

國營臺灣鐵路股份有限公司

不動產投標須知

一、標的及底價：

(一) 標的物之標示(如附標租位置圖，面積依實際點交為準)：

標的物包含「2.租賃範圍」及「3.維護管理範圍」，其標示及土地使用分區如 1、4。

1. 土地：屏東縣枋寮鄉中山段 822、833、846、847、857、857-1、857-2、858、860-1、860-2 地號。

房屋：屏東縣枋寮鄉儲運路 1-10、1-11、1-12、1-13、1-14、1-15 號；儲運路 4 巷 2、4、6、8、10、12、14、16 號；儲運路 6 巷 2、4、6；8 號，計 18 間。

土地坐落：屏東縣枋寮鄉中山段 822、847 地號。

停車場：縣市 鄉鎮市區 段 小段 地號。

法定停車場：位置：。

租用範圍：汽車停車位 車位、機車停車位 車位及相關設備。

2. 租賃範圍(面積)：建物約 1,562.67 平方公尺、基地約 888.39 平方公尺；

本契約所稱基地係指建物垂直投影面積下方之土地。

租賃範圍至少包含建物 18 戶及基地，另包含投標企劃書中「創意規劃」項下之營業租用區且經本公司於契約簽訂前辦理界面會勘同意之範圍(空地)，及契約簽訂前優勝廠商依契約第二條第(四)款申請經本公司同意擴充之範圍。

3. 維護管理範圍：即投標企劃書中「創意規劃」項下之美化管理區且經本公司於契約簽訂前辦理界面會勘同意之範圍(空地)，本範圍除依企劃書或經書面送交本公司同意作為環境美化外，非經租用不得作為他用。

4. 使用分區：822、833、846、847 為鐵路用地、860-2 為人行步道用地、857、857-1、857-2 為住宅區、858、860-1 為道路用地。

(二) 標租底價：每月新臺幣 3 萬 5,000 元(含營業稅)。

二、截止投標時間：民國 113 年 10 月 9 日上午 9 時 30 分

三、投標資格及應附具之證明文件：

(一) 依中華民國法律成立之本國公司，實收資本額達新臺幣 400 萬元以上。

(二) 最近 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事，但公司成立未滿 3 年者，則為所有年度。

(三) 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的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。

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) 填妥投標廠商資料(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。
- (五) 每 1 投標廠商限投 1 標單，且不得 2 廠商(含)以上合投 1 標單。

五、投標人應繳納之押標金(按投標金額 1 個月+110 萬元計算)，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高雄營業分處」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，餘額轉作履約保證金及經營管理違約保證金。

六、投標手續：

投標廠商應以郵遞方式，連同投標單及應繳投標押標金之票據及下列各款文件依序裝入信封(或箱)，妥予密封於投郵標封(箱)內，標封封面(如附件 9，請投標廠商填列投標廠商名稱、統一編號、地址及連絡電話)，以掛號函件(包裹)於截止投標時間前寄達高雄站前郵局第 8-90 號信箱，如標封因密封或包裝不固致生遺失或其他依本須知規定認定無效等權益受損情形時，視為投標廠商無條件同意喪失相關權益。

- (一) 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。
- (二) 最近 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事證明文件(查詢日期應為本投標須知公告日以後)。
- (三) 投標資格聲明書。
- (四) 公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件)。
- (五) 廠商廉政相關規定告知書。
- (六) 切結書。
- (七) 企劃書：1 式 15 份，企劃書內容應依遴選須知規定撰寫，並燒錄光碟片 1 片或隨身碟 1 只。
- (八) 其他相關文件。

