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：高雄市鳳山區曹新段 91 地號。

   ■房屋：鳳山車站開發大樓（高雄市鳳山區曹謹路 222 號 A 棟 6-10 樓）

2. 租賃面積：14,499.62 平方公尺。

3. 使用分區：車站專用區二。

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。

5. 得標人於決標後，應依本須知第十條、十之一條之規定於期限內提送使用計畫書供本公司(高雄營業分處)審查，於審查同意後辦理簽約及公證手續。

6. 得標人不得以契約標的物及相關設施(備)現況不合使用，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，其所繳納之押標金不予返還。

（二）標租底價：每月新臺幣 66 萬 8,535 元（含營業稅）。

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 12 月 16 日上午 9 時 30 分。

（二）開標時間及地點

日期：民國 115 年 12 月 16 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）依法登記之法人。

（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（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。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(按投標金額 4 個月計算)，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。

得標後簽約並完成公證後，由押標金中之 1 個月轉作第 1 個月租金，另 3 個月得轉作履約保證金；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郵標封內（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）以法人資格投標者則檢附法人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）投標資格聲明書。

（五）公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件 1-1、1-2)。

（六）廠商廉政相關規定告知書(含附件 2)。

（七）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）提送使用計劃書並經本公司同意後簽約：得標人應於決標翌日起1個月內（末日為例假日者順延至下一上班日）提送「使用計劃書」1式3份，並經本公司通知同意該使用計畫書內容後，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租賃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。

十之一、得標人提送之使用計畫書倘不符本公司管理規範或要求者，本公司得通知得標人修正，得標人應即配合辦理。得標人如未於本公司通知翌日 15 個工作天內提送修正使用計畫書，經本公司通知限期補正仍未提送或經補正仍未得本公

司同意者，即不予簽約，所繳押標金不予返還，本公司得通知次高標人於審查其使用計畫書通過後，按最高標之價格取得得標權或重行辦理標租。

得標人提送經本公司同意之使用計畫書視為契約之一部分，其內容至少包括但不限於以下內容：

項目	說明
各樓層空間使用計畫及整建計畫	(一)各樓層空間使用規劃(含營業種類、空間劃分) (二)各樓層空間用途適法性(使用執照變更)及整建計畫 1. 各樓層空間規劃用途與「建築物使用類別」之適用、或需變理變更(使照變更、消防檢討等)之基礎法規說明，以及各工項辦理期程(甘特圖)。 2. 各樓層空間整建及室內裝修規劃，包含室內裝修申請、各工項辦理期程(甘特圖)。
設施(備)維護管理及設置計畫	(一)本公司點交之標的及相關設施、設備(含電梯、手扶梯)維護及修繕計畫。 (二)設施(備)設置計畫。
營運管理計畫及服務品質提升	(一) 營運及管理計畫 1. 營運及管理：未來營運目標、營運組織架構、各樓層空間業種引進計畫及管理。 2. 安全維護機制(含風險管理)及緊急應變措施:門禁管制、巡場機制、監視器配置、天災或緊急事件之處置作業程序、保險計畫。 (二) 提升服務品質計畫： 民眾申訴、服務人員配置、管理、考核及教育訓練。

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提送使用計劃書、未簽訂租約，或有第十之一條經本公司限期提送修正計劃書逾限未為提送或經補提送仍未得本公司同意者。

（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，以契約第十六條第(十三)款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，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、租賃標的物如須查詢，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。