

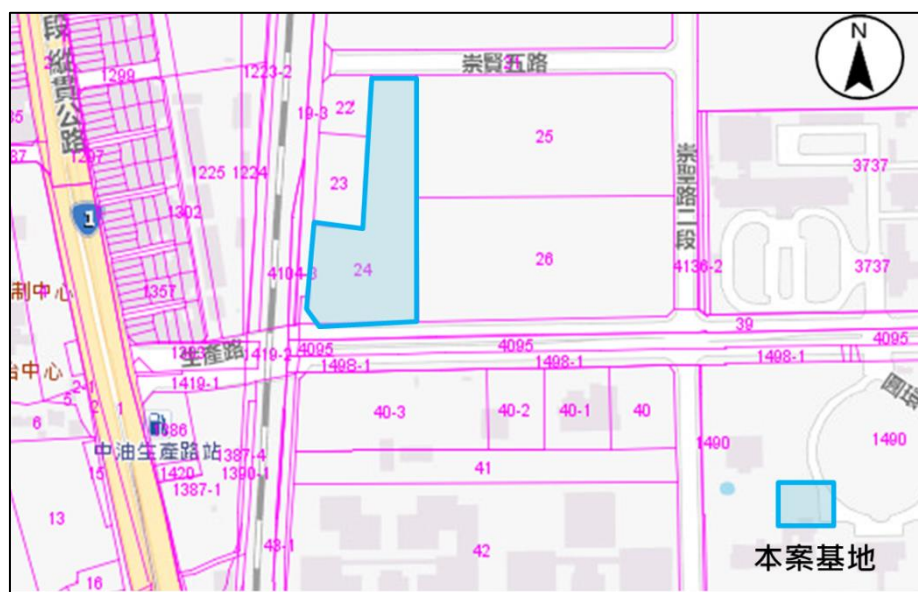
臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案

投標須知

113年6月26日公告

一、本案招標設定地上權標的說明：

- (一) 「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案」(以下簡稱本案)係依「臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」之規定辦理相關作業。
- (二) 本案所處之南台南站副都心地區為東區僅餘之可發展腹地，且臺鐵地下捷運化後增設之南臺南站，將可望帶動地區之整體發展。透過重大交通建設之運輸機能，不僅有效提升本案北上至市中心區之可及性，亦提高南下轉乘臺鐵沙崙支線通往高鐵沙崙站之便利性，加上本案土地權屬較為單純，有利整體開發，可望建構新興發展核心，健全臺南市均衡發展格局。
- (三) 本案標的，即本基地為臺南市東區新都心段 24 地號土地，使用分區為「車站專用區」，分區簡稱為「車(專)4」，未來擬建構具有交通轉運及商業等複合式機能，以形塑副都心新興發展核心之樣貌，進而活絡周邊地區商業發展、土地利用及經濟活動，基地範圍詳如圖一所示。



圖一 本案招標設定地上權範圍示意圖

- (四) 本基地面積為 6,590.13m²，以簽訂「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權契約書」(以下簡稱設定地上權契約)時地政機關所記載者為準，得標人如對土地面積有疑義，應於繳清第一期權利金價款之日起五日內，檢附繳款收據影本，向招標機關申請同意鑑界，所需費用概由得標人負擔，逾期未申請視為無異議。如實測結果面積與登記面積不符時，得標人不得請求廢標。
- (五) 投標人應自行至現場勘查。投標人不得以本基地既有或勘查後得知之狀況與招標機關提供資料不符合，或其他影響履行設定地上權契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向招標機關要求賠償，或拒絕簽訂或履行設定地上權契約。
- (六) 本案係以設定地上權之方式供開發人開發經營之用，由開發人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，依本案設定地上權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，其容許使用項目及相關管制規定如下。本須知公告後，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，但仍不得為第一點第七項規定所禁止之使用用途：
1. 供交通轉運、商業用途、其他經目的事業主管機關核准之設施及停車使用。
 2. 商業用途依「都市計畫法臺南市施行細則」使用項目規定辦理，並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目。
- (七) 本案建築物及土地不得作為：
1. 加油(氣)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。
 2. 出售型住宅。

(八) 地上權存續期間：

1. 地上權存續期間，自開發人完成地上權設定登記之日起算 50 年。

2. 地上權存續期間屆滿之優先訂約機制：

開發人經評估為營運績效良好，得於本案設定地上權契約簽訂之日起第 48 年起算 3 個月內，檢附自開始營運日起之歷次評估報告及繼續投資計畫書等，向招標機關申請優先訂約 1 次，其期間以 20 年為限，開發人未於上開期限前，向招標機關提出申請，視為放棄優先訂約。

(九) 土地開發建設期限應完成事項：

1. 開發人應於本案設定地上權契約簽訂之日起 2 年內申請建造執照，並於建造執照核發之日起 3 年內開發建設完竣。如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於開發人事由延誤都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估或申請建築執照之時程，致開發人未能於期限內申請建造執照或開發建設完竣，開發人得以書面詳述具體理由向招標機關申請展延，並應依招標機關所核定之展延期間為之，惟地上權存續期間不得延長。

2. 前款所稱之開發建設完竣，以開發人之建物取得使用執照之日認定之。

3. 開發人應配合招標機關政策需求及法定建築高度限制辦理相關設施規劃（詳附件一）。

(十) 本基地現況如有地上物，日後由開發人負責清(拆)除。地上物如為已登記建物，拆除後應辦理消滅登記。相關費用均由開發人自行負擔。

(十一) 本案標的標脫後，如因法令變更其用途或影響其效用致無法履行者，得標人得請求不予簽約並退還押標金或履約保證金；或終止契約，但不得要求任何賠償（包含所受損害及所失利益）。

