臺南市政府

臺南市中西區星鑽段2425地號
設定地上權案

投標須知

中　華　民　國　　114　　年　12　月　9　日

目錄

第 1 章　一般說明 3

1.1　聲明事項 3
1.2　名詞定義 4

第 2 章　本案招標土地資料 7

2.1　本案背景 7
2.2　本案土地資料 7
2.3　本案土地面積之鑑界及疑義處理 7

第 3 章　開發經營權限及規範 8

3.1　本案設定地上權存續期間 8
3.2　開發經營項目與期限 8
3.3　出租或委託第三人經營 9
3.4　權利金 9
3.5　地租 11
3.6 招標機關承諾及配合事項 11

第 4 章　投標作業規定 13

4.1　投標人資格 13
4.2　投標人限制 14
4.3　資格證明文件 15
4.4　投標文件 17
4.5　投標方式及受理期間 20
4.6　押標金之處理 20
4.7　押標金之沒收 20
4.8　投標文件疑義釋疑及處理 21
4.9　投資計畫書 21

第 5 章　資格審查、綜合評選、開啟價格標及決標作業 25

5.1　成立評選委員會 25
5.2　評選作業階段 25
5.3　評定方法 25

第 6 章　簽約、開發人設立及履約保證 31

6.1　簽約 31

6.2 開發人之設立或變更登記 32
6.3 履約保證金金額及繳交方式 32
6.4 預告登記..... 34
6.5 其他..... 34

附件

附件 1、本案土地清冊及建築高度限制
附件 2-1、投標文件檢核表
附件 2-2、資格文件檢核表
附件 3、投標申請書
附件 4、投標切結書
附件 5、企業聯盟及其股份協議書
附件 6、企業聯盟授權書
附件 7、代理人授權書
附件 8、協力廠商合作意願書
附件 9、履約保證金保證書
附件 10、債信能力聲明書
附件 11、投標人及法定代理人印鑑印模單
附件 12、投標人及法定代理人授權使用印章同意書
附件 13、價格標單
附件 14、投標專用封套
附件 15、資格證明文件封套
附件 16、價格標單專用封套
附件 17-1、資格審查階段代理人授權書
附件 17-2、綜合評選階段及價格開啟階段代理人授權書
附件 18、投資計畫書評分表
附件 19、定期存款單質權設定申請書
附件 20、中文翻譯切結書
附件 21、設定負擔辦理貸款繳納權利金申請書
附件 22、金融機構貸款承諾書
附件 23、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 24、投標人疑義請求釋疑表

第 1 章　一般說明

1.1　聲明事項

1.1.1 「臺南市中西區星鑽段 2425 地號設定地上權案」（以下簡稱本案）係依「土地徵收條例」第 44 條第 1 項第 5 款及「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。

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、承諾、遵守及履行本投標須知及其附件（以下簡稱本須知）以及「臺南市中西區星鑽段 2425 地號設定地上權契約書」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 本基地由投標人自行至現場勘查，並應自行了解本基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 本基地現況如有地上物，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 開發人不得以本案基地申請容積移出。

1.1.13 本案基地得否建築使用，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，不論資格審查、綜合評選及價格開標結果如何，均不返還投標人。

1.1.18 本須知未盡事項，悉依土地徵收條例、臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法及中華民國相關法令規定辦理。

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「臺南市中西區星鑽段 2425 地號設定地上權案」。

1.2.5 本基地

指臺南市中西區星鑽段 2425 地號土地。

1.2.6 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一投標人或企業聯盟，並依不同作業階段，分別稱之為投標人、合格投標人、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，並與招標機關簽訂設定地上權契約之公司，即設定地上權契約之乙方。

1.2.12 企業聯盟

指由 2 家以上至多 5 家之公司/法人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/法人與一般成員。

1.2.13企業聯盟之授權代表公司/法人

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/法人，代表投標本案之企業聯盟處理各階段資格審查、綜合評選作業、開啟價格標、比價、簽約及與本案有關之一切事宜。

