

高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間
遴選出租案

招商文件
【第一部：申請須知】

國營臺灣鐵路股份有限公司

中華民國 114 年 3 月

目錄

第 1 章 名詞定義及一般說明	1
1.1 名詞定義	1
1.2 一般說明	2
第 2 章 計畫說明	4
2.1 本案基本資料說明	4
2.2 計畫範圍	4
2.3 整建營運權、契約期間及租賃範圍	6
2.4 資產之點交及調查	8
2.5 整建要求	8
2.6 營運要求	9
2.7 固定租金	9
2.8 營運權利金	10
2.9 其他費用	10
第 3 章 申請作業規定	11
3.1 申請人資格及應提出之資格證明文件	11
3.2 申請程序	13
3.3 申請保證金	14
3.4 釋疑及回覆	15
3.5 檢舉	16
3.6 參考文件	16
第 4 章 投資計畫書主要內容及格式	17
4.1 申請人注意事項	17
4.2 投資計畫書主要內容	17
4.3 投資計畫書撰寫及編排方式	20
第 5 章 申請案件之遴選方式及遴選時程	21
5.1 遴選委員會組織	21
5.2 資格預審	22
5.3 綜合遴選	26
5.4 評定方式	30
第 6 章 政府承諾及協助事項	31
6.1 本公司承諾辦理事項	31
6.2 本公司協助辦理事項	31
6.3 本公司不擔保協助或協助事項必然成就	31

第 7 章 簽約期限	32
7.1 簽約前應完成之事項	32
7.2 履約保證	32
7.3 簽約	33

附件

附件 1：申請文件檢核表	
附件 2：申請書	
附件 3：申請切結書	
附件 4：合作聯盟協議書	
附件 5：合作聯盟授權書	
附件 6：代理人委任書	
附件 7：債信能力聲明書	
附件 8：營運權利金報價單	
附件 9：履約保證金不可撤銷擔保信用狀	
附件 10：履約保證金保證書	
附件 11：中文翻譯切結書	
附件 12：申請人疑義請求釋疑表	
附件 13：資格審查表 1-含補正事項表	
附件 14：資格審查表 2-資格審查結果彙總表	
附件 15：綜合評審評分表	
附件 16：綜合評審總評分表	
附件 17-1：申請文件封	
附件 17-2：資格文件封	
附件 17-3：申請保證金封	
附件 17-4：營運權利金報價單封	
附件 18：地籍圖（參考）	
附件 19：高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間之平面配置圖（參考）	
附件 20：參考文件清單	
附件 21-1：公職人員及關係人身分關係聲明書	
附件 21-2：公職人員及關係人身分關係揭露表	

第 1 章 名詞定義及一般說明

1.1 名詞定義

本招商文件所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- 1.1.1 本案：指「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」。
- 1.1.2 本公司：指國營臺灣鐵路股份有限公司。
- 1.1.3 租賃契約：指本公司與民間機構簽訂之「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間租賃契約」。
- 1.1.4 租賃標的物：指本案租賃範圍，為高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間，商業大樓為 10 層樓，其樓地板面積為 45,183.41 平方公尺（以實際點交為準），商業空間面積為 8,594 平方公尺，本案租賃範圍之總樓地板面積合計 53,777.41 平方公尺。
- 1.1.5 義務維護管理範圍：指商業大樓室內樓地板面積 3,177.82 平方公尺、商業大樓一樓戶外面積 658.74 平方公尺、及車站週邊商業空間樓地板面積 391 平方公尺之範圍，民間機構應負責義務維護管理範圍之檢查、維護、保養、修繕、更新及重置，且該範圍不得為營運使用。
- 1.1.6 遴選委員會：指本公司為辦理本案申請案件之綜合遴選所成立本案之遴選委員會。
- 1.1.7 申請人：指依本招商文件規定向本公司申請參與本案之申請人，並依不同之遴選作業階段，分別稱為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 1.1.8 合格申請人：指依本招商文件規定提送申請文件，通過資格預審並可繼續參與綜合遴選階段之申請人。
- 1.1.9 最優申請人：指依本招商文件規定通過資格預審、綜合遴選，經遴選委員會評定為最優申請案件之合格申請人。
- 1.1.10 次優申請人：指依本招商文件規定通過資格預審、綜合遴選，經遴選委員會評定為次優申請案件之合格申請人。
- 1.1.11 專案公司：指最優申請人或遞補之次優申請人，依本招商文件規定設立之公司。
- 1.1.12 民間機構：指最優申請人或遞補之次優申請人經取得本公司發函通知後，依本招商文件規定設立之新專案公司，並與本公司簽訂租賃契約者。
- 1.1.13 合作聯盟：指由二家以上、三家以下之公司為申請參與本案所組成之合作團體，其成員包含授權代表公司及其他一般成員。

- 1.1.14 廠商：指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供商業百貨、租賃辦公等事業之自然人、法人、機構或團體。
- 1.1.15 投資計畫書：指申請人依本招商文件規定提出參與本案所研擬之計畫內容。
- 1.1.16 投資執行計畫書：指最優申請人接獲本公司通知為本案最優申請人之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書參酌遴選委員會意見修正後，並經本公司同意之投資執行計畫書，作為民間機構整建及營運本案之依據。遞補之次優申請人，則於接獲本公司通知遞補之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書參酌遴選委員會意見修正後，並經本公司同意之投資執行計畫書。
- 1.1.17 營業總收入：指會計年度內，民間機構經會計師查核簽證之財務報告書中營業收入之總額。如為委託或出租第三人經營，且為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者，以該第三人之營業收入並得扣除民間機構委託或出租第三人經營之租金，計為民間機構之營業收入；若非為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者，則以委託或出租第三人經營之租金計算（如辦公室出租）。
- 1.1.18 終端消費者：指於本案租賃範圍內以消費為目的而為交易、購買、使用商品或接受服務者。
- 1.1.19 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.2 一般說明

- 1.2.1 本招商文件為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對申請人所為規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之申請人（包括本招商文件公告期間提出申請之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人）。
- 1.2.2 申請人應詳閱本招商文件，並於規定期限內提出申請文件；申請人一經提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件所規定之事項，申請人不得逾越本招商文件規定或提出任何附帶條件或但書（融資意願書除外）。違反者，以本招商文件為準，超過或逾越本招商文件規定部分視為無效。
- 1.2.3 申請人對本招商文件內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於招商文件規定期限內依規定方式提出。本公司所為之書面澄清視為本招商文件之一部分，所有疑義或有未詳盡之處依本公司之解釋為準。本公司得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。

- 1.2.4 本招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響各條文之意義、解釋或規定。若章節標題與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。
- 1.2.5 本招商文件所提及之法令亦包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容。若該等法令有重大修正時，本公司應酌予延長申請期限。
- 1.2.6 申請人須自行負擔參與本案申請作業所支出之各項費用，除本招商文件另有規定外，本公司不給付申請人參與本案申請作業所支出之各項費用。
- 1.2.7 本招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期例假日、國定假日或其他休息日等均計入。
- 1.2.8 不同申請人向本公司提出申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本公司得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定。如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。
- 1.2.9 本招商文件未盡事項，悉依國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點(以下簡稱出租及利用作業要點)及相關法令規定辦理。

第 2 章 計畫說明

2.1 本案基本資料說明

2.1.1 計畫緣起

為配合鐵路地下化工程，交通部鐵道局於高雄車站興建商業大樓、車站週邊商業空間及旅館大樓，其中商業大樓及車站週邊商業空間預計於 113 年年底完工，114 年下半年將辦理點交予本公司。本案係位於臺鐵高雄鐵路地下化工程之高雄車站位置，具雙鐵共構優勢，每日約 5 萬人旅次，擁有潛在消費族群，且本案位於站前商圈，具未來發展為精華商圈地帶之潛力。因此，本案所處地段極具交通便利性、商業機能活絡度及休閒娛樂功能性，透過結合交通運輸、休閒遊憩、娛樂交流等服務機能，提升地方機能完善度、滿足便捷商務需求、提供高品質的多元行旅服務，活絡周邊商業活動，開啟都市發展的新契機。

2.1.2 計畫目的

本案藉由公開遴選出租引進民間整建及營運租賃標的物，擬達成以下目的：

1. 活化並提高土地使用效能，提升車站旅運服務機能、滿足商務需求及營造新商機，再塑臺鐵意象，亦為整體社會經濟面及地方發展帶來正面而顯著的功能效用。
2. 引進民間參與技術、創意、效率及資金，整建租賃標的物，提高營運效率及高品質之公共服務，協助政府部門降低財政負擔，促進周邊地區生活機能及經濟活絡，增加就業機會。

2.1.3 辦理依據

依出租及利用作業要點第 4 條第 2 項規定，公開辦理遴選出租。

2.2 計畫範圍

2.2.1 基地位置

本案係位於臺鐵高雄鐵路地下化工程之高雄車站位置，周邊交通系統包含主要幹道中華路（60M）、博愛路（50M）、中山路（50M）、民族路（60M）及次要道路自立路（20M）、建國路（25M）、復興路（20M）。

2.2.2 租賃標的物

本案租賃標的物為高雄車站商業大樓暨週邊商業空間，租賃範圍之總樓地板面積合計 53,777.41 平方公尺（以實際點交為準），詳圖 1。

2.2.3 義務維護管理範圍

民間機構應負責本案義務維護管理範圍之檢查、維護、保養、修繕、更新及重置，且該範圍不得為營運使用，範圍詳表 1、表 2。義務維護相關規定詳本招商文件第二部「租賃契約（草案）」第 4.5.15 條約定。

圖 1 本案租賃標的物示意圖(以紅虛線標示)

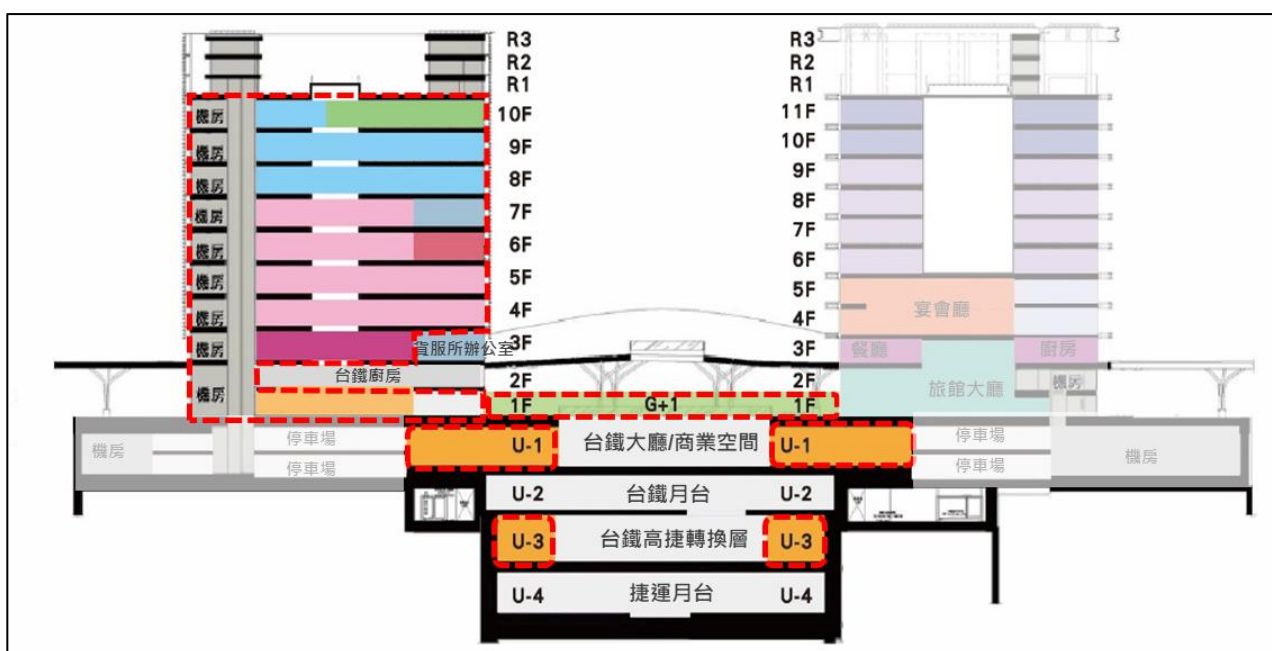


表 1 高雄車站商業大樓各樓層面積計算表、租賃範圍及義務維護管理範圍

棟別	樓層別	室內面積 (商場、餐飲 場所、辦公 室)(a)	陽台+ 外廊 面積 (b)	附屬 空間 (c)	租賃範圍	義務維護 管理範圍	備註
商業大樓	1F	2,646.52	712.88	1212.1	4,571.07	658.74	
	2F	1,341.19	-	1,716.99	0	0	本樓層空間為本公司自用 3,058.18 平方公尺
	3F	3,377.16	1,932.92	-	3,543.48	0	本樓層部分辦公空間為本公司自用 1,766.60 平方公尺
	4F	3,414.89	1,880.51	-	5,299.40	0	(a)、(b)、(c)所列空間皆為一般建築使用執照範圍
	5F	3,418.89	1,891.19	-	5,310.08	0	
	6F	3,344.65	1,922.9	-	5,267.55	0	
	7F	2,136.43	1,891.19	-	5,310.08	0	
	8F	3,418.89	1,891.19	-	5,310.08	0	
	9F	3,418.89	1,891.19	-	5,310.08	0	
	10F	3,418.89	1,842.7	-	5,261.59	0	
	R1	2,378.33	-	-	0	2,378.33	
	R2	799.49	-	-	0	799.49	
	合計	-	-	-	45,183.41	3,836.56	

表 2 高雄車站週邊商業空間各樓層面積計算表、租賃面積範圍
及義務維護管理範圍

空間	名稱	租賃範圍	義務維護管理範圍	備註
高雄車站天棚下 商業空間 (G+1 地面層)	A1	125	0	左列空間皆 為特種建築 物範圍
	A2	65	0	
	A3	60	40	
	A5	100	0	
	A6	98	0	
	A7	95	0	
	A8	42	0	
	合計	585	40	
高雄車站站區 商業空間 (U-1 地下一層)	商業 空間	7,321	351	
高雄車站站區 商業空間 (U-3 地下三層)		688	0	
合計		8,594	391	

2.3 整建營運權、契約期間及租賃範圍

2.3.1 整建營運權

本公司同意民間機構於本案契約期間內取得整建營運權如下：

1. 本案需於高雄市轄區內設籍新成立專案公司，並專門負責投資整建營運本案。
2. 民間機構應依投資執行計畫書規劃設計之各項設施，開發整建並經營管理。如民間機構需變更投資執行計畫書規劃整建營運內容，除於本公司核定投資執行計畫書時同意之範圍外，民間機構應提交變更計畫書送經本公司同意後始得為之，變更計畫之費用由民間機構負擔。
3. 民間機構得於租賃標的物內開發經營所需事業，但所有開發項目及營運事業均應遵守土地使用分區管制規定。
4. 本案屬民間機構所有之營運資產，在不影響租賃標的物之正常運作，並符合下列規定之一者，本公司得同意其轉讓、出租或設定負擔：
 - (1) 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；
 - (2) 出租或設定負擔之期間，以租賃契約之期限為限；
 - (3) 設定負擔者，以訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資之擔保者為限。
5. 本案新成立之專案公司非經本公司同意，不得進行轉投資行為。
6. 本案不開放外國法人及依大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人參與投資。

