臺北市都市更新處全坤X101社區內商辦服務設施
投標須知

核准文號：115 年 11 月 16 日北市都新企字第 11560364041 號公告

壹、投標資格及證明文件：

一、投標資格：投標者須具中華民國法律合法登記設立之公司，營業項目應包含H706021租賃住宅包租業，公司資本總額（如為股份有限公司，則為實收資本額）在新臺幣1000萬元以上，且票據信用資料為非拒絕往來戶及三年內無退票紀錄。

二、投標者應附證明文件如下：

投標者應將下列證件影本(加蓋印章及負責人印章)裝入證件封內供本處於開標前審核資格。

(一)公私法人檢附登記證明文件影本（或商業登記證明文件影本），及代表人資格證明影本。

(二)參與投標之行號、團體、法人、機關及其負責人之印章印模單。

(三)押標金收據聯第一聯(正本)或匯款回條、送款回單(正本)。

(四)營業稅繳稅證明：投標應提營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。依法免繳納營業稅者，應繳交申報書影本。

(五)非拒絕往來戶且最近三年無退票紀錄之金融機構證明文件：查詢日期應為招標公告截止日前一個月內。證明文件以下列任一之票據交換所委託金融機構查詢核章之制式簡覆單之正本或影本。

1. 票據交換所第一類或第二類票據退票資料查詢簡覆單。

2. 票據交換所支票存款戶票據徵信開戶查詢簡覆單。

上列由票據交換所或受理查詢金融機構出具之票據信用查覆單，應加蓋查覆單位、該單位有權人員及經辦員圖章者，始可作為證明之文件。

(六)登記證明文件：公司登記證明文件（登記機關核准公司登記之核准

函、公司登記表、公司登記證明書、或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司基本資料」均屬之）。

（七）依租賃住宅市場發展及管理條例第19條規定，租賃住宅服務業應於完成公司登記後6個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業。

三、投標者應提出之資格證明文件，除招標文件另有規定者外，以影本為原則，影本上須切結與正本相符，並加蓋廠商及負責人印章。

四、其他約定事項：

(一)投標者有下列情形之一者，不得參加投標，如已參加投標而得標者，取消其得標資格，其已繳納押標金予以發還。

1. 與臺北市政府各機關有關品質或履約能力之法律糾紛尚未結案者。

2. 受目的事業主管機關停業處分期限未滿者。

3. 經各級政府機關公告停止其投標權利期限未滿者。

4. 偽造、變造押標金收據者。

5. 投標人或投標人之代表人曾得標承租或使用本處經管之市有不動產，因履約情形異常，於本標租公告日前三年內，經本處解除或終止契約者，不得參加投標或作為決標對象。

(二)投標者投寄之標函於開標時，發現有下列情形之一者，本處視為無效標，其已繳納押標金得予退還。

1. 招標文件寄（送）達本處已超過規定之投標期限者。(以本處收發章戳為憑)

2. 未依規定繳納押標金(包括欲得二標者僅繳交一份押標金)或所繳納之押標金金額不足或逾期繳納者。

3. 押標金收據聯未按規定裝入證件封內，經本處查證確認押標金未繳入者。

4.證件封內檢附招標規定有關證件影本經審查不合格者。

5.投標者或負責人名稱與登記執照名稱不符者。

6.未使用本處所規定之投標單填寫者。

7.標單之金額(應用中文填寫)字跡模糊不清難以辨認或塗改後未蓋章者或另附加條件者。

8.投標者投標資格不符投標須知規定者。

(三)投標者投寄之標函於開標時，發現同一廠商或個人就同一標號投寄二份以上標函者，本處視為無效標，其已繳納之押標金予與退還。

(四)本處得因任何原因宣布暫停開標，其所投標函由投標者出據領回，並退還其押標金，投標者不得異議。

貳、投標書類

具有投標資格者均可於本處公告標租之日起至開標前1日止，於辦公時間內(上午9時至12時，下午2時至5時)，逕向本處(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)更新企劃科，免費索取投標文件(含公告、投標單、投標須知、契約書樣張)或逕為上網下載。

參、現場勘查

投標人應於投標前詳細閱覽招租文件及相關資料，並得事先與本處聯繫預約，由本處統一安排租賃標的現場勘查，以充分瞭解租賃標的現況。投標人如對招租文件內容或租賃標的有任何疑義，應於投標截止前向本處洽詢（電話：（02）2781-5696分機3649）；投標後，不得再以未閱覽文件、未勘查現場或其他任何理由提出異議。

