

高雄市鹽埕區大榮段 659、  
660、661、661-3、662、662-3  
地號等 6 筆國有土地招商案

投標須知

招標機關：高雄市政府文化局

中華民國 108 年 12 月 31 日

## 目錄

<b>壹、重要條款</b> .....	1
一、 招商目的 .....	1
二、 開發利用方式及法令依據 .....	1
三、 開發內容 .....	1
四、 招商標的及交付狀況 .....	2
五、 期程要求 .....	3
六、 基地環境介紹 .....	3
七、 招商模式 .....	3
八、 權利金 .....	3
九、 續約 .....	4
十、 押標金 .....	4
十一、 投標廠商資格及文件 .....	5
十二、 開發權利金標價 .....	10
十三、 開發權利金報價單填寫說明 .....	10
十四、 投標 .....	10
十五、 開標 .....	11
十六、 協商 .....	11
十七、 本案訂底價，並公告底價 .....	11
十八、 履約保證金 .....	11
十九、 釋疑 .....	11
二十、 招商文件清單 .....	11
<b>貳、一般條款</b> .....	12
一、 投標文件之內容及要求 .....	12
二、 押標金之其他規定 .....	12
三、 投標文件之裝封 .....	13
四、 投標之其他規定 .....	14
五、 未如期開標之處理 .....	14
六、 開標之其他規定 .....	14
七、 訂約 .....	15
八、 履約保證金之其他規定 .....	15
九、 其他 .....	16
其他未規定事項悉依投資契約約定辦理。附件一、申請書.....	16
<b>附件二、投標廠商資格審查表</b> .....	20
<b>附件三、共同投標協議書</b> .....	25

附件四、開發權利金報價單 .....	28
附件五、代理人授權書 .....	29
附件六、評選委員評分表 .....	31
附件七、評選總表 .....	34
附件八、協力廠商合作同意書 .....	36
附件九、退還押標金申請書 .....	38
附件十、投標廠商出席開標/評選會人員出席證明 .....	39
附件十一、企劃書內容摘要暨頁次對照表.....	40
附件十二、「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」評選須知 .....	43
外標封（面） .....	54
資格證明文件專用套封 .....	55
開發權利金標單專用套封 .....	56

# 高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等

## 6 筆國有土地招商案投標須知

- 一、招標機關：高雄市政府文化局
- 二、高雄市政府文化局為「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案（以下簡稱本案）」之招商，特訂定本須知。

### 壹、重要條款

#### 一、招商目的

高雄市政府文化局於民國 95 年接手經營駁二藝術特區，積極推動每一個充滿城市創意特質的展演，活力豐沛的文創能量在駁二藝術特區不斷呈現嶄新的概念與樣貌，構築出海港城市的魅力文化與生活美學。鑒於前身為台灣菸酒股份有限公司高雄營業處倉庫，僅距離駁二藝術特區僅約 150 公尺，目前則為閒置狀態，無作任何使用目的，殊為可惜。若能配合駁二藝術特區發展，將此區活化開發帶動當地文化觀光休閒之發展。

#### 二、開發利用方式及法令依據

以設定地上權方式，並依據國有財產法第 47 條第 2 項、國有財產法施行細則第 48 條、48 條之 1、48 條之 3 規定辦理。

#### 三、開發內容

- (一)應有作為文化創意產業法第 3 條所規範或經招標機關認定之文化創意產業使用面積之容積樓地板面積需大於本案總容積樓地板面積之 1/4(含)以上，且該文創產業空間應包含至少 500 平方公尺之數位內容產業空間。
- (二)應提供至少 50 席小客車及 30 席機車停車格位，並依「身心障礙者權益保障法」設置保留之專用汽、機車停車位，且供不特定公眾使用。
- (三)應考量周邊停車需求應一併予以內化，並完善睦鄰政策，應提

供實際設置停車席位數至少 10%之月租停車格，供基地所在里之里民停車使用。

#### 四、招商標的及交付狀況

##### (一) 招商標的

本案招商標的為高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地，總面積計 4,415.98 平方公尺（如因更正、分割、重測等原因致標示面積有所變動，以地政機關登記之資料為準）。

##### 高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案標的

縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (平方公尺)	土地 權屬	土地管理 機關	備註
高雄市	鹽埕區	大榮段	659	3,405.39	中華民國	國有財產署	-
高雄市	鹽埕區	大榮段	660	785.99	中華民國	國有財產署	-
高雄市	鹽埕區	大榮段	661	55	中華民國	國有財產署	租約已於 108 年 12 月 31 日期滿
高雄市	鹽埕區	大榮段	661-3	146.00	中華民國	國有財產署	-
高雄市	鹽埕區	大榮段	662	6	中華民國	國有財產署	租約已於 108 年 12 月 31 日期滿
高雄市	鹽埕區	大榮段	662-3	17.60	中華民國	國有財產署	-
總計				4,415.98			-

註 1：實際面積依分割後土地登記簿登載為準。

##### (二) 都市計畫重要規定

本案基地位於「變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內，土地使分區屬第三種商業區（建蔽率 60%、容積率 490%），土地使用分區管制規定依「變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」及「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

##### (三) 基地利用承諾事項

1. 本基地 661 及 662 地號等 2 筆土地為已出租之國有地，租約已於 108 年 12 月 31 日期滿。基於整宗土地使用效能，待租約期滿後納入整體開發範圍，以符合最大利用效益。

2. 本基地上有國有建物，日後由得標廠商代為拆除，其為已登記建物者，拆除後應辦理消滅登記，相關費用均由地上權人自行負擔。
3. 土地使用應依據「變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之土地使用分區管制要點、都市計畫法高雄市施行細則、都市設計審議規範辦理，其中包含土地使用強度、項目、停車空間、基地退縮與都市設計相關規範。

## 五、 期程要求

設定地上權存續期間（含興建期間及營運期間）共計 50 年，經招標機關同意後得續約一次，最多 20 年。

## 六、 基地環境介紹

本基地坐落於高雄市鹽埕區必信街 35 號，北臨必信街、東臨光榮街，西臨莒光街，南臨新化街，面積約 4,415.98 平方公尺。鄰近水岸輕軌、駁二藝術特區及海洋文化及流行音樂中心，捷運橘線西子灣站、鹽埕埔站為最近交通動線。

## 七、 招商模式

- (一) 招商方式為公開招標。
- (二) 等標期：61 日
- (三) 截止投標日：民國 109 年 03 月 02 日下午 17 時 00 分。
- (四) 資格標開標日：民國 109 年 03 月 18 日 10 時
- (五) 開標地點：高雄市政府文化局會議室。
- (六) 招標機關「允許」投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標；  
廠商家數上限為 4 家。

## 八、 權利金

本案權利金分為開發權利金及營運權利金，其權利金說明如下：

### (一) 開發權利金

本案得標廠商應一次給付之開發權利金。

### (二) 營運權利金

1. 得標廠商應自營運開始日起，每年度應按其年度經會計師查核

簽證之財務報表之實際營業收入 2%計算營運權利金，契約屆期或提前終止不影響前述繳納營運權利金義務。

2. 前項所稱之「實際營業收入」，係指會計年度內，依一般公認會計原則認定之全部收入，但不包括處分其資產之利得及利息收入。
3. 得標廠商應於營運開始日起之次年 6 月 30 日前繳納前 1 年度之營運權利金，爾後每年營運權利金應於次年 6 月 30 日前繳納。
4. 契約屆滿或提前終止之當年營運權利金，應以當年度第一個月起至契約期間屆滿或提前終止之日前二個月經會計師查核簽證之財務報表所載營業收入，加計推估最後二個月之營業收入，以 2%計算，並應於契約屆滿前一個月前繳納，待契約期間屆滿以實際營業收入核算營運權利金。核算後，如有不足者，得標廠商應於本招標機關通知限期內繳納；如有溢繳者，本招標機關將通知得標廠商領回。前述推估最後二個月之營業收入，以契約期間屆滿前最近 10 個月經會計師查核簽證之財務報表之月平均營業收入計算之。

### (三) 土地地租

本案得標廠商自本契約之日起，依投資契約之規定計算及繳納土地地租。

## 九、 續約

本案保留未來續約之權利，「經評定得標廠商並無構成投資契約第 14.3 條「違約」之情形者，得檢附土地未來利用及政策方向企劃書，向招標機關申請續約最多 20 年」。

