

臺中市北區文正段28-67地號市有土地設定地上權案 投標須知

一、一般說明

1.1 聲明事項

- 1.1.1 本投標須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本投標須知及其附件（以下簡稱本須知）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。
- 1.1.2 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人及得標人。
- 1.1.3 投標人應於投標前詳細審慎研閱本案所有招標文件，其提送投標文件即表示已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。
- 1.1.4 本案基地由投標人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案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；包括但不限於地上物之勘查、調閱地下管線、結構或相關地下鑽探資料等，以作為成本評估及計畫擬訂之依據。
- 1.1.5 投標人對本須知內招標機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，招標機關對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，投標人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.6 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須澄清時，應於本須知第5條規定時限內，依規定方式提出請求澄清。招標機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義及未盡詳盡之處，依招標機關之解釋為準。
- 1.1.7 招標機關不負擔任何得標或未得標投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間如有任何情況發生

致變更或終止本案之情形，招標機關不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張；得標後、簽約前有前開之情事者，亦同。

1.1.8 投標人如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。

1.1.9 投標人如為大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資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等相關法令之規範「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營；開放之陸資投資公共建設項目，本案限開發重大商業設施之傳統零售市場。

1.1.10 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。

1.1.11 本須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.1.12 本須知未盡事項，悉依民法、臺中市市有財產管理自治條例、「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」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 招標機關

指臺中市政府財政局。

1.2.3 單獨投標

指由1家公司、法人投標，得標後得以單獨投標人名義或專案公司名義簽訂契約。

1.2.4企業聯盟

指由2家以上至多3家之合法獨立存在之公司，為投標參與本案所組成之合作團體，其組成成員包含授權代表公司與一般成員。得標後應以專案公司名義簽訂契約。

1.2.5企業聯盟之授權代表公司

指經企業聯盟投標人全體成員所授權為投標本案之全權代表人，代表全體成員處理各階段包括資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標、比價及與本案有關之一切事宜。

1.2.6企業聯盟之一般成員

指除企業聯盟之授權代表公司外之其他各成員。

1.2.7投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一公司或合作聯盟。

1.2.8資格合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查，後續可參與投資計畫書評選之投標人。

1.2.9計畫合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查，且投資計畫書經評選委員會評選合格之投標人。

1.2.10得標人

指依本須知規定，通過資格審查及投資計畫書評選合格並經公開之開啟價格標程序，經確定為提出最高投標權利金者；或次得標人依本須知規定遞補為得標人者。

1.2.11次得標人

指依本須知規定，通過資格審查及投資計畫書評選合格，並經公開之開啟價格標程序，經確定為提出次高投標權利金者。

1.2.12金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

1.2.13 本案

指招標機關依據臺中市市有財產管理自治條例及「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」規定辦理之「臺中市北區文正段28-67地號市有土地設定地上權案」。

1.2.14 本契約

指「臺中市北區文正段28-67地號市有土地設定地上權契約書」。

1.2.15 專案公司

指以本案得標人為發起人，依我國相關法令規定設立之股份有限公司，並與本府簽訂本契約者。

1.2.16 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

二、本案開發目的及招標土地資料

2.1 本案基地即臺中市北區文正段28-67地號市有土地，其土地標示、面積、使用分區、存續期間、權利金底價及投標保證金金額，如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權標示清冊」（以下簡稱土地標示清冊），詳附件一。都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以都市計畫書圖為準。

2.2 得標人如對土地面積有疑義，應於「繳清地上權決標權利金」或「繳交三成以上地上權決標權利金」之次日起5日內，檢附繳款收據影本，向臺中市政府財政局申請同意鑑界，所需費用由得標人負擔，逾期未申請視為無異議；鑑界後之土地面積如有增減須辦理更正登記時，以決標權利金金額按原招標土地面積計算地上權權利金單價及更正後應繳權利金，無息多退少補，

