

臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地  
號土地設定地上權案

公告招商文件

(內含投標須知、附件及契約草案)

主辦機關：臺中市政府

承辦機關：臺中市政府經濟發展局

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

中華民國 112 年 04 月 17 日

## 目錄

一、一般說明.....	1
二、本案開發目的及招標土地資料 .....	4
三、本案基地及建物使用特別約定及限制 .....	5
四、文件申購與受理及押標金繳納方式 .....	6
五、投標須知申請釋疑 .....	7
六、投標方式.....	8
七、投標人資格.....	8
八、資格證明文件.....	9
九、投資計畫書.....	11
十、權利金價格標單 .....	15
十一、投標應備文件及提送方式 .....	16
十二、資格審查、綜合評選作業.....	18
十三、押標金之領回 .....	22
十四、押標金不予發還 .....	23
十五、得標人應繳履約保證金及繳交方式 .....	23
十六、地上權契約期間、權利金及地租 .....	24
十七、本契約之簽訂 .....	26
十八、其他.....	28

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件	.....	30
附件一、設定地上權土地標示	.....	須知附件 1
附件二、都市計畫土地及建築物使用容許項目	.....	須知附件 2
附件三、投標文件套封檢核表	.....	須知附件 3
附件四、投標文件檢核表	.....	須知附件 4
附件五、投標廠商切結書	.....	須知附件 5
附件六、授權書	.....	須知附件 6
附件七、企業聯盟協議書	.....	須知附件 7
附件八、中文翻譯切結書	.....	須知附件 8
附件九、權利金價格標單	.....	須知附件 9
附件十、定期存款單質權設定申請書	.....	須知附件 10
附件十一、抵押貸款申請書格式	.....	須知附件 11
附件十二、投標廠商評選須知	.....	須知附件 12
附件十三、評選委員評選評分表	.....	須知附件 13
附件十四、評選委員評選總表	.....	須知附件 14
附件十五、資格及押標金繳交證明文件套封	.....	須知附件 15
附件十六、權利金價格標單套封	.....	須知附件 16
附件十七、投標文件套封	.....	須知附件 17
附件十八、基地植栽配置圖	.....	須知附件 18

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

- 附件十九、臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權  
案投資契約書.....須知附件 19
- 附件二十、臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權  
案契約書.....須知附件 20



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

# 臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上 權案 投標須知

## 一、一般說明

### 1.1 聲明事項

- 1.1.1 本投標須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本投標須知及其附件（以下簡稱本須知）對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出投標文件。
- 1.1.2 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人、資格合格投標人及綜合評選階段合格投標人。
- 1.1.3 投標人應於投標前詳細審慎研閱本案所有招標文件，其提送投標文件即表示已同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，投標人不得提出任何附帶條件或但書。
- 1.1.4 本案基地由投標人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案基地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項；包括但不限於地上物之勘查、調閱地下管線、結構或相關地下鑽探資料等，以作為成本評估及計畫擬訂之依據。
- 1.1.5 投標人對本須知內招標機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，招標機關對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，投標人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.6 投標人對本須知之內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知第 5 條規定時限內，依規定方式提出請求澄清。臺中市政府經濟發展局（以下簡稱招標機關）所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義及未

盡詳盡之處，依招標機關之解釋為準。

1.1.7 招標機關不負擔任何得標或未得標投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，招標機關不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張；得標後、簽約前有前開之情事者，亦同。

1.1.8 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。

1.1.9 本須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.1.10 本須知未盡事項，悉依「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」及中華民國相關法令規定辦理。

## 1.2 名詞定義

### 1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

### 1.2.2 主辦機關

指臺中市政府。

### 1.2.3 招標機關

指臺中市政府經濟發展局。

### 1.2.4 土地管理機關

指臺中市政府地政局。

### 1.2.5 單獨投標

指由 1 家公司、法人投標，得標後得以單獨投標人名義或新設立公司名義簽訂契約。

### 1.2.6 企業聯盟

指由 2 家以上至多 3 家之合法獨立存在之廠商，為投標參與本案所組成之合作團體，其組成成員包含授權代表公司與一般成員。得標後應以新設立公司名義簽訂契約。

### 1.2.7 企業聯盟之授權代表公司

指經企業聯盟投標人全體成員所授權為投標本案之全權代表人，代表全體成員處理各階段申請、甄選及與當時本案有關之一切事宜者。

### 1.2.8 企業聯盟之一般成員

指除企業聯盟之授權代表公司外之其他全體成員。

### 1.2.9 投標人

指依本須知規定，向招標機關參與投標，並依不同審查作業階段，分別稱之為投標人、資格合格投標人。

### 1.2.10 資格合格投標人

指依本須知第 7 條、第 8 條規定，通過資格審查，可繼續參與第 9 條所定之投資計畫書綜合評選階段之投標人。

### 1.2.11 得標人

指依本須知規定，通過資格審查，並經第 9 條通過綜合評選階段之第一序位投標人；或第二序位投標人依本須知第 12.3.2.2 條遞補為得標人者；或第三序位投標人依本須知第 12.3.2.2 條遞補為得標人者，亦同。

### 1.2.12 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

### 1.2.13 本案

指招標機關依據「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」辦理之「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」。

#### 1.2.14 本契約

指附件十九「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資契約書（以下簡稱設定地上權案投資契約書）」及附件二十「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案契約書（以下簡稱設定地上權案契約書）」。

#### 1.2.15 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

## 二、本案開發目的及招標土地資料

- 2.1 本案基地即一心段 1130 地號土地，坐落於本市豐原區豐原大道與中正路交叉路口，採全街廓開發，面積合計 19,602.24 平方公尺（約 5,929.6776 坪）。土地所有權人為臺中市，土地管理機關為臺中市政府地政局，招標機關為臺中市政府經濟發展局。
- 2.2 臺中市政府依據「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」辦理土地開發利用，以設定地上權方式辦理公開招商。為提升本案投資誘因，加速引進產業帶動豐原地區發展，經綜合參採訪廠蒐集意見、國內市場趨勢、中央政策資源及本案歷次定位，本案策略性產業包含金融後臺服務產業、生技產業、運動產業，並納入製造業(不含生產、裝配、加工)、策略性服務業、健康福祉(健康促進、養生福祉)領域等相關產業共



計 50 項，詳如附件二。

- 2.3 本案設定地上權之實際土地標示及面積，以訂立本契約當時土地登記簿登記資料為準，詳附件一。都市計畫土地使用分區、容積率，以都市計畫書圖為準。

### 三、本案基地及建物使用特別約定及限制

- 3.1 得標人於本案基地以全街廓開發，建蔽率不得高於 55%，容積率不得高於 350%。

- 3.2 得標人取得建造執照與使用執照之規定如下：

3.2.1 得標人應依本案都市計畫土地使用分區管制要點之使用規範辦理，詳附件二。

3.2.2 得標人應於本案基地點交完成日次日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照，倘因都市設計審議須延長期限者，經甲方事前書面同意後，得延長一次，該延長期限最長為 3 年。

- 3.3 得標人不得以本案基地申請容積移轉。

- 3.4 得標人應於建築設計過程或依據相關法令等規定，以維持本案基地土方平衡為原則。若無法達土方平衡之設計，得標人於本案招標設定地上權標的向建築主管機關申請建築執照時，應按其所檢附之建築圖說內容預先估算該建築基地之賸餘土石方數量，且不論基地下方土質狀況為何，抑或得標人實際以何種價格售予合法土資場，概以每立方公尺新臺幣 200 元(含營業稅)之價格計算應繳交予臺中市政府地政局之賸餘土石方收入，至遲應於申報開工前繳交完畢。日後處理賸餘土石方之相關成本支出概由得標人負責。倘賸餘土石清運三聯單所載賸餘土石方之總數量高於前述預估數量時，得標人除應確認實際開挖運離賸餘土石方數量與預估數量間之數量差額外，應依「臺中市建築管理自治條例」第 28 條規定完成營建賸餘

