

林口國際媒體園區招商案
(第3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 108 年 12 月

林口國際媒體園區招商案

投標須知 (C、D 基地)

招標機關：新北市政府經濟發展局

中 華 民 國 108 年 12 月

林口國際媒體園區招商案投標須知

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.....	4
第 2 章 計畫說明	7
第 1 節 本案基本資料說明.....	7
第 2 節 興建或營運之特別要求.....	7
第 3 節 費用負擔.....	12
第 3 章 投標作業規定	14
第 1 節 投標人資格.....	14
第 2 節 應提出之資格證明文件.....	19
第 3 節 投標保證金.....	21
第 4 節 投標與開標.....	25
第 5 節 招標文件疑義釋疑及處理.....	26
第 4 章 投資計畫書主要內容及格式	27
第 5 章 評選辦法	34
第 1 節 評選組織.....	34
第 2 節 評選作業階段及方法.....	34
第 3 節 基地選定及複數決標.....	38
第 6 章 履約保證及契約簽約	40
第 1 節 履約保證.....	40
第 2 節 簽約.....	41

附 件	43
附件 1：基地範圍、地籍資料及都市計畫摘要	44
附件 2：申請書	58
附件 3：合作聯盟協議書	61
附件 4：合作聯盟授權書	63
附件 5：代理人委任書	65
附件 6：投標人承諾書	67
附件 7：金融機構融資意願書	69
附件 8：營運協力廠商承諾書	70
附件 9：權利金報價單	71
附件 10：投標文件檢核表	85
附件 11：投標文件套封	86

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，行政院民國 103 年 10 月 9 日「國有土地清理活化督導小組」會議決議略以：「…機一用地由於區位條件極佳，為帶動區域整體發展，創造更高活化效益，朝全數配置為產業專用區為宜，並加速辦理都市計畫變更相關事宜」，經內政部都市計畫委員會民國 108 年 6 月 4 日第 947 次會議審議通過，並於民國 108 年 11 月 29 日發佈實施，將機關用地變更為第六種產業專用區，爰此，財政部國有財產署(以下簡稱國產署)與新北市政府(以下簡稱本府)協商同意以合作方式辦理改良利用，以設定地上權方式由新北市政府經濟發展局(以下簡稱招標機關)辦理公開招標，配合都市計畫發佈實施及完成地籍分割後，交付土地供得標廠商開發利用。

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「林口國際媒體園區招商案」執行之未來可能變遷狀況。招標機關對上述所提供之參考資料

及其附件內容之精確完整，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。

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。

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：指林口國際媒體園區招商案。

1.2.5

本基地：指投標人投標參與本案之投標基地(本次招商範圍僅包含 C、D 基地)，未來得標後可供專案公司設定地上權之土地。清冊資料如下(本案區分為 A、B、C、D 4 個基地，實際土地地號及面積悉依細部計畫發佈實施後完成地籍分割後之土地登記簿所載者為準)(假設投標 C+D 基地)：

基地	行政區	地段	土地地號	土地面積(m ²)	投標基地 (勾選 V)
A	林口區	建林段	386、387、388	27,920.77	
B			392(部分範圍)	21,585.18	
C			385、385-2、385-3(部分範圍)、395	22,694.16	V
D			392(部分範圍)、393、394	21,101.99	V

1.2.6

建物：指專案公司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

合作聯盟：指由 2 家以上符合本須知第 3.1.1.2 條規定之公司，為參與本案投標所組成之合作團體，其成員包含授權代表公司與一般成員。

1.2.8

合作聯盟之授權代表公司：指經合作聯盟全體成員授權為投標本案之全權代表公司，代表投標本案之合作聯盟處理各階段包括資格審查、綜合評選及與本案有關之一切事宜。

1.2.9

合作聯盟之一般成員：指合作聯盟內除授權代表公司以外之各成員。

1.2.10

投標人：指依本須知規定，投標參與本案之單一公司或合作聯盟。

1.2.11

資格合格投標人：指依本須知規定通過資格審查之投標人。

1.2.12

評選順位投標人：指依本須知規定經評選委員會通過綜合評選，評定為第 1 順位、第 2 順位、第 3 順位、第 4 順位等之投標人。

1.2.13

得標人：指依本須知規定經本府核定決標之投標人。

1.2.14

投資計畫書：指投標人依本須知規定，投標參與本案所研提之計畫書。

1.2.15

營運協力廠商：指非投標人，投標階段提出營運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營運之廠商。

1.2.16

評選委員會：指本府為辦理評選，所成立之「林口國際媒體園區招商案評選委員會」(以下簡稱評選會)組織。

1.2.17

本契約：指「林口國際媒體園區招商案投資契約」。

1.2.18

地上權契約：指「林口國際媒體園區招商案設定地上權契約」。

1.2.19

專案公司：指以本案得標人為發起人，依我國相關法令規定設立之股份有限公司，並與本府簽訂本契約者。

1.2.20

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。

1.2.21

智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.2.22

基準容積：指本案都市計畫規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第 2 章 計畫說明

第 1 節 本案基本資料說明

2.1.1

本案採設定地上權方式辦理，期能達成以下招商目標：

1. 藉由本基地良好之區位發展優勢，提供影視音及關聯產業所需空間，形塑新北市影視產業聚落。
2. 延續並串聯中心商業軸帶，配合引入商業觀光、新科技、影視交流、娛樂休閒及其他生活支援等服務機能，成為新北市重要的娛樂商業據點，吸引國內外觀光消費能量。

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(地上權存續期間自地上權設定登記之日起算 50 年，起訖日以土地登記簿記載為準)，區分興建期間與營運期間：

1. 興建期間：興建期間自本契約簽訂之日起起算至專案公司營運開始日之前一日為止，興建期間含基地調查、規劃設計、環境影響評估、交通影響評估、都市設計審議、申請建造執照、興建施工、取得使用執照及其他相關之許可之時程。專案公司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並全部開始營運。
2. 營運期間：自營運開始日起算至地上權存續期間屆滿之日為止。

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依本須知規定與招標機關簽訂本契約之人，不得變更。但依本契約第 10.2 條約定辦理者，不在此限。

2.2.2

本基地不得興建住宅。

2.2.3

本基地不得作為容積移轉之標的。

2.2.4

本基地興建之建物應取得「銀級」以上綠建築標章並符合都市計畫法新北市施行細則相關規定。

2.2.5

本基地位屬高速公路周邊地區、大眾捷運系統之場、站、路線及設施兩側之限建範圍內，專案公司應依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」、「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」辦理相關作業。

2.2.6

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，專案公司應依該條例及相關法令辦理。

2.2.7

本基地包含 A、B、C 基地者應依下規定辦理，負責公共設施規劃、設計及開闢，點交招標機關指定之管理維護機關，或繳納公共設施開闢費用：

- 基地範圍包含 A 基地(不在本次招商範圍)：應負擔公車站用地之公共設施開闢費用新臺幣 8,000 萬元，並於簽訂設定地上權契約前 5 日前繳納至招標機關指定之帳戶。

- 基地範圍包含 B 基地(不在本次招商範圍)：應於土地點交之日起 3 年內完成本案細部計畫公共設施「廣場用地」之規劃、設計及開闢，建造成本應不低於新臺幣 7,800 萬元。
- 基地範圍包含 C 基地：應於土地點交之日起 3 年內完成本案細部計畫公共設施「綠地」之規劃、設計及開闢，建造成本應不低於新臺幣 1,500 萬元。

2.2.8

- 基地範圍包含 C 基地：

C 基地之市有土地，於土地點交前，由本府按現狀經營公共停車場，停車場收入歸屬本府。土地點交後、建築執照核發日前，由專案公司自行或以委託經營或出租方式由第三人經營臨時公共停車場，應全日 24 小時對外開放，供不特定公眾停放及收費，其收費項目及費率標準應依「新北市公有停車場管理自治條例」相關規定辦理，並依實際營業收入淨額計算應繳付之營運權利金。專案公司就前項停車場取得之營業收入，應比照本須知第 2.3.2.2(4)條約定之比率繳納權利金與本府。

2.2.9

- 基地範圍包含 A 基地(不在本次招商範圍)：

A 基地除法定汽車停車位外，應增設提供 300 部汽車停車位，全日 24 小時對外開放，供不特定公眾停放及收費，其平日(不含星期六、星期日、國定假日及其他休息日)之收費項目及費率標準應依「新北市公有停車場管理自治條例」相關規定辦理。

2.2.10

本案各基地為生活支援服務性產業使用之容積樓地板面積依下列總量管制規定辦理，且不得超過本案都市計畫有關生活支援服務性產

業使用之開發總量上限，若得標 2 個以上基地，且為連續者，總量可以合併計算。

- A 基地：不超過 A 基地之基準容積 50%
- B 基地：不超過 B 基地之基準容積 21%
- C 基地：不超過 C 基地之基準容積 21%
- D 基地：不超過 D 基地之基準容積 21%

2.2.11

本案全區用地內臨文化三路、八德路已退縮部分，作為人行步道、公車停靠站、YouBike 等設施使用，專案公司應以維持現況及既有功能使用為原則，配合整體規劃若有須變更之情事，應事先與招標機關及相關單位進行溝通協調。

2.2.12

為鼓勵大眾運輸及綠色運輸工具，專案公司應配合於退縮建築之帶狀式公共開放空間範圍內，配合本府規劃之自行車系統或公車站(亭)，設置相關空間(含 YouBike 設置空間)，並配合開放空間及人行動線作妥適規劃。

2.2.13

依本案都市設計規劃構想，各建築基地之法定空地宜集中配置，整體規劃為南北向帶狀開放空間軸連結北側中心商業區，而配合南北向帶狀開放空間，可配合規劃留設東西向都市風廊，供車輛出入與人行通道使用。前述帶狀開放空間軸或都市風廊若位於兩基地中間，則應配合各自退縮至少達本案都市計畫所規範之寬度的一半。

2.2.14

專案公司應就本案各基地間建築開發行為（包括但不限於道路高程、排水、整地、開放空間及都市設計規劃、進出交通動線、出入

口、整體景觀及人行動線等)及經營管理等事項,與其他基地之得標廠商成立聯絡窗口並定期召開會議協商、討論及協調,並得請求招標機關參與或召開協調會議,以利本案順利執行。

