

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) 契約標的物之標示如附標租位置圖，2標的分別訂定契約，承租人不得申請單一契約提前終止。

1. 決標後得標人應依本公司(高雄營業分處，下同)指定日期先辦理「高雄車站國道客運轉運站」點交及租賃契約簽約公證作業，且應於契約開始日起3個月內建置國道客運營業設施設備並引進國道客運服務(如有特殊情形需經本公司同意始得展延)，方取得「高雄站東西二側付費區之履運販賣空間」承租權。得標人承租後未於期限內引進國道客運服務，本公司得終止除「高雄車站國道客運轉運站房地租賃契約」房地租賃契約，如為可歸責於乙方之責任，並得不返還契約相關保證金，詳依本案標租文件-「高雄車站國道客運轉運站房地租賃契約」規定。

2. 本案契約標的物

(1)標的1：高雄車站國道客運轉運站(下稱國道客運轉運站)

①建物標示：高雄市三民區建國二路318號。

②土地坐落：高雄市三民區雄中段89地號部分土地。

③契約面積：土地7,502.21平方公尺，房屋2,218.5平方公尺。

- 土地面積7,502.21m²，含車道、植栽、人行無障礙坡道3,239.5m²及樓梯/電梯/電扶梯165.38m²未計租金，其餘4,097.33m²計收租金。

- 1樓建物面積1,656.57m²，含樓梯/電梯/電扶梯165.38m²未計租金，其餘1,491.19m²計收租金；3樓面積687.69m²，含水箱間125.76m²未計租金，其餘561.93m²計收建物租金。

樓板 (m ²)	1樓			3樓			合計
	室內 (房屋)	室外	小計	室內 (房屋)	室外	小計	
	1,656.57	5,845.64	7,502.21	561.93	125.76	687.69	8,189.9

④土地使用分區：車站專用區二。

⑤用途限制：

- 1樓建物使用類組為B-2，應優先配合政策作為「國道客運轉運」使用，所餘空間得在法律許可範圍內作為商業等使用。

- 3樓建物使用類組為B-2，應依現況維持原作為機房、腳踏車休息站之功能，其餘空間得在法律許可範圍內使用。

(2)標的2：高雄站東西兩側付費區旅運販賣空間(下稱旅運販賣空間)

- | |
|---|
| <p>①建物標示：高雄市三民區建國二路318號。</p> <p>②土地坐落：高雄市三民區雄中段93地號部分土地。</p> <p>③契約面積：建物193.8576平方公尺(東側97.03、西側96.8276)。</p> <p>④土地使用分區：車站專用區二。</p> <p>⑤用途限制：法令許可範圍內使用且東側付費區應作為便利商店使用。</p> <p>⑥本標的預計於116年6月19日點交予得標人，實際點交日期依本公司交付日期為準，承租人應配合辦理。</p> |
|---|

3. 本公司(高雄營業分處)於本案標租前，邀集國道客運主管機關(公路局高雄市監理所)、和欣客運及統聯客運協調進駐相關事項(綜整如本須知附件)。得標人應自行與客運業者接洽進駐條件，簽約後負責建置國道客運相關設施，並於契約開始日3個月內提供國道客運服務。得標人不得以協調不成或標的物及相關設施(備)現況不合使用等任何理由，主張拒絕簽約公證或部分、全部標的拒不點收，違者，依本須知第十二條視為放棄得標，其所繳納之全部押標金不予返還。
4. 本案決標後得標人應依本公司高雄營業分處指定日期辦理簽約及點交標的物，投標人請審慎評估，確實可配合再行投標。

二、 標租底價：每月新臺幣(含營業稅)。

國道客運轉運站32萬3,925元。

旅運販賣空間23萬3,200元。

二、截止投標時間、開標時間及地點：

(一) 截止投標時間

日期：民國115年10月13日上午9時30分。

(二) 開標時間及地點

日期：民國115年10月13日上午10時00分。

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)當眾開標。

(三) 截止投標日、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代之。

三、投標資格：

(一) 政府機關及公營事業機構。

(二) 依中華民國法律成立之本國公司，並符合以下條件者：

1. 公司設立或變更登記表所營項目需含公路汽車客運業(G101011)；或經營商場零售業(如：F301010 百貨公司業、F301020 超級市場業、F399010 便利商店業或 F399990 其他綜合零售業等)。

2. 最近 3 年內經營實蹟：具「國道客運轉運站」或「交通等公共場域商場(需引進連鎖便利商店)」營運實蹟」。

3. 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) 刪除。

(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(公司投標資格者應註明公司名稱及法定代理人姓名、地址、電話號碼及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。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。

