

高雄市政府客家事務委員會

「歷史建築—舊美濃警察分駐所及日式宿舍」

公開標租案投標須知

一、 標租內容：

(一)租賃標的物、維護管理設施及區域(配置圖詳附件一)：

1. 租賃標的物-舊美濃警察分駐所：

(1)土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	美濃區	泰安段		534-2	1	151.11m ²	機關用地
備註：出租範圍不含歷史建築定著區防空洞、警鐘塔高塔、槍堡、廣場、草坪。							

(2)建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	美濃區	永安路		212	1 層	151.11m ²	
備註：稅籍編號：E73010135100							

2. 租賃標的物-日式宿舍：

(1)土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	美濃區	泰安段		534-2	1	97.50m ²	機關用地
備註：不含建物周圍木造露臺範圍							

(2)建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	美濃區	永安路		212	1 層	97.50m ²	
備註：稅籍編號：E73010135100							

3. 附屬設施(設備)：指由本會所有，並於租賃期間內移交予承租人管理維護之展品設施、照明、消防安全設備及裝置、緊急用電等(詳如點交之財產及物品清冊)。

(二)租賃期間：簽約日起至 60 個月，並得視履約狀況續租 1 次，續

約 1 次租期為 3 年。

(三)租金：

1. 每年租金新臺幣 12 萬 9,837 元。5 年租金總額為新臺幣 64 萬 9,185 元整。其租金計算方式如下：（參照高雄市市有公用財產管理作業手冊附錄一、四第 46 頁，102 年 10 月版，詳附件二）：

(1)土地年租金：出租面積×當期公告地價×租金率（5%）。

(2)建物年租金：出租面積與建物總面積之比例×建物現值×租金率（10%）。

2. 前項公告地價、建物現值或租金率調整時，租金應隨同調整並自次月起依調整後之金額給付。
3. 租賃之土地因重劃、重測或分割，或建物因增建、擴建或改建，致面積有增減，本契約任一方均得因出租面積增減而要求自變更之次月起，重新計算調整租金，並於下一期繳付租金時補繳或扣抵。
4. 租金每年分 2 期給付，共分 10 期給付，第 1 期應於契約生效日起 30 日內繳納，其餘各期繳款日期均間隔 6 個月（以當年度之 1 月及 7 月為原則）。

(四)標的經營項目：

1. 營運項目不限，惟舊美濃警察分駐所室內應兼具旅遊服務中心功能，日式宿舍室內應有兒童閱讀活動空間。
2. 營業內容應遵守相關法令規定且不得違背公序良俗。。

(五)押租金：

1. 計價方式：本租約簽約時給付押租金新臺幣 6 萬 4,000 元（5 年租金總額 10% 以內）。
2. 繳納期限：於簽約日前（含當日）內繳納。

(六)承租人應負擔事項及相關費用：

1. 租賃物之地價稅及房屋稅。
2. 因營業、出租租賃物所產生之稅捐及經本會同意投資之各項設施費用。
3. 租賃物之水、電、瓦斯、電信等設施申請、設置等相關費用。

