

雲林縣斗六市、斗南鎮及虎尾鎮公有路外停車場委託經營管理 投標須知

說明：

- 一、投標須知（以下簡稱本須知）為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本須知及其附件（公告之所有文件）對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出投標文件。
- 二、本案部分土地為財政部國有財產署中區分署與雲林縣政府（以下簡稱本機關），為提升並活化國有及縣有土地在開發利用前之效益，避免公有土地閒置、被占用及解決地方停車空間不足問題，依「財政部國有財產署所屬分署委託各級政府機關或公營事業機構利用國有非公用土地辦理平面式收費臨時停車場工作計畫」共同辦理設置平面式收費臨時路外停車場，並由本機關負責規劃及招商，以出租方式委託廠商經營管理、簽訂租賃契約及履約管理等事項。
- 三、本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人及得標人。
- 四、本機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，投標人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況。本機關對上述所提供之參考資料及其附件內容之精確完整，並不負任何保證責任，投標人不得以任何理由向本機關提出請求、主張或抗辯。
- 五、投標人應自行至本基地現場及周邊進行勘查，並應自行瞭解本基地實況及評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 六、投標人應於投標前詳細審閱本須知，投標人提送投標文件即表示已完全瞭解，並同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，投標人不得提出任何附帶條件或但書。如投標人於投標文件提出任何附帶條件或但書者，視為無記載。
- 七、投標人對本須知之內容應充分瞭解，如認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知規定時限內依規定方式提出請求澄清。本機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義悉依本機關之解釋為準。
- 八、本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定，各條之內容效力悉依各條之條文文字為準。
- 九、投標人如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。
- 十、投標人、得標人依本須知規定所應繳納予招標機關之各種款項，繳納幣別皆以新臺幣為限。
- 十一、本須知所載之日期，除另有規定者外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。
- 十二、本須知若有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為本須知之一部分。
- 十三、本須知未盡事項，悉依中華民國相關法令規定辦理。

雲林縣政府（以下簡稱本機關）為招標下列標的，特訂定本須知。

一、招標標的名稱：雲林縣斗六市、斗南鎮及虎尾鎮公有路外停車場

二、法令依據：

- (一) 停車場法
- (二) 雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例
- (三) 雲林縣公有路外停車場委託民間經營辦法
- (四) 雲林縣停車場作業基金收支保管及運用辦法
- (五) 雲林縣停車場經營登記作業須知
- (六) 雲林縣停車場經營登記申請須知
- (七) 雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範
- (八) 雲林縣縣有財產委託經營管理辦法
- (九) 雲林縣縣有非公用不動產標租作業要點
- (十) 身心障礙者權益保障法&身心障礙者專用停車位設置管理辦法
- (十一) 兒童及少年福利與權益保障法&孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法
- (十二) 電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法
- (十三) 利用空地申請設置臨時路外停車場辦法
- (十四) 財政部國有財產署所屬分署委託各級政府機關或公營事業機構利用國有非公用土地辦理平面式收費臨時停車場工作計畫
- (十五) 國有公用不動產收益原則
- (十六) 其他

三、招標目的：

- (一) 為滿足當地居民停車需求，改善停車場違規停車及占用情形，基於使用者付費原則，擬將停車場委託民間經營管理，提供優質停車環境及服務品質。
- (二) 引進民間資金、營運專業及人力，以改善、解決現有民眾缺乏停車空間、活化既有閒置空間、改善環境整潔及確保治安無死角，提升公有財產使用效能及價值。
- (三) 提高雲林縣斗六市、斗南鎮及虎尾鎮路外停車場之環境品質、服務品質、設施安全性、停車位使用率、使用滿意度等公共服務品質。

四、招標委託經營管理範圍

- (一) 停車場名稱：雲林縣斗六市、斗南鎮及虎尾鎮公有路外停車場（下稱本案停車場）。
- (二) 標的位置：位於斗六市、斗南鎮及虎尾鎮公有土地，條列如下，面積合計 6,461.56 平方公尺。

