內政部國土管理署

高雄新市鎮第 1 期發展區產業專用區
（橋頭區後壁田段 374 地號）
土地標租案

投標須知

中華民國 115 年 11 月

目錄

第 1 章 一般說明 1
1.1 聲明事項 1
1.2 名詞定義 2
第 2 章 招標土地資料 5
2.1 本案背景 5
2.2 投資開發內容 5
2.3 投資進度及最低建設使用程度 5
第 3 章 契約期間、地租、地上權權利金及稅費負擔 8
3.1 本案契約期間 8
3.2 土地租金 8
3.3 地上權權利金 8
3.4 稅捐、費用負擔 10
第 4 章 投標作業規定 11
4.1 投標人資格及證明文件 11
4.2 投資計畫書 13
4.3 價格標單 14
4.4 投標人應繳押標金及繳交方式 15
4.5 投標方式 16
4.6 投標文件之補件及補正 17
4.7 招標文件疑義釋疑及處理 17
第 5 章 資格審查、綜合審查、開啟價格標及決標作業 18
5.1 審查作業說明 18
5.2 資格審查 18
5.3 綜合審查 19
5.4 開啟價格標及決標 21
5.5 得標人之遞補 22
第 6 章 履約保證金、繳交方式及契約之簽訂 24
6.1 履約擔保金金額及繳交方式 24
6.2 契約之簽訂 24
6.3 契約之公證 25
6.4 土地點交及點交前調查 25
6.5 土地維護管理 25
第 7 章 其它 27

高雄新市鎮第 1 期發展區產業專用區(橋頭區後壁田段 374 地號)
土地標租案 投標須知

第 1 章 一般說明

1.1 聲明事項

1.1.1 「高雄新市鎮第 1 期發展區產業專用區(橋頭區後壁田段 374 地號)土地標租案」(以下簡稱本案)係依「新市鎮開發條例」、「新市鎮開發條例施行細則」及「新市鎮土地標售標租辦法」之規定辦理相關作業。

1.1.2 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投標須知及其附件、附錄(以下簡稱本須知)對投標人所為之規定或要求，並依本須知規定提出投標文件。

1.1.3 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人、資格合格投標人、計畫合格投標人及得標人。

1.1.4 投標人應於投標前詳細審閱本須知，其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，投標人不得逾越而提出任何附帶條件或但書。

1.1.5 投標人對本須知內本署因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，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，本署對投標人依據該資訊研析結果之精確完整，並不負任何保證責任，投標人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

1.1.6 投標人對本須知之內容應充分瞭解，若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並以機關收文戳認定，逾期不予受理。本署所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義及未盡詳盡之處，依本署解釋為準。如有必要，本署得補充公告並酌予延長公告時間。

1.1.7　本署不負擔任何得標或未得標投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間任何情況下變更終止本案時，本署不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。

1.1.8　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。

1.1.9　本須知所載之日期，除另有註明或約定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.1.10　本基地由投標人自行至現場勘查，並應自行了解本基地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。

1.1.11　大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司，不得參與本案投標，本項所稱第三地區投資之公司，指大陸地區人民、法人、團體或其他機構投資第三地區之公司，且有下列情形之一者：

1.直接或間接持有該第三地區公司股份或出資總額逾 30%。

2.對該第三地區公司具有控制能力。

1.1.12　本須知未盡事項，悉依新市鎮開發條例及其施行細則、新市鎮土地標售標租辦法、新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則及中華民國相關法令規定辦理。

1.2　名詞定義

1.2.1　政府

除另有規定者外，係指中華民國各級政府機關。

1.2.2　本署

指內政部國土管理署（以下簡稱本署）即主辦機關。

1.2.3　本案

指「高雄新市鎮第 1 期發展區產業專用區(橋頭區後壁田段 374 地號)土地標租案」。

1.2.4　本基地

高雄市橋頭區後壁田段 374 地號土地。

1.2.5　投標人

指依本須知規定，參與本案投標之公司，並依不同審查作業階段，分別稱為投標人、資格合格投標人、計畫合格投標人。

1.2.6　資格合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查（即新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則第 7 條規定「初審」），可參與第二階段綜合審查之投標人。

1.2.7　計畫合格投標人

指依本須知規定，通過綜合審查（即新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則第 8 條規定「複審」）後，其投資計畫書合格者，可參與第三階段價格標比價之投標人。

1.2.8　得標人

指計畫合格投標人中依價格標比價階段程序得標者。

1.2.9　次得標人

指計畫合格投標人中依價格標比價階段程序為提出次高投標金額者。

1.2.10　專案公司

指得標人依本投標須知規定期限內依法完成新設立登記，並與主辦機關簽訂投資開發契約及設定地上權契約之公司。

1.2.11　合作聯盟投標

指由 2 家至 5 家公司之合法獨立存在之公司，為參與本案投標所組成，其成員包含授權代表公司與一般成員。

1.2.12　合作聯盟投標之授權代表公司

指經合作聯盟投標全體成員所授權為投標本案之全權代表公司，代表投標本案之合作聯盟投標處理各階段資格審查、綜合審查、開啟價格標、比價、簽約及其他與本案有關之一切事宜。

1.2.13　投資計畫書

指投標人依本投標須知規定，為申請本案所研擬提送之計畫內容。

1.2.14　合作聯盟投標之一般成員

指合作聯盟投標內除授權代表公司以外之各成員。

1.2.15　投資契約

指得標人與本署簽訂之「高雄新市鎮第 1 期發展區產業專用區（橋頭區後壁田段 374 地號）土地標租案」投資契約。

1.2.16　金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。除另行標明幣別者外，本須知所列之金額幣值，均指新臺幣。

1.2.17　審查會

指為審核本案所組織，即依據新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則第 9 條規定辦理之綜合審查作業，並評定審查結果有關事項之會議。