1.2.14企業聯盟之一般成員

指企業聯盟內除授權代表公司/法人以外之各成員。

1.2.15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。

1.2.16設定地上權契約

指開發人與招標機關簽訂之「臺南市中西區星鑽段 2425 地號設定地上權契約書」。

1.2.17 法人

本案之「法人」指依民法或其他法律設立，具有獨立權利義務能力之財團法人。

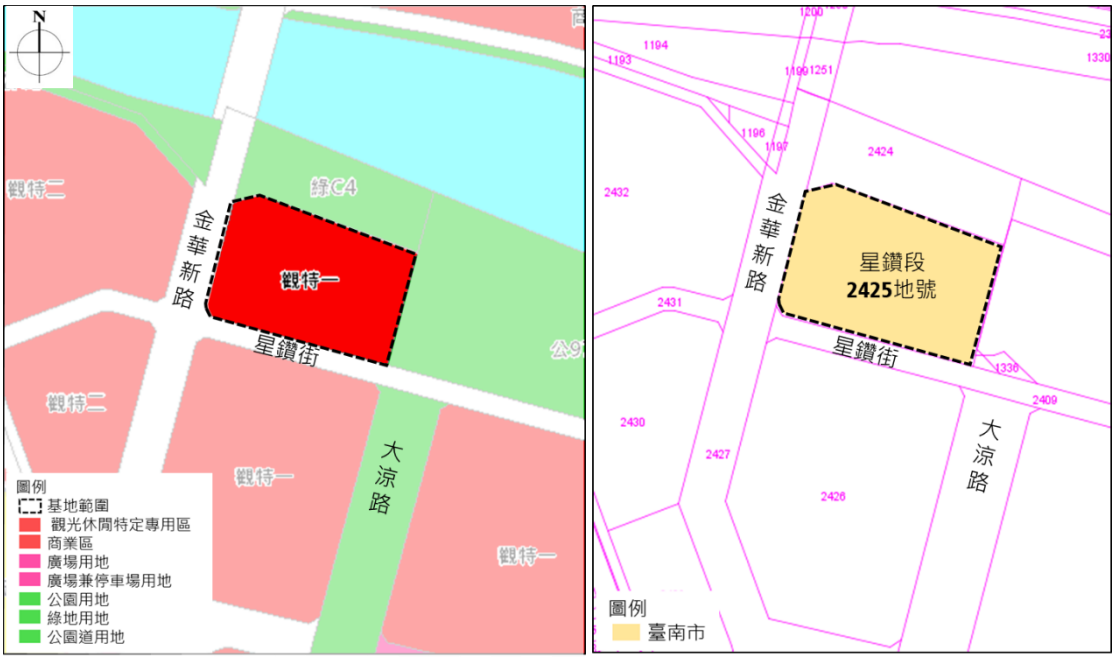
第 2 章　本案招標土地資料

2.1　本案背景

本案土地係本府辦理「臺南市中國城暨運河星鑽地區區段徵收」取得之剩餘可建築土地，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，提升水岸整體居住品質及商業機能，並帶動附近地區整體發展。

2.2　本案土地資料

本案位於金華新路與星鑽街交叉口東北側街廓，為臺南市中西區星鑽段 2425 地號之市有土地，總面積為 5,381.74 平方公尺（實際面積以土地登記簿所載面積為準），屬都市計畫第一種觀光休閒特定專用區，建蔽率為 50%，容積率為 480%（如下圖 1），使用現況為空地。有關本案土地清冊及建築高度限制如附件 1。



