

中華郵政股份有限公司
彰化光復路郵局新建大樓公開招租案
投標須知

中華郵政股份有限公司 編印

中華郵政股份有限公司彰化光復路郵局新建大樓公開招租案

投標須知

一、招租標的出租範圍及使用限制：

本公司就所有之彰化光復路郵局座落土地（彰化市成功段 630、635、636、637 地號等 4 筆土地，土地清冊如附件 1）辦理新建大樓（下簡稱：招租標的）公開招租。招租標的由本公司依得標廠商「營運企劃書」使用需求投資興建（預計總工程建造經費，扣除投標人應自行負擔相關室內裝修工程、設備及設施投資費用外，不得超出本公司預算上限新臺幣 3.74 億元），除部分面積留設供彰化光復路郵局營業使用外，其餘樓地板面積全數以出租方式交由得標廠商經營管理。本案於招租標的興建完成前先行辦理招租，招租標的及出租範圍概述如下：

（一）招租標的規格：

1. 由投標人於符合相關法規規範前提下擬定「營運企劃書（內容詳「評選須知」第四條規定）」，自行依使用需求規劃招租標的構造、地上與地下樓層數、各樓層空間規劃與使用用途及面積。經本案評選委員會評定得標廠商後，由本公司據以另行委託建築師規劃設計監造。（實際建築式樣及樓地板面積，以各該主管機關核發之使用執照圖說及建物所有權狀之登載資料為準）。
2. 投標人須於前述擬定之「營運企劃書」中，自行依使用需求詳列招租標的主要建材、機電系統及相關設備。

（二）彰化光復路郵局使用需求：

位 置	需求項目
2 樓	➤ 至少 314.05m ² （約 95.00 坪）
1 樓	➤ 至少 545.50m ² （約 165.02 坪）
1 樓外部	➤ 9.5 噸郵車停車位 1 位、卸貨平台 50m ²
地下 1 樓	➤ 平面停車位 5 位、機車停車位 25 位

註：營業時間週一至週五 8:30-21:00、週六 8:30-16:30

（三）租賃標的：

扣除無償供彰化光復路郵局使用需求之樓地板面積後，其餘樓地板面積及全部停車位（含小客車、機車、裝卸貨車位及光復路郵局需求車位）統一出租予得標廠商。實際建築式樣及樓地板面積，以招租標的施工完竣後各該主管機關核發之使用執照

圖說及建物所有權狀之登載資料為準。此面積與得標人「營運企劃書」中面積如有差異，就該增減逾 5% 部分，依租賃契約第一條第二款約定辦理。

(四) 本案招租標的（含郵局室內裝修、獨立機電設備等工程），預計於民國（以下同）110 年 12 月 31 日以前取得使用執照，再依租賃契約規定通知得標廠商辦理正式點交。得標廠商應於租賃標的起租日起 365 日以內，自費施作完成招租標的之一切必要室內裝修工程、設備及設施，並依法取得室內裝修合格證明。

(五) 使用限制：

1. 得標人對於租賃物之使用不得違反租賃契約，並應符合都市計畫法、建築法及其他相關法令規定。（其他使用限制詳租賃契約）
2. 得標人對於租賃物之使用不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特種行業使用。

二、收受投標文件場所地址：

10603 臺北市大安區金山南路 2 段 55 號 7 樓○○室資產營運處。

三、收受投標文件時間及截止日期：

(一) 收受投標文件時間：週一至週五上午 9 時至 12 時，下午 2 時至 5 時。

(二) 截止投標期限：105 年○月○日（星期○）下午 5 時前寄達或由專人送達，並以本公司資產營運處收件戳章為憑，逾時不受理。

四、招標方式：

本案採公告方式徵求不特定廠商繳交押標金參與投標，只要 1 家（含）以上廠商投標即辦理開標等相關程序。

五、投標資格及限制：

(一) 基本資格及證明文件：

1. 基本資格：

投標廠商應為依中華民國法律成立之我國公司或已依中華民國法令經經濟部認許及核准並辦理分公司登記之外國公司。

2. 基本資格之證明文件：

投標期限截止日前 3 個月以內主管機關所核發之公司設立（變更）登記表（含全部附件）。投標廠商應確認上開公司（變更）登記表與經濟部「全國商工行政服務入口網」（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>）最新公司登記資料相符，若有不一致視為基本資格不符合。

