

勞動部勞動力發展署中彰投分署 「112年-116年購物中心場地標租案」投標須知

- 一、標案名稱：112年-116年購物中心場地標租案。
- 二、標租場地：本分署購物中心，出租面積約369.5平方公尺，約111.8坪(圖示如附件1)。
- 三、標租期限：5年(自簽約日起計)。
- 四、標租用途：經營便利商店、餐飲相關服務為主。
- 五、投標年租金底價：

(一)本案年租金底價係依據「國有公用不動產收益原則」第五點第(二)款第一目規定計算，5年最低不得低於新臺幣(下同)36萬2,150元，計算方式如下：

房屋年租金=當期(111年)房屋課稅現值 * 租率(10%) =20萬7,000元 * 10% =2萬0,700元
基地年租金=當期(111年)土地申報地價總額(申報地價 * 標租面積) * 租率(5%) =2800元/m ² * 369.5m ² * 5% (申報地價為2800元/m ² ，標租面積為369.5m ²) =5萬1,730元
年租金底價=房屋年租金+基地年租金 =2萬0,700元+5萬1,730元 =7萬2,430元；5年租金為36萬2,150元

(二)房屋課稅現值或土地申報地價或法定租率變動時，其變動後年租金總額較決標年租金總額高時，自變動當月起，改按較高之年租金總額計收標租年租金。

- 六、招標方式：依據「國有公用不動產收益原則」以公開標租方式辦理，並參照政府採購法規定之招標及決標程序，經公開取得廠商書面報價及企劃書，1家廠商投標即辦理開標作業，並參考採購法最有利標精神方式決標。
- 七、投標廠商資格：公司行號營業項目為餐飲業類別者(F5)。
- 八、廠商應遞送投標文件份數：資格證明文件1式1份，服務企劃書1式10份(資格證明文件以影本為原則，本分署必要時得通知廠商限期提出正本以供查驗)。

(一)資格證明文件1式1份，資格證明文件應附內容如下：

1.資格審查登記表

2.廠商登記或設立之證明。

(1)營利事業登記證已於98年4月13日起停止使用，不再作為證明文件，爰投標廠商應另行提供營利事業登記證以外之公司或商業登記證明文件；提供營利事業登記證者，視為不合格標。

(2)所謂「公司登記證明文件」：登記機關核准公司登記之核准函、或公司登記表、或列印「全國商工行政服務入口網」(網址 <http://www.smb.gov.tw>)

//gcis.nat.gov.tw/index.jsp)商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司登記基本資料」均屬之；而「商業登記證明文件」：登記機關核准商業登記之核准函、或商業登記抄本、或列印「全國商工行政服務入口網」(網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>)商工登記資料之商業登記資料查詢網站之「商業登記基本資料」均屬之。

- 3.最近一期納稅證明(營業稅或所得稅)。納稅證明其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之。經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。
- 4.投標標價清單。
- 5.投標廠商聲明書。
- 6.切結書。
- 7.授權暨委託書(負責人親自出席則免)。

(二)服務企劃書1式10份(服務企劃書內容詳如本投標須知第12條第1項第4款第10目評審項目及評分標準之規定)。

九、評審文件使用文字：中文(正體字)；但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。

十、投標截止時間：**111年10月18日(二)下午5時**。

十一、開標時間及地點：**111年10月19日(三)下午2時，勞動部勞動力發展署中彰投分署行政大樓302會議室**。

十二、決標方式：**參考採購法最有利標精神擇符合需要者辦理議價**。(評審項目及評分如下)

(一)評審作業：不分段開標、分階段辦理

- 1.由本分署相關人員於開標當日先辦理投標廠商資格審查。資格文件不齊、資格不合格者，不得參加後階段之評審。
- 2.參考最有利標精神評審優勝廠商，本分署免依政府採購法第94條規定組成評選委員會，自行成立評審小組辦理本案之評審作業事宜。
- 3.評審日期及評審地點於開標後符合資格者另行通知。
- 4.評審方式

(1)經資格審查合格之廠商，依本分署通知於指定評審時間，由投標廠商指定之代表簡報企劃內容；廠商簡報順序以抽籤決定；逾簡報時間由主席唱名3次，仍未出席者視同放棄簡報及詢答機會，該簡報項目分數以0分計，並由委員逕依其他評審選項目辦理評分。

