

111 年度新北產業園區標準廠房第 1 次標售案（共 3 標）

投標須知

一、本次標售不動產之標示、面積、持分、建物主要用途、標售底價、投標保證金金額及注意事項，詳如附表 1。

(一)本次不動產已於 111 年 5 月 2 日在新北市政府經濟發展局（以下簡稱本局）公告（布）欄公告標租，並訂於 111 年 6 月 16 日下午 3 時整在新北市政府 3 樓 330 會議室當眾開標，當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個上班日下午 2 時同地點開標，且不另行公告。

(二)標售之不動產，開放房屋供有意願投標者參觀之時間如附表 1「注意事項」，屆時請於開放時間內至現場察看。

二、投標資格及其他限制：

(一)符合於產業創新條例施行細則第二條規定之興辦產業人資格者可參加投標。外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條之限制。

(二)本標售案不允許共同投標。

(三)本案標的限供「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第 3 條所稱「產業用地(一)」容許之行業使用(詳如附表 2)，投標人承購本廠房除依該辦法使用外，亦不得從事新北產業園區不容許引進之產業類別(詳如附表 3)。

(四)本廠房之承購以單元為單位，不得要求分割。投標人應先赴現場勘查，且不得要求增設任何公共設施。

三、投標文件領取：

領標方式：請投標人至新北市政府經濟發展局官網>公告事項>111 年度新北產業園區標準廠房第一次標售案(共 3 標)(網址：<http://www.economic.ntpc.gov.tw>)自行下載本案之招標文件。

四、投標人檢齊下列文件裝入自備之紙箱或不透明容器，於 111 年 6 月 15 日下午 5 時前以掛號信件寄達或親送本局工業發展科（220242 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 3 樓），逾上開時間寄

(送)達者不予受理，原件退還。標封樣式列載於招標文件附件內，投標人不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，並應標示投標人名稱、地址。**投標文件不齊者或編撰格式未依規定辦理者，概不受理。**

(一)資格文件與設廠書件

資格文件、退還保證金申請書與設廠書件應加蓋公司及其負責人或代表人印章，影本需加註「與正本相符」字樣，再依序裝訂成冊裝入外標封(樣式載列招標文件附件 10)中密封。

1. 投標人資格證明文件：詳如「資格文件審查表」(招標文件附件 1)。

2. 投標保證金票據(按廠房標售底價 3%計算，標號 1 為新臺幣 179 萬 4,630 元、標號 2 為新臺幣 150 萬 7,140 元、標號 3 為新臺幣 150 萬 7,140 元)。

3. 退還保證金申請書(表格列載於招標文件附件 2)。

4. 設廠書件：

投標人應備齊以下申請書件 1 式 8 份(表格列載於招標文件附件內)，並加蓋公司及其負責人或代表人印章：

- (1) 承購新北產業園區土地或建築物申請書(招標文件附件 3)
- (2) 原料來源及性質說明書(招標文件附件 4)
- (3) 產品製造流程說明書(招標文件附件 5)
- (4) 污染防治說明書(招標文件附件 6)
- (5) 投資計畫書簡表(招標文件附件 7)
- (6) 申購新北產業園區標準廠房承諾書(招標文件附件 8)

(二)標單封

投標單填妥投標價金，加蓋公司及其負責人或代表人印章後裝入標單信封密封。有下情形之一者，其所投價格標單無效：

1. 未使用投標需知規定之投標單(招標文件附件 9)或標單封(招標文件附件 11)者。
2. 投標信封未封口或封口破損，足以影響開標之公正者。
3. 標單封內未附投標單者。
4. 投標單所填姓名與印章不符者。
5. 投標單附有條件者。
6. 同 1 投標信封內裝有 2 張或 2 張以上之投標單者。
7. 投標總價、投標人名稱書寫錯誤、或字跡模糊、或經塗改挖補而未認章、或雖經認章而無法辨認者。