（二）財務資格及證明文件：

1. 投標廠商應符合下列財務資格：

- (1) 實收資本額應達到 5,000,000 元以上。
- (2) 無拒往紀錄且無重大喪失債信之情事。
- (3) 近 3 年依法繳納營利事業所得稅及營業稅。
- (4) 淨值不低於實收資本額。
- (5) 總負債金額不超過淨值 6 倍。

2. 財務資格之證明文件：

- (1) 投標廠商應提出下列文件以證明符合上開財務資格：
- (2) 財簽文件：投標廠商應提出本案公告時上一會計年度或最近一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表；投標廠商若為設立未滿一會計年度之公司，應提送自公司設立至本案公告時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表。（請逐一填具財簽文件彙整表，格式如附件 10）
- (3) 信用紀錄：投標廠商應提出財團法人金融聯合徵信中心出具投標廠商自申請期限截止日前 3 年以內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。
- (4) 納稅證明：
 - a. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯。如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅稅捐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。
 - b. 最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關

核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯或封面影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋投標廠商公司及負責人之印章）。設立未滿 3 年之投標廠商，則應提送自公司設立至本案公告時之上述資料。

(三)上開基本資格之證明文件及財務資格之證明文件，投標廠商得以影本提出，但其上應加蓋公司及負責人之印章。得標後本公司得通知提出正本以供查驗，如未能提出正本或正本與影本不符者，本公司得準用本須知第九條第（四）款規定辦理。

(四)投標廠商須無政府採購法第15條、第38條、第103條限制規定者，始得參加投標。

(五)本案不允許廠商共同投標。

六、租賃期限：20 年（含 1 年裝修免租期），租期屆滿在符合租賃契約所訂條件下，得標廠商享有續租 10 年之優先議約權，惟租賃條件另議。

七、租金底價：投標廠商應按附件 7 格式填具租金標單，租金標單上填具之「定額年租金」不得低於 1,786 萬元，否則視為無效標。

八、開標日期及地點：

(一)資格標開標日期：105年○月○日（星期○）上午○時於臺北市大安區金山南路2段55號○樓○會議室當眾開標。若因天災事變或其他不可抗力之情事經相關主管機關宣布臺北市停止上班，則順延至恢復上班之第1個工作天同一時間、地點開標。

(二)綜合評選日期：綜合評選3日前以電話、電子郵件或傳真等方式通知受評廠商，由廠商進行簡報。

九、押標金之繳納與不予發還：

(一)押標金金額：375萬元。

(二)押標金限以郵政匯票或國內金融機構所簽發之本票、支票、保付支票繳納（以上票據應為即期，並填寫受款人為「中華郵政股份有限公司」）。

(三)投標廠商應將前款押標金票據正本連同其他投標文件一併裝入資格封內寄送本公司，不得使用現金繳納。

(四)廠商有下列情形之一者，除取消其得標資格外，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者該廠商應予繳回，如致本公司受有損害，並得追償損失：

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. 開標後得標廠商不接受決標、放棄得標、拒不簽約或逾期未簽訂契約。
5. 得標廠商逾期未繳納第 1 期履約保證金。
6. 其他經本公司認定有影響招租之公正及其他違反法令行為。

