

桃園市社會住宅服務中心

桃園市中壢區中壢一號社會住宅商業設施 (111-3)

投標須知

- 壹、本須知依桃園市社會住宅服務中心不動產商業服務設施及其他建築物出租規章訂定之。
- 貳、投標資格：凡依法在中華民國領土內有購買租賃標的權利之公、私法人及自然人均可參加投標。外國人參加投標，應受土地法 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。
- 參、標租方式：
採公告方式高於底價之最高價標辦理。
- 肆、投標書類：
符合投標資格者，均可於公告規定期限內，於桃園市社會住宅服務中心網站 (<https://www.tshsc.org.tw>) 申租公告(店舖/辦公室)，免費下載招標文件(A4 格式、由投標人自行列印)。
- 伍、現場勘查：
投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，自行向主管機關查詢標的物土地使用管制與使用是否符合經營業種，並赴標租現場了解標的物狀況，如需赴標租現場詳實勘查，於下列參觀時間向本中心申請預約參觀，倘有疑問或不明之處，得於投標前向本中心洽詢，電話：(03) 333-1481 轉 303。未現場勘查者，亦視同瞭解現場，投標後或得標後不得提出任何異議，或要求退還押標金。
開放參觀時間：民國 111 年 10 月 26 日。(下午 1 時至下午 4 時)
- 陸、押標金：
一、投標廠商應按公告所訂繳交押標金。
二、繳交方式：投標人應繳之押標金，限用經財政部核准辦理支票存款業務之銀行、信用合作社、農會及漁會信用部等金融機構所開具，以「桃園市社會住宅服務中心」為受款人之劃線即期支票、本票，如以現金繳納一律不予受理，並將該筆現金及相關申請文件一併返還。
三、繳納期限：截止投標期限前，將押標金票據附於投標文件內遞送繳納。
四、押標金退還：投標人可申請當場退還原票據，若為本人或負責人親自申請，應出示國民身分證件或健保卡。若委由代理人申請，需出示委託代理授權書正本及國民身分證或健保卡。
- 柒、投標方式及手續：
一、投標文件應於截標時間(111 年 11 月 2 日 17:00)前，以專人或郵遞送達方式至下列收件地點：

330060 桃園市桃園區力行路 300 號 5 樓，桃園市社會住宅服務中心 人事總務組(總收發)收，並以本中心實際收到投標文件所簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達以廢標論，不予受理，原件退還。投標人應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法於開標前送達之責任。如當日經桃園市政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同時間截標，且不另行公告。

- 二、投標人應將投標單連同所有應繳驗之資格證明、納稅證明影本、押標金票據等之投標文件，一併裝入【外標封】內。若欲標租 2 個以上標的，應依招租項次分別填寫投標單及投標文件，分別裝入【外標封】，並標明招租項次及經營項目/內容，否則以廢標論。
- 三、投標人應使用本中心所規定之投標單，以墨筆、鋼筆、原子筆或機器打印或按表列項目逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額應以中文大寫填寫，不可塗改挖填，最多至個位數，並不得低於公告標租底價金額。
- 四、法人除應加填代表人姓名，加蓋法人及代表人印章外，應檢具法人登記證明文件及代表人之身份證明影本，或法人設立或變更登記表（須載有法人及其代表人資格，否則仍應檢附其法人登記證明文件及代表人之資格證明影本）、公司登記證明文件、商業登記證明文件、股份有限公司變更登記事項表原本影本或抄錄本（經濟部商業司申請核發）或依法核准設立登記之證明文件。
- 五、資格審查應檢附文件如下：
 - (一)自然人：應檢具國民身分證正反面影本，並加蓋投標人印章。
 - (二)公司：公司登記或商業登記證明文件(登記機關核准登記之核准函、公司登記表、公司登記證明書均屬之)及代表人身份證明文件，並檢附相關營業項目登記資料。
 - (三)非屬營利事業之法人或團體：依法核准設立之登記證明文件、章程、代表人身份證明文件影本。
 - (四)無違章欠稅證明：公司或自然人應提出無違章欠稅證明(詳參財政部稅務官網資訊)，如為依法免繳納營業稅或營利事業所得稅者，應繳交申報書、核定通知書或其他依法免稅之證明文件。
 - (五)押標金票據：投標人應將押標金票據附於投標文件內遞送繳納。
 - (六)投標單：應填妥放入投標文件內遞送繳納。
 - (七)授權書正本(得開標當日現場提出)。
- 六、每一投標單以填具一標號租賃標的為限，外標信封應填明所投租賃標的標號、投標廠商、負責人、連絡地址、連絡電話、統一編號及電子郵件，違者視為無效標。
- 七、投標單各欄位應填寫真實資料齊全(含蓋章)，不得加註條件、期限或無關文字(含數字、符號等)，違者視為無效標。
- 八、投標人之投標文件一經送達後，不得以任何理由請求發還、更改、作廢或撤標。
- 九、投標人利益迴避依據桃園市社會住宅服務中心董事監事利益迴避準則辦理。

