新北市新店寶高智慧產業園區第 1 期標準廠房及公共服務設施

公開標租案(第 3 次公告)-標租須知

為促進新北市產業發展，引進標竿型企業或具未來發展性產業之潛力廠商進駐，新北市政府開發新店寶高智慧產業園區(以下簡稱本園區)，全區共分為 2 期，第 1 期 2-9 樓共計 77 個標準廠房單元及 1 樓公共服務設施，本次就其中 50 個標準廠房單元，以及實驗場域、檢測中心共 2 個公共服務設施單元，由新北市政府經濟發展局辦理公開標租(以下簡稱本標租案)，以優質園區空間與服務，提供智慧城市相關產業發展與轉型升級重要基地，打造新北市關鍵產業發展聚落。

一、法令依據

(一)本須知依「新北市市有財產管理自治條例」第 19 條、「新北市市有非公用不動產標租作業原則」第 2 點訂定之。

(二)本須知未規定事項，依「新北市市有財產管理自治條例」、「新北市市有非公用不動產標租作業原則」及其他相關法令規定辦理。

二、受理申請單位

本園區標租相關事宜，由新北市政府經濟發展局(以下簡稱本局)辦理。

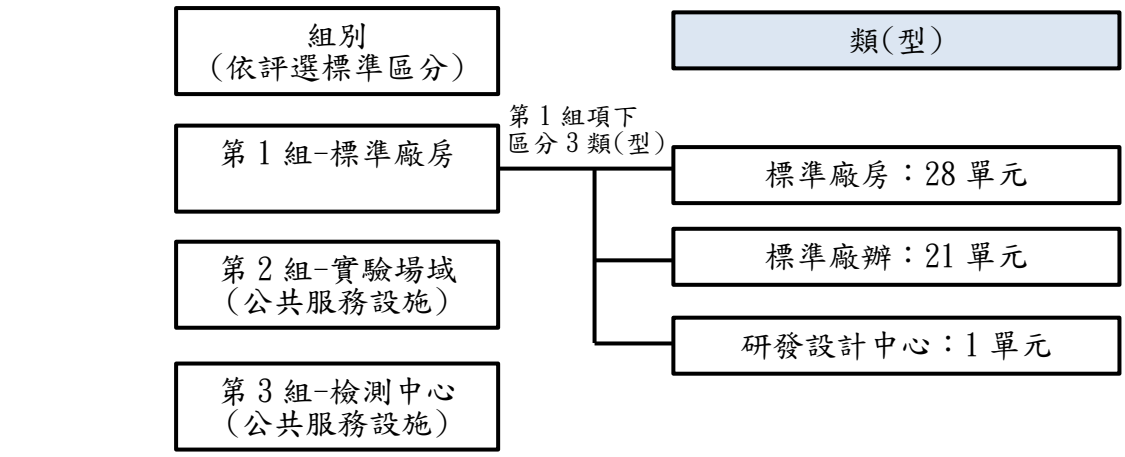
三、招標模式

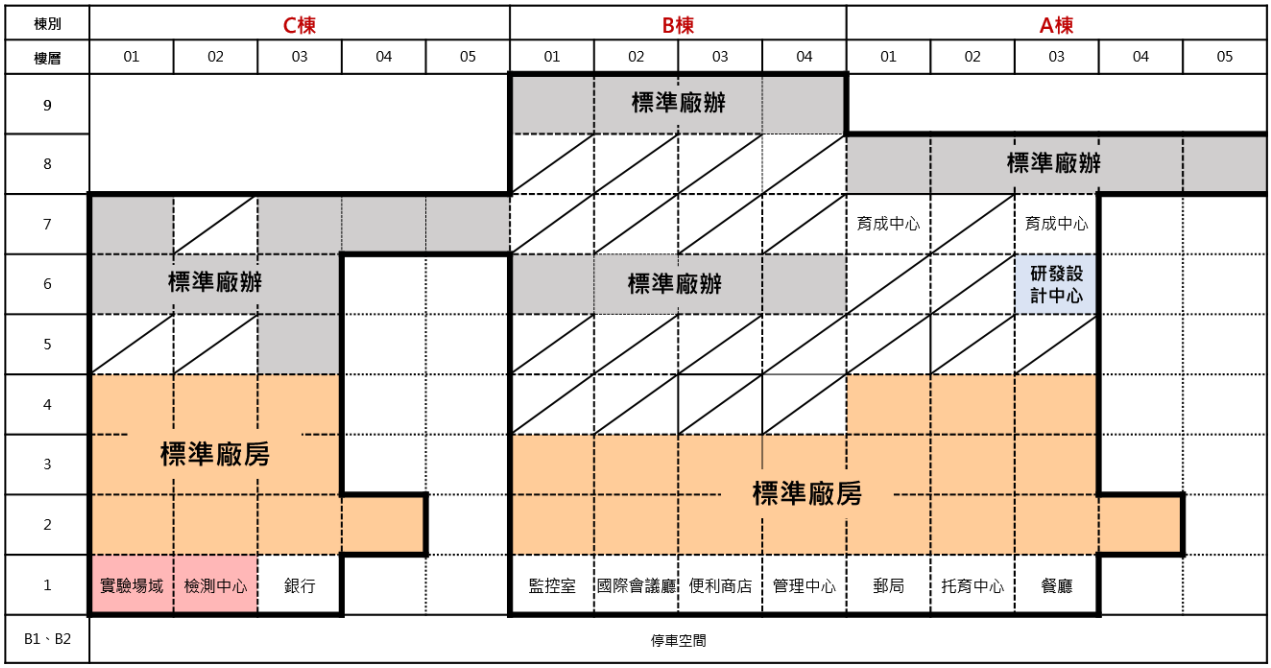
(一)招標方式為公開招標(綜合評選)。

(二)本局「不允許」投標人以「共同投標」方式參與本案之投標。

四、標租標的

(一)本園區為一幢三棟式建築物，分為 A 棟、B 棟與 C 棟，本次招商標的為 2-9 樓 50 個標準廠房單元與 1 樓 2 個公共服務設施單元，分為三大組別；其中第 1 組項下依投標人資格、使用用途區分為「標準廠房」、「標準廠辦」及「研發設計中心」等三大類型，組別與類型如下圖所示：





