

彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓社區長照機構標租 投標須知

(一) 標租內容：

(一) 租賃標的及使用用途：

1. 彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓，出租面積 815 平方公尺(使用執照 73 彰建都(使)字第 8269 號登載面積 1,866.96 平方公尺)。
2. 平面圖詳見本案契約書附件圖示。
3. 使用用途:日間照顧。

(二) 租賃期間：

1. 標租期間：10 年。
2. **租期屆滿重新標租(本所如採最高標標租)，如得標人非為原承租人且原承租人於租賃期間未違反原租賃契約，本所應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標之租金優先承租。**
3. 本案允許廠商自租賃日起至正式營運日前一天為本案之裝修及籌備期間，原則以 90 日為限，得向本所申請展延一次。裝修及籌備期間不計入租賃期間，且不收租金(但須按錶計算水電費用；並請廠商自行辦理三樓獨立電錶，費用由廠商負擔)。

(三) 租金：本案每年總租金不得低於新台幣 **40 萬元整**，廠商報價低於本機關所訂年租金者，不列為決標廠商。

(四) 押標金：無

(二) 投標資格：

立案之法人或團體、地區級以上醫院、依長期照顧服務法標準設立之長照機構。

(三) 投標注意事項：

(一) 作業時程

本案標租預定之作業時程如下表所示：

流程	內容說明
公告投標文件	公告於彰化縣溪湖鎮公所網站，並提供下載使用。
等標期	1. 自公告日起至民國 113 年 12 月 3 日下午 17 時 00 分止。 2. 截標當日因故停止辦公者，將順延至次一辦公日 17 時 0 分止。
標的現場勘查	辦公時間周一至周五(上午 8 時至 12 時，下午 1 時至 5 時)，請洽第一零售市場市場管理 04-8852121 分機 155 徐先生
疑義處理	投標人對本投標須知內容有疑義者，應於 113 年 11 月 27 日下午 17 時前 ，以書面向本機關請求釋疑。 主辦機關以答覆期限最遲為投標截止日前 1 日。
開標	時間： 民國 113 年 12 月 4 日上午 10 時 00 分整 地點： 彰化縣溪湖鎮公所 1 樓會議室(彰化縣溪湖鎮青雅路 58 號)
評審及決標	1. 以公開開標當日 11 點為評審日期時間，評審地點於本機關一樓會議室，請自行準備筆電簡報。 2. 序位法擇定序列第一名優勝廠商後先辦理保留決標，俟經本鎮代表會審議通過後始決標生效。
簽約及公證	1. 得標人應依本機關通知之時間地點辦理公證，公證費用契約乙方負擔。 2. 得標人應於簽約日前(含當日)繳納履約保證金，逾期繳納，視為棄標。
※備註：	

1. 上述時程及本案投標文件內容，本機關得視實際期程調整，並公告於彰化縣溪湖鎮公所網站。
2. 投標人於等標期間，應經常性關注彰化縣溪湖鎮公所網站，以獲得本案最新資訊。

1. 投標文件取得方式：

本案投標須知及相關文件，請自招標公告日起至截止日止，於彰化縣溪湖鎮公所網站下載，或本所公告之次日起至開標前一日止，在辦公時間內，向本機關社政課領取投標書件，每人最多限取二份。。

2. 投標須知內容之修正及補充：

本機關得合理修正或補充投標須知內容，於必要時，可延長受理截止日期，公告於彰化縣溪湖鎮公所網站，並以最後修正或補充內容為準。

(二) 標的現場勘查

1. 為讓投標人得以瞭解標的內外部現況與周圍環境，於等標期間辦理標的現場勘查。
2. 投標人投標時，即表示該投標人已完全瞭解現場之一切狀況，亦同意無條件接受本案之招商相關規定，爾後投標人不得以不瞭解現場狀況為由而要求更改已投標文件。