捌、開標、決標：

- 一、依本標租公告所定之日期及時間，由本中心相關業務單位當眾開標。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工作日同時間、地點開標，且不另行公告。若截標日順延時，開標日一併順延。
- 二、投標人應按照公告規定之時間，親自攜帶國民身分證（法人請攜帶登記有關證明文件）、印章前往開標地點（詳見公告）參加開標，開標時每一投標廠商出席人數以 2 人為限，開標順序以投標人投標文件送達時間之先後決定之。委託他人者，應檢附授權書。如無法親自參加開標亦未委託他人而喪失權益者，不得提出任何異議。
- 三、開標時應按標租物編號依序開標，決標以有效標投標金額不低於標租底價總額，最高投標金額者得標。最高標價有 2 家以上投標金額相同者，當場填寫比價單密封後再比價 1 次，以出價較高者為得標，但不得低於原所標之最高標價。如均不願比價或比價後價格相同不願再比價者，由開標主持人抽籤決定之。
- 四、本案招租作業開標日及領標日，說明如下：
 - （一）本標租作業係採一次公告、一次開標之方式辦理。
 - （二）公告領標：民國 111 年 10 月 18 日。
截止投標時間：民國 111 年 11 月 2 日 17:00 前。
開標時間：民國 111 年 11 月 3 日 10:00。
- 五、投標人如有下列情形之一，其所投標單無效，原件退還：
 - （一）未使用本中心所規定之投標單、外標封填寫者。
 - （二）投標人資格不合規定者。
 - （三）投標方式、手續與投標資格不合規定者。
 - （四）投標單未蓋章或蓋章不明以致無法辨識者。
 - （五）應繳納而未繳納押標金者；所附押標金之金額不足或不合規定者。
 - （六）投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
 - （七）投標文件送達本中心時已逾截止投標時間者。
 - （八）投標單內附加任何條件、期限或所投標價格未達標租底價者。
 - （九）投標金額未以中文大寫填寫，或經塗改、挖補、投標金額未達標租房地總底價或投標金額字跡模糊不清難以辨認者。
 - （十）投標單所填之投標人姓名、印章、國民身分證統一編號缺漏或與所附文件不符。
 - （十一）投標單所填投標人姓名或印鑑所示之姓名與國民身分證所載不符者。
 - （十二）投標單除投標金額以外所填欄位經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或印章與姓名不符或漏未蓋投標人印章者。
 - （十三）外標封未填寫齊全或外標封塗改挖補者。
 - （十四）同一投標人對同一租賃標的投寄兩份以上投標單者。
 - （十五）將數個投標單裝入一個標單信封內，全部投標單均視為無效標。
 - （十六）投標押標金票據正本之受款人非「桃園市社會住宅服務中心」名義。

(十七)其他事項經監標人認為依法不合或未按照本投標須知各項規定辦理投標者。

六、開標進行中有關細節部分，如投標廠商與本中心人員間發生爭議時，由主持人裁決後宣佈之，投標人不得異議。

七、參加投標如因政策變更或其他不可抗力之原因者，本中心得停止開標；投標廠商所投標函由其出據領回，並無息發還其押標金，投標廠商不得提出異議或要求任何賠償（委託代領者應出具委託書或授權書及身分證明文件）。

八、得標廠商得標後有下列情形之一者，得標廠商視同放棄得標權利，並將逕依序通知次高投標金額之投標廠商得標，如所有合格之投標廠商均自願放棄該租賃標的得標權利，則另行重新標租，不得異議：

