

新北市林口區力行段第四種產業專用區  
土地標租案  
(第2次公告)

招商文件

招標機關：新北市政府經濟發展局  
中華民國 115 年 5 月



# 新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案

## 投標須知

### 目 錄

第 1 章	一般說明.....	1
第 1 節	聲明事項 .....	1
第 2 節	名詞定義 .....	3
第 2 章	計畫說明.....	7
第 1 節	本案基本資料說明 .....	6
第 2 節	興建或營運之特別要求 .....	8
第 3 節	費用負擔 .....	10
第 3 章	投標作業規定.....	11
第 1 節	投標人資格 .....	11
第 2 節	應提出之投標文件 .....	13
第 3 節	押標金 .....	14
第 4 節	投標 .....	16
第 5 節	招標文件疑義釋疑及處理 .....	16
第 4 章	投資計畫書主要內容及格式.....	18
第 5 章	審查辦法.....	22
第 1 節	審查組織 .....	22
第 2 節	審查及開標作業階段及方法 .....	22
第 6 章	履約保證及契約簽約.....	28
第 1 節	履約保證 .....	28
第 2 節	簽約 .....	29
附 件	.....	30
附件 1	：基地範圍、地籍資料及都市計畫摘要 .....	31
附件 2	：申請書.....	35
附件 3	：代理人委任書.....	37
附件 4	：協力廠商承諾書.....	41

附件 5：年租金報價單.....	42
附件 6：權利金繳納計畫表.....	44
附件 7：投標文件檢核表.....	45
附件 8：審查委員評分表.....	46
附件 9：投資計畫書審查總表.....	46
附件 10：開啟價格標綜合評分表.....	48
附件 11：投標文件外信封套.....	49
附件 12：內信封套.....	50
附件 13：公職人員及關係人身分關係揭露表.....	51

# 第 1 章 一般說明

## 第 1 節 聲明事項

- 1.1.1 為促進公有土地活化利用、帶動地區經濟發展及增加就業機會，配合資通訊產業、5G、AI、大數據等新科技產業發展，引進符合變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用區為綠地及第四種產業專用區)土地使用分區管制之科技產業、影視產業等容許使用項目，爰依新市鎮開發條例及其施行細則、新市鎮土地標售標租辦法、新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則及相關法令規定辦理本案招商。
- 1.1.2 本投標須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本投標須知及其附件、附錄(以下簡稱本須知)對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出投標文件。
- 1.1.3 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人及得標人。
- 1.1.4 招標機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，投標人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案」執行之未來可能變遷狀況。招標機關對投標人依據上述所提供之參考資料及其附件內容研析結果之精確完整，並不負任何保證責任，投標人不得以任何理由向本府或招標機關提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.5 投標人應自行至本基地現場及周邊進行勘查，並應自行瞭解本基地實況及評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.6 投標人應於投標前詳細審閱本須知，投標人提送投標文件即表示已完全瞭解，並同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，投標人不得提出任何附帶條件或但書。如投標人於投標文件提出任何附帶條件或但書者，視為無記載，該附帶條件或但書對招標機關不生效力。
- 1.1.7 投標人對本須知之內容應充分瞭解，如認為文件內容有疑義須澄清時，

應於本須知規定時限內依規定方式提出請求澄清。招標機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義悉依招標機關之解釋為準。

1.1.8 本府及招標機關不負擔任何得標或未得標之投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間不論因任何情況變更或終止本案時，本府及招標機關不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。

1.1.9 投標人如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。

大陸地區人民、法人、團體或其他機構，及其於第三地區投資、設立或具實質控制力之公司，不得參與本案投標。前項所稱大陸地區人民或其於第三地區投資之公司之認定，悉依經濟部投資審議投審司對「大陸地區投資者」之實質判定標準辦理，包括但不限於直接或間接持股比例、最終受益人之認定、實質控制力、董事席次控制、經營管理支配力等事項。倘投標廠商為大陸地區投資者或屬其於第三地區投資之公司者，即視為不具投標資格。

1.1.10 投標人、得標人依本須知規定所應繳納予招標機關之各種款項，繳納幣別皆以新臺幣為限。

1.1.11 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定，各條之內容效力悉依各條之條文文字為準。

1.1.12 本須知所載之日期，除另有規定者外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.1.13 本須知未盡事項，悉依新市鎮開發條例及其施行細則、新市鎮土地標售標租辦法、新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則及中華民國相關法令規定辦理。

## 第 2 節 名詞定義

### 1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

### 1.2.2 本府

指新北市政府。

### 1.2.3 招標機關

指新北市政府經濟發展局。

### 1.2.4 本案

指新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案。

### 1.2.5 本基地

行政區	地段	土地地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關
林口區	力行段	1297	3,806.82	新北市政府	新北市政府 經濟發展局
		1298	1,977.49		
		1299	2,955.30		
		1297-1	694.32		
		1298-1	1,732.41		
		1299-2	2,267.78		
合計			13,434.12		

### 1.2.6 建物

指於本基地範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。

### 1.2.7 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一公司，並依不同審查作業階段，分別稱為投標人、資格合格投標人、計畫合格投標人。

### 1.2.8 資格合格投標人

指依本須知規定通過資格審查（即新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則之「初審」），可參與第二階段綜合評審之投標人。

#### 1.2.9 計畫合格投標人

指資格合格投標人經投資計畫審查（即新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則之「複審」）後，其投資計畫書合格者。

#### 1.2.10 得標人

指計畫合格投標人於第三階段開標及決標階段之總分最高分者為準得標人，並依本須知規定經招標機關首長或其授權人員核定決標後為得標人。

#### 1.2.11 次得標人

指計畫合格投標人於第三階段開標及決標階段之總分為次高分數者。

#### 1.2.12 投資計畫書

指投標人依本須知規定，為申請本案所研擬提送之計畫內容。

#### 1.2.13 協力廠商

指非投標人，投標階段提出協力廠商承諾書表達倘投標人評定為得標人後，願成為實際協助執行本案規劃、興建之廠商。

#### 1.2.14 審查委員會(以下簡稱審查會)

指招標機關為辦理本案投資計畫審查作業，並評定審查結果有關事項所成立之「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案審查委員會」組織。

#### 1.2.15 本契約：指「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案投資契約」。

#### 1.2.16 地上權契約：指「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案設定地上權契約」。

#### 1.2.17 投資執行計畫書：指得標人於得標後，根據本須知之規定、投資契約草案、審查會議決議及得標人之承諾事項，對其投資計畫書加以補充修改，應於本契約簽訂後 90 日內提出，並經招標機關同意後納入本契約，作為執行本案之基準者。

- 1.2.18 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.2.19 智慧財產權：指為本案開發投資、興建與營運而取得之受專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外智慧財產權有關法令或其他法令保護之（包括但不限於）專利、商標、著作權、網域名稱、圖說、文件、契約、標幟、技術、資料或商業機密，以及投標人已投入相當程度之努力、勞力、時間、金錢，於市場上具有實際或潛在經濟價值之成果。

