

# 「臺南市政府委託公民營事業辦理七股科技工業區開發、 租售及管理計畫」甄選須知

## 一、前言

臺南市政府基於轄內整體大環境之發展趨勢，為因應產業蓬勃發展所帶動的投資需求，致力於建置優質投資環境，優化產業空間佈局，帶動沿海地區均衡發展，並吸引人才及廠商回鄉，特著手勘選位於七股區之臺糖公司三股農場推動「臺南市七股科技工業區開發計畫」（以下簡稱「本園區」），決議啟動本園區之開發作業。

七股科技工業區自 97 年起，即進行開發行政審查程序，「臺南縣七股科技工業區開發計畫環境影響說明書」於 98 年 5 月 13 日業經行政院環境保護署環署綜字第 0980041838 號函公告，經審查認為可有條件接受開發在案，並於 107 年 10 月 31 日內政部核發開發許可，續於 108 年 1 月 28 日由經濟部核定編定。

依環保署已核定「臺南縣七股科技工業區開發計畫環境影響說明書」，承諾本園區生產事業用地引進產業應以食品及飲料製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電子零組件製造業及運輸工具製造修配業等七類別為限，其中基本金屬製造業特別排除重汙染之鋼鐵冶煉業、鋼鐵鑄造業、煉銅業、銅鑄造業、煉鋁業、鋁鑄造業及其他基本金屬鑄造業，金屬製品製造業排除金屬表面處理業。本園區開發完成後預計提供 68.7587 公頃設廠用地，提供安置傳統產業集中管理，除扶植臺南市境內基礎資源型產業外，並配合近年南部科學工業區、台南、永康、柳營等科技工業區形成高科技產業聚集效應。

本府為推動後續本園區之開發，爰依據「產業創新條例」第 37 條暨其施行細則及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」之規定，公開甄選公民營事業（以下簡稱受託單位）辦理本園區之開發、租售及管理業務，特訂定本甄選須知。

## 二、依據

- (一) 產業創新條例第 37 條
- (二) 產業創新條例施行細則
- (三) 產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法
- (四) 其他相關法令

### 三、委託計畫範圍

本園區位於臺糖公司三股農場範圍內，基地周界西側毗鄰省道臺 17 線，南、北側鄰七股大排支流，東至臺糖三股農場邊界。基地東西長約 1,500 公尺，南北長約 990 公尺，基地面積約 141.34 公頃。（以開發完成後實測面積為準）。

本園區開發計畫內容詳附件九。

### 四、委託工作期限

本計畫工作期限自本府通知履約之日起，履約期限為 6 年。受託單位自履約日起一年內配合進駐廠商建廠需求，完成部分分區整地工程並開始陸續交地予廠商同步建廠；履約日起 5 年 6 個月內應完成必要之公共設施，包含整地、排水、污水管線、自來水、道路、路燈、電力、電信管路、污水處理廠(或臨時污水處理設施)、服務中心及其他經本府核定之開發工程；自履約日起 5 年 10 個月內應提出成本總結算；履約期限內完成全部土地之開發、租售、管理及成本結算工作（前述全部土地之租售範圍係指本園區實際可出售之土地，不包括依契約第十七條第二款規定應保留作為只租不售之生產事業用地之出租，以及本園區可租售之公共設施用地）。但因政策改變或不可歸責於受託單位之事由，致無法在上述期限內完成時，得經本府書面同意後延長之。

### 五、受託單位權責

受託單位應負責辦理本園區開發之工程規劃、設計、監造與施工等有關工作，並依核定之價格及租售條件辦理土地租售等相關業務，詳如本計畫契約書相關規定。

本園區之申請編定、土地取得與地籍整理作業與費用由本府負責，投入之本息由土地及建物租售所得依契約規定償還，受託單位所提之財務計畫及資金籌措應考量本府投入資金籌措及清償計畫。