(一)得標人於簽訂契約前自願放棄得標權利者，需親赴本中心完成簽具切結書手續，如無法親赴本中心而委託代理人者，受託人應檢附授權書，並攜帶個人身分證件及印章辦理。

(二)依該得標廠商之投標單所填投標廠商或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。

(三)其他未依本中心規定辦妥相關簽訂租賃契約手續之情形者。

玖、押標金處理方式：

一、投標廠商或採購案有下列情形之一者，相關廠商所繳納之押標金應予無息發還。但依招標文件規定不予發還者，不在此限。

(一)未得標之廠商。

(二)本中心宣布流標、廢標或因故不予開標、決標。

(三)廠商投標文件已確定為不合於招標規定或無得標機會，經廠商要求先予發還。

(四)廠商報價有效期已屆，且拒絕延長。

(五)廠商逾期繳納押標金或繳納後未參加投標或逾期投標。

(六)已決標之採購，得標廠商已依規定繳納履約保證金或押金。

二、廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

(一)以虛偽不實之文件投標。

(二)投標廠商另行借用他人名義或證件投標。

(三)冒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。

(四)在報價有效期間內撤回其報價。

(五)得標後不接受決標或拒不簽約。

(六)得標後未於規定期限內，繳足履約保證金或押金或提供擔保。

(七)押標金轉換為履約保證金。

(八)其他經本中心認定有影響採購公正之違反法令行為者。

壹拾、簽約及付款：

一、得標廠商應於決標日起 30 日曆天內與本中心簽訂契約及現場點交（如逢例假日則順延至上班第一個工作日辦理），起租日為簽約日，契約由本中心統一製作；並於公

證簽約前繳納租賃契約所載明之保證金及第1期(月)管理費。

- 二、契約簽訂時由雙方會同辦理公證，公證費由得標廠商負擔。得標廠商逾期未簽約者視為棄標，已繳交之押標金沒入不予退還，且喪失其簽約資格，本中心得以原決標價依各投標廠商標價之順序，由標價高者起，依序洽其他合於招標文件規定之廠商加至該決標價後決標，原得標廠商不得異議；均不願以原決標價承租者，得廢標。
- 三、如未於本中心期限內完成繳納公證費者，視同放棄簽訂契約，依序洽詢次高標租金額者承租意願，直至其中合格投標資格者承租，均無願意則另行重新標租。
- 四、投標單之標價係招租標的之租金(含稅、不含管理費)，管理費以外加方式收取，按承租面積以每月每坪 70 元計收，本中心得視需要隨時調整。
- 五、得標人應於簽約日與本中心辦理點交。
- 六、本中心提供得標人免租金裝潢期：30 日曆天，免租金裝潢期由得標人負擔水、電、瓦斯、管理費等費用。

壹拾壹、得標人為自然人，經本中心書面同意，得指定由得標人擔任代表人之公司、行號辦理簽約，所指定之公司、行號以一間為限。

壹拾貳、得標人擬經營型態依法令如需申請使用執照變更或一定規模以下免辦理使用執照變更，得標人需自行向主管機關辦理申請，其所需時間與費用均由得標人自行負擔。

壹拾參、稅費等負擔：自點交當日起，租賃期間之水電費、管理費及其營業所生之稅捐，均由得標人(承租人)負責繳納，其中管理費若不足月則按日計算由得標人(承租人)負擔；地價稅、房屋稅則由本中心負擔。

壹拾肆、租賃標的之使用：

- 一、如建物設施因營業需求而必須增添或改善時，需依規定申請辦理室內裝修許可後，由得標人自行規劃自費設置，且以不影響結構安全為前提。
- 二、租賃關係消滅，返還租賃物時，所增添之附加裝修物部分，應予以回復原狀，惟經本中心同意者，不在此限。
- 三、尚未完成點交前，不得要求使用或裝修。
- 四、雙方終止租約時，應經雙方現場點交，除因天災或其他不可抗力發生之損壞外，其餘之損壞，得標人應負責修復、購置補充或賠償。如有故意損壞情事，得由本中心估折現金，由保證金中扣抵，如不敷扣抵時，得標人應無條件補充差額，如為報廢品應自行清理。
- 五、得標人使用承租租賃標的，應依都市計畫使用分區規定使用；安裝招牌應依「桃園市廣告物管理自治條例」規定辦理及報經本中心核可；裝修時，應依「建築物室內裝修管理辦法」暨有關法令辦理，並經本中心同意。
- 六、得標人使用承租租賃標的不得改建、增建，或非符合都市計畫使用分區規定之使用，同時亦需依規定遵守本中心及本中心委託單位之管理，按月繳交管理費。
- 七、標租房地一律按現狀辦理標租及交屋，租賃期間除天災或其他不可抗力發生之損壞(如結構問題或漏水)由本中心修繕，其餘損壞由承租人負責修復、購置補充或賠

償。

八、得標人(承租人)得標後如擬變更改用電電壓容量，應自行委請甲級水電承裝業或專業技師逕向台電公司申辦變更並負擔相關費用，且應於退租時回復原電壓容量(惟經本中心同意者例外)。

九、得標人(承租人)得標後如擬變更瓦斯管線或燈錶容量，應自行委請公用天然氣導管承裝業或專業技師逕向瓦斯承裝公司依公用天然氣導管承裝業管理辦法相關規定申辦變更並負擔相關費用，且應於退租時回復原瓦斯容量(惟經本中心同意者例外)。

十、得標人(承租人)對租賃標的一切裝潢裝修、設置設施設備及改建其安全相關圖說，應依法取得主管機關核發執照及申請審查許可，並其一切費用均自行負擔。

十一、 其他使用規範：

(一)氣味、噪音規定：得標人不得於租賃標的販賣任何氣味濃郁或其他影響環境整潔及空氣品質之商品；如有住戶提出妨礙附近周邊居家安寧或異味造成居民困擾，應立即改善。

(二)瓦斯：營業使用桶裝瓦斯應自行設置漏氣自動關閉設備或其他必要之安全防範措施，防止瓦斯外洩。

(三)廢棄物(如廚餘、廢食用油及生活垃圾)：承租人應依相關規定進行清運作業，或依規定委託合法清除、處理或再利用機構處理之。

十二、 本中心得定期或不定期派員檢查租賃標之物之使用情形。

壹拾伍、租賃標的座落、面積及其他事項，請詳見標租公告、相關圖說及租賃契約書樣張。

壹拾陸、招標文件、投標文件、決標文件視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。

壹拾柒、招標時，廠商認有損害其權益者，受理廠商陳情之單位為本中心稽核單位(地址：330060 桃園市桃園區力行路 300 號 5 樓；傳真：03-333-1461)。

壹拾捌、受理廠商之履約爭議依本案租賃契約第 19 條規定辦理。

壹拾玖、本招標不適用政府採購法。