

臺南市政府

臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地  
第 3 次設定地上權

投標須知

中 華 民 國 112 年 05 月 19 日

# 目錄

第 1 章	一般說明	1
1.1	聲明事項	1
1.2	名詞定義	2
第 2 章	本案招標土地資料	4
2.1	本案背景	4
2.2	本案土地資料	4
2.3	本案土地面積之鑑界及疑義處理	5
第 3 章	開發經營權限及規範	6
3.1	本案設定地上權契約期間	6
3.2	開發經營項目與期限	6
3.3	地上權標的出租、出借之限制	7
3.4	權利金	7
3.5	地租	8
3.6	招標機關承諾及配合事項	8
第 4 章	投標作業規定	10
4.1	投標人資格	10
4.2	投標人限制	10
4.3	資格證明文件	10
4.4	投標文件	12
4.5	投標方式及受理期間	14
4.6	押標金之處理	14
4.7	押標金之沒收	14
4.8	投標文件疑義釋疑及處理	15
4.9	投資計畫書	15
第 5 章	資格審查、綜合評選、開啟價格標及決標作業	18
5.1	成立評選委員會	18
5.2	評選作業階段	18
5.3	評定方法	18
第 6 章	簽約、開發人設立及履約保證	25
6.1	簽約	25

6.2	履約保證金及完成使用保證金金額及繳交方式 .....	25
6.5	其他.....	27

## 附件

- 附件 1、本案土地清冊及基地座落之都市計畫地區土地使用管制內容
- 附件 2、資格文件檢核表
- 附件 3、投標人及法定代理人印鑑授權印章印模單
- 附件 4、投標申請書
- 附件 5、投標切結書
- 附件 6、債信能力聲明書
- 附件 7、投標專用封套
- 附件 8、資格證明文件封套
- 附件 9、價格標單專用封套
- 附件 10、價格標單
- 附件 11、代理人授權書：資格審查階段及領回押標金
- 附件 12、代理人授權書：綜合評選階段及價格開啟階段
- 附件 13、綜合評選評分表
- 附件 14、履約保證金保證書
- 附件 15、完成使用保證金保證書
- 附件 16、定期存款單質權設定申請書
- 附件 17、中文翻譯切結書
- 附件 18、設定負擔辦理貸款繳納權利金申請書
- 附件 19、金融機構貸款承諾書
- 附件 20、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
- 附件 21、投標人疑義請求釋疑表
- 附件 22、押標金領據
- 附件 23、投資計畫書參考格式

# 第 1 章 一般說明

## 1.1 聲明事項

- 1.1.1 「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權」（以下簡稱本案）係依「平均地權條例施行細則第 84 條、市地重劃實施辦法第 54 條及臺南市政府辦理市地重劃抵費地標售標租及設定地上權作業要點」之規定辦理相關作業。
- 1.1.2 本案採一次投標分段開標：第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選，第三階段為價格標。投標人經資格審查合格，方可參加後續第二階段評選作業。投標人經第二階段評選為入圍投標人，方得參加第三階段價格標之開標。
- 1.1.3 本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（以下簡稱本須知）以及「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權契約書」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。
- 1.1.4 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人、合格投標人、入圍投標人、得標人及次得標人。
- 1.1.5 投標人對本須知之內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義，應於本須知規定時限內依規定方式提出請求釋疑，招標機關所為之書面答覆視為本須知之一部分。投標人提送投標文件後如仍有疑義，概依招標機關之解釋為準。
- 1.1.6 投標人應於投標前詳細審閱本須知，其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，投標人不得提出任何附帶條件或但書。
- 1.1.7 招標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，皆不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。
- 1.1.8 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上不影響各條文之意義、解釋或規定。
- 1.1.9 本須知所載之期間或期日，除另有規定外，均以日曆天按民法規定計算。
- 1.1.10 本案土地由投標人自行至現場勘查，並應自行了解本案土地實況與評估所

有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。

1.1.11 本案土地現況如有地上物，日後由開發人負責清（拆）除，相關費用均由地上權人自行負擔。

1.1.12 開發人不得以本案土地申請容積移出。

1.1.13 本案土地得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、建築法規評估。

1.1.14 本案決標或簽訂設定地上權契約後，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履約保證金，或終止契約，但不得要求任何補償。

1.1.15 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權利者。

1.1.16 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。招標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招標機關必要之防禦，並負擔招標機關因訴訟所生之一切費用及訴訟結果所負之賠償責任，或負擔因招標機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若招標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，並賠償招標機關因此所受之損害（包括但不限於所受損害及所失利益）。

1.1.17 投標人所提送之投資計畫書，經資格審查、綜合評選及價格開標後，投標人可於決標後七日內得以書面方式申請返還（惟得標人之投資計畫書招標機關可酌予保留需要份數），如未於期限內申請，由招標機關逕為處理，投標人不得異議。

1.1.18 本須知未盡事項，依「臺南市政府辦理市地重劃抵費地標售標租及設定地上權要點」、「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權契約書」及相關法令規定辦理。

