

## 國立臺中教育大學招待所(國際會館及學人會館)

### 委託經營標租案需求書

#### 壹、需求書內容：

一、格式：需求書統一用 A4 紙張撰寫，以直式列印，由左而右打字橫寫，字體大小統一為標楷體 14 號字，所提內容請以正體中文呈現，屬外文之資料，請譯為正體中文，但一般通用術語仍得以原文呈現；圖表若因需要得以 A3 為之，併同文字裝訂左側成冊，標題為「國立臺中教育大學招待所(國際會館及學人會館)委託經營標租案」需求書一式 15 份，併投標文件提送。

#### 二、參選廠商提送企劃書，至少應包括下列內容：

##### (一)投標廠商簡介及經營實績：

1. 基本資料(廠商登記或設立之證明，需具有旅館之營業項目)。
2. 組織營運介紹(如經營理念與經營創新、形象信譽、財務狀況等)
3. 實績(過去業績表現)

##### (二)營運計畫

1. 執行計劃之策略及管理能力。
2. 本案經營標的物之財務計畫。
3. 行銷推廣計畫

##### (三)廠商企業社會責任(CSR)指標：

1. 慈善責任(捐物資或參與公益活動)。。
2. 提供員工「工作與生活平衡」措施。
3. 辦理綠色採購。

##### (四)場地使用費

每月場地使用費至少 200,000 元(含稅)廠商報價少於前述額度不得列為決標對象。

##### (五)創新加值

廠商對本案的創意加值設計回饋方案與協助校方活動住宿需求與權利金說明。

三、投標廠商依投標文件內容規定進行簡報時，應以投標文件之內容為限，不得利用簡報更改投標文件內容，廠商另行提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。

四、評選會議不得補充投標文件外之相關文件，簡報內容不得踰越需求書內容，其有踰越部分不納入評選範圍。

#### 五、評選項目、權重：

##### (一)投標廠商簡介及經營實績(15%)

(二)營運計畫(35%)

(三) 廠商企業社會責任(CSR)指標(6%)

(四)場地使用費 (20%)

(五)創新加值(15%)

(六)簡報及答詢(9%)

六、得標廠商所提需求書為合約之一部分。

## 國立臺中教育大學招待所(國際會館及學人會館)

## 委外經營標租案

## 投標廠商評選須知

一、本案參考「採購評選委員會組織準則」成立採購評選委員會，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，並與經公開客觀評選之優勝廠商依優勝序位進行議價方式辦理。

二、履約標的：

(一)國際會館:台中市西區向上路一段4號(建物地上5層、地下1層)總面積1154.06平方公尺。

(二)學人會館:台中市西區雙龍里3鄰模範街2巷18、20號(地上5層)總樓地板面積617.62平方公尺。

三、履約期限:5年，契約期滿若無重大違約事項，經雙方同意得與原得標廠商以原契約條件及價金續約最長5年。

四、投標文件經資格審查合於招標文件規定者，始得為評選之對象。

五、本採購案以廠商書面企劃書、簡報說明及影片展示作為評選依據。未出席簡報及現場詢答者，以企劃書評分，不影響其投標文件之有效性。

六、評選辦法：

本案已由本校依「採購評選委員會組織準則」，成立評選委員會，並依「採購評選委員會審議規則」及「機關委託專業服務廠商評選及計費辦法」辦理評選。

七、評選項目及配分：

	評選項目	評選子項	配分
一	投標廠商簡介及經營實績	1. 基本資料(廠商登記或設立之證明，需具有旅館之營業項目)。 2. 組織營運介紹(如經營理念與經營創新、形象信譽、財務狀況等) 3. 實績(過去業績表現)	15
二	營運計畫	1. 執行計劃之策略及管理能力。 2. 本案經營標的物之財務計畫。 3. 行銷推廣計畫。	35
三	廠商企業社會責任(CSR)指標：	1. 慈善責任(捐物資或參與公益活動)。 2. 提供員工「工作與生活平衡」措施。 3. 辦理綠色採購。	6
四	場地使用費	每月場地使用費至少200,000元(含稅)廠商報價少於前述額度不得列為決標對象。	20
五	創意加值	廠商對本案的創意加值設計回饋方案與協助校方活動住宿需求與權利金說明	15
六	簡報與答詢	簡報說明清晰及順暢、答覆內容完整	9
		總計	100

#### 八、優勝廠商評定方式：「序位法」

- (一)由工作小組提出初審意見，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分別評分后予以加總，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 80 分者不得列為議價對象，若所有廠商平均總評分均未達 80 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 80 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，如無待協商項目，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 80 分以上之第 2 名以後廠商，無待協商項目，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，依優勝序位自最優勝者起，依序以議價方式辦理，但有 2 家以上廠商為同一優勝序位者，以標價高者優先議價，該等廠商報價仍相同者，擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者優先議價。得分仍相同者，抽籤決定之。
  - (四)評選委員評選評分表及評選總表如附件。
- 九、補充說明及規定：投標文件澄清：投標文件如有需投標廠商說明者，將依政府採購法第 51 條及其施行細則第 60 條辦理。

#### 十一、評選會議相關規定：

- (一)召開評選會議之時間與地點，本機關將另行通知。
  - (二)廠商參與答詢人數(含協力廠商)以不超過 5 人為限(含設備操作人員)。
  - (三)簡報順序：符合資格之廠商依投標時間先後決定簡報及答詢順序。
  - (四)每一投標廠商之簡報時間以 15 分鐘為限(若資格合格廠商在 5 家以上者，含 5 家)，簡報時間縮短為 10 分鐘)，結束前 2 分鐘按鈴一短聲提醒，15 分鐘結束時按鈴一長聲，廠商應立即停止簡報，廠商答詢時間以 10 分鐘為限，結束前 2 分鐘按鈴一短聲提醒，10 分鐘結束時按鈴一長聲，廠商應立即停止答詢(委員提問時間不計入，並採統問統答方式進行)。
  - (五)投標廠商應依投標順序依序進入會場進行簡報及答詢，簡報及問答完畢者應先行退席。遲到 10 分鐘以上或未出席簡報者，簡報與答詢項目分數計為零分。
  - (六)各廠商簡報時，其他廠商應退席，評選委員會評選時所有廠商一律退席。
  - (七)本機關備有投影機、布幕設備，其簡報所需設備由投標廠商自行攜帶準備。
  - (八)簡報內容不得逾越企劃內容，其有逾越部分不納入評選範圍。
  - (九)廠商投標無論得標與否，均不得要求任何費用。
- 十、企劃書請依據「國立臺中教育大學招待所(國際會館及學人會館)委書」文件內容撰寫。
- (一)企劃書封面標題為「國立臺中教育大學招待所(國際會館及學人會館)委託經營標租案企劃書」，封面應書明廠商名稱及負責人。
  - (二)企劃書應檢附 1 式 15 份及電子檔 1 份。