(四) 投標手續：

- (一) 領取資料：投標人於投標前應詳細審慎研閱所有文件及相關書表。如有疑義，投標前得向本機關(主辦單位聯絡電話：04-8852121 分機 124)要求解釋，投標後不得提出任何異議。本機關之投標申請文件及相關書表如下：

1. 投標須知。
2. 投標標價清單。
3. 投標廠商聲明書。
4. 招標規範。
5. 租賃契約書。
6. 外標封

7. 廠商投標文件審查表

8. 授權書

(二) 投標：

1. 廠商投標資格:立案之法人或團體、地區級以上醫院、依長期照顧服務法標準設立之長照機構。

2. 投標廠商應繳之資格文件:

(1) 投標人為法人或團體者：

a. 法人登記或立案證書影本。

b. 章程影本：章程應載明辦理長期照顧服務。

(2) 投標人為地區級以上醫院者:

a. 開業執照影本。

b. 法人另需附法人登記證書影本。

(3) 投標人為依長期照顧服務法標準設立之長照機構：請出具設立許可證明相關文件影本。

3. 投標人應撰寫營運企劃書按表列項目，逐項填寫清楚(不得使用鉛筆)，標單加蓋廠商及負責人印章連同證明文件密封後投標，於截止收件期限前(郵戳為憑)郵遞以限時掛號郵件寄達「彰化縣溪湖鎮湖東里青雅路58號」2樓行政室發包中心收、或親送本所2樓行政室，如有延誤責任自負。

4. 營運企劃書：

(1) 撰寫格式：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)。

(2) 撰寫大綱：

1. 封面(註明本案名稱及投標廠商名稱)。

2. 目錄。

3. 廠商經歷與實績。

4. 專案負責人、工作人員之安排(雇用設籍在溪湖鎮比例)。

5. 服務計畫內容及執行能力。

6. 回饋方案。

(1)修繕3樓其餘未標租空間〔修繕工項(地板、天花

板、窗戶、牆壁、燈具等)、材質及規格，請於企劃書中詳述]。

(2)其他回饋事項。

7. 租金價格。

(3) 廠商參加評選應提供前項企劃書 8 份，評選結果未獲選定者不退回稿件及不另支費用。

(三) 投標文件之簽署及效期：

1. 投標文件應以黑色或藍色之鋼筆或原子筆填寫清晰或予以打字。投標文件若有任何塗擦或更改均須由簽署人加以簽章。
2. 本機關得依中華民國有關法令決標或廢止撤銷本次招標作業，投標者不得就其投標或投標文件之準備、提送、比高或被拒，提出任何異議或請求賠償。

(四) 截止投標時間：**民國 113 年 12 月 3 日下午 17 時 00 分前送(寄)達**，逾期不予受理，投標廠商投標文件一經寄(送)達本機關，除招標文件另有規定者外，投標廠商不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷或更改。

(五) 標函規定事項：

投標者投寄之標函於開標時，發現有下列情形之一者，本機關視為無效標。

1. 招標文件寄(送)達本機關已超過規定之投標期限者。(以本機關收發章戳為憑)
2. 證明文件檢附招標規定有關證件影本經審查不合格者。
3. 投標人或負責人名稱與登記執照名稱不符者。
4. 未使用本機關所規定之標單填寫者。
5. 標單之金額(應用中文填寫)字跡模糊不清難以辨認或塗改後未蓋章者或另附加條件者。
6. 投標者投標資格不符投標須知規定者。

(六) 開標：

(一) 資格(分項)審查

1. 時間：**民國 113 年 12 月 4 日上午 10 時 00 分整**，並當眾拆封審

查。若天災地變或其它突發事件而經相關單位宣布停止上班，則順延乙辦公日，本機關不另行通知。

2. 地點：彰化縣溪湖鎮公所 1 樓會議室（彰化縣溪湖鎮青雅路 58 號）。

3. 審查方式：

(1) 合格投標人或廠商得按公告規定之時間，親自攜帶法人登記有關證件及本人證件、印章(公司及負責人印章)前往開標地點參加開標。委託他人者另應檢附授權書(需加蓋廠商及負責人印章)，並攜帶受託人之身分證明。

