

國營臺灣鐵路股份有限公司
鳳山車站開發大樓屋頂太陽光電發電設備出租營運案投標須知

一、本投標須知用詞定義如下：

- (一) 太陽光電發電設備：指利用太陽電池轉換太陽光能為電能並可展示太陽光電發電應用功效之整體設備。
- (二) 千峰瓦 (kWp)：指設置容量計算單位，為裝設之太陽電池模板 (組) 於標準測試條件 (模板 (組) 溫度攝氏二十五度，空氣大氣光程 A. M. 一點五，太陽日照強度一千 W/m²) 下最大發電量的總合。以下百萬峰瓦簡稱 MWp (1,000kWp)。
- (三) 系統設置容量：指本租賃標的已裝設之太陽光電設施組列中所有模組額定功率 (以設備登記文件 (證) 所載裝置容量為憑) 之總合，共計 687.08kWp。
- (四) 設定發電度數：
1. 租賃標的單位發每年每 kWp 發電度數，本案設定為 1,320 度/kWp·年 (換算 110 度/kWp·月)。
 2. 租賃標的設置容量 687.08kWp，每年發電度數為 90 萬 6,946 度 (換算每月發電度數為 7 萬 5,579 度)
- (五) 月實際發電營業額：承租廠商每月實際售電收入，其應提供與台灣電力股份有限公司簽訂之轉供服務電費單及每月售電總收入之證明，以計算每期總發電售出所得價款。
- 廠商實際售電營收：廠商應提供本公司本案每月實際發電度數、售電收入且應附證明文件 (包含不僅止於廠商與台灣電力股份有限公司簽訂之電能轉供契約、向該公司申請每期轉供服務電費單、與第三方用戶簽訂之再生能源電能及憑證購售契約、會計師簽證之年度計算表)
- ※如乙方與第三方用戶簽訂之再生能源電能及憑證購售契約有約定相關保密條款情事，得免揭露購售契約之部分資訊 (不包含案場名稱、設置地點、能源類別、裝置容量、電號、轉供比例、購售費率等)。

二、標的、底價及租期

- (一) 租賃標的物之標示 (如附標租位置圖)：

新建建物屋頂 建物坐落：高雄市鳳山區曹新 段91地號		單一設備裝 置容量 (瓦)	設備數量 (片)	總裝置容量 (瓩)
A區	建築執照編號 (109) 高 工建築字第 00530 號建物 頂層，設備面積 3100m ²	445	PV-MPA 803	357.335
B區		445	PV-MPB 741	329.745
合計			1,544	687.08

若契約期間有表列標的物無法交予得標廠商或部分須提前收回之情形，得標廠商應配合辦理，並應依租賃契約第十二條辦理契約補充或更正公證等相關事宜。

(二) 標租底價：

1. 月租金：每月新臺幣 34 萬 2,310 元 (含稅)。

註：租金底價計算說明：

年租金：1,320度×687.08kWp×4.3135元/度(113年第二期台電躉售費率)=391萬2,110元(未稅)，依營業稅率外加營業稅。

含稅年租金：391萬2,110元×1.05=410萬7,716元。

含稅月租金：410萬7,716元/12個月=34萬2,310元。

2. 權利金抽成百分比：廠商每年售電收入超過新臺幣 554 萬元 (含稅) 之部分，給付本公司之權利金占比，底標為 40%。

(三) 租期：20 年 (另製作期 6 個月)。

三、截止投標時間：民國114年3月5日 (星期三) 上午9時30分。

四、投標資格

(一) 領有政府目的事業主管機關核准登記或設立證明文件並合法納稅之國內廠商，且符合下列資格之一者。

1. 經營發電業 (D101011) 及再生能源售電業 (D101091)，且最近 3 年內在國內有自有營運中太陽光電案場單場達 700kWp 以上。
2. 經營發電業 (D101011)，最近 3 年內在國內有自有營運中太陽光電案場單場達 700kWp 以上，且有 1 家再生能源售電業 (D101091) 合作廠商。
3. 經營再生能源售電業 (D101091)，且有 1 家發電業 (D101011) 合作廠商，該合作廠商最近 3 年內有自營太陽光電案場單場達 700kWp 以上實績；無發電業 (D101011) 合作廠商者，得以加計投標月租金 6 個月之押標金為代替。