土石方申報備查作業，並於完成申報備查後 30 日內補繳賸餘土石方收入差額予臺中市政府地政局指定帳戶。得標人事後不得以實際向土資場收取之賸餘土石方收入少於前開預估數量之賸餘土石方收入，要求臺中市政府地政局應退還該等差額。

- 3.5 地上建物應取得銅級以上之綠建築標章以及合格級以上之智慧建築標章。投標人於取得建築物使用執照之日前，倘中央或地方法規對於前開智慧建築或綠建築標章之修正規定要求高於本契約者，投標人應符合該等法令要求取得相關標章；若前開中央或地方法令之修正規定較本契約為寬鬆者，投標人仍應依本契約之要求取得相關標章。
- 3.7 本案基地範圍內現存種植之樹木（各樹木種植位置詳附件十八），得標人應以原地保留維護為原則；若因整體規劃而有移植之需要者，應依相關法令規定提出樹木移植計畫予招標機關審查同意後方得為之。

#### 四、文件申購與受理及押標金繳納方式

##### 4.1 文件申購與受理時間、地點

4.1.1 本須知洽購時間與地點：請自行至臺中市政府經濟發展局網站（<https://www.economic.taichung.gov.tw/>）招標公告區

，下載本案招標文件。

4.1.2 投標文件受理期間自本案公告後第 16 日起至民國 112 年 5 月 31 日下午 5 時止。

4.1.3 投標文件之提出應以專人或掛號郵寄方式，於民國 112 年 5 月 31 日下午 5 時以前送達或寄達「407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓，臺中市政府經濟發展局秘書室」，逾期或受理期間前寄達或送達者不予受理，原件退回。

4.1.4 投標文件一經投標後，投標人不得要求更改投標內容；如撤回投標，應沒收該投標人所繳全部押標金。

4.1.5 除本須知第 12.1.1 條之流標情形者外，投標人所提之投標文件，概不退還。

## 4.2 押標金

### 4.2.1 押標金額度

本案之押標金為新臺幣 1 億 6,569 萬 3,450 元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

### 4.2.2 押標金繳付方式

押標金應由投標人就下列方式擇一全額繳付：

4.2.2.1 本國金融機構所簽發之支票或保付支票。上述票據之受款人應為「臺中市市庫總存款戶」。

4.2.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯票。

4.2.2.3 設定質權之金融機構定期存款單（本國金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權，定期存款單質權設定申請書詳附件十）。

4.2.2.4 匯款存入下列帳戶，並於匯款前五日將預計匯款日期、匯款金額告知臺中市政府地政局。

銀行及分行名稱：臺灣銀行臺中分行

銀行帳號：010045000088

帳戶名稱：臺中市市庫總存款戶

## 五、投標須知申請釋疑

5.1 投標廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向招標機關請求釋疑之期限：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者以 1 日計。

5.2 招標機關以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止日期前 1 日答復。若涉及變更或補充本須知內容者，招標機關將另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認招標機關網站有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

## 六、投標方式

本案採單獨投標或企業聯盟方式投標，同一投標人就本案之投標以一標為限，投標方式之規定如下：

### 6.1 單獨投標

本案允許 1 家公司、法人以單獨方式投標。

### 6.2 企業聯盟

本案允許 2 家以上至多 3 家之公司以組成企業聯盟方式投標。企業聯盟之成員應包含授權代表公司與一般成員，並分別指明之。企業聯盟之成員不得為本案之其他單獨投標人或其他企業聯盟之成員。

## 七、投標人資格

本案投標人應具備下列資格之一：

### 7.1 我國公司

係指依中華民國法律成立之我國公司。

### 7.2 外國公司

係指外國公司且依中華民國法令經主管機關核准在臺灣設立分公司者。

### 7.3 法人

係指依中華民國法律成立之我國財團法人。

7.4 單獨投標人之公司實收資本額及財團法人之財產總額均不得低於新臺幣 10 億元。企業聯盟投標人授權代表公司之實收資本額應在新臺幣 6 億元以上；企業聯盟成員實收資本總和不得

低於新臺幣 10 億元。

## 八、資格證明文件

### 8.1 一般規定

單獨投標人，應提出其資格證明文件；若為企業聯盟投標人應一併出具成員之資格證明文件，其提送規定如下：

8.1.1 資格證明文件為我國政府機關所出具者，無須公證或認證。

8.1.2 資格證明文件為中華民國境內之私人機構或個人所出具者，應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

8.1.3 資格證明文件為外國之政府機關或私人機構或個人出具之文書者，須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

8.1.4 資格證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與正體中文翻譯切結書。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我駐外館處驗證，或經我國法院或民間公證人之認證。正體中文翻譯切結書須經我國法院或民間公證人之公證或認證。

8.1.5 投標人所提出之證明文件，除前開應經公（認）證之文件或本投標須知文件另有規定外，文件為影本者，並應由投標人及其負責人加蓋印章，並逐頁加註「與正本相符」之註記。招標機關於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為投標無效，並沒收全部押標金。

### 8.2 財務能力證明文件

投標人應提供財務資格證明文件，投標人若為企業聯盟應一併出具全部成員之證明文件，要求如下：

8.2.1 最近 1 年經會計師簽證之財務報表及查核報告書，如成立

未滿 1 年者，則須委由合格會計師提出所有營運期間之財務月報表。

8.2.2 最近 1 期營業稅，其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近 1 期營業人銷售額與稅額申報書收執聯；若不及提出最近 1 期證明者，得以前 1 期之納稅證明代之；新設立且未屆第 1 期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。最近 1 期營利事業所得稅，並應檢附法定納稅證明文件，如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明相關文件。

8.2.3 最近 1 年內無退票紀錄之證明文件，查詢紀錄須為本案公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。

### 8.3 登記證照及其他證明文件

投標人應依其資格，檢具下列任一種證明文件：

#### 8.3.1 投標人為我國公司

投標人應檢具登記機關核准公司登記之核准函或公司登記表，或依「公司法第 392 條」規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本。

#### 8.3.2 投標人為外國公司

投標人應檢具外國公司在我國為外國分公司設立（變更）登記表影本。

#### 8.3.3 投標人為法人

投標人應檢具經相關主管機關核准設立及登記之證明文件影本。

#### 8.3.4 投標人為保險業

投標人如應依保險法相關規定須取得主管機關同意或許可者，應於投標前取得同意或許可並檢具證明。

## 九、投資計畫書

### 9.1 投資計畫書撰寫方式

9.1.1 一律以中文（正體字）橫向書寫由左而右書寫，必要時得以英文附註表示，任何筆誤修正需清楚訂正並加蓋單獨投標人或企業聯盟之授權代表公司之負責人印鑑章。投標人應以 A4 直式為標準格式（圖表若因需要可以摺頁式為之），並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊。

9.1.2 投資計畫書乙式提送 15 份。

9.1.3 投資計畫書之內容應包含但不限於下列項目，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：計畫目標及開發經營理念

第二章：投標人介紹—開發籌組計畫

第三章：開發規劃及興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務及風險管理計畫

9.1.4 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。

9.1.5 投資計畫書之摘要頁數以 A4 規格 2 頁以內為原則，摘要說明所提投資計畫書各章節重要內容。投資計畫書之本文（含摘要）合計以 A4 規格 100 頁以內為原則，附件部分頁數不予限制。

9.1.6 投標人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。投標人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

## 9.2 投資計畫書內容

投標人應依據本基地所在之都市計畫相關規定、本須知、本契約（草案）及相關法令之規定，研提營運管理構想。

### 9.2.1 計畫目標及開發經營理念

為提升本案投資誘因，加速引進產業帶動豐原地區發展，經綜合參採訪廠蒐集意見、國內市場趨勢、中央政策資源及本案歷次定位，本案策略性產業包含金融後臺服務產業、生技產業、運動產業，並納入製造業(不含生產、裝配、加工)、策略性服務業、健康福祉(健康促進、養生福祉)領域等相關產業共計 50 項，詳如附件二。

