

東海大學

收費停車場委託經營管理投標廠商評選須知

目 錄

	頁次
壹、前言-----	2
貳、委託經營管理內容及時間-----	2
參、應徵廠商資格、應繳文件-----	2
肆、委託經營管理規畫書大綱-----	3
伍、廠商領取評選須知時、送件資料及收件時間-----	6
陸、資格審查-----	7
柒、評選日期及地點-----	7
捌、評選辦法-----	7
玖、注意事項-----	7

壹、前言：

為提升本校收費停車場管理實效，辦理廠商徵選作業，以委託優良廠商進行停車場專業經營管理，協助校務發展。

貳、委託經營管理內容及時間：

一、委託管理標的物：

- (一)委託管理標的物所在地標示及使用範圍：東海大學 513 校地平面停車場（車位共 122 格）暨產學大樓停車場（車位共 45 格）。
- (二)得標廠商保證並承諾所承租管理之委託管理標的物限供平面式停車場(下同)使用，不得轉為其他用途，並應遵守政府法令暨學校之管理相關規定使用委託管理標的物；廠商同意充分配合學校管理之需要，為任何本校所要求之適當且必要之行為，並需負維護之責。
- (三)管理區域為收費停車場（包括停車位、停車格、迴轉空間、車道）及停車範圍周邊之環境與植栽維護、清潔、安全管制維護等相關事宜。

二、契約期間：

- (一)委託經營管理期間:自民國 109 年 月 日起至民國 112 年 月 日止，共計三年。
- (二)本租期約滿，得標廠商有同等或較優條件優先續租權及後續校內停車場委外承租權，並應於租約屆滿前 6 個月以書面通知學校；經由學校書面同意後，始得主張優先續約權，否則視同放棄。

參、應徵廠商資格及應繳文件：

一、應徵廠商資格：

- (一)公司營業登記證項目載有 G202010 停車場經營業務登記證明。
- (二)具備經營停車場設施至少 3 年經驗（歷）之證明。
- (三)最近一期之營業稅之納款書收執聯或稅額申報書收執聯。
- (四)票據交換所最近一年內無退票紀錄證明
- (五)資本額須有新台幣壹仟萬元（含）以上證明。

二、限制資格：

有下列情形者，不得參與投標，縱使得標，本府得隨時解除或終止契約：

- (一)容許他人借用本人名義或證件參加投標者。
- (二)冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參與投標者。

- (三)偽造、變造投標、契約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (四)受停業處分期間仍參加投標者。
- (五)曾經得標後無正當理由而不訂約或不履行契約者。
- (六)曾因可歸責於廠商之事由，致解除或終止契約者。
- (七)曾經未履行合約保證責任者。
- (八)專門從事得標轉包之事實者。
- (九)與業主或承包各機關有法律、債務糾紛或形象不佳者。

三、應徵廠商應繳以下文件〈廠商所提出之證明文件，以影本為原則，但影本上應加蓋廠商及負責人印章，並加註「與正本相符」文字〉，標函繕寫清楚，依下列順序辦理：

(一)證件封套：裝入下列各項證件及資料：

1.投標廠商登記表。(由廠商逐項自填)

2.證件(包括以下資料)：

(1)具有政府機關或其授權機構核發之廠商登記或設立之證明文件(廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之)

(2)經營停車場設施至少3年經驗(歷)之相關實績證明。

(3)最近一期之營業稅之納款書收執聯或稅額申報書收執聯。

(4)票據交換所最近一年內無退票紀錄證明。

(5)資本額新台幣壹仟萬元(含)以上證明。

3.押標金：押標金金額為新台幣參拾萬元整(限金融機構簽發之本票或郵政匯票，應為即期並以東海大學為受款人)裝置於證件封套內，隨函寄達後始得參加投標，未寄達者喪失其參加投標之權利。

