

桃園市龍潭區佳安路5號國有房地公開標租案

投標須知

一、招租名稱：經濟部水利署北區水資源分署(以下稱本機關)經營桃園市龍潭區佳安路5號國有房地公開標租案。

二、標租方式：

本案屬財物出租之收入性招標，依國有財產法第28條但書及財政部「國有公用不動產收益原則」規定辦理公開標租。另依「政府採購公告及公報發行辦法」第6條第5款規定將財物出租公告資訊公開於電子採購網。並參照政府採購法最有利標程序辦理，經公開評選優勝廠商依優勝序位簽約。

三、標的物：

(一) 標租房地：

1. 本案桃園市龍潭區佳安路5號，位於龍潭區佳安段925、944及941地號等3筆土地上，屬於石門都市計畫商業區。案內建築面積921.82平方公尺、停車空地263.75平方公尺、水塔區域25.2平方公尺，合計共1210.77平方公尺。(使用執照申請中)
2. 本案國有房地以現狀交付，相關營業設備器具由得標人(即得標廠商，亦為承租人)自行準備。
3. 得標人不得改變本國有房地主體結構，如需改變場地現狀或設備，經費應自行負擔，除自行依法規辦理外，其施工設計內容並應先送本機關備查，另裝修工程若涉及室內裝修行為，須依相關規定申請。

(二) 房地租金：

1. 本案標租底價以月計算，每月新台幣10萬元為底價，得標人應於每月20日前繳納決標租金，外加5%營業稅。得標人裝潢期間不得逾契約起算後3個月，裝修期不得營業，無須繳納租金。倘裝潢期間逾契約起算後3個月，即應開始繳納租賃金額。裝修期內如提早修建完畢，應通知本機關始得開始營運，提早營運當月租金以營運天數/當月天數之比例計算至小數點第一位(四捨五入)，外加5%營業稅。
2. 租賃期間，因土地申報地價或房屋課稅現值變動，致變動後本機關所需負擔稅賦總額高於決標年租金總額者，自變動當月起，改按較高之稅賦總額，計收標租年租金。

(三) 契約期間：113年X月X日至118年X月X日，共5年。如得標人履約良好，得於契約到期前3個月，提出續約申請，經本機關審核同意後另行議定契約續約2年，並得續約2次。倘本案國有房地於契約開始時仍未取得使用執照，本案租賃契約期間為自使用執照取得日，

起算5年止。得標人於本國有房地使用執照未核發前，不得進行裝修及營業。

(四) 經營項目：得標人應整體規劃設計商場，以超級市場業、便利商店業、餐館業、飲料店業及其他餐飲業，並以提供多元服務尤佳。

1. 得標人不得作違背法令規定或約定用途之使用，使用用途並應報本機關備查。
2. 若販賣生鮮食品應符合相關法規。
3. 變動經營項目及變更商場規劃時，應先向本機關申請核准。
4. 本案不允許共同投標。

(五) 使用限制：

1. 得標人不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉讓或轉租他人使用或要求設定地上權廠商，並不得擅自增添影響整體結構與安全之設備。
2. 得標人於訂約完成後，應逕向台電公司辦理申裝用電等事宜，並自行負擔費用；及申請及繳納自來水費用。
3. 標租之場地，標租機關不予核發土地使用權同意書供得標人申請建造執照。
4. 得標人應取得營業登記及場地裝設等政府相關業務主管機關許可後始可營業，其相關申請費用均由得標人負擔。
5. 因得標人營業、使用經營所生之各類稅捐，均由得標人負擔，得標人不得意圖或故意逃漏稅費及違反法令規定，若有上情事，將依違約處理並移送相關單位。
6. 得標人於本國有房地之經營所得，應以得標人名義開立發票。
7. 得標人應配合政府環保及衛生安全相關政策。
8. 保險：
 - (A) 得標廠商應投保公共意外責任保險。
 - (B) 得標廠商若為食品業者應另投保產品責任保險。
 - (C) 保險費由得標廠商負擔，並於簽約後20日內完成保險，