受託單位應自行籌措資金，辦理本園區各項受託工作項目，並俟本園區開發完竣後，依契約規定按本府、受託單位雙方所投入開發成本收支作成總結算；另土地及建物租售所得之收入(不含第契約十七條第二款規定只租不售範圍土地之相關出租收入，該收入繳交臺南市產業園區開發管理基金，不納入開發成本分擔範圍)由本府指定專戶收受，除應依產業創新條例第四十八條第一項規定附繳臺南市工業區開發管理基金、償還本府向財政部地方建設基金借款各期應償還之本息，以及預留購地廠商(依契約第十七條第二款規定採附條件買賣方式購地之廠商)因故未能完成使用時所須退還之金額外，應報經本府同意後，由本府就所收受之售地價款優先償還受託單位投入之開發成本未償還之本息，惟償還受託單位之金額不得超過會計師查核之受託單位實支成本額度，受託單位並應依資金來源優先償還利率較高部分之已投入開發成本本息。

## 六、委託工作內容

- (一) 辦理工程規劃、設計、施工監造及相關研究、測量、調查、鑽探、環境監測等工作(須依規定辦理相關技師簽證)。
- (二) 辦理工程施工及施工管理事宜。
- (三) 辦理土地及建築物之租售作業及未租售土地及建築物之管理維護。
- (四) 辦理公共設施用地、公共建築物及設施未移交管理機構前之管理維護。
- (五) 辦理開發計畫調整所涉及之開發計畫變更、環評變更與可行性規劃變更有關作業。
- (六) 負責開發資金之籌措、運用與管理，並撥付本計畫相關規費及開發費用。
- (七) 編製開發成本資料及辦理成本結算事宜。

- (八) 辦理土地點交作業。
- (九) 其他有關開發、租售與管理相關作業與配合事宜。
- (十) 受託單位應配合本府要求派遣專業駐點人員 1 名，以協助辦理本計畫相關事宜。

## 七、預計開發成本

本園區依最新估算投入總開發成本約 82.8 億元，其中本府預計投入土地及其他費用金額為 34.1 億元，除經本府核准外，受託單位應於 48.7 億元額度內完成本計畫各項工作。

## 八、土地租售方式

本園區土地採租售併行，受託單位應配合本府要求保留部分土地（以本園區開發完成後生產事業用地面積百分之十為原則，惟實際保留百分比應依本府核定之土地租售文件為準）只租不售；其餘生產事業用地採附條件買賣及相關產業用地採出售方式辦理，並作下列附帶限制條款(實際限制條件以本府核定之租售文件為準)：

- (一) 於點交土地次日起二年內建廠完成並向臺南市政府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於申購土地總面積之百分之三十。
- (二) 於點交土地次日起三年內完成工廠登記，且工廠登記之廠房面積(依工廠管理輔導法施行細則第二條規定，廠房係指供從事物品製造、加工作業使用之建築物)不得低於申購土地總面積之百分之二十。
- (三) 購地廠商完成使用後，方可申請產權移轉。未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金，臺南市政府並得解除土地買賣契約。

依內政部區域計畫委員會第 413 次會議紀錄，本計畫承諾保留 10 公頃之生產事業用地作為優先引進輔導轄內未登記工廠進駐，受託單位應配合前開承諾事項辦理土地租售作業。

## 九、參與甄選資格

- (一) 公、民營事業：依公司法設立之股份有限公司，其營業項目應有特定專業區開發業《代碼 H701040》，實收資本額在新臺幣 1 億 5 千萬元以上，並依法繳納稅捐，且無產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法第二十五條及政府採購法第一百零一條第一項規定之情形。
- (二) 參選廠商之工作團隊中負責工程設計、監造工作之廠商，應為政府登記合格之工程技術顧問公司或技術顧問機構，且無政府採購法第一百零一條第一項規定之情形。