(二)申請單元沒有上限。投標人得投標 2 個(含)以上組別，各組別間應分開投標，不得同時以同一份投標文件申請；第 1 組項下 3 大類型間可同時投標 2 個(含)以上類型，即得以同一份投標文件申請跨類型單元，但同一類型應為同一棟之連續單元，不連續者視為不合格標。

(三)前項所稱連續單元，說明如下：

1. 同一樓層之單元相鄰或面對面，如 A 棟 A601+A602 或 A 棟 A601+A603。
2. 同一棟之相鄰上下樓層，如 A 棟 A601+A 棟 A701。
3. 2 樓、3 樓跨棟單元相鄰，如 A203+B201 或 B303+C301。
4. 除 2 樓、3 樓以外，不能同時投標跨棟標準廠房單元。

(四)本標租案標的係依本局規劃開發圖說辦理開發，並按現況標租，投標人於提送投標文件前，應先行赴現場勘查，投標後不得對空間設施安排有異議或要求增設任何公共設施。

五、租賃期間及申請優先續租

(一)本標租案標的之租期以年為單位，最低不得少於 5 年，最高不得超過 10 年(含)，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，不另行通知。

(二)本標租案屬本園區第 1 期開發，新北市政府刻正針對本園區第 1 期及第 2 期依產業創新條例辦理工業區報編作業，後續完成法定作業後，則應優先適用該條例及其子法，本局將與承租人依該條例及相關子法規定辦理換約事宜。

(三)承租人於租賃期間內無重大違反租賃契約之情事，於租約屆滿前得申請優先續租，續租期限以年為單位，最低不得少於 1 年，最高不得超過 10 年(含)，續租次數至多以 2 次為限，且續租租期累計不得逾原標租租期。

(四)承租人續租時，除租期另議及每月租金金額依本局委託查估價格而定外，其餘依適用法令及本標租案租賃契約相當條件，與本局新訂租賃契約。

(五)承租人有意續租者，應於租期屆滿日前 3 個月起，至租期屆滿日前 1 個月之期間，以書面向本局提出申請，逾期未申請者，視為無意續租，租期屆滿租賃關係即行終止。

六、租金計算與調整

(一)租金底價：參考鄰近租金行情、最近一次得標金額或委託查估，並將整體經濟環境、利率等因素納入考量訂定，標準廠房及公共服務設施單元面積及每月租金底價請參閱本須知附件 3。

(二)租金採期前繳納制，以 3 個月為 1 期，每期應繳租金為「每月租金報價」乘以 3 個月之總額，1 月至 3 月為第 1 期、4 月至 6 月為第 2 期、7 月至 9 月為第 3 期，10 月至 12 月為第 4 期。承租人應於每年 1 月 31 日、4 月 30 日、7 月 31 日及 10 月 31 日以前繳納當期租金。

(三)首期租金：

1. 標準廠房、標準廠辦、研發設計中心、實驗場域、檢測中心得標人應

於簽訂租賃契約書前 5 日以前繳納首期租金，餐廳及銀行則應於免租金期間屆滿前 5 日以前繳納首期租金。

2. 租賃契約簽訂之日非第 2 項所定任一期之首日者，首期租金按租賃契約簽訂之日起至該期結束之日止。

3. 首期租金逾期未繳者，視為放棄承租，原繳納之押標金及履約保證金不予退還。

(四)末期租金：承租人租賃期間最後一期應繳租金未滿 3 個月時，其租金計收期間為該期第 1 日起至租約結束之日止，依實際承租日數佔 90 天之比例計收。租賃契約終止日在當期租金繳納期限以前，應於租賃契約終止日前 5 日以前繳納末期租金。

(五)租金繳納期限末日為例假日者，則順延至次一工作日。

(六)租賃物租金計收，自簽約日第 2 年起，逐年依據行政院主計總處公佈之台灣區消費者物價指數，依契約簽訂日之年度相當日之前一月份與簽約日前一月份之指數漲跌幅度比率調整該年度租金，若其漲幅超過 5%時，按 5%計算，倘若物價總指數下跌時，則依簽約日計算之年度租金。

七、管理費收費方式

(一)管理費採期前繳納制，以 3 個月為 1 期，每期應繳管理費為每月管理費金額乘以「3 個月」之總額，1 月至 3 月為第 1 期、4 月至 6 月為第 2 期、7 月至 9 月為第 3 期，10 月至 12 月為第 4 期。承租人應於每年 1 月 31 日、4 月 30 日、7 月 31 日及 10 月 31 日以前繳納當期管理費。

(二)首期管理費：得標人應於簽訂租賃契約書日前 5 日以前繳納首期管理費，首期管理費計收期間為租賃契約簽訂之日起至該期結束之日止(計算方式為:「該期實際承租天數」除以「90 天」乘以「每月管理費金額」乘以「3 個月」，金額計算至元為止，以下四捨五入)。

(三)末期管理費：承租人租賃期間最後一期應繳管理費未滿 3 個月時，其管理費計收期間為該期第 1 日起至租約結束之日止，依實際承租日數佔該期日數之比例計收。租賃契約終止日在當期管理費繳納期限以前，應於租賃契約終止日前 5 日以前繳納末期管理費。

