

# 宜蘭縣政府

宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地  
設定地上權開發案

## 投標須知

中華民國 110 年12月 16日



## 目錄

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 第1章 | 一般說明.....               | 1  |
| 1.1 | 聲明事項.....               | 1  |
| 1.2 | 名詞定義.....               | 3  |
| 第2章 | 計畫說明.....               | 5  |
| 2.1 | 本案背景.....               | 5  |
| 2.2 | 本案土地資料.....             | 6  |
| 第3章 | 契約期間、權利金及地租、開發項目.....   | 7  |
| 3.1 | 本案契約期間.....             | 7  |
| 3.2 | 權利金.....                | 7  |
| 3.3 | 土地租金.....               | 8  |
| 3.4 | 開發項目.....               | 8  |
| 第4章 | 投標作業規定.....             | 10 |
| 4.1 | 投標人資格及證明文件.....         | 10 |
| 4.2 | 投資計畫書.....              | 12 |
| 4.3 | 價格標單.....               | 12 |
| 4.4 | 投標人應繳押標金及繳交方式.....      | 13 |
| 4.5 | 投標方式.....               | 13 |
| 4.6 | 投標文件之補件及補正.....         | 14 |
| 4.7 | 招標文件疑義釋疑及處理.....        | 14 |
| 第5章 | 資格審查、評選及決標作業.....       | 15 |
| 5.1 | 資格審查.....               | 15 |
| 5.2 | 評選作業.....               | 16 |
| 5.3 | 決標.....                 | 17 |
| 5.4 | 得標人之遞補.....             | 17 |
| 5.5 | 押標金之領回.....             | 18 |
| 5.6 | 押標金之沒收.....             | 18 |
| 第6章 | 履約保證金金額、繳交方式及契約之簽訂..... | 20 |
| 6.1 | 履約保證金金額及繳交方式.....       | 20 |
| 6.2 | 開發契約之簽訂.....            | 20 |
| 第7章 | 其它.....                 | 22 |
| 7.1 | 智慧財產權.....              | 22 |
| 7.2 | 其他規定.....               | 22 |

## 附件

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 附件1、合作聯盟協議書.....      | 須知附件1  |
| 附件2、中文翻譯切結書.....      | 須知附件2  |
| 附件3、價格標單.....         | 須知附件3  |
| 附件4、投資計畫書評分表.....     | 須知附件4  |
| 附件5、定期存款單質權設定申請書..... | 須知附件5  |
| 附件6、投標廠商切結書.....      | 須知附件6  |
| 附件7、資格封.....          | 須知附件7  |
| 附件8、價格封.....          | 須知附件8  |
| 附件9、投標文件檢核表.....      | 須知附件9  |
| 附件10、投標文件套封.....      | 須知附件10 |
| 附件11、授權書.....         | 須知附件11 |
| 附件12、協力廠商合作同意書.....   | 須知附件12 |

宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地設定地上權開發案 投標須知

附錄1：宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地設定地上權開發案契約

附錄2：本案土地參考資料

# 宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地 設定地上權開發案 投標須知

## 第1章 一般說明

### 1.1 聲明事項

- 1.1.1 「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地設定地上權開發案」（以下簡稱本案）為宜蘭縣政府及國防部政治作戰局合作開發案，由宜蘭縣政府擔任本案之主辦機關。
- 1.1.2 本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、附錄（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。
- 1.1.3 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、得標人及次得標人。
- 1.1.4 投標人應於投標前詳細審閱本須知，其提送投標文件即表示已完全瞭解，並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。
- 1.1.5 投標人對本須知內主辦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，主辦機關對投標人依據該資訊研析結果之精確完整，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，應於本須知規定時限內，依規定方式提出請求澄清。主辦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，依主辦機關解釋為準。
- 1.1.7 主辦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。投標期間任何情況下變更終止本案時，主辦機關不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。
- 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，除另有註明或約定外，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，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.1.10 本基地由投標人自行至現場勘查，並應自行了解本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。