得標人不得異議，且不得以土地面積不符請求廢標或要求補償。逾上述期限未申請鑑界，如有土地面積增減者，一律不退補地上權權利金，得標人不得異議。

三、本案基地及建物使用特別約定及限制

- 3.1 本案地上權人於本基地及建物之興建與使用，應符合建築法、都市計畫法及都市計畫法臺中市施行自治條例等相關法令規定。
- 3.2 本案所有建物應以地上權人為起造人，不得變更。但經以書面徵得招標機關同意者，不在此限。
- 3.3 地上權人應於原得標人簽訂本契約之日起3年內，就全部之地上權標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議或環境影響評估者得延長1年。
- 3.4 地上權人得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」等相關規定，申請以本案地上權標的作為容積移轉之接受基地並取得移入之容積。
- 3.5 營建賸餘土石方應依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例及「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」等規定辦理，並於完成備查之次日起30日內，按實際開挖地下總容積數量，於扣除本府回填土石方13,703.47立方公尺後，依單價每立方公尺新臺幣200元計算賣售所得繳予本府財政局，詳如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權土地營建賸餘土石方單價清冊」（詳附件二）及本契約第6條約定。
- 3.6 地上權人不得以本案基地申請容積移出。
- 3.7 地上權人於地上權標的興建之地上建物，應取得合格級以上之綠建築標章。若新建20層樓以上或高度70公尺以上之建築物，應依內政部營建署公告之智慧建築設計技術參考規範，提出智慧建築設計送請都市設計審議委員會審議，並於使用前裝設智慧電表。地上權人於取得建築物使用執照之日前，若中央或地方法規對於前開智慧建築或綠建築標章之修正規定要求高於本契約者，投標人應符合該等法令要求取得相關標章；若前開中

央或地方法令之修正規定較本契約為寬鬆者，仍應依本契約之要求取得相關標章。

3.8 本案地上建物不得作為住宅使用，並依都市計畫土地使用管制要點等相關法令規定使用。並依據細部計畫指定留設公共開放空間，應注重街廓(中央街、篤行路)整體規劃或認養的構想，作為引導人流至公園方向的「前導廣場」，轉化具連結性的線性空間；除法定停車空間外，另設置52部汽車停車位，提供公眾使用為原則。

3.9 於簽訂本契約後，除本契約另有約定外，地上權人不得以其他理由要求任何補償。

四、文件受理及投標保證金繳納方式

4.1 文件受理時間、地點

4.1.1 本須知請自行至招標機關網站(<https://www.finance.taichung.gov.tw/>)招標公告區，下載本案招標文件。

4.1.2 投標文件受理期間自本案公告後第20日起至民國114年10月20日下午5時止。

4.1.3 投標文件之提出應以專人或掛號郵寄方式，於民國114年10月20日下午5時以前送達或寄達「407610臺中市西屯區臺灣大道三段99號惠中樓7樓，臺中市政府財政局秘書室」，逾期或受理期間前寄達或送達者不予受理，原件退回。遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班第1日之同一時間為收件截止時間。

4.1.4 投標文件一經投標後，投標人不得要求更改投標內容；如撤回投標，應沒收該投標人所繳全部投標保證金。

4.1.5 投標人所提之投標文件，概不退還，但有本須知第12.4.4條規定之情事者，不在此限。

4.2 投標保證金

4.2.1 投標保證金金額

本案應繳投標保證金金額，詳如「土地標示清冊」之投標保證金欄位所示金額。投標人應於投標時附於投標文件。

4.2.2 投標保證金繳付方式

投標保證金應由投標人就下列方式擇一全額繳付：

4.2.2.1 本國金融機構所簽發之支票或保付支票或兌付之匯票。

4.2.2.2 前項投標保證金支票或匯票，毋須載明受款人，如載明受款人時，請以標租機關為受款人。非以標租機關為受款人時，應由所載受款人於支票或匯票上背書，且票據上不得記載禁止背書轉讓。

五、投標須知申請釋疑

5.1 投標人對本須知內容有疑義者，應於民國114年9月9日下午5時前，以書面向招標機關申請釋疑。

5.2 招標機關以書面答復第5.1條請求釋疑廠商之期限：釋疑期限後14日內答復。若涉及變更或補充本須知內容者，招標機關將另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認招標機關網站有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

六、投標人資格

6.1 一般資格

本案採單獨投標或企業聯盟方式投標，同一投標人就本案之投標以一標為限。單獨投標人不得為本案其他單獨投標人或其他企業聯盟之成員；企業聯盟之各成員不得為本案其他單獨投標人或其他企業聯盟之成員。

6.1.1 單獨投標

採單獨投標者，投標人應符合下列資格之一：

6.1.1.1 我國公司，係指依中華民國法令成立之我國公司。

6.1.1.2 外國公司，係指依外國法律設立並存續，且在臺灣設立分公司者。

6.1.1.3大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司，係指大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司依中華民國法令經經濟部許可，在臺設立分公司並辦理分公司登記者。