#### 十、領取文件及閱讀

- (一) 本案甄選作業文件包括「臺南市政府委託公民營事業辦理七股科技工業區開發、租售及管理計畫甄選須知」、「臺南七股科技工業區委託開發、租售及管理計畫甄選須知附件」、「臺南市政府委託公民營事業辦理七股科技工業區開發、租售及管理計畫契約書」、「臺南七股科技工業區臺南市政府投入資金籌措與清償計畫」。
- (二) 領取時間：自公告之日起至民國 108 年 8 月 2 日止，自市府經濟發展局網站(<http://www.tainan.gov.tw/economic/>) 文件下載/工業區科下載。
- (三) 參選廠商應詳讀本府提供之甄選須知、契約書等相關作業文件，參選廠商於提出參選文件時，即表示已瞭解並接受甄選作業文件之全部內容，日後不得再有異議。

#### 十一、現地勘察及資料蒐集

- (一) 參選廠商應自行至現地詳細勘察，了解及蒐集必要之資料，包括影響其投資成本、風險、意外及其他相關資料。如有疑問或不明瞭處，應於公告之日起 30 日曆天內(遇例假日順延)前以書面向本府請求解釋或說明，逾期未提出者，不得再要求解釋或說明，爾後不得以任何事由提出抗辯。
- (二) 參選廠商未蒐集足夠之資料或未赴現場勘察，致執行本案遭遇

困難或預估成本錯誤時，概由參選廠商自行負責。

## 十二、參選文件之送達及簽署

### (一) 參選文件送達。

1. 參選廠商應檢具參選文件及附件（含服務建議書 20 份），於 108 年 8 月 5 日下午 17 時 30 分前下班時間內送達本府經濟發展局秘書室收文處辦理收文掛號，逾期概不受理。
2. 每一參選廠商僅能投遞 1 份參選文件，違者取消其參與甄選資格；凡經投遞之參選文件，參選廠商不得以任何理由請求發還、更正、作廢或撤銷。但經本府審查文件，發現其內容有不明確、不一致、明顯打字錯誤或書寫錯誤之情形者，得通知參選廠商提出說明，以確認其正確之內容。

### (二) 參選文件應具備下列基本資料

1. 參選廠商資料表 1 份（格式如附件二）。
2. 參選廠商應檢附之資格及證明文件：
  - (1) 設立或登記證明：應檢附廠商登記或設立之證明影本各 2 份。參選廠商之工作團隊中負責工程設計之廠商應檢附主管機關核發之工程技術顧問公司或工程技術顧問機構登記證影本及附具公會會員證影本各 2 份。
  - (2) 納稅證明：參選廠商最近一期營業稅或所得稅完稅證明文件，參選廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明影本代之。
  - (3) 信用證明：參選廠商如票據交換機構於截止送達日前之半年內所出具之非拒絕往來戶或最近 1 年內無金融機構退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明。
3. 申請承諾書 1 份（格式如附件三）。
4. 委託代理授權書 1 份（格式如附件四）。
5. 押標金

參選廠商應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納押標金，並應符合行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定之格式。

(1) 押標金金額：新臺幣 5,000 萬元。

(2) 押標金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證保險公司之保證保險單較參選文件送達期限延長 90 日。

(3) 以現金繳納者，繳納處所或金融機構帳號：臺灣銀行新營分行，臺南市政府經濟發展局代收款專戶 028045094089。

(4) 取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者，其格式如附件五。

6. 服務建議書 20 份（撰寫說明如附件一）。

### (三) 參選文件之簽署

1. 參選廠商所提出之資格及證明文件影本應均屬事實，本府於必要時得通知廠商限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符、偽造或變造者，應不予甄審、撤銷優先簽約權、終止契約或解除契約，並得追償損失。
2. 參選廠商所提送書表文件之記載事項應均屬事實，如有虛偽，經本府認為足以影響甄選結果時，得逕行撤銷其獲選之優先簽約權，且其所發生之任何糾紛及法律後果，概由參選廠商自行負責。
3. 參選廠商保證所提出之服務建議書內容，不得侵犯第三人智慧財產權。倘本府因參選廠商提供之資料而涉及侵害第三人之智慧財產權，致發生訴訟或仲裁時，參選廠商應負全部法律責任，並賠償本府因此所受之損害（包括律師費、訴訟費等相關費

