

高雄市楠梓區清豐段 150 地號市有公
用土地公開標租案
標租須知(稿)

高雄市楠梓區清豐段 150 地號市有公用土地標租須知

一、 標租標的

(一) 標的名稱：高雄市楠梓區清豐段 150 地號

(二) 面積：3,385.27 平方公尺。

二、 投標資格及應檢附文件

(一) 投標資格：中華民國境內之國內外公、私法人、設有代表人或管理人之非法人團體，均得參加投標，但不得二人以上(含二人)共同投標。

(二) 外國人參加投標，並應受土地法第 17 條至第 24 條之限制。

(三) 應檢附文件(開標時得查驗正本)：

1、財團法人或社團法人：法人登記書影本及代表人身分證件影本。

2、公司或商號組織：公司登記或商業登記影本、最近一期納稅證明及負責人身分證件影本。

3、團體組織：團體登記證書影本及代表人(管理人)身分證件影本。

三、 申請標租手續

(一) 依公告規定期限內(週一至週五上班時間：上午 8 時 00 分至中午 12 時 00 分；下午 13 時 30 分至下午 17 時 00 分)，逕向高雄市政府經濟發展局秘書室領取投標文件，截止時間以標租公告為準。

(二) 投標者應使用高雄市政府經濟發展局之標封，將投標文件裝入標封並密封後，於開標前 1 日寄達或專人送達(115 年 11 月 23 日下午 5 時 0 分前)高雄市政府經濟發展局秘書室收件處，逾時無效。

四、 標租底價、押標金、租賃期間、使用限制、最低投資金額及營運計畫書

(一) 本標租底價(10 年租金總額)訂為新臺幣 2,725 萬 1,420 元整。本標租案參考「採購評選委員會審議規則」及「最有利標評選辦法」等相關規定辦理評審，評定優勝廠商方式採序位法，詳如評審須知，凡標價低於底價者，其所投之標無效。(標價金額需中文大寫。)

(二) 押標金金額：新臺幣 272 萬 5,142 元整。

(三) 投標者應繳納之押標金，限以金融機構為發票人及付款人，且以「高雄市政府經濟發展局」為受款人之劃平行線支票，與投標文件一併寄(送)達高雄市政府經濟發展局。

(四) 得標者之押標金，於完成簽約後逕由本局轉列為押租金；其餘投標者之押標金，則檢據無息領回。凡得標者自行棄權，押標金不予發還，並不得再

參與該市場之標租。

(五) 標租土地租期及使用限制：如租賃投資契約**第二條及第九條**。

(六) 最低投資金額及營運計畫書：如租賃投資契約**第八條**。

五、投標文件之準備

(一) 本案採取一次投標，標封及其他相關投標文件應予密封，其封面應標示廠商名稱全銜。本標租投標者應使用規定之投標信封及投標報價單，依式用鋼筆或原子筆（不得使用鉛筆及擦擦筆，如有塗改應加蓋投標廠商及負責人印章）正楷填寫後，正面蓋上投標廠商及負責人印章，密封於外封內。

1、押標金繳款證明。

2、公司行號或法人組織登記證明文件影本。（營利事業登記證自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件，如檢附營利事業登記證作為登記或設立之證明文件，為不合格標）。外商公司加附代表人資格證明影本及公司認許證影本。

3、廠商納稅證明：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。

4、廠商信用之證明：

(1) 如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等（查詢日期應為截止投標日前六個月以內）。未使用票據者，請向票據交換所申請，亦會發給本證明文件，故未使用票據者亦應檢附本證明。

(2) 由票據交換所或受理查詢金融機構出具之票據信用查覆單，應加蓋查覆單位圖章，始可作為證明之文件，如經塗改或未經查覆單位蓋章者無效。

(3) 如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示廠商於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

5、委託代理授權書。

6、投標標價清單。

7、切結書。

8、投資計畫書 10 份。

(二) 投標文件填寫齊全妥予密封後，置入外封內，再將封面填寫齊全(廠商名稱全銜、地址及電話)妥予密封，於開標前 1 日(115 年 11 月 23 日下午 5 時 0 分前)寄達或專人送達本府經濟發展局秘書室收件處(高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓)，逾時無效不予受理。

(三) 每封限寄投標 1 份，每 1 投標者亦限投 1 封。投標者應預估郵遞時間，不用掛號郵寄如有延誤自行負責。如未使用規定之標封、標單，或無押標金支票，或押標金不足者均屬無效。一經付郵之標函，投標者不得以任何理由請求發還、更改、聲明作廢或無效；違反者，標租機關得沒收該投標者所繳之押標金。

