桃園市政府

機場捷運延伸線A22站地區

老街溪段4地號商業區設定地上權案

招標文件

中 華 民 國 106 年 7 月 5 日

目錄

[**第1章 一般說明** 1](#_Toc485805271)

[**1.1** **聲明事項** 1](#_Toc485805272)

[**1.2** **名詞定義** 3](#_Toc485805273)

[**第2章 本案招標土地資料** 6](#_Toc485805274)

[**2.1** **本案背景** 6](#_Toc485805275)

[**2.2** **本案土地資料** 6](#_Toc485805276)

[**第3章 契約期間、權利金、地租** 8](#_Toc485805277)

[**3.1** **本案契約期間** 8](#_Toc485805278)

[**3.2** **權利金** 8](#_Toc485805279)

[**3.3** **土地租金** 8](#_Toc485805280)

[**第4章 投標作業規定** 9](#_Toc485805281)

[**4.1** **投標人資格及證明文件** 9](#_Toc485805282)

[**4.2** **投資計畫書** 10](#_Toc485805283)

[**4.3** **價格標單** 10](#_Toc485805284)

[**4.4** **投標人應繳押標金及繳交方式** 11](#_Toc485805285)

[**4.5** **投標方式** 11](#_Toc485805286)

[**4.6** **投標文件之補件及補正** 12](#_Toc485805287)

[**4.7** **招標文件疑義釋疑及處理** 12](#_Toc485805288)

[**第5章 資格審查、評選、開啟價格標及決標作業** 13](#_Toc485805289)

[**5.1** **資格審查** 13](#_Toc485805290)

[**5.2** **評選作業** 14](#_Toc485805291)

[**5.3** **開啟價格標及決標** 15](#_Toc485805292)

[**5.4** **得標人之遞補** 17](#_Toc485805293)

[**5.5** **押標金之領回** 17](#_Toc485805294)

[**5.6** **押標金之沒收** 17](#_Toc485805295)

[**第6章 履約保證金金額、繳交方式及契約之簽訂** 19](#_Toc485805296)

[**6.1** **履約保證金金額及繳交方式** 19](#_Toc485805297)

[**6.2** **地上權契約之簽訂** 19](#_Toc485805298)

[**第7章 其它** 20](#_Toc485805299)

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

附錄：桃園市中壢區老街溪段4地號設定地上權契約 須知附錄1

機場捷運延伸線A22站地區老街溪段4地號商業區設定地上權案

投標須知

**第1章 一般說明**

**1.1 聲明事項**

1.1.1 「機場捷運延伸線A22站地區老街溪段4地號商業區設定地上權案」（以下簡稱本案）係依「土地徵收條例」第44條第1項第5款及「桃園市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」之規定辦理相關作業。

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覆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 投標人對本須知內本局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，本局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。本局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，依本局解釋為準。

1.1.7 本局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，本局不負賠（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 本須知未盡事項，悉依土地徵收條例、桃園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 本府

 桃園市政府。

1.2.3 本局

 桃園市政府地政局。

1.2.4 本案

 指「機場捷運延伸線A22站地區老街溪段4地號商業區設定地上權案」。

1.2.5 本基地

 指桃園市中壢區老街溪段4地號土地。

1.2.6 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一公司或合作聯盟，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、評選合格投標人、得標人或次得標人。

1.2.7 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及價格審查之投標人。

1.2.8 評選合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查及評選作業，可繼續參與價格審查之投標人。

1.2.9 得標人

指依本須知規定，通過資格審查，並經評選作業及價格審查程序確定為提出最高投標權利金投標人。

1.2.10 次得標人

指依本須知規定，通過資格審查，並經評選作業及價格審查程序確定為提出次高投標權利金投標人。

1.2.11開發人

指得標人依本須知規定與本局簽訂設定地上權契約者。

1.2.12合作聯盟

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

1.2.13 合作聯盟之授權代表公司

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

1.2.14 合作聯盟之一般成員

 指合作聯盟內除授權代表公司以外之各成員。

1.2.15 地上權契約

 指得標人與本局簽訂之「桃園市中壢區老街溪段4地號商業區設定地上權契約」（詳附錄）。

1.2.16 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。

1.2.17 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。

1.2.18協調委員會

 指依設定地上權契約之約定，經本局與開發人同意成立，負責辦理本案相關爭議之事項協調及提出解決方案之委員會。

1.2.19不可抗力事由

 本申請須知所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於本局或開發人，亦非本局或開發人得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本申請須知及設定地上權契約之履行者，包括但不限於下列情事：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。

2. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。

3. 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。

4. 履約標的物遭嚴重破壞。

5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。

6. 其他經本局或協調委員會認定確屬不可抗力者。

1.2.20 除外情事

 本申請須知所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於開發人之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本申請須知及設定地上權契約之履行者：

1.因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對開發人開發經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。

2.其他性質上不屬不可抗力，而經本局或協調委員會認定係除外情事者。

**第2章 本案招標土地資料**

**2.1 本案背景**

中壢區老街溪兩側地區過去多為夾雜新舊建物之老舊街區，開放空間和行人動線缺乏規劃，導致市區發展停滯、市容景觀不佳等都市問題。為配合中央推動大眾運輸導向之都市發展趨勢，加強捷運車站周邊地區之建設，以「機場捷運延伸線A22站地區區段徵收開發案」車站周邊土地採區段徵收方式取得土地用地，藉以完成公共設施之開闢，以達成老街溪周邊地區環境再造及都市更新之目的。除計畫區之開發效益外，可提升周邊地區通往中壢火車站、高鐵青埔站及市區大型公園之便利性，並吸引周邊地區商業及服務機能，以及未來發展的願景。

本案土地使用分區屬商業區，區位優越位於桃園國際機場捷運延伸至中壢火車站之A22站附近，未來通車後可三方連結至桃園國際機場、高鐵桃園站及臺鐵中壢車站，除此之外，本區又鄰近中壢Sogo商圈、中壢觀光夜市、新明國小、中壢高商、中壢高中學校及光明公園等，完善生活機能已然成型，再加上五楊高架通車、桃園機場捷運線於今年（106年）3月正式通車營運等種種利多，造成周邊土地市場價格及公告地價大幅提升，為再帶動本區發展，提升土地開發效益，有別於本市過去區段徵收採一次性標售方式外，本局擬逐步多元開發區段徵收剩餘可建地。

本案土地位於老街溪河岸範圍周邊，具備交通便利性及水岸景觀等條件，應可導入相關服務性產業，營造適合市民生活或工作的場所，同時帶動鄰近地區開發，提高本案區段徵收整體開發效益，以持續推動捷運車站附近地區之發展。

**2.2 本案土地資料**

 本案位於機場捷運延伸線A22地區區段徵收開發範圍內商業區之土地，即中壢區老街溪段4地號土地，面積為2,638.43平方公尺（實際面積以土地登記簿所載面積為準），如下圖1，106年公告地價為54,200元/m2，都市計畫土地使用分區為商業區，建蔽率為70%，容積率為380%，使用現況為空地。

 

圖 1 本基地位置示意圖

**第3章 契約期間、權利金、地租**

**3.1 本案契約期間**

 本案契約期間自地上權契約簽訂之日起，至地上權存續期（即設定地上權登記完成之日起算五十年）屆滿之日止。

**3.2 權利金**

3.2.1 權利金底價為新臺幣貳億伍仟壹佰萬元整，投標人投標金額不得低於底價，經公開競標採資格審查及評選作業後以最高投標權利金為得標價（下稱權利金）計收。

3.2.2 得標人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。

3.2.3 決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充履約保證金。

3.2.4 權利金依下列規定分3期繳付：

3.2.4.1 得標人應於得標次日起30日內完成繳納權利金總額20%。

3.2.4.2 得標人應於簽訂地上權契約之日起屆滿一年內完成繳納權利金總額30%。

3.2.4.3 得標人應於簽訂地上權契約之日起屆滿二年內完成繳納權利金總額50%。

3.2.5 得標人繳納第1期20%權利金後，如未依本須知第6.2.1條或第6.2.2條規定簽訂地上權契約，原繳之押標金及權利金不予退還。完成地上權契約簽訂後，得標人不得以任何理由要求返還已繳付之各期權利金。

3.2.6 得標人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。得標人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（匯款之手續費用由得標人負擔），如得標人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）。上述票據受款人為：桃園市政府地政局。

