

桃園航空城計畫優先產業專用區  
土地第二次標售案  
I基地

投標須知

112年10月

## 目 錄

投標須知 .....	1
<b>第1章 通則</b> .....	1
1-1 聲明事項 .....	1
1-2 名詞定義 .....	3
<b>第2章 投資標的</b> .....	6
2-1 基地開發條件及面積資訊 .....	6
2-2 土地處分方式規劃 .....	6
2-3 標的土地說明 .....	7
2-4 開發項目 .....	7
2-5 投標人及得標人權利義務基本原則 .....	7
2-6 滯洪池相關規定 .....	9
2-7 招標機關辦理本案預定時程 .....	10
<b>第3章 投標人資格、證明及投標文件內容</b> .....	12
3-1 投標人之組成 .....	12
3-2 投標人資格 .....	12
3-3 投標人應檢具資格證明文件 .....	13
3-4 資格文件之認證 .....	14
3-5 投標人資格之延續 .....	14
3-6 投標人應備文件 .....	15
<b>第4章 招標機關辦理事項</b> .....	17
4-1 核發土地使用權同意書 .....	17
4-2 土地點交 .....	17
4-3 土地所有權移轉 .....	17
4-4 其他事項 .....	17
<b>第5章 投標方式及押標金</b> .....	19
5-1 投標方式 .....	19
5-2 押標金 .....	20
<b>第6章 投資計畫書撰寫方式</b> .....	23
6-1 投資計畫書基本格式 .....	23
6-2 投資計畫書內容 .....	23
<b>第7章 開標及決標</b> .....	26
7-1 資格審查（資格標開標） .....	26
7-2 投資計畫書評選 .....	26

7-3 價格標開標程序 .....	30
7-4 工作小組之設置 .....	31
<b>第8章 簽約</b> .....	<b>32</b>
8-1 簽約原則 .....	32
8-2 簽約期程.....	32
<b>第9章 土地價金付款及相關規定</b> .....	<b>33</b>
9-1 土地買賣價金及付款期程.....	33
9-2 面積誤差.....	34
9-3 付款方式.....	34
9-4 簽約後之費用負擔.....	34
9-5 未依各期繳付價金之處置.....	34
<b>第10章 其他注意事項</b> .....	<b>35</b>

## 投標須知附件

附件一：基地位置圖 .....	1
附件二：基地標示圖 .....	3
附件三：滯洪池位置圖.....	5
附件四：代理人委任書.....	7
附件五：土地共同投標人名冊.....	9
附件六：投標人代表人國民身分證或護照影本.....	11
附件七：投標人印鑑印模單.....	13
附件八：投標人投標文件自我檢核表 .....	15
附件九：投標切結書 .....	17
附件十：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.....	19
附件十一：投資計畫書摘要表.....	21
附件十二：證件封.....	23
附件十三：桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單 .....	25
附件十四：價格標封 .....	27
附件十五：外標封.....	29
附件十六：退押標金委託書.....	31
附件十七：押標金之領據.....	33
附件十八：土地開發計畫書.....	35

## 第1章 通則

### 1-1 聲明事項

- 1-1.1 桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案（以下簡稱本案）係依據桃園市政府110年10月29日府都綜字第1100277897號發布公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案」、土地徵收條例、區段徵收實施辦法及桃園市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法或其他相關規定辦理。
- 1-1.2 本案由交通部民用航空局就其土地（地號：桃園市大園區三民段1、2地號、蘆竹區源福段1、2地號，合稱「I1基地」）委託桃園市政府併同桃園市政府土地（地號：桃園市蘆竹區誠聖段1地號，簡稱「I2基地」）辦理公開標售相關作業，並已完成簽訂委託代辦協議書，I1基地與I2基地合併為一標（即本案，下稱I基地均合指I1及I2），投標人應合併提出1份投標價格，I1基地及I2基地不分開標售，投標人分別提出投標價格時，視為無效標。
- 1-1.3 本案主要為徵求有意願投資開發產業專用區之廠商提出投標，其標售作業分為第一階段資格審查及第二階段投資計畫書評選，前述二階段皆合格者，以投標價金最高者為得標人。
- 1-1.4 「本投標須知」為投標人研提投標文件之依據，對投標人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之投標人（包括投標人、資格合格投標人、計畫合格投標人）及得標人。投標人應詳閱本投標須知，其提送投標文件即表示已同意遵守其所規定之事項，投標人不得逾越而提出任何附帶條件或但書。
- 1-1.5 投標人應依據本投標須知及契約，於本投標須知規定期限內提出投標文件。
- 1-1.6 招標機關預計於113年2月間完成土地整地，使本案土地可

供指定建築線及週邊道路可供施工車輛進出，但實際時間以招標機關實際作業為準。

土地點交之條件及時程規劃，依第4-2條及表9-1辦理。

- 1-1.7 投標人應於投標前詳細審慎研閱招標機關所發之文件，俾明瞭一切有關事項，如有疑義應於公告日起15日內以書面向招標機關請求釋疑，招標機關將於截止投標日20日以前以書面答覆，其涉及變更或補充投標文件內容者，招標機關將另行公告並視需要延長等標期。招標機關自行變更或補充投標文件內容者，亦同。招標機關所為之書面變更或補充投標文件內容視為本投標須知之一部分，所有疑義及未盡詳盡之處，依招標機關之解釋為準。
- 1-1.8 投標人須自行負擔參與本投標作業所支出之各項費用。
- 1-1.9 得標人未來進駐時，應配合招標機關之政策及園區管理規範使用再生水，並負擔再生水管線及相關設備之設置及工程費。
- 1-1.10 本投標須知所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響各條文之意義，解釋或規定。
- 1-1.11 本投標須知所載日期，除天災或不可抗力之因素經招標機關同意外，均以日曆天計算，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。
- 1-1.12 投標人應依經濟部發布之「用水計畫審核管理辦法」及招標機關修訂後之「『擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫產業用地（產業專用區、乙種工業區及零星工業區）』用水計畫書」（招標機關現正修訂中，以適度增加產業用地供水量），提報用水計畫書向主管機關申請並取得供水單位之供水同意證明或其他水源證明文件，實際供給水量以相關主管機關核准供給量為準。

有關用電計畫，由投標人於得標後自行依台電公司營業規

章等相關規定提出申請（用電計畫如有161千伏特供電之需求者，須專案申請）。

1-1.13 投標人就本案土地之開發使用，計畫與合作廠商合作者，應於投資計畫書中敘明並得檢附合作廠商之合作意向書。投標人得標後，其合作廠商亦應依契約及其他相關規定使用本案土地。

1-1.14 本投標須知未盡事項，悉依相關法令及招標機關相關規定辦理。

1-1.15 如涉及本案之政策、法令或計畫變更或終止，或本案未決標前如本區區段徵收土地公告尚未完成法定程序（指完成地價補償費發放）時，招標機關得作出保留決標之決定，俟徵收公告完成法定程序後再予決標或廢標。本案如廢標，押標金將無息發還，且不補償保留決標廠商任何投標費用。

1-1.16 投標後招標機關即不發還投標文件，投標人不得異議，並不得求償任何損失及備標費用。

1-1.17 招標機關得指定或委託予桃園航空城股份有限公司負責就得標人履約情形進行管理、監督與審查等相關事項。

1-1.18 招標機關未來將針對桃園航空城計畫產業專用區訂定園區管理規範及管理收費機制，得標人及其合作廠商（如有）均應遵守之。

1-1.19 本投標須知為契約之一部分。

## 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 招標機關

指桃園市政府。

### 1-2.3 辦理機關

指桃園市政府經濟發展局，辦理本案之公告、評選或簽約等相關事宜。

#### 1-2.4 投標人

指依本投標須知規定，向辦理機關投標參與本案之公司，並依不同作業階段，分別稱之為投標人、資格合格投標人或計畫合格投標人。

#### 1-2.5 資格合格投標人

指依本投標須知規定通過資格審查可繼續參與評選之投標人。

#### 1-2.6 計畫合格投標人

指通過資格審查，且經評選其投資計畫書合格之投標人。

#### 1-2.7 得標人

指依公開開標程序得標者並與招標機關及交通部民用航空局完成簽約之公司。

#### 1-2.8 合作廠商

指投標人計畫於得標後，合作開發使用本案土地之公司。

#### 1-2.9 本投標須知

指招標機關於112年10月3日公告之「桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案」投標須知，包括之後以書面公告之補充文件。