## 十、 押標金

本開發案收取押標金規定如下

- (一) 額度：新臺幣 400 萬元。
- (二) 受款人（抬頭）名稱：高雄市政府文化局。
- (三) 押標金繳納期限：截止投標期限前繳納

(四) 「不允許」外國廠商以等值外幣繳納押標金之金額。

(五) 投標廠商為共同投標廠商者，由共同投標協議書（附件三）所指定之授權代表公司繳納。

(六) 其餘詳「貳、一般條款—押標金之其他規定」及投資契約。

## 十一、投標廠商資格及文件

(一) 投標廠商得以單一公司投標，或由 2 家以上至多 4 家之公司共同投標。

(二) 投標廠商資格：

### 1. 單一投標廠商

(1) 以單一公司方式投標者，投標廠商應為依中華民國法律設立之本國公司，且至民國 108 年 12 月 31 日止已連續運作達 2 年以上。

(2) 以單一公司方式申請經我國公司法認許並辦理分公司登記之外國公司，應自民國 108 年 12 月 31 日止已連續運作達 2 年以上，且應符合「土地法」、「外國人投資條例」、「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、經濟部投資審議委員會公告之「僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目」、「陸資投資正面表列—許可大陸地區人民來台投資業別項目」或其他相關法令之規範。

### 2. 共同投標廠商

(1) 以共同投標方式投標者，其組成員應包含授權代表公司與一般成員，並應分別指明之，且於投標階段其成員不得變更。共同投標廠商應為本國公司或依中華民國法令辦理分公司登記並存續者之外國公司，且至民國 108 年 12 月 31 日止已連續運作達 2 年以上。

(2) 共同投標廠商各組成員應簽訂經公證或認證之共同投標協議書（附件三）指定授權代表公司，其應為投資契約、國有土地設定地上權契約書之乙方，且應登記為得標標

的之地上權人，並負契約履約責任。該代表公司作為共同投標廠商於投標期間之全權代表，就本案有代表共同投標廠商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）。

3. 單一投標廠商或共同投標廠商之組成員若為外國公司，應符合「土地法」、「外國人投資條例」、「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、經濟部投資審議委員會公告之「僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目」、「陸資投資正面表列—許可大陸地區人民來台投資業別項目」或其他相關法令之規範。
4. 投標廠商營運實績資格應符合下列規定：
  - (1) 單一公司投標廠商或共同投標廠商之各組成員或投標廠商之協力廠商中，至少 1 家至民國 108 年 12 月 31 日止已實際經營文創產業設施至少 2 年之經驗，並能提供具體相關之證明文件者，始得申請參與本案。
  - (2) 前揭營運實績資格得以其他專業協力廠商就其分包部分具有資格者代之【請檢具協力廠商合作同意書（附件八）】。
5. 投標廠商財務資格應符合下列規定：
  - (1) 實收資本額
    - ① 單一公司投標廠商，其實收資本額應達**新臺幣 1 億元**以上。
    - ② 共同投標之投標廠商授權代表公司其實收資本額應達**新臺幣 5,000 萬元**以上，各組成員實收資本額總和應達**新臺幣 1 億元**以上。
  - (2) 單一公司投標廠商或共同投標投標廠商之各組成員最近 3 年(民國 105 年度至 107 年度)淨值皆不低於實收資本額。

- (3) 單一公司投標廠商或共同投標投標廠商之各組成員最近3年(民國105年度至107年度)之總負債金額皆不超過淨值4倍。
- (4) 單一公司投標廠商或共同投標投標廠商之各組成員最近3年應無退票紀錄或重大喪失債信之情事。
- (5) 公司實收資本額、淨值、流動資產、流動負債及總負債金額之證明文件為最近三年經會計師簽證之財務報表。成立未滿三年者，須提出歷年度經會計師簽證之財務報表，成立未滿一年者，仍須提出經會計師簽證之特定目的財務報表。

### (三) 投標廠商限制

1. 單一投標廠商或共同投標廠商之任一成員不得為其他共同投標廠商之任一成員。
2. 協力廠商不得為其他單一投標廠商或其他共同投標之組成員之一或協力廠商。
3. 投標廠商營運實績資格以專業協力廠商就其分包部分具有資格代替者，該協力廠商自營運開始日起算至少5年不得變更，但有特殊情形必須變更者，應於不影響本案興建營運下，及時提出不低於原協力廠商所具有能力之廠商，並檢附必要之證明文件，經機關同意後變更之。
4. 單一公司投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司應指定代理人代理投標作業相關事宜，並應檢具代理人授權書(如附件五)，作為投標期間之全權代表。
5. 共同投標廠商各組成員之出資比例及分工內容(含協力廠商之分工內容)，非經機關同意，不得變更。
6. 共同投標廠商之成員有刊登政府採購公報之法定停權事由之一者，機關應視可歸責之事由，對各該應負責任之成員個別為通知。
7. 外國公司參與本案，應受土地法第17條至第20條之限制。

8. 大陸地區法人、團體或其他機構，依相關法令規範辦理。
9. 投標廠商應保證，本案工程之承攬營造業廠商，其資格不低於甲等綜合營造業。

#### (四) 投標廠商須檢附資格證明文件

##### 1. 設立登記證明文件及其他證明文件

- (1) 單一投標廠商或共同投標廠商之各組成員應提出公司資格證明文件。
- (2) 本國公司資格證明文件係指至投標截止日前 3 個月內中華民國政府核發之公司設立（變更）登記表影本。
- (3) 外國公司資格證明文件係指至投標截止日前 3 個月內提出下列兩項文件：
  - A. 外國公司母國核發之得證明該母公司合法組織存續營業之文書，例如營業執照影本、公司登記證明書影本、營業執照影本、其他特許執照影本或主管官署證明函等，且上述證明文件應經所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證之正本。
  - B. 辦理分公司登記之外國公司，應檢附我國政府核發之外國公司認許（事項變更）表及外國分公司設立（變更）登記證明文件等，例如經認證之公司章程、公司登記證明書影本、營業執照影本、其他特許執照影本或主管官署證明函等。
- (4) 連續運作 2 年以上資格證明文件：本國公司請出具至民國 108 年 12 月 31 日止之營業人銷售額與稅額申報書，該申報書除須有稅捐主管機關核章外，應稅銷售額合計不得為零或負數；外國公司請出具該國法律規定之類似文書。

##### 2. 營運實績證明文件

申請人(含成員)應具備實際經營文創產業設施至少 2 年之經驗，並能提供具體相關之證明文件者，始得申請參

與本案。

### 3. 財務能力證明文件

- (1) 單一投標廠商或共同投標廠商之各組成員，應提出最近3年經合格會計師簽證之財務報告書（以無保留意見或修正式無保留意見查核報告為限）等相關資料、票據交換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3年內無退票紀錄證明。外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件，應以銀行往來證明文件為之。票據交換機關於截止投標日之前半年內所出具最近一年內無退票紀錄證明。
- (2) 公司設立未滿3年者，應提供自設立時起皆無退票記錄。
- (3) 外國公司若無此等文件者，應以銀行往來證明文件或其他足資證明之文件為之，惟是否合格，仍以招標機關認定為準。

### (五) 投標廠商資格證明文件有效性

#### 1. 文件有效性一般規定

- (1) 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。
- (2) 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件需經法院或民間公證人認證。
- (3) 投標廠商如為外國公司，其檢附之證明文件應經該公司所在國公證機構及中華民國駐外單位之認證，並檢附中文（正體字）譯本。
- (4) 投標廠商應檢附合法之證明文件，若有偽造、變造相關文件，經查明屬實者，得撤銷其取得之一切資格。
- (5) 出具證明者為大陸地區政府機構時，其所出具之證明文件須經財團法人海峽交流基金會（以下簡稱海基會）驗證。出具證明者為大陸地區私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經海基會驗證，或大陸地區公證機構之

公證或認證。

2. 投標廠商提出之證明文件除另有規定外，得提出影本並應由投標廠商及公司負責人加蓋印章，及加註「與正本相符」之註記。惟評選委員會及招標執行機關得要求投標廠商提供文件正本以供檢核。投標廠商如為外國公司者，得由其被授權人附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

## 十二、開發權利金標價

- (一) 投標廠商「應提出」履行本案所需支付招標機關之開發權利金報價單。
- (二) 投標廠商所報之標價條件，依投資契約規定交付。

## 十三、開發權利金報價單填寫說明

- (一) 投標廠商應按招標機關提供之報價單格式填寫並簽章（開發權利金報價單（附件四）。投標廠商如以共同投標方式參與本案之投標，所有成員均應簽章，簽名欄如不敷使用時，得自行加附紙張於報價單之後，並由全體成員逐一加蓋騎縫章。外國廠商如無騎縫章，則以有權代表人逐頁簽名代之。
- (二) 本案開發權利金：  
本案開發權利金投標廠商應於附件四所示之開發權利金報價單填報。
- (三) 填寫之其他注意事項詳附件四「開發權利金報價單」。

