

## 內政部營建署

### 高雄新市鎮第 1 期發展區第五種住宅區（後壁田段 390 地號）

#### 土地標售案投標須知

## 第 1 章 通則

### 1.1 聲明事項

- 1.1.1 案名：「高雄新市鎮第 1 期發展區第五種住宅區(後壁田段 390 地號)土地標售案」(以下簡稱「本案」)。
- 1.1.2 標的：高雄市橋頭區後壁田段 390 地號，土地使用分區為第五種住宅區，土地位置如附圖。
- 1.1.3 法令依據及規範：(1)新市鎮開發條例及其施行細則 (2) 新市鎮土地標售標租辦法 (3) 新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則 (4)高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點 (5)高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範。
- 1.1.4 招標方式：以公開招標方式徵求有意願投資開發本案之廠商提出投標，共 3 階段作業，分為第 1 階段資格審查、第 2 階段綜合評審、及第 3 階段價格標比價。
- 1.1.5 投標人應依據本案投標須知及其附錄等相關參考資料(以下簡稱本投標須知)，於本投標須知公告截止期限內提出申請文件。本投標須知規定期限內之所有規定或要求，除另有規定外，對所有投標人均具有拘束力，均適用於各階段之投標人。
- 1.1.6 投標人應詳閱本投標須知，其提送申請文件即表示已同意遵守本投標須知所規定之事項，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解，投標人不得逾越而提出任何附帶條件或但書。
- 1.1.7 主辦機關所提供之參考資料，其內容投標人應自行分析檢核。
- 1.1.8 本案標售標的為現況標售，投標人對本投標須知之內容及全部文件應充分瞭解，以了解基地特性及其他所有狀況，並務請在公告標售期間自行前往標的物現場勘查，本署不另行派員說明。若有疑義須澄清時，應自公告日起 15 日內，以書面掛號郵寄主辦機關請求釋疑，申請釋疑日期以機關收文戳認定，逾期不予受理。主辦機關所為之書面澄清

視為本投標須知之一部分，所有疑義及未盡詳盡之處，依主辦機關之解釋為準。如有必要，主辦機關得補充公告或酌予延長公告時間。

1.1.9 投標人須自行負擔參與本案投標作業所支出之各項費用；在執行本案遭遇困難或成本估計發生錯誤時，亦同。

1.1.10 本投標須知所載之日期除另有註明者外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。執行期間之末日為例假日，以次一辦公日之同一截止時間代之。

1.1.11 本投標須知為契約之一部分。

## 1.2 名詞定義

### 1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

### 1.2.2 主辦機關

指內政部營建署。

### 1.2.3 本投標須知

指本機關於民國 111 年 10 月 26 日公告之「高雄新市鎮第 1 期發展區第五種住宅區(後壁田段 390 地號)土地標售案」投標須知，包括之後以書面公告之補充文件。

### 1.2.4 投標人

指依本投標須知規定，向主辦機關申請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。

### 1.2.5 資格合格投標人

指依本投標須知規定通過資格審查，可參與第 2 階段綜合評審之投標人。

### 1.2.6 計畫合格投標人

指資格合格投標人、且經第 2 階段綜合評審後，其投資計畫合格之投標人。

### 1.2.7 得標人

指計畫合格投標人，且於第 3 階段價格標比價得標者。

### 1.2.8 投資計畫

內容包含以下二項：

1.2.8.1 投標人依審查準則第 3 條及本投標須知規定，為申請本案所研擬之計畫。

1.2.8.2 依審查結果及得標人之承諾事項，對其原投資計畫加以補充修改，並經主辦機關同意後納入契約中，作為得標人執行本案之計畫。

#### 1.2.9 買賣契約書

指主辦機關與得標人簽訂之「高雄新市鎮第 1 期發展區第五種住宅區(後壁田段 390 地號)土地標售案」買賣契約書。

#### 1.2.10 甲方

為本案之主辦機關，辦理本案之公告、審查、簽約及查核管理等相關事宜。

#### 1.2.11 乙方

為本案之得標人，並與主辦機關完成簽約事宜。

#### 1.2.12 審查

主辦機關依新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則規定辦理初審、複審作業。

#### 1.2.13 幣值

本投標須知所列之幣值為新臺幣。

#### 1.2.14 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 投資標的

### 2.1 標的說明

「高雄新市鎮」位於高雄、台南都會走廊之中心區位，具優越的地理環境、便捷的交通及完善的公共建設，本案標的第五種住宅區土地為高雄市橋頭區後壁田段 390 地號，面積約 32,028.02 平方公尺（土地實際面積依地政機關之土地登記簿所記載為準），建蔽率、容積率分別為 40%、280%。

