

桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地
設定地上權案

投標須知

投標須知

目錄

一、一般說明	1
1.1 聲明事項	1
1.2 名詞定義	2
二、本案招標土地資料	4
三、土地用途及使用限制	5
四、契約期間、權利金及土地租金	7
4.1 契約期間及地上權存續期間	7
4.2 權利金	7
4.3 土地租金	8
五、投標作業規定	9
5.1 投標人資格及證明文件	9
5.2 權利金報價單	11
5.3 興建計畫書	11
5.4 其他投標文件	14
5.5 領標	15
5.6 招標文件疑義釋疑及處理	15
5.7 投標人應繳投標保證金及繳付方式	15
5.8 投標文件封裝方式及受理時間	16
六、資格審查、興建計畫書評選及決標作業	17
6.1 資格審查	17
6.2 興建計畫書評選	18
6.3 決標	19
6.4 投標保證金之領回	20
6.5 投標保證金之沒收	20
七、履約保證金及契約簽訂	21
7.1 履約保證金金額及繳付方式	21
7.2 設定地上權契約之簽訂	22
八、其他	23

附件

- 附件一、本基地地籍清冊及地籍示意圖
- 附件二、都市計畫土地使用分區示意圖
- 附件三、都市計畫書
- 附件四、投標文件檢核表
- 附件五、投標廠商切結書
- 附件六、中文翻譯切結書
- 附件七、定期存款存單質權設定申請書
- 附件八、定期存款存單質權設定覆函
- 附件九、權利金報價單
- 附件十、授權書
- 附件十一、投標文件套封檢核表
- 附件十二、資格及投標保證金繳交證明文件套封
- 附件十三、權利金報價單套封
- 附件十四、投標文件套封
- 附件十五、財務能力檢核表
- 附件十六、興建計畫書評選辦法

附錄

桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約

桃園市中壢區青平段 25 及 26 地號等 2 筆土地設定地上權案

投標須知

一、一般說明

1.1 聲明事項

- 1.1.1 為促進非事業用地土地活化利用、提升使用效率、促進地區產業經濟發展，行政院農業委員會農田水利署(以下簡稱本署)依據「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第六條第一項第二款規定，將桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆非事業用地（以下簡稱本基地）以設定地上權方式辦理公開招商。
- 1.1.2 本投標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，並於本須知規定期限內提出投標文件。
- 1.1.3 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人及得標人。
- 1.1.4 本署因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，投標人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案」（以下簡稱本案）執行之未來可能變遷狀況。本署對上述所提供之參考資料及其附件內容之精確完整，並不負任何保證責任，投標人不得以任何理由向本署提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.5 投標人應自行至本基地現場勘查，並應自行瞭解本基地實況及完整評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.6 投標人應於投標前詳細審閱本須知，投標人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，投標人不得刪改、提出任何附帶條件或但書。如投標人於投標文件刪改、提出任何附帶條件或但書者，視為無記載。
- 1.1.7 投標人對本須知之內容應充分瞭解，如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。本署所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義悉依本署之解釋為準。

- 1.1.8 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。投標期間不論因任何情況變更或終止本案時，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。
- 1.1.9 投標人如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。
- 1.1.10 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。
- 1.1.11 本須知所載之日期，除另有規定者外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。本須知所訂之期限，均至該期限末日下午 5 時止，如期限末日為停止上班日，順延至恢復上班第 1 日下午 5 時止。
- 1.1.12 投標人、得標人依本須知規定所應繳納予本署之各種款項，繳納幣別皆以新臺幣為限。
- 1.1.13 本須知未盡事項，悉依農田水利非事業用不動產活化收益辦法、國有非公用土地設定地上權作業要點及中華民國相關法令規定辦理。
- 1.1.14 本批招標設定地上權標的，已於民國 112 年 3 月 15 日在本署網站及本署桃園管理處網站公告，並訂於 112 年 5 月 3 日上午 10 時 00 分於本署桃園管理處(桃園市中壢區青埔路二段 139 號)4 樓 A416 開標室開標，當天如因颱風或其他突發事故停班，則順延至恢復上班第 1 日之同時分於同地點開標。

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 本署

指行政院農業委員會農田水利署。

1.2.3 桃園管理處

指行政院農業委員會農田水利署桃園管理處。

1.2.4 本案

指桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案。

1.2.5 本基地

指提供得標人設定地上權並興建營運之基地，即桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地。

1.2.6 建物

指得標人於本基地範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。

1.2.7 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一公司。

1.2.8 資格合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與興建計畫書評選之投標人。

1.2.9 得標人

指依本須知規定，通過資格審查，經評選委員會評選之序位總和最低者且經本署核定決標之投標人。

1.2.10 本契約

指「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約」。

1.2.11 專案公司

指以本案得標人為發起人，依我國相關法令規定設立之股份有限公司，並與本署簽訂本契約者。

1.2.12 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款存單之銀行、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。

1.2.13 智慧財產權

指依專利法、商租金標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

二、本案招標土地資料

- 2.1 本基地為桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地，總面積計 7,884.02 平方公尺(約 2,384.92 坪)，土地所有權人為中華民國，土地管理機關為行政院農業委員會農田水利署。有關本基地之土地標示、面積、公告地價、公告現值、都市計畫土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料詳附件一，並以簽訂本契約時之土地登記簿、地籍圖所載及都市計畫書圖為準。
- 2.2 本基地之土地使用分區為「第二種商業區」，都市計畫土地使用分區示意圖詳附件二，並請自行參考桃園市政府於民國 111 年 8 月 4 日府都計字第 1110200531 號公告實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)案」等之相關規定詳附件三。

三、土地用途及使用限制

- 3.1 得標人於本基地及建物之興建與使用應符合建築法、都市計畫法、都市計畫法桃園市施行細則、本基地所屬都市計畫書圖及相關法令規定。
- 3.2 本案所有建物之起造人應為依本須知第 7.2 條規定與本署簽訂本契約之人，不得變更。但依本契約第 4.4.3 條約定辦理信託者，不在此限。
- 3.3 得標人應自契約書簽訂日起 4 年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。
- 3.4 得標人就本基地地上權及建物之處分及使用方式，悉依本契約第 4.4 條及第 4.5 條約定辦理，且不得分割、移轉本基地建物所有權。除依本契約第 4.5.3 條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本基地建物之使用權。
- 3.5 得標人不得於本基地開發經營住宅及八大行業(舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、夜店業、三溫暖業)使用。
- 3.6 得標人不得以本基地申請容積移出。
- 3.7 得標人得依據相關規定，經本署同意後，以本基地申請增額容積，惟應符合下列條件：
 1. 得標人對於增額之容積應無條件贈與為國有，不得請求任何補償。
 2. 得標人應自行負擔辦理增額容積所需規費及其他各項費用（包括但不限於代金）。
 3. 得標人未能完全使用其獲准增額之容積者，不得申請移轉至其他土地。
- 3.8 本基地採現狀點交。點交完成後，倘本基地地面上下仍有未遷離或他人無權占用之建築物、工作物、地上物、定著物、改良物、廢棄物、設施、設備、地下箱涵或管線等，應由得標人自行依法進行拆除、遷移或騰空作業，並自行負擔費用。
- 3.9 得標人進行本基地工程或開發行為進行中，如有發現具古蹟價值之建築物、疑似遺址時，應即依文化資產保存法等相關規定，停止工程或

