

行政院農業委員會農田水利署桃園管理處
111 年第四批轄管房舍公開標租案
徵求營運計畫書說明文件

壹、招租區域

一、本處預定招租房舍（如標租清冊），投標廠商得於公告期間自行聯繫本處承辦人陪同至房地現場評估（標租房屋之標示、面積僅供參考，實際仍依據本契約所載為準；使用分區或編訂使用種類，請投標廠商自行查閱）。

二、招租方式：

依據：「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第 19 條公開標租，另將出租公告資訊公開於相關電子網站，辦理本處轄管房舍公開標租案」（以下簡稱本案）。並參考政府採購法規定程序辦理，經公開徵求廠商提供營運計畫書並評審後，遴選優勝廠商，辦理議約後決標。

三、合約期間：本契約之期間自 111 年 月 日起至 年 月 日止，計 年，租約屆滿，經本處評估同意後，得依本處新訂條件辦理優先承租及簽訂新租約。

一、租金、水電及管理費：

（一）租金：每月租金固定按乙方投標時報價單承諾之新臺幣（ 萬元）（含稅，不得低於標租清冊各標號之底價）。

（二）水、電費及管理費：依據錶度紀錄及相關資料分攤。

二、履約場所：如標租清冊

貳、廠商提出營運計畫書製作暨評審相關規定

一、營運計畫書建議製作方式

（一）格式：直式橫書書寫，請使用 A4 紙張雙面繕打裝訂（特殊圖表可使用其他尺寸、惟請折妥），並於每頁頁尾置中位置編排頁碼，並於左側裝訂牢固。

（二）頁數：不限

（三）份數：一式八份。

（四）封面：註明廠商名稱、本專案名稱（請註明投標標號）及提出日期。投標廠商所提之營運計畫書應具目錄，標明章節頁次，內頁標註頁碼。

（五）順序：依營運計畫書內容之規定順序裝訂之。

(六)裝訂：裝訂成1冊。

二、營運計畫書內容(請註明投標標號)

(一)封面(註明本案名稱及投標廠商名稱)

(二)營運企劃書內容

1. 公司概況、經營團隊背景。
2. 公司財務狀況。
3. 現行公司經營內容。

(三)營運目標及計劃

1. 預計經營項目。
2. 整體規劃構想。

(四)資金與財務規劃

1. 投資項目金額及投資階段說明(含施工時程及工程預算)。

(五)財務管理營運場地

1. 空間格局及硬體設施設置規劃。
2. 營運空間施工期程規劃。
3. 環境清潔、整理及維護計畫。得標廠商須負責維護清潔承租場所環境。

(六)創意與回饋。

(七)營運企劃書格式、大小尺寸、頁數等。請就各評分項目敘明營運企劃書章節、頁次及相關證明文件章節、頁次。

三、營運計畫書交付方式

(一)交付截止日期及時間：詳投標須知。

(二)交付地點：詳投標須知。

(三)交付方式：詳投標須知。

(四)注意事項：投標廠商逾期送達或寄達者概不受理，凡經寄達之標封，投標廠商不得以任何理由要求更正、補充、收回或聲明放棄備存。

參、評審項目、評審標準及評定方式：(會議時間另行通知)

一、參選廠商於評審會時應派計畫主持人或相關人員出席簡報，簡報之先後次序，依開資格審查標本處填寫之編號。

二、廠商簡報時，其列席人數不得超過三人，其他非簡報廠商應先退場。前一廠商簡報結束後，下一順位之廠商若經本機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，其簡報(部分)評分以零分計算。

三、各投標廠商簡報時間不得超過10分鐘，簡報時限前2分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次並應立即停止簡報。

四、評審委員諮詢時間不計，投標廠商答詢時間以 10 分鐘為原則，並採統問統答方式，必要時評審委員會得調整簡報及詢答時間。

五、評審委員會評分時所有投標廠商應一律退席。

六、投標廠商超過 3 家以上，主持人可視情形當場宣布廠商簡報時間改為每家 6 分鐘。

七、評審項目及配分：

項次	項目	配 分	評審細項
一	廠商概況	30	經營團隊背景 廠商財務狀況 現行經營內容
二	經營方向及具體構想	25	預計經營內容及目標 整體規劃構想
三	財務、營運管理、空間規劃及投標值	35	財務管理 空間格局及硬體設施設置規劃 施工時程規劃與場地管理 投標租金
四	簡報與答詢	10	

八、評審方式：

先由本處辦理資格審查，資格審查不合格者，不列入評審作業。資格審查合格廠商，資料送由本處成立評審小組評審。

由各評審委員辦理序位評比，就個別廠商各評審項目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 分者視為不合格廠商，不作為決標對象。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。

彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第 1，且經出席委員過半數同意，並簽奉核准後即為第 1 名之廠商，取得議約權，餘此類推。

如序位合計值相同時，則擇獲得評審委員評定第 1 較多者為優先，如又相同時由評審項次三得分較高者決定之，若仍相同時抽籤決定之。

肆、 本案連絡人，請洽(03)2875420 分機 6118 莊小姐

行政院農業委員會農田水利署桃園管理處 評審評分表

評審委員編號：_____

評分項目	內容	配分	廠商 1	廠商 2	廠商 3
廠商概況	•經營團隊背景 •廠商財務狀況 •現行經營內容	30			
經營方向及具體構想	•預計經營內容及目標 •整體規劃構想	25			
財務、營運管理、空間規劃及投標值	•財務管理 •空間格局及硬體設施設置規劃 •施工時程規劃與場地管理 •投標租金	35			
簡報與答詢		10			
總 分		100			
轉換為序位					

計分方式說明：

1. 評審委員將投標廠商營運計畫書內容依據前述評審標準予以評審，就各項目分別評分後加總，並依加總分數高低轉換為序位。
2. 本評審採序位法，評審結果總分平均 70 分者以上始為合格廠商；不合格廠商不列入序位名次，加總所有委員對個別廠商之序位後，其序位合計最低為序位名次第 1，次低者為第 2，餘類推。
3. 總分最高者請於序位欄填 1，次之為 2，依此類推。

評審委員簽名：委員簽名後請彌封

評審委員簽名：
委員簽名後請彌封

.....

.....

行政院農業委員會農田水利署桃園管理處
評審評分彙整表

日期： 年 月 日

廠商編號		1		2		3	
廠商名稱							
		得分	序位	得分	序位	得分	序位
A							
B							
C							
D							
E							
總評分/平均總評分							
序位和(序位合計)							
序位名次							
廠商標價							
全部評審委員	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. 評審小組或個別委員評審結果有無差異情形（如有，其情形及處置）： 4. 符合需要廠商標價是否合理無浪費公帑情形： 5. 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：