標的座落於高雄新市鎮東南側，與高雄都會公園相鄰，位於高雄捷運青埔站及都會公園站間，主要聯外道路為台一省道(成功南路)、橋新一路，交通條件優良；標的位於岡山、橋頭、楠梓生活圈核心位置，臨高雄大學、高雄第一科技大學、高雄海洋科技大學中心等3所大學生活圈，鄰近高雄岡山本州工業區、永安工業區、楠梓加工出口區，以及橋頭科學園區，區位環境絕佳。

## 2.2 開發項目

### 2.2.1 開發內容

本案標的為第五種住宅區(後壁田段390地號)，開發內容須遵守依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定。

## 2.3 投資開發內容

### 2.3.1 開發投資期限

2.3.3.1 本案標的開發建設期限依主辦機關審查核准之投資計畫為準，最長不得超過10年。如採分期分區開發者，總開發建設期限亦不得超過10年。

2.3.3.2 得標簽約後得標人應依買賣契約書及投資計畫實施建設，若有不可歸責於得標人之情事，導致無法依其所提且經主辦機關審查核准之投資計畫時程開發時，應於期限前3個月或情事發生後得通知之合理期間內，以書面向主辦機關提出展延申請，經主辦機關同意後方得展延。如有必要，主辦機關亦得以書面通知得標人展延上述期限。

### 2.3.2 最低建設使用程度

2.3.2.1 投資建設之建築改良物總容積不得低於所投資土地法定容積之二分之一。投標人採分期分區開發投資者，其第1期投資建設之建築改良物總容積不得低於所投資土地法定容積之三分之一。

2.3.2.2 建築改良物總容積以建築執照登載之容積為基準。

### 2.3.3 查核投資計畫

本案投資興辦期間應於投資計畫敘明查核點，採分期分區開發者應按期區分別敘明查核點，查核點應含提送都市設計審議核備、建造執照核發、使用執照核發等3項。各查核點應檢附主管機關出具證明文件（影本應加註「與正本相符」之註記）。

#### 2.3.4 未如期開工或進度落後之處理

得標人如未依投資計畫進度開工或進度落後，經主辦機關通知限期改善後，應於受通知後3個月內改善，逾期仍未改善者，處以得標人該宗土地當期公告地價2%以上5%以下罰鍰，並再限期於3個月內改善；逾期仍未改善者，得按次連續處罰。所定罰鍰經通知限期繳納，逾期仍不繳納者，移送法院強制執行，並應由主管機關強制收買。

#### 2.3.5 擅自轉售、轉租或設定負擔

得標人如擅自轉售、轉租或設定負擔處以標的土地當期公告地價1%以上3%以下罰鍰。所定罰鍰經通知限期繳納，逾期仍不繳納者，移送法院強制執行，並應由主管機關強制收買。

#### 2.3.6 主辦機關強制收買

得標人無法依投資計畫如期興建、擅自轉售、轉租或設定負擔等情事，並逾改善期限仍無法完成，除依規定處罰外，應由主辦機關強制收買，其價格不得超出原出售價格。強制收買之程序及其他相關事項，除新市鎮開發條例另有規定外，準用平均地權條例照價收買之有關規定。

#### 2.3.7 已興建設施之處置

主辦機關強制買回土地時，對於土地上之設施，應限期得標人遷移，未於期限內遷移者，視同放棄，倘有拆除、清運、處分等處置費用則由返還價款中扣除，得標人不得異議。

#### 2.3.8 土地買回價格

主辦機關終止契約買回土地時，買回價款將由主辦機關委由不動產估價師評估土地價值，惟不得超出原出售價格。

### 2.4 得標人權利義務之基本原則

#### 2.4.1 得標人取得投資開發權利

2.4.1.1 本案土地規劃設計、開發、投資興建之權利。

2.4.2.2 本案開發建築及規劃設計內容應依都市計畫及建築相關法令規定辦理，並應依投資計畫內容擬具整體開發計畫，經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