(四)標準廠房及公共服務設施每月應繳管理費詳附件 3，作為公共服務相

關費用支應。管理費如有調整，承租人應依調整幅度配合調整繳納。

八、停車費收費方式

(一)汽車停車費每月每席 2,500 元，機車停車費每月每席 250 元。

(二)依承租人所承租單元使用面積分配可租用固定停車位數，提供得標人一併承租，每單元配置停車格數量參閱本須知附件 1、3。得標人不得要求變更承租數量或位置。

(三)停車費採期前繳納制，以 3 個月為 1 期，每期應繳停車費為「每月應繳停車費總額」乘以「3 個月」之總額，1 月至 3 月為第 1 期、4 月至 6 月為第 2 期、7 月至 9 月為第 3 期，10 月至 12 月為第 4 期。承租人應於每年 1 月 31 日、4 月 30 日、7 月 31 日及 10 月 31 日以前繳納當期停車費。

(四)首期停車費：

1. 標準廠房、標準廠辦、研發設計中心、實驗場域、檢測中心得標人應於簽訂租賃契約書前 5 日以前繳納首期停車費，餐廳及銀行則於免停車費期間屆滿前 5 日以前繳納首期停車費。
2. 首期停車費計收期間為租賃契約簽訂之日至該期結束之日止。

(五)末期停車費：承租人租賃期間最後一期應繳停車費未滿 3 個月時，其停車費計收期間為該期第 1 日起至租約結束之日止，依實際承租日數佔該期日數之比例計收。租賃契約終止日在當期停車費繳納期限以前，應於租賃契約終止日前 5 日以前繳納末期停車費。

九、稅費負擔與不足額繳款之項目認定

(一)標準廠房、標準廠辦、研發設計中心與公共服務設施租金應繳納 5%加值型營業稅，已納入租金計算，由承租人負擔，於繳納租金時一併繳清。

(二)承租人每期租金、停車費及管理費以總額方式繳納，倘不足額時，繳款金額優先充抵順序為租金、停車費、管理費。

十、使用限制

(一)本園區使用應依據「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條規定使用。

(二)得標人在未完成承租手續前，除依法更名外，不得變更承租人名義。

(三)承租人不得將其標租權利義務轉讓予他人。

(四)承租人不得將本標租案之單元以全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，但為配合國家重大經濟發展或產業特殊型態，經本局同意者，不在此限。

(五)標準廠房承租人應於簽訂租賃契約之日起 6 個月內取得工廠登記；檢測中心承租人應於簽訂租賃契約之日起 1 年 6 個月內取得財團法人全國認證基金會相關認證範圍。

十一、逾期繳付租金之違約金

承租人未於指定期限繳付當期租金總額時，應依下列規定累計並繳付逾期違約金，金額至多以 3 個月租金總額為限：

(一)逾期未滿 1 個月者，按欠繳金額部分加收 2%。

(二)逾期 1 個月以上未滿 2 個月者，按欠繳金額部分加收 5%。

(三)逾期 2 個月以上未滿 3 個月者，按欠繳金額部分加收 10%。

(四)逾期 3 個月以上未滿 4 個月者，按欠繳金額加收 15%。

(五)承租人當期應繳租金逾期 4 個月以上仍未繳清者，除追繳其使用期間租金及按欠繳金額加收 15%違約金外，本局得終止租約，履約保證金亦不予發還，承租人不得有異議。

十二、標準廠房點交

得標人簽訂租賃契約後，由本局以書面通知訂期至現場點交，無故不到現場點交者，視同已點交。

十三、放棄承租或終止租賃契約之處理

(一)承租人於租賃期限屆滿前，要求終止租賃契約者，應於 1 個月以前以書面通知本局，經本局書面同意後終止租賃契約，承租人已繳納之租金、停車費、管理費及履約保證金不予退還。

(二)因可歸責於承租人之事由經本局終止租賃契約者，承租人已繳納之租金、停車費、管理費及履約保證金不予退還。

(三)如因公共政策或因都市計畫等所需，有收回租賃物之必要時，本局得不經催告逕行終止租賃契約、收回本租賃物，已預先繳納之當期剩餘期間租金、停車費及管理費將無息退還，已繳納之履約保證金，於依第 14 點規定完成清理移轉後，倘尚有剩餘，則無息退還。

(四)契約存續期間如發生天災、重大傳染病、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，得經雙方同意後修改契約內容或終止本契約。契約終止後剩餘租金、停車費、管理費及履約保證金依前項規定辦理。

十四、終止租賃契約後之回復原狀

(一)租賃契約於租期屆滿前經終止或承租人於租期屆滿後不再續租者，應於租約終止或租期屆滿之日起 1 個月內騰空租賃物並回復原狀返還，如有附加權利應即註銷（如營業登記或工廠登記等），逾期由本局通知相關主管機關逕予註銷，所需費用由承租人負擔，且除應繳納相同租金計算之使用補償金以外，每逾 1 日應支付按日租金(依租賃契約所定月租金除以 30 日計算)之 3 倍計算之違約金予本局，並負損害賠償責任。

(二)前項回復原狀，得視實際情況，經本局同意承租人以同品質之材料為之。

(三)若原承租人租賃契約終止遷出後，尚有留置物須清除者，均視為廢棄物，本局得逕行代為清理，所需費用由原承租人負擔，並優先自原承租人已繳履約保證金項下扣抵，如有不足時，本局得不經訴訟逕行申請強制執行要求原承租人給付。

十五、投標作業規定

(一)標租資格條件及限制

1. 投標人資格：

【標準廠房】

(1) 依中華民國法律成立之我國公司及商號（包含外國公司或大陸地區之營利事業在我國成立之子公司）。

(2) 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。

(3) 投標人屬新北市未取得工廠登記之作業廠房經營者，應填寫「投標人為新北市未經工廠登記之作業廠房經營者聲明書」(附件 9)，經第一階段資格審查合格後，於評選時將酌以加分。