## 第 2 章 計畫說明

### 第 1 節 本案基本資料說明

- 2.1.1 本案係依據「新市鎮開發條例」及「新市鎮土地標售標租辦法」採公開「標租」方式辦理，期藉由本基地良好之區位發展優勢，配合資通訊產業、5G、AI、大數據等新科技產業發展，提供科技產業、影視等產業所需空間，帶動林口區就業機會與產業發展。
- 2.1.2 本契約期間自本契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。前項地上權存續期間自地上權設定登記之日起算 30 年(起訖日以土地登記簿記載為準)。
- 2.1.3 得標人應於地上權設定登記日起 3 年內申報開工，且應於地上權設定登記日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照。
- 2.1.4 得標人於本契約期間內無重大違約情事者，得於本契約期間屆滿前 2 年至 1 年之期間內，以書面向招標機關申請優先續約，經招標機關同意後重新簽訂投資契約及地上權契約，逾期未申請者，視為放棄申請優先續約。
- 2.1.5 招標機關受理優先續約之申請時，將依下列事項辦理(詳本契約第 7.4 條)：
1. 優先續約之契約年限：10 年，本案申請優先續約以 2 次為限。
  2. 優先續約之契約條件：招標機關視實際需要訂定審查標準辦理，且得標人須重新提出「投資計畫書」供招標機關重新核定。優先續約契約內容，除契約期間、土地租金、地上權權利金等由甲方參考當時委託查估價格另定外，其餘條款原則上依本案相當條件辦理。
  3. 優先續約之地上權權利金：優先續約時招標機關應收取地上權權利金，地上權權利金依招標機關續約時委託不動產估價師所估定土地市價乘以百分之三十計收，或依續約時新市鎮開發標售標租

辦法地上權權利金規定計算後，與簽約時地上權權利金之差額計收。如續約時不動產估價師所估定土地市價低於簽約當時市價，則已收取之權利金不予退還。

## 第 2 節 興建或營運之特別要求

- 2.2.1 本案所有建物之起造人應為與招標機關簽訂本契約之人，不得變更。但依本契約第 2.3.2 條規定辦理者，不在此限。
- 2.2.2 本基地不得作為容積移轉移入或移出之標的。
- 2.2.3 本基地興建之建物應符合變更林口特定區計畫土地分區管制、都市計畫法新北市施行細則及新市鎮開發條例相關規定。
- 2.2.4 本基地內若有符合「新北市樹木保護自治條例」規範之樹木，其移植、保育及其他相關處理方式，得標人應依該條例及相關法令辦理。
- 2.2.5 本基地非屬招標機關公告之「民間投資興辦工程剩餘土石方運送至台北港之處理原則」推薦對象，得標人應委託專業合格清運業者，並經主管機關同意後運送。本基地如有填土方需要時，應先取得招標機關事前書面同意，除不得以建築廢棄土填土外，所填土方須為無污染，並符合環保法令等相關規定。本契約期限屆滿或期前終止時，得標人所填土方無償歸招標機關所有，倘本契約提前終止且建物尚未興建完成，得標人應將地上物及地下結構物拆除清理完畢，並騰空返還土地回復原狀予招標機關或其指定之人，得標人不得拒絕，得標人之損害賠償依本契約第 14 章規定辦理。
- 2.2.6 本案基地位屬國家紅火蟻防治中心管制區域中入侵紅火蟻普遍發生區域，得標人需確認本基地是否有紅火蟻須依「營建基地紅火蟻偵查、防治及植栽與土石方移動管制標準作業程序」、「新北市營建剩餘土石方移動管制入侵紅火蟻監測及防治計劃」辦理，且必須接受「紅火蟻防制標準作業程序」之規定進行並完成防治措施，方得解除基地土石方移動管制。
- 2.2.7 得標人不得就本契約所涉之基地、建物及相關設施之全部或一部移轉、出租、出借或以其他方式提供他人使用；亦不得將地上權契約轉租、分租他人，但經甲方事前書面同意後，得分租建物之一部，分租規定

如下：

1. 分租之承租產業及使用面積應遵守「變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用區為綠地及第四種產業專用區)書」規定。
2. 得標人與承租業者間訂定之分租契約，其條款不得違反本契約、地上權契約及相關法令之規定，得標人與承租業者間，如有任何爭議，應由得標人自行處理及負責，且得標人應與承租業者對招標機關負連帶責任。
3. 投資執行計畫書應說明分租規劃包含預計引進產業類別及使用面積，如分租情況有變動，應修正投資執行計畫書報請招標機關同意後為之。
4. 得標人應於簽訂分租契約次日起 30 日內將契約影本送招標機關備查。

2.2.8 投資執行計畫書之各階段投資進度及建設內容，應符合新市鎮開發建設期限及最低建設使用程度，為下列情形之一：

1. 投資建設之建築改良物價值不低於所投資土地依新市鎮開發條例第 8 條第 4 項規定所估定地價(新臺幣為 23 億 3,525 萬 3,080 元)之百分之二十。
2. 投資建設之建築改良物總容積不低於所投資土地法定容積(210%)之二分之一。

2.2.9 得標人應依投資計畫書規定之進度實施建設，招標機關得定期或不定期檢查。

2.2.10 經招標機關發現有未依進度開工或進度落後時，招標機關將通知得標人於三個月內限期改善。得標人接獲招標機關通知後，有正當理由未能於限期內改善者，應敘明原因，向招標機關申請展期，並經招標機關同意後展延之，每次展期期間不得超過三個月。

2.2.11 依新市鎮開發條例第 16 條第 4 項規定，得標人未取得建築物使用執照前，不得以一部或全部轉售、轉租或設定負擔。違反者，其轉售、轉租或設定負擔之契約無效，並依本契約第 13.4 條規定處理。

## 第 3 節 費用負擔

### 2.3.1 土地租金

土地租金（下稱年租金）之相關事項悉依本契約及地上權契約之約定及新市鎮土地標售標租辦法有關租金之規定辦理。

### 2.3.2 地上權權利金

地上權權利金新臺幣 7 億 57 萬 5,924 元整(含稅)。

### 2.3.3 得標人得一次或至多分 5 期(1 期為 1 年)繳付地上權權利金：

1. 地上權權利金一次繳納者，應於本契約簽訂前 5 日全數繳納完畢。
2. 地上權權利金分期繳納者，應於本契約簽訂前 5 日繳納第 1 期地上權權利金，並於契約簽訂次年起，每年 1 月 31 日前繳納該年度分期地上權權利金，其後繳納期限以此類推。每期繳納地上權權利金金額依「地上權權利金繳納計畫表」所載，且不得低於地上權權利金總額之 20%。