(十二) 得標人不得以本案標的申請容積移出。

二、名詞定義

- (一) 政府：指中華民國各級政府機關。
- (二) 本府：指臺南市政府。
- (三) 招標機關：指臺南市政府地政局。
- (四) 本案：指「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案」。
- (五) 本基地：指臺南市東區新都心段 24 地號土地。
- (六) 投標人：指依本須知規定，投標參與本案之單一公司或企業聯盟，並依不同作業階段，分別稱之為投標人、合格投標人、計畫合格投標人、得標人及次得標人。
- (七) 合格投標人：指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與綜合評選及開啟價格標之投標人。
- (八) 計畫合格投標人：指依本須知規定，通過資格審查及綜合評選，可繼續參與開啟價格標之投標人。
- (九) 得標人：指依本須知規定，通過資格審查，並經綜合評選作業及開啟價格標程序確定為提出最高投標權利金之投標人。
- (十) 次得標人：指依本須知規定，通過資格審查，並經綜合評選作業及開啟價格標程序確定為提出次高投標權利金之投標人。
- (十一) 開發人：指經招標機關通知之得標人，依本須知規定期限內以其名義或新成立專案公司，與招標機關簽訂設定地上權契約之公司，即設定地上權契約之開發人。
- (十二) 企業聯盟：指由 2 家以上至多 5 家之公司為參與本案投標所組成之合作團體，其成員包含授權代表公司與一般成員。
- (十三) 企業聯盟之授權代表公司：指經企業聯盟全體成員所授權為投標本案之全權代表公司，代表投標本案之企業聯盟處理各階段資格審查、綜合評選、開啟價格標、比價、簽約及與本案有關之一切事宜。

- (十四) 企業聯盟之一般成員：指企業聯盟內除授權代表公司以外之各成員。
- (十五) 協力廠商：指非投標人，但依本須知規定，於投標階段提出合作意願書，表達倘投標人得標，願成為實際協助開發人執行本案之廠商。此處所稱之廠商指公司、合夥或獨資之工商行號及法人、機構或團體。
- (十六) 設定地上權契約：指開發人與招標機關簽訂之「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權契約書」。

三、投標人資格：

- (一) 投標人得以單一公司或由二家以上至多五家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（如附件二之（二））及投資計畫書中載明，未來與招標機關簽訂設定地上權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。

- (二) 投標人基本資格：

- 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：

- A. 依中華民國法律設立登記之本國公司。

- B. 依外國法律設立登記之外國公司且在臺設立分公司並辦理分公司登記者。

- (2) 外國公司為單一投標人者，其母國須為內政部地政司公告「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」或相關函釋我國人民於該國或地區可取得地上權相同權利者為限。

- 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) 企業聯盟之授權代表公司與一般成員皆應符合下列其中一項規定：

- A. 依中華民國法律設立登記之本國公司。

B. 依外國法律設立登記之外國公司且在臺設立分公司並辦理分公司登記者。

(3) 企業聯盟組成成員須提出企業聯盟及股份協議書(如附件二之(四))，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各組成員於專案公司之持股比例。各組成員持股比例應符合本須知第九點第二項規定，且授權代表公司應為該企業聯盟成立專案公司前之全權代表。

(4) 企業聯盟組成成員至多不得超過 5 家。

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營業達 1 年以上。

(三) 財務資格：

1. 投標人應檢附經中華民國合格會計師查核簽證之最近 3 年全部年度(成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度)財務報告與其所附報表及本須知第三點第五項規定得證明實收資本額之公司登記證明文件。以上財務能力資格各年度均應符合下列規定：

(1) 投標人(若為企業聯盟投標人則為授權代表及一般成員之加總)實收資本額不得低於新臺幣 2 億元。

(2) 企業聯盟投標人之授權代表實收資本額不得低於新臺幣 1 億元。

(3) 投標人之公司淨值應高於實收資本額。

(4) 投標人之流動資產應高於流動負債。

2. 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員在本案投標截止日前 3 年內(成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度)應無退票紀錄或重大喪失債信之情事(查詢日期應為本須知公告日以後)。

3. 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員應依法納稅，包含營業稅與營利事業所得稅。

(四) 開發實績及經營技術資格：

1. 開發實績資格：

於投標截止日前 6 年內，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 家曾擔任起造人或承造人，並完成累計建築總樓地板面積達 22,000 平方公尺（含）以上之建築開發實績。開發實績之認定以使用執照內容記載為準。

2. 經營技術資格：

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 家應具備營運相關設施（包含但不限於車站轉運設施、商辦大樓、旅館、百貨商場、停車場或符合本案土地使用管制要點之其他相關設施等其中之一）之經營實績。經營技術資格得以立案證明、合約證明或其他足資佐證之文件影本等證明之。

3. 符合本項所載資格者如為協力廠商，應檢附協力廠商合作意願書（附件二之（七）），且該協力廠商合作意願書須經法院或民間公證人公證或認證。

(五) 投標人應提送下列資料以供檢查：

1. 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員之基本資格證明文件係指本須知第四點第七項規定之文件。

2. 公司實收資本額不得低於本須知規定之證明文件，例如登記機關核准公司登記之核准函、或公司登記表、或列印「全國商工行政服務入口網」之「公司基本資料」等得證明實收資本額之公司登記證明文件。

3. 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員投標人得以經合格會計師簽證之財務報告書或營利事業所得稅繳稅證明等文件，證明於本案投標截止日前營業達 1 年以上。

4. 無違章欠稅證明：

(1) 營業稅繳款書收據聯影本或主管稽徵機關核章之本案投標截止日前最近 1 期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。