縣市	鄉鎮市	地段	地號	所有權	管理機關	使用分區	面積(m ²)	各停車場面積
雲林縣	斗六市	內環	5	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	37.9	350.26
雲林縣	斗六市	內環	8	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	312.36	
雲林縣	斗六市	公正	1135	雲林縣	雲林縣政府	住宅區	327	411
雲林縣	斗六市	公正	1135-1	雲林縣	雲林縣政府	住宅區	84	
雲林縣	斗六市	行啟	365	雲林縣	雲林縣政府	機關用地	約 210 (實際面積 依本案整地 工程完工後 為準)	約 210 (實際面積 依本案整地 工程完工後 為準)
雲林縣	斗六市	雲府	383	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	3,164	3,740
雲林縣	斗六市	雲府	391	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	386	
雲林縣	斗六市	雲府	394	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	72	
雲林縣	斗六市	雲府	409	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	105	
雲林縣	斗六市	雲府	410	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	13	
雲林縣	斗南鎮	中天	1219	雲林縣	雲林縣警察局	商業區	380	380
雲林縣	虎尾鎮	明正	885	雲林縣	雲林縣政府	商業區	157	157
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	210	雲林縣	雲林縣政府	商業區	11.46	71.04
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	211	雲林縣	雲林縣政府	商業區	2.5	
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	212	雲林縣	雲林縣政府	商業區	1.88	
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	213	雲林縣	雲林縣政府	商業區	55.2	
雲林縣	虎尾鎮	大學	162-4	雲林縣	雲林縣政府	行政專用區	1,142.26	1,142.26
合計：6,461.56 平方公尺								

(三) 經營範圍：包括委託經營管理範圍及清潔維護管理範圍，面積合計 6,461.56 平方公尺。

1. 委託經營管理範圍：本案停車場為平面式停車空間，目前僅虎尾鎮大

學段 162-4 地號土地已劃設 37 格小客車停車位，其餘空地應由得標廠商依停車場相關法規設置停車位。

2. 清潔維護範圍：本案各停車場所有區域，包括車道出入口、停車區等環境安全及清潔維護管理。
 3. 後續擴充範圍：
 - (1)虎尾鎮大學段 162-4 地號土地後續擴充範圍整地興建工程目前本機關尚在規畫辦理中，俟完工後，新增汽車停車位面積將納入委託經營管理範圍，機車停車位及車道等停車區併納入清潔維護管理範圍；惟本機關不擔保後續擴充範圍必然成就。
 - (2)其他後續擴充範圍之土地，由本府評估後，得納入委託經營管理或相關管理範圍。
 4. 變更經營範圍：如因政策上需要或其他重大事故發生，本案停車場經營範圍須配合本機關修復工程提供使用及變更經營範圍，不得向本機關提出異議。
- (四) 本案停車場工程由本府負責，並以完工後之現況出租，除因配合本案停車場營運需要應建置設備外，餘契約期間乙方因需要增添、更換內部設備與裝潢時，概由乙方自行規劃並徵得甲方同意後始得設置。

五、投標資格及檢附文件

(一) 基本資格：檢附相關文件如下：

1. 廠商登記或設立之證明：經主管機關許可經營停車場業務之公司組織，檢附向公司或商業登記主管機關申請發給之公司登記證明文件、商業登記證明文件，其營業項目應與停車場經營業務相符，並得以列印公開於目的事業主管機關網站之登記資料代之（例如：經濟部商工登記資料）。其最低資本額新台幣伍佰萬元以上。
2. 廠商納稅證明：納稅證明其屬營業稅繳稅證明者，為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。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代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