2.4.2.3 得標人依法送請目的事業主管機關審核之文件資料，應送主辦機關備查。

2.4.2.4 本案之開發、設計、規劃及施工監造，均由得標人負責，得標人應

甄選設計及監造單位，負責設計及施工監造，並擔保本案之興建應符合投標須知及買賣契約書所定之需求。

- 2.4.2.5 本案投資開發期間得標人如須變更投資計畫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，送請主辦機關審查同意後，方得據以執行。
- 2.4.2.6 得標人應於辦理本案土地所有權移轉時，同意主辦機關向登記機關申請於土地登記簿內註記，註記之內容為「依新市鎮開發條例第 16 條第 4 項，未完成建設前，不得以一部或全部轉售、轉租或設定負擔。違反者，其轉售、轉租或設定負擔之契約無效。」對於已取得使用執照之土地，主辦機關得逐筆辦理註記塗銷。
- 2.4.2.7 得標人應於辦理本案土地所有權移轉時，同意會同主辦機關就標的辦理預告登記，預告登記之內容為「乙方取得土地所有權移轉後，如土地未依投資計畫進度開工或進度落後，經通知限期改善，逾期仍未改善，甲方得強制買回。」、「乙方取得土地所有權移轉後，如土地未於興建並取得使用執照前擅自轉售、轉租或設定負擔，甲方得強制買回。」對於已取得使用執照之土地，主辦機關得逐筆辦理預告登記塗銷。
- 2.4.2.8 得標人完成本案土地產權移轉登記後因故經法院判決產權移轉予第三人，承受人仍應履行本案契約書相關規定，惟承受人得申請變更投資計畫。

### 第 3 章 投標人資格

#### 3.1 投標人資格條件及應遵守事項

- 3.1.1 投標人應符合本投標須知規定之一般資格與財務能力資格。
- 3.1.2 投標人應遵守本投標須知及補充文件規定之事項。

#### 3.2 一般資格

##### 3.2.1 投標人之組成

本案允許以下兩種方式之一

1. 單一投標：以單一公司為投標人。
2. 共同投標：2 家以上公司得組成共同投標人投標本案。

##### 3.2.2 投標人資格

1. 投標人應為依中華民國公司法設立之本國公司，或以營利為目的，

依照外國法律組織登記之外國公司，且未預設公司消滅期限。外國公司參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條及第 24 條之限制。共同投標者，亦同。投標人如為保險業者，於申請時應經金融監督管理委員會核准。

2. 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。

3.2.3 單一公司投標人不得重複申請本案或為本案其他共同投標人之成員。

3.2.4 共同投標人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。

### 3.3 財務能力資格

#### 3.3.1 資本額

投標人之實收資本額應為新臺幣 2 千 5 百萬元（含）以上，若為共同投標人則為新臺幣 6 千萬元（含）以上，各成員實收資本額得合計之。

3.3.2 依會計師簽證財務報告，投標人最近 1 年之流動資產不得低於流動負債。共同投標人各成員均須符合本項資格。

#### 3.3.3 債信能力

單一投標人或共同投標人各成員，最近 3 年應無退票、拒絕往來紀錄或重大喪失債信之情事。

3.3.4 單一公司或共同投標人各成員最近 3 年內應無欠稅紀錄。

#### 3.3.5 淨值特別規定

單一公司或共同投標人公司各成員，於本須知公告日最近 3 年內之淨值不低於實收資本額。

### 3.4 申請資格證明文件

3.4.1 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。

3.4.2 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人公證。

- 3.4.3 出具證明者為外國之政府機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證及中華民國駐外機構認證。
- 3.4.4 所有資格證明文件若非採用中文，須檢附經法院、公證機構或公證人認證之中文譯本。
- 3.4.5 投標人提出之證明文件，除另有規定外，均以影本為限，並應由投標人及公司負責人加蓋印鑑章，逐頁加註「與正本相符」之註記。惟主辦機關得要求投標人提供文件正本以供檢核。
- 3.4.6 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，主辦機關應撤銷其於簽訂買賣契約前取得之一切資格。契約簽訂後，本機關得予撤銷、解除或終止契約。
- 3.4.7 一般資格證明文件
1. 投標人應檢具本投標須知公告時相關主管機關所出具之合法公司資格證明文件影本(得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之)。共同投標者，亦同。
  2. 外國公司法人須具備，外國公司母國核發之得證明該公司合法組織存續營業之任何文書，例如營業執照影本、其他特許執照影本、主管官署證明函及公司登記資料證明影本等(法人資格證明文件須經該公司所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證之正本)。
  3. 以上資格證明文件如為影本時應加蓋法人及負責人印章並註記「與正本相符」，主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。
- 3.4.8 財務能力證明文件
- 截至本投標須知公告截止日之最近3年經會計師查核簽證、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3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。共同投標者，亦同。
- 3.4.9 信用證明資格文件
- 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(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，應於本投標須知公告日之後。

