

國營臺灣鐵路股份有限公司

不動產投標須知（參考最有利標精神）

一、標的及底價：

租賃標之物之標示（如附標租位置圖）：

1. ■土地：花蓮縣花蓮市民生段民生小段 57、61、124、125、126 地號部分土地。
2. 租賃面積：4285.24 平方公尺。
3. 使用分區：商(三)商業區。

標租底價：每月新臺幣 16 萬元（含營業稅）。

二、截止投標時間：民國 113 年 12 月 25 日上午 9 時 30 分。

三、投標資格：

- (一) 政府機關及公營事業機構。
- (二) 依法登記之法人。
- (三) 刪除。
- (四) 開標前與本公司有法律糾紛或承辦本公司其他業務拖欠費用或承租標之物尚未繳清應付租金、違約金或其他原契約所約定應由承租人支付之費用者，不得參與投標。受主管機關停業處分期限未滿者亦同。
- (五) 最近 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事者，但公司成立未滿 3 年者，則為所有年度。

四、投標單之填寫：

- (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (二) 投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於標租底價。
- (三) 填妥投標人資料（法人應註明法人名稱及法定代理人姓名、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號）、投標金額及附件，並蓋章。
- (四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。
- (五) 每 1 投標人限投 1 標單，且不得 2 人(含)以上合投 1 標單。

五、投標人應繳納之押標金(按投標金額 4 個月計算)，限以下列票據繳納：

- (一) 以開標日（或之前）為到期日之財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會及漁會所開立之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票。
- (二) 郵政匯票。

前項押標金票據以「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處」為受款人，未按規定辦理者，所投標單無效作廢。

得標後簽約並完成公證後，由押標金中之 1 個月轉作第 1 個月租金，另 3

個月得轉作履約保證金；若有加價得標之情形，應於簽約前補足相關差額。

- (三) 得標者或連帶保證人應於契約公證前，辦妥定存質權設定新臺幣 150 萬元整予本公司花蓮營業分處，且設定期限應較契約屆滿日長 90 日以上，並拋棄先訴抗辯權。(經設定質權後不得中途要求提取利息，但到期存單得辦理換單質設手續，該金融機構均需載明拋棄行使抵銷權後始得辦理)，本項設定質權之金融機構定期存款單，其返還程序及擔保責任，準用本契約履約保證金相關規定。

六、投標手續：

投標人應以郵遞方式，連同投標單及應繳投標押標金之票據及下列各款文件妥予密封於投郵標封內（請投標人填列投標人名稱、地址及連絡電話），以掛號函件於截止投標時間前寄達 970914 花蓮郵政第 14-15 號信箱。

- (一) 以政府機關及公營事業機構投標則檢附相關證明文件。
(二) 以法人資格投標者則檢附法人設立登記表或變更登記表及負責人（法定代理人）身分證正反面影本。
(三) 刪除。
(四) 投標資格聲明書。
(五) 公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件 11-1、11-2)。
(六) 廠商廉政相關規定告知書。
(七) 最近 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事之證明文件(查詢日期應為本投標須知公告日以後)。
(八) 營運企劃書：1 式 12 份，以 A4 紙張直式橫向彩色印刷。主題圖樣中文說明請由左至右直式橫書繕打雙面印刷，不接受手稿文件，標註頁碼，加裝封面，封面上註明本案及投標者名稱，並且燒錄光碟片 1 片或儲存於 USB 隨身碟。
(九) 其他相關文件（切結書等）。

逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標人一經投標後，不得撤標；得標後僅得以其為得標不動產之承租人。

七、投標人可於開標時由負責人或委託代理人(須繳交授權書)憑身分證及投標之郵局掛號執據進入開標場所，出席開標及聽取決標結果。

八、開標及決標：分資格投標文件審查及綜合遴選得標廠商二階段。

(一) 資格及投標文件審查(初審)

1. 日期時間：民國 113 年 12 月 25 日上午 10 時 00 分。
2. 地點：花蓮市富裕二街 36 號會議室(國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處會議室)。
3. 開標日如開標地點所在地，因遇颱風等天然災害或其他不可抗力之因素經政府宣佈停止上班者，則順延至恢復上班之第一個上班日同地點時段開標。
4. 開標進行中，如投標人與本公司或投標人間發生爭議時，由主持人會商

相關人員後裁決之。

5. 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布。
6. 資格及投標文件不合格者，不得參加後續遴選。
7. 審查文件內容及程序如下：
 - (1) 投標廠商之標封應含：投標單、應繳投標押標金之票據、營運企劃書 1 式 12 份(並且燒錄成光碟片 1 片或儲存於 USB 隨身碟)及相關證明文件。
 - (2) 資格審查後，將合格廠商之營運企劃書先行檢送各遴選委員審閱。
 - (3) 資格及投標文件合於規定者，工作小組應依據遴選項目或遴選委員會指定之項目，就受評廠商資料擬具初審意見，連同廠商資料送該遴選委員會供遴選參考。

(二) 有下列情形之一，投標無效，本公司不接受說明及補正，不得參加複審，所繳交之押標金無息退還：

1. 不合投標資格者。
2. 投標單、投標押標金票據、營運企劃書或本須知第六條所列各款文件有缺漏者。
3. 投標押標金金額不足或其票據不符本須知第五條規定者。
4. 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或未以中文大寫者。
5. 投標單之格式與本公司規定之格式不符者。
6. 投標押標金票據之受款人非「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處」者。
7. 投標單內另附條件或期限者。