6.1.2企業聯盟

6.1.2.1本案允許2家以上至多3家之公司以組成企業聯盟方式投標。

6.1.2.2企業聯盟之成員應包含授權代表公司與一般成員，各成員均應為符合本須知第6.1.1條規定具單獨投標資格者。

6.2財務資格

單獨投標人之公司實收資本額不得低於新臺幣2億元。企業聯盟投標人授權代表公司之實收資本額應在新臺幣1.2億元以上；企業聯盟成員實收資本總和不得低於新臺幣2億元。

七、投標人一般資格證明文件

單獨投標人，應提出其一般資格證明文件；若為企業聯盟投標人應出具成員之一般資格證明文件，其提送規定如下：

7.1投標人為我國公司

投標人應檢具「登記機關核准公司登記之核准函或公司（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站之公司及分公司基本資料查詢之公司基本資料」，或「依公司法第392條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本」。

7.2投標人為外國公司

投標人應檢具外國公司（變更）登記表及外國分公司設立（變更）登記表或外國公司（事項變更）表及外國分公司（事項變更）表，並加蓋分公司及經理人章。。

7.3投標人為大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司

投標人應檢具「我國經濟部投資許可及核准設立分公司之證明文件影本」或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站之公司及分公司基本資料查詢之分公司基本資料」。

7.4以企業聯盟方式投標者之其他證明文件

企業聯盟投標人應檢具「企業聯盟協議書」。企業聯盟協議書應由企業聯盟各成員共同簽署，其內容至少包括發起設立專案公司之持股比例、授權代表簽署價格標單、資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標及比價事宜之代表公司及其代表人，以及其他協議事項，企業聯盟協議書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

7.5資格證明文件為我國政府機關所出具者，無須公證或認證。

7.6資格證明文件為中華民國境內之私人機構或個人所出具者，應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

7.7資格證明文件為外國之政府機關或私人機構或個人出具之文書者，須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

7.8資格證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與正體中文翻譯切結書（詳附件八）。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我駐外館處驗證，或經我國法院或民間公證人之公證或認證。正體中文翻譯切結書須經我國法院或民間公證人之公證或認證。

7.9投標人所提出之證明文件，除前開應經公（認）證之文件或本投標須知文件另有規定外，文件為影本者，並應由投標人及其負責人加蓋印章，並逐頁加註「與正本相符」之註記。招標機關於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為投標無效，並沒收全部押標金。

八、投標人財務資格證明文件

投標人應提供財務資格證明文件，投標人若為企業聯盟應一併出具全部成員之證明文件，要求如下：

- 8.1最近1年經會計師簽證之財務報表及查核報告書，如成立未滿1年者，則須委由合格會計師提出成立起至本案公告日之前一個月期間之財務報表。
- 8.2最近1期營業稅，其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近1期營業人銷售額與稅額申報書收執聯；若不及提出最近1期證明者，得以前1期之納稅證明代之；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。最近1期營利事業所得稅，並應檢附法定納稅證明文件，如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明相關文件。
- 8.3最近1年內無退票紀錄之證明文件，查詢紀錄須為本案公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。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。
- 8.4財務報告書無須辦理公證或認證。

九、投資計畫書

9.1投資計畫書撰寫方式

- 9.1.1一律以中文（正體字）橫向書寫由左而右書寫，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獨投標人或企業聯盟之授權代表公司之負責人印鑑章。投標人應以 A4直式為標準格式（圖表若因需要可以摺頁式為之），並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊。

9.1.2投資計畫書乙式提送10份。

9.1.3投資計畫書之內容應包含但不限於下列項目，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：計畫目標及開發經營理念

第二章：投標人介紹—開發籌組計畫

第三章：開發規劃及興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務及風險管理計畫

9.1.4投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如1-1、2-1等。

9.1.5投資計畫書之摘要頁數以A4規格2頁以內為原則，摘要說明所提投資計畫書各章節重要內容。投資計畫書之本文（含摘要）合計以A4規格100頁以內為原則，附件部分頁數不予限制。

9.1.6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，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