檢附保單正本1份供本機關存查。保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成本機關或其他第三者受損時，得標人仍應負擔全部賠償或補償責任，與本機關無關。前項保險期間應涵蓋契約履約期間，得逐年投保，並將保單正本1份供本機關存查。

四、投標廠商提送企劃書格式：

- (一)格式：A4 紙張，由左至右橫式繕打，彩色或黑白不拘，以能表現內容為主。請製作目錄並編頁碼裝訂成冊，以不超過 25 頁為原則。
- (二)企劃書內所提出之任何文件、計畫，不得侵犯他人智慧財產權或其他權利，如因此與第三人發生任何侵權行為或糾紛，概由廠商自行負責；若因可歸責於廠商之事由導致本機關或第三人遭受損害時，並應負損害賠償責任。
- (三)企劃書請製作一式 7 份，併其他投標文件於規定時間、地點，寄送達本機關，得標後所提供之企劃書為履約文件，不予退還，著作財產權則同時無條件讓與本機關。

五、資格審查：

- (一)本分署於指定時間地點開標，先就廠商資格進行審查，所有投標廠商得於資格審查前 10 分鐘於本機關指定地點報到。
- (二)資格審查合格者才能參加下一階段評選作業，本案不允許廠商投標後補正文件。
- (三)投標廠商得到場參加資格審查，惟參加資格審查者限投標廠商負責人或經書面授權之代理人（授權書須由代理人隨身攜帶，投標廠商負責人則免附），每一投標廠商不得超過 3 人出席，並應出示身份證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，本機關得取消其投標資格並勒令退出會場。
- (四)由本機關人員於開標時就標封當眾點明拆封審查。
- (五)有下列情形之一者，投標無效：
 - (1)投標單及押標金票據（繳納收據影本），二者缺其一者。
 - (2)押標金金額不足或其票據不符標投標須知第 9 點規定者。
 - (3)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。
 - (4)投標單之格式與本機關訂定之格式不符者。
 - (5)投標押標金票據之受款人非本機關名義。
 - (6)未併同投標文件檢送本案規定格式之企劃書。
- (六)資格審查不符者即通知其領回企劃書。通過資格審查廠商所提企劃書，無論入選與否均不予退還，本機關亦不予任何經費補償。

六、評選方式：(詳見評選作業)

七、經評選為第一序位優勝廠商，應於決標後 20 日內與本分署完成簽約；無正當理由逾時未完成簽約視同棄權，另以次一序位優勝廠商遞補。

八、投標廠商之基本資格及應附具之證明文件如下(如允許依法令免申請核發本項基本資格證明文件之廠商參與投標，一併載明該等廠商免繳驗之證明文件)：

(一) 投標廠商資格：經主管機關許可，具有餐館業(F501060)、飲料店業(F501030)、超級市場(F301020)、便利商店(F399010)及其他餐飲業(F501990)營業資格之公司或商號投標。

(二) 廠商依基本資格應附具之證明文件：

1. 廠商登記或設立之證明。(按經濟部公告，營利事業登記證自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。)如公司登記或商業登記證明文件。

2. 廠商納稅之證明。如營業稅或所得稅。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一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一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代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票構票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

3. 廠商信用證明文件(投標者為自然人者，無須檢附)。如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表、金融機構或徵信機構出具之信用證明等。

(三) 授權書(公司負責人親自出席者免附)。

以上資格證明文件，以影本為原則，需加註與正本相符，但本機關於必要時得通知廠商限期提出正本以供查驗。

九、投標單之填寫，應依下列規定：

(一) 以自來水筆、原子筆、鋼筆書寫或電腦打字。

(二) 投標單：應載明投標人(法人應註明法人名稱、營利事業統一編號、地址、電話號碼、法人證明文件字號及法定代理人姓名，外國法人應加填在台灣地區送達代收人。)、投標金額(投標金額應用中文大寫)。

十、投標人應繳納之押標金，限以票據或現金繳納：

(一) 押標金：10 萬元整。

(二) 票據繳交：受款人抬頭為『水利署水資源作業基金北水分署 412 專戶』。

(三) 現金繳納：匯入『土地銀行石門分行』戶名『水利署水資源作業基金北水分署 412 專戶』帳號 015-056-06031-3，並將收據影本裝入證件封內。

(四) 金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者，應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。其保證書有效期間自本保證書簽發日起至機關通知銀行解除保證責任時止。