## 第 3 章 投標作業規定

### 第 1 節 投標人資格

#### 3.1.1 投標人之資格

1. 本案投標人應為單一公司，不允許以 2 間以上公司共同投標方式參與本案之投標。
2. 投標人應符合下列資格之一：
  - (1)我國公司：係指依中華民國法律成立之股份有限公司（包含外國公司在我國成立之子公司）。
  - (2)外國公司：係指外國公司，且依中華民國法令辦理分公司登記者。

#### 3.1.2 投標人不得擔任其他投標人之協力廠商。

#### 3.1.3 投標人須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與本案者，投標人應檢附其已取得相關同意或許可之證明。

#### 3.1.4 基本資格之證明文件如下：

##### 1. 我國公司

投標人應檢具「登記機關核准公司登記之核准函或公司（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/classNAction.do?method=list&pkGcisClassN=10>）之公司及分公司基本資料查詢之公司基本資料」，或「依公司法第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本」。

##### 2. 外國公司

投標人應檢具「外國分公司設立（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/classNAction.do?method=list&pkGcisClassN=10>）之公司及分公司基本資料查詢之分公司基

本資料」。

### 3.1.5 投標人之財務資格要求

投標人於投標日當日之實收資本額（我國公司）或中華民國境內營運資金（外國公司），應為新臺幣 1 億元以上。

### 3.1.6 投標人應提供財務資格證明文件

1. 公司實收資本額、淨值、流動資產、流動負債及總負債金額之證明文件為最近二年經會計師簽證之財務報表。成立未滿一年者，仍須提出經會計師簽證之特定目的財務報表。
2. 依法定期納稅證明文件為最近期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明；如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明。

### 3.1.7 最近三年內無退票記錄之證明文件為本案公告日以後向台灣票據交換所查詢之紀錄，或利用政府電子採購網「投標資格雲端服務」功能，於截止投標日前半年內查詢及列印之「第一類票據信用資料」，該信用資料應載明政府電子採購網驗證碼。外國法人如無法提出前述證明文件時，應以銀行往來證明文件或切結書為之。

### 3.1.8 投標人所提出之資格證明文件，如招標機關要求為影本時，招標機關於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，且所繳納之押標金不予發還。

### 3.1.9 資格證明文件之認證如下：

1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。
2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人之公證或認證。
3. 出具證明者為外國之政府機構時，其所出具之證明文件須經中華民國駐外機構驗證。
4. 出具證明者為外國私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經

該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。

5. 所有資格證明文件若非採用正體中文，則須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

## 第 2 節 應提出之投標文件

### 3.2.1 投標人應提送之投標文件包含：

項目	文件名稱	份數
1	申請書（詳附件 2）	正本乙份
2	代理人委任書（詳附件 3）	正本乙份
3	公司資格證明文件	影本乙份
4	實收資本額或營運資金達新臺幣 1 億元證明文件	影本乙份
5	財務能力資格證明文件	影本乙份
6	押標金繳交證明文件	正本乙份（繳納現金憑證得為影本）
7	協力廠商承諾書（詳附件 4，無則免附）	正本乙份
8	年租金報價單（詳附件 5）	正本乙份
9	地上權權利金繳納計畫表（詳附件 6）	正本乙份
10	投資計畫書	20 份
11	投標文件檢核表（詳附件 7）	正本乙份
12	公職人員及關係人身分關係揭露表（詳附件 13）	正本乙份

（上述文件若屬國外文書，須經外交部領事事務局駐外館處驗證並譯為正體中文）

- 3.2.2 本須知第 3.2.1 條所稱之代理人委任書係指投標人應指定一自然人為代理人（未指定者為投標人之法定負責人），代理本案投標作業相關事宜，相關投標作業文件得由該代理人簽署之。

## 第 3 節 押標金

3.3.1 押標金為新臺幣 1,168 萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

3.3.2 投標人應就下列方式擇一全額繳付：現金、匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納。

1. 以現金或匯款方式繳納者，由投標人逕向招標機關繳納，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。

2. 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「新北市政府經濟發展局」為受款人。

3.3.3 有下列情形之一者，招標機關得撤銷其資格合格投標人、計畫合格投標人或得標人之資格，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

1. 投標人撤回投標者。

2. 以偽造、變造之文件參與投標。

3. 經決標為本案之得標人後，放棄其得標人資格，或因可歸責於得標人之事由，未於招標機關指定之時間內完成簽約。

4. 未於規定期限內，繳足履約保證或提供擔保。

5. 違反本須知第 3.1.8 規定者。

6. 投標人違反本須知及補充文件規定，經招標機關或審查會認定情節重大者。

7. 投標人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響審查結果者。

8. 投標人有詐欺、脅迫、賄賂、對重要審查項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響審查之情形。

9. 投標人借用或冒用他人名義或證件參與投標。

10. 以違反法令之行為擬使投標人或其他第三人獲得本案得標人資格

者。

11. 經招標機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。
12. 因可歸責於投標人之事由，致生損害於政府之情事發生。

#### 3.3.4 押標金之退還：

1. 投標人未獲選為資格合格投標人，得於資格審查後接獲招標機關書面通知次日起 14 日內，洽招標機關無息領回押標金。
2. 資格合格投標人未獲評定為計畫合格投標人，得於投資計畫審查後接獲招標機關書面通知次日起 14 日內，洽招標機關無息領回押標金。
3. 計畫合格投標人如未成為次得標人及得標人，得於接獲招標機關書面通知次日起 14 日內，洽招標機關無息領回押標金。
4. 次得標人如未遞補為得標人，得於得標人簽約後接獲招標機關書面通知次日起 14 日內，洽招標機關無息領回押標金。
5. 得標人應於繳納履約保證後，洽招標機關無息領回押標金。
6. 得標人向招標機關申請將押標金轉換為履約保證之一部分，其押標金扣除履約保證金後之差額，洽招標機關無息領回押標金。

## 第 4 節 投標

- 3.4.1 本案自公告後至新北市政府經濟發展局網站下載本須知、本契約及設定地上權契約。
- 3.4.2 投標人應依本須知規定提出投標文件，請自備內、外信封，年租金報價單應裝入自備專屬信封內密封，外信封封套外部應書名投標人名稱、地址及本案案號或名稱，密封後提出投標。
- 3.4.3 投標文件專人之送達地點為：經濟發展局招商科（地址：新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓西側）。
- 3.4.4 投標文件郵遞送達之地點為：經濟發展局招商科（地址：新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓西側）。
- 3.4.5 截止日期為：115 年 8 月 11 日下午 17 時。投標人應於截止日期以前送達或寄達（以招標機關收件為憑）上開指定地點，逾期送達或寄達者，不予受理，但若遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班日第 1 日同一時間為收件截止時間。
- 3.4.6 本案不允許投標人以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
- 3.4.7 投標人所提出之投標文件，不得以任何理由要求發還投標文件、撤回投標、更改投標文件或內容，且投標人所提交之投標文件，概不退還。