註：實際位置以土地登記簿為準。

圖 1 本基地位置示意圖

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　本案設定地上權存續期間

3.1.1 本案設定地上權存續期間自開發人設定地上權登記完成之日起起算50年，並依設定地上權契約第 2 條約定辦理。

3.1.2 設定地上權存續期限屆滿之優先定約機制

開發人於本案設定地上權契約簽訂後至開發經營期限屆滿 3 年前之期間內，如乙方並無構成設定地上權契約第 17 條第 1、2 項各款情形者，乙方得自開發經營期限屆滿前 3 年起算 90 日內，以書面向甲方提出續約申請，惟招標機關得視土地未來利用及政策方向，決定是否與開發人協商繼續定約事宜。開發人應於接獲招標機關同意協商繼續定約條件之書面通知後 6 個月內，與招標機關完成定約條件（包括但不限於年期、租金與權利金等）之協商，並以簽訂新約方式辦理繼續定約。若經招標機關確認符合本案優先定約條件，雙方並協商完成新約之簽訂，開發人得於本案設定地上權契約屆滿後繼續依新約條件開發經營本案，其優先定約以 1 次、期間以 20 年為限。

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。如本案建物供作住宅使用，僅限作租賃期間 30 日以上之出租型住宅（如短租或長租型住宅、酒店式公寓等）使用。

2.本案建築物及土地不得作為：

（1） 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、或其他類似之營業場所使用。

（2） 非屬前項之住宅使用。

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 土地開發建設期限

開發人應自與招標機關簽定本案設定地上權契約日開始起算 5 年內，開發建設完竣。

3.3 出租或委託第三人經營

開發人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本案設定地上權契約之履行，應視為開發人之代理人或使用人。開發人除應要求其等遵守設定地上權契約約定外，並應就其等違反本案設定地上權契約之行為，對招標機關負連帶責任。開發人之受託（或承租）人未履行其與開發人所定契約規範責任時，開發人應以本案設定地上權契約當事人地位，督促受託（或承租）人改善缺失或經招標機關同意更換受託（或承租）人。

3.4 權利金

3.4.1 權利金底價為新臺幣 554,086,422 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，以入圍投標人中最高投標權利金為得標價（下稱權利金）計收，並應依本須知及設定地上權契約第 4 條約定之下列給付方式擇一繳交：

3.4.1.1 以現金或等值之金融機構即期劃線支票繳納：地上權權利金（依得標人之標單金額填載）得分 4 期或 15 期按下列規定繳納：

1. 方案一：地上權權利金（依得標人之標單金額填載）得分 4 期按規定繳納。

   （1） 第 1 期：得標人應自簽訂設定地上權契約 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 4.6.1 逕予充抵）；

   （2） 第 2 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承諾金額之 25%；

   （3） 第 3 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承諾金額之 25%；

   （4） 第 4 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 日內繳清賸餘地上權權利金。

2. 方案二：地上權權利金（依得標人之標單金額填載）得分 15 期按規定繳納並加計利息。

   （1） 第 1 期：得標人應自簽訂設定地上權契約 5 日前，繳付得標

人之權利金標單承諾金額之 6.7%（原繳押標金依本須知 4.6.1 逕予充抵，優先充抵第 1 期權利金、次抵第 2、3 期之部分權利金）。

（2） 第 2 至 15 期：得標人應自簽訂設定地上權契約之日起算第 2 年至第 15 年每年 6 月 30 日前，以等額年金法依下列公式計算並繳納該期權利金：

【每期繳付金額=P*{[(1+R)^14]*R }÷{[(1+R)^14]-1}】

P＝地上權權利金（得標人之標單金額）扣除第 1 期款後之餘額

R＝中華郵政股份有限公司於每年繳付時當期公告一年期定期存款度未達新臺幣 500 萬元之固定利率。

※分期權利金舉例說明：

- 假設1：權利金標單承諾金額為554,086,422元。
- 假設2：第1期繳付金額為554,086,422*6.7%=37,123,790元
- 假設3：第2期繳付時之中華郵政股份有限公司之當期公告一年期定期存款度未達新臺幣500萬元之固定利率為1.725%