## 十四、投標

- (一) 專人或郵遞送達之地點為：高雄市苓雅區五福一路 67 號（高雄市政府文化局）。
- (二) 截止日期為民國 109 年 03 月 02 日下午 17 時 00 分。必須於截止期限前寄（送）達上開郵遞地址。
- (三) 本案「不允許」廠商以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
- (四) 本案「允許」廠商於開標前補正非契約必要之點之文件。
- (五) 其餘詳「貳、一般條款—投標之其他規定」。

## 十五、開標

- (一) 開標時間為：民國 109 年 03 月 18 日上午 10 時 00 分。
- (二) 開標地點為：高雄市苓雅區五福一路 67 號  
高雄市政府文化局會議室。
- (三) 有權參加開標之投標廠商人數最多 4 人。
- (四) 其餘詳「貳、一般條款－開標之其他規定」。

## 十六、協商

本案「不採行協商措施」。

## 十七、本案訂底價，並公告底價

開發權利金底價為新臺幣 388,606,240 元。

## 十八、履約保證金

本案履約保證金規定如下：

- (一) 額度：新臺幣 400 萬元。
- (二) 「不允許」外國廠商以等值外幣繳納保證金或其它擔保之金額。
- (三) 投標廠商為共同投標廠商者，由共同投標協議書所指定之授權代表公司繳納。
- (四) 其餘詳「貳、一般條款－履約保證金之其他規定」及投資契約之規定。

## 十九、釋疑

- (一) 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：自公告日或邀標日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者，以 1 日計。
- (二) 招標機關以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止期限前 1 日答覆。

## 二十、招商文件清單

- (一) 投標須知。
- (二) 申請書。(詳附件一)
- (三) 投標廠商資格審查表。(詳附件二)
- (四) 共同投標協議書。(詳附件三)

- (五) 開發權利金報價單。(詳附件四)
- (六) 代理人授權書。(詳附件五)
- (七) 評選委員評分表。(詳附件六)
- (八) 評選總表。(詳附件七)
- (九) 協力廠商合作同意書。(詳附件八)
- (十) 退還押標金申請書。(詳附件九)
- (十一) 投標廠商出席開標/評選會人員出席證明。(詳附件十)
- (十二) 企劃書內容摘要暨頁次對照表。(詳附件十一)
- (十三) 評選須知。(詳附件十二)
- (十四) 外標封(面)。
- (十五) 資格證明文件專用套封(面)。
- (十六) 開發權利金標單專用套封(面)。

## 貳、一般條款

### 一、投標文件之內容及要求

- (一) 投標文件有效期至少自投標時起至開標後 180 日曆天止。
- (二) 廠商應遞送投標文件份數，除企劃書外，為 1 式 1 份。
- (三) 應依規定繳交原件相符之影印本或正本。應繳影印本時，得以正本替代。

### 二、押標金之其他規定

#### (一) 繳納方式及規定如下：

##### 1. 以「現金」繳納：

- (1) 現金繳納處：高雄市苓雅區五福一路 67 號，高雄市政府文化局秘書室出納。
- (2) 金融機構帳號：高雄銀行公庫部，戶名：高雄市政府文化局保管金專戶；帳號：102103063440。

##### 2. 以金融機構簽發之本票或「支票」、保付支票、「郵政匯票」繳納，其受款人(抬頭)名稱應載明為「高雄市政府文化局」。

3. 以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」、「書面連帶保證」或以其他擔保繳納：

(1) 質權人、受益人、被保證人名稱應載明為「**高雄市政府文化局**」。

(2) 以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繳納時，押標金有效期至少為收件截止日之次日起再加 180 日曆天。

(3) 得以「無記名政府公債」繳納。

(二) 押標金退還：

應檢具填妥及加蓋廠商投標時之印章或與代用印章印文相符之印章之退還押標金申請書（附件九）申請退還。

(三) 得標廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件投標。
2. 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。
3. 冒用他人名義或證件投標。
4. 在報價有效期間內撤回其報價。
5. 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
6. 得標後未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
7. 押標金轉換為履約保證金。
8. 其他經招標機關認定有影響招商公正之違反法令行為者。

(四) 投標廠商若為得標廠商，所繳之押標金於扣除必要之罰款及辦妥本案履約保證後，若有剩餘，無息發還。

(五) 投標廠商提出銀行或保險公司之履約及賠償連帶保證責任或連帶保證保險單者，連帶保證責任或連帶保證保險單之發還及不發還未得標者適用押標金之規定，得標者適用履約保證金之規定。

### 三、 投標文件之裝封

(一) 投標廠商應將下列投標文件裝入「外標封」，或廠商自備之不透明

容器中，必要時企劃書，得另裝封於不透明容器內，惟應與外標封一併遞送：

1. 資格文件及價格文件。
2. 企劃書及其他隨同企劃書提送之文件。

(二) (各) 封口應密封，投標廠商於該等封口加蓋投標廠商或負責人或代表人印章。

(三) 投標廠商應依 (各) 封面規定所須加註之資料於 (各) 封面加註該資料，如投標廠商名稱、地址及負責人或代表人姓名等。

(四) 投標廠商自行以不透明封套或容器裝封投標文件者，請配合於該等不透明封套或容器表面黏貼招標機關所提供之「封面」，或加註相似之文字。

#### 四、 投標之其他規定

(一) 投標廠商若有不公平競爭或利益衝突之情事，不得參加投標、作為決標對象或協力廠商。

(二) 廠商所提附帶條件，除非有利於招標機關，否則該附帶條件無效。

#### 五、 未如期開標之處理

(一) 招標機關於本案開標日因故停止上班時，投標文件截止收件時間及開標作業順延至恢復上班當日依原時段、場地辦理，不另行通知。

(二) 招商案如有下列各款情形之一者，招標機關得宣布或公告暫停辦理本案之開標程序：

1. 變更或補充招標文件內容者。
2. 發現有足以影響招商公正之違法或不當行為者。
3. 招商行為違反法令，機關另為適法之處置。
4. 因應突發事故者。
5. 招商計畫變更或取消招商者。
6. 經招商機關認定之特殊情形。

#### 六、 開標之其他規定

開標、審標及決標時廠商派員到場。如有派員者，請攜帶公司大小章

或檢具「投標廠商出席開標/評選會人員出席證明(附件十)」及代用印章參與開標、審標及決標。

## 七、訂約

### (一) 簽約日

1. 本案投資契約以招標機關與得標廠商簽約之日為簽約日。
2. 雙方應於決標公告後 20 日內完成簽署投資契約，得標廠商並應於簽約日之 5 日前，一次繳清開發權利金總額。因可歸責得標廠商事由未能簽約者，沒收押標金。

(二) 得標廠商若為外國廠商，應依我國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立分公司，或依我國公司法第 386 條申請備查，並設置代表人辦事處。並以分公司或辦事處為履約文件送達處。

(三) 得標廠商若為共同投標廠商，應指派授權代表公司依本案投資契約之規定統一處理(包含但不限於本案權利金、地租、違約金等繳納或文件送達)。各成員間之法律關係，於共同投標廠商相互間負連帶履行責任。

(四) 得標廠商有下列情形之一者，機關得撤銷本決標案：

1. 廠商切結、聲明事項，經查與事實不符。
2. 在標價有效期間內撤回其標價。
3. 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
4. 得標後未於規定期限內，繳足保證金或提供擔保。

(五) 未經機關同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標，不退還押標金。

(六) 契約標的以廠商提出之企劃書與報價單為準，若簡報資料與企劃書有重大差異時，以企劃書內容為評分標準。

## 八、履約保證金之其他規定

(一) 得標廠商應於簽訂契約前繳納履約保證金。

(二) 得標廠商簽訂契約前仍未繳妥者，機關得視該廠商拒繳履約保證金，撤銷本決標案，不予簽約。

(三) 如以銀行之書面連帶保證或開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納履約保證金者，機關得視該銀行之債信、過去履行連帶保證之紀錄等，經機關審核後始予接受。廠商以押標金轉換為履約保證

金時，亦同。

## 九、 其他

- (一) 招商文件如有要求或提及特定之商標或商名、專利、設計或型式、特定來源地、生產者或供應者之情形，允許投標廠商提出同等品，其提出同等品之時機為得標廠商得於使用同等品前，依契約規定向機關提出同等品之廠牌、價格及功能、效益、標準或特性等相關資料，以供審查。
- (二) 投標廠商除以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債作為押標金、保證金及其他擔保外，其餘應使用公共工程委員會頒布（修正後）之押標金、保證金及其他擔保之格式。
- (三) 本須知於決標後簽訂投資契約時，作為投資契約之一部分。

