

雲林縣斗六市成功二街等 4 座公有路外停車場委外經營管理案

投標須知暨評選作業規定

說明：

- 一、 本標案為雲林縣斗六市成功二街等 4 座公有路外停車場，現階段為免費開放外地遊客及當地周邊市民停車使用，為提升停車場服務品質及有效管理停車場及周邊環境。基於使用者付費原則，本局將以出租方式委託廠商經營管理、簽訂租賃契約及履約管理等事項。
- 二、 本須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本須知及其附件（以下簡稱本須知）對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出投標文件。
- 三、 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人及得標人。
- 四、 本局因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，投標人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況。本局對上述所提供之參考資料及其附件內容之精確完整，並不負任何保證責任，投標人不得以任何理由向本局提出請求、主張或抗辯。
- 五、 投標人應自行至本基地現場及周邊進行勘查，並應自行瞭解本基地實況及評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 六、 投標人應於投標前詳細審閱本須知，投標人提送投標文件即表示已完全瞭解，並同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，投標人不得提出任何附帶條件或但書。如投標人於投標文件提出任何附帶條件或但書者，視為無記載。
- 七、 投標人對本須知之內容應充分瞭解，如認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知規定時限內依規定方式提出請求澄清。本機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義悉依本機關之解釋為準。
- 八、 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定，各條之內容效力悉依各條之條文文字為準。
- 九、 投標人如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。
- 十、 投標人、得標人依本須知規定所應繳納予招標機關之各種款項，繳納幣別皆以新臺幣為限。
- 十一、 本須知所載之日期，除另有規定者外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。
- 十二、 本須知若有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為本須知之一部分。
- 十三、 本須知未盡事項，悉依中華民國相關法令規定辦理。

雲林縣交通工務局（以下簡稱本機關）為招標下列標的，特訂定本須知

一、招標標的名稱：「雲林縣斗六市成功二街等 4 座公有路外停車場委外經營管理案」

二、法令依據：

- (一) 停車場法
- (二) 雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例
- (三) 雲林縣公有路外停車場委託民間經營辦法
- (四) 雲林縣停車場作業基金收支保管及運用辦法
- (五) 雲林縣停車場經營登記作業須知
- (六) 雲林縣停車場經營登記申請須知
- (七) 雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範
- (八) 雲林縣縣有非公用不動產標租作業要點
- (九) 身心障礙者權益保障法&身心障礙者專用停車位設置管理辦法
- (十) 兒童及少年福利與權益保障法&孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法
- (十一) 電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法
- (十二) 其它

三、招標目的：

為滿足當地居民停車需求，提升停車場服務品質及有效管理停車場及周邊環境，基於使用者付費原則，擬將停車場委託民間經營管理。

四、招標委託經營管理範圍(停車場名稱、位置、經營範圍及內容)

(一) 停車場名稱：雲林縣斗六市成功二街等 4 座公有路外停車場委外經營管理案

(二) 位置：

1. 斗六棒球場停車場：坐落於斗六市北環段 124 地號縣有地，臨斗六市棒球八街與棒球十二街旁平面式停車空間。
2. 斗六市自強停車場：坐落於斗六市自強段 36 地號縣有地，臨自強街與成功一街旁平面式停車空間。
3. 斗六市社口公有停車場：坐落於斗六市雲林溪段 135 地號縣有地，臨斗六市中正路與社口街旁平面停車空間。
4. 斗六市成功二街停車場：坐落於斗六市自強段 75 地號縣有地，臨成功二街旁平面式停車空間。

(三) 委託經營管理範圍：包含委託經營管理範圍、清潔維護管理範圍、電動汽車充電專用停車位及其充電設施之設置及經營管理

1. 委託經營管理範圍：

- (1) 斗六棒球場停車場：現已劃設汽車停車位 103 格(含身心障礙專用停車位 4 格、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位 2 格)。
- (2) 斗六市自強停車場：現已劃設汽車停車位 18 格(含身心障礙專用停車位 1 格、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位 1 格)。
- (3) 斗六市社口公有停車場：現已劃設汽車停車位 82 格(含身心障礙專用停車位 4 格、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位 2 格)、機車停車位 28 格。
- (4) 斗六市成功二街停車場：面積 1402.02 平方公尺，可供營運面積 1024.47