1.2.18　投資執行計畫書

指得標人於得標後，根據本須知之規定、投資契約草案、審查會議決議及得標人之承諾事項，對其投資計畫書加以補充修改，並經本署同意後納入投資契約，作為執行本案之基準者。

1.2.19　智慧財產權

指為本案開發投資、興建與營運而取得之受專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外智慧財產權有關法令或其他法令保護之（包括但不限於）專利、商標、著作權、網域名稱、圖說、文件、契約、標幟、技術、資料或商業機密，以及投標人已投入相當程度之努力、勞力、時間、金錢，於市場上具有實際或潛在經濟價值之成果。

第 2 章 招標土地資料

2.1 本案背景

本案係依據「新市鎮開發條例」及「新市鎮土地標售標租辦法」採公開「標租」方式辦理，為促進高雄新市鎮的加速發展，本案標的座落於高雄新市鎮西南側的產業專用區，面積為 104,792.12 平方公尺（實際面積以土地登記簿所載面積為準），建蔽率、法定容積率分別為 60%、400%，本基地兼具交通、產業等區位優勢，串接橋頭科學園區、楠梓加工區等產業群聚利基，位置詳如下圖 1 所示。

2.2 投資開發內容

本案用地為產業專用區，開發內容須遵守依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」及「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」規定。

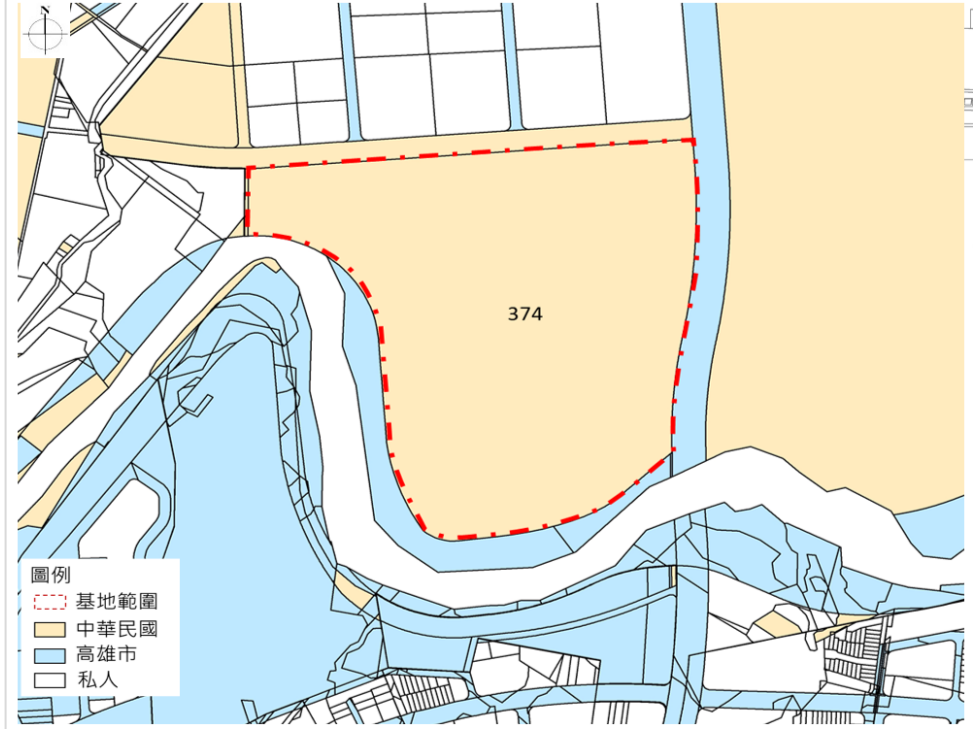
2.3 投資進度及最低建設使用程度

2.3.1 得標人採一次性全區開發投資者，投資建設之建築改良物總容積不低於所投資土地（即後壁田段 374 地號土地）法定容積之二分之一。

2.3.2 得標人之投資計畫書如有分期分區開發計畫者，至多以分三期三區為限，且第一期投資建設之建築改良物總容積不得低於所投資土地（即後壁田段 374 地號土地）法定容積之三分之一。

2.3.3 本案標的內涵蓋大青坡遺址（詳附錄大青坡遺址調查報告書）未來於開發過程，得標人須依照文化資產保存法施行細則第 27 條規定，辦理施工監看，以避免破壞遺址。