(五) 有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金：

1. 得標人放棄得標者。

2. 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金者或逾期未簽訂標租契約書者。

十一、履約保證金：為決標金額之 2 個月租金總額，得標人應於決標之次日起 20 日內一次繳清履約保證金。所繳押標金得抵繳履約保證金或租金（若不抵繳前開費用，須於簽約後始得申請退回）。

十二、投標人應將填妥之投標單連同應繳押標金之票據或收據影本妥予密封於投郵標封內，於截標前，以掛號郵遞或專人送達本機關（桃園市龍潭區佳安里佳安路 2 號）。逾期寄達或送達者，不予受理，原件退還。

十三、領標：

(一) 領標期限：113 年 1 月 26 日至 113 年 2 月 16 日下午 5 時止。

(二) 領標方式：請至本分署全球資訊網站（<http://www.wranb.gov.tw>）電子佈告欄且刊登於 113 年 1 月 26 日政府電

子採購網（<http://web.pcc.gov.tw>）

／政府資訊公開網頁。自行列印招標文件。

十四、截標：113 年 2 月 17 日上午 9 時 30 分，以掛號郵寄或專人送達桃園市龍潭區佳安路 2 號（本機關收發室），於截標當日上午 10 時 30 分於開標室開資格審查。

十五、廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向本機關請求釋疑之期限為自公告日或邀標日起等標期之四分之一；本機關於投標截止期限前 1 日

以書面答復請求釋疑廠商。

十六、其他事項：

- (一) 評選委員名單不公開，廠商不得探詢委員名單。
- (二) 本機關保留下列各項權利：
 - 1. 廢棄任何非正式之投標文件。
 - 2. 拒絕附有變更、更改或修正規範規定之投標文件。
 - 3. 決定最有利於本案之投標者得標。
- (三) 通過資格審查廠商所提企劃書，無論入選與否均不予退還，本機關亦不予任何經費補償。
- (四) 本採購案因故流標時，投標文件得由廠商出據領回。
- (五) 本機關得因政策變更等因素取消招標作業，並通知投標廠商領回企劃書及投標文件。
- (六) 廠商不得因澄清、說明或補充而要求變動所報之企劃書內容。廠商另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。
- (七) 投標廠商所提企劃書於規定日期送達後，不得要求更換或補充任何資料。所投企畫書應作為本租賃契約附件並依企劃書內容履行。
- (八) 投標廠商所提企劃書及其他投標文件，如有侵害第三人之合法權利時，應自行負責並承擔一切法律責任。
- (九) 投標廠商依本公開徵求企劃書不得有任何虛偽不實之敘述，如有違反情事，得標廠商應負相關法律責任。
- (十) 其他未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。
- (十一) 有意參加投標之廠商，得於招標期限內，洽本案承辦人員廖先生 03-4712001 分機 412，安排會勘事宜。

標的清冊:桃園市龍潭區佳安路5號國有房地

標號	基(房) 標示	租用面積 平方公尺)	使用分區	當期土地公告現值 (元/平方公尺)	標租底價 (月租金/ 元)	租期	使用限制	押標金 (元)	履約保證金備註 (元)
1	桃園市龍潭區佳安段925、944及941地號等3筆土地上。(建物投影、水塔及空地範圍) 桃園市龍潭區佳安路5號。(建號306)(112年7月19日府都建照字第1120201031號。使用執照申請中)。	1210.77 921.82	石門都市計畫商業區。	公告現值:13,600元/平方公尺	10萬元	5年。如得標人履約良好，得於契約到期前3個月，提出續約申請，經本機關審核同意後另行議定契約續約2年，並得續約2次。	承租人對租賃物，不得作違背法令規定或約定用途之使用，並不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉讓或轉租他人使用，或要求設定地上權。	10萬元	決標金額2個月租金總額 2. 現狀標租 參照政府採購法最有利標程序辦理，經公開評選優勝廠商依優勝序位進行簽約。