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

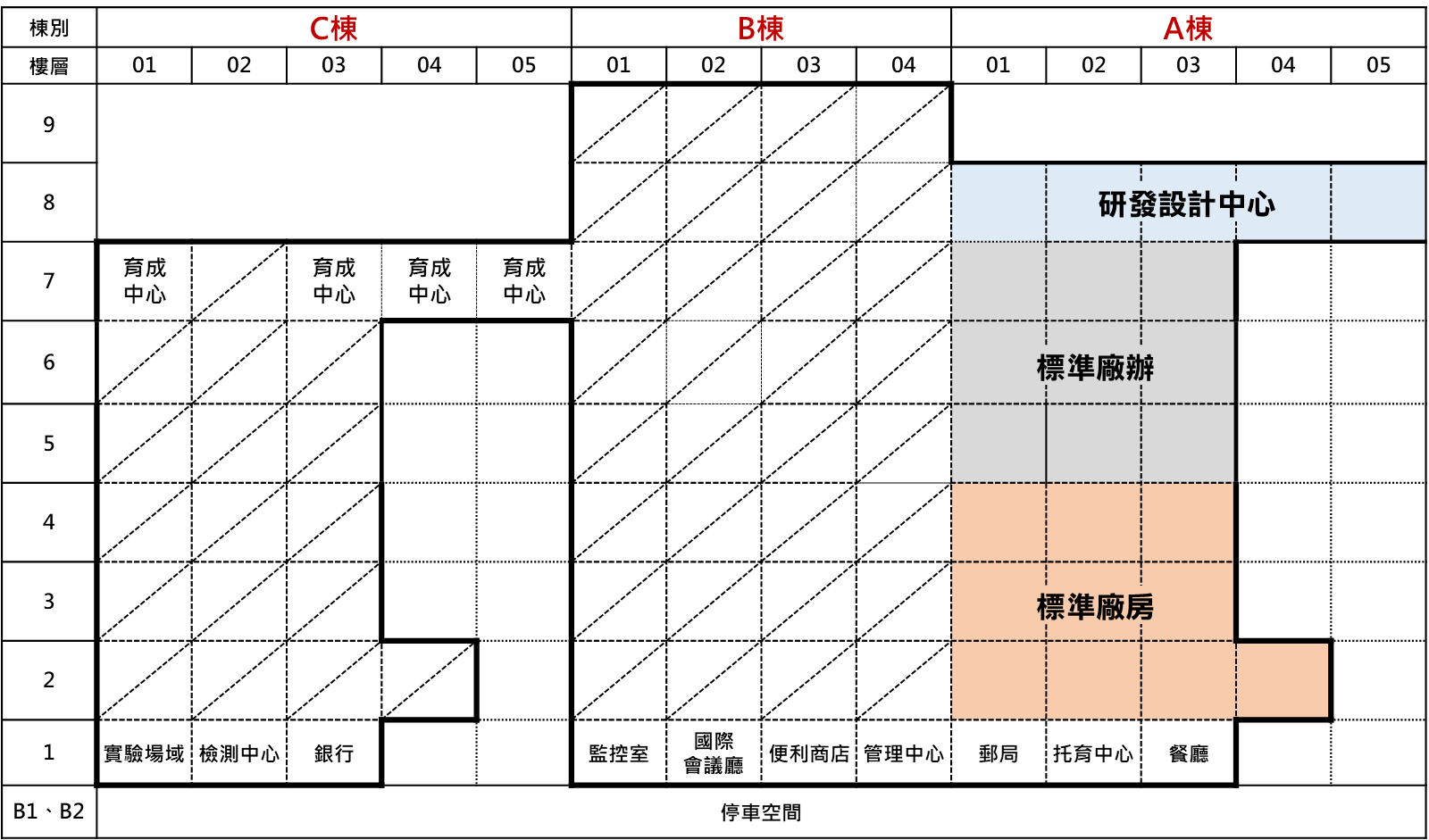
公開標租案(第4次公告)-標租須知

為協助新店、中永和地區既有電資通訊產業，持續朝向高值化、智慧運用相關領域邁進，同時打造轉型樞紐、帶動周邊產業升級，新北市政府開發新店寶高智慧產業園區(以下簡稱本園區)，以提供生產、生活、生態三者並重之優質產業空間，並藉政策因勢利導，策略性規劃「智慧城市跨域合作實證場域」，釋出A棟24個標準廠房單元，聚焦引進標竿型企業進駐，於本園區進行跨域技術合作、產品或技術模擬驗證及產業上下游串連，以期建立完整之智慧產業供應鏈及生態圈，並促成產業聯盟成型，發揮「以大帶小」之擴散效益，進而帶動周邊企業轉型躍升，塑造新北市智慧城市關鍵產業之發展聚落。

1. 法令依據
2. 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。
3. 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。
4. 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。

1. 招標模式
2. 招標方式為公開招標(綜合評選)。
3. 本局「不允許」投標人以「共同投標」方式參與本案之投標。
4. 標租標的
5. 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A棟24個標準廠房單元，並依使用用途區分為「標準廠房」(10單元)、「標準廠辦」(9單元)及「研發設計中心」(5單元)等3大類型，詳下圖所示：