## **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 本府**

指臺南市政府。

### **1.2.3 招標機關**

指臺南市政府地政局。

#### 1.2.4 本案

指「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權」。

#### 1.2.5 本案土地

指臺南市麻豆區麻工段 28、34、87 地號等 3 筆土地。

#### 1.2.6 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一公司，並依不同作業階段，分別稱之為投標人、合格投標人、入圍投標人、得標人及次得標人。

#### 1.2.7 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價格標之投標人。

#### 1.2.8 入圍投標人

指依本須知規定，通過資格審查及綜合評選，可繼續參與價格開標之投標人。

#### 1.2.9 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價格開標程序確定為提出最高投標權利金之投標人。

#### 1.2.10 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價格開標程序確定為提出次高投標權利金之投標人。

#### 1.2.11 開發人

指經招標機關通知之得標人，或以得標人為發起人，依本須知之規定期限內依法完成新設立登記，並與招標機關簽訂本案設定地上權契約之公司，即設定地上權契約之乙方。

#### 1.2.12 設定地上權契約

指開發人與招標機關簽訂之「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權案契約書」。

## 第 2 章 本案招標土地資料

### 2.1 本案背景

本案土地係本府辦理「臺南市麻豆工業區市地重劃」完成後取得之抵費地，考量市有土地有效利用及永續財源目標，爰規劃採「設定地上權」方式辦理，以利本府促進土地利用價值及地區發展潛力，打造麻豆工業園區成為傳統產業生產基地及南科衛星園區，並帶動附近地區整體發展。

### 2.2 本案土地資料

本案位於臺南市麻豆區麻佳路以北之麻豆工業區市地重劃範圍內，本案土地為臺南市麻豆區麻工段 28、34、87 地號等 3 筆土地共計 3 標，總面積為 24,229.84 平方公尺，各筆土地面積如下表 1（實際面積以土地登記簿所載面積為準），使用分區為都市計畫工業區之第二種甲種工業區，建蔽率為 70%，容積率為 270%（如下圖 1），現況為空地。有關本案土地清冊及土地使用管制如附件 1。

表 1 本案土地清冊

標號	行政區	地段號		使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )
1	臺南市 麻豆區	麻工段	28	工(甲)二	7,791.68
2			34	工(甲)二	6,094.75
3			87	工(甲)二	10,343.41

註：實際土地登記面積以地政機關之土地登記簿及地籍圖為準。





圖 1：本案土地都市計畫使用分區圖

資料來源：107 年 1 月 18 日公告之擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫  
(麻豆工業區-麻佳路以北部分)細部計畫案細部計畫圖

### 2.3 本案土地面積之鑑界及疑義處理

本案土地面積以簽訂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，應於繳清第一期地上權權利金之日起五日曆天內，檢附繳款收據影本，向招標機關申請鑑界，所需費用概由得標人負擔，依實際測量結果辦理本案設定地上權契約書之簽訂，得標人不得請求廢標，或拒絕簽訂或履行設定地上權契約。如得標人逾期未申請，視為對土地面積無異議。

## 第 3 章 開發經營權限及規範

### 3.1 本案設定地上權契約期間

3.1.1 設定地上權契約期間自地上權登記完畢之日起起算 50 年，並依設定地上權契約第 3 條之約定辦理。

3.1.2 設定地上權契約期限屆滿之優先續約機制

1. 開發人如有意續約，須於地上權存續期間無違反本案設定地上權契約之情事，且應於地上權存續期間屆滿前一年內，以書面向招標機關申請續約。續約以更換新約方式辦理。開發人未於期限內提出申請、未於地上權存續期間屆滿前繳清地租或完成續約者，視為開發人放棄續約。
2. 開發人依前項規定申請續約時，招標機關得依開發人就本案設定地上權契約之履行情形、開發人對招標機關執行管理之配合程度、地租繳交情形或其他情事，列為準否同意續約審核條件之一。開發人對於招標機關所為不同意續約之決定，不得異議。
3. 雙方依開發人申請續約時之相關法令完成續約條件（包括但不限於續約年期、地租與權利金等）之協商與簽訂後，開發人始得繼續依續約條件使用地上權標的，續約之地上權存續期間以二十年為限。
4. 地上權存續期間屆滿時，雙方未完成續約者，本案設定地上權契約關係當然消滅，招標機關不另通知。

### 3.2 開發經營項目與期限

3.2.1 開發經營項目

1. 招標機關同意以設定地上權方式，由開發人於本案土地所在之都市計畫及都市設計相關規定允許範圍內，依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。
2. 本案建築物及土地之用途不得違反都市計畫土地使用管制規定。
3. 若於本須知公告後，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。但仍不得為前款規定所禁止之使用用途。

3.2.2 完成使用期限

開發人應自與招標機關應於地上權標的點交日之次日起 4 年內，完成使用。完成使用之認定標準，詳本案設定地上權契約書第十二條。

### 3.3 地上權標的出租、出借之限制

3.3.1 開發人於完成使用前不得將下列標的之全部或一部以任何方式提供他人使用；但開發人於完成使用後且經招標機關書面同意將其興建之地上建物之一部出租或出借供他人使用者不在此限。