1.1.11 投標人應為中華民國法令許可得在中華民國領域內取得地上權權利者。

1.1.12 投標人如為外國公司者，應受土地法第17條至第20條規定之限制，並應依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立登記分公司。投標人如為大陸地區法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司者，應受「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「大陸地區人民來臺投資業別項目」、「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」等相關法令之規範。

1.1.13 本案依國軍老舊眷村改建條例等相關法令辦理。本須知未盡事項，悉依中華民國相關法令之規定。

## 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

指宜蘭縣政府。

### 1.2.3 本案

指「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地設定地上權開發案」。

### 1.2.4 本基地

指位於宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54、55、104、105、106、156地號等6筆土地。

### 1.2.5 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一法人或合作聯盟，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、得標人或次得標人。

### 1.2.6 資格合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與評選作業之投標人。

### 1.2.7 得標人

指依本須知規定，通過資格審查及評選作業為第1名之投標人。

### 1.2.8 次得標人

指依本須知規定，通過資格審查及評選作業為第2名之投標人。

### 1.2.9 民間機構

指依本須知規定與主辦機關簽訂開發契約者。

### 1.2.10 合作聯盟

指由2家以上之合法獨立存在之法人，為參與本案投標所組成之合作團體，其成員包含授權代表法人與一般成員。

### 1.2.11 合作聯盟之授權代表法人

指經合作聯盟全體成員所授權為投標本案之全權代表法人，代表投標本案之合作聯盟處理各階段資格審查、評選作業、簽約及與本案有關之一切事宜。

### 1.2.12 合作聯盟之一般成員

指合作聯盟內除授權代表法人以外之各成員。

### 1.2.13 開發契約

指民間機構與主辦機關簽訂之「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地設定地上權開發案契約」（詳附錄1）。

#### 1.2.14 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、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。

#### 1.2.15 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。



## 第2章 計畫說明

### 2.1 本案背景

宜蘭縣冬山鄉金陵新村於民國 60 年左右興建，原有建物及設施（建物計有 145 戶與眷村活動中心）等係為因應國防部官兵及其眷屬住宿需求，已歷經數十年使用，目前外觀早已斑駁且呈老舊樣貌。民國 100 年間，因新眷村改建完成，不少原住戶已搬離當地，主辦機關為解決冬山鄉金陵新村長期閒置及社會維安等問題，期以引進民間創意與經營理念，希冀透過宜蘭當地實際需求（即社會福利設施構思）完成公共設施之開闢，以達周邊地區環境再造及都市更新之目的。

本計畫基地位於宜蘭縣冬山鄉區，交通系統便捷，本基地區域性聯外道路為台 9 線與台 7 丙線，主要作為前往梅花湖之觀光車流；另次要及服務道路包括梅花路、廣興路、鹿得路等。由國道 5 號至羅東交流道下迴轉 191 甲縣道接廣興路，再往南接成功路即可抵達本基地，時間約為 30 分鐘左右。另可由北宜公路經台 9 線與台 7 丙線即可抵達本基地，時間亦約為 30 分鐘左右。

若搭乘大眾運輸系統，則搭乘火車至羅東鎮後，可經由其他交通工具途經台 7 丙線和梅花路再往東接宜 33 鄉道約莫 20 分鐘左右即可抵達本基地。公車站牌設置於梅花路口及鹿埔（金陵新村），可由仁山植物園或是羅東轉運站搭乘首都客運 281 號公車抵達本基地，沿線經過著名景點例如：梅花湖與羅東夜市等。另外，1795 號公車由羅東轉運站經火車站，經過本基地後可到達寒溪。

圖 1 本基地位置示意圖



本基地周邊各級學校眾多，最近的廣興國小相距僅六百多公尺，其他包含柯林國小、順安國小等也鄰近於此基地。本基地距離羅東鎮約5公里，車程大約12分鐘，生活機能便利，有羅東高中、公正國小等學校，及具規模之醫療院所等。

