

## 高雄市市有不動產租賃 投 標 須 知

一、標的名稱：「高雄市楠梓區清豐段 395 及 395-1 地號共 2 筆停車場用地」標租案（案號：\_\_\_\_\_）

二、租賃物標示：

（一）土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積(㎡)	使用分區
高雄	楠梓	清豐段		395		4,682.43	停車場用地
				395-1		2,520.19	
			合計			7,202.62	

備註：

三、契約期間：本租約為定期租賃契約，承租人不得要求設定地上權或讓售租賃標的物，期間：自民國 114 年○月○日起至民國 124 年○月○日止，計 9 年 11 個月。承租人有意續租時，應於租期屆滿前 3 個月內提出申請，經本局審核無契約第十一條租約終止之情事，且無積欠租金及違約金者，准予換約續租，續租次數以 2 次為限，每次續租期限不得逾 9 年 11 個月。

四、參考年租金：每年新台幣 2,852,238 元(為 113 年公告地價總額 4%)，廠商報價低於參考年租金者即視為不合格標。

五、用途限制：應依高雄市政府 113 年 6 月 27 日公告發布實施「變更原高雄市主要計畫（楠梓區）體育場用地（清豐段 395-1 地號）為商業區案」、「擬定高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫（停 8-1）（配合部分體育場用地變更為商業區）及變更停車場用地（停 8）土地使用分區管制要點案計畫書」（土地使用分區管制要點中規定公共設施用地及公用事業設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築）、都市計畫法高雄市施行細則之管制規定、高雄市都市設計審議原則、建築物交通影響評估審查、建築管理及停車場法等相關法令辦理，不得作違反法令或約定用途之使用，違反者，甲方得終止租約。

六、本標租資訊刊登於政府電子採購網（財物出租公告）及本局網站。

七、領標、截標期限：（詳標租公告）。

八、開標、評選及議價時間：

(一) 開標及資格審查

時間：本案財物出租公告(招標公告)之開標時間為準。

(二) 評選及廠商簡報：本局另行通知。

(三) 議價：本局另行通知。

九、開標地點：高雄市政府交通局第三會議室（高雄市新興區中正三路 25 號 8 樓）。

十、招標方式為：公開取得廠商企劃書擇最符合需要者辦理議價。

十一、每一投標廠商參加開標之人數：3 人為限。

十二、開標程序：

(一) 有一家或以上符合下列各款之合格廠商者，即可開標審查：

1. 投標文件已於截標期限前寄(送)達。
2. 投標文件已書面密封。
3. 外封套上載明投標廠商名稱及住址者，並得以判定參加投標之標案。
4. 同一廠商只能就本標案投寄一標封，(同一公司之二個以上分公司、或總公司與分公司，卻同時投標本標案之情形者，視同違反本規定，無論開標前或開啟標封後發現者，均以無效投標文件處理)。

(二) 經資格審查合格者，進入評選階段，時間由本局另行通知。

(三) 開標時發現有下列情形之一者，視為無效標：

1. 基本資格不符。
2. 證明文件、押標金繳納憑據未檢附或不齊全者。
3. 標單使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫者。
4. 標單字跡模糊不清，難以辨認者。
5. 未附標單或標單塗改處未加蓋廠商或負責人印章。
6. 未繳納押標金。
7. 報價低於參考年租金者。
8. 未附服務企劃書。

十三、本採購開標採：不分段開標（請投標廠商將投標文件全置於外封套內，免分別依屬性裝封）；另本案係採當場審標，廠商應派員到場，未到場有關投標文件之澄清視同放棄。

十四、決標原則：以公開取得廠商企劃書擇符合需要者辦理議價（評選項目、標準及評定方式詳如評選須知），經進行租金議價後，高於底價方得決標。

## 十五、簽約：

- (一) 除本局另有通知外，得標人應於決標之日起 15 日曆天內至本局簽約並辦理公證。
- (二) 本須知、廠商投標文件及企劃書視同契約之一部分，其效力與契約相同。
- (三) 廠商於評選會議中之承諾，經本局與廠商於議價會議確認無誤後，列屬契約之一部分

## 十六、投標廠商應檢附之文件如下（詳見招標文件中所附廠商投標證件審查表）：

### (一) 應檢附之證明文件：

1. 廠商登記或設立證明文件(依中華民國 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號函直轄市政府及縣(市)政府核發之營利事業登記證自 98 年 4 月 13 日起不再作為證明文件)。
2. 廠商繳稅證明：如營業稅或所得稅等。  
營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管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。廠商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代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