(2)每家廠商參加人員不得超過2人，**非投標廠商之負責人出席者請隨身攜帶授權書至評審地點**，除簡報摘本外，評審現場不接受任何補充文

件資料。

- (3)簡報不得更改廠商投標文件內容，廠商另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評審。
- (4)參與評審廠商簡報順序以抽籤決定，就所提之企劃書進行簡報說明。**簡報時間以15分鐘為限（12分鐘按鈴1聲、15分鐘按鈴2聲）**，時間到即予停止。簡報後由委員提問及廠商詢答，**並採統問統答方式辦理，廠商答詢時間10分鐘，每一廠商簡報及詢答以25分鐘為限。**
- (5)採序位法評定，**價格納入評比**；以序位第一為符合需要廠商，評審結果須經評審小組過半數之決定，且經簽報機關首長或其授權人員核定者，依序辦理議價。
- (6)由每位評審委員對各廠商所提企劃書及廠商履約能力，依本招標文件所訂之評審項目及標準分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，總計各廠商所得序位總和最低者為序位第一。
- (7)不同委員之評審結果有明顯差異時，召集人應提交本委員會議決或依本委員會決議辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，由本委員會決議之。廠商總分除以參與評分委員數計算平均分數(合格分數應為70分)，**平均分數低於70以下者，視為未達合格分數，不得列為決標對象。**
- (8)企劃書為正式投標文件，廠商不得以任何理由撤換或補正所送交之企劃書。
- (9)評審結果將公告於本分署網站最新消息，並於簽訂契約書前訂議價日期。

(10)評審項目及評分標準：

審查項目	審查內容	配分
一、服務理念與履約能力	1.經營理念與經營方式 2.經營團隊組織完整性與人員資歷 3.實務經驗	15分
二、服務管理計畫完整性與可行性	1.服務項目規劃內容與說明。 2.準備工作期程。 3.服務及商品安全、品質管制機制。 4.廢棄物處理及環境安全維護具體作法。	25分
三、商品售價合理性	1.營運成本評估。 2.服務項目收費之合理性。	20分
四、場地規劃與設備配置	1.場地設備配置。 2.場地規劃之妥適性。 3.動線適宜性與整體環境美觀。	15分
五、投標5年租金	投標5年租金	10分

六、廠商企業社會責任 (CSR) 指標

廠商企業社會責任(CSR)指標：

(一)為員工加薪

1.近一年內曾替員工普遍性加薪。(2分)

說明事項：(1)普遍性加薪，係指事業單位80%以上員工獲得加薪。(2)配合勞動部公告之基本工資依法調升者非屬加薪。

證明文件：(1)加薪公文或公告、團體協約、勞資會議紀錄、工資清冊等，足以證明事業單位內勞工加薪文件。(2)調整勞保投保薪資資料非屬證明文件。

給分標準：加薪幅度4%以上者，得分2分；加薪幅度2%以上未達4%者，得分1分；加薪幅度未達2%者，得分0.5分。

2.於投標文件載明後續履約期間給與全職從事本採購案之員工薪資（不含加班費）至少新台幣（下同）3萬元以上。(2分)

說明事項：給與全職從事本採購案之員工薪資，係指該等員工之平均薪資，包含獎金及額外津貼。

證明文件：工資清冊、投標文件內載有人員薪資之報價清單等，足以證明事業單位內勞工薪資文件。

給分標準：員工薪資須3萬元以上，並依提供員工薪資之高低，給予0~2分。

(二)提供員工「工作與生活平衡」措施(1分)

說明事項：相關措施項目如：友善家庭措施(如育嬰假或侍親假)、友善性別(含多元性別)、友善族群(含對不同族群之友善措施，例如廠商運用多元文化議題辦理內部訓練，藉以提升員工對於多元文化之認知及素養，或超額進用原住民族員工)、友善中高齡者及高齡者、友善身心障礙或弱勢團體人士、員工協助方案、企業托兒、健康促進、彈性工時與工作安排措施(如因家庭照顧或健康因素，提供彈性調整工作時間、地點或內容等)。

證明文件：勞動契約、工作規則或公告、團體協約、勞資會議紀錄、員工性別人數及比率文件、進用身心障礙或弱勢團體人士之人數及比率文件、進用中高齡者及高齡者之人數及比率文件、超額進用原住民員工之人數及比率文件，或其他足以證明之文件。

給分標準：依提供相關措施項目之數量多寡及內容優劣，給予0~1分。

(三)辦理綠色採購(1分)