- (2) 投標人如不及提出最近 1 期營業稅繳納證明者，得以前 1 期營業稅繳納證明影本代之。
- (3) 新設立且未屆第 1 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。
5. 投標人如為保險業，除符合本須知第三點各項資格及條件外，其自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定。其應再提供最近 3 年內依「保險業資本適足性管理辦法」第 6 條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。
- (六) 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。
- (七) 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，經招標機關同意後變更之。
- (八) 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股份協議書（如附件二之（四）），其內容應包含各組成員之分工、權利及義務、應認足之開發人股份數。其有效期間應至少持續至完成設定地上權契約簽訂之日為止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。企業聯盟各組成員除保險業者外，於前揭協議書有效期間應負共同連帶履行之責任，且前揭協議書應經法院或民間公證人公證或認證。
- (九) 企業聯盟投標人各組成員應簽訂企業聯盟授權書（如附件二之（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。

- (十) 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（如附件二之（六）），作為投標人於投標期間之全權代表。
- (十一) 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，非經招標機關同意，不得變更。
- (十二) 外國及大陸地區公司參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制及相關法令限制，並應依中華民國法令經主管機關許可及核准在臺灣設立分公司。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。
- (十三) 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加投標，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」及「大陸地區人民在臺灣取得不動產採行總量管制之數額及執行方式」等相關法令之規範。

四、資格證明文件：

- (一) 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。
- (二) 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件需經法院或民間公證人認證。但臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構查詢之紀錄以及技術資格證明文件不在此限。
- (三) 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）譯本及中文翻譯切結書（詳如附件四之（一））。
- (四) 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。
- (五) 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其法定代理人加蓋印鑑章，及加註「與正本相符」

之註記。惟招標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。

(六) 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(查詢日期應為本須知公告日以後)、以及債信能力聲明書(如附件二之(八),且簽署日期應為本須知公告日以後)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。

(七) 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:

1. 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,不得以其他文件代替。
2. 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,及我國之分公司設立(變更)登記表影本。

(八) 投標人或其協力廠商應提出足以證明符合本須知第三點第四項所定資格之證照、相關證明文件。

五、投標應備文件說明:

(一) 應備文件說明:

1. 投標人及其法定代理人印鑑印模單(附件三之(一)):使用本須知所附之投標人及其法定代理人印鑑印模單填具。單一公司投標人應提出投標人及其法定代理人印鑑印模單。企業聯盟投標人則提出授權代表公司及其法定代理人印鑑印模單。前述投標人及法定代理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（如附件三之（二））。
2. 投標申請書（如附件二之（二））：填具投標人名稱（單一公司或企業聯盟名稱），並載明未來與招標機關簽訂設定地上權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；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（如附件二之（三））：單一公司投標人，其投標切結書應由該公司法定代理人簽署之。企業聯盟投標人，應由各組成員分別出具投標切結書，並由其公司法定代理人簽署之；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除保險業者外，皆應遵守與履行本須知內容並負連帶責任。
 4. 企業聯盟及股份協議書（如附件二之（四））：企業聯盟投標人應新成立專案公司者，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、應認足之開發人股份數。協議書有效期間至少應持續至完成設定地上權契約簽訂之日為止。本協議書應經法院或民間公證人認證，且企業聯盟投標人之每一組成員除保險業者外，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（如附件二之（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（如附件二之（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（如附件二之（七））：單一公司投標人或企業聯盟投標人有協力廠商者應出具此項證明文件，如不只一家協力廠商，每家協力廠商應個別出具 1 份。
8. 財務資格證明文件包含經中華民國合格會計師簽證之最近 3 年全部年度（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）財務報告及其所附報表、無退票紀錄證明文件（查詢日期應為本須知公告日以後）、債信能力聲明書（如附件二之（八）），且簽署日期應為本須知公告日以後）、無違章欠稅證明及資本適足率相關資料（非保險業，免出具）等相關資料。
9. 登記證明文件及其他證明文件依本須知第四點規定。
10. 押標金繳交證明文件為押標金之票據。
11. 權利金標單（如附件五）：應以正體中文大寫書寫，並依據本須知所附之權利金標單格式填具預估權利金金額，且不得低於招標公告之權利金底價，亦不得塗改。
12. 投資計畫書：依本須知第七點規定。投資計畫書份數不足者，不足份數得由招標機關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。不論是否得標，投資計畫書均不予退還。
13. 公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表（如附件二之（十））：投標人就本招標案，屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附。

表一 投標文件一覽表

文件項目	說明	正本/影本	份數	備註
1.投標人及其法定代理人印鑑印模單/授權使用印章同意書 (不得補件/補正)	格式如附件三之(一)、附件三之(二)	正本	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	格式如附件二之(二)	正本	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招標機關簽訂設定地上權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。 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	格式如附件二之(三)	正本	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法定代理人簽署之。 企業聯盟投標人，應由各組成員分別出具投標切結書，並由其法定代理人簽署之；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及簽名樣章。
4.企業聯盟及股份協議書	格式如附件二之(四)	正本	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公證或認證。
5.企業聯盟授權書	格式如附件二之(五)	正本	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	格式如附件二之(六)	正本	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。

文件項目	說明	正本/影本	份數	備註
7.協力廠商合作意願書	格式如附件二之(七)	正本	1	單一公司投標人或企業聯盟投標人有協力廠商者應出具此項證明文件，如不只一家協力廠商，每家協力廠商應個別出具1份。 協力廠商不得為其他單一公司投標人、其他企業聯盟之成員之一，亦不得為其他投標人之協力廠商。 協力廠商合作意願書須經法院或民間公證人公證或認證。
8.財務資格證明文件	(1) 經合格會計師簽證之財務報告書	正本或影本	1	檢附經中華民國合格會計師查核簽證之最近3年全部年度(成立未滿3年者，則為成立後所有年度)財務報告與其所附報表及本須知第三點第五項規定得證明實收資本額之公司登記證明文件。以上財務能力資格各年度均應符合下列規定： (1)投標人(若為企業聯盟投標人則為授權代表及一般成員之加總)實收資本額不得低於新臺幣2億元。 (2)企業聯盟投標人之授權代表實收資本額不得低於新臺幣1億元。 (3)投標人之公司淨值應高於實收資本額。 (4)投標人之流動資產應高於流動負債。
	(2)最近3年之無退票紀錄證明文件(查詢日期為本須知公告日以後)	正本或影本	1	最近3年之無退票紀錄證明文件(查詢日期應為本須知公告日以後)。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)債信能力聲明書(格式如附件二之(八))	正本	1	債信能力聲明書簽署日期應為本須知公告日以後。
	(4)無違章欠稅證明	正本或影本	1	營業稅繳款書收據聯影本或主管稽徵機關核章之本案投標截止日前最近1期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。 投標人如不及提出最近1期營業稅繳納證明者，得以前1期營業稅繳納證明影本代之。新設立且未屆第1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。
	(5)資本適足率相關資料(非保險業，免出具)	正本或影本	1	投標人如為保險業者，應再提供依「保險業資本適足性管理辦法」第6條規定應向主管機關申報之最近3年經合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

