

臺中市西屯區市 43 市場用地（含建築物）現況租賃補充投標須知

一、標的物名稱：臺中市西屯區市 43 市場用地（含建築物）。

二、營運計畫書：

（一）投標人提送營運計畫書應自行評估本案特性妥為規劃，至少包括下列內容：

1. 營運計畫：

(1)標的物管理說明(至少說明違章建築拆除規劃)。

(2)應符合使用執照用途，使用範圍(使用執照 90 中工建使字第 0784 號)：

A. 一樓面積：1,362.01 平方公尺，使用執照用途為商場、機械室、停車空間。

B. 二樓面積：59.82 平方公尺，使用執照用途為管理員室。

2. 營業項目分類分區配置圖、營運時間。

3. 整體的行銷策略、廣告與促銷策略。

4. 招商策略、節電計畫或其他。

5. 投標月租金。

6. 財務計畫：規劃投資金額、經營收支預估及支付計畫、財務效益分析等。

7. 投標廠商簡介、經營團隊與經驗（投標人及其團隊背景及相關經驗）。

8. 創意與回饋（針對本案之其他創意與回饋方式等）。

（二）營運計畫書格式：營運計畫書應提送 1 式 10 份，A4 雙面直向橫書格式撰寫，需編目錄、頁碼、製作封面，並於左側裝訂成冊。

（三）其他：

1. 投標人營運計畫書應依本案招標文件有關規定研擬，且需能明確表現對本案之瞭解。

2. 第 1 款所列內容為基本要求，投標人可視創意及需要增減，營運計畫書所提內容，投標人若為得標人，簽訂契約後，機關可要求依營運計畫書內容辦理。

3. 得標人營運計畫書之承諾、評審委員建議意見皆為契

約附件之一。

三、評審程序：

(一) 由主辦機關依「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」規定成立評審小組。

(二) 現場簡報及詢答：

1. 投標人得派員參加（出席人數不得超過5人），未出席簡報及現場詢答者，評審項目中【簡報與詢答】之成績以0分計，僅以營運計畫書評分，不影響其投標文件之有效性。
2. 投標人簡報順序，依投標文件送達主辦機關之順序定之。
3. 評審委員於評審中得就參選之投標人所提書面資料及簡報提出詢問。
4. 依排定之順序及時間由各投標人向評審委員簡報及答覆詢問。簡報時間10分鐘，答詢時間以10分鐘為原則，時間終止前一分鐘按一次鈴，終止後按一長鈴。各評審委員當場就各投標人之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足10分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間。

四、評審項目、權重及評審標準：

(一) 各評審項目及權重：

1. 營運計畫：百分之三十。
2. 投標月租金：百分之二十，並設配分級距。
3. 財務計畫：百分之十五。
4. 投標廠商簡介、經營團隊與經驗：百分之十五。
5. 創意與回饋：百分之十。
6. 簡報與詢答：百分之十。

(二) 投標月租金配分級距如下：

投標月租金（元）	分數
335,000~349,999	14
350,000~364,999	16
365,000~379,999	18
380,000~	20

(三) 評審標準：平均分數未達 70 分者，不得列為決標對象。

五、序位評審方式：

- (一) 評審委員依評審項目及權重，就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，不同投標人總評分相同得列為同一序位，次低分數投標人序位應接續前序位(舉例 1、1、2、3、4)。再加總每位評審委員對各投標人評比序位，以序位加總值決定序位名次，最低者為最符合需要廠商。
- (二) 序位加總值最低之投標人有二家以上，且均得為決標對象時，以投標月租金高者為最符合需要廠商；如投標月租金仍相同者，擇獲得評審委員評定序位第一較多者為最符合需要廠商；如獲得序位第一數目仍相同者，擇以總分較高者為最符合需要廠商；仍相同者，抽籤決定之。
- (三) 評審結果應經評審小組出席委員過半數決定，評審最符合需要廠商一家。