

# 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司公開甄選須知

## 【臺北港東 1 之 1 第二倉庫租賃經營案】

### 第一章 總則

- 第一條、租賃經營標的：臺北港東 1 之 1 第二倉庫，土地面積約 7,027.7 平方公尺。
- 第二條、辦理依據：商港法、公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法、臺灣港務股份有限公司辦理商港設施以約定方式投資興建或租賃經營作業要點。
- 第三條、投資人之資格條件：依法設立登記之公司。
- 第四條、甄選方式：本案採公開甄選方式進行「單項評比」評選最優投資人(作業流程參照本須知附表)。
- 第五條、使用目的(經營限制)：承租範圍內須經營物流倉儲相關業務，惟不得進儲國際海運危險品準則(IMDG CODE)所列 9 大類危險品、行政院環境保護署所列管毒性化學物質及逸散性粒狀污染物質(包含但不限於砂石、煤炭、水泥、黏土、石灰石、矽砂等)。
- 第六條、基本規範：
- 一、本案租賃經營標的依現況出租，最優投資人租賃期間所需水電，由臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(以下簡稱本分公司)提供並開單計收最優投資人應繳之水、電費用，非經本分公司書面同意，最優投資人不得自行洽自來水公司及電力公司申請裝設專用或分水、電表。最優投資人若未經本分公司書面同意自行裝設上開水、電設備或違反相關規定者，應依本案契約給付本分公司懲罰性違約金。
  - 二、最優投資人經本分公司書面同意後，應自行洽自來水公司及電力公司申請裝設專用計費水、電表，或由合格廠商會同本分公司裝設分水、電表，在契約期間內所有承租區內之一切水、電費，概由最優投資人負擔。最優投資人保證於需加裝比流器、或接用電器(接線)等設備時，應先經本分公司書面同意並確實會同本分公司裝設，倘需設置配電場所，應設置於最優投資人承租區域內，前述洽自來水公司及電力公司申請裝設專用計費水、電表，應以最優投資人為用戶名，一切申裝費用(包括但不限於申請用電線路補助費、配電場所之設置與移除費用等)概由最優投資人負擔，於本案契約因故提前終止，或租賃期間屆滿未續約時不得要求本分公司補(賠)償。
  - 三、本案設施租金未計算因應國家政策變更屋頂型式差額之建造成本，爰爾后租賃經營標的之屋頂規劃太陽光電招商業務，相關售電收入由本分公司收取，本案最優投資人應無條件配合上述事項。
  - 四、本案設施租金未計算 2 樓辦公室與 4 樓辦公室之建造成本，爰本案租賃經營標的不含上述辦公室，本案最優投資人完成簽約后得依現行法令申請增租。

五、本案租賃經營標的之梯廳暨機電設備空間等全部公共設施，最優投資人應盡善良管理人之注意義務，並負維修保養責任。

第七條、租賃契約期限：5年（於租賃期間屆滿6個月前，得以書面向本分公司申請續租）。

第八條、權利範圍：最優投資人向本分公司承租臺北港東1之1第二倉庫，依本分公司核可之投資經營計畫書經營物流倉儲相關業務。最優投資人不得要求設定或讓與地上權，亦不得就本契約所生各項權利及租賃物設定抵押權或質權等負擔行為。

