

臺南市政府

臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案

投標須知

臺南市政府經濟發展局

中華民國 113 年 8 月

## 目 錄

第 1 章	一般說明.....	1
1.1	聲明事項.....	1
1.2	名詞定義.....	1
第 2 章	計畫說明.....	3
2.1	計畫背景.....	3
2.2	計畫用地位置及範圍.....	4
2.3	基地勘查.....	4
2.4	開發經營權限及規範.....	5
2.5	開發經營監督管理.....	8
2.6	權利金.....	9
2.7	土地地租.....	9
2.8	主辦機關承諾及配合事項.....	10
2.9	其他.....	10
第 3 章	投標作業規定.....	10
3.1	投標人資格.....	10
3.2	投標人限制.....	11
3.3	資格證明文件.....	12
3.4	投標文件.....	13
第 4 章	投資計畫書.....	19
4.1	投資計畫書撰寫方式.....	19
4.2	投資計畫書內容.....	19
第 5 章	審查作業方式.....	21
5.1	成立甄選會.....	21
5.2	甄選作業階段.....	22
5.3	資格審查.....	22
5.4	綜合評審.....	23
第 6 章	簽約、開發人設立及履約保證.....	25
6.1	簽約.....	25
6.2	開發人設立或變更登記.....	25
6.3	履約保證.....	26
6.4	預告登記.....	27
6.6	其他.....	27

# 第 1 章 一般說明

## 1.1 聲明事項

- 1.1.1 「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」(以下簡稱本案)係依「臺南市市有財產管理自治條例」第 45 條之規定辦理相關作業。
- 1.1.2 本案主要為徵求有投資意願之民間機構投資人提出投標，其甄選作業分資格審查及綜合評審兩階段。
- 1.1.3 投標人應依據投標須知及其附件(以下簡稱本投標須知)，於規定期限內檢附投標文件提出投標。
- 1.1.4 投標人對本投標須知應自行分析檢核，投標人如認為文件內容有疑義，應於規定期限內依規定方式請求釋疑，主辦機關所為之書面答覆視為本投標須知之一部分。投標人提送投標文件後如仍有疑義，概依主辦機關之解釋為準。
- 1.1.5 投標人應詳閱本投標須知，經提送投標文件即表示已同意遵守其所規定之事項。
- 1.1.6 主辦機關不負擔投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。且在任何情況下，皆不負補償責任。
- 1.1.7 本投標須知對投標人所為之規定或要求，除有特別規定外，均適用於各階段之投標人、合格投標人、優勝投標人、次優投標人及得標人。
- 1.1.8 本投標須知之標題係為便於閱讀而設，並不影響各條文之意義、解釋或規定。
- 1.1.9 本投標須知所載之期間或期日，除另有約定外，均以日曆天按民法規定計算。
- 1.1.10 投標人應為中華民國法令許可得在中華民國領域內取得地上權利者。
- 1.1.11 本投標須知未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

## 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  
指臺南市政府經濟發展局。
- 1.2.3 本案  
指主辦機關依「臺南市市有財產管理自治條例」第 45 條辦理之「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」。
- 1.2.4 本基地  
指位於高速鐵路臺南車站特定區產業專用區之土地，即臺南市歸仁區武東段 276-1 地號土地，面積為 4.349438 公頃(實際面積以土地登記謄本所載面積為準)。

- 1.2.5 投資計畫書  
指投標人依本投標須知規定為參與本案所研擬並向主辦機關提出參與投標之計畫書。
- 1.2.6 投標人  
指依本投標須知規定投標參與本案之單一公司或企業聯盟，並依作業階段之不同分別稱之為投標人、合格投標人、優勝投標人、次優投標人及得標人。
- 1.2.7 合格投標人  
指依本投標須知規定通過資格審查，得參與綜合評審之投標人。
- 1.2.8 優勝投標人  
指依本投標須知規定通過資格審查、綜合評審，經甄選會評審為最優投標案件之投標人。
- 1.2.9 次優投標人  
指依本投標須知規定通過資格審查、綜合評審，經甄選會評審為次優投標案件之投標人。
- 1.2.10 得標人  
指優勝投標人與主辦機關完成本投標須知第 6.1.1 條及第 6.1.2 條事項，得接續辦理簽約作業。
- 1.2.11 民間機構  
指經主辦機關通知之得標人，或得標人以原單一公司或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司並依本投標須知規定期限內依法完成新設立登記，並與主辦機關簽訂投資開發契約及設定地上權契約之公司。
- 1.2.12 企業聯盟  
指由 2 家以上至多 5 家之公司為投標參與本案所組成之合作團體。其企業聯盟成員包括授權代表公司與一般成員。
- 1.2.13 企業聯盟之授權代表公司指經企業聯盟投標人全體成員所授權為投標本案之全權代表人，代表全體成員處理資格審查、綜合評審及與本案有關之一切事宜者。
- 1.2.14 企業聯盟之一般成員指企業聯盟全體成員除授權代表公司以外之其他成員。
- 1.2.15 協力廠商  
指非投標人，但依本投標須知規定，於投標階段提出合作意願書，表達倘投標人得標，願成為實際協助民間機構執行本案之廠商。此處所稱之廠商指公司、合夥或獨資之工商行號及自然人、法人、機構或團體。
- 1.2.16 投資開發契約  
指民間機構與主辦機關就本案有關開發、興建、營運等事項所簽訂之契約。
- 1.2.17 設定地上權契約  
指民間機構與主辦機關就本案關於本基地所簽訂之設定地上權契約。
- 1.2.18 營運資產  
指民間機構於開發經營期限內，因開發經營本案而由民間機構或第三人於本

基地內所取得之建物與設施，以及為維持經營與營運功能所必要之改良。民間機構應維持足供本案經營與營運之營運資產至開發經營期限屆滿或期前終止，依本案投資開發契約約定移轉為臺南市市有財產時止。

#### 1.2.19 不可抗力

指該事由之發生須非可歸責於主辦機關或民間機構，亦非主辦機關或民間機構得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本投標須知、投資開發契約及設定地上權契約一部或全部之履行者，包括但不限於下列情事：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
2. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
3. 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
4. 履約標的物遭嚴重破壞。
5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
6. 其他經主辦機關認定確屬不可抗力者。

#### 1.2.20 除外情事

指除不可抗力外，非可歸責於民間機構之下列情事，且足以影響本投標須知、投資開發契約及設定地上權契約一部或全部之履行者：

1. 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對民間機構開發經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
2. 其他經主辦機關認定係除外情事者。

## 第 2 章 計畫說明

### 2.1 計畫背景

#### 2.1.1 計畫緣起

本基地係交通部鐵道局於民國 108 年底辦理高鐵財務結算時分配給臺南市政府，另因應政府產業政策願景，致力五+二產業創新計畫，推動智慧機械、亞洲·矽谷、生技醫藥、綠能科技、國防及循環經濟等，整體沙崙智慧綠能科學城政策推動及期程規劃、大臺南會展中心未來營運支援服務之需求，並配合會展中心營運規劃期程及周邊發展需求，促進土地利用活化價值及地區發展潛力，並帶動附近地區整體發展，規劃招商作複合式商業設施，包括商業金融支援性設施、餐飲業、零售業等，以促進產業活絡、並提升臺南區域競爭力。本案目標如下：

1. 促進市有土地之改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政。
2. 配合地方政府建設需要，帶動產業專用區開發，加速產業升級，提升競爭力並突顯都市門戶意象。
3. 運用民間機構與異業結盟特色，以多元經營方式活絡周邊地區之商業活動。
4. 促進民間業者參與投資，增進地方建設，繁榮地方經濟。

### 2.1.2 辦理依據

本案係依「臺南市市有財產管理自治條例」第 45 條之規定辦理。

## 2.2 計畫用地位置及範圍

2.2.1 本基地位於高速鐵路臺南車站特定區產業專用區之土地，即臺南市歸仁區武東段 276-1 地號土地，面積為 4.349438 公頃（實際面積以土地登記謄本所載面積為準）。



圖一 本基地區位示意圖

## 2.3 基地勘查

民間機構不得以本基地既有或勘查後得知之狀況與主辦機關提供資料不符合，或其他影響履行開發案投資開發契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向主辦機關要求賠償，或拒絕簽訂或履行開發案投資開發契約或設定地上權契約。

## 2.4 開發經營權限及規範

### 2.4.1 基地提供方式

本基地係以設定地上權之方式供民間機構開發經營之用。

### 2.4.2 開發經營期限

2.4.2.1 開發經營期限自民間機構與主辦機關簽訂本案投資開發契約日開始起算 50 年。

#### 2.4.2.2 開發經營期限屆滿之優先續約機制

於開發案投資開發契約簽訂後至開發經營期限屆滿 3 年前之期間內，如民間機構並無構成本案投資開發契約約定之「違約」情形者，得自開發經營期限屆滿前 3 年起算 3 個月內，將開發經營成果以書面向主辦機關提出續約申請。主辦機關應組成評鑑委員會辦理評鑑作業，並得視土地未來利用及政策方向，決定是否與民間機構協商續約事宜。民間機構應於接獲主辦機關同意協商續約之書面通知後 6 個月內，與主辦機關完成續約條件（包括但不限於續約年期、租金與權利金等）之協商，並以更換新約方式辦理續約。若符合本案投資開發契約約定條件及程序，並由民間機構與主辦機關協商完成續約條件之簽訂者，民間機構得繼續依續約條件開發經營本基地，其期間以 20 年為限。

### 2.4.3 開發經營項目

2.4.3.1 民間機構應於本契約簽訂之日起 6 年內，完成連接會展中心空橋之興建。

2.4.3.2 主辦機關同意以設定地上權方式，由民間機構於本基地所在之都市計畫及都市設計相關規定允許範圍內，依本案投資開發契約及相關法令規定，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦理法令許可業務之經營，獲取營運收益，惟建築物及土地不得作為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或其他經主辦機關認定類似之營業場所使用。若於本投標須知公告後，前開都市計畫及其相關法令有修正時，應依最新修正內容辦理。

### 2.4.4 開發經營規模及期程

2.4.4.1 民間機構應於本契約簽訂之日起 6 年內，完成開發樓地板面積不得低於 50,000 平方公尺（含至少具 150 間房間之旅館設施），並應依法取得相關使用許可（都市設計審議、使用執照、建物所有權登記、建物之預告登記等）。

2.4.4.2 如因不可抗力或除外情事延誤開發計畫、環境影響評估、或都市設計審議之時程，致民間機構無法依第 2.4.4.1 條約定之開發經營期程，完成建物與設施之興建並取得相關證照者，民間機構得以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，並應依主辦機關所核定之展延期間為之。

