

財團法人臺灣鐵路管理局職工福利委員會

不動產投標須知

一、標的及底價

(一) 租賃標之物之標示(如附標租位置圖)：

1. 房屋：縣定古蹟彰化鐵路醫院(原高賓閣)【彰化縣彰化市陳陵路228號】。

土地坐落：彰化縣彰化市成功段1365號。

2. 租賃面積：房屋-2層樓建築434坪，土地(含基地)：840平方公尺(成功段1364號為道路用地5平方公尺)。

3. 使用分區：商業區，(無特別使用限制-依文化資產保存法第26條規定，本租賃標之建築管理、土地使用及消防安全等事項不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制。)

(二) 標租底價：20年(主約10年及延長10年)總價4,105萬8,826元(含營業稅)【平均每月每坪約395元/月。】

二、投標資格

(一) 投標成員資格：依中華民國法律成立之單一國內法人公司，並應提出法人資格證明文件。

(二) 財務能力資格：

1. 實收資本額應達新臺幣伍佰萬元以上。

2. 投標人於截止投標日半年內需未有金融機構拒絕往來戶紀錄且最近一年無退票紀錄。

3. 開標前與本會或交通部臺灣鐵路管理局有法律糾紛或承辦本會或交通部臺灣鐵路管理局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及亦同。

(三) 營運能力資格：

1. 投標人最近三年須具有依「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」及「古蹟管理維護辦法」所提之因應計畫與管理維護計畫之投資或經營經驗1處(含)以上，上述經驗得包含尚在申請中之案件。

2. 投標人若無上述經驗，應尋求具上述經驗之法人或公司(以下簡稱經驗法人)合作參與本計畫，並出具「技術合作協議書」。

三、基地勘查

本標的尚在驗收階段(預計於108年5月底點交)，投標人應於投標前詳細審閱本標案之全部文件，並自行了解及評估本標的現況，並充分評估可能影響執行計畫之情形，爾後不得以任何理由提出主張或抗辯。倘投標人欲前往現勘，請逕洽本會彰化社安排現勘事宜【聯絡人：陳主任，連絡電話：

0910-707101】

四、履約期限

- (一) 主約為自通知日起為期 **10 年**。契約期滿前 2 個月由本會審酌依廠商之履約狀況，送交本會委員會做整體評估，倘委員會同意延長租約，得標人得依原契約條件，**延長 10 年**。
- (二) 契約期滿前 3 個月由本會審酌依廠商之履約狀況(交納租金正常且無違反法令情事)，送交本會委員會做整體評估，倘委員會同意續租，得標人得依原契約條件，以換文方式**優先續約 5 年**。租約到期後，得標人應將本標的依法應設置之設施或設備在良好堪用之狀況下無償交付本會所有及占有，並不得以本租約設定抵押擔保或其他類似使用。

五、截止投標時間、開標評選時間及地點

- (一) 截止投標時間：**民國 108 年 5 月 15 日 16 時 00 分**。
- (二) 開標評選時間及地點
 1. 資格審查日期：**民國 108 年 5 月 15 日 16 時 00 分**。
地點：臺鐵局 6037 室(臺北市北平西路 3 號 6 樓)
 2. 綜合評選日期：**民國 108 年 5 月 16 日 14 時 00 分**。
地點：臺鐵局彰化火車站會議室(彰化縣彰化市三民路 1 號 2 樓)
- (三) 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工作日同地點時段開標。