則：

【第2期繳付金額=P*{[(1+R)^14]*R }÷{[(1+R)^14]-1}】

P=地上權權利金（得標人之標單金額）扣除第1期款後之餘額

=554,086,422-37,123,790=516,962,632元

第 2 期繳付金額為

=516,962,632*{[(1+1.725%)^14]*1.725%}÷{[(1+1.725%)^14]-1}

=41,880,050 元

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：得標人應自得標之次日起 5 日內檢附申請書（如附件 21）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 25%（原繳押標金逕予充抵）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 22），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專戶。

3.如得標人未依前款規定辦理抵押貸款者，開發人應依前條第 2 款規定繳納剩餘之地上權權利金（因開發人簽約前已繳納 25%權利金，依前條第 2 款各期金額抵付第 1、2、3 期及第 4 期之部分權利金後，剩餘之地上權權利金應自第 4 期起繳納，第 4 期應繳權利金金額為前條第 2 款該年應繳金額與已繳納權利金抵付後之差額）。

4.辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

3.4.2 得標人所繳之各期權利金如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅後一併繳付。

3.4.3 其餘地上權權利金相關事宜詳設定地上權契約草案。

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 5 條約定之給付方式繳交。

3.5.2 得標人所繳之各期地租如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅後一併繳付。

3.5.3 其餘地租相關事宜詳設定地上權契約草案。

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繳清第一期權利金及簽訂設定地上權契約之日起 30 日內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，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。

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

投標人得以單一投標人或由二家至五家公司/法人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 3）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投標人或由投標人為發起人新成立之專案公司。

4.1.1 投標人之一般資格

4.1.1.1 單一投標人

1.以單一投標人方式投標者，投標人應為以下之一

（1）依中華民國法律設立登記之本國公司；

（2）依外國法律設立登記之外國公司且須於我國辦理分公司登記；

（3）依中華民國法律設立登記之財團法人；

2.單一投標人之公司實收資本額（或資本總額）、財團法人之財產總額不得低於新臺幣 1 億元。

3.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。

4.1.1.2 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/法人與一般成員，並分別指明之。

2.企業聯盟各成員應為依中華民國法律設立登記之本國公司、依外國法律設立登記之外國公司且須於我國辦理分公司登記或依中華民國法律設立登記之財團法人。

3.企業聯盟成員須提出企業聯盟及其股份協議書（如附件 5），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（應符合本須知第 6.2.4 條之要求），授權代表公司/法人應為該企業聯盟於成立專案公司前之全權代表。

4.企業聯盟成員至多不得超過 5 家。

5.企業聯盟之授權代表其公司實收資本額（或資本總額）、財團法人之財產總額不低於新臺幣 5,000 萬元。

6.企業聯盟全體成員實收資本額（或資本總額）、財產總額總和不低於新臺幣 1 億元。

4.1.1.3 單一投標人或企業聯盟投標人之各成員最近 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無退票紀錄或重大喪失債信資料。

4.1.1.4 投標人如為保險業，除符合前開各條財務資格及條件外，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，不受本須知第 4.1.1.3 條規定之限制。其所提送之證明文件為最近 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。

4.2 投標人限制

4.2.1 單一投標人不得同時為其他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/法人及一般成員，不得為投標本案之其他企業聯盟投標人之授權代表公司/法人或一般成員。單一投標人或企業聯盟投標人，不得為其他投標人之協力廠商。

4.2.2 協力廠商不得為其他單一投標人、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。

4.2.3 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 5），其內容應包含各成員之分工、權利及義務、應認足之開發人股份數。企業聯盟各成員除保險業者外，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。

4.2.4 企業聯盟投標人各成員應簽訂企業聯盟授權書（如附件 6）指定授權代表公司/法人，作為企業聯盟投標人於投標期間之全權代表。

4.2.5 單一投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司/法人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 7），作為投標人於投標期間之全權代表。