## 2.2 本案土地資料

2.2.1 本標的為宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54、55、104、105、106、156地號土地，面積10,408平方公尺（實際面積以土地登記謄本所載面積為準），土地屬國有，管理機關為國防部政治作戰局。有關本標的之土地標示、面積、公告地價、公告現值、土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料，詳附錄2。本標的之土地標示、面積及地籍圖，以簽訂開發契約時地政機關之土地登記簿及地籍圖所載為準，土地使用分區、建蔽率及容積率，以土地使用計畫書圖為準。

2.2.2 民間機構不得以本基地既有或勘查後得知之狀況與主辦機關提供資料不符合，或其他影響履行開發契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向主辦機關要求賠償，或拒絕簽訂或履行開發契約。

## 第3章 契約期間、權利金及地租、開發項目

### 3.1 本案契約期間

3.1.1 本案契約期間自開發契約簽訂之日起至174年12月31日止。

### 3.2 權利金

3.2.1 權利金分為開發權利金及營運權利金。

#### 3.2.2 開發權利金

3.2.2.1 開發權利金底價為新臺幣756萬1,588元，投標人投標金額不得低於底價。

3.2.2.2 開發權利金分三期繳付：

1. 第一期權利金：民間機構應於開發契約簽訂日5日前支付開發權利金總額之40%。
2. 第二期權利金：民間機構應於開發契約簽訂屆滿1年之日前支付開發權利金總額之30%。
3. 第三期權利金：民間機構應於本案開始營運日起10日內支付開發權利金總額之30%。

3.2.3 營運權利金：本案開始營運後，收取民間機構當年度應納所得稅/營利事業所得稅之營業收入（指會計年度內，依中華民國公認會計原則規定，經會計師查核簽證應納所得稅/營利事業所得稅之全部營業收入，包括但不限於自行經營、委託他人經營及出租他人經營之部分）1%以上（可採級距式調整）之營運權利金。

3.2.4 民間機構所繳之各期權利金如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅後一併繳付。

3.2.5 民間機構應以金融機構簽發之保付支票或本票或以匯款方式繳納權利金。民間機構以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入本須知第4.4.2.4條規定之銀行帳戶（匯款之手續費用由民間機構負擔）。如民間機構以支票方式繳付權利金，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日），上述票據收款人為：宜蘭縣政府。

### 3.3 土地租金

- 3.3.1 民間機構應依開發契約第5.2條約定辦理繳納土地租金。
- 3.3.2 民間機構所繳之各期土地租金如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅繳付。

### 3.4 開發項目

- 3.4.1 主辦機關同意以設定地上權方式，由民間機構於本基地所在相關規定允許範圍內，依開發契約及相關法令規定，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦理法令許可業務之經營。

#### 3.4.2 開發內容

- 3.4.2.1 本案開發以增加社福設施機構（指提供老人、兒少、婦女或身心障礙者之社會福利、衛生護理設施機構）為目的，社福設施使用之樓地板面積應占總樓地板面積51%以上。

- 3.4.2.2 民間機構應於開發契約簽訂日起2年內取得本案開發之建築執照，並於取得建築執照後3年內完成興建及開始營運。

#### 3.4.3 民間機構就本基地之開發興建、營運應遵守事項

- 3.4.3.1 除開發契約另有約定者外，民間機構應依相關規定辦理本基地內建物與設施之開發興建。

- 3.4.3.2 除國防部政治作戰局、宜蘭縣政府與民間機構三方另有書面約定外，民間機構應以地上權人之名義為起造人，於地上權標的上興建地上建物，並於建物所有權第一次登記完成時，應會同主辦機關連件向登記機關辦理預告登記，並以主辦機關為權利人，載明：非經主辦機關書面同意，不得將建物及設施轉讓及設定抵押權予第三人；應於開發契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構事由而終止契約時，地上建物或設施除經國防部政治作戰局同意無償移轉為國有或經宜蘭縣政府取得地上物（設施）所有權及本計畫國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於民間機構事由而終止契約者，由國防部政治作戰局、宜蘭縣政府與民間機構三方協議處理。