2.2.15

本基地如確有填土方需要時,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,專案公司所填土方無償歸招標機關所有,招標機關亦得視現況情形要求專案公司清除,專案公司不得拒絕,且不得向招標機關請求任何賠償或補償。

2.2.16

本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,倘專案公司確認本基地有紅火蟻須依「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,必須接受「紅火蟻防治標準作業程序」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。

2.2.16

本案之開發行為若達應辦理環境影響評估之標準,專案公司應自行辦理,例如:高樓建築,其高度一百二十公尺以上者…等情形,專案公司於確認開發計畫後,應檢具環境影響說明書,送環境保護主管機關審查,如依法需辦理相關公開說明會及踐行相關法定程序者,亦應由專案公司負責辦理。

第 3 節 費用負擔

2.3.1

土地租金之相關事項悉依本案地上權契約之約定辦理。

2.3.2

權利金分為開發權利金及營運權利金二部分，並應依本契約第 9 章相關規定辦理。

1. 開發權利金：以投標人填寫之「權利金報價單」所填金額繳納，並得依本契約第 9 章規定辦理分期繳納。
2. 營運權利金：
 - (1) 專案公司應自營運開始日起，以各基地當年度實際營業收入淨額乘以各基地之營運權利金報價單所載「營運權利金佔營業收入淨額比例」，計算各基地實際應繳付之營運權利金。
 - (2) 依前項方式計算得出之各基地實際應繳付之營運權利金，如低於各基地營運權利金報價單所填具之當年度承諾營運權利金時，各基地取其高者計收。
 - (3) 本須知第 2.3.2.2.(1) 條所稱之「實際營業收入淨額」，係指會計年度內，依一般公認會計原則認定之全部收入淨額，但不包括處分其資產之利得、資產評價利益及利息收入。
 - (4) 專案公司提前一部營運時，該年度實際應繳付之營運權利金依各基地營運權利金報價單所載之「營運權利金佔營業收入淨額比例」乘以各基地該年度實際營業收入淨額計算之，並於次年 6 月 30 日前繳納。提前一部營運期間，不適用本須知第 2.3.2.2.(2) 條約定。
 - (5) 如因可歸責於專案公司之事由致延後開始營運，專案公司仍應依各基地營運權利金報價單所載之承諾營運權利金按延後天數佔全年日數之比例計算該期間各基地應繳納之營運權利金，並於營運開始日

之次年 6 月 30 日前繳納。

- (6) 專案公司應於營運開始日起之次年 6 月 30 日前繳納前 1 年度之營運權利金，爾後每年營運權利金應於次年 6 月 30 日前繳納。於本契約屆滿或提前終止時，按本契約相關移轉規定計算該年度之營運權利金，並於契約屆滿或提前終止之日起 3 個月內繳納。
- (7) 若營運開始日非在當年之 1 月 1 日或興建營運期限屆滿日或期前終止日非在該年之 12 月 31 日者，該年度承諾營運權利金乘以當年營運日數占全年日數之比例計算，並依本須知第 2.3.2.2.(2) 條約定辦理。
- (8) 本案如遇有契約約定延長契約期間、提前全部營運或營運開始日非在當年之 1 月 1 日，致超過營運權利金報價單所載最後一年，其超過年度實際應繳付之營運權利金以該年度實際營業收入淨額乘以營運權利金報價單所載「營運權利金佔營業收入淨額比例」計收。惟依前述計算方式得出之實際應繳付之營運權利金，如低於營運權利金報價單所填具之最後一年度承諾營運權利金調漲百分之 2 之金額時，取其高者計收。其後年度承諾營運權利金調漲方式亦同。

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：

3.1.1.1

本案除以單一投標人參加投標外，允許多家公司以合作聯盟方式參與本案之投標。

3.1.1.2

以單一投標人方式投標者，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我國公司（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。

3.1.1.3

以合作聯盟方式投標者，各成員應符合本須知第 3.1.1.2 條之資格且成員應包含一家授權代表與其他一般成員，並應分別指明之，且於投標階段其成員不得變更。本案要求投標人應提供之資格文件，合作聯盟之每一成員均應提出。

3.1.2

單一投標人或合作聯盟之成員不得為本案之其他投標人或為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://serv.gcis.nat.gov.tw/pub/comp/compInfoListAction.do>）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://serv.gcis.nat.gov.tw/pub/comp/compInfoListAction.do>）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如下：

3.1.5.1

以單一公司方式投標者，該單一公司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），依投標之基地數計算，每1個基地應為新臺幣2億元以上（假設單一公司投標C+D共2個基地，則應為4億元以上）。

3.1.5.2

以合作聯盟方式投標者，該合作聯盟所有成員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）依投標之基地數計算，每1個基地應為新臺幣2億元以上（假設合作聯盟投標C+D共2個基地，則應為4億元以上），且該合作聯盟之授權代表公司實收資本額（我國公司）或中華民國境內營運資金（外國公司）應為前述金額50%以上。

3.1.6

單一投標人或合作聯盟各成員，應提供財務資格證明文件如下：

3.1.6.1

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，成立未滿二年者，得提供最近一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。

3.1.6.2.

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。

3.1.6.3.

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或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。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。

3.1.7 投標人承諾書

投標人應於得標後出具投標人承諾書（如附件六），承諾自本契約簽訂日起至本案營運開始日後一年止，就專案公司所生之債務不履行責任，負連帶保證之責任，此承諾書為投資契約之附件。

3.1.8

投標人得邀請營運協力廠商從事本案營運相關工作，承諾願接受投標人委託，從事本案營運相關工作，投標人如欲更換該營運協力廠商時，應經招標機關審核同意後始得為之。

3.1.9

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，且所繳納之投標保證金不予發還。

3.1.10

資格證明文件之認證如下：

3.1.10.1

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。

3.1.10.2

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。

3.1.10.3

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。

3.1.10.4

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。

3.1.10.5

出具證明者為大陸地區政府機構時，其所出具之證明文件須經財團法人海峽交流基金會（以下簡稱海基會）驗證。出具證明者為大陸地區私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經海基會驗證，或大陸地區公證機構之公證或認證。

3.1.10.6

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 應提出之資格證明文件

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	合作聯盟協議書（詳附件 3，非合作聯盟方式投標者免附）	正本乙份
3	合作聯盟授權書（詳附件 4，非合作聯盟方式投標者免附）	正本乙份
4	代理人委任書（詳附件 5）	正本乙份
5	法人資格證明文件	影本乙份
6	財務能力資格證明文件	影本乙份
7	投標保證金繳交證明文件	正本乙份（繳納現金憑證得為影本）
8	金融機構融資意願書（詳附件 7，無融資計畫者免附）	正本乙份
9	金融機構對投資計畫書之評估意見（無融資計畫者免附）	正本乙份
10	投資計畫書	20 份
11	營運協力廠商承諾書（詳附件 8，無則免附）	正本乙份
12	權利金報價單（詳附件 9）	正本乙份
13	投標文件檢核表（詳附件 10）	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管處驗證並譯為正體中文）

3.2.2

本須知第 3.2.1 條所稱之合作聯盟協議書係指投標人以合作聯盟方式投標者所應提出之文件，其內容應包含：合作聯盟各成員之分工、權利及義務、新設公司之持股比例。其有效期間至少應持續至完

成投資契約簽訂之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。合作聯盟各成員於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。協議書內容非經招標機關同意，不得變更。

3.2.3

本須知第 3.2.1 條所稱之合作聯盟授權書係指投標人以合作聯盟方投標時所應提出之文件，其內容為指定授權代表，作為合作聯盟投標人於投標期間之全權代表。

3.2.4

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，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 投標保證金

3.3.1

本案之投標保證金，依投標之基地數計算，每 1 個基地為新臺幣 250 萬元整(例如：投標 C+D 共 2 個基地，則投標保證金為 500 萬元整)，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

3.3.2

單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司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、設定質權之金融機構定期存款單、財政部登記有案之本國銀行(或在台灣設有分行之外國銀行)開發或保兌之保證金保證書或不可撤銷擔保信用狀繳納。

3.3.3

投標保證金繳納格式：

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。
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. 以設定質權之金融機構定期存款單、本國銀行(或在台灣設有分行之外國銀行)開發或保兌之不可撤銷之擔保信用狀或銀行出具之保證金保證書繳納者，應依其性質，分別記載「新北市政府經濟發展局」為質權人、受益人、被保證人。

3.3.4

投標保證金如以不可撤銷之擔保信用狀或保證金保證書之方式提供者，其有效期限應維持至本案收件期限截止起 12 個月內有效，如招標機關要求延長時，投標人應於原投標保證金有效期間屆滿 15 日以前，提供新的投標保證金以延長有效期間，否則招標機關得逕行押提為現金，並續作投標保證金。

3.3.5

有下列情形之一者，招標機關得撤銷其資格合格投標人、評選順位投標人或得標人之資格，其所繳納之投標保證金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

3.3.5.1

投標人撤回投標者。

3.3.5.2

以偽造、變造之文件參與投標。

3.3.5.3

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。

3.3.5.4

未於規定期限內，繳足履約保證或提供擔保。

3.3.5.5

於簽約前變更合作聯盟協議書之各成員或其認股比例者。

3.3.5.6

違反本須知第 3.1.8 條規定者。

3.3.5.7

投標人違反本須知及補充文件規定，經招標機關或評選會認定情節重大者。

3.3.5.8

投標人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。

3.3.5.9

投標人有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。

3.3.5.10

投標人借用或冒用他人名義或證件參與投標。

3.3.5.11

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。

3.3.5.12

經招標機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

3.3.5.13

因可歸責於投標人之事由，致生損害於政府之情事發生。

3.3.6

1. 投標人如資格不合格，或評選結果未達 75 分，或依本須知第 5.3.2 條規定「權利金報價單」上所選定之投標基地已決標，而放棄重新選定基地者，其所繳納之投標保證金應予退還。
2. 第二順位（含）以後之投標人於「權利金報價單」上所選定之投標基地已決標，並重新選定相鄰基地決標者，如決標基地數低於投標基地數者，得按比例退還投標保證金。