#### 1-2.10 投資計畫書

指投標人依本投標須知規定投標參與本案研擬之計畫內容。

#### 1-2.11 契約

指招標機關或交通部民用航空局與得標人針對本案所簽訂之契約。

#### 1-2.12 評選委員會

指招標機關為審查及評選本案投資計畫書，所成立之委員會。

#### 1-2.13 智慧財產所有權

依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體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。

#### 1-2.14 幣別

本投標須知所列之金額幣別，除非另行標明，均以新臺幣計算。



## 第2章 投資標的

### 2-1 基地開發條件及面積資訊

#### 航空城優先產專區(第一期)

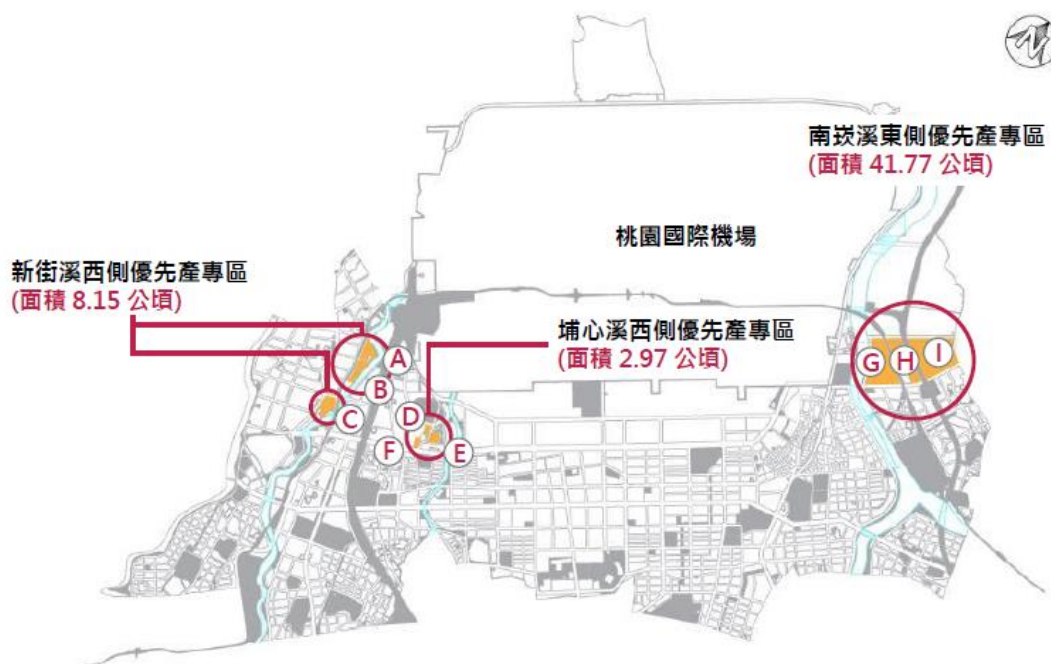


表2-1 基地開發條件及面積資訊

標別	地號	使用分區	基地面積(平方公尺)		建蔽率(%)	容積率(%)
I基地	I1 桃園市大園區 三民段1地號	第四種產專區	189,406.46	5.9	70	320
				0.51		
	桃園市蘆竹區 源福段1地號			12,855.24		
	桃園市蘆竹區 源福段2地號			8.59		
	I2 桃園市蘆竹區 誠聖段1地號			176,536.22		

### 2-2 土地處分方式規劃

依土地徵收條例第44條，區段徵收土地可採用標售、標租及設定地上權等處理方式，本案土地以標售方式辦理。

## 2-3 標的土地說明

### 2-3.1 投資標的依據

本案土地係桃園市政府110年10月29日府都綜字第1100277897號發布公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案」第四種產業專用區用地（基地位置圖詳如附件一）。

### 2-3.2 投資標的資訊

本案投資標的為I基地（基地標示圖詳如附件二），相關資訊如下表所示：

表2-2 投資標的資訊表

標別	使用分區	基地面積 (m <sup>2</sup> )	標售單價 (元/m <sup>2</sup> )	標售底價 (元)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
I基地	第四種產專區	189,406.46	62,000	11,743,200,520	70	320

### 2-3.3 標售底價

本案投資標的標售底價為壹佰壹拾柒億肆仟參佰貳拾萬伍佰貳拾元整（即11,743,200,520）。

## 2-4 開發項目

2-4.1 本案土地依都市計畫、桃園市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法、相關法令及第2-4.2條所列之本案特定產業資格辦理，相關規定及資訊應由投標人自行參照桃園市政府110年10月29日府都綜字第1100277897號發布公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案」，於投標時，視為已明確知悉相關法令規則，事後不得為相反之主張。

2-4.2 得標人就本案土地之主要營業項目應符合本條所列核心發展產業項目，得標人與合作廠商合作開發使用本案土地者，該合作廠商亦同。核心發展產業項目如下：

1. 國際物流配銷相關產業。
2. 區域技術服務中心：研發服務業、智財服務業等。

- 3.文化創意產業：工藝、電影、廣告、產品設計、視覺傳達設計、設計品牌時尚、數位內容、創意生活等。
- 4.航空輔助相關產業：如航空器發動機維修、航電零組件研發製造、內裝零組件、空廚業等。
- 5.生物科技產業：研發實驗中心、醫材研發製造等。
- 6.精緻農業增值展銷相關產業：花卉配銷中心、活鰻包裝運銷中心、檢疫、認證、分級包裝等。
- 7.雲端運算產業：雲端應用軟體產業，雲端運算平台產業、雲端基礎設施產業等。
- 8.智慧車輛產業：動力零組件、傳動零組件、制動零組件、相關零組件研發等。
- 9.綠能產業：LED、太陽能光電、電動車輛動力電池、電動車輛馬達等。
- 10.工商會議及展覽產業。
- 11.複合式休閒相關產業：大型主題樂園及相關附屬設施、觀光旅遊、相關娛樂活動等。

## 2-5 投標人及得標人權利義務基本原則

### 2-5.1 得標人享有之權利

- 1.取得本案土地所有權。
- 2.取得本案土地規劃設計及投資興建之權利。

### 2-5.2 投標人及得標人於投標審查階段及開發期間內應履行之義務：

- 1.所有前置作業或基地勘查所需費用，悉由投標人自行負擔。
- 2.遵守本投標須知及補充文件規定之事項。
- 3.遵守本案契約、雙方約定事項及評選委員會議決議事項。
- 4.本案開發建築及規劃設計內容應依都市計畫、建築及水利

相關法令規定辦理，並應依投資計畫內容擬具土地開發計畫。

5. 本案投資開發期間投資人如須變更投資計畫書內所載之各項內容時，應先檢具相關資料文件，敘明變更理由，送請招標機關審查同意後，方得據以執行。
6. 得標人取得土地所有權後，其興建完成後之建築物，於取得建築面積占取得土地面積30%之使用執照前，不得移轉，並應配合招標機關及交通部民用航空局辦理預告登記；對於已取得使用執照之建物，招標機關及交通部民用航空局亦應配合辦理塗銷預告登記。預告登記之內容：「\_\_\_\_\_（得標人）取得土地所有權後，其興建完成後之建築物，於取得建築面積占取得土地面積30%之使用執照前，不得移轉。違反前述事項時，招標機關及交通部民用航空局得依原得標價格買回。」。
7. 預告登記未經塗銷前，得標人如有土地抵押權設定同意書之需求，應檢具切結書及申請書提出申請，由招標機關出具土地抵押權設定同意書。
8. 遵守中華民國法令規章及依法核定事項。