### 3.5 投標之授權代表人

投標人應指定授權代表人一人，並提具委任書，作為投標人於各階段申請期間之全權代表。

### 3.6 投標人資格及能力之延續

投標人如經審查會議評審後，並經主辦機關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，至簽訂買賣契約書前均不得變動。

### 3.7 投標人應備文件

投標人提出申請時，應向本機關提出下列文件：

- 3.7.1 投標文件自主檢核表：投標人應自行檢核其提出之文件是否完整確實，並為聲明切結。並按自主檢核表將相關文件依序排列，並於左上角固定，俾利主辦機關審查。
- 3.7.2 投資計畫：填具投標人名稱，並隨附申請所需之相關文件。
- 3.7.3 投標廠商切結書：投標人切結書應由負責人簽署用印之。
- 3.7.4 投標人及負責人印鑑印模單：單一投標人及共同投標人均應提出投標人及其負責人印鑑印模單，並檢附登記之法人或公司及負責人印鑑章證明文件。  
前述印鑑印模單應與法人或公司登記之印鑑章相符。
- 3.7.5 投標押標金或繳納證明。
- 3.7.6 投標單。
- 3.7.7 代理人委任書：投標人應指定代理人並檢具代理人委任書。如投標人之代表人親自到場者，免檢附此代理人委任書。
- 3.7.8 共同投標之代表公司：共同投標人以各項表單之第 1 順位為代表公司，作為參與本案各項工作事項之窗口。
- 3.7.9 共同投資協議書：共同投標人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。

## 第 4 章 主辦機關辦理事項

### 4.1 買賣契約之主辦機關承諾辦理事項

4.1.1 簽訂契約：得標人繳付簽約金，簽訂買賣契約書。

4.1.2 點交土地：得標人繳清價款，完成土地所有權移轉登記後，自登記日起 30 日內辦理土地現況點交，製作點交記錄。

## 第 5 章 申請程序及押標金

### 5.1 申請程序

#### 5.1.1 作業流程

本案徵求投標人之審查作業，採用一次申請 3 階段作業，分為資格審查階段、綜合評審階段及價格比價階段，投標人應依第 3 章之規定提出各項投標文件及資格證明文件，依第 6 章之規定提出投資計畫，依第 7 章之規定進行複審，評定資格合格投標人及計畫合格投標人，並以計畫合格投標人，依第 7 章之規定進行價格標比價。以投標金額最高者得標，如有 2 家以上投標金額同為最高，則於開標現場再進行加價之比價，不限加價次數，加價後最高價者得標。選出得標人後須經主辦機關簽核後決標，並同時通知所有計畫合格投標人。

#### 5.1.2 預定作業時程

本案預定作業時程如下表 2：

作業時程	內容
招標公告階段	
公告日	公告招標。
公告日起 15 日內	領件人提出書面釋疑要求。
公告日起 30 日內	主辦機關回覆書面釋疑，必要時補充公告或延長申請期程。
公告日起 45 日	公告截止日。
資格審查階段	
公告截止日起 10 日內	主辦機關完成資格審查，評定資格合格投標人。
綜合評審階段	
公告截止日起 20 日內	主辦機關完成投資計畫初審。
公告截止日起 40 日內	召開複審會議，經複審投資計畫合格者為計畫合格投標人。
複審會議日起 15 日內	通知計畫合格投標人開啟標單封比價。
公告決標日起押標金轉	得標人繳付之押標金逕予轉為訂金。

為訂金	
簽約階段	
公告決標日起 15 日內	得標人繳付簽約金（得標土地總價款 20%）。
公告決標日起 30 日內	主辦機關與得標人完成簽約。
土地所有權移轉階段	
公告決標日起 120 日內	繳付土地尾款(即餘款)。
繳清尾款日起 30 日內	主辦機關開立土地所有權移轉證明書，由得標人辦理土地所有權移轉登記，並辦理註記及預告登記。
土地所有權移轉登記日起 30 日內	主辦機關辦理土地現況點交，製作點交紀錄。

註：上述時程僅供參考，相關時程及權利義務除依買賣契約書外，主辦機關有調整變更之權利，末日遇例假日順延至辦公日。

### 5.1.3 投標文件之正確性

投標人所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿、非法或其他不實之情事，不論是否完成審查作業，主辦機關均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。