2.3.2 契約期間及優先定約權

1. 契約期間：自租賃契約簽訂日起生效，租賃期間自本案完成資產點交日之次日起算，除租賃契約另有約定外，包含製作期及營運期，共計 20 年，以租賃期間之末日為契約期間屆滿之日。除租賃契約另有約定外，如民間機構之製作期間提前、延誤或展延，營運期間應配合隨之增減，租賃期間維持 20 年。
2. 製作期間：自本案完成資產點交日之次日起至營運開始日止，最長不得超過 2 年。如有不可歸責於民間機構之情形，經本公司同意展延者，不在此限。
3. 營運期間：自本案營運開始之日起至契約期間屆滿之日止。
4. 優先定約權：

(1) 第一次優先定約

民間機構於營運期之營運績效評估達 70 分為「合格」，營運績效評估達 80 分以上為「良好」。營運期間若有超過 11 年以上被評定為「合格」，且其中超過 8 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 5 年中有 3 年以上被評定為「良好」，民間機構得申請第一次優先定約，其期間以 10 年為限。

(2) 第二次優先定約

第一次優先定約之契約期間，超過 5 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 3 年中有 2 年以上被評定為「良好」，民間機構得申請第二次優先定約，其期間以 10 年為限。

(3) 相關規定詳本招商文件第二部「租賃契約（草案）」第 16.3 條約定。

2.3.3 工作範圍

與本案之整建、營運及移轉有關者，均為民間機構之工作範圍，包括本案之規劃、設計、整建、營運、維護、更新、增置及移轉等，其內容分述如下：

1. 整建範圍

本案整建範圍指本公司交付之範圍，即租賃標的物。

2. 營運範圍

本案營運範圍主要針對上述之整建範圍，提供民間機構進行以下營運事項：

- (1) 為完善車站之商業活動服務機能等相關業務之營運、管理、維護、更新及增置。
- (2) 其他依租賃契約所規範之事項。
- (3) 其他經本公司核定之營運事項。

- 2.3.4 其他整建規範詳本招商文件第二部「租賃契約（草案）」第7章。
- 2.3.5 本案天棚下商業空間 A4、商業大樓 2 樓及 3 樓現規劃由本公司自用，倘若未來配合公司政策而規劃將上開空間委外營運，本公司得詢問民間機構有無承租意願，如有承租意願，雙方再就上開空間相關權利義務另訂契約。

2.4 資產之點交及調查

2.4.1 資產提供方式

本案資產採現況點交予民間機構，並納入本案租賃契約之租賃範圍。

2.4.2 資產交付

1. 本案資產由本公司負責提供者，依本公司指定日期辦理資產交付事宜，並由本公司依資產採現況點交予民間機構使用。
2. 本公司應於預定點交日之前 7 日以書面通知民間機構，並由本公司、交通部鐵道局與民間機構三方指派代表辦理現場會勘。交通部鐵道局及本公司應出具相關資產清冊等資料辦理實際清點作業，並作成會勘紀錄，經三方確認無誤後簽認，始完成資產交付。

2.4.3 資產調查

1. 民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需各項調查工作及相關費用。
2. 民間機構得於租賃契約簽訂日之次日起、資產交付前，經本公司及交通部鐵道局同意後進入租賃標的物進行規劃設計所需各項調查工作。
3. 民間機構不得以租賃標的物之現況，或以探勘後得知之狀況與本公司或交通部鐵道局提供資料不合，或其他可能影響履行租賃契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向本公司提出索賠。

2.5 整建要求

2.5.1 製作期間

除租賃契約另有約定或不可歸責於民間機構之事由外，製作期自本案完成資產點交日之次日起至營運開始日止，最長不得超過 2 年（含調查、規劃、設計、與本案有關之審查及證照申請、施工，以及本公司同意民間機構開始營運之時程等工作）。如有不可歸責於民間機構之情形，經本公司同意展延者，不在此限。

2.5.2 民間機構應於完成本案資產點交日之次日起 3 個月內，依租賃契約及投資執行計畫書提出本案之整建執行計畫書，經本公司備查後辦理。

2.5.3 本案整建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由建築師、技師、顧問機構、承包商辦理，均由民間機構負全部責任。本公司或其委託之機構對民間所為之任何同意、

核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

2.5.4 除租賃契約另有約定者外，本案開發如依民間機構之規劃方案需進行相關之都市設計及土地使用開發使用許可審議、環境影響評估、交通影響評估等作業，應由民間機構負責辦理並負擔費用。

2.5.5 民間機構於製作期間所需設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃。民間機構得於投資計畫書中提出需本公司協助事項，經雙方議定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。

2.5.6 綠建築標章

本案高雄車站及商業大樓於 110 年 2 月 8 日獲得內政部內授建研字第 1100850204 號核發候選綠建築證書(證號:CGB-BC-01-01678)，並經評定其綠建築等級為鑽石級。民間機構於於租賃標的物取得鑽石級綠建築標章有效期間內，應繼續維持租賃標的物之鑽石級綠建築標章等級；於上開有效期間屆至後，民間機構於租賃期間內應至少維持租賃標的物之銀級綠建築標章等級，並依相關規定辦理延續認可申請事宜。

2.5.7 相關規定詳本招商文件第二部「租賃契約(草案)」第 7 章。

2.6 營運要求

2.6.1 民間機構應於營運開始日之 3 個月前，依租賃契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經本公司備查後據以營運，其後如有修正時，亦同。

2.6.2 民間機構負責營運期間商業大樓及車站商業空間出入口區域之打掃清潔，並配合本公司進行商業大樓之太陽能板管理維護。

2.6.3 本案契約期間內，民間機構自有資金之比率不得低於 30%，倘有不足者，應進行增加財產、減少負債或其他有效適當之方式，以維持前開自有資金比率。

2.6.4 相關規定詳本招商文件第二部「租賃契約(草案)」第 8 章。

2.7 固定租金

2.7.1 製作期免收固定租金。

營運期之固定租金為新臺幣 15,000 萬元，並加計依高雄車站商業大樓暨車站周邊商業空間所佔建築面積之當期公告地價總額與簽約當期公告地價總額差額之 1%，且以租賃樓地板面積占總樓地板面積比例計算之數額。

2.7.2 固定租金計收之相關規定詳本招商文件第二部「租賃契約(草案)」第 10.1 條。

2.8 營運權利金

2.8.1 營運權利金計收之相關規定詳本招商文件第二部「租賃契約(草案)」第 10.2 條。

2.8.2 本案收取之營運權利金需繳納營業稅，並應由民間機構負擔。民間機構應於繳納營運權利金時，一併外加繳納予本公司。

2.9 其他費用

2.9.1 本案租賃期間之地價稅及房屋稅均由本公司負擔。

2.9.2 除本須知第 2.9.1 條規定外，本案所有稅捐、規費與費用(包括但不限於印花稅，以及因移轉時所產生之契稅)均應由民間機構負擔。

2.9.3 本案所需水、電、瓦斯、電信及通訊，由民間機構洽請相關事業單位辦理，費用由民間機構負擔。

第 3 章 申請作業規定

3.1 申請人資格及應提出之資格證明文件

3.1.1 申請人得以單一公司為單一申請人，或由三家以下之公司組成之合作聯盟參與本案之申請。

3.1.2 單一申請人

申請人應為依中華民國法律成立之本國公司。

3.1.3 合作聯盟

1. 合作聯盟成員之基本資格：應為依中華民國法律成立之本國公司，合作聯盟之成員以三家公司為限。
2. 以合作聯盟方式申請者，其成員應包含授權代表與一般成員，並分別指明之，且於申請階段其成員不得變更。合作聯盟成員不得為本案之其他申請人或為其他申請人之分包廠商。本案要求申請人應提供之資格文件，合作聯盟每一成員均應提出。
3. 以合作聯盟方式申請者，須提出「合作聯盟協議書」(詳本申請須知附件 4)。合作聯盟協議書內容應包括各成員間之分工、權利及義務、應認足之專案公司股份數或持股比例等，其有效期限至少應持續至本案租賃契約簽訂之日止。於申請階段，合作聯盟之成員及合作聯盟協議書之內容均不得變更。

3.1.4 基本資格證明文件

申請人(若為合作聯盟者，其各成員)應檢具合法登記證明文件(含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司登記事項卡抄錄本)影本 1 份，並註明與原件相符且經公司負責人及公司簽名或用印，抄錄日期應為本案公告日以後。

3.1.5 申請前與本公司有法律糾紛或承辦本公司其他業務拖欠費用或承租標的物尚未繳清應付租金、違約金或其他原契約所約定應由承租人之付之費用者，不得申請本案。受主管機關停業處分期限未滿者，亦同。

3.1.6 申請人財務資格要求

1. 以單一公司方式申請者，應符合以下全部財務資格：
 - (1) 實收資本額及權益淨值須在新臺幣 2 億元(含)以上。
 - (2) 依法定期繳納營業稅及所得稅(或出具免納稅證明)。
 - (3) 於最近 3 年內無退票紀錄。
2. 以合作聯盟方式申請者，應符合以下全部財務資格：
 - (1) 授權代表實收資本額及權益淨值須在新臺幣 1.5 億元(含)以上；合作聯盟所有成員之實收資本額及權益淨值總計在新臺幣 3 億元(含)以上。

(2) 依法定期繳納營業稅及所得稅（或出具免納稅證明）。

(3) 於最近 3 年內無退票紀錄。

3.1.7 申請人開發實績要求

1. 以單一公司方式申請者，應具備投資、開發、經營或承攬經營商場、購物中心、美食街等商業設施之總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上之實績。
2. 以合作聯盟方式申請者，至少一名成員應具備投資、開發、經營或承攬商場、購物中心、美食街等商業設施之總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上之實績。

3.1.8 申請人財務資格證明文件

1. 財務報表

最近 1 年經會計師簽證之財務報表，新設立未滿 1 年者，須提出設立後至本案公告日之上月末日經會計師簽證之財務報表。

2. 納稅證明

依法定期納稅證明文件為最近一期營業稅及營利事業所得稅納稅證明；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明。

3. 無退票紀錄證明

最近 3 年內無退票紀錄之證明文件為本案公告日以後向台灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。

4. 金融機構融資意願書及融資機構評估意見書

申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。

3.1.9 申請人開發實績證明文件

1. 具有投資、開發、經營或承攬商場、購物中心、美食街等商業設施之總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上實績之證明文件，如公司設立登記文件、立案證明、章程、設置辦法、契約書、合作協議書、投資績效證明文件、結案證明、驗收證明、服務經歷證明等。

3.1.10 申請人所提出之資格證明文件均為影本，本公司於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，並不予發還申請保證金。

3.1.11 資格證明文件之認證

1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其證明文件無須認證。
2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，除會計師出具之財務報表及金融機構出具之無退票證明紀錄外，其證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。
3. 所有資格證明文件若非採用中文，須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

3.2 申請程序

3.2.1 申請人應於公告期限截止日前將應備文件以郵寄或專人送達收件處，應備文件說明如下：

1. 申請文件檢核表正本 1 份（詳申請須知附件 1）。
2. 申請書正本 1 份（詳申請須知附件 2）。
3. 申請切結書正本 1 份（詳申請須知附件 3）。
單一公司申請人及合作聯盟申請人各成員應分別出具申請切結書；合作聯盟申請人各成員應遵守履行本申請須知內容並負連帶責任。
4. 合作聯盟協議書正本 1 份（詳申請須知附件 4，非合作聯盟方式申請者免附）。
5. 合作聯盟授權書正本 1 份（詳申請須知附件 5，非合作聯盟方式申請者免附）。
合作聯盟各成員應出具合作聯盟授權書，載明授權代表公司處理本案各階段申請、遴選及與本案相關事宜。
6. 代理人委任書正本 1 份（詳申請須知附件 6）。
單一公司申請人及合作聯盟授權代表公司應指定一自然人為代理人並檢具代理人委任書。
7. 債信能力聲明書正本 1 份（詳申請須知附件 7）。
8. 營運權利金報價單正本 1 份（詳申請須知附件 8）。
9. 申請保證金繳納證明文件正本 1 份。
10. 基本資格證明文件影本 1 份。
11. 財務資格證明文件影本 1 份。
12. 開發實績證明文件影本 1 份。
13. 金融機構融資意願書與對投資計畫書之評估意見影本各 1 份（無融資計畫者免附）。
14. 投資計畫書 1 式 20 份及電子檔 1 份。
投資計畫書應依本申請須知第 4 章「投資計畫書主要內容及格式」規定撰寫，且應同時檢附包含投資計畫書本文之可編輯電子檔，以及含公式連結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔之光碟、隨身碟或其他儲存設備 1 份。
15. 中譯本正本 1 份（無者免附）。
16. 中文翻譯切結書正本 1 份（詳本申請須知附件 11，無者免附）。
17. 公職人員及關係人身分關係聲明書正本 1 份（詳本申請須知附件 21-1）。
18. 公職人員及關係人身分關係揭露表正本 1 份（詳本申請須知附件 21-2，無者免附）。

- 3.2.2 申請須知第 3.2.1 條所稱合作聯盟協議書係指申請人以合作聯盟方式申請時應提出之文件，其內容應包含合作聯盟各成員之分工、權利及義務、專案公司之股份數或持股比例。其有效期間至少應持續至本案完成租賃契約簽訂之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。合作聯盟各成員於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。協議書內容非經本公司同意，不得變更。
- 3.2.3 申請須知第 3.2.1 條所稱合作聯盟授權書係指申請人以合作聯盟方式申請時應提出之文件，其內容為指定授權代表，作為合作聯盟申請人於申請期間之全權代表。
- 3.2.4 申請須知第 3.2.1 條所稱之代理人委任書係指申請人應指定一自然人為代理人，代理本案申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。
- 3.2.5 文件提送方式
申請人應依本招商文件規定提出申請文件，分別將資格文件置於資格文件封（詳本申請須知附件 17-2）內、申請保證金繳納證明文件置於申請保證金封（詳本申請須知附件 17-3）內、營運權利金報價單置於營運權利金報價單封（詳本申請須知附件 17-4）內，均密封後，再將所有申請文件及投資計畫書裝箱以申請文件封（詳本申請須知附件 17-1）密封後提出申請。申請文件須以郵遞或專人方式送達，於公告截止日下午 5 時 00 分前送達至下列收件地點：國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處(100230 臺北市中正區北平西路 3 號 6 樓 6026 室)，逾時恕不受理。
- 3.2.6 申請人提送之所有申請文件，於遴選結束後，不論審核結果如何，均不返還。
- 3.2.7 本案不補貼申請人之申請文件製作費用及參與本案申請作業所支出之各項費用。