【標準廠辦、研發設計中心】

(1) 依中華民國法律成立之我國公司及商號（包含外國公司或大陸地區之營利事業在我國成立之子公司）。

(2) 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。

【實驗場域、檢測中心】

(1) 依中華民國法律成立之我國公司或商號（包含外國公司或大陸地區之營利事業在我國成立之子公司）。

(2) 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。

(3) 依法登記之財團法人或社團法人，其設立章程宗旨有關者。

2. 產業限制：

(1) 標準廠房：以符合低、零污染製程之智慧城市相關產業為限。

(2) 標準廠辦：以著重智慧城市相關研究發展、設計、檢測、驗證及加工製造之產業為限。

(3) 研發設計中心：以著重智慧城市相關資訊軟硬體研究發展與創新應用服務發展之產業為限。

(4) 公共服務設施：

①實驗場域：運用新興科技或跨域技術整合，進行智慧城市相關技術、服務、營運模式之驗證、測試之業者。

②檢測中心：進行園區業者或周邊產業產品檢測或認證之業者。

3. 投標人應無受主管機關停止執行業務處分。

4. 因違反政府採購法而刊登於政府採購公報之投標人，不得參與本案投標。

(二)投標文件

1. 資格證明文件(1 式 1 份)。

(1) 以公司名義申請者，應檢附公司設立或變更登記表及代表人身分證影本。

(2) 以商號名義申請者，應檢附商業登記證明文件及負責人身分證

影本。

(3) 以財團法人、社團法人名義申請者，應檢附設立許可文件與董事長身分證影本。

(4) 外國投標人提出之資格文件，應附經公證或認證之中文譯本，如依該國情形提出有困難者，得於申請文件內敘明其情形或以其所具有之相當資格代之。

(5) 政府依法設立之事業機構應檢附設立之證明文件影本。

(6) 依政府機關組織法律組成之非公司組織事業機構，依法令免申請核發許可登記證明文件、公司登記或商業登記證明文件、承攬或營業手冊、繳稅證明文件或加入商業團體者，參加投標時，得免繳驗該等證明文件。

(7) 投標人應提出之資格證明文件，除投標文件另有規定外，以影本為原則，但於必要時得通知投標人限期提出正本以供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，於資格審查時發現者，其投標不符合資格；於開標後發現者，應不決標予該投標人；決標後發現得標人於決標前有前揭情形者，應撤銷決標，撤銷決標者，契約視為自始無效，並準用解除契約或終止契約之規定。

2. 信用或財務證明文件：

(1) 票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日前半年內所出具，且可證明該投標人「非屬拒絕往來戶」及「自查詢日往前推算三年內無退票紀錄」之信用證明文件。

(2) 最近 3 期繳納營業稅證明文件。

3. 標租申請書件：

(1) 押標金票據正本或繳納憑證影本 1 份。

(2) 投標文件檢核表 1 份。(附件 4)

(3) 標租申請書 1 份。(附件 5)

(4) 申租標準廠房/公共服務設施承諾書 1 份。(附件 6)

(5) 投標單元及每月租金報價單 1 份。(附件 7)

(6) 投標廠商切結書 1 份。(附件 8)

(7) 投標人為新北市未經工廠登記之作業廠房經營者聲明書(投標人不適用則免附)。(附件 9)

(8) 工廠登記環保證明文件預審資料 1 份。(附件 10，投標標準廠房及後續規劃辦理工廠登記者應檢附)

(9) 代用印章授權書 1 份。(附件 15，無授權者免附)

(10)退還押標金申請書 1 份。(附件 16，得於退還押標金時提出)

(11)投資計畫書 15 份。

(三)投標文件其他應注意事項

1. 投標文件請以正體中文逐一填妥簽章；外文資料請譯為正體中文，但一般通用「術語」仍得以原文呈現。所有指定填寫欄位，不得使用鉛筆，均應以鋼筆、原子筆或以電腦繕打填妥正確，如有誤繕或塗改應加蓋負責人印章。
2. 應備文件影本應加註「與正本相符」字樣。
3. 投標文件建議採雙面列印，以節省紙張，愛惜資源。
4. 投標人應依本案公告指定之時間、地點，按投標文件檢核表所列文件順序逐一檢齊投標文件後，依序置入外標封(封口加蓋公司行號及代表人之印章騎縫章)後向本局投標，外封套須書明投標人名稱、住址、標租標的，經送(寄)達之投標文件，除另有規定者外，不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷或更改。
5. 投標人繳交之投標文件概不退還。
6. 投標文件有效期，自投標時起至開標後 80 日止。如本局因故無法於前開有效期內決標，得於必要時洽請廠商以書面主張投標文件逾開標後 80 日以後無效，若未以書面主張則視為同意延長其投標文件有效期至實際決標日止。
7. 如遇颱風等災害依「因應颱風等災變部分地區停止上班，各機關招標公告之截止收件日或開標日是否延期處理原則」辦理。

(四)投標文件疑義之處理

1. 投標人應詳閱標租須知，如對文件內容有疑義時，應於公告期間截

止日 10 日以前，以正體中文書面方式向本局請求釋疑，本局應於截止投標日以前，以書面答覆請求釋疑之投標廠商，並得視需要延長等標期。

主辦機關：新北市政府經濟發展局

機關首長：何局長怡明

聯絡人：許小姐、鄭小姐

聯絡電話：02-29603456 分機 5485、5483

傳真：02-29644771

連絡地址：(22001)新北市板橋區中山路一段 161 號 3 樓、4 樓

電子信箱：AH0310@ntpc.gov.tw、AO3293@ntpc.gov.tw

2. 本局得配合實際需求，適時辦理修訂變更及補充公告，並延長截止收件期限。任何經本局公布與本須知相關之文件內容之解釋、補充、修訂，均以最後修訂補充內容為準，並視為本須知之一部分。