2.4.4.3 本投標須知第 2.4.3 條、第 2.4.4 條各點未明訂之設施或審議項目，其規模、期程依相關規定辦理。

## 2.4.5 開發與經營

### 2.4.5.1 開發經營許可與自用規範

1. 民間機構應於開發經營期限內取得本基地之開發經營許可。
2. 民間機構自用無營業之樓地板面積（依建築技術規則之定義為準）以 **10,000** 平方公尺為限。

2.4.5.2 民間機構得將本基地內建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營。該承租人或受託人就開發案投資開發契約之履行，應視為民間機構之代理人或使用人。民間機構除應要求其等遵守投資開發契約約定外，並應就其等違反本案投資開發契約之行為，對主辦機關負完全責任。

### 2.4.5.3 民間機構就本基地之開發興建應遵守事項

1. 除投資開發契約另有約定者外，民間機構應依相關規定辦理本基地內建物與設施之開發興建。民間機構應以地上權人之名義為起造人，於地上權標的上興建地上建物，並於建物所有權第一次登記完成時，應會同主辦機關向登記機關辦理預告登記，並以臺南市政府為權利人。載明非經臺南市政府書面同意，不得將建物及設施轉讓及設定抵押權予第三人，並應於地上權消滅時，依臺南市政府通知，將建物及設施之所有權移轉登記予臺南市。建物所有權第一次登記及預告登記所生費用，由民間機構負擔。
2. 民間機構應依本案投資開發契約約定、都市計畫相關規定辦理本基地之整體規劃。民間機構應提出都市設計審議所應具備之圖說、文件及書表格式送交主辦機關備查後，提送都市設計審議委員會審議。都市設計審議通過後，民間機構亦應將審議結果送交主辦機關備查。
3. 民間機構應確保本基地內建物設施之規劃與設計，均符合都市計畫相關規定。
4. 基地建物與設施之開發、興建及使用所需之各項證照，應依各相關法規辦理，民間機構若有違法情事，應由民間機構自行負責。
5. 本基地內所有建物及設施之規劃、設計及施工，民間機構應以善良管理人之注意，負擔其品質、安全、照管及其他責任。
6. 本基地內之建物及設施，應於興建完成後依法取得所需證照，始得開始營運或經營。
7. 民間機關依投資開發契約第 5.6.1 條就本基地地上權併同建物與設施轉讓予其他第三人者，辦理轉讓後之地上權及地上物所有權之總登記人數以一人為限。民間機構取得主辦機關同意前，應先取得受讓人以書面承諾下列事項：
  - (1) 繼受民間機構與主辦機關所簽訂投資開發契約與設定地上權契約之全部權利義務（包含但不限於民間機構未繳付之權利金、地租或其他費用，及其他依契約尚未履行之事項）。



(2) 投資開發契約或設定地上權契約失效時，應於主辦機關書面通知之期限內，依主辦機關指示將地上物所有權無償移轉登記為臺南市所有、拆除地上物，返還營運資產並遷離，並無條件配合主辦機關其他指示辦理。

8. 民間機構不得以本基地作送出基地申請容積移轉，但民間機構於開發經營期限內申請以本基地接受容積移入，除依本市都市計畫有關容積移入之相關規定辦理外，非經主辦機關書面同意，不得為之。民間機構取得主辦機關同意前，應先出具書面承諾下列事項：

(1) 移入容積（包含但不限於使用移入容積後興建之建築物）應無條件贈與為臺南市所有，不得請求補償。

(2) 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用均自行負擔。

(3) 未能完全使用其獲准移入之容積，不得申請移至其他土地。

9. 其他未規定事項悉依投資開發契約約定辦理。

#### 2.4.5.4 民間機構就本基地之經營應遵守事項

1. 民間機構應依相關規定辦理本基地內建物與設施之營運與經營。
2. 民間機構應自負經營管理之全部責任。
3. 本基地內興建之建物與設施，民間機構應維持符合本案開發經營目的與法令要求之狀態，並善盡管理維護之義務。如有改良、修繕之必要，民間機構應即處理並負擔費用。

#### 2.4.6 營運資產之使用及維護

2.4.6.1 民間機構應依開發案投資開發契約、設定地上權契約及相關法令之規定使用本案營運資產，作為開發經營本計畫之用並負責本案營運資產之管理維護。

2.4.6.2 民間機構應維持本案營運資產使其合於約定使用、收益與法令規定要求之狀態，如有改良、修繕之必要，應自行處理並負擔費用。

#### 2.4.7 環境保護

2.4.7.1 若民間機構執行本基地之開發行為涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。環境影響評估審查通過後，民間機構應將審查結果送交主辦機關備查。

2.4.7.2 民間機構應維持本案符合開發案投資開發契約及各項環境保護法令之規定。

2.4.7.3 因本基地開發經營所產生之廢棄物，無論是否由民間機構或第三人所產生，皆應由民間機構負責依「廢棄物清理法」等相關規定辦理。

2.4.7.4 如民間機構因環境保護爭議事件，遭致附近民眾抗爭，民間機構應立即與抗爭民眾協調，主辦機關必要時將協助處理。

2.4.7.5 民間機構如違反各項環境保護法令規定，致主辦機關遭致處分時，民間機構應負擔所有罰鍰、環境講習與善後處理費用。

## 2.4.8 相關稅費負擔

- 2.4.8.1 在開發經營期限內除地價稅捐由主辦機關負擔外，其餘因開發經營所生之各項稅捐（包括但不限於營業稅）均由民間機構負擔。
- 2.4.8.2 民間機構應負擔因執行本案開發經營依相關法令所應繳納之規費。
- 2.4.8.3 民間機構在本案內所需水、電、瓦斯、電信及通訊，應自行辦理，並負擔相關費用。

## 2.5 開發經營監督管理

### 2.5.1 資料之提送

- 2.5.1.1 民間機構與任何第三人簽署與本基地開發經營有關之契約，包括但不限於規劃、設計、施工、設備採購、委託經營、管理、維護及出租等契約，其契約內容均不得抵觸投資開發契約，且其存續期間均不得逾契約開發經營期限。於主辦機關認為有必要時，民間機構應將主辦機關指定之契約副本送交主辦機關備查，其後內容有修改或變更時亦同。
- 2.5.1.2 民間機構應於每年度6月30日前提送前一年度之民間機構之股東名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料予主辦機關備查。
- 2.5.1.3 民間機構應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，並應與民間機構公司之其他業務，分別列帳。惟如屬第2.4.5.2條之情形，民間機構就本案出租或委託之部分，承租人或受託人就本案實際經營之業務依上開規定辦理，民間機構或承租人或受託人應依一般公認會計原則及商業會計法有關規定辦理一切會計事項。
- 2.5.1.4 主辦機關於有必要時得要求民間機構於每年6月30日前提送前一年度辦理本開發案之執行報告予主辦機關備查。

### 2.5.2 經營之同意與開發經營之檢查

- 2.5.2.1 民間機構應依相關規定取得各項事業相關許可證，送主辦機關備查後，始得營業。
- 2.5.2.2 主辦機關於有必要及其他公務機關基於職權之行使，得進入本基地內巡視或檢查。遇有第三人非法占有本基地或其建物設施之情事者，民間機構應即排除之，主辦機關並得責令民間機構限期排除之。排除所需費用由民間機構負擔。
- 2.5.2.3 主辦機關於必要時得自行或委託財務專業機構定期或不定期對民間機構執行財務檢查。檢查時應通知民間機構於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表或其他相關文件供主辦機關或主辦機關委託之機構查核，民間機構應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

## 2.6 權利金

### 2.6.1 權利金

#### 2.6.1.1 開發權利金

民間機構應按權利金標單所載承諾之開發權利金（不得低於新臺幣 16 億元整）全額，繳交開發權利金。

1. 以現金繳納者，開發權利金得分四期按下列規定繳納：

(1) 第一期：民間機構應自投資開發契約簽訂之日起算 30 日內，繳付權利金標單承諾金額之 25%。

(2) 第二期：民間機構應自投資開發契約簽訂之日起算，屆滿第 1 年後 30 日內，繳付權利金標單承諾金額之 25%。

(3) 第三期：民間機構應自投資開發契約簽訂之日起算，屆滿第 2 年後 30 日內，繳付權利金標單承諾金額之 25%。

(4) 第四期：民間機構應自投資開發契約簽訂之日起算，屆滿第 3 年後 30 日內，繳清賸餘開發權利金。

2. 民間機構申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權開發權利金者，應於得標之次日起 5 日內向主辦機關提出申請，並同時繳納民間機構於權利金標單所載承諾之開發權利金（不得低於新臺幣 16 億元整）25%（含）以上後，簽訂投資開發契約及設定地上權契約，並應於設定負擔後 1 個月內繳清賸餘開發權利金。

#### 2.6.1.2 變動權利金

1. 變動權利金以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之年度總收入，按民間機構於權利金標單所載承諾之百分比（不得低於本案規定）核算前一年度應繳納之權利金，並將金額明細主動函知主辦機關，主辦機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 20 日內繳納。

2. 年度總收入：指民間機構於契約期限內經會計師查核簽證各年度於本案用地範圍內之各項收入總額，其收入總額認定應依據一般公認會計準則為準。

2.6.2 權利金如依法須繳納營業稅者，應由民間機構負擔。

2.6.3 其他未規定事項悉依投資開發契約約定辦理。

2.6.4 得標人不得以任何理由要求退還權利金。

## 2.7 土地租金

2.7.1 民間機構應於設定地上權契約簽訂之日起至地上權期間屆滿或契約終止為止，依設定地上權契約約定辦理。

2.7.2 土地租金如依法須繳納營業稅者，應由民間機構負擔。

2.7.3 其他未規定事項悉依投資開發契約約定辦理。

## 2.8 主辦機關承諾及配合事項

### 2.8.1 主辦機關辦理事項

#### 2.8.1.1 用地交付

主辦機關與民間機構簽訂投資開發契約之時，即視同交付本基地予民間機構管理與使用，不另辦理點交作業。

### 2.8.2 主辦機關協助事項

#### 2.8.2.1 協助申請貸款

主辦機關得視本案資金融通之必要，於民間機構依相關法令規定申請貸款時，協助提供必要之證明文件。

#### 2.8.2.2 協助辦理各項審查程序、證照或許可申請

民間機構因執行本案而需向政府申請證照或許可時，主辦機關得於法令許可及權責範圍內，協助民間機構與政府進行協調或提供必要之證明文件。

#### 2.8.2.3 協助函請相關法令主管機關釋示

民間機構因執行本案而對相關法令有疑義時，主辦機關得依民間機構請求，於法令許可及權責範圍內，協助民間機構函請相關法令主管機關釋示。

#### 2.8.2.4 主辦機關不保證協助事項必然成就

主辦機關不保證依上述規定及其他各章節規定所為之協助事項必然成就。民間機構不得因主辦機關前述協助事項未能成就，而主張主辦機關違反契約義務，或向主辦機關提出補償或求償之請求，亦不得據此要求減免民間機構應負之義務與責任。