2.3.4 本案投資契約期間，如須變更投資執行計畫書內所載之各項內容時，應先檢具相關資料文件，敘明變更理由，送請本署審查同意後，方得變更。



行政區	地段	地號	土地面積（平方公尺）	所有權人	管理者
橋頭區	後壁田段	374	104,792.12	中華民國	內政部國土管理署

註：土地實際面積以地政機關登記簿記載面積為準

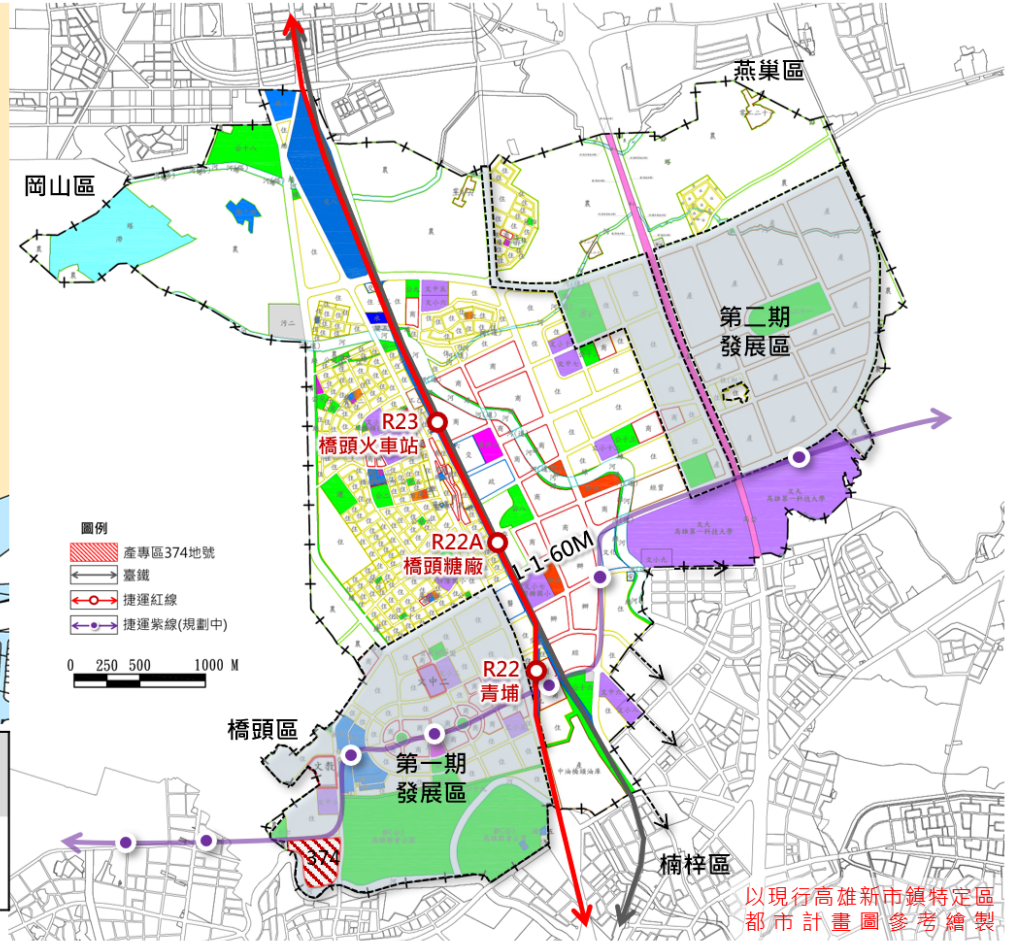


圖 1、標租土地範圍示意圖

土 地 建 物 查 詢 資 料

高雄市橋頭區後壁田段 0374-0000地號

資料查詢時間：民國114年09月02日13時44分　　頁次：1

**********　土地標示部　**********

登記日期：民國107年05月03日　　登記原因：合併
地　　目：（空白）　　等則：--　　面　　積：**104,792.12平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國114年01月　　公告土地現值：***11,500元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：０３７４－０００１地號
合併自：０３７３－０００１、０３７５－００００、０３７６－０００
０、０３７７－００００、０３７８－００００、０３７９－００００、０３
８０－００００、０３９２－００００地號

**********　土地所有權部　**********

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國091年02月01日　　登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國090年10月22日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：內政部國土管理署
統一編號：04191945
住　　址：台北市松山區八德路二段３４２號
權利範圍：全部 ********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：113年01月***2,200.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年10月　　****5,877.1元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之61********
090年10月　　***25,100.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之453*******
090年10月　　***15,700.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之5962******
102年11月　　***10,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之3228******
102年11月　　***15,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之164*******
103年04月　　****2,200.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之132*******
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
〈 資料顯示完畢 〉
列印人員：莊珮琪
收 件 號：114EF006125
查驗號碼：114EF006125REGE1E123262A0349D683DDF94A887F0
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



圖 2、標租土地地籍清冊、地籍圖

第 3 章 契約期間、地租、地上權權利金及稅費負擔

3.1 本案契約期間

本案契約期間自投資契約簽訂之日起算，共 70 年。

3.2 土地租金

3.2.1 土地租金底價為年租金新臺幣**壹仟伍佰萬元**整，投標人投標金額不得低於底價（由投標人自行填寫於價格標單），否則視為不合格標，經公開競標採資格審查、綜合審查及價格標比價後，以最高**土地租金**為得標價（下稱租金）計收。

3.2.2 簽約**當年度以得標價計收租金**，如簽約當年度及最後一年度之租賃期間不滿一年者，依租賃期間占全年之比例計收該年租金；投標人**每年度**應繳納 1 次，除訂約當年度（自簽約日至該年 12 月 31 日）之年租金應於投資契約**簽約當日繳付**外，其餘各年度之**年租金，應於每年 1 月 31 日前繳納**，自本案投資契約簽訂之**後年（即 N+2）起**應依**高雄市商業區之地價指數**（即「新市鎮土地標售標租辦法」第 6 條第 2 項規定）**調整土地租金**。

3.3 地上權權利金

3.3.1 地上權權利金為新臺幣**貳拾陸億柒仟柒佰捌拾萬元**整（NTD $ 2,677,800,000）。

3.3.2 權利金依下列規定**分 11 期**繳付：

3.3.2.1 得標人應於本案投資契約**簽訂之日**應繳納第 1 期地上權權利金 30% 即新臺幣**捌億零參佰參拾肆萬**元整（$ 803,340,000，另加計營業稅）

3.3.2.2 本案投資契約於簽訂後之第 2 至 5 年度（如下表），不收取得標人地上權權利金，惟仍**須於每年 6 月 30 日前**依本署通知金額繳付該年度利息：【每期繳付利息=P x R】