(五)投標其他規定

1. 投標文件應於 111 年 1 月 3 日下午 5 時前以專人送達或寄達（非郵戳為憑）新北市政府經濟發展局招商科(新北市區板橋區中山路一段 161 號 4 樓)，逾期不予受理，投標人一經投標後，不得撤回。
2. 截止收件日前 1 日或當日因故停止上班或政策變更需要延長時，本局得以公告順延。

十六、領標方式

投標人需於公告期間內，至新北市政府經濟發展局官網>投資新北>**新店寶高智慧產業園區第 1 期標準廠房及公共服務設施公開標租**(網址：https://reurl.cc/R6q38e)自行下載索取標租須知及投標文件等資料。

十七、不合格標、流標與廢標之規定

(一)下列情形之一者，本局於資格審查時發現者，其投標不符合資格；於綜合評選後發現者，不決標予該廠商，如致招標程序無法繼續進行者，本局得宣布廢標：

1. 不符本須知第十五點資格及產業者。

2. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
3. 不同投標人間之投標文件內容有重大異常關聯者。
4. 未檢附押標金票據或繳納憑證。
5. 押標金金額不足或未繳納者。
6. 押標金票據之受款人非「新北市政府經濟發展局」名義，而未經所載受款人背書或票據載明禁止背書轉讓者。
7. 應備文件之格式與規定不符且不可補正者。
8. 同一投標人就同一組別分別投寄 2 份以上投標文件。
9. 投標文件送（寄）達逾投標期限。
10. 投標文件未送至指定投遞地址。
11. 投標人之公司或負責人名稱與登記證明文件不符。
12. 其他未依本須知規定或影響招標公正之違反法令行為投標者。

(二)決標或簽約後發現得標人有前項情形者，除為維護公共利益外，本局得撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

十八、投資計畫書

(一)請依本須知第四點印製投資計畫書，各組別均應分別檢附 15 份投資計畫書。

(二)投資計畫書格式建議如下，未依下列格式撰寫者得於評選時酌予扣分。

1. 投資計畫書之格式以 A4 直式橫書為原則，圖表部分得以 A4 橫式橫書或 A3 摺頁方式撰寫，並以雙面印刷，頁數以不超過 100 頁為原則，於左側裝訂成冊。如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。
2. 任何修正處需清楚訂正並加蓋投標人之負責人印章。
3. 投標文件使用文字，以使用正體中文為原則，但特殊技術或材料之圖文資料及一般通用術語得使用英文或其他語文。
4. 投資計畫書應加目錄、編頁碼、加封面。內容次序請按投資計畫書建議內容項目排序。
5. 投資計畫書之封面應註明本案名稱及投標人名稱。

6. 裝訂後如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與投資計畫書份數相同，併同投資計畫書送達。

(三)投資計畫書內容建議如下：

1. 【第 1 組－標準廠房、標準廠辦、研發設計中心】

(1) 公司經營概況及未來營運規劃

包括但不限於公司簡介(如成立沿革、組織架構、營業項目、公司負責人及相關經理人資歷、資本額及員工數)、經營現況、產業類別與產品類型、與本園區目標產業契合度、承租單元數、租期、進駐後營運項目及運用規劃、其他周邊配套措施(用水用電規劃、物流運輸流量規劃、廢棄物處理、污染防治計畫及緊急災害應變計畫)。

(2) 財務計畫

包括但不限於公司財務及營運狀況(如資產負債、營收狀況、獲利情形...等)、未來進駐園區投資項目、金額、內容及預估產值。

(3) 對產業智慧化及周邊產業貢獻程度

包括但不限於產業市場分析及公司於該產業的重要性(潛力度、獨特性，創新研發程度...等)、公司未來智慧化規劃(如工業 4.0、物聯網...等)、國際化程度(據點數與規模、外銷銷售額...等)、創造效益(產業關聯性、促進就業或協助新創團隊發展...等)。

(4) 每月租金報價

應提出每月租金報價之說明。投資計畫書所載每月租金報價單應與投標之「投標單元及每月租金報價單」一致，如有不一致，以「投標單元及每月租金報價單」所載為準。

(5) 回饋事項

例如認養公共空間佈置、提供園區公共服務或系統建置或解決方案、舉辦園區或睦鄰活動或其他具體、可量化之實質回饋。

(6) 未登記工廠加分項目

本市未經工廠登記之作業廠房現況(投標標準廠房者適用)。

2. 【第 2 組－實驗場域】

(1) 投標人經營概況及未來營運規劃

包括但不限於投標人簡介(如成立沿革、組織架構、營業項目、負責人及相關經理人資歷、資本額及員工數)、經營現況、產業類別與產品類型、與本園區目標產業契合度、租期、運用規劃、其他周邊配套措施(用水用電規劃、物流運輸流量規劃、廢棄物處理、污染防治計畫及緊急災害應變計畫)。

(2) 財務計畫

包括但不限於投標人財務及營運狀況(如資產負債、營收狀況、獲利情形...等)、未來進駐園區投資項目、金額、內容。

(3) 對產業智慧化及周邊產業貢獻程度

包括但不限於投標人於該產業的重要性(關鍵性技術、創新程度、商業化潛力、國際化程度...等)、公司未來智慧化規劃(如工業4.0、物聯網...等)、場域內預計實驗項目與未來發展(已有或將有之實驗計畫、預期效益)、驗證計畫(內容、預期效益、園區戶外空間設置、法規彈性鬆綁需求…等)。