4.曾在機關或其他團體經營規模具500停車位以上，且三年以上經驗者並請提供證明文件(如合約書)，不得借牌。

5.委託代理授權書(公司負責人親自出席參與評選簡報者免附)。

(二)標單封套：將下列各項文件裝入：

1.委託經營規畫書及裝修規劃書各一式七份(每份以雙面影印)。

2.必須提供一個以上之現有實際營業據點(不得借牌，須有合約書證明)，照片十張(黏貼於A4影印紙上，並於照片下方註明營業據點之地點及相關設施內容)。

肆、評選條件：

一、委託經營管理之評審項目及配分標準：

項次	評選項目	評選子項	配分
一	委託經營者 經歷及商譽	1. 委託經營者簡介 2. 經營管理實績（一併提出過去3年財務報表） 3. 經營管理技術項目及相關績效關係說明	10
二	營運管理實 施計畫	1. 整體營運管理構想、實施項目及內容 2. 安全管理維護、改善實施項目及人力配置計畫 3. 緊急應變實施項目 4. 營運查核及績效作業實施項目 5. 風險管理及保險計畫	20
三	停車場改善 及設施維修 保養計畫	1. 停車場既有設施維護及改善計畫(含環境維護、指 標及綠美化) 2. 停車場設備建置計畫(是否為市場最新設備與系 統、具備電子與多方支付功能、電子充電設備等) 3. 點交及返還計畫 4. 營運結束後之設備歸屬計畫	20
四	權利金說明	固定權利金：每月__萬元整(不得低於14萬) (若有超額權利金做法請一併說明)	20
五	財務計畫	1. 財務基本參數說明 2. 營運收入及支出預估 3. 預估財務報表及財務效益分析 4. 行銷策略及提昇收益之具體方案	10
六	創新創意與 回饋機制	1. 提供教職員生、家長、校友優惠機制 2. 提升停車場整理服務品質與智慧停車管理方案 3. 其他回饋機制	10
七	簡報答詢	1. 簡報內容的完整性 2. 回覆評選委員所提問題是否詳實合理	10
合 計			100

二、承攬商應擬出本案「委託經營規劃書」供本校評審，該規劃書(含簡報及協商承諾)亦為契約的一部分。

(一)委託經營規畫書內容：1 式 7 份一律用 A4 直式，由左至右以中文打字橫書為原則，並加封面、底、書背及目錄，裝訂左側成冊，封面應註明申請人法人名稱(全銜)及本案案名，各頁均應標示頁碼，並以雙面印刷為原則。「委託經營規畫書」之內容應包括下列各項：

1.委託經營者經歷及商譽（本計畫中須包含但不限於下列項目）：

(1)委託經營者簡介：成立時間、沿革、規模、組織型態、公司設立章程、營業項目等。

(2)經營管理實績（一併提出過去 3 年財務報表）。

①過去及目前所經營設施之服務品質及管理績效。經會計師查核簽證之財務報告及營所稅申報書。

②應列出過去所經營之停車場名稱及其履約期間。

(3)經營管理技術項目及相關績效關係說明。

2.營運管理實施計畫（本計畫中須包含但不限於下列項目）：

(1)整體營運管理構想、創意實施項目及內容：

①學校與停車場的定位、方向訂定營運目標及營運策略之構想、創意與實施項目。

②營運人事組織計畫：含經營公司及現場之組織架構、成員及業務分工、專業人力資源等項目。

(2)安全管理維護、改善實施項目及人力配置計畫：安全管理維護及改善計畫與人力配置分析。

(3)緊急應變實施項目：地震、颱風、洪水、火災之應變及防汛期前作演練計畫與人力分析。

(4)營運查核及績效作業實施項目：報表檔案樣式及實施計畫。

(5)風險管理及保險計畫。

3.停車場改善及設施維修保養計畫（本計畫中須包含但不限於下列項目）：

(1)停車場既有設施維護及改善計畫(含環境維護、指標及綠美化)

(2)停車場設備建置計畫(是否為市場最新設備與系統、具備電子與多方支付功能、電子充電設備等)

(3)點交及返還計畫：排定各項點交設備之檢驗、辦理接管之人力配置等具體措施與清冊及其附件樣式。

(4)營運結束後之設備歸屬計畫：設備清冊之資料與及其附件樣

式。

- 4.權利金說明：固定權利金每月新臺幣__萬元（不得低於14萬元整，3年共計新台幣__萬元整），（若有超額權利金做法請一併說明）
- 5.財務計畫（本計畫中須包含但不限於下列項目）：
 - (1)財務基本參數說明。
 - (2)營運收入及支出預估。
 - (3)預估財務報表及財務效益分析。
 - (4)行銷策略及提昇收益之具體方案
- 6.創新創意與回饋機制
 - (1) 提供教職員生、家長、校友優惠機制
 - (2) 提升停車場整理服務品質與智慧停車管理方案
 - (3) 其他回饋機制

(二)委託經營規畫書之其他規定：

- 1.廠商所提供之委託經營規畫書符合下列情形者，評選委員得視其情形，給予相對較低之分數或名次：
 - (1)所製作經委託經營規畫書內容，不符合招商文件規定者。
 - (2)所製作經委託經營規畫書格式，不符合招商文件規定者。
 - (3)委託經營規畫書所附之文件不足，或已附文件惟其不足以證明所企劃之內容者。
- 2.申請廠商擬履行本案所組成之工作小組，其非屬申請廠商之負責人、受雇人員、從業人員之成員，未取得該等人員或分包廠商之合作同意書者，評選委員得視該等人員或廠商不屬本案廠商所組成之工作小組之成員據以評分，或給予相對較低之分數或名次。
- 3.申請廠商於委託經營規畫書中引用相關書籍、資料，應加註所引用之出處。若申請廠商於委託經營規畫書中引用相關書籍、資料，而未予以登載，且委託經營規畫書內容與其他廠商有雷同之處，甄審委員得視抄襲之情形，予以相對較低之分數，或直接將其不列入最優申請人及次優申請人。