## 2-6 滯洪池相關規定

- 2-6.1 本基地已納入招標機關優先施工地區，招標機關依核定之「桃園航空城計畫區段徵收工程D2分標統包工程(優先開發區)」出流管制計畫書，須於本基地西北側設置滯洪池一處（滯洪池位置詳如附件三），面積約9,345平方公尺，占基地面積約5%，池深約4.5米（依實際點交結果為準），滯洪池設施預定併同本案土地一併點交，實際點交時間依招標機關通知為準，如滯洪池無法與本案土地一併點交者，施工期間得標人應無條件配合施工作業；招標機關應配合得標人規劃需求，提供滯洪池核定之細部設計內容供得標人納入建築設計考量。

2-6.2 得標人須依水利法第83-7條及出流管制計畫書規定，對基地內滯洪池使用、管理及維護（含資訊設備），如有產生相關費用由得標人依上開規定負擔，並由招標機關之水利主管機關監督查核其設施使用、管理及維護情形。

2-6.3 前揭滯洪池屬本案土地之法定空地，未來土地得標人於興建廠房時應與滯洪池保持適當距離，避免影響滯洪池功能。

## 2-7 招標機關辦理本案預定時程

2-7.1 招標機關預計辦理時程如下，招標機關得依據實際執行情形調整之。

**表2-15 本案預定時程（但以招標機關實際作業為準）**

預定期間	進度內容
D（112年10月3日）	招標機關公告標售文件
D+15	投標人得於公告日起15日內以書面向招標機關請求釋疑
D+40	招標機關於截止投標日20日以前以書面答覆釋疑
D+60 （112年12月4日）	投標截止
D+90	招標機關審查投標人資格，投資計畫書評選，招標機關開價格標
D+120	雙方簽訂標售契約，投標人並繳納第一期款及簽訂標售契約
D+180	投標人提送土地開發計畫書

預定期間	進度內容
D+240	投標人繳納第二期價款後，招標機關出具土地使用權同意書

## 第3章 投標人資格、證明及投標文件內容

### 3-1 投標人之組成

- 3-1.1 本案以單一公司為投標人，或2家（含）以上公司組成之共同投標人。屬共同投標者，應推1家公司為投標人代表公司。共同投標人最高為3家公司，如逾3家，視為無效標。
- 3-1.2 投標人資格為中華民國公司法設立之本國公司；或投標人為外國公司於中華民國設立分公司，且未預設公司消滅期限。外國公司參加投標，應受土地法第18條至第20條及第24條之限制。共同投標者，亦同。
- 3-1.3 投標人不得重複申請或加入不同之共同投標人。

### 3-2 投標人資格

- 3-2.1 投標人之預計主要營業項目及內容應符合第2-4.2條所列核心發展產業項目（投標人應於附件十一投資計畫書摘要表中勾選預計主要營業項目及摘要說明其內容）。
- 3-2.2 實收資本額達投資標的標售底價20%，如為共同投標，代表公司之實收資本額應達基地標售底價10%，全體投標人之實收資本額合計應達基地標售底價20%。
- 3-2.3 於截止投標日之前3個月內由票據交換機構或金融機構出具之最近3年內無退票紀錄、拒絕往來紀錄或喪失債信之重大情事證明。
- 3-2.4 110年及111年公司淨值不得為負數。
- 3-2.5 無欠繳營業稅及營利事業所得稅。
- 3-2.6 如係共同投標，共同投標之各家廠商均須符合第3-2.1條至第3-2.5條各項條款。

### 3-3 投標人應檢具資格證明文件

#### 3-3.1 資格證明

投標人應檢具合法登記證明文件（如由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司設立或變更登記事項卡影本）影本1份，並註明與正本相符且經公司大小章用印。

#### 3-3.2 廠商信用證明

票據交換機構或金融機構於截止投標日之前3個月內所出具之於截止投標日之最近3年內非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄之證明文件，前述證明文件未經出具單位蓋章者無效，塗改者亦同。

#### 3-3.3 財務能力證明

須提出110年及111年經會計師查核簽證、董事會通過及監察人承認之財務報告書影本。（以無保留意見或修正式無保留意見查核報告為限）。公司為新設立無法提出最近2年經會計師查核簽證、董事會通過及監察人承認之財務報告書影本者，得提出最近一期之經會計師查核簽證、董事會通過及監察人承認之財務報告書影本。

#### 3-3.4 廠商納稅證明

依法定期納稅證明文件為最近一期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明，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；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具會計師簽證之免繳稅證明。

#### 3-3.5 代理人委任書（詳如附件四）

投標人應指定授權代表人1人，並提具委任書，作為投標人於各階段投標期間之全權代表。由公司負責



人親自出席者，免附代理人委任書，但須提供國民身分證證明文件，以供查驗。

- 3-3.6 土地共同投標人名冊（詳如附件五）。
- 3-3.7 投標人代表人國民身分證或護照影本（詳如附件六）。
- 3-3.8 印鑑印模單：投標人應檢具印鑑印模單，印鑑印模單應與公司登記文件之印鑑章相符。（詳如附件七）。

### **3-4 資格文件之認證**

- 3-4.1 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認證。
- 3-4.2 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院、公證機構或公證人之認證。
- 3-4.3 證明文件如非中文時，應翻譯成中文並經法院、公證機構或公證人之認證。
- 3-4.4 出具證明者為外國之政府機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證及中華民國駐外機構認證。
- 3-4.5 投標人提出之資格文件應依據附件八之檢核表檢附正本或影本，以影本提出部分應由投標人及其負責人加蓋印鑑章，並於文件首頁加註「與正本相符」之註記。招標機關於必要時得通知廠商提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，經招標機關於開標前發現者，其所投之標應不予開標，於開標後發現者，應不予決標予該投標人。

### **3-5 投標人資格之延續**

投標人如經評選委員會評選後，並經招標機關完成書面通知

為計畫合格投標人，並為標價最高者，其投標人應具備之資格至簽訂契約前不得變動。

### 3-6 投標人應備文件

3-6.1 投標人提出申請時，應向招標機關提出下列文件：

1. 投標切結書。
2. 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（無則免附）。
3. 登記證明文件。
4. 最近3年內無退票證明文件。
5. 最近3年內非拒絕往來戶證明文件。
6. 財務能力證明文件。
7. 納稅證明文件。
8. 代理人委任書。
9. 押標金票據。
10. 土地共同投標人名冊。
11. 代表人國民身分證或護照影本。
12. 印鑑印模單。
13. 投資計畫書摘要表。
14. 桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單。
15. 投資計畫書（需提供包含投資計畫書word檔及財務計畫excel檔之電子光碟1份）。

3-6.2 投標人應提出之最近3年內無退票證明文件及最近3年內非拒絕往來戶證明文件，如單一文件可同時證明投標人最近3年內無退票且非拒絕往來戶者，則投標人可僅出具1份證明文件。

3-6.3 投標人需依照3-6.1順序（同「投標人投標文件自我檢核表」，詳如附件八）將相關文件依序排列，俾利招標機關審查。

## 第4章 招標機關辦理事項

### 4-1 核發土地使用權同意書

招標機關及交通部民用航空局應於收訖得標人第二期款（土地價款5%）後，核發土地使用權同意書予得標人。

### 4-2 土地點交

4-2.1 得標人依招標機關通知繳納第三期款（土地價款15%）後，由招標機關及交通部民用航空局將本案土地點交予得標人。

4-2.2 招標機關及交通部民用航空局交付之本案土地，面積以土地登記簿記載之內容為準，使用範圍以地政主管機關確認之界址為準。

4-2.3 招標機關交付之土地如有任何權利瑕疵，應由招標機關負責排除；如屬交通部民用航空局交付之土地，則由交通部民用航空局負責排除。

4-2.4 本案土地之後續管理於點交後均交由得標人負責。

### 4-3 土地所有權移轉

招標機關及民用航空局於收訖得標人繳納第四期款（土地價款70%）後，如有違約金未繳納亦須繳納，由招標機關及交通部民用航空局配合辦理土地所有權移轉登記，招標機關及交通部民用航空局或得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，應自完成登記之日起三個月內，依面積誤差找補。