**3.3 土地租金**

3.3.1 得標人應依地上權契約第5.2條約定辦理繳納土地租金。

3.3.2 得標人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。

**第4章 投標作業規定**

**4.1 投標人資格及證明文件**

4.1.1 投標人之一般資格

4.1.1.1 本案採單獨投標或合作聯盟方式投標。

4.1.1.2 同一投標人就本案之投標以一標為限。

4.1.2 單獨投標

4.1.2.1 依中華民國法令取得核准、認許或許可設立並在臺灣依法完成登記之公司，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）以上之公司以合作聯盟方式參與本案投標。

4.1.3.2 合作聯盟之成員應包含授權代表公司與一般成員，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 一般資格之證明文件

投標人應檢具全國商工行政服務入口網（網址：http://gcis.nat.gov.tw/）商工登記資料─公司登記資料─公司登記查詢網站─公司基本資料。

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，其內容至少包括發起設立新公司之持股比例、授權代表簽署價格標單、資格審查、評選作業、開啟價格標及比價事宜之代表公司及其代表人及其他協議事項，且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、都市計畫規定及其他相關法令，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，並加蓋公司及負責人印鑑章。

4.2.3 應以A4紙張直式為標準格式（圖標可以A3摺頁為之），並加封面、封底及目錄，且採雙面列印，於左側膠裝成冊。封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，封面請加蓋公司及負責人印鑑章。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 價格標單之投標權利金總價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公司名稱、統一編號、公司地址與電話，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公司之代表人姓名，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公司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參仟柒佰陸拾伍萬元整，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「桃園市政府地政局」。

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：土地銀行桃園分行

帳戶名稱：A22站區區段徵收開發案

銀行帳號：013002000495

**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）、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件裝入「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(一式十五份)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 投標文件應以掛號郵寄方式，於民國106年10月5日下午5時以前寄達「桃園郵政第7-107號信箱」（以寄達之郵戳為憑），逾期寄達或親自送達本局者不予受理，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。但有本須知第5.3.9條規定之情事者，不在此限。

**4.6 投標文件之補件及補正**

4.6.1 本局於資格審查時，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106年8月20日下午5時前，以書面向本局申請釋疑。

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，本局應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。

**第5章 資格審查、評選、開啟價格標及決標作業**

**5.1 資格審查**

5.1.1 若無人投標，視為流標，本局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106年10月6日。

5.1.2 資格審查時，由本局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，應本局之要求進行說明；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。

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，供本局查驗。

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，不得參加評選作業及開啟價格標：

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 經本局依本須知第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，或經本局認定所補正、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，且經本局認定情節重大者。

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 本局完成資格審查後，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，本局應辦理下一階段評選及開啟價格標作業，評選及開啟價格標日期由本局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、評選合格、開啟價格標作業或是否已簽約，本局得取消其資格。

**5.2 評選作業**

5.2.1 評選作業時間及地點，將由本局完成資格審查後，另行書面通知資格合格投標人。

5.2.2 由本府成立9人評選委員會，其中6人為外聘學者專家及本府派兼委員，3人為本局內部委員。

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評選委員會審查。

5.2.4 資格合格投標人應進行15分鐘之簡報並接受評選委員會之詢問，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，由評選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 評選委員提問及答詢一律採「統問統答」方式進行，由各評選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。

5.2.5.5 各資格合格投標人之簡報內容及回覆評選委員之答詢，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 評選委員評分時，所有資格合格投標人應一律退席。

5.2.6 評選委員有依法應迴避之情形者，應主動向本局辭職，投標人亦得向本局申請該委員迴避，該委員未主動辭職者，本局將予以解聘。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4人以上者，本局將另行遴選委員補足並擇期召開評選委員會會議。

5.2.7 評選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，總評分平均值達80分以上之合格廠商，成為評選合格投標人，進入下一階段開啟價格標作業。

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 開啟價格標及決標**

5.3.1 本局當場宣布評選合格投標人後，隨即辦理開啟價格標作業。

5.3.2 本案以公開方式招標，開啟價格標並決標，並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，以本局依本須知第 5.4.2條規定書面通知次得標人遞補之送達日為得標日。

5.3.3 各評選合格投標人最多派2名自然人代表或代理人到場參與開啟價格標或比價程序，未到場參加者，不影響其價格標單文件效力。開啟價格標有發生本須知第5.3.7.2條規定之情形，需辦理權利金比價時，以有到場參加者且攜帶下列證件，並經本局查驗無誤，始能參與比價程序，未到場或比價時未在場者視同放棄比價權利，不得異議。如無人增加價額時，以公開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者為候補得標人。