五、投標單之填寫應依下列規定：

- (一)以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (二)投標金額以中文大寫書寫，並不得低於標售底價。
- (三)填妥投標人姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址、電話號碼，法人應註明法人名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名，並註明投標人之代理收件人姓名、住址。
- (四)投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章(父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。
- (五)外國法人應加填在臺灣地區送達代收人。

六、投標人應繳納之投標保證金，限以下列票據繳納：

- (一)經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為「新北市政府經濟發展局」之劃線支票或保付支票。
- (二)郵局之匯票。

七、投標文件經寄達後，投標人不得以任何理由要求撤回、更改內容、作廢或發還。

八、投標人一經投標後，不得撤標；得標後僅得以其為得標不動產之登記名義人。

九、標售審查程序

標售審查程序分資格書件審查、價格決標、設廠書件審查、申購核准確認等階段辦理。投標人應依標售公告指定之時間、地點派員辦理資格審查、價格標開標等作業。

(一)資格審查作業

1. 111 年 6 月 16 日(星期四)下午 3 時整於新北市政府(新北市中山路一段 161 號)3 樓 330 會議室辦理開標，由本局會同有關單位，由監標人驗明標封妥封無損後，當場當眾開標，資格審查不合格者，不得參與下一階段作業。

2. 投標人得到場參加資格審查，參加資格審查者限投標人之負責人、代表人或經書面授權之代理人，每一投標人不得超過2人出席，並應出示委託書與身分證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進度者，本局得取消其投標資格並勒令退出會場。
3. 資格審查時，投標人若缺少審查應附之資格文件，視同該投標人資格不符並停止後續審查流程，且不予受理其補正。
4. 未附投標保證金票據或金額不足者，視同該投標人資格不符。
5. 同一投標人於同一標的投遞2標以上者(含2標)，視同該投標人資格不符。
6. 資格標開標後，隨即宣佈審查合格者，並進行下一階段作業。
7. 僅1家投標人投標且符合規定資格條件時，仍得進行下一階段作業。

(二)價格開決標作業

1. 前階段評審合格者為有效標單，其投標人方得參與價格開決標作業。有效標單之投標人應攜帶公司證明文件、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。
2. 價格標開標時，以有效標單之投標價金達標售底價且為最高價額者為得標人，有效標單之投標價金達標售底價且為次高標價者為次得標人，以此類推；最高價額有2標以上相同者，由主持人當場抽籤決定得標人及次得標人，次高價者有2標以上相同時，比照辦理；如有效標單僅1標，其投標金額與底價相同者亦為得標人。

(三)設廠書件審查暨申購核准確認作業

1. 依據前階段價格標開標結果，本局將得標人與次得標人之設廠文件併同資格證明文件，提請「新北市政府產業園區土地或建築物租售審查委員會」辦理審查。
2. 得標人之設廠文件經審查小組審查同意，核准確認後，該得標人始為核准承購人。
3. 得標人之設廠書件經租售審查小組審查應予補正者，通知得標人於1個月內補正，未於期限內補正者，視為放棄得標資格；補正後仍未通過審查者，取消其得標資格。
4. 得標人未於規定期限內補正書件，或補正後仍未通過審查，或核准承購人有放棄承購、逾期未繳款等情形者，本局得通知通過審查之次得標人遞補，無候補得標人時，本局得重行辦理標售或另依其他方式處理。

十、投標保證金於開標後，除最高價者外，其餘未得標人之投標保證金票據，應持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據與投標單所蓋相同之印章無息領回。或由未得標人或其受託人(應附身份證明文件)出具委託書(所蓋印章與投標單相同)領回，或由本局依公文處理程序發還。

