

財團法人台灣糖業協會 函

機關地址：台北市仁愛路二段四十三號四樓

承辦人：林炤仰

聯絡電話：(02)2357-7172

傳真：(02)2397-3612

受文者：高雄市不動產開發商業同業公會

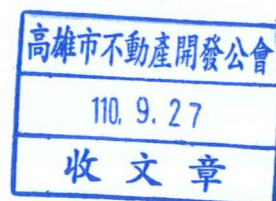
發文日期：中華民國 110 年 9 月 24 日

發文字號：糖協發字第 110077 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：



主旨：本會辦理公開招標「後壁田段 30 號土地合作興建房屋案」乙案，招標文件請貴會協助公告及宣傳，檢附公開招標相關資料(如附件)，請查照。

說明：檢附財團法人台灣糖業協會公開招標「後壁田段 30 號土地合作興建房屋案」公告及投標須知。

正本：高雄市不動產仲介經紀商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

財團法人台灣糖業協會

裝

訂

線

財團法人台灣糖業協會公開招標徵求投資開發商合作興建房屋公告

一、主旨：公告「高雄市橋頭區後壁田段30地號」合作興建供集合住宅、店鋪使用之房屋招標有關事項。

二、依據：依據經濟部110年09月16日經營字第11002611370號函辦理。

三、公告事項：

(一)招標名稱：「高雄市橋頭區後壁田段30地號」合作興建房屋案。

(二)招標地點：「高雄市橋頭區後壁田段30地號」，面積為9,296.65平方公尺。

(三)投標資格：投標人須為依法設立之公司，並符合下列各項條件之規定，始得參加投標。

1、公司實收資本額應達新台幣2億元以上。

2、公司最近5年內(105年至109年)完成與本案標的同性質或相當之工程、財物或勞務契約之任1年，其營業收入曾不低於3.8億元以上或累計營業收入達10億元以上者。倘本案係於上半年公告招標，上1年之營業收入財務報表未及於會計師查核簽證者，則最近5年內之營業收入可往前追溯1年。

3、最近3年內在票據方面上無退票紀錄(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。本會有證據顯示廠商於截止投標前，係有退票紀錄者，依證據處理)且未欠繳稅者。

4、截止投標日之前1年內，未因參加本會公開招標徵求投資開發商合作興建房屋得標後無正當理由而不訂約者或雖有訂約但因違約經終止契約者，或其他經政府採購公報刊登為拒絕往來廠商者。

(四)領取招標文件：廠商領取文件(請上本會網站：免費下載)應自行估算填寫標單及寄送投標文件時間，如逾投標截止收件日造成無效標時，概由廠商自行負責。

(五)押標金：為新台幣5,000萬元整。其繳退方式依本招標案投標須知規定辦理。

(六)投標截止日期：各投標者，投標文件一律以掛號郵寄為限，於民國110年10月18日下午5時30分前寄達本會(地址：10056台北市中正區仁愛路二段43號4樓)，逾期寄達者不予受理，原件退還。投寄後不得申請撤回。另遇颱風來襲或其他突發事故，當地市政府宣布停止上班時，順延至恢復上班第1日(不另公告)。

(七)投標底價：本標案之投標底價為新臺幣：12億8仟4佰7拾5萬元整(營業稅外加)。

(八)開標日期：110年10月19日上午10時。另遇颱風來襲或其他突發事故，當地市政府宣布停止上班時，順延至恢復上班第1日(不另公告)。

(九)開標地點：本會會議室當眾開標。

(十)投標人於得標後之義務：

1、投標人於得標後，須為本基地房屋之興建與合於下列條件之營造廠商簽訂合作協議書(須經法院或民間公證)後始得與本會辦理簽約【詳本招標之投標須知第13條】，但投標人已兼具下列條件者不在此限：

- (1)經政府主管機關登記合格之甲等綜合營造業並符合營造業法得承攬本合建工程之營造廠商。
- (2)最近3年內在票據方面上無退票紀錄(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄)且未欠繳稅者。

2、違反前款規定辦理者，視同棄權，已繳納之押標金不予退還。

(十一)檢舉：投標人於辦理領標、投標、履約等過程中，如發現弊端或貪瀆不法情事，請依據「獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法」規定辦理。