3.3.7

得標人之投標保證金退還時點如下：

3.3.7.1

得標人應於繳納履約保證後，洽招標機關無息領回投標保證金。

3.3.7.2

得標人亦得向招標機關申請將投標保證金轉換為履約保證之一部分。

第 4 節 投標與開標

3.4.1 投標

1. 投標人應依本須知規定提出投標文件，密封後提出投標。封套外部應書名投標人名稱、地址及本案案號或名稱。
2. 投標文件專人之送達地點為：新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓西側(經濟發展局招商科)。
3. 投標文件郵遞送達之地點為：新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓西側(經濟發展局招商科)。
4. 截止日期為：109 年 2 月 27 日下午 17 時。郵遞者應於截止日期以前寄達上開郵遞地點。
5. 不允許投標人以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
6. 投標人所提出之投標文件，不得以任何理由要求撤回。

3.4.2 開標

本案開標採 2 階段進行：

1. 資格文件審查。
2. 綜合評選。評選日期另行通知，評選地點另行通知，本案應辦理簡報。

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 30 日內，以書面向招標機關請求釋疑。

聯絡單位：新北市政府經濟發展局招商科

聯絡人：王小姐

聯絡電話：(02)2960-3456 分機 5506

聯絡傳真：(02)2964-4771

聯絡地址：22001 新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓

電子信箱：am7457@ms.ntpc.gov.tw

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

本案自公告後，公告期間週一至週五 9 時至 17 時止（中午休息時間為 12 時 30 分至 13 時 30 分），至新北市政府經濟發展局招商科（新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓），購買投標文件，逾期恕不受理。

3.5.4

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。投資計畫書之內容應包括但不限於下列項目：

4.1.1 投標人簡介及專案公司籌組計畫應包含以下內容：

1. 投標人簡介：

包含投標人（指單一投標人或合作聯盟投標人）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. 投標人及營運協力廠商相關經驗實績說明

包含投標人（指單一投標人或合作聯盟投標人各成員）及營運協力廠商就投資開發、規劃設計、營運管理之相關實績等。

3. 專案公司籌組計畫說明

得標人未來成立專案公司之股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織管理架構（包含執行本案之規劃設計、興建、營運等不同階段之組織管理架構、公司組織架構圖、營運協力廠商分工項目之說明，及履約期間組織如有變更之構想）等說明。

4.1.2 土地使用、興建及施工計畫應包含以下內容：

投標人應提出整體規劃構想，進行本基地之開發並負責細部計畫公共設施興建。

1. 土地使用計畫及公共設施規劃開闢構想

包含整體發展構想、引入設施(包含核心產業及生活支援服務性產業構想)、公共設施規劃開闢構想、活動機能及地標意象、開放空間系統提出完整規劃。

2. 建築規劃設計概要及創新

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. 綠建築及節能減碳規劃

包含「銀級」以上綠建築之規劃設計內容及節能減碳作法等說明。

5. 施工及品管計畫

包含施工計畫(包含預估各項工程興建開始及完成日期)、興建期間投入成本(含工程造價及各開發項目預估)、工程管理計畫(包含工安評估、管理組織架構)及興建協調工作計畫(包含工程介面整合)等。

6. 其他創新及創意構想：

如規劃取得智慧建築、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。

4.1.3 招商行銷及經營管理計畫應包含以下內容：

1. 經營理念、目標、組織與業務項目說明

包含整體經營理念、營運目標、業務項目、經營管理方式及組織架構之說明。

2. 市場分析、招商及行銷計畫

包含規劃之興建營運項目說明其市場概況、需求預估、招商或進駐計畫、行銷推廣計畫等，充分顯示投標人具備經營管理能力，作為實質規劃與財務計畫之依據。

3. 營運事項與收費規劃

包含各項設施之費率標準、營運量預估、成長率假設及分年各項營運收入預估等說明。

4. 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。

5. 防災及緊急應變計畫（含安全監控及通報計畫）

包含防災建設、防災避難空間系統、作業安全及保全措施、安全管理計畫、緊急事故發生時應採取之應變措施計畫、通報招標機關之通報計畫等說明。

4.1.4 財務計畫及風險管理

為利於財務計畫評比，本案須依下列假設分析，並應同時檢附全部財務模型之 Microsoft Excel 檔（須附函數公式連結）光碟片乙份（倘若投標人所提供財務模型檔案資料不足以使招標機關完成相關審查作業時，招標機關得要求投標人再行提供財務模型檔案資料）：

（一）以50年為財務試算年期（包含興建期間5年及營運期間45年）。

- (二)財務計畫假設條件基期為民國108年1月1日、興建期為民國109年1月1日、營運期為民國114年1月1日。
- (三)淨現值計算至民國108年1月1日。
- (四)物價上漲率以2%計算。
- (五)公告地價上漲率，由投標人自行參酌本基地座落土地歷年公告地價上漲幅度及調整頻率，進行假設分析。

各投標基地應分別提出財務計畫，內容至少應包含下列各事項：

1. 基本假設參數說明

至少應包含興建期間、營運期間、折舊方式及折舊年期、稅捐、資本結構、融資利率、股東預期報酬率、折現率等。

2. 投資經費預估

至少包括各項設施興建成本及分年投入成本分析。應將各項設施之興建期間投入成本彙總，配合開發權利金、資本化利息、細部計畫公共設施用地開闢成本(若投標基地包含B、C基地)及其他間接成本等項之預估。

3. 營運收支預估

(1)營運收入分析

依各項設施分別說明，至少包括分年分項營業收入及各項收入成長率假設等。

(2)營運成本及費用分析

依各項設施分別說明，至少包括分年分項營運成本、營運費用及成長率假設等。

(3)重增置成本分析

應說明營運期間預估辦理重增置之年度欲重增置之設備設施項目與重增置成本。

4. 資金籌措計畫（含自有資金及融資）

(1) 資金需求計畫：包括興建期間資金需求表、興建期間資金來源去路表。

(2) 自有資金籌措計畫

(3) 融資計畫：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。

5. 投資效益分析

(1) 財務效益分析

至少包括「計畫淨現值 (Project NPV)」、「計畫內部報酬率 (Project IRR)」、「計畫回收年期 (Project Pay-Back Period)」、「股權淨現值 (Equity NPV)」、「股權內部報酬率 (Equity IRR)」及「股權回收年期 (Equity Pay-Back Period)」等分析說明。

(2) 償債能力分析

根據以上結果提出融資還款期各年之償債能力預估分析，分析結果應包括但不限於長期償債能力 (DSCR) 預估及利息保障倍數預估。

(3) 敏感性分析

應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率、計畫淨現值及股權淨現值之影響，分別進行敏感性分析。

6. 預估財務報表

應依據前述之假設及預估，提出期間分年預估財務報表，至少包括資產負債表、綜合損益表及現金流量表。

7. 預估財務比率

預估財務比率結果至少（但不限於）應包括自有資金比率（股東權益除以資產總額）、流動比率、負債比率、資產報酬率等。

8. 風險管理及保險計畫

- (1) 風險管理：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。
- (2) 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。

4.1.5 權利金現值總額報價

開發及營運權利金之支付應依本須知相關規定提出權利金報價（與報價單一致）與支付計畫，開發權利金若採分期方式繳納，應依本契約第9章相關規定，敘明分期繳納之金額。投資計畫書中權利金報價與投標之報價單不一致時，以投標之報價單為準。

本案依據權利金現值總額計算之平均溢價率為綜合評選項目「五、權利金現值總額報價」之評分依據，評分方式相關說明請詳附件9。

4.1.6 睦鄰與回饋計畫

投標人可選擇以下一種或數種方式，包括：鄰近公共設施(如：公車站用地、廣場用地及綠地用地)認養計畫、居民優惠方案、會議或活動空間提供免費使用場次、優先提供設籍於新北市在地居民就業機會百分比。

4.2

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、簽約之事由。

4.3 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（為合作聯盟者，其授權代表）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。內容次序請案評選項目排序。
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，且其頁數以 A4 規格 10 頁為原則。
6. 建請印製投資計畫書 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。

4.4

投標人所提送之投資計畫書均不返還。

第 5 章 評選辦法

第 1 節 評選組織

5.1.1 評選委員會

1. 由招標機關成立評選委員會，評選委員會設置委員 7~17 人，辦理本案得標人之評選作業。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. 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；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

於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選投資計畫書有關工作。

第 2 節 評選作業階段及方法

5.2.1 評選作業階段

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，進行審查，選出資格合格投標人。
2. 第二階段為綜合評選階段，由評選會依本須知規定之評選項目、評選標準及評定方式，採取複數決標，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綜合評選，按通過綜合評選之投標人數量，評定為第 1 順位、第 2 順位、第 3 順位、第 4 順位等之評選順位投標人。

5.2.2 資格審查階段

5.2.2.1 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。除投標保證金、權利金報價單及投資計畫書(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程式或有疑義，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。

5.2.2.2 權利金報價單檢查時，投標人所填權利金報價單不符合本須知規定，得視為不合格投標人，喪失參加綜合評選資格。

5.2.2.3 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，具備參加綜合評選資格。

5.2.2.4 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評選。

5.2.3 綜合評選階段

5.2.3.1 綜合評選時，由評選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。

5.2.3.2 評選委員、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。

5.2.3.3 資格合格投標人應就其投資計畫書內容依規定時間列席評選會進行簡報，及接受評選會委員之詢答。

5.2.3.4 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，招標機關及評選會均不負審查責任，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，由招標機關或評選會依裁判結果辦理，評選會得逕予評分，並選出評選順位投標人。

5.2.3.6 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營運協力廠商或投標人委託之專案公司人員；且參與評選簡報及答詢人員之總人數不得超過 10 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（評選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，不納入評選會委員評選範圍。
9. 評選會委員評分時所有資格合格投標人應一律退席。

5.2.3.7 評選會委員就合格投標人所提投資計畫書、相關文件及簡報情形，依評選項目及評選標準予以評分。

1. 綜合評選之評選項目及標準表

評選項目	評選標準	
	評選重點	配分
一、投標人簡介及專案公司籌組計畫	1. 投標人簡介 2. 投標人及協力廠商相關經驗實績說明 3. 專案公司籌組計畫說明	15
二、土地使用、興建及施工計畫	1. 土地使用計畫及公共設施規劃開闢構想 2. 建築規劃設計概要及創新 3. 周邊交通及動線系統規劃 4. 綠建築及節能減碳規劃 5. 施工及品管計畫 6. 其他創新及創意構想	20
三、招商行銷及經營管理計畫	1. 經營理念、目標、組織與業務項目說明 2. 市場分析、招商及行銷計畫 3. 營運事項與收費規劃 4. 資產及設施設備管理維護計畫 5. 防災及緊急應變計畫（含安全監控及通報計畫）	25
四、財務計畫及風險管理	1. 基本假設參數說明 2. 投資經費預估 3. 營運收支預估 4. 資金籌措計畫（含自有資金及融資） 5. 投資效益分析 6. 預估財務報表 7. 預估財務比率 8. 風險管理及保險計畫	20
五、權利金現值總額報價	依據權利金現值總額計算之平均溢價率為評分依據，評分方式相關說明請詳附件 9。	10
六、睦鄰與回饋計畫	睦鄰與回饋計畫	5

