

# 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司 公開甄選須知(草案)

## 【基隆港旅運複合商業大樓招商案】

### 第一節 總則

- 一、本計畫區屬第二類港埠用地（特）土地，由投資人依基隆市政府核定之土地使用分區管制要點（詳契約草案附件七）自行出資(籌資)、規劃、興建、經營及管理建築物及其附屬設施，其容許使用項目、使用強度、申請商業使用捐贈負擔規定，依該使用分區管制要點辦理。本案標的為租賃基隆港西四至西六碼頭及後線土地約 41,680.75 平方公尺土地（”建築”範圍需自碼頭岸線退縮 20m，依實際測量結果為準），本案建蔽率及容積率分別為 70%、290%。
- 二、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。
- 三、租賃經營標的：
  - （一）土地標示：開發範圍圖、開發範圍地籍圖、租賃物地籍資料詳契約草案附件一、二、三。
  - （二）基地面積：41,680.75 平方公尺
- 四、投資興建設施：

由投資人依基隆市政府核定之土地使用分區管制要點（詳契約草案附件七）自行出資(籌資)、規劃、興建、經營及管理建築物及其附屬設施，其容許使用項目、使用強度、申請商業使用捐贈負擔規定，依該使用分區管制要點辦理。
- 五、產權歸屬：投資人於承租範圍內興建投資興建設施時，應以投資人之名義辦理建築物所有權第一次登記，並於建築物所有權第一次登記完成時，協同辦理建築物預告登記。
- 六、投資人應於契約屆滿或終止翌日起 90 日內將投資興建設施所有權無償移轉予臺灣港務股份有限公司並完成登記程序（相關移轉登記程序依契約草案附件九規定辦理）

## 七、租賃期限：

(一) 自簽約日起共計 50 年。

### (二) 興建期與營運期

1、興建期：投資人須自簽約日起 48 個月內完成投資人投資興建設施之興建，並自取得基隆市政府核發使用執照後 1 年內開始營運，並請投資人於正式營運時函書面通知本分公司。

2、營運期：投資人開始營運之日起至本契約屆滿之日止。如投資人提前開始營運者，應通知本分公司並同時起算變動管理費及其他相關費用。

## 八、營業項目及經營限制：

### (一) 營業項目：

1、會議及展覽服務業（含會議展覽中心）（JB）、展示、展售、教育訓練相關設施。

### 2、商業使用

(1) 零售、餐飲業：零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）

(2) 觀光休閒服務業：觀光及旅遊服務業（J9）、旅館業（J901）、休閒服務業（含戶外、室內遊樂場及其相關設施）（J7）、運動服務業（J8）

(3) 工商服務業：金融、保險及不動產業（H）、顧問服務業（I1）、資訊服務業（I3）、廣告業（I4）、設計業（I5）、電信業務門號代辦業（IE）、研究發展服務業（IG）、訓練服務業（J2）、出版事業（J3）、電影事業（J4）、廣播電視服務業（J5）、專門技術服務業、租賃業（JE）

(4) 其他經商港管理機關及都市計畫主管機關同意之商業服務設施。

3、公共運輸場站及其附屬設施。

4、國際及行政服務業：國際機構及外國駐在機構、政府機關、公共行政服務業之辦公室、員工住宿及休閒設施。

5、遊客管理及服務設施。

6、藝文及文教設施：藝文業（J6）、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術

館、博物館、科學館、陳列館、水族館)、文康設施(音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院)。

