

# 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. 「臺南市區鐵路地下化計畫－臺南車站工程(註)」第1階段啟用範圍其中之13間商店，下稱**新站商店**。
2. 國定古蹟臺南火車站，下稱**古蹟車站**。

註:臺南車站工程由交通部鐵道局興建，工程分為2階段啟用，第1階段啟用部分地下1層(B1F/轉換層)、地下2層(B2F/穿堂層)及地下3層(B3F/月台層)，第2階段啟用地面層南、北兩棟商業空間

#### 新站商店

車站：臺南市區鐵路地下化計畫－臺南車站 B2F/穿堂層旅運販賣空間13間商店；本標的配合鐵道局工程進度預計最快115年4月點交，承租人應配合辦理並於臺南車站第一階通車時(預計115年10月)同步營業。

土地坐落：臺南市東區育樂段6027-1地號部分土地。

租賃面積：樓地板面積約1,323.69 m<sup>2</sup>(如下表)，面積依實際點交為準。

土地使用分區：鐵路用地。

區域	北側非付費區						
商店編號	一	二	三	四	五	六	
面積m <sup>2</sup>	102.89	31.06	190.42	24.62	21.66	83.49	
區域	付費區		跨區	南側非付費區			
商店編號	七	八	九	十	十一	十二	十三
面積m <sup>2</sup>	248.48	114.30	69.30	40.59	26.93	157.00	212.95

1. 臺南新站為特種建築物，商店之使用類組為B-2(部分空間刻由鐵道局研議變更為B-3之可能，依實際點交為準)，總樓層數為地下3層及地上2層。建物完工後應配合交通部鐵道局取得「銀級綠建築標章」，履約期間亦應維持標章等級，相關規定詳如契約第二條第(一)款第2目。
2. 商店編號九之面積為121.05平方公尺，其中本公司留用部分空間作為臺鐵便當本舖、點交予承租人面積約69.3平方公尺。商店編號九可透過「非付費區側商店門」、「付費區側販售窗口」之方式販售商品提供服務，由承租人自行規劃。

### 古蹟車站

車站：國定古蹟臺南火車站；本標的配合修復工程預計最快於 117 年 12 月底辦理點交，乙方應配合辦理。

土地坐落：臺南市東區育樂段 6027-1、6027-8 地號部分土地。

租賃面積：占地(土地)約 1688 m<sup>2</sup> 樓地板面積約 2539.4 m<sup>2</sup>(如下表)，面積依實際點交為準。

土地使用分區：6027-1、6027-8 地號，分別為鐵路用地、住宅區。

標的名稱	車站本體			站務室	原派出所
坐落地號	627-1			627-1	627-8
樓層	1 樓	2 樓	屋凸	1 樓	1 樓
面積 m <sup>2</sup>	1,436	816.9	34.5	232	20

「國定古蹟臺南火車站補充修復再利用計畫」(下稱補充修復再利用計畫)審議進行中，本案等標期間，欲投標者尚需閱覽前揭資料，得洽詢本公司(高雄營業分處臺南服務站)依所訂日期至臺南服務站閱覽。前揭補充修復再利用計畫核定後，本公司並接續辦理修復工程，完工並取得文化部核准使用許可後，再將上表標的點交予乙方依本契約使用收益及管理。國定古蹟臺南火車站文資認定範圍除上表所列 3 標的外，尚包含之第一、二月台得依本契約辦理擴充。

1. 前揭作業期間，承租人應配合本公司通知提供營業空間規劃並參與相關會議。
2. 本公司取得核准使用許可後辦理點交前置會議，就「車站本體」1 樓部分空間連通至新站之通道或於標的部分業務使用(如自動售票機)範圍劃定，承租人應配合將劃定之範圍無條件留供甲方使用。
3. 契約期間承租人應依主管機關核定之「國定古蹟臺南車站補充修復再利用計畫書」及「因應計畫」等及文資法相關法規使用管理標的。

註：古蹟車站租賃標的資料，參考 114 年 12 月核定版-(臺南車站改善工程委託規劃設計、監造及解體調查)因應計畫書 P18 2.3 土地面積及使用檢討表

#### (二) 標租底價：

1. 新站商店每月新臺幣 88 萬 6,939 元(含營業稅)。
2. 古蹟車站每月新臺幣 13 萬 6,937 元(含營業稅)

二、截止投標時間：民國 115 年 4 月 17 日上午 9 時 30 分。

三、投標資格及應附具之證明文件：

- (一) 依中華民國法律成立之本國公司。
- (二) 公司設立或變更登記表所營項目需含百貨公司業(F301010)或超級市場

業(F301020)或餐館業(F501060)或藝文服務業(J601010)。

- (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，並依規定格式填寫或鍵入相關招標文件(投標文件不得使用鉛筆填寫，標單如有塗改請蓋章)。
- (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) 填妥投標廠商資料(應註明公司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) 投標廠商如有代理人者，應填寫代理人資料。
- (五) 每 1 投標廠商限投 1 標單，且不得 2 廠商(含)以上合投 1 標單。

#### 五、投標廠商應繳納之押標金(按投標金額 7 個月+新臺幣 60 萬元計算)，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 6 個月轉作履約保證金、60 萬元轉作經營管理違約保證金；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：

投標廠商應以郵遞方式，連同投標單及應繳投標押標金之票據及下列各款文件依序裝入信封(或箱)，妥予密封於投郵標封(箱)內，標封封面(請投標廠商填列投標廠商名稱、統一編號、地址及連絡電話)，以掛號函件(包裹)於截止投標時間前寄達高雄站前郵局第 8-90 號信箱，如標封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，視為投標廠商無條件同意喪失相關權益。