雲林縣斗六市成功二街等 4 座公有路外停車場委外經營管理案
平方公尺已劃設汽車停車位 32 格(含身心障礙專用停車位 1 格、孕婦及育
有六歲以下兒童者停車位 2 格)。

2. 清潔維護管理範圍：各停車場所有區域(以土地謄本及地籍圖為主)，包括車道出入口、停車區等環境安全及清潔維護管理。
3. 電動汽車充電專用停車位及其充電設施之設置及經營管理：得標商應依電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法第 2 條第 1 項第 1 款規定，自行設置 2%以上電動汽車充電專用停車位及其充電設施，並由得標廠經營管理。(詳細規範悉依契約書第七條辦理)
4. 變更經營範圍：如因政策上需要或其他重大事故發生，各停車場經營範圍須配合本局修復工程提供使用及變更經營範圍，不得向本局提出異議。

五、投標資格及檢附文件：

(一) 基本資格：檢附相關文件如下。

1. 廠商登記或設立之證明：

經主管機關許可經營停車場業務之公司組織，檢附向公司或商業登記主管機關申請發給之公司登記證明文件、商業登記證明文件，其營業項目應與停車場經營業務相符，並得以列印公開於目的事業主管機關網站之登記資料代之(例如：經濟部商工登記資料)。其最低資本額新台幣伍佰萬元以上。

2. 廠商納稅證明：

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。

3. 投資計畫書:1 式 8 份，製作服務建議書所需費用由廠商自理。

(二) 投標廠商應提出之資格證明文件，除文件另有規定者外，以影本為原則。

六、契約期限：

原則 5 年，乙方如於營運期間每年評鑑結果皆為績效良好，得於合約期滿前 6 個月由乙方提出申請，經甲方評鑑核准通過後，得依原條件續約 4 年，並以 1 次為限。

七、土地租金：

- (一) 按雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範第七點考量定價因素(不動產使用方式、區位條件、市場行情、稅費支出等因素)，以每月新臺幣 13 萬 9,820 元整計(小數點採四捨五入)收(即每年新臺幣 167 萬 7,838 元整土地年租金總額)。
- (二) 後續擴充範圍土地租金計收方式：後續擴充範圍限於本局管理之停車場，擴充完成後納入委託經營管理範圍，並依新增加可經營收費汽車停車位按比例增收土地租金，即 $13\text{ 萬 9,820 元} \div 235\text{ 格} \times (\text{新增加可經營收費汽車停車位})\text{ 格數}$ ，擴充格位數以五百格為上限；其營運期限與權利金計收標準，依原契約約定辦理。
- (三) 變更經營範圍土地租金計收方式：因變更經營範圍減少可經營收費汽車停車位格數，自減少格數起按比例減收土地租金，即 $13\text{ 萬 9,820 元} \div 235\text{ 格} \times (\text{減少可經營收})$

費汽車停車位)格數。

(四) 本案斗六市成功二街停車場非可供營運範圍面積之土地租金，已由本局於招標時一併扣除，乙方不得再主張依比例減收租金。

八、權利金：

本案之每年權利金為投標廠商每年應按全年開立統一發票之銷售額，支付甲方百分之_____點_____之權利金。且權利金百分比不得低於百分之一為有效標。

九、押標金：本招標案收取押標金新臺幣 16 萬元整。

十、投標廠商參加投標，應依下列規定：

(一) 填具投標單：載明投標廠商、投標權利金百分比、承諾事項及附件。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人統一編號及法定代表人姓名。投標之權利金百分比應用中文大寫，最多至小數第二位，並不得低於百分之一。

(二) 投標廠商應繳之押標金限用下列票據：

1. 各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票。
2. 各行庫、信用合作社及農、漁會信用部所開支票或本票。
3. 押標金支票或本票應以「雲林縣交通工務局」為受款人，連同填妥之投標單妥予密封，用掛號信件寄達本局辦公處所(雲林縣斗六市雲林路二段 515 號)，如逾投標期限寄達者無效，原件退還。投標信件經寄達本局後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