### (二) 押標金：繳納憑據。

### (三) 服務企劃書乙式 11 份。

## 十七、押標金作業

- (一) 金額：新臺幣 142,000 元整。
- (二) 押標金繳納以開立金融機構支票、金融機構本票或郵政匯票為限，且應以本機關為受款人(戶名抬頭：高雄市政府交通局)。
- (三) 押標金繳納憑據應附於投標文件寄(送)達本機關，未檢附者為無效標。
- (四) 押標金應以投標廠商之名義繳納，廠商延長報價有效期者，其所繳納押標金之有效期應一併延長之。
- (五) 招標機關對於廠商所繳納之押標金，應於決標後無息發還未得標之廠商。廢標時，亦同。但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，繳足押租金或提供擔保。
7. 押標金轉換為押租金。
8. 其他經認定有影響公正之違反法令行為者。

(六) 機關發還押標金之時機如下：

1. 未得標之廠商。
2. 本機關宣布廢標或因故不予開標、決標。
3. 廠商投標文件已確定為不合於招標規定或無得標機會，經廠商要求先予發還者。
4. 廠商報價有效限期已屆，且拒絕延長者。
5. 廠商逾期繳納押標金或繳納後未參加投標或逾期投標。
6. 得標廠商已依規定繳納押租金者。
7. 辦理合併繳納押標金者，得依所投標之項目分別發還之。

(七) 廠商繳納之押標金有不予發還之情形者，如該押標金金額有高於招標文件規定之金額，其溢繳之部分應予發還。

(八) 押標金依招標文件規定不予發還者，屬懲罰性之違約金。

十八、全份招標文件包括：

- (一) 外封套
- (二) 投標須知
- (三) 評選須知
- (四) 標單(兼切結書)
- (五) 投標須知附件

1. 授權書
2. 證件審查表
3. 出席證明
4. 退還押標金申請書

(六) 標租案契約書

(七) 評分標準表

(八) 高雄市政府交通局契約廠商廉政相關規定告知書

(九) 公職人員及關係人身分關係揭露表

十九、投標廠商應依規定填妥（不得使用鉛筆）本招標文件所附招標

投標文件，連同資格文件及招標文件所規定之其他文件，密封後投標。所有內外封套外部皆須書明投標廠商名稱、地址、電話、案號及標的名稱。

二十、招標文件領取方式及地點：

機關網站下載者：請廠商至高雄市政府交通局網站招標訊息列表（<https://www.tbkc.gov.tw/Message/Bulletin/Tender>）下載。

二十一、電子投標：不允許。

二十二、投標文件須於**本案財物出租公告（招標公告）之截止投標期限前**，以郵遞、專人送達方式送達至下列收件地點：

（一）專人送達：於招標公告規定截止投標期限前送達高雄市政府交通局政風室（地址：高雄市新興區中正 3 路 25 號 8 樓，電話：（07）2299814）。

（二）郵遞送達：於招標公告規定截止投標期限前寄達高雄新興郵局第 00670 號信箱。以郵遞方式送達者，應自行考量合理郵遞時間，酌予提前交寄或以專人送達，以免發生逾時送達情形而影響權益。凡經寄出之標函不得以任何理由申請更改、作廢或退還，投標廠商應自行估計寄（送）達時間，逾時寄（送）達所投之標無效。

二十三、出租土地一律按現狀辦理標租，標租機關不負責領勘及點交，投標人應自行赴現場勘查清楚，決標後廠商應自行辦理規劃作業。如須辦理鑑界，費用由承租人負擔，如有被侵占情事，由本局協助排除，惟承租人應負擔各項人員、機具及費用，投標廠商應自行評估投資效益，不得請求補償或變更契約。

二十四、租賃物如因政府執行公共政策、公共建設、開發、利用或其他公益理由而有終止租約及收回之必要者，不得拒絕，並不得要求任何補償或賠償。

二十五、附帶規定：

（一）得標人新建建築物應以「高雄市政府交通局」為起造人，並以「高雄市政府交通局」名義辦竣建築物所有權第一次登記。

（二）本租賃標的為停車場用地，係供乙方為立體停車場及容許附屬項目使用，其中附屬設施必須包含里民活動中心、社區大學教室及檔案室等，所要求設置坪數面積內不含公設分擔空間面積，相關保險、維護費、稅捐、公共安全及消



防檢修申報等相關費用應由乙方負擔，惟里民活動中心、社區大學教室仍應分擔公設空間之水電費：

1. 樓地板面積 75~100 坪里民活動中心(室內裝修由楠梓區公所辦理，並由該所承租使用，租金依領得使用執照當年該里民活動中心使用坪數房屋課稅現值，以年利率百分之十計收)。
2. 樓地板面積 200 坪社區大學教室，含 5 間教室及 1 間辦公室，配合教育局設置獨立出入口及無障礙設施，室內裝修由教育局辦理，並由該局承租使用，租金依領得使用執照當年該社區大學教室使用坪數房屋課稅現值，以年利率百分之十計收。
3. 樓地板面積 50 坪以上檔案室（室內裝修由甲方辦理，並供甲方無償使用）。

(三) 本案興建期以不逾 24 個月為原則，興建期間自簽約日起至取得建築使用執照止(以建築主管機關核發日為準)，本案申辦建築執照、取得建築執照、使用執照等相關費用皆由得標人負擔。