1. 申請單元沒有上限。投標人得同時投標2個(含)以上類型，即得以同一份投標文件申請跨類型單元，惟須以「樓層」為單位進行投標，並至少投標1整層樓(含)以上之單元（如同時投標A棟2樓整層A201、A202、A203、A204單元，以及3樓整層A301、A302、A303單元）。
2. 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。
3. 租賃期間及申請優先續租
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 租金計算與調整
10. 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，標準廠房單元面積及每月租金底價請參閱本須知附件3。
11. 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。
12. 首期租金：
    * 1. 得標人應於簽訂租賃契約書前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，依實際承租日數占90天之比例計收。計算方式為：「該期實際承租天數」除以「90天」乘以「每月租金報價」乘以3個月，金額計算至元為止，以下四捨五入。
      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。
13. 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，依實際承租日數占該期總天數之比例計收。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。
14. 租金繳納期限末日為例假日者，則順延至次一工作日。
15. 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。
16. 管理費收費方式
17. 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。
18. 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，依實際承租日數占90天之比例計收。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)。
19. 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，依實際承租日數占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。
20. 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。
21. 停車費收費方式
22. 汽車停車費每月每席2,500元，機車停車費每月每席250元。
23. 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，每單元配置停車格位置及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。
24. 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。
25. 首期停車費：
    * 1. 得標人應於簽訂租賃契約書前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，依實際承租日數占90天之比例計收。計算方式為：「該期實際承租天數」除以「90天」乘以「每月應繳停車費總額」乘以「3個月」(金額計算至元為止，以下四捨五入)。
26. 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，依實際承租日數占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。
27. 稅費負擔與不足額繳款之項目認定
    1. 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。
    2. 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。
28. 使用限制
29. 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。
30. 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。
31. 承租人不得將其標租權利義務轉讓予他人。
32. 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。
33. 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。
34. 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：

1. 逾期未滿1個月者，按欠繳金額部分加收2%。
2. 逾期1個月以上未滿2個月者，按欠繳金額部分加收5％。
3. 逾期2個月以上未滿3個月者，按欠繳金額部分加收10％。
4. 逾期3個月以上未滿4個月者，按欠繳金額加收15％。
5. 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逾期違約金總額外，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。
6. 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。

1. 放棄承租或終止租賃契約之處理
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 終止租賃契約後之回復原狀
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 投標作業規定
11. 標租資格條件及限制
12. 投標人資格：
    * + 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. 股份有限公司實收資本額或有限公司資本總額應達新臺幣1億元以上，且須以「樓層」為單位進行投標，並至少投標1整層樓(含)以上之單元。
13. 產業限制：
14. 標準廠房：以符合低、零污染製程之智慧城市相關產業為限。
15. 標準廠辦：以著重智慧城市相關研究發展、設計、檢測、驗證或加工製造之產業為限。
16. 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。
17. 跨域合作要求：
18. 投標人須推動跨領域（含跨產業、技術、平台、系統、服務或產品等）之協作整合、創新應用或產業上下游串連等智慧城市產業相關之跨域合作實證作為。
19. 投標人須規劃帶動新店區、周邊產業或本園區進駐廠商轉型升級之具體作法。
20. 投標人應無受主管機關停止執行業務處分。
21. 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。
22. 投標文件
23. 資格證明文件(1式1份)。
24. 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。
25. 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。
26. 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。
27. 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。
28. 信用或財務證明文件：
29. 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。
30. 最近3期繳納營業稅證明文件。營利事業之主管機關准予投標人營業，但核准日至本標租案投標截止日前，皆未遇到營業稅申報截止日之投標人，應繳交「營業稅主管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（依法令規定得免用統一發票者，得免附申領統一發票購票證，惟其所檢附核准設立登記公函應載明其情形，或應另行檢附免用統一發票之證明文件）」。
31. 標租申請書件：
32. 押標金票據正本或繳納憑證影本1份。
33. 投標文件檢核表1份。(附件4)
34. 標租申請書1份。(附件5)
35. 申租標準廠房/公共服務設施承諾書1份。(附件6)
36. 投標單元及每月租金報價單1份。(附件7)
37. 投標廠商切結書1份。(附件8)
38. 工廠登記環保證明文件預審資料1份。(附件9，投標標準廠房及後續規劃辦理工廠登記者應檢附)
39. 代用印章授權書1份。（附件14，無授權者免附）
40. 退還押標金申請書1份。（附件15，得於退還押標金時提出）
41. 投資計畫書15份。
42. 投標文件其他應注意事項
43. 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。
44. 應備文件影本應加註「與正本相符」字樣。
45. 投標文件建議採雙面列印，以節省紙張，愛惜資源。
46. 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。
47. 投標人繳交之投標文件概不退還。
48. 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。
49. 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。
50. 投標文件疑義之處理
51. 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：鄭小姐、許小姐