9.2投資計畫書內容

投標人應依據都市計畫使用分區管制、本須知、本契約（草案）及相關法令之規定，研提營運管理構想。

9.2.1計畫目標及開發經營理念

為促進北區再生繁榮，帶動舊市區整體再發展，強化地區商業及生活機能，投標人應引入商業活動，提出本案計畫目標及開發經營理念。

9.2.2投標人介紹

包含公司基本介紹（沿革、願景及發展策略）、技術、產品及營運模式、董事、監察人及經營團隊、財務狀況（包含最近三年之公司資產負債表、綜合損益表及現金流量表；如公司設立登記不滿三年者，指自設立登記時起至本案公告日之前一個月為止之前開公司財務報表；若係設立不滿一年或甫設立之公司，則應檢附由會計師查核簽證之公司設立資本額證明文件。如因審查或評選需要其他財務狀況相關文件者，應於招標機關通知期限內補正或提出）。

9.2.3開發籌組計畫

投標人應於投資計畫書中載明，未來與主辦機關簽訂本契約之主體為原單獨投標人或專案公司，且非經主辦機關同意，不得調整，並依其形式分別適用下列內容：

9.2.3.1 專案公司者之籌組計畫內容

9.2.3.1.1. 投標人簡介

9.2.3.1.2. 投標人應就其專業背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。

9.2.3.1.3. 股權結構及股東成員。

9.2.3.1.4. 股款募集計畫。

9.2.3.1.5. 各組成員及協力廠商相關投資開發、興建（或）營運之實績。

9.2.3.2 原單獨投標人之籌組計畫內容

9.2.3.2.1. 投標人簡介

投標人應就其專業背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。

9.2.3.2.2. 股權結構及股東成員

投標人應就原單獨投標人進行說明。

9.2.3.2.3. 原單獨投標人及協力廠商相關投資開發、營運之實績。

9.2.4 開發規劃及興建計畫

投標人應以本須知第2節所訂開發目的為依據，提出本案之開發規劃及興建計畫。其內容應包含下列內容：

9.2.4.1 規劃理念及創意：就建築或基地規劃之創意構想提出說明。

9.2.4.2 敷地計畫：其內容應包含開發強度、樓層高度、空間用途，並提出全區配置圖（比例尺應以可以清楚表現圖面為準）。

- 9.2.4.3 建築及空間配置規劃：包含建物配置圖、平面、立面、建築量體規劃及透視圖（比例尺應以可以清楚表現圖面為準）。
- 9.2.4.4 交通運輸動線計畫：包含本基地內及進出基地之動線規劃、停車場之配置及停車空間開放共享計畫。
- 9.2.4.5 綠建築設計及智慧建築設計：包含綠建築規劃設計內容、智慧建築設計內容及建築能效評估。投標人為本案所興建之建築物，應取得合格級以上之綠建築標章。若新建20層樓以上或高度70公尺以上之建築物，應依內政部營建署公告之智慧建築設計技術參考規範，提出智慧建築設計送請都市設計審議委員會審議，並於使用前裝設智慧電表。
- 9.2.4.6 施工計畫、工程經費及時程概要說明：應包含施工時程計畫、工程造價等。
- 9.2.5 營運計畫
- 投標人應至少提出下列項目：
- 9.2.5.1 經營組織：包含組織架構及業務項目說明。
- 9.2.5.2 經營管理構想：視開發內容及預定進駐之項目之其引入業種與營運模式說明（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，並作為開發規劃內容與財務計畫之依據。
- 9.2.5.3 維護管理計畫：營運年維護管理之流程、項目及期滿返還方式等計畫概要。
- 9.2.5.4 行銷計畫：營運年期之行銷推廣計畫。
- 9.2.5.5 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。
- 9.2.6 財務計畫及風險管理計畫
- 9.2.6.1 財務計畫應依開發規劃內容、興建計畫、營運計畫予以評估，其內容應包含：分年投資經費之預估、資金