十一、應繳價款

得標人承購廠房應繳價款包含房地價款、新北市工業及產業用地開發管理基金(以下簡稱開發管理基金)，其計算方式如下：

(一)房地價款：依得標人得標價金計算。

(二)開發管理基金：按房地價款之1%計算。

十二、繳款方式

得標人經審查核准承購後，由本局通知得標人依下列方式繳款：

(一)房地價款：得標人於接獲繳款通知之次日起2個月內向指定行庫帳戶繳清全部房地價款。

(二)開發管理基金：得標人繳交房地價款時，應一併繳清開發管理基金至指定行庫帳戶。

十三、得標人接獲本局繳款通知之次日起2個月內向指定行庫帳戶繳款，並繳清全部房地價款、

開發管理基金。

標售不動產，於得標人繳清全部價款後 15 日內，由本局點交予得標人；得標人無故不到現場點交，視同已點交。標售後之產權移轉相關費用概由得標人負擔，並自本局產權移轉證明書填發日次月起由得標人負擔標售不動產之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費等）、管理費、大樓設備維護基金及水電費。

得標人如向金融機構辦理貸款者，本府得配合放款行庫貸款辦法之規定，將其產權移轉證明書件送請放款行庫代辦產權移轉及抵押權設定登記。

十四、 得標人因故須展延繳款期限者，應於繳款期限屆滿前提出展延之申請，並負擔展延期間之利息（自繳款期限次日起以年息 5%按日計算遲延利息）；其展延期限以一次為限，且不得超過 2 個月。

得標人因故逾期未繳清價金者，視為放棄，得標人原繳投標保證金不予退還；本局得通知次得標人遞補之。無候補得標人時，本局得重新辦理標售或另依其他方式處理。

十五、 前項由次得標人得標者，本局得通知次得標人於通知送達之次日起 10 日內，先繳相當於投標保證金額之價款，以示願意優先承購；前二項之規定，於次得標人得標時準用之。

十六、 投標人所繳之投標保證金，於核准承購廠房時，無息抵充應繳之價款，未得標時，無息退還。惟有符合下列情形之一者，不予退還，解繳開發管理基金。

（一）經價格標開標為得標人但放棄得標者。

（二）得標人書件經通知未於期限內補正或補正經審查決議再補正而仍未通過審查者。

（三）經租售審查小組核准確認為核准承購人但放棄承購。

（四）未依規定期限繳清價金經取消承購資格者。

（五）違反本投標需知規定且經本局認定情節重大者。

（六）提送資料、文件不正確致影響審查結果者。

（七）借用或冒用他人名義或證件參與投標者。

十七、 投標人承購本廠房之土地及建築改良物實際面積，應以地政機關之土地及建物登記簿所載者為準。但於點交後得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤者外，得於 6 個月內自行負擔費用，會同本局辦理複丈。並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。

前項因地政機關測量登記錯誤，致土地實際面積較出售面積增減時，得自得標人繳款之日起 15 年內，依下列規定辦理：

（一）面積減少者：得標人得檢附同意無息退還該短少土地及建築改良物價款，且不另行要求其損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款。

（二）面積增加者：本局應按標售時之底價計算差額土地及建築改良物價款，請得標人補繳價款。如得標人未補繳，必要時得循司法途徑處理。

（三）第一項差額地價及前項第一款溢繳價款之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積；前項第二款差額地價之計算公式為：標售底價除以公告標售面積乘以增加面積。