1. 地上權標的。
2. 地上建物。

3.3.2 開發人如經招標機關同意為前項行為時，應同時告知該他人關於設定地上權標的之都市計畫之土地使用管制、設定地上權契約之限制或設廠規定等事宜。

3.3.3 若有不符都市計畫法土地使用管制、本案設定地上權契約之限制或設廠規定等事宜，無論為開發人、該他人或其他使用人所為，開發人均應負改善或回復原狀之義務，因此造成招標機關損害時，並應負損害賠償責任。

### 3.4 權利金

3.4.1 投標人就權利金之投標金額不得低於權利金底價(各筆土地權利金底價如下表)，經資格審查及綜合評選作業後，於價格標階段以入圍投標人中最高投標權利金為得標價，即得標人依本須知及設定地上權契約應繳之權利金。並應依本須知及設定地上權契約所定之下列給付方式擇一繳交：

3.4.1.1 以現金方式繳納：

1. 第一期：得標人應自決標次日起 15 日曆天內，繳付得標人之權利金標單投標權利金總額之 25% (原繳押標金依本須知 4.6.1 逕予充抵)；
2. 第二期：得標人應自簽訂設定地上權契約之日起算第 2 年之 6 月 30 日前繳付得標人之權利金標單投標權利金總額之 25%；
3. 第三期：得標人應自簽訂設定地上權契約之日起算第 3 年之 6 月 30 日前繳付得標人之權利金標單投標權利金總額之 25%；
4. 第四期：得標人應自簽訂設定地上權契約之日起算第 4 年之 6 月 30 日內繳清賸餘 25% 地上權權利金。

編號	標號	行政區	地段號	使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	權利金底價 (元)
1	1	臺南市 麻豆區	28	工(甲)二	7,791.68	96,669,059
2	2		34	工(甲)二	6,094.75	77,778,861
3	3		87	工(甲)二	10,343.41	137,035,887

#### 3.4.1.2 以申請貸款並設定抵押權方式繳納：

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：

- 1.第一期：得標人應自決標之次日起 5 日曆天內檢附申請書(如附件 18)及金融機構融資意願書向招標機關提出申請，並先行繳付得標人之權利金標單承諾金額之 30% (原繳押標金可予充抵)後，再行簽訂設定地上權契約。
- 2.第二期：開發人應於完成地上權設定登記之次日起 60 日曆天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(如附件 19)，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 日曆天內，由金融機構將未繳清之權利金全部餘額撥繳招標機關專戶。
- 3.如未能依前款規定辦理抵押貸款者，開發人除按機關通知期限內應繳納權利金標單投標權利金總額百分之二十五，其餘款項應依第 3.4.1.1 條第 2 至 4 款規定期限繳納地上權權利金。
- 4.辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

### 3.5 地租

- 3.5.1 地租繳付數額及方式依設定地上權契約第七條及第八條約定之給付方式繳交。

### 3.6 招標機關承諾及配合事項

#### 3.6.1 招標機關承諾事項

招標機關應於開發人簽訂設定地上權契約之日起 10 日曆天內通知開發人會同點交地上權標的物，由招標機關將地上權標的物以現狀點交予開發人，由雙方確認地上權標的之土地邊界及樁位點，並作成紀錄；如有地上建物或植栽樹木等，其騰空拆除、移植或保存等事宜，概由開發人依據相關法令辦理並自行負擔費用。開發人無故不到現場點交者，視同已點交。

#### 3.6.2 招標機關協助事項

##### 3.6.2.1 協助申請貸款

招標機關得視本案資金融通之必要，於開發人依相關法令規定申請貸

款時，協助提供必要之證明文件。

3.6.2.2 協助辦理各項審查程序、證照或許可申請開發人因執行本案而須向政府申請證照或許可時，招標機關得於法令許可及權責範圍內，協助開發人與政府進行協調或提供必要之證明文件。

3.6.2.3 協助函請相關法令主管機關釋示開發人因執行本案而對相關法令有疑義時，招標機關得依開發人請求，於法令許可及權責範圍內，協助開發人函請相關法令主管機關釋示。

3.6.2.4 招標機關不保證協助事項必然成就

招標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。開發人不得因招標機關前述協助事項未能成就，而主張招標機關違反契約義務，或向招標機關提出補償或求償之請求，亦不得據此要求減免開發人應負之義務與責任。

## 第 4 章 投標作業規定

### 4.1 投標人資格

4.1.1 投標人應以單一公司參與投標作業，且投標人應於投標申請書(如附件 4)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投標人。

#### 4.1.2 投標人資格

##### 4.1.2.1 一般資格

1. 本案投標人僅限單一公司，不允許複數公司共同投標或組成企業聯盟方式投標。
2. 投標人應為依中華民國法律設立登記之本國公司，或依外國法律組織登記之外國公司且須於我國辦理分公司登記。
3. 外國公司為投標人者，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。

