

## 新北市住宅及都市更新中心

### 新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新 興建工程委託專案管理技術服務案

#### 評選須知

本中心為「**新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新興建工程委託專案管理技術服務案**」，以公開招標方式辦理本案採購，由本中心評選委員會進行綜合評選。

#### 壹、評選委員會

- 一、評選委員會置委員5人以上，由執行長或其授權人員指派本中心內部具有與採購案相關專門知識之人員兼任之，其外聘學者及專家人數應達設置委員三分之一以上。
- 二、評選委員會於完成評選事宜且無待處理事項後解散。
- 三、評選委員會應依報經執行長核定之評選條件辦理評選。
- 四、評選委員會置正、副召集人各1人，由執行長或其授權人員指定機關內部人員擔任。召集人綜理評選事宜，副召集人襄助召集人處理評選事宜，並均為委員。
- 五、評選委員會成員出席評選會議應全程參與，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。
- 六、評選會議應有成員總額二分之一以上出席，始得辦理評選；其決議以出席成員過半數之同意行之。
- 七、評選委員對於利益迴避準用政府採購法之評選會議相關規定。
- 八、評選委員會成員有下列情形者，應主動辭職，未主動辭職者，本中心應予以解除評選委員會職務：
  - (一) 評選委員會成員違反上述七之情形。
  - (二) 評選委員會成員有利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益的行為。
  - (三) 評選委員會成員接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待的行為。但本中心安排之必要

食宿、交通，不在此限。

- (四) 評選委員會成員有洩漏應保守秘密之評選資訊的行為。
- (五) 評選委員會成員有利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益的行為。
- (六) 評選委員會成員有利用評選關係媒介他人至投標廠商處所任職、升職、調職或為其他人事請託的行為。
- (七) 評選委員會成員有利用評選關係與投標廠商有借貸或非經公開交易之投資關係的行為。
- (八) 評選委員會成員有利用評選關係從事或接受請託或關說之行為。
- (九) 評選委員會成員有利用評選關係營私舞弊或從事其他足以影響評選委員會成員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動之行為。

若因上述原因須迴避而未能繼續擔任成員，致成員總額人數未達本作業須知規定者，本中心應另行指派人員報執行長或其授權人員同意後補足之。

九、評選會議應作成會議紀錄，由出席成員全體簽名。評選委員會成員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會議不得拒絕。

## 貳、工作小組

- 一、工作小組成員 8 人，由執行長或其授權人員從本中心人員選定擔任。
- 二、工作小組應依廠商投標資格審查表指定之事項，就廠商所提供資格審查文件予以審查，審查出合格投標廠商後，就合格投標廠商所提服務建議書擬具初審意見，連同廠商文件送評選委員會供評選委員參考。

## 參、評選作業

### 一、資格審查階段：

- (一) 本案有 1 家（含）以上投標廠商於投標受理期間內提出投標時，於截止收件日後，進行開標及資格審查。
- (二) 資格審查時由本中心組成之工作小組就投標廠商所提資格文件及投標須知所訂應檢附之資料進行審查，資格符合者為合格投標廠商。

(三) 投標廠商之投標文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合相關公告規定。若申報不實，不得為最有利標廠商。

## 二、綜合評選階段：

(一) 評選委員會先就合格投標廠商所提出之服務建議書及服務費用組成分析表是否符合本案之要求進行檢查。

(二) 簡報之辦理原則如下：

1. 由本中心另行通知各合格投標廠商舉行評選會議之時間、地點及細節。
2. 簡報順序依各合格投標廠商送達申請文件至本中心時間之先後順序定之，先送達者後簡報。
3. 各合格投標廠商所派參與簡報及答詢之總人數不得超過【5】人，其中應包括合格投標廠商之計畫主持人，且出席人員應備妥其身分證明文件（身分證）。
4. 合格投標廠商之簡報人員應依指定時間，攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，逾時【5】分鐘以上視為放棄簡報機會。
5. 合格投標廠商簡報時間原則為【20】分鐘，第【18】分鐘按鈴1次，第【20】分鐘按鈴2次並應立即停止簡報。各合格投標廠商應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間，但必要時得由評選委員會調整之。
6. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以【10】分鐘為限，必要時得由評選委員會調整之。
7. 合格投標廠商簡報時，簡報內容不得超出相關服務建議書所述之範圍。合格投標廠商得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出相關服務建議書所述範圍，不得納入評決。
8. 評選委員若對於相關服務建議書、投標單之內容有疑義，得當場要求合格投標廠商澄清或說明。
9. 合格投標廠商之簡報內容及回覆委員之答詢，應作為綜合評選會議紀錄。
10. 各合格投標廠商於各階段簡報時，其他合格投標廠商應一律退席。
11. 評選委員評分時，各合格投標廠商應一律退席。