## 第 5 節 招標文件疑義釋疑及處理

- 3.5.1 投標人對本須知應自行分析檢核，投標人如認為文件內容有疑義者，應於本案公告日後 45 日內，以書面向招標機關請求釋疑。
  1. 聯絡單位：新北市政府經濟發展局招商科
  2. 聯絡人：蔡小姐
  3. 聯絡電話：(02)2960-3456 分機 5484
  4. 聯絡地址：22001 新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓

- 3.5.2 本須知若有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為本須知之一部分。
- 3.5.3 招標機關之回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前一日；如涉及變更或補充本須知內容者，招標機關應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認招標機關及相關網頁有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

## 第 4 章 投資計畫書主要內容及格式

4.1 投標人應依本須知、本案所屬都市計畫、新市鎮開發條例及其他相關規定，就本基地進行規劃設計並提出投資計畫書。投資計畫書之內容依據「新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則」第 3 條規定，應包括但不限於下列項目：

1. 投資土地標示。
2. 土地使用分區及其使用管制。
3. 建設內容概要。
4. 營運計畫。
5. 投資進度表（包括各階段設計完成時間、開工時間、工程施工進度及竣工時間等）。
6. 財務計畫。
7. 得標後價款繳付計畫。
8. 其他必要之事項(如投標人組織及相關業績)。

4.2 投資計畫書內容應包含以下內容：

1. 投標人介紹、經歷：
  - (1) 包含投標人之公司組織（含公司組織架構圖）、背景、商譽、股權結構及主要股東成員、相關企業、營業項目、財務及經營狀況。
  - (2) 投標人及協力廠商相關經驗實績說明：包含投標人及協力廠商就投資開發、規劃設計、營運管理之相關實績等。
2. 產業類別、未來產業規劃發展：
  - (1) 預計引入產業及其占比：包含投標人及分租未來預計引入產業內容及設施。
  - (2) 未來產業規劃發展：發展定位與周邊產業連結性與衍生效益。
3. 土地使用、興建及施工計畫應包含以下內容：
  - (1) 土地使用計畫：基地整體規劃構想，含投標人使用規劃及分租規劃(如有)。

- (2)建築規劃設計概要：包含建築理念、開發規模及量體配置、動線規劃、各樓層空間機能及面積配比、建築結構、防災、造型及色彩、景觀植栽綠化等說明。
- (3)周邊交通及動線系統規劃：包含車行、人行、停車動線及停車場配置規劃、交通影響分析及改善對策等說明。
- (4)施工計畫：包含開發期程及控管方式（請具體敘明規劃取得使用執照並開始營運之期限，其完成期限應符合本須知第 2.1.3 條規定（此將成為進度查核報告之依據，請確實填寫，如未依時限完成將依新市鎮開發條例第 16 條及投資契約第 13 章處理）、興建期間投入成本（含工程造價及各開發項目預估）等。
- (5)其他創新及創意構想：如規劃取得綠建築或節能減碳作法、智慧建築、防火、耐震標章之等級，以及運用建築資訊模型(BIM)技術等其他創新及創意構想。

#### 4. 財務及經營管理計畫應包含以下內容：

- (1)財務計畫：包含資金來源、資金籌措計畫（含自有資金及融資）、權利金繳納方式之說明。
- (2)融資計畫(如有)：包括融資金額、融資來源、融資期限（分寬限期與還款期）、預估融資利率、還款計畫（分期還款金額與時程）、金融機構融資意願書及金融機構對投標廠商所提投資計畫書之評估意見。
- (3)資產及設施設備管理維護計畫：包含各項資產及設施設備之管理維護方式、管理維護標準及管理維護頻率等說明。
- (4)風險管理計畫：應包括確認主要風險因素、評估風險因素可能造成之影響、風險因應及減輕策略。
- (5)保險計畫：包含興建期間及營運期間之保險計畫，內容至少應包含本契約所列之保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式。

#### 5. 睦鄰與回饋計畫

投標人可選擇以下一種或數種方式，包括但不限於：優先提供設籍於新北市在地居民就業機會百分比等或提供在地獎助學金。未來應作為契約之一部，確實執行。

#### 6. 得標後價款繳付計畫

(1)得標人應提出地上權權利金繳納現值及每期金額，如金額與地上權權利金繳納計畫表不一致，則以地上權權利金繳納計畫表為主，然經招標機關驗算後，如金額有誤，除招標機關認為有必要請投標人補正者外，有關地上權權利金繳納現值及每期金額將以招標機關計算者為準。

(2)年租金報價無需載明於投資計畫書，投標人應將年租金報價填寫於附件 5 年租金報價單，並且以信封另外單獨密封，且本案年租金報價金額，應以附件 5 年租金報價單為準。

4.3 投標人如有建議事項，應另闢章節列入投資計畫書中說明。投標人不得以其建議事項為招標機關採納與否，作為撤銷參與本案投標、簽約之理由。

#### 4.4 投資計畫書格式

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. 任何筆誤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，封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，封面請加蓋公司及負責人印鑑章。內容次序請按審查項目排序。
5. 投標人應製作投資計畫書之摘要，說明所提投資計畫書各章節重要內容，且摘要頁數以 A4 規格 10 頁為原則。

6. 投標人應印製並提交投資計畫書 20 份。
  7. 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。
- 4.5 投標人所提送之投資計畫書均不返還。

## 第 5 章 審查辦法

### 第 1 節 審查組織

#### 5.1.1 審查委員會

1. 招標機關依據「新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則」第 9 條成立審查委員會，審查委員會設置委員 7~11 人，辦理本案得標人之審查作業。由招標機關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. 審查會設置召集人 1 人，綜理審查事宜；設置副召集人 1 人，襄助召集人處理審查事宜；均由招標機關或其授權人員指定委員擔任。

#### 5.1.2 工作小組

協助審查會辦理與審查投資計畫書有關工作。

### 第 2 節 審查及開標作業階段及方法

#### 5.2.1 審查作業階段分三階段進行：

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，進行審查，選出資格合格投標人。
2. 第二階段為投資計畫書審查階段，由審查會依本須知規定之審查項目、審查標準及評定方式，就第一階段所選出之資格合格投標人所遞送之投資計畫書及相關文件進行審查，投資計畫書審查分數設定為滿分 100 分（佔總分 80%）、合格分數為 70 分，選出計畫合格投標人。
3. 第三階段為開標及決標階段，由招標機關於開標日 7 日前以限時掛號通知投標人投資計畫審查結果，於開標時將價格分數直接計入（滿分 20 分，佔總分 20%），與前開投資計畫書審查分數（佔總分 80%）依加權比重計算總分最高者為準得標人。