##### 4.1.2.2 財務資格

1. 投標人之公司實收資本額不得低於新臺幣五百萬元整。
2. 投標人最近 3 年應無退票紀錄、重大喪失債信或欠稅之情事。設立未滿 3 年者，應提供設立至最近年度之無退票紀錄或重大喪失債信及無違章欠稅資料。

### 4.2 投標人限制

4.2.1 外國公司參加投標，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。

4.2.2 投標人參加投標時，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條之限制及相關法令限制。

### 4.3 資格證明文件

#### 4.3.1 一般規定

4.3.1.1 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(如附件 17)。

4.3.1.2 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。

4.3.1.3 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法定代理人加蓋公司登記變更事項表之印鑑章或授權印章（如附件3），及加註「影本與正本相符，如有不實投標人願負法律責任」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。

#### 4.3.2 投標人之一般資格證明文件

4.3.2.1 投標人為本國公司者，資格證明文件係指我國政府核發之最新（即迄今最後一次公司變更登記日期）公司設立（變更）登記表或截至投標日3個月內抄錄本影本，及法定代理人之身分證正反面影本（法定代理人如非本國籍，請檢附效期內護照影本）。

4.3.2.2 投標人為外國公司者，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、我國之分公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，及法定代理人之身分證正反面影本（法定代理人如非本國籍，請檢附效期內護照影本）。

#### 4.3.3 投標人之財務資格證明文件

4.3.3.1 實收資本額之認定依投標人之公司設立（變更）登記表記載認定之。

4.3.3.2 無退票紀錄證明文件查詢日期以及債信能力聲明書簽署日期，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。

4.3.3.3 無違章欠稅證明：

1.最近三年之營業所得稅申報書及繳款書收據聯影本。

2.最近一期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。

4.3.3.4 公司設立未滿3年者，應提供該公司設立後至最近年度之第4.3.3.2條及第4.3.3.3條所述相關文件。

## 4.4 投標文件

### 4.4.1 投標應備文件

本案提供設定地上權之 3 筆地號土地，共計 3 標，3 筆土地係分別開標為資格審查、綜合評選及決標。如同一投標人就本案擬投標兩筆以上土地時，應就各筆土地分別投標並依本須知規定各自檢附整套完整投標應備文件。如個別地號開標時所附資料有缺漏，除依本須知規定得補正或補件者外，不得以同一投標人於本案其他地號土地之投標文件主張於該有缺漏之案中援用，請投標人注意。

#### 4.4.1.1 項目、份數

1. 投標人於本案投標之大小章均應為同一式，請投標人選擇以下方式之一：

(1) 本案全部投標文件須蓋投標人及法定代理人大小章處，均蓋公司設立（變更）登記表上之印鑑章。

(2) 本案全部投標文件須蓋投標人及法定代理人大小章處，如要使用非印鑑章之其他大小章，亦請使用同一套大小章，且該套大小章應以印鑑章蓋用印模單授權（如附件 3）。

2. 投標申請書 1 份（如附件 4）

3. 投標切結書 1 份（如附件 5）

4. 代理人授權書 1 份（如附件 11、12）

5. 一般資格證明文件 1 份

依本須知第 4.3.2 條規定檢附。

6. 財務資格證明文件 1 份

依本須知第 4.3.3 條規定檢附。

7. 押標金繳交證明文件 1 份

本案之押標金金額為投標之土地之權利金底價百分之十五，但千元以下四捨五入，押標金之數額依設定地上權清冊之金額為準。（本案 3 筆土地為 3 標，3 標各自收取押標金；如投標人就本案土地投標 1 標以上，應就投標土地個別繳納押標金）押標金限以下列方式繳交：

(1) 投標人以現金繳納者，請將押標金繳納（或匯入）至**臺灣銀行臺**



南分行，戶名：「臺南市政府地政局麻豆工業區市地重劃基金專戶」，帳號：「009045065266」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄依投標地號加註「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權土地（麻工段\_\_\_\_\_地號）押標金」後，將該繳納收據（或憑證）正本裝入資格證明文件專用套封提送。

(2)除現金外，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、農會或漁會之即期劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票），票據受款人應為「臺南市政府地政局」，並將該支票裝入資格證明文件專用套封提送。

8.價格標單（如附件 10）1 份：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投標權利金總額，且不得低於招標公告之權利金底價，亦不得塗改。

9.投資計畫書 10 份。投資計畫書份數不足者，得經招標機關限期通知予以補件。

10.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「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份關係揭露表」（如附件 20）。

#### 4.4.1.2 提送方式

1.第 4.4.1.1 條中係提供影本者，須加蓋投標人及其法定代理人印鑑章或附件 3 之授權印章，並皆應加註「影本與正本相符，如有不實投標人願負法律責任」之註記。