文件項目	說明	正本/影本	份數	備註
9. 登記證明文件及其他證明文件	(1) 公司資格證明文件	正本或影本	1	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。 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,及我國之分公司設立(變更)登記表影本。 單一公司實收資本額不得低於新臺幣 2 億元。 企業聯盟全體成員實收資本額總和不低於新臺幣 2 億元。 企業聯盟之授權代表實收資本額應不低於新臺幣 1 億元。
	(2) 開發實績資格證明文件	正本或影本	1	於投標截止日前 6 年內,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 家曾擔任起造人或承造人,並完成累計建築總樓地板面積達 22,000 平方公尺(含)以上之建築開發實績。開發實績之認定以使用執照內容記載為準。
	(3) 經營技術資格證明文件	正本或影本	1	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 家應具備營運相關設施(包含但不限於車站轉運設施、商辦大樓、旅館、百貨商場、停車場或符合本案土地使用管制要點之其他相關設施等其中之一)之經營實績。經營技術資格得以立案證明、合約證明或其他足資佐證之文件影本等證明之。
10. 押標金繳交證明文件 (不得補件/補正)	—	正本	1	押標金提送方式應符合本須知第六點規定。應以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、郵局、農會或漁會開具之劃線支票或本票,不接受私人支票。票據受款人應為「臺南市政府地政局」,並將該票據裝入資格證明文件專用套封提送。
11. 權利金標單 (不得補件/補正)	權利金標單格式如附件五 權利金標單專用套封格式如附件八	正本	1	權利金標單應裝入不透明信封袋後,黏貼本須知所附之權利金標單專用套封並予彌封及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法定代理人印鑑章。

文件項目	說明	正本/影本	份數	備註
12.投資計畫書 (不得補件/補正)	—	正本	15	投資計畫書封面應註明投標人名稱(全銜)及本案名稱,封面請加蓋單一公司或企業聯盟之授權代表公司之法定代理人印鑑章(如為外國公司者得以簽名代替印鑑章)或附件三之(二)之授權印章。 投資計畫書各頁應不分章節連續編列頁碼,以A4規格50頁為限,封面、目錄及附件頁數不予限制。 應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1份。

(二) 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)譯本及中文翻譯切結書(如附件四之(一)),內容並以中譯文為準。

(三) 提送方式:

1. 依第五點第一項規定係提供影本者,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法定代理人印鑑章,並皆應加註「與正本相符」之註記。
2. 第五點第一項第1款至第7款之文件次應依序排列並裝訂後,併同第五點第一項第8款至第10款之文件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(如附件七)並予彌封。
3. 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(如附件八)並予彌封。
4. 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法定代理人印鑑章,應併同「投標文件檢核表(A表)、(B表)」、投標文件審查表(如附件二之(一)),依序彙總彌封包裝,於外封套黏貼所附之投標專用套封(如附件六),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法定代理人印鑑章。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。

- (四) 投標方式及受理期間：投標方式以「掛號郵寄」為限，掛號郵寄至「臺南成功路郵局第 389 號信箱」，收件以郵局戳章 113 年 9 月 23 日前為憑，逾期恕不受理。遇停止上班日暫停收件，則順延至恢復上班日第 1 日同一時間為收件截止時間。投標人一經投標後，不得撤標。

六、押標金之處理：

- (一) 押標金為新台幣 1 億元整。

- (二) 押標金繳納方式：

投標人應以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、郵局、農會或漁會開具之劃線支票或本票，不接受私人支票。票據受款人應為「臺南市政府地政局」，並將該票據裝入資格證明文件專用套封提送。

- (三) 除沒收情形外，得標人及次得標人以外之其他投標人得當場退還押標金，未當場領回者，由招標機關依公文處理程序無息發還。

- (四) 次得標人應於得標人完成繳付第一期權利金後，或得標人未完成簽約程序且次得標人未依本須知規定取得得標權者，由招標機關另行書面通知洽辦領回無息退還之押標金。

- (五) 單一公司投標人辦理前項押標金領回時，應由代理人持公司印鑑、公司法定代理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項押標金領回時，應由代理人持授權代表公司之公司印鑑、公司法定代理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。

- (六) 投標人有下列情事之一者，招標機關得撤銷其資格並沒收全部押標金，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或放棄其得標人資格。
5. 得標人或開發人未依指定期限辦理簽約或其他相關事宜，經招標機關限期通知而未辦理者。
6. 未依規定繳付本案之履約保證金。
7. 以違反法令之行為影響投標人或其他第三人獲得本案之得標人或次得標人之資格者。
8. 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。
9. 未依本須知第十一點繳足第一期權利金。
10. 投標人為成為本案之得標人而對於招標機關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，經判決確定者。
11. 投標人違反本須知之其他情形，且經招標機關認定情節重大者。