3.3 申請保證金

- 3.3.1 本案申請保證金金額為新臺幣 1,000 萬元。
- 3.3.2 申請人可自行選定下列方式之一繳納申請保證金：
1. 金融機構簽發之即期本票或即期支票，受款人為「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」。
 2. 保付支票，受款人為「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」。
 3. 郵政匯票，受款人為「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」。

3.3.3 申請人有下列情形之一者，其所繳納之申請保證金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 申請人獲選為本案之最優申請人或次優申請人後，因可歸責於該申請人之事由，未於本公司指定時間內完成簽約。
3. 申請人提出申請，無故撤回申請者。
4. 未於規定期限內，繳足履約保證或提供擔保。
5. 經本公司認定有影響本案遴選公平之違反法令行為者。
6. 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府機關或本公司之情事發生。

3.3.4 申請人未入選時申請保證金之退還
除最優申請人及次優申請人外，其他申請人應於接獲未入選通知後 10 日後，洽本公司無息領回申請保證金。

3.3.5 最優申請人及次優申請人申請保證金之退還

1. 最優申請人或次優申請人應於民間機構繳納履約保證金 10 日後，洽本公司無息領回申請保證金。
2. 最優申請人或遞補為最優申請人之次優申請人亦得向本公司申請將申請保證金轉換為履約保證金之一部分。

3.3.6 申請人辦理前述保證金領回時，得由代理人持單一申請人或合作聯盟授權公司印章、負責人(代表人)印章及代理人被授權證明文件辦理。

3.4 釋疑及回覆

3.4.1 對本招商文件內容有疑義者，應於本招商文件公告日之次日起 20 日內，以中文書面(詳申請須知附件 12)向本公司請求釋疑，逾期或未符上述規定者概不受理。

3.4.2 申請須知若有任何變更或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為申請須知之一部分。

3.4.3 本公司於釋疑期限截止後彙整，並於 20 日內統一以書面回復之。若涉及變更或補充本招商文件內容者，本公司應另行公告，並視需要延長截止收件期限。

3.5 檢舉

3.5.1 申請人於辦理申請、遴選、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：

1. 本公司，檢舉電話：(02)2389-9554，檢舉信箱：臺北市郵政 314 號信箱。
2. 法務部調查局，檢舉電話：(02)2917-7777，檢舉傳真：(02)2918-8888，檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。
3. 法務部調查局臺北市調查處，檢舉電話：(02)2732-8888，檢舉信箱：臺北市郵政 60000 號信箱。
4. 法務部廉政署，檢舉電話：0800-286-586，檢舉傳真：(02)2381-1234，檢舉信箱：100006 國史館郵局第 153 號信箱，24 小時檢舉中心地址：100006 臺北市中正區博愛路 166 號。

3.6 參考文件

本案參考文件詳申請須知附件20所列清單。

第 4 章 投資計畫書主要內容及格式

4.1 申請人注意事項

申請人應依本章規定提出投資計畫書。

4.2 投資計畫書主要內容

申請人撰寫投資計畫書時，其內容至少應包括下列項目及內容，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：計畫目標及開發經營理念

第二章：專案公司籌組計畫

第三章：整建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務計畫

第六章：創新及回饋計畫

第七章：需政府協助配合事項

其內容至少應包含：

4.2.1 前言：摘要

申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，其頁數以 A4 規格、不超過 10 頁為原則。

4.2.2 第一章：計畫目標及開發經營理念

包含計畫目標、開發經營理念。

4.2.3 第二章：專案公司籌組計畫

1. 申請人簡介

申請人（如為合作聯盟申請人，包含各成員）之背景、財務狀況、營業項目及營運現況等。

2. 專案公司組織架構

包含股權結構及股東成員（如為合作聯盟申請人，包含各成員）、股款募集計畫、整建營運組織成員及業務分工等說明。

3. 申請人相關實績說明

包含申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）之投資、整建、營運等相關實績；申請人應就申請人專業領域經營能力資格、開發設施方面有關之實績進行說明。

4.2.4 第三章：整建計畫

申請人依循土地使用管制規定及其他相關法令辦理，以及依據本招商文件之內容及要求，提出本案整建計畫，其內容至少應包括整體發展構想、空間配置及動線規劃構想及建築永續低碳規劃等設施配置方案，其內容至少應包含：

1. 土地基本資料：土地使用範圍、土地使用分區、土地使用強度、土地使用種類等。
2. 整建規劃：含租賃標的物之各樓層平面配置圖、立面圖、剖面圖等。
3. 交通計畫：基地交通動線與設施之規劃及配置實質計畫、交通改善及相關配套措施。
4. 景觀計畫：景觀綠化與美化。
5. 管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本案基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。
6. 製作期之環境影響防治措施。
7. 製作期之防災及緊急應變計畫。
8. 公用設備計畫：包含用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備設置規劃。
9. 綱要進度表：包含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並包含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。

4.2.5 第四章：營運計畫

申請人應擬具經營管理計畫，對於經營之人員組織、營運策略及行銷推廣計畫等妥予規劃；另對於營運後之環境衛生與安全管理、營收利益回饋等應先行提出構想及執行方式，其內容至少應包含：

1. 整體營運宗旨與理念。
2. 經營組織、經營管理制度及作業流程規劃：含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
3. 營運策略及服務計畫：包含營運內容、永續經營（ESG）規劃、行銷推廣計畫。
4. 本案營運之安全管理計畫。
5. 資產維護與管理計畫：包含資產維護計畫、資產增置計畫、資產汰換與時程規劃、保安全管理與應變計畫。
6. 營運期之緊急事故應變及安全管理計畫。
7. 營運期之環境安全維護及廢棄物處理計畫：包含環境保護、安全衛生等環境安全維護計畫，以及雨水、污水、廢氣、一般事業廢棄物處理需求、排放量限制等管理計畫。
8. 資產歸還及移轉計畫：申請人應提出許可期間屆滿時及屆滿前之歸還及移轉計畫，內容應敘明辦理資產歸還及移轉之程序，以及期程安排。

4.2.6 第五章：財務計畫

1. 財務基本假設參數說明

財務基本假設參數應至少包含（但不限於）製作期程、營運期程、物價調整、折舊方式及折舊年期、各項週轉率、稅賦、資本結構、資金成本（分為股權、融資及計畫整體）、折現率等。

2. 製作期投入成本分析

製作期投入成本分析應依各項設施分別編列，應至少包含（但不限於）分項整建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施設備之製作期投入成本彙總，配合開辦費、資本化利息、工程保險費等預估，編製資金來源去路表。

3. 資金籌措計畫

4. 營業收入分析

營業收入分析應依租賃標的物各項營業項目分別說明，應至少包含（但不限於）分項費率說明（含營運初期費率及成長率假設）、分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營業收入預估。

5. 營運成本及費用分析

營運成本及費用分析應依各項服務分別說明，應至少包含（但不限於）分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。

6. 重增置成本分析

重增置成本分析應依各項設施設備分別說明，應至少包含（但不限於）各項設施設備重增置計畫及重增置成本預估。

7. 折舊與攤銷費用分析

折舊與攤銷費用分析應依各項設施分別說明，應至少包含（但不限於）分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。

8. 財務效益分析

財務效益指標應至少包含（但不限於）計畫淨現值、計畫內部報酬率、權益淨現值、權益內部報酬率、計畫名目回收年期、計畫折現回收年期、自償能力、分年利息保障倍數（無融資者免計算）、長期償債能力分析（無融資者免計算）等。

9. 營運權利金支付計畫

10. 敏感性分析

敏感性分析應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少應至少包含（但不限於）整建成本超支風險、營收不如預期風險、營運成本變動風險及利率風險。

11. 預估之財務報表
應至少包含預估之損益表、預估之現金流量表、預估之資產負債表。
12. 金融機構融資意願書與評估意見：無融資需求者免附。
13. 保險計畫
包含製作期間與營運期間之保險規劃。
14. 風險管理計畫
包含製作期與營運期可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫，確認主要風險因素、衡量風險影響效果、因應對策。
15. 政府及社會經濟效益評估：含經濟產值、就業機會等。

4.2.7 第六章：創新及回饋計畫

1. 針對在地居民之敦親睦鄰創意計畫。
2. 本公司員工享有優惠措施之構想。
3. 租賃標的物週遭環境整潔及秩序維護規劃。
4. 申請人自行提出有助於本案整體發展、促進當地社區發展、CRS 企業社會責任等具體回饋事項。
5. 其他創意構想。

4.2.8 第七章：需政府協助配合事項

申請人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項或需政府協助事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請或拒絕簽約之事由。

4.3 投資計畫書撰寫及編排方式

- 4.3.1 投資計畫書之格式以 A4 直式橫書為原則，圖表部分若因需要得以 A4 橫式橫書或 A3 摺頁方式撰寫，採雙面印刷，於左側裝訂成冊。
- 4.3.2 投資計畫書封面應註明申請人名稱（全銜）及本案名稱「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」，投資計畫書本文（不含封面、目錄、摘要、封底、隔頁、附錄及附件）以 200 頁為原則。
- 4.3.3 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。
- 4.3.4 任何筆誤修正處需清楚訂正，並加蓋申請人（為合作聯盟者，其授權代表公司）之負責人印鑑章。
- 4.3.5 申請文件使用文字，一律使用中文，但必要時得以英文附註表示，如中文與英文有所不同時，以中文為準。
- 4.3.6 申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以 A4 規格 10 頁為原則。
- 4.3.7 投資計畫書應依上述內容分章撰寫，並彙成冊後提送 1 式 20 份。
- 4.3.8 申請人所提送之投資計畫書，不論遴選結果如何，均不返還。

第 5 章 申請案件之遴選方式及遴選時程

5.1 遴選委員會組織

5.1.1 組成依據

本公司依出租及利用作業要點第 14 點第 2 項規定組成遴選委員會，進行公開遴選出租之遴選作業。

5.1.2 成員

1. 人數：遴選委員會置委員 7 至 17 人，由本公司就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。
2. 召集人與副召集人：遴選委員會置召集人一人，綜理公開遴選出租之綜合遴選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理綜合遴選事宜；均由本公司首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

5.1.3 成立與解散

1. 遴選委員會應於公告前成立，並完成遴選作業至選出最優申請人，且無待處理事項後解散。
2. 遴選委員會之任務如下：
 - (1) 審定本案之遴選項目、遴選標準及遴選方式。
 - (2) 辦理申請案件之綜合遴選。
 - (3) 協助本公司解釋與遴選項目、遴選標準、遴選過程或結果有關之事項。

5.1.4 召集與出席會議

1. 遴選委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。
2. 遴選委員會委員應親自出席遴選委員會會議。
3. 遴選委員會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上出席，並全程參與當次會議。其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一，始得開會。
4. 遴選委員會會議之決議，應有出席委員過半數之同意行之。
5. 遴選委員會會議表決時，主席得命遴選委員會以外之人員退席。

5.1.5 其他應注意事項

1. 遴選委員會委員有民間參與公共建設甄選委員會組織及評審辦法(以下簡稱組織及評審辦法)第 9 條所列情形之一，應即迴避。

2. 遴選委員會委員應依法令規定公正辦理遴選事宜，且不得有組織及評審辦法第 10 條所列行為。
3. 遴選委員會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，遴選委員會不得拒絕。

5.2 資格預審

5.2.1 資格預審項目

依據申請須知對申請人資格及申請文件內容之規定，審查項目及審查標準，詳表 2 所示：

表 2 資格預審階段審查項目及審查標準表

項次	審查項目	審查標準	份數	正(影)本	補正、補件或提出說明之條件
1	申請文件檢核表	檢核表內載有各該申請人依規定所應提送之各項文件，是否已填具清楚，並依序排列於本表之後。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
2	申請書	檢核申請人所提送之申請書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
3	申請切結書	檢視切結書上之具切結人是否依據申請須知之形式與要求填具清楚完整、具切結人名稱與簽章是否相符；若申請人為合作聯盟，另須檢視各成員是否各自填寫一份切結書。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
4	合作聯盟協議書	是否依據申請須知格式填具清楚完整。(無者免附)	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
5	合作聯盟授權書	合作聯盟申請人所提送之授權代表公司授權書是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，合作聯盟成員名稱與簽章是否均具備且相符。(無者免附)	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
6	代理人委任書	(申請須知第3.2.4條) 檢核申請人所提送之委任書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱(或合作聯盟名稱)與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正(影)本	補正、補件或提出說明之條件
7	債信能力 聲明書	檢核申請人所提送之聲明書是否依據申請須知之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人(或合作聯盟)名稱與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
8	營運權利金 報價單	(申請須知第5.2.2條) 1. 應符合權利金之最低給付額度。 2. 填寫錯誤塗改，或報價欄內任一欄為空白，或使用鉛筆填寫，或字跡無法辨識，或加註其他條件者，不得為合格申請人。 3. 申請人(或合作聯盟)與印章是否與申請書上之申請人印章相符。	1	正本	不得補正或補件
9	申請保證金 繳納證明 文件	(申請須知第3.3條) 檢核繳交保證金之額度及繳交方式是否正確。	1	正本	不得補正或補件
10	基本資格 證明文件	(申請須知第3.1.4條) 申請人(若為合作聯盟者，其各成員)應檢具公司之合法登記證明文件(含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司登記事項卡)。	各 1 份	影本	資格事實存在者得予補正或補件
11	財務資格 證明文件	(申請須知第3.1.6及3.1.7條) 1. 最低實收資本額及權益淨值： (1) 申請人為單一公司：新臺幣2億元(含)以上。 (2) 申請人為合作聯盟：授權代表新臺幣1.5億元(含)以上；合作聯盟所有成員總計新臺幣3億元(含)以上。 2. 財務狀況之要求： (1) 依法定期納營業稅及營利事業所得稅(或出具免納稅證明)。 (2) 最近3年無退票紀錄。 3. 申請人應檢附資料： (1) 會計師簽證之年度財務報表(申請人應提出公司最近1年度經會計師簽證之年度財務	各 1 份	影本	資格事實存在者得予補正或補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正(影)本	補正、補件或提出說明之條件
		<p>報表，成立未滿1年者，須提出設立後至本案公告日之上月末日經會計師簽證之財務報表)。</p> <p>(2) 最近一期營業稅及營利事業所得稅納稅證明(如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明)。</p> <p>(3) 應檢附最近3年內無退票紀錄證明(無退票紀錄證明文件，向台灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢日期應為公告日以後)。</p>			
12	開發實績證明文件	應檢附投資、開發、經營或承攬經營商場、購物中心、美食街等商業設施之總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上實績之證明文件，如公司設立登記文件、立案證明、章程、設置辦法、契約書、合作協議書、投資績效證明文件、結案證明、驗收證明、服務經歷證明等。	各 1 份	影本	誤繕或漏附者得補正補件
13	金融機構融資意願書與評估意見	申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。	各 1 份	影本	誤繕或漏附者得補正補件
14	投資計畫書	依申請須知第 4 章規定提送。	20	正本	如份數不足者得予補件
15	投資計畫書電子檔(包含投資計畫書本文之可編輯電子檔，以及含公式連結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔之光碟，或隨身碟，或其他儲存設備)	依申請須知第 4 章規定提送。	1	正本	如缺漏者得予補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正(影)本	補正、補件或提出說明之條件
16	中譯本	無者免附。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
17	中文翻譯切結書	無者免附。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
18	公職人員及關係人身分關係聲明書	檢視說明書上之立聲明書人是否填具清楚完整、立聲明書人名稱與簽章是否相符；若申請人為合作聯盟，須檢視各成員是否各自填寫一份聲明書。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件
19	公職人員及關係人身分關係揭露表	無者免附。	1	正本	誤繕或漏附者得補正補件