7、海岸休閒遊樂設施。

8、園藝及造景相關設施。

9、其他經商港管理機關及都市計畫主管機關同意之必要及附屬設施。

(二)經營限制：非經本分公司同意，投資人不得在租賃物、投資興建設施範圍內進行契約約定以外之作業，並不得儲放違禁品或危險物品。

九、租金及管理費(詳契約草案)：

(一)土地租金

(二)固定管理費

(三)變動管理費：

1、自營運日起，每年以投資人之年營業收入淨額之百分比，依下列級距方式計收：

序號	營業收入金額	變動管理費計收比例	備註
(1)	年營業收入淨額 15 億以下者	依該年營業收入淨額百分之○計收。	(納入綜合評選之項目，由投資人出價，最低不得低於 3%。)
(2)	年營業收入淨額達 15 億以上未達 20 億者	依該年營業收入淨額百分之○計收。	(納入綜合評選之項目，由投資人出價，最低不得低於 2%。)
(3)	年營業收入淨額達 20 億以上者	依該年營業收入淨額百分之○計收。	(納入綜合評選之項目，由投資人出價，最低不得低於 1%。)

2、年度營業收入淨額依投資人每期向稅捐機關申報之「營業人銷售額與稅額申報書」所載銷售額總計合計數計算之。

## 第二節 甄選資格及文件

十、甄選方式：綜合評選(評選項目標準表詳附件 1)。

### (一) 投資人資格：

- 1、須依中華民國公司法設立登記並存續之股份有限公司或依外國法律設立並存續之外國公司，其實收資本額應達新臺幣壹億元以上(如屬外國公司則以遞件日之臺灣銀行即期賣出匯率換算之新臺幣為準)。如設立登記之該國法令無登記資本額制度，則無需符合登記資本額之限制，但應於依中華民國公司法設立分公司時，其實收資本額應達新臺幣壹億元以上。
- 2、投資人以單一公司申請為限，不得具名共同申請。
- 3、依現行經濟部投資審議委員會「大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目」規定，大陸地區投資人依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」第 3 條之定義認定，不得參與本案。
- 4、投資人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，得撤銷其取得投標、得標及簽約資格。

### (二) 甄選文件：

#### 1、公司登記證明文件：

- (1) 投資人向我國或公司所在國之商業登記主管機關申請發給之「公司登記證明文件」、「商業登記證明文件」，或透過經濟部網站(網址：<http://gcis.nat.gov.tw/main/indexC.jsp> 商工登記資料)、直轄市、縣(市)政府資訊網站查詢之登記資料列印後，加蓋公司章。
- (2) 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)。
- (3) 如為外國公司，已於我國設立分公司者應檢附外國分公司設立(變更)登記表或透過經濟部網站(網址：<http://gcis.nat.gov.tw/main/indexC.jsp> 商工登記資料)、直轄市、縣(市)政府資訊網站查詢之登記資料列印後，加蓋公司章；尚未於我國設立分公司者則應檢附該國政府核發公司合法成立並存續中之證明文件，並經該國有權單位公證及

中華民國駐外機構認證。

2、公司章程。

3、股東或董監事名冊（任期須在有效期限內）。

4、投資經營計畫書 15 份，內容至少應包含下列各項，並以 A4 紙張列印，雙面列印以不超過 40 張為原則，單面列印以不超過 80 張為原則：內容以不超過 120 頁為原則（含公司業績與工作人員簡介等附件）。一律用 A4 直式，由左至右以中文打字橫書為原則（圖表必要時可用 A3 紙張但裝訂時需內摺），各頁均應標示章節及頁碼，並加封面、封底及目錄，裝訂成冊，並載明下列項目：

(1) 相關經營實績及理念

(2) 投資經營計畫內容之完整性及可行性

(3) 變動管理費

(4) 帶動港區及鄰近區域之經濟發展

5、最近一期納稅證明文件影本（營業稅申報書或繳款書收據聯，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及申請統一發票購票證明相關文件代之），但投資人如為外國公司者免附。

6、繳納押標金票據證明（以現金繳納者免附）。

7、印模單、切結書、聲明書、退還押標金申請單及標封（得自備並註明案名）、資格封。

8、本甄選須知第十一點第二項第一款、第二款、第三款、第五款、第六款、第七款所規定文件項目應依序裝入資格封並予密封。投資經營計畫書 15 份應各別裝訂併資格封裝入標封並予密封。投資人所附各項文件或資格如不符合上述規定者，喪失甄選資格。

