

桃園市政府

高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段
162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案

招標文件

中華民國 109 年 2 月 20 日

目錄

第 1 章 一般說明	1
1.1 聲明事項.....	1
1.2 名詞定義.....	3
第 2 章 本案招標土地資料及使用限制	5
2.1 本案背景.....	5
2.2 本案土地資料	5
2.3 土地用途及使用限制	6
第 3 章 契約期間及地上權存續期間、權利金、土地租金	8
3.1 本案契約期間及地上權存續期間	8
3.2 權利金.....	8
3.3 土地租金.....	9
第 4 章 投標作業規定	10
4.1 投標人資格及證明文件	10
4.2 投資計畫書	12
4.3 價格標單.....	12
4.4 投標人應繳押標金及繳交方式	13
4.5 投標方式.....	13
4.6 投標文件之補件及補正	14
4.7 招標文件疑義釋疑及處理	14
第 5 章 資格審查、評選、開啟價格標及決標作業	15
5.1 資格審查.....	15
5.2 評選作業.....	16
5.3 開啟價格標及決標	16
5.4 得標人之遞補	18
5.5 押標金之領回	18
5.6 押標金之沒收	19
第 6 章 履約保證金金額、繳交方式及契約之簽訂	20
6.1 履約保證金金額及繳交方式	20
6.2 地上權契約之簽訂	20
第 7 章 其它	22

附件

附件 1、合作聯盟協議書	須知附件 1
附件 2、中文翻譯切結書	須知附件 3
附件 3、價格標單	須知附件 4

附件 4、評選作業須知	須知附件 5
附件 5、定期存款單質權設定申請書	須知附件 13
附件 5-1 定期存款質權設定函覆.....	須知附件 14
附件 6、投標廠商切結書	須知附件 15
附件 7、資格封	須知附件 19
附件 8、價格封	須知附件 20
附件 9、投標文件檢核表	須知附件 21
附件 10、投標文件套封	須知附件 22
附件 11、授權書	須知附件 23

附錄：高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權契約(草案) 須知附錄 1

高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號

國際觀光旅館設定地上權案投標須知

第 1 章 一般說明

1.1 聲明事項

- 1.1.1 「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案」（以下簡稱本案）係依「土地徵收條例」第 44 條第 1 項第 5 款及「桃園市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」之規定辦理相關作業。
- 1.1.2 本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、附錄（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。
- 1.1.3 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人、資格合格投標人、得標人及候補得標人。
- 1.1.4 投標人應於投標前詳細審閱本須知，其提送投標文件即表示已完全瞭解，並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。
- 1.1.5 投標人對本須知內本局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，本局對投標人依據該資訊研析結果之精確完整，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，應於本須知規定時限內，依規定方式提出請求澄清。本局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，依本局解釋為準。
- 1.1.7 本局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。投標期間任何情況下變更終止本案時，本局不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。
- 1.1.8 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。
- 1.1.9 本須知所載之日期，除另有註明或約定外，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，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.1.10 本標的由投標人自行至現場勘查，並應自行了解本標的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。

1.1.11 投標人應為中華民國法令許可得在中華民國領域內取得地上權權利者。

1.1.12 投標人如為外國公司者，應受土地法第 17 條至第 20 條規定之限制，並應依中華民國法令經主管機關核准在臺灣設立登記分公司。

1.1.13 本須知未盡事項，悉依土地徵收條例、桃園市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法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 本府

桃園市政府。

1.2.3 本局

桃園市政府經濟發展局，即招標機關。

1.2.4 本案

指「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案」。

1.2.5 本標的

指桃園市中壢區青芝段 162、163 地號土地。

1.2.6 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，並依不同審查作業階段，分別稱之為投標人、資格合格投標人、評選合格投標人、得標人或候補得標人。

1.2.7 資格合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與評選作業之投標人。

1.2.8 評選合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查及評選作業，可繼續參與價格審查之投標人。