(四) 投標廠商之投標作業等費用應自行負擔，且不得以本案延長評選作業程序或其他任何理由，要求機關負擔其費用。資格審查由機關依投標文件規定之資格條件，就投標廠商提送之文件進行審查，資格審查通過者為合格投標廠商，並始得參加綜合評選。其審查結果將由機關通知所有投標廠商。

(五) 投資計畫書內容：

一律用 A4 直式，由左至右以中文打字橫書為原則(圖表必要時可用 A3 紙張但裝訂時需內摺)，並加封面、底及目錄，裝訂成冊，封面應註明投標廠商名稱(全銜)及案名「高雄市楠梓區清豐段 150 地號市有公用土地公開標租案」，各頁均應標示章節及頁碼。如有任何筆誤修正需清楚訂正並由投標廠商蓋章。投資計畫書內容至少需包括下列項目：

1、前言：本案背景瞭解及申請目的。

2、第一章：經營實績及履約能力。

其內容至少應含：

(1)經營背景：應就其背景、企業形象、商譽及組織架構等條件說明。

(2)財務狀況：投標廠商主要營運及財務狀況，請提供相關證明文件或佐證資料。

(3)專業能力：投標廠商過往經營實績及經驗，請提供相關證明文

件或佐證資料。

3、第二章：工程計畫。

其內容至少應含：

(1) 市場目的及投資人興辦項目及方式。

◆市場位置圖及工作物或建築物之配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖及其使用計畫說明書。

◆成本分析:包括工程費概算書、收支預算書。

(2) 交通及動線計畫（包含車行及人行動線、交通影響分析與對策、交通接駁計畫等）。

(3) 興建期投資金額及本案全部總投資金額預估。

(4) 興建期程規劃。

4、第三章：營運計畫。

其內容至少應含：

(1) 營運構想（如空間規劃、使用方式與經營模式提出規劃構想）。

(2) 經營組織及管理作業規劃（經營團隊架構、經營人員組織及人力配置計畫等）。

(3) 清潔管理維護計畫。

(4) 防災及緊急應變計畫。

5、第四章：財務計畫。

其內容至少應含：

(1) 基本假設參數。

(2) 財務規劃成果、效益與敏感性分析。

(3) 財務風險評估與管理計畫。

6、第五章：創新構想。

其內容至少應含：創新及公共利益計畫：申請人自行提出有助於本案整體發展之創新作為，以提升公共利益。

六、開標：

(一) 本市場標租訂於中華民國 115 年 11 月 24 日星期二上午 10 時 0 分在高雄市政府經濟發展局會議室(高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓)當眾開標，開標時如僅有一家廠商投標仍得開標、決標。

(二) 開標時以合於各項規定之合格標為開標對象。

(三) 投標者是否參加開標可自行決定，參加者應攜帶國民身分證及印章(如委

託代理人應出具委託書，並攜帶受委託人國民身分證及印章)到場登記後參與開標，同時攜帶投標者及負責人(代表人、管理人)印章備用(應與投標單所蓋式樣同一)。

- (四) 開標進行中，如投標人與標租機關或投標人間發生疑義或爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (五) 開標前標租機關因另有其他原因得宣布停止開標，並將押標金無息發還，投標人不得異議。
- (六) 投標者不得有妨礙開標及暴行脅迫等情事，違者依法處理並勒令離開開標場所；開標時發現投標人有串通圍標或綁標之嫌疑者，得當場宣布廢標，決標後經檢舉查明屬實者亦同。
- (七) 本場域以現況標租，投標者應自行赴現場評審開查，未赴現場勘查者，亦視同瞭解市場現況與設備，投標或得標後，不得提出任何異議。

七、開標時投標者有下列情形之一者，其所投之標無效，但押標金得無息發還。

- (一) 不符合本標租須知之投標資格者。
- (二) 投標者未附全部規定之證件或經審查未合格者。
- (三) 受停業處分或停止投標權尚未解除者。
- (四) 外封未密封或破損情節重大足以影響開標、決標者。
- (五) 投標者名稱與登記文件不符者。
- (六) 標封及押標金逾越規定時間寄達或分開郵寄者。
- (七) 押標金不足或其票據不符本投標須知之規定者。
- (八) 投標單內附條件或期限者。
- (九) 投標單所填投標總價經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於年租金底價、或未以中文大寫書寫者。不依式填寫或標單大寫之總價塗改後未蓋章或字跡模糊不能辨認者。
- (十) 二人以上(含二人)共同投標者。
- (十一) 同一投標者對同一案件投遞標單封逾一封者。
- (十二) 其他未照本投標須知或補充說明各項規定辦理投標者。