### 5.2.2 資格審查階段

1. 資格審查時，由招標機關先就投標人所提送之「投標文件檢核表」，核對資格文件及公告所應檢附之資料是否齊全，並進行審查。除押標金、年租金報價單、地上權權利金繳納計畫表及投資計畫書(含數量不足)不得補件補正外，投標人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，招標機關得通知投標人限期補件；招標機關如認為投標人所提送之相關文件不符格式或有疑義，得發文通知投標人限期補正或提出說明。投標人逾招標機關依前述通知之期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理，招標機關應就投標人提送之既有文件逕行審查。
2. 投標人所填地上權權利金繳納計畫表不符合本須知規定，得視為不合格投標人，喪失續行參加下一階段之資格。
3. 資格審查結果由招標機關通知所有投標人。經資格審查通過者，為資格合格投標人，具備參加投資計畫書審查階段資格。
4. 僅一家投標人提出投標，且符合規定之資格條件，得就其所提出投標文件進行審查。

### 5.2.3 投資計畫書審查階段

1. 投資計畫書審查時，由審查會就資格審查選出之資格合格投標人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。
2. 審查委員、工作小組或招標機關如對資格合格投標人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知投標人限期澄清，逾期不澄清者，不予受理。
3. 資格合格投標人應就其投資計畫書內容依規定時間列席審查會進行簡報，及接受審查會委員之詢答。
4. 資格合格投標人之投資計畫書如有涉嫌侵害他人智慧財產權情事，招標機關及審查會均不負審查責任，應由主張智慧財產權受侵害之人循司法途徑救濟並獲確定裁判後，由招標機關或審查會依裁判結果辦理，審查會得逕予評分，並選出計畫合格投標人。
5. 資格合格投標人於進行簡報時應遵守下列事項：

- (1)簡報順序依各資格合格投標人遞送投標文件時間為順序，先遞送者先簡報。
  - (2)資格合格投標人應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，逾時視同放棄簡報資格。資格合格投標人放棄簡報者，簡報答詢成績，以零分計算。
  - (3)資格合格投標人得於簡報提供簡報紙本，如以外文方式進行簡報，應自備翻譯人員，簡報時間不另增加。
  - (4)各資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應退席。
  - (5)各資格合格投標人所派簡報及答詢人員須為任職於投標人或協力廠商人員；且參與審查簡報及答詢人員之總人數不得超過5人。
  - (6)各資格合格投標人簡報時間不得超過30分鐘，答詢時間以不超過20分鐘為原則（審查委員提問時間不計入），以統問統答方式進行。
  - (7)簡報及答詢時，於倒數5分鐘時按鈴一聲，時間到時按鈴2聲，投標人應立即停止答詢或簡報。
  - (8)各資格合格投標人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍，如超出投資計畫書範圍，不納入審查會委員審查範圍。
  - (9)審查會委員評分時所有資格合格投標人應一律退席。
6. 審查會委員就資格合格投標人所提投資計畫書、相關文件及簡報情形，依審查項目及審查標準予以評分。

(1)投資計畫書審查之審查項目及標準表

審查項目	審查標準	
	審查重點	配分
一、投標人簡介	1. 投標人介紹、經歷 2. 投標人及協力廠商相關經驗實績說明	10
二、產業類別、未來產業規劃發展	1. 預計引入產業及其占比 2. 未來產業規劃發展	20
三、土地使用、興建及施工計畫	1. 土地使用計畫 2. 建築規劃設計概要 3. 周邊交通及動線系統規劃 4. 施工計畫 5. 其他創新及創意構想	20
四、財務及經營管理計畫	1. 財務計畫 2. 融資計畫 3. 資產及設施設備管理維護計畫 4. 風險管理及保險計畫	20
五、睦鄰與回饋計畫	睦鄰與回饋計畫	10
六、簡報答詢	1. 簡報 2. 意見答詢	10
七、得標後價款繳付計畫	地上權權利金繳納現值	10
加總分數		100

(2)各審查會委員依各審查項目配分，給予各資格合格投標人各審查項目所得分數。各項目分數均為整數，得為零分但不得為負分。如僅有一家資格合格投標人，仍應進行審查。

(3)各資格合格投標人經二分之一以上出席委員評定得分達 70 分（含）以上者方列入計畫合格投標人，計畫合格投標人得參與下一階段之開標。

(4)若所有資格合格投標人均無法取得合格分數，計畫合格投標人從缺，招標機關得重新招標。

#### 5.2.4 開標及決標階段（開啟年租金報價單之專屬信封）

##### 1. 開標時間及地點：

(1)開標時間：115 年 9 月 11 日上午 10 時整。

(2)開標地點：新北市政府 4 樓 426 會議室(新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓)。

(3)但因情形特殊者，得變更開標日，變更開標日期及地點以招標機關書面通知為主。

(4)有權參與開標之每一投標廠商人數為 5 人。

(5)於核定計畫合格投標人後，招標機關於開標日 7 日前以限時掛號通知投標人投資計畫審查結果，並進行年租金報價單之專屬信封開標。

2. 年租金報價單檢查時，投標人所填年租金報價單不符合本須知規定，無法作為得標人。

3. 審查分數佔總分 80%，價格分數直接計入，滿分 20 分（佔總分 20%），依加權比重計算總分最高者為準得標人。

##### 4. 年租金報價分數計算方式：

(1)依據各資格合格投標人所提年租金報價計算，年租金報價高於底價 20%以上者得分 20 分，報價等於底價者得分 14 分，其他年租金報價得分以內插方式計算，並以四捨五入計算至小數點以下第二位。

(2)內插法計算公式：年租金報價為 X，年租金底價為 Y

$$\text{高於底價比率} = \frac{X - Y}{Y}$$

$$\text{年租金報價租金得分} = 14 + \left( \frac{\text{高於底價比率}}{20\%} \right) \times 6$$

5. 以計畫合格投標人於第三階段之總分最高者為準得標人，總分次高者為次得標人，如有 2 家以上之計畫合格投標人同為總分最高時，以年租金報價金額最高者為準得標人，另一人為次得標人；如有 2 家以上總分同為最高、年租金報價金額亦同為最高，以抽籤決定準得標人與次得標人。

6. 第三階段評分計算示例參考如下表：

	審查分數	年租金報價分數	加權後總分
A 廠商	82	14	$82 \times 0.8 + 14 = 79.6$
B 廠商	78	20	$78 \times 0.8 + 20 = 82.4$
C 廠商	65	-	52

7. 計畫合格投標人應於公告所定之時間、地點，攜帶公司證明文件、印章（委託他人者，受託人須攜帶委託書、身分證及印章）到場參加開標；未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。
8. 準得標人經招標機關首長或其授權人員核定決標後為得標人，並以招標機關書面通知發文日為得標日。

5.2.5 得標人之遞補

1. 得標人未於規定期限內繳交履約保證金、年租金、地上權權利金，或有其他情事致未能完成簽約者，視為放棄得標權利，由招標機關書面通知次得標人照其年租金報價單報價得標。
2. 經遞補後之得標人資格，由招標機關書面通知，並以招標機關書面通知發文日為得標日。
3. 無次得標人或次得標人不願照原得標人之最高標價取得得標權，或次得標人未於規定期限繳交履約保證金、年租金、地上權權利金，或有其他情事致未能完成簽約者，視為拋棄得標權利，招標機關得重新招標。

