

馬祖國內商港福澳碼頭區冷凍、冷藏倉庫標租案

投標須知

一、投標資格：

依法在中華民國領土內有租賃不動產權利之自然人(滿18歲)，可參加投標。

二、投標文件：

具有投標資格者，均可於公告規定期限內，於本處網站下載投標文件(含標租公告影本、投標須知、投標單、租賃契約書、委託書及投標專用信封等相關文件)。

三、現場勘查：

本案為現況點交，投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部投標文件，並於公告所定時段電話預約後，自行赴標的物現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況，且得標後應依契約規定合法使用標的物及其設施，倘有疑問或不明之處，請務必於投標前向本處港埠課洽詢，投標人未赴現場勘查者，亦視同瞭解現況，投標後不得提出異議。投標前應詳為瞭解標的現況包括面積等，於訂約後不得再以實際面積與前述記載之面積及地政機關登記面積有誤差為由，提出任何異議。

四、押標金：

(一) 投標人應依公告所定金額繳交押標金，金額為新臺幣2萬元。

(二) 繳交押標金方式：

金融機構簽發之銀行本票、支票或郵政匯票，受款人為「連江縣港務處」。

五、投標方式及手續：

- (一) 投標人投標時，視為同意本招標文件之全部內容且就標的物現況無任何疑義。投標人一經投標後，即不得以任何理由請求更改、作廢或撤標。
- (二) 投標人投標時須依投標須知所定方式辦理，始為有效投標。
- (三) 投標人投標時應使用本處所規定之投標單，以墨筆、鋼筆或原子筆按表列項目逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額(每年租金)應以「中文大寫」填寫(不得以阿拉伯數字填寫)，最多至個位數且不得低於公告標租底價。
- (四) 投標人為自然人時，投標單除應填寫姓名、身分證統一編號、出生年月日、住址及聯絡電話外，請加蓋投標人印章，並應檢附國民身分證影本。
- (五) 本案不允許共同投標(即一標案僅能有單一投標人)。另外，投標人如對本處其他標案有意競價者(即就不同之標的或標號為投標)，各標應分別填寫投標單及分別繳付押標金，不得並填一張投標單，且應一標一投以各別投標專用信封分別投寄送達，否則其投標無效。
- (六) 投標人應將**押標金票據**，連同填妥蓋章之**身分證明文件影本**(國民身分證或法人登記證明文件)，放入證件封內妥予密封，填妥蓋章

之投標單則放入標單封內妥予密封後，將證件封及標單封一併放入投標封內，於截止投標時間前，以郵遞或專人送達本處，逾時即不予受理，以廢標論。

(七) 投標人就本標租案，如係公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱之公職人員或其關係人者，與公職人員服務或受其監督之機關團體為交易行為前，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」放入證件封內妥予密封，如未揭露者，依同法第 18 條第 3 項處罰。

(八) 同一投標人對同一標案只能遞送一份投標文件，違反者均以廢標論。

六、開標決標：

(一) 依本處公告所定之日期及時間當眾開標、比價及決標，第一階段為資格標，第二階段比價(價高者得)，預定開標日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時，則順延至恢復上班日同一時間、地點開標，不另行公告。

(二) 投標人有意參加開標作業者，應按照公告所定開標日期、時間，自行前往本處(連江縣南竿鄉福澳村 135-6 號)三樓會議室參加開標作業，未參加開標者並不影響其投標之效力，如為合格標仍得作為決標對象。

(三) 自然人為投標人欲參加開標者，應親自攜帶國民身分證、印章以供

本處查驗，如委託他人參加開標者，應檢附本處所規定之委託書（所蓋印章應與投標單相同），並出具委託人之國民身分證影本及受託人之國民身分證影本，以供本處查驗留存。

（四）開標後與本案無關之自然人應主動離場，有效標之投標人與其同行者不得超過二人，但經本處同意參加開標者除外。

（六）決標以最高價者為得標。倘僅一人投標，其投標金額達到標租底價者，亦為得標；如有二人以上投標金額不低於標租底價且投標金額相同者，以比價方式決定(比價次數為3次)，比價日同開標日。如最高標價得標人不簽約者或二人以上投標金額不低於標租底價且投標金額相同者放棄比價，本處得依其他有效標投標人之投標金額由高至低排列優先次序，依序限期(指定最遲回復及簽約日期)徵詢是否有意願議價，逾期未回復及完成簽約者，視同無意簽約。

（七）開標進行中相關細節部分，如投標人與本處或投標人間發生爭議時，由主持人會商監票人裁決後宣布之，投標人不得異議。

（八）如有特殊情事經主持人當場宣布停止招標或開標時，投標人不得異議。

（九）投標人如有下列情形之一，其所投標單無效(標)：

- 1、投標人投標方式或其資格不合規定者。
- 2、未使用本處所規定之投標單及投標專用信封填寫者。
- 3、投標單不按規定項目逐一填寫，或所填內容錯誤或模糊不明，或