1、檢舉貪污瀆職案件，應以書面或言詞為之。以書面檢舉者，應記載下列事項，由檢舉人簽名、蓋章或按指紋：

- (1)檢舉人姓名、性別、出生年月日、身分證明文件字號、住所、居所或服務機關、學校、團體，及被檢舉人之姓名或其他足資辨別之特徵。
- (2)貪污瀆職事實。
- (3)證據資料。

2、以言詞檢舉且內容具體者，由受理檢舉機關作成筆錄，交檢舉人閱覽後簽名、蓋章或按指印。其以電話檢舉且內容具體者，受理檢舉機關應通知檢舉人到達指定處所製作筆錄。

3、匿名或不以真實姓名檢舉或無具體事證或拒絕製作筆錄者，不給獎金。委託他人檢舉或以他人名義檢舉者，實際檢舉人及名義檢舉人，均不給獎金。

4、利用下列信箱及電話號碼，勇於提出檢舉：

(1)經濟部政風處：

電話：(02)2322-2508

傳真：(02)2397-1590

地址：100臺北市中正區福州街15號

(2)法務部調查局：

電話：(02)2917-7777

信箱：新店郵政60000號信箱

地址：新北市新店區中華路74號

(3)法務部廉政署：

電話：0800-286-586

傳真：(02)2381-1234

信箱：10099國史館郵局第153號信箱

電子信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw

地址：台北市中正區博愛路166號

(4)高雄市調查處：

電話：(07)2818888

信箱：高雄市郵政第60000號信箱

地址：高雄市前金區成功一路428號

附註：一、餘詳投標須知等招標文件。

二、本案不受採購法限制，惟仍公告招標。

財團法人台灣糖業協會公開招標徵求投資開發商合作興建房屋投標須知

一、招標說明

財團法人台灣糖業協會(以下簡稱本會)為所有坐落於高雄市橋頭區後壁田段30地號土地公開徵求投資開發商，依據本投標須知附件(三)「合作興建房屋契約書」之內容合作興建供集合住宅、店鋪使用之建築物，特辦理本招標。

二、本會提供土地標示

- (一)基地坐落：高雄市橋頭區後壁田段30地號土地，詳如附件(一)，面積：9,296.65平方公尺(實際面積以簽約時地政機關登載之面積為準)。
- (二)本案土地係按現況辦理合作興建，如有被侵害、基地上有樹木、建築物、堆置物、或其它影響開發情事，均由得標人自行處理，本會不負補償責任。

三、法令依據

本基地之都市計畫使用分區詳如附件(二)，編定為「第三種住宅區」，其餘投標人應自行查明並依現行法令規定辦理。

四、容積率、建築樓層、停車空間及建材標準

- (一)容積率：須達本基地法令規定基本上限標準($210\% \times 1.1 = 231\%$)以上。
- (二)建築樓層：得標人應依據本基地之建管規定，以適當允建容積率興建13樓以上大樓房屋。
- (三)停車空間：得標人應依據本基地之建管規定，興建地下層平面式汽車及機車停車空間。
- (四)建材標準：詳本投標須知附件(三)「合作興建房屋契約書」之附件(主要建材暨設備規範)。投標人於得標後，實際辦理興建時，所用建材不得低於此項標準。
- (五)得標人得依據政府相關法令規定辦理容積移轉。

五、開發分期、展延補償與增值回饋

- (一)本案土地須整體規劃開發，土地以1次申請建造執照。
- (二)得標人因故申請延長取得建造執照或房屋建築工作期限，經本會同意者，除因不可抗力或不可歸責於得標人之事由外，該展延期間應按本會負擔地價稅標準繳納展延補償費(營業稅外加)。
- (三)房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年6個月以上者，除因契約書第21條所定不可歸責於得標人之事由，並取得本會書面同意展延外，不論得標人是否已提前給付契約書第11條第1款尚未屆至約定給付期限之款項，得標人均應另以上述尚未屆至約定給付期限款項之金額作為計算基準(以下簡稱計算基準)，依使用執照取得逾3年6個月之天數，按日加計土地增值回饋金(營業稅外加)予本會。

上述土地增值回饋金，應以依下列二公式計算所得之每日金額較高者，為計付標準：

1. 計算基準乘以簽約時至繳款當期止之公告土地現值每年漲幅之加總平均的一半後，再除以365所得之金額。
2. 計算基準乘以繳款當期之台灣銀行基準利率後，再除以365所得之金額。