(二) 投標廠商應提出之資格證明文件，除文件另有規定者外，以影本為原則。

六、契約期限：原則 5 年，乙方如於營運期間每年評鑑結果皆為績效良好，得於合約期滿前 6 個月由乙方提出申請，經甲方評鑑核准通過後，得依原條件續約 5 年。

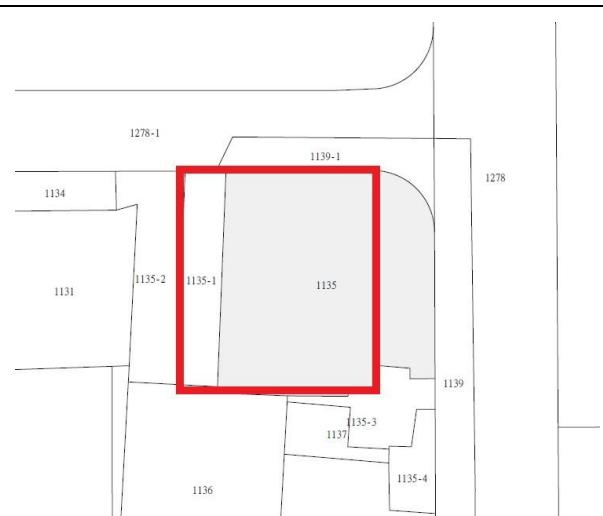
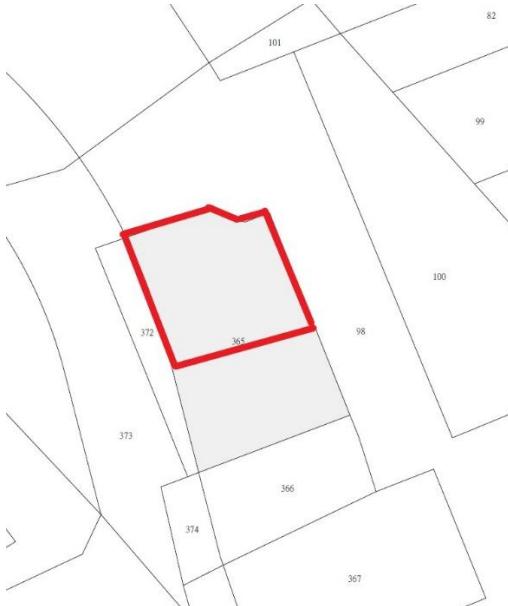
七、土地租金：

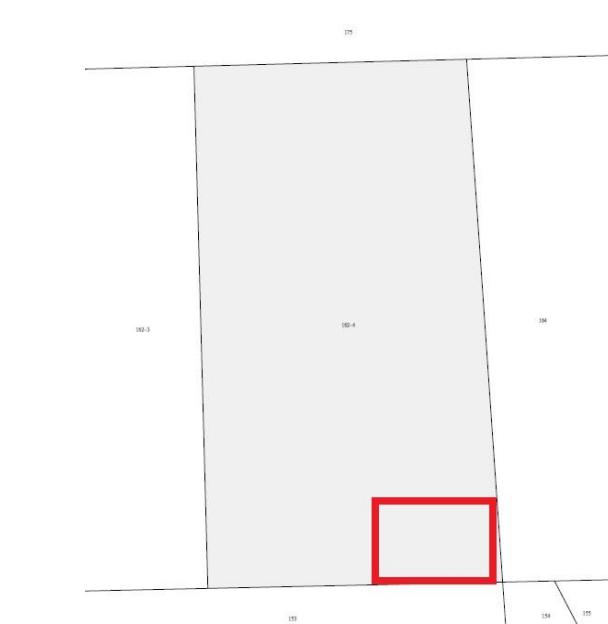
(一) 有關本案停車場土地年租金(縣有+國有)計算方式，參依雲林縣縣有財

產委託經營管理辦法第8條第2項規定，比照促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法等相關規定辦理，營運期間按當期申報地價申報地價百分之一，加計簽約當期申報地價百分之二計收。