(三) 評分方式

1. 受評廠商評分由各出席評選委員審查時獨立為之，由個別出席評選委員依據各受評廠商服務建議書、簡報及答詢等內容，就評選項目、內容進行綜合考量後予以評分(詳附件一)，依評定分數高

低並轉成序位後，計入評分表（詳附件二）。若評選委員評分表中各受評廠商小計未達【70】分或超過【85】分，請評選委員於評分表述明理由。未參與簡報及答詢者，簡報答詢一項以0分計。

2. 各評選委員完成評分表並簽名確認後，交由工作小組將出席評選委員評給各受評廠商總評分及序位，分別填入評分總表（詳附件三）。
3. 經評選委員會成員給予合格投標廠商之總評分平均達【75】分以上者，且給予【75】分以上之評選委員會成員已逾出席成員二分之一者，依各成員給予之分數加總後，排其序位，以總序位最低者，為本案最有利標廠商。

如總分相同時，得以下列方式之一決定最有利標廠商：

- (1) 對總評分相同廠商再行綜合評選一次，以總評分最高者決標。綜合評選後之總評分仍相同者，抽籤決定之。
- (2) 擇配分最高之評選項目之得分較高者決標。得分仍相同者，抽籤決定之。
4. 所有評選項目及子項之投標文件內容，於無法依評選委員會出席委員過半數決定最有利標時，不予決標。平均分數未達75分者不納入決標對象。

(四) 不同委員之評選結果有明顯差異時，召集人應提交本委員會會議議決或依本委員會決議辦理複審，並列入會議紀錄。複審結果仍有明顯差異時，本評選會得作成下列議決或決議：

1. 維持原評選結果。
2. 除去個別委員評選結果，重計評選結果。
3. 廢棄原評選結果，重行提出評選結果。
4. 無法評定合於標準之廠商。

(五) 評選委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，以備查考，本委員會不得拒絕。

三、評選之結果依本中心決標公告為準。

## 綜合評選項目及配分：

評選項目		子項	配分
壹、計畫執行與控管	計畫背景分析	對本都市更新案之了解與認知。	10%
	履約管理整體執行構想	1. 依本案採購契約草案及「新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新事業計畫書、權利變換計畫書」，提出整體履約管理執行構想。 2. 提出本都市更新案興建工程執行過程中，各階段可能遭遇之問題及對策。 3. 其他有利於提升本案各項作業效率之策略說明。	
	營造廠遴選作業	提出本都市更新案營造廠商遴選建議與說明。	10%
	興建工程施工品質管理與督導執行	投標廠商應依本案採購契約草案、本中心施工品質管理作業要點，就如何落實工程專業審查、工程稽查、查核及督導提出說明。	10%
	興建工程進度管理與完工驗收	應依本案採購契約草案、營造廠商契約及都市更新及建築工程相關法令規定，就下列事項提出工作說明。 1. 協助本中心確實追蹤及確保本案工程進度。 2. 協助本中心進行工程驗收、點交及產權登記。	10%
	履約爭議及財務檢查	投標廠商應依本案採購契約草案、營造廠商契約，就下列事項提出工作說明。 1. 興建工程履約爭議之預警及爭議發生之處理。 2. 興建工程定期及不定期財務查核之查核重點與財務預警。	10%
貳、服務費用組成分析		廠商服務費用標價組成內容與其品質相較之合理性與完整性。	10%
參、創意及回饋		1. 廠商可提出對於本案有利、優化之創意及回饋具體實施計畫，內容應與採購標的有關者為限。(相關費用，已含於服務費用總價不另給付，且創意內容需符合法令規定為投標廠商可執行之項目，否則不予計分) 2. 創意及回饋應詳列各項目之金額。	5%
肆、團隊能力與實績	團隊組織及主要工作人員學經歷	1. 團隊人力組織規劃。 2. 投標廠商及其團隊成員專業技術能力。	10%
	過去履約績效	1. 投標廠商近10年曾完成或執行「住宅類」、「商業類」及「辦公室(廳)類」新建工程規劃設計專案管理(履約管理)或專業營建管理完工實績。 2. 投標廠商或協力廠商/人員近5年曾執行履約爭議處理之實績。(應優先以都更履約爭議、工程履約爭議或促參履約爭議處理等相關實績進行說明。) 3. 投標廠商或協力廠商/人員近5年，如曾有採購履約爭議(協調)或受機關停權處分之情形，應敘明事由及處理情形，無則寫無。	15%
伍、簡報及答詢		投標廠商簡報(完整度與專業度)及答詢表現(適當性)，並以服務建議書所載範圍為限。	10%

評選項目	子項	配分
總分		100%

1. 服務建議書份數不足者，於評選時總分扣減【5】分。
2. 廠商投標文件內容於各評選項目之表現及評分(採整數%)：
  - 屬優者(高水準，明顯超越需求；給予該項 85%~100%之評分)
  - 屬佳者(高於一般水準，略超越需求；給予該項 76%~84%之評分)
  - 屬普通者(一般水準，符合需求；給予該項 70%~75%之評分)
  - 屬差者(低於一般水準，略低於需求；給予該項 60%~69%之評分)
  - 屬劣者(無資料、有錯誤、不符合需求；給予該項 0%~59%之評分)

