

# 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司變更招商公告

中華民國109年8月11日基港業1091172729號

主旨：基隆港西27庫後線場地投資興建暨租賃經營商港設施契約案公告招商。

依據：商港法第10條規定及「公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法」辦理。

公告事項：

一、租賃標的：

(一)現況出租西27庫後線場地約3,364平方公尺，以實際丈量為準。

(二)投資人應於租賃標的範圍內投資興建倉庫及相關附屬設施，投資興建設施之所有權歸屬投資人。

二、租賃約定使用期限：點交日起15年，期滿前得依契約約定申請續租。

三、營業項目及經營限制：

(一)營業項目：港埠用地所得經營之業務。

(二)經營限制：

1、不得進儲下列物品：

(1)違禁品。

(2)國際海運危險品準則(IMDG CODE)所列九大類危險品。

(3)砂石、煤炭、水泥、黏土、廢鐵及其他具污染性質之大宗散雜貨。

(4)行政院環境保護署公告列管之毒性化學物質。

2、契約存續期間，非經本分公司書面同意，不得將租賃物、轉租、或將本契約之權利義務轉讓第三人或增列共同使用人。

四、投資人資格：參與本案之投資人應為依公司法登記之公司組織且最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事(應提供相關證明)。

五、甄選方式：綜合評選。

(一)辦理資格及申請文件審核作業。

(二)資格及申請文件審核合格後，依評選項目標準，由評選小組評選，以評選小組出席成員過半數之總評分平均達70分以上且比序最優者取得優先議約權利。

(三)評選小組成員由本分公司選定，甄選期間均不得有程序外接觸，辦理甄選時評選小組成員出席人數至少應過半數。

(四)評選小組得視實際需要，以高於最低標準且比序第二者取得次優先議

約權利。

六、購領招商文件日期及地點：

- (一) 親自購取：自公告之日起至民國 109年8月17日止，辦公時間內親至 基隆市港西街6號海港大樓2樓 本分公司業務處契約管理科（電話：02-24206407）洽購，工本費每份新台幣 1,000 元整。
- (二) 郵購：書明欲購之招商標的、案號，並自行估計郵遞時間、貼足郵資、書妥限時掛號A 4大型回郵信封(郵資不足或回址寫錯致無法寄達者自行負責)，附工本費新台幣 1,000 元整【限現金或郵局匯票（抬頭：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司）】來函購取，逾期不受理。（郵購地址：基隆市港西街6號海港大樓2樓 基隆港務分公司業務處契約管理科）

七、招商截止時間：

甄選文件應於109年8月18日上午9時30分以前，寄達「基隆市港西街 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），逾時視為無效。

八、押標金：新台幣 200萬元整。

九、甄選日期、時間及程序摘要：

- (一) 資格及招商文件審查：民國109年8月18日上午10時00分。
- 1、由業務等單位審查，政風、會計監辦。
  - 2、投資經營計畫書密送評選小組審查。
- (二) 評選項目審查：資格及招商文件合格者接獲本分公司第二階段評選審查會通知後，應準時到場，並準備二十分鐘之簡報，同時答覆評選小組組員之詢問，評選組員依各評選項目標準綜合考量各投資人投資經營計畫書之優缺點評分，以比序最優者取得議約之權利。