2.第 4.3 條資格證明文件，應依第 4.4.1.1 條第 1~10 款投標文件，依序排列並裝訂後，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 8），並予彌封，資格證明文件封上及彌封處均應加蓋投標人及其法定代理人印鑑章或附件 3 之授權印章。

3.價格標單應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之價格標單專用套封（如附件 9），並予彌封，價格標單專用封上及彌封處均應加蓋投標人及其法定代理人印鑑章或附件 3 之授權印章。

4.各投標應備文件依前述方式分別封裝後，應併同投標資格文件檢核表（如附件 2）、資格證明文件專用套封（如附件 8）、價格標單專用套封（如附件 9）及投資計畫書，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 7），並予彌封，投標專用封上及彌封

處均應加蓋投標人及其法定代理人印鑑章或附件 3 之授權印章。

#### 4.5 投標方式及受理期間

4.5.1 投標方式以「掛號郵寄」為限，於民國 112 年 7 月 3 日 17 時前以掛號郵寄至「70499 臺南成功路郵局第 239 號信箱」，收件以寄達郵政信箱時間為憑，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。

4.5.2 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除投資計畫書得依本須知 1.1.17 申請發還外，其餘投標文件均不予發還。

#### 4.6 押標金之處理

4.6.1 得標人繳交之押標金除有本須知第 4.7 條被沒收之情形外，得標人之押標金不予發還，依「臺南市政府辦理市地重劃抵費地標售標租及設定地上權要點」第 10 點第 2 項規定逕予抵充本案第一期地上權權利金。

4.6.2 除有本須知第 4.7 條規定押標金沒收之情事外，資格不符投標人、非得標人或非次得標人，由招標機關書面通知洽辦領回無息退還之押標金。

4.6.3 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第 5.3.4 條規定取得得標權者，由招標機關另行書面通知洽辦領回無息退還之押標金。

4.6.4 投標人辦理領回押標金時，應由代理人持公司印鑑、法定代理人印鑑或附件 3 之授權印章及代理人授權書（附件 11）辦理。

#### 4.7 押標金之沒收

有下列情形之一者，應沒收投標人所繳之全部押標金，已返還者並應追繳，如為得標者，其得標資格應即喪失：

4.7.1 得標人放棄得標。

4.7.2 得標人未依本須知於決標次日起 15 日曆天內繳足第一期權利金、履約保證金及完成使用保證金。

4.7.3 得標人未於規定期間內簽訂設定地上權契約。

4.7.4 投標人以偽造或變造之文件投標。

4.7.5 投標人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響得標結果者。

- 4.7.6 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- 4.7.7 因可歸責於投標人之事由，致發生損害招標機關之情事者。
- 4.7.8 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。
- 4.7.9 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。

#### **4.8 投標文件疑義釋疑及處理**

- 4.8.1 投標人對本案投標文件內容有疑義者，應於民國 112 年 06 月 13 日 17 時前，以中文（正體字）書面之請求釋疑表（如附件 21），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：臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓）向招標機關申請釋疑，逾期恕不受理。
- 4.8.2 釋疑回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前 5 日曆天；若涉及變更或補充本須知內容者，招標機關應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。

#### **4.9 投資計畫書**

- 4.9.1 投資計畫書一律以中文（正體字）橫向由左而右書寫，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公司印鑑章或附件 3 之授權印章。
- 4.9.2 投資計畫書應以 A4 直式為標準格式（圖表若因需要可以 A3 摺頁式為之），並以雙面印刷為原則，並加封面、封底及目錄，於左側膠裝成冊。
- 4.9.3 投資計畫書封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，封面請加蓋公司印鑑章或附件 3 之授權印章。
- 4.9.4 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。
- 4.9.5 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，投資計畫書不含封面、目錄及附件，以 20 頁以內為限。
- 4.9.6 投標人應參照本須知、都市計畫規定及其他相關法令，就本案用地範圍進行規劃設計並提出投資計畫書，且不得提出任何附帶條件及但書。投資計畫書參考格式如附件 23，編排次序及內容包括但不限於下列各項：

##### **4.9.6.1 申請人基本資料與計畫目標**

- 1.申請人資料：公司名稱、營利事業統一編號、公司住址及聯絡方式。

- 2.代表人資料：姓名、身分證統一編號、連絡電話。
- 3.登記資本額
- 4.實收資本額
- 5.公司登記產業類別：參照行政院主計處中華民國行業標準分類填列。
- 6.近3年公司營運資料：營業收入、員工人數、法人淨值
- 7.計畫目標：說明進駐原因與構想

#### 4.9.6.2 設廠計畫

- 1.規劃使用構想：說明規劃使用構想。
- 2.建廠計畫：說明預計開始興建地上物時間、預計取得使用執照時間、預計開始營運時間、土地使用計畫（土地面積、預計建築量體）、預計建築形式、工程預估造價、預計登記產業類別（請參照參照行政院主計處中華民國行業標準分類填列）。
- 3.生產產品或提供服務與技術說明：說明主要產品（服務或技術）名稱、預估年產量（噸）或服務次數（次）、預估年產值與產品（服務或技術用途）。
- 4.生產產品製程與原料相關說明：請說明與描述生產產品製程、主要使用原料、是否有使用危險物品及月平均儲存量。
- 5.經濟效益評估：預估招聘員工人數、預估年營業收入。