### 4-4 其他事項

招標機關得於其權責範圍內，協助得標人履行投資計畫。其項目如下：

4-4.1 協助得標人協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請。

- 4-4.2 協助得標人建造執照及使用執照之申請。
- 4-4.3 協調相關單位提供本案土地週邊道路設計高程、排水規劃等資料，俾利得標人辦理規劃設計。
- 4-4.4 工程開工後，協調相關單位配合共同辦理放樣，以確保廠房不致超越地界線。
- 4-4.5 對於其他事項之協助：如因法規規定致造成得標人履行契約有困難時，經得標人書面請求，招標機關願盡力處理協助事項。
- 4-4.6 得標人不得以協助事項不能達成而向招標機關提出任何主張或求償。

## 第5章 投標方式及押標金

### 5-1 投標方式

#### 5-1.1 領取投標文件

投標文件包含投標須知、契約及其他相關文件，於招標機關公告標售之日起至 112 年12月4日（星期一）下午 5 時止，於上班時間內（週一至週五每日 9 時至 17 時止）親向辦理機關秘書室以無記名方式領取或自行至桃園市政府地政局網站（<https://land.tycg.gov.tw/>）-土地開發-桃園航空城-土地標售專區下載。

#### 5-1.2 投標

1. 投標人應將應繳驗之投標切結書（詳如附件九）、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（詳如附件十）、第3-3條所列投標人應檢具資格證明文件（如為共同投標應包含共同投標人名冊正本）、投資計畫書摘要表（詳如附件十一）及押標金票據，裝入【證件封】（詳如附件十二），並將填妥價金之【桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單】（詳如附件十三）放入【價格標封】（詳如附件十四），再將以上 2 封及投資計畫書裝入自備之信封、紙箱或不透明之容器內，並將【外標封】（詳如附件十五）黏貼於包裝外面一起寄送。以上各封應分別密封，不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，應標示投標人名稱、地址，未註明者不予接受，辦理機關將直接退還投標文件。
2. 投標人之投標文件應於民國112年12月4日（星期一）當日下午5時前，以郵遞（限以雙掛號方式）或專人送達辦理機關秘書室，如有逾時視為無效標並應

自行負責，一經送達招標機關之投標文件，投標人不得以任何理由申請更改、作廢、撤銷或發還。如投標人對投標文件有無逾時有爭議，郵遞方式以郵件收件回執所載辦理機關收文章作為時點；專人送達以辦理機關收文章作為時點。

3. 投標人資格標開標日期及地點：民國112年12月5日（星期二）上午9時30分於招標機關2樓招商會議室。但因情形特殊者，得變更等標期辦理開標，變更開標日期及地點以公告於招標機關網站資料為主。
4. 各標如僅有1家投標人提出投標且符合規定之資格條件，招標機關亦得辦理後續投資計畫書評選及價格標開標。
5. 本案聯絡人：陳貞燕小姐，聯絡電話：03-3322101（分機5236至5238）。
6. 投標總金額至少為標售底價以上。

#### 5-1.3 投標文件之正確性

投標人所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿、非法或其他不實事項等，不論是否完成審查作業，招標機關均得取消其資格或撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

- 5-1.4 同一投標人針對同一基地投寄2份以上投標文件者，或屬於同一公司之二個以上分公司，或一公司與其分公司就本案分別投標者，或投標人之負責人相同者視為無效標。

## 5-2 押標金

### 5-2.1 押標金數額及繳付方式

投標人應按投資標的標售底價繳納10%押標金1,174,320,052元；投標人應繳納之押標金，限於政

府核准於國內經營金融業務之各行、庫、局、信用合作社、農會（以財政部核准辦理支票存款業務之農會）所簽發之本行即期支票、本票、同業支票或保付支票並開具以「桃園航空城區段徵收開發案」為受款人；如以其他票據繳納、逕行匯存招標機關存款戶者或非以「桃園航空城區段徵收開發案」為受款人者，其所投標單無效。

#### 5-2.2 押標金之投送

投標人應於提送投標文件時，同時繳納押標金票據，並裝入證件封套內。

#### 5-2.3 得標人押標金之轉換

決標後，押標金不予發還，得標人同意將押標金轉換為第一期款。

#### 5-2.4 押標金之退還

投標人未獲選為資格合格投標人、資格合格投標人未獲評選為計畫合格投標人、未得標者或所投標單無效者，應於獲知後，持投標人代表人國民身分證、郵寄投標封之郵局收件回執（專人送達則以辦理機關收文章）以及與投標單相符之印鑑當場領回。投標人代表人無法到場親自領回者，得委託代理人出具退押標金委託書（詳如附件十六）代領。未當場辦理領回者，應於接獲通知之日起7日內至招標機關（辦公時間：9時至17時）辦理無息領回。投標人或代理人領回押標金時，應攜帶押標金之領據（詳如附件十七）。

#### 5-2.5 押標金之不予退還

投標人有下列所定情事之一者，招標機關得撤銷其資格並沒收押標金，已返還者並應予追繳，投標人不得提出異議：



- 1.於投標截止日後，審查作業中，無故放棄參與投標、評選、簽約或放棄其投標人、資格合格投標人或計畫合格投標人資格。
- 2.投標人違反本投標須知及補充文件規定且經評選委員會認定情節重大者。
- 3.投標人提送資料文件有虛偽不實、偽造文書等違反法律，致影響結果者。
- 4.投標人另行借用或冒用他人名義或證件參與投標。
- 5.投標人有其他違反法令事項，致無法繼續本案之程序或無法與招標機關簽約者。
- 6.其他一切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。

## 第6章 投資計畫書撰寫方式

### 6-1 投資計畫書基本格式

6-1.1 投資計畫書一律以中文、由左而右橫向書寫，紙張大小應以 A4 直式為標準格式（圖表如因需要，可以 A3 摺頁式為之），並加封面、封底及目錄，採雙面印刷，於左側膠裝成冊；封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，並印製30份投標，投標人須於投標時檢附30份紙本簡報或評選時提供30份紙本簡報。

6-1.2 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，例如 1-1、2-1。

6-1.3 投資計畫書封面應加蓋投標人及負責人印信，任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處用印（與投標人及負責人印信相同之印）。

### 6-2 投資計畫書內容

投標人應依據本投標須知、契約及相關法令規定，就本案土地範圍進行初步規劃設計並提出投資計畫書，且不得有任何附帶條件或但書。投資計畫書之內容應包括但不限於下列項目。

#### 6-2.1 前言

#### 6-2.2 第1章：團隊組織及相關實績

- 1.投標人簡介：公司組織、相關企業、商譽、財務及經營狀況。
- 2.投標人股權結構及股東成員。
- 3.經營團隊之學經歷。
- 4.特定產業實績。
- 5.合作廠商簡介、特定產業實績，並得檢附合作廠商之合作意向書（如無合作廠商者免予說明）。

#### 6-2.3 第2章：興建計畫

- 1.計畫目標與投資開發理念：計畫目標、投資開發理念。
- 2.整體發展構想：整體發展構想、敷地計畫、空間機能分析、土地使用項目規劃、土地最小使用面積比率、法定停車位、增設停

車位與獎勵停車位、再生能源設置構想或公共回饋。

- 3.廠商應依照「一定契約容量以上之電力用戶應設置再生能源發電設備管理辦法」完成義務裝置容量設置，並應於取得建築面積占取得土地面積30%之使用執照前，取得主管機關核發再生能源發電設備同意備案核准文件，且不得以繳納代金方式辦理。
- 4.建築計畫：開發規模、建築量體、動線規劃（如計畫分期興建者，應說明各期之興建期程、規模及建築用途）。
- 5.地標意象設計：建築造型、週邊環境呼應、地標景觀意象、主要材料設備計畫。
- 6.綠建築規劃：綠建築理念、綠建築標章投標、綠建築規劃落實
- 7.施工計畫及品質管理：
  - (1) 營建管理及施工計畫：營建管理方式及組織架構、主要及分項施工計畫、協力廠商。
  - (2) 勞安衛生計畫：施工安全計畫、公共安全計畫、工程介面整合、衛生計畫。
  - (3) 施工時程計畫：主要時程、各分項時程。
  - (4) 工程造價預估與興建成本控制計畫。
  - (5) 品管計畫：品管組織、品管人力。