## 2.9 其他

其他未規定事項，悉依投資開發契約約定辦理。

## 第 3 章 投標作業規定

### 3.1 投標人資格

投標人得以單一公司或由二家以上公司共同組成企業聯盟參與投標作業。且投標人應於投標申請書（如附件一之（二））及投資計畫書中載明，未來與主辦機關簽訂投資開發契約之開發人為原單一公司投標人或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司。

#### 3.1.1 投標人一般資格

##### 3.1.1.1 單一公司

1.以單一公司方式投標者，投標人應符合下列其中一項規定：

（1）依中華民國法律設立登記之本國公司。

（2）外國法律設立並存續之外國公司。

2.公司實收資本額不得低於新臺幣 1 億元。

### 3.1.1.2 企業聯盟

- 1.以企業聯盟方式投標者，其組成成員應包含授權代表公司與一般成員，並分別指明之。
- 2.企業聯盟授權代表公司實收資本額不得低於新臺幣 1 億元，且應符合下列其中一項規定：
  - (1) 依中華民國法律設立登記之本國公司。
  - (2) 外國法律設立並存續之外國公司。
- 3.企業聯盟一般成員皆應符合下列其中一項規定：
  - (1) 依中華民國法律設立登記之本國公司。
  - (2) 外國法律設立並存續之外國公司。
- 4.企業聯盟組成成員須提出企業聯盟及股份協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例。
- 5.企業聯盟組成成員至多不得超過 5 家。

3.1.1.3 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員，應於本案投標截止日前連續運作達 1 年以上。

3.1.2 投標人應提送下列資料以供檢查：

單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員最近 3 年應無退票紀錄或重大喪失債信之情事。但設立未滿 3 年者，應提供設立至最近年度之資料代之。

3.1.3 開發及經營技術能力資格

#### 3.1.3.1 開發經營事業專業技術能力

單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員或投標人之協力廠商中至少 1 家應具備實際興建或營運相關設施（如：旅館、商辦大樓、百貨商場、餐飲設施、文教休憩、遊憩設施、會展設施、廠辦大樓、研發大樓或其他相關設施等其中之一）之實際能力與經驗。

3.1.3.2 符合前述第 3.1.3.1 條所載資格者如為協力廠商，應檢附協力廠商合作意願書，且該協力廠商合作意願書須經法院或民間公證人認證。

3.1.3.3 有關 3.1.3.1 之證明文件應以建物使用執照影本或以委任契約書影本或其他足資佐證之文件影本等證明之。

## 3.2 投標人限制

3.2.1 單一公司投標人不得為企業聯盟投標人之任一成員，且企業聯盟投標人之授權代表公司及一般成員，不得為投標本案之其他企業聯盟投標人之授權代表公司或一般成員。單一公司投標人或企業聯盟投標人，不得為其他投標人之協力廠商。

3.2.2 協力廠商不得為其他單一公司投標人或其他企業聯盟之組成員之一，但得同時為其他投標人之協力廠商。投標人與主辦機關簽訂投資開發契約後不得變更該協力廠商，但有特殊情形必須變更者，應提出不低於原協力廠商所具有能力之廠商，並檢附必要之資格證明文件，經主辦機關同意後變更之。

- 3.2.3 企業聯盟投標人若成為得標人後應新成立專案公司，並應提出企業聯盟及其股份協議書（如附件一之（四）），其內容應包含各組成員之分工、權利及義務、應認足之民間機構股份數。其有效期間應至少持續至完成投資開發契約簽訂之日為止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。本協議書應經法院或民間公證人認證，且企業聯盟各組成員於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。
- 3.2.4 企業聯盟投標人各組成員應簽訂企業聯盟授權書（如附件一之（五））指定授權代表公司，作為企業聯盟投標人於投標期間之全權代表。
- 3.2.5 單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司應指定代理人代理投標作業相關事宜，並應檢具代理人授權書（如附件一之（六）），作為投標人於投標期間之全權代表。
- 3.2.6 企業聯盟投標人各組成員、協力廠商以及企業聯盟及股份協議書內容，非經主辦機關同意，不得變更。
- 3.2.7 外國公司提出本案投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制。其中訂有平等互惠國之限制，請逕行查閱外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表。
- 3.2.8 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參與本案投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法，以及大陸地區人民來臺投資業別項目等相關法令之規範。

### 3.3 資格證明文件

#### 3.3.1 一般規定

- 3.3.1.1 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。
- 3.3.1.2 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，除無退票紀錄證明文件以及債信能力聲明書外，其所出具之證明文件需經法院或民間公證人認證。
- 3.3.1.3 投標人如為外國公司，其檢附之證明文件應經該公司所在國公證機構及中華民國駐外單位之認證，並檢附中文（正體字）譯本。
- 3.3.1.4 投標人應檢附合法之證明文件，若有偽造、變造相關文件，經查明屬實者，得撤銷其取得之一切資格。
- 3.3.1.5 投標人提出之證明文件除另有規定外，得提出影本並應由投標人及公司負責人加蓋印鑑章，及加註「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。投標人如為外國公司者，得由其被授權人附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單。

- 3.3.2 無退票紀錄證明文件以及債信能力聲明書（無須認證）：  
最近 3 年之無退票紀錄證明文件（查詢日期應為本投標須知公告日以後）、以及債信能力聲明書（如附件一之（十），且簽署日期應為本投標須知公告日以後）等之證明文件。外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。
- 3.3.3 登記證明文件及其他證明文件
- 3.3.3.1 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員應提出公司資格證明文件。
- 3.3.3.2 本國公司資格證明文件係指至投標截止日前 3 個月內我國政府核發之公司設立（變更）登記表影本。
- 3.3.3.3 外國公司資格證明文件係指得證明公司合法組織存續營業之任何文書，例如公司登記證明文件影本、營業執照影本、主管官署證明函等。
- 3.3.3.4 投標人或其協力廠商應提出足以證明符合本投標須知第 3.1.3 條所述資格之證照、相關證明文件或協力廠商合作意願書（如附件一之（七））。

## 3.4 投標文件

### 3.4.1 投標應備文件

#### 3.4.1.1 項目、份數

1. 投標人及負責人印鑑印模單（如附件二之（一））使用本投標須知所附之投標人及負責人印鑑印模單填具。單一公司投標人應提出投標人及其負責人印鑑印模單。企業聯盟投標人則提出授權代表公司及其負責人印鑑印模單。前述投標人及負責人印鑑印模單應與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章相符。單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單。若投標人另有授權使用與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章不同印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書（如附件二之（二））。
2. 投標申請書（如附件一之（二））填具投標人名稱（單一公司或企業聯盟名稱），並載明未來與主辦機關簽訂投資開發契約之民間機構為原單一公司投標人或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司；企業聯盟投標人應載明授權代表公司及一般成員，並隨附投標所需之相關文件。
3. 投標切結書（如附件一之（三））單一公司投標人，其投標切結書應由該公司負責人簽署之。企業聯盟投標人，應由各組成員分別出具投標切結書，並由其負責人簽署之；如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人以簽名代替印鑑章。企業聯盟投標人之每一組成員，皆應遵守與履行本投標須知內容並負連帶責任。
4. 企業聯盟及股份協議書（如附件一之（四））企業聯盟投標人擬新成立

專案公司者，應自行提擬並出具「企業聯盟及股份協議書」，載明各組成員之分工、權利及義務、應認足之民間機構股份數。協議書有效期間至少應持續至完成投資開發契約簽訂之日為止。本協議書應經法院或民間公證人認證，且企業聯盟於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。

5. 企業聯盟授權書（如附件一之（五））企業聯盟投標人應由授權代表公司代理全體辦理相關事宜，企業聯盟之各組成員應分別出具企業聯盟授權書，載明授權代表公司全權代表全體參加投標暨處理成為投標人後相關事宜。
6. 代理人授權書（如附件一之（六））單一公司投標人及企業聯盟投標人之授權代表公司應指定代理人並檢具代理人授權書，作為投標人於投標期間之全權代表。
7. 協力廠商合作意願書（如附件一之（七））依本投標須知第 3.1.3.2 條規定。
8. 無退票紀錄證明文件（查詢日期應為本投標須知公告日以後）以及債信能力聲明書。
9. 登記證明文件及其他證明文件依本投標須知第 3.3.3 條規定。
10. 投標保證金繳交證明文件為投標保證金之繳納收據（或憑證）或票據。
11. 權利金標單（如附件三）依本投標須知所附之權利金標單格式填具預估權利金金額。
12. 投資計畫書依本投標須知第 4 章「投資計畫書」規定。



## 投標文件一覽表

文件項目	說明	份數	備註
1. 投標人及負責人印鑑印模單/授權使用印章同意書	格式如附件二之(一)、附件二之(二)	1	單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司應出具此項證明文件單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位 認證之授權書及簽名樣章。 投標人另有授權使用與公司設立(變更)或認許登記表之印鑑章不同印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書。
2. 投標申請書	格式如附件一之(二)	1	單一公司投標人或企業聯盟投標人應出具此項證明文件。 投標人應載明未來與主辦機關簽訂投資開發契約之民間機構為原單一公司投標人或單一公司新成立之專案公司。 企業聯盟投標人應載明授權代表公司及所有一般成員，並隨附申請所需之相關文件。
3. 投標切結書	格式如附件一之(三)	1	單一公司投標人或企業聯盟投標人應出具此項證明文件。 單一公司投標人，其投標切結書應由該公司負責人簽署之。 企業聯盟投標人，應由各組成員分別出具投標切結書，並由其負責人簽署之；如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人以簽名代替印鑑章，並應檢附經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。
4. 企業聯盟及其股份協議書	格式如附件一之(四)	1	企業聯盟投標人擬新成立專案公司者應出具此項證明文件，並應經法院或民間公證人認證。
5. 企業聯盟授權書	格式如附件一之(五)	1	企業聯盟投標人各組成員應分別出具此項證明文件。
6. 代理人授權書	格式如附件一之(六)	1	單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司應出具此項證明文件。
7. 協力廠商合作意願書	格式如附件一之(七)	1	投標人未具備本投標須知第 3.1.3.1 條資格者，意願書並應經法院或民間公證人認證。
8. 無退票紀錄證明文件(查詢日期應為本投標須知公告日以後)以及債信能力聲明書	(1) 最近 3 年之無退票紀錄證明文件查詢日期為本投標須知公告日以後)	1	無退票紀錄證明文件及債信能力聲明書