(4) 每月租金報價

應提出每月租金報價之說明。投資計畫書所載每月租金報價單應與投標之「投標單元及每月租金報價單」一致，如有不一致，以「投標單元及每月租金報價單」所載為準。

(5) 回饋事項

例如提供園區公共服務或系統建置或解決方案、舉辦園區或睦鄰活動或其他具體、可量化之實質回饋(例如人才培育)。

3. 【第 3 組－檢測中心】

(1) 投標人經營概況及未來營運規劃

包括但不限於投標人簡介(如成立沿革、組織架構、營業項目、負責人及相關經理人資歷、資本額及員工數)、經營現況、產業類別與產品類型、與本園區目標產業契合度、租期、運用規劃、其他周邊配套措施(用水用電規劃、物流運輸流量規劃、廢棄物處理、污染防治計畫及緊急災害應變計畫)

(2) 財務計畫

包括但不限於投標人財務及營運狀況(如資產負債、營收狀況、獲利情形...等)、未來進駐園區投資項目、金額、內容。

(3) 對產業智慧化及周邊產業貢獻程度。

包括但不限於現有及園區預計服務之檢測項目、中心內機器設備與空間配置、取得相關認證規劃與期程、公司國際化程度(據點數與規模…等)、檢測方式或設備智慧化程度。

(4) 每月租金報價

應提出每月租金報價之說明。投資計畫書所載每月租金報價單應與投標之「投標單元及每月租金報價單」一致，如有不一致，以「投標單元及每月租金報價單」所載為準。

(5) 回饋事項

例如提供園區公共服務或系統建置或解決方案；或其他具體、可量化之實質回饋(例如人才培育)。

4. 投標人欲申請利用本園區公共空間進行實驗、研發、測試及展示者，請於投資計畫書附錄補充推動計畫(含內容、預期效益、園區公共空間使用需求、法規彈性鬆綁訴求…等)，本局將針對得標人所提計畫另案進行審查評估，本局保有計畫調整、公共空間使用分配之權利，得標人如因無法使用公共空間而不予簽約或提前終止契約時，押標金或履約保證金不予退還。

十九、審查及評選程序

(一)評選委員會

1. 由本局成立評選委員會，辦理本案得標人之評選作業。由本局就具有與本案相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。
2. 評選會設置召集人1人，綜理評選事宜；設置副召集人1人，襄助召集人處理評選事宜。

(二)工作小組

於評選委員會成立時，本局一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選投資計畫書相關工作。

(三)評選作業階段

1. 本案之評選作業分二階段進行：

(1) 第一階段為資格審查階段，由招標機關依本須知規定之資格條件，就投標人提送之資格文件進行書面審查，選出資格合格之投標人。

(2) 第二階段為綜合評選階段，經第一階段審查符合本案招標資格之廠商，本局將通知參加第二階段評選會，並由合格廠商出席簡報說明。

2. 合格廠商簡報原則如下：

(1) 受評廠商於評選會應派員出席簡報，簡報之先後次序，以投標之順序為準。

(2) 簡報時，各資格合格投標人所派簡報及答詢人員須任職於投標單位或營運協力廠商；且參與評選簡報及答詢人員之總人數不得超過 5 人。

(3) 受評廠商簡報時，其他非簡報廠商應先退場。若廠商經 3 次唱名仍未到場進行簡報者，其簡報及答詢之評選項目評分以 0 分計算，由委員逕依投資計畫書評分。

(4) 簡報內容不得超出投資計畫書之範圍，且現場不得發放任何簡報資料以外之書面資料;受評廠商另外提出變更或補充資料者，不納入評定依據。

(5) 簡報時間為 15 分鐘，答詢時間為 8 分鐘，若各組受評廠商超過 6 間(含)以上，簡報時間為 10 分鐘，答詢時間為 5 分鐘，召集人得視提問情形酌予延長。

(6) 簡報及答詢計時於倒數 2 分鐘時按鈴 1 聲,時間到時按鈴 2 聲，廠商應立即停止簡報或答詢。

(7) 答詢採統問統答方式進行，評選委員於評選中得就受評廠商之資歷、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，受評廠商列席

人員僅得就該詢問事項發言。

(8) 受評廠商簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。

(9) 廠商簡報及回覆評選委員之答詢內容，除作為評選會會議紀錄外，得作為評選評分或簽約內容之依據。

3. 綜合評選之評選標準及評定方式

(1) 總評分滿分為 100 分(標準廠房含加分項目為 105 分)，廠商如有平均總評分不合格之情況，應予淘汰。

(2) 總評分不合格之情形，為「出席評選委員總評分平均值未達 70 分者」。

(3) 評選委員會進行評選時，租金標價納入評比。

(4) 工作小組依據評選委員評分分數加總計算平均總評分，並依合格廠商平均總評分高低排定優勝廠商順序（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入）。若分數合計值相同之廠商達 2 家以上者，依投標單元每月租金報價單之較高者名次為先，若平均溢價率相同則抽籤決定之。

4. 評選結果排定名次後應經評選委員會出席過半數之決定，評分表及總表如附件。

5. 倘因天災或事變等不可抗力，致評選會議無法以原規劃形式辦理者，本局保留逕行調整辦理形式之權利。

(四)得標單元確認作業

1. 本局通知優勝廠商，依優勝名次順序依序進行得標單元確認。

2. 確認方式如下：

(1) 由優勝第 1 名之廠商依「投標單元及每月租金報價單」所列單元編號及每月租金報價確認得標。

(2) 次順位優勝廠商進行得標單元確認時，如每月租金報價單內所列之投標單元「單元編號」業已全部被前順位優勝廠商選取，視為未得標。

(3) 投標廠商應於「投標單元及每月租金報價單」中勾選，如投標

單元中部分單元被前順位優勝廠商選取且得標，廠商「同意」或「不同意」就投標單元中未被選取的全部剩餘單元，經本局通知評選結果後確認是否就投標單元及報價承租剩餘單元決標。

