

# 高雄市政府海洋局

## 高雄市「旗津漁港外堤船型建築」（原海洋探索館）

### 公開標租投標須知

#### 一、 標租範圍：

- (一) 基地：高雄市旗津區旗汕段 1108 地號。
- (二) 出租範圍：高雄市旗津區旗汕段 1108 地號及本建築（高雄市旗津區南汕里北汕巷 50-61 號）全部範圍（如附建築圖說）。
- (三) 使用及營業限制條件：
  1. 提供遊客餐飲、休閒服務性質之旅客服務中心使用，依法辦理商業登記之國內外公司行號，以經濟部編訂之公司行號營業項目列有餐飲業（F501 小類）、食品什貨、飲料零售業（F203010）、其他休閒服務業（J799990）或其他相關海洋產業之公司行號，持有營業執照者。
  2. 或其他經本局核准之營業行為外，其餘空間由廠商自行籌劃經營藝文表演活動、餐飲服務、紀念品展售、文化藝術品展售等。

3. 得標廠商所提企畫書之經營計畫，倘與目前建物用途不同時，由得標廠商視經營需求自行辦理建物用途變更或增列，所衍生費用悉由得標廠商負擔；其他涉及相關法規需配合事項，應由得標廠商自行負責辦理，並不得向本局要求任何補償，得標廠商不得異議。

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租本案之自然人、法人、機構或團體（需檢附證明文件）。

公司登記或證明文件。係指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。自然人需檢附身分證正反面影本。

三、 標租期限：訂租期期限至115年6月30日止（自公證日起算），並經本局同意後始得優先續租1次，且得視建築法等相關規定訂定續約期限，以9年為限。

四、 標租年租金底價：房地年租金為新臺幣**90萬**。另地價稅及房屋稅，由本局負擔。

五、 投標手續：

（一）領取資料：投標人於投標前除應詳細審慎研閱所有文件及相關書表外，倘欲瞭解本出租標的物之狀況，請洽本局主辦單

位派員協同赴現場勘查。如有疑義，投標前得向本局(主辦單位聯絡電話：07-5716764)要求解釋，投標後不得提出任何異議。本局之投標申請文件及相關書表如下：

1. 投標標封（含外封套、證件封及標單封）、標單（兼切結書）、投標廠商聲明書等。
2. 投標須知。
3. 租賃契約書。
4. 建築平面圖說。

(二) 投標：

1. 投標人應使用本局所發之標單（兼切結書），按表列項目，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標單封內密封後連同證件封裝入外封套，於截止收件期限前（郵戳為憑）寄達或派專人於截止期限前送達高雄市鳳山區光復路2段132號3樓(後棟)本局秘書室簽收，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)裝入證件封內供本局於開標前審核資格。
  - (1) 押標金票據。
  - (2) 投標廠商聲明書正本乙張。

(3) 著作權權利移轉同意書正本乙張。

(4) 廠商納稅證明乙份：如營業稅或所得稅。

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；

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。

自然人免附納稅證明資料。

(5) 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簡覆單之正本或影本。

(i) 票據交換所第一類及第二類票據退票資料查詢簡覆單。

(ii) 票據交換所支票存款戶票據徵信開戶查詢簡覆單。(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。

### 3. 企劃書：

3-1 企劃書一式10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「企劃書」應蓋公司、負責人章及騎縫章。企劃書內容至少應包括：

- (1) 經營計畫(含場地規劃、設計及未來投資)。
- (2) 維護管理計畫。
- (3) 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）。
- (4) 類似經營實績。
- (5) 其他相關事宜。

3-2 除營運企劃書外，為增進了解，投標廠商得另外提供

與本出租案有關之參考資料。

3-3 若有不符前述各項條文規定者，本局即視為不符合招標文件規定，而不予進行評選。

3-4 廠商參加評選應提供前項企劃書 10 份，評選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. 本局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：**109年3月2日下午5時30分止**，逾期不予受理，投標廠商投標文件一經寄（送）達本局，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。

六、 押標金之繳納及處理：

(一) 押標金：新臺幣 10 萬元整。

(二) 繳納：投標人繳納之押標金，限以下列票據繳納：

1. 各行庫、郵局、信用合作社及農漁會信用部之劃線保付支票。
2. 各行庫、郵局、信用合作社及農漁會信用部所開之支票或本票。押標金支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以「高雄市政府海洋局」為受款人。

(三) 處理：

1. 得標者之押標金，得於本租賃契約簽訂前轉為押租金，不足之數以現金或銀行本票(到期日為簽約前)或銀行可轉讓定存單或銀行定期存單(設定質權予本局)並於簽約前補足；或於本租賃契約簽訂暨完成公證，無息發還。反之，得標者不接受決標、拒不簽約，押標金不予發還。
2. 未得標者，持收據與標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。
3. 本標開標後，如本局認為有保留決標必要時，其保留之廠商或個人所繳之押標金，俟保留原因消滅後再無息退還，投標者不得異議。
4. 押標金收據聯，投標者應妥為保管，如有遺失被人冒領時，本局不負任何責任。

七、 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，本局視為無效標，其已繳納押標金得予退還。

1. 招標文件寄（送）達本局已超過規定之投標期限者。（以本局收發章戳為憑）
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招租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. 未使用本局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，本局視為無效標，其已繳納之押標金予以退還。

(四) 本局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。

八、 開標：

(一) 資格(分項)審查

1、 時間：109年3月3日上午10時30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，則順延乙辦公日，本局不另行通知。