籌措計畫、財務效益分析、預估分年現金流量表、敏感度分析、權利金之推算。

9.2.6.2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。

9.2.7其他

投標人應同時檢附投資計畫書全部內容之可編輯PDF檔案及預計資產負債表、損益表及預估分年現金流量表之Excel檔案光碟片乙份。

十、權利金價格標單

10.1權利金價格標單（詳附件九）應以原子筆、鋼筆、毛筆或機器打印等不易塗改之書寫工具填寫，並應使用正體中文。

10.2權利金價格標單之投標權利金總價應以正體中文大寫書寫，不得低於招標公告之權利金底價，亦不得塗改。

10.3投標人應於權利金價格標單註明投標人名稱、統一編號或證明文件編號、地址與電話，並應蓋投標人名稱印章（下稱大章）。

10.4投標人（如為企業聯盟方式以授權代表公司為代表）應於權利金價格標單註明代表人姓名，並應蓋代表人印章（下稱小章）。

10.5以企業聯盟方式投標者，由企業聯盟協議書所載之授權代表公司及其代表人代表簽署價格標單。

10.6外國公司得由代表人簽名代替蓋章（大、小章）。

十一、投標應備文件及提送方式

投標人應詳閱本須知與全部招標文件，並依本須知相關規定與要求準備。投標文件應備齊於規定時間內送達指定處所。

11.1投標文件項目

11.1.1投標文件套封檢核表（詳附件三）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

11.1.2投標文件檢核表（詳附件四）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

11.1.3 投標廠商切結書（詳附件五）

投標人之切結書應由其代表人簽署之。本切結書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

11.1.4 授權書（詳附件六）

投標人應指定代理人，並檢具授權書。如實際出席之代理人與授權書代理人非同一人時，須攜帶新授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。

11.1.5 企業聯盟協議書（詳附件七）

投標人為企業聯盟者，應出具「企業聯盟協議書」，載明各組成員之分工、權利及義務、應認足之開發人股份數。協議書有效期間自本協議書簽訂日起，至本契約簽訂之日為止。企業聯盟申請人各組成員，於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任，本協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

11.1.6 資格證明文件

依本須知第七條及第八條規定。

11.1.7 投資計畫書

依本須知第九條投資計畫書內容辦理。

11.1.8 權利金價格標單

由單獨投標人或企業聯盟之授權代表公司填具。

11.2 投標文件之補件及補正

11.2.1 招標機關於資格審查時，就投標人所提投標文件，除權利金價格標單及投資計畫書不得補件、補正外，其餘投標文件認有不全或有疑義者，得另以書面通知投標人限期補件或補正。

11.2.2 除第11.2.1條規定外，投標人不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷、更正、補件或補正相關投標文件。

11.3 文件提送方式

11.3.1 投標人應將投標文件檢核表、投標廠商切結書、企業聯盟協議書（若有）、中文翻譯切結書（若有）、投標人資格證明文件、投標保證金票據裝入「資格證明文件及投標保證金票據套封」（詳附件十三），並妥予密封。

11.3.2 投標人應將權利金價格標單裝入「權利金價格標單套封」（詳附件十四），並妥予密封。

11.3.3 投標人應再將「資格證明文件及投標保證金票據套封」、「權利金價格標單套封」、投標文件套封檢核表及投資計畫書一併裝入紙箱或不透明容器，另將「投標文件套封」（詳附件十五）黏貼於其上，並妥予密封。

十二、資格審查、投資計畫書評選、開啓價格標及決標作業

12.1 資格審查

12.1.1 本案於截止收件後，如無人投標者，招標機關不再辦理資格審查，視為流標，招標機關得另行辦理招標。投標人達1家(含)以上時，招標機關於收件截止日之次日上午10時於臺中市政府臺灣大道市政大樓惠中樓7樓7-2會議室進行資格審查。當天如因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第1日之上午10時於同地點開標。開標地點如有異動時，將於開標當日於原指定開標地點公告。

12.1.2 資格審查時，由招標機關於資格審查當日開啟「資格證明文件及投標保證金票據套封」，就投標人所提資格證明文件、投資計畫書及本須知所訂應檢附之資料進行資格審查。

12.1.3 資格審查當日，各投標人最多派2名自然人代表或代理投標人於資格審查時，應招標機關之要求進行說明；未到場者，不影響其投標文件效力。

12.1.3.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，代表人應攜帶公司章（大章）、代表人章（小章），及代表人身分證明文件正本。