六、現場勘查

投標人可依本須知附圖自往現場勘查，本會不另派員引導，如有疑問可逕洽本會，或至政府機關閱覽必要之資料。

七、投標須知與標單（請上本會網站：免費下載）

凡合於本投標須知所規定投標資格有意參加之投標人，請於招標公告所規定之時間內，於本會網站免費下載包括投標須知、地籍圖謄本、基地位置示意圖、土地登記簿謄本、土地使用分區證明書、合作興建房屋契約書、主要建材及設備規範、證件封、押標金封、印鑑紙、切結書、空白標單、標單封、標函(外標封)、有關職業安全衛生法第 26 條告知事項、投標廠商聲明書及拋棄抵押權登記請求權同意書等招標文件。

八、投標資格條件：

投標人須為依法設立之公司，並符合下列各項條件之規定，始得參加投標。

- (一)公司實收資本額應達新台幣 2 億元以上。
- (二)公司最近 5 年內(105 年至 109 年)完成與本案標的同性質或相當之工程、財物或勞務契約之任 1 年，其營業收入曾不低於 3.8 億元以上或累計營業收入達 10 億元以上者。倘本案係於上半年公告招標，上 1 年之營業收入財務報表未及於會計師查核簽證者，則最近 5 年內之營業收入可往前追溯 1 年。
- (三)最近 3 年內在票據方面上無退票紀錄(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。本會有證據顯示廠商於截止投標前，係有退票紀錄者，依證據處理)且未欠繳稅者。

九、投標時應提出之文件：

(一)資格文件：

- 1、公司設立或變更登記表（或公司登記證明書）影本。上述文件，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。
- 2、公司最近 5 年內(105 年至 109 年)完成與本案標的同性質或相當之工程、財物或勞務契約之任 1 年，其營業收入曾不低於 3.8 億元以上或累計營業收入達 10 億元以上之財務報表影本(需加附經會計師查核簽證之證明影本)。倘本案係於上半年公告招標，上 1 年之營業收入財務報表未及於會計師查核簽證者，則最近 5 年內之營業收入可往前追溯 1 年。
- 3、於公告招標期間內申請之最近 3 年內票據交換機構出具之無退票紀錄之證明文件正本 1 份(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。本會有證據顯示廠商於截止投標前，係有退票紀錄者，依證據處理)。
- 4、以公告招標期間為基準之最近 1 期營業稅申報書及繳款書影本 1 份。
- 5、印鑑紙。
- 6、投標人切結遵守有關投標規定之切結書正本 1 份。
- 7、押標金（應裝入「押標金封」後密封）

押標金金額為新台幣 5,000 萬元整。此項押標金限用國內金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票、保付支票繳納。發票人應在票據上劃線並載明受款人

為「財團法人台灣糖業協會」或以無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單作為押標金。未依上述方式繳交押標金者，投標無效。得標者之押標金暫不退還，得抵充履約保證金之一部份。未得標者之押標金除有不予發還之情事外，其餘未得標者，均於開標當日或翌日(辦公時間內)由原投標人憑寄標單掛號執據，由本會驗明原投標人之國民身分證或法人登記文件，及標單內所蓋用之印章後，原憑據(不予背書，原投標人需自行洽請原開票金融機構辦理)無息發還，由本會依一般公文處理程序發還。廢標時亦同。各參與投標人若有下列情形之一者，其所繳納之押標金不予退還；其已退還者，並予追繳：

- (1)以虛偽不實之文件投標。
- (2)借用他人名義或證件投標，或容許他人借用本人名義或證件參加投標。
- (3)冒用他人名義或證件投標。
- (4)得標後拒不簽約。
- (5)得標後未於規定期限內，繳足保證金或提供擔保。
- (6)對有關人員行求、期約或交付不正利益。
- (7)得標後未於規定期限內，依本投標須知第 13 條之規定與合作營造廠商辦理簽訂並經法院或民間公證之合作協議書正本 1 份，並提出合作營造廠商之資格文件者。

8、投標廠商聲明書。

※上述資格文件及「押標金封」應裝入「證件封」後密封。

(二)標單(應裝入「標單封」後密封)：標單須依本會規定之格式填寫，且標單所列金額須以鋼筆、毛筆或原子筆填寫中文大寫，填妥後應蓋公司及負責人印鑑，如有塗改，其塗改處並應加蓋負責人印鑑。標單上如有下列之情形者視為無效：