### 9.2.2 投標人介紹

包含公司基本介紹（沿革、願景及發展策略）、技術、產品及營運模式、董事、監察人及經營團隊、財務狀況（包含最近三年之公司資產負債表、綜合損益表及現金流量表；如公司設立登記不滿三年者，指自設立登記時起至擬定投資計畫書時為止之前開公司財務報表；倘係設立不滿一年或甫設立之公司，則應檢附由會計師查核簽證之公司設立資本額證明文件。如因審查或評選需要其他財務狀況相關文件者，應於招標機關通知期限內補正或提出）。

### 9.2.3 開發籌組計畫

投標人應於投資計畫書中載明，未來與招標機關及土地管理機關簽訂本契約之主體為原單獨投標人或新設立公司，且非經主辦機關同意，不得調整，並依其形式分別適用下列內容：

#### 9.2.3.1 新設立公司者之籌組計畫內容

- 1 投標人簡介
- 2 投標人應就其專業背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。
- 3 股權結構及股東成員。



- 4 股款募集計畫。
- 5 各組成員及協力廠商相關投資開發、興建  
(或)營運之實績。

#### 9.2.3.2 原單獨投標人之籌組計畫內容

- 1 投標人簡介  
投標人應就其專業背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。
- 2 股權結構及股東成員  
投標人應就原單獨投標人進行說明。
- 3 原單獨投標人及協力廠商相關投資開發、營運之實績。

#### 9.2.4 開發規劃及興建計畫

投標人應以本須知第 2 節所訂開發目的為依據，提出本案之開發規劃及興建計畫。其內容應包含下列內容：

- 9.2.4.1 規劃理念及創意：就建築或基地規劃之創意構想提出說明。
- 9.2.4.2 敷地計畫：其內容應包含開發強度、樓層高度、空間用途，並提出全區配置圖（比例尺應以可以清楚表現圖面為準）。
- 9.2.4.3 建築及空間配置規劃：包含建物配置圖、平面、立面、建築量體規劃及透視圖（比例尺應以可以清楚表現圖面為準）。
- 9.2.4.4 交通運輸動線計畫：包含本基地內及進出基地之動線規劃、停車場之配置，且本基地臨中正路一側應至少設置 2 處出入口。
- 9.2.4.5 綠建築設計及智慧建築設計：包含綠建築規劃設計內容、智慧建築設計內容及節能減碳作法。投標人為本案所興建之建築物，應取得銅級以上之綠建築標章以及合格級以上之智慧建築標章。
- 9.2.4.6 施工計畫、工程經費及時程概要說明：應包含施工時

程計畫、工程造價等。

9.2.4.7 公益空間：應依據設定地上權案投資契約書第 7.13 條規定辦理。

#### 9.2.5 營運計畫

投標人應至少提出下列項目：

9.2.5.1 經營組織：包含組織架構及業務項目說明。

9.2.5.2 經營管理構想：視開發內容及預定進駐之項目之其引入業種與營運模式說明（如部分業種出租、委託經營等），以充分顯示投標人具備經營能力，並作為開發規劃內容與財務計畫之依據。

9.2.5.3 維護管理計畫：營運年維護管理之流程、項目及期滿返還方式等計畫概要。

9.2.5.4 行銷計畫：營運年期之行銷推廣計畫。

9.2.5.5 社會經濟效益：如促進都市、地方發展、引入商機、就業人口及相關社會經濟效益。

#### 9.2.6 財務計畫及風險管理計畫

9.2.6.1 為利於財務計畫評比，本案須依下列假設分析：

- 1 以112年為財務試算年期（包含興建期）
- 2 財務計畫開始年為民國112年1月1日
- 3 淨現值計算至民國182年12月31日
- 4 工程估價基準以民國112年1月1日為基準
- 5 通貨膨脹率以2.95%計算

9.2.6.2 財務計畫應依開發規劃內容、興建計畫、營運計畫予以評估，其內容應包含：

- 1 基本假設參數說明：至少應包含興建期程、營運期程、重增置成本分析、稅捐等。
- 2 分年投資經費之預估。
- 3 資金籌措計畫：包含自有資金籌措計畫、融資計畫及償還計畫。如資金籌措計畫涉及融資需求者，須提供融資機構部門經理級（含）以上之主管簽

署之融資意願書及該融資機構對投資計畫書之評估意見。

- 4 分年營運收支：除須依各類型營運產品分項說明收支假設參數及分年預估金額外，並應包含分年預估地租及權利金費用。
- 5 財務效益分析：分析結果至少應包含「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」、「股權回收年期（Equity Pay-Back Period）」，如資金籌措計畫涉及融資需求者，須提供「償債比率（Debt Servicing Ratio）」及「利息保障倍數（Interest Protection Multiples）」分析。
- 6 預估分年現金流量表（應檢附Excel 檔案）。
- 7 敏感度分析：確認本案之主要財務風險，並提出因應方式。
- 8 權利金之推算及其合理性。

9.2.6.3 風險管理計畫：確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策。

#### 9.2.7 其他

投標人應同時檢附投資計畫書全部內容之PDF檔案及預估分年現金流量表之Excel檔案光碟片乙份。

### 十、權利金價格標單

- 10.1 權利金價格標單（詳附件九）應以原子筆、鋼筆、毛筆或機器打印等不易塗改之書寫工具填寫，並應使用正體中文。
- 10.2 權利金價格標單之投標權利金總價應以正體中文大寫書寫，不得低於招標公告之權利金底價，亦不得塗改。
- 10.3 投標人應於權利金價格標單註明投標人名稱、統一編號或證明文件編號、地址與電話，並應蓋投標人名稱印章（下稱大章）。

10.4 投標人（如為企業聯盟方式以授權代表公司為代表）應於權利金價格標單註明代表人姓名，並應蓋代表人印章（下稱小章）。

10.5 以企業聯盟方式投標者，由企業聯盟協議書所載之授權代表公司及其代表人代表簽署價格標單。

10.6 外國公司得由代表人簽名代替蓋章（大、小章）。

## 十一、投標應備文件及提送方式

投標人應詳閱本須知與全部招標文件，並依本須知相關規定與要求準備。投標文件應備齊於規定時間內送達指定處所。

### 11.1 投標文件項目

#### 11.1.1 投標文件套封檢核表（詳附件三）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

#### 11.1.2 投標文件檢核表（詳附件四）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

#### 11.1.3 投標廠商切結書（詳附件五）

投標人之切結書應由其代表人簽署之。本切結書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

#### 11.1.4 授權書（詳附件六）

投標人應指定代理人，並檢具授權書。如實際出席之代理人與授權書代理人非同一人時，須攜帶新授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。

#### 11.1.5 企業聯盟協議書（詳附件七）

投標人為企業聯盟者，應出具「企業聯盟協議書」，載明各組成員之分工、權利及義務、應認足之開發人股份數。協議書有效期間自本協議書簽訂日起，至設定地上權案投資契約書簽訂之日為止。企業聯盟申請人各組成員，於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任，本協議書應經我

國法院或民間公證人之公證或認證。

#### 11.1.6 資格證明文件

依本須知第 8 條規定。

#### 11.1.7 投資計畫書

依據第 9 條投資計畫書內容辦理。

#### 11.1.8 權利金價格標單（詳附件九）

由單獨投標人或企業聯盟之授權代表公司填具。

#### 11.1.9 押標金繳交證明

投標人應於提出投標文件前完成押標金之繳納，並取得證明已繳納押標金之收據或其他證明文件。

### 11.2 投標文件之補件及補正

11.2.1 招標機關於資格審查時，就投標人所提投標文件，除權利金價格標單及押標金繳交證明不得補件、補正外，其餘投標文件認有不全或有疑義者，得另以書面通知投標人限期補件或補正。

11.2.2 除前項規定外，投標人不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷、更正、補件或補正相關投標文件。

### 11.3 文件提送方式

11.3.1 投標人應將投標廠商切結書、企業聯盟協議書（若有）、中文翻譯切結書（若有）、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件裝入「資格及押標金繳交證明文件套封」（詳附件十五），並妥予密封。

11.3.2 投標人應將權利金價格標單裝入「權利金價格標單套封」（詳附件十六），並妥予密封。

11.3.3 投標人應再將「資格及押標金繳交證明文件套封」、「權利金價格標單套封」、投標文件套封檢核表及投標文件檢核表一併裝入紙箱或不透明容器，另將「投標文件套封」