七、簡報答詢	1. 簡報 2. 意見答詢	5
加總分數		100

2. 各評選會委員依各評選項目配分，給予各資格合格投標人各評選項目所得分數。除權利金報價之分數以內插方式計算，並以四捨五入計算至小數點以下第二位以外（參見附件 9），其餘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，仍應進行評選，各資格合格投標人經二分之一以上出席委員評定得分達 75 分（含）以上者方列入序位計算，且各評選會委員若有評分低於 70 分或高於 90 分者應敘明評分之理由。若所有資格合格投標人均無法列入序位，評選順位投標人從缺。
3. 各評選會委員以總評分法轉換為序位法之方式，對各資格合格投標人累計加總分數，最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，其餘依序類推。
4. 最後將評選會委員所核給各資格合格投標人之序位加總合計為排序積分，排序積分最低者為第 1 順位得標人，次低者為第 2 順位投標人，以此類推。其排序積分相同時，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」個數再相同者，則以「權利金現值總額」（其計算方式依本須知附件 9 之計算說明規定辦理）較高者優先。若「權利金現值總額」再相同者，則抽籤決定之。

第 3 節 基地選定及複數決標

- 5.3.1 第 1 順位投標人，依其「權利金報價單」上所選定之投標基地，最優先決標。
- 5.3.2 第 2 順位（含）以後之投標人，選定基地及決標：
 1. 依評選結果優勝次序，按其「權利金報價單」上所選定之投標基地決標，但該順位投標人依其「權利金報價單」上所選定之部分

投標基地已決標者，則依其「權利金報價單」之投標方案就尚未決標之基地決標，若「權利金報價單」選擇不同意部分基地決標者，視為放棄遞補，並由次順位之投標人遞補。

2. 「權利金報價單」所選定之部分投標基地已決標，而「權利金報價單」選擇不同意部分基地決標者，其所繳納之投標保證金應予退還。

5.3.3 得標人未於規定期限內繳交履約保證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

本案履約保證金依得標之基地數計算，每 1 個基地為新臺幣 2 億元整(假設投標人得標 C+D 共 2 個基地，則履約保證金為新臺幣 4 億元整)。

6.1.2

履約保證應以下列方式為之：

6.1.2.1 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）。

6.1.2.2 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。

6.1.2.3 保付支票，受款人為新北市政府經濟發展局。

6.1.2.4 郵政匯票，受款人為新北市政府經濟發展局。

6.1.2.5 無記名政府公債

6.1.2.6 設定質權之金融機構定期存款單（金融機構應註明放棄行使抵銷權）。

6.1.2.7 由本國銀行（或在台灣設有分行之外國銀行）所開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀。

6.1.2.8 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。

6.1.2.9 其他經招標機關認可之履約保證方式。

6.1.3

得標人應使專案公司於簽訂本契約前，完成履約保證金之繳付，並自行負擔其費用；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

得標人未使專案公司於規定時間內繳妥履約保證金者，每逾一日招標機關得處以 5/10000 之懲罰性違約金，並得以投標保證金充抵之，為最多處罰累計金額為 75/10000 為限。得標人逾規定日之次日起 15 日內仍未繳妥者，招標機關得視得標人拒繳保證金，並據以解除、終止契約。

第 2 節 簽約

6.2.1

得標人為單獨投標人(單一公司)者，應依下列規定與招標機關簽訂契約：

1. 單獨投標人應於得標日次日起 60 日內，以專案公司名義簽訂本契約。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. 單獨投標人應為專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受單獨投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。
3. 專案公司限於股份有限公司，自公司設立登記時起，其實收資本額應維持不得低於新臺幣 1 億元。

4. 單獨投標人對專案公司之持股比例，自簽訂本契約之日起至開始營運滿 2 年之末日止，應維持不得低於該公司已發行股份總數之 50%。

6.2.2

得標人為合作聯盟者，應依下列規定與招標機關簽訂契約：

1. 合作聯盟各成員應於得標日次日起 60 日內，以專案公司名義簽訂本契約。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. 合作聯盟各成員應為專案公司之發起人，並依據合作聯盟協議書所載之認股比例，自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受合作聯盟投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。
3. 專案公司限於股份有限公司，自公司設立登記時起，其實收資本額應維持不得低於新臺幣 1 億元。
4. 合作聯盟之全體成員對專案公司之持股比例，自簽訂本契約之日起至開始營運滿 2 年之末日止，應維持不得低於該公司已發行股份總數之 50%。

6.2.3

得標人如未於規定時間完成簽約手續者，招標機關得訂定期限，通知補正之。

6.2.4

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。

附 件

附件 1：基地範圍、地籍資料及都市計畫摘要

■ 基地位置及土地權屬

A 基地土地清冊一覽表(不在本次招商範圍)

編號	行政 轄區	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	基地面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
1	林口區	建林段	386	27,810.84	27,810.84	中華民國	財政部 國有財產署
2	林口區	建林段	387	23.12	23.12	中華民國	財政部 國有財產署
3	林口區	建林段	388	86.81	86.81	中華民國	財政部 國有財產署
合 計				27,920.77	27,920.77		

註：以都市計畫發佈實施後完成地籍分割之地號與面積為準。



B 基地土地清冊一覽表(不在本次招商範圍)

行政 轄區	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	基地面積 (平方公尺)	所有 權人	管理者	備註
林口 區	建林 段	392	41,452.70	21,585.18	中 華 民 國	財 政 部 國 有 財 產 署	需扣除細部計所 劃設之公設用地 19,325.52 平方 公尺及部分建築 基地(另案)542 平方公尺
合 計			41,452.70	21,585.18			

註：以都市計畫發佈實施後完成地籍分割之地號與面積為準。



C 基地土地清冊一覽表

行政轄區	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	基地面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	備註
林口區	建林段	395	6,694.16	6,694.16	中華民國	財政部國有財產署	
林口區	建林段	385	10,406.63	10,406.63	新北市	新北市政府財政局	
林口區	建林段	385-2	2,592.74	2,592.74	新北市	新北市政府財政局	
林口區	建林段	385-3	7,000.63	3,000.63	新北市	新北市政府財政局	需扣除市有地回饋 20% 公設 4,000 平方公尺
合 計			26,694.16	22,694.16			

註：以都市計畫發佈實施後完成地籍分割之地號與面積為準。



D 基地土地清冊一覽表

行政 轄區	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	基地面積 (平方公尺)	所有 權人	管理者	備註
林口 區	建林 段	392	41,452.70	542.00	中華 民國	財政部 國有財產署	需扣除細部計畫 所劃設之公設用 地 19,325.52 平 方公尺及部分建 築基地(另 案)21,585.18 平 方公尺
林口 區	建林 段	393	11,611.94	11,611.94	中華 民國	財政部 國有財產署	
林口 區	建林 段	394	8,948.05	8,948.05	中華 民國	財政部 國有財產署	
合 計			62,012.69	21,101.99			

註：以都市計畫發佈實施後完成地籍分割之地號與面積為準。



■ 都市計畫重點摘要(應以實際發布實施之都市計畫內容為準)

壹、主要計畫概述

依內政部都市計畫委員會民國 105 年 10 月 18 日第 884 次會議(第 6 案)決議，本案由機關用地變更為六種產業專用區，變更之附帶條件為「本案應依實際需要與功能於細部計畫中劃設變更範圍 20%(其中應包含不低於總面積 10%之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地)之公共設施用地。」。

變更林口特定區計畫(部分機關用地為六種產業專用區)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	位於林口特定區計畫都市化地區中心商業區南側部分機關用地(機一及部分機一之一)(新北市林口區建林段 385、385-2、385-3、386、387、388、392、393、394 及 395 地號等 10 筆土地)	機關用地 (11.66 公頃)	第六種產業專用區 (11.66 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合國有土地活化利用政策，依行政院國有土地清理活化督導小組決議，本計畫區朝全數配置為產業專用區。 2. 配合新北市政府於林口區推動之新北影視城計畫，紓解產業因數位化、製播技術及多元化經營而須擴充土地之需求。 3. 林口地區成長快速，往返大臺北地區的旅次需求增加，本計畫區內鄰近機場捷運線 A9 站，配合提供公車停靠空間。 	整體公共開放空間使用應儘量集中規劃留設，以影視主題形式整體規劃呈現，並開放供公眾使用。