(2) 資格審查：

1. 審查投標廠商之資格是否符合投標須知規定條件，投標廠商得派員列席說明。
2. 資格審查合於投標須知規定者，即得參加評審作業。
3. 經資格文件審查不合格之投標廠商，不列入評審，投標廠商不得異議或主張任何權利。

(二) 評審作業：

1. 時間、地點：以公開開標當日 11 點為評審日期時間，評審地點於本機關一樓會議室，請自行準備筆電簡報。

2. 評審程序：

(1) 由本機關成立評審委員會評審合格投標廠商之企劃書內容。評審會應有評審委員總額二分之一以上出席始得開會，本委員會會議之決議，應有出席委員過半數之同意。

(2) 由各合格投標廠商於評審會議向本案評審委員進行簡報說明，並接受評審委員之詢問，出席簡報人員，每一廠商至多推派 2 人。

(3) 於評審簡報前辦理簡報順序抽籤，合格廠商應出席參與抽籤作業，未出席者由主辦單位代抽籤。

(4) 簡報所須相關機器設備由廠商自行準備。

(5) 各廠商簡報時其他廠商應退席，委員會評審時所有廠商

一律退席。各廠商簡報時間不得超過 10 分鐘，簡報 8 分鐘第一次按鈴，10 分鐘第二次按鈴結束簡報，廠商回答評審委員問題約 10 分鐘（得酌予增減）。未依規定時間到場簡報者，其『簡報答詢』項目以零分計算。

(6) 評審委員於評審中得就參選廠商之資格條件、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，其他列席人員僅得就評審委員詢問事項發言。

4. 評審項目及權重：

- (1) 廠商經歷與實績(所佔權重 10%)
- (2) 專案負責人、工作人員之安排(所佔權重 20%)
- (3) 服務計畫內容及執行能力(所佔權重 20%)
- (4) 回饋方案(所佔權重 20%)
- (5) 租金(所佔權重 20%)
- (6) 簡報與答詢(所佔權重 10%)

5. 評審方式：序位法

- (1) 所有參加評審之投標廠商簡報結束後，評審委員依評審項目及權重，評定各投標廠商之總得分，再以總得分高低順序評定投標廠商之名次，其名次評定方式，分數最高列為序位第一名，其次列為序位第二名，其餘依序排列序位。
- (2) 再由主辦單位填寫序位彙整表。經合計各委員所評列名次之總和最少者為優勝廠商第一名，依序為第二、三名，總和同名次時，則以所獲總分相加平均較高者為優先，如仍相同，則抽籤決定之。
- (3) 評比統計完成，統計彙整表由各出席評審委員核對無誤並簽名後，由召集人宣布第一名優勝廠商，再經評審委員會出席委員過半數決定為第一名優勝廠商後先辦理保留決標，俟經本鎮代表會審議通過後始決標生效；倘第一名優勝廠商因故放棄，由第二名優勝廠商遞補，依此類推。
- (4) 本案評分以 70 分為合格分數，若各投標廠商所得之評

- 分平均未達 70 分者，得宣布廢標，另再行公告標租。
- (5) 其他任何有違反招標文件規定者，由本機關提請評審委員會討論。

(七) 訂約：

- (一) 得標人應依本機關通知之時間地點，由個人或負責人或委託代理人攜帶本須知之各項證件正本及與印章，至本機關完成簽訂契約及辦理公證事宜，公證費用由得標廠商負擔。
- (二) 標的物房屋稅與地價稅由得標廠商負擔。
- (三) 決標後簽訂租賃契約書時，本投標須知及招標文件作為契約附件。
- (四) 契約書正本 2 份，由本機關、得標廠商；副本 4 份，機關 1 份、廠商 1 份備查、另 2 份辦理公證時使用。。
- (八) 其他未列事項悉依民法等相關規定辦理。