土地年租金計算(以115年為例)								
權屬	鄉鎮市	地段	地號	面積 (m ²)	當期申報地價 (113年01月)	租金率	金額 (元/年)	合計
國有	斗六市	內環	5	37.9	6,000 元/m ²	3 %	6,822	84,009
	斗六市	內環	8	312.36	8,237 元/m ²		77,187	
	斗六市	雲府	383	3,164	2,823 元/m ²		267,959	
	斗六市	雲府	391	386	2,858 元/m ²		33,096	
	斗六市	雲府	394	72	2,712 元/m ²		5,858	
	斗六市	雲府	409	105	2,858 元/m ²		9,003	
	斗六市	雲府	410	13	2,858 元/m ²		1,115	
							小計	401,039
縣有	斗六市	公正	1135	327	4,443 元/m ²	3 %	43,586	53,918
	斗六市	公正	1135-1	84	4,100 元/m ²		10,332	
	斗六市	行啟	365	210	4,300 元/m ²		27,090	27,090
	斗南鎮	中天	1219	380	8,019 元/m ²		91,417	91,417
	虎尾鎮	明正	885	157	8,100 元/m ²		38,151	38,151
	虎尾鎮	仁愛	210	11.46	13,900 元/m ²		4,779	29,624
	虎尾鎮	仁愛	211	2.5	13,900 元/m ²		1,043	
	虎尾鎮	仁愛	212	1.88	13,900 元/m ²		784	
	虎尾鎮	仁愛	213	55.2	13,900 元/m ²		23,018	
	虎尾鎮	大學	162-4	1,142.26	3,500 元/m ²		119,937	119,937
							小計	347,507
							預估合計年租金	748,546
※申報地價調整時，租金隨之變動。								
※如申報地價有誤，以土地建物查詢資料所載為準。								

(二) 本案土地平面圖：

	斗六市內環段 5、8 地號	
1.	位於斗六市一流街，縣定古蹟斗六真一寺旁。	
2.	斗六市公正段 1135、1135-1 地號	
3.	斗六市行啟段 365 地號	

<p>虎尾鎮仁愛段 210、211、212、213 地號</p>	<p>7. 位於虎尾鎮民生路與公 安路口。</p> 
<p>虎尾鎮大學段 162-4 地號</p>	<p>8. 位於臺大醫院虎尾分院 對面。</p> 

(三) 後續擴充範圍土地租金計收方式：後續擴充範圍於擴充完成並點交後，納入委託經營管理範圍，並依新增加可經營收費汽車停車位按比例增收土地租金。

(四) 變更經營範圍土地租金計收方式：因變更經營範圍減少可經營收費汽車停車位土地面積，自減少經營土地面積起按比例減收土地租金。

八、權利金：本案之每年權利金為投標廠商每年應按全年開立統一發票之銷售額，支付甲方百分之____點____之權利金。依投標廠商填寫權利金百分比最高者得標，且權利金百分比不得低於百分之一為有效標。

九、押標金：本招標案收取押標金新臺幣 20 萬元整。

十、投標廠商參加投標，應依下列規定：

(一) 填具投標單：載明投標廠商、投標權利金百分比、承諾事項及附件。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人統一編號及法定代表人姓名。

投標之權利金百分比應用中文大寫，最多至小數第二位，並不得低於百分之一。

(二) 投標廠商應繳之押標金限用下列票據：

1. 各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票。
2. 各行庫、信用合作社及農、漁會信用部所開支票或本票。
3. 押標金支票或本票應以「雲林縣政府」為受款人，連同填妥之投標單妥予密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱(斗六郵政第 65 號信箱)，如逾信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

(三) 投資計畫書

1. 投標單、押標金及投資計畫書 1 式 3 份應並同填妥予以密封，依前項規定寄達。
2. 投資計畫書主要內容及格式：
 - (1)營運構想(目標、理想)。
 - (2)設備維護管理計畫(設備維護、安全檢查等)。
 - (3)安全管理及維護裝置計畫(場地安全維護機制及安全維護照明設備、監視攝影裝置等)及緊急事故回報機制及處置流程。
 - (4)計畫投資本計畫之項目、數量及金額。
 - (5)停車場收費費率計畫(收費費率、收費方式等相關營運計畫)。
 - (6)財務計畫(含營運收支及獲利預估，請詳列預估營運之收入與支出及預估獲利等情形)。
 - (7)投資效益分析(含內部效益、外部效益)。
 - (8)經營團隊之組織編制、管理績效及相關履約實績與經驗。
 - (9)與周邊經營業者合作機制。
 - (10)對甲方政策之配合。
 - (11)投標廠商如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。
投標廠商不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。
3. 投資計畫書總頁數以 20 頁為原則(不含附錄及封面)，應以中文由左至右橫式撰寫，專有名詞可另加註外文，紙張大小以 A4 規格為原則，圖樣必要時得使用 A3 規格，但裝訂時需內摺。