5.2.2 資格預審方式

依申請須知向本公司提出申請之申請人為2家(含)以上，本案即依下列規定進行。

1. 依本公司指定時間地點辦理資格文件審查，參加資格文件審查之每一申請人人數限制為2人。申請人可於資格文件審查時由負責人或委託代理人，出具委任書(如附件6)並憑身分證及投標申請執據(請台鐵確認投標後給廠商憑證的名稱)進入審查場所。
2. 申請人提送之資格文件如有缺漏，依本申請須知表2之規定不予補正或補件者，不符申請資格(即喪失資格，不得參加第二階段綜合評審)。
3. 資格預審過程，本公司如認為申請人所提送之申請文件有誤繕或漏附之情形者，得依申請須知表2之規定，通知申請人於接獲通知之次日起5個工作日內補正、補件或提出說明。申請人逾期不補正、不補件或不提出書面說明者，視為不符申請資格(即喪失資格，不得參加第二階段綜合遴選)。
4. 資格預審時，申請人所提「營運權利金報價單」，如有下列情事，不具備成為合格申請人之資格：
 - (1) 未填具營運權利金報價單，或報價單所填申請人名稱錯誤，或所填申請人名稱與印章不符，或未蓋印章，或報價欄內任一欄為空白，或使用鉛筆填寫，或字跡無法辨識，或報價單加註其他條件者。

- (2) 申請人所提營運權利金報價低於報價單規定之金額及百分比者。
- (3) 未依本公司規定之報價單格式者。
5. 申請人所提送之申請文件如有下列情形之一者，即喪失申請資格：
 - (1) 不符本申請須知規定且未依規定完成補正、補件或不得補正、補件者。
 - (2) 未於申請截止時間前將應檢附文件送達本公司者。
 - (3) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
 - (4) 申請人或負責人名稱與登記資料不符者。
 - (5) 依相關法令規定，限制申請人專業經營，不得經營本案營業項目之行業者。
6. 資格預審結果由本公司以書面形式通知所有申請人，資格預審通過者為合格申請人，具備參加綜合遴選資格。

5.3 綜合遴選

5.3.1 綜合遴選說明

1. 綜合遴選時，本公司應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向遴選委員會進行簡報及現場詢答。
2. 遴選委員會應依本招商文件規定之遴選項目、遴選標準及評定方式，就前項合格申請人選出最優申請人及次優申請人。
3. 合格申請人應就其所提之投資計畫書內容，依規定時間出席遴選委員會進行簡報，及接受遴選委員之詢答。合格申請人於進行簡報時應遵守下列事項：
 - (1) 簡報順序由各合格申請人投標先後順序決定，先投標者順序優先。
 - (2) 合格申請人應於綜合遴選日，依本公司通知時間攜帶相關身分證明文件準時辦理報到。如報到逾時經唱名 3 次未到視同放棄簡報機會，簡報答詢以 0 分計算，由遴選委員會逕依投資計畫書進行書面審查。
 - (3) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應退席。
 - (4) 各合格申請人參與簡報及答詢人員需為其相關人員，參與人數不得超過 8 人。
 - (5) 各合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘，簡報結束前 3 分鐘按鈴 1 次，簡報結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報；答詢採統問統答之方式，答詢前予以 3 分鐘討論，答詢時間以 20 分鐘為限（僅計入合格申請人答覆時間，不計入委員提問與主席說明時間），答詢結束前 3 分鐘按鈴 1 次，答詢結束時按鈴 2 次並應立即停止詢答。

- (6) 各合格申請人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍，超出部份不列入評分。簡報時得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫。委員不得額外要求申請人承諾投資計畫書以外事項。申請人回答委員超出投資計畫書部分不納入評分。
- (7) 各合格申請人簡報時，如以外語發音者，請自備翻譯人員及相關器材，惟簡報時間不予增加；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯。
- (8) 遴選委員會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。

5.3.2 綜合遴選之遴選項目、標準及配分

1. 投資計畫書之內容應依本申請須知第 4 章規定撰寫，綜合遴選項目及內容，詳表 3 所示。

表 3 綜合遴選項目、標準及配分表

項次	遴選項目	遴選標準	配分
1	整體開發構想及申請人介紹說明	1. 計畫目標及開發經營理念。 2. 申請人簡介：申請人（如為合作聯盟申請人，包含各成員）之背景、財務狀況、營業項目及營運現況等。 3. 專案公司組織架構：包含股權結構及股東成員（如為合作聯盟申請人，包含各成員）、股款募集計畫、整建營運組織成員及業務分工等說明。 4. 申請人相關實績說明：包含申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）之投資、整建、營運等相關實績。	10
2	整建計畫	1. 設施配置方案：包含整體發展構想、空間配置及動線規劃構想及建築永續低碳規劃等。 2. 土地基本資料：包含土地使用現況分析、土地使用分區管制要點等相關法令條件分析。 3. 整建規劃：租賃標的物之各樓層平面配置圖、立面圖、剖面圖等。 4. 交通計畫：基地交通動線與設施之規劃及配置實質計畫、交通改善及相關配套措施。 5. 管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本案基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。 6. 製作期之環境影響防治措施。 7. 製作期之防災及緊急應變計畫。 8. 公用設備計畫：包含用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備設置規劃。 9. 綱要進度表：包含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經	20

項次	遴選項目	遴選標準	配分
		<p>費概算等應與財務計畫相配合，並包含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。</p> <p>10.其他。</p>	
3	營運計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整體營運宗旨與理念。 2. 經營組織、經營管理制度及作業流程規劃：含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。 3. 營運策略及服務計畫：包含營運內容、永續經營（ESG）規劃、行銷推廣計畫。 4. 本案營運之安全管理計畫。 5. 資產維護與管理計畫：包含資產維護計畫、資產增置計畫、資產汰換與時程規劃、保安管理與應變計畫。 6. 營運期之緊急事故應變及安全管理計畫。 7. 營運期之環境安全維護及廢棄物處理計畫：包含環境保護、安全衛生等環境安全維護計畫，以及雨水、污水、廢氣、一般事業廢棄物處理需求、排放量限制等管理計畫。 8. 資產歸還及移轉計畫：申請人應提出租賃期間屆滿時及屆滿前之歸還及移轉計畫，內容應敘明辦理資產歸還及移轉之程序，以及期程安排。 	20
4	財務計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 財務基本假設參數說明。 2. 製作期投入成本分析：應依各項設施分別編列，應至少包含（但不限於）分項整建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施設備之製作期投入成本彙總，配合開辦費、資本化利息、工程保險費等預估，編製資金來源去路表。 3. 資金籌措計畫 4. 營業收入分析：應依租賃標的物各項營業項目分別說明，應至少包含（但不限於）分項費率說明（含營運初期費率及成長率假設）、分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營業收入預估。 5. 營運成本及費用分析：應依各項服務分別說明，應至少包含（但不限於）分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。 6. 重增置成本分析：應依各項設施設備分別說明，應至少包含（但不限於）各項設施設備重增置計畫及重增置成本預估。 	20

項次	遴選項目	遴選標準	配分
		<p>7. 折舊與攤銷費用分析：應依各項設施分別說明，應至少包含（但不限於）分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。</p> <p>8. 財務效益分析：財務效益指標應至少包含（但不限於）計畫淨現值、計畫內部報酬率、權益淨現值、權益內部報酬率、計畫名目回收年期、計畫折現回收年期、自償能力、分年利息保障倍數（無融資者免計算）、長期償債能力分析（無融資者免計算）等。</p> <p>9. 營運權利金支付計畫</p> <p>10. 敏感性分析：應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率之影響分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少應至少包含（但不限於）整建成本超支風險、營收不如預期風險、營運成本變動風險及利率風險。</p> <p>11. 預估之財務報表：應至少包含預估之損益表、預估之現金流量表、預估之資產負債表。</p> <p>12. 金融機構融資意願書與評估意見：無融資需求者免附。</p> <p>13. 保險計畫：包含製作期間與營運期間之保險規劃。</p> <p>14. 風險管理計畫：包含製作期與營運期可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫，確認主要風險因素、衡量風險影響效果、因應對策。</p> <p>15. 政府及社會經濟效益評估：含經濟產值、就業機會等。</p>	
5	創新及回饋計畫	<p>1. 針對在地居民之敦親睦鄰創意計畫。</p> <p>2. 本公司員工享有優惠措施之構想。</p> <p>3. 租賃標的物週遭環境整潔及秩序維護規劃。</p> <p>4. 申請人自行提出有助於本案整體發展、促進當地社區發展、CSR 企業社會責任之具體回饋事項。</p> <p>5. 其他創意構想。</p>	10
6	營運權利金報價	報價金額等於底價者，給予配分 5 分；每增加 0.2%者增加 1 分。	15
7	簡報與答詢	含簡報內容完整性、答詢內容可行性。	5
合 計			100

5.4 評定方式

- 5.4.1 遴選委員會委員就申請人所提投資計畫書及相關文件，依遴選項目及遴選標準予以評分。各遴選委員會委員依各遴選項目配分，給予各合格申請人各遴選項目所得分數，各項目分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一遴選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。
- 5.4.2 合格申請人經出席遴選委員會之委員過半數評定分數 80 分（含）以上者為達遴選標準。未達遴選標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。
- 5.4.3 遴選委員會委員評分若低於 70 分或超過 90 分，應附具體理由。
- 5.4.4 各遴選委員會委員對各合格申請人之總評分最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，其餘皆為「4」。
- 5.4.5 最後以遴選委員會各委員所核給之受評選申請人之序位，加總合計為「排序合計值」，排序合計值最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。其「排序合計值」相同時，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」之次數再相同者，以「總評分之合計值」較高者優先。若「總評分之合計值」相同時，則以遴選項目中「營運權利金」之合計值高低決定最優申請人及次優申請人；若「營運權利金報價」之合計值再相同者，由主席抽籤決定之。
- 5.4.6 若無任一合格申請人達遴選標準之要求，或未符合本案公共利益時，遴選委員會得不予選出最優申請人及次優申請人。
- 5.4.7 工作小組應向遴選委員會說明不同委員之遴選結果。遴選委員會就前項說明確認不同委員之遴選結果有明顯差異者，主席應提交遴選委員會依下列方式之一作成決議，並列入會議紀錄：
1. 除去個別委員遴選結果，重計遴選結果。
 2. 辦理複評。
 3. 無法評定最優申請人次優申請人。

依前項第二款複評結果仍有明顯差異，僅得依同項第一款或第三款辦理。

表 4 申請作業流程

作業階段	預估時程	工作項目
申請階段	約 90 天	公告遴選出租
		申請疑義澄清
		申請截止
資格預審階段	約 14 天	開始資格預審
		選出合格申請人
綜合遴選階段	約 30 天	開始綜合遴選
		綜合遴選評決
		選出最優（次）申請人
簽約階段	約 45 天	申請人提送投資執行計畫書
		申請人發起設立專案公司
		簽約

註：本申請作業時程得由本公司視實際作業需要予以調整。

第 6 章 政府承諾及協助事項

6.1 本公司承諾辦理事項

6.1.1 資產交付

本公司應依租賃契約第 6.3 條約定辦理資產交付。

6.1.2 提供單一窗口

為便利民間機構與本公司行文往來、交涉所有與本案有關之業務，本公司將指定一單位協助民間機構與其他所有單位進行業務溝通，且在人員有所異動時，將本案之相關業務列為移交事項。

6.2 本公司協助辦理事項

6.2.1 行政協助及協調

民間機構因執行本案開發計畫而需向相關機關(構)申請證照、許可、都市設計審議等作業時，本公司在法令許可範圍內得協助民間機構與相關機關(構)進行協商，但民間機構仍應自行負責證照、許可之取得，或都市設計審議作業程序之完備，並自行掌控時程。

6.2.2 協助申設各項公用設備

本公司得於法令許可及權責範圍內，就民間機構在租賃期間所需之各項公用設備，包括電力、自來水、瓦斯、通訊等，協調各相關目的事業主管機關給予民間機構必要之協助。

6.2.3 其他事項之協助

如因法令規定致民間機構履行租賃契約有困難時，經民間機構書面請求，本公司本於權責協助處理之。

6.3 本公司不擔保協助或協助事項必然成就

本公司不擔保協助或協助事項必然成就，民間機構不得因本公司協助或協助事項未能成就，而主張本公司違反協助或協助義務、要求賠償、減少營運權利金及固定租金等之給付或減免民間機構之責任。

第 7 章 簽約期限

7.1 簽約前應完成之事項

- 7.1.1 最優申請人應自接獲本公司通知為本案最優申請人之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書參酌遴選委員會意見修正後，提出投資執行計畫書，經本公司同意後，作為民間機構整建及營運本案之依據。遞補之次優申請人，則於接獲本公司通知遞補之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書參酌遴選委員會意見修正後，提出投資執行計畫書。
- 7.1.2 最優申請人應新設立專案公司後與本公司進行簽約，設立登記地址應位於高雄市，作為民間機構之專案公司實收資本額需達新臺幣 1.5 億元以上。
1. 單一申請人應為將來民間機構之發起人，且應自行認足第一次發行股份總數。
 2. 合作聯盟申請人各成員應為民間機構之發起人，且全部成員應認足應認足第一次發行股份總數，其中授權代表對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之 50%；合作聯盟其他成員對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之 10%。
- 7.1.3 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之文件。
- 7.1.4 民間機構應提出已設立獨立統一編號及（或）稅籍編號之證明文件。
- 7.1.5 最優申請人或遞補之次優申請人如需經目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與本案者，應檢附其已取得相關同意或許可之證明。
- 7.1.6 民間機構應概括承受最優申請人或次優申請人在本案遴選等作業階段所同意之各項約定及與本公司達成之各項協議。

7.2 履約保證

- 7.2.1 履約保證之金額
民間機構應繳付履約保證金新臺幣 5,500 萬元。
- 7.2.2 履約保證之繳納方式
1. 金融機構簽發之本票或支票，受款人為「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」。
 2. 保付支票，受款人為「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」。
 3. 郵政匯票，受款人為「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」。

4. 設定質權之金融機構定期存款單（金融機構應註明放棄抵銷權）。
5. 由銀行所開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀（詳本申請須知附件9）。
6. 銀行之書面連帶保證（最短應以2年為一期；詳本申請須知附件10）。

7.2.3 履約保證金繳納

1. 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並應填具「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」為受款人。
2. 以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀或銀行書面連帶保證繳納者，應依其性質，分別記載「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」為質權人、受益人、被保證人。