- 3.4.3.3 前述建物所有權第一次登記及預告登記所生費用，由民間機構負擔。

- 3.4.3.4 本基地內之建物及設施，應於興建完成後依法取得所需證照，始得開始營運或經營。

- 3.4.3.5 民間機構應自負本案興建、經營管理之全部責任。

3.4.3.6 於營運期，民間機構應有宜蘭縣民、國防部官兵及其眷屬優惠（建議八折以下）及優先使用本案設施之具體方案。

## 第4章 投標作業規定

### 4.1 投標人資格及證明文件

#### 4.1.1 投標人之資格

##### 4.1.1.1 一般資格

1.本案採單獨投標或合作聯盟方式投標。同一投標人就本案之投標以一標為限。

2.投標人之法人型態應為以下之一：

(1) 依我國公司法成立之公司。

(2) 依我國法令取得核准、認許或許可設立並在臺灣依法完成登記之外國公司。

(3) 依我國法令設立之財團法人或社團法人。

4.1.1.2 投標人為單一法人者，公司之實收資本額，或財團法人、社團法人之法院登記財產總額應為新臺幣2,500萬元以上。投標人為合作聯盟者，其授權代表法人之實收資本額（或法院登記財產總額）應為新臺幣1,500萬元以上，聯盟成員合計實收資本額（或法院登記財產總額）合計為新臺幣2,500萬元以上。

4.1.1.3 開發能力資格：投標人或其協力廠商（附件12）應具備實際興建或營運社會福利相關設施之實際能力與經驗。

#### 4.1.2 單獨投標

4.1.2.1 依中華民國法令成立或取得核准、認許、許可設立並依法完成登記之法人，均得為單獨投標人。

4.1.2.2 單獨投標人不得為本案其它合作聯盟之成員。

#### 4.1.3 合作聯盟

4.1.3.1 本案允許2家（含）以上之法人以合作聯盟方式參與本案投標。合作聯盟各成員應簽訂經公（認）證之合作聯盟協議書，指定授權代表法人，該代表法人作為合作聯盟於投標期間之全權代表，就本案有代表合作聯盟各成員處理本案各階段投標、評選及與有關一切事宜之權限（包括但不限於統一處理本案押標金、履約保證金或違約金之繳納、收受文件送達等），任何由授權代表法人具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作

聯盟全體之行為。

4.1.3.2 合作聯盟之成員應包含授權代表法人與一般成員，且均應為本須知第4.1.2.1條規定具單獨投標資格者。

4.1.3.3 合作聯盟之各成員不得為本案其他單獨投標人或其他合作聯盟之成員。

#### 4.1.4 資格之證明文件

4.1.4.1 一般資格證明文件（應提出至投標截止日前3個月內我國政府核發之最新文件）：

- 1.依我國公司法成立之公司，應檢附公司登記證明文件及變更事項登記卡影本。
- 2.外國公司應提出得證明公司合法組織存續營業之任何文書，例如公司登記證明文件影本、營業執照影本、主管官署證明函等。
- 3.依我國法令設立之財團法人或社團法人，應檢附主管機關核准設立（立案）證明文件、法人登記證明文件、及章程或捐助章程影本。

4.1.4.2 財務能力資格證明文件：

- 1.最近3年經合格會計師查核簽證之財務報表及查核報告書。成立未滿3年者，須提出歷年度經合格會計師查核簽證之財務報表及查核報告書。
- 2.最近3年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事之證明文件（向金融機構查詢日期應為本案公告日後）。