註：表內各項面積實施時應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

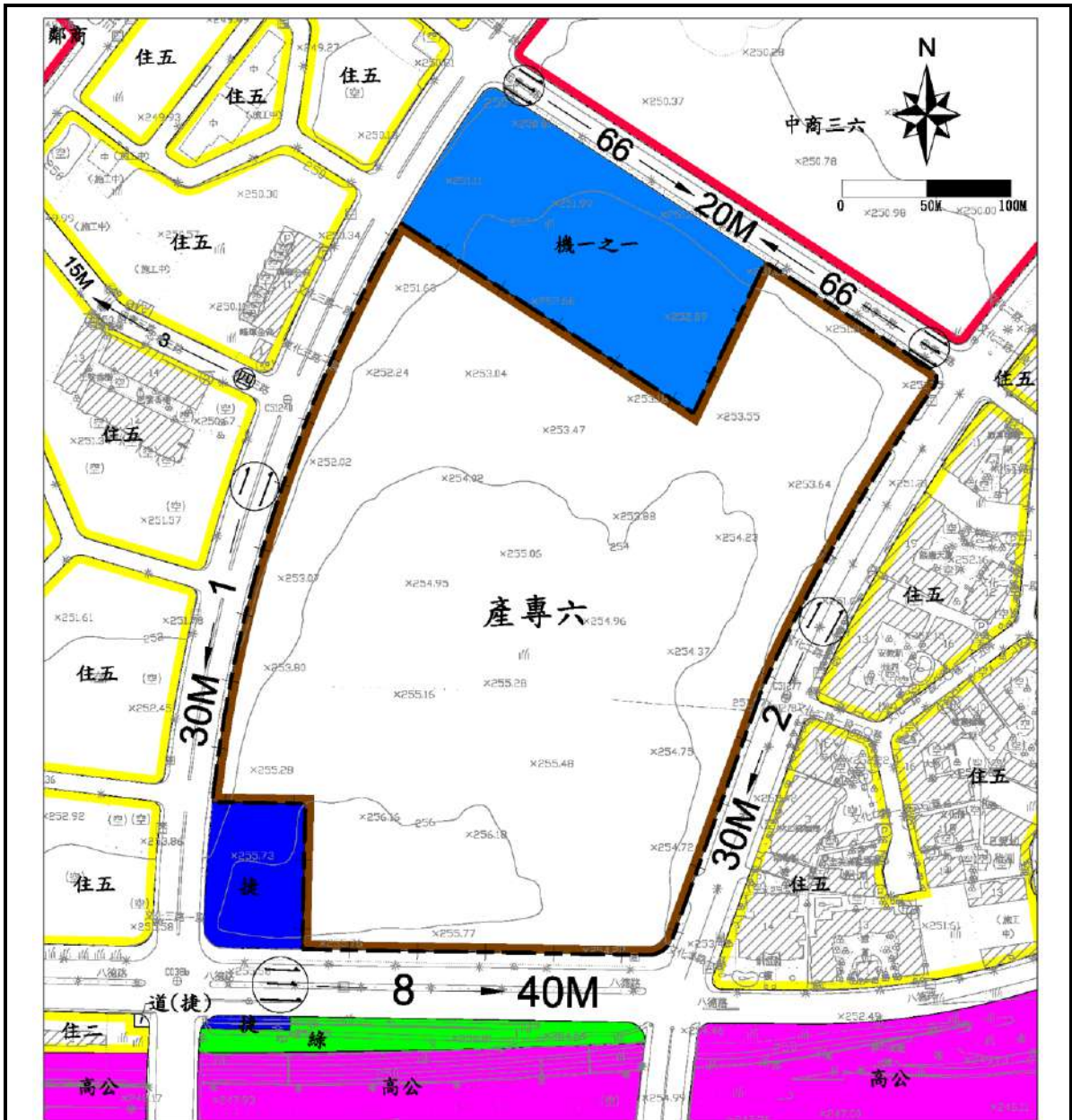


圖 例

住二	第二種住宅區	鄰商	鄰里商業區	綠	綠地用地		道路用地
住五	第五種住宅區	產專六	第六種產業專用區	高公	高速公路用地		道路用地兼供捷運系統使用
中商	中心商業區	機	機關用地	捷	捷運系統用地		變更範圍

註：本圖除核准變更者外，餘僅供參考。

變更林口特定區計畫(部分機關用地為六種產業專用區)案主要計畫土地使用分區示意圖

貳、土地使用與公共設施計畫

本計畫區周邊緊鄰已開闢之計畫道路，各個不同面向之建築基地皆可面臨計畫道路建築，考量影視音產業發展特性，建築基地不宜細分，採大街廓整體規劃並劃設必要性公共設施。

一、土地使用計畫

(一)第六種產業專用區：面積約 9.33 公頃，供影視音文創相關產業、娛樂休閒及生活支援服務性產業等相關設施使用。

二、公共設施計畫

(一)綠地：面積約 0.4 公頃，臨機關用地側留設綠地以適當區隔不同土地利用，透過分隔及緩衝之功能，創造優質影視音創意空間。

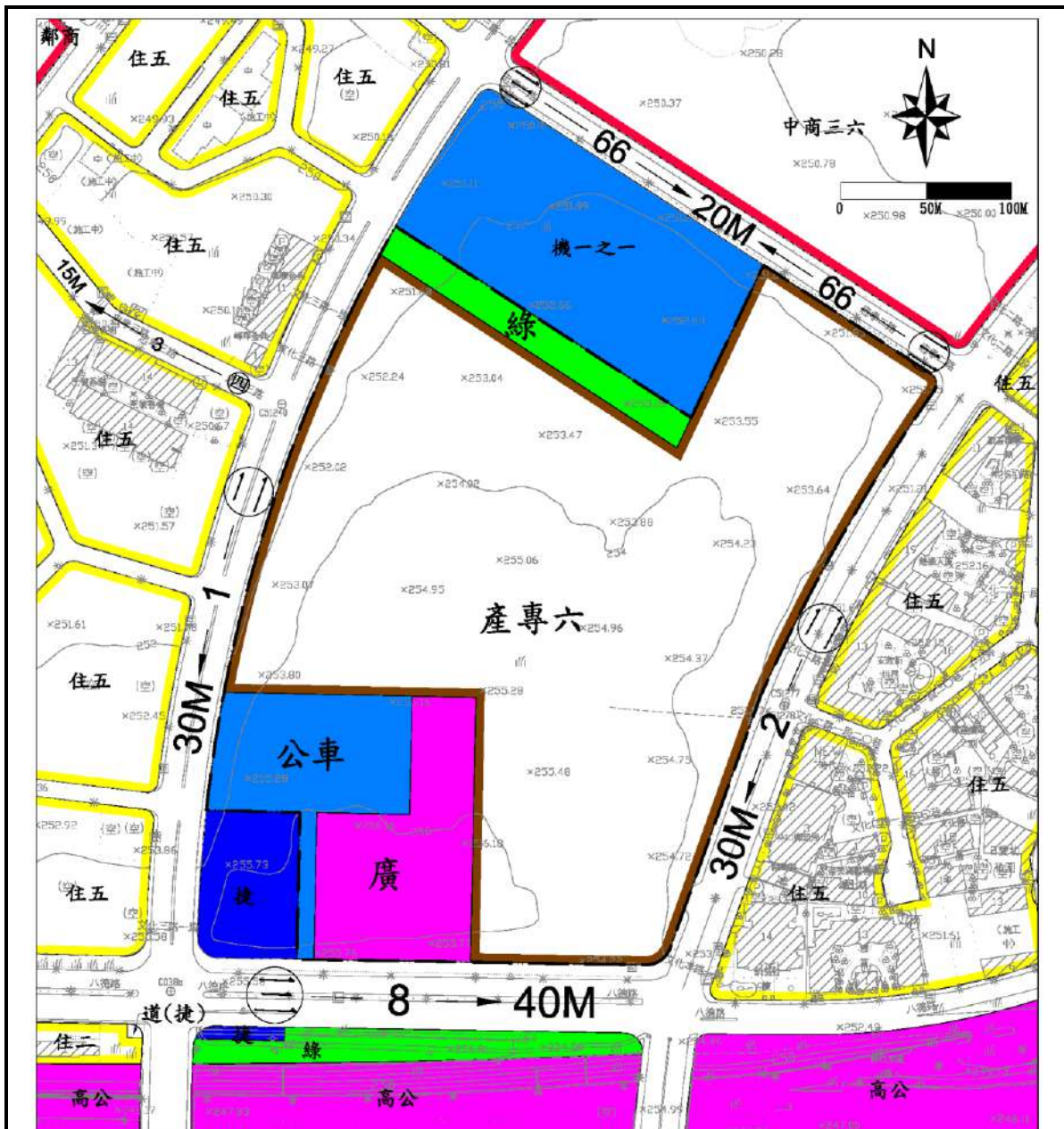
(二)廣場：面積約 1.05 公頃，配合影視音發展主軸，廣場可成為人潮聚集、交會、集結及互動的場域，並可提供假日舉辦活動時變身為綜藝、表演廣場。

(三)公車站用地：面積約 0.88 公頃，考量未來將會有就業、參訪及休閒等活動，為服務本基地及周邊民眾往返國際媒體園區、捷運站及周邊重要地標如：長庚醫院、三井 Outlet 之搭乘，配合規劃公車站用地以方便使用大眾運輸。

細部計畫土地使用面積表

項	目	面積(公頃)	比例
土地使用分區	第六種產業專用區	9.33	80.0%
公共設施用地	綠地	0.4	3.4%
	廣場	1.05	9.0%
	公車站用地	0.88	7.6%
	小計	2.33	20.0%
合	計	11.66	100.0%

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖例

住二	第二種住宅區	產專六	第六種產業專用區	高公	高速公路用地	道(捷)	道路用地兼供捷運系統使用
住五	第五種住宅區	機	機關用地	捷	捷運系統用地	細部計畫範圍	
中商	中心商業區	綠	綠地用地	公車	公車站用地		
鄰商	鄰里商業區	廣	廣場用地	道路用地			

細部計畫示意圖

參、開放空間及都市設計規劃

本計畫區都市景觀定位為影視音時尚風貌意象，藉由支援媒體與影視音產業的公共空間規劃及豐富多氣的都市環境營造，形塑國際城市風貌與舒適宜人之生活場域。

一、建築基地退縮建築構想

第六種產業專用區及公共設施用地內建築基地退縮建築宜朝下列方式規劃，退縮部分並得計入法定空地。

(一)南北向帶狀開放空間軸構想

第六種產業專用區內建築基地之法定空地宜集中配置，整體規劃為南北向帶狀開放空間軸連結北側中心商業區，作為主要活動軸線，提供做為舉辦影視音相關活動的腹地，並建議寬度不宜少於 6 公尺。

(二)都市風廊留設構想

考量都市氣候環境品質，區內南北向帶狀開放空間軸帶，可配合規劃留設東西向至少 8 公尺寬度之退縮空間，做為都市風廊，另可供車輛出入與人行通道使用，臨都市風廊之兩側並應各退縮 6 公尺供公共人行步道及街道景觀綠化。

(三)建築基地臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間

第六種產業專用區及公共設施用地內建築基地，臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度依下表之規定，退縮留設之帶狀式開放空間至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用，人行步道使用以外之開放空間方可作為公車及公共自行車使用。上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆。

區位	退縮帶寬度
臨八德路(計畫寬度 40 公尺)	8 公尺
臨文化二路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺
臨文化三路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺
臨忠孝二路(計畫寬度 20 公尺)	5 公尺

二、行人立體連通設施之設置構想

本計畫區沿南北向帶狀開放空間軸得配合留設供行人使用之立體連通設施(可與建築物結合)，透過連續性供公眾使用之行人立體連通設施創造出便利的通行動線，提供計畫區南側之捷運站、交通轉運及購物人潮通往北側中心商業區便捷舒適的路徑。