- 12.1.3.2 投標人如由代理人（具代理人身分者限1人）到場進行說明者，代理人應帶身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。如實際到場之代理人與授權書代理人非同一人時，須攜帶新授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。
- 12.1.3.3 如未符合本須知第12.1.3.1條或第12.1.3.2條規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。
- 12.1.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加投資計畫書評選：
- 12.1.4.1 投標人違反本須知第6條規定者。
- 12.1.4.2 投標人未檢送投資計畫書、未附投標保證金票據、或投標保證金金額不足、或不符合本須知規定之投標保證金繳交方式者。
- 12.1.4.3 其他經招標機關認定為不符本須知或相關法令者。
- 12.1.4.4 投標人資格不符合本須知第七條及第八條規定者。
- 12.1.4.5 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- 12.1.4.6 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 12.1.4.7 本須知規定不得補正、補件之投標文件有缺漏情事者。
- 12.1.4.8 經招標機關依本須知第11.2條規定命投標人限期補正、補件，投標人逾期未補件、補正，或經招標機關認定所補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。
- 12.1.4.9 投標人其他違反本須知及補充文件規定，且經招標機關認定情節重大者。
- 12.1.5 招標機關完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經招標機關通知該投標人限期辦理補件、補正，得另以書面通知投標人資格審查結果。

12.1.6 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投資計畫書評選。

12.1.7 投標人之投標文件、投資計畫書，其項目、件數、形式內容需符合本須知規定。

12.1.8 開標程序進行中，如有發生爭議時，由主持人會同監標人共同裁決後，投標人不得異議。

12.1.9 所提供之證明文件經招標機關認定偽造、變造或故意申報不實，無論是否已完成資格審查、綜合評選作業，由招標機關撤銷其投標資格，並不得作為得標人。

12.2 投資計畫書評選階段

12.2.1 招標機關於完成資格審查後當場宣布資格合格投標人。綜合評選階段日期另行書面通知。

12.2.2 評選程序

12.2.2.1 本案資格合格投標人達1家以上時，招標機關應辦理投資計畫書評選。投資計畫書評選日期由招標機關以書面通知所有資格合格投標人。

12.2.2.2 評選委員會擇優選出3家(含)以下之資格合格投標人為計畫合格投標人。招標機關於評選委員會完成評選後，當場宣布評選結果。若無任何資格合格投標人達計畫合格標準時，評選委員會不選出計畫合格投標人，招標機關不再開啟價格標，視為廢標。招標機關得重新辦理招標。

12.2.2.3 本案評選委員會之組織、評選作業程序、評選項目、評分標準及評定方式依附件十二投資計畫書評選辦法辦理。

12.3 開啟價格標

12.3.1 招標機關於評選委員會評選出計畫合格投標人後，隨即辦理開啟價格標作業。

12.3.2 開啟價格標當日，各計畫合格投標人最多派2名自然人代表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。開啟價格標時，如有發生本須知第12.4.1.2條規定情形須辦理權利金比價情形，以有到場參加且符合本條下列規定，並經招標機關查驗無誤者，始能參與比價程序；未到場或比價時未到場者視同放棄比價權利，不得異議。

12.3.2.1計畫合格投標人如由公司代表人到場參與比價程序，該代表人應出示其身分證明文件正本，並應攜帶與投標廠商切結書相同之投標人名稱章及代表人章。

12.3.2.2計畫合格投標人如由代理人到場參與比價程序，該代理人應出示其身分證明文件正本及授權書，供招標機關查驗。授權書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

12.3.3有下列情形之一者，計畫合格投標人所投之價格標單無效，不得成為得標人：

12.3.3.1權利金價格標單套封內未附權利金價格標單者。

12.3.3.2同一個權利金價格標單套內裝有2張以上之權利金價格標單，或同一投標人投遞2封以上之權利金價格標單套封者。

12.3.3.3未使用招標機關規定之權利金價格標單，或變更權利金價格標單文字內容者。

12.3.3.4權利金價格標單未按規定內容填寫，或所填內容錯誤、或經塗改而未簽章、或漏填、或字跡模糊無法辨識，或所蓋印章模糊不清、或無法辨認、或漏蓋、或錯誤，或加註附帶條件者。

12.3.3.5權利金價格標單之投標權利金之金額空白、或文字書寫錯誤、或經塗改、或使用鉛筆填寫、或字跡模糊無法辨識、或未以正體中文大寫書寫，或低於權利金底價者。

12.3.3.6其他經招標機關認為不合法或不符合本須知規定者。

12.3.4開啟價格標程序進行中有關細節部分如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，如未能裁決，由招標機關決定，計畫合格投標人不得異議。