7.2.4 履約保證金繳納期限及保證期限

1. 履約保證金分二期繳納，民間機構應於簽訂租賃契約前，經本公司通知，完成繳納第一期履約保證金新臺幣1,000萬元，並得將申請保證金轉換作為第一期履約保證金之全部或一部分；民間機構應於本公司辦理本案資產點交前，完成繳納第二期履約保證金新臺幣4,500萬元。
2. 為擔保民間機構依租賃契約履行其義務，民間機構應自租賃契約簽訂日起至租賃契約終止或租賃契約期間屆滿，且民間機構完成資產歸還及移轉後60日止提供履約保證。
3. 民間機構如逾期未繳納履約保證金，本公司得以書面限期補正，如逾期未補正，則不予簽約。

7.2.5 其他履約保證相關事宜，詳本招商文件第二部「租賃契約（草案）」第14章之約定。

7.3 簽約

7.3.1 簽約期限

除本申請須知另有規定外，最優申請人應於本公司指定期限與本公司完成簽約。前開期間於必要時，得由本案最優申請人向本公司提出申請，經本公司同意後，予以展延15日。

7.3.2 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，本公司得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，本公司得決定由次優申請人遞補進行簽約作業，如無次優申請人者，本公司將重新依出租及利用作業要點規定公告接受申請，但因本公司之事由所致逾越期限者，不在此限。

- 7.3.3 如屬由次優申請人遞補進行簽約作業者，該民間機構應承受次優申請人在本案遴選作業階段所同意之各項約定及與本公司達成之各項協議。
- 7.3.4 本公司於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：
1. 未依本申請須知規定之條件提出申請。
 2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要遴選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響遴選之情形。
 3. 未依通知之期限辦理補正。
 4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
 5. 其他一切因可歸責於申請人之事由，致生重大損害於政府或本公司之情事發生。
- 7.3.5 若最優申請人或次優申請人有本申請須知第 7.1.2 條、第 7.1.4 條、第 7.4.2 條及第 7.4.4 條之事由發生，則評選出最優申請人或次優申請人之原評定應予廢止或撤銷。
- 7.3.6 經擇定最優申請人後，本公司基於法令、政策變更或特殊情事考量不予續辦簽約時，不予補貼。
- 7.3.7 租賃契約製作及所需費用由最優申請人或遞補之次優申請人負責。

高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間 遴選出租案

招商文件

【第一部：申請須知- 附件】

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

申請須知附件一覽表

附件	文件
附件 1	申請文件檢核表
附件 2	申請書
附件 3	申請切結書
附件 4	合作聯盟協議書
附件 5	合作聯盟授權書
附件 6	代理人委任書
附件 7	債信能力聲明書
附件 8	營運權利金報價單
附件 9	履約保證金不可撤銷擔保信用狀
附件 10	履約保證金保證書
附件 11	中文翻譯切結書
附件 12	申請人疑義請求釋疑表
附件 13	資格預審表 1-含補正事項表
附件 14	資格預審表 2-資格預審結果彙總表
附件 15	綜合遴選評分表
附件 16	綜合遴選總評分表
附件 17-1	申請文件封
附件 17-2	資格文件封
附件 17-3	申請保證金封
附件 17-4	營運權利金報價單封
附件 18	地籍圖（參考）
附件 19	高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間之平面配置圖（參考）
附件 20	參考文件清單
附件 21-1	公職人員及關係人身分關係聲明書
附件 21-2	公職人員及關係人身分關係揭露表

【附件 1】

申請文件檢核表

申請人名稱：

項次	文件項目	份數	申請人自行檢核勾稽	檢核結果 (申請人免填)
1	申請文件檢核表	1		
2	申請書	1		
3	申請切結書	1		
4	合作聯盟協議書(無者免附)	1		
5	合作聯盟授權書(無者免附)	1		
6	代理人委任書	1		
7	債信能力聲明書	1		
8	營運權利金報價單	1		
9	申請保證金繳納證明文件	1		
10	基本資格證明文件 (1) 單一申請人及合作聯盟各成員應檢具本申請須知公告後相關主管機關所出具之公司資格證明文件影本。 (2) 申請人倘為特許事業者，應一併提出主管機關核准特許事業設立許可證明文件。	1		
11	財務資格證明文件 (1) 年度財務報告。 (2) 營業稅及營利事業所得稅納稅證明或免稅證明。 (3) 3年無退票證明。	1		
12	開發實績證明文件 投資、開發、經營或承攬經營商場、購物中心、美食街等商業設施之總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上實績之證明文件。			
13	金融機構融資意願書與評估意見(無者免附)	1		
14	投資計畫書	20		
15	投資計畫書本文及含公式連結之財務計畫模型之光碟、隨身碟或其他儲存設備	1		
16	中譯本(無者免附)	1		
17	中文翻譯切結書(無者免附)	1		
18	公職人員及關係人身分關係聲明書	1		
19	公職人員及關係人身分關係揭露表(無者免附)	1		

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

申請書

受文者：國營臺灣鐵路股份有限公司

主旨：為申請參與「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」（以下簡稱「本案」）之遴選，茲檢送本申請書及相關文件，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱「臺鐵公司」）民國 113 年○月○日公告之「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」招商文件（以下簡稱「招商文件」），包括其補充資料及相關文件辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件內容，茲同意並承諾遵守招商文件內所規定之全部事項，及履行申請須知及本申請書內所記載申請人應盡之義務。
- 三、本申請人有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到遴選委員會及臺鐵公司所提之要求。
- 四、本申請人茲確認，為審核本申請人之資格，遴選委員會、臺鐵公司或其授權之代理人有權查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書與財務資格等一切相關資料。
- 五、本申請人同意對招商文件之任何疑義，以臺鐵公司之解釋為準，對於招商文件之任何誤解或因誤解造成之任何失權之損失，概由申請人自行負責。
- 六、本申請人同意對本申請書不以任何理由撤回、撤銷、解除、補正、補件或其他變更行為。
- 七、本申請人所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 八、本申請人所出具之證明文件如非中文時，本申請人依招商文件規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，申請人不得為合格申請人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

【附件 2】

- 九、本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想，授權臺鐵公司有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權，且臺鐵公司不須因此支付任何費用。
- 十、本申請人茲聲明並保證，所提出申請文件內容及前項授權，並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，臺鐵公司若因本申請人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議解決程序，本申請人應負擔一切責任，包括但不限於臺鐵公司因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成臺鐵公司損害，或因此類爭訟事件而延滯本案推動，本申請人應負完全之責任，並賠償臺鐵公司因此所受之損害。

申請人（以單一公司申請人方式申請時）

申請人名稱： (印章)

統一編號（或證明文件號碼）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人（代表人）： (印章)

申請人負責人（代表人）身分證字號：

申請人負責人（代表人）戶籍地址：

申請人（以合作聯盟申請人方式申請時）

合作聯盟之授權代表

授權代表公司名稱：

統一編號（或證明文件號碼）：

授權代表公司地址：

授權代表公司電話：

【附件 2】

授權代表公司負責人（代表人）：（印章）

授權代表公司負責人（代表人）身分證字號：

授權代表公司負責人（代表人）戶籍地址：

合作聯盟之一般成員

合作聯盟申請人名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人（代表人）：（印章）

合作聯盟申請人負責人（代表人）身分證字號：

合作聯盟申請人負責人（代表人）戶籍地址：

合作聯盟之一般成員

合作聯盟申請人名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人（代表人）：（印章）

合作聯盟申請人負責人（代表人）身分證字號：

合作聯盟申請人負責人（代表人）戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 應加蓋公司（法人）及負責人（代表人）印鑑章。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

申請切結書

具切結人_____（單一申請人或合作聯盟各成員名稱），申請參與「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」之遴選，除願遵守各項作業規定，依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

- 一、具切結人所提送之一切書表文件之內容均屬事實且合法，如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 二、具切結人所出具之證明文件如非中文時，具切結人依「招商文件」規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 三、具切結人提出之各項申請計畫構想、文件及資料，授權國營臺灣鐵路股份有限公司(以下簡稱臺鐵公司)有權在任何地點、時間，以任何方式利用。具切結人絕不撤銷此項授權且臺鐵公司無須對此授權支付任何費用。
- 四、具切結人茲聲明並保證，所提出之申請文件內容及前項授權，並未侵害任何人之智慧財產權或其他權利。臺鐵公司若因利用具切結人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議解決程序時，具切結人應自費於該等程序中為政府辯護，並負擔政府因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果(包括臺鐵公司或具切結人與該第三人達成之和解)所須支付之賠償金及相關費用。具切結人若有因違反上述聲明造成臺鐵公司損害，或因此類爭訟而延滯本案之推動者，具切結人應負完全之責任，並賠償臺鐵公司因此所受之損害。

以上切結事項，如未確實遵守辦理，願依切結內容及相關規定負完全責任，特立此切結書為憑。

此致

國營臺灣鐵路股份有限公司

【附件 3】

具切結人

具切結人名稱： (印章)

統一編號 (或證明文件號碼)：

具切結人地址：

具切結人電話：

具切結人負責人 (代表人)： (印章)

具切結人負責人 (代表人) 身分證字號：

具切結人負責人 (代表人) 戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 請加蓋公司 (法人) 及負責人 (代表人) 印鑑章。
2. 申請人如為合作聯盟，其各成員應各自填寫切結書。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

合作聯盟協議書

立協議書人_____（合作聯盟申請人各成員之名稱）共同組成
_____（合作聯盟申請人名稱）（以下簡稱「本合作聯盟」），為共同合作
參與國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱「臺鐵公司」）辦理「高雄車站商業大
樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」（以下簡稱「本案」）之遴選，茲願意於本合
作聯盟獲選為本案最優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、投資整建、經
營等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之工作分工：

（請依實際協議內容填載）

二、各立協議書人之義務：

（請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人籌組專案公司應認足之認
股比例）

三、各立協議書人之權利：

（請依實際協議內容填載）

四、本協議書內容之變更

立協議書人茲同意本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人
之資格。

五、本協議書之有效期間

本合作聯盟協議書自簽訂之日起生效，至本案租賃契約簽訂之日止。

立協議書人（合作聯盟申請人各成員）

立協議書人名稱：_____（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

【附件 4】

立協議書人負責人（代表人）：（印章）

立協議書人負責人（代表人）身分證字號：

立協議書人負責人（代表人）戶籍地址：

立協議書人名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）：（印章）

立協議書人負責人（代表人）身分證字號：

立協議書人負責人（代表人）戶籍地址：

立協議書人名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）：（印章）

立協議書人負責人（代表人）身分證字號：

立協議書人負責人（代表人）戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 本協議書所列項目，為本案「招商文件」所規定之必要記載項目，請依規定核實填明。
2. 合作聯盟如有其他協議，請核實填載。
3. 立協議書人於經濟部公司登記之代表人有同一之情形時，公司負責人應依民法第 106 條、公司法第 59、108、115 及 223 條之規定行之。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

合作聯盟授權書

- 一、_____（合作聯盟申請人各成員名稱），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續，為申請參與國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱「臺鐵公司」）辦理「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」（以下簡稱「本案」），特指定_____（授權代表公司名稱）為本案之授權代表公司，其就本案有全權代理_____（合作聯盟申請人名稱）（以下簡稱「本合作聯盟」）處理本案各階段申請、遴選及與本案有關之一切事宜。
- 二、本合作聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知臺鐵公司者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗臺鐵公司。
- 三、本合作聯盟授權書自簽訂之日起生效，至本案租賃契約簽訂之日止。

授權人（合作聯盟各成員）

授權人名稱：_____（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

授權人地址：

授權人電話：

授權人負責人（代表人）：_____（印章）

授權人負責人（代表人）身分證字號：

授權人負責人（代表人）戶籍地址：

【附件 5】

被授權人（授權代表公司）

授權代表公司名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

授權代表公司地址：

授權代表公司電話：

授權代表公司負責人（代表人）：（印章）

授權代表公司負責人（代表人）身分證字號：

授權代表公司負責人（代表人）戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 合作聯盟之所有組成員應各自填寫授權書，並指定同一授權代表公司。
2. 本合作聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

【附件 6】

委任人

委任人名稱： (印章)

統一編號 (或證明文件號碼)：

委任人地址：

委任人負責人 (代表人)： (印章)

委任人負責人 (代表人) 身分證字號：

委任人負責人 (代表人) 戶籍地址：

被委任人

被委任人名稱： (印章)

身分證字號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 請加蓋公司 (法人) 及負責人 (代表人) 印鑑章。
2. 申請人如為合作聯盟，應由合作聯盟授權代表出具。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

債信能力聲明書

_____ (申請人名稱或各合作聯盟成員名稱)(以下簡稱申請人)，
係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____。
為申請參與「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」(以下簡稱「本案」)，謹此聲明下列事項：

- 一、申請人自簽署本聲明書迄至國營臺灣鐵路股份有限公司(以下簡稱「臺鐵公司」)公告本案日(以下簡稱「公告日」)止，並自簽署本聲明書之日回溯最近三年內(如成立未滿三年者，則回溯至申請人完成設立登記之日)無退票記錄。
- 二、申請人自簽署本聲明書迄至公告日止，並自簽署本聲明書之日回溯最近三年(如成立未滿三年者，則回溯至申請人完成設立登記之日)無逾期、催收、聲請重整或破產宣告等重大喪失債信之情事。

茲就上列聲明事項，申請人同意臺鐵公司或其委任人得於法令許可範圍內，逕向中華民國財團法人金融聯合徵信中心、中華民國各縣市票據交換所或向以下所載或其他往來金融機構查詢本公司之交易信用資訊。

往來金融機構

名稱： _____ 銀行 _____ 分行
地址：
電話：
傳真：

【附件 7】

聲明人

聲明人名稱： (印章)

統一編號 (或證明文件號碼)：

聲明人地址：

聲明人負責人 (代表人)： (印章)

聲明人負責人 (代表人) 身分證字號：

聲明人負責人 (代表人) 戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

備註：

1. 應加蓋公司 (法人) 及負責人 (代表人) 印鑑章。
2. 申請人如為合作聯盟，其各成員應各自填寫聲明書。
3. 本表如不敷使用，請自行影印。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

營運權利金報價單

申請人名稱：_____

項目	支付額度	
營 運 權 利 金	每年營業總收入	計收百分比
	5 億元(含)以下部分	不收取
	逾 5 億元至 10 億元(含)以下部分	1%+X%
	逾 10 億元至 15 億元(含)以下部分	1.5%+X%
	逾 15 億元至 20 億元(含)以下部分	2.0%+X%
	逾 20 億元至 25 億元(含)以下部分	2.5%+X%
	逾 25 億元至 30 億元(含)以下部分	3.0%+X%
	逾 30 億元至 35 億元(含)以下部分	3.5%+X%
	逾 35 億元至 40 億元(含)以下部分	4.0%+X%
	逾 40 億元至 45 億元(含)以下部分	3.75%+X%
	逾 45 億元部分	3.5%+X%
申請人承諾 X 值為：_____ (X 值僅可填具「0、0.2、0.4、0.6、0.8、1.0、1.2、1.4、1.6、1.8、2.0」)		