P=剩餘尚未支付之地上權權利金

(地上權權利金之 70%，即 $ 1,874,460,000）

R=每年繳付時中華郵政股份有限公司當年 1 月 1 日公告三年期定期存款度未達新臺幣 500 萬元之固定利率。

3.3.2.3 得標人應於本案投資契約簽訂後第 6 年度（如下表）起，於每年 6 月 30 日前依本署通知金額繳納該期權利金及利息，權利金及利息計算公式如下：

1.每期應繳付地上權權利金=（剩餘尚未支付（70%）之地上權權利金之 10%，即 $ 187,446,000）

2.每期應繳付利息=P_t x R_t

P_t=該期剩餘尚未支付之地上權權利金。

R_t=每年繳付時中華郵政股份有限公司當年 1 月 1 日公告三年期定期存款度未達新臺幣 500 萬元之固定利率。

表 1、繳付地上權權利金及利息試算表

簽約年度 N		繳付	權利金	剩餘權利金 P_t	利率 R_t	繳付利息 P_t x R_t	繳付金額
1	年期 t	第 1 期權利金	803,340,000	1,874,460,000	1.740%	0	803,340,000
2	N+1	第 2~第 11 期權利金之利息	0	1,874,460,000	1.740%	32,615,604	32,615,604
3	N+2	第 2~第 11 期權利金之利息	0	1,874,460,000	1.740%	32,615,604	32,615,604
4	N+3	第 2~第 11 期權利金之利息	0	1,874,460,000	1.740%	32,615,604	32,615,604
5	N+4	第 2~第 11 期權利金之利息	0	1,874,460,000	1.740%	32,615,604	32,615,604
6	N+5	第 2 期權利金+利息	187,446,000	1,687,014,000	1.740%	29,354,044	216,800,044
7	N+6	第 3 期權利金+利息	187,446,000	1,499,568,000	1.740%	26,092,483	213,538,483
8	N+7	第 4 期權利金+利息	187,446,000	1,312,122,000	1.740%	22,830,923	210,276,923
9	N+8	第 5 期權利金+利息	187,446,000	1,124,676,000	1.740%	19,569,362	207,015,362
10	N+9	第 6 期權利金+利息	187,446,000	937,230,000	1.740%	16,307,802	203,753,802
11	N+10	第 7 期權利金+利息	187,446,000	749,784,000	1.740%	13,046,242	200,492,242
12	N+11	第 8 期權利金+利息	187,446,000	562,338,000	1.740%	9,784,681	197,230,681
13	N+12	第 9 期權利金+利息	187,446,000	374,892,000	1.740%	6,523,121	193,969,121
14	N+13	第 10 期權利金+利息	187,446,000	187,446,000	1.740%	3,261,560	190,707,560
15	N+14	第 11 期權利金	187,446,000	-	-	-	187,446,000
合計							2,955,032,634

註：本表格僅供計算參考，表內之利息仍須視當年度中華郵政股份有限公司之固定利率重新計算。

3.3.3 得標人繳納第 1 期 30%權利金後，如未依本須知規定簽訂投資契約及地上權契約，原繳之押標金及權利金不予退還。投資契約簽訂後，得標人不得以任何理由要求返還已繳付之各期權利金。

3.3.4　未繳付地上權權利金之處分方式

得標人因故未能於期限內繳付各期權利金時，應於各期期限截止前敘明理由向本署申請展延；若本署不同意展延或經本署同意延期後仍未於展延期限內繳納，則每逾一日，按日加計當年應繳權利金價款 **1‰**之罰款，但每期罰款以當期應繳權利金之 30%為限。

3.4　稅捐、費用負擔

有關本案投資契約及地上權契約衍生之登記規費及其他各項費用，如地上權設定登記或變更登記或將來塗銷登記費用（包括但不限於規費、印花稅及代書費等），除本案投資契約及地上權契約另有約定外，均由得標人負擔。

3.4.1　得標簽約後，因履行本契約所需之契稅、地價稅、房屋稅、營業稅及相關稅賦、費用等，如開徵名義人為本署時，除本案投資契約及地上權契約另有約定者外，應於本署書面通知後，由得標人於繳納期限內繳清，若逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，得標人應負責一併繳清。

3.4.2　得標簽約後，得標人應依投資契約及投資執行計畫書實施建設，若有不可歸責於得標人之情事，導致無法依其所提且經本署審查核准之投資計畫時程開發，應於期限前 3 個月或情事發生後得通知後 60 日內以書面向本署提出展延申請，經本署同意後方得展延。

第 4 章 投標作業規定

4.1 投標人資格及證明文件

投標人得以單一公司，或由 2 至 5 家之公司以共同合作方式組成合作聯盟參與投標作業。投標人應於投標申請書（如附件 2）中載明，未來與本署簽訂開發案投資開發契約為原單一公司得標人，或由得標人依本須知新成立之專案公司。

4.1.1 投標人之一般資格

4.1.1.1 本案採單一投標或合作聯盟投標方式投標。

4.1.1.2 同一投標人就本案之投標以一標為限。

4.1.2 單一投標

4.1.2.1 依中華民國法令取得核准、認許或許可設立並在臺灣依法完成登記之公司，均得為單一投標人；社團法人、財團法人或其他非公司法人之組織不得參與投標。

4.1.2.2 單一投標人不得為本案其它合作聯盟投標之成員。

4.1.3 合作聯盟投標

4.1.3.1 本案允許 2 家至 5 家之公司以合作聯盟投標方式參與本案投標。

4.1.3.2 合作聯盟投標之成員應包含授權代表公司與一般成員，且均應為本須知第 4.1.2.1 條規定具單一投標資格者。

4.1.3.3 合作聯盟投標之各成員不得為本案其他單一投標人或其他合作聯盟投標之成員。

4.1.3.4 合作聯盟投標之各成員於投標時應共同出具經公證或認證之「合作聯盟投標協議書」（附件 5-1），內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例，並應經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。合作聯盟協議書有效期間：如獲選為得標人並成立專案公司者，協議書之有效期間持續至專案公司依本案投資契約完成建設全區建設為止；如未獲選為得標人者，協議書有效期間持續至得標人與主辦機關簽訂本案委託實施契約止。

4.1.3.5 合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之負責人或受任人代理之，

相關申請文件由該領銜公司之負責人或受任人簽署。

4.1.4　一般資格之證明文件

4.1.4.1　投標人應檢附公司設立（變更）登記表之最新抄錄本或影本。如為合作聯盟投標人，每一成員均須出具。

4.1.4.2　投標人如為外國公司者，應受土地法第 17 條至第 20 條及第 24 條規定之限制，並應依中華民國法令經主管機關核准，並在臺灣設立登記分公司。合作聯盟投標者，亦同。