### 5.1.4 投標須知之澄清、修訂及補充

5.1.4.1 投標人對本投標須知之內容有疑義者，應自公告日起 15 日內以中文書面書寫後掛號發文主辦機關請求釋疑。主辦機關對於前述疑義之處理結果，將以中文書面答覆。

5.1.4.2 主辦機關認為本投標須知有修訂或補充之必要時，得依本投標須知之規定予以增修及作成補充文件後，辦理補充公告並延長申請期限。

5.1.4.3 本投標須知之內容經增修者，應以最後增修且公告之補充文件內容為準。

5.1.4.4 補充文件並視為本投標須知之一部分。

### 5.1.5 招標文件之下載

有意願參與投標者，請於公告日 111 年 10 月 26 日起，至 111 年 12 月 12 日止，自行至本機關網站(網址: <https://www.cpami.gov.tw/>)下載。

### 5.1.6 投標

投標人應將繳驗之資格證明文件、財務能力證明文件、信用證明文件及押標金等文件裝入〔資格封〕；投資計畫 1 式 15 份裝入〔規格封〕；

將填妥投標價款之投標單裝入〔標單封〕，並將上開投標資料裝入自備之紙箱或不透明之容器內，將〔投標封〕黏貼於外包裝上一起遞送。以上各封應分別密封，不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，並應於各封標示投標廠商名稱、聯絡電話、地址、負責人姓名、統一編號，未依規定辦理者不予受理。

#### 5.1.7 收件期限及地點

投標人所提送之投標文件應於 **111 年 12 月 12 日當日下午 5 時前**，以親送或郵寄送達至本機關(地址:105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號)，並取得郵局掛號執據或收文單位之憑證，並請自行考量郵遞時程，若因此延誤收件期限，逾期概不受理。

#### 5.1.8 雙方通訊

本招標須知公告後至「買賣契約」簽訂之日止，投標人之詢問與通訊，均應以書面按下列地址送達：

主辦機關通訊處：105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號

聯絡電話：(02) 8771-2727

聯絡人：新市鎮建設組 莊珮琪

投標人應於投標文件載明聯絡人及通訊地址資料，如有變更，應以書面通知主辦機關指定之承辦單位，否則致使相關往來函件無法送達時，投標人仍應受該等文件之拘束。

### 5.2 押標金

#### 5.2.1 押標金之繳納

投標人於遞交投標文件時應向主辦機關繳納押標金。押標金應連同投標單裝入投標金專屬封套內。

#### 5.2.2 押標金額度

**押標金為標售底價 10%，計新臺幣 4 億 9,023 萬 7,088 元整。**若投標人未取得資格合格投標人、計畫合格投標人或得標人之資格，原先繳付之押標金，主辦機關無息退還投標人，投標人不得再向主辦機關請求損害賠償或補償或為其他任何主張。

#### 5.2.3 押標金之轉換：投標人如成為得標人，押標金應逕予轉為訂金。

#### 5.2.4 押標金繳納方式

##### 5.2.4.1 投標人應按公告所定押標金額，以政府核准於國內經營金融業務之

各行、庫、局、信用合作社、農會（以財政部核准辦理支票存款業務之農會）所簽發之即期本行支票、台銀本票、台銀同業支票或保付支票繳納。如以其他票據繳納或逕行匯存內政部營建署存款戶者，均以未繳納押標金論。

5.2.4.2 前款票據應署明以內政部營建署為受款人；非以「內政部營建署」為受款人者，其所投標單無效。

#### 5.2.5 押標金之退還

5.2.5.1 投標人尚未獲選為資格合格投標人，請於資格審查後，接獲通知次日起，洽主辦機關無息領回押標金。

5.2.5.2 資格合格投標人未獲評定為計畫合格投標人，請於綜合評審後接獲通知次日起，洽主辦機關無息領回押標金。

未得標者或所投標單無效者，請於通知日起 7 日內憑郵寄投標封之郵局掛號執據或本機關收文執據及與投標單相符之印章至內政部營建署（地址：105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號）辦理無息領回。

#### 5.2.6 押標金之不予退還

投標人有下列所定情事之一者，主辦機關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：

5.2.6.1 於申請截止日後，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、資格合格人或計畫合格人資格。