2、 地點：本局會議室（高雄市鳳山區光復路2段132號3樓後棟）。

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：

(2-1)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。

(2-2)資格審查合於投標須知規定者，即得辦理評選作業。

(2-3)經資格文件審查不合格之投標廠商，不列入評選，投標廠商不得異議或主張任何權利。

(二) 評選(分項)作業：

- 1、 時間：本局另行通知。
- 2、 地點：本局另行通知。
- 3、 評選程序：
  - (1) 由本局、相關單位及專家、學者成立評選委員會評選合格投標廠商之企劃書內容。評選會應有評選委員總額二分之一以上出席始得開會，本委員會會議之決議，應有出席委員過半數之同意。
  - (2) 由各合格投標廠商於評選會議向本案評選委員進行簡報說明，並接受評選委員之詢問，出席簡報人員，每一廠商至多推派3人。
  - (3) 於評選簡報前辦理簡報順序抽籤，合格廠商應出席參與抽籤作業，未出席者由主辦單位代抽籤。
  - (4) 簡報所須相關機器設備由廠商自行準備。
  - (5) 各廠商簡報時其他廠商應退席，委員會評選時所有廠商一律退席。各廠商簡報時間不得超過20分鐘，簡報15分鐘第一次按鈴，20分鐘第二次按鈴結束簡報，廠商回答評選委員問題約10分鐘（得酌予增減）。未依規定時間到場簡報者，其『簡報答詢』項目以零分計算。
  - (6) 評選委員於評選中得就參選廠商之資格條件、所提書面資

料及簡報有關內容提出詢問，其他列席人員僅得就評選委員詢問事項發言。

#### 4、 評選項目及權重：

- (1)經營計畫(含場地規劃、設計及未來投資)。(所佔權重 20%)
- (2)維護管理計畫。(所佔權重 20%)
- (3)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)。(所佔權重 20%)
- (4)價格(租金)。(所佔權重 20%)
- (5)類似經營實績。(所佔權重 10%)
- (6)簡報及答詢內容。(所佔權重 10%)

#### 5、 評選方式：序位法

- (1) 所有參加評選之投標廠商簡報結束後，評選委員依評選項目及權重，評定各投標廠商之總得分，再以總得分高低順序評定投標廠商之名次，其名次評定方式，分數最高列為序位第一名，其次列為序位第二名，其餘依序排列序位。
- (2) 再由主辦單位填寫序位彙整表。經合計各委員所評列名次之總和最少者為優勝廠商第一名，依序為第二、三名，總和同名次時，則以所獲總分相加平均較高者為優先，如仍相同，則抽籤決定之。
- (3) 評比統計完成，統計彙整表由各出席評選委員核對無誤並簽名後，由召集人宣布第一名優勝廠商，再經評選委員會出席委員過半數決定為得標廠商；倘第一名優勝廠商因故放棄，由第二名優勝廠商遞補，依此類推。

- (4) 本案評分以 70 分為合格分數，若各投標廠商所得之評分平均未達 70 分者，得宣布廢標，另再行公告標租。
- (5) 若本案僅一家投標廠商參加評選，評分方式採判定「合格」與「不合格」，評分分數 70 分以上為合格，最後統計以超過半數判定「合格」者為符合評選標準，始取得得標權；若判定「不合格」者達半數（含半數判定不合格）得宣布廢標，另再行公告標租。
- (6) 其他任何有違反招標文件規定者，由本局提請評選委員會討論。

#### 九、押租金：

- (一) 得標人應繳之押租金，除本須知第 10 點另有規定外，應於決標後 15 日內繳納押租金新台幣 30 萬元，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)或銀行可轉讓定期存單或銀行定期存單補足。
- (二) 規定繳納之押租金以現金、匯款或銀行本票逕向本局出納繳納，或銀行之可轉讓定期存款單或銀行定期存單繳交，經送本局辦理質權設定，並加註該行拋棄行使抵銷權。凡經與本局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租金的一部分。
- (五) 得標人未依雙方簽訂之租賃契約書辦理或有其他違約情事，本局得自押租金內扣抵或沒收，得標者不得提出異議。
- (六) 押租金於租約期滿且無待解決事項後，依規定無息一次發還。

十、訂約：

- (一) 簽訂契約書時，租金應依得標基地年租金率計之。
- (二) 得標人應於決標日之次日起 30 日內，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，至本局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第 12 條，公證費用由承租人負擔)。
- (三) 租賃物以現況點交，本局與得標廠商雙方應於簽約日之次日起 30 個工作天內，由得標廠商或委託代理人辦理租賃物點交移交。
- (四) 無正當理由逾期不完成簽約或租賃物點交時，沒收押租金。
- (五) 決標後簽訂標租契約書時，本投標須知(含企劃書)作為契約附件。
- (六) 契約書正本三份，由本局及得標者各持一份(一份存公證處)，副本三份，本局二份，得標者一份，如有誤繕，以正本為準。

十一、標租之動產及不動產租期屆滿應依下列方式辦理：

(一) 原承租人表示願意繼續承租者，需依契約書第二條第二款規定辦理，另應同時繳納押租金及於繳納押租金後 15 日內完成辦理續約簽訂事宜。

(二) 原承租人逾期未完成前款條件者，視為放棄繼續承租，由本局重新辦理標租。

(三) 原承租人繼續承租時，其起租日期為原有租期屆滿之次日。

十二、其他未列事項悉依民法、漁港法暨其施行細則、高雄市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。