12.3.5如所有計畫合格投標人所投之價格標單均為無效者，視為廢標。招標機關得重新辦理公告招標。

12.4決標

12.4.1以投標權利金最高者得標

12.4.1.1以計畫合格投標人所投之有效價格標單之投標權利金之高低排序順位後，由主持人當場宣布提出最高投標權利金者為得標人、次高投標權利金者為次得標人。

12.4.1.2如最高投標權利金者有2標以上相同時，應以比價單重新比價決定得標人順位，並以最後一次比價之投標權利金為得標價。重新比價時之投標權利金不得低於原投標權利金。

12.4.1.3如最高投標權利金相同之計畫合格投標人均未到場，致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人及次得標人。

12.4.1.4如次高投標權利金者有2標以上相同時，由主持人當場以抽籤方式決定次得標人。

12.4.2除本須知另有規定外，本案於開啟價格標並當場宣布得標人後即決標，以決標日為得標日。

12.4.3招標機關於本案決標前得隨時停止招標，投標人不得異議或向本府為任何權利之主張或請求補(賠)償。

12.4.4招標機關依本須知第12.4.3條規定停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後，通知投標人限期領回投標文件。如投標人屆期未領回該投標文件，招標機關得逕行處置，投標人不得異議。

12.5得標人之遞補

12.5.1得標人未於規定期限內繳足履約保證金或有其他情事致未能完成簽約者，視為拋棄得標權利，招標機關除沒收全部投標保證金外，由招標機關書面通知次得標人（如有）限期以書面回覆是否願按原得標人之最高投標權利金遞補為得標人。次得標人逾期未回復者，視為不同意遞補為得標人。

12.5.2次得標人於期限內以書面表示願按原得標人之最高投標權利金遞補為得標人，如次得標人已無息領回投標保證金者，經次得標人再次繳足投標保證金後，招標機關始另以書面通知次得標人遞補為得標人，並以該書面通知送達次得標人之日為得標日。

12.5.3無次得標人，或次得標人以書面表示不願按原得標人之最高投標權利金遞補為得標人，或次得標人逾期未回覆是否願意遞補為得標人，或次得標人雖遞補為得標人但未於規定期限內繳足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公告招標。

十三、投標保證金之領回

13.1除有本須知第14條投標保證金不予發還之情事外，資格審查不合格投標人、第四序位後之資格合格投標人，由招標機關另行函知無息領回所繳之投標保證金。

13.2招標機關於與得標人完成簽約程序後，由招標機關另行函知其餘序位合格投標人無息領回所繳之投標保證金。

13.3投標人應持與權利金價格標單相同之印章（或簽名）及領回人之身分證明文件正本或依招標機關指定方式辦理投標保證金之領回。

十四、投標保證金不予發還

有下列情形之一者，招標機關應沒收所繳之全部投標保證金，已返還者並應予追繳，如為得標者，其得標資格應即喪失：

14.1投標人撤回投標。

- 14.2 投標人以偽造或變造之文件投標。
- 14.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- 14.4 投標人投標權利金金額低於底價。
- 14.5 得標人放棄得標。
- 14.6 得標人未於規定期限內繳足履約保證金。
- 14.7 得標人未於規定期間內簽訂本契約。
- 14.8 得標人於簽約前變更企業聯盟協議書之各成員或其認股比例。
- 14.9 因可歸責於投標人之事由，致生損害於招標機關之情事發生時。
- 14.10 得標人或其協力廠商為成為本案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者。
- 14.11 得標人未依本須知第16.2條規定於簽約前繳清所需之權利金。
- 14.12 投標人違反本須知之規定，經招標機關認定其情節重大者。

十五、得標人應繳履約保證金及繳交方式

- 15.1 得標人應於本契約簽訂日前5日之前以契約權利金總價百分之五計算繳納履約保證金。得標人之投標保證金不予發還，逕予抵充履約保證金或土地租金之一部分。未得標者之投標保證金應無息退還。
- 15.2 履約保證金之繳付方式，應以匯款匯入臺灣銀行中都分行278045094185號帳戶，戶名為臺中市政府財政局保管款專戶（並請註明臺中市北區文正段28-67地號市有土地設定地上權履約保證金）、金融機構所簽發之支票或保付支票、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票或設定質權之金融機構定期存款單、連帶保證書等方式擇一全額繳付。
- 15.3 若得標人以履約保證金連帶保證書繳付履約保證金後始成立專案公司者，應於專案公司成立後，以專案公司名義提供新適足之履約保證以為替代。