4.2.6 企業聯盟投標人各成員、協力廠商以及企業聯盟及其股份協議書內容，非

經招標機關同意，不得變更。

4.2.7 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。

4.2.8 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。

4.3 資格證明文件

4.3.1 一般規定

4.3.1.1 出具證明者為中華民國政府所屬之機關及中華民國會計師簽證之財務報告書時，其所出具之證明文件無須認證。

4.3.1.2 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。

4.3.1.3 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）譯本及中文翻譯切結書（如附件 20）。

4.3.1.4 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。

4.3.1.5 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 財務能力證明文件

單一投標人或企業聯盟投標人之各成員，均應提出：

4.3.2.1 最近 3 年（111 及 112 年度、112 及 113 年度）經合格會計師簽證之財務報告書（以無保留意見或修正式無保留意見查核報告為限）等相關資料、最近 3 年無退票紀錄證明文件及債信能力聲明書（如附件 10）等之證明文件。

4.3.2.2 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。

4.3.2.3 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。

4. 財團法人如係無須繳納營業稅或所得稅者，應提出稅捐主管機關核發之無違章欠稅證明或免繳納營業稅或所得稅之證明文件。

4.3.2.4 公司或法人設立未滿 3 年者，應提供設立後至最近年度之第 4.3.2.1 條、第 4.3.2.2 條及第 4.3.2.3 條所述相關文件。

4.3.2.5 投標人如為保險業者，除第 4.3.2.1 條及第 4.3.2.2 條之財務能力證明文件外，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。

4.3.2.6 上開證明文件須足以證明投標人符合本申請須知第 4.1.1 條規定。

4.3.3 登記證明文件及其他證明文件

4.3.3.1 單一投標人或企業聯盟投標人之各成員均應提出公司或法人資格證明文件。

4.3.3.2 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。

4.3.3.3 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，及我國之分公司設立（變更）登記表影本。

4.3.3.4 財團法人：

1. 應提出法定代理人身分證明文件影本及主管機關核發之法人登記證明文件抄本或影本。

2. 印鑑證明書（應為正本）：財團法人之主管機關登記證明文件上如無法人及法定代理人之印鑑可茲識別時，應出具由法院或登記主管機關核發之印鑑證明書（其核發日應在本案公告日以後）。

4.4 投標文件

4.4.1 投標應備文件

4.4.1.1 項目、份數

1.投標人及法定代理人印鑑印模單 1 份（如附件 11）

使用本須知所附之投標人及法定代理人印鑑印模單填具，法定代理人應與公司設立（變更）、登記表或主管機關核發之印鑑證明文件上之印鑑章相符。單一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/法人及其法定代理人印鑑印模單。

單一投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司/法人為外國公司者，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）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 1 份（如附件 12）。

2.投標申請書 1 份（如附件 3）

填具投標人名稱（單一投標人或企業聯盟名稱），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投標人或單一投標人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/法人及一般成員，並隨附申請所需之相關文件。

3.投標切結書 1 份（如附件 4）

單一投標人，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。企業聯盟投標人之每一組成員，皆應遵守與履行本須知內容，且各組成員除保險業者外，均應負連帶責任。

4.企業聯盟及其股份協議書 1 份（如附件 5）

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，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。協議書自簽訂日起生效，持續至附件 5 協議書第九條所定終止之日，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。

5.企業聯盟授權書 1 份（如附件 6 ）

企業聯盟投標人應由授權代表公司/法人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/法人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 1 份（如附件 7）

單一投標人及企業聯盟投標人之授權代表公司/法人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 8）

單一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.財務能力證明文件 1 份

依本須知第 4.3.2 條規定。

9.登記證明文件及其他證明文件 1 份

依本須知第 4.3.3 條規定。

10.押標金繳交證明文件 1 份

本案之押標金金額為新臺幣 83,112,964 元整，限以下列票據繳交：

（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:「臺南市政府地政局中國城運河星鑽區段徵收專戶」，帳號：「009045097415」**內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市中西區星鑽段 2425 地號設定地上權案押標金」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即期劃線支票），票據受款人應為「臺南市政府地政局」，並將該即期劃線支票裝入資格證明文件專用套封提送。