備註：

1. X 值僅可填具「0、0.2、0.4、0.6、0.8、1.0、1.2、1.4、1.6、1.8、2.0」此 11 個阿拉伯數字，若填具數字非前開 11 個阿拉伯數字，X 值一律視為「0」。
2. 本報價單應於申請人名稱右側加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表公司及負責人印鑑章。
3. 本報價單未填具申請人名稱、未填具承諾 X 值、未加蓋公司及負責人印鑑章、或塗改者，不得為合格申請人。
4. 本報價單填具金額與投資計畫書不符者，以本報價單所填具之金額為準。
5. 營業總收入定義：為民間機構經會計師查核簽證之財務報告書中營業收入之總額。如為委託或出租第三人經營，且為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者，以該第三人之營業收入並得扣除民間機構委託或出租第三人經營之租金，計為民間機構之營業收入；若非為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者，則以委託或出租第三人經營之租金計算（如辦公室出租）。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

履約保證金不可撤銷擔保信用狀

_____銀行

地址：

日期：

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號：
	申請人：	日期：
通知銀行：	金額：新臺幣○萬元整	
受益人：國營臺灣鐵路股份有限公司 資產開發處高雄營業分處 地址：高雄市三民區南華路 257 號 3 樓	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至民國 年 月 日止	
本信用狀係為擔保_____（申請人）就信用狀受益人國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處所辦理「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」所須繳納之履約保證金。 上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。 一、付款人：_____銀行。 二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。 三、金額：不逾本信用狀金額。 四、應檢附之單證如下 (一)付款申請書一份，載明「申請人違反租賃契約規定，應不予發還履約保證金」。 (二)匯票。 (三)上項單證應載明本信用狀之日期、號碼及案件名稱。		
特別指示： 1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。 2. 受益人得請求分批付款。		
備註： 1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。 2. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。		
銀行 (加蓋金融機構印信)		

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

履約保證金保證書

- 一、立保證金保證書人_____（以下簡稱本行），設址於_____，因_____（民間機構名稱）（以下簡稱被保證人）於民國____年__月__日與國營臺灣鐵路股份有限公司簽訂「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」租賃契約（以下簡稱「租賃契約」），依租賃契約之約定，被保證人於簽訂租賃契約之日前應繳交履約保證金新臺幣○萬元整予國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處，茲由本行開具等額之不可撤銷履約保證金保證書，以替代被保證人履約保證金現金之提出。
- 二、本保證書為本行與國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處之獨立債務，本行保證在本保證書有效期限及保證金額之範圍內，於接獲國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處載明「因被保證人違約致租賃契約終止」或「被保證人未依租賃契約延展本保證書有效期限」之書面通知，並要求本行履行履約保證責任時，本行承諾不經任何協調或爭訟之程序，應即將國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處所主張之保證金額，如數給付國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處，本行絕不提出任何異議，亦絕不以任何理由推諉拖延，履約保證金有依租賃契約規定遞減者，本保證書保證總額比照遞減。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書有效期限為自本保證書簽發之日起至民國____年__月__日止，或至國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處以書面通知本行解除保證責任之日止（以期限先發生者為準）。
- 五、被保證人及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。

【附件 10】

六、本保證書由本行_____（簽署人姓名）全權代表_____（銀行名稱）
簽署，並加蓋本行印信後生效。

七、本申請書正本一式 2 份，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業
分處及本行各執 1 份，副本 1 份由被保證人存執。

保證銀行：

（加蓋金融機構印信）

負責人（或代表人）：

（職銜）

（姓名）

（簽章）

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

中文翻譯切結書

具切結人_____（單一申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司）

承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成遴選作業有所違誤，概由具切結人負責，並賠償國營臺灣鐵路股份有限公司因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

國營臺灣鐵路股份有限公司

具切結人

具切結人名稱： (印章)

統一編號（或證明文件號碼）：

具切結人地址：

具切結人電話：

具切結人負責人（代表人）： (印章)

具切結人負責人（代表人）身分證字號：

具切結人負責人（代表人）戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

註：請加蓋公司（法人）及負責人（代表人）印鑑章。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

申請人疑義請求釋疑表

案名：「高雄車站商業大樓暨週邊商業空間遴選出租案」

申請須知部分 租賃契約部分（屬於何部分請勾選）

受文者：國營臺灣鐵路股份有限公司

請求釋疑者：

請求釋疑者聯絡電話：

請求釋疑者通訊地址：

事由：檢附本招商文件疑義請求釋疑問題詳見附表，連本頁合計共____頁。

注意事項：

1. 請申請人務必填寫請求釋疑者連絡方式，本公司釋疑將以郵寄或公告方式答覆此疑義，必要時將其內容列於補充說明通知各領標申請人。
2. 填寫字跡應端正清晰，否則若造成誤判時，本公司概不負責；或模糊不清，使本公司無法辨明原意時，則不予接受。
3. 申請人於電傳或郵寄後，應再電詢本公司確認電傳或信件如期到達。
4. 本釋疑表請依申請須知之規定，於本申請須知公告日之次日起 20 日內將本表以正體中文填妥後，正式發文本公司請求釋疑，逾期或未符上述規定者概不受理。

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容	請求釋疑問題

註：本表若不敷使用，請自行影印（本日期未填時，以本申請文件收件日為準）。

中 華 民 國 年 月 日

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

資格預審表 1-含補正事項表

申請人：

審查項目	審查意見			補正或 補件項目	申請人 補正情形
	符合	不 符合	意見		
1. 申請文件檢核表					
2. 申請書					
3. 申請切結書					
4. 合作聯盟協議書（無者免附）					
5. 合作聯盟授權書（無者免附）					
6. 代理人委任書					
7. 債信能力聲明書					
8. 營運權利金報價單				(不得補正補件)	
9. 申請保證金繳納證明文件				(不得補正補件)	
10. 基本資格證明文件（資格事實存在者得予以補件）					
11. 財務資格證明文件（資格事實存在者得予以補件）					
12. 開發實績證明文件（資格事實存在者得予以補件）					
13. 金融機構融資意願書與評估意見					
14. 投資計畫書 20 份（如份數不足者得予以補件）					
15. 投資計畫書光碟、隨身碟或其他儲存設備 1 份					
16. 中譯本（無者免附）					
17. 中文翻譯切結書（無者免附）					

【附件 13】

18. 公職人員及關係人身分關係 聲明書					
19. 公職人員及關係人身分關係 揭露表（無者免附）					

資格預審結果：

- 合格。
- 請申請人辦理補件或澄清。
- 不合格。

原因說明：_____

資格預審工作小組成員簽名：

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

資格預審表 2 - 資格預審結果彙總表

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3
1. 申請文件檢核表	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
2. 申請書	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
3. 申請切結書	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
4. 合作聯盟協議書 (無者免附)	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
5. 合作聯盟授權書 (無者免附)	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
6. 代理人委任書	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
7. 債信能力聲明書	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
8. 營運權利金報價單	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
9. 申請保證金繳納證明文件	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
10. 基本資格證明文件	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
11. 財務資格證明文件	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
12. 開發實績證明文件	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
13. 金融機構融資意願書與評估意見 (無者免附)	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
14. 投資計畫書	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
15. 投資計畫書光碟、隨身碟或其他儲存設備	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
16. 中譯本 (無者免附)	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
17. 中文翻譯切結書 (無者免附)	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
18. 公職人員及關係人身分關係聲明書	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
19. 公職人員及關係人身分關係揭露表 (無者免附)	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
資格預審：合格申請人 (請打√)			
資格預審工作小組成員簽名			

中華民國 年 月 日

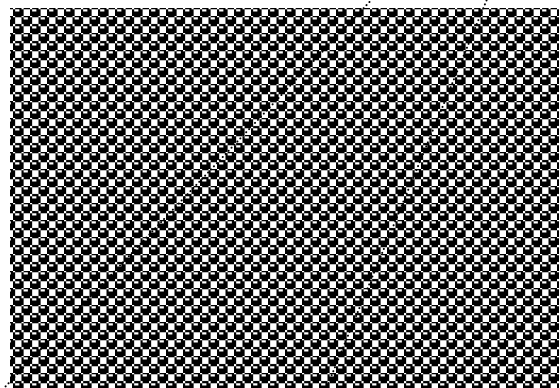
「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

綜合遴選評分表

遴選委員編號：_____

審查項目	配分 (%)	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4	申請人 5	備註
		得分	得分	得分	得分	得分	
1. 整體開發構想及申請人介紹說明	10						
2. 整建計畫	20						
3. 營運計畫	20						
4. 財務計畫	20						
5. 創新及回饋計畫	10						
6. 營運權利金報價	15						
7. 簡報與答詢	5						
加總評分	100						
序位							
委員審查意見							
備註：							
1. 遴選委員評分若低於 70 分或超過 90 分，請附具體理由。							
2. 合格申請人經出席遴選委員會之委員過半數評定分數 80 分（含）以上者為達遴選標準。未達遴選標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。							
3. 各出席委員之評分表，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。							

委員簽名：



內折彌封線

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

綜合遴選總評分表

		合格申請人									
		1		2		3		4		5	
		名稱：		名稱：		名稱：		名稱：		名稱：	
		評分	序位	評分	序位	評分	序位	評分	序位	評分	序位
遴選委員編號	委員 1										
	委員 2										
	委員 3										
	委員 4										
	委員 5										
	委員 6										
	委員 7										
	委員 8										
	委員 9										
總分											
平均分數											
排序積分 (序位合計)											
是否達遴選標準		<input type="checkbox"/> 達遴選標準 <input type="checkbox"/> 未達遴選標準		<input type="checkbox"/> 達遴選標準 <input type="checkbox"/> 未達遴選標準		<input type="checkbox"/> 達遴選標準 <input type="checkbox"/> 未達遴選標準		<input type="checkbox"/> 達遴選標準 <input type="checkbox"/> 未達遴選標準		<input type="checkbox"/> 達遴選標準 <input type="checkbox"/> 未達遴選標準	
遴選結果		經遴選委員會出席委員過半數評定： 1.最優申請人：(序位總和最低) 2.次優申請人：(序位總和次低)									
其他記事		1. 經出席遴選委員會之委員過半數評定分數 80 分（含）以上者為達遴選標準。 2. 未達遴選標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。 3. 最優申請人優先取得訂定租賃契約，若最優申請人未能於招商文件規定期限內完成簽約手續時，由次優申請人依序遞補。									

【附件 16】

召集人 簽名	
遴選委員會 出席委員 簽名	
日期	中 華 民 國 年 月 日

【附件 17-1】

申請文件封

標案名稱：「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

送達地址：100230 臺北市中正區北平西路3號6樓6026室

收件時間： 年 月 日 午 時 分

編號	
----	--

[本欄由本公司於
資格預審編列號碼]

國營臺灣鐵路股份有限公司

資產開發處 收

申請人名稱：

地址：

申請人負責人（代表人）：

※本申請案之聯絡人：

※上開人員之辦公室電話號碼：

※上開人員之手機號碼：

【附件 17-2】

資格文件封

標案名稱：「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

編號	
----	--

[本欄由本公司於
資格預審編列號碼]

資格文件封

申請人名稱：

地址：

申請人負責人（代表人）：

【附件 17-3】

申請保證金封

標案名稱：「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

編號	
----	--

[本欄由本公司於
資格預審編列號碼]

申請保證金封

申請人名稱：

地址：

申請人負責人（代表人）：

【附件 17-4】

營運權利金報價單封

標案名稱：「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

編號	
----	--

[本欄由本公司於
資格預審編列號碼]

營運權利金報價單

申請人名稱：

地址：

申請人負責人（代表人）：

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

地籍圖（參考）

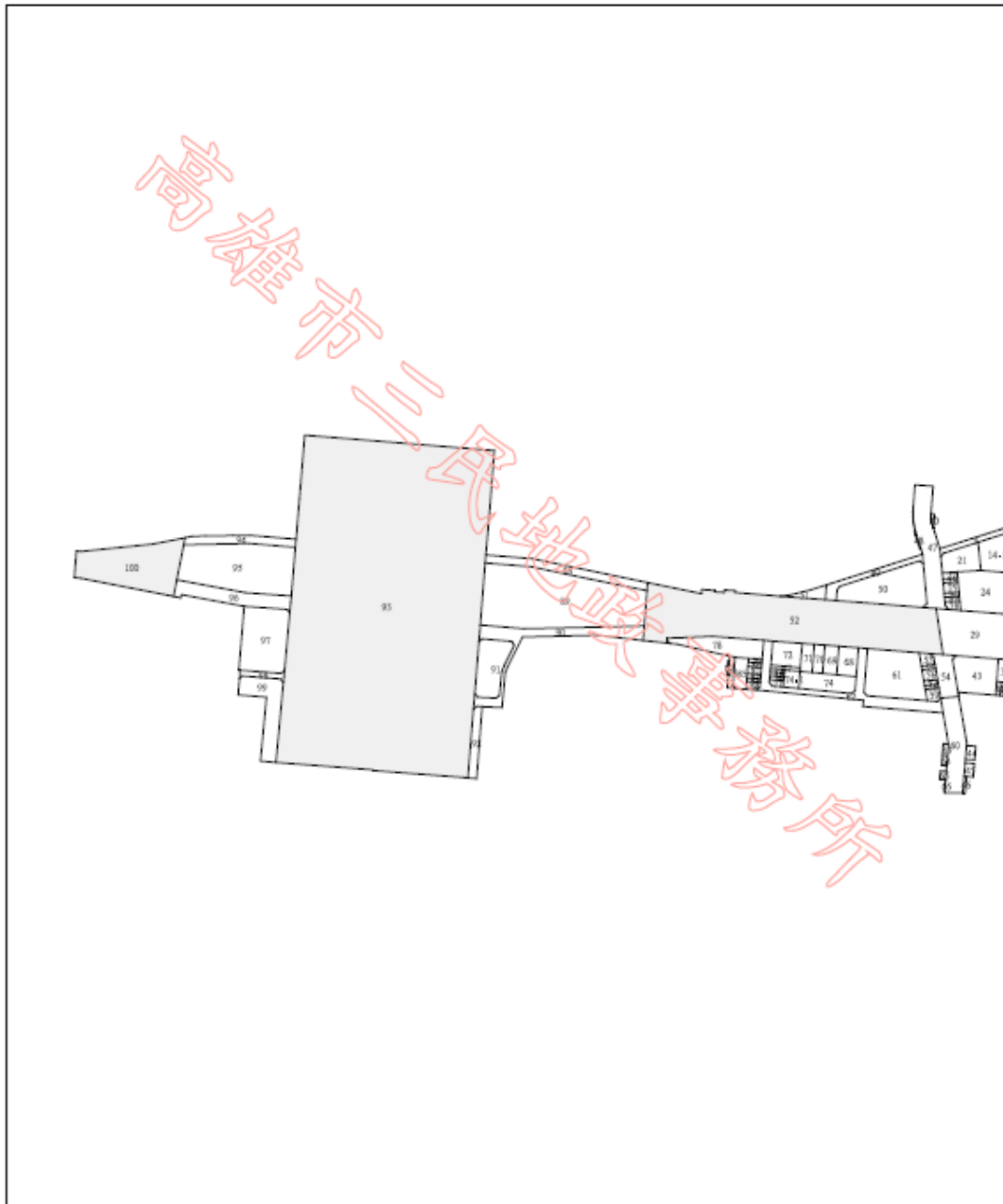

地籍圖謄本

三民電謄字第089678號
土地坐落：高雄市三民區雄中段52,93,100地號共3筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關： 高雄市政府地政局三民地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局三民地政事務所
中 華 民 國 113年05月29日11時54分