文件項目	說明	份數	備註
	(2) 債信能力 聲明書	1	
9. 登記證明文件及其他證明文件	(1) 公司資格證明文件	1	單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員應出具此項證明文件此項證明文件應符合本投標須知第 3.3.3.2、3.3.3.3 條規定
	(2) 開發經營能力證明文件	1	單一公司投標人或企業聯盟投標人應出具此項證明文件投標人為具備本投標須知第 3.1.3.1 條資格者，或其協力廠商應出具此項證明文件
10. 投標保證金繳交證明文件	投標保證金套封格式如附件六	1	投標保證金提送方式應符合本投標須知第 3.4.3 條規定
11. 權利金標單	權利金標單格式如附件三 權利金標單套封格式如附件七	1	權利金標單填寫方式應符合本投標須知第 2.6.1 條規定
12. 投資計畫書		15	投資計畫書應符合本投標須知第 4 章「投資計畫書」規定。

#### 3.4.1.2 提送方式

1.3.4.1.1 條第 2~9 項次中係提供影本者，須加蓋單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，並皆應加註「與正本相符」之註記。

2.3.4.1.1 條第 1~7 項次應依序排列並裝訂後，併同第 3.4.1.1 條第 8~9 項次共同裝入不透明信封袋或容器，黏貼所附之資格證明文件專用套封（如附件五）並予彌封。

3. 投標保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之投標保證金繳交證明文件專用套封（如附件六）並予彌封。

4. 權利金標單應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之權利金標單專用套封（如附件七）並予彌封。

5. 各投標應備文件依前述方式分別封裝後，並加蓋單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司及其負責人印鑑章，應併同「投標文件檢核表（A 表）、（B 表）」、投標文件審查表（如附件一之（一）），依序彙總彌封包裝，於外封套黏貼所附之投標專用套封（如附件四），並加蓋單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司及其負責人印鑑章。如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣章。

#### 3.4.2 投標方式及受理期間

所有投標文件之提出應以掛號郵寄或專人送達方式，於民國 113 年 12 月 10 日下午 5 時前寄（送）達「臺南市政府經濟發展局投資商務科」，地址：708201

臺南市安平區永華路二段6號，以寄（送）達為憑，逾期恕不受理。

### 3.4.3 投標保證金

3.4.3.1 投標保證金為新台幣1億元整。

3.4.3.2 投標保證金得以下列一種以上型式繳納：

1. 現金
2. 銀行簽發之本票或保付支票

3.4.3.3 投標保證金繳納方式

1. 現金

以現金繳納者，請將投標保證金繳納（或滙入）至臺灣銀行新營分行，戶名「臺南市政府經濟發展局代收款專戶」，帳號「028045094089」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案投標保證金」後，將該繳納收據（或憑證）正本附於投標文件內寄達。

2. 本票或保付支票

以本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之本票或保付支票（票據應加蓋「禁止背書轉讓」）繳納者，應為即期票據並以主辦機關全銜「臺南市政府經濟發展局」為受款人。投標人應將該本票或保付支票正本直接附於投標文件內寄達。

3.4.3.4 除優勝投標人及次優投標人外，其他投標人應於接獲主辦機關通知後15日內無息領回投標保證金。

3.4.3.5 次優投標人應於主辦機關與得標人完成簽約程序，並接獲主辦機關通知後15日內，無息領回投標保證金。

3.4.3.6 得標人原繳納之投標保證金，應於民間機構依投資開發契約約定繳交履約保證金之日起15日內洽主辦機關無息領回。得標人亦得將投標保證金轉換為履約保證金。

3.4.3.7 單一公司投標人辦理前述保證金領回時，應由代理人持公司印鑑、負責人印鑑及代理人被授權證明文件辦理；企業聯盟投標人之授權代表公司辦理前述保證金領回時，應由代理人持授權代表公司之公司印鑑、負責人印鑑及代理人被授權證明文件辦理。如為外國公司者，應由其被授權代表公司之人憑原附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書以簽名代替印鑑章辦理領回。

3.4.3.8 投標人有下列情事之一者，主辦機關得撤銷其資格並沒收投標保證金，已返還者並予追繳，投標人不得提出異議：

1. 以偽造、變造之文件參與投標。
2. 投標人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響投標結果者。
3. 投標人另行借用或冒用他人名義或證件參與投標。
4. 審查作業途中放棄參與、放棄其優勝投標人或得標人資格。
5. 優勝投標人未依指定期限完成本投標須知第6.1.1條及第6.1.2條事項，

經主辦機關限期通知而未辦理者。

6.得標人未依指定期限完成辦理簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。

7.未依規定繳付本案之履約保證金。

8.以違反法令之行為影響投標人或其他第三人獲得本案之優勝投標人或次優投標人之資格者。

9.其他與本件投標有關，因可歸責於投標人之事由致生損害於政府之情事發生。

#### 3.4.4 補充說明

3.4.4.1 投標人認為本投標須知違反有關法令，致損害其權利或利益者，得提出異議。

3.4.4.2 投標人所提送投標文件及契約均應以中文（正體字）為之，並以中文（正體字）為準，但必要時得加註英文。證明文件係英文者，應提出中文（正體字）譯本，內容並以中譯文為準。

3.4.4.3 主辦機關因實際狀況需要，變更或補充本投標須知內容時，並得視需要延長備標期。該等文件視為本投標須知之一部分。

##### 3.4.4.4 投標

投標人於辦理投標、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，向臺南市政府提出檢舉：臺南市政府政風檢舉電子郵件信箱「2982742@mail.tainan.gov.tw」。

##### 3.4.4.5 智慧財產權

投標人應保證其所提出之投標文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。主辦機關若因本案之業務需要使用投標人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟，投標人應負責於該訴訟中為主辦機關必要之防禦，並負擔主辦機關因訴訟所生之一切費用及訴訟結果所負之賠償責任，或負擔因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動，投標人應負完全責任，並賠償主辦機關因此所受之損害。

#### 3.4.5 疑義徵詢、答覆及通訊

3.4.5.1 投標人對本投標須知應自行研析檢核，投標人如認為文件內容有疑義，應於本投標須知公告日起至民國 113 年 10 月 11 日下午 5 時前，以中文（正體字）書面方式送/寄達臺南市政府經濟發展局投資商務科（以主辦機關完成掛號程序之收文戳為憑，地址：708201 臺南市安平區永華路二段 6 號）向主辦機關請求釋疑，逾期恕不受理。

3.4.5.2 主辦機關應於受理投標文件期間截止前，以書面答覆請求釋疑之投標人並公告之，並得視需要延長受理投標文件期間。

## 第 4 章 投資計畫書

### 4.1 投資計畫書撰寫方式

- 4.1.1 一律以中文（正體字）橫向書寫由左而右書寫，必要時得以英文附註表示，任何筆誤修正需清楚訂正並加蓋單一公司或企業聯盟之授權代表公司之負責人印鑑章（如為外國公司者得以簽名替代印鑑章）。投標人應以 A4 直式為標準格式（圖表若因需要可以摺頁式為之），並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊。
- 4.1.2 投資計畫書乙次提送 15 份。
- 4.1.3 投資計畫書之內容應包含但不限於下列項目，其編排次序如下：
- 第一章：計畫目標及理念
  - 第二章：團隊實績
  - 第三章：開發規劃、興設計畫、經營計畫及財務計畫
  - 第四章：整體發展綜效及其他承諾
- 4.1.4 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。
- 4.1.5 投資計畫書以 A4 規格 50 頁為原則，附件部分頁數不予限制。
- 4.1.6 投標人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。投標人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案投標、簽約之事由。

### 4.2 投資計畫書內容

投標人應依據本基地所在之都市計畫相關規定、本投標須知、投資開發契約及相關法令之規定，就本基地範圍進行規劃，提出投資計畫書，且不得提出任何附帶條件及但書。投資計畫書內容應包含但不限於下列各項：

#### 4.2.1 計畫目標及理念

- 4.2.1.1 計畫目標。
- 4.2.1.2 開發經營理念。
- 4.2.1.3 投資內容，如旅館、百貨公司、量販店或宴會廳等。
- 4.2.1.4 團隊實績

投標人應於投資計畫書中載明，未來與主辦機關簽訂投資開發契約之開發人為原單一公司投標人或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司，且非經主辦機關同意，不得調整，並依其形式分別適用下列內容項目：

#### 1.開發人為新成立之專案公司者之籌組計畫內容

- (1) 開發人簡介：投標人應就開發人之背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目等進行說明。
- (2) 股權結構及股東成員。

(3) 各組成員及協力廠商相關投資開發、興建（或）營運之工作實績、執行能力。

2.開發人為原單一公司投標人之籌組計畫內容

(1) 開發人簡介：投標人應就開發人之背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目等進行說明。

(2) 原單一公司及協力廠商相關投資開發、興建（或）營運之實績

4.2.2 開發規劃、興建計畫、經營計畫及財務計畫投標人應以本投標須知第 2 章所訂開發經營規範為依據，提出本案之開發規劃、興建計畫、經營計畫及財務計畫，其內容應包含下列內容項目：

4.2.2.1 規劃理念及創意：就建築或基地規劃之創意構想提出說明。

4.2.2.2 土地使用及建築量體計畫：其內容應包含開發強度、樓層高度、全區配置圖（比例尺應以可清楚表現圖面為準，且標示最小開發興建規模部分於本基地內之位置與範圍），並提出建築量體規劃及透視圖（比例尺應以可清楚表現圖面為準）。

4.2.2.3 動線計畫：包含本基地內及進出基地之動線規劃、停車場之配置。

4.2.2.4 興建計畫：應包含分期分區施工時程計畫、工程造價預估及施工期間管理計畫概要（應含安全衛生、環境保護、交通維持計畫概要說明等）。

4.2.2.5 經營計畫

1.經營組織：包含組織架構及業務項目說明。

2.經營管理構想：說明開發經營內容、預定進駐之項目、及經營模式(如部分業種出租，委託經營等)，以充分顯示投標人具備經營能力，並作為開發經營規劃內容與財務計畫之依據。