用)。

### 十三、資格審查

- (一) 時間及地點：由本府另行通知。
- (二) 參加資格審查之參選廠商代表人或代理人人數以3人為限，憑身分證出席（代理人須攜委託代理授權書）。參選廠商如未到場或未攜帶合法使用之印章或授權書（含代理印章），即視同放棄有關之權益。
- (三) 審查：依本計畫甄選須知第十二點之規定，審查證明文件及服務建議書。
  1. 申請資格及相關書件不合於甄選須知之規定者，服務建議書不予甄審，當場退還。
  2. 申請資格及相關書件合於甄選須知之規定者，當場以抽籤決定甄審時之簡報次序，未出席者由主持人代為抽籤。
- (四) 資格合於甄選須知規定者，其服務建議書甄審簡報之時間及地點，本府將另行通知。所有參加甄審簡報之參選廠商代表人或代理人之總人數不得超過10人，憑身分證出席。（代理人須攜委託代理授權書）

### 十四、甄審方式及標準

- (一) 甄審方式
  1. 本府邀集專家、學者及府內人員組成甄選委員會，依本府頒訂之「臺南市政府產業園區委託申請設置開發租售及管理甄選會組織要點」及「臺南市政府產業園區委託申請設置開發租售及管理甄選會審議要點」辦理甄選。
  2. 甄選作業流程
    - (1) 依資格審核通過之投標參選廠商當場抽籤之順序，由投標參選廠商提出簡報20分鐘，簡報結束後進行20分鐘問題回答（採統問統答方式計時，委員提問時間不計）。簡報



人員應為計畫主持人或共同/協同主持人，每一參選廠商人數不得超過 10 人(含參選廠商代表人或代理人及資訊設備操作人員)，參選廠商遲到 10 分鐘以上、計畫主持人或共同/協同主持人未出席皆視為放棄簡報，參與甄選廠商評分表之「簡報」評分項目以 0 分計。

(2) 由各甄選委員依甄選項目、權重及優勝參選廠商評定方式，選出優勝廠商。

### 3. 優勝廠商評定方式

採序位法就各甄選項目分別評分，再加總計算各參選廠商之總分並換算為序位，參選廠商須平均得分達到 75 分(含)以上且半數(含)以上甄選委員評分達 75 分者，方得列入優勝廠商。(參與甄選廠商評分表及甄選結果統計表詳附件七、附件八)

(1) 各甄選委員就甄選項目及權重，填寫評分表一份，甄選委員應予不同參選廠商不同之序位。

(2) 交由本府作業人員(先檢視各參選廠商平均分數是否達到 75 分)統計甄選委員之甄選結果排定序位，評比序位合計數最低者為序位第一，次低者為第二名，餘依此類推。

(3) 如有兩家(含)以上參選廠商序位相同時，擇配分(權重)最高甄選項目之得分較高者為優勝廠商；得分仍相同時，擇配分(權重)次高甄選項目之得分較高者為優勝廠商；得分仍相同者，當場抽籤決定序位。

(4) 甄選結果排定名次後須經甄選委員會過半數之決定者方為優勝廠商。

#### (二) 甄審標準

甄審項目分為「對計畫之瞭解及開發建議」、「土地租售配合計畫」、「開發工程規劃設計、監造施工計畫及工作進度、品質掌控」、「整體財務計畫」、「開發廠商組織人力與工作實績」與「簡報及答詢」六部分，分別評分。各甄審項目評分權重分配與細部內容如下：