六、領標與投標方式、投標文件：

- (一) 自公告日起至截止投標日止，逕至「交通部臺灣鐵路管理局網站/最新公告 / 招標資訊」(<https://www.railway.gov.tw>)**下載電子招標文件**，並於**民國 108 年 5 月 15 日 16 時 00 分**。(截止投標日及時間)，將標封及相關文件親送或掛號郵寄寄達至本會會址：**臺北市北平西路 3 號 6 樓 6037 室投標**，逾期恕不受理。
- (二) 經本會收件之標封及文件，不得撤標(含要求發還、更改、作廢、補充或撤銷)，逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還，得標後僅得以其為得標不動產之承租人。
- (三) 投標文件：投標時，請依序檢附下列文件供審，並由上而下整理齊全，以迴紋針夾於左上角(切勿用釘書機)，平整裝入標封內(請勿摺疊)，並於標封外黏貼標封面，於標封面上註明投標人名稱全銜、地址、電話及統一編號〔未於封面上標明投標人名稱全銜、地址、電話等為不合格標〕。
 1. 投標文件檢核表(如附件 1)，請自行檢視並勾選已備妥之文件。
 2. 資格標封
 - (1) 投標人投標資格文件影本：前述所檢附之資格文件影本，得標人應於簽約前提供正本查驗，查驗結果如與正本不符，或係偽造或變造者，除所投之標無效外，押標金不予發還，本會得重新另辦招標。

- (2) **營運能力證明**:依本須知第二點第(三)款規定之相關計畫申請函、相關計畫核定函、技術合作協議書或增繳之押標金，擇一提供。
- (3) **廠商登記或設立之證明**:以公司資格投標者則檢附公司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，並加蓋公司及負責人印鑑。
- (4) **廠商信用之證明**:指票據交換機構或受理查詢之機構於截止投標日之前半年內所具之非拒絕往來戶及最近1年內無退票紀錄證明。
- (5) **投標人資格聲明書**(附件2)。
- (6) **押標金**:押標金規定請依本投標須知第九條辦理。
- (7) **退還押標金申請單**(應使用本標案之退還押標金申請單，如附件3)。為便於退還押標金，請先填妥退還押標金申請單，並加蓋與標單上相同之公司及負責人印章。
- (8) **標單正本**(應使用本標案之標單)，須加蓋與投標人資格聲明書相同之投標人及負責人印章，不一致或未蓋章者，視為不合格標。標價塗改或修正處未加蓋負責人印章者及使用鉛筆填寫，均視為無效標。

3. 綜合評審封(價格標單置入本標封得免單獨封)

- (1) 價格標單。
 - (2) 因應計畫草案:須包含本標的文化資產之特性、再利用適宜性分析、土地使用之因應措施、建築管理、消防安全、結構與構造安全及承載量之分析、其他使用管理之限制條件。
 - (3) 財務及營運計畫(包含,但不限):整體營運管理構想、經營實績、人力計畫、財務計畫、營運收入與成本分析、分年現金流量分析、投資效益分析、回饋計畫、風險及保險計畫、移轉及返還計畫。
- (四) 投標人對招標文件等內容有疑義者，得以書面向本會〔臺北市北平西路3號6樓6037室〕請求釋疑，請求釋疑之期限，至少應有等標期四分之一，不足一日者以一日計；本會至遲於截止投標日之前一日，以書面答覆請求釋疑之廠商，必要時得公告之。

七、投標人有下列情形之一，經本會於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該廠商。

- (一) 未依招標文件之規定投標。
- (二) 投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (三) 借用或冒用他人名義或證件。
- (四) 偽造或變造投標文件。
- (五) 不同投標人間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- (六) 政黨及與其具關係企業關係之廠商，不得參與投標之廠商，及經政府採購公報刊登為不得參加投標或作為決標對象之情形。

(七) 其他影響採購公正之違反法令行為。

決標或簽約後發現得標人於決標前有前項情形者，應撤銷得標，終止契約或解除契約，並得追償損失。但撤銷決標、終止契約或解除契約反不符公共利益，經本會主任委員(或其授權人)召開專案委員會議同意核准者，不在此限。

