

臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司招商文件

一、招商案號：THB-B-107P-001

二、招商機構名稱：臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司

三、招商機構地址：(43501)臺中市梧棲區臺灣大道 10 段 2 號

四、招商機構聯絡人：業務處契約管理科 電話：04-26642585

傳真：04-26580547

五、招商標的名稱及數量摘要：臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 平方公尺土地投資經營案

六、收受招商文件場所地址：(43501)臺中市梧棲區臺灣大道 10 段 2 號

七、收受招商文件之截止日期：中華民國○年○月○日上午 9 時 30 分以前以郵遞或專人送達臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司 4 樓工程處(採購)，逾時無效。

八、公開甄選日期：

(一)第一階段(資格審查)：中華民國○年○月○日上午 10 時 00 分

(二)第二階段(綜合評選)：經資格審查合格之投資廠商家數達 1 家以上(含 1 家)，則進行綜合評選，評選時間、地點由本分公司另行以書面通知。

九、其他事項如附件

招商機構蓋章：

管理費承諾書

【臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 平方公尺土地投資經營案】

(以下各項由投資人填寫並簽署後遞件)

一、投資人名稱：

二、投資人地址：

三、投資人負責人：

四、投資人聯絡人：

電話：

五、投資人營業登記統一編號：

六、投資人承諾之管理費：

按每年新臺幣____佰____拾____萬元整計算

(應以中文大寫填列；以萬元為計算單位，底價為新臺幣〇萬元整)

國字數字大寫對照表

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
零	壹	貳	參	肆	伍	陸	柒	捌	玖

七、其他事項如附件。

投資人公司及負責人章簽章：(須與登記印鑑相符)

--	--

招商機構蓋章：

日期：中華民國 年 月 日

臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司公開甄選須知

【臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 平方公尺土地投資經營案】

第一章 總則

第一條、 本案標的為租賃臺中港第44號碼頭後線約19,726平方公尺土地(實際面積及地號以實測為準，平面圖如契約樣稿附件一)，由投資人經營港埠產業發展及其相關業務。

第二條、 辦理依據：商港法、公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法。

第三條、 投資人之資格條件：依法設立登記之公司。

第四條、 甄選方式、作業及程序：本案採「綜合評選」方式辦理，先以公開方式評選出符合評選標準且比序最優之投資人，再由本分公司與最優投資人進行簽約等後續有關事宜。若最優投資人因故未完成簽約時，本分公司得洽次優投資人遞補，於次優投資人依本分公司通知期限繳納押標金後，始取得簽約資格，逾期視同棄權。

第五條、 使用目的(營業項目)：

一、 投資人非經本分公司方同意，不得在承租範圍內進行契約約定以外之作業，並不得儲放違禁品或危險物品。

二、 租賃經營物之使用項目：由投資人自行規劃、興建及經營散雜貨倉儲設施，不得儲存煤炭、砂石、銅土、散裝水泥、液體貨。

三、 裝卸業務：

(一) 若投資人申請自行辦理所承攬之一般散雜貨裝卸作業，應先研提計畫書送本分公司審查同意後，投資人自備裝卸作業機具及所需人力，投資人依法申請取得「船舶貨物裝卸承攬業-機械化一貫」營業許可證，惟其作業區域限於44號碼頭，且投資人僅限裝卸自己承攬且進儲44號碼頭後線倉儲之貨源。另44號碼頭為公用碼頭，船席指泊需依「臺中港船舶繫泊作業要點」規定辦理，本分公司有權指泊其它船舶停靠44號碼頭，投資人不得異議。

(二) 投資人應維持臺中港44號碼頭船邊提貨功能，亦不得於碼頭岸肩設置固定輸送帶或其他固定設施，投資人自備之裝卸作業機具於裝卸作業完成後，應移至承租區內，不得置於44號碼頭岸肩亦不得影響其他船舶於臺中港44號碼頭靠泊及裝卸作業。