(二) 本標租案之合作廠商僅限為單一投標廠商合作對象，不可配合其他投標廠商合作且不得為投標廠商。

(三) 本案不允許共同投標。

(四) 開標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支付之費用者，不得參與投標。受主管機關停業處分期限未滿者亦同。

五、投標單之填寫

(一) 請依投標文件檢核表附相關文件 (如附件 1)，依序置入標封。

(二) 投標文件之填寫，應依下列規定：

以毛筆、自來水筆、原子筆書寫等不易塗改之工具書寫或機器打印，並依規定格式填寫或鍵入相關招標文件 (投標文件不得使用鉛筆填

寫，標單如有塗改請蓋章)。

(三) 投標單之月租金填至元為止及權利金抽成百分比填至小數點第1位，均應以「中文大寫」書寫，且不得低於標租底價。

六、投標廠商應繳納之押標金按投標月租金7個月計算，如投標資格係以第四條第(一)款第3目且無發電業合作廠商者，另增加6個月計算，限以下列票據繳納：

(一) 以開標日(或之前)為到期日之財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會及漁會所開立之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票。

(二) 郵政匯票。

前項押標金票據以「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，未按規定辦理者，所投標單無效作廢。

得標後簽約並完成公證後，押標金中之1個月轉作第1期月租金、餘額轉作履約保證金。

前述履約保證金計算方式為：按投標月租金6個月計算，如投標資格係以第四條第(一)款第3目且無發電業合作廠商者，另增加6個月計算。

七、投標手續及相關證明文件

投標廠商應以郵遞方式，將下列資料、各款證明文件及票據正本依投標文件檢核表(附件1)順序裝信封(或箱)，妥予密封於投郵標封(箱)內，標封封面(如附件9)請投標廠商填列投標廠商名稱、統一編號、地址及連絡電話，以掛號函件於截止投標時間前寄達高雄站前郵局第8-90號信箱，如標封因密封或包裝不固致生遺失或其他依本須知規定認定無效等權益受損情形時，視為投標廠商無條件同意喪失相關權益。

(一) 廠商登記或立案之證明：檢附法人設立登記表或變更登記表及負責人(法定代理人)身分證正反面影本。

(二) 納稅證明文件：最近一期之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。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。

(三) 信用證明文件：票據交換機構於截止投標日之前3個月內所出具之非拒絕往來戶或最近3年內(如成立未滿3年則為所有年度)無退票紀錄證明文件(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，應加蓋查覆單位圖章，始可作為證明之文件)。

(四) 實績證明文件：

1. 太陽光電發電設備案場國內實績：

(1) 投標資格係第四條第(一)款1.2目者，檢附近3年自有之案場與台灣電力股份有限公司併聯同意函或主管機關同意備案函，其設置容量達700kWp以上。

(2) 投標資格係第四條第(一)款3目者，檢附近3年發電業(D101011)合作廠商之案場與台灣電力股份有限公司併聯同意函或主管機關

同意備案函，其設置容量達700kWp以上。

2. 以上實績證明文件影本，應由投標廠商用印為憑且註明與原件相符。

(五) 投標資格為第四條第(一)款2、3目採合作廠商者，應檢附「合作廠商意願書」(含廠商資格文件，如附件11)

(六) 投標廠商及其負責人印鑑印模單。(如附件2)

(七) 投標資格聲明書。(如附件3)

(八) 切結書。(如附件4)

(九) 押標金票據正本。

(十) 投標單。(如附件5)

(十一) 企劃書：1式15份，企劃書內容應依遴選須知規定撰寫，並燒錄光碟片1片或隨身碟1只。

(十二) 公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件6-1、6-2)。(如附件6)

(十三) 退還押標金申請單。(如附件7)

(十四) 押標金轉作履約保證金同意書。(如附件8)

投標廠商應提出之資格證明文件，除招標文件另有規定外，以影本為原則，但本公司於必要時得通知投標廠商限期提出正本以供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，喪失投(得)標資格。