行人立體連通設施之規劃設計應以便利、舒適及安全為原則，該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，有關細部設計方案、管理維護及接管計畫，應納入都市設計審議報告書由都市設計審議委員會審議，得免計建蔽率及容積率，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。

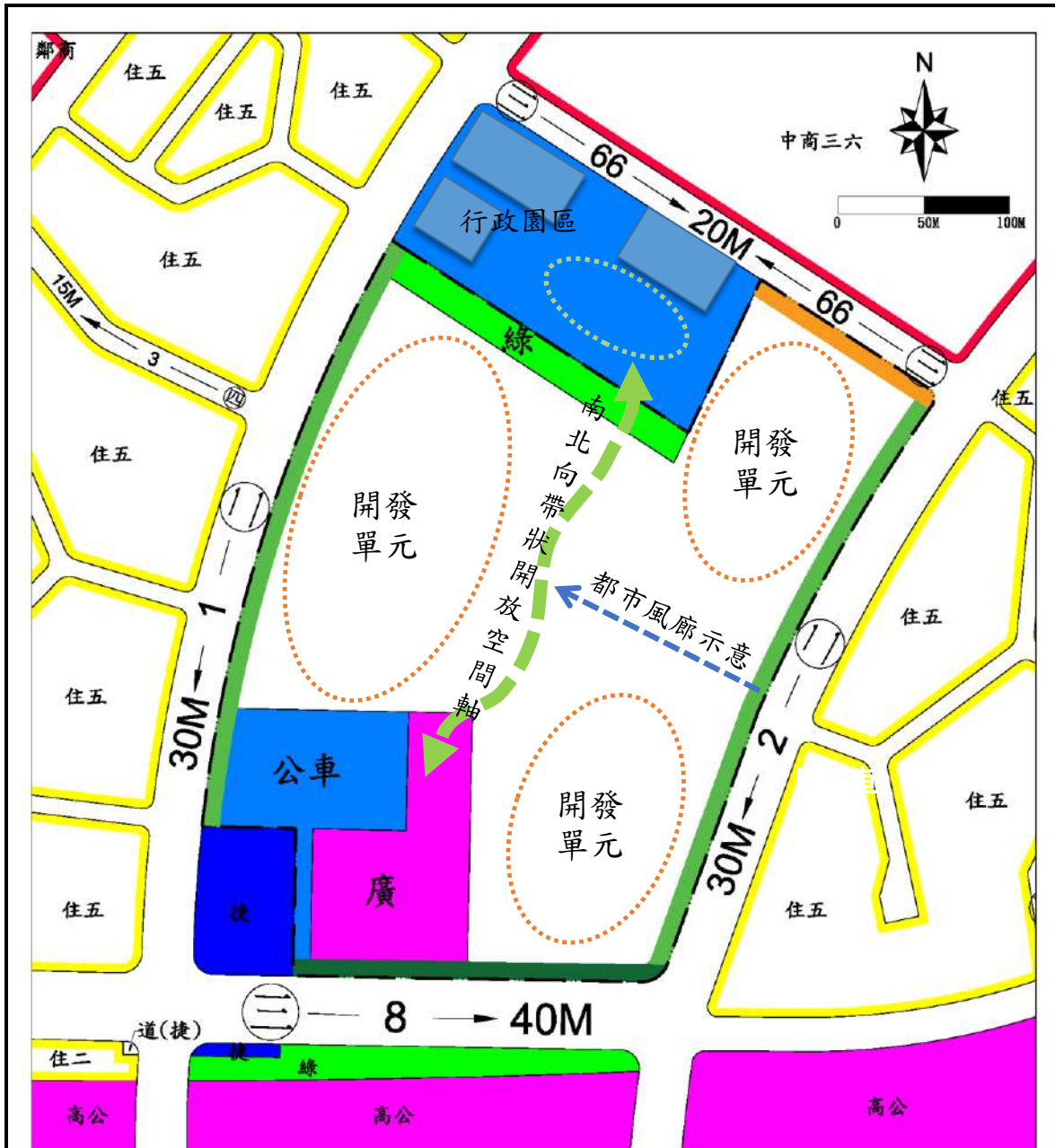







圖 例

-  臨道路退縮留設 8 公尺帶狀開放空間
-  臨道路退縮留設 7.5 公尺帶狀開放空間
-  臨道路退縮留設 5 公尺帶狀開放空間
-  都市風廊寬度 8 公尺，臨都市風廊之兩側應各退縮 6 公尺
-  南北向帶狀開放空間軸

註：圖中有關開發單元、都市風廊及南北向帶狀開放空間軸，僅為構想概念示意。

都市設計構想示意圖

肆、土地使用分區管制要點

為建設本計畫區為國際媒體發展區，提供國際媒體交流、影視音開發、製作、後製、發行及人才培育，並引入文化創意、觀光交流、休閒娛樂及生活服務等複合式產業，建構林口成為影視音產業聚集之核心都市、擴大城市觀光效益及提昇都市景觀意象，特訂定本要點。

一、本計畫區內土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。

二、使用機能及強度：

(一)第六種產業專用區：供影視音文創相關產業、娛樂休閒及生活支援服務性產業等相關設施使用。

1. 使用強度：

(1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。

(2)為促進開發效益、集中共同留設法定空地、創造都市意象及增加設計彈性，經提出整體建築開發構想且經新北市都市設計審議委員會審議通過，區內不同建築基地得合併檢討容積率及建蔽率。

2. 許可土地使用項目：

(1)核心產業

A 影視音及關聯產業：電影產業、流行音樂及文化內容產業、廣播電視產業、廣告產業、音樂及表演藝術產業、數位內容產業、出版產業、設計產業(包含：視覺傳達設計、產品設計、建築設計、設計品牌時尚產業)及新媒體相關產業。

B 娛樂休閒產業：娛樂及遊憩設施、運動產業、文教設施及展演設施、創意生活及智慧生活產業。

C 其他：其他經新北市政府認定有利促進影視音產業發展之相關產業設施。

(2)生活支援服務性產業：

依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30%為上限。

(二)公車站用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 50%。

三、建築基地臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間

(一)第六種產業專用區及公共設施用地內建築基地，臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度依下表之規定，退縮留設之帶狀式開放空間至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用，人行步道使用以外之開放空間方可作為公車及自行車使用。上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆。

區位	退縮帶寬度
臨八德路(計畫寬度 40 公尺)	8 公尺
臨文化二路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺
臨文化三路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺
臨忠孝二路(計畫寬度 20 公尺)	5 公尺




四、植栽綠化之規定

(一)區內沿文化二路、三路以喬木、複層植栽為設計原則，反映城市四時季節的特色，並整體考量人行道之照明設計。

(二)基地綠化除依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定辦理外，且種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。



圖 例

-  臨道路退縮留設 8 公尺帶狀開放空間
-  臨道路退縮留設 7.5 公尺帶狀開放空間
-  臨道路退縮留設 5 公尺帶狀開放空間

沿街帶狀式公共開放空間管制示意圖

附件 2：申請書

申請書

受文者：新北市政府經濟發展局

主旨：為申請參與林口國際媒體園區招商案之評選，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 108 年 12 月 16 日公告之林口國際媒體園區招商案投標須知（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，並同意達到評選委員會及招標機關所提之要求。
- 四、為評選本投標人之資格，評選委員會、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。

單一投標人(以單一投標人方式申請時)

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)

合作聯盟投標人(以合作聯盟方式申請時)

合作聯盟名稱：

合作聯盟授權代表公司

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)

合作聯盟成員

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)

合作聯盟成員

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. 本申請書內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
2. 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。
3. 本申請書須經公證或認證。

附件 3：合作聯盟協議書

合作聯盟協議書

立協議書人_____（合作聯盟投標人各成員之名稱）共同組成_____（合作聯盟投標人名稱）（以下簡稱本合作聯盟），為共同合作參與新北市政府經濟發展局主辦林口國際媒體園區招商案（以下簡稱本計畫）之評選，茲願意於本合作聯盟獲選為本計畫得標人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、興建、經營等相關工作，共同協議之內容如下：

一、 各立協議書人之工作分工：

（請依實際協議內容填載）

二、 各立協議書人之義務：

（請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人應認足之專案公司股份數）

三、 各立協議書人之權利：

（請依實際協議內容填載）

四、 本協議書內容之變更

立協議書人茲同意，本協議書之內容如有變更（包括但不限於本合作聯盟成員之變更、或本合作聯盟成員有破產或其他重要情事，致無法繼續共同參與本計畫者），須經招標機關同意。

五、 本協議書之有效期間：

本協議書自簽訂日起生效，並持續至下列任一情事發生時，為本協議書之終止日：

1. 招標機關通知本合作聯盟，本合作聯盟非得標人之日。
2. 招標機關通知本合作聯盟為得標人，本合作聯盟完成籌組專案公司與招標機關完成投資契約簽訂。

立協議書人（合作聯盟投標人各成員）

1. 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)

2. 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. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽訂。
2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
3. 本協議書所列項目為本計畫投標須知所規定之必要記載項目，請依規定核實議定。
4. 合作聯盟如有其他協議，請核實填載。
5. 簽立本合作聯盟協議書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章。
6. 本協議書須經公證或認證。

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. 合作聯盟之所有成員應各自填寫合作聯盟授權書，並指定同一授權代表公司。
2. 簽立本合作聯盟授權書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位驗證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。
3. 本授權書須經公證或認證。

附件 5：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○○，為申請參與林口國際媒體園區招商案（以下簡稱「本計畫」）之評選，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評選及處理本計畫評選、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，代理人並有權於評選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投標保證金，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。
- 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 6：投標人承諾書

投標人承諾書

立承諾書人____（單一申請人或合作聯盟申請人各成員）申請參與「林口國際媒體園區招商案」（以下簡稱「本案」），並獲選為本案得標人，籌組專案公司後，並由專案公司與新北市政府經濟發展局簽約，辦理本案興建營運相關工作。茲____（單一申請人或合作聯盟申請人各成員）同意承諾自專案公司簽訂本案投資契約之日起至本案營運開始日後一年止，就專案公司所生之債務不履行責任，負連帶保證之責任，並承諾符合公司法有關保證之相關規定。