#### 6-2.4 第3章：營運計畫

1. 預計營業項目及內容（須敘明預計主要營業項目符合第2-4.2條所列何種核心發展產業項目）。
- 2.財務計畫與風險管理：
  - (1) 財務基本參數說明：興建期程、物價調整、折舊方式、資本結構、融資利率、股東預定報酬率、稅賦、折現率等。
  - (2) 投資成本分析。
  - (3) 投資效益分析。

- (4) 資金籌措計畫。
- (5) 預估財務報表。
- (6) 融資機構融資意願書。

### 3.環境污染評估

#### 4.電用量預估及管理計畫

#### 5.水用量預估及管理計畫

#### 6.水資源管理計畫：

##### (1) 再生水使用計畫

得標人未來進駐時，應配合招標機關之政策及園區管理規範使用再生水，並負擔再生水管線及相關設備之設置及工程費。

##### (2) 廢污水處理計畫

得標人進駐時，須自行設置廢污水處理設施，處理至放流水標準及總量管制區標準後，排放至南崁溪承受水體或於申請水污染防治措施相關許可時環保局要求之位置。

##### (3) 用水回收率比例達30%以上之計畫

### 6-2.5 第4章：其他承諾事項

包括投標人承諾事項、居民優惠方案、會議或活動空間免費使用場次、當地居民優先就業機會或其他創意或回饋事項。

### 6-2.6 第5章：對桃園市產業發展貢獻

- 1.進駐產業發展策略及方式（須說明商業模式為B2B企業間之交易，或B2C銷售產品或服務給終端消費者）。
- 2.投資完成後短期、中期及長期可創造之就業機會規模及預估產值。
- 3.與桃園市在地產業之鏈結、對桃園市及航空城相關產業升級、發展之貢獻及效益。

## 第7章 開標及決標

### 7-1 資格審查（資格標開標）

7-1.1 開標時間為民國 112年12月5日（星期二）上午9時30分於招標機關2樓招商會議室，由辦理機關視需求會同有關單位，當場當眾開標，資格審查不合格者，不得參與下一階段之計畫書評選。

7-1.2 投標人得到場參加資格審查，惟參加資格審查者限投標人負責人或經投標人授權由代理人參加資格審查，代理人應隨身攜帶代理人委任書（詳如附件四）以供查驗。每一投標人不得超過2人出席，並應出示身分證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，招標機關得取消其投標資格並勒令退出會場。

7-1.3 資格審查時，投標人如短缺審查應附之資格文件，除以下事由視同該廠商資格不符，招標機關得通知投標人於3日內補正或補件，逾期未補正或補件完成者，視同該廠商資格不符並停止後續審查流程：

- 1.未附押標金票據、押標金金額不足或不符合本投標須知押標金繳交方式。
- 2.未提送投資計畫、提送投資計畫份數不足。
- 3.未提送價格標單者。

7-1.4 資格標開標後招標機關（得委託辦理機關辦理）宣佈合格之投標人，招標機關將通知資格合格投標人參加投資計畫書評選會議。

### 7-2 投資計畫書評選

7-2.1 評選委員會之任務

- 1.辦理投標案件之綜合評選。
- 2.協助招標機關解釋與評選項目、評選標準及評定結果有關事項。
- 3.其他依法應由本評選委員會辦理之事項。
- 4.評選委員會由招標機關成立，並於完成評選事宜且無待處理事項

後解散。

#### 7-2.2 評選作業說明

評選委員會就資格審查選出之資格合格投標人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件進行評選經所有委員平均分數80分以上者，為計畫合格投標人。

7-2.3 評選委員會若對於投資計畫書之內容有疑義，得當場要求資格合格投標人澄清或說明。

7-2.4 資格合格投標人應就其投資計畫書內容並依規定時間列席評選會進行簡報，及接受評選會委員之詢答。詢答後由法定代表人或依據附件四被授權之代理人簽署承諾事項，資格合格投標人離席，由各評選委員予以評分。

7-2.5 資格合格投標人於進行簡報時應遵守下列事項：

- 1.資格合格投標人簡報順序依投標時間先後定之。
- 2.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，唱名三次後未到場簡報者視同放棄簡報，其簡報分數以零分計算。
- 3.資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應退席。
- 4.評選簡報及答詢人員須為資格合格投標人授權之代表；參與評選簡報總人數不得超過5人。
- 5.資格合格投標人簡報時間不得超過20分鐘，必要時得由評選會調整之。採統問統答方式，評選委員詢問時間不計時間，投標人回答時間以20分鐘為限。
- 6.資格合格投標人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。
- 7.評選委員評分時所有資格合格投標人應一律退席。

7-2.6 評選委員會之召集及決議方法

- 1.評選委員會設置召集人1人，綜理評選事宜；副召集人1人，襄助

召集人處理評選事宜；均由辦理機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由評選委員互選產生之。

- 2.評選委員會由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推1人主持該次會議。
- 3.評選委員會由7人以上組成，其中至少3人為外聘專家學者。
- 4.評選委員會之決議，以評選委員會成員過半數出席及過半數同意為之。

#### 7-2.7 評選委員會之利益衝突迴避

- 1.評選委員會委員有下列應迴避之情形者，應主動向辦理機關辭職，投標人亦得向辦理機關申請該委員迴避，該委員未主動辭職者，辦理機關將予以解聘：
  - I. 就投標案件涉及本人、配偶、3親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
  - II. 本人或其配偶與投標案件之投標人或其負責人間現有或3年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
  - III. 有具體事證足認其有不能公正執行職務之虞者。
- 2.評選委員會委員應公正辦理評選事宜，有下列行為者，視為足認有不能公正執行職務之虞：
  - I. 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
  - II. 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但由辦理機關安排之必要食宿、交通者，不在此限。
  - III. 洩露應保守秘密之評選資訊。
  - IV. 利用評選關係營私舞弊。
  - V. 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
  - VI. 於擔任評選會委員期間，同時為投標人所僱用或委任。

VII. 利用評選關係媒介他人至投標人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。

VIII. 利用評選關係與投標人有借貸或非經公開交易之投資關係。

IX. 利用評選關係從事或接受請託或關說。

3. 評選委員會委員因迴避、辭職或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額未達半數以上者，辦理機關將另行遴選委員補足之。

7-2.8 評選委員會評選為計畫合格投標人，並以書面通知所有資格合格投標人。

### 7-2.9 評選評分表

評分項目	評分重點	配分
團隊組織及相關實績	1. 投標人公司組織、相關企業、商譽、財務及經營狀況。 2. 投標人股權結構及股東成員。 3. 經營團隊之學經歷。 4. 特定產業實績。 5. 合作廠商簡介、特定產業實績，並得檢附合作廠商之合作意向書（如無合作廠商者免予說明）。	10
興建計畫	1. 計畫目標。 2. 投資開發理念。 3. 整體發展構想（包含再生能源設置構想）。 4. 建築計畫（興建期程規劃、興建規模及建築用途）。 5. 地標意象設計。 6. 綠建築規劃。 7. 施工計畫及品質管理。	25
營運計畫	1. 預計營業項目及內容（預計主要營業須符合第2-4.2條所列核心發展產業）。 2. 財務計畫與風險管理。 3. 環境污染評估。 4. 電用量預估及管理計畫。 5. 水用量預估及管理計畫。 6. 水資源管理計畫。	35
其他承諾事項	1. 投標人承諾事項。 2. 居民優惠方案。	10



評分項目	評分重點	配分
	3.會議或活動空間免費使用場次。 4.當地居民優先就業機會。 5.其他創意或回饋事項。	
對桃園市產業發展貢獻	1.進駐產業發展策略及方式。 2.投資完成後短期、中期及長期可創造之就業機會規模及預估產值。 3.與桃園市在地產業之鏈結、對桃園市及航空城相關產業升級、發展之貢獻及效益。	15
簡報及答詢		5
總分		100