## 第 6 章 履約保證及契約簽約

### 第 1 節 履約保證

6.1.1 本案履約保證金為投標人年租金報價金額，得標人之押標金自動轉為履約保證金之一部分外，得標人應於簽約前 5 日按實際得標金額繳交履約保證金差額。

6.1.2 履約保證應以下列方式為之：

1. 現金，存入招標機關指定帳戶（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）。
2. 金融機構簽發之本票或支票，受款人為新北市政府經濟發展局。
3. 保付支票，受款人為新北市政府經濟發展局。
4. 本國銀行（或在台灣設有分行之外國銀行）之書面連帶保證書。

6.1.3 履約保證金如有經依本契約之規定扣除者，應隨時補足之。

6.1.4 如簽約前 5 日未繳清履約保證金者視為放棄得標資格，原繳押標金不予發還。

## 第 2 節 簽約

- 6.2.1 得標人應於得標日次日起 30 日內，與招標機關簽訂本契約及地上權契約。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。
- 6.2.2 經擇定得標人後，招標機關若因政策變更不續辦本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。
- 6.2.3 本案投資契約依據「新市鎮土地標售標租辦法」第 15 條第 3 項須辦理公證，公證費用由得標人負擔。
- 6.2.4 地上權設定
  1. 得標人與招標機關雙方應會同向地政主管機關申請辦理地上權設定之登記。
  2. 地上權設定期限與投資契約所訂契約期限相同，最長以 30 年為限，地上權之年限不得超過本契約之年限，如本契約提前終止時，地上權契約及設定地上權之權利均同時終止，其餘地上權相關事項悉如投資契約及地上權契約。

# 附 件

# 附件 1：基地範圍、地籍資料及都市計畫摘要

## 一、基地位置及土地權屬

編號	行政轄區	地段	地號	土地面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
1	林口區	力行段	1297	3,806.82	新北市政府	新北市政府 經濟發展局
2			1298	1,977.49		
3			1299	2,955.30		
4			1297-1	694.32		
5			1298-1	1,732.41		
6			1299-2	2,267.78		
合計				13,434.12		



本案基地

## 二、土地使用分區管制內容：

(一)第四種產業專用區中核心產業、次核心產業及相關配套設施設置法定容積百分比規定如下：

項目	核心及次核心產業	相關配套設施	合計
法定容積樓地 板面積比率	下限為50%	上限為50%	100%

(二)第四種產業專用區容許使用項目如下：

### 1. 核心產業

(1)技術服務業：經新北市政府目的事業主管機關核准科技產業之製造、研發、創意、行銷、服務活動、企業營運總部、相關行業辦公室等使用。

(2)影視產業：

A. 辦公室、企業營運總部、研發、試驗及訓練設施。

B. 攝影棚(含燈光、道具、攝影機具)、外景地、錄音工程(含配音、配樂、音效組件)及剪輯、特效、拷錄、影片沖印、影視研發、影視倉儲及維修中心等設施。

C. 行政管理中心、影視訓練中心、媒體資料館、影視展示中心、娛樂服務等設施。

2. 次核心產業：供設置影視周邊產業，包括工藝、工業設計、出版、大眾傳播、視覺藝術、音樂及表演藝術、文化展演設施及數位休閒娛樂等。

### 3. 相關配套設施

供設置金融、資訊服務、一般服務、餐飲零售等相關設施交易交流使用，及其他經新北市政府目的事業主管認定符合影視媒體、文化創意、設計研發等方向之產業：

(1)辦公室、研發、試驗及訓練設施。

(2)推廣、展示、銷售設施。

(3)集會堂、會議設施。

- (4)倉庫、堆置場所。
- (5)公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施
- (6)附屬員工宿舍及員工餐廳。
- (7)其他經新北市政府目的事業主管機關核准之相關設施。

(三)開發規模及使用強度規定如下：

- 1.住宅區變更為第四種產業專用區範圍應整體開發，但情況特殊報經新北市政府都市設計委員會審議通過者，則其開發規模不在此限。
- 2.第四種產業專用區建蔽率不得大於60%，惟因整體規劃設計以供民眾通行之人工地盤、空橋等連通設施，經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於210%。

(四)鄰接綠地之分區界線部分應退縮10公尺自行留設開放空間或道路供公眾使用，並得計入法定空地。

(五)本計畫區內之開發建築應於發照前，送經「新北市政府都市設計審議委員會」審議通過後為之。

### 三、科技產業之認定

(一)參照經濟部商業發展署「公司行號及有限公司合夥營業項目代碼表檢索系統」羅列如下，除應符合下列產業類別，另應參考經濟部非屬低汙染認定標準。

(二)倘因產業發展變動，廠商認為有增列之需求，得向本局提出該營業項目於科技產業之重要性及必要性，經本局審認後增列該營業項目。

C804	橡膠製品製造業
C805	塑膠製品製造業

CB01	機械製造業
CC01	電機及電子機械器材製造業
CD01	運輸工具製造業
CE01	光學及精密器械製造業
CF01	醫療器材製造業
F113	機械器具批發業
F114	交通運輸工具批發業
F118	資訊軟體批發業
F119	電子材料批發業
F208	藥物、化粧品零售業
F213	機械器具零售業
F218	資訊軟體零售業
F219	電子材料零售業
I301	資訊服務業
IG01	生物技術服務業
IG02	研究發展服務業
IG03	能源技術服務業
JA02	維修服務業
JI01	互動式情境體驗業

## 附件 2：申請書

### 申請書

受文者：新北市政府經濟發展局

主旨：為申請參與林口區力行段第四種產業專用區土地標租案之審查，  
茲檢送本申請書及相關文件，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據新北市政府經濟發展局民國○年○月○日公告之林口區力行段第四種產業專用區招商案投標須知（以下簡稱「投標須知」），包括其補充文件辦理。
- 二、本投標人已詳讀投標須知之內容，茲同意並承諾遵守投標須知內所規定之全部事項，及履行投標須知及本申請書內所記載投標人應盡之義務。
- 三、本投標人有意願參與投資辦理本計畫之工作範圍，並同意達到審查委員會及招標機關所提之要求。
- 四、為審查本投標人之資格，審查委員會、工作小組、招標機關或其代理人有權以任何方式查證本投標人所提之投標文件、投資計畫書等一切相關資料。
- 五、本投標人所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本投標人自行負責。
- 六、本投標人所出具之證明文件如非中文時，本投標人依投標須知規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，投標人不得為資格合格投標人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本投標人自行負責。
- 七、本投標人所提投資計畫書各項投資計畫構想，授權招標機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本投標人不得撤銷此項授權且招標機關不須因此支付任何費用。
- 八、本投標人茲聲明並保證，所提出投標文件內容及前項授權，並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，招標機關若因本投標人提