- 1、標單加註附帶條件或塗改標單字句者，或標單所列金額經塗改未蓋章或字跡欠明確而難以辨識者。
- 2、標單未填列金額者。
- 3、標單未簽名或蓋章或與公司及負責人之印鑑不符者(蓋章模糊不清無法辨認者，視同未蓋章)。
- 4、所用非本須知所附發之專用標單或專用標單封者。
- 5、標單封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- 6、其他經審查不符規定者。

(三)投標人應將「證件封」與「標單封」，一併裝入「標函」(外標封)內。

十、投標文件之提送

投標文件一律以掛號郵寄為限，於民國 110 年 10 月 18 日下午 5 時 30 分前寄達本會(地址：10056 台北市中正區仁愛路二段 43 號 4 樓)，逾期寄達者不予受理，原件退還。投寄後不得申請撤回。另遇颱風來襲或其他突發事故，當地市政府宣布停止上班時，順延至恢復上班第 1 日(不另公告)。

十一、開標日期及地點

民國 110 年 10 月 19 日(星期二) 上午 10 時，假本會會議室公開辦理，另遇颱風來襲或其他突發事故，當地市政府宣布停止上班時，順延至恢復上班第 1 日(不另公告)。

十二、開標程序

(一)如參加本招標之投標廠商達 1 家以上，則進行後續開標作業。倘無廠商投標，本會逕行宣布流標。

(二)資格書件審查：

由本會審查投標人是否依本投標須知規定提出押標金及資格證明文件，並符合本投標須知所規定之投標資格。經審查符合投標資格者，方得進行價格標開標作業，審查不符資格者，其押標金退還依本投標須知第九條、(一)、7 說明辦理。

(三)投標底價：新臺幣：12 億 8 仟 4 佰 7 拾 5 萬元整(營業稅外加)。投標單之報價低於投標底價者，所投標單無效，押標金無息退還。

(四)決標：

1、決標以投標人於標單所載明，願承購本會所分得之房地(含停車位)總金額(營業稅外加)，不低於本會所訂底價之最高者(以新台幣元為單位)為得標，並以所報標單內中文大寫之總價為準，若有 2 個以上不同中文大寫總價時，應以其較高之總價為決標總價。

2、開標結果若有 2 家以上標價同為最高標價且不低於底價者，以當場當眾抽籤方式決定之；最高標廠商如未在場，由在場最高標廠商優先抽籤，再由監標人員代表未在場最高標廠商抽籤決定。

(五)最高標者於開標後放棄權利時，其押標金不予退還，並依序通知次高標者決定是否按最高標價得標。

(六)開標時，投標廠商是否出席參加，可自行決定(出席參加者每 1 投標廠商以 2 人為限)。

十三、得標人之義務及取消得標權

(一)得標人應於簽約時提出下列文件：

1、與經政府主管機關登記合格之甲等綜合營造業並符合營造業法得承攬本合建工程之營造廠商簽訂之合作協議書(須經法院或民間公證)正本 1 份【投標人已兼具上述條件者不在此限，惟仍應提出下款(1)(2)(3)(5)資格證明文件】

2、提供前款合作營造廠商之下列資格證明文件

(1)經政府主管機關登記合格之甲等綜合營造業登記證、承攬工程手冊，最近 1 期納稅證明文件影本 1 份。

(2)票據交換機構於招標公告後簽約前所出具之最近 3 年內無退票紀錄證明正本 1 份(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄)。

(3)拋棄抵押權登記請求權同意書正本 1 份。

(4)倘得標人無法履行契約時，仍負責完成房屋興建工作之切結書正本 1 份。

(5)印鑑紙。

3、簽立願遵守「財團法人台灣糖業協會提供土地與廠商合建房屋有關職業安全衛生法第 26 條告知事項」詳如附件(四) 正本 1 份。

(二)得標人應於決標日起 25 日(含假日)內，完成簽約，由負責人或委託代理人會同合作營造廠商與連帶保證人攜帶資格證明文件正本及公司負責人之印鑑證明，至本會經核對符合後，按本須知之附件「合作興建房屋契約書」之內容與本會完成簽約並繳交履約保證金，如經核對原證件不符或證件已逾時效者，取消其得標資格，並沒收押標金，未依上述規定辦理者，視同棄權，已繳納之押標金予以沒收；本會並得徵詢次高者同意按原決標金額得標或宣布流標，各投標人不得異議。