有不予開標或不予決標情況，致開標程序無法繼續進行者，本會得宣布廢標。

八、同一投標人就同一標案之投標以 1 標為限。其有違反者，依下列方式處理：

(一) 開標前發現者，所投之標應不予開標。

(二) 開標後發現者，所投之標應不予接受。

廠商與其分支機構，或其二以上之分支機構，就同一招標分別投標者，視同違反前項規定。投標人之負責人相同者，亦同。

九、押標金：

(一) 投標人應繳納之**押標金伍拾萬元整**，限以下列票據繳納：

1. 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。

2. 郵政匯票。

3. 押標金票據以「財團法人臺灣鐵路管理局職工福利委員會」為受款人，未按規定辦理者，所投標單無效作廢。

4. 得標後簽約並完成公證後，由**押標金轉作履約保證金**。

(二) 繳納期限：投標人應於投標截止時間前繳交押標金。

(三) 押標金發還規定：

1、投標人或招標案有下列情形之一者，相關廠商所繳納之押標金除依招標文件規定不予發還者外，應予無息發還。

(1) 未得標之廠商。

(2) 本會宣布廢標或因故不予開標、決標。

(3) 廠商逾期繳納押標金或繳納後未參加投標或逾期投標。

(4) 已決標之標案，得標人已依規定繳納履約保證金。

2、廠商押標金可予發還時，將按下列原則方式辦理：

(1) 以金融票據(加註禁止背書轉讓)繳納者：不得申請當場退還，由本會以記載原繳納人為受款人以入戶電匯方式發還。

(2) 以金融機構票據(未加註禁止背書轉讓)繳納，且尚未提出交換者：得免入帳，受領者應提出身分證明文件、投標人公司章及負責人章或出席代表人章，在前項申請單上簽章並加註「退還押標金」。由本會保留票據及身分證明文件影本，原票據發還繳納人。

3、投標人請填具「退還押標金申請單」(如附件 2)，並附於投標文件中，

本會開標時認其所選擇退還方式不適宜時，得通知改正。

- 4、投標人因故無法當場退還押標金事宜時以『入戶電匯方式』退還，戶名以投標人本身存款戶為限，如因存款行庫、戶名、帳號填寫錯誤，致退還之押標金誤入他人帳戶，應由投標人自行處理，本會不負任何責任。

(五) 押標金不予發還之情形：

- 1、投標人有下列情形之一者，其所繳納之押標金不予發還，其已發還者，並予追繳：

- (1) 以偽造、變造之文件投標。
- (2) 投標人另行借用他人名義或證件投標。
- (3) 冒用他人名義或證件投標。
- (4) 在報價有效期間內撤回其報價。
- (5) 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
- (6) 得標後未於規定期限內，繳足保證金或提供擔保。
- (7) 押標金轉換為保證金之一部份時。

- 2、廠商繳納之押標金有不予發還之情形時，全部不予發還。

十、廠商應遞送投標文件份數：本標案採兩段式開標，資格標之須檢附文件一式 1 份；綜合評審標之因應計畫草案及財務與營運計畫各一式 15 份，兩份投標文件置於外標封內。

十一、投標文件有效期：自**投標日**起至開標日後 120 日止。

十二、開標及決標

(一) 開標：

1. 開標、審標與評選時間與地點：

- (1) 第一階段資格審標：**民國 108 年 5 月 15 日 16 時 00 分。**

地點：臺鐵局 6037 室(臺北市北平西路 3 號 6 樓)

- (2) 第二階段綜合評選：**民國 108 年 5 月 16 日 14 時 00 分。**

地點：臺鐵局彰化火車站會議室(彰化縣彰化市三民路 1 號 2 樓)

2. 有權參加公開開(審)標之每一投標人人數：5人。

投標人本人或公司行號負責人得親自或授權他人參加本案開標、簡報及行使加價或比加價事宜，被授權人員參加會議須出示身分證件，並應於簽署有關文件時提示「出席代表授權書(如附件 4)」正本。

3. 開標進行中，如投標人與本會或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

4. 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，投標人不得異議。

5. 有下列情形之一，投標無效：

- (3) 不合投標資格者。
- (4) 投標單及投標押標金票據，二者缺其一者。
- (5) 投標押標金金額不足或其票據不符本須知第九條規定者。
- (6) 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。
- (7) 投標單之格式與本會規定之格式不符者。
- (8) 投標押標金票據之受款人非本會者。
- (9) 投標單內另附條件或期限者。
- (10) 其他經監標人員認為依法不合規定者。