(四) 本基地建築物新建應符合高雄市綠建築自治條例規定。  
※倘本案建築物屋頂依本市綠建築自治條例應設置太陽光電發電設施，為降低本案對周邊住宅區環境衝擊，乙方於規劃、建築設計及施工階段，皆應妥與周邊居民協調溝通。於完成建築量體規劃時應舉辦至少 1 場說明會，參考居民反饋意見優化規劃方案。

(五) 承租人應依約定用途及相關法令使用標租標的，非經本機關同意，承租人不得擅將租賃標的不動產轉租他人或將其權利讓與他人，違反者，本機關得終止租約，收回標租標的不動產，承租人已繳交之履約保證金視為懲罰性違約金，不予退還。

(六) 所設置之公共停車場供給量，不得小於原平面停車場使用之小型車停車位數(143 格)之 1.5 倍加計商業使用依建築技術規則所應設置之停車位數〔不需再依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條說明(五)規定加倍附設停車空間〕，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場用地立體多目標使用一覽表規定檢討。且應提供適量機車停車格。

二十六、其餘有關規定請詳閱租賃契約書。

二十七、本須知未載明之事項，悉依相關法令規定辦理。

附表：標租標的之土地標示、土地面積、都市計畫使用分區、參考年租金及押標金

土地標示	高雄市楠梓區清豐段 395 及 395-1 地號共 2 筆停車場用地
土地面積	7,202.62 平方公尺
都市計畫使用分區	停車場用地
參考年租金	2,852,238 元(為 113 年公告地價總額 4%)
押標金	新臺幣 142,000 元
<p>備註：</p> <p>1. 租金計收方式(詳契約書第三條)</p> <p>(1)興建期：按土地當期申報地價年息 1.5% 計收。</p> <p>(2)營運期：依決標之年租金計收，並依契約規定調整。</p> <p>2. 租期計 9 年 11 個月。承租人有意續租時，應於租期屆滿前三個月申請換約，經本局審核同意後准予換約續租，續租次數以 2 次為限，每次不得逾 9 年 11 個月。</p> <p>3. 使用限制：應依高雄市政府 113 年 6 月 27 日公告發布實施「變更原高雄市主要計畫（楠梓區）體育場用地（清豐段 395-1 地號）為商業區案」、「擬定高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫（停 8-1）（配合部分體育場用地變更為商業區）及變更停車場用地（停 8）土地使用分區管制要點案計畫書」（土地使用分區管制要點中規定公共設施用地及公用事業設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築）、都市計畫法高雄市施行細則之管制規定、高雄市都市設計審議原則、建築物交通影響評估審查、建築管理及停車場法等相關法令及「高雄市楠梓區清豐段 395 及 395-1 地號共 2 筆停車場用地標租案契約書」之約定使用。</p> <p>4. 本租賃標的為停車場用地，係供乙方為立體停車場及容許附屬項目使用，其中附屬設施必須包含里民活動中心、社區大學教室及檔案室等，所要求設置坪數面積內不含公設分擔空間面積，相關保險、維護費、稅捐、公共安全及消防檢修申報等相關費用應由乙方負擔，惟里民活動中心、社區大學教室仍應分擔公設空間之水電費：</p> <p>(1)樓地板面積 75~100 坪里民活動中心(室內裝修由楠梓區公所辦理，並由該所承租使用，租金依領得使用執照當年該里民活動</p>	

中心使用坪數房屋課稅現值，以年利率百分之十計收)。

(2)樓地板面積 200 坪社區大學教室，含 5 間教室及 1 間辦公室，配合教育局設置獨立出入口及無障礙設施，室內裝修由教育局辦理，並由該局承租使用，租金依領得使用執照當年該社區大學教室使用坪數房屋課稅現值，以年利率百分之十計收。

(3)樓地板面積 50 坪以上檔案室（室內裝修由甲方辦理，並供甲方無償使用）。

5. 所設置之公共停車場供給量，不得小於原平面停車場使用之小型車停車位數(143 格)之 1.5 倍加計商業使用依建築技術規則所應設置之停車位數〔不需再依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條說明(五)規定加倍附設停車空間〕，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場用地立體多目標使用一覽表規定檢討。且應提供適量機車停車格。
6. 本基地內既有特定紀念樹木，承租人應依高雄市特定紀念樹木保護自治條例辦理，以原地留存保護為原則，採對樹木生長或存活危害等最小影響為原則使用土地，並應保留充足樹穴空間，以確保樹木正常生長。若有危害或妨礙樹木生長或存活之虞者，開發行為人應擬具特定紀念樹木留存保護或移植復育計畫書圖，經主管機關審核同意後，始得為之。特定紀念樹木之留存保護或移植復育所需費用，由開發行為人負擔。
7. 按現狀點交。



附圖 1：基地位置示意圖