5.2.6.2 得標後不按規定期限繳納得標土地價款，或自願放棄得標權利者。

5.2.6.3 得標人不與主辦機關簽訂買賣契約書或不繳交各期應繳款項者。

5.2.6.4 投標人違反本投標須知及補充文件規定且經審查會議認定情節重大者。

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

5.2.6.6 投標人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。

5.2.6.7 投標人有其他違反法令事項，致無法繼續本案之申請或與主辦機關簽約者。

5.2.6.8 其他一切因可歸責於投標人之事由，致損害主辦機關之情事發生。

## 5.2.7 退回申請

- 5.2.7.1 投標文件不全或其內容有缺漏者，主辦機關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，由主辦機關以書面駁回其申請，所繳押標金無息退還。
- 5.2.7.2 未依規定繳納押標金或所繳金額不足者，由主辦機關以書面駁回其申請，所繳押標金無息退還。
- 5.2.7.3 未取得資格合格投標人，其投資計畫書不予審查，原件退還，由主辦機關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。

## 第 6 章 投資計畫

### 6.1 投資計畫撰寫方式

- 6.1.1 投資計畫一律以中文西式由左而右橫向書寫，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；以不超過 100 頁為限，超過部分不列入評分依據，惟封面、封底、目錄、附件不計入頁數計算。
- 6.1.2 紙張大小應以 A4 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，採雙面印刷，於左側膠裝成冊；封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱。投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。

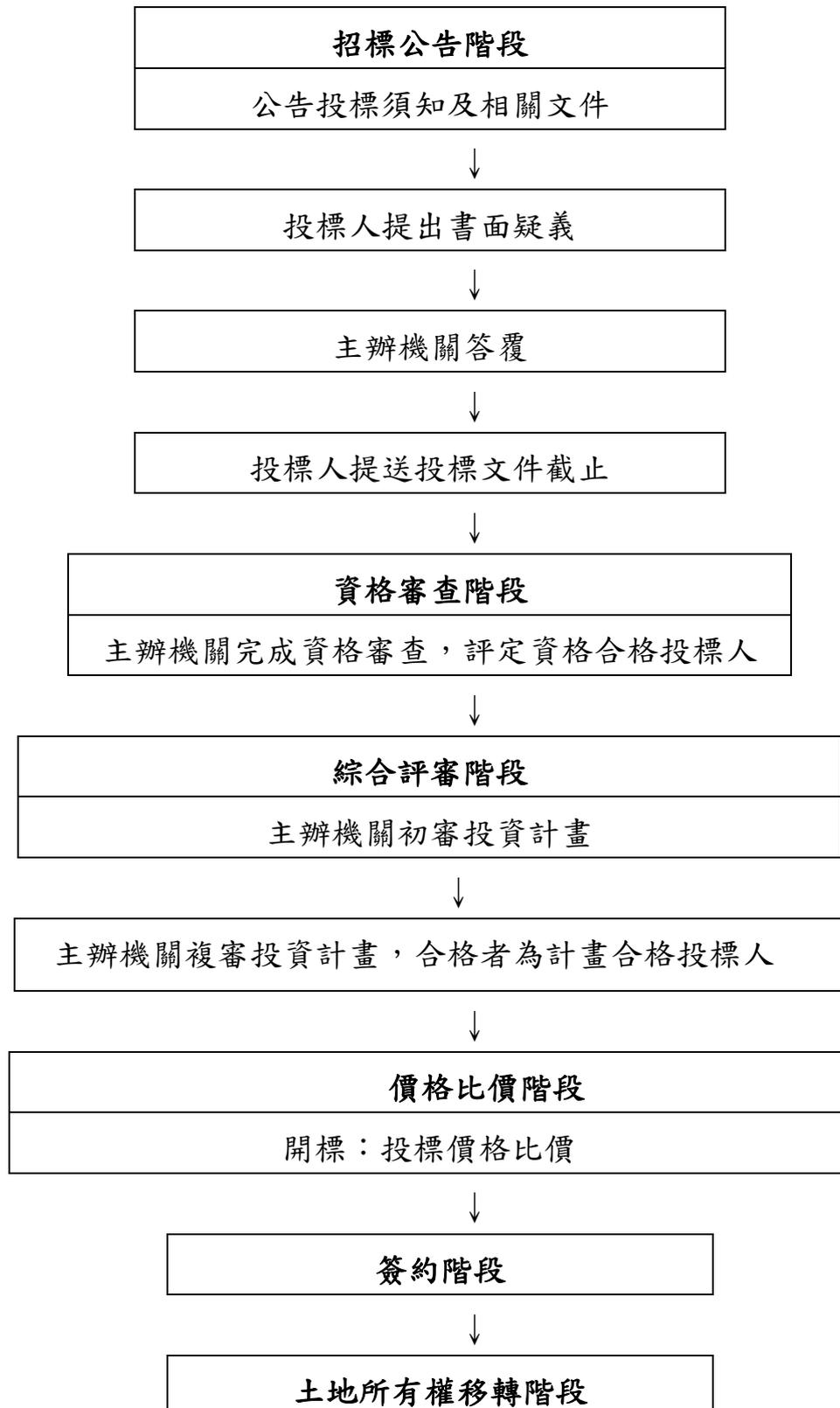
### 6.2 投資計畫內容

投標人應依照本須知 2.3 投資開發內容所列暨本案所屬都市計畫及其他相關規定，就本案用地範圍進行規劃設計並提出投資計畫，且不得有任何附帶條件或但書。投資計畫之內容應包括但不限於下列項目。