6. 審標：

- (1) 第一階段資格審標：未有廠商投標或開標前全部廠商皆為不予開標態樣時本會宣布流標；有一家廠商(含)以上本會即進行資格審查，經資格審查符合投標資格者，方得進入第 2 階段綜合評選，資格審不符廠商，綜合評選標封不予開標且不唱價格標，原封退還。第一階段審標時，投標人得派員觀標，本會不另公告或函知審標結果。
- (2) 第二階段綜合評選：資格審查合格廠商，於第一階段審標時當場開「綜合評選標封」，清點相關計畫書數量不符規定者不得參與第二階段評選，符合規定者，由本會抽存 1 件，其餘文件以密件分送本案評選委員(評選委員暨本會與本案相關人員保密規定應從「採購法」及「採購評選委員會委員須知」)，並另書面通知符合資格廠商開會時間及地點，符合資格廠商應準備 10 分鐘計畫之簡報及 10 分鐘委員答覆時間。
 - I. 綜合評選總分平均皆未達 60 分時，本會宣布廢標。
 - II. 綜合評選採序位法，序位第一且經評選委員會過半數決定者得標。

(二) 決標方式：參考最有利標精神以「採序位法評定最有利標(價格納入評分)」，評審標準表如，訂底價並公告之。

十三、得標人應於決標翌日起 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(履約保證金為新台幣 50 萬元)，至本會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，按照本會規定辦理租賃契約簽訂手續。依本會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。

十四、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)，由本會重行辦理標租，得標人不得異議。

(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) 逾第十三條規定期限未簽訂租約或公證手續者。

(三) 依第十三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) 本會發現得標人不具投標資格。

十五、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、瓦斯及相關費用，不予返還；所繳之租金及履約保證金，全額不予返還。

十六、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。

十七、租賃標的物以現狀出租，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，逕由本會處理，所需費用由得標人負擔，得標人不得異議。

十八、租賃標的物如因故致一時不能點交時，得標人應俟本會收回租賃標的物後，再辦理公證點交標的物，若自決標翌日起逾壹年，本會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 3 個月仍未收回標的物時，得標人得向本會主張放棄得標權無息領回押標金，不得有其他請求。

十九、得標廠商需辦理簽約典禮、開幕典禮及推出每年鐵路節(6月9日)之本會會員優惠活動。

二十、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。

二十一、本投標須知為租約附件。本投標須知未列事項，悉參考「交通部臺灣鐵路管理局經管公用不動產出租及利用作業要點」及標租租賃契約書辦理，本會有解釋之權，投標者不得異議。

二十二、租賃標的物如須查詢，請洽本會總務組(臺北市北平西路 3 號 6 樓 6037 室室，電話：02-23815226*2567 江先生)。附註：交通部臺灣鐵路管理局標租資料刊登網站網址為 <http://www.railway.gov.tw/tw/>) 查詢。

投標文件檢核表

(本檢核表請裝入標封內)

本投標人_____繳交之投標文件業
已依下表檢附。

標封	投標文件	投標人 自審	本會 複審
資格 標	一、投標文件檢核表		
	1、廠商登記或設立之證明		
	2、廠商信用之證明		
	3、營運能力資格證明(相關計畫書申請函或核備函、技術合作協議書或增繳之押標金)		
	三、投標資格聲明書正本		
	四、押標金繳納憑證影本或金融機構、郵政匯票票據正本		
	五、退還押標金申請單		
評 審 標	六、標單正本		
	七、企劃書(因應計畫草案、財務及營運計畫)各 15 份		

投標人資格聲明書

(本聲明書請裝入標封內)

本投標人_____參加縣定古蹟彰化鐵路醫院(原高賓閣)【彰化縣彰化市陳陵路 228 號】招標案，茲保證絕無投標須知第四條規定不符資格或於截止投標日前 1 年內曾參加貴會或臺灣鐵路管理局辦理之招標案件，經得標後無正當理由，而拒絕簽約者等情事，如有違反，願依投標須知之規定接受處分，絕無異議。特立此切結書為憑。