(三) 投資計畫書：

1. 投標單、押標金及投資計畫書 1 式 8 份應並同填妥予以密封，依前項規定寄達，製作投資計畫書所需費用由廠商自理。
2. 廠商所提附帶條件，除非對本機關有利，否則該附帶條件無效。
3. 廠商不得利用簡報更改投標文件內容。廠商於簡報時另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。

4. 投資計畫書主要內容及格式：

- (1) 營運構想(目標、理想)。
- (2) 設備維護管理計畫(設備維護、安全檢查等)。
- (3) 安全管理及維護裝置計畫(場地安全維護機制及安全維護照明設備、監視攝影裝置等)。
- (4) 計畫投資本計畫之項目、數量及金額。
- (5) 停車場收費費率計畫(收費費率、收費方式等相關營運計畫)。
- (6) 財務計畫(含營運收支及獲利預估，請詳列預估營運之收入與支出及預估獲利等情形)。
- (7) 投資效益分析(含內部效益、外部效益)。
- (8) 經營團隊之組織編制、管理績效及相關履約實績與經驗。
- (9) 與周邊經營業者合作機制。
- (10)投標廠商如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。投標廠商不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

5. 投資計畫書總頁數以 50 頁為原則(不含附錄及封面)，應以中文由左至右橫式撰寫，專有名詞可另加註外文，紙張大小以 A4 規格為原則，圖樣必要時得使用 A3

規格，但裝訂時需內摺。

(四) 投標截止期限：民國 115 年 1 月 15 日下午 5 時 0 分。

(五) 投標廠商可於開標時到場參觀。

十一、開標：

(一) 開標時間：民國 115 年 1 月 21 日上午 10 時假本局交通管理科會議室，當眾開標。

(二) 本機關審查注意事項：

1. 投標單、押標金、資格證明文件、投資計畫書是否齊全。

2. 投標單、押標金、投標資料是否符合規定。

(三) 有下列情形之一者，投標無效：

1. 投標信封未封口及封口破損，足以影響開標決標。

2. 投標單、資格證明文件、押標金票據、投資計畫書，四者缺其一。

3. 不合須知規定投標資格者。

4. 投標單所填權利金百分比經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於百分之一、或未依本須知第十點第一款規定之方式書寫。

5. 押標金金額不足或其票據不符本須知第十點第二款之規定。

6. 投標單所填投標廠商，經主持人及監標人共同認定無法辨識。

7. 投標單之格式與本機關規定之格式不符。

8. 投標單內另附條件或期限。

9. 投標信封未寄至指定地點。

10. 不依規定期限前寄達。

11. 所投權利金百分比低於百分之一。

12. 為政府採購法第 101 條拒絕往來之廠商。

13. 其他經本機關認定依法不合。

(四) 本機關派員當場審查證件及押標金票據金額等資料，合於規定者，即予唱標，不合者亦當場宣布廢標。

(五) 填寫開標紀錄。

十二、評選作業：

(一) 評選項目及標準(滿分為 100 分)：

評選項目	配分	評選細項重點說明
廠商經驗、組織與履約能力	15	<p>過往履約實績：經營類似停車場之績效、證明文件。</p> <p>財務健全度：近 3 年財務績效。</p> <p>團隊組織：工作團隊組織之完整性、人力配置合理性、成員合作經歷</p> <p>如期履約保證：交接管規劃、籌備期排程之可行性與承諾。</p>
營運管理與服務計畫	20	<p>服務事項瞭解：對本案周邊環境、交通特性及停車需求之掌握度。</p> <p>日常營運 SOP：進出場管制、巡場機制、清潔維護標準作業程序。</p> <p>顧客服務：24H 客服、客訴處理時效、敦親睦鄰措施及優惠措施。</p>