十一、投資人應提出之證明文件，除招商文件另有規定者外，以影本為原則。

十二、投遞文件以繁體中文為之，如附有外文譯本，該譯本僅供參考。

- 十三、投資人應依本須知填妥各項招商文件（不得使用鉛筆），所附各項招商文件一律裝封，以郵寄投遞。
- 十四、甄選文件應於 109 年○月○日上午 10 時 30 分以前，寄達「基隆港西街郵局第 2 之 13 號郵政信箱」（以密封「掛號」或「快捷」郵件向中華郵政投寄標封），逾時其所投之標視為無效。
- 十五、本招商案不允許投資人共同投標，同一投資人之投遞文件並以 1 份為限，如有違反並於甄選前、後發現者，喪失甄選資格。如有下列情形者，亦同：
- （一）投資人與其分支機構分別投遞者。
  - （二）屬同一投資人之分支機構二個(含)以上分別投遞者。
  - （三）不同投資人，但負責人相同者。

### 第三節 押標金

- 十六、押標金金額：新台幣伍佰萬元整。
- 十七、押標金應由投資人名義以現金(於甄選當日截標時間前，向本分公司業務處營運管理科辦理繳款作業，逾時不予受理)、金融機構簽發之本票、金融機構簽發支票、金融機構簽發保付支票、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或取具銀行之書面連帶保證為之。
- 十八、押標金應以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人，甄選後取得優先議約權者得移作履約保證金，並於簽約前補交履約保證金之差額；或於簽約前繳交履約保證金後無息退回押標金。停止甄選及未取得優先議約權且無本須知第二十二點所列情形者，投資人所繳押標金當場退還或依其申請退還方式無息退還。
- 十九、投資人所繳納之押標金票據，如係偽造、變造，本分公司除依法處理外，並取消其甄選資格。
- 二十、押標金票據應為即期，並應由發票人在票據上加註「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人。為防止遺失，得劃線或加註禁止背書轉讓，但加註禁止背書轉讓者，甄選後未取得優先議約權時，不得申請當

場退還，請投資人審慎採用。（押標金票據除由本分公司直接或交換承兌者外，為預防遺失、被變造冒領，請投標人自行與付款銀行約定承兌方式。）

二十一、甄選結果未取得優先議約權者，其押標金無息退還。有下列情形之一者，押標金不予退還，其已退還者，並予追繳：

- （一）以偽造、變造之文件投標。
- （二）投資人冒用、借用他人名義或證件投標。
- （三）取得優先議約權者拒不議約或簽約。
- （四）未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
- （五）不同招商文件顯由同一人或同一業者繕寫、備具或其他重大異常關聯者。
- （六）其他顯有影響甄選公正之行為者。

二十二、當場退還押標金時，應憑身分證明文件及與印模單相符之印章，加蓋「退還押標金」字樣後領回原票據。

#### **第四節 甄選程序**

二十三、甄選前本分公司對甄選事項如有變更，另行公告之。

二十四、本分公司業務處應會同政風處及會計處於收件截止時間後 30 分鐘內完成取件，並於標封編以代號，凡經寄出之甄選文件，投資人不得以任何理由申請更改、補正、撤銷、作廢或退還。

二十五、甄選日當天，若因天災等因素停止上班，其已投遞文件由本分公司業務處會同政風處派員於次一個上班日全部領回，並予以加封簽章後存本分公司政風處，本分公司擇期通知已遞件投資人甄選時間、地點。

二十六、甄選時投資人是否親自出席，得自行決定，亦可檢具委託書由他人代理，投資人或其代理人均應攜帶國民身份證及其他附有相片足資證明本人之身份證件供本分公司查核確認無誤後，方得進入甄選地點；若未派員參加時，對於本分公司甄選當場說明決定事項，不得異議。