1.2.9 得標人

指依本須知規定，通過資格審查，並經評選作業及價格審查程序確定為提出最高投標權利金投標人。

1.2.10 候補得標人

指依本須知規定，通過資格審查，並經評選作業及價格審查程序確定為提出次高投標權利金投標人。

1.2.11 開發人

指得標人依本須知規定與本局簽訂地上權契約者。

1.2.12 合作聯盟

指由 2 家以上 3 家以下之合法獨立存在之公司，為參與本案投標所組成之合作團體，其成員包含授權代表公司與一般成員。

1.2.13 合作聯盟之授權代表公司

指經合作聯盟全體成員所授權為投標本案之全權代表公司，代表投標本案之合作聯盟處理各階段資格審查、評選作業、開啟價格標、比價、簽約及與本案有關之一切事宜。

1.2.14 合作聯盟之一般成員

指合作聯盟內除授權代表公司以外之各成員。

1.2.15 地上權契約

指得標人與本局簽訂之「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權契約」(詳附錄)。

1.2.16 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、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。

1.2.17 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。

1.2.18 協調委員會

指依地上權契約之約定，經本局與開發人同意成立，負責辦理本案相關爭議之事項協調及提出解決方案之委員會。

第 2 章 本案招標土地資料及使用限制

2.1 本案背景

本府配合中央「亞洲·矽谷推動方案」及「桃園航空城計畫」，規劃於桃園捷運 A19 站旁設置「桃園會展中心」及「亞洲·矽谷創新研發中心」等設施，其中「桃園會展中心」係由本府與經濟部合作開發，可提供相關產業行銷發展平台，於 108 年 5 月 16 日經行政院核定「桃園會展中心可行性評估及綜合規劃報告」，將由本府新工處代辦新建工程，預計 112 年 5 月全案完成，111 年 10 月優先完成展覽棟。另「亞洲·矽谷創新研發中心」由本府規劃採分期分區自建辦理，將促成國際企業與國內團隊聯手，創造以大帶小串聯生態圈之旗艦啟動點，預計興建期 109~112 年，113 年啟用。(計畫說明詳如附件參考資料)

高速鐵路桃園車站特定區計畫周邊環境屬新興開發區域，尚缺乏支援及服務型設施，因此桃園市政府規劃使用中壢區青芝段 162 及 163 地號住宅區土地設置「國際觀光旅館」，以促進桃園地區產業發展，並發揮綜合規劃之效益。

本案基地經周邊主要聯外道路為領航北路一段(桃 113)，往北可前往大園區及桃園機場，往南連接中豐北路二段可前往中壢市區，基地距離捷運機場線 A19 站直線距離約 500 公尺，步行即可到，前往桃園機場或臺北市皆非常便利，未來桃園捷運延伸至中壢車站將有助提升基地聯外大眾公共運輸，基地距離桃園高鐵站約 2.2 公里，開車約 5 分鐘，整體而言區位易達性高，交通便捷，具備發展潛力。

本案土地位於高速鐵路桃園車站特定區計畫，鄰近桃園國際棒球場，本府於周邊規劃設置多項重大建設，伴隨重大建設落實及推動，未來本區域將成為產業群聚並兼具休閒娛樂之樂活副都心。

2.2 本案土地資料

2.2.1 本案位於高速鐵路桃園車站特定區計畫區段徵收開發範圍內住宅區之土地，即中壢區青芝段段 162、163 地號土地，面積為 17,611.33 平方公尺(實際面積以土地登記簿所載面積為準)，如下圖 1，都市計畫土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 200%，使用現況為空地。

地號	162	163
109 年公告地價	20,156 元/平方公尺	15,700 元/平方公尺

2.2.2 目前土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部鐵道局，本案基地位處高速鐵路桃園車站特定區計畫範圍內，於 108 年開始辦理高鐵特定區區段徵收財務結算，待完成後分配土地予桃園市政府，再設定地上權予得標人。



資料來源：桃園都市計畫地理資訊服務網<https://urplanning.tycg.gov.tw>

圖 1 本標的位置示意圖

2.3 土地用途及使用限制

2.3.1 得標人於本基地及建物之興建及使用應符合建築法、都市計畫法、桃園市都市計畫施行細則、本基地所屬都市計畫書圖、觀光旅館建築及設備標準及環境敏感區位等相關法令規定。