開發行為之進行，並報本署處理。如於本基地發現化石、錢幣、有價文物、古蹟、具有考古或地質研究價值之結構物、物品或其他有價埋藏物，應即通知本署，得標人不得占為己有。

3.10 得標人於契約期間享有本基地內各建物之命名權，惟命名名稱須經本署事前同意。

3.11 得標人使用地上權標的，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第4條第1項規定採取管理措施，作成紀錄，及於本契約簽訂後3個月內提供所設置管理設施之相關照片予本署。如因未採取上述管理措施，致本署須依土壤及地下水污染整治法第31條第1項規定，負連帶清償責任，得標人應負一切損害賠償責任。

四、契約期間、權利金及土地租金

4.1 契約期間及地上權存續期間

4.1.1 契約期間

本契約期間自本契約簽訂日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。

4.1.2 地上權存續期間

本案地上權存續期間為 70 年，起迄日以土地登記簿記載為準。

4.2 權利金

4.2.1 權利金底價為新臺幣 865,000,000 元整，投標人之投標權利金金額不得低於底價，以得標人之投標權利金金額計收。

4.2.2 權利金依下列規定分 4 期繳付：

1. 第 1 期

得標人應於本契約簽訂之日起 10 日內繳付權利金總額之 40%。

2. 第 2 期

得標人應於本契約簽訂之日起滿 1 年（同本契約簽訂之月日）前，繳付權利金總額之 20%。

3. 第 3 期

得標人應於本契約簽訂之日起滿 2 年（同本契約簽訂之月日）前，繳付權利金總額之 20%。

4. 第 4 期

得標人應於本契約簽訂之日起滿 3 年（同本契約簽訂之月日）前，內繳付權利金 20%。

4.2.3 本署營業稅之負擔：

本案招標時，依據農田水利法第 22 條第 4 項規定，本署之權利金收入免徵營業稅。但嗣後本署之權利金收入，如依法應繳營業稅時，自本署開始繳納營業稅起，得標人所繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。

4.2.4 除本須知另有規定外，得標人如未依本須知第 7.2.1.1 條規定簽訂本契約，本署應依本須知第 6.5 條規定沒收投標保證金(若已繳付履約保證金，則無息退回)。得標人於完成本契約簽訂後，除本契約另有約定外，不得以任何理由要求返還已繳付之各期權利金。

4.2.5 得標人繳付權利金方式悉依本契約第 5.1.4 條約定辦理。

4.3 土地租金

4.3.1 得標人應依本契約第 5.2 條約定繳付土地租金。

4.3.2 本署營業稅之負擔：

本案招標時，依據農田水利法第 22 條第 4 項規定，本署之租金收入免徵營業稅。但嗣後本署之租金收入，如依法應繳營業稅時，自本署開始繳納營業稅起，得標人所繳之租金應外加該營業稅後一併繳付。

五、投標作業規定

5.1 投標人資格及證明文件

5.1.1 投標人之一般資格及證明文件

5.1.1.1 一般資格規定

本案限單獨投標。同一投標人就本案之投標以 1 標為限。投標人應符合下列資格之一：

5.1.1.1.1 我國公司，係指依中華民國法令成立之我國公司。

5.1.1.1.2 外國公司，係指外國公司依中華民國法令在臺設立分公司並辦理分公司登記者。

5.1.1.1.3 不允許大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商及在臺陸資廠商參與投標。

5.1.1.2 一般資格證明文件

投標人應提出其一般資格證明文件，其規定如下：

5.1.1.2.1 投標人為我國公司

投標人應檢具「登記機關核准公司登記之核准函或公司（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/>）有關公司及分公司基本資料查詢之公司基本資料」，或「依公司法第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本」。

5.1.1.2.2 投標人為外國公司

投標人應檢具「外國分公司設立（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/>）有關公司及分公司基本資料查詢之公司基本資料」。

5.1.2 投標人之財務資格及證明文件

5.1.2.1 財務資格規定

5.1.2.1.1 投標人之實收資本額（股份有限公司）、資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）或在中華民國境內營運資金（外國公司）不得低於新臺幣 1 億元。

5.1.2.1.2 經我國會計師依投標人所提送最近三年度財務報表簽證，所列流動資產不低於流動負債，投標人之流動比率（流動資產/流動負債）應不低於 120%。若成立未滿三年之公司，則自公司成立後應符合上開規定。

5.1.2.2 投標人之財務資格證明文件

5.1.2.2.1 實收資本額、資本總額或在中華民國境內營運資金證明文件

同本須知第 5.1.1.2 條各款之證明文件上所載之實收資本額、資本總額或在中華民國境內營運資金。

5.1.2.2.2 流動比率證明文件

(1) 檢附我國會計師查核簽證之財務能力檢核表(附件十五)

(2) 投標人應提出最近 3 年經會計師查核簽證之財務報告書影本。公司成立未滿 3 年者應提送自成立後之全部財務報告書。

(3) 投標人若屬外國公司，投標人僅須提出在臺灣地區設立分公司最近 3 年經會計師查核簽證之財務報告書影本。分公司成立未滿 3 年者應提送自成立後之全部財務報告書。

(4) 財務能力檢核表及財務報告書無須辦理公證或認證。

5.1.3 證明文件之公證或認證

5.1.3.1 出具之證明文件為中華民國政府機關所出具之文書時，無須公證或認證。

5.1.3.2 出具之證明文件為中華民國境內之私人機構或個人所出具之文書時，須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

5.1.3.3 出具之證明文件為外國政府機構所出具之文書時，須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

5.1.3.4 出具之證明文件為外國私人機構或個人所出具之文書時，須該國公證機構之公證或認證，並經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

5.1.3.5 出具之證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與中文翻譯切結書（詳附件六）。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證，或我國法院公證人或民間公證人之認證。中文翻譯切結書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

5.1.4 投標人所提出之證明文件為影本者，本署於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為投標無效，並沒收投標保證金。

5.2 權利金報價單

5.2.1 投標人應以原子筆、鋼筆或機器打印等不易塗改之書寫工具，以正體中文填寫權利金報價單（詳附件九）。

5.2.2 權利金報價單之投標權利金金額應以正體中文大寫書寫，且不得低於本須知規定之權利金底價，亦不得塗改。

5.2.3 投標人應於權利金報價單註明投標人之名稱、統一編號及地址，並應加蓋與投標廠商切結書之投標人名稱章。

5.2.4 投標人應於權利金報價單註明投標人之代表人名稱，並應加蓋與投標廠商切結書之代表人章。

5.3 興建計畫書

5.3.1 投標人應提出興建計畫書，撰寫方式如下：

5.3.1.1 興建計畫書各章節內容應以中文、由左而右橫向書寫，必要時得以英文附註表示，如中文與英文有所不同時，以中文為準。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、目錄、摘要及封底，採雙面印刷，於左側膠裝成冊，並印製 15 份投標。如興建計畫書份數不足者，不足份數得由本署以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由投標人自行負責。