3.維護管理計畫：營運年維護管理之流程、項目等計畫概要。

4.行銷計畫：營運年期之行銷推廣計畫。

5.社會經濟效益及回饋計畫：如促進都市、地方發展、引入或改善車站特定區生活機能、引入商機、就業人口及相關社會經濟效益，並應提出敦睦鄰回饋計畫。

4.2.2.6 財務計畫(應含資金籌措、融資及償還計畫等)。

財務計畫應依開發經營規劃內容、興建計畫、營運計畫，並以各標別之興建期及營運期合計 50 年予以評估，其內容應包含但不限於基本假設參數說明、分年投資經費之預估、資金籌措計畫、分年營運收支、財務效益分析、預估分年現金流量表及敏感度分析等。

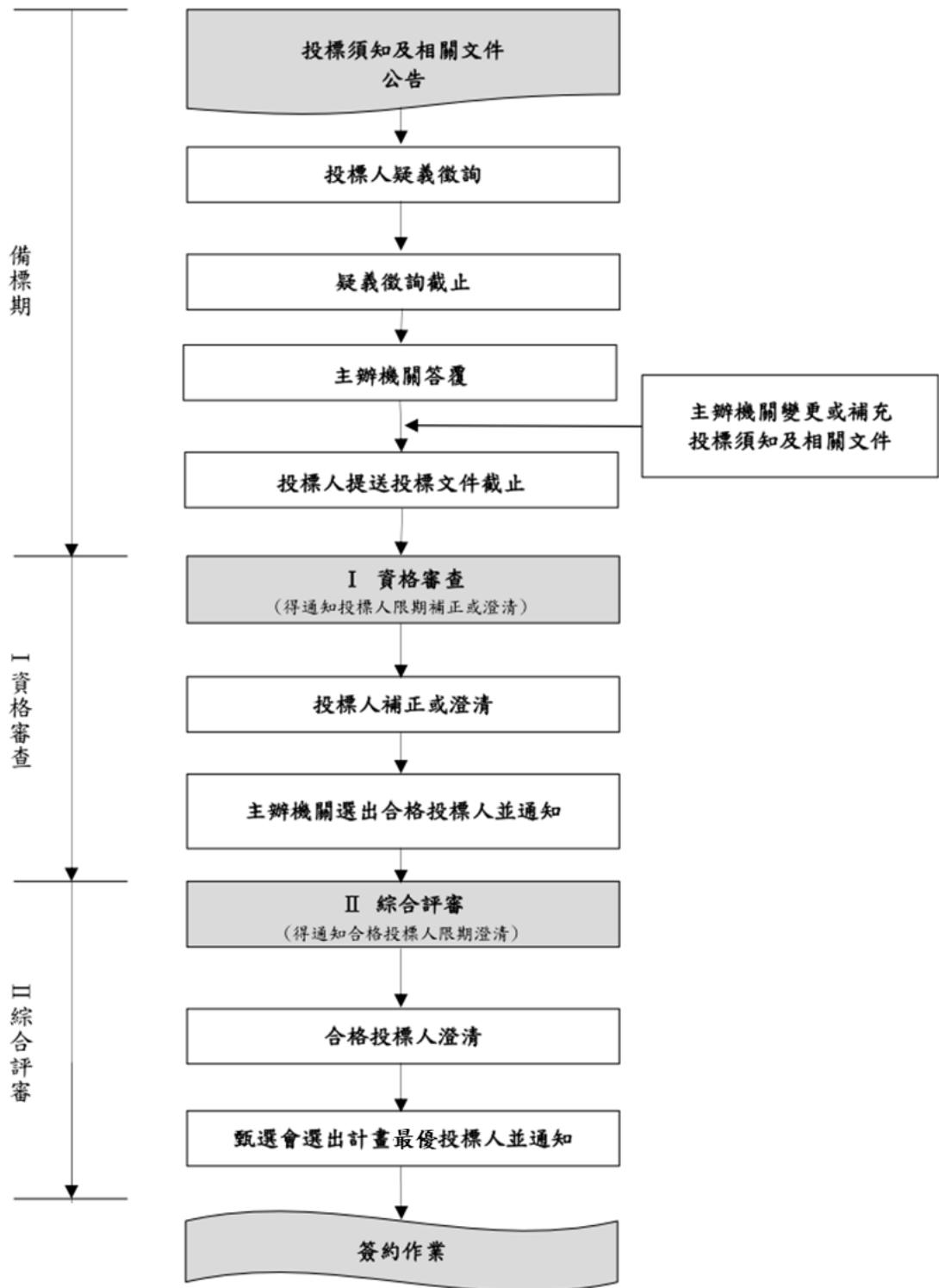
4.2.3 權利金支付計畫

開發權利金金額（不得低於新臺幣 16 億元）。

4.2.4 其他

投標人應同時檢附投資計畫書全部內容之 PDF 檔案及預估分年現金流量表之 Excel 檔案光碟片乙份。

## 第 5 章 審查作業方式



### 5.1 成立甄選會

由主辦機關成立甄選會進行甄選作業

## 5.2 甄選作業階段

本甄選作業採一次投標，二階段審查方式進行。

- 第一階段為資格審查階段，由主辦機關就投標人提送之資格文件，進行審查，選出合格投標人。
  - 第二階段為綜合評審階段，由甄選會就前述資格審查所選出之合格投標人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件，選出優勝投標人及次優投標人。
- 甄選各項作業時間得由甄選會視作業需要調整，並得視需要延長甄選作業時程，且以書面通知各投標人。

## 5.3 資格審查

- 5.3.1 若無人投標，主辦機關不再辦理資格審查，視為流標，主辦機關得重新公告辦理招標；投標人達 1 家（含）以上時方進行資格審查。
- 5.3.2 資格審查時，由主辦機關於開標當日開啟「投標文件套封」、「權利金標單專用套封」，就投標人所提資格證明文件及本投標須知所訂應檢附之資料進行審查，以審查出合格投標人。主辦機關於資格審查時，就投標人所提投標文件，主辦機關如認投標人所提送之相關文件不符規定，或對所提送之資格文件有疑義，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知投標人限期補正或澄清，惟權利金標單、投標保證金繳交證明文件及投資計畫書不得補正。投標人如逾期不補正、或補正不全、或逾期不澄清、或資格疑義仍未釐清者，視同資格不符。
- 5.3.3 開標當日，各投標人最多派 2 名自然人代表或代理投標人於資格審查時，應主辦機關之要求進行說明；未到場者，不影響其投標文件效力。
- 5.3.3.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，代表人應攜帶身分證明文件正本，供主辦機關查驗。
- 5.3.3.2 投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場進行說明者，代理人應帶授權書、身分證明文件正本，供主辦機關查驗。
- 5.3.3.3 如未符合本投標須知第 5.3.3.1 或第 5.3.3.2 條規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。
- 5.3.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加第二階段綜合評審：
- 5.3.4.1 投標人未附保證金、或保證金金額不足、或不符合本投標須知第 3.4.3.3 條規定之保證金繳交方式者。
- 5.3.4.2 權利金標單填寫之金額空白、加註其他條件或未符合本投標須知第 2.6 條規定者。
- 5.3.4.3 投標人資格不符合本投標須知第 3.1 條規定者。
- 5.3.4.4 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- 5.3.4.5 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 5.3.4.6 本投標須知規定不得補正之投標文件有缺漏情形者。
- 5.3.4.7 經主辦機關依本投標須知第 5.3.2 條規定通知投標人補正補件，投標人



未補正補件，或經主辦機關認定所補正補件之資料仍不符合本投標須知規定者。

5.3.4.8 投標人違反本投標須知及相關文件規定，且經主辦機關認定情節重大。

5.3.5 資格審查程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

5.3.6 本案合格投標人達 1 家(含)以上時，主辦機關應辦理下一階段綜合評審作業。

## 5.4 綜合評審

5.4.1 綜合評審簡報時間、地點以及綜合評審簡報順序抽籤時間及地點，將由主辦機關於資格審查完成後，另行書面通知合格投標人。

5.4.2 綜合評審時，參酌工作小組初審意見進行討論，再由甄選會就合格投標人所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。

5.4.3 甄選會如對合格投標人所提送之投資計畫書及相關文件內容有疑義，得通知合格投標人限期澄清。

5.4.4 合格投標人應就其投資計畫書內容並依規定時間列席甄選會進行簡報，及接受各甄選會委員之詢答。

5.4.5 綜合評審項目及甄選標準

評審項目	甄選標準	
	甄選重點	配分
1.計畫目標及團隊實績	A.計畫目標 B.開發經營理念 C.投資內容，如旅館、百貨公司、量販店、宴會廳等 D.投標人背景說明 E.開發及經營相關實績執行能力	15
2.開發規劃及興建計畫	A.規劃理念、創意及整體外部環境規劃，如：土地使用及建築量體計畫、施工時程計畫、動線計畫等 B.其他規劃構想，如：綠建築設計及必要性服務設施等 C.加速申請開發及建築相關作法 D.興建計畫，如：施工時程計畫、工程造價預估及施工期間管理計畫概要等 E.投標人加速完成開發經營、提前營運之執行策略，除需符合須知第 2.4.4 條外，以較短時程完成者取得較優之評分	20
3.經營計畫	A.經營組織 B.經營管理構想 C.維護管理計畫 D.行銷計畫 E.社會經濟效益及回饋計畫，如：提升高速鐵路臺南車站特定區機能、促進社會經濟發展等綜合效益	15
4.經營及財務計畫	A.分年投資經費之預估 B.資金籌措計畫 C.分年營運收支 D.權利金之推算及其合理性 E.財務效益分析 F.預估分年現金流量表 G.敏感度分析	25

評審項目	甄選標準	
	甄選重點	配分
5.權利金支付計畫	A.依據各合格投標人所提開發權利金金額最高者得分15分。 B.其他合格投標人所提開發權利金得分以下列計算式計算之，並計算其得分至小數點第1位(第2位四捨五入)： $\text{合格投標人權利金得分} = 15 \times \frac{\text{該合格投標人所提開發權利金金額}}{\text{各合格投標人最高開發權利金金額}}$	15
6.簡報及答詢	-	10
加總分數		100

註：投資計畫書如有提出「建議政府辦理及協助事項」之內容不列入評審項目。

#### 5.4.6 合格投標人於進行簡報時應遵守下列事項：

- 1.合格投標人應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，逾時視同放棄簡報權利，但各甄選會委員仍得就其所提送之投資計畫書進行審查及評分。
- 2.各合格投標人簡報時，其他合格投標人應退席。
- 3.各合格投標人所派簡報及答詢人員須為其投標人之相關人員，參與甄選簡報及答詢人員人數不得超過6人。
- 4.各合格投標人簡報時間以20分鐘為限，簡報結束後，各甄選會委員得就簡報及投資計畫書所述之內容向各合格投標人提出詢問，一律採統問統答方式進行，各合格投標人回答時間以20分鐘為限，各甄選會委員提問時間不計入，必要時得由甄選會延長之。
- 5.各合格投標人簡報時，簡報內容應以投資計畫書內容為限，若超出投資計畫書內容則不列入評分。
- 6.各甄選會委員評分時所有合格投標人應一律退席。

