

羅山遊客中心附設賣店出租經營管理案

公開徵求經營管理計畫書說明文件

一、辦理依據：

本案係屬財物出租之收入性招標，依據「國有財產法」第 28 條但書及「國有公用不動產收益原則」第 3 點第 1 項、第 4 點第 2 項規定辦理。

二、經營管理計畫書相關規定

(一) 投標廠商應提送經營管理計畫書一式 8 份，採 A4 規格紙張直式橫書方式製作，雙面列印並編列頁碼，每本頁數以不超過 40 頁為原則。

(二) 計畫書內容架構

1. 目錄。
2. 投標廠商簡介及過去經營實績。
3. 經營管理計畫（含計畫目標、整體構想及作業時程、設施使用計畫、整建計畫及經費預估、營運計畫、行銷推廣計畫、設施維護管理、職業安全衛生計畫、緊急事故應變計畫、風險管理及保險計畫、財務計畫…）。
4. 創新服務與特色產業。
5. 預期效益及績效評估指標。
6. 租金（以本處提供之租金標單報價，並裝訂於經營管理計畫書內，每月租金不得低於新臺幣 3,500 元整）。
7. 其他（如認為以上內容有不足之處，可自行併於計畫書中說明）

四、本處將成立評審小組，並擇期召開評審小組委員會議辦理投標廠商經營管理計畫書評審作業，排定優勝序位，與最優勝廠商辦理議價。

五、符合本標租案資格審查之投標廠商，方可進入第二階段計畫書簡報及評審程序，評審作業流程如下：

- (一) 參選廠商於評審會議當日，依本處通知時間抽籤決定簡報次序，逾時由本處代為抽籤；未出席評審會議者，簡報及答詢項目不計分。
- (二) 參選廠商有權參加評審會議之人數以 3 人為限，簡報時間以 15 分鐘

為原則，簡報結束後就評審委員所提問題進行答詢。

(三) 由評審委員依評審標準及評審方式選出優勝廠商。

六、評審標準

評 審 項 目	權 重
1. 經營管理計畫及可執行性	40%
2. 創新服務與特色產業	20%
3. 預期效益及績效評估指標	10%
4. 租金	20%
5. 簡報及答詢	10%
總計	100%

七、評審方式

- (一) 由各評審委員就評審項目及配分，填寫評分表後，交由本處彙整，經二分之一以上出席委員評定得分達 70 分(含)以上者為合格廠商，方列入序位計算。若所有廠商均未獲二分之一以上出席委員評定得分達 70 分時，合格廠商從缺。
- (二) 合格廠商依各評審委員之評選分數，得分最高者為第 1 名，次高者為第 2 名，餘依此類推。
- (三) 依各合格廠商所得名次換算成序分，第 1 名 1 分、第 2 名 2 分，餘依此類推，經評審委員過半數同意且總序分最低者為最優勝廠商，取得優先議價權，其餘序分排名依此類推，依序取得議價權。(倘有 2 家以上廠商為同一優勝序位者，以價格高者優先議價；若價格亦相同時，則以配分最高之評審項目分數最高者為第 1 名，若該項分數也相同時，則抽籤決定。)
- (四) 倘有未盡事宜，由出席委員當場討論作成決議處理之。

八、議價及決標

(一) 議價時間由本處另行通知。

(二) 本案係採訂定底價。於評審出優勝廠商後，議價前，參考廠商報價訂定底價，取得議價權之優勝廠商，應依本處通知時間辦理議價，以其報價（含加價後）高於或平本處底價宣布決標。

九、得標廠商於評審會議之承諾事項，均應納入契約執行；所提送之經營管理計畫書依評審委員之審查意見及議價會議後，修正為「經營管理執行計畫書」，列為契約附件之一。