聯絡電話：02-29603456分機5483、5485

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：AO3293@ntpc.gov.tw、AH0310@ntpc.gov.tw

1. 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。
2. 投標其他規定
3. 投標文件應於111年2月14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。
4. 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。
5. 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。

1. 不合格標、流標與廢標之規定
2. 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：
3. 不符本須知第十五點資格及產業者。
4. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
5. 不同投標人間之投標文件內容有重大異常關聯者。
6. 未檢附押標金票據或繳納憑證。
7. 押標金金額不足或未繳納者。
8. 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。
9. 應備文件之格式與規定不符且不可補正者。
10. 同一投標人投寄2份以上投標文件。
11. 投標文件送（寄）達逾投標期限。
12. 投標文件未送至指定投遞地址。
13. 投標人之公司或負責人名稱與登記證明文件不符。
14. 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。
15. 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。
16. 投資計畫書
17. 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。
18. 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。
19. 任何修正處需清楚訂正並加蓋投標人之負責人印章。
20. 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。
21. 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。
22. 投資計畫書之封面應註明本案名稱及投標人名稱。
23. 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。
24. 投資計畫書內容建議如下：
25. 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、目前與未來跨域合作實證作法(如跨業技術合作、創新應用、產業上下游串連…等)、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)，欲辦理保稅工廠登記者應註明之。

1. 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。

1. 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)、推動新店及鄰近產業智慧化發展之具體作法(如運用資通訊科技與數據資料等，協助相關領域產業導入智慧化技術、組成產業聯盟、進行技術資源整合與共享…等規劃作法)、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)。

1. 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。

1. 回饋事項

例如舉辦跨域技術交流論壇或開放式研討會等活動、提供園區公共服務(如接駁車等)、提供智慧化服務系統建置、園區公共區域認養維護或其他具體、可量化之實質回饋。

1. 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。
2. 審查及評選程序
3. 評選委員會
4. 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。
5. 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。
6. 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初審相關工作。

1. 評選作業階段
2. 本案之評選作業分二階段進行：
3. 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。
4. 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。
5. 合格廠商簡報原則如下：
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 綜合評選之評選標準及評定方式
16. 總評分滿分為100分，廠商如有平均總評分不合格之情況，應予淘汰。
17. 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」。
18. 評選委員會進行評選時，租金標價納入評比。
19. 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。
20. 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。
21. 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。
22. 得標單元確認作業
23. 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。
24. 確認方式如下：
25. 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。
26. 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。
27. 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。

1. 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。
2. 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。
3. 簽約
   1. 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。
   2. 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。
4. 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

| 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. 目前與未來跨域合作實證作法(如跨業技術合作、創新應用、產業上下游串連…等)。 6. 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)。另欲辦理保稅工廠登記者應註明之。 | 25 |
| 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或產品於該產業的重要性(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. 推動新店及鄰近產業智慧化發展之具體作法(如運用資通訊科技與數據資料等，協助相關領域產業導入智慧化技術、組成產業聯盟、進行技術資源整合與共享…等規劃作法)。 4. 國際化程度(據點數與規模、外銷銷售額…等)。 5. 創造效益(產業關聯性、促進就業或協助新創團隊發展…等)。 | 25 |
| 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 | 例如舉辦跨域技術交流論壇或開放式研討會等活動、提供園區公共服務(如接駁車等)、提供智慧化服務系統建置、園區公共區域認養維護或其他具體、可量化之實質回饋。 | 10 |
| 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 |

1. 押標金
2. 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，申請單元不限，繳納方式如下：
3. 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。
4. 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）。
5. 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：
6. 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。
7. 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。
8. 開標後應得標者不接受決標、拒不簽約或逾期未簽訂契約。
9. 其他影響公正之違反法令行為者。
10. 投標人所繳押標金，於得標時無息抵充應繳之履約保證金。
11. 押標金退還方式：
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 承租人依據租賃契約第5條第六款規定調整應繳租金時，履約保證金不予調整。
5. 保稅工廠保證金
6. 得標人欲辦理保稅工廠登記者，應於投資計畫書載明並繳納保稅工廠保證金，作為擔保本案租賃提前終止或租期屆滿後仍有放置保稅物品供監管海關處理之必要期間內的使用對價。其於租賃契約簽訂後始欲辦理者，亦同。
7. 保稅工廠保證金之金額，依簽約時實際承租單元每月租金報價乘以6個月之租金額定之。
8. 本局於收受保稅工廠保證金後(未簽訂租賃契約者，並應於租賃契約簽訂後)，始簽發「海關管理保稅工廠辦法」第6條第9款所定各項文件。
9. 保稅工廠保證金於抵充使用期間內之使用對價後仍有剩餘者，提出保證金者得請求返還。
10. 其他注意事項
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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。
16. 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。
17. 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。
18. 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。
19. 承租人不得占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。
20. 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。
21. 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。
22. 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。
23. 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。
24. 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。
25. 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。
26. 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。
27. 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。
28. 得標人或承租人欲辦理保稅工廠登記者，不得因其保稅工廠登記申請被否準，而不予簽約或要求終止租約。