(三)履約保證金：

- 1、得標人應於簽訂本須知之附件「合作興建房屋契約書」時，同時繳納履約保證金 萬元(以決標金額 10%四捨五入計算至萬元整)，得標人得以押標金抵付外，餘額應以金融機構為發票人及付款人之劃線即期銀行票據並載名受款人為「財團法人台灣糖業協會」或以銀行所發行之可轉讓定期存單或政府發行之無記名公債繳交予本會。
- 2、得標人亦得提出由政府核定可從事保證業務之金融機構，開具全額履約保證金保證書保證。該保證機構之資格及其保證書之格式內容，應經本會認可。其保證書內須訂明保證責任範圍及期限，並應訂明須經本會同意始可解除保證責任，原押標金則無息領回。
- 3、得標人依規定付清房地價款及其他應負擔損害賠償相關費用並完成房地產權移轉登記後，本會無息退還履約保證金或設定質權予本會之定期存單或無記名公債或解除保證責任，如有不足由得標人負擔。

(四)連帶保證人：

得標人應覓妥連帶保證人 1 家與本會簽訂「合作興建房屋契約書」，連帶保證人須符合下列各項條件：

- 1、公司章程須載明對外得為保證行為。
- 2、公司實收資本額應達新台幣貳仟伍佰萬元以上者。
- 3、現仍繼續營業且未有欠繳稅金之情形者。
- 4、最近 3 年內在票據方面上無退票紀錄者(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄)。
- 5、得標人之合作營造廠商不得作為連帶保證人。

十四、投標須知、附件之修改及疑義解釋

(一)投標者對本須知如有疑義，限於民國 110 年 09 月 30 日前，以書面送達本會，逾期概不受理。

(二)本會如認為本投標須知或其附件之內容須加以修正時，定於民國 110 年 10 月 05 日在本會網站公告，原內容與修正內容抵觸時，應以修正內容為準。本須知如有任何疑義，悉以本會解釋為準。

十五、本投標須知附件

- (一)「地籍圖謄本」、「基地位置示意圖」及「土地登記簿謄本」影本各 1 份。
- (二)「土地使用分區證明書」影本 1 份。
- (三)「合作興建房屋契約書」、「主要建材及設備規範」各 1 份。
- (四)「有關職業安全衛生法第 26 條告知事項」1 份。
- (五)投標廠商聲明書。

十六、投標詢問單位

投標者對本投標須知如有疑義，可向本會洽詢。

- (一)地址：10056 台北市中正區仁愛路二段 43 號 4 樓
- (二)電話：(02)2357-7172#219 林先生
- (三)傳真：(02)2397-3612

十七、本投標須知與「合作興建房屋契約書」及其附件具同等效力，投標人應從其規定。

十八、檢舉：投標人於辦理領標、投標、履約等過程中，如發現弊端或貪瀆不法情事，請依據「獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法」規定辦理。

- (一)檢舉貪污瀆職案件，應以書面或言詞為之。以書面檢舉者，應記載下列事項，由檢舉人簽名、蓋章或按指紋：
 - 1、檢舉人姓名、性別、出生年月日、身分證明文件字號、住所、居所或服務機關、學校、團體，及被檢舉人之姓名或其他足資辨別之特徵。
 - 2、貪污瀆職事實。
 - 3、證據資料。
- (二)以言詞檢舉且內容具體者，由受理檢舉機關作成筆錄，交檢舉人閱覽後簽名、蓋章或按指印。其以電話檢舉且內容具體者，受理檢舉機關應通知檢舉人到達指定處所製作筆錄。
- (三)匿名或不以真實姓名檢舉或無具體事證或拒絕製作筆錄者，不給獎金。委託他人檢舉或以他人名義檢舉者，實際檢舉人及名義檢舉人，均不給獎金。
- (四)利用下列信箱及電話號碼，勇於提出檢舉：
 - 1、經濟部政風處：
 - 電話：(02)2322-2508
 - 傳真：(02)2397-1590
 - 地址：100 臺北市中正區福州街 15 號
 - 2、法務部調查局：
 - 電話：(02)2917-7777
 - 信箱：新店郵政 60000 號信箱
 - 地址：新北市新店區中華路 74 號
 - 3、法務部廉政署：
 - 電話：0800-286-586

傳真：(02)2381-1234

信箱：10099 國史館郵局第 153 號信箱

電子信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw

地址：台北市中正區博愛路 166 號

4、高雄市調查處：

電話：(07)2818888

信箱：高雄市郵政第 60000 號信箱

地址：高雄市前金區成功一路 428 號