		特殊車位管理：身心障礙、婦幼、電動車格位之管理機制。
設施投資與維護 修繕計畫	20	投資計畫完整性：設備設置、更新、改善說明（鋪面/照明/系統等） 工程可行性：施工期程規劃合理性 維護保養：設備定期保養計畫、故障排除時效承諾
智慧化系統與創 新服務	10	智慧停車：車牌辨識準確率、在席偵測、車位導引系統。 多元支付：支援現金、信用卡、電子票證、行動支付。 數據應用：配合交通部 TDX 平台上傳動態車位資訊、電動汽車充電樁資訊。 創新加值：預約服務、異業結盟、公共運輸整合。
財務計畫與權利 金	20	財務可行性：營收預估基礎（停車率/周轉率）與成本結構合理性。 權利金報價：變動權利金（營收抽成）之額度。 效益分析：投資回收年限、IRR 及資金籌措來源證明。
緊急應變與風險 管理機制	5	災害應變：火災、颱風、場內車禍之 SOP 與演練。 安全維護：CCTV 監控死角覆蓋、夜間巡邏、事故處理程序 保險規劃：公共意外責任險及相關保險額度是否符合契約。
簡報與答詢	10	簡報品質：內容條理分明、切中招標需求關鍵議題。 問題回答：針對委員提問之回應具體務實、具專業度。
合計	100	(總分未達 70 分者，不得列為優勝廠商)

(二) 評選會議：

1. 本案由廠商遞送資格證明文件及投資計畫書後，經審查符合資格者，為評選之對象，方可參加評選。各合格廠商依投標編號順序簡報。
2. 評選日期、評選地點：主辦單位另行通知。
3. 評選會議程序：
 - (1) 廠商簡報時，其出席人數不得超過 3 人。
 - (2) 主辦單位報告本案工作內容及評選方式（各廠商請推派一員進場聽取會議程序）。
 - (3) 各參與評選之廠商依簡報順序進場簡報，各廠商簡報時其他廠商應退席，評選委員評選時所有廠商一律退席。投標廠商未能及時辦理簡報者，得允許將該廠商簡報次序延至末位。若該廠商如經延後仍未能及時辦理簡報者，視同該廠商放棄簡報及詢答，惟仍不影響其投標文件之有效性，但評選項目列有簡報者，該項目以零分計。
 - (4) 簡報時間為 15 分鐘，簡報完後由各評選委員提出詢問，由廠商於 10 分鐘內完成綜合答詢後離場（以上時間得由評選委員會視現場情況決定增減之）。
 - (5) 各參加之合格投標廠商簡報完成後，由評選委員依評選方式決定評選結果，評選結果簽報機關首長或其授權人員核定後，方得宣布。
4. 評選注意事項：
 - (1) 如投資計畫書份數不足者，不足份數由主辦單位以黑白影印補足份數供評選使

雲林縣斗六市成功二街等 4 座公有路外停車場委外經營管理案用。若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由投標廠商自行負責。

- (2) 評選時不得利用簡報更改廠商投標文件內容。廠商另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。投標廠商未出席簡報及現場詢答者，不影響其投標文件之有效性。
- (3) 簡報詢答過程中，評選委員不得要求廠商提供機關回饋或要求更改投標文件。
- (4) 機關於評選會場提供投標廠商使用設備或器具，不保證所提供之設備或器具與投標廠商設備或簡報內容相容或功能正常，投標廠商得經機關同意後於評選會議開始前至機關評選會場測試。投標廠商亦得經機關同意後於簡報時使用自行攜帶之設備或器具。
- (5) 投標廠商以本標案負責人代表簡報為原則。