第九條、租賃期間內，最優投資人應依下列規定繳納各項租金費用（計算暨繳納方式詳契約草案）：

一、土地租金：

（一）開始給付日期：自租賃經營標的點交之日起。

（二）計費方式：依租賃土地面積按核定之區段值及年費率（目前區段值為每年每平方公尺5,000元，年費率為5%）計算。

（三）調整：契約期間內，區段值、費率或計費方式有調整時，自調整日起隨之調整。另最優投資人應依所承租之土地面積，負擔契約期間內公告地價上漲之2%金額。

二、設施租金：

（一）開始給付日期：自租賃經營標的點交之日起。

（二）計費方式：每年租金2,245萬9,723元整。

（三）調整：最優投資人應依所承租之設施，負擔契約期間內房屋評定現值上漲之3%金額。

三、管理費：

（一）開始給付日期：自租賃經營標的點交之日起。

（二）計費方式：依最優投資人承諾之管理費計算，底價係土地租金及設施租金加總之10%。

四、其它依「基隆港(含蘇澳港、臺北港)港埠業務費之項目及費率標準表」及經政府頒訂收取之新費率類目與最優投資人之業務有關者，最優投資人應按規定向本分公司繳納。

五、最優投資人應繳納予本分公司之各項租金及費用均應外加營業稅。

## 第二章 甄選文件

第十條、甄選、遞件及作業方式：本案採公開甄選方式辦理資格審查暨單項評比。

一、投資人應將本須知規定之資格審查文件裝入標示【資格審查文件封】內、管理費承諾書裝入標示【管理費承諾書封】內，【資格審查文件封】應加蓋公司及代表人印章（須與公司登記印鑑章相符，以下同），以示所附文件影本與正本相符，上開二信封密封后再一併裝入標示【甄選文件封】內。

二、上開各項文件印章請用油性印泥蓋章，且不得以鉛筆或可擦拭筆填寫，請依說明

以繁體中文(承諾之管理費以大寫正楷)填列各項應註明事項，並依說明於各該信封外註明投資人(公司名稱)、公司所在地、代表人姓名、聯絡電話等資料，各項資料未註明、蓋章或各信封未密封者，均視為無效。

三、甄選文件封密封后，投資人應以【掛號】或【快捷】郵件向中華郵政投寄，並於本分公司公告收件截止時間前寄達【新北市八里區八里郵局第42號郵政信箱】，投資人應自行估算寄達時間，逾時寄達視為無效。凡經投遞之甄選文件，投資人不得取回。

第十一條、本案資格審查應檢附文件及份數如后(缺項視為不合格，投資人應自負檢附文件影本的舉證與法律責任)，各項文件內容應使用繁體中文，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文：

一、押標金票據(以現金繳納者請改附相關收據) (一份)

二、退還押標金申請單 (一份)

三、公司登記證明文件影本 (一份)

(一)公司登記主管機關發給之「公司設立/變更登記表」。

(二)投資人不得以直轄市及縣(市)政府核發之營利事業登記證作為證明文件(經濟部98年4月2日經商字第09802406680號函公告)。

四、公司章程影本 (一份)

五、公司設立/變更登記表之股東或董監事名冊影本(最近一任期) (一份)

六、最近一期營業稅繳稅證明文件影本 (一份)

(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及申領統一發票購票證相關文件代之。)

七、投資經營計畫書，其內容至少應包含下列各項： (一份)

(一)營業項目或經營範圍說明。

(二)整體發展構想及營運模式。

(三)投資效益分析。

(四)相關經營實績或經營理念。

(五)貨物進儲作業模式及車輛進出動線。

(六)工安、消防、環保、職業安全衛生等措施。

(七)營運可行性分析。

(八)對臺北港經營產生之綜效(租金、稅收、就業人口等)。

八、切結書 (一份)

九、避免違反公職人員利益衝突迴避法聲明書 (一份)

第十二條、投資人承諾之管理費：底價係土地租金及設施租金加總之10%，由投資人以大寫正楷(壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬…整)填列於「管理費承諾書」，並加蓋公司及代表人印章，再裝入標示【管理費承諾書封】內，

所填之數量如低於前述底價，則未符合評選基準。

第十三條、同一投資人以投遞 1 件甄選文件為限，相關情形列舉如后：屬同一公司之二家以上分公司，或同一公司總公司與其分公司或其他類似分公司之分支機構者(如分行或辦事處)，或同一公司就同一案分別遞件者，或不同公司之代表人為同一自然人者…。

第十四條、押標金：

一、投資人應繳交押標金新台幣 133 萬元整，應以現金，金融機構簽發之本票、支票、保付支票，郵政匯票，無記名政府公債，設定本分公司臺北港營運處為質權人之銀行定期存款單或銀行書面連帶保證等任何一種方式於收件截止時間前繳交。