5.3.1.2 興建計畫書之封面應註明本案名稱及投標人名稱，並應加蓋投標人名稱章及代表人章。

5.3.1.3 興建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。興建計畫書之本文（不含興建計畫書之摘要）合計不超過 A4 規格 100 頁為原則，附件部分頁數不予限制。

5.3.1.4 興建計畫書中之任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處加蓋投標人代表人印章。

5.3.2 興建計畫書內容

投標人應依本須知暨本基地所屬之都市計畫、都市計畫法桃園市施行細則及其他相關法令規定，就本基地範圍進行規劃設計，並提出興建計畫書。興建計畫書之內容應包括但不限於下列項目：

5.3.2.1 摘要

5.3.2.2 第一章：團隊組織及相關實績

1. 投標人之組織、背景、商譽、相關企業、財務、經營狀況及償債能力。
2. 相關投資開發、設計施工、營運管理之相關實績。
3. 投標人或新設專案公司之組織管理架構、經營團隊專業經理人之資歷經驗(如屬股份有限公司者，應另就股權結構、股東成員及股款募集計畫予以說明)。

5.3.2.4 第二章：建築概要計畫

1. 開發構想

整體發展構想、引入活動、地標意象、空間機能、開發規模及量體等。

2. 規劃設計概要

本案與周邊既有建築物及公共空間之關係、開放空間、各樓層空間機能及面積配比、建築造型及色彩、外牆主要材質及色彩、夜間照明、景觀植栽及綠化等設計理念；並以必要之圖說（包括且不限於配置圖、平、立、剖面圖、透視圖等，比例尺不得小於 1/400）清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。前述設計方案應能配合周邊景觀，並充分表達本案地標景觀意象之訴求。

3. 交通動線規劃周邊交通衝擊分析

行人及車行動線規劃、停車空間配置（含機車、自行車）、對周邊交通衝擊之分析及因應對策等。

4. 施工計畫

施工計畫（包含預估各項工程興建開始及完成日期）、興建期投入成本（含工程造價及各開發項目預估）等。

5.3.2.5 第三章：商業發展規劃及營運執行計畫

商業發展規劃：

1. 計畫目標及開發經營理念。
2. 商業發展構想

商業活動引入構想、與本案周邊發展之關聯性、促進區域商業發展之加值效益等。

營運執行計畫：

1. 整體營運管理構想。
2. 經營管理計畫
3. 人力組織架構及招募訓練計畫
4. 維護管理計畫
5. 安全管理計畫

5.3.2.6 第四章：財務計畫及風險分析

財務計畫所設算之地上權權利金金額應依本須知第

4.2.1 條規定之權利金底價進行撰寫，惟本案實際計收

之權利金金額應以權利金報價單所填具之金額為準。內容包含如下：

1. 財務基本假設說明。
2. 興建期投入成本分析、營運收支預估（含重增置成本預估）。
3. 資金籌措計畫（含自有資金及融資計畫）
4. 財務效益分析、預估財務報表、敏感度分析。
5. 風險管理及保險計畫。

5.3.2.7 第五章：企業社會責任

5.4 其他投標文件

5.4.1 投標文件檢核表（詳附件四）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

5.4.2 投標廠商切結書（詳附件五）

本切結書文字內容不得變更修正，切結書應由其代表人簽署之。
本切結書應經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

5.4.3 中文翻譯切結書（詳附件六）

本切結書文字內容不得變更修正。本切結書之投標人之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。本切結書應經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

5.4.4 授權書（詳附件十）

本授權書文字內容不得變更修正。本授權書之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。
本授權書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

5.4.5 投標文件套封檢核表（詳附件十一）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

5.5 領標

有意投標者，請於本公告之日起至民國 112 年 5 月 2 日下午 5 時止，自本署桃園管理處網站公告網頁電子領標，領取投標須知、投標單、投標專用標封等，並依照投標須知規定填寫，郵遞投標。

5.6 招標文件疑義釋疑及處理

5.6.1 投標人對本須知內容有疑義者，應於民國 112 年 4 月 12 日下午 5 時前，以書面向本署桃園管理處申請釋疑。

5.6.2 本署之回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前一日；如涉及變更或補充本須知內容者，本署應補充公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認本署桃園管理處網站首頁之「非事業用土地設定地上權招商」有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

5.7 投標人應繳投標保證金及繳付方式

5.7.1 投標保證金

本案之投標保證金金額為新臺幣 8650 萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

5.7.2 投標保證金繳付方式

投標人應就下列方式擇一全額繳付：

5.7.2.1 金融機構所簽發之本票或支票，應以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人。

5.7.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，應以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人。

5.7.2.3 設定質權之金融機構定期存款存單，應以「行政院農業委員會農田水利署」為質權人。投標人並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認本署之權利，否則視為投標人未依本條規定提供投標保證金（定期存款存單質權設定申請書詳附件七，定期存款存單質權設定覆函詳附件八）。

5.7.2.4 投標人匯款存入下列帳戶，並取得匯款收據向本署提出，且投標保證金至遲應於收件截止時間之前入帳。

銀行及分行名稱：臺灣土地銀行桃園分行(005)

帳戶名稱：桃園農田水利事業作業基金 401 專戶

銀行帳號：013-056060825

5.8 投標文件封裝方式及受理時間

投標人應詳閱本須知與全部招標文件，並依本須知相關規定與要求準備。投標文件應備齊於規定時間內寄達指定處所。

5.8.1 投標人應將投標文件檢核表（詳附件四）、投標廠商切結書（詳附件五）、中文翻譯切結書（詳附件六，無外文證明文件者免附）、投標人一般資格證明文件、投標人財務資格證明文件、投標保證金繳交證明文件（不得補件、補正）裝入「資格及投標保證金繳交證明文件套封」（詳附件十二），並妥予密封。

5.8.2 投標人應將權利金報價單（不得補件、補正）裝入「權利金報價單套封」（詳附件十三），並妥予密封。

5.8.3 投標人應再將投標文件套封檢核表（詳附件十一）、資格及投標保證金繳交證明文件套封、權利金報價單套封（不得補件、補正）一併裝入大型封套或不透明容器，另將「投標文件套封」（詳附件十四）黏貼於其上，並妥予密封。

5.8.4 收件截止時間：

投標文件應以掛號郵寄方式，於民國 112 年 5 月 2 日下午 5 時 00 分以前寄達「中壢大崙郵局第 30 號信箱」，逾期寄達者不予受理，遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班第 1 日之同一時間為收件截止時間。

5.8.5 投標人所提交之投標文件，概不退還，但有本須知第 6.3.3 條規定停止招標之情事者，不在此限。

5.8.6 投標文件一經投標後，投標人不得要求更改投標文件或內容。

5.8.7 投標人之投標文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合本須知規定。如有不實，無論是否已完成資格審查、興建計畫書評選作業或是否已簽約，本署得取消其資格。