4.1.4.3 開發能力資格證明文件：應提出足以證明符合本投標須知第4.1.1.3條所述資格之證照、相關證明實績文件。

#### 4.1.5 以合作聯盟方式投標者之其他證明文件

合作聯盟投標人應檢具「合作聯盟協議書」（詳附件1）。合作聯盟各成員間應共同簽署合作聯盟協議書，其內容至少包括：如得標後以共同籌組之新公司辦理簽約，應包含各立協議書人就發起設立新公司之持股比例；如得標後以授權代表法人簽定契約，應包含各立協議書人之投資金額及比例。各立協議書人之主辦項目及其他協議事項等。合作聯盟協議書應經中華民國法院或民間公證人之公證或認證。

#### 4.1.6 證明文件之公證或認證

4.1.6.1 出具證明者為中華民國政府機關時，所出具之證明文件無須公證或認證。

4.1.6.2 出具證明者為外國之政府機構、私人機構或個人時，其所出具之證明文

件須經該國公證機構及中華民國駐外機構認證；如有外文者應檢附中文譯本與中文翻譯切結書（詳附件2），中文譯本及中文翻譯切結書均須經中華民國法院或民間公證人之公證或認證。

## 4.2 投資計畫書

- 4.2.1 投標人應參照本須知、非都市土地分區使用計畫及其他相關法令，就本案用地範圍進行規劃設計並提出投資計畫書。投資計畫書之內容應參照附件4之評選項目及評選內容逐項撰寫。
- 4.2.2 計畫書一律以正體中文西式由左而右橫向書寫，並以電腦繕打，必要時得以英文附註表示；內容次序請按附件4投資計畫書評選項目次序排列。任何筆誤修正須清楚訂正，並加蓋法人及負責人印鑑章。
- 4.2.3 應以A4紙張直式為標準格式（圖表可以A3摺頁為之），並加封面、封底及目錄，且採雙面列印，於左側裝訂成冊。封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，封面請加蓋法人及負責人印鑑章。計畫書各頁均應標示章數及頁碼。不含封面、目錄及附件，以80頁為限。
- 4.2.4 計畫書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與計畫書冊數相同，併同計畫書送達。

## 4.3 價格標單

- 4.3.1 價格標單（詳附件3）應以正體中文大寫書寫，並以原子筆、鋼筆、毛筆或機器打印等不易塗改之書寫工具填寫。
- 4.3.2 價格標單之投標開發及營運權利金金額應以正體中文大寫書寫，且不得低於招標公告之權利金底價，亦不得塗改。
- 4.3.3 投標人應於價格標單註明單獨投標人或合作聯盟授權代表法人名稱、統一編號、法人地址與電話，並應蓋投標人名稱印章（大章）。
- 4.3.4 投標人應於價格標單註明單獨投標人或合作聯盟授權代表法人之代表人姓名，並應蓋該代表人印章（小章）。
- 4.3.5 以合作聯盟方式投標者，由合作聯盟協議書所載之授權代表法人及其代表人依本須知第4.3.3條及第4.3.4條規定方式代表出具價格標單。



## 4.4 投標人應繳押標金及繳交方式

### 4.4.1 押標金

本案之押標金金額為新臺幣120萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

### 4.4.2 押標金繳交限用下列方式

4.4.2.1 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票。上述票據之受款人應為「宜蘭縣政府」。

4.4.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯票。

4.4.2.3 設定質權之金融機構定期存款單（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5）

4.4.2.4 匯款存入下列帳戶：

銀行及分行名稱：台灣銀行宜蘭分行

帳戶名稱：宜蘭縣庫存款戶-押標金專戶

銀行帳號：022038000018

## 4.5 投標方式

4.5.1 投標人應將投標廠商切結書（詳附件6）、合作聯盟協議書（詳附件1，單獨投標人免附）、中文翻譯切結書（詳附件2，若無外文證明文件者免附）、協力廠商合作同意書（詳附件12，如無者免附）、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件等裝入「資格封」（詳附件7），並妥予密封。