二十七、甄選時發現投資人有串通圍標，圖以詐術取得不法利益之嫌疑者，本分

公司除得當場宣布停止甄選外，並將移送司法機關處理；甄選後經檢舉查明屬實者，亦同。

二十八、公告後至甄選日當天，如有特殊原因而影響程序之公平、公正，本分公司有權作出延長公告期間或停止甄選重新辦理公告招商等決定，並將押標金依本須知第三節規定辦理。

二十九、有一家以上(含)投資人投遞時，區分二階段審查；如無人遞件即予流標，擇期再公告招商：

- (一) 第一階段資格審查作業：訂於 110 年○○月○○日上午 11 時 00 分於本分公司海港大樓（基隆市港西街六號）二樓視訊會議室進行，資格及招商文件合格者由本分公司通知參加第二階段評選作業，評選作業另成立工作小組及評選審查會辦理。
- (二) 第二階段評選審查會：資格及招商文件合格者於接獲本分公司第二階段評選審查通知後，應準時到場，並準備 20 分鐘之簡報，同時答覆評審委員之詢問（每家答詢總時間以 10 分鐘為原則，評選委員並得視實際情形酌予延長）。投資人如不與會或遲到 15 分鐘以上者，視同放棄簡報及答詢機會。
- (三) 比序標準：評選委員依各評選項目綜合考量各投資人之優缺點後評定各評選項目分數(評分表及評分統計表詳附件 2、附件 3)，以總計得分排定名次。評選結果以累計各評選委員所評定之名次計點，第 1 名得 1 點，第 2 名得 2 點，第 3 名得 3 點，第 4 名(及以後名次)得 4 點，累計點數最低點者取得優先議約權利，其餘各投資人依累計點數高低認定其順位。若累計點數相同時，以變動管理費報價高者優先，再同，以名次第一名票數多數者優先，再同，則以名次第二名票數多數者優先，再同，則以權重高項目合計為高者優先。再同，則以抽籤決定之。
- (四) 最低標準：投資人於本案簡報完成後，由評選委員評定分數，所得評分總平均低於 70 分(不含)者，視為無能力承辦本委託案，不列入本分公司之議約順位。

三十、符合評選最低標準且比序最優者，取得優先議約權利，評選小組並得視實際需要，以高於最低標準且比序第二者取得次優先議約權利。

三十一、投資經營計畫書效力及後續議約原則：

(一) 依前項取得優先議約權利之投資人，應依評選委員意見修訂投資經營計畫書及製作對照表後報請本分公司同意，涉及投資人承諾事項，本分公司得依重要程度轉列契約條款，取得優先議約權利之投資人不得事後提出異議。

(二) 議約時，應僅止於條文字義上之釐清，不應再提出涉及有關影響雙方權利義務方面之條件。

三十二、優先議約權人當場需以與印模單相符之印章加蓋或簽名於甄選紀錄之適當位置。

三十三、本分公司得於甄選後要求優先議約權人將各項證件正本送本分公司查驗，如正本不符規定或影本與正本不符者，或係偽造或變造者，取消優先議約權資格，押標金不予返還。

三十四、投資人有下列情形之一，於甄選時發現者，其所遞送招商文件不予審查及甄選；於審查及甄選後發現者，應取消議(簽)約權利、解除契約或終止契約：

(一) 未依招商文件之規定參與甄選。

(二) 投資經營計畫書應包含之內容缺少 1 項 (含) 以上者或投遞文件內容不符合招商文件之規定。

(三) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參與甄選。

(四) 偽造或變造甄選文件。

(五) 不同招商文件顯由同一人或同一業者繕寫、備具或其他重大異常關聯者。

(六) 其他顯有影響甄選公正之行為。

三十五、投資人所遞送之文件於甄選時發現有下列情形之一者，其所投文件視為無效，押標金無息退還：

- (一) 標封未密封。
- (二) 投資人投有效標封 2 封以上者。
- (三) 未用本分公司發售之標封或自備標封未註明案名及未按規定封裝者。
- (四) 標封逾越甄選截止收件時間寄達者。
- (五) 公司或負責人名稱與登記證明文件不符者。
- (六) 資格封上未填寫公司名稱、負責人姓名、公司地址。
- (七) 標封、資格封另附條件者。
- (八) 未依規定繳納押標金或押標金不足。
- (九) 未附切結書或切結書未經蓋章者。