六、資格審查、興建計畫書評選及決標作業

6.1 資格審查

- 6.1.1 本案於截止收件後，如無人投標，即為流標，本署得重新辦理招標。投標人達 1 家以上時，本署於收件截止日隔日上午 10 時 00 分，於本署桃園管理處開標室進行資格審查。
- 6.1.2 資格審查時，由本署於資格審查當日開啟「資格及投標保證金繳交證明文件套封」，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。
- 6.1.3 投標人所提投標文件，除「權利金報價單」、「投標保證金繳交證明文件」不得補件、補正外，其餘投標文件認有不全或有疑義者，本署得另以書面通知投標人限期補件或補正。
- 6.1.4 投標人應審慎檢視所有投標文件，除本須知第 6.1.3 條規定外，投標人不得以任何理由請求補件或補正。
- 6.1.5 資格審查當日，各投標人最多派 2 名自然人代表或代理人出席資格審查，並得應本署之要求進行說明；未到場者即放棄說明權利，但不影響其投標文件效力。
 - 6.1.5.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，該代表人應出示其身分證明文件正本。
 - 6.1.5.2 投標人如由代理人到場進行說明者，該代理人應出示其身分證明文件正本及「授權書」(詳附件十)，供本署查驗。授權書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。
 - 6.1.5.3 投標人之代表人或代理人如未符合本須知第 6.1.5.1 條或第 6.1.5.2 條規定者，不得於資格審查會議進行說明。
- 6.1.6 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加興建計畫書評選：
 - 6.1.6.1 投標人資格不符合本須知第 5.1 條規定者。

- 6.1.6.2 投標人未附投標保證金繳交證明文件、或投標保證金金額不足、或不符合本須知規定之投標保證金繳付方式者。
- 6.1.6.3 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- 6.1.6.4 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 6.1.6.5 依本須知第 6.1.3 條規定不得補件、補正之投標文件有缺漏情形者。但興建計畫書份數不足者不在此限。
- 6.1.6.6 經本署依本須知第 6.1.3 條規定通知投標人限期補件、補正，投標人未於期限內補件、補正，或經本署認定補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。
- 6.1.6.7 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。
- 6.1.7 資格審查程序進行中有關細節部分如有發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- 6.1.8 本署完成資格審查後，應通知投標人資格審查結果。
- 6.1.9 完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，本署得當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經本署書面通知該投標人限期辦理補件、補正，並另以書面通知投標人資格審查結果。
- 6.1.10 若本案無資格合格投標人，本署不再辦理興建計畫書評選，視為廢標，本署得重新辦理招標。

6.2 興建計畫書評選

- 6.2.1 本案資格合格投標人達 1 家以上時，本署應辦理興建計畫書評選，由評選委員會就資格合格投標人提送之興建計畫書及權利金報價單進行評選，以序位總和最低者得標。興建計畫書評選日期由本署以書面通知所有資格合格投標人。
- 6.2.2 本案評選委員會之組織、評選作業程序、評選項目、評分標準及評定方式，依附件十六「興建計畫書評選辦法」辦理。
- 6.2.3 興建計畫書評選程序進行中有關細節部分如有發生爭議時，由主持人裁決後宣布之。如未能裁決，由本署決定，資格合格投標人不得異議。

6.2.4 評選後若無資格合格投標人達計畫合格標準，視為廢標，本署得重新辦理招標。

6.2.5 權利金報價單有下列情形之一者，視為不合格：

1. 權利金報價單套封內未附權利金報價單者。
2. 同一個權利金報價單套封內裝有 2 張以上之權利金報價單，或同一投標人投遞 2 封以上之權利金報價單套封者。
3. 未使用本署規定之權利金報價單，或變更權利金報價單文字內容者。
4. 權利金報價單未按規定內容填寫，或所填內容錯誤、或經塗改而未簽章、或漏填、或字跡模糊無法辨識，或所蓋印章模糊不清、或無法辨認、或漏蓋、或錯誤，或加註附帶條件者。
5. 權利金報價單之投標權利金之金額空白、或文字書寫錯誤、或經塗改、或使用鉛筆填寫、或字跡模糊無法辨識、或未以正體中文大寫書寫，或低於權利金底價者。
6. 權利金報價單套封未封口，或封口不合理破損足以影響開標、決標之公平性者。
7. 其他經本署認為不合法或不符合本須知規定者。

6.3 決標

- 6.3.1 除本須知另有規定外，本案於本署核定公布得標人時即決標，以決標日為得標日。
- 6.3.2 本署於本案決標前得隨時停止招標，投標人不得異議或向本署為任何權利之主張或請求補(賠)償。
- 6.3.3 本署依前條規定停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後，通知投標人限期領回投標文件。如投標人屆期未領回該投標文件，本署得逕行處置，投標人不得異議。

6.4 投標保證金之領回

除有本須知規定投標保證金應沒收之情事，投標人依下列規定辦理投標保證金之領回：

- 6.4.1 得標人以外之投標人，由本署通知無息領回投標保證金。
- 6.4.2 得標人應依本須知第 7.1.3 條規定辦理投標保證金之領回。
- 6.4.3 投標人領回投標保證金時，應持與投標廠商切結書所蓋相同印章或蓋有投標廠商切結書相同印章之授權書，以及領回人之身分證明文件正本，或依本署指定方式辦理。

6.5 投標保證金之沒收

有下列情形之一者，本署應沒收投標人所繳之全部投標保證金，已返還者並應追繳；如另有造成本署之損害者，投標人應負損害賠償責任；如為得標人，其得標資格應即喪失：

- 6.5.1 投標人撤回投標者。
- 6.5.2 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- 6.5.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 6.5.4 投標人填具之投標權利金低於底價者。
- 6.5.5 得標人放棄得標者。
- 6.5.6 得標人未於規定期限內繳足履約保證金者。
- 6.5.7 得標人未於規定期限內簽訂本契約者。
- 6.5.8 投標人為本案而對於本署人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經有罪判決確定者。
- 6.5.9 投標人以違反法令之行為，使投標人或其他第三人獲得本案得標人資格者。
- 6.5.10 因可歸責於投標人之事由，致生損害於本署之情事發生者。
- 6.5.11 投標人違反本須知及補充文件之規定，經本署認定情節重大者。

七、履約保證金及契約簽訂

7.1 履約保證金金額及繳付方式

7.1.1 得標人應於本契約簽訂日前 5 日之前，依本須知規定繳付履約保證金新臺幣 8650 萬元整予本署或本署指定之機關。

7.1.2 履約保證金應就下列方式擇一全額繳付：

7.1.2.1 金融機構所簽發之本票或支票，以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

7.1.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

7.1.2.3 匯款存入下列帳戶，且履約保證金全額至遲應於本契約簽訂日前 5 日之前臺灣土地銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：臺灣土地銀行桃園分行(005)

帳戶名稱：桃園農田水利事業作業基金 401 專戶

銀行帳號：013-056060825

7.1.2.4 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少 2 年以上。本署認為有必要時，得要求得標人更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，得標人應立即配合更換（履約保證金連帶保證書詳本契約附件三）。