11.價格標單（如附件 13）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 20 份（另含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 份）：依本須知第 4 章「投資計畫書」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.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分關係揭露表」（如附件 23）。

4.4.1.2 提送方式

1.第 4.4.1.1 條第 8～9 款中係提供影本者，須加蓋單一投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司/法人之公司/法人及其法定代理人印鑑章或附件 12 之授權印章，並皆應加註「與正本相符」之註記。

2.第 4.4.1.1 條第 1～10 款、第 13 款及第 4.3.1.3 條等資格文件，應依序排列並裝訂後，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 15），並予彌封及加蓋單一投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司/法人及其法定代理人印鑑章或附件 12 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 16），並予彌封及加蓋單一投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司/法人及其法定代理人印鑑章或附件 12 之授權印章。

4.各投標應備文件依前述方式分別封裝後，應併同投標文件檢核表（如附件 2-1）、資格文件檢核表（如附件 2-2）、資格證明文件專用套封、價格標單專用套封及投資計畫書（另含光碟片），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 14），並加蓋單一投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司/法人及其法定代理人印鑑

章或附件 12 之授權印章。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。

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，掛號郵寄至「**臺南成功路郵局第 389 號信箱**」，收件以郵局戳章 115 年 1 月 22 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**。

4.5.2 本須知及所有招標之相關文件，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

4.5.3 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投標後均不予發還。

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 依前兩條規定辦理押標金領回時，單一投標人應由代理人持公司/法人印鑑、法定代理人印鑑或附件 12 之授權印章及代理人被授權證明文件辦理；企業聯盟之授權代表公司/法人應由代理人持授權代表公司/法人之公司/法人印鑑、法定代理人印鑑或附件 12 之授權印章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/法人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。

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 得標人未依本須知第 3.4.1.1 條或第 3.4.1.2 條規定繳足第一期權利金。

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 得標人未於簽訂設定地上權契約前繳足履約保證金。

4.7.8 得標人於簽訂設定地上權契約前變更企業聯盟協議書之各成員或其認股比例。

4.7.9 因可歸責於投標人之事由，致發生損害招標機關之情事者。

4.7.10 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。

4.7.11 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。

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 114 年 12 月 26 日 17 時前，以中文（正體字）書面方式（如附件 24），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 15 日；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單一投標人或企業聯盟之授權代表公司/法人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 12 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，且採雙面列印，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，封面請加蓋單一投標人或企業聯盟之授權代表公司/法人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 12 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 100 頁為限。

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。投資計畫書編排次序及內容包括但不限於下列各項：

4.9.6.1 計畫目標及團隊實績

1.計畫目標及開發經營理念

2.投標人團隊組成及實績

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投標人或單一投標人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：

（1）開發人為原單一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. 原單一投標人相關投資開發、興建、營運之實績。若有協力廠商者應一併敘明相關投資開發、興建、營運之實績。

（2）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組織管理架構、背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目等進行說明。

B. 開發人之股權結構及股東成員。

C. 股款募集計畫。

D. 各成員相關投資開發、興建、營運之工作實績、執行能力。若有協力廠商者應一併敘明相關投資開發、興建、營運之實績。

4.9.6.2 開發規劃及興建計畫

1.土地使用及建築量體計畫：包括但不限於開發強度、樓層高度、空間用途、全區配置圖、開放空間規劃等（比例尺應以可清楚表現圖面為準），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）。

2.動線計畫：包括但不限於本基地內及進出基地之動線規劃、停車場之配置。

3.興建計畫：包括但不限於施工時程計畫、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)。

4.9.6.3 經營計畫

1.經營組織：包括但不限於組織架構及業務項目說明。

2.經營管理構想：包括但不限於開發經營內容、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:包括但不限於營運年維護管理排程、項目等計畫概要。