4.5.2 投標人應將價格標單裝入「價格封」（詳附件8），並妥予密封。

4.5.3 投標人應再將「資格封」、「價格封」及投資計畫書(一式15份，含電子檔光碟，財務試算須附Excel檔案)一併裝入大型封套或不透明容器，另將「投標文件套封」（詳附件10）黏貼於其上，並妥予密封。

4.5.4 投標人應於投標前自行依投標文件檢核表（詳附件9），檢核投標文件是否齊全。

4.5.5 投標文件應於民國111年2月7日下午5時00分前以掛號郵寄或專人送達方式寄(送)達「宜蘭縣政府社會處」（地址：宜蘭縣宜蘭市同慶街95號），

逾期送達主辦機關者不予受理，遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班日第1日同一時間為收件截止時間。

4.5.6 投標文件一經投標後，投標人不得要求發還投標文件、撤回投標、更改投標文件或內容；如投標人撤回投標，應沒收該投標人所繳全部押標金。

4.5.7 投標人所提交之投標文件，概不退還。

#### **4.6 投標文件之補件及補正**

4.6.1 主辦機關於資格審查時，就投標人所提投標文件，除價格標單及押標金繳交證明文件不得補件、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。

4.6.2 除前項規定外，投標人不得以任何理由請求補正或補件。

#### **4.7 招標文件疑義釋疑及處理**

4.7.1 投標人對本須知及其附件、附錄內容有疑義者，應於民國111年1月15日下午5時前，以書面向主辦機關申請釋疑。

4.7.2 釋疑回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前一日；若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。

## 第5章 資格審查、評選及決標作業

### 5.1 資格審查

- 5.1.1 若無人投標，視為流標，主辦機關得重新公告辦理招標；投標人達1家（含）以上時方進行資格審查。資格審查日期為民國111年2月8日。
- 5.1.2 資格審查時，由主辦機關於資格審查當日開啟「資格封」，就投標人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查。
- 5.1.3 資格審查當日，各投標人最多派2名代表人或代理投標人於資格審查時，應主辦機關之要求進行說明；未到場者，不影響其投標文件效力。
- 5.1.3.1 投標人如由法人代表人到場進行說明者，代表人應攜帶法人章（大章）、代表人章（小章），及代表人身分證明文件正本。
- 5.1.3.2 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，代理人應攜帶授權書（詳附件11）、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
- 5.1.3.3 如未符合本須知第5.1.3.1條或第5.1.3.2條規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。
- 5.1.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加評選作業：
- 5.1.4.1 投標人未附押標金繳交證明文件、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。
- 5.1.4.2 投標人資格不符合本須知第4.1條規定者。
- 5.1.4.3 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- 5.1.4.4 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 5.1.4.5 本須知規定不得補正、補件之招標文件有缺漏情形者。
- 5.1.4.6 經主辦機關依本須知第4.6條規定通知投標人限期補正、補件，投標人逾期未補正、補件，或經主辦機關認定所補正、補件之資料仍不符合本須知規定者。
- 5.1.4.7 投標人違反本須知及補充文件規定，且經主辦機關認定情節重大者。
- 5.1.5 資格審查程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

- 5.1.6 主辦機關完成資格審查後，投標人如均未有須補正、補件情形者，應當場宣布投標人是否通過成為資格合格投標人；投標人如有須補正、補件情形者，應書面通知投標人限期辦理補正、補件。
- 5.1.7 本案資格合格投標人達1家（含）以上時，主辦機關應辦理下一階段評選作業，評選日期由主辦機關以書面通知資格合格投標人。
- 5.1.8 投標人之投標及投資計畫書，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本須知規定。如有不實，無論是否已完成資格審查、評選作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格。