十八、 承購人使用新北產業園區標準廠房，應依以下規定辦理：

（一）承購人設立工廠，應依照建築法、環保法規、園區都市計畫書圖、園區污水下水道系統管制要點、園區污水下水道排水設備裝置要點、工廠管理輔導法及其他相關法規辦理。

（二）承購人在辦妥產權移轉登記前，不得擅自遷入裝修、搬運物品、安裝機器，倘因而發生損害時，應負賠償責任。

- (三)本廠房消防安全設備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，並經權責單位檢查合格後始准登記。設備增加之費用由承購人負責。
- (四)承購人於裝修施工及營運期間不得在公共道路或空間裝卸貨物、堆置物品、棄置廢棄物及停放車輛，以維護環境安全及秩序。
- (五)承購人對於本廠房一切公共設施不得占用或損害，違者應返還、修護或賠償。
- (六)廠房承購人使用本廠房，其樓地板允許負荷重總重不得超過下列設計載重：
1. 第二期標準廠房(標號1)：一、二樓平均載重不得超過 900 公斤／平方公尺，三至八樓平均載重不得超過 750 公斤／平方公尺。負荷重應包括：設備、人員及裝潢時所增加之荷重。
 2. 第一期標準廠房(標號2、3)：機器設備及基座、貯品、人員平均載重不得超過 500 公斤／平方公尺；機器及設備的集中荷重不得超過 1,000 公斤／平方公尺。垂直衝擊機器限於一、二樓使用，且運轉時之垂直衝擊荷重，每一處不得超過 1,500 公斤／平方公尺(包括靜荷重)；機器運轉時，每一機具所產生於樓板之水平衡力，不得超過 50 公斤。作為生產目的之樓地板沿牆邊須保留 1.5 公尺寬之空間(不宜集中荷重)。
- (七)承購本廠房，所需用水電量及排放之廢(污)水量，原則上依下列規定辦理：
1. 自來水用水量每日每單元廠房不得超過 7.5 立方公尺
 2. 用電量每單元廠房不得超過 90 瓩，廠房地下室設有受電室及配電室，供臺灣電力公司裝置變電器，基本電源為三相四線 220V/380V，提供負載可達 90KVA 線路至各廠房分電箱，工廠用電由廠商逕向臺灣電力公司申請。
 3. 廢(污)水排放量每日每單元廠房不得超過 7.5 立方公尺，各廠房單元設有工業廢水排放口，工業廢水經由排放管線納入新北產業園區污水處理系統。各廠房工業廢水排放水質應符合新北產業園區污水處理廠污水納流水質限制之規定。
- 廠房承購人用水、用電量及廢(污)水排放量超過前項標準者，得不准其承購；惟廠房承購人經洽各該事業主管機關同意者不在此限。
- (八)承購人使用本廠房，所需用水量、廢(污)水排放量及用電量應依「新北市政府產業園區土地或建築物租售審查委員會」審查決議事項辦理。
- (九)承購人使用本廠房，所產生之廢(污)水應申請納入污水處理廠處理，並應依經濟部核定之新北產業園區污水處理系統營運維護分級費率，按月繳交污水處理系統營運維護費；倘其所排放廢(污)水量大於前述規定之廢(污)水排放量或排放水質超過污水處理廠之進廠限值，另依該費率分級徵收之。
- (十)承購人使用本廠房，經服務中心拒絕其廢(污)水排入處理者，應先經服務中心同意後，依下水道法及水污染防治法規定申請排放許可，自行埋設專管排放至工業區外之承受水體。
- (十一) 有關工業區污水下水道系統之使用管理應依「工業區污水處理廠操作管理要點」及「新北產業園區污水下水道使用管理規章」規定辦理。
- (十二) 承購人使用本廠房，應依新北產業園區標準廠房相關管理規約之規定繳交管理費。
- (十三) 承購人應依「產業創新條例」第 53 條規定繳交下列各項維護費或使用費：
1. 一般公共設施維護費。
 2. 污水處理系統使用費。
 3. 其他特定設施之使用費或維護費。

十九、 本投標須知文件清單：

- (一) 附表 1: 111 年度新北產業園區標準廠房第 1 次標售案(共 3 標)不動產資料
- (二) 附表 2: 工業園區各種用地用途及使用規範辦法
- (三) 附表 3: 新北產業園區不容許引進之產業類別
- (四) 附件 1: 資格文件審查表
- (五) 附件 2: 退還保證金申請書
- (六) 附件 3: 承購新北產業園區土地或建築物申請書
- (七) 附件 4: 原料來源及性質說明書
- (八) 附件 5: 產品製造流程說明書
- (九) 附件 6: 污染防治說明書
- (十) 附件 7: 投資計畫書簡表
- (十一) 附件 8: 申購新北產業園區標準廠房承諾書
- (十二) 附件 9: 投標單
- (十三) 附件 10: 外標封
- (十四) 附件 11: 標單封
- (十五) 附件 12: 授權書

二十、 停止標售一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣佈，投標人不得異議。

二十一、 本投標須知未列事項，悉依產業創新條例暨其施行細則、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法、新北市市有財產管理規則及其它相關法令規定辦理。