

臺中市大益公有超級市場 1、2 樓及地下室現況租賃補充投標須知

一、標的物名稱：臺中市大益公有超級市場 1、2 樓及地下室。

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，至少說明下列 4 項規劃：

A. 1、2 樓使用範圍之營運規劃。

B. 建築物外牆壁磚脫落或屋頂漏水情形之修復規劃。

C. 租賃基地臨西區精誠 25 街側之樹木及周遭環境整修規劃。

D. 地下室汽車車牌辨識停車管理系統規劃。

(2) 應符合使用執照用途，使用範圍(使用執照 81 中工建使字第 1333 號)：

A. 一樓面積：廠商使用 1,236 平方公尺，其餘 576.08 平方公尺供公益派出所使用，使用執照用途為超級市場。

B. 二樓面積：廠商使用 1,051 平方公尺，其餘 784.26 平方公尺供公益派出所使用，使用執照用途為市場。

C. 地下室面積：2,039.39 平方公尺，使用執照用途為防空避難室兼停車場使用，並保留 8 個停車格(不計入出租租金)，供公益派出所公務車使用。

D. 騎樓面積：為 86.52 平方公尺，使用執照用途為人行道，不計入出租租金，但由廠商管理，廠商使用時，應依機關管理規定辦理。

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
321,000~329,999	14
330,000~339,999	16
340,000~349,999	18
350,000~	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。