二、 投標資格：

經政府登記有案之公司、合夥或獨資之工商行號及其他有能力承攬本案之法人、機構或團體（需檢附公司登記或證明文件）。

三、 投標注意事項：

（一）本案標租預定之作業時程如下表所示：

流程	內容說明
公告投標文件	公告於高雄市政府客家事務委員會網站公開資訊-最新消息內，並提供下載使用。
等標期	1. 自公告日次日起 14 日曆天，至 115 年 6 月 4 日 17 時 0 分止。 2. 截標當日因故停止辦公者，順延至次一辦公日 17 時 0 分止。
疑義處理	投標人對本投標須知內容有疑義者，應於 115 年 5 月 25 日（等標期 4 個日曆天內）17 時前，以書面向本會請求釋疑。
	主辦機關以答覆期限最遲為投標截止日前 1 日，並於高雄市政府客家事務委員會公開資訊-「招標公告」公告。
開標	時間：115 年 6 月 5 日（等標期結束後隔天）下午 2 時 0 分。 地點：高雄市政府客家事務委員會（高雄市三民區同盟二路 217 號 2 樓會議室）
評審	1. 評審會議辦理時間、地點由本會另行通知。 2. 經評審為最符合需要（合格）廠商，取得議價（議內容）權。
簽約及公證	1. 得標人應依本會通知之時間地點辦理公證，公證費用契約乙方負擔，公證日即為簽約日。 2. 得標人應於簽約日前（含當日）繳納押租金，逾期繳納，視為棄標。
點交	簽約日起 1 個月內由本會通知得標人辦理點交。
※備註：	
1. 上述時程及本案投標文件內容，本會得視實際期程調整，並公告於高雄市政府客家事務委員會網站公開資訊-招標公告。	
2. 投標人於等標期間，應經常性關注高雄市政府客家事務委員會網站，以獲得本案最新資訊。	

1. 投標文件取得方式：

本案投標須知及相關文件，請自招標公告日起至截止日止，於高雄市政府客家事務委員會網站公開資訊-最新消息下載，不另提供與販售紙本。

2. 投標須知內容之修正及補充：

本會得合理修正或補充投標須知內容，於必要時，可延長受理截止日期，公告於高雄市政府客家事務委員會網站公開資訊-最新消息，並以最後修正或補充內容為準。

(二) 標的現場勘查

1. 為讓投標人得以瞭解標的內外部現況與周圍環境，得要求本會於等標期間辦理標的現場勘查。
2. 投標人投標時，即表示該投標人已完全瞭解現場之一切狀況，亦同意無條件接受本案之招商相關規定，爾後投標人不得以不瞭解現場狀況為由而要求更改已投標文件。

四、 投標手續：

(一) 領取資料：投標人於投標前應詳細審慎研閱所有文件及相關書表。如有疑義，投標前得向本會(主辦單位聯絡電話：07-6818338 分機 20)詢問或於 115 年 月 日(等標期 4 個日曆天內)17 時前，以書面向本會請求釋疑，投標後不得提出任何異議。本會之投標申請文件及相關書表如下：

1. 投標標封、切結書、評審須知、投標廠商聲明書、投標廠商授權書等。
2. 投標須知。
3. 租賃契約書。
4. 公職人員及關係人身分關係揭露表。

(二) 投標：

1. 投標人應撰寫營運企劃書並依投標證件審查表所列項目逐項填寫清楚(不得使用鉛筆)，並加蓋廠商及負責人印章裝入外標封封套內密封，於截止收件期限前(以本會收發章戳為憑)寄達或派專人於截止期限前送達高雄市三民區同盟二路 217 號 1 樓本會秘書室簽收，如有延誤責任自負。

2. 投標人應將下列證件(影本請加蓋公司行號章及負責人印章)依序裝入外封套內供本會審核資格。

(1)投標廠商聲明書正本乙張。

(2)廠商納稅證明乙份：如營業稅或所得稅。

A. 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。

B. 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及申領統一發票購票證相關文件代之。

(3)檢附非拒絕往來戶且最近一年無退票紀錄之金融機構證明文件：

A. 查詢日期應為截止投標日期前 6 個月以內。

B. 證明文件以下列任一之票據交換所委託金融機構查詢核章之制式查覆單之正本或影本。

a. 票據交換所第一類及第二類票據退票資料查詢查覆單。

b. 票據交換所支票存款戶票據徵信開戶查詢查覆單。(載明資料來源為票據交換機構、非拒絕往來戶或最近 1 年內無退票紀錄。資料查詢日期、身分證統一編號及姓名或法人機構、團體名稱)查覆單經塗改或無查覆單位及該單位有權人員、經辦員圖章者無效。

