臺南市將軍漁港修造船廠及曳船道用地(含建物及設備)標租案
投標須知

第一章 標案基本資料

一、招標機關：臺南市漁港及近海管理所（以下簡稱本所）
機關地址：臺南市安平區永華路二段6號3樓
承辦人員：王雅醇
電　　話：06-3901462
傳　　真：06-2982851
電子信箱：yachun@mail.tainan.gov.tw

二、標租標的：臺南市將軍區山子腳段3535-25地號等3筆市有土地(含建物及設備)標租(詳如標租標的清冊）。

三、領標方式及地點：

（一)自行洽領：公告日起至 110 年 11 月 3 日止，於上班時間（08:00～17:00），不具名向本所洽領招標文件（含投標單、投標信封、投標須知等（詳如招標文件）。

（二)網路下載：自公告日起至 110 年 11 月 3 日，於臺南市政府全球資訊網/市政公告或臺南市漁港及近海管理所/最新消息，下載招標文件（詳如公告之網路下載網址）。

第二章 投標

四、投標文件須於截止投標期限前(詳如招標公告)，以郵遞(掛號)寄達或專人送達本所（地址：臺南市安平區永華路二段6號3樓）。

五、投標人應遞送投標文件份數： 1份。

六、投標人應參照招標文件自行前往現場勘查，並得洽本所查閱有關資料。

七、參加投標人應使用本所發給之投標單，應使用中文，並以原子筆、鋼筆、毛筆或機器打印等不易塗改之書寫工具填寫願出標價（租金率得以中文或數字表示、土地不得低於百分之五、建物不得低於百分之十「年租金率」）、投標人姓名、出生年月日、住址及身分證

統一編號等，並加蓋印章（其為法人或公司行號者，應填明法人或公司行號名稱、登記文件字號、法定代理人姓名、身分證統一編號）。

八、凡寄(送)出之標封，投標人不得以任何理由申請更改、作廢或退還。

九、本標租案不得共同投標及共同承租。

十、投標人之資格：依法成立之公、私法人組織、公司行號。

第三章 開標

十一、開標時間及地點： 110 年 11 月 5 日09時整 安平漁港管理中心2樓會議室。

十二、招標機關辦理招標有下列情形之一不予開標決標：

(一)變更或補充招標文件內容者。

(二)發現有足以影響公正性之違法或不當行為者。

(三)因應突發事故者。

(四)標租計畫變更或取消標租計畫。

(五)如遇特殊情形，得當場宣布延期開標。

十三、投標人所投標封，如有下列情形之一，經招標機關於開標前發現者，其所投之標封應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該廠商：

(一)標封未密封者。

(二)標封未填寫投標人姓名及地址者。

(三)標封逾規定截止收件時間送達者。

(四)投標人未檢附足以證明投標資格之文件或資格經審查不合格者。

(五)投標單以鉛筆填寫或未依規定填寫完整者。

(六)標封內有投標單而未附投標押標金者（不受理現場繳納），或僅有投標押標金而無投標單者或未依規定繳納投標押標金票據，或票據係偽造、變更者。

(七)投標單不按規定填寫，或加註附帶條件，或字跡模糊，或塗改後未蓋印章，或所蓋印章模糊不清無法辨認。

(八)其他未規定之事項，經認定依法不符者。

前項各款，如於決標後始發現者，仍作廢，該作廢投標單如係最高標者，得以投標次高標者遞補。

第四章 決標

十四、本案公告底價，公告土地年租金率底價： 五 % ；房屋年租金率底價：十%（詳如標租標的清冊）。

十五、決標原則：合於招標文件規定且不低於底價，並經評審為最高分者為得標人，評分平均總分數未達75分，不得評定為優勝廠商。(評分標準如下表)，請廠商準備簡報檔。

評分項目	配分
一、總體規劃、設計構想之完整性、可行性。	30 分
二、投資計畫書之完整性及對本案之瞭解度。	15 分
三、報價合理性。	20 分
四、執行方法之合理性及工作時程進度安排。	15 分
五、公司經驗及能力、過去工作實績及如期履約能力之評估。	10 分
六、簡報內容及答詢。	10 分
得分合計	100 分