(3)-1 如勾選「不同意」，則失去選取剩餘單元之權利，視為未得標。

(3)-2 如勾選「同意」，經本局通知評選結果後，確認是否依本報價單租金報價選擇就投標單元及報價承租剩餘單元全部承租，並於接獲本局通知決標日起 40 日內提送修正後之投資計畫書送本局備查。

3. 如所有優勝廠商均確認完畢仍有剩餘單元時，將再就剩餘單元另案辦理公開招標作業。

4. 優勝廠商於完成確認作業，由本局簽報首長或其授權人員核定並函告得標人續辦簽約事宜。

二十、簽約

(一)得標人應於本局書面通知得標日次日起 3 個月內，與本局簽訂租賃契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過 30 日，並以 1 次為限。

(二)本標租案經擇定得標人後，本局若因政策變更不續辦本標租案而尚未簽署本契約時，應以書面通知得標人，招標機關並不負任何賠償責任。

二十一、評選標準：

依據「新北市市有非公用不動產標租作業原則」第 6 點訂定

(一)第 1 組－標準廠房、標準廠辦、研發設計中心

項次	評選項目		配分
1	公司經營概況及未來營運發展規劃	1. 公司簡介(如成立沿革、組織架構、營業項目、公司負責人及相關經理人資歷、資本額及員工數) 2. 經營現況、產業類別與產品類型等 3. 與園區目標產業契合度 4. 承租單元數、租期、進駐後營運項目及運用規劃(如空間配置、室內裝修…等) 5. 其他周邊配套措施(如產製流程用水用電程度；物流運輸流量規劃；廢棄物處理；污染防治計畫；緊急災害應變計畫等) 6.	40
2	財務計畫	1. 財務及營運狀況(如資產負債、營收狀況、獲利情形...等) 2. 進駐園區投資項目、金額、內容及預估產值	20
3	對產業智慧化及周邊產業貢獻程度	1. 產業市場分析及公司於該產業的重要性(潛力度、獨特性，創新研發程度…等) 2. 公司未來智慧化規劃(如工業 4.0、物聯網...等) 3. 國際化程度(據點數與規模、外銷銷售額…等) 4. 創造效益(產業關聯性、促進就業或協助新創團隊發展…等) 5.	15
4	每月租金報價	底價租金額對應分數為 10 分，每增加 4%，分數增加 1 分至該項滿分為止	15
5	回饋事項	例如認養公共空間佈置、提供園區公共服務或系統建置或解決方案、舉辦園區或睦鄰活動或其他具體、可量化之實質回饋	5
6	簡報及答詢	1. 廠商簡報內容之完整性及熟悉度 2. 廠商答詢內容合理性及適當性	5
7	未登工廠加分項目	投標人為新北市未經工廠登記之作業廠房經營者，得增加 1 分至 5 分(投標標準廠房者適用)	1-5

(二)第 2 組－實驗場域

項次	評選項目	評選重點	配分
1	投標人經營概況及未來營運發展規劃	1. 投標人簡介(如成立沿革、組織架構、營業項目、負責人及相關經理人資歷、資本額及員工數) 2. 經營現況、產業類別、產品類型等 3. 與園區目標產業契合度 4. 承租單元數及運用規劃(如空間配置、室內裝修…等) 5. 其他周邊配套措施(如產製流程用水用電程度；物流運輸流量規劃;廢棄物處理;污染防治計畫;緊急災害應變計畫等)	20
2	財務計畫	1. 財務及營運狀況(如資產負債、營收狀況、獲利情形…等) 2. 進駐園區研發投資項目、金額、內容	20
3	對產業智慧化及周邊產業貢獻程度	1. 於該產業的重要性(關鍵性技術、創新程度、商業化潛力、國際化程度…等) 2. 未來智慧化規劃(如工業 4.0、物聯網...等) 3. 場域內預計實驗項目與未來發展(已有或將有之實驗計畫、預期效益) 4. 驗證計畫(內容、預期效益、園區戶外空間設置、法規彈性鬆綁需求…等)	35
4	租金報價	底價租金額對應分數為 10 分，每增加 4%，分數增加 1 分至該項滿分為止	15
5	回饋事項	例如提供園區公共服務或系統建置或解決方案；或其他具體、可量化之實質回饋(例如人才培育)	5
6	簡報及答詢	1.廠商簡報內容之完整性及熟悉度 2.廠商答詢內容合理性及適當性	5

(三)第 3 組－檢測中心

項次	評選項目	評選重點	配分
1	投標人經營概況及未來營運發展規劃	1. 投標人簡介(如成立沿革、組織架構、營業項目、公司負責人及相關經理人資歷、資本額及員工數) 2. 經營現況、產業類別、產品類型等 3. 承租單元數及運用規劃(如空間配置、室內裝修…等) 4. 其他周邊配套措施(如產製流程用水用電程度；物流運輸流量規劃;廢棄物處理;污染防治計畫;緊急災害應變計畫等)	20
2	財務計畫	1.財務及營運狀況(如資產負債、營收狀況、獲利情形…等) 2.進駐園區投資項目、金額、內容	20
3	對產業智慧化及產業發展貢獻程度	1. 現有及園區預計服務之檢測項目(與園區目標產業或周遭產業契合度) 2. 中心內機器設備建置與空間配置 3. 取得指定實驗室認證規劃與期程 4. 公司國際化程度(據點數與規模) 5. 檢測方式或設備智慧化程度	35
4	租金報價	底價租金額對應分數為 10 分，每增加 4%，分數增加 1 分至該項滿分為止	15
5	回饋事項	例如提供園區公共服務或系統建置或解決方案；或其他具體、可量化之實質回饋(例如人才培育)	5
6	簡報及答詢	1.廠商簡報內容之完整性及熟悉度 2.廠商答詢內容合理性及適當性	5

二十二、押標金

(一)本標租案押標金按預計承租單元與每月租金報價計算，每一單元繳納 1 個月月租金總額，投標人投標不同組別之單元應分別繳納押標金，不得併同繳納，申請單元不限，繳納方式如下：