八、綜合評選

- (一) 本案參考「採購評選委員會審議規則」及「最有利標評選辦法」等相關規定辦理評審，評定優勝廠商方式採序位法。
- (二) 綜合評選之時間與地點由機關另行通知，當中評選委員將依評選項目、評選標準及評定方式，就資格審查通過之合格投標廠商所遞送之投資計

畫書及相關文件，進行審查。

- (三) 本案評選委員會置委員 5 人以上，由機關就具備相關專門知識之人員派兼或聘兼之，其中專家、學者人數不得少於三分之一。
- (四) 本案綜合評選會議之主持人由機關指定之召集人主持之。
- (五) 本案評選委員會之決議，應有評選委員總額二分之一以上出席，其決議應經出席評選委員過半數之同意行之。出席評選委員中之專家、學者人數應至少二人且不得少於出席人數之三分之一。
- (六) 本案合格投標廠商應依規定時間列席評選會議，並就其投資計畫書內容進行簡報，及接受評選委員之詢答。
- (七) 各合格投標廠商簡報時，簡報內容以投資計畫書所述之範圍為原則，超部分不予計分。各合格投標廠商簡報時，其他合格投標廠商應一律退席。評選委員評分時，所有合格投標廠商應一律退席。
- (八) 合格投標廠商進行簡報時應遵守下列事項：
 - 1、合格投標廠商應於綜合評選日，依機關通知時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，報到者需包含投標廠商代表人或授權代表人(請攜帶身分證明文件)。逾簡報時間仍未報到時，視同放棄簡報機會，其投資計畫書評選項目之「簡報與答詢」將以 0 分計算，由評選委員依據投資計畫書進行書面審查並予評分。
 - 2、簡報順序於評選會議中，由資格審查合格並參與評選之投標廠商抽籤，以決定簡報之優先順序及時間。
 - 3、各合格投標廠商所派簡報及答詢人員需為其相關人員並至少須包含投標廠商代表人所載之授權代表人，且其參與簡報及答詢人員人數不得超過 5 人(含器材操作人員)。
 - 4、合格投標廠商簡報時間不得超過 15 分鐘，簡報時間終了前 3 分鐘按短鈴 1 次提醒，簡報時間終了按短鈴 2 次結束簡報，合格投標廠商應立即停止簡報。
 - 5、合格投標廠商簡報結束後，由評選委員進行答詢，採統問統答，即由評選委員全數詢問後，由合格投標廠商一併答詢。
 - 6、各合格投標廠商答詢時間不得超過 10 分鐘，於答詢時間終了前 3 分鐘按短鈴 1 次提醒，答詢時間終了按短鈴 2 次結束，合格投標廠商應立即停止答詢並退席，由下一個合格投標廠商進行準備工作。
 - 7、合格投標廠商不得利用簡報更改投標文件內容，廠商於評選會中另外

提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。

8、本案不採行分段評選及分組評選，且本案簡報答詢將做成紀錄，以作為評選委員會評決及後續簽約之依據。

(九) 本案評選項目、標準及配分如下：

項次	審查項目	審查標準	配分
一	申請人背景及實績	申請人背景及實績 申請人興建及營運能力說明。	10
二	工程計畫	1. 市場目的及投資人興辦項目及方式。 ◆ 市場位置圖及工作物或建築物之配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖及其使用計畫說明書。 ◆ 成本分析:包括工程費概算書、收支預算書。 2. 交通及動線計畫（包含車行及人行動線、交通影響分析與對策、交通接駁計畫等）。 3. 興建期投資金額及本案全部總投資金額預估。 4. 興建期程規劃。	30
三	營運計畫	1. 營運構想（如空間規劃、使用方式與經營模式提出規劃構想）。 2. 經營組織及管理作業規劃（經營團隊架構、經營人員組織及人力配置計畫等）。 3. 清潔管理維護計畫。 4. 防災及緊急應變計畫。	25
四	財務計畫	1. 基本假設參數。 2. 財務規劃成果、效益與敏感性分析。 3. 財務風險評估與管理計畫。	15
五	創新及公共利益計畫	申請人自行提出有助於本案整體發展之創新作為，以提升公共利益。	10
六	簡報及答詢	申請人簡報、回覆審查小組委員答詢意見及當場澄清或承諾事項。	10
評分合計		—	100