## 5.2 評選作業

- 5.2.1 評選作業時間及地點，將由主辦機關完成資格審查後，另行書面通知資格合格投標人。
- 5.2.2 由主辦機關成立13人審議委員會，其中8人為外聘學者專家委員，5人為主辦機關派兼委員。委員會置召集人一人綜理評選事宜，由主辦機關首長指定委員擔任之。
- 5.2.3 資格合格投標人應依附件4評分項目之規定，提出投資計畫書及相關文件供審議委員會審查。
- 5.2.4 資格合格投標人應進行20分鐘之簡報並接受審議委員會之詢問，其順序以抽籤決定。
- 5.2.5 進行簡報時應遵守以下規定事項：
  - 5.2.5.1 資格合格投標人應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，逾時視為放棄簡報權利，由審議委員會委員逕依投資計畫書進行審查及評分。
  - 5.2.5.2 參與評選簡報以及答詢人員須為其資格合格投標人之相關人員，其人數不得超過6人。
  - 5.2.5.3 各資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應退席。
  - 5.2.5.4 審議委員提問及答詢一律採「統問統答」方式進行，由各審議委員提出所有問題後，資格合格投標人再針對所有問題一次回答，答詢時間以20分鐘為限，審議委員及主席得視情形調整之。
  - 5.2.5.5 各資格合格投標人之簡報內容及回覆審議委員之答詢，除有特別聲明外，均視為業經授權，將列入評選作業會議紀錄，並作為評選評決及簽約之

依據。

- 5.2.5.6 審議委員評分時，所有資格合格投標人應一律退席。
- 5.2.6 審議委員有依法應迴避之情形者，應主動向主辦機關辭職，投標人亦得向主辦機關申請該委員迴避，該委員未主動辭職者，主辦機關將予以解聘。審議委員會委員因迴避、辭職或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額未達6人以上，或外聘委員人數未達總額二分之一者，主辦機關將另行遴選委員補足並擇期召開審議委員會會議。
- 5.2.7 審議委員就評選項目及配分權重進行評分，以各委員所評分數合計總分，總評分最高者為得標人，次高者為次得標人（平均分數均須達80分以上，如總評分相同，則以「增進公共利益計畫」項目得分較高者決定優先順序；如得分仍相同者，則以「財務計畫、風險管理暨權利金繳納計畫」項目得分較高者決定優先順序；如得分仍相同者，則以抽籤決定之。）。
- 5.2.8 上開評選未入選者，依第5.5條規定退還押標金。

### 5.3 決標

- 5.3.1 本案以公開方式招標，經評選作業決標以決標之日為得標日。但有本須知第5.4條規定之「得標人遞補」情事者，以主辦機關依本須知第5.4.2條規定書面通知次得標人遞補之送達日為得標日。
- 5.3.2 本案決標前，主辦機關得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求主辦機關賠償投標成本及任何損失。
- 5.3.3 主辦機關依本須知第5.3.2條規定停止招標時，不退還投標文件，投標人不得異議。

### 5.4 得標人之遞補

- 5.4.1 得標人未於規定期限內繳清應繳價款或簽訂契約，除因不可歸責於得標人之事由，經主辦機關核准其展延期限者外，視為拋棄得標權利，並由主辦機關書面通知次得標人取得得標權。
- 5.4.2 經遞補後之得標人資格，由主辦機關書面通知，並以書面通知送達次得標人之日為得標日。
- 5.4.3 無次得標人或次得標人未於規定期限繳足權利金、履約保證金，或有其他

情事致未能完成簽約者，主辦機關得重新辦理招標。

## 5.5 押標金之領回

- 5.5.1 除有本須知第 5.6 條規定押標金沒收之情事外，資格不符投標人、非為得標人或非為次得標人，由主辦機關通知洽辦領回無息退還之押標金。
- 5.5.2 次得標人應於得標人完成繳付第 1 期權利金後，或得標人未完成簽約程序且次得標人未依本須知第 5.4.1 條規定取得得標權者，由主辦機關另行書面通知洽辦領回無息退還之押標金。
- 5.5.3 投標人應持與價格標單相同之印章及領回人本人身分證明文件領回或依主辦機關指定方式辦理。
- 5.5.4 決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充履約保證金。