此致

新北市政府經濟發展局

立承諾書人（單一申請人或合作聯盟申請人各成員）

立承諾書人名稱：（請加蓋公司章）

立承諾書人統一編號（或證明文件編號）：

立承諾書人地址：

立承諾書人電話：

立承諾書人傳真：

立承諾書人代表人：（請加蓋代表人章）

代表人身分證字號（非本國人者為護照號碼）：

代表人戶籍地址（非本國人者為在臺居住地址）：

(以下立承諾書人欄位僅適用於合作聯盟申請人)

立承諾書人名稱：（請加蓋公司章）

立承諾書人統一編號（或證明文件編號）：

立承諾書人地址：

立承諾書人電話：

立承諾書人傳真：

附件 7：金融機構融資意願書

金融機構融資意願書

_____ 係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之金融機構，設址於_____，為_____公司申請參與新北市政府經濟發展局辦理之「林口國際媒體園區招商案」(下稱本計畫)事宜，願於投標人成為得標人並與新北市政府經濟發展局簽訂本計畫投資契約後，考量各項風險、擔保及其他條件後，提供本案所需相關融資。

此致

新北市政府經濟發展局

_____公司

金融機構名稱：

簽署人：

(印章)

職 稱：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 8：營運協力廠商承諾書

營運協力廠商承諾書

立意願書人_____願意於(單一投標人或合作聯盟名稱)(以下簡稱「貴單位」)獲選為林口國際媒體園區招商案得標人後，接受 貴單位及其後籌備成立之新設公司之委託，作為_____ (工作項目)之營運協力廠商，並提供相關實績之證明文件如附件，特立此書。

此 致

(單一投標人或合作聯盟名稱)

附件：_____

立意願書人

立意願書人名稱： (印章)

立意願書人地址：

立意願書人電話：

立意願書人傳真：

立意願書人負責人： (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。

附件 9：權利金報價單

一、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，願以本報價單作為支付得標基地之權利金之依據。

※ 請選擇其中 1 種投標方案，選 2 種以上方案者，為不合格標。

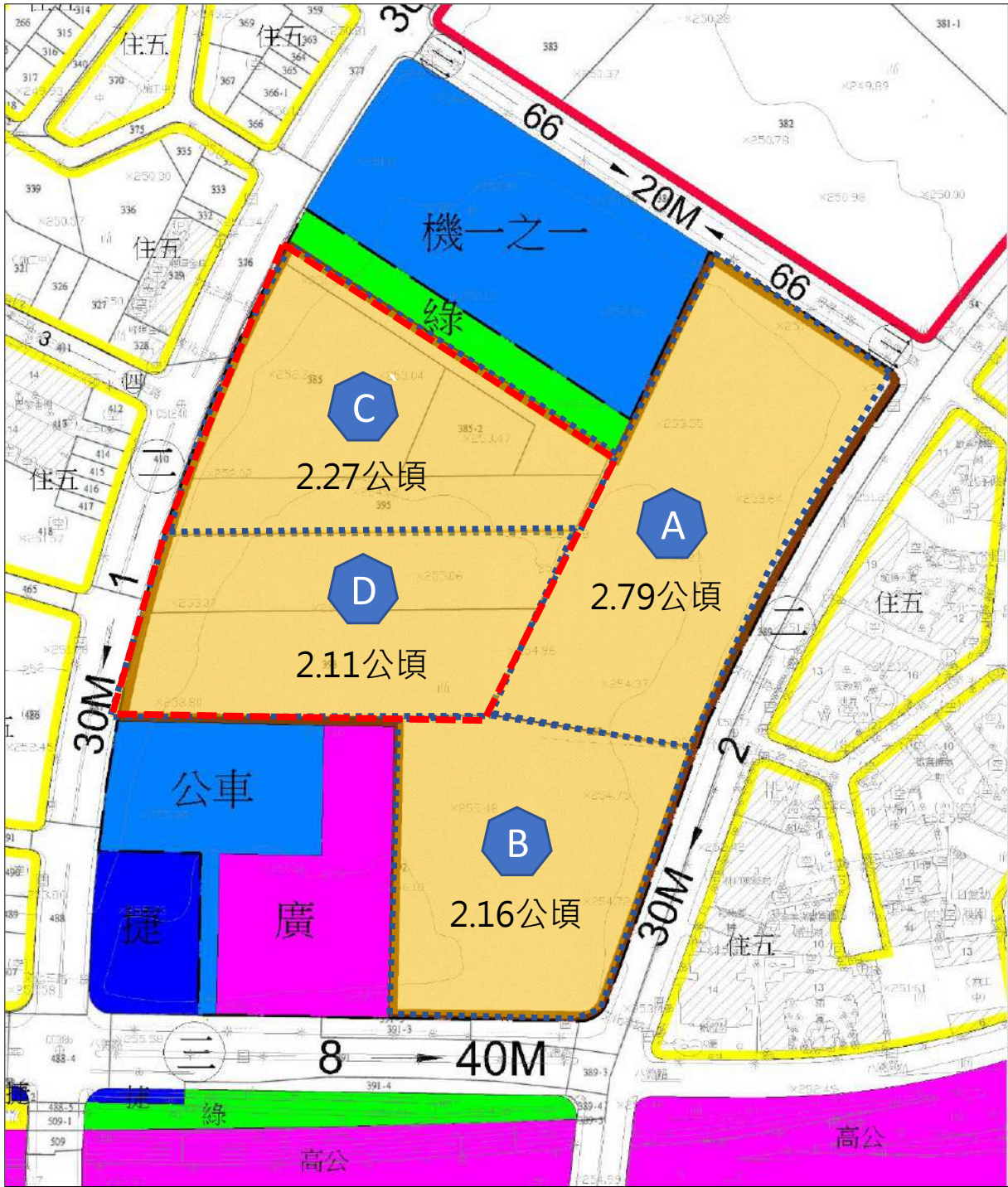
編號	投標方案		
	投標基地數	投標組合	投標方案選擇 (僅能擇一方案投標√)
1	2	C+D	
2	1	C	
3	1	D	

二、若原選定投標方案之部分基地已經前順位優勝廠商選定，投標人

同意 不同意以前項表格填寫之投標方案，就未選定之其他投標基地進行投資開發並依投標人投標時所填寫之權利金報價單繳納權利金；選擇不同意者，若所選任一投標基地已先被選定，則不得參加遞補(詳投標須知 5.3.2)。

投標廠商之公司印章	投標廠商負責人(代表人)簽章	備註
		本報價單亦為「投資契約」之附件，其效力視同契約之一部分。

備註：本報價單及附表請加蓋騎縫章，外國廠商如無騎縫章，則以有權代表人逐頁簽名代之。



投標基地(C、D)編號圖
 (本次招商範圍不包含A、B基地)

三、依據權利金現值總額計算平均溢價率

依投標方案之各基地權利金現值總額計算平均溢價率(S)作為計算權利金報價項目之評分。

投標 基地	權利金現值(仟元)			F 權利金 現值底價 (仟元)	G 溢價率 (%) G=(E-F)/F
	開發權利金 現值合計 (詳開發權 利金報價)	承諾營運權 利金現值合 計(詳營運權 利金報價)	E 總額 (權利金 現值合 計)		
C 基地				379,907	
D 基地				361,272	

註：各基地權利金現值請依各基地之權利金報價單填寫。

S 平均溢價率(基地溢價率加總之平均值， $(\sum_1^n G)/n$)=_____ %
(計算至小數點以下二位)

四、權利金報價之評分方式

(1)依各資格合格投標人所提之平均溢價率計算，平均溢價率為 20%以上者，得分 10 分、平均溢價率為 0%者，得分 7.5 分，其他資格合格投標人權利金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。

平均溢價率	對應分數
0%	7.5 分
.....	(內插法)
.....	(內插法)
20%	10 分

(2) 評分計算舉例如下：

X 投標人(投標 C、D 基地)

投標 基地	權利金現值(仟元)			F 權利金現 值底價 (仟元)	G 溢價率 (%) $G=(E-F)/F$
	開發權利金 現值合計	承諾營運權利 金現值合計	E 總額		
C 基地	250,000	145,000	395,000	379,907	3.97%
D 基地	292,000	160,000	452,000	361,272	25.11%

S 平均溢價率(基地溢價率加總之平均值， $(\sum_1^n G)/n$)= 14.54 %

Y 投標人(投標 D 基地)

投標 基地	權利金現值(仟元)			F 權利金現 值底價 (仟元)	G 溢價率 (%) $G=(E-F)/F$
	開發權利金 現值合計	承諾營運權利 金現值合計	E 總額		
C 基地				379,907	
D 基地	292,000	160,000	452,000	361,272	25.11%

S 平均溢價率(基地溢價率加總之平均值， $(\sum_1^n G)/n$)= 25.11 %

(3) 權利金報價之評分

A. 評分標準

平均溢價率	對應分數
0%	7.5 分
.....	(內插法)
.....	(內插法)
20%	10 分

B. 權利金評分舉例

投標人	平均溢價率	權利金對應分數
X 投標人	14.54%	9.32 分
Y 投標人	25.11%	10 分

權利金報價單(C 基地)

投標廠商：

本案權利金報價，包括開發權利金報價及營運權利金報價二部分。「權利金現值總額」為「開發權利金現值合計」及「承諾營運權利金現值合計」所加總之金額，透過平均溢價率之計算作為權利金報價項目之評分，「權利金現值總額」若未達新臺幣 379,907 仟元，不得列入評選對象。

權利金現值總額報價：新臺幣_____仟元

1. 開發權利金現值合計：_____仟元

2. 承諾營運權利金現值合計：_____仟元

註：請以阿拉伯數字填寫。

一、開發權利金報價：新臺幣_____元整

(應以正體中文大寫書寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖，且不能塗改及不得低於新臺幣貳億柒仟萬元整)

開發權利金得一次全數繳付或分期繳付，分期繳納金額乘以各期「折現因子」計算「開發權利金現值合計」以便於進行權利金評分之用。

單位：仟元

繳納期數	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	合計
開發權利金分期繳納金額						
折現因子	0.9639	0.9290	0.8954	0.8631	0.8319	
開發權利金現值						

註：

1. 開發權利金每期繳納金額不得低於開發權利金總額之 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。
2. 「開發權利金分期繳納金額合計」應與開發權利金報價一致，且合計值不得低於新臺幣 2.7 億。

3. 開發權利金最遲應於營運開始日前全數繳納完畢。但依據本契約第 10 章規定於興建期間向新北市政府經濟發展局申請同意以地上權設定抵押權或辦理信託以取得融資者或提前全部興建完成並開始營運，應先繳清賸餘開發權利金。