經塗改未蓋章、或雖經蓋章仍無法辨識、或印章與名稱不符或漏蓋投標人印章者。

- 4、投標單內附加任何條件、期限，或投標金額(年租金)未達標租底價者。
- 5、投標單及押標金票據，二者缺其一者；或所附押標金之金額不足或不合規定者(當場不得補繳)。
- 6、投標專用信封未填標號或標號經塗改挖補者。
- 7、投標金額未以中文大寫填寫，或經塗改、挖補、或投標金額字跡模糊不清難以辨認者。
- 8、投標專用信封所填標號與投標單所填標號、標的物不符者。
- 9、投標單送達本處已逾截標時間者。
- 10、同一投標人對同一標案郵遞或親送二份以上投標單者。
- 11、投標專用信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- 12、將數張投標單一併裝入一個投標專用信封內者(全部投標單均視為無效標)。
- 13、其他經監標人認為依法不合或未依投標須知各項規定辦理投標者。

七、押標金之處理：

押標金除依第八點規定應予沒收者外，得標人之押標金應轉為租賃押租金之全部或一部分，未得標人需於開標當日或翌日辦公時間內檢附

國民身分證影本及與投標單所蓋相同之印章，向本處無息領回原押標金票據；如係委託他人領回者，受託人除應攜帶本人印章、委託書（委託人需蓋用與投標單相同之印章）外，並應檢附本人及委託人之國民身分證影本（受託人本人應提供身分證正本以供核對）。

八、有下列情事之一者，投標人所繳押標金沒收，以棄權論，並由本處提示票據兌現：

- （一）得標人於決標日之次日起算 14 個日曆天內未與本處完成簽約、繳足契約所定租金、租賃押租金者。
- （二）依投標單所填地址通知得標人之通知書函無法送達，或得標通知經郵局退回或藉故拒收者。
- （三）投標金額低於標租底價者。
- （四）投標人自願放棄得標權利者。
- （五）以偽造、變造之文件投標者。

九、付款與簽約：

- （一）得標人應於決標日之次日起算 14 個日曆天內與本處完成簽訂租賃契約書及繳足租金、租賃押租金等手續。
- （二）本處依現行法令規定無需繳納營業稅，但租賃其間內如因法令變更致本處出租本租賃標的需繳納營業稅時，則租金應曾為加計營業稅後之金額。

十、租賃其間：

- (一) 本案為定期租賃契約，租賃期間屆滿，雙方如無書面租賃契約之序訂，視為雙方均無繼續租賃之意思，租賃關係即行消滅，無民法第 451 條之適用。
- (二) 承租人得於租賃期間屆滿前 3 個月，以書面向本處申請續約；逾期提出申請，或雖於期限內提出，但未獲本處同意續約者或未於租賃期間屆滿前完成簽約程序者，租賃關係於租賃期間屆滿時消滅。
- (三) 本處得依承租人就本契約履行之情形、配合本處執行管理之程度、租金繳交情形及其他情形綜合判斷，以決定是否同意續租；承租人應認知，本處並無續約之義務；承租人對於本處所為不同意續約之決定，不得異議。

十一、租賃標的之使用限制：

- (一) 本租賃標的冷藏庫依其主要用途使用，不得違法使用或作為其他用途使用。
- (二) 承租人不得將租賃標的之一或全部轉租、轉借或以其他變相方法供他人使用，否則本處得提前終止租賃契約。

十二、投標人應自遵守本處「連江縣港務處辦理商港設施以約定方式投資興建或租賃經營作業須知」及商港法等相關規定，投標或得標後不得提出任何異議。

十三、租賃標的標示、面積、其他事項及其他相關租賃條件，請詳見標租

公告及租賃契約書。

十四、備註：

- (一) 本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。
- (二) 本須知之文句如有疑義，解釋權歸屬本處；如必要時得以修正方式酌予修正，其效力優於本須知。
- (三) 本須知若有未盡事項，依相關法令規定辦理。
- (四) 依六、開標決標(六)，本次符資格標者且未進入比價程序者，得保留其底價金額，保留期間為期 1 年，期間若有相應坪數之冷凍庫或冷藏庫釋出，本處不另案辦理標租，可合意辦理租賃、簽約。
- (五) 呈上，若有進入比價程序者且未決標者，依上開規定均保留 1 年資格、期間若有相應坪數之冷凍庫或冷藏庫釋出，本處不另案辦理標租，並與本次比價價格為第二順位且有意願者，優先辦理租賃及簽約。
- (六) 呈上，如最高標價得標人不簽約者，不予保留 1 年簽約資格。

馬祖國內商港福澳碼頭區冷凍、冷藏倉庫標租案 開標流程表

時間	議程	備註
民國 115 年 6 月 1 日星期四		
9:00-9:10	報到(統計人數)	連江縣港務處會議室(3樓)
9:10-9:30	開標(資格標)	符底價者
9:30	比價開始	訂定相同底價者，將以 3 次比價，決定最終價高者
10:00	散會	
10:30	簽訂契約	