## **第五節 履約保證金**

三十六、履約保證金金額：新台幣 1 億 2 千萬元整。

三十七、履約保證金得由取得優先議約權人之押標金逕行轉移，其不足數，於契約簽訂前一併補足。

三十八、履約保證金應由取得優先議約權人以現金、金融機構簽發之本票、金融機構簽發之支票、金融機構簽發之保付支票、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或銀行開立連帶保證書繳納。履約保證金應以優先議約權人名義繳交，再憑訂立契約。

三十九、履約保證金於契約終止後，於無待解決事項由本分公司無息退還；投資人如不履行契約所訂各條款或拖欠租金及費用，本分公司得於履約保證金內扣繳，若遇履約保證金不足扣繳時，投資人仍應補足差額，否則本分公司得終止契約。

## **第六節 簽訂契約**

四十、投資人應自取得優先議約權之翌日起 3 個月內與本分公司議約及完成簽約。

四十一、投資人違反前條期限規定，除有正當理由經本分公司同意外，本分公司得取消議(簽)約權利、解除契約或終止契約，並由本分公司重新辦理公

開招商，其已繳交之押標金或履約保證金，不予退還。

## 第七節 契約終止之條件及處理

四十二、本契約工程乙方未能依規定期限開工、完成興建工程及勘驗，或未能依規定期限完成勘驗時，投資人已建之各項設施，本分公司得選擇由投資人無條件自費拆除或由本分公司接收、接辦或移轉由第三人繼續辦理。對於本分公司之選擇，投資人均應配合且不得要求任何報酬、補償或賠償等投資人應付之費用，仍應全額照付，本分公司並得沒入全部或部分履約保證金(部分退租者，依退租比例沒入該比例之履約保證金)，以充對本分公司之賠償，且對贖餘契約年限，不得向本分公司要求補償及返還已付之投資額。

## 第八節 其他事項

四十三、本案租賃物均以現狀點交。

四十四、投資人應投保火險(附加險為地震險、爆炸險、颱風及洪水險)或商業火災綜合保險，及公共意外責任保險。其他第三責任險、營運中斷險、商品責任險等保險由投資人依法或視業務需要自行投保。

四十五、參與甄選之相關文件(除押標金依本須知第三節處理)均不予退回。上述文件(含至少乙份投資經營計畫書)均於密封後送本分公司檔案室妥為保管存證。

四十六、本須知具有補充契約之效力，投資人除按契約規定辦理外，並應遵守本分公司一切有關港埠管理規章。

四十七、其他規定詳如契約草案。

本招商案不適用政府採購法。如有爭議，無論甄選或履約階段，均屬私法事件，應依私法爭議解決途徑處理，請申請人妥為注意(臺北高等行政法院 101 年度訴字第 1899 號確定裁定意旨參照)。

附件 1

評選項目標準表

項次	評選項目	評選標準	配分
1	相關經營實績及理念	包含但不限於投資人背景、組織現況、財務、經營項目及狀況、經營實績等。	20
2	投資經營計畫內容之完整性及可行性	<p>【投資經營計畫】包括</p> <p>(1) 興建可行性：包含但不限於規劃理念、土地使用計畫、建物量體及空間配置規劃、交通規劃(含交通動線、停車空間、對現有交通之影響、各項交通改善措施或因應策略)、興建計畫【預定施工時程、工程項目及造價預估、施工期間管理計畫(安全衛生、環境保護、交通維持計畫)】、基礎設施規劃、興建與營運期間之用水需求量、汙染防制之相關環保措施。</p> <p>(2) 營運可行性：包含但不限於整體營運管理構想、營運組織、業務項目說明。</p> <p>(3) 財務可行性：包含但不限於投資金額、投資效益分析、資金籌措、承諾之權利金、未來營運時所需之汙染防治經費。</p> <p>(4) 法律可行性：包含但不限於土地使用管制及建管、職業安全衛生、作業安全、環保等相關規定。</p> <p>(5) 投資經營計畫之內容如違反本須知第九點規定者，本項次應評為零分。</p>	35
3	變動管理費	<p>(1) 符合本須知第十點第三項變動管理費各級距最低標準者，得 10 分。</p> <p>(2) 任一項低於本須知第十點第三項變動管理費各級距最低標準者，得 0 分。</p> <p>(3) 本須知第十點第三項變動管理費第 1 項級距(年營業收入淨額 15 億以下者)，最低比例為 3%，以 0.5%為計算單位，每增加 0.5%者可得 1 分。</p> <p>(4) 本項最高為 20 分。</p>	25
4	帶動港區及鄰近區域之經濟發展	提昇區域商業活動、增加地區就業人口數等提升整體區域經濟發展。	15
5	簡報詢答		5
合 計			100