十、甄選地點：基隆市港西街6號海港大樓2樓視訊會議室。

十一、可議約事項：租賃標的點交日。

十二、有關招商詳細規定詳甄選須知及契約草案。

十三、本件公告之租賃契約草案，須經本分公司與優先議約權人雙方簽署後方為有效。

# 基隆港西27庫後線場地投資興建暨租賃經營商港設施契約 甄選須知修正版

## 第一節 總則

一、依據「商港法」第10條規定及「公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法」辦理。

二、租賃標的：

(一)現況出租西27庫後線場地約3,364平方公尺，以實際丈量為準。

(二)投資人應於租賃標的範圍內投資興建倉庫及相關附屬設施，投資興建設施之所有權歸屬投資人。

三、租賃約定使用期限：點交日起15年，期滿前得依契約約定申請續租。。

四、營業項目及經營限制：

(一)營業項目：港埠用地所得經營之業務。

(二)經營限制：

1、不得進儲下列物品：

(1)違禁品。

(2)國際海運危險品準則(IMDG CODE)所列九大類危險品。

(3)砂石、煤炭、水泥、黏土、廢鐵及其他具污染性質之大宗散雜貨。

(4)行政院環境保護署公告列管之毒性化學物質。

2、契約存續期間，非經本分公司書面同意，不得將租賃物、轉租、或將本契約之權利義務轉讓第三人或增列共同使用人。

五、租金費用：

(一)土地租金：新台幣1,813,196元/年。

(二)管理費：按投資人於出租標的範圍內所產生之年營業收入百分比計收，由投資人出價，為評選項目之一，其百分比不得低於4%(投資人所繳的年管理費不得低於400萬元)。

## 第二節 甄選資格及文件

六、甄選方式：綜合評選(評選項目標準表詳附件一)。

(一)投資人資格：參與本案之投資人應為依公司法登記之公司組織且最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事。

(二)甄選文件：

1、公司登記證明文件。

- 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12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30張為原則，單面列印以不超過60張為原則：
  - (1) 相關經營實績與經營理念：  
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、創造群聚效應實績等。
  - (2) 投資經營計畫書內容之完整性及可行性
    - A. 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。
    - B. 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。
    - C. 財務可行性：包含但不限於經費資金籌措計畫、每年營運收入、成本及效益之預估。。
    - D. 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。
  - (3) 對主辦單位營收之貢獻：管理費額度。
- 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)。
- 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、退還押標金申請單及標封(得自備並註明案名)、資格封。
- 8、管理費承諾書。
- 9、最近3年無退票紀錄或重大喪失債信情事之證明。
- 10、本甄選須知第六條第二項第一款、第二款、第三款、第五款、第六款、第七款、第八款、第九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12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。

- 七、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。
- 八、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。
- 九、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、標封應密封，甄選文件應於109年8月18日上午09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。
- 十一、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

- 十二、金額：新台幣200萬元整。
- 十三、押標金應由投資人名義以現金(於甄選當日截標時間前，向本分公司秘書處管理科辦理繳款作業，逾時不予受理)、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。
- 十四、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17條所列情形者，投資人所繳押標金當場無息退還或依其申請退還方式無息退還。
- 十五、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。
- 十六、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。)

十七、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。

十八、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

十九、甄選前本分公司對甄選事項如有變更，另行公告之。

二十、本分公司業務處應會同政風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。

二十一、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。

二十二、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。

二十三、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。

二十四、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。

二十五、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) 訂於109年8月18日上午10時00分於本分公司海港大樓二樓（基隆市港西街六號）視訊會議室將先進行分段開標之第一階段資格審查作業，資格文件合格者本分公司將通知參加第二階段評選作業，該評選作業本分公司將成立評選小組辦理。
- (二) 資格文件合格者接獲本分公司第二階段評選審查會通知後，應準時到場，並準備二十分鐘之簡報，同時答覆評審委員之詢問（每家答詢總時間，視實際審查情形及需要由評選委員研商後再當場宣佈答詢時間）。投資人如不與會或遲到十五（未含）分鐘以上者，視同放棄簡報及答詢機會。
- (三) 評分表及評分統計表（詳附件二、附件三），評選組員依各評選項目綜合考量各廠商之優缺點評定各評選項目分數後，總計得分排定名次，各組員評分僅供排名次參考。評選結果以累計各評選組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，其餘各廠商依累計點數高低認定其議約順位。若累計點數相同時，以報價高者優先，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) 投資人於本案之簡報完成後，由本案之評選委員評定分數，所得之評分總平均低於70分(不含)以下者，視為無能力承辦本委託案，不列入本分公司之議約順位。

二十六、符合評選標準且比序最優者，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。

二十七、議約原則：

- (一) 依前點取得優先議約權利之投資人，應依評選委員意見修訂後將投資經營計畫書報請本分公司同意，並就公告內容所列可議事項與本

分公司進行議約。

(二) 議約時除公告內容所列可議事項者外，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。

二十八、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。

二十九、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、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。