(三) 評選結果：

1. 評選合格分數為 70 分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)，各廠商經評選委員會評選結果總平均分數未達合格分數者，屬不合格標，不得列為決標對象。若所有廠商總平均分數均未達合格分數時，則優勝廠商從缺並廢標。
2. 優勝廠商評定方式及順序：
 - (1) 本案評定方式採用「序位法」，即由工作小組提出初審意見，評選委員就初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，由各評選委員辦理評比，就個別廠商各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，彙整合計各廠商之序位，平均總評分在合格分數以上之廠商之序位合計值最低廠商為第 1 名，如無待協商項目，且經出席評選委員過半數之決定者為優勝廠商。平均總評分在合格分數以上之第 3 名以前廠商，如無待協商項目，且經出席評選委員過半數之決定者，亦得列為優勝廠商。
 - (2) 優勝廠商為 1 家者，為得標廠商；優勝廠商有 2 家以上者，依優勝順序，最優勝者，為得標廠商。但有 2 家（含）以上為同一優勝順序者，其得標順序為：擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者，為得標廠商；如配分最高之評選項目有兩項以上者，以該等項目得分合計值較高者，為得標廠商；得分仍相同者，以投標權利金百分比最高者為得標廠商，其再次相同者，抽籤決定之。
3. 抽籤方式：通知廠商至機關指定地點抽籤，並由到場之廠商自行抽籤，如廠商未依通知時間到場，則由機關或採購評選委員會指定人員代為抽籤。
4. 評選會議結束後，評選結果應簽報機關首長或其授權人員核定後，方得宣布決標。
5. 機關首長或其授權人員如發現評選作業有違法或不當行為者，得敘明意見及理由退回評選委員會處理。如有無法處理之情形，應予廢標。

十三、決標

- (一) 押標金於開標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商持法定代理人國民身分證及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。
- (二) 決標後，得標廠商所繳押標金得抵繳履約保證金，並於得標後 1 個月內完成簽訂契約書。簽約後由甲乙雙方共同派員現地點交場地及相關設備，乙方須於點交後 80

雲林縣斗六市成功二街等 4 座公有路外停車場委外經營管理案
日曆天內完成停車場相關設備、工程及取得停車證，如有提前或延期之必要，應經
甲方同意後始得為之。營運期間為乙方取得停車證後 7 日起算 5 年。

十四、履約保證金應依契約書處理，且得標廠商不得主張以履約保證金抵繳租金、權利金。

十五、得標廠商有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：

- (一) 以偽造、變造之文件投標。
- (二) 冒用他人名義或證件投標。
- (三) 開標後得標廠商不接受決標或拒不簽約。
- (四) 逾期未繳清履約保證金及簽訂契約書者。
- (五) 依投標單所填投標廠商或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

**十六、決標或簽約後，發現得標廠商有前點情形者，應撤銷決標，終止契約或解除契約，其
所繳之押標金及履約保證金應予沒收，本機關並得依第十二點評選結果，通知次得
標廠商按最高標之權利金百分比取得得標權。**

**十七、得標廠商不得要求為設定地上權登記及主張優先購買權，並負管理維護之責及繳納房
屋稅與地價稅，如有損害發生，並應負賠償責任。**

十八、契約期間之經營管理費用、規費及違反法令所受之罰款(緩)均由得標廠商負擔。

十九、本須知未盡事宜，由本機關解釋或依相關法令規定辦理。

二十、本須知具有與委託經營管理契約同等之效力，並作為契約附件。

二十一、疑義之處理：

- (一) 廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面載明其名稱、負責人或代表人姓名、連
絡電話、傳真機號碼、疑義事由，向本機關請求釋疑，疑義事由及其相關資料如
為外文者，請具備正體中文譯本。廠商請求釋疑之期限為公告之次日起 5 日內截
止。
- (二) 廠商如認為本案招標文件內容違反法令，致損害廠商權利或利益者，得自本招標
案公告之次日起 5 日內，以書面向本機關提出異議。
- (三) 廠商倘認為本機關對於本招標案所作之處置有違反法令，致損害其權利或利益者
請逕向本機關提出異議。

投標廠商資格審查表

編號：

項目	審查事項	審查是否 合格	備註
1 投標文件送達日期 是否符合？	年 月 日 前		
2 押標金是否合乎規定？	不得低於押標金 私人支票不符合		
3 廠商登記或設立證明 (公司或商業登記主管機 關申請發給之公司登記 證明文件、商業登記證明 文件)	1. 是否為經營停車場業務 之公司組織。 2. 最低資本額新臺幣伍佰 萬元以上		
4 納稅證明資料 (最近一期或前一期)			
5 投資計畫書	1 式 8 份		

審查結果： 合格 不合格

審查人：