2.3.2 得標人不得於本基地開發經營住宅。旅館開發須符合觀光旅館建築及設備標準第 5 條規定：「觀光旅館基地位在住宅區者，限整幢建築物供觀光旅館使用，且其客房樓地板面積合計不得低於計算容積率之總樓地板面積百分之六十」。

2.3.3 得標人未來之開發使用，應符合桃園市政府之需求，以「國際觀光旅館」辦理開發規劃，並取得國際觀光旅館相關營運執照。得標人應申請星級旅館評鑑，並應於取得使用執照後五年內，取得四星級以上旅館等級。

2.3.4 得標人應配合國際觀光旅館南側臨桃園會展中心留設開放空間、避難空間

以及商業空間，並設置空橋連接，其經費負擔以道路中心線劃分為原則，並由得標人自行負擔；另亞洲·矽谷創新研發中心因北側土地開發期程未定，應配合於建築物預留空橋立體連通道銜接口。

2.3.5 本基地採現狀點交。點交完成後，倘本基地地面上下仍有未遷離或他人無權占用之建築物、工作物、地上物、定著物、改良物、廢棄物、設施、設備、地下箱涵或管線等，應由得標人自行依法進行拆除、遷移或騰空作業，並自行負擔費用。

2.3.6 得標人不得以本基地申請容積移出。

2.3.7 得標人得依據相關規定，經本府同意後，以本基地申請容積移入。但應符合下列條件：

2.3.7.1. 得標人對於移入之容積應於本契約終止或地上權存續期間屆滿時無條件贈與為市有，不得請求任何補償。

2.3.7.2. 得標人應自行負擔辦理容積移轉所需規費及其他各項費用(包括但不限於代金)。

2.3.7.3 得標人未能完全使用其獲准移入之容積者，不得申請移轉至其他土地。

2.3.8 桃園市政府於 108 年 2 月 11 日修正「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」，並於 108 年 8 月 28 日公告實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案」，投資人開發請照時得依相關辦法申請增額容積。

2.3.9 得標人應依據「桃園市發展低碳綠色城市自治條例」，取得中央主管機關核發之環保旅館標章。

2.3.10 得標人應依據「桃園市發展低碳綠色城市自治條例」，取得綠建築及智慧建築標章。

2.3.11 得標人評估於本契約期間屆滿後有繼續經營之需求，應於本契約期間屆滿前三年之前，向甲方申請續約，申請續約期間不得超過 20 年。

第 3 章 契約期間及地上權存續期間、權利金、土地租金

3.1 本案契約期間及地上權存續期間

3.1.1 本案契約期間自地上權契約簽訂之日起，至地上權存續期間屆滿之日止。

3.1.2 地上權存續期間為 50 年，起迄日以土地登記簿記載為準。

3.2 權利金

3.2.1 權利金底價為新臺幣伍億捌仟捌佰萬元整，投標人投標金額不得低於底價，經公開競標採資格審查及評選作業後以最高投標權利金為得標價（下稱權利金）計收。

3.2.2 得標人所繳之各期權利金，本府依法應繳納營業稅，惟由得標人負擔。得標人繳付權利金時，應外加該營業稅後一併繳付本府。

3.2.3 決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充履約保證金。

3.2.4 權利金依下列規定分 5 期繳付：

3.2.4.1 得標人應於本府取得本標的所有權之後，經本府書面通知得標人繳款之日起 30 日內完成繳納權利金總額 20%。

3.2.4.2 得標人應於完成土地設定地上權登記之日起 1 年內完成繳納權利金總額 20%。

3.2.4.3 得標人應於完成土地設定地上權登記之日起 2 年內完成繳納權利金總額 20%。

3.2.4.4 得標人應於完成土地設定地上權登記之日起 3 年內完成繳納權利金總額 20%。

3.2.4.5 得標人應於完成土地設定地上權登記之日起 4 年內完成繳納權利金總額 20%。

3.2.5 完成地上權契約簽訂後，得標人不得以任何理由要求返還已繳付之各期權利金。

3.2.6 得標人應以金融機構簽發之保付支票或本票或以匯款方式繳納權利金。得標人以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入本須知第 4.4.2.4 條規定之銀行帳戶（匯款之手續費用由得標人負擔），如得標人以支票方式繳付權利金，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。上述票據收款人為：