(三) 裝卸作業委託：由投資人統一代理貨主辦理裝卸作業委託。

(四) 代收其它費用：投資人須代本分公司向貨主收取相關費用，如裝卸費、碼頭通過費、一般夜工設備費…等。

(五) 由投資人自行辦理承攬貨物之裝卸作業，投資人須遵守安全、環保、勞安、消防、管理等相關法令規定，並自行負擔因裝卸作業所致之各項損害賠償責任(包括但不限於貨物損壞賠償責任)。

(六) 若投資人不自行辦理所承攬貨物之裝卸作業，則其裝卸作業可由投資人自行指定臺中港現有之合格船舶貨物裝卸承攬業者辦理裝卸作業。

四、臺中港 44 號碼頭靠泊原則：依據「臺中港逸散性貨物碼頭指泊方案公告如附件 1」辦理，倘有修正規定，應以最新公告內容為準。

五、本契約一切權利與義務限於投資人行使、負擔。在契約存續期間，非經本分公司書面同意，投資人不得將租賃物、投資興建設施分租、轉租、或將本契約之權利轉讓第三人或增列共同使用人。投資人與前項第三人間之約定與責任，不得違反本契約之約定。投資人非經本分公司同意，不得將投資興建設施之所有權移轉第三人(如遭第三人強制執行之情形亦屬違約)或為任何涉及所有權之處分行為。

六、本案標的之建蔽率及容積率分別為 70%、130%，法定空地 30%(綠地為法定空地 50%)。

第六條、經營方式：由投資人自行出資規劃、經營、管理，並接受本分公司之督導。投資興建設施之所有權歸屬投資人。

第七條、租賃期限：自契約生效之日起共計 20 年。

第八條、租賃期間內，投資人應依契約樣稿第十六條繳納各項租金費用，各項租金費用計算表詳契約樣稿附件四。

第九條、其它依「臺中港港埠業務費之項目及費率標準表」及經政府頒訂收取之新費率類目與投資人之業務有關者，投資人應按規定向本分公司繳納。

第十條、投資人應繳納予本分公司之各項租金及費用均應外加營業稅。

第二章 甄選文件

第十一條、甄選文件有效期限：自投遞申請之日起至甄選之日後 180 日止。

第十二條、甄選程序及遞件方式：

一、本案採公開甄選方式辦理，資格審查與綜合評選一次遞件，分二階段審查。

(一) 投資人應將本須知第十三條第一項規定之各項「資格審查文件」裝入標示【資格封】之信封內，再將【資格封】及 20 份「投資經營計畫書」一併裝入【甄選文件外封套(箱)】。

(二) 前述之【資格封】及【甄選文件外封套(箱)】均請自備，並分別標示【資

格封】、【投資經營計畫書】、【甄選文件外封套(箱)】，【甄選文件外封套(箱)】應註明招商案號、招商標的名稱、投資人名稱、地址、統一編號及負責人姓名，未註明或未密封者不予接受。

二、本案之遞件方式得以下列二種方式擇一投遞甄選文件：

- (一) 專人送達：投資人得以專人遞送或快遞等方式，於本分公司公告截止收件時間前將甄選文件送至臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司(43501 臺中市梧棲區臺灣大道 10 段 2 號 4 樓工程處(採購))，並投入指定之招商文件投遞箱，凡逾時或將甄選文件投錯投遞箱者，均視為無效。
- (二) 郵遞送件：投資人應以【掛號】、【快捷】郵件向郵局投寄甄選文件，並於本分公司公告截止收件期限前寄達【43501 臺中市梧棲區臺灣大道 10 段 2 號 4 樓工程處(採購)】。

第十三條、本案之甄選文件應檢附文件及份數如下：(缺項或應送份數不足視為不合格)

一、【資格封】內應檢附之「資格審查文件」如次：

- (一) 押標金票據(以現金繳納者免附押標金票據，惟須檢附繳納押標金收據第二聯或其他證明文件) (一份)
- (二) 退還押標金申請書 (一份)
- (三) 公司登記證明文件影本 (一份)
 1. 公司或商業登記主管機關申請發給之「公司登記證明文件」。
 2. 投資人不得以直轄市及縣(市)政府核發之營利事業登記證作為證明文件(經濟部 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號函公告)。
- (四) 公司章程影本 (一份)
- (五) 股東或董監事名冊影本 (一份)
- (六) 最近或前一期營業稅繳稅證明文件影本 (一份)