主任：黃瓊慧



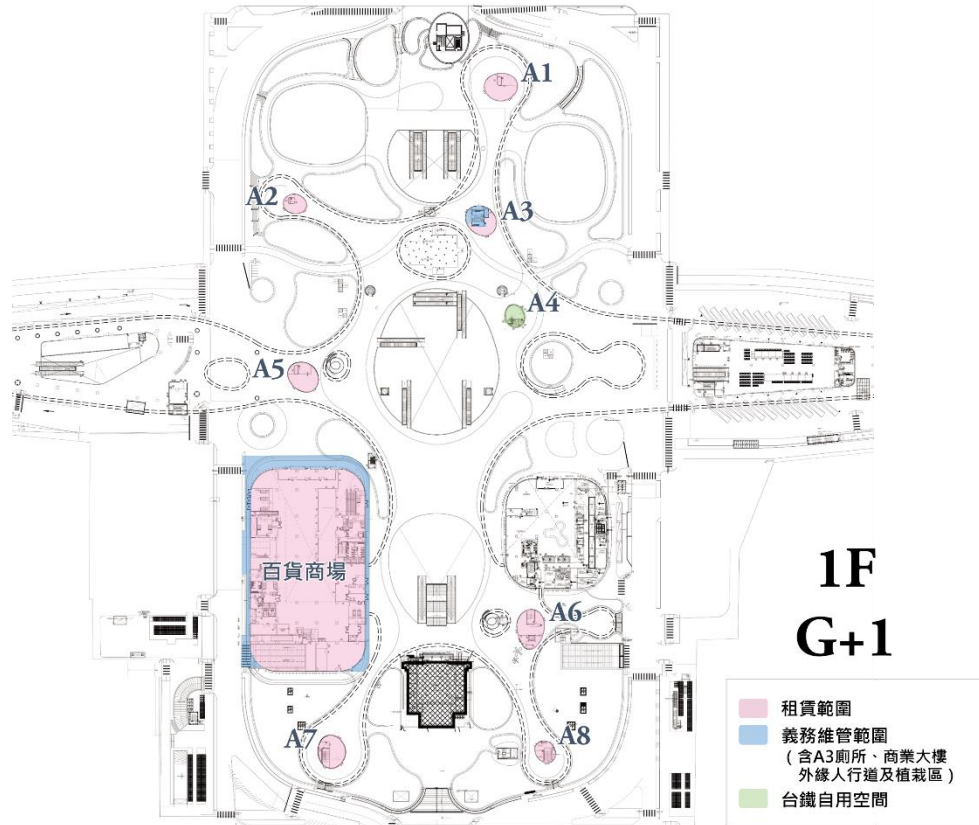
比例尺：1/6000

原比例尺：1/500

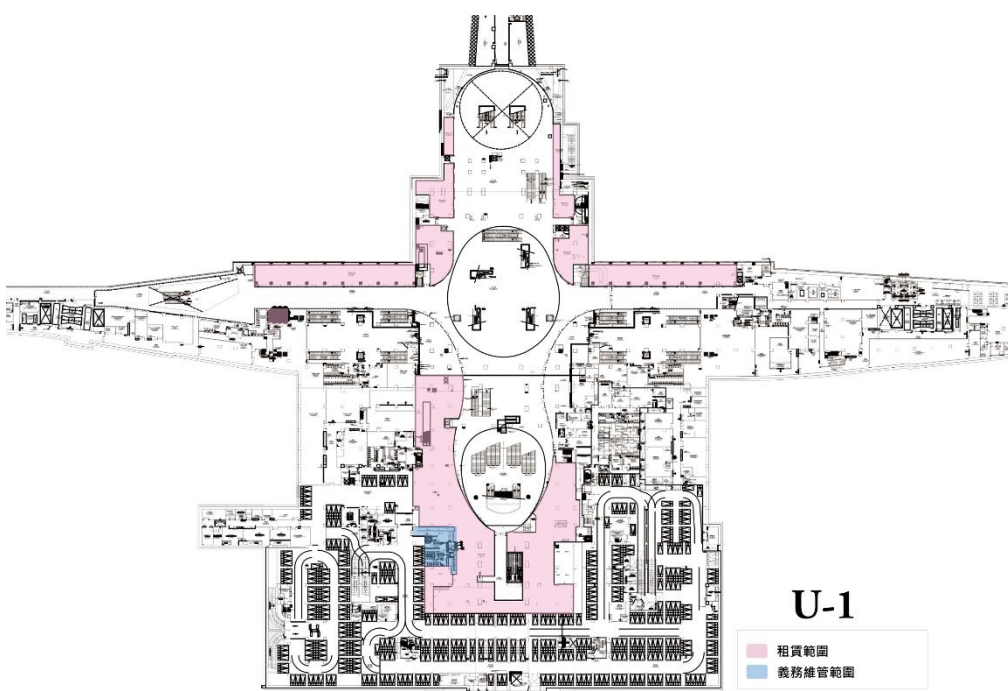
本謄本係網路申領之電子謄本，由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處自行列印
謄本種類碼：309KF3X42，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
此為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

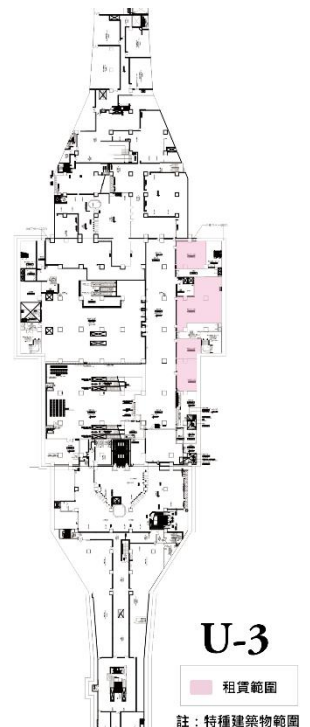
商業大樓暨車站週邊商業空間之平面配置圖（參考）



註：涵蓋一般使用執照範圍及特種建築物範圍

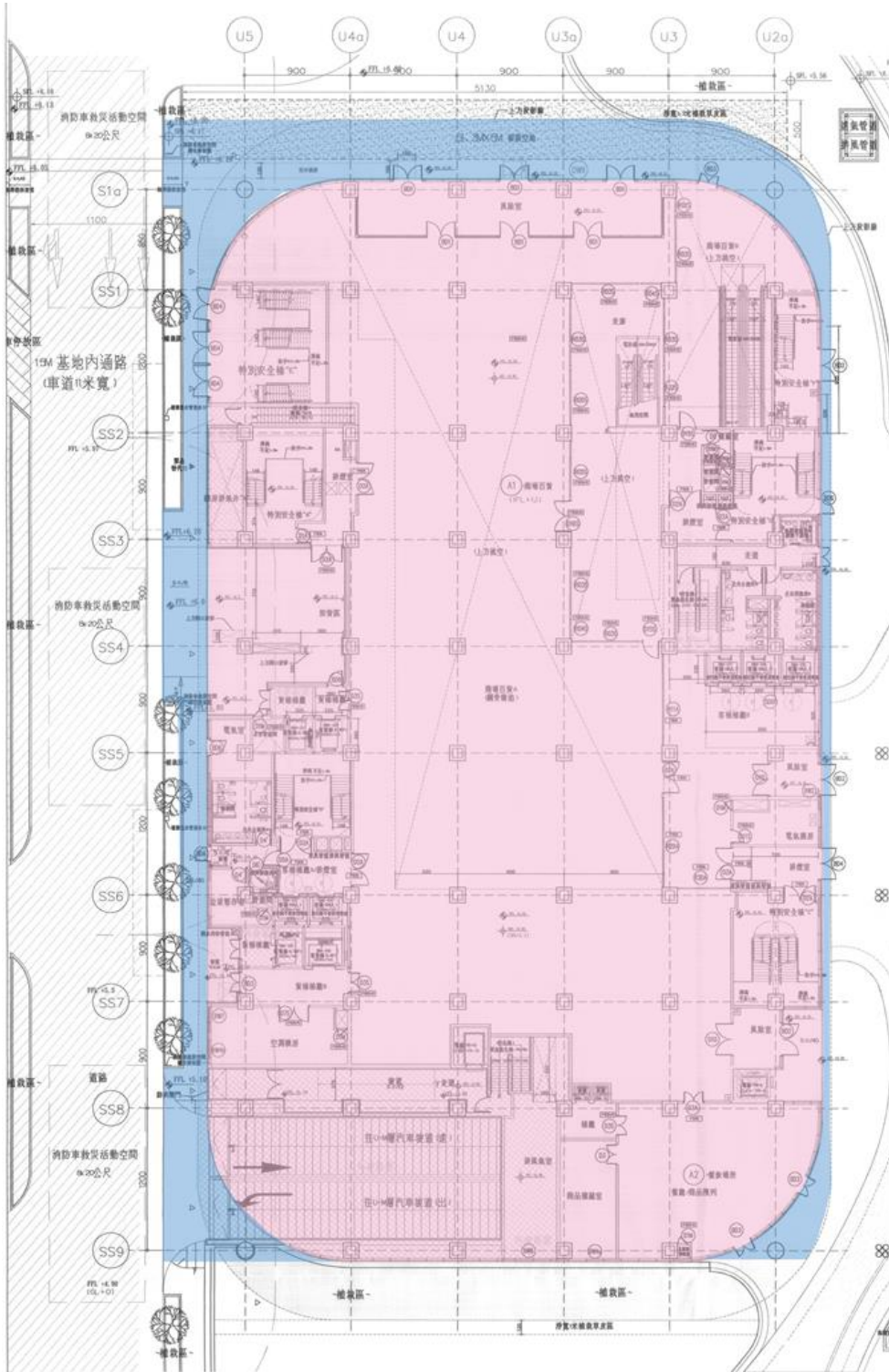


註：涵蓋一般使用執照範圍及特種建築物範圍



註：特種建築物範圍

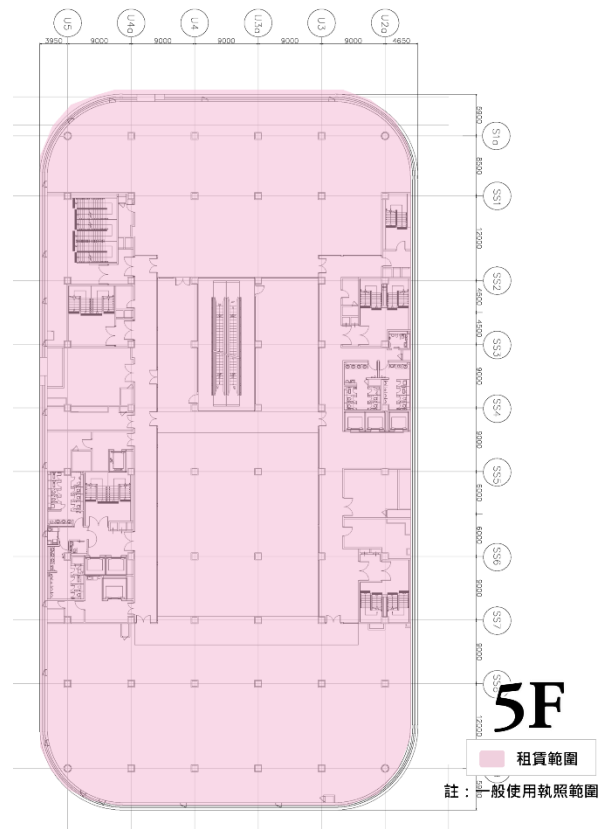
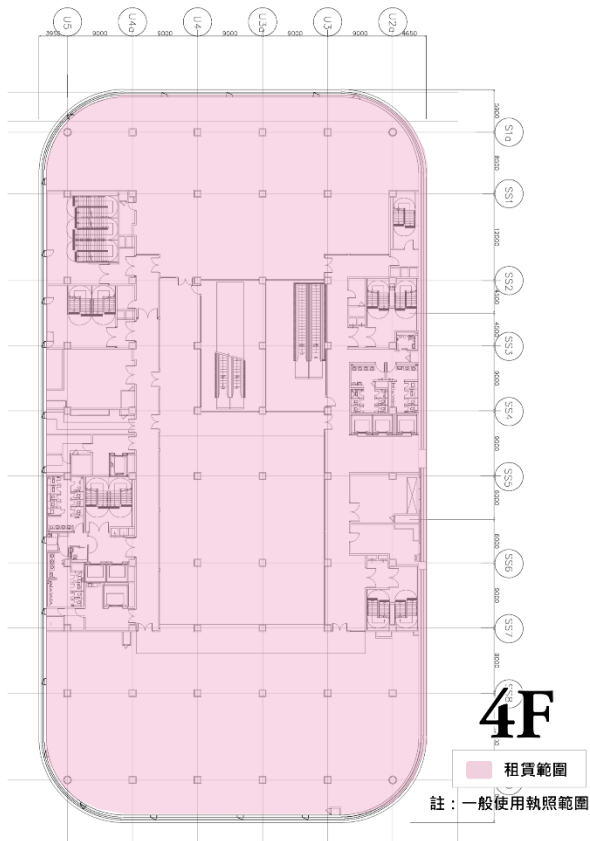
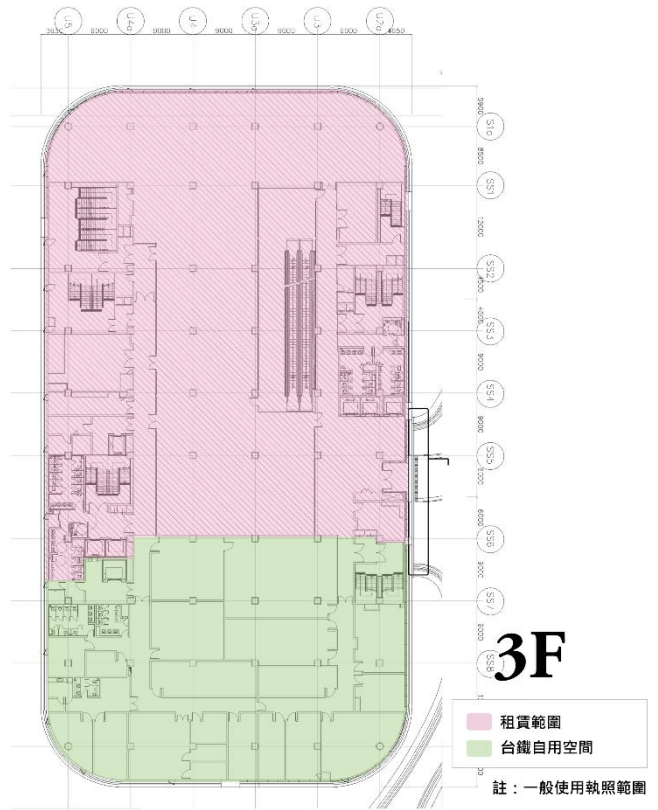
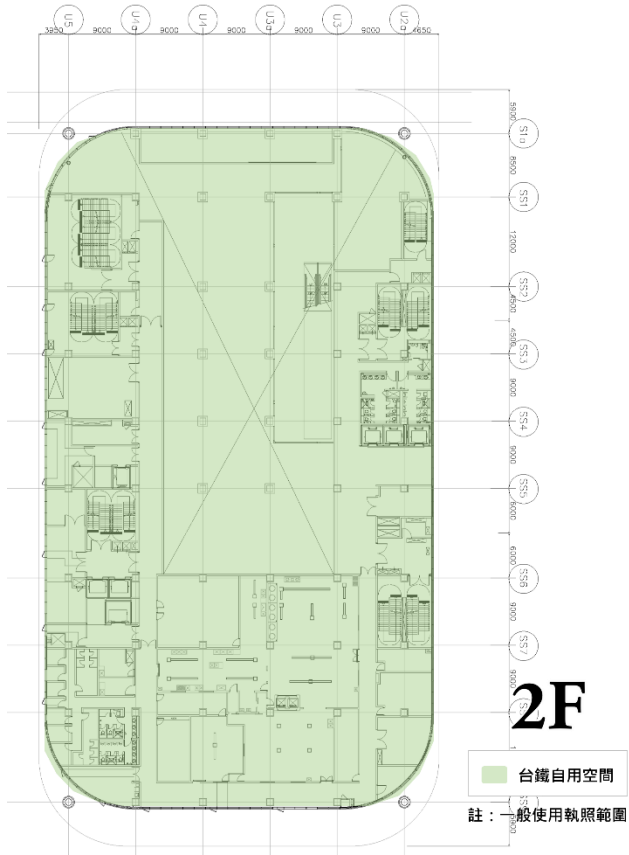
【附件 19】