(4)公司登記或證明文件(含經主管機關登記合格之法人機構、團體，須檢附合法設立登記證明文件或其他相關證明文件)。

3. 營運企劃書：

(1)營運企劃書一式 5 份。格式為中文撰寫，橫式由左至右，以 A4 直紙橫打(附件可採 A3)，單面印刷左側釘裝；另投標廠商之名稱請繕打於封面，其他內容部份不可有投標廠商名稱，及任何與本標案無關之符號。每份「營運企劃書」應蓋公司、負責人章。營運企劃書內容至少應包括：

- A. 營運計畫(含營運模式及維護管理計畫)。
 - B. 組織與人力(包含組織結構圖、人力配置、職稱、資格要件、職務內容及相關專業證照、訓練證書或相關證明文件,員工訓練及管理)。
 - C. 類似經營實績(相關經驗及履約實績)。
 - D. 提出營運後所帶動之整體效益分析(營運內容如何帶動觀光以及推廣客家文化)。
 - E. 其他相關事宜(廠商可增加設備項目)。
- (2)除營運企劃書外,為增進了解,投標廠商得另外提供與本租賃案有關之參考資料。
- (3)廠商參加評審應提供前項企劃書5份,評審結果未獲選定者不退回稿件及不另支付費用。

(三)投標文件之簽署及效期:

1. 投標文件應以黑色或藍色之鋼筆或原子筆填寫清晰或予以打字。投標單應由公司負責人或個人或經授權之代理人簽章;投標文件若有任何塗擦或更改均須由簽署人加以簽章。
2. 本會得依中華民國有關法令決標或廢止撤銷本次招標作業,投標者不得就其投標或投標文件之準備、提送、比高或被拒,提出任何異議或請求賠償。

- (四)截止投標時間:115年6月4日下午5時整止,逾期不予受理,投標廠商投標文件一經寄(送)達本會,除招標文件另有規定者外,投標廠商不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷或更改。

五、 押標金之繳納及處理:無須提供押標金。

六、 標函規定事項:

- (一)投標者有下列情形之一者,不得參加投標,如已參加投標而得標者,取銷其得標資格,其已繳納押標金予以發還。
1. 與政府各機關有關品質或履約能力之法律糾紛尚未結案或糾葛未清者。
 2. 受目的事業主管機關停業處分期限未滿者。

3. 經各級政府機關公告停止其投標權利期限未滿者。
 4. 偽造、變造押標金收據者。
- (二) 投標者投寄之標函於開標時，發現有下列情形之一者，本會視為無效標，其已繳納押標金得予退還。
1. 招標文件寄（送）達本會已超過規定之投標期限者。（以本會收發章戳為憑）
 2. 未依規定繳納押標金或所繳納之押標金金額不足。
 3. 繳納押標金之投標人名稱與投標人之名稱不一致者，或押標金收據聯標案名稱與本租賃案名稱不一致或未按規定裝入之標函者。
 4. 證件封內檢附招標規定有關證件影本經審查不合格者。
 5. 投標人或負責人名稱與登記執照名稱不符者。
 6. 未使用本會所規定之標單填寫者。
 7. 標單之金額（應用中文填寫）字跡模糊不清難以辨認或塗改後未蓋章者或另附加條件者。
 8. 投標者投標資格不符投標須知規定者。
- (三) 同一廠商投寄二份以上標封；隸屬於相同總公司之二個以上分公司，或總公司與分公司或負責人相同者就本案同一項分別投標，本會視為無效標，其已繳納之押標金予以退還。
- (四) 本會得因任何原因宣布暫停開標，其所投標函由投標者領回，並退還其押標金，投標者不得異議。

七、開標：

(一) 資格(分項)審查

1. 時間：115 年 6 月 5 日（等標期截止日隔日）下午 2 時 0 分，並當眾拆封審查。若天災地變或其它突發事件而經相關單位宣布停止上班，則順延 1 個辦公日，本會不另行通知。
2. 地點：本會 2 樓會議室（高雄市三民區同盟二路 217 號）。
3. 審查方式：
 - (1) 合格投標人或廠商得按公告規定之時間，親自攜帶法人登記有關證件及本人證件、印章（公司及負責人印章）前往開標地點參加開標。委託他人者另應檢附授權書（需加蓋廠商及負