逾期寄達者，由投標廠商逕洽郵局辦理原件退還。投標廠商一經投標後，

不得撤標，且投標文件不予退還；得標後僅得以其為得標不動產之承租人。
七、開標及決標：本案採資格審查及綜合遴選 2 階段。

(一) 第 1 階段資格審查：

1. 日期時間：民國 113 年 10 月 9 日上午 10 時 00 分。
2. 地點：高雄市三民區南華路 257 號 4 樓(國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處會議室)
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. 由本公司派員前往郵局，於截止投標時間屆滿時，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封，並就投標資格進行審查。
5. 投標廠商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。
6. 開標進行中，如投標人廠商與本公司或投標人廠商間發生爭議時，由主持人會商相關人員後裁決之，投標人不得異議。
7. 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。
8. 資格及投標文件不合格者，不得參加後續遴選。
9. 審查文件內容及程序：
 - (1) 投標廠商之標封應含：投標單、應繳納之押標金票據及本須知第六條規定之相關證明文件、企劃書 1 式 15 份、企劃書內容電子檔光碟 1 片或隨身碟 1 只。
 - (2) 開啟標封、企劃書。
 - (3) 資格審查後，將合格廠商之企劃書先行檢送各遴選委員審閱。
 - (4) 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審查意見，連同廠商資料送該遴選委員會供遴選參考。
10. 經本公司審查廠商資格有下列情形之一，視為不合格標，本公司不接受說明及補正，並不得參加第 2 階段綜合遴選，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) 投標文件與本公司規定之格式內容不符、或其填具之投標人廠商名稱不一致者。
 - (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

發處高雄營業分處」者。

(7)投標單內另附條件或期限者。

(二)第2階段綜合遴選：

1. 廠商資格及其他投標文件經資格審查合格後，另擇期辦理綜合遴選。
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，序位合計值最低為第 1 名之廠商為「優勝廠商」，並簽報機構首長或其授權人員核定後方生效。

八、得標廠商放棄得標者，其繳納之投標押標金不予返還。投標押標金於開標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商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；或由未得標廠商出具授權書（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。得標廠商放棄得標時，得由本公司通知次優勝廠商取得得標權或重行辦理標案。

九、得標廠商應於本公司通知簽約之日起 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、決標後尚未簽訂租約前，得標廠商有下列情形之一者，視為放棄得標，其所繳納之押標金不予返還（以得標廠商依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以發還），由本公司通知次優勝廠商（平均總評分在 75 分以上，序位合計值最低）取得得標權或重行辦理標案。

- (一) 依投標單所填投標廠商或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (二) 逾第九條規定期限未簽訂租約或公證手續者。
- (三) 依第九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) 本公司發現得標廠商不具投標資格。
- (五) 依規定未於簽約前繳清相關保證金者。

前項次優勝廠商應於通知送達之次日起 10 日內一次繳清應繳之押標金全額。

十一、簽訂租約後，經發現得標廠商不具投標資格時，應終止租約，得標廠商已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯等費用，不予返還；所繳之租金、履約保證金及經營管理違約保證金，全額不予返還。

十二、保證人規定：

- (一) 得標廠商應覓具連帶保證人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。
- (二) 得標人另於簽約前，以本須知第五條規定之票據並以「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處屏東服務站」為受款人提供保證金新臺幣50萬元，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、懲罰性違約金、其他費用、拆除地上物或騰空標的物、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。

十三、得標廠商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：

- (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，必須以得標廠商名義辦理，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。

十四、標的物以現狀出租，並依契約規定使用收益，收回時得標廠商不得有任何請求，投標廠商應至現場自行查勘並評估可行性。標的物點交時，若得標廠商遷出時有任何物品留置不搬，得標廠商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，所需費用由得標廠商負擔。

十五、租賃標的物如因故致一時不能點交時，得標廠商應俟本公司收回租賃標的物後，再辦理公證點交標的物，若自決標翌日起逾壹年，本公司仍無法收回時得通知得標廠商取消得標權，並無息退還押標金。

十六、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。

十七、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高雄營業分處作為公開招標單位，由該分處所屬屏東服務站履約管理，並由服務站開立發票。

十八、得標廠商倘依本投標須知第十三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高雄營業分處。

十九、本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，俟本公司資產開發處高雄營業分處取得該分處之圖記，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高雄營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。

- 二十、本投標須知、遴選須知及得標廠商依遴選須知所提出之企劃書(含附件)，其內容視為租約附件。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」、遴選須知及標租租賃契約書辦理，本公司有解釋之權。決標後簽訂契約書時，得標廠商所提出之企劃書，其內容視為契約一部分，得標廠商應依其企劃書所載之內容執行，倘其實際經營情形與其所提出之企劃書內容不符時，本公司得限期促其改善或提出說明，逾期未改善或其說明未獲本公司接受者，本公司得終止契約。
- 廿一、標的物如須查詢，請洽本公司高雄營業分處業務室(高雄市三民區南華路257號3樓，電話：07-2351065、2350320)或本屬屏東服務站(屏東市中山路4號4樓，電話：08-7518137)。
- 廿二、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。