## 附件 2

### 評分表

編號 \_\_\_\_\_ 評選委員

日期： 年 月 日

評選項目	權重%	A 投資人	B 投資人	C 投資人
		得分	得分	得分
1、相關經營實績及理念	20			
2、投資經營計畫內容之完整性及可行性	35			
3、變動管理費	25			
4、帶動港區及鄰近區域之經濟發展	15			
5、簡報詢答	5			
總 分	100			
名 次				

評語： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

評分者：

附件 3

評審委員評分統計表

編號\投資人	A 投資人(點數)	B 投資人(點數)	C 投資人(點數)
編號 __1__ 評審委員			
編號 __2__ 評審委員			
編號 __3__ 評審委員			
編號 __4__ 評審委員			
編號 __5__ 評審委員			
編號 __6__ 評審委員			
編號 __7__ 評審委員			
編號 __8__ 評審委員			
編號 __9__ 評審委員			
名次累計點數			
總序位			

各評選委員簽名：

備註：

一、評分統計方式：

- (一) 評選委員評定分數，所得之總分高於 90 分(含)及低於 70 分(不含)者，請評選委員在評語位置加註說明。
- (二) 評選委員評定分數，所得之評分總平均低於 70 分(不含)者，投資人視為無能力承辦本委託案，不列入本分公司之議約順位。
- (三) 評選委員依各評選項目綜合考量各投資人之優缺點後評定各評選項目分數，以總計得分排定名次。評選結果以累計各評選委員所評定之名次計點，第 1 名得 1 點，第 2 名得 2 點，第 3 名得 3 點，第 4 名(及以後名次)得 4 點，累計點數最低點者取得優先議約權利，其餘各投資人依累計點數高低認定其順位。若累計點數相同時，以變動管理費報價高者優先，再同，以名次第一名票數多數者優先，再同，則以名次第二名票數多數者優先，再同，則以權重高項目合計為高者優先。再同，則以抽籤決定之。

二、評選作業注意事項：

- (一) 評選審查前由業務承辦單位召集工作小組提供投資經營計畫書初步審查意見，初步審查意見僅供評選委員參考。
- (二) 評選委員由業務承辦單位隨機編號，評選時應公正辦理，評選及出席會議並應親自為之，不得委託代理。
- (三) 評選委員及參與評選工作之人員對於受評投資人之資料，除供公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選後亦同。
- (四) 評選委員有下列情形之一者，應即自動辭職，若經本分公司發現亦將予以解聘：
  - 1、就案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
  - 2、本人或其配偶與受評選之投資人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
  - 3、有其他情形足使受評投資人認其有不能公正執行職務之虞，經受評投資人以書面敘明理由提出，經評選審查會過半數同意作成決定者。
- (五) 評選委員自接獲評選有關資料之時起，不得就本案參加投資、作為投資人之分包廠商。其有違反者，本分公司仍不評選予該投資人。
- (六) 評選委員評分表於評選後由業務承辦單位裝入信封密封，隨同開標資料一併歸檔，除檢調、司法等機關依法調閱外，投資人不得以任何理由要求公開評分資料。