(十) 評定方式：

- 1、 本案採序位法辦理廠商評選作業，由評選委員針對各廠商之評選項目分別評分後加總，並依加總分數高低評定序位，再彙整合計各廠商之序位，序位總和最低者，即為序位第一之廠商。以序位第一，且經評選委員會過半數之決定者，達合格標準為平均 70 分者為最優勝廠商，獲得優先議價權。未達合格標準者，即不得列為決標對象。次低者為序位第二之廠商，依此類推。
- 2、 序位第一之廠商有 2 家以上，則以標價高者優先辦理議價，若標價相同者，則以序位「1」最多者優先；若序位「1」個數再相同者，則以總評分最高者優先；若總評分再相同者，則以「工程計畫」項目總評

- 分最高者優先；如再相同，則以「營運計畫」項目總評分最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
- 3、廠商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，該資料不納入評選。
 - 4、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，故仍須納入評選，惟簡報與答詢項目應評為零分。
 - 5、經評選無法選出最優勝廠商者，則宣告廢標。
 - 6、經評分後參評廠商得分加總未達 60 分或逾 90 分者，請評選委員於意見欄敘明評分理由。
 - 7、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，評選委員會不得拒絕。

九、 決標、簽約及公證

- (一) 評審結果經本府機關首長或其授權人員核定後，完成決標作業後生效，並以書面通知所有合格投標廠商。
- (二) 本案倘僅有一家投標，其所投標內容符合投標文件規定者，亦得開標、決標。
- (三) 得標廠商應於機關以書面通知評選結果之日起 60 日內，依評選會議委員意見提送修正後投資計畫書，經機關正式核定後，由機關通知辦理簽約及公證事宜(公證費用應由廠商負擔)，公證日即為簽約日及租賃期間起算日，完成簽約後押標金逕由本局轉列為押租金，如無正當理由不辦理簽約公證，其押標金不予發還。
- (四) 若本案得標廠商未能於期限內提送修正後投資計畫書，或未能依通知辦理完成簽約及公證事宜，機關得另訂期限通知補正之。若得標廠商仍未能於機關通知補正期限內完成者，視為放棄得標權利，不得提出異議與要求補償任何費用，且機關得沒收其申請押標金。
- (五) 機關於簽約後另訂日期將租賃標的物按現況點交予得標廠商，倘得標廠商無故不到現場者，視同已完成點交作業。

十、 押標金之處理

- (一) 倘得標人繳交之押標金轉為押租金，不予退還。
- (二) 未得標人得當場領回押標金，或於開標日起 2 日之辦公時間內，由未得標人親自或由其被授權人員（須出具身分證件及授權書），憑與投標單上相

符之印章及被授權人親自簽名無息領回。

十一、得標人有下列情形之一，應沒收所繳之全部押標金：

- (一) 自願放棄得標權利者。
- (二) 逾期不繳或未繳清押租金者。
- (三) 逾期未辦理公證並簽訂租賃契約書者。
- (四) 依投標單所填投標人或收件代理人住址，寄送通知書無法送達或被拒收者。但因明顯之誤寫、誤繕者，不在此限。
- (五) 決標後標租機關始發現得標人為無行為能力人等不具投標資格者。

十二、本案契約隨投標須知及投標單等資料於投標前由投標者自行領回，投標者應於投標前詳加審閱、評估，決標後得標者不得以任何理由要求標租機關修正或變更局部或全部之契約內容文字。

十三、本標租須知為租賃契約之一部分，其效力與契約相同，本投標須知如有未盡事宜，悉依「高雄市市有財產管理自治條例」、租賃契約書及其他相關法令規定辦理。

十四、本案相關事宜洽詢電話：07-3368333#5647。

附表

高雄市政府經濟發展局 115 年度公告標租市有公用土地基本資料

標號		
土地	土地標示	高雄市楠梓區清豐段 150 地號
	總面積	3,385.27 平方公尺
115 年公告地價		11,500 元/平方公尺
115 年公告土地現值		49,100 元/平方公尺
街路名		土庫六路與創新路交叉口
使用現況		空地
標租底價(10 年總租金)		新臺幣 2,725 萬 1,420 元(如遇公告地價調整時，租金隨公告地價調整漲幅比率調整，每次調漲租金漲幅上限為 10%，且每次租金漲幅上限之規定僅限於原契約期間，不含乙方履行優先訂約權之契約期間。)
押標金(底價百分之十)		新臺幣 272 萬 5,142 元
租期		10 年，得續約 2 次(10 年/次)
都市計畫使用分區		市場用地
備註		簽約後由高雄市政府經濟發展局另訂日期按現況點交