

行政院農業委員會林務局東勢林區管理處

合歡山國家森林遊樂區合歡山莊販賣部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【合歡山國家森林遊樂區合歡山莊販賣部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) 預計提供文創商品、輕食餐飲、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：文創商品、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 525,000 元年租金*2.15 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) 文創商品、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：

項目	評選子項	配分
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. 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、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)。	40

	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	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。	15
經營組織及人力設置計畫	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）。	6
財務計畫	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. 文創商品、餐飲及商品之訂價策略。	24
簡報答詢	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。	15
	合計	100

六、廠商評審方式：

■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：
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
合歡山國家森林遊樂區合歡山莊販賣部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)。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、垃圾清運、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%)	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(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. 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					

評選委員簽名處

評審委員評審總表（適用於序位法）

附件

採購案：合歡山國家森林遊樂區合歡山莊販賣部國有公用不動產標租工作

日期：109年10月 日

廠商編號		(一)		(二)		(三)	
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							
6							
廠商標價							
總評分/總平均							
序位合計							
序位名次							
全部評審 委員	姓名						
	職稱	召集人	副召集人	委員	委員	委員	
	出席	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
其他記事		1. 評審委員是否先經逐項討論後，再予評分： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 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）： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有：_____					
		3. 優勝廠商標價是否合理無浪費公帑情形： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 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：