1. 以現金或匯款方式繳納者，由投標人逕向招標機關出納單位繳納，並取得收據，或向招標機關指定金融機構（戶名：新北市政府經濟發展局保管金專戶，銀行：臺灣銀行板橋分行，帳號：93017502700306）匯款繳納，並取得匯款收據，繳納收據請放入標封內。
2. 金融機構所簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票（票據抬頭為「新北市政府經濟發展局」後並予劃平行線）。

(二)投標人有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者並予追繳：

1. 投標人借用、冒用他人名義或證件投標，或以偽造、變造之文件投標。
2. 在報價有效期間內撤回其報價，但因不可抗力或不可歸責於投標人之事由，致投標人無法於簽約前續行參與招標程序，經投標人書面請求退還押標金者，本局得同意例外退還押標金。
3. 開標後應得標者不接受決標、拒不簽約或逾期未簽訂契約。
4. 其他影響公正之違反法令行為者。

(三)投標人所繳押標金，於得標時無息抵充應繳之履約保證金。

(四)押標金退還方式：

1. 未得標人所付押標金，除依前述第二項規定不予發還者外，於接獲本局通知次日起 15 個工作日內，將「退還押標金申請書」寄達或親送(由本人持掛號執據、繳納憑證或委任代理人持與投標單相同之公司與負責人印章、代用印章授權書正本及身分證明文件正本等文件)至本局申請無息退還。
2. 押標金係以票據或現金繳納，申請以支票退還者，由本局以投標人為受款人，開具劃線、禁止背書轉讓之支票，由投標人憑身分證明

文件及印鑑章領取支票，如有代理人者，應出具代用印章授權書及身分證明文件正本等文件。

(五)押標金採用方式涉及有效期時，應定於開標日次日起 80 日以上。另若投標文件之有效期因故延長時，押標金有效期一併延長。

二十三、履約保證金

得標人應給付履約保證金，以作為對本案租賃期間內履行一切契約義務及應負責任之保證。收取規定如下：

(一)依簽約時實際承租單元每月租金報價乘以 2 個月之租金同額繳納履約保證金，於租約終止且無違約須扣除之情事者，全額無息退還，如有違約情形其餘欠繳款項由承租人另行支付。

(二)除押標金抵充履約保證金外，得標人應於租賃契約簽訂日以前繳交差額履約保證金，如簽約日前未繳清履約保證金者視為放棄承租，原繳押標金不予發還。

(三)履約保證金如承租人申請提前終止或因可歸責於承租人之事由提前終止租賃契約，履約保證金不予發還。

(四)承租人依據租賃契約第 5 條第五款規定調整應繳租金時，履約保證金不予調整。

二十四、其他注意事項

(一)本須知及附件所載之日期，除另有規定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。

(二)本須知將刊登於本局官網，不再另行通知，投標人應隨時注意並自行上網查閱各項公告資訊及內容，不得以「不知悉」而不配合辦理或據以向本局要求任何補償或賠償。

(三)凡假藉其他機構名義投標經查證屬實者，除投標無效、押標金、履約保證金不予發還外，已簽妥之租賃契約者立即終止契約，並不得或停止其參加本局其他標租案。

(四)決標後簽訂契約時，本標租須知、投標文件作為契約之附件，與契約具同等之約束力。

(五)承租人未經書面同意不得改變建築物結構及原有配置。如違反規定經

建築主管機關查報，應自行負擔所有拆除費用及回復原狀、維修或負賠償責任。回復原狀所需之設備材料及建材等，若已停產或無供給來源致無法以相同材料復原之情形，承租人經本局書面同意後始得以其他材料替代之。

(六)承租人室內裝修規劃均須符合建築技術規則相關規定，倘標準廠辦及研發設計中心承租人無法依前述規定辦理，應自行依需求申請總量管制與辦理使照變更。

(七)本園區無提供廢(污)水處理設施，得標人應依相關法令逕自處理，並應遵守污染防制相關法令。

(八)本園區廠戶內電力規格皆為三相四線 220/380V 供電，相關配電盤規格依點交設備清冊為準；配電盤未留設 110V 系統電壓，得標人應依需求自行增設變壓設備。

(九)承租人不得佔用或損害本園區一切公共設施，違反者應返還、修復或賠償，如為其員工違反者，承租人應負連帶賠償責任。

(十)承租人未來進駐本園區時，應備齊相關文件申請營運相關證照等審查，如審查未通過時，得標人不得向本局提出任何異議。

(十一)承租人應自行負擔租賃物範圍內相關室內裝修工程、設備及設施投資費用，並自點交日起負擔承租建築物之水電費及其他費用。

(十二)得標人未辦妥點交手續以前，不得擅自執行遷入裝修、搬運物品、安裝機器等作業。

(十三) 得標人標租本園區建築物自點交之日起，對建築物內一切設施應以善良管理人之注意使用並負責保管與維護，並不得改變建物結構及原有配置。在租賃期間其設施如有損壞，應由得標者自行負責修復。

(十四) 承租人進駐後應遵守本園區相關管理規約，並負擔本園區管理費、特定設施使用費。

(十五) 本園區標準廠房消防安全採中度危險工作場所配置，如屬高度危險工作場所者，應依各類場所消防安全設備設置標準規定增置必要安全設備，並經權責機關檢查合格後，始准登記；設備增加之費用，概由承租人自行負責。

(十六) 得標人標租本園區單元，應先詳閱本局提供之「租賃契約書」範本，

並確實遵照本須知及標租公告之相關規定辦理。

(十七) 本標租案租賃契約應經公證，公證費用承租人負擔。公證書上應載明如承租人不給付租金、違約金、水電費，或未於契約關係消滅返還租賃物時，本局得逕付強制執行。