十、履約保證金：

- (一) 本案履約保證金金額為得標廠商「營運企劃書」內經建築師依「彰化縣建築物工程造价標準」核算招租標的建築物工程造价總額35%（以萬元為單位，萬元以下各分位依序四捨五入）。
- (二) 得標廠商應於決標翌日起10日以內繳交第1期履約保證金（35%）。得標廠商未依限繳納第1期履約保證金者，本公司得取消其得標資格、終止或解除契約。
- (三) 履約保證金其他繳納規定及退還條件，依租賃契約第六條約定辦理。

十一、全份招標文件內容如下：

- (一) 投標須知（含附件）
- (二) 評選須知（含附件）
- (三) 租賃契約樣稿（含附件）

十二、投標文件填寫及裝封：

- (一) 投標應備文件於投標前應逐一填妥簽章，所有指定填寫之處，均應以鋼筆、原子筆或打字填寫正確無誤，填寫錯誤或塗改處應加蓋負責人印章。
- (二) 投標文件應詳盡填列並依招標文件規定用印後，按下列規定裝入標封，加以密封並於各密封處加蓋投標廠商公司與負責人之印章。
- (三) 投標文件與包裝說明如下：

1. 資格文件封：

投標廠商應按順序將「基本資格之證明文件」、「財務資格之證明文件（含附件 9 建築師切結書、附件 10 財簽文件彙整表、財簽文件、信用紀錄及納稅證明）」、「投標廠商資格審查表」（格式如附件 2）、「押標金」全部裝入不透明信封內密封，再將填妥之「資格文件封」（格式如附件 3）黏貼其上，並於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

2. 營運企劃書封：

營運企劃書之撰寫與裝訂，詳參評選須知規定。投標廠商應以不透明之包裝密封

打包「營運企劃書」乙式 15 份（另附電子檔光碟乙份），將填妥之「營運企劃書封」（格式如附件 4）黏貼其上，並於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

3. 租金標單封：

投標廠商應按附件 7 格式填具租金標單並密封於不透明信封內，再將填妥之「租金標單封」（格式如附件 5）黏貼其上後，於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

4. 投標廠商應將上開「資格文件封」、「營運企劃書封」、「租金標單封」，自行以不透明容器或紙箱包裝，打包密封再將填妥之「投標廠商投標封」（格式如附件 6）黏貼其上，並於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

十三、開標、審標、評審及決標：

（一）本案採 1 次投標，開標程序分兩階段辦理，第 1 階段為資格審查，第 2 階段為綜合評選。

（二）第 1 階段資格審查：

1. 本公司就投標廠商是否符合本須知規定事項作資格審查。經第 1 階段資格審查合格者，始得進入第 2 階段綜合評選。
2. 只要 1 家(含)以上廠商投標即辦理開標等相關程序，未有廠商投標或無廠商通過資格審查，以流標或廢標處理。本公司保留得停止開標之權利，並發還押標金，投標廠商不得異議。
3. 資格審查合格廠商（以下簡稱受評廠商）應現場抽籤決定簡報之先後順序，未到場者，由本公司開標主持人代抽決定評選會議之簡報順序，廠商不得異議。
4. 投標廠商所投文件，如有下列情形之一者，其投標無效，押標金無息退還：
 - (1) 投標文件之送（寄）達逾投標期限（以本公司資產營運處戳章為憑）。
 - (2) 投標文件不齊備或經審查不合格。
 - (3) 未依規定繳納押標金或所繳納之押標金金額不足或逾期繳納。
 - (4) 租金標單所載「投標年租金」低於 1,786 萬元或未依規定方式計算填寫。
 - (5) 各式標封或營運企劃書封面上未依規定格式填寫廠商、負責人名稱及地址。
 - (6) 未依本須知規定封裝或未於密封處加蓋公司與負責人印章。

(7) 投標廠商之公司或負責人名稱與登記證明文件不符。

(8) 未依規定提出押標金票據。

(9) 同一負責人就本案分別投標者。

(10) 投標文件另附條件或期限。

5. 本階段未通過資格審查或無效標廠商之押標金除依第九點第(四)款規定不予發還者外，應於開標後當日或翌日，於辦公時間內委任代理人持廠商公司與負責人之印章、授權書正本（格式如附件 8）及身分證明文件正本，洽本公司資產營運處無息領回。