二、營運權利金報價：

營運權利金報價分為二部分，第一部分為營運權利金佔營業收入淨額比例報價，第二部分為承諾營運權利金金額報價，其報價應依第一部分營運權利金佔營業收入淨額比例報價結果計算之。

(一) 營運權利金佔營業收入淨額比例報價

營運權利金佔營業收入淨額比例為 <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> % (由投標人自行填寫至小數點第二位且不得低於 <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> %，書寫方式， 舉例一： <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> %、舉例二： <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> %)

投標廠商之公司印章	投標廠商負責人(代表人)簽章

備註：本報價單及附表請加蓋騎縫章，外國廠商如無騎縫章，則以有權代表人逐頁簽名代之。

中 華 民 國 年 月 日

(二)承諾營運權利金報價

單位：仟元

項次	營運年期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.8018	0.7728	0.7449	0.7180	0.6920	0.6670	0.6429	0.6197	0.5973	0.5757	0.5549	0.5348	0.5155	0.4969
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

項次	營運年期	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.4789	0.4616	0.4449	0.4288	0.4133	0.3984	0.3840	0.3701	0.3567	0.3438	0.3314	0.3194	0.3079	0.2968
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

項次	營運年期	第29年	第30年	第31年	第32年	第33年	第34年	第35年	第36年	第37年	第38年	第39年	第40年	第41年	第42年
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.2860	0.2757	0.2657	0.2561	0.2469	0.2379	0.2293	0.2210	0.2131	0.2054	0.1979	0.1908	0.1839	0.1772
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

項次	營運年期	第43年	第44年	第45年											
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.1708	0.1647	0.1587											
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

承諾營運權利金現值合計(以年折現率 3.75%計算至民國 108 年):	單一投標人或合作聯盟授權代表 之公司印章	投標廠商負責人/代表 人簽章
新臺幣 _____ 仟元整。(請用國字大寫)		

本報價單及附表請加蓋騎縫章。

註：折現因子係便於進行權利金評分之用。

注意事項：

1. 營運權利金報價單各欄位除折現因子外，其餘各欄位由投標人依投標須知規定填寫。
2. 投標人應依營運期間 45 年填寫營運權利金報價單，營運權利金報價單所填具之「預估總營業收入淨額」係指營運期間各期全部營運開始日起每年營業收入淨額(指依一般公認會計原則認定之全部收入淨額，但不包括處分其資產之利得、資產評價利益及利息收入)。
3. 營運權利金佔營業收入淨額比例之「百分比」依投標人財務估算後填寫至小數點後第二位，惟不得低於 2.0%。
4. 開發權利金低於新臺幣 2.7 億元或營運權利金佔營業收入淨額比例低於 2.0%，不得列入評選對象。
5. 各年「預估總營業收入淨額」金額及「承諾營運權利金」金額與所提送投資計畫書之財務計畫所列分年各項營業收入淨額預估金額、權利金預估之相關章節所列內容相同(計算至仟元，仟元以下四捨五入)。
6. 權利金報價單若與投資計畫書不同時，應以權利金報價單為準。
7. 「開發權利金現值」係「開發權利金」與「折現因子」之乘積(計算至仟元，仟元以下四捨五入)，係便於進行權利金評分之用，與實際應支付予招標機關無關。
8. 「承諾營運權利金現值」係各年「承諾營運權利金」與各年「折現因子」之乘積(計算至仟元，仟元以下四捨五入)，係便於進行權利金評分之用，與實際應支付予招標機關無關。
9. 「承諾營運權利金現值合計」為各年「承諾營運權利金現值」之加總。
10. 「權利金現值總額」係「開發權利金現值合計」及「承諾營運權利金現值合計」所加總之金額，「權利金現值總額」若未達新臺幣 379,907 仟元，不得列入評選對象。

權利金報價單(D 基地)

投標廠商：

本案權利金報價，包括開發權利金報價及營運權利金報價二部分。
「權利金現值總額」為「開發權利金現值合計」及「承諾營運權利金現值合計」所加總之金額，透過平均溢價率之計算作為權利金報價項目之評分，
「權利金現值總額」若未達新臺幣 361,272 仟元，不得列入評選對象。

權利金現值總額報價：新臺幣_____仟元

1. 開發權利金現值合計：_____仟元

2. 承諾營運權利金現值合計：_____仟元

註：請以阿拉伯數字填寫。

一、開發權利金報價：新臺幣_____元整

(應以正體中文大寫書寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖，且不能塗改及不得低於新臺幣貳億陸仟萬元整)

開發權利金得一次全數繳付或分期繳付，分期繳納金額乘以各期「折現因子」計算「開發權利金現值合計」以便於進行權利金評分之用。

單位：仟元

繳納期數	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	合計
開發權利金分期繳納金額						
折現因子	0.9639	0.9290	0.8954	0.8631	0.8319	
開發權利金現值						

註：

1. 開發權利金每期繳納金額不得低於開發權利金總額之 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。
2. 「開發權利金分期繳納金額合計」應與開發權利金報價一致，且合計值不得低於新臺幣 2.6 億。

3. 開發權利金最遲應於營運開始日前全數繳納完畢。但依據本契約第 10 章規定於興建期間向新北市政府經濟發展局申請同意以地上權設定抵押權或辦理信託以取得融資者或提前全部興建完成並開始營運，應先繳清賸餘開發權利金。

二、營運權利金報價：

營運權利金報價分為二部分，第一部分為營運權利金佔營業收入淨額比例報價，第二部分為承諾營運權利金金額報價，其報價應依第一部分營運權利金佔營業收入淨額比例報價結果計算之。

(一) 營運權利金佔營業收入淨額比例報價

營運權利金佔營業收入淨額比例為 <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> % (由投標人自行填寫至小數點第二位且不得低於 <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> %，書寫方式， 舉例一： <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> %、舉例二： <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> %)

投標廠商之公司印章	投標廠商負責人(代表人)簽章

備註：本報價單及附表請加蓋騎縫章，外國廠商如無騎縫章，則以有權代表人逐頁簽名代之。

中 華 民 國 年 月 日

(二)承諾營運權利金報價

單位：仟元

項次	營運年期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.8018	0.7728	0.7449	0.7180	0.6920	0.6670	0.6429	0.6197	0.5973	0.5757	0.5549	0.5348	0.5155	0.4969
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

項次	營運年期	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.4789	0.4616	0.4449	0.4288	0.4133	0.3984	0.3840	0.3701	0.3567	0.3438	0.3314	0.3194	0.3079	0.2968
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

項次	營運年期	第29年	第30年	第31年	第32年	第33年	第34年	第35年	第36年	第37年	第38年	第39年	第40年	第41年	第42年
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.2860	0.2757	0.2657	0.2561	0.2469	0.2379	0.2293	0.2210	0.2131	0.2054	0.1979	0.1908	0.1839	0.1772
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

項次	營運年期	第43年	第44年	第45年											
(1)	預估總營業收入淨額														
(2)	承諾營運權利金=(1)*營運權利金佔營業收入淨額比例														
(3)	折現因子	0.1708	0.1647	0.1587											
(4)	承諾營運權利金現值=(2) X (3)														

承諾營運權利金現值合計(以年折現率 3.75%計算至民國 108 年): 新臺幣 _____ 仟元整。(請用國字大寫)	單一投標人或合作聯盟授權代表 之公司印章	投標廠商負責人/代表 人簽章

本報價單及附表請加蓋騎縫章。

註：折現因子係便於進行權利金評分之用。

注意事項：

1. 營運權利金報價單各欄位除折現因子外，其餘各欄位由投標人依投標須知規定填寫。
2. 投標人應依營運期間 45 年填寫營運權利金報價單，營運權利金報價單所填具之「預估總營業收入淨額」係指營運期間各期全部營運開始日起每年營業收入淨額(指依一般公認會計原則認定之全部收入淨額，但不包括處分其資產之利得、資產評價利益及利息收入)。
3. 營運權利金佔營業收入淨額比例之「百分比」依投標人財務估算後填寫至小數點後第二位，惟不得低於 2.0%。
4. 開發權利金低於新臺幣 2.6 億元或營運權利金佔營業收入淨額比例低於 2.0%，不得列入評選對象。
5. 各年「預估總營業收入淨額」金額及「承諾營運權利金」金額與所提送投資計畫書之財務計畫所列分年各項營業收入淨額預估金額、權利金預估之相關章節所列內容相同(計算至仟元，仟元以下四捨五入)。
6. 權利金報價單若與投資計畫書不同時，應以權利金報價單為準。
7. 「開發權利金現值」係「開發權利金」與「折現因子」之乘積(計算至仟元，仟元以下四捨五入)，係便於進行權利金評分之用，與實際應支付予招標機關無關。
8. 「承諾營運權利金現值」係各年「承諾營運權利金」與各年「折現因子」之乘積(計算至仟元，仟元以下四捨五入)，係便於進行權利金評分之用，與實際應支付予招標機關無關。
9. 「承諾營運權利金現值合計」為各年「承諾營運權利金現值」之加總。
10. 「權利金現值總額」係「開發權利金現值合計」及「承諾營運權利金現值合計」所加總之金額，「權利金現值總額」若未達新臺幣 361,272 仟元，不得列入評選對象。

附件 10：投標文件檢核表					審查結果 (投標人免填)		
審查項目	正本份數	影本份數	是否已附		合格	不合格	需補件、補正，說明
			是	免附			
1. 申請書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2. 合作聯盟協議書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
3. 合作聯盟授權書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4. 代理人委任書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
5. 法人資格證明文件		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
6. 財務能力資格證明文件							
(1)會計師簽證之財務報表		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
(2)納稅證明文件		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
(3)三年無退票紀錄證明文件	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
7. 投標保證金繳交證明文件	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			不得補件、補正
8. 金融機構融資意願書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
9. 金融機構評估意見	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
10. 投資計畫書		20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			不得補件、補正
11. 營運協力廠商承諾書	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
12. 權利金報價單	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			不得補件、補正
13. 投標文件檢核表(即本表)	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
用印欄	投標人(或合作聯盟授權代表)公司章		代表人章				
審查結果	廠商資格						
	<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，不予評選。 不符理由：_____						
招標機關	初審		複審				

附件 11：投標文件套封

案名：林口國際媒體園區招商案

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、本套封應密封。
- 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。