- 1 · 對計畫之瞭解及開發建議 (佔 10%)
  - (1) 對本計畫之瞭解 (佔 5%)。
  - (2) 加速開發策略建議及相關事項 (佔 5%)。
- 2 · 土地租售配合計畫 (佔 10%)
  - (1) 土地及建築物之招商及租售計畫(含預定交地時程) (佔 5%)。
  - (2) 未出售土地及建築物之管理維護 (佔 5%)。
- 3 · 開發工程規劃設計、監造施工計畫及工作進度、品質掌控 (佔 25%)
  - (1) 開發工程規劃、設計構想 (佔 10%)。
  - (2) 開發工程監造及施工計畫 (佔 7%)。
  - (3) 開發進度(含整體工作進度、分期分區施工計畫、配合進駐廠商需求必要之公共設施完工時程及各項開發工程完工時程)、品質掌控 (佔 8%)
- 4 · 整體財務計畫 (佔 30%)
  - (1) 開發成本估算與控制 (佔 15%)。
  - (2) 資金籌措能力、運用與管理 (佔 15%)。
- 5 · 開發廠商組織人力與工作實績 (佔 15%)
  - (1) 工作團隊組織與人員配置 (佔 7%)。
  - (2) 相關工作實績與執行能力 (佔 8%)。
- 6 · 簡報及答詢 (佔 10%)
  - (1) 簡報內容 (佔 5%)。
  - (2) 答詢內容 (佔 5%)。

## 十五、委託契約書之簽訂與履行

### (一) 訂約

- 1 · 甄選確定優先順位後，獲選優勝參選廠商應於甄審決標公告後 15 日 (不含例假日) 內，備函檢送契約書、履約保證金、工作

計畫書等相關文件辦理簽約。

2. 獲選優勝參選廠商無法於期限內提送前述相關文件，本府得逕行取消其優先資格並沒收押標金，另由次優先順位者依序遞補，如無次優先順位參選廠商，本府得重新辦理甄選。

3. 履約保證

獲選優勝參選廠商於簽訂委託契約書前應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納履約保證金，並應符合行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定之格式。

- (1) 履約保證金金額：按提具服務建議書估列之受託單位預計投入總開發成本之10%計算。
- (2) 履約保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證、保險公司之保證保險單至本契約簽訂日起**六年九個月**之履約保證金保證書。
- (3) 以現金繳納者，繳納處所或金融機構帳號：臺灣銀行新營分行，臺南市政府經濟發展局代收款專戶，028045094089。
- (4) 取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者，其格式如附件六，並載明保證人拋棄民法第745條規定之先訴抗辯權。

4. 工作計畫書

獲選優勝參選廠商於簽訂委託契約書前，應就甄選階段所提送之服務建議書內容（不含附件），依甄選委員甄審意見進行修訂及補充為工作計畫書，送請本府確認核定，納入契約書做為本計畫執行之依據。

- (二) 押標金之退還

本府於完成簽約且無待解決事項後無息發還簽約者及其以後順位參選人之押標金，以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者並副知保證機構。

### (三) 契約之履行

受託單位應按簽訂之契約書完成本委託之全部工作。

十六、參選廠商之所有參選文件、契約書及來往文件均以中文為準，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。

十七、本甄選須知為契約書之一部分，其有未盡事宜，悉依「產業創新條例」暨其施行細則及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」等有關規定辦理。

### 十八、其他

- (一) 本園區辦理之編定、環境影響評估及開發計畫變更等作業文件資料詳附件九。
- (二) 本園區開發工程整體危害因素告知單詳附件十。
- (三) 對本計畫之工作說明事項如有疑議者，請洽本府經濟發展局工業區科（電話：06-6351658）。

### 十七、本甄選須知附件包括

- 附件一、 工作說明書
- 附件二、 參選廠商資料表
- 附件三、 申請承諾書
- 附件四、 委託代理授權書
- 附件五、 押標金保證書
- 附件六、 履約保證金保證書
- 附件七、 參與甄選廠商評分表
- 附件八、 參與甄選廠商甄選結果統計表

附件九、 相關參考資料

附件十、 臺南市七股科技工業區開發工程整體危害因素告知單