肆、押標金

一、投標人應按公告所訂之押標金額及繳納方式規定，於截止收件期限前，以投標者名義，逕向台北富邦銀行股份有限公司或其所屬各分支機構繳納。一所訂金額繳納押標金。

二、押標金以現金存入或匯款方式繳納至台北富邦商業銀行股份有限公司公庫處，帳號：16143212400000，戶名：臺北市都市更新處都市更新基金。

伍、投標方式及手續

一、投標單之填寫，應依下列規定：

（一）投標人應使用本處所規定之標單，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。

(二)投標月租金以中文大寫書寫，最多至個位數，並不得低於公告標租底價。

(三)應加蓋投標者及負責人印章。

二、投標者應將押標金收據聯正本連同填妥之投標單及第壹點所列之資格證明文件，置於投標信封內密封後，以掛號郵寄或專人於 115年12月16日下午5時前送達；第2次於115年12月30日下午5時前送達；第3次於116年1月13日下午5時前送達臺北市中山區南京東路三段168號17樓臺北市都市更新處，以本處實際收到投標單所簽收支收件日期及時間為準，逾期寄送達者不予受理，原件退還。

三、經寄送達本處之投標文件，除招標文件另有規定者外，投標者不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷、更改或於開標前補正投標文件內容。

四、投標者一經投標後，不得撤標。

陸、開標決標

一、本標租作業係採一次公告、三次開標之方式辦理，標租標的於第一次開標作業標脫後，則該標租標的之第二次及之後開標作業不予辦理。

二、依本處標租公告所訂之開標日期及時間，當眾開封審查。第1次於民國115年12月22日下午2時整；第2次於民國116年1月5日下午2時整；第3次於民國116年1月19日下午2時整，於臺北市中山區南京東路三段168號17樓1703會議室開標。當日如因颱風或其他不可抗力之突發事故，經相關機關宣布停止上班，則開標作業順延至恢復上班後第一個工作日下午2時，於同地點辦理開標，並不另行公告。

三、決標：以有效標單內中文大寫總價之投標金額超過月租金底價之最高標價者為得標。

四、最高標價有兩標以上相同時，當場填寫比價單密封後再進行比價，以出

價高者為得標，但不得低於前次所標之最高標價。如投最高標者之負責人未到場，且未出具本須知附件之委託代理授權書委託他人代理重行比價時，視為放棄比價權利，以到場者重行比價。受託人並應攜帶身分證、印章。

五、開標進行中有關細節部分，如投標者與本處或其他投標者間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標者不得異議。

六、第一次開標後，投標人於第二次之後投標前，應先向本處查明欲投標之標的物是否已標脫，以免造成投標無效。（第一次開標後，本處網站將配合公布未標租相關資料）

柒、參加開標

一、投標者得於本處標租公告所定開標日期、時間至開標場所參加開標及聽取決標報告。

二、投標者應按公告規定之時間，親自攜帶法人登記有關證件或本人證件、印章(公司及負責人或個人私章)前往開標地點參加開標。委託他人者另應檢附委託書(需加蓋廠商或個人印章)，並攜帶受託人之身分證明、印章及出席人員申請單，方得領取出席號碼牌。如無法親自參加開標且未授權他人，致喪失重新比價之權益者，不得提出任何異議。

三、本處審查投標文件時，發現其內容不明確、不一致或明顯打字或書寫錯誤情形者，得請投標者提出說明，以確認其正確之內容。如係明顯打字或書寫錯誤且與標價無關者，得允許投標者更正。非投標者、非受委託人不得進入開標會場。

捌、投標無效

有下列情事之一者，其投標為無效：

一、投標者資格不合規定者。

二、投標方式與手續不合規定者。

三、未檢附投標單或押標金收據聯正本。

四、所附押標金之金額不足或不合規定者。

五、投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。

六、投標信封寄送至本處以外之處所或持送開標場所者。

七、投標者針對本標案投二件投標單以上（含二件）者。

八、未使用本須知規定之投標單者。

九、投標月租金未以中文大寫、或經塗改、挖補、或投標金額未達標租底價者。

十、投標單之投標者名稱、負責人姓名、印章缺漏或與所附文件不符。

十一、投標單除投標月租金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廠商及負責人印章者。

十二、投標信封所填標號與投標單所填標號、租賃標的物不符或投標單所填標號、租賃標的物不符者。

十三、投標信封未填標號或標號塗改挖補者。

十四、投標單內另附條件或期限者。

十五、其他事項經審標人認為於法不合者。

玖、押標金之處理

一、得標者之押標金，得於租賃契約簽訂前轉為租賃保證金，不足之數以現金或銀行本票(到期日為簽約前)或銀行可轉讓定存單或銀行定期存單(設定質權予本處)並於簽約前補足；或於本租賃契約簽訂暨完成法院公證，無息發還。但有下列情事之一者，其所繳押標金不予發還。