(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(新臺幣250萬元整)，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。

得標後簽訂「國道客運轉運站房地租賃契約」並完成公證後，押標金中120萬元轉作履約保證金、10萬元轉作經營管理違約保證、120萬元轉作國道客運營運保證金；若有加價得標之情形，應於簽約前補足相關差額。

六、投標手續：

投標人應以郵遞方式，連同投標單及應繳投標押標金之票據及下列各款文件妥予密封於投標封內(請投標人填列投標人名稱、地址及連絡電話)，以掛號函件於截止投標時間前寄達高雄站前郵局第8-90號信箱。

(一) 以政府機關及公營事業機構投標則檢附相關證明文件。

(二) 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，負責人(法定代理人)若為外國人，則以有效護照影本代之。

(三) 刪除。

(四) 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

標須知公告日起)、最近3年經營實蹟(自公告日往前、後推算3年之契約及場域照片之證明文件)

(五) 投標資格聲明書。

(六) 公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件1-1、1-2)。

(七) 國營臺灣鐵路股份有限公司契約廠商誠信治理承諾書。

(八) 其他相關文件(切結書等)。

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。又郵政專用信箱之掛號函件存放郵局期限僅為15日(逾期未領取郵局逕予批退)，因本公司係於截止投標時間屆滿時始派員前往郵局取件，故投標人應評估掛號投標郵件送達指定郵政信箱之存局時間，自行承擔逾期遭郵局退件風險，不得因此向本公司主張相關投標權益。

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：

(一) 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，並就最高投標金額及次高投標金額者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查，並公布所有投標人及其投標金額。

(二) 開標進行中，如投標人與本公司或投標人間發生爭議時，由主持人會商相關人員後裁決之。

(三) 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。

(四) 有下列情形之一，投標無效：

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高雄營業分處」者。

7. 投標單內另附條件或期限者。

(五) 決標：

以有效投標單中，投標金額合計最高者為得標人。如最高標者有2標以上相同時，由各最高標者提高標價當場或由本公司擇期比價，比價時負責人或委託代理人須攜帶與投標單相同之印章參與加價否則以無效處理，以加價後最高價者得標。如僅有1標投標，而其標租價格不低於底價者，亦得決標。

九、得標人放棄得標者，其繳納之投標押標金不予返還。投標押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人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。

十、簽約及公證：

- (一) 簽約：得標人應於決標翌日起■10；□20；□30日內(末日為例假日者順延至下一上班日)依本公司提供之本案契約用印擲回並繳清相關保證金，如有連帶保證人者，並應予以用印。
- (二) 公證：依本公司通知之指定日會同至契約標的物所在地之管轄法院或民間公證人事務所，或本公司指定地區之法院公證處或由得標人於本公司指定地區擇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)，由本公司通知次高標人同意按最高標之投標金額取得得標權或重行辦理標租。

- (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) 簽約前未繳清第五條加價得標之相關差額者。
- (三) 逾第十條規定期限未簽訂租約。
- (四) 依第六條第一款、第二款及第七款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。

得標人無正當理由拒絕點交承租標的或配合辦理公證者，亦視為放棄得標，效力同本條第一項規定。

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，以第五條規定之票據提供相當於3個月租金之保證金(不得低於新臺幣5萬元整)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、懲罰性違約金、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。保證金應由得標人自行繳納，如嗣後有第三人主張與得標人之法律關係請求本公司返還保證金，或造成本公司損害或其他費用支出(例如利息、訴訟費用等)，概由得標人負擔。

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)。設定時，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、契約標的物以現狀出租，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。契約標的物點交時，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、契約標的物如因故致一時不能點交時，得標人應俟本公司收回契約標的物後，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高雄營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處開立發票。