(三) 綜合遴選得標廠商（複審）

1. 廠商資格及其他投標文件經初審合格後，由本公司另擇期開會複審。
2. 由遴選委員會依招標文件規定，聽取合格廠商簡報並參酌營運企劃書辦理審查評分。
3. 本案評分項目及配分等方式依本案遴選須知規定。
4. 本案遴選採序位法計分(詳遴選須知)，遴選委員於各遴選項目之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上，擇優選出序位合計值最低為「優勝廠商」，並簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。

九、得標人放棄得標者，其繳納之投標押標金不予返還。投標押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標人出具委託書(所蓋印章與投標單相同)委託受託人(應附身分證明文件)領回。

十、得標人應於本公司通知得標翌日起 20 日內(末日為例假日者順延至下一上班日)，由負責人或委託代理人攜帶與投標單相同之印章及投標時所附證件

之正本並交清相關保證金，至本公司複審後辦理簽約手續。前項證件經核對符合後，連同保證人印章、身分證，按照本公司規定辦理租賃契約簽訂手續。依本公司通知之指定日會同至法院或民間公證人事務所辦理公證，並負擔公證費用。

十一、**刪除**。

十二、決標後尚未簽訂租約前，得標人有下列情形之一者，視為放棄得標，其所繳納之押標金不予返還（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以發還）。

- (一) 依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (二) 逾第十條規定期限未簽訂租約或公證手續者。
- (三) 依第十條所附證件不符規定或影本與正本不符或經查明係偽造變造使用者。
- (四) **本公司**發現得標人不具投標資格。
- (五) 依規定未於簽約前繳清相關保證金者。

十三、簽訂租約後，經發現得標人不具投標資格時，應終止租約，得標人已負擔之公證費、接(復)水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予返還；所繳之租金及履約保證金，全額不予返還。

十四、保證人規定：

- (一) 得標人應覓具連帶保證人 1 人或店保 1 家，應定期對保，並就得標人應履行本約之義務及賠償負連帶責任，同時拋棄先訴抗辯權。但政府機關及公營事業機構可免除保證人。
- (二) 得標人另於簽約前，提供相當於 3 個月租金之保證金（不得低於新臺幣 5 萬元整）者，得免除保證人。此保證金於租期屆滿或租約終止時，須抵充未繳清之月租金、違約金、其他費用、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，無息退還，如有不足，承租人應另行支付差額。

十五、得標人得以其出具等值之下列各款文件換抵已繳納之履約保證金、**免除保證人保證金**：

- (一) 無記名政府公債。
- (二) 設定質權之金融機構定期存款單（不包括可轉讓金融機構定期存款單）。設質時，必須以得標人名義辦理，其內容應與所附「定期存款單質權設定申請書」，「定期存款單質權設定覆函」之實質內容相符。經設定質權後不得中途要求提取利息，但到期存單得辦理換單質押手續，該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理，且質權設定期限應較契約屆滿日長 90 日以上。
- (三) 銀行之書面連帶保證書，其內容應與所附「履約保證金連帶保證書」之實質內容相符，且其有效期應較契約屆滿日長 90 日以上。

- 十六、租賃標的物以現狀出租(以點交時之現狀為準)，並依契約規定使用收益，收回時得標人不得有任何請求，投標人應至現場自行查勘並評估可行性。租賃標的物點交時，若得標人遷出時有任何物品留置不搬，得標人同意不論價值高低均視為拋棄其物所有權，逕由本公司處理，所需費用由得標人負擔。
- 十七、租賃標的物如因故致一時不能點交時，自決標翌日起逾壹年，本公司仍無法點交得通知得標人取消得標權，並無息退還押標金，但自決標翌日起已逾3個月仍未能點交標的物時，得標人得向本公司主張放棄得標權無息領回押標金，不得有其他請求。
- 十八、本須知稱日(天)係指日曆天(期間連續計算，包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日)，另契約中各繳款日如為例假日，得於例假日結束後之次日為繳款日期。
- 十九、本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，依本公司內部分層負責，指定本公司資產開發處花蓮營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處開立發票。
- 二十、得標人倘依本投標須知第十五條辦理換抵已繳納之履約保證金，其設定質權之金融機構定期存款單及銀行書面連帶保證書之質權人，亦為本公司授權管理單位國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處。
- 廿一、本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，俟履約管理單位取得該分處之圖記，本公司將通知得標人以簽署協議書方式，將出租機構移轉為國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- 廿二、本投標須知為租約附件。本投標須知未列事項，悉依「國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點」及標租租賃契約書辦理，本公司有解釋之權。
- 廿三、租賃標的物如須查詢，請洽本公司花蓮營業分處業務室(花蓮市富裕二街36號，電話：03-8562313)。
- 廿四、本公司檢舉信箱：臺北市郵政314號信箱。檢舉電話：(02)23899554。
- 附註：本公司標租資料刊登網站網址為
<https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/adr/rent-tender-1>；亦可於政府電子採購網(<https://web.pcc.gov.tw/>)查詢。