7.1.2.5 設定質權之金融機構定期存款存單，應以「行政院農業委員會農田水利署」為質權人。得標人並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認本署之權利，否則視為得標人未依本條規定提供履約保證金（定期存款存單質權設定申請書詳契約附件四，定期存款存單質權設定覆函詳本契約附件四之一）。其餘相關規定詳本契約第 6.2.2.5 條約定。

7.1.3 得標人如未成立專案公司與本署簽訂契約者，得將投標保證金轉換為履約保證金之一部分；如未轉換，得標人於本契約簽訂日次日起 15 日內，洽本署桃園管理處無息領回投標保證金。

7.1.4 若得標人以履約保證金連帶保證書繳付履約保證金後始成立專案公司者，應於專案公司成立後，以專案公司名義提供新適足履約保證以為替代。

7.2 設定地上權契約之簽訂

7.2.1 得標人應依下列規定與本署簽訂本契約：

7.2.1.1 得標人應於得標日次日起 30 日內，以得標人名義或專案公司名義簽訂本契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向本署申請展延，展延期間不得超過 30 日，並以 1 次為限。

7.2.1.2 得標人如以得標人名義與本署簽訂契約，得標人於契約期間內，其實收資本額應維持不得低於新臺幣 1 億元整。

7.2.1.3 得標人如以專案公司名義與本署簽訂契約，應依下列規定辦理：

7.2.1.3.1 得標人應為專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受得標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。

7.2.1.3.2 專案公司於契約期間內，其實收資本額應維持不得低於新臺幣 1 億元整。

7.2.1.3.3 得標人對專案公司之持股比例，自公司設立登記時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於該公司已發行股份總數之 50%。

八、其他

8.1 得標人與本署簽訂「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約」(詳附錄)時，本須知視為上開契約文件之一。

8.2 其他未列事項，悉依本契約及其附件與中華民國相關法令規定辦理。

附件一 本基地地籍清冊及地籍示意圖

地籍清冊

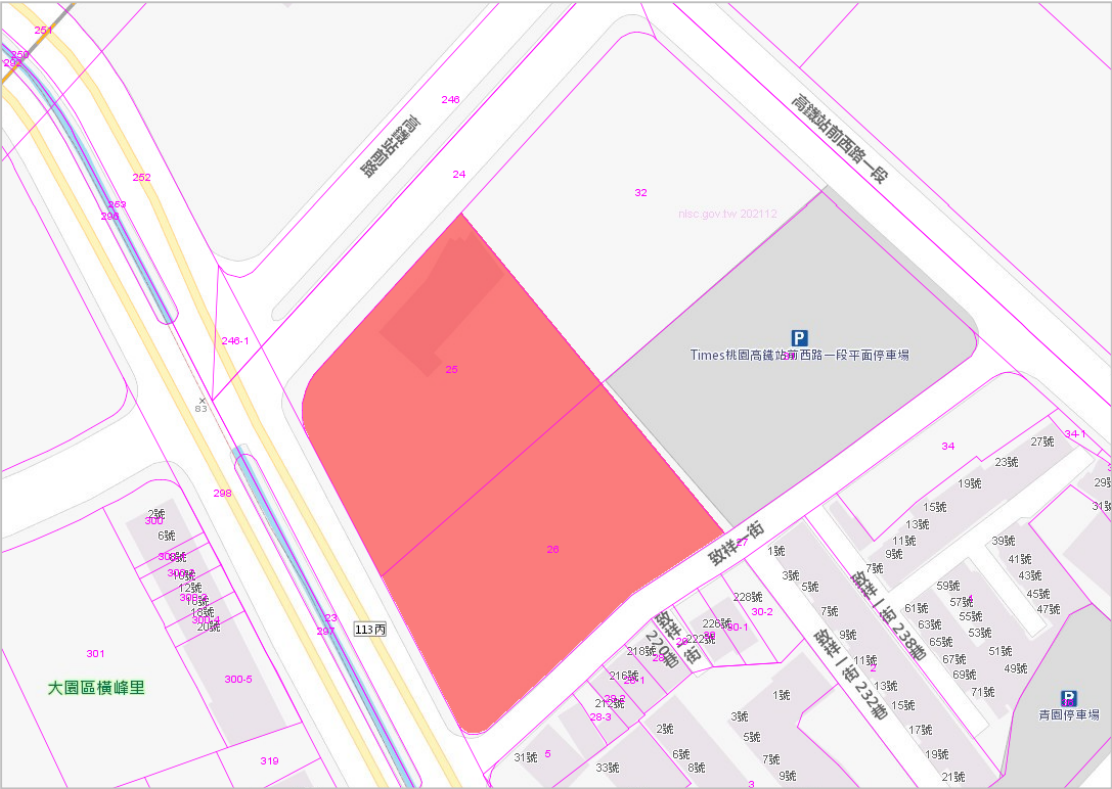
行政區	地段	地號	面積 (m^2)	公告地價 (元/ m^2)	公告現值 (元/ m^2)	都市計畫 土地使用分區	建蔽率	容積率
桃園市 中壢區	青平	25	3,882.49	33,900	178,000	第二種商業區	60%	300%
桃園市 中壢區	青平	26	4,001.53	33,900	178,000	第二種商業區	60%	300%
總計			7,884.02			—	—	—

備註：

1. 土地所有權人皆為中華民國；管理機關皆為行政院農業委員會農田水利署；各筆地號之權利範圍皆為 1/1。
2. 本基地之土地標示、面積及地籍圖，以簽約時地政機關之地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以都市計畫書圖為準。
3. 公告地價資料為地政機關於民國 112 年 3 月 2 日所公布之資訊。公告現值資料為地政機關於民國 112 年 3 月 2 日所公布之資訊。