(附件十七)黏貼於其上，並妥予密封。

## 十二、資格審查、綜合評選作業

### 12.1 資格審查

12.1.1 本案於截止收件後，如無人投標者，招標機關不再辦理資格審查，視為流標，招標機關得另行辦理招標。投標人達 1 家(含)以上時，方進行資格審查。資格審查日期由招標機關以書面通知投標人。

12.1.2 資格審查時，由招標機關於資格審查當日開啟「資格及押標金繳交證明文件套封」及「權利金價格標單套封」，就投標人所提資格證明文件、投資計畫書及本須知所訂應檢附之資料進行資格審查，以審查出資格合格投標人，進行後續綜合評選階段。

12.1.3 資格審查當日，各投標人最多派 2 名自然人代表或代理投標人於資格審查時，應招標機關之要求進行說明；未到場者，不影響其投標文件效力。

12.1.3.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，代表人應攜帶公司章（大章）、代表人章（小章），及代表人身分證明文件正本。

12.1.3.2 投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場進行說明者，代理人應帶身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。

如實際到場之代理人與授權書代理人非同一人時，須攜帶新授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。

12.1.3.3 如未符合本須知第 12.1.3.1 條或第 12.1.3.2 條規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。

12.1.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加綜合評選階段：

- 12.1.4.1 投標人違反本須知第 6 條規定者。
- 12.1.4.2 投標人未檢送投資計畫書、未附押標金繳交證明文件、或押標金金額不足、或不符合本須知規定之押標金繳交方式者。
- 12.1.4.3 權利金價格標單套封內未附權利金價格標單或權利金價格未填具或權利金價格低於底價者。
- 12.1.4.4 同一個權利金價格標單套封內裝有 2 張以上之權利金價格標單者。
- 12.1.4.5 未使用招標機關規定之權利金價格標單，或變更權利金價格標單文字內容者。
- 12.1.4.6 權利金價格標單所填投標人名稱書寫錯誤，或經招標機關認定無法辨識，或權利金價格標單所填姓名與印章不符。
- 12.1.4.7 權利金價格標單附有條件者。
- 12.1.4.8 權利金價格標單之投標權利金總價之金額空白、或文字書寫錯誤、或經塗改、或使用鉛筆填寫、或字跡模糊無法辨識、或未以正體中文大寫書寫、或低於招標公告之權利金底價者。
- 12.1.4.9 其他經招標機關認定為不符本須知或相關法令者。
- 12.1.4.10 投標人資格不符合本須知第 7 條規定者。
- 12.1.4.11 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- 12.1.4.12 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 12.1.4.13 本須知規定不得補正、補件之投標文件有缺漏情事者。
- 12.1.4.14 經招標機關依本須知第 11.2 條規定命投標人限期補正、補件，投標人逾期未補件、補正，或經招標機關認定所補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。

12.1.4.15 投標人其他違反本須知及補充文件規定，且經招標機關認定情節重大者。

12.1.5 招標機關完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經招標機關通知該投標人限期辦理補件、補正，得另以書面通知投標人資格審查結果。

12.1.6 本案資格合格投標人達 1 家（含）以上時，招標機關應依據投標人檢送之投資計畫書辦理綜合評選。如資格合格投標人未達 1 家，招標機關不再進行綜合評選，視為廢標，招標機關得另行辦理招標。

12.1.7 投標人之投標文件、投資計畫書，其項目、件數、形式內容需符合本須知規定。

12.1.8 開標程序進行中，如有發生爭議時，由主持人會同監標人共同裁決後，投標人不得異議。

12.1.9 所提供之證明文件經招標機關認定偽造、變造或故意申報不實，無論是否已完成資格審查、綜合評選作業，由招標機關撤銷其投標資格，並不得作為得標人。

## 12.2 綜合評選階段

12.2.1 招標機關於完成資格審查後當場宣布資格合格投標人。綜合評選階段日期另行書面通知。

### 12.2.2 綜合評選程序

12.2.2.1 參考政府採購法異質採購評選，針對合格投標人遞交之投資計畫書及權利金價格標單進行審查，相關評選作業流程、標準及評定方式詳附件十二「投標廠商評選須知」。

12.2.2.2 投資計畫書由工作小組提出初審意見，評選委員就初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，由各評



選委員辦理序位評比，就個別廠商各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。

12.2.2.3 綜合評選階段將由招標機關召集成立「評選委員會」，委員 7 至 17 人應有三分之一以上為專家、學者。本委員會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜。召集人、副召集人均為委員，由機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。本委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人未能出席或因故出缺時，由副召集人代理之。

12.2.2.4 前項評選標準，應於公告招標時一併公告。由招標機關指定評選日期通知所有資格合格投標人召開評選會，就投標人提出之資料及現場簡報、答詢情形，採序位法以公平、公正原則，評定合格得標人。得標人將另行以書面通知，並以通知送達之日為得標日。

### 12.3 決標及得標人之遞補

12.3.1 招標機關以綜合評選階段得分高低排序序位。就個別投標人各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，並將各投標人之序位予以加總後（即序位和），再以序位和之高低定其序位名次。若投標人之序位和相同者，則以投標人獲評選委員評定第一序位之數量多者為優勝；若仍無法評定，則以投標人所提出之權利金額較高者為優勝。

### 12.3.2 得標人之遞補

12.3.2.1 第一序位投標人未於規定期限內繳交履約保證金或有其他可歸責情事致未能完成簽約者，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金外，由招標機關依順序書面通知第二序位（如有）限期以書面回覆是否願

遞補為得標人。按該第二序位投標人所提投資計畫及權利金標價遞補為得標人。如由第三序位以後遞補者，亦同。

12.3.2.2 第二序位投標人經遞補後之得標人資格，由招標機關發文通知，並以通知送達之日為得標日。如由第三序位以後遞補者，亦同。

12.3.2.3 無第二序位投標人，或第二序位投標人經通知遞補後未於規定期限內繳交履約保證金或有其他可歸責情事致未能完成簽約者，不退還押標金，招標機關得重新辦理招標。如由第三序位以後遞補者，亦同。

### 12.3.3 廢標

資格合格投標人平均總評分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)未達 80 分者，不得作為得標人；若所有廠商平均總評分均未達 80 分時，則得標人從缺並廢標，招標機關得重新招標。

## 十三、押標金之領回

13.1 除有本須知第 14 條押標金不予發還之情事外，資格審查不合格投標人、第四序位後之資格合格投標人，由招標機關另行函知無息領回所繳之押標金。

13.2 招標機關於與得標人完成簽約程序後，由招標機關另行函知其餘序位合格投標人無息領回所繳之押標金。

13.3 投標人應持與權利金價格標單相同之印章(或簽名)及領回人之身分證明文件正本或依招標機關指定方式辦理押標金之領回。

#### 十四、押標金不予發還

有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金，已返還者並應予追繳，如為得標者，其得標資格應即喪失：

- 14.1 投標人撤回投標。
- 14.2 投標人以偽造或變造之文件投標。
- 14.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- 14.4 投標人投標權利金金額低於底價。
- 14.5 得標人放棄得標。
- 14.6 得標人未於簽約前繳清履約保證金。
- 14.7 得標人未於規定期間內簽訂本契約。
- 14.8 得標人於簽約前變更企業聯盟協議書之各成員或其認股比例。
- 14.9 得標人違反本須知第 17.3 條規定者。
- 14.10 因可歸責於投標人之事由，致生損害於招標機關之情事發生時。
- 14.11 得標人或其協力廠商為成為本案得標人而對於招標機關人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益者。
- 14.12 得標人未依本須知第 16.2 條規定於簽約前繳清所需之權利金。
- 14.13 投標人違反本須知之規定，經招標機關認定其情節重大者。

#### 十五、得標人應繳履約保證金及繳交方式

- 15.1 得標人應於本契約簽訂日前 5 日之前繳納履約保證金為契約權利金總價百分之五。得標人之押標金不予發還，逕予抵充履約保證金或土地租金之一部分。未得標者之押標金應無息退