其他未規定事項悉依投資契約約定辦理。

## 附件一、申請書

### 申請書

受文者：高雄市政府文化局

主旨：為申請參與高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案之評選，茲檢送本申請書及相關文件，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據高雄市政府文化局民國 108 年 12 月 31 日公告之高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地投標須知（以下簡稱「投標須知」），包括其補充文件辦理。
- 二、本投標人已詳讀投標須知之內容，茲同意並承諾遵守投標須知內所規定之全部事項，及履行投標須知及本申請書內所記載投標人應盡之義務。
- 三、本投標人有意願參與投資辦理本計畫之工作範圍，並同意達到評選委員會及招標機關所提之要求。
- 四、為評選本投標人之資格，評選委員會、工作小組、招標機關或其代理人有權以任何方式查證本投標人所提之投標文件、企劃書等一切相關資料。
- 五、本投標人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，概由本投標人自行負責。
- 六、本投標人所出具之證明文件如非中文時，本投標人依投標須知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，投標人不得為合格投標人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本投標人自行負責。
- 七、本投標人所提企劃書各項投資計畫構想，授權招標機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本投標人不得撤銷此項授權且招標機關不須因此支付任何費用。
- 八、本投標人茲聲明並保證，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權或其他專有權利，高雄市政府或招標機關若因本投標人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議解決程序，本投標人應負擔一切責任，包括但不限於高雄市政府或招標機關因訴訟、仲裁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。若有違反上述聲明造成高雄市政府或招標機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫之推動，本投標人應負完全之責任，並賠償高雄市政府或招標機關因此所受之損害，上開爭議解決程序應使用國語及中文字。

單一投標人(以單一投標人方式申請時)

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：(負責人為外國人者填護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

共同投標人(以共同投標方式申請時)

共同投標廠商名稱：

共同投標授權代表公司

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：(負責人為外國人者填護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

共同投標廠商成員

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：(負責人為外國人者填護照號碼)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

共同投標廠商成員

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：(負責人為外國人者填護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

中 華 民 國 年 月 日

備註：

1. 本申請書內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
2. 本申請書之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格投標人之資格。
3. 本申請書須經公證或認證。

## 附件二、投標廠商資格審查表

標的名稱：高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案

投標廠商（簽章）：

負責人：

統一編號：

電話：

\*資格審查所需證件以投標須知為主。證明文件請依序檢附參考，投標廠商請依自我檢核欄位檢核填寫，其餘請勿填寫。

項 目	投標廠商 自我檢核		招標執行機關審查		
	有	無	符合	不符合	備註
一、申請書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
二、代理人授權書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
三、企劃書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
四、繳交押標金證明文件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
五、設立登記證明文件 及其他證明文件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1. 公司資格證明文件 本國公司：至投標截止日前 3 個月 內中華民國政府核發之 公司設立（變更）登記 表影本。 外國公司：至投標截止日前 3 個月 內可證明母公司及分公 司合法組織存續營業之 文書。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. 連續運作 2 年以上資格 證明文件 本國公司：請出具至民國 107 年 12 月 31 日止之營業人銷 售額與稅額申報書，該 申報書除須稅捐主管 機關核章外，應稅銷售 額合計不得為零或負 數。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

外國公司：請出具該國法律規定之「營業人銷售額與稅額申報書」類似文書。					
<b>3. 共同投標協議書</b> (單一投標廠商免附)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>4. 經濟部投審會之投資許可文件</b> (非屬大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司者免附)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>5. 其他</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>六、營運實績資格證明文件</b> 至民國 108 年 12 月 31 日止已實際經營文創產業設施至少 2 年之經驗。 營運實績屬協力廠商者，請併附「協力廠商合作同意書」	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>七、財務能力證明文件</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>1. 近 3 年財務報告書</b> 經合格會計師簽證之無保留意見或修正式無保留意見查核報告為限	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>2. 近 3 年無退票紀錄證明文件</b> (票據交換機構於截止投標日前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄證明)(外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件，應以銀行往來證明文件或其他足資證明之文件為之，惟是否合格，仍以主辦機關認定為準。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>八、開發權利金報價單</b> (開發權利金低於底價者為不合格標)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

財務資格細項	投標廠商自我檢核			招標執行機關審查	
				符合與否	備註
<b>■ 107 年度實收資本額是否符合投標須知規定</b> 單一公司：實收資本額應達新臺幣 1 億元以上 共同投標：授權代表公司其實收資本額應達新臺幣 5000 萬元以上，各組成員實收資本額總和應達新臺幣 1 億元以上。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>			符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 單一公司或共同投標廠商之授權代表公司之實收資本額（仟元）：					
• 共同投標廠商之各組成員實收資本額總和（仟元）： <b>【單一公司投標此欄位無須填寫】</b>					
單一公司或共同投標廠商之授權代表公司	105 年	106 年	107 年	招標執行機關審查	
				符合與否	備註
<b>■ 淨值是否不低於實收資本額</b>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 淨值（仟元）：					
• 實收資本額（仟元）：					
<b>■ 總負債是否不超過淨值 4 倍</b>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 總負債（仟元）：					
• 淨值 4 倍（仟元）：					
（單一公司投標者以下免填）					
共同投標廠商之成員 1： （請填公司名稱）	105 年	106 年	107 年	招標執行機關審查	
				符合與否	備註

<b>■ 淨值是否不低於實收資本額</b> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 淨值 (仟元) :					
• 實收資本額 (仟元) :					
<b>■ 總負債是否不超過淨值 4 倍</b> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 總負債 (仟元) :					
• 淨值 4 倍 (仟元) :					
共同投標廠商之成員 2 : (請填公司名稱)	105 年	106 年	107 年	招標執行機關審查	
				符合 與否	備註
<b>■ 淨值是否不低於實收資本額</b> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 淨值 (仟元) :					
• 實收資本額 (仟元) :					
<b>■ 總負債是否不超過淨值 4 倍</b> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 淨值 (仟元) :					
• 實收資本額 (仟元) :					
共同投標廠商之成員 3 : (請填公司名稱)	105 年	106 年	107 年	招標執行機關審查	
				符合 與否	備註
<b>■ 淨值是否不低於實收資本額</b> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 淨值 (仟元) :					
• 實收資本額 (仟元) :					
<b>■ 總負債是否不超過淨值 4 倍</b> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	
• 總負債 (仟元) :					
• 淨值 4 倍 (仟元) :					

審 查 結 果	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
		業務單位	協助審查單位	主持人
	簽名			

## 附件三、共同投標協議書

立共同投標協議書人（以下簡稱共同投標廠商）

（廠商名稱）（以下簡稱第 1 成員）、

（廠商名稱）（以

下簡稱第 2 成員）、

（廠商名稱）（以下簡稱第 3 成

員）、

（廠商名稱）（以下簡稱第 4 成員）同意

共同投標高雄市政府文化局（以下簡稱機關）之「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」（下稱本案），並協議如下：

一、共同投標廠商同意由

（廠商名稱）為授權代表

公司，並以授權代表公司之負責人為代表人，負責與機關意見之聯繫，任何由授權代表公司具名代表共同投標廠商之行為，均視為共同投標廠商全體之行為。機關對授權代表公司之通知，與對共同投標廠商所有成員之通知具同等效力。

二、各成員之主辦項目：（請依實際協議內容填載）

（一）各成員所佔投資金額比率：

（二）各成員之主辦項目及所占契約金額比率：

（三）權利與義務：

三、共同投標廠商各成員於得標後，就本案之履約情事（包含但不限於因投標須知、興建營運契約或依法所生之責任），互負連帶履行責任。

四、成員有破產或其他足以嚴重影響本案興建營運情事，致無法繼續共同履約者，經機關同意將其契約之一切權利義務由其他成員另覓之廠商或其他成員繼受。繼受廠商應與該成員原資格條件相當，共同承擔契約之一切權利義務。

五、本協議書於得標後列入投資契約。協議書內容與契約規定不符者，以契約規定為準。協議書內容，非經機關同意不得變更。

六、共同投標協議書以中文書寫。但涉及外國廠商之共同投標協議書，得以外文書寫，附經公證或認證之中文譯本，並於招標文件中訂明。

七、本協議書由各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋廠商印信並經公證或認證後生效。

八、其他協議事項（無者免填）：

此致

高雄市政府文化局

第 1 成員

公司名稱：

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

第 2 成員

公司名稱：

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

### 第 3 成員

公司名稱：

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

### 第 4 成員

公司名稱：

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件四、開發權利金報價單

(請依下列格式另行繕打)

本投標廠商(投標廠商名稱)已審閱「高雄市鹽埕區大榮段659、660、661、661-3、662、662-3地號等6筆國有土地招商案投標須知」(以下簡稱投標須知)及相關規定,願提出下表所列開發權利金。