5.3.3.1 評選合格投標人如由公司代表人到場參與比價程序，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。

5.3.3.2 評選合格投標人如由代理人（具代理人身分者限1人）到場參與比價程序，代理人應帶授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供本局查驗。

5.3.4 有下列情形之一者，評選合格投標人所投之價格標單無效，不得成為得標人：

5.3.4.1 價格封內未附價格標單者。

5.3.4.2 同一個價格封內裝有2張（含）以上之價格標單者。

5.3.4.3 未使用本局規定之價格標單者。

5.3.4.4 價格標單所填之投標權利金有書寫錯誤、塗改、字跡模糊無法辨識、低於招標權利金底價或未以正體中文大寫書寫者。

5.3.4.5 價格標單附有條件者。

5.3.4.6 其他經本局認定為於法不合者。

5.3.5 開啟價格標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，如未能裁決，由本局決定，資格合格投標人均不得異議。

5.3.6 如所有評選合格投標人所投價格標單均為無效者，視為廢標。本局得重新辦理招標。

5.3.7 以權利金標價最高者得標

5.3.7.1 以評選合格投標人所投之有效價格標單，按投標權利金之高低排序後，由主持人當場宣布提出最高投標權利金者為得標人，提出次高投標權利金者為次得標人。

5.3.7.2 如最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價金額後再行比價一次，以出價較高且已超出原投標價者得標，未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標。

5.3.7.3 如最高標價相同之評選合格投標人均未在場致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人順位。

5.3.7.4 次高標價有二標以上者，當場以抽籤方式決定次得標人。如次高標價相同之評選合格投標人均未在場致無法進行抽籤時，由主持人當場以抽籤方式決定次得標人。

5.3.7.5 本須知第5.3.7.2條規定之最高標價相同之評選合格投標人、第5.3.7.4條規定之次高標價相同之資格合格投標人之抽籤順序，以各資格合格投標人投標文件遞送時間先後決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。

5.3.8 本案決標前，本局得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求本局賠償投標成本及任何損失。

5.3.9 本局依本須知第5.3.8條規定停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後退還投標人，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，經本局核准其展延期限者外，視為拋棄得標權利。已繳價款在得標金額百分之二十範圍內，不予發還，並悉數繳入桃園市實施平均地權基金，並由本局書面通知次得標人照原得標人之最高標價取得得標權。

5.4.2 經遞補後之得標人資格，由本局書面通知，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不願照原得標人之最高標價取得得標權，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，本局得重新辦理招標。

**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，由本局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條規定取得得標權者，由本局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本局指定方式辦理。

**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。但次得標人不願依本須知第5.4條規定照原得標人之最高標價取得得標權，其所繳納之押標金不在此限。

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地上權契約。

5.6.7 得標人未於簽訂地上權契約前繳足履約保證金。

5.6.8 得標人於簽訂地上權契約前變更合作聯盟協議書之各成員或其認股比例。

5.6.9 因可歸責於投標人之事由，致發生損害本局之情事者。

5.6.10 投標人為成為本案之得標人而對於本局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，且經本局認定情節重大者。

**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 得標人應於地上權契約簽約日前5日之前，繳交履約保證金新臺幣參仟柒佰陸拾伍萬元整予本局。

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。本局認為有必要時，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 地上權契約之簽訂**

6.2.1 單獨投標人應依本局書面通知日次日起30日內簽訂地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂地上權契約，得以書面向本局申請延期簽約，展延期間不得超過30日，並以一次為限。

6.2.2 合作聯盟

合作聯盟應依下列規定期間與本局簽訂地上權契約：

6.2.2.1 合作聯盟各成員應依本局書面通知日次日起30日內，以新設立公司名義簽訂地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂地上權契約，得以書面向本局申請延期簽約，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受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，自公司設立時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後止，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，本局得通知由次得標人遞補或於次得標人不願遞補時重新招標。

**第7章 其它**

7.1 得標人與本局簽訂地上權契約時，本須知均視為上開契約文件之ㄧ。

7.2 其他未列事項，悉依地上權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、投資計畫書評分項目

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

附錄

附錄、桃園市中壢區老街溪段4地號商業區設定地上權契約