伍、廠商領取評選須知時間、送件資料及收件時間：

一、廠商領取招商及評選須知時間：

廠商應於 109年9月11日〈星期五〉至109年9月28日〈星期一〉止，每日上午8時至12時、下午1時30分至16時，二時段內，親

至本校總務處交通及安全組領取招商及評選須知。

- 二、送件資料〈評選須知第參條第二項應徵廠商須繳文件應密封〉
應徵廠商應將評選須知第參條第二項第(一)款之證件，依序裝入證件封套內〈請將投標廠商登記表放在第一頁，並訂成一冊〉、經營企劃委託經營規畫書一式七份及照片等文件裝入標單封套內。
- 三、收件時間及截止日期：
廠商應於 109年9月11日〈星期五〉至109年9月28日〈星期一〉下午四時截止收件期限前，寄達或專人送達東海大學總務處(台中市東海大學郵局916號信箱)，逾期、逾時概不受理。

陸、資格審查：

- 評選前由本校總務處及有關人員審查各廠商之資格，如有下列情形之一者，視為無效標：
- 一、不具本須知第參條、第一項所規定之投標資格。
 - 二、投標之標件不符合本須知第參條、第二項之規定。

柒、評選日期及地點：

- 一、日期：109年10月7日〈星期三〉下午2時。
- 二、地點：本校總務處會議室。

捌、評選辦法：

- 一、本校得視需要邀請符合資格廠商到校辦理簡報。
- 二、本校依照符合資格投標廠商送件時間之先後，排定簡報順序，並於評選日前一天公告週知；評選簡報、詢答時間各十五分鐘為原則；未能如期出席現場簡報者，視為放棄簡報及詢答。
- 三、本案採評選序位法辦理：由評選委員對各廠商之評選項目評分後，依分數高低轉換為序位，再彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第一。序位第一之廠商有二家以上，且均得為決標對象時，以獲得評選委員評定序位第一較多者為優先，並參考場地使用費之報價，依序邀請廠商辦理議約後決定之，投標廠商不得異議。
- 四、評選平均未達七十分者，不得為決標對象。

玖、注意事項：

- 一、得標廠商應於得標日起三日內，攜帶證件正本到本校總務處事務組

- 核對，如逾期或其影印本與正本不符者，取消其得標權，依序遞補。
- 二、得標廠商應於得標日翌日起七日內，至本校總務處出納組繳交履約保證金差額，始可簽約。
 - 三、繳交繳齊履約保證金，視為放棄訂約，押標金或履約保證金由本校沒收作為違約金，廠商不得異議。
 - 四、得標廠商應於完成簽約翌日起二週內，與本校辦理委託經營合約之公證事宜，公證費用由本校與得標廠商雙方各自負擔一半，得標廠商如超過規定期限未辦理合約公證，即視同放棄權利，由本校沒收百分之五十履約保證金作為違約金，廠商不得異議。
 - 五、停車場設備設施改善建置計畫，需備齊於投標文件內。得標廠商之設備改善計畫需經本校同意且簽約後1個月內施工建置完成。得標廠商工程逾期不得影響權利金之繳交。
 - 六、得標廠商應依政府相關法規規範設置各項防污設施，如遭環保單位罰鍰，概由得標廠商承受。
 - 七、得標廠商應切實依照各項勞工安全法規辦理，如施工方面有安全之疑慮，須本校配合者，得標廠商應主動告知，如發生意外，概由得標廠商自行負責。
 - 八、得標廠商於承辦經營本場地之期間，應辦理公共意外責任險。
 - 九、得標廠商於終止契約或契約期限屆滿時，建置或租賃設備(完成買斷)應無償歸學校所有。
 - 十、為落實校園菸害防制工作，得標廠商應遵守菸害防制法及校禁菸規範，如有違反規定，致學校被訴遭索賠或受罰，應負擔相關賠償責任。
 - 十一、施工期間廢棄物應確實分類回收；另工程廢棄物須於完工後三日內依政府相關法規完成清理。清理後，始得營業。逾期清理者，本校得自履約保證金每日沒收新台幣參仟元整。
 - 十二、開標前，本校對本評選須知內容如有變更事項，另行公告變更之。
 - 十三、本評選須知如有疑問時，應以本校之解釋為準。
 - 十四、本評選須知為合約附件之一，其效力視同合約。