出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議解決程序，本投標人應負擔一切責任，包括但不限於招標機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成招標機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫之推動，本投標人應負完全之責任，並賠償招標機關因此所受之損害，上開爭議解決程序應使用國語及中文字。

投標人

公司名稱： (印章)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印章)

身分證字號：(負責人為外國人者填護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

中 華 民 國 年 月 日

備註：

1. 本申請書之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為資格合格投標人之資格。
2. 本申請書須經公證或認證。

## 附件 3：代理人委任書

### 代理人委任書

- 一、(投標人) ○○以下簡稱「本公司」，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於○○，為申請參與林口區力行段第四種產業專用區土地標租案（以下簡稱「本計畫」）之審查，謹此授權○○為本計畫之全權代理人，有權為本公司向新北市政府經濟發展局提出投標文件參與本計畫審查及處理本計畫審查、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開投標文件包括但不限於新北市政府經濟發展局公告之投標須知中規定之投標文件暨其他相關文件、投資計畫書等及其他相關文件，代理人並有權於審查委員會為審查評估本計畫時，代理本公司出席審查會議為說明。
- 三、該代理人就本計畫之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂投標文件、收受送達文件、代理收受招標機關發還之押標金，及辦理任何與本計畫申請有關之手續或任何其他必要有關事項，惟本人同意招標機關直接對本人之一切通知，均於送達本人時即生效力，不因本人有委任代理人而受影響。
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知招標機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗招標機關。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知招標機關者，不生終止效力。
- 六、本委任書自簽發之日起生效。

委任人（投標人）

公司名稱： (印章)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印章)

身分證字號：

戶籍地址：

受任人

姓名： (印章)

身分證字號：

戶籍地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件 4：協力廠商承諾書

### 協力廠商承諾書

立意願書人\_\_\_\_\_願意於\_\_\_\_(投標人)\_\_\_\_(以下簡稱「貴單位」)獲選為林口區力行段第四種產業專用區土地標租案得標人後，接受貴單位之委託，作為\_\_\_\_(工作項目)\_\_\_\_之協力廠商，並提供相關實績之證明文件如附件，特立此書。

此 致

\_\_\_\_\_(投標人)\_\_\_\_\_

附件：\_\_\_\_\_

立承諾書人

立承諾書人名稱：\_\_\_\_\_ (印章)

立承諾書人地址：

立承諾書人電話：

立承諾書人傳真：

立承諾書人負責人：\_\_\_\_\_ (印章)

身分證字號：(負責人為外國人者填護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

中 華 民 國 年 月 日

備註：本承諾書須經公證或認證。



## 租金報價之評分方式

一、依據各資格合格投標人所提年租金報價計算，年租金報價高於底價 20%以上者得分 20 分，報價等於底價者得分 14 分，其他年租金報價得分以內插方式計算，並以四捨五入計算至小數點以下第二位。

二、內插法計算公式：年租金報價為 X，年租金底價為 Y

$$\text{高於底價比率} = \frac{X - Y}{Y}$$

$$\text{年租金報價租金得分} = 14 + \left( \frac{\text{高於底價比率}}{20\%} \right) \times 6$$

高於底價比率	年租金報價	對應分數
0%	1,167 萬 6,265 元	14 分
.....	.....	(內插法)
.....	.....	(內插法)
20%	1,401 萬 1,518 元	20 分

### 三、租金評分舉例

(一) X 得標人年租金報價為 1,200 萬元整，則對應分數為 14.83 分。

$$\text{高於底價比率} = 2.78\% = \frac{12,000,000 - 11,676,265}{11,676,265}$$

$$\text{年租金報價租金得分} = 14.834 = 14 + \left( \frac{2.78\%}{20\%} \right) \times 6$$

(二) Y 得標人年租金報價為 1,300 萬元整，則對應分數為 17.4 分。

$$\text{高於底價比率} = 11.34\% = \frac{13,000,000 - 11,676,265}{11,676,265}$$

$$\text{年租金報價租金得分} = 17.402 = 14 + \left( \frac{11.34\%}{20\%} \right) \times 6$$

(三) Z 得標人年租金報價為 1,400 萬元整，則對應分數為 19.97 分。

$$\text{高於底價比率} = 19.91\% = \frac{14,000,000 - 11,676,265}{11,676,265}$$

$$\text{年租金報價租金得分} = 19.973 = 14 + \left( \frac{19.91\%}{20\%} \right) \times 6$$

## 附件 6：地上權權利金繳納計畫表

### 新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案(第 2 次公告)

(投標人) 聲明，

本投標人對投標須知、投資契約及相關附件均已完全明瞭接受，願以本繳納計畫表作為支付得標基地地上權權利金之依據。

單位：元

繳納期數	第 1 期	第 2 期	第 3 期
地上權權利金分期繳納金額			
折現因子	1.0000	0.9709	0.9426
地上權權利金現值			
繳納期數	第 4 期	第 5 期	合計
地上權權利金分期繳納金額			
折現因子	0.9151	0.8885	
地上權權利金現值			

地上權權利金現值總額：新臺幣 億 仟 佰 萬元

備註：

1. 本案地上權權利金總額為新臺幣 7 億 57 萬 5,924 元整，得一次全數繳付或至多 5 期分期繳付。地上權權利金每期繳納金額不得低於總額之 20%，第一期繳納期限為本契約簽訂之日前 5 日。第二期繳納期限為次年之 1 月 31 日，第三期繳納期限為翌年之同日期(1 月 31 日)，其後繳納期限以此類推。



## 地上權權利金現值之評分方式

一、依據各資格合格投標人所提地上權權利金現值總額計算，其佔投資計畫書審查之配分 10 分，資格合格投標人地上權權利金分期繳納金額依地上權權利金繳納計畫表折現因子計算每期現值(每期金額以四捨五入取整數至個位數)，並加總得出各權利金繳納現值總額後，以四捨五入取整數至萬位數，再依內插法換算權利金繳納分數，並以四捨五入計算至小數點以下第二位。

二、內插法計算公式：地上權權利金現值總額為 X

$$\text{地上權權利金得分} = 7 + \left( \frac{X - 66,094}{70,058 - 66,094} \right) \times (10 - 7)$$

權利金繳納現值	對應分數
66,094(萬)	7 分
.....	(內插法)
.....	(內插法)
70,058(萬)	10 分

三、評分計算舉例如下：

(一)A 投標人均分 3 期繳納地上權權利金

單位：元

繳納期數	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	總額合計
地上權權利金分期繳納金額	233,525,308	233,525,308	233,525,308	-	-	700,575,924
折現因子	1.0000	0.9709	0.9426	0.9151	0.8885	
地上權權利金現值	233,525,308	226,729,722	220,120,955	-	-	680,375,985