三十一、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



- 三十二、履約保證金金額：新台幣三百萬元整。
- 三十三、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。
- 三十四、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/支票/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、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。
- 三十五、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

- 三十六、投資人應自取得優先議約權之翌日起 30 日內與本分公司議約及完成簽約。
- 三十七、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 契約終止租賃標的歸還

- 三十八、契約屆滿或終止契約時，如雙方未另訂租賃契約或另有協議時，依下列方式辦理：

乙方應於契約屆滿或終止翌日拆除投資興建設施以回復租賃物原狀並將其返還甲方，且不得要求任何補償。前述拆除之相關費用由乙方全部負擔，乙方不得藉故推諉或主張任何權利。

- 三十九、投資人如未於契約屆滿或終止翌日將租賃物保持完整可用返還本分公司，除應給付本分公司相當於每日租金及管理費之金額外，每逾1日應另給付本分公司相當於每日租金及管理費金額1倍之懲罰性違約金。

## 第八節 其他事項

四十、本案租賃標的以現狀點交。

四十一、投資人應依法或自行依業務需要投保各類保險。

四十二、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。

四十三、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。

四十四、其他規定詳如契約草案。

附件一

基隆港西27庫後線場地投資興建暨租賃經營商港設施契約  
評選項目標準表

評審項目	評審內容	權重
一、相關經營實績與經營理念	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、創造群聚效應實績等。	30%
二、投資經營計畫書內容之完整性及可行性	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。	10%
	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。	15%
	3、財務可行性： 包含但不限於經費資金籌措計畫、每年營運收入、成本及效益之預估。	15%
	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。	10%
三、對主辦單位營收之貢獻	管理費額度按年營業收入百分比計收，其不得低於4%，年管理費不得低於400萬元，低於前揭標準者，此項目不予計分。	20%

附件二

基隆港西27庫後線場地投資興建暨租賃經營商港設施契約

評分表

編號 \_\_\_\_\_ 評選組員

日期： 年 月

日

項 目	權重 %	A 投資人	B 投資人	C 投資人
		得 分	得 分	得 分
一、相關經營實績與經營理念	30			
二、投資經營計畫書內容之 完整性及可行性	10			
1、興建可行性：	15			
2、營運可行性：	15			
3、財務可行性	15			
4、法律可行性	10			
三、對主辦單位營收之貢獻	20			
總 分	100			
名 次				

評語：

評分者：

附件三

基隆港西27庫後線場地投資興建暨租賃經營商港設施契約

評審小組組員評分統計表

評審委員簽名：

編號\投資人	投資人(點數)	投資人(點數)	投資人(點數)
編號 __1__ 評審 組員			
編號 __2__ 評審 組員			
編號 __3__ 評審 組員			
編號 __4__ 評審 組員			
編號 __5__ 評審 組員			
編號 __6__ 評審 組員			
編號 __7__ 評審 組員			

名次累計點數			
總序位			

各評選組員簽名：

備註：

一、評分統計方式：

- (一) 評選組員評定分數，所得之總分高於90分(含)以上及低於70分(不含)以下者，請評選組員在評語位置加註說明。
- (二) 評選組員評定分數，所得之評分總平均低於70分(不含)以下者，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) 評選組員依各評選項目綜合考量各投資人之優缺點評定各評選項目分數後，總計得分排定名次，各組員評分僅供排名次參考。評選結果以累計各評選組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價權利，其餘各投資人依累計點數高低認定其議價順位。若累計點數相同時，以報價低者優先，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。

二、評選作業注意事項：

- (一) 投資經營計畫書評選小組評選組員應公正辦理評選。評選及出席會議，應親自為之，不得代理。
- (二) 投資經營計畫書評選小組評選組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。
- (三) 本評選小組有下列情形之一者，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選之投資人認其有不能公正執行職務之虞，經受評選之投資人以書面敘明理由，向本分公司提出，經本小組作成決定者。
- (四) 本小組組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。