#### 4.9.6.3 污染管理計畫

- 1.營建期間：說明廢棄物種類與廢棄物處理方法。
- 2.經營期間：說明是否需檢據水污染、空氣污染防制計畫或廢棄物清理計畫書等，並說明處理方式。

#### 4.9.6.4 財務計畫

- 1.預計投入資金項目：說明預計投入資金項目之金額，如：土地、地上建築物、生產設備、年營運資金或其他項目等。
- 2.資金來源說明：說明自有資金、借款或其他來源等之數額與比例。

#### 4.9.6.5 企業永續發展（ESG）指標

- 1.環境指標：說明友善環境措施、廢棄物（廢氣、廢水等）處理、節能或綠能使用情形。

2. 社會指標：說明員工健康與安全維護、完善勞工權益（加薪計畫、友善家庭措施）、維持平等的工作環境（勞工權益維護）、客戶關係維護與回饋社會及社區措施。
3. 公司治理：說明內部管控、股東權益、利害關係人利益保障、管理供應鏈、資訊透明等

## 第 5 章 資格審查、綜合評選、開啟價格標及決標作業

### 5.1 成立評選委員會

由招標機關成立評選委員會(以下簡稱評選會)進行綜合評選作業。

### 5.2 評選作業階段

本案提供設定地上權之 3 筆地號土地，共計 3 標，本案各標均採一次投標分段開標：第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選，第三階段為價格標。投標人經第一階段資格審查合格，方可參加後續第二階段綜合評選作業。投標人經第二階段評選為入圍投標人，方得參加第三階段價格標之開標，選出得標人乙名及次得標人乙名。

### 5.3 評定方法

#### 5.3.1 資格審查

5.3.1.1 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。

5.3.1.2 資格審查日期為 112 年 7 月 4 日，各投標人最多派 2 名公司代理人到場，並均應攜帶身分證明文件正本，且代理人如非法定代理人時，應出具代理人授權書（如附件 11）予招標機關。投標人如未派代理人到場者，不影響其投標文件效力。

5.3.1.3 資格審查時，由招標機關就投標文件檢核表及資格文件檢核表，核對資格文件及公告所應檢附之資料是否齊全，並進行審核，招標機關如認為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，得通知投標人於機關通知之日起 7 日曆天內(112 年 7 月 11 日)補件、補正或澄清，逾期不予受理。期限內未完成補件、補正或澄清者，視同資格不符。申請文件中之價格標單（附件 10）、押標金繳交證明文件、投標人及法定代理人印鑑/印章印模單（附件 3）及投資計畫書，除投資計畫書份數不足者招標機關得依第 4.4.1.1 條處理外，均不得補件或補正。

5.3.1.4 招標機關應通知投標人資格審查結果，對審查不合格者，並應敘明其原因。本案各標資格合格投標人達 1 家（含）以上時，招標機關應辦理下一階段綜合評選及開啟價格標作業，評選及開啟價格標日期由招標機關以書面通知資格合格投標人。

5.3.1.5 資格審查程序進行中，如有發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。

5.3.1.6 本案如因故停止招標一部或全部土地時，由主持人於資格審查時當場宣布，投標人不得異議。

### 5.3.2 綜合評選

5.3.2.1 綜合評選簡報時間、地點為 112 年 7 月 28 日上午 9 時 30 分於臺南市臺南地政事務所 3 樓會議室，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。招標機關將依據本須知 5.1 條成立評選會，辦理評選事宜。

5.3.2.2 合格投標人應依本須知第 4.9 條之規定，提出投資計畫書及相關文件供評選會審查。如單一標號土地僅有一家通過資格審查之合格投標人時，評選會得逕行以審查投資計畫書之方式進行綜合評選，無需進行簡報及答詢。惟評選會審查投資計畫書認有須合格投標人說明或補正事項，得限期通知合格投標人說明或補正，如合格投標人逾期未說明或補正，評選會得逕為決定是否通過綜合審查並將結果通知合格投標人，合格投標人不得異議。合格投標人之投資計畫書如經評選會審查通過，由招標機關通知入圍投標人進行本須知第 5.3.3 條開啟價格標程序。

5.3.2.3 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。合格投標人應就其投資計畫書內容，依規定時間列席評選會進行簡報，及接受評選會委員之詢答。

#### 5.3.2.4 綜合評選項目及評選標準

評選項目	評選標準	
	評選重點	配分
一、申請人基本資料與計畫目標	申請人資料	10
	公司資本額（登記資本額、實收資本額）	
	公司登記產業類別	
	近三年公司營運資料	
	計畫目標	
二、設廠計畫	規劃使用構想	30
	建廠計畫(預計開始興建地上物時間、預計取得使用執造時間、預計開始營運時間、土地使用計畫(土地面積、預計建築量體)、預計建築形式、工程預估造價	