還。

15.2 履約保證金之繳付方式，應以匯款、金融機構所簽發之支票或保付支票、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單，或經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書繳納。招標機關認為有必要時，得要求得標人更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，得標人應立即配合更換。（履約保證金連帶保證書詳如設定地上權案契約書之附件二，定期存款單質權設定申請書詳如設定地上權案契約書之附件三，定期存款單質權設定覆函詳如設定地上權案契約書之附件四）。

15.3 若得標人以履約保證金連帶保證書繳付履約保證金後始成立新設立公司者，應於新設立公司成立後，以新設立公司名義提供新適足之履約保證以為替代。

## 十六、地上權契約期間、權利金及地租

### 16.1 地上權契約期間

地上權之存續期間，自契約簽訂之日起算 70 年止。

### 16.2 權利金

16.2.1 本案權利金底價總金額計新臺幣 11 億 462 萬 3,000 元，投標人之權利金投標金額不得低於底價，經公開競標後以實際得標金額計收。

16.2.2 得標人（以下簡稱為乙方）原則應一次繳付權利金完畢。若乙方有財務規劃及融資需求，應於簽約前向臺中市政府經濟發展局（以下簡稱為甲方）提出分期繳付之申請，並經甲方同意。乙方若採分期繳付方式者，仍應於簽約前先向甲方繳付權利金總額之 25%，剩餘之 75% 權利金部分得以分 5 期繳付，繳款金額及期限依本須知第 16.2.4 條規

定。乙方應外加該營業稅同時繳付。乙方給付甲方之上開權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

16.2.3 簽約前繳付權利金：乙方至遲應於契約簽約日前一銀行營業日前繳付權利金總額 25%。

16.2.4 權利金分期繳納：乙方應於契約簽訂日次日起算 5 年內繳付權利金總額之 75%。第一期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 1 年內繳付權利金總額 15%；第二期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 2 年內繳付權利金總額 15%；第三期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 3 年內繳付權利金總額 15%；第四期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 4 年內繳付權利金總額 15%；第五期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 5 年內繳付權利金總額 15%。

16.2.5 乙方分期繳付權利金並應繳付未繳清權利金部分之利息，利息之計算，起算點為契約簽訂之次日起，以中華郵政 2 年期定期儲金機動利率(未達 500 萬元)計息，權利金利息應與該期繳納之權利金一併繳納。

16.3 得標人(以下簡稱為乙方)應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之支票或保付支票，或以匯款方式繳納權利金。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入臺中市政府經濟發展局指定之銀行帳戶(匯款之手續費由乙方負擔)；如乙方以票據方式繳付權利金，亦應於前項所載之繳款期限前兌現。

#### 16.4 地租

16.4.1 得標人應依設定地上權案契約書第 4 條規定繳付地租。得標人應外加營業稅同時繳付。

16.4.2 本案地上權標的之地租，若低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

16.5 辦理地上權設定登記、鑑界及其他一切相關費用，均由得標

人負擔。

## 十七、本契約之簽訂

### 17.1 簽約主體與獨立稅籍作業

#### 17.1.1 單獨投標

17.1.1.1 單獨投標人得以單獨投標人名義或新設立公司名義與招標機關簽訂設定地上權案投資契約書及臺中市政府地政局簽訂設定地上權案契約書。

17.1.1.2 單獨投標人若以新設立公司名義與招標機關簽訂設定地上權案投資契約書及與臺中市政府地政局簽訂設定地上權案契約書，應遵守下列規定：

1. 單獨投標人應為新設立公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部，且新設立公司應無條件當然概括繼受單獨投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。
2. 新設立公司自公司設立時起，其實收資本額不得低於10億元整；營運期間若新設立公司有減資之需求，應事先徵得招標機關之書面同意始得為之。
3. 新設立公司之所有股東持有該公司之股份，自公司設立時起至本案建築使用執照取得之日止，不得為任何形式或實質移轉股份與第三人；自本案建築使用執照取得後至本案地上權契約期間屆至止，單獨投標人持有公司股份比例不得低於50%，且單獨投標人以外之公司股東所為股份移轉比例總和不得超過30%。

#### 17.1.2 企業聯盟

17.1.2.1 企業聯盟應以新設立公司名義與招標機關簽訂設定地上權案投資契約書及地政局簽訂設定地上權案契

約書，應遵守下列規定：

1. 企業聯盟之成員應為新設立公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部，且新設立公司應無條件當然概括繼受企業聯盟於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。
2. 新設立公司自公司設立時起，其實收資本額不得低於 10 億元整；營運期間若新設立公司有減資之需求，應事先徵得招標機關之書面同意始得為之。
3. 企業聯盟之全體成員對新公司之持股比例，自公司設立時起至本案建築使用執照取得之日止，合計不得低於該公司已發行股份總數之 50%。企業聯盟之授權代表公司對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至本案地上權契約期間屆至止，不得低於該公司已發行股份總數之 30%。

### 17.1.3 獨立稅籍作業

17.1.3.1 得標人以單獨投標人名義簽署設定地上權案投資契約書時，應於契約簽訂後之次日起 60 日內依法完成獨立稅籍作業，以區分本案之營運績效。但單獨投標人僅投資本案者，不在此限。

17.1.3.2 倘依法令規定，得標人無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

### 17.2 簽約時間

17.2.1 得標人為單獨投標人，應於得標日次日起 7 日內以書面確認以單獨投標人名義或新設立公司名義簽約。如逾期未確認者，視為以單獨投標人名義簽約；得標人為企業聯盟，以新設立公司名義簽約。單獨投標人或企業聯盟應於得標

日次日起 30 日內與招標機關簽訂設定地上權案投資契約書及臺中市政府地政局簽訂設定地上權案契約書。

17.2.2 得標人為外國公司或以僑外資新設立公司者，應於得標日次日起 90 日內，依法完成設立登記，與招標機關簽訂設定地上權案投資契約書及臺中市政府地政局簽訂設定地上權案契約書。

17.2.3 上述 17.2.1、17.2.2 所約訂與招標機關簽訂設定地上權案投資契約書及臺中市政府地政局簽訂設定地上權案契約書之簽訂日係指上述兩份契約應於同日簽訂。

17.2.4 如有不可歸責於得標人之事由致無法於期限內簽約者，經招標機關同意後得延長之。

17.2.5 得標人簽約後應依投資計畫書、評選會審議結論及招標機關提出之書面修正意見修正文件，於契約簽約日次日起 20 日內，先行提供修正後投資金額、投資期程及投資金額試算表等資料送交招標機關，憑報財政部核定民間投資金額，並於契約簽約日次日起 45 日內，提出執行計畫書（應包括但不限於開發經營期程、開發規劃及興建計畫、營運計畫、財務計畫及其分年投資經費與資金籌措時程等）送交招標機關同意。若其後都市設計審議審議通過之計畫內容與執行計畫書內容有所出入，得標人應即配合修正執行計畫書內容，報請招標機關備查後據以執行。

17.3 得標人之所有成員於簽約前不得變更，如於簽約前有變更即喪失得標資格，並依本須知第 14.9 條規定辦理。

## 十八、其他

18.1 本案受理檢舉不法情形之機關如下：（一）法務部廉政署檢舉專線：0800-286-586，中華郵政檢舉信箱「10099 國史館郵局第 153 號信箱」，檢舉電郵信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw。（二）臺中市政府政風處檢舉專線：04-22288226，檢舉信箱：40899



臺中向上郵政第 120 號信箱，檢舉電子信箱：  
n0000@taichung.gov.tw。

18.2 其他未列事項，詳見本契約（附件十九、二十）及其附件與相關法令規範。



## 附件

- 附件一、設定地上權土地標示
- 附件二、都市計畫土地及建築物使用容許項目
- 附件三、投標文件套封檢核表
- 附件四、投標文件檢核表
- 附件五、投標廠商切結書
- 附件六、授權書
- 附件七、企業聯盟協議書
- 附件八、中文翻譯切結書
- 附件九、權利金價格標單
- 附件十、定期存款單質權設定申請書
- 附件十一、抵押貸款申請書格式
- 附件十二、投標廠商評選須知
- 附件十三、評選委員評選評分表
- 附件十四、評選委員評選總表
- 附件十五、資格及押標金繳交證明文件套封
- 附件十六、權利金價格標單套封
- 附件十七、投標文件套封
- 附件十八、基地植栽配置圖
- 附件十九、臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上  
權案投資契約書
- 附件二十、臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上  
權案契約書