(一)得標者不按規定期限繳清租賃保證金，或繳清租賃保證金逾期未簽訂契約，或自願放棄得標權利者。

(二)投標單所填地址，無法送達或無人代收，或藉故拒收得標通知，經郵處二次退回，視為自願放棄得標權利者。

二、未得標者繳納之押標金，應予保留以備抵繳價款外；未得標者均可於開標當日或翌日之辦公時間內無息由未得標人出示其本人之國民身分證、與投標單內所蓋相同之印章向本處更新企劃科領回。如係委託他人代領或公私法人指派人員領取，應出具委託書或指派領取人之證明文件，受託人或受派人，並應攜帶國民身分證、印章由其立據領回，逾期不領回，

本處不負保管之責。

三、本標開標後，如本處認為有保留決標必要時，其保留之廠商或個人所繳之押標金，俟保留原因消滅後再無息退還，投標者不得異議。

四、押標金收據聯，投標者應妥為保管，如有遺失被人冒領時，本處不負任何責任。

壹拾、點交

一、租賃標的物一律按現狀辦理點交。共給予共30個日曆天裝潢期。

二、得標者應自得標之次日起30個日曆天內，由得標者或委託代理人與本處辦理租賃標的物點移交；租賃標的物以雙方點交時之現況為準。

三、標租後一切應辦手續概由承租人自行負責處理，本處不負任何責任。

壹拾壹、簽約

一、本處對於得標者所繳納之押標金，應於決標後無息發還未得標之投標者。廢標時，亦同。因故停止招標、流標、或其他原因，致證件封未予開封審查，由投標者自行剪開標封取出押標金領回。

二、投標者有下列情形之一者，其所繳納之押標金，扣除溢繳之金額後全部不予發還，其已發還者，並予追繳：

(一)以偽造、變造之文件投標。

(二)投標者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。

(四)報價有效期間內撤回其報價。

(五)開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。

(六)得標後未於規定期限內，繳足保證金或提供擔保。

(七)押標金轉換為履約保證金。

(八)其他經本處認定有影響標租公正之違反法令行為者。

三、本處如發現投標者有下列情形之一者，視為有前款第八目之情形，並依下列各款規定辦理：

(一)採購法第48條第1項第2款之「足以影響公開招租公正之違法行為者」情形。

(二)採購法第50條第1項第3款、第4款、第7款情形之一。

(三) 採購法第50條第1項第5款情形。

1.投標文件內容由同一人或同一廠商繕寫或備具者。

2.押標金由同一人或同一廠商繳納或申請退還者。

3.投標標封或通知本處信函號碼連號,顯係同一人或同一廠商所為者。

4.投標者地址、電話號碼、傳真機號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。

5.其他顯係同一人或同一廠商所為之情形者。

6.投標者投標文件所載負責人為同一人。

(四) 容許他人借用本人名義或證件參加投標。

(五) 投標者或其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員有採購法第87條各項構成要件事實之一。

(六) 投標者或其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員,就有關招標、審標、決標事項,對公務員行求、期約或交付賄賂或其他不正利益。

四、得標者應自得標之次日起30個日曆天內向本處申辦完成租賃手續,並一次繳清租賃保證金2個月月租金,俾利簽訂租賃契約。未事先經本處書面同意,且未於規定期限內申辦租賃手續及繳清租賃保證金者,視為放棄得標權利,所繳押標金不予發還。

五、得標者於決標後有下列情形者,除取消其得標資格外,其押標金不予退還,並將其事實及理由通知廠商:

(一)得標後無正當理由而不訂約或不履行契約者。

(二)核對證件正本時,經查明係偽造、變造使用者。但於投標後奉主管機關核准變更內容或延長有效期限並持有證明文件者,不在此限。

六、本件公有不動產租賃契約應經公證,並載明應逕受強制執行,契約公證費用由雙方各負擔一半。

七、得標人放棄得標權利者，由本處徵詢次得標人是否同意按最高標之月租金額取得得標權。次得標人如同意，應於接到通知之日起14日內函復本處並繳納履約保證金，並依本須知第八點及第九點規定辦理。次得標人如不同意按最高標之月租金額取得得標權或未於期限內完成前項手續者，該標號廢標。

壹拾貳、租賃標的物之面積，以登記面積為準。

壹拾參、 得標者應合法經營，不得違反「公寓大廈管理條例」及其他有關法令之規定。

壹拾肆、其他事項詳見公開招租公告及租賃契約。