- 6.2.1 投資土地標示
- 6.2.2 土地使用分區及其使用管制
- 6.2.3 建設內容概要
- 6.2.4 營運計畫
- 6.2.5 投資進度表
- 6.2.6 財務計畫
- 6.2.7 其他必要之事項（例如：團隊組織及相關業績、創意及承諾事項…等）

## 第 7 章 審查作業

7.1 作業流程如下流程圖所示



## 7.2 審查會議組成

7.2.1 主辦機關成立審查會議，作為辦理與投資計畫複審有關之作業。

7.2.2 本章審查作業方式所定之全部內容，包括本案之審查項目、審查標準與評定方式，均由主辦機關定之。

### 7.2.3 審查會議之任務

7.2.3.1 辦理申請案件之投資計畫複審。

7.2.3.2 協助主辦機關解釋與審查項目、審查標準及評定結果有關之事項

7.2.3.3 其他依法應由本審查會議辦理之事項。

7.2.3.4 審查會議由主辦機關於招標截止後成立，並於完成審查事宜且無待處理事項後解散。

## 7.3 審查作業說明

本審查分 2 階段進行，第 1 階段為資格審查階段，主辦機關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 2 階段為綜合評審階段，由主辦機關成立工作小組初審資格合格投標人之投資計畫，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及相關文件等進行複審。

## 7.4 資格審查階段

### 7.4.1 審查程序與評定方式

由主辦機關就受理投標案，依資格、規格、價格之順序審查，資格不符者不開啟規格封，未成為計畫合格投標人，其價格封不開啟。

7.4.2 投標人資格標開標日期及地點：**111 年 12 月 13 日（星期二）**午下午**2 時 30 分**於主辦機關（地址：**105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號**）**B1 第 1 會議室**。

7.4.3 資格審查時，由主辦機關就投標人依投標須知規定所提資格文件及公告所定應檢附之資料進行審查。

7.4.4 非經主辦機關或審查會議要求，投標人所有投標文件皆不得自行補正或補件。

7.4.5 只要有一家資格合格投標人，審查會議即可就其所提出投標文件進行綜合評審。

7.4.6 主辦機關受理投標文件後，應拆開投標文件，就投資人檢送之文件及

資料予以初審，並當場於標單封加蓋印信後封存。

7.4.7 資格審查結果經主辦機關核定後，另通知資格合格投標人綜合評審時間及地點。

7.4.8 投標人出席資格標開標總人數不得超過2人。

## 7.5 綜合評審階段

7.5.1 評審程序：資格合格投標人接獲資格審查合格通知後，得繼續參與本案綜合評審。

7.5.2 由審查會議就資格審查選出之資格合格投標人，依據其所遞送之投資計畫及相關文件進行複審。

7.5.3 審查會議若對於投資計畫之內容有疑義，得當場要求資格合格投標人澄清或說明。

7.5.4 投標人出席審查會議無需簡報，總人數不得超過2人。

7.5.5 投資計畫經審查通過仍應符合都市設計審議規定。

## 7.6 評定合格方式

審查會議就資格合格投標人所提投資計畫及相關文件，依複審項目予以審查。

### 7.6.1 複審項目

項 目
1. 建設目的及內容應符合新市鎮開發計畫
2. 營運計畫應符合新市鎮開發時程
3. 各階段之投資進度及建設內容應符合新市鎮土地開發建設期限及最低建設使用程度
4. 財務計畫之投資報酬率、投資效益分析、風險之評估及因應措施
5. 投資資金來源及調度計畫
6. 其他必要之事項 (例如：團隊組織及相關業績、創意及承諾事項…等)