評選項目	評選標準	
	評選重點	配分
	經營項目(預計登記產業類別)	
	生產產品或提供服務(或技術)說明(主要產品(服務及技術)名稱、預估年產量(噸)或服務次數(次)、預估年產值(萬元)、產品(服務或技術)用途)	
	生產產品製程與原料相關說明(生產產品製程、主要使用原料、是否有使用危險物品及月平均儲存量)	
	經濟效益評估(預計招聘員工數、年營業收入)	
三、污染管理計畫	營建期間廢棄物處理方法	30
	經營期間廢污水、空氣污染、事業廢棄物等處理方法。	
四、財務計畫	預計資金投入項目與金額	15
	資金來源說明	
五、企業永續發展(ESG)指標	環境保護措施	15
	社會責任措施	
	公司治理措施	
	其他	
合計		100

5.3.2.5 合格投標人依本須知第 5.3.2.3 條進行簡報時應遵守下列事項：

1. 投標人應派員現場簡報，同一投標人代表出席人數以 3 人為限，且須為其資格合格投標人之相關人員。未出席簡報及現場答詢者，評選項目得酌予扣分。
2. 各投標人前項代表出席人員，除法定代理人親自出席外，出席人員中至少應有一人出具表明係受投標人委任為簡報、現場答詢及發言等權限之代理人授權書（如附件 12）予招標機關，始得出席。
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. 評選會現場備有投影機、投影布幕各一，其餘簡報器材由投標人自行攜帶準備，只限定單機（一台筆電）簡報，亦可視需要以動畫或建築模型輔助說明，惟應自行確定是否符合簡報場地設備之規格，招標機



關得於會前安排時間供投標人測試。

- 6.採「統問統答」方式進行，各投標人代表出席人員依排定之順序及時間向評選委員簡報及答覆評選委員詢問。
- 7.簡報時間 15 分鐘，答詢時間以 10 分鐘為原則，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。時間終止前一分鐘按一短鈴，終止後按二短鈴。評選委員於評選中得就參選廠商之資歷、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，參選廠商列席人員僅得就該詢問事項發言。簡報時間不足 15 分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間。
- 8.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。
- 9.評選委員評分時，所有合格投標人應一律退席。
- 10.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。
- 11.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，致委員總額未達半數人以上者，招標機關將另行遴選委員補足並擇期召開評選會會議。

5.3.2.6 各評選會委員就合格投標人所提投資計畫書及相關文件，依本須知第 5.3.2.4 條及附件 13 綜合評選評分表予以評分。

- 1.各評選會委員依各評選項目配分，給予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.評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前三名為入圍投標人；如序位總和相同者，則以「污染管理計畫」評分最高者優先。若「污染管理計畫」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.各評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，

該評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，評選分數未達評選標準 75 分時，則該合格投標人，不具獲選為入圍投標人之資格。

6.獲選為入圍投標人之資格者，進入下一階段開啟價格標作業。

### 5.3.3 開啟價格標及決標

5.3.3.1 招標機關當場宣布綜合評選階段之入圍投標人後，同日(112 年 7 月 28 日)接續進行本須知第 5.3.3 條開啟價格標程序。

5.3.3.2 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 5.3.4 條規定之「得標人遞補」情事者，以招標機關依本須知第 5.3.4.2 條規定書面通知次得標人遞補之送達日為決標日。

5.3.3.3 各入圍投標人最多派 1 名公司代理人到場參與開啟價格標或比價程序，未到場參加者，不影響其價格標單文件效力。

5.3.3.4 以權利金標價最高者得標

1.以入圍投標人所投之有效價格標單，按投標權利金之高低排序後，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，由各該最高標者當場填寫比價金額後再行比價一次，以出價較高且已超出原投標價者得標，未到場者，視同放棄比價權利且不得異議，由其餘到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標。

3.如最高標價相同之入圍投標人均未到場致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人順位。

4.次高標價有二標以上者，當場以抽籤方式決定次得標人。如次高標價相同之入圍投標人均未到場致無法進行抽籤時，由主持人當場以抽籤方式決定次得標人。

5.前述最高標價相同之入圍投標人、次高標價相同之入圍投標人之抽籤順序，以各入圍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。