4.1.5　財務能力資格之證明文件

4.1.5.1　單一投標人之實收資本額(或資本總額)應為新臺幣 3 億元（含）以上，若為合作聯盟投標人則各成員實收資本額（或資本總額）合計應為新臺幣 3 億元（含）以上。投標人需提供截至本須知公告截止日之最近 1 年（指本案公告前一會計年度）經會計師查核簽證、董事會通過及監察人承認之年度財務報告，以無保留意見或修正式無保留意見查核報告為限。倘投標人設立未滿 1 年者，應提供設立後所有經會計師查核簽證、董事會通過及監察人承認之年度財務報告。合作聯盟投標人每一成員均須出具。

4.1.5.2　單一投標人或合作聯盟投標人各成員，最近 3 年(指本案公告日前 3 年)應無退票、拒絕往來紀錄：

指票據交換機構或金融機構出具之非拒絕往來戶或最近 3 年內（指本案公告日前 3 年，如投標人成立未滿 3 年，則為成立後所有年度）無退票紀錄證明，或國內外債信評等之證明文件。該等文件之查詢日期，應於本須知公告日之後。

4.1.5.3　單一投標人或合作聯盟投標人各成員之無違章欠稅證明：

1.投標截止日前最近一期營業稅、營業所得稅之繳納證明或經主管機關收件之申報聯；

2.前項得以稅捐主管機關核發之無違章欠稅查附表代之，查詢日期，應於本須知公告日之後。

4.1.6　權益特別規定

單一投標人或合作聯盟投標人公司各成員，於本須知公告日最近 1 年內之權益不低於實收資本額(或資本總額)，權益以會計師簽證財務報告認定。

4.1.7　投標人資格及能力之延續

投標人如經審查會議審查後，並經本署完成書面通知為計畫合格投標人，其投標人之資格能力，除增加資本額外，至簽訂投資契約前均不得變動。

4.1.8　證明文件之公證或認證

4.1.8.1　出具證明者為中華民國政府機關時，所出具之證明文件無須公證或認證。

4.1.8.2　出具證明者為外國之政府機構、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機構及中華民國駐外機構認證；如有外文者應檢附中文譯本，中文譯本及中文翻譯切結書（附件 7）均須經中華民國法院或民間公證人之公證或認證。

4.1.8.3　投標人提出之證明文件，除另有規定外，均以影本為限，並應由公司及其負責人加蓋印鑑章或附件 5 之印章，加註「與正本相符」之註記。惟本署得要求投標人提供文件正本以供檢核。

4.1.8.4　投標人應檢附合法之證明文件，如偽造變造相關文件，經查明屬實者，撤銷其於簽訂投資契約前取得之一切資格。本案投資契約簽訂後發現者，本署得予撤銷、解除或終止契約。

4.2　投資計畫書

4.2.1　投標人應參照本須知、都市計畫規定及其他相關法令，就本基地範圍進行規劃設計並提出投資計畫書。投資計畫書之內容依據「新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則」第 3 條規定，應包括但不限於下列項目：

1.投標人組織及相關業績。

2.投資土地標示、土地使用分區及其使用管制。

3.建設內容概要。

4.營運計畫。

5.投資進度表（各階段設計完成時間、開工時間、工程施工進度及竣工時間、預計營運日等）。

6.財務計畫。

7.創意及承諾事項。

8.其他必要之事項。

4.2.2 投資計畫書一律以中文由左而右橫向書寫，並以電腦繕打，必要時得以英文附註表示；任何筆誤修正須清楚訂正，並加蓋公司之授權代表法人之負責人印鑑章或附件 5 之印章。

4.2.3 投資計畫書應以 A4 紙張直式為標準格式（圖表若因需要，可以 A3 摺頁式為之），並加封面、封底及目錄，且採雙面列印，於左側膠裝成冊。封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，封面請加蓋公司及負責人印鑑章或附件 5 之印章。計畫書各頁均應標示章節數及頁碼。不含封面、目錄及附件，**以 100 頁**為限。

4.2.4 投資計畫書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與計畫書冊數相同，併同計畫書送達。

4.2.5 投資計畫書內容中引用相關書籍、資料，請加註所引用之出處。

4.3 價格標單

4.3.1 價格標單（詳附件 4）應以正體中文大寫書寫，並以原子筆、鋼筆或機器打印等不易塗改之書寫工具填寫。

4.3.2 價格標單之投標**土地租金**總價應以正體中文大寫書寫，且不得低於招標公告之**土地租金**底價，亦不得塗改。

4.3.3 投標人應於價格標單註明單一投標人或合作聯盟投標授權代表公司名稱、統一編號、公司地址與電話，並應蓋投標人名稱印鑑章或附件 5 之印章（大章）。

4.3.4 投標人應於價格標單註明單一投標人或合作聯盟投標授權代表公司之代表人姓名，並應蓋該代表人印鑑章或附件 5 之印章（小章）

。

4.3.5　以合作聯盟投標方式投標者，由授權代表公司及其代表人依本須知規定方式代表出具價格標單。

4.4　投標人應繳押標金及繳交方式

4.4.1　押標金

本案之押標金金額為新臺幣**壹仟伍佰萬元**整，投標人應於**提送投標文件前**應向本署完成繳納。

4.4.2　押標金繳交**限用**下列方式

4.4.2.1　投標人應按本須知所定押標金額，以金融機構所簽發之本票、支票、保付支票或中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯票繳納。上述票據之受款人應為「內政部國土管理署」。

4.4.2.2　匯款存入下列帳戶：

銀行：中央銀行國庫局\局號：0000022\帳號：268959

戶名：新市鎮開發基金 401 專戶

4.4.3　押標金之退還

4.4.3.1　投標人未獲選為資格合格投標人，得於資格審查後接獲通知次日起，洽本署無息領回押標金。

4.4.3.2　資格合格投標人未獲評定為計畫合格投標人，得於綜合審查後接獲通知次日起，洽本署無息領回押標金。未得標者或所投標單無效者，應於通知日起 7 日內憑郵寄投標封之郵局掛號執據或本署收文執據及與印鑑章或附件 5 之印章至內政部國土管理署都市更新建設組（地址：臺北市松山區八德路 2 段 342 號）辦理無息領回。