4.行銷計畫：包括但不限於營運年期之行銷推廣計畫概要。

5.社會經濟效益：如促進都市、地方發展、引入商機、就業人口及相關社會經濟效益。

4.9.6.4 財務計畫及風險管理計畫

1. 為利於財務計畫評比，本案須依下列假設分析：

（1）以 50 年為財務試算年期（包含興建期）。

（2）財務計畫開始年為民國 114 年。

（3）淨現值計算至民國 114 年。

（4）工程估價基準以民國 114 年為基準。

（5）通貨膨脹率以 1.5%計算。

2.財務計畫應依開發經營規劃內容、興建計畫、經營計畫予以評估，其內容包括但不限於基本假設參數、分年投資經費之預估、資金籌措計

畫（如涉及融資需求者，須提供融資機構部門經理級（含）以上之主管簽署之融資意願書）、分年營運收支、財務效益分析、預估分年現金流量表（檢附 Excel 檔案）、權利金及地租繳付計畫、敏感度分析等。

3. 風險管理計畫：確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策。

4.9.6.5 回饋與周邊整合計畫

應提出敦親睦鄰回饋計畫，另針對周邊環境評估興闢空橋、地下道、人工地盤等整合構想規劃。

4.9.6.6 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 1 份。

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進行綜合評選作業。

5.2　評選作業階段

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 115 年 1 月 23 日(五)上午 10 時，各投標人最多派 2 名法定代理人或代理投標人到場，並均應攜帶身分證明文件正本，且代理人應攜帶授權書（如附件 17-1），供招標機關查驗；未到場者，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 日內補件、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。**價格標單、押標金繳交證明文件、投標人及法定代理人印鑑印模單、投標人及法定代理人授權使用印章同意書及投資計畫書，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。

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委員會審查。

5.3.2.3 綜合評選時，由評選委員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委員會進行簡報，及接受評選委員會委員之詢答。

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、計畫目標及團隊實績	1.計畫目標及開發經營理念 2.投標人團隊組成及實績（含開發人之背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目；相關投資開發、興建、營運之實績） 3.擬作為本案件簽約主體之原公司/法人或新設立專案公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構等	15
二、開發規劃及興建計畫	1.土地使用及建築量體計畫：包括但不限於開發強度、樓層高度、全區配置圖、開放空間規劃等。 2.動線計畫：包括但不限於本基地內及進出基地之動線規劃、停車場之配置。 3.興建計畫：包括但不限於施工時程計畫、工程造價預估及施工期間管理計畫概要。	20
三、經營計畫	1.經營組織。 2.經營管理構想：包括但不限於開發經營內容、預定進駐之項目及經營模式。 3.維護管理計畫。 4.行銷計畫。 5.社會經濟效益。	30
四、財務計畫及風險管理計畫	1.基本假設參數 2.分年投資經費之預估 3.資金籌措計畫 4.分年營運收支 5.財務效益分析	15

評選項目	評選標準	
	評選重點	配分
	6.預估分年現金流量表 7.權利金及地租繳付計畫 8.敏感度分析	
五、回饋與周邊整合計畫	1.敦親睦鄰回饋計畫。 2.針對周邊環境評估興闢空橋、地下道、人工地盤等整合構想規劃。	10
六、簡報及答詢	-	10

5.3.2.5 合格投標人於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 5 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，視為放棄投標本案。

2.各投標人前項代表出席人員，均應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授權書（如附件 17-2）予招標機關收執，始得出席。

3.招標機關於評選委員會開始前，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.各簡報場次間隔 10 分鐘，得由投標人進場進行場地佈置；評選委員會現場備有投影機、投影布幕各一，其餘簡報器材由投標人自行攜帶準備，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 20 分鐘，答詢時間以 15 分鐘為原則，各評選委員提問時間不計入，必要時得由評選委員會延長之，另可視投標人家數調整簡報及投標人回答時間。各評選委員當場就各投標人之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足之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。評選委員會委員因迴避、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委員會會議。

5.3.2.6 各評選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 18 投資計畫書評分表予以評分。