(七) 得標人繳交之押標金除有前項所定被沒收之情形外，得標人之押標金不予發還，依「臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 9 條規定逕予抵充本案第一期權利金。

七、投資計畫書撰寫方式及內容：

(一) 投資計畫書撰寫方式：

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法定代理人印鑑章或附件三之（二）授權印章（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。

2. 投資計畫書乙式提送 15 份。
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：計畫目標及團隊實績
 - 第二章：開發規劃及興建計畫
 - 第三章：營運管理計畫
 - 第四章：財務計畫
 - 第五章：公益回饋計畫
4. 投資計畫書各頁應不分章節連續編列頁碼，頁碼從「1」開始標示，例如 1、2、3 等。
5. 投資計畫書以 A4 規格 50 頁為限，封面、目錄及附件頁數不予限制。
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。

(二) 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、本須知、設定地上權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：

1. 計畫目標及團隊實績：
 - (1) 計畫目標。
 - (2) 團隊實績。
 - (3) 投標人應於投資計畫書中載明，未來與招標機關簽訂設定地上權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，且非經招標機關同意，不得調整，並依其形式分別適用下列內容項目：
 - A. 開發人為新成立之專案公司者之籌組計畫內容：

- a. 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。
 - b. 股權結構及股東成員。
 - c. 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。
- B. 開發人為原單一公司投標人之籌組計畫內容：
- a. 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。
 - b. 原單一公司及協力廠商相關投資開發、興建（或）營運之實績。
2. 開發規劃及興建計畫、營運管理計畫及財務計畫，投標人應以本案設定地上權契約所訂開發經營規範為依據，其內容應包含但不限於下列內容項目：
- (1) 規劃理念、創意及整體環境規劃：就建築或基地規劃之規劃理念及創意構想等提出說明。
 - (2) 土地使用及建築量體規劃：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）。
 - (3) 人車動線規劃：包含本基地內及進出基地之動線規劃、停車場之配置。
 - (4) 其他規劃：包含都市設計與景觀規劃、綠建築設計及必要性服務設施。
 - (5) 政策需求相關設施規劃：包含連通道、公車停靠區、社會福利設施及托育服務機構空間等規劃。
 - (6) 興建計畫：應包含施工時程、工程造價預估及施工期間管理概要（應含安全衛生、環境保護、交通維持計畫概要說明等）。
 - (7) 營運管理計畫：

- A. 開發營運構想（含營運定位、營運策略、市場分析等）。
- B. 營運管理規劃（含服務對象、服務內容、收費標準等）。
- C. 營運團隊規劃（含組織架構、成員及業務分工、雇用員工及培訓規劃等）。
- D. 安全監控與緊急通報規劃（含對場所之安全維護、防災措施、危機處理措施等）。
- E. 品牌建立及行銷宣傳規劃。
- F. 投標人若開發營運構想具出售型住宅不動產者，本項目將不予給分（即評分為0）。

(8) 財務計畫：財務計畫應依開發經營規劃內容、興設計畫、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、資金籌措規劃（應含資金籌措、融資及償還計畫等）、分年營運收支、權利金之推算及其合理性、財務效益分析、預估分年現金流量表及敏感度分析等。

(9) 公益回饋計畫：

- A. 增進地方及協助公益事項如：提升南台南站副都心機能、促進社會經濟發展等綜合效益、敦親睦鄰回饋計畫。
- B. 其他具創意並可行之措施或公益事項。

(三) 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。

八、資格審查、綜合評選、開啟價格標及決標作業：

- (一) 由招標機關成立評選會以進行綜合評選作業。
- (二) 本案主要為徵求有投資意願之民間企業投資人提出投標，其評選作業採一次投標，三階段審查方式進行：
 1. 第一階段為資格審查階段，由招標機關就投標人提送之資格文件，進行審查，選出合格投標人。

2. 第二階段為綜合評選階段，由評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，至多選出 3 名計畫合格投標人。
3. 第三階段為開啟價格標階段，由評選會就前述綜合評選所選出之計畫合格投標人，依據其所遞送之權利金標單，選出得標人 1 名及次得標人 1 名。

(三) 資格審查：

1. 若無人投標，招標機關不再辦理資格審查，視為流標，招標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。
2. 資格審查時，由招標機關於開標當日開啟「投標專用套封」，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，以審查出合格投標人。招標機關於資格審查時，就投標人所提投標文件，招標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，招標機關得通知投標人限期補正或澄清，惟投標人及其法定代理人印鑑印模單、投標人及其法定代理人授權使用印章同意書、權利金標單、押標金繳交證明文件及投資計畫書不得補件或補正。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。
3. 資格審查當日，各投標人最多派 2 名公司法定代理人或代理投標人於資格審查時，應招標機關之要求進行說明；未到場者，不影響其投標文件效力。
 - (1) 投標人如由公司法定代理人到場進行說明者，法定代理人應攜帶身分證明文件正本，供招標機關查驗。
 - (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，供招標機關查驗。
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選：

- (1) 投標人未附押標金、或押標金金額不足、或無法兌現、或不符合本須知規定之繳交方式（包括未劃線、未寫抬頭及私人支票等）者。
 - (2) 投標人資格不符合本須知規定者。
 - (3) 投標人以偽造或變造之文件投標者。
 - (4) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
 - (5) 本須知規定不得補件補正之投標文件有缺漏情形者。
 - (6) 經招標機關依本項第 2 款規定通知投標人補正補件，投標人未補正補件，或經招標機關認定所補正補件之資料仍不符合本須知規定者。
 - (7) 對同一標的物投遞標封逾一封者。
 - (8) 投標人違反本須知及相關文件規定，且經招標機關認定情節重大。
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。
 6. 本案合格投標人達 1 家（含）以上時，招標機關應辦理下一階段綜合評選作業。