### 本案開發權利金

單位:新臺幣元

開發權利金 總價	拾	億	仟	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
大寫金額										
阿拉伯數字										

(大寫金額請以中文:零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫,如有塗改,請認章)

公司名稱:

統一編號:(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼,如Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)

公司地址:

公司負責人:

身分證字號:(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址:(負責人為外國人者為其外國居住地址)

備註:

- 一、本標單需依「投標須知」規定填寫。
- 二、本標單空白、加註其他條件、未符合投標須知規定者,不具獲選為得標廠商。
- 三、本標單不得塗改、漏寫或書寫其他文字符號,各數字以阿拉伯數字清楚填寫,且填具數字應為整數。
- 四、本標單經決標後訂入「高雄市鹽埕區大榮段659、660、661、661-3、662、662-3地號等6筆國有土地招商案投資契約」內。
- 五、投標廠商之授權代表公司為外國公司者,被授權人得以簽名替代印鑑章,並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。
- 六、投標廠商如以**共同投標**方式參與本案之投標,**所有成員均應簽章**,簽名欄如不敷使用時,得自行加附紙張於報價單之後,並由全體成員逐一加蓋騎縫章。外國廠商如無騎縫章,則以有權代表人逐頁簽名代之

中 華 民 國 年 月 日

## 附件五、代理人授權書

(請依下列格式另行繕打)

一、(單一公司投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司名稱)(以下簡稱本公司)，係依我國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於\_\_\_\_\_，為參與高雄市政府文化局(以下簡稱機關)「高雄市鹽埕區大榮段659、660、661、661-3、662、662-3地號等6筆國有土地招商案」之評選，特指定\_\_\_\_\_為本案之全權代理人，其就本案有代理本公司處理以下各項事務之權限：

- 1.負責與機關意見之聯繫。
- 2.代理收受、簽發各項通知文件。
- 3.代理收受機關返還之保證金。
- 4.\_\_\_\_\_ (請自行載明)\_\_\_\_\_。

二、本授權書之委任事項，非經事先書面通知機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗機關。

三、本授權書自簽發之日生效。

授權人(單一公司投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司)

公司名稱：

統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number...等)

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為其外國居住地址)

被授權人代理人：

身份證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

電話：

傳真：

備註：簽立本授權書應加蓋公司及其負責人印鑑；如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六、評選委員評分表

案名：高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地

招商案

(總分轉序位法)

日期： 年 月 日

委員代號( )

評選項目	評選子項	配分	參與評選廠商(依簡報順序排列)						
			甲		乙		丙		
			得分	得分	得分	得分	得分	得分	
計畫理念 、團隊成員及 興建營運實績	1. 計畫目標	2	20						
	2. 開發經營理念	3							
	3. 投標廠商簡介	5 <sup>1</sup>							
	4. 投標廠商之組織管理	5							
	5. 實績或得獎經驗	5 <sup>2</sup>							
基地開發構想 與 量體配置計畫	1. 整體規劃構想 2. 土地使用配置計畫 3. 引入設施及活動機能 4. 空間使用及規劃設計構想內容 5. 量體計畫(含樓層數說明,簡報時需呈現 3D 動畫或模型) 6. 交通系統規劃(含交通衝擊影響分析、交通改善措施及停車場動線規劃) 7. 其他	16							

<sup>1</sup>本子項評分標準如下：

1. 符合基本資格者，得 2 分。
2. 對自身之財務、營運狀況及營業項目等之說明，有助於本案推動者，再得 1~2 分。
3. 單一投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司最近一年度(107 年度)金融負債中之長期負債占金融負債比超過 30% 者或無金融負債者，再得 1 分。

<sup>2</sup>本子項評分標準如下：

1. 對自身之投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等相關實績之說明，有助於本案推動者，再得 1~2 分。
2. 得獎紀錄或其他優良事蹟(包含但不限於國內、外辦理類似建築工程或經營經驗且能出具證明文件者，或國內、外參與國際競賽獲獎且能出具證明文件者)：每件再得 0.5 分，惟本子項之得分加總以 5 分為限。

興建計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設計理念與建築計畫(含綠建築計畫、建築理念說明、建築造型及建築物配置圖(比例尺:1/1000)等項目)</li> <li>2. 基地配置與環境融合度(含夜間照明計畫)</li> <li>3. 景觀及植栽計畫</li> <li>4. 分年成本估算方式及控制</li> <li>5. 興建期之施工時程計畫</li> <li>6. 施工品質管制及安全維護計畫</li> <li>7. 環境保護計畫(至少應就交通衝擊評估等事項)</li> <li>8. 其他</li> </ol>	13			
營運計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營運時之組織架構</li> <li>2. 營運管理、招商計畫</li> <li>3. 服務品質計畫</li> <li>4. 行銷計畫</li> <li>5. 防災及緊急應變計畫</li> <li>6. 營運資產維護計畫</li> <li>7. 市場可行性分析</li> <li>8. 費率計價方式(收費標準及擬定原則)</li> <li>9. 創新及公益性</li> <li>10. 移轉計畫</li> <li>11. 其他</li> </ol>	13			
財務計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 財務基本參數說明</li> <li>2. 興建期投入成本分析</li> <li>3. 營運收支分析(分年營運收入分析、分年營運成本及費用分析、分年重增置成本分析、折舊及攤銷費用分析、營運權利金給付計畫等)</li> <li>4. 投資效益分析(財務效益分析、償債能力分析、敏感度分析)</li> <li>5. 資金籌措計畫</li> <li>6. 預估財務報表</li> <li>7. 融資機構融資意願書</li> <li>8. 風險管理及保險計畫</li> <li>9. 其他</li> </ol>	13			
開發權利金	以開發權利金報價單為準	20			
簡報及答詢	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 簡報內容完整性</li> <li>2. 簡報內容可行性</li> </ol>	5			

得分加總			
轉換為序位			
評選委員意見 (理由)			
<p>備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案採總分轉序位法辦理廠商評選作業（標價納入評分），由評選委員針對各廠商之評選項目分別評分後加總，並依加總分數高低評定序位，再彙整合計各廠商之序位，序位總和最低者，即為序位第一之廠商，次低者為序位第二之廠商，依此類推。以序位第一，且經評選委員會過半數之決定，達合格標準為平均 <b>70 分</b>（含；計算至小數點以下二位數）以上者為最有利標廠商，未達 70 分合格標準者，不得列為決標對象。</li> <li>2. 序位第一之廠商有 2 家以上，則以「計畫理念、團隊成員及興建營運實績」得分合計值最高者優先。再同分者，則以「開發權利金」價金最高者優先。再同價金者，則以公開抽籤決定。</li> <li>3. 廠商不得利用簡報更改投標文件內容，廠商另外提出變更或補充資料者（包含開發權利金數額之變更），該資料不納入評選。</li> <li>4. 投標廠商未出席簡報及現場詢答者，雖不影響其投標文件之有效性，惟簡報與答詢項目應評為零分。</li> <li>5. 經評選無法選出最符合需要廠商者，則宣告廢標。</li> <li>6. 經評分後參評廠商得分加總未達 <b>60 分或逾 90 分</b>者，請評選委員於意見欄敘明評分理由。</li> </ol>			
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">評 選 委 員 簽 名</p> </div>			

## 附件七、評選總表

案名：高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地  
招商案

日期： 年 月 日

廠商代號	甲		乙		丙	
	得分	序位	得分	序位	得分	序位
廠商名稱						
廠商標價						
評選委員	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
平均得分/序位合計						
序位名次						

<p style="text-align: center;"><b>全部委員</b></p> <p>(出席委員請於□內打勾)</p>	<p>□姓名 (職業), □姓名 (職業), □姓名 (職業), □姓名 (職業),          □姓名 (職業), □姓名 (職業), □姓名 (職業), □姓名 (職業),          □姓名 (職業), □姓名 (職業), □姓名 (職業), □姓名 (職業),          □姓名 (職業), □姓名 (職業), □姓名 (職業)</p>	
<p style="text-align: center;">評選結果</p>		
<p style="text-align: center;">出席委員簽名</p>	<p>同意評選結果</p>	<p>不同意評選結果</p>

## 附件八、協力廠商合作同意書

### 1、協力廠商：

本廠商 \_\_\_\_\_ (協力廠商名) 願參與  
(投標廠商)所組成之工作團隊，擔任「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、  
662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案 (以下簡稱本案)」之協力廠商。

### 2、協力廠商聲明：

本廠商已詳細閱讀過本投標須知及其附件，同意自參與投標起，至投標廠商得標之  
全案履約完成止，願遵守本案契約規定。

本同意書所填資料全部屬實，若有不實，本廠商願自行負責。

### 3、協力廠商之主要工作範圍：

本廠商願意於投標廠商獲選為「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、  
662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」(下稱本案)之得標廠商後，為投標廠商 (或共  
同投標廠商) 之協力廠商，主要負責 \_\_\_\_\_ 之工  
作，並承諾與投標廠商之合作關係期間，自本案營運開始日起算至少 5 年，特立此  
書。

