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) 租賃標的物之標示 (如附標租位置圖)：

1. 土地： 縣市 鄉鎮市區 段 小段 地號。

房屋：新北市板橋區縣民大道一段 1 號、3 號、9 號、11 號、13 號之
24-26 樓及 5 號之 25-26 樓(計 17 戶住宅暨 17 格汽車停車位)。

土地坐落：新北市板橋區新興段 1500 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. 租賃面積：詳如下表。

3. 使用分區：住宅區。

標的編號	門牌及單元編號 新北市板橋區縣民大道一段	車位編號	建號 新北市板橋區新興段	主建物面積 (平方公尺)	附屬建物面積 (平方公尺)
1	1 號 24 樓 (A6-24F)	B2-145	5387	68.92	附屬建物:陽台 5.86、雨遮 1.71 平方公尺
2	1 號 25 樓 (A6-25F)	B2-151	5388	68.92	附屬建物:陽台 5.86、雨遮 1.71 平方公尺
3	1 號 26 樓 (A6-26F)	B2-157	5389	68.92	附屬建物:陽台 5.86、雨遮 1.71 平方公尺
4	3 號 24 樓 (A7-24F)	B2-147	5412	85.54	附屬建物:陽台 6.09、雨遮 4.85 平方公尺
5	3 號 25 樓 (A7-25F)	B2-152	5413	85.54	附屬建物:陽台 6.09、雨遮 4.85 平方公尺
6	3 號 26 樓 (A7-26F)	B2-158	5414	85.54	附屬建物:陽台 6.09、雨遮 4.85 平方公尺
7	5 號 25 樓	B2-153	5438	91.04	附屬建物:陽台

	(A8-25F)				6.10、雨遮 5.67 平方公尺
8	5 號 26 樓 (A8-26F)	B2-159	5439	91.04	附屬建物:陽台 6.10、雨遮 5.67 平方公尺
9	9 號 24 樓 (A2-24F)	B1-179	5313	85.53	附屬建物:陽台 9.51、雨遮 2.36 平方公尺
10	9 號 25 樓 (A2-25F)	B2-149	5314	85.53	附屬建物:陽台 9.51、雨遮 2.36 平方公尺
11	9 號 26 樓 (A2-26F)	B2-155	5315	85.53	附屬建物:陽台 9.51、雨遮 2.36 平方公尺
12	11 號 24 樓 (A1-24F)	B1-178	5288	83.31	附屬建物:陽台 8.33、雨遮 3.15 平方公尺
13	11 號 25 樓 (A1-25F)	B2-148	5289	83.31	附屬建物:陽台 8.33、雨遮 3.15 平方公尺
14	11 號 26 樓 (A1-26F)	B2-154	5290	83.31	附屬建物:陽台 8.33、雨遮 3.15 平方公尺
15	13 號 24 樓 (A3-24F)	B2-146	5338	66.68	附屬建物:陽台 5.99、雨遮 3.25 平方公尺
16	13 號 25 樓 (A3-25F)	B2-150	5339	66.68	附屬建物:陽台 5.99、雨遮 3.25 平方公尺
17	13 號 26 樓 (A3-26F)	B2-156	5340	66.68	附屬建物:陽台 5.99、雨遮 3.25 平方公尺
	合計			1352.02	176.84
*附註:租賃標的物資料詳如土地、建物登記謄本及附件-租賃土地及建物明細，請投標人自行查閱。建物共有部分(一)、(二)、(三)內屬甲方權利範圍者，均不納入本案出租建物面積，惟得標人仍應善盡維護管理責任，並依甲方或管理委員會通知負					

擔應分攤之相關維護、保養、修繕、汰換等費用，甲方不予負擔。

(二) 標租底價：每月新臺幣 56 萬 5,000 元 (含營業稅)。

二、截止投標時間：民國 114 年 6 月 2 日下午 5 時。

三、投標資格：

(一) 依中華民國法律成立之本國公司。

(二) 實收資本額新臺幣 1,500 萬元以上，且依「租賃住宅市場發展及管理條例」取得營業許可，及公司登記所營事業項目有租賃住宅包租業 (H706021)，領有租賃住宅服務業登記證者。

(三) 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。

(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。

(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為新臺幣 500 萬元整，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臺北營業分處」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，押標金得轉作履約保證金。

六、投標手續：

投標人應將投標單及應繳押標金票據及下列各款文件，妥予密封於投標標封 (箱) 內 (請投標人填列投標人名稱、地址及聯絡電話)，並於截止投標時間前以掛號函件郵寄送達或親自送交至本公司資產開發處臺北營業分處 (臺北市中正區北平西路 3 號 6 樓 6087 室)。如標封 (箱) 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，視為投標人無條件同意喪失相關權益。