（四）綜合評選：

1. 綜合評選簡報時間、地點以及綜合評選簡報順序抽籤時間及地點，將由招標機關於資格審查完成後，另行書面通知合格投標人。
2. 綜合評選時，由評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。
3. 評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。
4. 合格投標人應就其投資計畫書內容並依規定時間列席評選會進行簡報，及接受各評選會委員之詢答。
5. 綜合評選項目及評選標準如表二說明：

表二 綜合評選項目及標準一覽表

評選項目	評選標準	
	評選重點	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.投標人背景說明 D.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、創意及整體環境規劃，如：土地使用及建築量體規劃、人車動線規劃、都市設計與景觀規劃、綠建築設計及必要性服務設施等 B.政策需求相關設施規劃，包含連通道、公車停靠區、社會福利設施及托育服務機構空間等 C.興建計畫，包含施工時程、工程造價預估及施工期間管理概要等（應含安全衛生、環境保護、交通維持計畫概要說明等） D.加速申請開發及建築相關作法：投標人加速完成開發經營、提前營運之執行策略，除需符合須知第一點第九項外，以較短時程完成者取得較優之評分	20
3.營運管理計畫	A.開發營運構想（含營運定位、營運策略、市場分析等） B.營運管理規劃（含服務對象、服務內容、收費標準等） C.營運團隊規劃（含組織架構、成員及業務分工、雇用員工及培訓規劃等） D.安全監控與緊急通報規劃（含對場所之安全維護、防災措施、危機處理措施等） E.品牌建立及行銷宣傳規劃 F.投標人若開發營運構想具出售型住宅不動產者，本項目將不予給分（即評分為0）	30
4.財務計畫	A.分年投資經費之預估 B.資金籌措規劃 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	15
5.公益回饋計畫	A.增進地方及協助公益事項如：提升南台南站副都心機能、促進社會經濟發展等綜合效益、敦親睦鄰回饋計畫 B.其他具創意並可行之措施或公益事項	10
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」之內容不列入評選項目。

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身分證明文件(例如身分證、健保卡、駕照、護照等證件正本)及與投標人相關證明文件(例如職員證、公司登記董監事或經理人名單、名片等)準時辦理報到，逾時視同放棄投標本案。
- (2) 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，參與評選簡報及答詢人員人數不得超過6人。
- (3) 招標機關於評選會開始前，先召集各投標人抽籤，以決定簡報之進行順序及時間。
- (4) 各合格投標人簡報時，其他合格投標人應退席。
- (5) 各合格投標人簡報時間以20分鐘為限，簡報結束後，各評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，各評選會委員提問時間不計入，必要時得由評選會延長之，另可視投標人家數調整簡報及投標人回答時間。簡報時間不足之剩餘時間不得併入答詢時間。
- (6) 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。
- (7) 各合格投標人之簡報內容及回覆評選委員之答詢，除有特別聲明外，均視為業經授權，將列入評選作業會議紀錄，並作為評選評決及簽約之依據。
- (8) 評選委員有依法應迴避之情形者，應主動向招標機關辭職，投標人亦得向招標機關申請該委員迴避，該委員未主動辭職者，招標機關將予以解聘。評選會委員因迴避、辭職或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額未達4人以上者，招標機關將另行遴選委員補足並擇期召開評選會會議。
- (9) 各評選會委員評分時所有合格投標人應一律退席。

7. 各評選會委員就合格投標人所提投資計畫書及相關文件，依評選項目及評選標準予以評分。
- (1) 各評選會委員依各評選項目配分，給予各合格投標人各評選項目所得分數。各項目分數均為整數，得為零分但不得為負分。
 - (2) 各評選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前三名為計畫合格投標人；如序位總和相同者，則以「營運管理計畫」評分最高者優先。若「營運管理計畫」評分再相同者，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) 各合格投標人經出席委員二分之一以上評選分數未達評選標準 75 分時，即為計畫不合格，不得參加第三階段開啟價格標作業。
 - (5) 各評選會委員給予合格投標人加總分數未達 60 分或 90 分以上時，該評選會委員應述明評分理由。

(五) 開啟價格標及決標：

1. 招標機關宣布計畫合格投標人後，同日接續辦理開啟價格標作業，由招標機關會同相關人員開啟「權利金標單專用套封」。
2. 本案以公開方式招標，以開啟價格標並宣布得標人之日為決標日。但有本須知第八點第六項規定之「得標人遞補」情事者，其決標日依該項第 2 款規定辦理。
3. 各計畫合格投標人最多派 2 名公司法定代理人或代理人到場參與開啟價格標、比價程序，未到場參加者，不影響其權利金標單文件效力。開啟價格標有發生最高標價有二標以上金額相同需辦理權利金比價時，以有到場參加者且攜帶下列證件之一，並經招標機關查驗無誤，始能參與比價程序，未到場或比價時未到場者視同放棄比價權利，不得異議。

- (1) 計畫合格投標人如由公司法定代理人到場參與比價程序，公司法定代理人應攜帶公司印鑑章（大章）、公司法定代理人印鑑章（小章）及身分證明文件正本。如以投標人及其法定代理人授權使用印章參與比價程序者，應與投標文件之「投標人及其法定代理人授權使用印章同意書」相符。
 - (2) 計畫合格投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場參與比價程序，代理人應攜帶公司印鑑章（大章）、公司法定代理人印鑑章（小章）、授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。如以投標人及其法定代理人授權使用印章參與比價程序者，應與投標文件之「投標人及其法定代理人授權使用印章同意書」相符。
4. 有下列情形之一者，計畫合格投標人所投之權利金標單無效，不得成為得標人：
- (1) 權利金標單套封內未附權利金標單者。
 - (2) 同一個權利金標單套封內裝有 2 張以上之權利金標單者。
 - (3) 未使用招標機關規定之權利金標單者。
 - (4) 權利金標單所填之投標權利金書寫錯誤、或經塗改、或字跡模糊無法辨識、或低於投標權利金底價、或未以正體中文大寫書寫者。
 - (5) 權利金標單填寫之金額空白、加註其他條件或未符合本須知第十一點第一項規定者。
 - (6) 其他經招標機關認定為於法不合者。
5. 開啟價格標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，如未能裁決，由招標機關決定，計畫合格投標人均不得異議。
6. 如所有計畫合格投標人所投權利金標單均為無效者，視為廢標，招標機關得重新辦理招標。
7. 以權利金標價高者得標：