此致

高雄市政府

立同意書人：

協力廠商： \_\_\_\_\_ (簽章)

負責人： \_\_\_\_\_ (簽章)

電話：

地址：

統一編號：(外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate

Universal Identification Number...等)

地址：

電話：

傳真：

負責人：

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

備註：

1. 本同意書應經法院或民間公證人認證，如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。
2. 投標廠商營運實績資格以專業協力廠商就其分包部分具有資格代替者，本同意書屬「營運實績資格證明文件」必附文件之一，請詳填之。

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九、退還押標金申請書

本廠商 (投標廠商) 參加「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」投標，倘未得標、廢標、流標或停止開標，請將押標金以下列方式退還：

- 簽開市庫支票方式退還。
- 第五聯單蓋妥主辦機關印章退還。
- 退還本廠商所繳納之原票據或憑證。

此 致

高雄市政府文化局

投標廠商： (簽章)

廠商負責人： (簽章)

廠 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十、投標廠商出席開標/評選會人員出席證明

標的名稱：「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」

本廠商出席人員之職位、姓名、身分證號碼如下：

職位					
姓名					
身分證號碼					

職位					
姓名					
身分證號碼					

廠商名稱：

(簽章)

負責人：

(簽章)

注意事項：

每一廠商參加開標人數最多 4 人為限、每一廠商參加評選會人數最多 10 人為限。

# 附件十一、企劃書內容摘要暨頁次對照表

(書面及電子檔案皆須提供)

一、書面資料：本表單獨裝釘後與企劃書共同附於投標文件內。

二、電子檔案：其原始電子檔需於投標時一併提供；且未設定限制內文標記複製等文件保護機制，以利工作小組彙整。

三、內容範例如下：

[高雄市鹽埕區大榮段659、660、661、661-3、662、662-3地號等6筆國有土地招商案]

## 投標廠商企劃書要點彙整表

(投標廠商名稱) 中華民國 年 月 日

評選項目及內容	內容摘要
前言、摘要	
企劃書完整性、可行性及對興建營運之瞭解程度(含背景環境資料之認知及可能遭遇之問題)	詳請參閱企劃書○頁。(或附件○至附件○)。
第一章 計畫理念、團隊成員及興建營運實績	
1.計畫理念及開發經營理念	1. 計畫目標，詳見P○。 2. 開發經營理念，詳見P○。
2.投標廠商及團隊成員簡介	1. 投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商之簡介(如背景、商譽)，詳見P○(或附件○至附件○)。 2. 投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商之組織管理架構，詳見P○(或附件○至附件○)。 3. 投標廠商、其各組成員之財務、經營狀況及營業項目等說明，詳見P○(或附件○至附件○)。 4. 協力廠商/人員之協力廠商合作同意書，詳見P○(或附件○至附件○)。 5. 其他，詳見P○(或附件○至附件○)。
3.團隊成員/協力廠商之實績或	1. 如投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商於本案之各功能角色說明、分工項目及出資比例，詳P○。

得獎經驗	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 如投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商具○○證照者○人、○○證照者○人，詳P○至P○。</li> <li>3. 如投標廠商、其各組成員之證件、經歷證明及人員資料證件，詳見P○（或附件○至附件○）。</li> <li>4. 如投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商之資歷經驗或得獎經驗，詳P○至P○，包含「○○○」、「□□□」、及「◎◎◎」等案，詳見P○（或附件○至附件○）。</li> <li>5. 如投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商：曾獲○年度由○頒發之○○獎、□年度由□頒發之□□獎 等，詳見P○（或附件○至附件○）。</li> <li>6. 其他，詳見P○（或附件○至附件○）。</li> </ol>
<b>第二章 基地開發構想與量體配置計畫</b>	
1.基地開發構想	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體規劃構想，詳 P○。</li> <li>2. 土地使用配置計畫，詳 P○。</li> <li>3. 引入設施及活動機能，詳 P○。</li> <li>4. 交通系統規劃（含交通衝擊影響分析、交通改善措施及停車場動線規劃），詳 P○。</li> <li>5. 其他，詳見 P○（或附件○至附件○）。</li> </ol>
2.量體配置計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 空間使用及規劃設計構想內容，詳 P○。</li> <li>2. 量體計畫（含樓層數說明，簡報時需呈現 3D 動畫或模型），詳 P○。</li> </ol>
<b>第三章：興建計畫</b>	
興建計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設計理念與建築計畫（含綠建築計畫、建築理念說明、建築造型及建築物配置圖（比例尺：1/1000）等項目），詳 P○。</li> <li>2. 基地配置與環境融合度（含夜間照明計畫），詳 P○。</li> <li>3. 景觀及植栽計畫，詳 P○。</li> <li>4. 分年成本估算方式及控制，詳 P○。</li> <li>5. 興建期之施工時程計畫，詳 P○。</li> <li>6. 施工品質管制及安全維護計畫，詳 P○。</li> <li>7. 環境保護計畫（至少應就交通衝擊評估等事項），詳 P○。</li> <li>8. 其他，詳 P○。</li> </ol>
<b>第四章：營運計畫</b>	
營運計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營運時之組織架構，詳 P○。</li> <li>2. 營運管理、招商計畫，詳 P○。</li> <li>3. 服務品質計畫，詳 P○。</li> <li>4. 行銷計畫，詳 P○。</li> <li>5. 防災及緊急應變計畫，詳 P○。</li> <li>6. 營運資產維護計畫，詳 P○。</li> <li>7. 市場可行性分析，詳 P○。</li> </ol>

	8. 費率計價方式（收費標準及擬定原則），詳 P○。 9. 創新及公益性，詳 P○。 10. 移轉計畫，詳 P○。 11. 其他，詳 P○。
第五章：財務計畫	
財務計畫及風險管理	1. 財務基本參數說明，詳 P○。 2. 興建期投入成本分析，詳 P○。 3. 營運收支分析（分年營運收入分析、分年營運成本及費用分析、分年重增置成本分析、折舊及攤銷費用分析、營運權利金給付計畫等），詳 P○。 4. 權利金給付計畫，詳 P○。 5. 投資效益分析（財務效益分析、償債能力分析、敏感度分析），詳 P○。 6. 資金籌措計畫，詳 P○。 7. 預估財務報表，詳 P○。 8. 融資機構融資意願書，詳 P○。 9. 風險管理及保險計畫，詳 P○。 10. 其他，詳 P○。
評選項目及內容	內容摘要
前言、摘要	
企劃書完整性、可行性及對興建營運之瞭解程度(含背景環境資料之認知及可能遭遇之問題)	詳請參閱企劃書○頁。（或附件○至附件○）。

## 附件十二、「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、

### 662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」評選須知

一、 本案評選參採「最有利標評選辦法」規定辦理。

二、 評選作業

(一) 本案分二階段辦理評選：

1. 第一階段：資格審查。
2. 第二階段：辦理評選會，通過本案資格審查之投標廠商始參加評選，評選日期、地點另行通知。
3. 本案評選會時投標廠商需簡報。

(二) 評選會舉辦

1. 會議主持人由招標機關指定之召集人主持，召集人不克出席時由副召集人主持。
2. 委員不得具投標廠商之工作成員或顧問等相關身份，於評選會前由主席介紹各委員，倘投標廠商對委員之身份存疑時，得由評選會決定該委員是否可參與評分。
3. 評選會當日，出席評選委員未達二分之一（或外聘委員出席未達出席委員人數之三分之一）以上出席時，則另擇期評選。
4. 招標機關成立工作小組就受評廠商資料，擬具初審意見供評選委員會參考。評選委員會辦理廠商評選，應就各評選項目、受評廠商資料及工作小組初審意見，逐項討論後為之。
5. 不同評選委員之評選結果，召集人認有明顯差異（如序位差距過大、各評分項目得分或加總得分懸殊等）時，應提交委員會議決或依委員會決議辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，由委員會決議。
6. 本招商案評選結果由評選會議主席公開宣佈之，評選結果應做成紀錄由出席評選委員全體簽名。經評選無法選出最有利標廠商者，則宣告廢標。
7. 參與評選而未獲選之廠商所提企劃書不另支付酬勞，得經投標廠商要求並簽