## 附件一、設定地上權土地標示

### 設定地上權土地標示

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
臺中市	豐原區	一心段	-	1130	19,602.24

註：本案設定地上權之實際土地標示及面積，以訂立本契約當時，土地登記簿謄本所載為準。



臺中市政府  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件二、都市計畫土地及建築物使用容許項目

都市計畫土地及建築物使用容許項目

	容許使用項目	使用限制
資訊服務產業	1.電腦系統設計服務業 2.資訊處理服務業 3.資訊供應服務業 4.其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
金融及保險業	1.金融仲介業 2.保險業 3.證券期貨及其他金融業 4.其他金融、保險業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
教育研究	1.創新育成中心 2.研究機構 3.教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
附屬商業設施	1.餐飲 2.一般零售 3.日常服務 4.旅館	第1至第3項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第4項不受樓層限制
經本府產業主管機關核准之策略性產業(請參閱「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第一階段)案」金融服務專用區策略性產業之土地及建築物使用組別容許表)		

「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討）（第一階段）案」金融服務專用區策略性產業之土地及建築物使用組別容許表

產業別	產業定義	樓層規定
金融後 臺服務	1. 金融培訓中心產業	I
	2. 金融客服中心相關資訊服務產業	
	3. 金融資料中心相關之資訊備援與網路資料中心產業	
生物 科技	1. 生物資訊分析	I
	2. 精準醫療產業	
	3. 數位醫療產業	
	4. 智慧醫療產業	
	5. 生技創新研發	
	6. 藥品研發	
	7. 智慧輔具及微創醫材研發	
	8. 醫療管理	
運動	1. 運動服務業	I
	2. 運動器材業	
	3. 運動相關健康食品業	

產業別	產業定義	樓層規定
	4. 運動場館業 5. 整合型運動中心 6. 運動表演業 7. 運動經紀業 8. 其他運動服務業 9. 運動相關創新研發產業 10. 運動相關企業之營運總部	
健康  福祉	1. 營養管理服務業 2. 運動管理服務業 3. 壓力管理/睡眠管理服務業 4. 健康養生服務業 5. 健康管理服務業(含自費健檢) 6. 樂活休閒服務業 7. 生活支援服務業 8. 醫療保健業 9. 居住型照顧服務業 10. 其他社會工作服務業	I          II

產業別	產業定義	樓層規定
製造業 (不含生產加工)	1. 營運總部	I
	2. 創新中心	
	3. 試驗場域	
策略性 服務業	1. 設計服務業	III
	2. 產品包裝設計業	
	3. 創業投資業	
	4. 管理顧問業	
	5. 智慧財產權業	
	6. 生技服務業	
	7. 資訊服務業	IV
	8. 通訊服務業	
	9. 連鎖加盟業	
	10. 文化創意產業	
	11. 產品展示服務業	
	12. 能源技術服務業	
	13. 觀光旅遊業	I
	14. 電子商務產業	
	15. 數位內容產業	
	16. 雲端運算產業	
備註：		
I：不受樓層限制，但地下僅限地下一層。		
II：僅得使用地上第一層至地上第三層。		
III：限於地面第四層(含)以上。		
IV：限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上。		

### 附件三、投標文件套封檢核表

#### 投標文件套封檢核表

文件項目	投標人自行檢核勾稽
1.資格及押標金繳交證明文件套封(密封)	
2.權利金價格標單套封(密封)	

注意事項：

- 1.投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)之各項繳交項目請註明清楚，依投標須知規定分別密封並依序排列於本表後。
- 2.單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司為外國公司，得由其代表人以簽名代替印章。

投標人名稱：（單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司）

（請加蓋公司章）

公司代表人：

（請加蓋代表人章）

臺中市政府

中 華 民 國 年 月 日

TAICHUNG CITY GOVERNMENT



附件四、投標文件檢核表

投標文件檢核表

投標文件	正本份數	影本份數	格式	備註	請投標人自行勾稽
1. 投標廠商切結書	1	—	附件五	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 企業聯盟之成員應分別檢具</li> <li>■ 應經公證或認證</li> <li>■ 確認是否須填附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」</li> </ul>	
2. 授權書	1	—	附件六	—	
3. 企業聯盟協議書	1	—	附件七	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 單獨投標者免附</li> <li>■ 應經公證或認證</li> </ul>	
4. 中文翻譯切結書	1	—	附件八	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 無翻譯文件者，免附</li> <li>■ 應經公證或認證</li> </ul>	
5. 資格證明文件	—	1	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 應蓋印與正本相符等字樣</li> <li>■ 企業聯盟之成員應分別檢具</li> </ul>	
6. 投資計畫書	15	—	—	—	
7. 押標金繳交證明	1	—	—	■ 不得補正或補件	
8. 權利金價格標單	1	—	附件九	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 單獨密封項</li> <li>■ 不得補正或補件</li> </ul>	

注意事項：

1. 投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封並依序排列於本表後。
2. 投標人為外國公司，得由其代表人以簽名代替印章。

投標人名稱：(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)

(請加蓋公司章)

公司代表人：

(請加蓋代表人章)

中 華 民 國 年 月 日



違反上述聲明造成臺中市政府或臺中市政府經濟發展局損害，或因此類爭訟事件而延滯本案之推動，本公司應負完全之責任，並賠償臺中市政府或臺中市政府經濟發展局因此所受之損害。

九、本公司就本案，是 否 屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱公職人員或其關係人者。（若勾選「是」，請一併填附後附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」。）

以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此致

臺中市政府經濟發展局

立切結書人：

投標人名稱：（請加蓋公司章）

公司統一編號或證明文件編號：

公司地址：

公司電話：

公司代表人：

（請加蓋代表人章）

代表人身分證字號或身分證明文件編號：

代表人戶籍地址或在臺居住地址：CITY GOVERNMENT

（企業聯盟之各成員應分別填報本切結書）

注意事項：

- 一、本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本切結書之投標人（如為企業聯盟之授權代表公司）名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名），應與權利金價格標單之投標人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）相同。
- 三、投標人應依下列規定辦理：
  1. 企業聯盟之成員應分別填報本切結書。
  2. 外國公司，得以其代表人簽名代替印章。
  3. 本切結書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 年 月

**公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項  
公職人員及關係人身分關係揭露表範本**  
**【A.事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫**

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表 1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：	(無案號者免填)
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：		
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表 2)		
姓名：_____服務機關團體：_____職稱：_____		
<input type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表 2)		

表 2：

公職人員：		
姓名：_____服務機關團體：_____職稱：_____		
關係人 (屬自然人者)：姓名_____		
關係人 (屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)：		
名稱_____統一編號_____代表人或管理人姓名_____		
<b>關係人與公職人員間係第 3 條第 1 項各款之關係</b>		
<input type="checkbox"/> 第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬	
<input type="checkbox"/> 第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：
<input type="checkbox"/> 第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：
<input type="checkbox"/> 第 4 款 (請填寫 abc 欄位)	a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____(填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____
		c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：_____
<input type="checkbox"/> 第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____職稱：_____
<input type="checkbox"/> 第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____職稱：_____

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」  
蓋章)

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機關：

※填表說明：

- 1.請先填寫表1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
- 2.補助或交易對象係公職人員者，無須填表2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表2。
- 3.表2請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第3條第1項各款之關係。
- 4.有其他記載事項請填於備註。
- 5.請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