新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。
- (七) 授權書(若無授權，可免出具授權書) (一份)
- (八) 本招商文件第 2 頁之「管理費承諾書」 (一份)

二、投資經營計畫書(一式 20 份，並裝訂成冊)其內容應載明下列項目：(本項於資格審查階段僅作項目審核，缺項視為資格審核不合格，各項目內容則依本須知第二十條第二項第(八)款撰寫)

- (一) 相關經營實績及理念。
- (二) 興建可行性。
- (三) 營運可行性。

- (四) 財務可行性。
- (五) 法律可行性。
- (六) 對商港經營管理之整體效益。

第十四條、同一投資人以投遞 1 件甄選文件為限。違反前述規定者，甄選前發現者，所投之甄選文件不予審查，甄選後發現者，所投之甄選文件不予接受。屬同一公司之二以上分公司，或同一公司與其分公司或其他類似分公司之分支機構者(如分行或辦事處)，或就本案分別遞件者，或投資人之負責人為同一自然人者均不予接受。本案投資人之負責人或就本案之被授權人不得為本案其他遞件投資人之被授權人，否則不予接受。

第十五條、甄選文件使用文字：中文；但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。

第十六條、投資人承諾之管理費：最低管理費為每年新臺幣 800 萬元 計算，並以 萬元 為計算單位，由投資人於「管理費承諾書」內填入願意承諾之管理費；管理費承諾書與投資經營計畫書內容若有不符，以管理費承諾書中文大寫所填之價格為準，如投資人願意承諾之管理費低於前述要求，投資人甄選文件不予受理。

第十七條、押標金：

一、投資人應繳押標金新臺幣 158 萬元整，得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定本分公司為質權人之金融機構定期存款單等任何一種方式於截止投標前繳交。

二、押標金繳交方式：

(一) 現金：應於截止收件期限前繳至臺灣銀行臺中港分行(臺中市梧棲區四維路 2 號) 臺灣港務股份有限公司 (帳號：057001011028)，並將收據第二聯附於甄選文件【資格審查文件】內於收件截止前遞送。

(二) 現金以外其他方式繳納者，依其性質應分別記載收款人、質權人、受益人為「臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司」，其有效期應較甄選文件有效期長 60 日(即押標金有效期限應自甄選日起 240 日內有效)，並附於甄選文件之【資格審查文件】內於截止收件前遞送。

第十八條、投資人或本案有下列情形之一者，其所繳納之押標金不予發還；其已發還者，並予追繳：

- 一、以偽造、變造之文件遞件申請。
- 二、投資人另行借用他人名義或證件遞件申請。
- 三、冒用他人名義或證件遞件申請。
- 四、在甄選文件有效期間內撤回或修改「管理費承諾書」之管理費單價。
- 五、被評選為最優投資人卻不接受甄選結果或拒不簽約。
- 六、最優投資人未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。

七、押標金轉換為履約保證金。

八、不同投資人之地址、電話號碼、傳真機號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。

第十九條、有下列情形之一者，所繳納之押標金無息予以發還：

一、未被評選為最優投資人。

二、本分公司宣布終止公開甄選程序或因故未辦理公開甄選。

三、投資人之甄選文件已確為不合於甄選規定或無被評選為最優投資人之機會，經投資人要求先予發還者。

四、逾期繳納押標金或繳納後未投遞甄選文件或逾期投遞甄選文件。

五、最優投資人已依規定繳納工程履約保證金。

第三章 甄選程序

第二十條、評選程序：採「綜合評選」，資格審查文件及投資經營計畫書文件一次遞件，分二階段審查。

一、第一階段(資格審查)：

(一) 時間：詳招商公告事項。

(二) 地點：本分公司三樓第一會議室(臺中市梧棲區臺灣大道 10 段 2 號)。

(三) 本分公司主辦單位應於收件截止後三十分鐘內，會同會計處、政風處人員一次開箱取件。凡經投遞或專人送達之甄選文件，投資人擬以任何理由申請補正、作廢或撤回，或以電子資料傳輸方式投遞者，本分公司均不予接受。