- (一) 公司設立登記表或變更登記表影本(各登記表需附營業項目欄，且需有記載實收資本額新臺幣 1,500 萬元以上，及營業項目欄含經營租賃住宅包租業 H706021)，及我國政府機關核准設立、變更登記公文函影本。
 - (二) 公司負責人(法定代理人)身分證正反面影本。
 - (三) 資格證明文件檢查表(附件 A)
 - (四) 投標資格聲明書(附件 B)。
 - (五) 公職人員及關係人身分關係聲明書(附件 C，含附件 C-1、C-2)。
 - (六) 廠商廉政相關規定告知書(附件 D)。
 - (七) 回復原狀切結書(附件 E)
 - (八) 其他相關證明文件。
 - 1. 申請書(附件 F)。
 - 2. 投標人代表授權書(附件 G)。
 - 3. 租賃住宅服務業登記證影本。
 - 4. 本案公告日後由票據交換所開具之非拒絕往來戶且截止投標日之前 3 年內無退票證明。
 - 5. 繳稅證明：
 - (1) 投標人應提出營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近 2 期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。
 - (2) 投標人應提出最近 2 年所得稅繳稅證明文件影本。
 - (3) 投標人依法免納上述營業稅及所得稅者，得於投標文件敘明其情形，並應出具免繳稅證明。
 - (4) 前述各項所定之財務能力證明文件若為影本者，須註明與正本相符及加蓋投標人及負責人印鑑。
 - 6. 經營能力證明：經營租賃住宅包租業(H706021)之契約，或其他符合前述要求之經營實績、服務證明、履約證明等文件。
 - (九) 營運企劃書：1 式 15 份，以 A4 紙張直式橫向印刷。主題圖樣中文說明請由左至右橫式繕打雙面印刷，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人名稱，首頁附上目錄，並於目錄上加蓋投標廠商及負責人印章。
 - (十) 前款營運企劃書內容電子檔光碟 1 片。
 - 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合格廠商綜合遴選二階段。
- (一) 資格及投標文件審查(初審)
 - 1. 日期時間：民國 114 年 6 月 3 日上午 10 時 30 分。

2. 地點：臺北市中正區北平西路3號6樓6087室(國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處會議室)。
 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. 初審由**本公司**於截止投標時間屆滿後，於開標時當眾點明拆封，並就投標資格進行審查。
 5. 開標進行中，如投標人與**本公司**或投標人間發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
 6. 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。
 7. 資格及投標文件不合格者，不得參加後續遴選。
 8. 審查文件內容及程序如下：
 - (1) 投標人之標封應含：**投標單**、押標金票據及第六條各款所載文件。
 - (2) 開啟**標封**、營運企劃書。
 - (3) 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。
 - (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，就合格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。
 9. 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臺北營業分處**」者。
 - (7) 投標單內另附條件或期限者。
- (二) 合格廠商綜合遴選(複審)：
1. 廠商資格及其他投標文件經初審合格後，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. 本案遴選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」，並簽報上級單位

主管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。投標押標金於第一階段資格及投標文件審查或第二階段合格廠商綜合遴選後，除優勝廠商及次優廠商外，其餘應由未得標人持憑交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；優勝廠商放棄得標時，主辦單位得以次優廠商為得標人，通知其依投標須知辦理簽約事宜。
- 十、得標人應於本公司通知簽約之翌日起 10 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) 刪除。
 - (三) 逾第十條規定期限未簽訂租約或公證手續者。
 - (四) 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。
 - (五) 本公司發現得標人不具投標資格。
 - (六) 依規定未於簽約前繳清相關保證金者。
- 前項次高標人應於通知送達之次日起 10 日內一次繳清應繳之全額。
- 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，提供與履約保證金同額之連帶保證金者，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：

- (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(本公司尚在辦理驗屋作業中，得標人應配合本公司驗屋期程辦理點交，契約起始日自點交日起算。本租賃標的物及所附設備連同提供之汽、機車停車位以現狀出租，並以點交當日現場確認者為準。房屋天花板、室內等均未裝修，得標人得依經營需要評估是否辦理，並負擔裝修責任及費用。本案招標文件及契約所附相關圖面、清冊等資料僅供參考，實際規劃、面積、設備功能及數量等均依雙方現場確認或主管機關核定版本為準，得標人不得以此拒絕點交，並應負擔維護管理責任及費用，更不得要求本公司予以補償或賠償)，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，得標人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即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 2 個月仍未收回標的物時，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臺北營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處板橋服務站」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臺北營業分處。
- 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臺北營業分處，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，投標者不得異議。決標後簽訂契約書時，得標人所提出之營運企劃書及複審時所為之承諾事項，其內容視為契約一部分，得標人應依其營運企劃書所載之內容及承諾事項執行，倘其實際經營情形與其所提出之營運企劃書及承諾事項內容不符時，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。
- 廿三、租賃標的物如須查詢，請洽本公司臺北營業分處業務室（臺北市中正區北平西路3號6樓6087室，電話02-23815226分機4626）或板橋服務站（地址：新北市板橋區縣民大道2段7號1A樓，電話：02-89691027）。
- 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/>；亦可於政府電子採購網（<https://web.pcc.gov.tw/>）查詢。