一、總統、副總統。

二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。

三、政務人員。

四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。

五、各級民意機關之民意代表。

六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。

七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。

八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。

九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。

十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。

十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。

十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。

依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。

二、公職人員之二親等以內親屬。

三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。

四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。

五、經公職人員進用之機要人員。

六、各級民意代表之助理。

前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。

但有下列情形之一者，不在此限：

一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。

二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。

三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。

四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。

五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。

六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。

但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。

三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。

四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。

前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。

違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

## 附件六、授權書

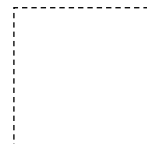
### 授權書

投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)投標「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」，茲授權下列代理人全權代理參加資格審查、綜合評選，其使用印章如下：

一、代理人姓名：

代理人身分證字號或身分證明文件編號：

二、代理人印章：



三、投標人名稱：

代表人姓名：

#### 注意事項：

- 一、本授權書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本授權書之投標人(如為企業聯盟之授權代表公司)名稱章(或簽名)、代表人章(或簽名)及代理人章，應與權利金價格標單之投標人名稱章(或簽名)、代表人章(或簽名)及代理人章相同。
- 三、外國公司，得以其代表人簽名代替印章。

中 華 臺 中 市 政 府 年 月 日

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

## 附件七、企業聯盟協議書

### 企業聯盟協議書

立協議書人(公司名稱)、(公司名稱)、(公司名稱)等(以下簡稱本企業聯盟)，為共同合作參與「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」(以下簡稱「本案」)之投標，茲推舉(公司名稱)為授權代表公司，代表處理本案各階段投標、資格審查、綜合評選等有關事宜，並願意於本企業聯盟得標後共同籌組公司，辦理後續簽約工作，任何由授權代表公司具名代表本企業聯盟之行為，均視為本企業聯盟全體之行為。臺中市政府經濟發展局對於授權代表公司之通知，與對本企業聯盟所有成員之通知具相同效力，共同協議內容如下：

#### 一、各立協議書人之義務

(請依實際協議內容填載，但應包含各立協議書人之認股比例)

#### 二、各立協議書人之權利

(請依實際協議內容填載)

#### 三、本協議書之內容皆不得變更

#### 四、本協議書之有效期間

本協議書有效期間自本協議書簽訂日起，至「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資契約書」簽訂之日為止。

#### 五、立協議書人同意於本協議書有效期間對臺中市政府經濟發展局連帶負履行契約責任。

此致

臺中市政府經濟發展局

立協議書人：

投標人名稱：（請加蓋公司章）

公司統一編號或證明文件編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司代表人：（請加蓋代表人章）

代表人身分證字號或身分證明文件編號：

代表人戶籍地址或在臺居住地址：

（本協議書內企業聯盟成員欄位若不敷使用，請自行重製）

注意事項：

- 一、本協議書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本企業聯盟協議書之授權代表公司名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名），應與價格標單之授權代表公司名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）相同。
- 三、投標人應依下列規定辦理：
  - 1.本協議書所列項目，請覈實議定。
  - 2.企業聯盟如有其他協議，請覈實填載。
  - 3.外國公司得以簽名代替印章。
  - 4.本協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日



附件八、中文翻譯切結書

中文翻譯切結書

具切結書人\_\_（單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司）\_\_承諾所送書件正體中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成資格審查作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償臺中市政府或臺中市政府經濟發展局因此所受一切損害，特立此切結書為憑。

此致

臺中市政府經濟發展局

具切結書人：

具切結書人名稱：（請加蓋公司章）

（外國公司如無大章，得由代表人簽名代替）

具切結書人統一編號或證明文件編號：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

具切結書人公司代表人（請加蓋代表人章）

（外國公司如無小章，得由代表人簽名代替）

代表人身分證字號或身分證明文件編號：

代表人戶籍地址或在臺居住地址：

注意事項：

- 1.本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 2.本切結書之投標人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名），應與權利金價格標單之投標人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）相同。
- 3.外國公司，得以其代表人簽名代替印章。
- 4.本切結書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九、權利金價格標單

### 權利金價格標單

一、投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)名稱：\_\_\_\_\_

二、投標人統一編號或證明文件編號：

三、投標人地址：

四、投標人電話：

五、代表人姓名：

六、標的物：

七、投標權利金總價：

新臺幣： 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整

(應以正體中文大寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾書寫，且不能塗改及不得低於底價新臺幣□□□□□□□□□□元。)

備註：1.未以中文大寫視為無效標單；2.金額不得塗改，塗改者亦視為無效標單

八、投標人願依上開投標權利金總價於上列標的物設定地上權，一切手續願依招標公告及本須知辦理。

九、投標人名稱章(大章)：

(外國公司如無大章，得由代表人簽名代替)

十、代表人章(小章)：

(外國公司如無小章，得由代表人簽名代替)

十一、領回押標金票據或設定質權之金融機構定期存款單印章：

十二、投標日期： 中華民國 年 月 日

注意事項：本權利金價格標單文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。

## 附件十、定期存款單質權設定申請書

### 定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱存單）業由存款人（出質人）為債務人\_\_\_\_\_提供質權人臺中市政府地政局作為質物，以擔保質權人對於「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」之押標金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：地址：

質權人：臺中市政府地政局（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、抵押貸款申請書格式

抵押貸款申請書格式

設定地上權土地辦理抵押貸款申請書						
受理機關	臺中市政府地政局			申請日期	年 月 日	
申請標的	市	區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
	臺中市					
洽貸金融機構名稱				地址		
擬貸金額	新臺幣 元整			債權存續期間	自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止計 年 月 日	
投標人承諾事項	於地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。					
申請人	身分類別	姓名	出生日期	住址	聯絡電話	蓋章
	申請人	臺中市政府				
		統一編號：				行動電話：
	法定代理人	姓名	出生日期	住址	聯絡電話	蓋章
統一編號：				行動電話：		

填寫說明：

- 1.投標人統一編號：自然人指身分證統一編號；非自然人指公司變更登記表影本、法人登記證之編號或扣繳單位配編統一編號。
- 2.投標人若為法人，須填寫法定代理人欄。
- 3.申請標的、洽貸金融機構欄位不敷使用時，另以附表填寫。

## 附件十二、投標廠商評選須知

### 臺中市政府經濟發展局

### 臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案

#### 投標廠商評選須知

一、本案將由本機關參照「採購評選委員會組織準則」成立採購評選委員會（下稱評選委員會），並依「採購評選委員會審議規則」及準用「最有利標評選辦法」辦理評選。

#### 二、評選作業：

- (一) 投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為評選之對象。
- (二) 由招標機關依據採購評選委員會組織準則組成評選委員會。
- (三) 投標人得派員出席現場簡報詢答，未出席簡報及現場詢答者，不影響其投標文件之有效性。

- 1、投標人於評選會議時，其參與簡報相關成員以不得超過 3 人（含設備操作及協助人員等）為原則，惟若涉及財務、交通、都市計畫、建築、景觀等專業領域者，投標人得派員列席說明並參與答詢。另簡報人員需為本案計畫主持人，如計畫主持人因故無法參加簡報時，應由協同主持人或經本委員會同意由廠商其他工作成員代表簡報。
- 2、簡報順序依廠商投標順序先後決定。
- 3、投資人依招標文件規定進行簡報時，應以投標文件之內容為限，不得利用簡報更改投標文件內容，廠商另行提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選；所以，投標人簡報資料不得於現場發送。
- 4、評選委員於評選中得就參選之投標人之資格條件所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，其他列席人員僅得就評選委員詢問事項發言。
- 5、簡報時間不得超過 15 分鐘，逾時將強制停止簡報，招標機關工作人員於第 14 分鐘按一短鈴，第 15 分鐘按一長鈴結束簡報；本案採統問統答，評選委員全部 1 次提問完畢後，投標人綜合回答所有提問，時間不得超過 10 分鐘，招標機關工作人員於第 9 分鐘按一短鈴提示，第 10 分鐘按一長鈴結束答覆。投標人簡報超過 5 家(含第 5 家)以上者，簡報時間