二、押標金繳交方式：

(一) 現金：應於收件截止時間前向本分公司臺北港營運處秘書室辦理繳款作業(新北市八里區商港路 123 號 7 樓)，逾時不予受理，並將收據影本附於甄選文件內於截止期限前遞送。

(二) 押標金票據(或銀行書面連帶保證)：應為即期，依其性質應分別記載受款人、質權人或受益人為「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司臺北港營運處」，押標金票據(或銀行書面連帶保證)有效期應自公開甄選當日起 90 日內有效，並附於甄選文件內於收件截止時間前遞送。

三、最優投資人繳交之押標金得申請轉換為履約保證金。

第十五條、投資人或本案有下列情形之一者，視為資格條件(甄選文件)不合格，且所繳納之押標金不予退還：

一、甄選文件係偽造或變造。

二、投資人另行借用他人名義或證件遞件申請。

三、冒用他人名義或證件遞件申請。

四、被評選為最優投資人後，不接受甄選結果或拒絕於本分公司所定期限內簽約。

五、最優投資人未於規定期限內，繳清履約保證金。

六、不同投資人間之甄選文件內容由同一人或同一廠商繕寫或備具者。

七、不同投資人之押標金由同一人或同一廠商繳納或申請退還者。

八、不同投資人之地址、電話號碼、承辦人等聯絡資料相同者。

九、不同投資人間之甄選文件內容有其他顯係同一人或同一廠商所為之情形者。

十、違反本須知第十三條規定。

第十六條、有下列情形之一者，投資人所繳納之押標金無息退還：

一、投資人之資格條件(甄選文件)經審核不合格，或未被評選為最優投資人。

二、本分公司宣布終止公開甄選程序或不可抗力因素未辦理公開甄選。

三、逾期繳納押標金或繳納後未投遞甄選文件或逾期投遞甄選文件。

四、無本須知第十四條第三項之情形，且最優投資人依規定繳清履約保證金。

### 第三章 甄選程序

第十七條、甄選程序：本案採公開甄選方式辦理，先開啟資格審查文件封審核投資人資格條件，資格條件審核不合格者，喪失甄選資格；資格條件審核合格者，再開啟管理費承諾書封進行單項評比項目之甄選；審核及評選結果當場宣布，投資人未到場，且獲評選為最優投資人時得以書面通知。

一、審核投資人資格條件：

(一)時間：詳招商公告事項。

(二)地點：本分公司臺北港營運處 7 樓會議室(新北市八里區商港路 123 號)。

(三)本分公司主辦單位於收件截止時間後 30 分鐘內，應會同政風單位一次取件。

若政風單位無法會同時，由其協請其他單位會同取件。凡經投遞或專人送達之甄選文件，投資人擬以任何理由申請補正、作廢或撤回，或以電子資料傳輸方式投遞者，本分公司均不接受。

(四)有 1 個(含)投資人以上投件，即辦理投資人資格條件審核作業。

(五)若無投資人投件，則宣布流標；經投資人資格條件審核結果無合格投資人，則重新辦理招商。

二、單項評比：經投資人資格條件審核合格之投資人家數達 1 家(含)以上，隨即當場進行單項評比，以承諾之管理費(底價係土地租金及設施租金加總之 10%)為評選基準，符合評選基準且出價最高者為最優投資人。

(一)評比結果二家(含)以上相同者，由投資人(公司代表人或被授權人)當場重新填報管理費承諾書後逕予評比且最多以 3 次為限，評比結果均相同時以抽籤決定之，投資人(公司代表人或被授權人)未到場視同放棄本項比價權利。

(二)所有投資人承諾之管理費均未符合評選基準(即未達上開底價)，則重新辦理招商。

第十八條、甄選其它規定：

一、投資人(公司代表人)請於公開甄選當日親自出席(請攜帶附相片之身分證明文件正本備驗)或填具授權書派員參加公開甄選(被授權人須為完全行為能力人，並應攜帶授權書暨附相片之身分證明文件正本備驗)，未到場者視同放棄各項主張與聲明異議之權利，且未獲評選為最優投資人時不另以書面通知；為維持甄選秩序，除本分公司參與甄選相關人員外，非本案投資人不得要求進入甄選現場。