(二)權利金現值總額：新臺幣陸億捌仟零參拾柒萬伍仟玖佰捌拾伍元 (680,375,985 元)。

(三)權利金評分舉例

投標人	地上權權利金現值總額	地上權權利金對應分數
A 投標人	68,038 萬元	8.47 分

附件 7：投標文件檢核表					審查結果		
審查項目	正本份數	影本份數	是否已附		(投標人免填)		
			是	免附	合格	不合格	需補件、補正，說明
1. 申請書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2. 代理人委任書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
3. 公司資格證明文件		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4. 財務能力資格證明文件							
(1)實收資本額或營運資金達新臺幣 1 億元證明文件		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
(2)會計師簽證之財務報表		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
(3)納稅證明文件		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
(4)三年無退票紀錄證明文件	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
7. 押標金繳交證明文件	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			不得補件、補正
8. 協力廠商承諾書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
9. 年租金報價單	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			不得補件、補正
10. 權利金繳納計畫表	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			不得補件、補正
10. 投資計畫書		20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			不得補件、補正
11. 投標文件檢核表(即本表)	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
12. 公職人員及關係人身分關係揭露表	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
用印欄	投標人公司章		代表人章				
審查結果	<b>廠商資格</b> <input type="checkbox"/> 資格及應附文件均符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格及應附文件於澄清後始符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格不符，不予審查。 不符理由：_____						

附件 8：審查委員評分表

新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案(第 2 次公告)

審查委員評分表

委員編號：

項次	審查項目	審查重點	配分	廠商編號及得分		
				1	2	3
1	投標人簡介	1. 投標人介紹、經歷 2. 投標人及協力廠商相關經驗實績說明	10			
2	產業類別、未來產業規劃發展	1. 預計引入產業及其占比 2. 未來產業規劃發展	20			
3	土地使用、興建及施工計畫	1. 土地使用計畫 2. 建築規劃設計概要 3. 周邊交通及動線系統規劃 4. 施工計畫 5. 其他創新及創意構想	20			
4	財務及經營管理計畫	1. 財務計畫 2. 融資計畫 3. 資產及設施設備管理維護計畫 4. 風險管理及保險計畫	20			
5	睦鄰與回饋計畫	睦鄰與回饋計畫	10			
6	簡報答詢	1. 簡報 2. 意見答詢	10			
7	得標後價款繳付計畫	地上權權利金繳納現值	10			
<b>總評分</b>						

備註：出席審查委員總評分平均值 70 分為合格分數標準。

本表分數填列於審查總表後，併其他審查委員評分表封存，由主席代表全體委員於彌封處簽名或蓋章。

審查委員簽名

Four horizontal lines for signature.

附件 9：投資計畫書審查總表

新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案(第 2 次公告)  
 審查總表

審查日期： 年 月 日

投標人	1	2	3	4	審查結果出席委員 確認簽名	
投標人名稱						
委員代號	分數	分數	分數	分數		
A						
B						
C						
D						
E						
F						
平均總評分						
平均總評分 是否合格						
委員姓名						
委員職業						
出席或缺席						
委員姓名						
委員職業						
出席或缺席						
其他記事	1. 審查委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2. 不同委員審查結果有無明顯差異情形： 3. 審查委員會或個別委員審查結果與工作小組初審 意見有無差異情形：					
備註：1. 本總表除涉及個別廠商之商業機密者外，投標廠商並得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。 2. 審查結果於簽報本機關首長或其授權人員核定後方生效。						

附件 10：開啟價格標綜合評分表

新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案(第 2 次公告) 總分表

開標日期： 年 月 日

投標人	投標人名稱	審查總分	年租金報價單金額	年租金報價單分數	總分	序位
1						
2						
3						
4						

1. 總分最高分者得標，如有 2 家以上之計畫合格投標人同為總分最高時，以投標金額最高者得標，如有 2 家以上總分同為最高、投標金額亦同為最高，以抽籤決定得標人。

2. 計畫合格投標人應於公告所定之時間、地點，攜帶公司證明文件、印章（委託他人者，受託人須攜帶委託書、身分證及印章）到場參加開標；未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。

3. 開標結果於簽報本機關首長或其授權人員核定後方生效。

## 附件 11：投標文件外信封套

案名：新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案(第 2 次公告)

寄件人：                    投標人名稱：                    投標人地址：  
                                投標人電話：                    代表人名稱：  
                                聯絡人及電話：

收件機關 新北市政府經濟發展局招商科收

寄達或送達申請文件地址：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 4 樓

說明：

- 一、將本投標封列印後貼於自製外信封密封。
- 二、本套封應於截止投標期限前依本須知規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

## 附件 12：內信封套

案名：新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案(第 2 次公告)

寄件人：

投標人名稱：

投標人地址：

投標人電話：

代表人名稱：

聯絡人及電話：

收件機關 新北市政府經濟發展局招商科收

說明：

- 一、將本投標封列印後貼於自製內信封密封。
- 二、年租金報價單應裝入自備專屬信封內密封。
- 三、年租金報價單不得補件補正。

## 附件 13：公職人員及關係人身分關係揭露表

(公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項：公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係。) 請勾選身分(請詳閱填表說明)

表 1：

參與投標案件名稱：新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案(第 2 次公告)	案號： (無案號者免填)
<input type="checkbox"/> 申請人非利衝法關係人(勾選後請於表單末簽名)	
<input type="checkbox"/> 申請人為利衝法關係人(請填下列資料後簽名)	

表 2：

公職人員：姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：			
關係人(屬自然人者)：姓名 關係人(屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)： 名稱_____ 統一編號_____ 代表人或管理人姓名			
<b>關係人與公職人員間係第 3 條第 1 項各款之關係</b>			
<input type="checkbox"/> 第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬		
<input type="checkbox"/> 第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：	
<input type="checkbox"/> 第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：	
<input type="checkbox"/> 第 4 款 (請填寫 abc 欄位)	a. 請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：(填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____	c. 請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：_____
<input type="checkbox"/> 第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：	
<input type="checkbox"/> 第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：	

簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章)

填表日期： 年 月 日

此致機關：新北市政府經濟發展局

--

**※填表說明：**

1. 申請人請聲明是否為利衝法所定之公職人員之關係人，並於□打勾。若否，請於表末簽章後連同補助文件一併交付補助機關。
2. 如係關係人，請填寫表 2，請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第 3 條第 1 項各款之關係。
3. 公職人員之關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期，交付補助機關。

**※相關法條：**

公職人員利益衝突迴避法

**第 2 條**

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
  - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
  - 三、政務人員。
  - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
  - 五、各級民意機關之民意代表。
  - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
  - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
  - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
  - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
  - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
  - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
  - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

**第 3 條**

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
  - 二、公職人員之二親等以內親屬。
  - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
  - 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
  - 五、經公職人員進用之機要人員。
  - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

**第 14 條**

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

**第 18 條**

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
- 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。

四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。  
前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。  
違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。