桃園市政府經濟發展局。

3.3 土地租金

3.3.1 得標人應依地上權契約第 5.2 條約定辦理繳納土地租金。

3.3.2 得標人所繳之各期土地租金，本府依法應繳納營業稅，惟由得標人負擔。
得標人繳付土地租金時，應外加該營業稅一併繳付本府。

第 4 章 投標作業規定

4.1 投標人資格及證明文件

4.1.1 投標人之一般資格

本案得採單獨投標或合作聯盟方式投標。同一投標人就本案之投標以 1 標為限，亦即單獨投標人不得為本案其他單獨投標人或其他合作聯盟之成員；合作聯盟之各成員不得為本案其他單獨投標人或其他合作聯盟之成員。

4.1.1.1 單獨投標

採單獨投標者，投標人應符合下列資格之一：

- 1.我國公司，係指依中華民國法令成立之我國公司。
- 2.外國公司，係指外國公司依中華民國法令在臺設立分公司並辦理分公司登記者。

4.1.1.2 合作聯盟

- 1.本案允許 2 家以上 3 家以下之公司以合作聯盟方式參與本案投標。
- 2.合作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 4.1.1.1 條規定具單獨投標資格者。

4.1.2 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；如為合作聯盟投標人，應出具各成員之一般資格證明文件，其提送規定如下：

4.1.2.1 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（網址 <https://serv.gcis.nat.gov.tw/pub/cmpy/cmpyInfoListAction.do>）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」。

4.1.2.2 投標人為外國公司

投標人應檢具外國分公司設立（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（網址 <https://serv.gcis.nat.gov.tw/pub/cmpy/cmpyInfoListAction.do>）之公司及分公司基本資料查詢之分公司基本資料」。

4.1.3 財務資格及證明文件

4.1.3.1 財務資格規定

- 1.採單獨投標者，投標人之實收資本額（股份有限公司）、資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）或在中華民國境內營運資金（外國公司）不得低於新臺幣 1 億元。
- 2.採合作聯盟方式投標者，合作聯盟之全部成員（含授權代表公司及一般成員）之實收資本額（股份有限公司）、資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）或在中華民國境內營運資金（外國公司）合計不得低於新臺幣 1 億元；授權代表公司之實收資本額（股份有限公司）、資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）或在中華民國境內營運資金（外國公司）不得低於新臺幣 5 仟萬元。

4.1.3.2 財務資格證明文件

同本須知第 4.1.2 條各款之證明文件。

4.1.4 以合作聯盟方式投標者之其他證明文件

合作聯盟投標人應檢具「合作聯盟協議書」（詳附件 1）。合作聯盟各成員間應共同簽署合作聯盟協議書，其內容至少包括發起設立新公司之持股比例、授權代表簽署價格標單、資格審查、評選作業、開啟價格標及比價事宜之代表公司及其代表人及其他協議事項，且應經中華民國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

4.1.5 證明文件之公證或認證

4.1.5.1 出具之證明文件為中華民國政府機關所出具之文書時，或中華民國政府機關之官方網站可查詢之資料，無須公證或認證。

4.1.5.2 出具之證明文件為中華民國境內之私人機構或個人所出具之文書時，須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

4.1.5.3 出具之證明文件為外國政府機構所出具之文書時，須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

4.1.5.4 出具之證明文件為外國私人機構或個人所出具之文書時，須該國公證機

構之公證或認證，並經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

4.1.5.5 出具之證明文件為大陸地區政府機構所出具之文書時，須經財團法人海峽交流基金會（以下簡稱海基會）驗證。

4.1.5.6 出具之證明文件為大陸地區私人機構或個人所出具之文書時，須經大陸地區公證機構之公證或認證，並經海基會驗證。

4.1.5.7 出具之證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與中文翻譯切結書（詳附件 2）。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證，或我國法院公證人或民間公證人之認證。中文翻譯切結書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

4.1.6 投標人所提出之證明文件為影本者，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，並沒收投標保證金。