1.各評選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.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入圍投標人；如序位總和相同者，則以「經營計畫」評分最高者優先。若「經營計畫」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.各評選委員會委員給予合格投標人加總分數未達 70 分或 90 分以上時，該評選委員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 80 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，隨即辦理開啟價格標作業。

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得標日。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得標日。

5.3.3.3 各入圍投標人最多派 1 名法定代理人或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在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在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.入圍投標人如由法定代理人到場參與比價程序,法定代理人應攜帶身分證明文件正本及公司/法人印鑑章或附件 12 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 17-2）、身分證明文件正本及公司/法人印鑑章或附件 12 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 得標人未於規定期限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。已繳之第一期權利金在得標金額百分之二十範圍內，不予發還，並悉數繳入臺南市實施平均地權基金，並由招標機關限期書面通知次得標人確答是否照原得標人之最高標價取得得標權，次得標人於收受通知後，應依招標機關所定期限函復是否願照原得標人之最高標價取得得標權。

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申請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 經評選委員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 得標人應自接獲招標機關通知之次日起 20 日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，得標人若為單一投標人，得選擇以原單一投標人名義或另行成立專案公司之方式簽署設定地上權契約，得標人若為企業聯盟時應以新成立專案公司之方式簽署設定地上權契約。

6.1.4 若得標人擬以原單一投標人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。

6.1.5 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。

6.1.6 開發人應於簽訂設定地上權契約之次日起 60 日內，依投資計畫書經評選委員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基地之開發與經營。若其後都市設計審議委員會審議通過之內容，與執行計畫書內容有所出入者，開發人應即配合修正執行計畫書內容，報請招標機關備查後據以執行。

6.1.7 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。

6.1.8 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 開發人之設立或變更登記

6.2.1 得標人若以新成立專案公司方式簽署設定地上權契約時，得標人（無論為單一得標人或企業聯盟得標人之各組成員)均應以公司發起人身份籌設開發人。

6.2.2 開發人如為新成立之專案公司，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，其實收資本額應維持於新臺幣 1 億元（含）以上。

6.2.3 開發人如為新成立之專案公司，單一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%。建物取得使用執照滿 1 年後至契約期間屆滿前，單一得標人欲轉讓其對開發人之持有股份致其持有股份低於 50%時，應經招標機關同意，始得為之。

6.2.4 開發人如為企業聯盟得標人新成立之專案公司，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/法人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%。建物取得使用執照滿 1 年後至契約期間屆滿前，得標人各組成員欲轉讓其對開發人之持有股份，致得標人授權代表公司/法人之持有股份比例低於 30%或各組成員之持有股份總和低於 50%時，應經招標機關同意，始得為之。

6.2.5 開發人如為新成立之專案公司，須概括承受得標人在本案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。

6.3 履約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，並自行負擔其費用；履約保證金如有經依本案須知或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。

6.3.1 履約保證金金額

開發人應繳付履約保證金為新臺幣 83,112,964 元整。

6.3.2 履約保證金繳付期限

開發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。

6.3.3 繳付方式

6.3.3.1 履約保證金得以現金、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 19）、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 9）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。

6.3.3.2 開發人如以現金繳納者，請將履約保證金繳納（或匯入）至**臺灣銀行臺南分行，戶名:「臺南市政府地政局中國城運河星鑽區段徵收專戶」，帳號：「009045097415」**內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市中西區星鑽段 2425 地號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 9）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，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。

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，應持續至開發人完成資產移轉日或騰空點還土地翌日起滿 90 日止。

6.3.4.2 履約保證金之返還

本案設定地上權契約期間屆滿或終止後，開發人依設定地上權契約第十九條約定完成資產移轉或騰空點還土地滿 90 日後，如未有任何未改善完成之違約情事時，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。

6.3.5 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。

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 14 日內，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，本須知均視為上開契約文件之一。

6.5.2 其他未列事項，悉依設定地上權契約及其附件與相關法令規定辦理。