## 新北市住宅及都市更新中心

## 評選委員評分表

標的名稱：新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新興建工程委託專案管理技術服務案

評選項目		子項	配分	廠商編號		
				A	B	C
壹、計畫執行與控管	計畫背景分析	對本都市更新案之了解與認知。	10%			
	履約管理整體執行構想	1. 依本案採購契約草案及「新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新事業計畫書、權利變換計畫書」，提出整體履約管理執行構想。 2. 提出本都市更新案興建工程執行過程中，各階段可能遭遇之問題及對策。 3. 其他有利於提升本案各項作業效率之策略說明。				
	營造廠遴選作業	提出本都市更新案營造廠商遴選建議與說明。	10%			
	興建工程施工品質管理與督導執行	投標廠商應依本案採購契約草案、本中心施工品質管理作業要點，就如何落實工程專業審查、工程稽查、查核及督導提出說明。	10%			
	興建工程進度管理與完工驗收	應依本案採購契約草案、營造廠商契約及都市更新及建築工程相關法令規定，就下列事項提出工作說明。 1. 協助本中心確實追蹤及確保本案工程進度。 2. 協助本中心進行工程驗收、點交及產權登記。	10%			
	履約爭議及財務檢查	投標廠商應依本案採購契約草案、營造廠商契約，就下列事項提出工作說明。 1. 興建工程履約爭議之預警及爭議發生之處理。 2. 興建工程定期及不定期財務查核之查核重點與財務預警。	10%			
貳、服務費用組成分析		廠商服務費用標價組成內容與其品質相較之合理性與完整性。	10%			
參、創意及回饋		1. 廠商可提出對於本案有利、優化之創意及回饋具體實施計畫，內容應與採購標的有關者為限。(相關費用，已含於服務費用總價不另給付，且創意內容需符合法令規定為投標廠商可執行之項目，否則不予計分) 2. 創意及回饋應詳列各項目之金額。	5%			
肆、團隊能力與實績	團隊組織及主要工作人員學經歷	1. 團隊人力組織規劃。 2. 投標廠商及其團隊成員專業技術能力。	10%			
	過去履約績效	1. 投標廠商近10年曾完成或執行「住宅類」、「商業類」及「辦公室(廳)類」新建工程規劃設計專案管理(履約管理)或專業營建管理完工實績。 2. 投標廠商或協力廠商/人員近5年曾執行履約爭議處理之實績。(應優先以都更履約爭議、工程履約爭議或促參履約爭議處理等相關實績進行說明。) 3. 投標廠商或協力廠商/人員近5年，如曾有採購履約爭議(協調)或受機關停權處分之情形，應敘明事由及處理情形，無則寫無。	15%			
伍、簡報及答詢		投標廠商簡報(完整度與專業度)及答詢表現(適當性)，並以服務建議書所載範圍為限。	10%			
總評分						
扣 分						
序 位						

評選委員代號：\_\_\_\_\_

評選委員：\_\_\_\_\_

委員簽名彌封

新北市住宅及都市更新中心

評選委員評分表

標的名稱：新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新案興建工程委託專案管理技術服務案

評分備註：

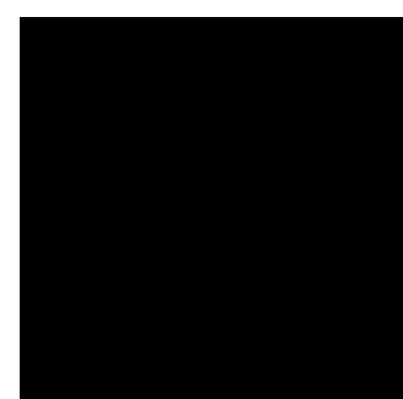
一、服務建議書份數不足者，於評選時總分扣減【5】分。

二、各委員就各評選項目分別得分加總。

三、本表請勿以鉛筆或其他易塗改之工具書寫，填寫後未交於承辦單位之前如有須更正，請委員向工作小組人員索取新表填寫，原舊表請委員自行作廢；交予承辦單位之後，如因計算錯誤，經委員會確認更正後，由工作小組人員註記「業經委員會確認」及蓋章，該情形並載明於評選會議紀錄。

四、各出席委員之評分表，除法令另有規定外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

五、投標廠商之投標單金額高於預算金額者，不得評選為最有利標廠商，且不得作為決標之對象。



新北市住宅及都市更新中心

新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新興建工程委託專案管理技術服務案

評選委員評選總表

年 月 日

合格投標商	A		B		C	
合格投標商全銜						
評選委員	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1						
2						
3						
4						
5						
總分						
扣分						
平均總分						
名次						

評選委員會出席成員簽名：