說明事項：廠商採購綠色產品於環保署「民間企業及團體綠色採購申報平臺」完成申報綠色採購。

證明文件：最近一年度於環保署「民間企業及團體綠色採購申報平臺」下載之「綠色採購金額證明文件」。

6分

	給分標準：最近一年度綠色採購申報金額達新臺幣40萬元以上者，給予1分；未達40萬元整，依申報金額與40萬元之比率給分(計算至小數點第1位，小數點第2位四捨五入)。	
七、簡報與答詢	簡報內容完整度、答詢技巧及反應度 (廠商未出席者，不予給分)	9分
總計100分		

(二)議價方式及原則

- 1.本分署依據評審優勝序位，自最符合需要者起，依序以議價方式辦理。但有2家以上廠商為同一序位者，以報價高者優先議價，報價仍相同者，以配分最高之評審項目之得分較高者優先議價，得分仍相同者，抽籤決定之。
- 2.上開抽籤方式如下：由本分署提供排序號碼，廠商先行抽取序位號碼，填入廠商名稱置入信封，再由主席抽取，依抽取號碼之先後，為廠商議價之順序。
- 3.接獲本分署通知參加議價之最符合需要者，應依照通知時間及地點前來辦理議價手續。
- 4.出席議價廠商應依本分署規定時間，由負責人或授權暨委託書所指定代表至本分署辦理議價。出席議價之人員應為投標授權暨委託書（應由負責人簽章並加蓋公司印章）所指定具有開標及議價權力之被授權代表人，廠商代表請攜帶身分證明文件，不符規定者不得參加議價。
- 5.本分署得視實際需要請廠商提出本須知所規定之資格證明文件正本送審，若正本與所提之影本資料或登載資料不符時，即取消其優先議價資格。
- 6.議價或決標後如發現得標廠商提列不實資料之情事者，本分署有權立即撤銷其議價或履約資格，並由下一序位者，另行議價；履約後如發現投標時提供不實資料，契約應即終止。

十三、簽約及公證

- (一)依本分署通知辦理簽約，若得標廠商逾期未辦理簽約手續者，則取消得標資格。
- (二)雙方簽約後，應依本分署通知時間完成公證手續，公證費用由本分署與得標廠商各負擔二分之一。

十四、履約保證金：

- (一)得標廠商應於決標次日起10日內(末日為例假日者順延至上班辦公之第1日)繳納履約保證金新臺幣1萬2,000元。
- (二)履約保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。

(三)繳納處所或金融機構帳號：本分署出納；以金融機構簽發之本票或支票繳納者，抬頭為「勞動部勞動力發展署中彰投分署」；以現金繳納履約保證金之金融機構帳號：玉山商業銀行文心分行，帳號：0141285000093，戶名：「就業安定基金-中彰投分署405專戶」。

十五、全份招標文件包括：

- (一)投標須知
- (二)外標封
- (三)資格審查登記表
- (四)投標標價清單
- (五)投標廠商聲明書
- (六)切結書
- (七)投標廠商授權暨委託書
- (八)契約書
- (九)標租區域圖示(附件1)
- (十)承租人借用出租機關財產設備清冊(附件2)

十六、招標文件領取方式：本招標文件於本分署網頁免費下載領取，不另備書面文件供郵遞方式索取(下載網址：<https://tcnr.wda.gov.tw/>)。

十七、廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向招標機關請求釋疑之期限：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足1日者，以1日計。

十八、本採購依採購法第33條第3項：允許廠商於開標前補正非契約必要文件。

十九、投標文件有效期：自投標時起至開標後90日止。如機關無法於前開有效期內決標，得於必要時洽請廠商延長投標文件之有效期。

二十、廠商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本投標須知第8條規定應附具之證明文件，密封後以郵遞、專人送達本分署特定對象及學員輔導科，封套外部須書明廠商名稱、地址、電話及案名。

二十一、招標文件須於**111年10月18日(二)下午5時前**，以郵遞、專人送達收件地點：**(40767)臺中市西屯區工業區一路100號勞動部勞動力發展署中彰投分署-特定對象及學員輔導科學員輔導股收。**

二十二、評審文件之郵寄或送達：郵寄或專人送達時，應自行估算郵遞及送達所需時程，於規定截止時間前送至本分署特定對象及學員輔導科學員輔導股，如有任何延誤，本分署概不負責，且評審文件一經投遞不得以任何理由申請棄權或收回更改。