(四) 有一家以上(含一家)投資人遞件，且依本須知第十二條規定將甄選文件送達本分公司指定之場所者，即由本分公司組成資格審查小組進行審查投資人之資格條件及投遞之甄選文件，審查項目詳本須知第十三條規定，審核合格者即為「合格投資人」，進入第二階段綜合評選項目之甄選；審核不合格者，喪失甄選資格。

(五) 若無投資人遞件或資格審查結果無合格投資人，則宣佈流標或終止甄選作業。

二、第二階段(綜合評選)：

(一) 時間及地點：經資格審查合格之家數達一家以上(含一家)，則進行綜合評選，由本分公司另予通知綜合評選時間、地點。

(二) 通過前項資格審查之合格投資人，依抽籤順序向評選小組簡報及答詢。

(三) 依投資人所獲「評選小組綜合評分」最高者及次高者評定為本案之最優投資人及次優投資人，計算方式如下：

合格投資人依序簡報及答詢後，由評選小組依合格投資人遞送之投資經營計畫書、簡報及答詢內容，按本須知規定之評選項目、評選標準及評選方式(如表一)予以評分，以出席之評選小組成員評分加總之平均分數為「評選小組綜合評分」(計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入)；除投資人承諾之管理費乙項外，評選小組成員於其餘項目所評分數應為整數，得為零分，但不得為負數，如評選小組成員評定分數於 90 分以上或 70 分以下者，應於「評選意見」欄加註理由，綜合評分最高分數以 100 分為限。

- (四) 如有投資人總分相同之情形發生時，則以管理費承諾書報價較高者為最優投資人。若管理費又相同者，再以投資經營計畫內容之完整性及可行性分數較高者為最優投資人；又投資經營計畫內容之完整性及可行性分數再相同者，則抽籤決定最優投資人。
- (五) 評選小組綜合評分低於 70 分者(計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入)不得被評選為本案之最優投資人或次優投資人。
- (六) 僅有一名投資人時，如評選小組綜合評分達 70 分者，經出席之評選小組成員過半數決議同意者，取得最優投資人資格。
- (七) 綜合評選時，評選小組對投資人所提送之投資經營計畫書及相關文件有疑義，得請投資人予以澄清。
- (八) 綜合評選項目及標準：

表一：綜合評選項目與標準一覽表

項次	評選項目	評選標準	配分
1	相關經營實績及理念	包含但不限於以下項目： 1. 經營理念、 2. 組織現況。	20 分
2	投資經營計畫內容之完整性及可行性	(1)興建可行性：包含但不限於 a. 整體開發構想、 b. 土地使用計畫、 c. 交通動線規劃、 d. 興建時程、 e. 基礎設施規劃、 f. 興建與營運期間之用水/電需求量、 g. 污染防制(治)之相關環保措施。 (2)營運可行性：包含但不限於 a. 整體營運管理構想、 b. 營運組織、	40 分

		<p>c.業務項目說明、</p> <p>d.風險管理、</p> <p>e.保險計畫。</p> <p>(3)財務可行性：包含但不限於</p> <p>a.投資金額、</p> <p>b.投資效益分析、</p> <p>c.資金籌措、</p> <p>d.未來營運時所需之污染防制(治)經費。</p> <p>(4)法律可行性：包含但不限於</p> <p>a.土地使用管制及建管、</p> <p>b.勞工安全、</p> <p>c.作業安全、</p> <p>d.環保等相關規定。</p>	
3	對商港經營管理之整體效益	<p>1.投資人承諾之管理費：</p> <p>本項分數計算方式=【(承諾之管理費/最低管理費)】×10分+10分</p> <p>a.本項基本分為20分。</p> <p>b.採四捨五入法，取至小數點第二位。</p> <p>c.本項最高分為30分，即超過30分者以30分計算。</p> <p>2.其他效益：包含但不限於</p> <p>a.綠地建築之施行計畫(含基地周邊整體綠、美化部分)。</p> <p>b.對商港經營管理之預期效益(如港灣費用、棧埠費用等，惟不包括投資人承諾之管理費)。</p> <p>c.本項最高分為10分。</p>	40分
合計			100分

