	評審子項	廠商編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
		甲	乙	丙	
經營計畫 (40%)	1. 期初籌備計畫及時程(含工作流程、人員及設備交接計畫)。				
	2. 經營計畫(含年度經營營運收入目標及業務計畫)。				
	3. 環境清潔之計畫(含環境衛生、餐具清潔、個人衛生、廚餘處理)				
	4. 安全維護計畫(消防、公共安全、設施設備之維護)。				
	5. 契約屆滿將移轉予機關之資產項目及點交計畫。				
	6. 回饋計畫。				
營業內容及空間規劃計劃內容(15%)	1. 服務建議書內容之完整性、可行性及對工作目標及範圍之瞭解程度。				
經營組織及人力設置計畫 (6%)	1. 本案經營組織架構。				
	2. 營運人力規劃及應具備專業資格。				
	3. 薪資結構、培訓及發展(含員工專業能力、語言及禮儀等教育培訓計畫)。				
財務計畫 (24%)	1. 標租租賃租金成本分析，並說明估算模式。				
	2. 現金(金流)管理制度。				
	3. 財務效益評估之合理性。				

	4. 餐點及商品之訂價策略。				
簡報答詢 (15%)	1. 綜合評審階段答詢甄審會委員提問情形。				
	2. 當場承諾事項。				
得分合計					
序位					

評審委員簽名：  
(請簽名後彌封)



**行政院農業委員會林務局東勢林區管理處**  
**評審委員評審總表（適用於序位法）**

採購案：109 年大雪山國家森林遊樂區 43k 遊客服務中心販賣部、咖啡廳國有公用不動產標租工作

日期： 年 月 日

廠商編號	甲		乙		丙	
廠商名稱  評審委員						
	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1						
2						
3						
4						
5						
廠商標價						
總評分/平均總評分						
序位和(序位合計)						
序位名次						
全部評選委員	姓名					
	職業					
	出席或缺席					
其他記事	1. 評審委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2. 不同委員評審結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3. 優勝廠商標價是否合理無浪費公帑情形： 4. 評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					

出席評審委員簽名：