- (一) 檢附公司設立登記表(各登記表須附營業登記項目欄)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。
- (二) 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)。

- (三) 投標資格聲明書。
- (四) 公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件 1-1、1-2)。
- (五) 廠商廉政相關規定告知書(含附件 2)。
- (六) 企劃書：一式 15 份，企劃書內容應依遴選須知規定撰寫，並燒錄光碟片 1 片或隨身碟 1 只。
- (七) 其他相關文件(切結書等)。

逾期寄達者，由投標廠商逕洽郵局辦理原件退還。投標廠商一經投標後，不得撤標，且投標文件不予退還；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、開標及決標：本案採資格審查及綜合遴選二階段。

(一) 第 1 階段資格審查：

1. 日期：民國 115 年 4 月 17 日上午 10 時 00 分。
2. 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)。
3. 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。
4. 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，並就投標資格進行審查。
5. 投標廠商可於開標時由負責人或委託代理人(須繳交授權書)憑身分證正本及投標之郵局掛號執據進入開標場所。
6. 開標進行中，如投標廠商與本公司或投標廠商間發生爭議時，由主持人會商相關人員後裁決之，投標廠商不得異議。
7. 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。
8. 資格及投標文件不合格者，不得參加後續遴選。
9. 審查文件內容及程序：
  - (1) 投標廠商之標封應含：投標單、應繳納之押標金票據及本須知第六條規定之相關證明文件、企劃書一式 15 份、企劃書內容電子檔光碟 1 片或隨身碟 1 只。
  - (2) 開啟標封、企劃書。
  - (3) 資格審查後，將合格廠商之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，就受評廠商資料擬具預審意見，連同廠商資料送該遴選委員會供遴選參考。

10. 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，並不得參加第 2 階段綜合遴選，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、或其填具之投標廠商名稱不一致者。
- (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。

(二) 第 2 階段綜合遴選：

1. 廠商資格及其他投標文件經資格預審合格後，另擇期辦理綜合遴選。
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企劃書辦理審查評分。
3. 本案評分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，評定最優優勝廠商及次優廠商各 1 名(詳遴選須知)，遴選委員於各項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」，並簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。

八、得標廠商放棄得標者，其繳納之投標押標金不予返還。投標押標金於開標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商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；或由未得標廠商出具授權書(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。得標廠商放棄得標時，主辦單位得通知次優勝廠商取得得標權或重行辦理標租。

九、簽約及公證：

- (一) 簽約：得標廠商應於本公司通知簽約之日起 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、決標後尚未簽訂租約前，得標廠商有下列情形之一者，視為放棄得標，其所繳納之押標金不予返還(以得標廠商依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以發還)，由本公司通知次優勝廠商(平均總評分在 75 分以上，序位合計值最次低)取得得標權或重行辦理標租。

- (一) 依投標單所填投標廠商或代理人(或法定代理人)住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (二) 逾第九條規定期限未簽訂租約或公證手續者。
- (三) 依第六條第一款至第三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。
- (四) 本公司發現得標廠商不具投標資格。
- (五) 依規定未於簽約前繳清相關保證金者。

前項次優勝廠商應於通知送達之次日起 10 日內一次繳清應繳之全額。

優勝廠商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。

十一、簽訂租約後，經發現得標廠商不具投標資格時，應終止租約，得標廠商已負擔之公證費、接(復)水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予返還；所繳之租金、履約保證金及其他各項保證金等，全額不予返還。

十二、保證人規定：

- (一) 得標廠商應覓具連帶保證人 1 人或店保 1 家，應定期對保，並就得標廠商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。
- (二) 得標廠商另於簽約前，以本須知第五條規定之票據，並以「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處臺南服務站」為受款人提供相當於 3 個月租金之保證金者，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、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。

十三、得標廠商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，必須以得標廠商名義辦理，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。

十四、租賃標的物以現狀出租，並依契約規定使用收益，收回時得標廠商不得有任何請求，投標廠商應配合本公司公告時間會同至現場查勘並評估可行性。租賃標的物點交時，若得標廠商遷出時有任何物品留置不搬，得標廠商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

由得標廠商負擔。

- 十五、得標廠商於簽訂租約後應依契約第二條第(一)款第1目第(2)項提送新站商店增設設施設備之品牌、型號及材質等相關資訊、施工圖說以及預估施工工期等資料，供本公司邀集交通部鐵道局審核同意後再辦理工證點交標的物，若自決標翌日起逾壹年，本公司仍無法點交時即通知得標廠商取消得標權，並無息退還押標金。
  - 十六、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。
  - 十七、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(臺南服務站)開立發票。
  - 十八、得標廠商倘依本投標須知第十三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。
  - 十九、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，本公司將通知得標廠商以簽署協議書方式，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高雄營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
  - 二十、本投標須知、遴選須知及得標廠商依遴選須知所提出之企劃書(含附件)，其內容視為租約附件。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」、遴選須知及標租租賃契約書辦理，本公司有解釋之權。決標後簽訂契約書時，得標廠商所提出之企劃書，其內容視為契約一部分，得標廠商應依其企劃書所載之內容執行，執行內容之變更應提供同等級或更佳服務品質，倘其實際經營情形與其所提出之企劃書內容不符時，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。
  - 廿一、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)或所屬臺南服務站(臺南市東區北門路一段314號3樓，電話：06-2287456)。
  - 廿二、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/tra-tip-web/adr/rent-tender-1>；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。