

# 國營臺灣鐵路股份有限公司

## 「臺北車站東西區地下暨西側地上停車場經營遴選案」

### 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. 法定停車場：臺北車站東西區地下暨西側地上停車場。
  - (1) 位置：臺北市中正區公園段一小段 1-15、1-30、1-31、1-32、1-33、1-35、1-36、1-39、1-40、1-41、1-42、1-43、1-44、1-45、1-47、1-48、1-49、1-50、1-51、1-52、1-53、1-54、1-55、1-56、1-57、1-58、1-70、1-71、1-72、1-73、1-74、1-75、187-7、188-5、188-8、188-9、188-14、188-17、188-22、188-23、188-24、188-25、188-30、188-31、188-3 等 45 筆地號土地(位於臺北市中正區北平西路 3 號(臺北車站)地下 1 層東西兩側(區)及臺北車站西側地上停車場)。
  - (2) 停車場停車位數：
    - (A) 東區地下停車場：小客車 258 格停車位，機車 172 格停車位。
    - (B) 西區地下停車場：小客車 179 格停車位。
    - (C) 西側地上停車場：由得標廠商自行劃設格位且不得違反相關法規規定。
2. 租賃面積：24,423.24 平方公尺。
  - (1) 東區地下停車場(含小客車、機車停車場)：11,243.89 平方公尺。
  - (2) 西區地下停車場：9,373.35 平方公尺。
  - (3) 西側地上停車場：3,806 平方公尺。
  - (4) 東西區地下暨西側地上停車場面積合計：24,423.24 平方公尺。
3. 使用分區：交通用地、道路用地、交通廣場用地及綠地用地。

##### (二) 標租底價：每月新臺幣 **489 萬** 元(含營業稅)，如投標廠商以低於底價之價格投標，該評選項目以零分計。

1. 東西區地下停車場：每月新臺幣 **380 萬** 元(含營業稅)。
2. 西側地上停車場：每月新臺幣 **109 萬** 元(含營業稅)。
3. 投標廠商需分別填列東西區地下停車場、西側地上停車場標租金額，如投標廠商以低於底價之價格投標，該評選項目以零分計。
4. 上述標的及擴充承租範圍，分別依各標的面積比率換算租金。
5. 投標金額低於底價者，若該投標人獲選為優勝廠商得標，仍須以底價承租。
6. 若營業稅率調整時，租金依調整後之稅率重新計算。

#### 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 6 月 24 日 下午 4 時**。

(二) 初審開標時間及地點

日期：民國 **115 年 6 月 25 日上午 10 時 30 分**。

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**）當眾辦理初審開標作業。

(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) 依法登記之本國法人（**限公司登記所營事業項目有停車場經營業者，且實收資本額應達新臺幣 3,000 萬元以上**）。

(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。

(五) 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、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**押標金新臺幣 800 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，由押標金轉作第 1 個月租金；剩餘金額得轉作履約保證金，該履約保證金不足之差額應於簽約前補足，逾期視為自願放棄得標權，本公司不予退還押標金。

六、投標手續：

(一) 投標方式：

1. 投標人得以郵遞方式，連同投標單封（僅放入投標單，並單獨封密且於標封正面註明「價格（標單）標封」、證件封（應繳納投標押標金之票據、企劃書及下列各款證明文件）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，營運企劃書封因資料繁多厚重無法裝入外標封時，得不裝入外標封，惟應密封完妥與外標封合併緊密細綁，如因密封或包裝不固致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），以郵遞方式於截止投標時間前寄達臺北市中正區北平西路3號6樓6087室總務室。
2. 投標人採親自送達者，請投標人比照前項要求，派員親自送交投標文件至國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處辦公室總務室（臺北市中正區北平西路3號6樓6087室總務室）。
3. 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。

(二) 以政府機關及公營事業機構投標則檢附相關證明文件。

(三) 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，則以有效護照及於契約期間內得合法居留本國之證明影本代之。