十六、地上權契約期間、權利金及地租

16.1 地上權契約期間

本契約期間自本契約簽訂日起算，至地上權存續期間屆滿之日止計70年。

16.2 權利金

16.2.1 權利金招標底價詳如「土地標示清冊」所示，經公開競標後以實際得標金額（即決標權利金）計收，並應依本須知及本契約第4條約定繳交。

16.2.2 得標人應於得標之次日起50日內，持臺中市政府財政局繳款書至指定經收銀行或以匯款方式一次繳清決標權利金。得標人若有財務規劃及融資需求，得標人應於得標之次日起10日內先行繳交決標權利金總額30%，並向招標機關提出分期計息方式繳交權利金之申請，並經招標機關同意，剩餘之70%權利金部分得以分2期繳付，繳款金額及期限依16.2.3及16.2.4規定辦理。

16.2.3 權利金分期繳納：得標人應於繳交決標權利金總額30%之次日起30日內與招標機關簽訂本契約。並自簽訂本契約之次日起1年內繳交決標權利金總額35%，並於簽訂本契約之次日起2年內繳交決標權利金總額35%。

16.2.4 得標人未繳清決標權利金餘款部分，以中華郵政2年期定期儲金機動年利率（未達500萬元）計息，並自簽訂本契約之次日起按天數比例計算，併同當期權利金繳納。

16.3 地租

得標人應依本契約第5條規定繳付地租。

十七、本契約之簽訂

17.1 簽約主體

投標人應於得標日次日起30日內，以單獨投標人名義或專案公司名義簽訂本契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過30日，並以1次為限。

17.1.1 單獨投標

17.1.1.1 單獨投標人若以專案公司名義與招標機關簽訂本契約，應遵守下列規定：

17.1.1.1.1 單獨投標人應為專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部，且專案公司應無條件當然概括繼受單獨投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。

17.1.1.1.2 專案公司自公司設立時起，其實收資本額不得低於2億元整；營運期間若專案公司有減資之需求，應事先徵得招標機關之書面同意始得為之。

17.1.1.1.3 專案公司之所有股東持有該公司之股份，自公司設立時起至本案建築使用執照取得之日止，不得為任何形式或實質移轉股份與第三人；自本案建築使用執照取得後至本案地上權契約期間屆至止，單獨投標人持有公司股份比例不得低於50%，且單獨投標人以外之公司股東所為股份移轉比例總和不得超過30%。

17.1.2 企業聯盟

17.1.2.1 企業聯盟應以專案公司名義與招標機關簽訂本契約，應遵守下列規定：

17.1.2.1.1 企業聯盟之成員應為專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部，且專案公司應無條件當然概括繼受企業聯盟於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。

17.1.2.1.2 專案公司自公司設立時起，其實收資本額不得低於2億元整；營運期間若專案公司有減資之需求，應事先徵得招標機關之書面同意始得為之。

17.1.2.1.3企業聯盟之全體成員對專案公司之持股比例，自公司設立時起至本案建築使用執照取得之日止，合計不得低於該公司已發行股份總數之50%。企業聯盟之授權代表公司對專案公司之持股比例，自公司設立時起至本案建築取得使用執照取得之日止，不得低於該公司已發行股份總數之30%。取得使用執照後之持股比例變動應先徵得甲方書面同意。

17.2得標人簽約後應依投資計畫書、評選會審議結論及招標機關提出之書面修正意見修正文件，於契約簽約日次日起20日內，先行提供修正後投資金額、投資期程及投資金額試算表等資料送交招標機關，憑報財政部核定民間投資金額。

17.3得標人之所有成員於簽約前不得變更，如於簽約前有變更即喪失得標資格，並依本須知第14.9條規定辦理。

十八、其他

18.1辦理地上權設定登記、鑑界及其他一切相關費用，均由得標人負擔。

18.2得標人與招標機關簽本契約(詳附件十六)時，本須知視為上開契約文件之一。

18.3本案受理檢舉不法情形之機關如下：(一)法務部廉政署檢舉專線：0800-286-586，中華郵政檢舉信箱「10099國史館郵局第153號信箱」，檢舉電郵信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw。(二)臺中市政府政風處檢舉專線：04-22288226，檢舉信箱：40899 臺中向上郵政第120號信箱，檢舉電子信箱：n0000@taichung.gov.tw。