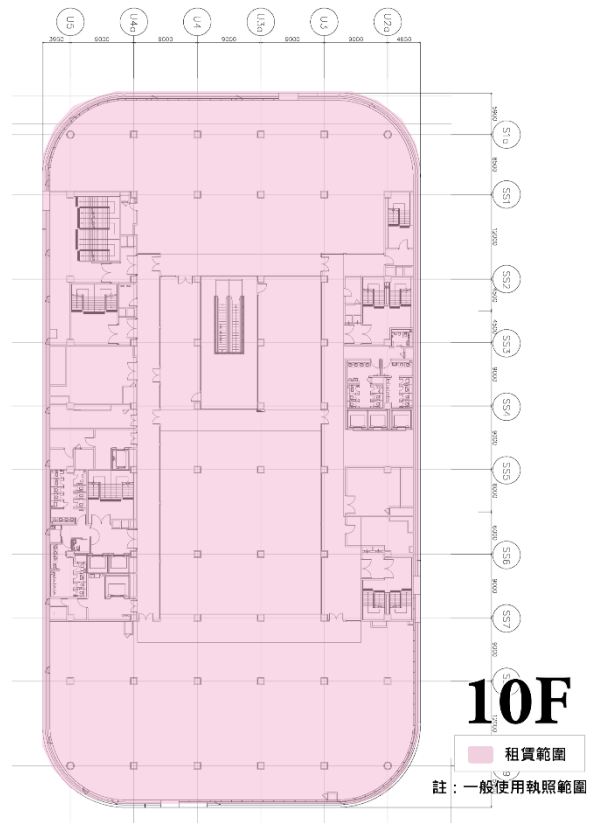
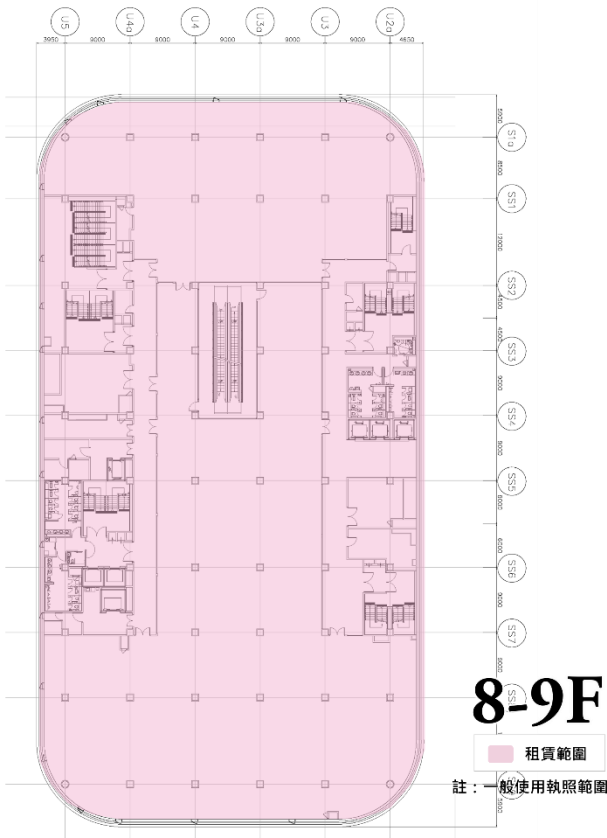
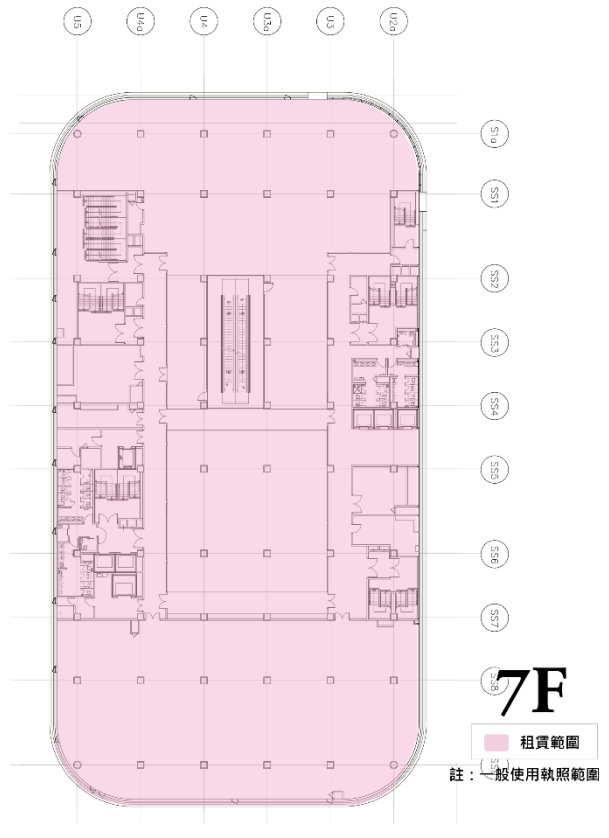
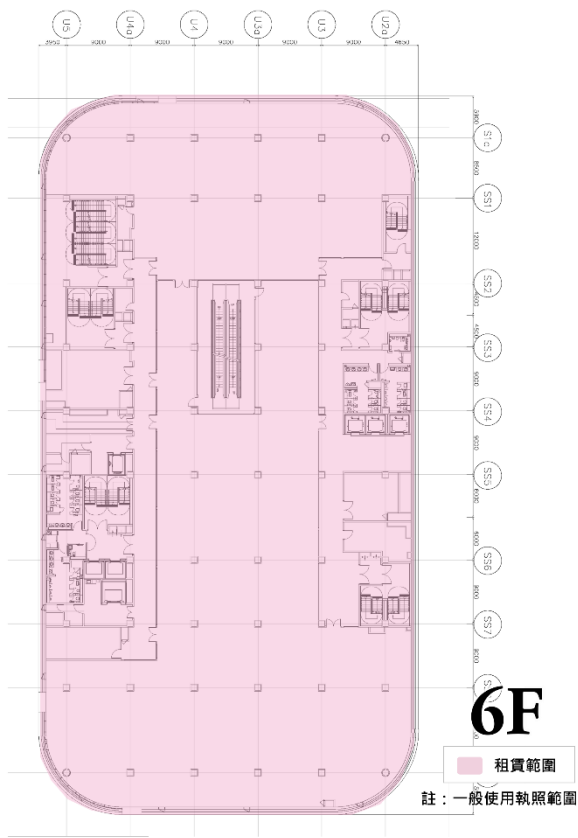
1F

	租賃範圍
	義務維管範圍

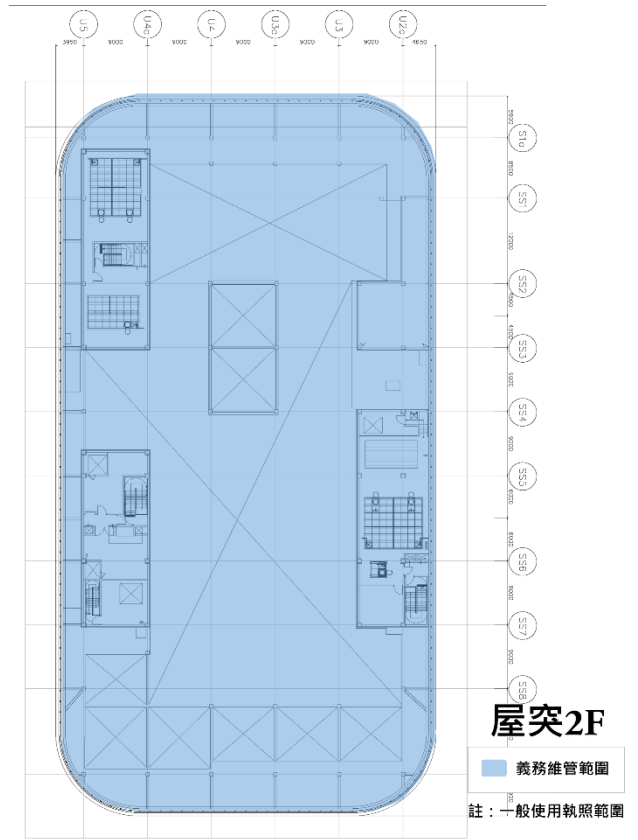
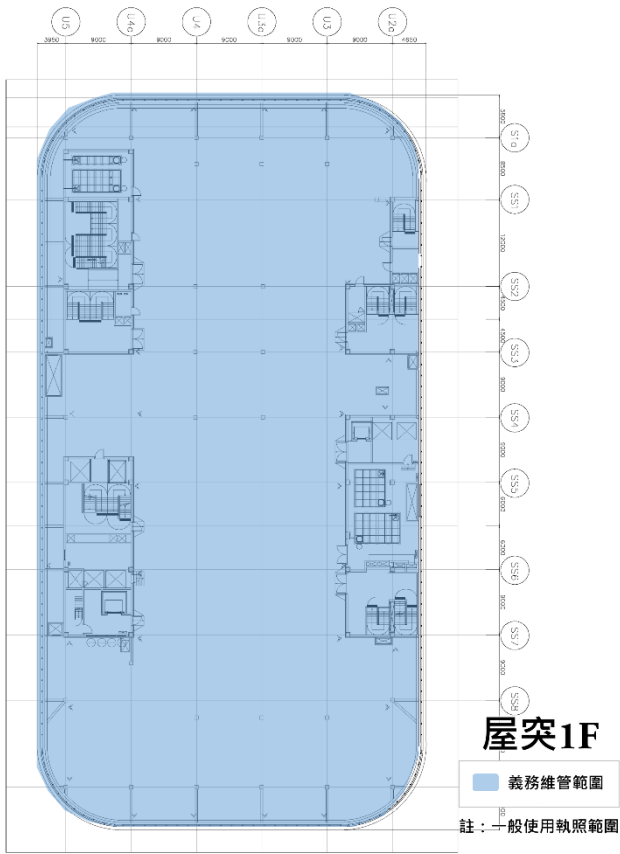
【附件 19】



【附件 19】



【附件 19】



「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

參考文件清單

項次	文件名稱
1	高雄車站天棚及商業大樓變更設計-都市設計審議報告書(核定本)
2	高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間建造執照及圖說等資料
3	高雄車站天棚(拱頂桁架)工程特種建築物審議申請報告書【第一次修正版】

註：上述參考文件電子檔之下載連結登載於臺鐵公司網站

(<https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/adr/rent-tender-1>)。

公職人員及關係人身分關係聲明書

(請依下列格式及文字另行繕打)

立聲明書人_____ (單一申請人或合作聯盟各成員名稱)_____，參與申請國營臺灣鐵路股份有限公司「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」，茲聲明本公司就本案_____ (請填「是」或「否」，填寫「是」者，請續填附件21-2：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 A.事前揭露)屬公職人員利益衝突迴避法第2條及第3條所稱公職人員或其關係人。如有不為揭露或為不實揭露而違反公職人員利益衝突迴避法第14條第2項之情形時，願由裁處機關依同法第18條第3項處罰。

此致

國營臺灣鐵路股份有限公司

立聲明書人

名稱： (印章)

統一編號 (或證明文件號碼)：

地址：

電話：

負責人 (代表人)： (印章)

負責人 (代表人) 身分證字號：

負責人 (代表人) 戶籍住址：

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 請加蓋公司 (法人) 及負責人 (代表人) 印鑑章。
2. 申請人如為合作聯盟，其各成員應分別出具聲明書。

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

【A.事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

*交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表1：

參與交易或補助案件名稱：高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表2) 姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____
<input type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表2)

表2：

公職人員： 姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____				
關係人 關係人 (屬自然人者)：姓名 _____ 關係人 (屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)： 名稱 _____ 統一編號 _____ 代表人或管理人姓名 _____				
關係人與公職人員間係第3條第1項各款之關係				
<input type="checkbox"/> 第1款	公職人員之配偶或共同生活之家屬			
<input type="checkbox"/> 第2款	公職人員之二親等以內親屬 稱謂：_____			
<input type="checkbox"/> 第3款	公職人員或其配偶信託財產之受託人 受託人名稱：_____			
<input type="checkbox"/> 第4款 (請填寫 abc 欄位)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px; vertical-align: top;"> a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體 </td> <td style="width: 33%; padding: 5px; vertical-align: top;"> b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____ </td> <td style="width: 33%; padding: 5px; vertical-align: top;"> c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務： </td> </tr> </table>	a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____	c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：
a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____	c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：		
<input type="checkbox"/> 第5款	經公職人員進用之機要人員 機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____			
<input type="checkbox"/> 第6款	各級民意代表之助理 助理之服務機關：_____ 職稱：_____			

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章)

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機構：國營臺灣鐵路股份有限公司

【附件 21-2】

※填表說明：

1. 請先填寫表1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
2. 補助或交易對象係公職人員者，無須填表2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表2。
3. 表2請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第3條第1項各款之關係。
4. 有其他記載事項請填於備註。
5. 請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
 - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
 - 三、政務人員。
 - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
 - 五、各級民意機關之民意代表。
 - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
 - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
 - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
 - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
 - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
 - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
 - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
 - 二、公職人員之二親等以內親屬。
 - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
 - 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
 - 五、經公職人員進用之機要人員。
 - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
- 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
- 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。

前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。

違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。