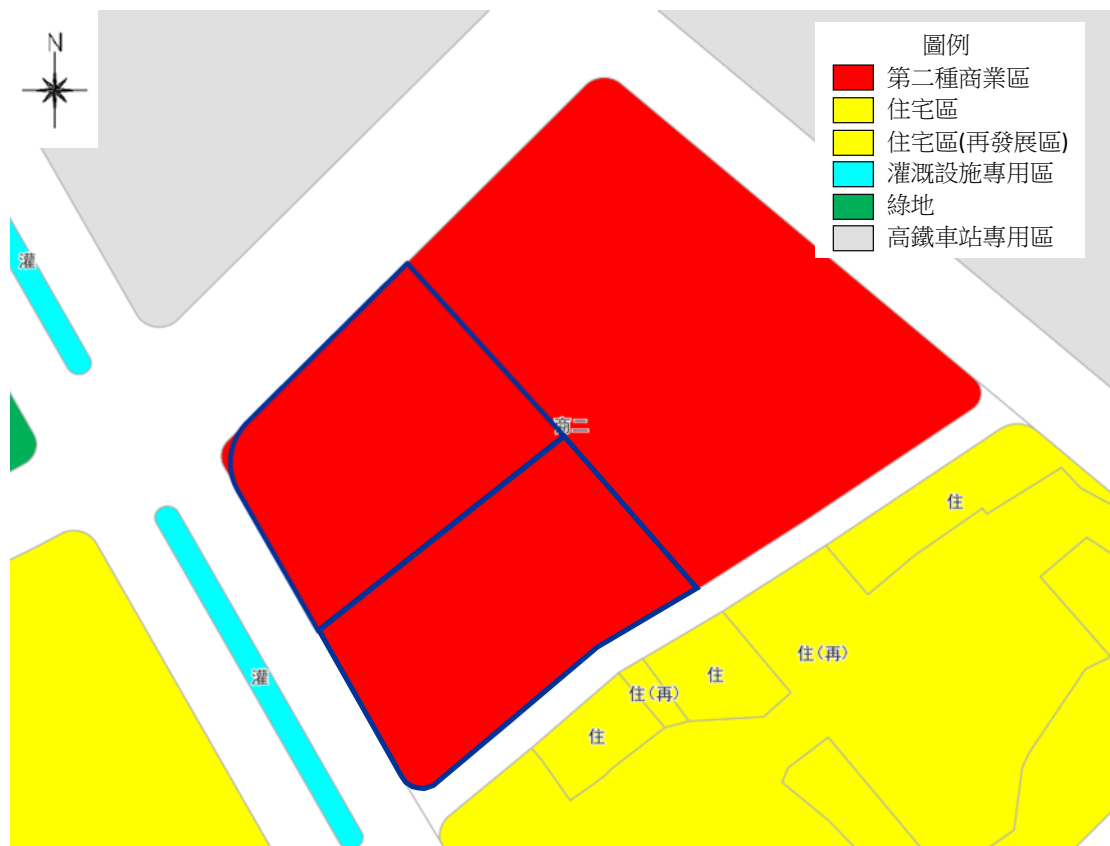
附件一 本基地地籍清冊及地籍示意圖

地籍示意圖



 指基地範圍

附件二 都市計畫土地使用分區示意圖



備註：本基地之都市計畫土地使用分區，以都市計畫書圖為準。

 指基地範圍

附件三 都市計畫書

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國111年8月4日

發文字號：府都計字第1110200531號

附件：



主旨：公告實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第二階段）案」。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

一、自中華民國111年8月8日生效。

二、公告方式：

（一）書面：公告於本府都市發展局、中壢區公所及大園區公所公告欄。

（二）網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。

（三）登報：刊登於自由時報。

三、附貼本案計畫書於本府都市發展局、中壢區公所及大園區公所。

市長鄭文燦

附件四 投標文件檢核表

文件項目	正本份數	影本份數	格式	備註	投標人自行檢核勾稽
1. 投標廠商切結書	1	-	附件五	■ 須經公證或認證。	
2. 中文翻譯切結書	1	-	附件六	■ 無翻譯文件者，免附。 ■ 須經公證或認證。	
3. 投標人一般資格證明文件	-	1	-		
4. 財務能力檢核表	1	-	附件十五	■ 須經我國會計師查核簽章。	
5. 最近 3 年經會計師查核簽證之財務報告書影本。	-	1		■ 公司成立未滿 3 年者應提送自成立後之全部財務報告書。	
6. 投標保證金繳交證明文件	1	-	-	■ 不得補正及補件	
7. 權利金報價單	1		附件九	■ 單獨密封項 ■ 不得補正及補件	

備註：

1. 本表所列第 1~6 各項繳交文件須依本須知第 5.7.1 條規定辦理，合併密封於「資格及投標保證金繳交證明文件套封」內。
2. 本表所列第 7 項文件須依本須知第 5.7.2 條規定辦理，裝入「權利金報價單套封」內並妥予密封。

投標人（投標人）

投標人名稱：

（請加蓋投標人名稱章）

投標人統一編號：

投標人地址：

代表人名稱：

（請加蓋代表人章）

中華民國 年 月 日

附件五 投標廠商切結書

立切結書人_____（請填寫投標人名稱）（下稱本公司），茲依據行政院農業委員會農田水利署公告之「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案」（下稱本案）投標須知及其補充文件，參與本案之投標，除願遵守各項作業之規定完成手續外，並承諾下列事項：

- 一、本公司已詳讀投標須知之內容，茲同意並承諾遵守投標須知及其補充文件內所規定之全部事項，及履行投標須知及其補充文件與本切結書內所載投標人應盡之義務。
- 二、本公司有意願參與投標，並同意遵守行政院農業委員會農田水利署所提之要求。
- 三、為審查本公司之資格，本公司同意並授權行政院農業委員會農田水利署以任何方式查證本公司所提投標文件等一切相關資料。
- 四、本公司同意對投標須知之任何疑義，以行政院農業委員會農田水利署之解釋為準，本公司對投標須知之任何誤解或因誤解造成之權利損失，概由本公司自行負責。
- 五、本公司所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 六、本公司所提送之證明文件如非正體中文時，本公司依投標須知規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，本公司不得為得標人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 七、本公司茲聲明並保證，所提出投標文件內容並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利之情事。行政院農業委員會農田水利署如因本公司提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，本公司應承擔一切責任並負擔一切費用（包括但不限於一切程序費用、事務費用、管理費用、律師費用，及行政院農業委員會農田水利署因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切賠償責任，或因行政院農業委員會農田水利署與第三人達成和解所須支付之賠償費用）。若有違反上述聲明造成行政院農業委員會農田水利署受有任何損害（包括但不限於因此類爭訟事件延滯本案推動之損害），本公司應負完全損害賠償責任。
- 八、本公司已確認並擔保投標文件內所載個人資料之蒐集、處理與利用，均已取得相關當事人同意並符合法令規範。

九、本公司非屬「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」之陸資企業。

以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此致

行政院農業委員會農田水利署

具切結書人（投標人）

具切結書人名稱：（請加蓋投標人名稱章）

具切結書人統一編號：

具切結書人地址：

具切結書人代表人：（請加蓋代表人章）

注意事項：

一、本切結書文字內容不得變更修正。

二、本切結書須經公證或認證。

中華民國 年 月 日

附件六 中文翻譯切結書

具切結書人____（請填寫投標人名稱）____承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成資格審查作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償行政院農業委員會農田水利署因此所受一切損害，特立此切結書為憑。

此致

行政院農業委員會農田水利署

具切結書人（投標人）

具切結書人名稱：（請加蓋投標人名稱章）

具切結書人統一編號：

具切結書人地址：

具切結書人代表人：（請加蓋代表人章）

注意事項：

- 一、本切結書文字內容不得變更修正。
- 二、本切結書之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。
- 三、本切結書須經公證或認證。

中華民國 年 月 日

附件七 定期存款存單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人_____（請填寫投標人名稱）_____提供質權人行政院農業委員會農田水利署作為質物，以擔保質權人對於「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案」之投標保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行（機構）於註記後將該存單支付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由 貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單， 貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行（機構）領取。