(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(附件2)。

(七) 其他相關證明文件：

1. 投標文件檢核表(附件1A)、資格證明文件檢查表(附件1B)。
2. 申請書(附件1C)。
3. 智慧財產權切結書(附件1D)。
4. 投標人代表授權書(附件1E)。
5. 公司設立登記表、變更登記表、我國政府機關核准設立、變更登記公文函影本或於公司登記之中央政府主管機關網站查詢公司設立登記資訊(料)明細列印本。
6. 經主管機關許可經營停車場業務且實收資本額新臺幣3,000萬元以上之公司或法人資格證明。
7. 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。
8. 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) 投標人並應提出最近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。

9. 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。

(八) 企劃書：1 式 15 份，以 A4 紙張直式橫向彩色印刷，勿以其他尺寸紙張印刷，內容以不超過 70 頁(含附件)為原則。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者名稱，並附企劃書內容電子檔光碟或隨身碟 15 份。

(九) 逾期寄達者，由投標人逕洽原承攬寄件單位辦理原件退還。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：

(一) 資格及投標文件審查(初審)：

1. 日期時間：115 年 6 月 25 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. 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。

4. 投標人可於開標時由負責人或委託代理人(須繳交授權書)憑身分證及投標之寄送文件執據(親自送達者免附)出席初審開標作業，未出席者，對於本公司於開標前當場說明事項，若喪失權益時不得提出任何異議。

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

6. 資格及投標文件不合格者，不得參加後續遴選。

7. 審查文件內容及程序如下：

(1) 投標廠商之標封應含：證件封(投標表單文件、應繳納之押標金票據及相關證明文件)、價格標封(僅放標單)、企劃書 1 式 15 份、企劃書內容電子檔光碟或隨身碟 15 份。

(2) 開啟證件封、價格標封、營運企劃書。

(3) 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初審報告，連同廠商資料送該遴選委員會供遴選參考。

8. 經本公司審查廠商資格有下列情形之一，視為不合格標，本分處不接受說明及補正，並不得參加複審，所繳交之押標金無息退還，投標廠商不得異議：

(1) 不合投標資格者。

(2) 投標單、投標押標金票據、營運企劃書或本須知第六條規定之文件

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。
  - (8) 其他經監標人員認為依法不合規定者。
9. 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。

(二) 綜合遴選得標廠商（複審）：

1. 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。
2. 本案評分項目及配分等方式依本案遴選須知規定。
3. 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 分以上之且序位合計值最低為第 1 名優勝廠商，並經簽報機關首長或其授權人員核定後方生效，如序位總和相同時，則以序位「1」最多者優先，仍相同者，抽籤決定之。

(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. 不合初審投標資格者。
2. 經初審後發現投標廠商所提供文件為偽造或變造者。

(五) 決標：依遴選須知規定辦理。

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 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），由本公司依序通知次順位廠商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) (刪除)。
- (三) 逾第十條規定期限未簽訂租約或公證手續者。
- (四) 依第六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。

前項次順位廠商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，以本須知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、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（不含原承租人建置之設備，並以點交時之狀況為準），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，並由該分處開立發票。
- 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、本投標須知外，遴選須知及得標廠商依遴選須知所提出之營運企劃書（含附件）等資料亦為租約附件。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，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。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。
- 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3353）。
- 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：
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。
  3. 東側地面停車場之租金依契約第二十條第(四)款辦理增租作業。

4. 智慧財產權：投標廠商應保證所提出投標文件及其內容，絕無侵害第三人智慧財產權(包含但不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等)之情事。於得標後，本公司有權於本案之目的範圍內使(利)用，投標廠商不得另行請求本公司再支付其他費用，如因投標廠商之不正(法)行為而涉及任何侵害第三人之智慧財產權時，本公司因此所受之損害及所支出之費用包含(但不限於)訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師酬金)均由投標廠商負責賠償。投標廠商應出具切結書(附件 1D)承諾之。
5. 遴選委員會決議事項及得標廠商承諾事項列為契約之一部，得標廠商不得拒絕，否則本公司得取消得標廠商之得標權。