逾期寄達者，由投標廠商逕洽郵局辦理原件退還。投標廠商一經投標後，不得撤標，且投標文件一律不予退還。

八、開標及決標

本案採資格審查及綜合遴選2階段。

(一) 第1階段資格審查：

1. 日期時間：民國114年3月5日(星期三)上午10時00分。

2. 地點：高雄市三民區南華路257號4樓(國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處會議室)。

3. 開標日如開標地點所在地，因遇颱風等天然災害或其他不可抗力之因素經政府宣佈停止上班者，則順延至恢復上班之第一個上班日同地點時段開標。

4. 由本公司派員前往郵局，於截止投標時間屆滿時，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封，並就投標資格進行審查。

5. 投標廠商得由負責人或委託代理人〔須繳交授權書(如附件10)〕憑身分證及投標之郵局掛號執據進入開標場所。

6. 開標進行中，如投標人廠商與本公司或投標人廠商間發生爭議時，由主持人會商相關人員後裁決之，投標人不得異議。

7. 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布。

8. 資格及投標文件不合格者，不得參加後續遴選。

9. 審查文件內容及程序：

- (1) 投標廠商之標封應含：投標單、應繳納之押標金票據及本須知第七條規定之相關證明文件、企劃書 1 式 15 份、企劃書內容電子檔光碟 1 片或隨身碟 1 只。
- (2) 開啟標封、企劃書。
- (3) 資格審查後，將合格廠商之企劃書先行檢送各遴選委員審閱。
- (4) 資格及投標文件合於規定者，工作小組應依據遴選項目或遴選委員會指定之項目，就受評廠商資料擬具審查意見，連同廠商資料送該遴選委員會供遴選參考。

10. 經本公司審查廠商資格有下列情形之一，視為不合格標，本公司不接受說明及補正，不得參加第 2 階段遴選，所繳交之押標金無息退還，投標廠商不得異議：

- (1) 不合投標資格者。
- (2) 投標單、投標單、投標押標金票據或本須知第七條所列各款文件有缺漏者。
- (3) 投標押標金金額不足或其票據不符本須知第六條規定者。
- (4) 投標單所填資料經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或未以中文大寫者。
- (5) 投標文件之格式與本公司規定之格式不符者。
- (6) 投標押標金票據之收款人非「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」者。
- (7) 投標單內另附條件或期限者。
- (8) 其他經監標人員認為依法不合規定者。

(二) 第 2 階段綜合遴選：

1. 廠商資格及其他投標文件經資格審查合格後，另擇期辦理綜合遴選。
2. 由遴選委員會依招標文件規定，聽取合格投標廠商簡報並參酌企劃書辦理審查評分。
3. 本案評分項目及配分等方式依本案遴選須知規定。
4. 本案遴選採序位法計分，評定最優優勝廠商及次優廠商各 1 名（詳遴選須知），遴選委員於各遴選項目之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上，序位合計值最低為第 1 名之廠商為「優勝廠商」並簽報機構首長或其授權人員核定後方生效。

九、得標廠商放棄得標者，其繳納之投標押標金不予返還。投標押標金於開標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印鑑，無息領回；或由未得標廠商出具授權書（如附件 10，所蓋印鑑與投標單相同）委託受託人（應附身分證明文件）領回。

十、得標廠商應於本公司通知簽約之日起20日內(末日為例假日者順延至下一上班日)由負責人或委託代理人攜帶與投標單相同之印鑑及投標時所附證件之正本並交清保證金及繳交相關資料,至本公司複審後辦理簽約手續。前項證件經核對符合後,按照本公司規定辦理租賃契約簽訂手續。依本公司通知之指定日會同至法院或民間公證人事務所辦理公證,並負擔公證費用。

十一、決標後尚未簽訂租約前,得標廠商有下列情形之一者,視為放棄得標,其所繳納之押標金不予返還(以得標廠商依規定應繳納金額為限,溢繳部分予以發還),由本公司通知次優廠商(平均總評分在75分以上,序位合計值最次低)取得得標權或重行辦理標案。