4.2 投資計畫書

4.2.1 投標人應參照本須知、都市計畫規定及其他相關法令，就本案用地範圍進行規劃設計並提出投資計畫書，投資計畫書應載明「國際觀光旅館」相關開發營運規劃之內容。投資計畫書之內容應參照附件 4 之評選項目及評選內容逐項撰寫。

4.2.2 計畫書一律以中文西式由左而右橫向書寫，並以電腦繕打，必要時得以英文附註表示；內容次序請按附件 4 投資計畫書評選項目次序排列。任何筆誤修正須清楚訂正，並加蓋公司及負責人印鑑章。

4.2.3 應以 A4 紙張直式為標準格式（圖標可以 A3 摺頁為之），並加封面、封底及目錄，且採雙面列印，於左側膠裝成冊。封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，封面請加蓋公司及負責人印鑑章。計畫書各頁均應標示章數及頁碼。不含封面、目錄及附件，以 80 頁為限。

4.2.4 計畫書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與計畫書冊數相同，併同計畫書送達。

4.3 價格標單

4.3.1 價格標單（詳附件 3）應以正體中文大寫書寫，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。

- 4.3.2 價格標單之投標權利金總價應以正體中文大寫書寫，且不得低於招標公告之權利金底價(不含營業稅)，亦不得塗改。
- 4.3.3 投標人應於價格標單註明單獨投標人或合作聯盟授權代表公司名稱、統一編號、公司地址與電話，並應蓋投標人名稱印章(大章)。投標人名稱印章(大章)不限於公司印鑑章。
- 4.3.4 投標人應於價格標單註明單獨投標人或合作聯盟授權代表公司之代表人姓名，並應蓋該代表人印章(小章)。
- 4.3.5 以合作聯盟方式投標者，由合作聯盟協議書所載之授權代表公司及其代表人依本須知第 4.3.3 條及第 4.3.4 條規定方式代表出具價格標單。

4.4 投標人應繳押標金及繳交方式

4.4.1 押標金

本案之押標金金額為新臺幣捌仟捌佰貳拾萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

4.4.2 押標金繳交限用下列方式

- 4.4.2.1 金融機構所簽發之即期本票、即期支票或即期保付支票。上述票據之收款人應為「桃園市政府經濟發展局」。
- 4.4.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之即期匯票。
- 4.4.2.3 設定質權之金融機構定期存款單(金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權，定期存款單質權設定申請書詳附件 5，定期存款存單質權設定覆函附件 5-1)
- 4.4.2.4 匯款存入下列帳戶：

銀行及分行名稱：臺灣銀行桃園分行

帳戶名稱：桃園市市庫存款戶

銀行帳號：026-038-00001-1

4.5 投標方式

- 4.5.1 投標人應將投標廠商切結書(詳附件 6)、合作聯盟協議書(詳附件 1，單獨投標人免附)、中文翻譯切結書(詳附件 2，若無外文證明文件者免

附)、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件裝入「資格封」(詳附件 7),並妥予密封。

4.5.2 投標人應將價格標單裝入「價格封」(詳附件 8),並妥予密封。

4.5.3 投標人應再將「資格封」、「價格封」及投資計畫書(一式十五份)一併裝入大型封套或不透明容器,另將「投標文件套封」(詳附件 10)黏貼於其上,並妥予密封。

4.5.4 投標人應於投標前自行依投標文件檢核表(詳附件 9),檢核投標文件是否齊全。

4.5.5 投標文件應以親送或掛號郵寄方式,於民國 109 年 3 月 20 日下午 5 時以前送達本局秘書室(桃園市桃園區縣府路 1 號 6 樓),以桃園市政府經濟發展局總收文章為憑。專人送達限於上班日之上班時間(上午 8 時至下午 5 時)辦理,採郵遞方式送達者,廠商須自行考量郵寄送達收件地點之時間。逾期寄達本局者不予受理,遇停止上班日暫停收件,並順延至恢復上班日第 1 日同一時間為收件截止時間。