二、評比結果均相同，須以抽籤方式決定最優投資人時，由各投資人(公司代表人或被授權人)當場當眾抽籤。

三、公告招商後至甄選當日前，如有重大爭議或不可抗力(如天災)原因，本分公司有權認定且延後甄選日期或宣布終止公開甄選程序。

四、最優投資人未於本分公司所定期限內繳清履約保證金或簽約，本案重新辦理招商。

第十九條、投資人之甄選文件無本須知第十五條規定情形，惟有下列情形之一者，即為投資人資格條件不合格，押標金無息退還：

一、未依本須知第十條規定填列各項應註明事項、加蓋公司及代表人印章或封裝者。

二、檢附資格審查文件不符合本須知第十一條等相關規定者。

三、寄達時間已逾收件截止時間者。

第二十條、投資人所投遞之管理費承諾書有下列情形之一者，管理費承諾書無效，押標金無息退還：

一、未使用加蓋本分公司公開甄選戳章之管理費承諾書者。

二、管理費承諾書以鉛筆或可擦拭筆填寫者。

三、管理費承諾書未加蓋投資人公司及代表人印章者。

四、管理費承諾書塗改處未加蓋投資人公司及代表人印章或填寫之數量無法辨認者。

五、變更管理費承諾書式樣、塗改字句或管理費承諾書內另附條件者。

六、未以中文大寫正楷填寫管理費承諾書之數量者。

七、投資人承諾之管理費未符合評選基準(底價)者。

八、檢附 2 張(含)以上管理費承諾書者。

九、未依本須知第十條、第十二條等相關規定辦理者。

## 第四章 履約

第二十一條、簽約期限：

一、最優投資人應自公開甄選審核及評選結果宣布日起 30 日內無條件依契約草案與本分公司完成簽約。

二、最優投資人未於本分公司所定期限內簽約，所繳納之押標金不予退還，已繳清履約保證金者扣除原應繳交之押標金部分后無息退還，本案重新辦理招商。

第二十二條、履約保證金：

一、最優投資人應於簽約前繳清履約保證金(金額詳契約草案)。

二、未依期限繳清履約保證金，視為放棄最優投資人資格，本案重新辦理招商，原繳之押標金不予退還。

## 第五章 附則

- 第 二十三條、各投資人（含最優投資人）就本案與其他機關有任何文書或函件往來，應副知本分公司。
- 第 二十四條、投資人甄選文件所附之各項證明文件如屬不實，應自負刑事暨民事相關法律責任，除依本須知第十五條辦理，本分公司將依法請求賠(補)償，並移請司法機關偵辦。
- 第 二十五條、全份招商文件包括(1)公開甄選須知(2)管理費承諾書(3)切結書(4)退還押標金申請單(5)授權書(6)契約草案(7)避免違反公職人員利益衝突迴避法聲明書(8)其他(資格審查文件封、甄選文件封、管理費承諾書封)。
- 第 二十六條、其他事項：
- 一、最優投資人應依本分公司審查意見修改投資經營計畫書，並應於本分公司規定期限內完成修訂，審核通過後之投資經營計畫書(乙式 14 份)送交本分公司列為契約附件。
  - 二、除另有約定外，所有稅捐（房屋稅及地價稅除外）、規費及其他費用等均由最優投資人負擔。
  - 三、承租範圍內水電費、電信費及保險費由最優投資人負擔。
  - 四、最優投資人於營運時，應依職業安全衛生暨環保法令相關規定辦理。
- 第 二十七條、最優投資人之經營業務如有涉及其他特別法，應依相關法令規定辦理。
- 第 二十八條、為配合交通事業單位資訊化作業，最優投資人應無條件配合本分公司電腦連線作業，費用由最優投資人自行負擔。
- 第 二十九條、本案之招商文件若有不同規定或互有牴觸時，以契約草案為優先。
- 第 三十條、其他有關事項詳如契約草案。