- (1) 以計畫合格投標人所投之有效權利金標單之投標權利金之高低排序順位後，由主持人當場宣布提出最高投標權利金者為得標人，提出次高投標權利金者為次得標人。
 - (2) 如最高標價有二標以上金額相同時，應重新比價決定得標人順位，重新比價時之標價不得低於原最高標價，比價以 3 次為限；第 3 次比價結果仍相同者，當場以抽籤方式決定得標人順位，並以比價後權利金為得標價。
 - (3) 次高標價有二標以上者，當場以抽籤方式決定次得標人。
 - (4) 以計畫合格投標人簡報先後決定抽籤順序，先簡報者先抽籤。
8. 本案決標前，招標機關得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求招標機關賠償投標成本及任何損失。
 9. 招標機關停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後退還投標人，投標人不得異議。

(六) 得標人之遞補：

1. 得標人未於規定期限內繳交第一期權利金、履約保證金或有其他情事致未能完成簽約者，除因不可歸責於得標人之事由，經招標機關核准其展延期限者外，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金全額外，招標機關通知由次得標人照原得標人之最高標價取得得標權。
2. 經遞補後之得標人資格，由招標機關發文通知，次得標人應於期限內函復招標機關，願照原得標人之最高標價取得得標權者，以招標機關收受該函復日為決標日，遞補為得標人。
3. 無次得標人、或次得標人不願照原得標人之最高標價取得得標權，或次得標人未於規定期限繳交原得標人應繳交第一期權利金或履約保證金者，或有其他情事致未能完成簽約者，招標機關得重新公告辦理招標。

九、簽約、開發人設立及履約保證：

(一) 簽約：

1. 除發生下列情事外，招標機關與得標人應依本須知所附之設定地上權契約辦理契約簽訂，不另辦理議約：
 - (1) 經評選會決議事項及得標人之承諾事項。
 - (2) 文字有明確化之必要，以利契約之執行者。
 - (3) 於公告後設定地上權契約訂立前發生情事變更。
 - (4) 得標人應依評選會決議事項、其承諾事項及招標機關之意見修正投資計畫書，並經招標機關同意後，納入設定地上權契約之附件。得標人評選時之創新及公益事項之相關承諾，應納入設定地上權契約。
2. 得標人應自接獲招標機關通知之翌日起 20 日內與招標機關完成前款所定事項之確認，及設定地上權契約內所有日期、金額之確認及填具事宜。
3. 簽約主體：
 - (1) 於完成前款所定事項後，得標人若為單一公司時得以其名義或新成立專案公司之方式簽署設定地上權契約，若為企業聯盟或單一公司投標之外國公司應以新成立專案公司之方式簽署設定地上權契約。
 - (2) 若得標人擬以原單一公司名義簽署設定地上權契約時，應於接獲招標機關通知之次日起 30 日內完成本案設定地上權契約簽訂事宜，並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。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂設定地上權契約，得以書面向招標機關申請延期簽約，展延期間不得超過 30 日，並以一次為限。
 - (3) 若得標人擬以新成立專案公司名義簽署設定地上權契約時，應於接獲招標機關通知之次日起 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，並與招標機關完成本案

設定地上權契約簽訂事宜。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂設定地上權契約，得以書面向招標機關申請延期簽約，展延期間不得超過 30 日，並以一次為限。

4. 除經招標機關同意展期外，得標人如無法於指定期限內簽訂設定地上權契約時，則視為得標人已放棄簽約，招標機關得沒收得標人之押標金，並得通知次得標人遞補為得標人。
5. 次得標人於接獲遞補為得標人之通知後，應比照前述得標人所應辦事項及時程，完成與招標機關之簽約作業。若無次得標人或次得標人無法於期限內與招標機關完成簽約作業時，招標機關得另行公告辦理招商開發。

(二) 開發人設立或變更登記：

1. 得標人若以新成立專案公司方式簽署開發案設定地上權契約時，單一公司得標人及企業聯盟得標人之各組成員應以公司發起人身份籌設開發人，自與招標機關簽訂設定地上權契約之日起至設定地上權契約屆滿或終止日為止，新成立專案公司之實收資本額不得低於新臺幣 2 億元。
2. 單一公司得標人對開發人持有股份之要求自開發人成立時，單一公司得標人對開發人持有股份之要求自開發人成立時至建物取得使用執照滿 1 年止，單一公司得標人對開發人之持有股份比例應維持高於開發人已發行股份之 50%。
3. 企業聯盟投標人對開發人持有股份之要求自開發人成立時，企業聯盟得標人對開發人持有股份之要求自開發人成立時至建物取得使用執照滿 1 年止，得標人授權代表公司對開發人之持有股份比例應維持至少 30%，得標人全體組成員對開發人之持有股份比例之總和應維持高於開發人已發行股份之 50%。

4. 開發人須概括承受得標人於本案計畫評選等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與招標機關達成之各項協議。

(三) 履約保證：

得標人於簽訂設定地上權契約前，應依下述規定繳交履約保證金，並自行負擔其費用。

1. 得標人應繳付履約保證金為新台幣 1 億元整。

2. 得標人應於與招標機關簽訂設定地上權契約 5 日前，完成履約保證金之繳付。

3. 繳付方式：

(1) 履約保證金應由得標人繳付現金或本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之支票、保付支票且應為即期票據並載明禁止背書轉讓及以「臺南市政府地政局」為受款人，或經招標機關同意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招標機關同意之履約保證金保證書（如附件二之(九)）之方式替代。