4.4.3.3　計畫合格投標人如未成為次得標人及得標人，得於接獲通知次日起，洽本署無息領回押標金。

4.4.3.4　次得標人如未遞補為得標人，得於得標人簽約後接獲通知次日起，洽本署無息領回押標金。

4.4.4　押標金之不予退還

投標人有下列所定情事之一者，本署得撤銷其資格並沒收押標金，

已返還者並應予追繳，投標人不得提出異議：

4.4.4.1 於投標截止日後，審查作業途中，無故放棄參與申請、審核、簽約，或放棄其投標人、資格合格投標人或計畫合格投標人資格。

4.4.4.2 得標後不按規定期限繳納得標土地簽約當年度租金、履約保證金及地上權權利金，或自願放棄得標權利者。

4.4.4.3 得標人於決標後，無故不簽訂投資契約或不繳交各期應繳款項者。

4.4.4.4 投標人違反本須知及補充文件規定且經審查會議或本署認定情節重大者。

4.4.4.5 投標人提送資料文件有虛偽不實、偽造文書等違反法令情事，致影響審查結果者。

4.4.4.6 投標人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。

4.4.4.7 投標人有其他違反法令事項，致無法繼續本案之投標或與本署簽約者。

4.4.4.8 其他一切因可歸責於投標人之事由，致損害本署之情事發生。

4.4.5 駁回申請

4.4.5.1 投標文件不全或其內容有缺漏者，本署得詳為列舉並以書面通知投標人限期補正，補正一次後仍不全或逾期未為補正者，為資格審查不合格，由本署以書面駁回其申請，所繳押標金無息退還。

4.4.5.2 未依規定繳納押標金或所繳金額不足者，由本署以書面駁回其申請，所繳押標金無息退還。

4.4.5.3 未取得資格合格投標人，其投資計畫書不予審查，原件退還，由本署以書面載明資格不符之理由，予以駁回。所繳押標金無息退還。

4.4.6 決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充履約保證金。

4.5 投標方式

4.5.1 投標人應將價格標單裝入「價格封」(詳附件 9)，並妥予密封。

4.5.2 投標人應將投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件裝入「資格封」(詳附件 10)，並妥予密封。

4.5.3 投標人應再將「資格封」、「價格封」及投資計畫書(一式 15 份)一併

裝入大型封套或不透明容器，另將「投標文件套封」(詳附件 11)黏貼於其上，並妥予密封。

4.5.4 投標人應於投標前自行依投標文件檢核表(詳附件 1)，檢核投標文件是否齊全。

4.5.5 **投標文件受理日期為 115 年 12 月 2 日至 12 月 4 日**，投標文件應以掛號郵寄方式，於 12 月 4 日當日下午 5 時以前寄達至本署「臺北市松山區八德路 2 段 342 號」(以寄達之郵戳為憑)，逾期寄達或**親自送達本署不予受理**，遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班日第 1 日同一時間為收件截止時間。

4.5.6 投標文件一經投標後，投標人不得要求發還投標文件、撤回投標、更改投標文件或內容；如投標人撤回投標，應沒收該投標人所繳全部押標金。

4.5.7 投標人所提交之投標文件，概不退還。

4.6 投標文件之補件及補正

4.6.1 本署於資格審查時，就投標人所提投標文件，價格標單及押標金繳交證明文件不得補件、補正，投資計畫書僅份數不足得補足份數(如非份數不足，而係投標時未檢附者仍不得補件、補正)；其餘投標文件認有不全或有疑義者，得另以書面通知投標人限期補件或補正(詳附件 1)。

4.6.2 除前項規定外，投標人不得以任何理由請求補正或補件。

4.7 招標文件疑義釋疑及處理

4.7.1 投標人對本須知及其附件內容有疑義者，應於 **115 年 11 月 12 日**下午 5 時前，以書面向本署申請釋疑。

4.7.2 釋疑回覆以中文書面為之，若涉及變更或補充本須知內容者，本署應另行辦理補充公告並延長投標截止收件期限。以最後增修且公告之補充文件內容為準，補充文件並視為本須知之一部分。

第 5 章 資格審查、綜合審查、開啟價格標及決標作業

5.1 審查作業說明

5.1.1 本案投標作業分三階段進行。第一階段為資格審查階段，由本署就投標人所提資格文件及公告所訂應檢附之資料進行審查，選出資格合格投標人。第二階段為綜合審查階段，由審查會議就前述資格審查所選出之資格合格投標人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件等，評定計畫合格投標人。第三階段**為開啟價格標及決標**階段，以投標金額最高者得標，如有 2 家以上投標金額同為最高，以抽籤決定得標人。選出得標人後須經本署簽核後決標，並同時通知所有計畫合格投標人。

5.2 資格審查

5.2.1 若無人投標，視為流標，本署得重新公告辦理招標；投標人達 1 家（含）以上時方進行資格審查，**資格審查日期為 115 年 12 月 7 日下午 2 時 30 分**。

5.2.2 資格審查時，由本署於資格審查當日開啟「資格封」，就投標人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查。

5.2.3 資格審查當日，各投標人最多派 2 名代表人或代理投標人於資格審查時，應本署之要求進行說明；未到場者，不影響其投標文件效力。

5.2.3.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，代表人應攜代表人身分證明文件正本，供本署查驗。

5.2.3.2 投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場進行說明者，代理人應攜帶委任書（詳附件 6）、身分證明文件正本，供本署查驗。

5.2.3.3 如未符合本須知第 5.2.3.1 條或第 5.2.3.2 條規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。