收後發還，但招標機關得保留一份存查。

8. 其他未盡事宜，依評選委員會決定或解釋辦理。

### (三) 廠商辦理簡報時

1. 投標廠商於評選會議時應派專案負責人出席，簡報順序於開標當日抽籤決定，投標廠商未到場者，由招標機關代為抽籤。
2. 投標廠商簡報時，出席人數不得超過 10 人。其他投標廠商應先行退場。
3. 輪由特定投標廠商簡報，而該投標廠商未能及時辦理簡報者，得予允許順延簡報之次序，但順延至最後順序之應簡報時間，再加 10 分鐘，投標廠商仍未能辦理簡報者，視同該投標廠商放棄簡報（及答詢）。投標廠商未出席簡報及現場詢答者，雖不影響其投標文件之有效性，**惟簡報與答詢項目應評為零分**。
4. 經順延簡報之投標廠商，評選委員會得給予較低之分數。
5. 投標廠商簡報時間為 **20 分鐘**，答詢時間以 **20 分鐘** 為原則，簡報時間不足 20 分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間。
6. 簡報及答詢計時於倒數 5 分鐘時，按 1 短鈴；時間終了時按 1 長鈴，投標廠商應立即停止簡報。
7. 投標廠商不得利用簡報更改投標文件內容，投標廠商另外提出變更（包含開發權利金數額之變更）或補充資料者，該資料不納入評選。

### 三、 評選最有利標廠商規定

- (一) 由招標機關計算開發權利金標價得分，載於各評選委員評分表。

- (二) 本案採總分轉序位法辦理廠商評選作業（標價納入評分）：

由評選委員針對各廠商之評選項目分別評分後加總，並依加總分數高低評定序位，再彙整合計各廠商之序位，序位總和最低者，即為序位第一之廠商，次低者為序位第二之廠商，依此類推。以序位第一，且經評選委員會過半數之決定，達合格標準為平均 70 分（含；計算至小數點以下二位數）以上者為最有利標廠商，未達 70 分合格標準者，不得列為決標對象。

- (三) 同序位處理方式：

序位第一之廠商有 2 家以上，則以「計畫理念、團隊成員及興建營運實績」得分合計值最高者優先。再同分者，則以「開發權利金」價金最高者優先。再同

價金者，則以公開抽籤決定。

(四) 若有下列第 1 至第 3 之情事者，則退回評選委員會重新審議，再行決定；若有第 4 及第 5 之情事者，不予決標：

1. 標價不合理。
2. 評選委員會或個別委員審查結果有明顯差異（如序位差距過大、各評分項目得分或加總得分懸殊）。
3. 不同委員之評分結果有明顯差異。
4. 評選委員會之決議有足以影響招商公正之違法或不當行為者。
5. 發現其他足以影響招商公正之違法或不當行為等。

(五) 無投標廠商成為最有利標廠商者，本案廢標。

(六) 最有利標廠商僅錄取序位第一之優先廠商作為決標對象，如因故無法簽約，應重新辦理招商評選程序。

四、 廠商資格：詳如投標須知，不符規定者則不予納入評選作業。

五、 企劃書格式及其他隨企劃書提送文件：

(一) 企劃書製作格式建議如下：

1. 以紙本方式製作企劃書：

- (1) 一律以中文（正體字）橫向由左而右書寫，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廠商及其負責人印章（如為外國公司者得以簽名代替印章）。
- (2) 以 A4 之紙張、直式橫寫格式製作，並以電腦繕打，但相關之圖說不在此限（圖表若因需要可以摺頁式為之）。
- (3) 以雙面印刷為原則。裝訂左側成冊，如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。
- (4) 企劃書封面加蓋廠商及其負責人印章。
- (5) 企劃書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與企劃書冊數相同，併同企劃書送達。
- (6) 份數：一式 **20** 份。

2. 其他：

- (1) 加目錄、編頁碼、加封面。
  - (2) 檢附「企劃書內容摘要暨頁次對照表」。
  - (3) 企劃書中引用相關書籍、資料，加註所引用之出處。
  - (4) 內容次序按評分表之評選項目次序排列。
  - (5) 不含封面、目錄及附件，以標楷體 14 字體，段落以固定行高 25 點為行距，合計 A4 規格 150 頁為原則(單面印製 1 張計 1 頁；雙面印製 1 張計 2 頁)。附件部分頁數不予限制。
3. 所提內容，包括其他相關文件，以中文（正體字）為主，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文，但以中譯文為準，但一般通用「術語」仍得以原文呈現。

(二) 投標廠商之企劃書規劃內容應包含但不限於下列內容，其編排次序如下：

第1章 計畫理念、團隊成員及興建營運實績

第2章 基地開發構想與量體配置計畫

第3章 興建計畫

第4章 營運計畫

第5章 財務計畫

(三) 企劃書內容

#### **第1章 計畫理念、團隊成員及興建營運實績**

1. 計畫目標
2. 開發經營理念
3. 投標廠商

(1) 投標廠商簡介：

A. 背景、商譽等。

B. 標廠商或其各組成員應於其財務與經營狀況進行說明，其中財務、營運狀況及營業項目等說明，應至少包含本申請須知第壹、十一條所規定之投標廠商資格、財務能力等條件說明；並應就過去 3 年經營期間（不足 3 年者以實際經營年期計）之營運風險指標（如固定資產比率、營運槓桿度、營業淨利率波動性）、

財務風險指標（如負債比率、財務槓桿因數）進行自主評估，其相關指標數據應與投標廠商檢具之財務報告書內容相符。（如單一投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司最近一年度（107年度）金融負債中之長期負債占金融負債比超過 30%或無金融負債者，應特別提出佐證及說明）。

(2) 投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商之組織管理架構，包含但不限於執行本計畫之規劃、興建、營運等各階段之組織管理架構、分工項目及出資比例說明。若有協力廠商，並應檢附協力廠商合作同意書。

(3) 投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商之資歷經驗或得獎經驗：

A.投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商中，至少 1 家至民國 108 年 12 月 31 日止已實際經營文創產業設施之經驗至少 2 年。

B.投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商之投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理之相關實績，至少應就本申請須知第壹、十一條投標廠商之基本資格有關之實績進行說明。

C.投標廠商、其各組成員或投標廠商之協力廠商之得獎紀錄或其他優良事蹟，包含但不限於國內、外辦理類似建築工程或經營經驗且能出具證明文件者，或國內、外參與國際競賽獲獎且能出具證明文件者。

D.如為協力廠商之實績，該協力廠商亦應遵守前述之相關規定提出。

## 第2章 基地開發構想與量體配置計畫

投標廠商應以本申請須知及本興建營運契約所規定之工作範圍與時程為依據，提出興建計畫。興建計畫包含但不限於下列項目：

1. 整體規劃構想。
2. 土地使用配置計畫。
3. 引入設施及活動機能。

4. 空間使用及規劃設計構想內容。
5. 量體計畫（含樓層數說明，簡報時需呈現 3D 動畫或模型）。
6. 交通系統規劃（含交通衝擊影響分析、交通改善措施及停車場動線規劃）。
7. 其他。

### 第3章 興建計畫

1. 設計理念與建築計畫（包含但不限於建築外觀、綠建築計畫、建築理念說明、建築造型及建築物配置圖（比例尺：1/1000）等項目）。
2. 基地配置與環境融合度（包含但不限於夜間照明計畫）
3. 景觀及植栽計畫。
4. 分年成本估算方式及控制。
5. 興建期之施工時程計畫。
6. 施工品質管制及安全維護計畫。
7. 環境保護計畫（包含但不限於交通衝擊評估等事項）。

### 第4章 營運計畫

營運計畫應包含但不限於下列項目：

1. 營運時之組織架構。
2. 營運管理、招商計畫：包含但不限於營運主業及附屬設施，擬出租或委託第三人時之出租或委託經營構想（營運主業之轉營運，自開始營運日起 5 年內以投標時之協力廠商為限，若預計自開始營運日起 5 年後將更換轉營運對象，應說明之）。
3. 服務品質計畫。
4. 行銷計畫。
5. 防災及緊急應變計畫。
6. 營運資產維護計畫。
7. 市場可行性分析。
8. 費率計價方式（收費標準及擬定原則）：包含營運主業設施及附屬

設施。

9. 創新及公益性：包括睦鄰及回饋計畫等具創新及公益性措施

10. 移轉計畫。

## 第5章 財務計畫

投標廠商須依據本案特性及契約規定，提出本計畫財務計畫。投標廠商之財務計畫對於本計畫之開發經費預估、營運收支預估、資金籌措、設定地上權起迄期間分年現金流量分析與投資效益分析方案，能充分表達投標廠商了解本計畫之財務特性，且證明有足夠財務能力履行本計畫。其中權利金繳納應以符合公眾利益及務實財務考量為目標，提出權利金（必要，且不得低於本案開發權利金底價，並與開發權利金報價單金額一致）。其內容包含但不限於：