### 7-3 價格標開標程序

- 7-3.1 價格標開標時間及地點：於核定計畫合格投標人後，另行以公開方式進行價格標開標。但因情形特殊者，得變更等標期辦理開標，變更開標日期及地點以公告於招標機關網站資料為主。
- 7-3.2 計畫合格投標人得於公告所定之時間、地點，攜帶公司登記證明文件及受託人代理人委任書（詳如附件四）及國民身分證到場參加開標；未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。
- 7-3.3 決標以計畫合格投標人所投標價在標售底價以上之最高標價者得標（如1筆標案僅1人計畫合格且投標，其標價為標售底價以上者亦為得標）；最高價有2標以上時，以當場比價增加金額最高者得標；無人增加價額時，以公開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者為候補得標人。
- 7-3.4 決標前，招標機關得隨時停止標售一部或全部標的物，投標人不得異議，並不得求償任何損失及備標費用。
- 7-3.5 得標人棄標或逾期未辦理簽約者，視為放棄得標；招標機關沒收其押標金，並通知候補得標人遞補。候補得標人棄標時，由次高價投標人照最高標價取得得標權，並限期繳款；次高價投標人有二人願意承買時，以公開抽籤方式辦理；如次高價投標人不同意依最高標價取得得標權或逾期未表示同意時，則再由次次高價投標人照最高標價取得得標權，依此類推。

**7-3.6 具有下列情形之一者，其所投之價格標單無效：**

- 1.未使用招標機關規定之價格標單或標封樣式者。
- 2.投標信封未封口或封口破損，足以影響開標之公正者。
- 3.價格標封內未附價格標單者。
- 4.價格標單所填姓名與印章不符或投標信封正面及背面所蓋之印章與投標單不符者。
- 5.投標單附有條件者。
- 6.同 1 投標信封內裝有2張或2張以上之價格標單者。
- 7.投標標價、投標人名稱書寫錯誤、或字跡模糊、或經塗改挖補而未認章、或雖經認章而無法辨認者。
- 8.其他經辦理機關認定為於法不合者。

**7-4 工作小組之設置**

7-4.1 辦理機關得設置工作小組，其人數為7人以上，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，協助辦理評選作業。

7-4.2 工作小組之執掌如下：

- 1.工作小組依評選需要，協助辦理評選作業。
- 2.工作小組應依評選項目或評選委員會指定之事項，就投標案件資料擬具初審意見送評選委員會供評選參考。

## 第8章 簽約

### 8-1 簽約原則

8-1.1 雙方應本於合作精神且不違反本投標須知與補充公告內容以及公告文件內之契約為基礎。

8-1.2 契約所修改之內容不得違反公告內容。

8-1.3 除下列情形外，公告之契約不予修改：

1. 契約文字不明確。
2. 契約條款間有衝突。
3. 投標人所提承諾事項及其他經評選委員會決議事項。

8-1.4 簡報詢答過程中投標人承諾部分，除文字語意之確認外，不予修改。

### 8-2 簽約期程

8-2.1 得標人應自得標日起 30 日內與招標機關完成簽約事宜。

8-2.2 本案之契約應經公證，公證費用由得標人負擔。

## 第9章 土地價金付款及相關規定

### 9-1 土地買賣價金及付款期程

表9-1 土地買賣價金及付款期程表

分期	得標人進度說明
第一期款即土地價款之10%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 得標人應於得標後30日內與招標機關及交通部民用航空局簽訂本案契約。</li> <li>2. 得標人同意將押標金轉換為<b>第一期款（土地價款之10%）</b>，如有其不足之部分，應於簽訂本案契約前繳納。</li> </ol>
第二期款即土地價款之5%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自<b>簽約日次日起60日內</b>，得標人應提出土地開發計畫書（詳如附件十八）送交招標機關審查。</li> <li>2. 得標人應於收受招標機關審查土地開發計畫書核可通知公文之次日起30日內繳納<b>第二期款（土地價款之5%）</b>。</li> <li>3. 招標機關及交通部民用航空局應於得標人繳款後核發土地使用權同意書予得標人。</li> </ol>
第三期款即土地價款之15%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 招標機關及交通部民用航空局核發土地使用權同意書予得標人後，由招標機關通知得標人於一定期限內繳納<b>第三期款（土地價款之15%）</b>。</li> <li>2. 招標機關及交通部民用航空局於得標人繳款後將本案土地點交予得標人。</li> </ol>
第四期款即土地價款之70%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 得標人應於<b>取得土地使用權同意書日之次日起3年內</b>，取得建築面積占取得土地面積30%之建造執照。</li> <li>2. 得標人取得本案建造執照90日內，得標人應依據招標機關之通知繳納<b>第四期款（土地價款之70%）</b>後，如有違約金未繳納亦須繳納，由招標機關及交通部民用航空局配合辦理土地所有權移轉登記，招標機關及交通部民用航空局或得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，應自完成登記之日起三個月內，依面積誤差找補。</li> <li>3. 得標人取得土地所有權後，其興建完成後之建築物，取得建築面積占取得土地面積30%之使用執照前，不得移轉，並應配合招標機關及交通部民用航空局辦理預告登記；對於已取得使用執照之建物，招標機關及交通部民用航空局亦應配合辦理塗銷預告登記。預告登記之內容：「_____（得標人）取得土地所有權後，其興建完成後之建築物，取得建築面積占取得土地面積30%之使用執照前，不得移轉。違反前述事項時，桃園市政府及交通部民用航空局得依原得標價格買回。」。</li> </ol>

## 9-2 面積誤差

### 9-2.1 誤差找補

投資標的面積點交後，若招標機關及交通部民用航空局移轉登記予得標人之面積與本案所載面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，應於完成登記之日起3個月內就兩者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補。

### 9-2.2 找補方式

投資標的面積誤差，其誤差在1平方公尺以內者（含1平方公尺），互不找補。誤差超過1平方公尺以上者，招標機關及交通部民用航空局應就不足部分，依得標總價，再找補差額地價，另得標人應就其面積不足部分，同意招標機關及交通部民用航空局無息退還該短少面積之土地價款，絕不另行要求其他損害賠償；超過部份，得標人亦應依得標總價核計之差額地價，予以補繳款。

## 9-3 付款方式

得標人應將相關款項逕行匯款至以下帳戶

臺灣土地銀行桃園分行，銀行代碼 0050131

戶名：桃園航空城區段徵收開發案

帳號 013-002-00051-7

## 9-4 簽約後之費用負擔

本案簽約後之費用負擔，概由得標人自行承擔（包括抵押權設定登記費用、所有權移轉登記費用、代書作業費等）。

## 9-5 未依各期繳付價金之處置

得標人未依規定期限繳清各期價款者或自願放棄得標權利者，依契約第13-1.2條及相關規定辦理。得標人如係共同投標，各公司均同意負連帶清償之責。

## 第10章 其他注意事項

- 10-1 刊登公告如有錯誤或字跡不清，以桃園市政府地政局網站（<https://land.tycg.gov.tw/>）所張貼之公告為準；如有疑義，應以招標機關解釋為準。
- 10-2 有關地質鑽探及測量時點，於招標機關或交通部民用航空局與得標人簽約後，再確認其辦理方式。

桃園航空城計畫優先產業專用區  
土地第二次標售案  
I基地

投標須知附件

112年10月





附件一：基地位置圖

# 航空城優先產專區(第一期)





附件二：基地標示圖

# 南坎溪東側產專區 I





附件三：滯洪池位置圖





## 附件四：代理人委任書

### 代理人委任書

- 一、\_\_\_\_\_公司以下簡稱「本公司」，為參與桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案（以下簡稱本案）之投標，謹此授權\_\_\_\_\_為本案之全權代理人，有權為本公司向桃園市政府提出投標文件參與本案投標、開標、處理本案評選、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開投標文件包括但不限於招標機關公告之投標文件中規定之投標文件暨其他相關文件、投資計畫書及其他相關文件，並有權於評選委員會為審查、評選時，代理本公司出席評選會議為說明。
- 三、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知桃園市政府者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗桃園市政府。
- 四、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知桃園市政府者，不生終止效力。
- 五、本委任書自簽發之日起生效。