此致

_____銀行（金融機構）

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：_____（請填寫投標人名稱）_____

地址：

質權人：行政院農業委員會農田水利署

（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中華民國 年 月 日

附件八 定期存款存單質權設定覆函

- 一、中華民國_____年_____月_____日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案」之投標保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國____年____月____日_____字_____號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本，並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

行政院農業委員會農田水利署（質權人）

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中華民國 年 月 日

附件九 權利金報價單

標案名稱：桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案

一、 投標人名稱：（請填寫投標人名稱）_____

二、 投標人統一編號：

三、 投標人地址：

四、 代表人名稱：

五、 投標權利金：

新臺幣：____拾____億____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整

（應以正體中文大寫書寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖，且不能塗改及不得低於底價新臺幣捌億陸仟伍佰萬元整。）

六、 投標人願依上開投標權利金於上列標的物投資開發並設定地上權，一切手續願依招標公告及投標須知辦理。

七、 投標人名稱章：

八、 代表人章：

中華民國 年 月 日

注意事項：

- 一、 本權利金報價單之投標權利金文字不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、 本權利金報價單之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。

附件十 授權書

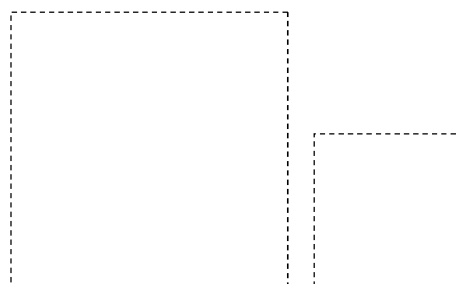
投標人 （請填寫投標人名稱） 授權下列代理人，全權代理投標人參加行政院農業委員會農田水利署辦理「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案」之資格審查及興建計畫書評選，該代理人資料如下：

投標人名稱：

投標人統一編號：

投標人地址：

代表人名稱：



投標人名稱章

代表人章

代理人姓名：

（簽章）

代理人身分證字號或身分證明文件編號：



代理人電話：

注意事項：

- 一、本授權書文字內容不得變更修正。
- 二、本授權書之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。
- 三、投標人之代表人或代理人參加資格審查及興建計畫書評選時，應依下列規定辦理：
 1. 投標人如由公司代表人到場，該代表人應出示其身分證明文件正本，並應攜帶與投標廠商切結書相同之投標人名稱章及代表人章，無須填寫及出示本授權書。
 2. 投標人如由代理人到場，該代理人應出示其身分證明文件正本及本授權書。
- 四、本授權書須經公證或認證。

中華民國 年 月 日

附件十一 投標文件套封檢核表

文件項目	投標人自行檢核勾稽
1. 資格及投標保證金繳交證明文件套封 (密封)	
2. 權利金報價單套封 (密封)	

備註：投標人之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封，並依序排列於本表後。

投標人

投標人名稱： (請加蓋投標人名稱章)

投標人統一編號：

投標人地址：

代表人名稱： (請加蓋代表人章)

中華民國 年 月 日

附件十二 資格及投標保證金繳交證明文件套封

案名：桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案

資格及投標保證金繳交證明文件套封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本須知規定之投標文件檢核表、投標廠商切結書、中文翻譯切結書（如有）、投標人資格證明文件、投標人財務資格證明文件、投標保證金繳交證明文件。

投標人名稱：_____（請填寫投標人名稱）

投標人地址：

投標人電話：

代表人名稱：

附件十三 權利金報價單套封

案名：桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案

權利金報價單套封

說明：

- 一、 本套封應密封。
- 二、 本套封應裝入本須知規定之權利金報價單。

投標人名稱：_____（請填寫投標人名稱）

投標人地址：

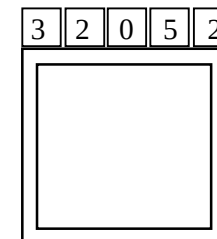
投標人電話：

代表人名稱：

附件十四 投標文件套封

案名：桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案

收件人 行政院農業委員會農田水利署桃園管理處收



寄達投標文件地址：中壢大崙郵局第 30 號信箱

投標人名稱：_____（請填寫投標人名稱）（務必填寫）

投標人地址：

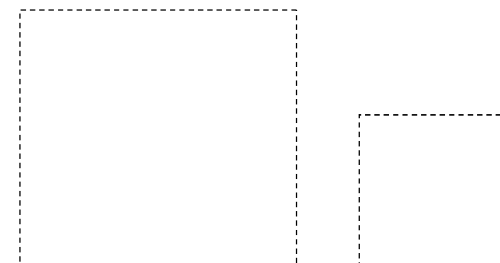
投標人電話：

代表人名稱：

聯絡人姓名/電話：

注意事項：

- 一、 本套封應密封。
- 二、 本套封應裝入投標文件套封檢核表、資格及投標保證金繳交證明文件套封、權利金報價單套封。
- 三、 本套封應書寫投標人名稱、地址、電話及代表人名稱；並提供聯絡人姓名及電話，以為本署桃園管理處聯繫之用。
- 四、 本套封應於截止投標期限前寄達，如逾時寄達，不予受理。



附件十五 財務能力檢核表

法人名稱：

設立日期：

計算依據：

年度	條件	計算式		
		流動資產/流動負債	流動資產	流動負債
	流動資產/流動負債>120%			

會計師簽章：

簽章日期： 年 月 日

附件十六 興建計畫書評選辦法

一、評選組織

1.1 評選委員會

1.1.1 成員

1.1.1.1 由本署成立評選委員會，評選委員會設置委員 7~11 人，由本署就具有與本案相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

1.1.1.2 評選委員會設置召集人 1 人，綜理評選事宜；設置副召集人 1 人，襄助召集人處理評選事宜；均由本署或其授權人員指定委員擔任。

1.1.2 成立與解散

評選委員會應於興建計畫書評選前成立，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散。

1.1.3 評選委員會之任務包括：

1.1.3.1 辦理投標案件之興建計畫書評選。

1.1.3.2 協助本署解釋與評定結果有關之事項。

1.1.4 召集與出席會議

1.1.4.1 評選委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

1.1.4.2 評選委員出席會議應全程參與，並應親自為之，不得代理。

1.1.4.3 評選委員會會議應有二分之一以上之委員出席，且出席委員中外聘專家及學者人數不得少於出席委員人數之二分之一，始得開會。委員會決議以出席委員過半數之同意行之。

1.1.4.4 評選委員會委員有本評選辦法第 1.1.5.1 條、第 1.1.5.2 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員

總額或專家、學者人數未達本評選辦法第 1.1.1.1 條規定者，本署應另行遴選委員補足之。

1.1.4.5 評選委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。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。

1.1.5 迴避及禁止事項

1.1.5.1 評選委員會委員有下列情形之一，應即迴避：

1. 就投標案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
2. 本人或其配偶與投標人或其負責人間現有或 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
3. 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。

1.1.5.2 評選委員會委員依法令規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：

1. 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
2. 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
3. 洩漏應保守秘密之評選資訊。
4. 利用評選關係營私舞弊。
5. 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
6. 於擔任評選委員會委員期間，同時為投標人所僱用或委任。
7. 利用評選關係媒介他人至投標人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
8. 利用評選關係與投標人有借貸或非經公開交易之投資關係。