5.2.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加審查作業及開啟價格標：

5.2.4.1 投標人未附押標金繳交證明文件、押標金金額不足或不符本須知規定之押標金繳交方式者。

5.2.4.2 投標人資格不符合本須知第 4.1 條規定者。

5.2.4.3 投標人以偽造或變造之文件投標者。

5.2.4.4 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。

5.2.4.5 本須知規定不得補正、補件之招標文件有缺漏情形者。

5.2.4.6 經本署依本須知第 4.6 條規定通知投標人限期補正、補件，投標人逾期未補正、補件，或經本署認定所補正、補件之資料仍不符合本須知規定者。

5.2.4.7 投標人違反本須知及補充文件規定，且經本署認定情節重大者。

5.2.5 資格審查程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

5.2.6 本署完成資格審查後，投標人如均未有須補正、補件情形者，應當場宣布投標人是否通過成為資格合格投標人；投標人如有須補正、補件情形者，應書面通知投標人限期辦理補正、補件。

5.2.7 本案資格合格投標人達 1 家（含）以上時，本署應辦理下一階段之綜合審查及開啟價格標作業，綜合審查及開啟價格標日期由本署以書面通知資格合格投標人。

5.2.8 投標人之投標及投資計畫書，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本須知規定。如有虛偽、隱匿、非法或其他不實之情事，無論是否已完成資格審查、審查合格、開啟價格標作業或是否已簽約，本署得取消其資格或撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

5.3 綜合審查

5.3.1 綜合審查之簡報時間及地點，將由本署完成資格審查後，另行書面通知資格合格投標人。

5.3.2 依據「新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則」第 9 條成立審查會，於招標截止後成立，並於完成審查事宜且無待處理事項後解散。

5.3.3　資格合格投標人應依附件 3 評分項目之規定，提出投資計畫書及相關文件供審查會審查。

5.3.4　資格合格投標人應進行 15 分鐘之簡報並接受審查會之詢問，其順序以抽籤決定。

5.3.5　資格合格投標人進行簡報時應遵守以下規定事項：

5.3.5.1　資格合格投標人應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，逾時視為放棄簡報權利，由審查委員逕依投資計畫書進行審查及評分。

5.3.5.2　參與綜合審查簡報以及答詢人員須為其資格合格投標人之相關人員，其人數不得超過 6 人。

5.3.5.3　各資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應退席。

5.3.5.4　審查委員提問及答詢一律採「統問統答」方式進行，由各審查委員提出所有問題後，資格合格投標人再針對所有問題一次回答。

5.3.5.5　各資格合格投標人之簡報內容及回覆審查委員之答詢，除有特別聲明外，均視為業經授權，將列入綜合審查作業會議紀錄，並作為綜合審查評決及後續簽約之依據。

5.3.5.6　審查委員評分時，所有資格合格投標人應一律退席。

5.3.6　審查委員有依法應迴避之情形者，應主動向本署辭任，資格合格投標人亦得向本署申請該委員迴避，該委員未主動辭職者，本署將予以解聘。審查會委員因迴避、辭職或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額未達 4 人以上者，本署將另行遴選委員補足並擇期召開審查會議。

5.3.7　審查委員就綜合審查項目及配分權重進行評分，以各委員所評分數合計總分，**總評分平均值達 75 分以上**之合格廠商且總評分為最高及次高之資格合格投標人，成為計畫合格投標人，進入下一階段開啟價格標作業。

5.3.8　未能獲選成為計畫合格投標人之資格合格投標人，依第 4.4.3 條規定退還押標金。

5.4 開啟價格標及決標

5.4.1 本署將於機關網站公布綜合審查結果，並以限時掛號通知所有資格合格投標人投資計畫之綜合審查結果，**於通知審查結果後 7 日**辦理開啟價格標作業。

5.4.2 本案以公開方式招標，開啟價格標並決標，並以決標之日為得標日。但有本須知第 5.5 條規定之「得標人遞補」情事者，以本署依本須知第 5.5.2 條規定書面通知次得標人遞補之送達日為得標日。

5.4.3 各計畫合格投標人最多派 2 名自然人代表或代理人到場參與開啟價格標或比價程序，未到場參加者，不影響其價格標單文件效力。開啟價格標有發生本須知第 5.4.7.2 條規定之情形，需辦理租金比價時，以有到場參加者且攜帶下列證件，並經本署查驗無誤，始能參與比價程序，未到場或比價時未在場者視同放棄比價權利，不得異議。如無人增加價額時，以公開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者為候補得標人。

5.4.3.1 計畫合格投標人如由公司代表人到場參與比價程序，代表人應攜帶公司章（大章）、代表人章（小章），及代表人身分證明文件正本。

5.4.3.2 計畫合格投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場參與比價程序，代理人應公司章（大章）、代表人章（小章），授權書、身分證明文件正本，供本署查驗。

5.4.4 有下列情形之一者，審查合格投標人所投之價格標單無效，不得成為得標人：

5.4.4.1 價格封內未附價格標單者。

5.4.4.2 同一個價格封內裝有 2 張（含）以上之價格標單者。

5.4.4.3 未使用本署規定之價格標單者。

5.4.4.4 價格標單所填之投標權利金有書寫錯誤、塗改、字跡模糊無法辨識、**低於**招標**租金底價**或未以正體中文大寫書寫者。

5.4.4.5 價格標單附有條件者。

5.4.4.6 其他經本署認定為於法不合者。

5.4.5 開啟價格標程序進行中有關執行過程或其細節部分，如有發生爭議

時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，如未能裁決，得暫停開標程序，由本署決定，計畫合格投標人均不得異議。

5.4.6 如所有計畫合格投標人所投價格標單均為無效者，視為廢標。本署得重新辦理招標。

5.4.7 **以租金標價最高者**得標

5.4.7.1 以計畫合格投標人所投之有效價格標單，按投標租金之高低排序後，由主持人當場宣布提出最高投標租金者為得標人，提出次高投標租金者為次得標人。

5.4.7.2 如最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價金額後再行比價一次，以出價較高且以超出原投標價者得標，未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標。

5.4.7.3 如最高標價相同之計畫合格投標人均未在場致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人順位。