委任人（投標人）

公司名稱： (印章)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印章)

身分證字號：

戶籍地址：

被委任人

姓名： (印章)

身分證字號：

戶籍地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日



附件五：土地共同投標人名冊

公司名稱 負責人	統一編號	公司登記印鑑	公司地址/聯絡電話
			公司地址：
			聯絡電話：
			公司地址：
			聯絡電話：

本標售土地之標售相關事宜，業經所有共同投標人同意，推舉\_\_\_\_\_為共同投標人代表（應填入公司名稱）並委託其辦理本標售土地相關事宜。

注意事項：如2人以上共同投一標的物，應填註本單，正本裝入證件封，影本粘貼於附件十三桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單頁後，並於騎縫處加蓋共同投標人之公司印鑑章及代表人印鑑章，並應在投標單上註明各投標人應有部分，否則視為應有部分均等，未指定代表人者，以標單之第一名為代表人，投標人不得異議。



附件六：投標人代表人國民身分證或護照影本

## 桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案 證件黏貼表

證件影印本  
黏貼處  
(正面)

證件影印本  
黏貼處  
(反面)



附件七：投標人印鑑印模單

公司印鑑章

公司代表人印鑑章



附件八：投標人投標文件自我檢核表  
 (本表附於投標人資格證明文件第 1 頁)

廠商名稱：\_\_\_\_\_

標別：I基地

審查項目	正本份數	影本份數	已附者打V
1.投標切結書	1		
2.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(無則免附)	1		
3.登記證明文件		1	
4.最近3年內無退票證明文件		1	
5.最近3年內非拒絕往來戶證明文件		1	
6.財務能力證明文件		1	
7.納稅證明文件		1	
8.代理人委任書	1		
9.押標金票據	1		
10.土地共同投標人名冊(無則免附)	1	1	
11.代表人國民身分證或護照影本		1	
12.印鑑印模單	1		
13.投資計畫書摘要表	1		
14.桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單	1		
15.投資計畫書	30		

- 【註】：1.針對審查項目4、5，如單一文件可同時證明投標人最近3年內無退票且非拒絕往來戶者，投標人出具2份或1份文件，均符合投標程序。  
 2. 審查項目10土地共同投標人名冊正本應裝入附件十二證件封，影本應黏貼於附件十三桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單後





## 附件九：投標切結書

### 投標切結書

立切結書人\_\_\_\_\_公司（以下簡稱本公司）為參與桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案（以下簡稱本案）之投標，同意依下列各項要求辦理，恐口說無憑，特立具結。

- 一、依據桃園市政府民國112年10月3日公告之本案投標文件，包括其補充文件辦理。
- 二、本公司已詳讀投標文件之內容，茲同意並承諾遵守投標文件內所規定之全部事項，及履行投標文件及本切結書內所載投標人應盡之義務。
- 三、本公司有意願參與投標，並同意達到評選委員會及桃園市政府所提之要求。
- 四、為審查及評選本公司之資格及投資計畫書，本案評選委員會、工作小組、桃園市政府或其代理人有權以任何方式查證本公司所提之投標文件、投資計畫書等一切相關資料。
- 五、本公司同意對投標文件之任何疑義，以桃園市政府之解釋為準，本公司對投標文件之任何誤解或因誤解造成之權利損失，概由本公司自行負責。
- 六、本公司所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 七、本公司所出具之證明文件如非中文時，本公司依投標文件規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，本公司不得為合格投標人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 八、本公司茲聲明並保證，所提出投標文件內容及前項授權，並未侵害第三人之智慧財產所有權或其他專有權利，桃園市政府如因本公司提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或其他爭議解決程序，本公司應負擔

一切責任，包括但不限於桃園市政府因訴訟或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。如有違反上述聲明造成桃園市政府損害，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，並賠償桃園市政府因此所受之損害。

九、本公司就本案，如屬公職人員利益衝突迴避法第2條及第3條所稱公職人員或其關係人者，應填「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」（無則免附）。【註】：違反公職人員利益衝突迴避法第14條第2項規定，未主動據實揭露身分關係者，處新臺幣5萬以上50萬以下罰鍰，並得按次處罰。

#### 立切結書人

公司名稱： (印章)

負責人： (印章)

統一編號：

地 址：

電 話：

傳 真：

中 華 民 國 年 月 日

**附件十：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)

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：_____
		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。

## 附件十一：投資計畫書摘要表

項目	內容	頁次	
一、團隊組織及相關實績	1.投標人簡介(100字以內)：		
	2.特定產業實績簡介(50字以內)：		
	3.合作廠商簡介(100字以內，如由投標人自行執行投資計畫者免填)		
	合作廠商名稱	產業類型	合作內容簡述(50字以內)
二、興建計畫	1.計畫目標摘要(50字以內)：		
	2. <input type="checkbox"/> 非分期興建 <input type="checkbox"/> 分期興建		
	3.開發規模(開發範圍占土地面積之比例，如為分期開發者，應按期程說明)：		
	4.開發時程(分期開發者，應說明各期程開始及完成時間)：		
三、營運計畫	1.預計主要營業項目： <input type="checkbox"/> 國際物流配銷相關產業、 <input type="checkbox"/> 區域技術服務中心、 <input type="checkbox"/> 文化創意產業、 <input type="checkbox"/> 航空輔助相關產業、 <input type="checkbox"/> 生物科技產業、 <input type="checkbox"/> 精緻農業加值展銷相關產業、 <input type="checkbox"/> 雲端運算產業、 <input type="checkbox"/> 智慧車輛產業、 <input type="checkbox"/> 綠能產業、 <input type="checkbox"/> 工商會議及展覽產業、 <input type="checkbox"/> 複合式休閒相關產業		
	2.預計主要營業內容摘要(100字以內)：		
	3.用電量預估：_____		
	4.用水量預估：_____		
	5.廢污水量預估：_____、用水回收率比例_____		
四、承諾事項	承諾事項摘要：		
五、對桃園市產業發展貢獻	1.可創造就業規模_____ 2.預估產值_____ 3.對航空城相關區域產業發展、與桃園市在地產業鏈結或促進桃園市產業升級之貢獻與效益(100字以內)：		

項目	內容	頁次
簽章	<p data-bbox="261 264 1023 293">(投標人/共同投標人代表之公司印鑑章及公司代表人印鑑章)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="327 327 718 618" style="border: 1px solid black; padding: 20px; text-align: center;"> <p data-bbox="416 454 628 495">公司印鑑章</p> </div> <div data-bbox="809 392 1106 613" style="border: 1px solid black; padding: 20px; text-align: center;"> <p data-bbox="828 483 1086 524">代表人印鑑章</p> </div> </div>	

- 填表說明：1.請重點條列說明。
- 2.請使用12點字撰寫本表。
- 3.投標人保證本表內容與投資計畫書內容相符。

附件十二：證件封

招標機關：桃園市政府

標案名稱：桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案

標 別：I 基地

編號	
----	--

本欄由辦理機關  
關於開標時編  
列號碼

證 件 封

內裝： 一、押標金票據

二、投標人資格證明文件

三、投資計畫書摘要表

投標人（共同投標人代表）名稱及用印：

地址：

負責人姓名：





附件十三：桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單

標 別	第 I 標 (請依據表2-1基地開發條件及面積資訊標別填寫)	
投標總金額	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (投標土地總價款請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖填寫)	
	NT\$ (小寫) _____	
投標人	公 司 名 稱	
	營 利 事 業 統 一 編 號	
	地 址	
公司 代 表 人	姓 名	
	身 分 證 字 號	
	地 址	
共同投標土地 應有部分比例		
簽 章	(投標人/共同投標人代表之公司印鑑章及公司代表人印鑑章)	
	<div style="border: 1px solid black; width: 200px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">             公司印鑑章           </div>	<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">             代表人印鑑章           </div>
本公司願以上開投標金額標購本案土地，一切手續悉願依照投標須知及契約規定辦理。 如因填寫錯誤或遺漏而更正者，應於更正處加蓋投標人/共同投標人代表相同之印章，且字跡須清晰足以辨認。		
中	華	民
華	年	月
		日
共同投標需將附件五影本粘貼於背後		