9. 利用評選關係從事或接受請託或關說。
10. 從事其他足以影響評選委員會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。

1.1.5.3 違反迴避與禁止事項之處理

1. 評選委員會委員如有本評選辦法第 1.1.5.1 條之情事者，應即迴避。
2. 評選委員會委員如有本評選辦法第 1.1.5.1 條、第 1.1.5.2 條之情形者，應主動向本署辭職，未主動辭職者，本署應予以解聘。
3. 評選委員會委員自接獲評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他投標人投標；其有違反者，該投標人不得評定為計畫合格投標人。

1.2 工作小組

於評選委員會成立時，一併成立工作小組，協助評選委員會辦理與評選興建計畫書有關工作。

1.2.1 成員

工作小組成員至少 3 人，由本署首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。

1.2.2 任務

依評選項目或評選委員會指定之事項，就資格合格投標人提出之興建計畫書及相關文件擬具初審意見，載明下列事項，連同資格合格投標人資料送評選委員會供評選參考：

- 1.2.2.1 名稱。
- 1.2.2.2 工作小組人員姓名、職稱及專長。
- 1.2.2.3 投標人於各評選項目所報內容是否符合本須知規定。
- 1.2.2.4 投標人於各評選項目之差異性。

二、評選方式

- 2.1 本案資格合格投標人達 1 家以上時，即進行興建計畫書評選，本署應擇期辦理興建計畫書之評選作業，由評選委員會就資格合格投標人提送之興建計畫書進行評分，評選出得標人。若本案無資格合格投標人，本署不再辦理興建計畫書評選，視為廢標，本署得重新辦理招標。
- 2.2 本署應以書面通知所有資格合格投標人，函知舉行興建計畫書評選會議之時間及地點。
- 2.3 資格合格投標人應就其興建計畫書內容，依規定時間列席評選委員會進行簡報，並接受評選委員會委員之詢答。
- 2.4 評選委員會若對於興建計畫書之內容有疑義，得當場要求資格合格投標人澄清或說明。
- 2.5 經評選委員會評選完成並決議後，本署應通知投標人評選結果。

三、資格合格投標人進行簡報時應遵守下列事項：

- 3.1 資格合格投標人簡報順序，依遞送投標文件時間之先後順序定之，先遞送者先簡報。
- 3.2 資格合格投標人應依指定時間，攜帶授權書及相關身分證明文件準時辦理報到，唱名 3 次後未到場簡報者，視同放棄簡報機會，「簡報及答詢」項目之評分以 0 分計，且不得要求補辦，由評選委員會逕依興建計畫書進行書面評選並予評分。
- 3.3 各資格合格投標人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 10 人，如有外文資料或說明，應備外文即席同步翻譯人員，進行外文即席同步翻譯。
- 3.4 資格合格投標人之簡報時間不得超過 20 分鐘，第 15 分鐘按鈴 1 次，20 分鐘按鈴 2 次，並應立即停止簡報。各資格合格投標人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
- 3.5 簡報結束後由評選委員進行詢問，委員詢問不計時間，資格合格投標人採統問統答方式，答詢時間以 15 分鐘為限，上述時間評選委員會得調整之。
- 3.6 資格合格投標人簡報時，簡報內容不得超出興建計畫書所述之範圍。資格合格投標人得於現場發送紙本簡報資料、播放電腦動畫，但若超出興建計畫書所述範圍，不得納入評決。

3.7 資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應一律離席。評選委員評分時，所有資格合格投標人應一律離席。

四、評選項目及評定方式

4.1 評選項目及評分標準

由評選委員對合格投標人所提送之興建計畫書進行評選，其中權利金項目則由工作小組協助評選委員於評分前開啟權利金報價單套封，依權利金審查表計算分數，提交評選委員確認後納入評分表。有關評選項目及評分標準表、權利金審查表如下：

表 1 評選項目及評分標準表

項次	評選項目	評選重點	配分比重 (100 分)
1	團隊組織及相關實績	投標人之組織、背景、商譽、相關企業、財務及經營狀況。相關投資開發、設計施工、營運管理之相關實績。投標人或新設專案公司之組織管理架構、經營團隊專業經理人之資歷經驗(如屬股份有限公司者，應另就股權結構、股東成員及股款募集計畫予以說明)。	20
2	建築概要計畫	開發構想、規劃設計概要、交通動線規劃周邊交通衝擊分析、綠色能源及設備規劃、施工計畫。	15
3	商業發展規劃及營運執行計畫	計畫目標及開發經營理念、商業發展構想。整體營運管理構想、經營管理計畫、人力組織架構及招募訓練計畫、維護管理計畫、安全管理計畫。	25
4	財務計畫及風險分析	財務基本假設說明、興建期投入成本分析、營運收支預估(含重增置成本預估)、資金籌措計畫(含自有資金及融資計畫)、財務效益分析、預估財務報表、敏感度分析、風險管理及保險計畫、	20
5	企業社會責任	ESG、CSR	5
6	權利金	以權利金報價單所載為準，並依權利金審查表計分	10
7	簡報及答詢		5
合計			100

表 2 權利金審查表

給予分數	評分級距
不及格	865,000,000 元(底價)<X
5	$865,000,000 \leq X < 915,400,000$
6	$915,400,000 \leq X < 965,800,000$
7	$965,800,000 \leq X < 1,016,200,000$
8	$1,016,200,000 \leq X < 1,066,600,000$
9	$1,066,600,000 \leq X < 1,117,000,000$
10	$1,117,000,000 \leq X$

4.2 評定方式

- 4.2.1 各出席評選委員給予各資格合格投標人之評選項目合計分數，並按高低分排列序位，最高分排序為「1」、次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。各項分數均應為整數，得為零分但不得為負分。同一評選委員不得給予各資格合格投標人相同之合計分數與序位。
- 4.2.2 由現場工作人員進行計算各資格合格投標人之平均總分，如該資格合格投標人之平均總分未達 75 分，視為不合格，不列序位總和排序。
- 4.2.3 由現場工作人員就第 4.2.2 條合格之各資格合格投標人依第 4.2.1 條評選委員所排列之序位加總合計為序位總和，以序位總和最低者得標。如序位總和相同時，擇「商業發展規劃及營運執行計畫」項目之平均得分較高者為優，再相同者，以抽籤決定之，抽籤以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。
- 4.2.4 評選過程中，如有不同委員之評選結果有明顯差異，經評選委員會確認者，召集人應提交評選委員會作成下列議決並列入會議紀錄：

1. 除去個別委員評選結果，重計評選結果。
 2. 辦理複評。
 3. 無法評定得標人。
- 4.2.5 複評結果如仍有明顯差異，僅得依第 4.2.4 條第 1 款或第 3 款辦理。

4.3 評選結果

- 4.3.1 本署應將評選結果通知各投標人。
- 4.3.2 若無任一資格合格投標人達計畫合格標準時，評選委員會不選出計畫合格投標人，視為廢標。本署得重新辦理招標。