第二十一條、評選之其它規定：

- 一、投資人應於綜合評選當日派員參加評選，未到者視同棄權，並同時取消評選資格，為維持甄選秩序，除本分公司辦理甄選作業相關人員外，非遞件之投資人不得進入甄選現場。
- 二、如須當場以抽籤方式決定時，由投資人出席人員代表(出席人員由資格封之授權書認定)當場當眾抽籤(每人僅能代表一家投資人)，投資人出席人員

未到場者視同放棄抽籤之機會。

三、甄選當場如發生爭議或有疑問時，經本分公司認為合理，得予以保留，保留期限自甄選之日起三十日內仍無法決定時得終止甄選程序，無息退還押標金。

四、評選出最優投資人後，本分公司應將未獲選之投資人之押標金無息退還；最優投資人得將其押標金移作履約保證金之一部分。

五、投資人之甄選文件及投遞方式與本須知第十二條、第十三條規定不符時，且無第十八條規定之情形者，經審查確定後，原件退還，並無息退還押標金。

第二十二條、若最優投資人因故未完成簽約時，本分公司得洽次優投資人遞補，於次優投資人依本分公司通知期限繳納押標金後，始取得簽約資格，逾期者視同棄權。

第二十三條、未通過資格審查之投資人，所遞送之甄選文件發還；甄選程序因故終止，投資人得書面要求發還甄選文件，本分公司得保留其中一份影本，其餘發還。

第二十四條、投資人所投之**甄選文件外封套(箱)**或**資格審查文件**有下列情形之一者，即視為投資人資格不符，其所投之甄選文件無效，押標金無息退還：

一、投資經營計畫書之內容包含本須知第五條規定之禁止事項者。

二、甄選文件外封套(箱)未註明招商案號、招商標的名稱、投資人名稱、地址、統一編號及負責人姓名，或封口未密封者。

三、寄達時間已逾截止收件時間者。

四、檢附文件不符合本須知相關規定者。

五、未依規定繳納押標金，或押標金不足者。

六、同一投資人投遞甄選文件 2 封以上(含 2 封)。

七、投資人資格不符本須知第三條所訂投資人資格者。

八、未依本須知第十二條、第十三條規定裝封者。

第二十五條、投資人所投**管理費承諾書**有下列情形之一者，其所投之管理費承諾書無效，押標金無息退還：

一、檢附文件不符合本須知相關規定者。

二、未使用加蓋本分公司招商戳章之管理費承諾書者。

三、管理費承諾書以鉛筆或可擦拭筆填寫者。

四、管理費承諾書未加蓋與登記印鑑相符之投資人公司印章與負責人印章者。

五、管理費承諾書塗改後未加蓋印章，或填寫之文字、數量無法辨認者。

六、管理費承諾書式樣或塗改字句，或管理費承諾書內另附條件者。

七、管理費未以中文大寫正楷填寫總數者。

- 八、投資人願意承諾之管理費未達「最低管理費」者。
- 九、檢附 2 張以上(含 2 張)管理費承諾書者。
- 十、未依本須知第十二條、第十三條規定裝封者。

第四章 履約

第二十六條、簽約：

- 一、最優投資人應於繳納工程履約保證金之次日起 2 個月內無條件依契約樣稿與本分公司完成簽約。
- 二、最優投資人應於本分公司規定期限內提交投資經營計畫書送本分公司，完成修訂後由本分公司備查。