#### 5.4.7 各甄選會委員就合格投標人所提投資計畫書及相關文件，依評審項目及甄選標準予以評分。

- 1.各甄選會委員依各評審項目配分，給予各合格投標人各評審項目所得分數。各項目分數均為整數，得為零分但不得為負分。
- 2.甄選會各委員給予各合格投標人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計序位總和。
- 3.最後以序位總和最低者為優勝投標人，必要時得增選次優投標人（以序位總和次低者為次優投標人）；如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」個數再相同者，則以評分總和最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格投標人不得異議。
- 4.各甄選會委員給予合格投標人加總分數未達70分或90分以上時，該甄選會委員應述明評分理由。
- 5.如合格投標人經出席委員二分之一以上，評審未達甄選標準75分時，則該合格投標人，不具獲選為優勝投標人或次優投標人之資格。

## 第 6 章 簽約、開發人設立及履約保證

### 6.1 簽約

6.1.1 除發生下列情事外，主辦機關與優勝投標人應依本投標須知所附之投資開發契約（草案）辦理契約簽訂，不另辦理議約：

6.1.1.1 經甄選會決議事項及優勝投標人之承諾事項。

6.1.1.2 文字有明顯錯誤須修正必要，以利契約之執行者。

6.1.1.3 於公告後投資開發契約訂立前發生情事變更。

6.1.2 優勝投標人應依甄選會決議事項及其承諾事項修正投資計畫書，並經主辦機關同意後，納入投資開發契約之附件。

6.1.3 優勝投標人應依主辦機關指定期限完成本投標須知第 6.1.1 條及第 6.1.2 條事項，經主辦機關通知始為本案得標人。

6.1.4 簽約主體

6.1.4.1 於完成本投標須知第 6.1.3 條事項後，得標人應於接獲主辦機關通知之翌日起 30 日內與主辦機關完成本案投資開發契約簽訂事宜，若為單一公司時應以其名義或新成立專案公司之方式簽署投資開發契約，若為企業聯盟時應以新成立專案公司之方式簽署投資開發契約。若得標人擬以原單一公司名義簽署開發案投資開發契約時，並應於前揭 30 日期間內，依法完成獨立部門設置、獨立設帳、獨立稅籍等作業。倘依法令規定，得標人無法取得獨立稅籍時，仍應比照分支機構之方式設帳。

6.1.4.2 得標人如為外國公司者，應自接獲主辦機關通知之翌日起 60 日內，依法完成開發人之設立登記，且該開發人僅限為依中華民國法律設立之公司，並與主辦機關完成投資開發契約簽訂事宜。

6.1.5 除經主辦機關同意展期外，優勝投標人如未依主辦機關指定期限完成本投標須知第 6.1.1 條及第 6.1.2 條事項，或得標人如無法於主辦機關指定期限內簽訂投資開發契約時，則視為已放棄簽約，主辦機關得依本投標須知第 3.4.3.8 條規定沒收投標保證金，並得通知次優投標人於完成本投標須知第 6.1.3 條事項後，遞補為得標人。

6.1.6 次優投標人於接獲遞補之通知後，應比照前述優勝投標人所應辦事項及時程，經主辦機關通知為本案得標人後完成與主辦機關之簽約作業。若無次優投標人、次優投標人未依主辦機關指定期限完成本投標須知第 6.1.1 條及第 6.1.2 條事項或經主辦機關通知始為本案得標人後無法於期限內與主辦機關完成簽約作業時，主辦機關得另行公告辦理招商開發。

### 6.2 開發人設立或變更登記

6.2.1 得標人若以新成立專案公司方式簽署開發案投資開發契約時，單一公司投標人及企業聯盟投標人之各組成員應以公司發起人身份籌設民間機構，且新成

立專案公司之實收資本額不得低於新臺幣 1 億元。

- 6.2.2 單一公司投標人對民間機構持有股份之要求自民間機構成立時，單一公司投標人對民間機構之持有股份比例應維持高於民間機構已發行股份之 50%。
- 6.2.3 企業聯盟投標人對民間機構持有股份之要求自民間機構成立時，企業聯盟投標人各組成員對民間機構之持有股份比例之總和應維持高於民間機構已發行股份之 50%。
- 6.2.4 民間機構須概括承受得標人於本案計畫甄選等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與主辦機關達成之各項協議。

### 6.3 履約保證

得標人於簽訂開發案投資開發契約前，應依下述規定繳交履約保證金，並自行負擔其費用；履約保證金如有經依本案投資開發契約約定扣抵者，民間機構應於主辦機關所定期限內補足之。

#### 6.3.1 履約保證金金額

民間機構應繳付開發經營之履約保證金為新台幣 1.5 億元整。

#### 6.3.2 履約保證金繳付期限

民間機構應於與主辦機關簽訂投資開發契約前，完成履約保證金之繳付。

#### 6.3.3 繳付方式

6.3.3.1 履約保證金得以現金、或經主辦機關認定以設定質權之金融機構定期存款單、於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具且格式經主辦機關同意之履約保證金保證書（如附件一之（八））或不可撤銷擔保信用狀（如附件一之（九））繳納。主辦機關認有必要時，得要求民間機構更換提供設定質權之定期存款單、不可撤銷之擔保信用狀之出具銀行，民間機構應立即配合更換銀行。

6.3.3.2 民間機構如以現金繳納者，請將履約保證金繳納（或匯入）至臺灣銀行新營分行，戶名「臺南市政府經濟發展局代收專戶」，帳號「028045094089」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案履約保證金」；如以於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具，且格式經主辦機關同意之履約保證金保證書（如附件一之（八））或不可撤銷擔保信用狀（如附件一之（九））之方式繳交保證金，其每次有效期間至少應達 2 年以上。民間機構應於有效期間屆滿前 15 日前，提供更新後之履約保證以替換之；民間機構未依約定辦理時，主辦機關得押提以其現金續作履約保證，至民間機構提出更新之履約保證取代為止。

#### 6.3.4 履約保證金期限及保證金之返還

##### 6.3.4.1 履約保證之期限

履約保證金有效期限，應自投資開發契約簽訂日起至開發經營期限屆滿民間機構完成資產移轉之日後 3 個月。

#### 6.3.4.2 履約保證金之返還

##### 1. 第一次返還之履約保證

民間機構完成本投標須知第 2.4.4 條規定之興建並取得使用執照時起，得請求主辦機關無息返還履約保證金總額之 50%。但民間機構於第一次投標返還前，曾發生投資開發契約之違約情事而未能改善完成者，主辦機關有權不予返還或酌減返還金額。

##### 2. 第二次返還之履約保證金

開發經營期限屆滿時完成資產移轉之日滿 3 個月後，如民間機構未有任何未經改善完成之違約情事者，民間機構之履約保證責任始行解除。主辦機關應無息返還民間機構剩餘之履約保證金或其他民間機構依投資開發契約約定所提供之履約保證。

6.3.5 履約保證金之修改如投資開發契約任何部份經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，主辦機關得請求民間機構修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付主辦機關。

### 6.4 預告登記

為確保民間機構依本投標須知及契約履行義務，民間機構應於辦理本基地地上權登記時，向地政機關辦理預告登記。民間機構應依下列意旨辦理預告登記：民間機構取得地上權後，未完成本投標須知第 2.4.4.1 條約定之開發興建規模、期程及經營年限前時，主辦機關得解除契約，民間機構並應返還土地予主辦機關。

### 6.6 其他

未規定事項悉依投資開發契約規定辦理。

臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案  
投標文件檢核表 (A表)

文件項目	投標人自行 檢核勾稽	檢核結果 (投標人免填)	備註
1.資格證明文件套封(彌封)			
2.投標保證金繳交證明文件套封(彌封)			
3.權利金標單套封(彌封)			
4.投資計畫書15份及光碟1份(裝箱彌封)			

投標人(單一公司投標人或企業聯盟投標人授權代表公司)

公司名稱： (印鑑)

公司負責人： (印鑑)

備註：單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國          年          月          日

**臺南市政府經濟發展局**  
**臺南歸仁區武東段276-1地號**  
**產業專用區土地開發案**  
**投標文件檢核表 (B表)**

文件項目	說明	份數	投標人 自行檢核 勾稽	備註
1.投標人及負責人印鑑印模單/授權使用印章同意書	格式如附件二之(一) 投標人另有授權使用與公司設立(變更)或認許登記表之印鑑章不同印章辦理投標時,應同時檢具授權使用印章同意書(格式如附件二之(二))	1		
2.投標申請書	格式如附件一之(二)	1		
3.投標切結書	格式如附件一之(三)	1		
4.企業聯盟及股份協議書	格式如附件一之(四)	1		
5.企業聯盟授權書	格式如附件一之(五)	1		
6.代理人授權書	格式如附件一之(六)	1		
7.協力廠商合作意願書	格式如附件一之(七)	1		
8.最近3年之無退票紀錄證明文件及債信能力聲明書	(1)最近3年之無退票紀錄證明文件(查詢日期為本投標須知公告日以後)	1		
	(2)債信能力聲明書	1		
9.登記證明文件及其他證明文件	(1)公司資格證明文件	1		
	(2)開發經營能力證明文件	1		
10.投標保證金繳交證明文件	投標保證金套封格式如附件六	1		
11.權利金標單	權利金標單格式如附件三 權利金標單套封格式如附件七	1		
12.投資計畫書及光碟	(1)每份分別裝訂成冊。	15		
	(2)投資計畫書全部內容 PDF 檔案及預估分年現金流量表之 Excel 檔案光碟片。	1		

投標人(單一公司投標人或企業聯盟投標人授權代表公司)

公司名稱：(印鑑)

公司負責人：(印鑑)