改為 10 分鐘，答詢時間 5 分鐘。

(四) 若遇同分，則依以下評選項目之排序擇優入選：評選項目 A > 評選項目 D > 評選項目 B > 評選項目 E > 評選項目 C

### 三、評選標準

評選項目	評選子項	權重
評選項目 A 投資計畫書內容之完整性、可行性及創新性，預期達成之目標及效益	評選子項 A-1 計畫目標及開發經營理念 (占比 5%)	40
	評選子項 A-2 開發籌組計畫 (占比 5%)	
	評選子項 A-3 開發規劃及興建計畫，含取得綠建築標章及智慧建築標章之規劃。(占比 30%)	
	評選子項 A-4 營運計畫 (占比 30%)	
	評選子項 A-5 財務及風險管理能力 (占比 20%)	
	評選子項 A-6 各工作執行投入經費分配合理性 (占比 10%)	
評選項目 B 曾企劃及執行之投資案經歷與資源整合能力履約能力	評選子項 B-1 投標人規模 (占比 40%)	20
	評選子項 B-2 投資經歷與績效 (占比 60%)	
評選項目 C 簡報與詢答	評選子項 C-1 簡報與詢答內容是否完整、妥適 (占比 100%)	10
評選項目 D 權利金價格	依各投標人所提出之權利金金額高低排序予以評分，評分標準如下： 價格第一序位：20×100% 價格第二序位：20×80% 價格第三序位：20×60% 價格第四序位：20×40% 價格第五序位：20×20% 價格第六序位後 (含第六序位)：20×0%	20
評選項目 E 社會公益回饋	投標人所提出之投資計畫書具備下列事項者，評選委員得視實際提案內容予以給分： 1. 與在地產業鏈結性高 2. 有效提升臺中市民就業機會 3. 公益回饋 (如認養本案基地周邊人行道及綠地、回饋市民使用優惠)	10

#### 四、得標人評定方式：

##### 序位法

- (一) 由工作小組提出初審意見，評選委員就初審意見、投標人資料、評選項目逐項討論後，由各評選委員辦理序位評比，就個別投標人各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，並將各投標人之序位予以加總後（即序位和），再以序位和之高低定其序位名次。若投標人之序位和相同者，則以投標人獲評選委員評定第一序位之數量多者為優勝；若仍無法評定，則以投標人所提出之權利金額較高者為優勝。個別投標人之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達 80 分者不得列為合格得標人。若所有廠商平均總評分均未達 80 分時，則合格得標人從缺並廢標。
- (二) 評選委員評選評分表及評選總表如附件十三、十四。

#### 五、補充說明及規定：

- (一) 投標文件澄清：投標文件如有需投標人說明者，將參照「政府採購法」第 51 條及其施行細則第 60 條辦理。

- (二) 評選委員會委員名單保密規定

本案未於招標文件中公告評選委員會委員名單，該名單於開始評選前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

- (三) 投資計畫書：

1. 前言：摘要。
2. 計畫目標及開發經營理念。
3. 投標人介紹—開發籌組計畫。
4. 開發規劃及興建計畫，含取得綠建築標章銅級以上及智慧建築標章合格級之規劃。
5. 營運計畫。
6. 財務及風險管理計畫。
7. 投資計畫書格式、大小尺寸、張數等。並就各評分項目敘明服務建議書章節、頁次及相關證明文件章節、頁次。

投資計畫書書封面標題為「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」，並須註明廠商名稱、聯絡電話及傳真電話等資

料。統一用 A4 紙張，以直式雙面列印，由左而右打字橫寫，裝訂於左側並膠裝成冊(勿以膠環方式裝訂)，壹式 15 份。

評分項目	分項評審項目	服務建議書		相關證明文件		
		章節	頁次	文件名稱	章節	頁次





附件十三、評選委員評選評分表

臺中市政府經濟發展局

臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案  
評選委員評選評分表（適用於序位法）

評選委員編號：

日期： 年 月 日

評選項目	評選子項	權重	廠商編號及得分			評選意見 (優點、缺點)
			1	2	3	
評選項目 A 投資計畫書 內容之完整性、 可行性及創新性， 預期達成之 目標及效益	評選子項 A-1 計畫目標及開發經營理念（占比 5%）	40				
	評選子項 A-2 開發籌組計畫（占比 5%）					
	評選子項 A-3 開發規劃及興建計畫，含取得綠建築標章及智慧建築標章之規劃。（占比 30%）					
	評選子項 A-4 營運計畫（占比 30%）					
	評選子項 A-5 財務及風險管理能力（占比 20%）					
	評選子項 A-6 各工作執行投入經費分配合理性（占比 10%）					
評選項目 B 曾企畫及執行之投資案 經歷與資源 整合能力履 約能力	評選子項 B-1 投標人規模（占比 40%）	20				
	評選子項 B-2 投資經歷與績效（占比 60%）					
評選項目 C 簡報與詢答	評選子項 C-1 簡報與詢答內容是否完整、妥適（占比 100%）	10				

<p>評選項目 D 權利金價格</p>	<p>評選子項 D-1 依各投標人所提出之權利金金額 高低排序予以評分，評分標準如 下： 價格第一序位：20×100% 價格第二序位：20×80% 價格第三序位：20×60% 價格第四序位：20×40% 價格第五序位：20×20% 價格第六序位後（含第六序位）： 20×0%</p>	20			
<p>評選項目 E 社會公益回饋</p>	<p>投標人所提出之投資計畫書具備 下列事項者，評選委員得視實際提 案內容予以加分： 1. 與在地產業鏈結性高（占比 15%） 2. 有效提升臺中市民就業機會 （占比 25%） 3. 公益回饋（如認養本案基地周 邊人行道及綠地、回饋市民使 用優惠）（占比 60%）</p>	10			
<p>得分合計</p>		100			
<p>序位</p>					
<p>備註：本人知悉、並遵守「採購評選委員會委員須知」之內 容。</p>					<p>評選委員簽名</p>

附件十四、評選委員評選總表

臺中市政府經濟發展局

評選委員評選總表（適用於序位法）

案名：臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案

日期： 年 月 日

廠商編號		1		2		3	
評選委員	廠商名稱						
		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
總評分/平均總評分							
序位和(序位合計)							
序位名次							
全部 評選 委員	姓名						
	職業						
	出席或缺席						

其他記事	<ol style="list-style-type: none"><li>1.評選委員是否先經逐項討論後，再予評分：</li><li>2.不同委員評選結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）：</li><li>3.評選委員會或個別委員評選結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）：</li><li>4.優勝廠商標價是否合理無浪費公帑情形：</li><li>5.評選結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。</li></ol>
------	--

出席評選委員簽名：



附件十五、資格及押標金繳交證明文件套封

編 號	
--------	--

(本欄由主辦採購機關於開標時編列)

# 資格及押標金繳交證明文件套封

註：本標單封內請裝入投標廠商切結書、企業聯盟協議書（若有）、中文翻譯切結書（若有）、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件。

標	案	名	稱	<u>(請投標廠商依招標公告(變更)內容自行填寫)</u>
廠	商	名	稱	
地		址	址	
電		話	話	
統	一	編	號	



附件十六、權利金價格標單套封

編 號	
--------	--

(本欄由主辦採購機關於開標時編列)

# 權利金價格標單套封

註：本標單封內請裝入權利金價格標單。

標  
廠  
地  
電  
統

案  
商  
一

名  
名  
編

稱  
稱  
號

(請投標廠商依招標公告(變更)內容自行填寫)

臺中市政府  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件十七、投標文件套封

案名：臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案

寄件人：

投標人名稱：

公司地址：

公司電話：

代表人名稱：

聯絡人及電話：

收件人

臺中市政府經濟發展局收

送達投標文件地點：送達或寄達「407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓臺中市政府經濟發展局秘書室」

開標地點：臺中市政府經濟發展局 502 會議室(請從產業及青年發展科門口進入)

截止收件時間：112 年 5 月 31 日 17 時 00 分 開標時間：112 年 6 月 1 日 9 時 30 分

說明：

一、 本套封應密封。

二、 本套封應裝入「資格及押標金繳交證明文件套封」、「權利金價格標單套封」。

本套封應於截止投標（收件）期限前寄（送）達，如逾期或受理期間前寄送達本機關，不予受理，原件退回。

附件十八、基地植栽配置圖

基地植栽配置圖