5.4.7.4 次高標價有二標以上者，當場以抽籤方式決定次得標人。如次高標價相同之計畫合格投標人均未在場致無法進行抽籤時，由主持人當場以抽籤方式決定次得標人。

5.4.7.5 本須知第 5.4.7.2 條規定之最高標價相同之計畫合格投標人、第 5.4.7.4 條規定之次高標價相同之資格合格投標人之抽籤順序，以各資格合格投標人投標文件遞送時間先後決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。

5.4.8 本案決標前，本署得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求本署賠償投標成本及任何損失。

5.4.9 本署依本須知第 5.4.8 條規定停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後退還投標人，投標人不得異議。

5.5 得標人之遞補

5.5.1 得標人未於規定期限內繳清應繳價款或簽訂投資契約，除因不可歸責於得標人之事由，且經本署核准其展延期限者外，視為放棄得標權利，由本署書面通知次得標人照原得標人之最高標價取得得標權

。

5.5.2　經遞補後之得標人資格，由本署書面通知，並以書面通知送達次得標人之日為得標日。

5.5.3　無次得標人或次得標人不願照原得標人之最高標價取得得標權，或次得標人未於規定期限繳足土地租金、第一期權利金、履約保證金，或有其他情事致未能完成簽約者，本署得重新辦理招標。

第 6 章 履約保證金、繳交方式及契約之簽訂

6.1 履約擔保金金額及繳交方式

6.1.1 得標人應於投資契約**簽訂 5 日前**，繳交履約保證金新臺幣**貳億陸仟柒佰萬元整**予本署。

6.1.2 履約保證金之繳付方式，應以金融機構所簽發之本票、支票或保付支票、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單（附件 8）。

6.2 契約之簽訂

6.2.1 簽約主體

得標人為單一投標人者，得選擇由得標人自行簽約或另依中華民國法律新設立專案公司與主辦機關簽署本案投資契約（含設定地上權契約等相關文件，下同）；得標人為合作聯盟者，應以依中華民國法律新設立專案公司之方式簽署本案投資契約。

6.2.2 新設專案公司之最低實收資本及持股比例

1. 如為單一得標人所成立之專案公司，以成立股份有限公司為限，且設立時之實收資本額不低於新臺幣 3 億元，且於全區完成建設前，原單一得標人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 51%。
2. 如為合作聯盟得標人所成立之專案公司，以成立股份有限公司為限，且設立時之實收資本額不低於新臺幣 3 億元，且於全區完成建設前，授權代表公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 25%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 51%。

6.2.3 簽約期限

1. 單一得標人選擇自行與主辦機關簽約者，應依本署書面通知日次日起 30 日內簽訂投資契約及設定地上權，如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂契約，得以書面向本署申請延期簽約，展延期間不得超過 30 日，並以一次為限。

2. 合作聯盟得標人或單一得標人成立專案公司與主辦機關簽約者，應依本署書面通知日次日起 90 日內簽訂投資契約及設定地上權，如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂契約，得以書面向本署申請延期簽約，展延期間不得超過 90 日，並以一次為限。

6.2.4 得標人於決標後未辦理簽約或依本須知所定期限繳納履約保證金、第一期土地租金及權利金者，視為放棄得標，依本須知 5.5 辦理。

6.3 契約之公證

本案投資契約依據「新市鎮土地標售標租辦法」第 15 條第 3 項須辦理公證，公證費用由得標人負擔。

6.4 土地點交及點交前調查

6.4.1 於投資契約簽訂時，得標人應同時繳付簽約當年度土地租金及履約保證金，得標人如數繳納上開金額者，本署應於投資契約簽訂後 30 日內，通知得標人辦理租賃標的點交。

6.4.2 得標人應依本署之通知會同辦理現況點交，製作點交紀錄。如得標人未於本署通知之預定點交日會同辦理，視為於該日以現況完成點交作業。

6.4.3 得標人得於簽訂投資契約之次日起至土地點交前，經本署同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

6.4.4 投資契約簽訂之次日起至本案標的完成點交予得標人期間，本署同意協助得標人進入本案標的現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

6.5 土地維護管理

6.5.1 點交後標的內用地整地、擋土等相關工程由得標人自行負責，如有地上建物之騰空拆遷補償及植物移植或保存等事宜，概由得標人依據相關法令辦理及自行負擔費用。

6.5.2 得標人承諾依投資契約約定，以善良管理人注意義務，使用及管理本署交付之本基地。

6.5.3　得標人就興建完成之公共設施、建築物、相關設施及其周邊環境、均應善盡維護之責任，並負擔其更換、保養、修繕、維護等費用。

第 7 章　其它

7.1　得標人與本署簽訂投資契約時，本須知及本須知之補充公告、釋疑等均為投資契約文件之一。

7.2　得標人投資產業如符合「高雄新市鎮發展產業適用範圍」之「其他產業」範圍，得依據新市鎮開發條例第 24 條相關規定，於得標後提出該產業之稅式支出評估報告，經內政部會商財政部同意後，依「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定，報請行政院核定為稅捐減免地區，適用相關稅捐減免獎勵。相關租稅減免優惠，須待主管機關公告劃定稅捐減免地區後始得適用。

7.3　其他未列事項及未盡事宜，悉依投資契約及設定地上權契約及其附件與新市鎮開發條例等相關法令規定辦理。

附件

附件 1、投標文件檢核表

附件 2、投標申請書

附件 3、投資計畫書評分項目

附件 4、價格標單

附件 5、印鑑印模單

附件 5-1、合作聯盟投標協議書

附件 6、代理人委任書

附件 7、中文翻譯切結書

附件 8、設定質權之金融機構定期存款單

附件 9、價格封

附件 10、資格封

附件 11、投標文件套封

附錄

附錄一、投資契約書（草案）

附錄二、設定地上權契約書（草案）

附錄三、協調委員會組織章程

附錄四、大青坡遺址調查報告書