備註：單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國      年      月      日

**臺南市政府經濟發展局**  
**臺南歸仁區武東段276-1地號**  
**產業專用區土地開發案**

**投標文件審查表**

文件項目	說明	份數	文件審查 是否合格	備註
1.投標人及負責人印鑑印模單/ 授權使用印章同意書	格式如附件二之(一) 投標人另有授權使用與公司設立 (變更)或認許登記表之印鑑章 不同印章辦理投標時,應同時檢 具授權使用印章同意書(格式 如附件二之(二))	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
2.投標申請書	格式如附件一之(二)	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
3.投標切結書	格式如附件一之(三)	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
4.企業聯盟及股份協議書	格式如附件一之(四)	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	單一公司者免附
5.企業聯盟授權書	格式如附件一之(五)	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	單一公司者免附
6.代理人授權書	格式如附件一之(六)	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	無者免附
7.協力廠商合作意願書	格式如附件一之(七)	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	無者免附
8.最近3年之無退票紀錄證明文 件及債信能力聲明書	(1)最近3年之無退票紀錄證 明文件(查詢日期為本投 標須知公告日以後)	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	單一公司投標人或企業聯盟 投標人之各組成員最近3年 應無退票紀錄或重大喪失債 信之情事。但設立未滿3年 者,應提供設立至最近年度之 財務資料代之。
	(2)債信能力聲明書	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
9.登記證明文件及其他證明文件	(1)公司資格證明文件	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	單一公司投標人或企業聯盟 投標人應出具此項證明文件 投標人為具備本投標須知第 3.1.3.1條資格者,或其協力廠 商應出具此項證明文件。
	(2)開發經營能力證明文件	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
10.投標保證金繳交證明文件	投標保證金套封格式如附件六	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	投標保證金提送方式應符合 本投標須知第3.4.3條規定。
11.權利金標單	權利金標單格式如附件三 權利金標單套封格式如附件七	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
12.投資計畫書及光碟	(1)每份分別裝訂成冊。	15	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	(2)投資計畫書全部內容 PDF檔案及預估分年現 金流量表之Excel檔案 光碟片。	1	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

審查結果：合格 不合格\_\_\_\_\_

其他\_\_\_\_\_



主持資格申查人員			
政風單位		秘書室	
會計師		投資商務科	

註：1.此表於資格審查時由主辦機關填寫，投標廠商無須填寫，投標者自行印出後置放於所提送文件序列最前頁。

2.詳細規定請參閱投標須知第三章投標作業規定

3.企業聯盟及股份協議書及協力廠商合作意願書應經法院或民間公證人認證。

臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案

投標申請書（請依下列格式另行繕打）

受文者：臺南市政府經濟發展局

主旨：為參與「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」投標之甄選，檢送本投標申請書及相關文件如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府經濟發展局(以下簡稱主辦機關)公告之「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」投標須知及其附件(以下簡稱投標須知)及相關規定辦理，並同意參與「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」投標之甄選，未來將以(載明未來與主辦機關簽訂投資開發契約之民間機構為原單一公司投標人或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司)與主辦機關簽訂投資開發契約及設定地上權契約。
- 二、本投標人已詳讀投標須知之內容，茲同意並承諾遵守投標須知內所規定之全部事項，並履行投標須知所載之事項及義務。
- 三、為審查本投標人之資格，本投標人同意，主辦機關、「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」或其授權之代理人有權查證本投標人所提之投標文件、投資計畫書等一切相關資料文件。
- 四、本投標人同意對投標須知之疑義，以主辦機關解釋為準，對投標須知之誤解或因誤解造成之權利損失，概由本投標人自行負責。
- 五、除投標須知另有規定或有前後不一致、或投標申請書有明顯打字或書寫錯誤外，本投標人同意對本投標申請書不以任何理由撤回(銷)、補正、補件或為其他變更行為。

**投標人（以單一公司方式投標時）**

公司名稱： (印鑑)  
統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人： (印鑑)  
身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)  
代理人： (印鑑)  
身分證字號：(代理人為外國人者填外國護照號碼)  
戶籍地址：(代理人為外國人者為其外國居住地址)  
電 話：  
傳 真：

**投標人（以企業聯盟方式投標時）**

授權代表公司

公司名稱： (印鑑)  
統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人： (印鑑)  
身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)

企業聯盟投標人組成員

公司名稱： (印鑑)  
統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人： (印鑑)  
身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)

代理人：

(印鑑)

身分證字號：(代理人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(代理人為外國人者為其外國居住地址)

電話：

傳真：

備註：單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國            年            月            日

(本表內企業聯盟投標人各組成員欄位如不敷使用，請自行重製)

臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案

投標切結書（請依下列格式另行繕打）

具結人(單一公司投標人或企業聯盟投標人各組成員名稱)茲依據臺南市政府經濟發展局(以下簡稱主辦機關)公告之「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」投標須知(以下簡稱投標須知)及相關規定,參與「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」投標之甄選,除願遵守各項作業之規定,並依規定完成各項手續外,並承諾下列事項:

- 一、具結人所提送書表文件之記載事項均屬事實,如有虛偽,其所發生之任何糾紛及後果,概由具結人自行負責。
- 二、具結人所提送之證明文件如非中文時,具結人依投標須知規定所提出之中譯本文件,均與該證明文件正本相符且屬實無誤,如有虛偽,其所發生之任何糾紛及後果,概由具結人自行負責,並賠償主辦機關因此所受之一切損害。
- 三、具結人所提送之投資計畫書各項內容及構想之智慧財產權無償授權主辦機關,主辦機關有權因「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」(以下簡稱本案)業務需要使用該等資料內容及構想之權利。
- 四、具結人茲聲明並保證所提出投標文件之內容及前項授權,無侵犯第三人智慧財產權或其他專有權利之情事。主辦機關若因具結人提供之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或其他爭議解決程序時,具結人應自費於該等程序中為主辦機關辯護,並負擔主辦機關因訴訟或其他爭議處理結果所生一切費用及所負賠償責任,或因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動,具結人應負完全責任,並賠償主辦機關因此所受之損害。

特立此切結書為憑。

此致

臺南市政府經濟發展局

**具結人（單一公司投標人或企業聯盟投標人各組成員）**

公司名稱： (印鑑)  
統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate  
Universal Identification Number...等）  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人： (印鑑)  
身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）  
戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

備註：單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國            年            月            日

（本表內企業聯盟投標人各組成員欄位如不敷使用，請自行重製）

**臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案**

**企業聯盟及股份協議書**（請依下列格式另行繕打）

立協議書人(企業聯盟投標人各組成員名稱) \_\_\_\_\_ 共同組成  
(企業聯盟投標人名稱) (以下簡稱本企業聯盟)，為共同合作參與臺南市政府經濟發展局  
(以下簡稱主辦機關)「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」(以下簡稱本案)投標之甄選，茲願意於本企業聯盟獲選為得標人後，籌組新成立之專案公司，辦理後續籌辦、興建、營運等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之義務：

(請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人應認足之民間機構股份數)

二、各立協議書人之權利：

(請依實際協議內容填載)

三、本協議書內容之變更：

立協議書人茲同意本協議書之內容如有變更，應經主辦機關同意，否則本企業聯盟即喪失投標人之資格。

四、本協議書之有效期間：

本協議書自簽訂日起生效，持續迄至下列任一情事發生時，為本協議書終止之日：

- 1.主辦機關通知本企業聯盟，本企業聯盟非優勝投標人，亦非次優投標人之日。
- 2.自本協議書簽訂日起，至本企業聯盟與主辦機關簽訂投資開發契約日止。

**立協議書人**（企業聯盟投標人各組成員）

公司名稱： \_\_\_\_\_ (印鑑)

統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate  
Universal Identification Number...等)

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： \_\_\_\_\_ (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)

公司名稱： \_\_\_\_\_ (印鑑)

統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate  
Universal Identification Number...等)

公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人：(印鑑)  
身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)  
公司名稱：(印鑑)  
統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)

公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人：(印鑑)  
身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)  
公司名稱：(印鑑)  
統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)

備註：

- 一、本協議書應由企業聯盟全體成員共同簽訂。
- 二、單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。
- 三、本協議書表內企業聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
- 四、本協議書所列項目，為「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
- 五、企業聯盟如有其他協議，請覈實填載。
- 六、本協議書應經法院或民間公證人認證；若企業聯盟之組成員為外國公司，應附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國            年            月            日



**臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案**

**企業聯盟授權書**（請依下列格式另行繕打）

- 一、（企業聯盟投標人各組成員名稱），係依\_\_\_\_\_國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於\_\_\_\_\_，為參與臺南市政府經濟發展局（以下簡稱主辦機關）「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」（以下簡稱本案）投標之甄選，特指定（授權代表公司名稱）為本投標案之全權代表人，其就本投標案有代表（企業聯盟投標人名稱）（以下簡稱本企業聯盟）處理本案各階段作業、甄選及與本案有關之一切事宜。
- 二、本企業聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。
- 三、本授權書自簽發之日生效。

**授權人**（企業聯盟各組成員）

- 公司名稱：\_\_\_\_\_（印鑑）
- 統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等）
- 公司地址：\_\_\_\_\_
- 公司電話：\_\_\_\_\_
- 公司傳真：\_\_\_\_\_
- 公司負責人：\_\_\_\_\_（印鑑）
- 身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）
- 戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

## 被授權人

授權代表公司：

公司名稱： (印鑑)

統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)

備註：

- 一、企業聯盟之所有組成員應各自填寫授權書，並指定同一授權代表公司。
- 二、簽立本授權書應加蓋公司及其負責人印鑑章；如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國            年            月            日

**臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案**

**代理人授權書**（請依下列格式另行繕打）

- 一、（單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司名稱）（以下簡稱本公司），係依我國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於\_\_\_\_\_，為參與臺南市政府經濟發展局（以下簡稱主辦機關）「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」投標之甄選，特指定\_\_\_\_\_為本投標案之全權代理人，其就本投標案有代理本公司處理以下各項事務之權限：
- 1.代理收受、簽發各項通知文件。
  - 2.代理收受主辦機關返還之保證金。
  - 3.其他委任事項：\_\_\_\_\_（請自行載明）。
- 一、本授權書之委任事項，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。
- 三、本授權書自簽發之日生效。

**授權人**（單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司名稱）

公司名稱：\_\_\_\_\_（印鑑）

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number... 等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

## 被授權人

代理人：

(印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)

電話：

傳真：

備註：簽立本授權書應加蓋公司及其負責人印鑑章；如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國          年          月          日

(本表如不敷使用，請自行影印)

臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案

協力廠商合作意願書 (請依下列格式另行繕打)

本(請填入協力廠商之名稱)願意於 貴公司(或企業聯盟)獲選為「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」之得標人後，接受貴公司(或企業聯盟)之委託，作為貴公司(或企業聯盟)之協力廠商，主要負責\_\_\_\_\_之工作，特立此書。

此致\_\_\_\_\_公司(或企業聯盟)

立書意願人

名稱(姓名)： (印鑑)  
 統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)  
 地址：  
 電話：  
 傳真：  
 負責人： (印鑑)  
 身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)  
 戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)

備註：簽立本授權書應加蓋公司及其負責人印鑑章；如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國 年 月 日

**臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案**

**履約保證金保證書**（請依下列格式另行繕打）

- 一、立保證金保證書人\_\_\_\_\_（以下簡稱本行），設址於\_\_\_\_\_，因\_\_\_\_\_（民間機構名稱）（以下簡稱○○公司）於民國○○年○○月○○日與臺南市政府經濟發展局（以下簡稱主辦機關）簽訂「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案契約」，依該契約之約定，○○公司於簽訂投資開發契約前，應繳交履約保證金新臺幣○○○○萬元整予主辦機關。茲由本行同意出具此保證金保證書，履約保證金額為新臺幣○○○○萬元整，用以替代○○公司依契約之約定應提出之履約保證金，以為○○公司於履行附特約買賣契約義務與責任之履約保證。
- 二、本履約保證金保證書為本行與主辦機關之獨立債務，本行保證在本履約保證金保證書有效期限及保證金額之範圍內，於接獲主辦機關要求本行履行本履約保證金保證書責任時，本行承諾無庸經任何協調或爭訟之程序，應即將主辦機關所主張之保證金額如數給付主辦機關，本行絕不提出任何異議，亦決不以任何理由推諉拖延。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對主辦機關逕行行使抵銷權。本行絕不援引○○公司對於主辦機關之任何主張或抗辯，拒絕履行本履約保證金保證書債務。
- 四、本履約保證金保證書有效期限為自本履約保證金保證書簽發之日起至民國○○年○○月○○日止（每次有效期間至少 2 年以上），或至主辦機關通知本行解除履約保證責任之日止（以期限先發生者為準）。
- 五、○○公司及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本履約保證金保證書。
- 六、本履約保證金保證書由本行\_\_\_\_\_（簽署人姓名）全權代表\_\_\_\_\_（銀行名稱）簽署，並加蓋本行印信後生效。
- 七、本履約保證金保證書正本壹式 2 份及副本 1 份，正本由主辦機關及本行各執 1 份，副本 1 份由○○公司存執。

立履約保證金保證書銀行：\_\_\_\_\_（金融機構印信）  
 負責人（或代表人）：\_\_\_\_\_（職銜） \_\_\_\_\_（姓名） \_\_\_\_\_（簽章）  
 地址：  
 電話：

中華民國      年      月      日

**臺南市政府經濟發展局**  
**臺南歸仁區武東段276-1地號**  
**產業專用區土地開發案**

**履約保證金不可撤銷擔保信用狀**（請依下列格式另行繕打）

開狀銀行：\_\_\_\_\_ 銀行

開狀銀行地址：

開狀日期：

茲循右列投標人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 600 號 2007 年版之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號：
		日期：
	投標人：(民間機構名稱)	
	地址：	
通知銀行：	金額：新台幣	元整
受益人：臺南市政府經濟發展局 地址：臺南市新營區民治路 36 號	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至民國 年 月 日止	
<p>本信用狀係為擔保 (投標人) 就信用狀受益人(臺南市政府經濟發展局)所辦理之「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」之執行所須繳納之履約保證金。</p> <p>上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。</p> <p>一、付款人：_____ 銀行。</p> <p>二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。</p> <p>三、金額：不逾本信用狀金額。</p> <p>四、應檢附之單證如下：</p> <p>1. 付款申請書1份</p> <p>2. 匯票</p> <p>上項單證應載明本信用狀之日期、號碼及本案名稱。</p>		
<p>特別指示：</p> <p>1. 與本信用狀有關之費用，由投標人負擔。</p> <p>2. 受益人得請求分批付款。</p>		
<p>備註：</p> <p>1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。</p> <p>2. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。</p> <p style="text-align: center;">銀行 _____ 有權簽章人簽章：</p>		

臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案

債信能力聲明書 (請依下列格式另行繕打)

\_\_\_\_\_ (以下簡稱本公司)，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，公司設籍於\_\_\_\_\_。為參與臺南市政府經濟發展局(以下簡稱「主辦機關」)「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」(以下簡稱「本案」)投標之甄選，謹此聲明本公司自簽署本聲明書迄至主辦機關公告本案已完成簽約作業之日止，且近3年(設立未滿3年者則為設立迄今)皆無逾期、催收、破產宣告或禁治產宣告等重大喪失債信之情事。

茲就上列聲明事項，本公司同意主辦機關或其委任人得於法令許可範圍內及主辦機關公告本案完成簽約作業日前，逕向中華民國財團法人金融聯合徵信中心、中華民國各縣市票據交換所或外國金融機構查詢本公司之交易信用資訊。

聲明人： (印鑑)  
公司地址：  
統一編號：  
負責人： (印鑑)  
戶籍地址：  
身分證字號：

備註：簽立本授權書應加蓋公司及其負責人印鑑章；如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國 年 月 日



**臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案**

**資格審查階段代理人授權書**（請依下列格式另行繕打）

- 一、（單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司名稱）（以下簡稱本公司），係依我國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於\_\_\_\_\_，為參與臺南市政府經濟發展局（以下簡稱主辦機關）「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」投標之甄選，特指定\_\_\_\_\_為本投標案之被授權代理人處理「資格審查階段」事務。
- 二、本授權書賦予\_\_\_\_\_全權處理上述指定授權範圍內一切事宜。
- 三、本授權書自簽發之日生效。

**授權人**（單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司名稱）

公司名稱：\_\_\_\_\_（印鑑）  
 統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等）  
 公司地址：  
 公司電話：  
 公司傳真：  
 公司負責人：\_\_\_\_\_（印鑑）  
 身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）  
 戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

**被授權人**

代理人：\_\_\_\_\_（印鑑）  
 身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）  
 戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）  
 電話：  
 傳真：

備註：簽立本授權書應加蓋公司及其負責人印鑑章；如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。

中華民國          年          月          日

臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案

投標人及負責人印鑑印模單

投標人（單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司名稱）

公司名稱：

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等）

公司地址：

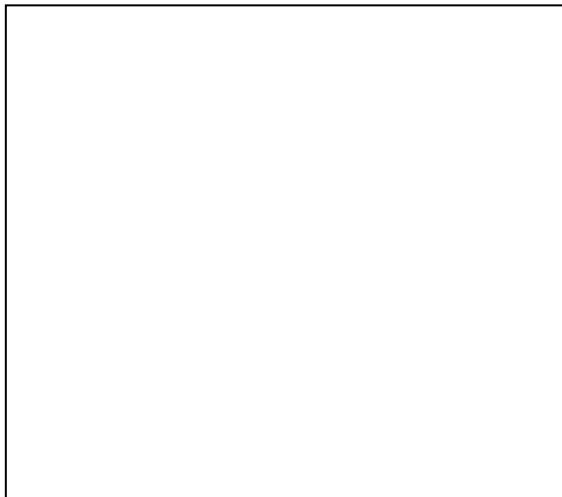
公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）



（投標人印鑑章）



（負責人印鑑章）

備註：

- 一、單一公司投標人應提出投標人及其負責人印鑑印模單，企業聯盟投標人則提出授權代表公司及其負責人印鑑印模，前述印鑑印模單應與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章相符。
- 二、單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，且應檢附經公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書，並於上開投標人印鑑章欄上簽名以為簽名樣單。

中華民國            年            月            日

臺南市政府經濟發展局  
臺南歸仁區武東段276-1地號  
產業專用區土地開發案

投標人及法定代理人授權使用印章同意書

投標人 （單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司） 公司，為參與「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」投標之甄選，謹授權於各相關文件使用以下公司及其負責人印章。投標人同意凡蓋有以下公司及其負責人印章之文件，均為投標人所出具，其效力等同於蓋用投標人公司設立（變更）或認許登記表上之印鑑章。

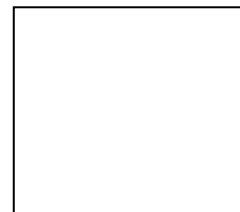
此致

臺南市政府經濟發展局

授權使用之投標人公司印章暨負責人印章：



（授權使用投標人公司印章）



（授權使用負責人印章）

備註：單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，此表免填。

中華民國          年          月          日



附件四

郵票黏貼處

## 投標專用套封

郵寄地址：708201臺南市安平區永華路二段6號  
臺南市政府經濟發展局投資商務科收

案名：臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案

## 投 標 專 用 套 封

標 號：	
投標人名稱：	(印鑑)
負 責 人：	(印鑑)
地 址：	
代 理 人：	
電 話：	

說明：

- 一、一件投標信封以裝入一個標別之投標資料為限。
- 二、投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋或容器，依序置入投標應備文件（資格證明文件、投標保證金繳交證明文件、權利金標單、投資計畫書及其 PDF 檔案光碟乙份）後，將信封袋或容器彌封，於本套封加蓋單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，以利作業。
- 三、單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應與投標文件之「投標人及其負責人印鑑印模單」之簽名相符。
- 四、本套封應依投標文件檢核表（A表）規定順序裝入所有文件。
- 五、請於民國113年12月10日下午5時前寄(送)達「708201臺南市安平區永華路二段6號」。上方各欄不得空白。

## 案名：臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案

## 資格證明文件專用套封

投標人名稱：	(印鑑)
負責人：	(印鑑)
地址：	
代理人：	
電話：	

說明：

- 一、本套封僅限裝入資格證明文件【投標文件檢核表(B表)1~9項】。
- 二、投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋或容器，置入資格證明文件後彌封，並於本套封加蓋單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，以利作業。
- 三、單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應與投標文件之「投標人及其負責人印鑑印模單」之簽名相符。
- 四、上方各欄不得空白。

## 投標保證金繳交證明文件專用套封

案名：臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案

### 投 標 保 證 金 繳 交 證 明 文 件 專 用 套 封

投標人名稱：	(印鑑)
負 責 人：	(印鑑)
地 址：	
代 理 人：	
電 話：	

說明：

- 一、 本套封僅限裝入投標保證金繳交證明文件。
- 二、 投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋，置入投標保證金繳交證明文件後彌封，並於本套封加蓋單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，以利作業。
- 三、 單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應與投標文件之「投標人及其負責人印鑑印模單」之簽名相符。
- 四、 上方各欄不得空白。

## 權利金標單專用套封

案名：臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案

## 權利金標單專用套封

投標人名稱：	(印鑑)
負責人：	(印鑑)
地 址：	
代 理 人：	
電 話：	

說明：

- 一、本套封僅限裝入權利金標單。
- 二、投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋，置入權利金標單後彌封，並於本套封加蓋單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，以利作業。
- 三、單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應與投標文件之「投標人及其負責人印鑑印模單」之簽名相符。
- 四、上方各欄不得空白