## 7.6.2 決選方式

7.6.2.1 各審查委員依複審項目審查各資格合格投標人之投資計畫。

7.6.2.2 各資格合格投標人之投資計畫符合複審項目則為計畫合格投標人。

## 7.6.3 審查結果通知

審查會議當日不公布評選結果，主辦機關將於簽奉機關首長或其代理人核定後以書面通知所有資格合格投標人。

## 7.7 開標

7.7.1 開標時間及地點：於核定計畫合格投標人後，主辦機關將通知開標時間及地點，並以公開方式進行價格標開標。但因情形特殊者，得變更開標日，變更開標日期及地點以公告於本機關網站資料為主。

7.7.2 以計畫合格投標人之投標金額最高者得標，如有 2 家以上投標金額同為最高，則於開標現場再進行加價之比價，不限加價次數，加價後最高價者得標。選出得標人後須經主辦機關簽核後決標，並同時通知所有計畫合格投標人。

7.7.3 計畫合格投標人應於公告所定之時間、地點，攜帶公司證明文件、印章（委託他人者，受託人須攜帶委託書、身分證及印章）到場參加開標；未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。出席開標總人數不得超過 3 人。

7.7.4 得標人逾期未繳交簽約金及辦理簽約者，視為放棄得標；主辦機關應沒收其押標金，並另行通知次高標者按最高標價承購，並限期繳款，如次高標者不願承購時，再詢問次次高標者按最高標價承購，並限期繳款，如詢問皆無，則再重新招標。

## 第 8 章 簽約

### 8.1 簽約原則

簽約原則說明如下：

8.1.1 雙方應本於合作精神且不違反本投標須知及補充公告內容及公告文件內之買賣契約草案為基礎。

8.1.2 投資契約草案所修改之內容不得違反公告內容。

8.1.3 除下列情形外，公告之投資買賣契約草案不予修改

8.1.3.1 投資買賣契約文字不明確。

8.1.3.2 投資買賣契約條款間有衝突。

8.1.3.3 於公告後買賣契約訂立前發生情事變更。

8.1.3.4 原公告、招標文件、買賣契約內容不符公共利益或公平合理之原則。

8.1.3.5 投標人投資計畫書所提承諾事項，及其他經審查會議決議事項。

8.1.3.6 審查會議過程中投標人承諾部分，除文字語意之確認外，不予修改。

## 8.2 簽約

8.2.1 得標人應自決標日起 30 日內與主辦機關完成簽約事宜。

8.2.2 本計畫案之買賣契約須辦理公證，公證費用由乙方負擔。

## 第 9 章 標價及點交

### 9.1 土地標售價

本案標的面積約 32,028.02 平方公尺（土地實際面積依地政機關之土地登記簿所記載為準），標售底價為新臺幣 49 億 237 萬 880 元整。

投標價應至少為公告標售底價以上，否則視為不合格標。

9.2 投標後一切應負擔之費用，包括買賣契約公證、代書作業費等，概由得標人自行負擔。

### 9.3 土地面積

9.3.1 標售土地面積，以地政機關之土地登記簿所記載為準。點交後，得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，得自完成登記之日起 3 個月內就二者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補，逾期不予受理。

9.3.2 前項土地面積誤差，其誤差在 1 平方公尺以內者（含 1 平方公尺），買賣雙方互不找補；其誤差超過 1 平方公尺以上者，賣方應就不足部分依得標單價計算找補差額地價，另得標人應就其不足部分檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款；至超過部分，得標人應依主辦機關按得標單價核計之差額地價，予以補繳價款。得標人未完成差額地價找補前，主辦機關得不簽發產權移轉證明書。

### 9.4 土地價款繳付

9.4.1 土地價款：得標人得標之價格標單金額為土地總價款。

9.4.2 訂金：標售底價 10%，由押標金逕予轉為訂金支付。

9.4.3 簽約金：得標土地總價款 20%。

9.4.4 尾款：土地總價款之餘款為尾款。

9.4.5 得標人應繳納之土地價款應逕行匯款至內政部營建署設於下列銀行之專戶內：

銀行：中央銀行國庫局

局號：0000022

戶名：新市鎮開發基金 401 專戶

帳號：268959

## 第 10 章 其他注意事項

- 11.1 正式開標前，內政部營建署得隨時停止標售本計畫之一部或全部標的物，並將該停止標售之投標案件原件退還投標人，投標人不得異議，並不得求償任何損失及補償費用。
- 11.2 刊登公告如有錯誤或字跡不清，以內政部營建署網站 (<https://www.cpami.gov.tw/>) 之公告為準；如有疑義，應以內政部營建署書面解釋為準。
- 11.3 本投標須知如有未列事項，悉依相關法令規定辦理。