4.5.6 投標文件一經投標後,投標人不得要求發還投標文件、撤回投標、更改投標文件或內容;如投標人撤回投標,應沒收該投標人所繳全部押標金。

4.5.7 投標人所提交之投標文件,概不退還。但有本須知第 5.3.9 條規定之情事者,不在此限。

4.6 投標文件之補件及補正

4.6.1 本局於資格審查時,就投標人所提投標文件,除價格標單、押標金繳交證明文件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。

4.6.2 除前項規定外,投標人不得以任何理由請求補正或補件。

4.7 招標文件疑義釋疑及處理

4.7.1 投標人對本須知及其附件、附錄內容有疑義者,應於民國 109 年 3 月 2 日下午 5 時前,以書面向本局申請釋疑。

4.7.2 釋疑回覆以書面為之,回覆期限為截止收件日前一日;若涉及變更或補充本須知內容者,本局應另行公告,並得視需要延長投標截止收件期限。

第 5 章 資格審查、評選、開啟價格標及決標作業

5.1 資格審查

- 5.1.1 若無人投標，視為流標，本局得重新公告辦理招標；投標人達 1 家（含）以上時方進行資格審查。資格審查日期為 109 年 3 月 23 日，下午 2 時，於本府經濟發展局招商科會議室（桃園市桃園區縣府路 1 號 2 樓）辦理。
- 5.1.2 資格審查時，由本局於資格審查當日開啟「資格封」，就投標人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查。
- 5.1.3 資格審查當日，各投標人自然人代表或代理人（合計最多 2 名）於資格審查時，應本局之要求進行說明；未到場者，視同放棄說明之權利，但不影響其投標文件效力。
- 5.1.3.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，代表人應攜帶身分證明文件正本。
- 5.1.3.2 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，代理人應攜帶授權書（詳附件 11）、身分證明文件正本及代理人印章，供本局查驗。
- 5.1.3.3 如未符合本須知第 5.1.3.1 條或第 5.1.3.2 條規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。
- 5.1.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加評選作業及開啟價格標：
- 5.1.4.1 投標人未附押標金繳交證明文件正本、押標金金額不足或不符合本須知規定之押標金繳交方式者。
- 5.1.4.2 投標人資格不符合本須知第 4.1 條規定者。
- 5.1.4.3 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- 5.1.4.4 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 5.1.4.5 本須知規定不得補正、補件之招標文件有缺漏情形者。
- 5.1.4.6 經本局依本須知第 4.6 條規定通知投標人限期（接獲通知之日起 10 日內）補正、補件，投標人逾期未補正、補件，或經本局認定所補正、補件之資料仍不符合本須知規定者。
- 5.1.4.7 投標人違反本須知及補充文件規定，且經本局認定情節重大者。

- 5.1.5 資格審查程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- 5.1.6 本局完成資格審查後，投標人如均未有須補正、補件情形者，應當場宣布投標人是否通過成為資格合格投標人；投標人如有須補正、補件情形者，應書面通知投標人限期(接獲通知之日起 10 日內)辦理補正、補件。
- 5.1.7 本案資格合格投標人達 1 家(含)以上時，本局應辦理下一階段評選及開啟價格標作業，評選及開啟價格標日期由本局以書面通知資格合格投標人。
- 5.1.8 投標人之投標文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本須知規定。如有不實，無論是否已完成資格審查、評選合格、開啟價格標作業或是否已簽約，本局得取消其資格。

5.2 評選作業

- 5.2.1 本案資格合格投標人達 1 家以上時，本局應辦理投資計畫書評選。投資計畫書評選日期由本局以書面通知所有資格合格投標人。
- 5.2.2 評選委員會由資格合格投標人中選出評選合格投標人。本局於評選委員會完成評選後，機關得另行通知評選結果。若無任何資格合格投標人達計畫合格標準時，評選委員會不選出評選合格投標人，本局不再開啟價格標，視為廢標。本局得重新辦理招標。
- 5.2.3 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 4「評選作業須知」辦理。
- 5.2.4 上開評選未入選者，依第 5.5 條規定退還押標金。