5.3.3.5 開啟價格標有發生需辦理權利金比價時，以有到場參加者且攜帶下列證件，並經招標機關查驗無誤，始能參與比價程序。

- 1.入圍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身分證明文件正本及公司印鑑章或附件 3 之授權印章。
  - 2.入圍投標人如由代理人到場參與比價程序，代理人應帶授權書（如附件 12）、身分證明文件正本及公司印鑑章或附件 3 之授權印章、代理人印章，供招標機關查驗。
- 5.3.3.6 開啟價格標程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，如未能裁決，由招標機關決定，入圍投標人均不得異議。
- 5.3.3.7 如各入圍投標人所投價格標單均為無效者，視為廢標。招標機關得重新辦理招標。
- 5.3.3.8 有下列情形之一者，入圍投標人所投之價格標單無效，不得成為得標人：
- 1.價格封內未附價格標單者。
  - 2.同一個價格封內裝有 2 張（含）以上之價格標單者。
  - 3.未使用招標機關規定之價格標單者。
  - 4.價格標單所填之投標權利金有書寫錯誤、塗改、字跡模糊無法辨識、低於招標權利金底價或未以正體中文大寫書寫者。
  - 5.價格標單附有條件者。
  - 6.價格標單所填標的物、姓名或名稱經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
  - 7.投標標封未封口、未在封口處蓋章或破損情節重大足以影響開標、決標者。
  - 8.對同一標的物投遞標封逾一封者。
  - 9.其他經招標機關認定為於法不合者。
- 5.3.3.9 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。

#### **5.3.4 得標人之遞補**

- 5.3.4.1 得標人未於決標次日起 15 日曆天內繳清應繳第一期權利金、履約保證金或簽訂設定地上權契約，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，並由招標機關限期書面通知次得標人是否願以自身投標金額取得得標權。

- 5.3.4.2 次得標人於期限內函復招標機關，願照次得標人自身投標金額取得得標權者，以招標機關收受該函復日為得標日，遞補為得標人。
- 5.3.4.3 無次得標人或次得標人不願或逾期未表示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足第一期權利金、履約保證金，或有其他情事致未能完成簽約者，招標機關得重新辦理招標。

## 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，招標機關與得標人應依本投標須知所附之設定地上權契約辦理契約簽訂，不另辦理議約：

6.1.1.1 經評選會決議事項及得標人之承諾事項。

6.1.1.2 文字有明確化之必要，以利設定地上權契約之執行者。

6.1.1.3 於公告後設定地上權契約訂立前發生情事變更。

6.1.2 得標人應自決標次日起 15 日曆天內與招標機關完成第 6.1.1 條事項之確認，及設定地上權契約內所有日期、金額之確認及填具事宜。

6.1.3 於完成第 6.1.2 條事項後，得標人應依本須知規定繳納於簽約前應繳之權利金、履約保證金及完成使用保證金後，與招標機關簽訂設定地上權契約。

6.1.4 開發人應於簽訂設定地上權契約之次日起 60 日曆天內，依投資計畫書經評選會之審議結論及招標機關之意見修正據以執行本案之執行計畫書送交招標機關，經招標機關確認後據以執行本案土地之開發與經營。

6.1.5 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，並由次得標人遞補為得標人。

6.1.6 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。若無次得標人時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招標。

### 6.2 履約保證金及完成使用保證金金額及繳交方式

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及完成使用保證金，並自行負擔其費用；履約保證金如有經設定地上權契約約定扣抵者，開發人應於招標機關所定期限內補足之。

#### 6.2.1 履約保證金及完成使用保證金金額

1. 履約保證金：以得標人之權利金價格標單權利金總額之百分之十五計收。

2. 完成使用保證金：以得標人之權利金價格標單權利金總額之百分之十計收。

### 6.2.2 繳付期限

得標人應於決標次日起 15 日曆天內，完成履約保證金及完成使用保證金之繳付。

## 6.3 繳付方式

6.3.1 履約保證金及完成使用保證金得以現金、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(附件 14)、完成使用保證金保證書(附件 15)或經招標機關同意以設定質權之金融機構定期存款單(附件 16)繳納。招標機關認有必要時，得要求開發人更換提供設定質權之定期存款單、履約保證金保證書之出具銀行，開發人應立即配合更換銀行。

6.3.2 如以現金繳納者，請將履約保證金繳納(或匯入)至臺灣銀行臺南分行，戶名：「臺南市政府地政局麻豆工業區市地重劃基金專戶」，帳號：「009045065266」內，並於繳納收據(或憑證)備註欄加註「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權土地(麻工段\_\_\_\_地號)履約保證金/完成使用保證金」；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(附件 14)、完成使用保證金保證書(附件 15)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 日曆天，提供更新後之保證以替換之；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或完成使用保證，至開發人提出更新之保證取代或完成使用為止。

6.3.3 其餘履約保證金及完成使用保證金相關事宜，依本案設定地上權契約書之約定。

## 6.4 預告登記

除本案設定地上權契約另有約定外，開發人應於建物所有權第一次登記完成之日起 7 日曆天內，會同招標機關辦理建物所有權之預告登記，預告登記內容為：

- (一) 為保全預告登記請求權人之建物移轉請求權。
- (二) 未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權。
- (三) 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經招標機關指定保留並請求移轉登記之情形外，應依招標機關通知，拆除騰空地上建物，返還地上權標的物，並立即除去一切設定負擔。

## 6.5 其他

6.5.1 開發人與招標機關簽訂設定地上權契約時，本須知及得標人之投標文件均為設定地上權契約附件。

6.5.2 其他未列事項，依設定地上權契約及其附件與相關法令規定辦理。