(2) 得標人如以現金繳納者，應將履約保證金繳納（或匯入）至臺灣銀行臺南分行，戶名「臺南市政府地政局南臺南站副都心區段徵收基金專戶」，帳號「009-045-065103」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案履約保證金」；如以於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具，且格式經招標機關同意之履約保證金保證書（如附件二之(九)）之方式繳交保證金，其每次有效期間至少應達 2 年以上。開發人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；開發人未依約定辦理時，招標機關得押提以其現金續作履約保證，至開發人提出更新之履約保證取代為止。

4. 履約保證金期限及保證金之返還：

(1) 履約保證金有效期限，應自設定地上權契約簽訂日起至地上權存續期限屆滿開發人完成資產移轉之日或騰空點還土地翌日起滿 90 日止。

(2) 履約保證金之返還：

A. 第一次返還：開發人完成本須知規定之興建並取得使用執照滿一年之翌日起，得請求招標機關無息返還履約保證金新臺幣 3,000 萬元。但開發人於第一次返還前，曾發生設定地上權契約之違約情事而未能改善完成者，招標機關有權不予返還或扣除應繳付之損害賠償金額後返還。

B. 第二次返還：地上權存續期間屆滿時完成資產移轉之日滿 90 日後，如開發人未有任何未經改善完成之違約情事者，開發人之履約保證責任始行解除。招標機關應無息返還開發人剩餘之履約保證金或其他開發人依設定地上權契約約定所提供之履約保證。

5. 履約保證金之修改如設定地上權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，招標機關得請求開發人修改或更新原履約保證方式，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付招標機關。

十、本案招標設定地上權標的物之得標人應為「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權契約書」之開發人，且應登記為得標標的物之地上權人。

十一、權利金及土地租金：

(一) 權利金

1. 權利金底價為新臺幣 5 億 7,811 萬 7,900 元整，投標人投標金額不得低於底價，經公開競標採資格審查及綜合評選作業後，以計畫合格投標人中最高投標權利金為得標價計收。

2. 繳交方式：開發人得以現金或以地上權設定負擔辦理抵押貸款方式繳納之。

3. 繳付時間及方式：

- (1) 以現金繳納者，地上權權利金（依得標人之標單金額填載，不得低於權利金底價）得分四期按下列規定繳納：
 - A. 第一期：得標人應自本設定地上權契約簽訂之日起 5 日前，繳付得標人之權利金標單承諾金額之 25%（原繳押標金依本須知第六點第七項規定逕予充抵）。
 - B. 第二期：開發人應自本設定地上權契約簽訂之日起算第 1 年屆滿之日 5 日前繳付得標人之權利金標單承諾金額之 25%。
 - C. 第三期：開發人應自本設定地上權契約簽訂之日起算第 2 年屆滿之日 5 日前繳付得標人之權利金標單承諾金額之 25%。
 - D. 第四期：開發人應自本設定地上權契約簽訂之日起算第 3 年屆滿之日 5 日前繳清賸餘權利金。
- (2) 得標人申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權權利金者，應按下列規定分二期繳納：
 - A. 第一期：得標人應於得標之次日起 5 日內向招標機關提出申請，於簽訂本設定地上權契約前，先行繳納得標人之權利金標單承諾金額（不得低於權利金底價）之 25%(含)以上。
 - B. 第二期：開發人應於完成地上權設定登記後 60 日內簽訂融資契約送招標機關備查。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交招標機關辦理登記事宜，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，由金融機構將未繳清之權利金全部餘額撥繳招標機關指定專戶。
 - C. 辦理抵押貸款所需各項費用均由得標人負擔。
- (3) 如未能依前目規定辦理抵押貸款者，得標人除按機關通知期限內應繳付得標人之權利金標單承諾金額

之 25%，其餘款項應依第十一點第一項第 3 款第 1 目所定期限繳納剩餘三期地上權權利金。

4. 權利金如依法須繳納營業稅者，應由開發人負擔。
5. 其他未規定事項悉依設定地上權契約約定辦理。
6. 得標人不得以任何理由要求退還權利金。

(二) 土地租金：

1. 開發人應於完成地上權設定登記之日起至地上權存續期間屆滿或契約終止為止，依設定地上權契約約定辦理。
2. 土地租金如依法須繳納營業稅者，應由開發人負擔。
3. 其他未規定事項悉依設定地上權契約約定辦理。

十二、招標機關應按本案設定地上權契約之約定方式，將土地點交予得標人。

十三、開標前，如發生特殊原因或不可抗力因素而發生情事變更，招標機關得隨時變更公告內容或停止招標，投標人不得異議。

十四、參加本案之投標人，必須仔細閱讀且遵守本須知，並對本須知內應履行之權利義務及行為負責，不得以任何理由要求投標無效，得標後不得以任何理由要求減價或退還押標金；且投標人之投標文件經開啟標封後均不予發還。

十五、疑義徵詢、答覆及通訊：

(一) 投標人對本須知應自行研析檢核，投標人如認為文件內容有疑義，應於本須知公告日起至民國 113 年 8 月 9 日 17 時前，以中文（正體字）書面方式送/寄達招標機關總收文處（以招標機關完成掛號程序之收文戳為憑，地址：臺南市新營區民治路 36 號）向招標機關請求釋疑（詳如附件四之（二）），逾期恕不受理。

(二) 招標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。

十六、本須知於決標後簽訂設定地上權契約時，作為契約之一部分。

十七、本須知如有未盡事宜，悉依本案設定地上權契約及其附件與相關法令規定辦理。

註：本案招標設定地上權標的資料刊登網路網址：
<https://land.tainan.gov.tw/>。