### 1. 財務基本參數說明：

包含但不限於興建期程、營運期程、物價調整、折舊方式及折舊年期、資本結構、融資利率、股東預期報酬率、稅賦、折現率等等。

### 2. 興建期投入成本分析：

包含但不限於各項設施興建成本，應將各項設施之興建期投入成本彙總，及開發權利金、興建期土地地租、其他間接成本等項目之預估。

### 3. 營運收支分析：其內容包含但不限於

- (1) 分年營運收入分析。
- (2) 分年營運成本及費用分析（不含折舊）。
- (3) 分年重增置成本分析。
- (4) 折舊及攤銷費用分析。
- (5) 營運權利金給付計畫。

### 4. 投資效益分析：其內容包含但不限於

- (1) 財務效益分析：應包括「自償率分析」、「計畫淨現值（Project NPV）」、「計畫內部報酬率（Project IRR）」、「計畫還本年期（Project Pay-Back Period）」等分析。

(2) 償債能力分析：根據以上結果提出融資還款期各年之償債能力預估分析，分析結果應包含長期償債能力預估及利息保障倍數預估。

(3) 敏感度分析：應針對重要風險因素對計畫內部報酬率及融資還款期間償債能力之影響，分別進行敏感度分析，

5. 資金籌措計畫：

包含但不限於自有資金籌措計畫、融資計畫及償還計畫。於資金籌措計畫中，投標廠商應充分表達已了解本計畫未來興建及營運資金籌措，並著重投標廠商資金籌措之可行性與可能性，以證明有足夠財務能力履行本計畫。

6. 預估財務報表：

包含但不限於資產負債表、損益表，以及現金流量表。

7. 融資機構融資意願書：

包含但不限於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）以上主管簽署之融資意願書。

8. 風險管理及保險計畫

(四) 附件（與企劃書一併裝訂）：

1. 共同投標廠商於企劃書所提之本專案負責人，應以就職於共同投標廠商之一者為宜；單獨投標廠商亦同。投標時，請另附上開人員之在職證明文件。
2. 財務報表：單獨投標廠商及共同投標廠商提供最近三年經合格會計師簽證之財務報表，成立未滿三年者，則為經合格會計師簽證之全部年度之財務報表，如未滿一年，為經合格會計師簽證之全部營運期間之財務月報表。若投標廠商經營文創產業未滿3年者，亦應另外檢附營運年度至民國108年之相關文件。
3. 無退票紀錄證明文件：須為票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日前半年內所出具，且可證明該投標廠商「非屬拒絕往來戶」及「自該查覆單查詢日往前推算三年內無退票紀錄」，或「第二類票據信用資料查覆單」(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄)。該查覆單應加蓋經辦員章、有權人章及查覆單位圖章。如為共同投標廠商應所有廠商均應出具，外國法

人如無法提出前述證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。

4. 財務模型試算 excel 檔案（併同企劃書，單獨以光碟形式提送一份），如以其他軟體試算，請轉換與 excel 相容之格式。
5. 招商文件如有要求廠商提供之履約標的，其規格、功能、效益或其他情形，應達到機關之需求條件，且要求廠商應於「企劃書」提出相關文件或應載明於企劃書者，建議廠商依其性質，在「企劃書」提出擬提供標的之下列文件部分或全部之書面資料，以供審查、評選：
  - (1) 廠商自行企劃承諾履約標的之企劃文件。
  - (2) 招商標的之「型錄」。
  - (3) 設備、產品、招商標的生產者、代理商、銷售者出具符合需求條件之規格、功能、效益或其他情形之文件。
  - (4) 其他足以證明符合機關需求條件之規格、功能、效益或其他情形之文件。

六、 評選項目與配分

評選項目	評選子項	配分	
計畫理念 、團隊成員及 興建營運實績	1. 計畫目標	2	20
	2. 開發經營理念	3	
	3. 投標廠商簡介	5 <sup>3</sup>	
	4. 投標廠商之組織管理	5	
	5. 實績或得獎經驗	5 <sup>4</sup>	
基地開發構想與 量體配置計畫	1. 整體規劃構想 2. 土地使用配置計畫 3. 引入設施及活動機能 4. 空間使用及規劃設計構想內容，包含營運主業及附屬設施設置計畫 5. 量體計畫（含樓層數說明，簡報時需呈現3D動畫或模型） 6. 交通系統規劃（含交通衝擊影響分析、交通改善措施及停車場動線規劃） 7. 其他	16	
興建計畫	1. 設計理念與建築計畫（含綠建築計畫、建築理念說明、建築造型及建築物配置圖（比例尺：1/1000）等項目） 2. 基地配置與環境融合度（含夜間照明計畫） 3. 景觀及植栽計畫 4. 分年成本估算方式及控制 5. 興建期之施工時程計畫 6. 施工品質管制及安全維護計畫 7. 環境保護計畫（至少應就交通衝擊評估等事項） 8. 其他	13	
營運計畫	1. 營運時之組織架構 2. 營運管理、招商計畫 3. 服務品質計畫 4. 行銷計畫 5. 防災及緊急應變計畫 6. 營運資產維護計畫 7. 市場可行性分析 8. 費率計價方式（收費標準及擬定原則） 9. 創新及公益性 10. 移轉計畫 11. 其他	13	

<sup>3</sup> 本子項評分標準如下：

1. 符合基本資格者，得 2 分。
2. 對自身之財務、營運狀況及營業項目等之說明，有助於本案推動者，再得 1~2 分。
3. 單一投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司最近一年度（**107**年度）金融負債中之長期負債占金融負債比超過 30% 者或無金融負債者，再得 1 分。

<sup>4</sup> 本子項評分標準如下：

1. 對自身之投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等相關實績之說明，有助於本案推動者，再得 1~2 分。
2. 得獎紀錄或其他優理事蹟（包含但不限於國內、外辦理類似建築工程或經營經驗且能出具證明文件者，或國內、外參與國際競賽獲獎且能出具證明文件者）：每件再得 0.5 分，惟本子項之得分加總以 5 分為限。

<p style="text-align: center;"><b>財務計畫</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 財務基本參數說明</li> <li>2. 興建期投入成本分析</li> <li>3. 營運收支分析（分年營運收入分析、分年營運成本及費用分析、分年重增置成本分析、折舊及攤銷費用分析、營運權利金給付計畫等）</li> <li>4. 投資效益分析（財務效益分析、償債能力分析、敏感度分析）</li> <li>5. 資金籌措計畫</li> <li>6. 預估財務報表</li> <li>7. 融資機構融資意願書</li> <li>8. 風險管理及保險計畫</li> <li>9. 其他</li> </ol>	<p><b>13</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>開發權利金</b></p>	<p>以開發權利金報價單為準</p>	<p><b>20</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>簡報及答詢</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 簡報內容完整性</li> <li>2. 簡報內容可行性</li> </ol>	<p><b>5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>合計</b></p>		<p><b>100</b></p>

七、 其他事項

本案得標廠商於評選會議中澄清、承諾事項或於簽約後之協調事項、審查會議，視為本契約之一部分，如有牴觸，以最新者為準，且其成本包含於原服務費用內。

## 外標封（面）

80252 高雄市苓雅區五福一路 67 號  
高雄市政府文化局 收

招商案名：「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆  
國有土地招商案」

- 投標廠商（第 1 成員）名稱：

地址：

- 投標廠商（第 2 成員）名稱：

地址：

- 投標廠商（第 3 成員）名稱：

地址：

- 投標廠商（第 4 成員）名稱：

地址：

- 本投標案之廠商聯絡人：

上開人員之辦公室電話號碼：

上開人員之辦公室傳真號碼：

上開人員之電子郵件信箱：

上開人員之手機號碼：

注意事項：請廠商將本頁填妥後，粘貼於封面，或於自備封套之封面，加註前列字樣及資料，以利作業。

## 資格證明文件專用套封

案名：	「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」
-----	---

投標廠商名稱：

負責人：

地址：

代理人：

電話：

說明：

- 一、投標廠商應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋，置入證明文件後彌封，並於本套封加蓋單一公司投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司之公司及其負責人印章，以利作業。
- 二、單一公司投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章。
- 三、上方各欄不得空白。

# 開發權利金標單專用套封

案名：	「高雄市鹽埕區大榮段 659、660、661、661-3、662、662-3 地號等 6 筆國有土地招商案」
-----	---

投標廠商名稱：

負責人：

地址：

代理人：

電話：

說明：

- 一、本套封僅限裝入權利金標單。
- 二、投標廠商應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋，置入開發權利金標單後彌封，並於本套封加蓋單一公司投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司之公司及其負責人印章，以利作業。
- 三、單一公司投標廠商或共同投標廠商之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章。
- 四、上方各欄不得空白。