5.3 開啟價格標及決標

- 5.3.1 本局另行通知評選結果後，另擇期辦理開啟價格標作業。
- 5.3.2 本案以公開方式招標，開啟價格標並決標，並以決標之日為得標日。但有本須知第 5.4 條規定之「得標人遞補」情事者，以本局依本須知第 5.4.2 條規定書面通知候補得標人遞補之送達日為得標日。
- 5.3.3 各評選合格投標人得派自然人代表或代理人(合計最多 2 名)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。開啟價格標有發生本須知第 5.3.7.2 條規定之情形，需辦理權利金比價時，以

有到場參加者且攜帶下列證件，並經本局查驗無誤，始能參與比價程序。未到場或比價時未到場者，或到場惟未攜帶下列證件者，視同放棄比價權利，不得異議。如無人增加價額時，以公開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者為候補得標人。

5.3.3.1 評選合格投標人如由公司代表人到場參與比價程序，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。

5.3.3.2 評選合格投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場參與比價程序，代理人應帶攜帶公司章（大章）、代表人章（小章）、授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供本局查驗。

5.3.3.3 代表人或代理人到場參與比價程序所攜帶之公司章（大章）及代表人（小章），應與價格標單相同。

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

5.3.4.1 價格封內未附價格標單者。

5.3.4.2 同一個價格封內裝有 2 張（含）以上之價格標單者。

5.3.4.3 未使用本局規定之價格標單者。

5.3.4.4 價格標單所填之投標權利金有書寫錯誤、塗改、字跡模糊無法辨識、低於招標權利金底價或未以正體中文大寫書寫者。

5.3.4.5 價格標單附有條件者。

5.3.4.6 其他經本局認定為於法不合者。

5.3.5 開啟價格標程序進行中相關細節部分，如有發生爭議時，由主持人當場裁決後宣布之，如主持人未能當場裁決，得暫停開標程序，由本局決定，評選合格投標人均不得異議。

5.3.6 如所有評選合格投標人所投價格標單均為無效者，視為廢標。本局得重新辦理招標。

5.3.7 以權利金標價最高者得標

5.3.7.1 以評選合格投標人所投之有效價格標單，按投標權利金之高低排序後，由主持人當場宣布提出最高投標權利金者為得標人，提出次高投標權利金者為候補得標人。

5.3.7.2 如最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價金額

後再行比價，以出價較高且已超出原投標價者得標，未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價。如僅一人到場，仍應進行比價，由到場者依比價後之最高標價得標。

5.3.7.3 如最高標價相同之評選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候補得標人。

5.3.7.4 次高標價有二標以上金額相同時，當場以抽籤方式決定候補得標人。如次高標價相同之評選合格投標人均未到場致無法進行抽籤時，由主持人當場以抽籤方式決定候補得標人。

5.3.7.5 本須知第 5.3.7.2 條規定之最高標價相同之評選合格投標人、第 5.3.7.4 條規定之次高標價相同之評選合格投標人之抽籤順序，以各資格合格投標人投標文件遞送時間先後決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。

5.3.8 本案決標前，本局得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求本局賠償投標成本及任何損失。

5.3.9 本局依本須知第 5.3.8 條規定停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後退還投標人，投標人不得異議。

5.4 得標人之遞補

5.4.1 得標人未於規定期限內繳清應繳價款或簽訂契約，除因不可歸責於得標人之事由，經本局核准其展延期限者外，視為拋棄得標權利。已繳價款在得標金額百分之二十範圍內，作為懲罰性違約金，不予發還，並悉數繳入桃園市實施平均地權基金，並由本局書面通知候補得標人照原得標人之最高標價取得得標權。

5.4.2 經遞補後之得標人資格，由本局書面通知，並以書面通知送達候補得標人之日為得標日。

5.4.3 無候補得標人或候補得標人不願照原得標人之最高標價取得得標權，或候補得標人未於規定期限繳足權利金、履約保證金，或有其他情事致未能完成簽約者，本局得重新辦理招標。