二十、得標人倘依本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高雄營業分處。

廿一、本須知為租約附件。本須知未列事項，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。

廿二、契約標的物如須查詢，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)。

廿三、本公司檢舉信箱：臺北市郵政314號信箱。檢舉電話：(02) 23899554。

附註：

1. 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。

2. 請投標廠商審慎評估後投標，本公司不負營運盈虧及評估之責。

國道業者進駐高雄車站國道客運轉運站協調事項綜整

- 一、高雄車站國道客運轉運站已由交通部鐵道局南部工程分局完成竣工，為國道客運相關業者服務旅客所需建置之基礎設備，如服務台、座位區、車輪檔等，須由承租廠商統一建置，提供國道客運需求表(如附件二)。
- 二、高雄車站國道轉運站設計有20個月臺及8個售票空間，惟目前高雄地區僅2家國道客運業者，原則須10個月臺及4個售票空間，供國道客運業者使用。
- 三、參考南部客運市場月臺租金行情，每個月臺租金為2萬/月，且考量國道客運不景氣，提供客運業者使用之售票及候車空間不另收費。
- 四、除服務旅客需求外，如有站內其他空間，可設置客運辦公室或司機休息區等，希承租廠商可評估規劃。
- 五、現有透明門皆為手推設計，為使用需求部分應改為自動門，也方便身障業者進出，請承租廠商應妥善規劃(建議至少2扇，左一、右一)。
- 六、營業前建議承租廠商進行停車無障礙坡道測試，及無障礙協會動線測試，避免後續遭身障團體投訴。
- 七、現有監視器倘有不足或照射死角部分，請承租廠商規劃加裝。

國道客運業者需求項目

1. 售票櫃台需求：

售票櫃台後方(紅框處)開設窗戶或開門，以利售票人員即時掌握後方月台車輛進出及停靠情況，另兩間中間需打通，增加堆放營運用品空間，另請管理業者預留「網路線路」及「110V 電源插座」，供本公司售票系統使用。

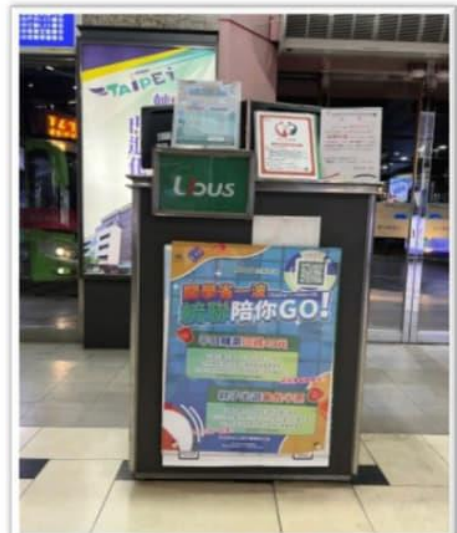


2. 發車櫃台需求：

發車櫃台建議採統一規格及形式製作，以維持整體設施之美觀及一致性；其設計規格可參考臺北轉運站及臺南轉運站現有發車櫃台形式，本公司發車櫃台需求為1座，實際設置位置待協商確認後再行決定適當位置，另設置時應預留「網路線路」及「110V 電源插座」，以供本公司發車櫃台電腦設備使用，發車作業期間，中間2扇門將開啟，以利旅客進出及上下車，藉以改善旅客動線，提升整體乘車便利性及服務品質。



臺南轉運站發車櫃台(示意圖)



臺北轉運站發車櫃台(示意圖)

3. 夜間月台照明需求:

本公司車班為 24 小時營運，為確保夜間行車及旅客乘車安全，月台外部應設置充足之照明設備。(建請交通局協助辦理夜間車輛實地測試燈光亮度是否充足)

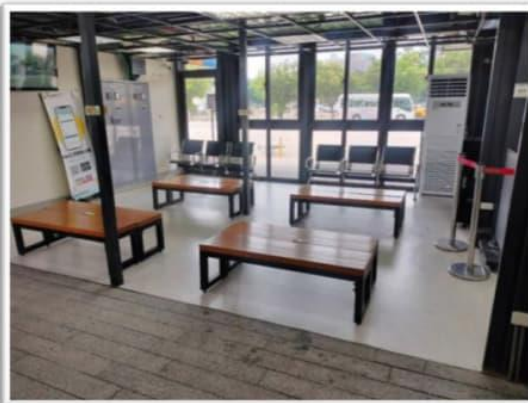
4. 月台編號劃設及輪擋需求:

請於月台地面劃設車格編號供駕駛長可辨別停靠位置，另請於月台前加裝輪擋，以確保車輛停放時不超出車格範圍，並避免碰撞前方地磚，發生危險或旅客受傷，另月台處建議張貼禁止跨越標誌以防旅客穿越造成危險，另於站東路進出轉運站之斑馬線建議派員進行管制，勿讓行人穿越行走在車道上影響車輛進出。



5. 旅客候車座椅需求：

乘客座位配置建議每排設置 12 個座位，共設 3 排，合計 36 個座位。另建議由管理業者統一規劃座椅樣式並辦理發包製作，以維持整體設計風格一致，避免因座椅款式差異過大，影響整體視覺美觀。



6. 公佈欄設置需求：

需於公共區域設置佈告欄供業者可統一擺放營運公告(如下圖)



7. 公共區域乘車資訊看板及廣播系統

需於公區設置乘車資訊看板供旅客知悉乘車資訊(如下圖)，另需設置廣播系統供車輛到站時播報提醒旅客上車。