十六、得標人應於簽約日前繳交履約保證金，並於出租機關通知期限內完成簽約，並應向臺灣臺南地方法院或經法院認可之民間公證機構辦理租約公證，其所需費用概由承租人負擔，未經招標機關同意而逾期不辦理簽約者，視為放棄得標，本所得依決標前之標價順序洽次高標投標人以決標價承租。(本案標的之上架設施軌道改善及增加倒拉滑輪等相關設施，目前施工中，預計於110年11月10日完工，須工程驗收通過後才辦理簽約，若因故無法簽約，則本標租案予以作廢。)

第五章 投標押標金繳納及退還

十七、投標押標金：10萬元。

十八、投標押標金之繳納：限用下列票據：

(一)各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票。

(二)各行庫、信用合作社及農、漁會信用部所開臺灣銀行支票或本票。

上開支票或本票，請指名『臺南市漁港及近海管理所』為受款人。

十九、投標人應將投標押標金連同投標單一併裝入標封內，標封之封面由本所預為填妥標的名稱及開標日期、時間，並由投標人填寫投標人姓名、住址及連絡電話，投標信封背面封口處應予密封。

二十、公告招標後，有特殊原因時，本所得停止開標，投標押標金將於公告停止招標之日起7日內（末日為例假日者順延至第一個上班日）無息退還。

二十一、投標人所繳交之投標押標金，未得標者，於決標後無息發還；得標者，於完成訂約後無息發還，另投標押標金得轉換為履約保證金。其有下列情形之一者，其所繳納之投標押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

(一)投標廠商另行借用他人名義或證件投標。

(二)冒用他人名義或證件投標。

(三)得標人未於出租機關通知期限內繳納履約保證金並於通知期限簽訂租約或放棄得標權利者。

二十二、投標人所繳交之投標押標金，除有第二十二點各項情事不予發還者外，其餘未得標者均於開標當日憑投標人身分證、投標人原用印章，無息發還；如係委託他人代領，應出具委託書，受託人應攜帶身分證、印章，於投標單內簽章領回。

第六章 履約保證金繳納及退還

二十三、得標人應於簽訂租賃契約前繳交履約保證金，履約保證金以1年租金計算。

二十四、履約保證金因不可歸責於承租人事由而提前終止契約或租約期滿時，扣除承租人應負擔之欠繳租金、違約金及拆運費等費用後由出租機關無息發還；可歸責於承租人事由而提前終止契

約，除沒收履約保證金外，將另行追繳承租人應負擔之相關費用。

第七章 其他約定事項

二十五、履約事項

(一)使用限制

出租地限經營電機、機械、船舶製造修理、遊艇製造修理業、曳船設施及船舶修理設施，不得作上述產業以外之任何其他用途;土地不得新建建物；房屋及設備應盡維護及修繕責任。

(二)標租標的及租賃期限

臺南市將軍區山子腳段 3535-103(部分)、3535-25(部分)及 3535-26 地號市有土地(含建物及設備)標租（如附標租標的清冊及土地示意圖），租賃期間為 9 年。

(三)保險

承租人履約期間應辦理公共意外險，包含因意外事故致出租機關或其他第三人受有之損失。保險單應檢送至出租機關備查。

保險期間自合約生效日起至租期屆滿之日止，如申請換約續租，保險期間比照順延。

履約期間，未經出租機關同意不得變更或終止保險契約，違者以違約論處。

(四)本案簽約後，承租人應於土地(含建物及設備)移交後半年內開始營運，逾期則主管機關終止租約。

(五)租賃期限屆滿時，承租人有意續租者應於租期屆滿 6 個月前向出租機關申請，如無違規事項，經本府同意得另訂新租約，以一次為限；承租人未依限提出，視為無意續租。

二十六、承租人應按租用條件承租土地，並不得主張優先購買權或設定地上權，租賃期滿時，租賃關係即行終止，除經出租機關同意保留之地上物，得以無償轉讓等方式處理外，承租人應回復原狀交還出租機關，除法令另有規定外，不得要求任何補償。

二十七、出租土地有下列情形之一者，出租機關得終止租約：

(一)政府舉辦公共事業必須收回或依法變更使用。

(二)政府實施國家政策或都市計畫必須收回。

(三)因開發利用或重新建築。

(四)承租人積欠租金超過6個月。

(五)承租人違反租賃契約。

(六)承租人轉租、出借、頂讓或將租賃權讓與第三人。

(七)其他依法令規定得予終止租約。

二十八、本須知為租賃契約基本條款之一，其效力視同契約。契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以機關解釋為準。

二十九、本所得於不違反有關法令及本須知範圍內增訂補充說明或其他規定。