6. 資格審查當日，投標廠商得到場列席資格審查作業，但以 2 人為限，出席人員並應攜帶授權書正本（格式如附件 8）及身分證明文件正本供本公司查驗。

(三)第2階段綜合評選：

1. 本案評定方式、評選項目、評審標準及評選程序詳本案評選須知。

2. 未得標之廠商所附押標金，除依第九點第(四)款規定不予發還者外，應於接獲本公司通知日起 15 日以內，於辦公時間內委任代理人持廠商公司與負責人之印章、授權書正本（格式如附件 8）及身分證明文件正本，洽本公司資產營運處無息領回。

(四)決標方式：詳評選須知。

十四、簽約及點交：

(一)得標廠商應於決標翌日起 15 日以內簽約。(逾期罰則與遞補規定依「評選須知」規定辦理，投標人不得有異議。)

(二)點交程序與點交規定詳租賃契約第三條，正式點交完成後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形者，應由得標廠商自行排除。

十五、投標廠商違規情形與處理：

(一)投標廠商有下列情形之一，經本公司於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，不決標予該廠商：

1. 未依招標文件之規定投標。

2. 投標文件內容不符合招標文件之規定。

3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。

4. 偽造或變造投標文件。
 5. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
 6. 其他影響招標公正之違反法令行為。
- (二) 決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前款情形者，除為維護公共利益且經本公司簽奉權責主管核准者外，本公司得撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。
- (三) 第(一)款不予開標或不予決標，致招標程序無法繼續進行者，本公司得宣布廢標。

十六、招標文件疑義與處理：

- (一) 投標廠商應詳閱招標文件書圖，如對招標文件內容有疑義時，應自公告日起15日內以書面向本公司請求釋疑；本公司以書面函復請求釋疑廠商之期限為投標截止日期前1日。
- (二) 前款所稱書面請求釋疑，得以傳真方式辦理。傳送時應與本公司資產營運處(電話：02-2392-1310分機2789卓小姐；傳真號碼：02-2356-8705)確認收受。
- (三) 本公司對招標內容有所變更或補充時，將於中華郵政全球資訊網房地出租專區以公告方式辦理。其與原招標文件有抵觸時，應以該公告說明為準，廠商應於公告期間內隨時上網查閱(網址<http://www.post.gov.tw/post/internet/index.jsp>)，否則因此產生之任何風險或損害或損及投標權益，廠商同意自行負責。

十七、其他：

- (一) 本須知所載之日期，除本須知另有約定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。
- (二) 因不可抗力或政策因素，不克按招標文件所定日期、時間開標時，本公司得臨時公告延期開標，並得分別先行退還所送投標標封。
- (三) 凡經投寄之標封，投標廠商不得以任何理由申請更改、作廢、退還或撤回。
- (四) 廠商於投標前除應詳細審慎研閱本案所有招標文件及相關表單、書圖外，並應自行至現場及週遭地區進行實際勘查，俾以確實瞭解招租標的情況。廠商應於完全了解所有招標文件及影響投標之因素並充分評估後向本公司提出投標文件，廠商得標後同意不得以任何理由而要求更改租賃契約樣稿或向本公司為其他任何主張或要求。
- (五) 經本案評選委員會評定得標廠商後，本公司據以委託建築師規劃設計監造負責辦理工程發包與興建事宜，該建築師不得違反政府採購法施行細則第38條之規定。
- (六) 本須知如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。

十八、投標須知附件明細

附件 1：土地清冊

附件 2：投標廠商資格審查表

附件 3：資格文件封

附件 4：營運企劃書封

附件 5：租金標單封

附件 6：投標廠商投標封

附件 7：租金標單

附件 8：授權書

附件 9：建築師切結書

附件 10：財簽文件彙整表