5.5 押標金之領回

5.5.1 除有本須知第 5.6 條規定押標金沒收之情事外，資格不符投標人、非為得標人或非為候補得標人，由本局通知洽辦領回無息退還之押標金。

- 5.5.2 候補得標人應於得標人完成繳付第 1 期權利金後，或得標人未完成簽約程序且候補得標人未依本須知第 5.4 條規定取得得標權者，由本局另行書面通知洽辦領回無息退還之押標金。
- 5.5.3 投標人應持與價格標單相同之印章及領回人本人身分證明文件領回或依本局指定方式辦理。

5.6 押標金之沒收

有下列情形之一者，應沒收投標人所繳之全部押標金，已返還者並應追繳，如為得標者，其得標資格應即喪失：

- 5.6.1 投標人撤回投標。
- 5.6.2 投標人以偽造或變造之文件投標。
- 5.6.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- 5.6.4 得標人放棄得標。但候補得標人不願依本須知第 5.4 條規定照原得標人之最高標價取得得標權，其所繳納之押標金不在此限。
- 5.6.5 得標人未於規定期間內簽訂地上權契約。
- 5.6.6 得標人未於簽訂地上權契約前繳足履約保證金。
- 5.6.7 得標人於簽訂地上權契約前變更合作聯盟協議書之各成員或其認股比例。
- 5.6.8 因可歸責於投標人之事由，致發生損害本局之情事者。
- 5.6.9 投標人為成為本案之得標人而對於本局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，經判決確定者。
- 5.6.10 投標人違反本須知之其他情形，且經本局認定情節重大者。

第 6 章 履約保證金金額、繳交方式及契約之簽訂

6.1 履約保證金金額及繳交方式

- 6.1.1 得標人應於地上權契約簽約日前 5 日之前，繳交履約保證金金額為新臺幣捌仟捌佰貳拾萬元整予本局。
- 6.1.2 履約保證金之繳付方式，應以現金、金融機構所簽發之本票、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、設定質權之金融機構定期存款單。本局認為有必要時，得要求得標人更換提供設定質權定期存款單之金融機構。

6.2 地上權契約之簽訂

- 6.2.1 單獨投標人應於得標後 30 日內，以單獨投標人名義或其 100% 持股之新設立公司名義簽訂地上權契約。新設立公司之實收資本額（股份有限公司）或資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）不得低於新臺幣 1 億元。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂地上權契約，得以書面向本局申請延期簽約，展延期間不得超過 30 日，並以一次為限。

6.2.1.1 單獨投標人新設立公司，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。

6.2.1.2 單獨投標人對新設立公司之持股比例，不得變動。

6.2.2 合作聯盟

合作聯盟應依下列規定期間與本局簽訂地上權契約：

6.2.2.1 合作聯盟各成員應於得標後 30 日內，以新設立公司名義簽訂地上權契約。新設立公司之實收資本額（股份有限公司）或資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）不得低於新臺幣 1 億元。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂地上權契約，得以書面向本局申請延期簽約，展延期間不得超過 30 日，並以一次為限。

6.2.2.2 合作聯盟各成員應為新設立公司之發起人，並依合作聯盟協議書之認股比例自行認足第一次發行股份總數之全部，且新設立公司應無條件當然概括繼受合作聯盟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。

6.2.2.3 合作聯盟之全體成員對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後止，應始終維持不得低於該公司已發行股份總數之 50%。合作聯盟設立新公司辦理簽約，地上權契約期間持股比例變動者，應檢附相關文件通知本局。

6.2.2.4 倘若合作聯盟之各成員無法於規定時間內完成新設立公司之成立並完成簽約者，本局得通知由候補得標人遞補或於候補得標人不願遞補時重新招標。

第 7 章 其它

- 7.1 得標人與本局簽訂地上權契約時，本須知均視為上開契約文件之一。
- 7.2 其他未列事項，悉依地上權契約及其附件與相關法令規定辦理。

附件

附件 1、合作聯盟協議書

附件 2、中文翻譯切結書

附件 3、價格標單

附件 4、評選作業須知

附件 5、定期存款單質權設定申請書

附件 5-1、定期存款存單質權設定覆函

附件 6、投標廠商切結書

附件 7、資格封

附件 8、價格封

附件 9、投標文件檢核表

附件 10、投標文件套封

附件 11、授權書

附錄

附錄、高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權契約(草案)