此致

財團法人臺灣鐵路管理局職工福利委員會

投標人簽章：_____ (如為公司行號請加蓋大小章)

統一編號/身分證字號：_____

負責人簽章及身分證字號：_____

電話：_____

地址：_____

中 華 民 國 年 月 日

退還押標金申請單

(本申請單請裝入標封內)

一、本投標人_____參加縣定古蹟彰化鐵路醫院(原高賓閣)

【彰化縣彰化市陳陵路 228 號】招標案投標，倘符合投標須知之有關規定，請依下列選擇方式發還押標金：

- (一) 當場發還 (若以金融票據加註禁止背書轉讓繳納押標金者，不適用)。
 (二) 以入戶電匯方式發還。

二、附存款行庫資料等明細表如下，如因填報錯誤，導致貴單位所退還之押標金誤入他人帳戶時，由本投標人自行負責。

(一) 押標金新台幣_____元整。

(二) 存款行庫資料(戶名以投標人本身存款戶為限)：

金融機構(或中華郵政)名稱	
分行	
戶名	
存戶(簿)帳號	

此致

財團法人臺灣鐵路管理局職工福利委員會

投標人簽章：_____ (如為公司行號請加蓋大小章)

統一編號/身分證字號：_____

負責人簽章及身分證字號：_____

電話：_____

地址：_____

(投標人及負責人章，須蓋與投標人資格聲明書相同之印章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

出席代表授權書

本投標人_____參加縣定古蹟彰化鐵路醫院(原高賓閣)【彰化縣彰化市陳陵路 228 號】招標案，茲授權_____代表本廠商參加開標、企劃書簡報、行使加價或比加價等事宜；該被授權人所作之任何承諾或簽認事項直接對本投標人發生效力，如發生其他糾紛情事，統由本投標人負損害賠償等法律責任，本投標人確認被授權人之下列簽樣真實無誤。

被授權人姓名簽樣：_____

被授權人身分證字號：_____

投標人簽章：_____ (如為公司行號請加蓋大小章)

統一編號/身分證字號：_____

負責人簽章及身分證字號：_____

電話：_____

地址：_____

(投標人及負責人章，須蓋與投標人資格聲明書相同之印章)

注意事項：

- 1、投標人若委由他人出席開標現場，應完整填寫及攜帶本授權書。
- 2、參加觀標或簡報人員，請出示身分證件。

中 華 民 國 年 月 日

縣定古蹟彰化鐵路醫院(原高賓閣)評審表

項次	評審項目	評審標準	
		權重	評審重點
1	因應計畫草案	20%	1. 文化資產之特性、再利用適宜性分析。 2. 土地使用之因應措施。 3. 建築管理、消防安全之因應措施。 4. 結構與構造安全及承載量之分析。 5. 其他使用管理之限制條件。
2	價格	30%	廠商報價，費率標準、調整時機與方式
3	廠商之營運團隊管理 實績與經驗	20%	1. 申請人及協力廠商簡介 2. 歷史建築或古蹟營運管理實績說明 3. 營運組織、成員及業務分工等項目
4	營運管理計畫	10%	1. 整體營運管理構想 2. 人力組織架構與招募訓練計畫 3. 維護管理計畫(依古蹟管理維護辦法) 4. 附屬設施管理(防空洞、舊水塔、頂樓空間、彰化縣成功段 1364 號) 5. 移轉及返還計畫
5	風險管理、財務及保險計畫	10%	1. 財務基本參數說明 2. 營運收支預估 3. 財務報表及財務效益分析 4. 風險分析 5. 保險計畫
6	回饋計畫	5%	本會會員優惠計畫及古蹟空間適度開放計畫(歷史展示空間、團體參觀導覽及開放梯次、藝文時段)。
7	簡報	5%	簡報與答詢

備註：本案場再利用計畫業經彰化縣政府審議通過，使用規劃為「藝文沙龍」，可用於鐵道史、藝文展覽及紀念商品販售，並得規劃展演空間，原建議營業時間為 9:00 至 22:00，倘承租人使用方式逾原計畫之規定，則須重新送審。