責人印章)，並攜帶受託人之身分證明及印章。

(2)資格審查：

- A. 審查投標廠商之資格是否符合投標須知規定條件，投標廠商得派員列席說明。
- B. 資格審查合於投標須知規定者，即得辦理評審作業。
- C. 經資格文件審查不合格之投標廠商，不列入評審，投標廠商不得異議或主張任何權利。

(二)評審作業：

- 1. 時間/地點：開標後本會另行通知。
- 2. 評審程序、評審項目及權重、評審方式：詳評審須知。

八、 押租金：

- (一)得標人應繳之押租金，應於簽約日前（含當日）繳納押租金，上開押租金得以前繳交之押標金轉換成押租金，惟不足數應以現金、匯款或銀行本票(到期日為簽約前)或銀行可轉讓定存單或銀行定期存單補足。
- (二)規定繳納之押標金以現金、匯款或銀行本票逕向本會出納繳納，或銀行之可轉讓定期存款單或銀行定期存單繳交，經送本會辦理質權設定，並加註該行拋棄行使抵銷權。凡經與本會辦理質權設定定期存款單不得中途要求提取利息，但到期存單得辦理換單質押手續。
- (三)若以定期存單辦理質權設定時，必須以得標廠商名義者，始得辦理。
- (四)若以現金繳納押租金者，所孳生的利息不得作為押租金的一部分。
- (五)得標人未依雙方簽訂之契約書辦理或有其他違約情事，本會得自押租金內扣抵或沒收，得標者不得提出異議。
- (六)押租金於契約終止或租期屆滿，承租人無違約、損害賠償、應付水電費用或其他尚待解決事項後 60 日內，由本會無息返還。

九、 訂約：

- (一)簽訂契約書時，繳納費用應依得標之標的年租金計之。

- (二)得標人應依本會通知之時間地點，由個人或負責人或委託代理人攜帶本須知之各項證件正本及與印章，至本會完成簽訂契約及辦理公證事宜（加註強制執行條款內容詳如契約書規定，公證費用由得標人負擔）。
- (三)租賃標的物自簽約後 1 個月內雙方至現場按清冊辦理點交。
- (四)無正當理由逾期不完成簽約或租賃標的物點交時，沒收押租金。
- (五)決標後簽訂租賃契約書時，本投標須知（含營運企劃書）作為契約附件。
- (六)契約正本 2 份由本會、承租人各執 1 份；副本 1 份，由本會執 1 份存案備查。

十、 其他未列事項悉依民法、國有財產法暨其施行細則、國有公用不動產收益原則、高雄市市有財產管理自治條例、高雄市政府財政局經管市有非公用不動產租金及出租作業規定等相關規定辦理。

附件一、租賃標的物-配置圖



附件二、美濃文創中心「歷史建築-舊美濃警察分駐所及日式宿舍」年租金及稅賦概算表

(幣別：新臺幣)

	舊美濃警察分駐所(含前廣場)	日式宿舍
房屋年租金 出租面積與建物總面積之比例(1)×115 年建物現值×租金率 (<u>10%</u>)	$1 \times 252,700 \text{ 元} \times 10\% = 25,270 \text{ 元}$	$1 \times 163,100 \text{ 元} \times 10\% = 16,310 \text{ 元}$
土地年租金 出租面積×115 年公告地價×租金率 (<u>5%</u>)	$7,100 \text{ 元} \times 151.11 \text{ m}^2 \times 5\% = 53,644 \text{ 元}$	$7,100 \text{ 元} \times 97.50 \text{ m}^2 \times 5\% = 34,613 \text{ 元}$
小計	$(41,580 \text{ 元} + 88,257 \text{ 元}) = 129,837 \text{ 元/年}$	

註：

一、數值計算採四捨五入進位。

二、《文化資產保存法》第 99 條最新修正 (112 年 11 月) 後規定，古蹟、考古遺址、歷史建築、紀念建築及其定著土地，全面免徵房屋稅及地價稅。