## 5.6 押標金之沒收

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

- 5.6.1 投標人撤回投標。
- 5.6.2 投標人以偽造或變造之文件投標。
- 5.6.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- 5.6.4 得標人放棄得標。
- 5.6.5 得標人未於規定期限內繳足權利金。
- 5.6.6 得標人未於規定期間內簽訂開發契約。
- 5.6.7 得標人未於簽訂開發契約前繳足履約保證金。
- 5.6.8 得標人於簽訂開發契約前變更合作聯盟協議書之各成員或其認股、投資比例。
- 5.6.9 因可歸責於投標人之事由，致發生損害主辦機關之情事者。
- 5.6.10 投標人為成為本案之得標人而對於主辦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，經判決確定者。
- 5.6.11 投標人違反本須知之其他情形，且經主辦機關認定情節重大者。

## 第6章 履約保證金金額、繳交方式及契約之簽訂

### 6.1 履約保證金金額及繳交方式

- 6.1.1 得標人應於開發契約簽約日之5日前，繳交履約保證金新臺幣500萬元整予主辦機關。
- 6.1.2 履約保證金之繳付方式，應以現金、金融機構所簽發之本票、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。主辦機關認為有必要時，得要求得標人更換提供設定質權定期存款單之金融機構。

### 6.2 開發契約之簽訂

#### 6.2.1 議約及簽約

6.2.1.1 議約時，除發生下列情事外，本須知所附之開發契約草案及相關附件不予修改：

- 1.文字有明確化之必要，以利契約之執行者。
- 2.於公告後、開發契約訂立前發生情事變更者。
- 3.依據本案招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理者。

6.2.1.2 得標人應依主辦機關書面通知日簽訂開發契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂開發契約，得以書面向主辦機關申請延期簽約，展延期間不得超過30日，並以一次為限。

#### 6.2.2 合作聯盟

合作聯盟以新設立公司名義簽訂開發契約者，應依下列規定辦理：

6.2.2.1 合作聯盟依主辦機關書面通知日，以新設立公司名義簽訂開發契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂開發契約，得以書面向主辦機關申請延期簽約，展延期間不得超過30日，並以一次為限。

6.2.2.2 合作聯盟各成員應為新設立公司之發起人，並依合作聯盟協議書之認股比例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承合作聯盟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。

6.2.2.3 合作聯盟之全體成員對新設立公司之持股比例之總和，於本案契約期間應始終維持不得低於該公司已發行股份總數之50%。

6.2.2.4 倘若合作聯盟之各成員無法於規定時間內完成新設立公司之成立並完成簽約者，主辦機關得通知由次得標人遞補或重新招標。



## 第7章 其它

### 7.1 智慧財產權

投標人應保證其所提出之投標文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。主辦機關若因本案之業務需要使用投標人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟，投標人應負責於該訴訟中為主辦機關必要之防禦，並負擔主辦機關因訴訟所生之一切費用及訴訟結果所負之賠償責任，或負擔因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動，投標人應負完全責任，並賠償主辦機關因此所受之損害。

### 7.2 其他規定

7.2.1 得標人與主辦機關訂開發契約時，本須知均視為上開契約文件之一。

7.2.2 其他未列事項，悉依開發契約及其附件與相關法令規定辦理。

## 附件

- 附件 1、合作聯盟協議書
- 附件 2、中文翻譯切結書
- 附件 3、價格標單
- 附件 4、投資計畫書評分表
- 附件 5、定期存款單質權設定申請書
- 附件 6、投標廠商切結書
- 附件 7、資格封
- 附件 8、價格封
- 附件 9、投標文件檢核表
- 附件 10、投標文件套封
- 附件 11、授權書
- 附件 12、協力廠商合作同意書

## 附錄

- 附錄 1、宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地設定地上權開發案  
契約
- 附錄 2、本案土地參考資料