附件十四：價格標封

招標機關：桃園市政府

標案名稱：桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案

標 別：I基地

編號	
----	--

本欄由辦理機關於  
開標時編列號碼

內裝：價格標單

<h1>標 單 封</h1>
----------------

投標人（共同投標人代表）名稱及用印：

地 址：

負責人姓名：



附件十五：外標封

掛號

投標標別

I

桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案  
投 標 信 封

貼 郵  
票 處

3 3 0 2 0 6

桃園市桃園區縣府路一號6樓

電話：

說明：

- 一、每投標信封限一標單。
- 二、投標封應於截標日下午5時前，以雙掛號郵遞或專人送達方式送達至辦理機關秘書室。
- 三、封套者，請依本封套格式，黏貼於自行準備之信封、紙箱或不透明之容器，並密封。

投標人（共同投標人代表）名稱：

地 址：

聯絡窗口：

聯絡電話：



附件十六：退押標金委託書

委託書

本人 茲為投標桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案  基地，  
因不克親自到場，特委託 君代為辦理領回前開土地所繳之投標押標金  
票據相關事宜，如有不實，願負一切法律責任。  
此致

桃園市政府

委 託 人：

身分證字號：

住 址：

聯絡電話：

受 託 人：

身分證字號：

住 址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日





附件十七：押標金之領據

# 領 據

茲領回桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案押標金票據，其金額為新臺幣

投標人（共同投標人代表）

以此證明。

代理人

此致

桃園市政府

具領人：（簽名蓋章）

具領人身分證字號：

具領人地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日



## 附件十八：土地開發計畫書

土地開發計畫書之內容應由得標人自行確認符合土地及建築管理主管機關之要求，並應依以下內容送交招標機關及交通部民用航空局審查：

### 一、土地開發計畫書基本格式

- (一) 土地開發計畫書一律以中文、由左而右橫向書寫，紙張大小應以 A4 直式為標準格式（圖表如因需要，可以 A3 摺頁式為之），並加封面、封底及目錄，採雙面印刷，於左側膠裝成冊；封面應註明得標人名稱（全銜）及本案名稱，並印製 15 份。
- (二) 土地開發計畫書各頁均應標示章數及頁碼，例如 1-1、2-1。
- (三) 土地開發計畫書封面應加蓋投標人及負責人印信，任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處用印。
- (四) 得標人應自行確認計畫書格式符合其他土地及建築管理主管機關之要求。

### 二、土地開發計畫書內容

#### (一) 申請及證明文件

1-1 申請人清冊

1-2 土地清冊

1-3 相關技師簽證資料（加附相關技師證件影本）（可於取得建築執照後，再行補附）

1-4 公用事業主管機關及相關機構之同意文件（可於取得建築執照後，再行補附）

1-4.1 自來水公司

1-4.2 電力公司

1-4.3 電信機構

1-4.4 省轄市或鄉（鎮、市）公所清運垃圾同意書（指廢棄物清理法第二條規定所稱之一般廢棄物）

1-5 以上相關文件如未能於期限內提出，得標人應向招標機關申請展延

#### (二) 團隊組織及相關實績

2-1 投標人簡介：公司組織、相關企業、商譽、財務及經營狀況

2-2 投標人股權結構及股東成員

### 2-3 經營團隊之學經歷

### 2-4 特定產業實績

### 2-5 投資計畫合作廠商簡介、產業實績（如無免予說明）

## （三）興建計畫

### 3-1 計畫目標與投資開發理念

### 3-2 整體發展構想

3-2.1 整體發展構想：整體發展構想（是否與投標須知第2-4.2條所列之核心發展產業項目連結）、敷地計畫、空間機能分析、土地使用項目規劃、土地最小使用面積比率、法定停車位、增設停車位與獎勵停車位、包含再生能源設置構想或公共回饋。

3-2.2 廠商應依照「一定契約容量以上之電力用戶應設置再生能源發電設備管理辦法」完成義務裝置容量設置，且不得以繳納代金方式辦理（需於取得建築執照後1個月內提出申請）。

### 3-3 土地開發計畫

#### 3-3.1 開發目的

#### 3-3.2 位置及範圍

#### 3-3.3 土地使用現況、使用地編定情形

#### 3-3.4 開發計畫圖

### 3-4 環境資料分析

3-4.1 地形（檢附相關測量專業技師簽證文件）（可於取得建築執照後，再行補附）

3-4.2 水文（最少25年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪氾區範圍）

3-4.3 地質（檢附地質或大地工程專業技師簽證文件）（可於取得建築執照後，再行補附）

#### 3-4.4 人文景觀

#### 3-4.5 土地適宜性分析

### 3-5 發展計畫

#### 3-5.1 土地使用計畫

3-5.2 交通系統計畫（應檢附相關交通工程專業技師簽名資料）（可於取得建築執照後，再行補附）

3-5.3 公用設備計畫

3-5.4 景觀計畫

3-5.5 分期分區發展計畫

3-5.6 防災計畫

3-6 整地排水工程（可於取得建築執照後，再行補附）

3-6.1 水系統計畫（含排水路徑、逕流量、長度、坡度、滯洪量、滯洪設施等）

3-6.2 整地計畫

3-6.3 水土保持措施

3-7 建築計畫：開發規模、建築量體、動線規劃（如計畫分期興建者，應說明各期之興建期程、規模及產業用途）

3-8 地標意象設計：建築造型、週邊環境呼應、地標景觀意象、主要材料設備計畫

3-9 綠建築規劃：綠建築理念、綠建築標章投標、綠建築規劃落實

3-10 施工計畫及品質管理（可於取得建築執照後，再行補附）

3-10.1 營建管理及施工計畫：營建管理方式及組織架構、主要及分項施工計畫、協力廠商

3-10.2 勞安衛生計畫：施工安全計畫、公共安全計畫、工程介面整合、衛生計畫

3-10.3 施工時程計畫：主要時程、各分項時程

3-10.4 工程造價預估與興建成本控制計畫

3-10.5 品管計畫：包括品管組織、品管人力

#### （四）營運計畫

4-1 預計營業項目及內容（須敘明預計主要營業項目符合投標須知第2-4.2條所列何種核心發展產業項目）

4-2 財務計畫與風險管理

4-2.1 財務基本參數說明：興建期程、物價調整、折舊方式、資本結構、融資利率、股東預定報酬率、稅賦、折現率等

4-2.2 投資成本分析（包含興建工程總金額）

4-2.3 投資效益分析

4-2.4 資金籌措計畫

4-2.5 預估財務報表

4-2.6 融資機構融資意願書

4-3 環境污染評估

4-4 電用量預估及管理計畫

4-5 水用量預估及管理計畫

4-6 水資源管理計畫

4-6.1 再生水使用計畫：得標人未來進駐時應配合招標機關之政策及園區管理規範使用再生水並負擔再生水管線及相關設備之設置及工程費

4-6.2 廢污水處理計畫：得標人進駐時，須自行設置廢污水處理設施，處理至放流水標準及總量管制區標準後，排放至南崁溪承受水體或於申請水污染防治措施相關許可時環保局要求之位置

4-6.3 用水回收率比例達30%以上之計畫

(五) 其他承諾事項

包括投標人承諾事項、居民優惠方案、會議或活動空間免費使用場次、當地居民優先就業機會或其他創意或回饋事項

(六) 對桃園市產業發展貢獻

6-1 進駐產業發展策略及方式（須說明商業模式為B2B企業間之交易，或B2C銷售產品或服務給終端消費者）

6-2 投資完成後短期、中期及長期可創造之就業機會規模及預估產值。

6-3 與桃園市在地產業之鏈結、對桃園市及航空城相關產業升級、發展之貢獻及效益。