

農業部林業及自然保育署臺中分署

「114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」

投標廠商評選須知

一、本案將由本機關依「採購評選委員會組織準則」成立採購評選委員會（下稱評選委員會），並依「採購評選委員會審議規則」及準用「最有利標評選辦法」辦理評選。

二、評選作業：投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為及評選之對象。

三、服務建議書撰寫格式：

（一）封面：標題統一為【114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊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 1 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）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. 本標租工作案之經營計畫：

（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）經營計畫（含年度經營營運收入目標及業務計畫）、環境清潔之計畫（含環境衛生、餐具清潔、個人衛生、廚餘處理等）、安全維護計畫(消防、公共安全、設施設備之維護)。

（3）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。

（4）預估損益之合理性及完整性。

（5）契約屆滿將移轉予機關之資產項目及點交計畫。

（6）回饋計畫暨其他：本案其他創意構想或回饋方案，包含提供本分署員工、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：

- (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。
- (2) 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) 預計提供菜色，須為富含在地農特產品之餐點、風味餐，含一般販售餐點(套餐、桌菜、自助式餐點等)

3. 經營組織及人力設置計畫：

- (1) 經營組織架構。
- (2) 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. 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) 房價、餐飲訂價策略(含食材成本比例)。
- (4) 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，並以新臺幣「元」為單位）。
- (5) 投資設備之項目與經費說明。

四、評選作業：

符合本標租案資格審查之合格廠商，於通知評選之時間、地點接受本標租案委員會進行評選，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 30 分鐘簡報，答詢時間以 30 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、評選標準：

評選項目	評選子項
經營計畫 (30%)	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)、環境清潔之計畫(含環境衛生、餐具清潔、個人衛生、廚餘處理)、安全維護計畫(消防、公共安全、設施設備之維護)
	3. 預估損益之合理性及完整性。
	4. 契約屆滿將移轉予機關之資產項目及點交計畫。
	5. 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(10%)	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(30%)	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。
	4. 房價及餐飲訂價策略。
	5. 投資設備與金額規劃。
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) 評選委員就初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，由各評選委員辦理序位評比，就個別廠商各評選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) 評選委員於各評選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，且經出席評選

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，且經出席評選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. 擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者，優先議價；如配分最高之評選項目有 2 項以上者，以該等項目得分合計值較高者，優先議價。

2. 得分仍相同者，就該等廠商再進行綜合評選 1 次，以序位合計值最低者，優先議價。

3. 其再次相同者，抽籤決定之。

(四) 評選委員評選評分表及評選總表如附件。

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) 評選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選委員會委員名單，該名單於開始評選前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

農業部林業及自然保育署臺中分署

「114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」

評選委員評選評分表（適用於序位法）

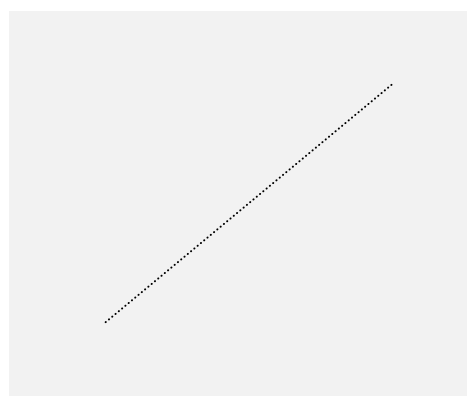
評選委員編號：_____

日期： 年 月 日

評選項目	評選子項	廠商編號及得分			評選意見 (優點、缺點)
		甲	乙	丙	
經營計畫 (30%)	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)、環境清潔之計畫(含環境衛生、餐具清潔、個人衛生、廚餘處理)、安全維護計畫(消防、公共安全、設施設備之維護)				
	3. 預估損益之合理性及完整性。				
	4. 契約屆滿將移轉予機關之資產項目及點交計畫。				
	5. 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(10%)	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 (30%)	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。				
	4. 房價及餐飲訂價策略。				
	5. 投資設備與金額規劃。				
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。				
得分合計					
序位					

評選委員簽名：

(請簽名後彌封)



農業部林業及自然保育署臺中分署
114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作
評選委員評選總表（適用於序位法）

日期： 年 月 日

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

出席評選委員簽名：