(一) 依投標單所填投標廠商或代理人(或法定代理人)住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

(二) 逾第十條規定期限未簽訂租約或公證手續者。

(三) 依第七條所附證件不符規定或影本與正本不符或經查明係偽造變造使用者。

(四) 本公司發現得標廠商不具投標資格。

(五) 依規定未於簽約前繳清相關保證金者。

除前項第(一)款外,該廠商三年內不得參加本公司其他有關太陽光電之標案。第一項次優廠商應於通知送達之次日起20日內一次繳清應繳之金額,並依本須知第十條辦理。

十二、簽訂租約後,經發現得標廠商不具投標資格時,應終止租約,得標廠商已負擔之公證費等費用,不予返還;所繳履約保證金及保險保證金全額不予返還,並應繳納使用期間之租金及權利金。

十二之一、保證人規定:

(一) 得標人應覓具連帶保證人1人或店保1家,如投標資格係以第四條第(一)款第2、3目以再生能源售電業、發電業為合作廠商者,需增列合作廠商為連帶保證人,應定期對保,並就得標人應履行本約之義務及賠償負連帶責任,同時拋棄先訴抗辯權。

(二) 得標人另於簽約前,提供相當於6個月租金之保證金者,得免除保證人1名,提供12個月者得免除2位保證人(依此類推)。此保證金於租期屆滿或租約終止時,須抵充未繳清之月租金、違約金、其他費用、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用,如有剩餘,無息退還,如有不足,承租人應另行支付差額。

十三、得標廠商得以其出具等值之下列各款文件換抵已繳納之履約保證金:

(一) 無記名政府公債。

(二) 設定質權之金融機構定期存款單(不包括可轉讓金融機構定期存款單)。設質時,必須以得標廠商名義辦理,其內容應與所附「定期存款單質權設定申請書」,「定期存款單質權設定覆函」之實質內容相符。經設定質權後不得中途要求提取利息,但到期存單得

辦理換單質押手續，該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理，且質權設定期限應較契約屆滿日長 180 日以上。

(三)銀行之書面連帶保證書，其內容應與所附「履約保證金連帶保證書」之實質內容相符，且其有效期應較契約屆滿日長 180 日以上。

十四、租賃標的物以現狀出租，並依契約規定使用收益，收回時得標廠商不得有任何請求。租賃標的物點交時，若得標廠商遷出時有任何物品留置不搬，得標廠商同意不論價值高低均視為拋棄其物所有權，逕由本公司處理，所需費用由得標廠商負擔，得標廠商不得異議。

十五、租賃標的物如因故致一時不能點交時，得標廠商應俟本公司收回租賃標的物後，再辦理公證點交標的物，若自決標翌日起逾壹年，本公司仍無法收回時得通知得標廠商取消得標權，並無息退還押標金。

十六、本須知稱日(天)係指日曆天(期間連續計算，包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日)，另契約中各繳款日如為例假日，得於例假日結束後之次日為繳款日期。

十七、本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，依本公司內部分層負責，指定本公司資產開發處高雄營業分處作為公開招標單位，由該分處履約管理，並開立發票。

十八、得標廠商倘依本投標須知第十三條辦理換抵已繳納之履約保證金，其設定質權之金融機構定期存款單及銀行書面連帶保證書之質權人，亦為本公司授權管理單位國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處。

十九、本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，俟本公司資產開發處高雄營業分處取得該分處之圖記，本公司將通知得標人以簽署協議書方式，將出租機構移轉為國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。

二十、決標後簽訂契約書時，本投標須知、遴選須知及得標廠商依遴選須知所提出之企劃書(含附件)，其內容視為契約一部分，得標廠商應依其企劃書(含附件)所載之內容營運履約，營運履約內容之變更應提供同等級或更加品質，倘其實際營運履約情形與其所提出之企劃書所載內容不符時，本公司得限期促其改善或提出說明，逾期未改善者或其說明未獲本公司接受者，本公司得終止契約。

二十一、本案如須查詢，請洽本公司高雄營業分處業務室(高雄市三民區南華路 257 號 3 樓，電話 07-2351065)。

※投標廠商現場觀看時應自行評估現有房舍狀況，投標後不得因任何理由提出異議。

二十二、本公司檢舉信箱：臺北市郵政 314 號信箱。檢舉電話(02)23899554。

附註：本公司標租資料刊登網站網址為 <https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/adr/rent-tender-1>；亦可於政府電子採購網(<https://web.pcc.gov.tw/>)查詢。