第二十七條、繳納履約保證金：

- 一、履約保證金：最優投資人應依下列約定繳交履約保證金(詳契約樣稿第三十二條)。
 - (一) 工程履約保證金：最優投資人應於接獲本分公司綜合評選結果書面通知之次日起 15 日內繳納工程履約保證金，並得將押標金移作工程履約保證金再補足其差額，另工程履約保證金於繳納營運履約保證金後無息退還。
 - (二) 營運履約保證金：最優投資人應依契約規定於全區完工後乙次繳納營運履約保證金，於契約終止或期滿且無待解決事項後，由本分公司無息發還。
- 二、逾期不繳納或不繳足工程履約保證金、或不簽約者，則不經催告視為放棄最優投資人資格，其原繳之押標金不予發還。

第五章 附則

第二十八條、全份招商文件包括(1)招商公告(2)公開甄選須知(3)契約樣稿(4)其他(退還押標金申請書、授權書)。

第二十九條、本案之招商文件若有不同規定或互有抵觸時，以契約樣稿為優先。

第三十條、其他有關事項詳如附件契約樣稿。

授 權 書

茲授權_____先生(或小姐)代表本公司出席貴分公司「臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 平方公尺土地投資經營案」相關會議，該員於會議中所做之任何承諾或簽認事項直接對本公司發生效力，本公司均予以接受，並經本公司確認被授權人之下列簽樣真實無誤。

被授權人之簽樣：

請惠予核備。

授權人 公司名稱：

印

負責人姓名：

印

公司統一編號：

負責人身分證統一編號：

此致

臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司

被授權人： (被授權人簽章即視為接受本案授權)

印

性別： 出生年月日： 身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附註：

- 一、被授權人應攜身分證明文件正本備驗。
- 二、公司負責人親自參與本案評選，免附本授權書，惟仍應攜身分證明文件正本備驗。

附件 1：臺中港逸散性貨物碼頭指泊方案

因應國際環保趨勢、降低污染，營造更優質的港區環境以利臺中港區長遠發展，針對逸散性貨物，參照本分公司 107 年 1 月 30 日「臺中港逸散性貨物裝卸作業說明會」宣導內容暨業者反映意見，擬議碼頭指泊配合措施如次：

一、本方案集中管理貨類(不含已集中管理之煤炭、銅土、砂石)：

矽砂、爐石、水泥熟料、石灰石、純鹼、長/霞石、硫酸銨、石膏、白雲石等，以及其他裝卸、搬運過程會產生逸散性粒狀物之所有貨類。

二、裝卸前提：

依據本分公司 107 年 1 月 30 日「臺中港逸散性貨物裝卸作業說明會」宣導，逸散性貨物未來須採「不揚塵、不落地、密閉式」方式裝卸，108 年 1 月 1 日起經認定具污染防治成效之機具始可進行裝卸作業。

三、指泊方案：

(一) 集中指泊 28、29、44 號碼頭，三座碼頭無順位之分，各碼頭指泊原則說明如次(作業機具以符合「不揚塵、不落地、密閉式」裝卸政策為前提)：

1. 28 號碼頭：公用水泥專業碼頭，載運水泥之船舶優先指泊，其他船舶依先到先靠原則辦理；他船靠泊期間如遇水泥船到港，應即自費移讓。
2. 29 號碼頭：公用深水碼頭，吃水 10.5 公尺以上之深水船優先指泊，其他船舶依先到先靠原則辦理。
3. 44 號碼頭：公用散雜貨碼頭，不分船型依先到先靠原則辦理。

(二) 南碼頭區西側、西碼頭及石化工業專業區之業者所屬船舶，得集中指泊該區鄰近碼頭，以下碼頭無順位之分，各碼頭指泊原則說明如次：

1. 105 號碼頭：依「臺中港 105 號碼頭營運暨煤炭船指泊方案公告」辦理，煤炭船期空檔得予指泊。
2. 106 號碼頭南段 100 公尺(依完工工期開放使用)：為風機組件兼公用散雜貨碼頭，具重件特性，風電工作船期空檔得予靠泊裝卸。

(三) 本指泊方案自 108 年 1 月 1 日起實施，暫行 2 年，後續視碼頭使用情形及本公司營運規劃滾動檢討。