(四) 投標截止期限：民國 115 年 2 月 2 日上午 9 時。

(五) 投標廠商可於開標時到場參觀。

十一、開標：

- (一) 開標時間：民國 115 年 2 月 2 日上午 10 時於本府第二辦公大樓 5 樓會議室(七)，當眾開標。
- (二) 本機關審查注意事項：

1. 投標單、押標金、資格證明文件是否齊全。
2. 投標單、押標金、投標資料是否符合規定。

(三) 有下列情形之一者，投標無效：

1. 投標信封未封口及封口破損，足以影響開標決標。
2. 投標單、資格證明文件及押標金票據，三者缺其一。
3. 不合須知規定投標資格者。
4. 投標單所填權利金百分比經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於百分之一、或未依本須知第十點第一款規定之方式書寫。
5. 押標金金額不足或其票據不符本須知第十點第二款之規定。
6. 投標單所填投標廠商，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
7. 投標單之格式與本機關規定之格式不符。
8. 投標單內另附條件或期限。
9. 投標信封未寄至指定郵政信箱。
10. 不依規定期限前寄達。
11. 所投權利金百分比低於百分之一。
12. 其他經本機關認定依法不合。

(四) 本機關派員當場審查證件及押標金票據金額，合於規定者，即予唱標，不合者亦當場宣布廢標。

(五) 決標：以有效投標單中，投標權利金百分比最高者為得標廠商，次高者為次得標廠商。如最高權利金百分比有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標廠商及次得標廠商，次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

(六) 押標金於開標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商持法定代理人國民身分證及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

(七) 填寫開標紀錄。

十二、決標後，得標廠商所繳押標金得抵繳履約保證金，並於得標後 2 個月內完成簽訂契約書。簽約後由甲乙雙方共同派員現地點交場地及相關設備，乙方須於點交後 80 日曆天內完成停車場相關設備、工程及取得停車證，如有提前或延期之必要，應經甲方同意後始得為之。營運期間為乙方取得停車證後 7 日起算 5 年。

十三、履約保證金應依契約書處理，且得標廠商不得主張以履約保證金抵繳租金、權利金。

十四、得標廠商有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：

- (一) 以偽造、變造之文件投標。
- (二) 冒用他人名義或證件投標。
- (三) 開標後得標廠商不接受決標或拒不簽約。

(四) 逾期未繳清履約保證金及簽訂契約書者。

(五) 依投標單所填投標廠商或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

十五、決標或簽約後，發現得標廠商有前點情形者，應撤銷決標，終止契約或解除契約，其所繳之押標金及履約保證金應予沒收，本機關並得依第十一點第五項規定，通知次得標廠商按最高標之權利金百分比取得得標權。

十六、得標廠商不得要求為設定地上權登記及主張優先購買權，並負管理維護之責及繳納房屋稅與地價稅，如有損害發生，並應負賠償責任。

十七、契約期間之經營管理費用、規費及違反法令所受之罰款(緩)均由得標廠商負擔。

十八、本須知未盡事宜，由本機關解釋或依相關法令規定辦理。

十九、本須知具有與委託經營管理契約同等之效力，並作為契約附件。

二十、疑義之處理：

(一) 廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面載明其名稱、負責人或代表人姓名、連絡電話、傳真機號碼、疑義事由，向本機關請求釋疑，疑義事由及其相關資料如為外文者，請具備正體中文譯本。廠商請求釋疑之期限為公告之次日起 15 日內截止。

1. 聯絡單位：雲林縣政府財政處公有財產科
2. 聯絡人：張小姐
3. 連絡電話：(05)5522150
4. 傳真：(05)5371179
5. 地址：雲林縣斗六市雲林路二段 515 號
6. 電子信箱：ylhg19118@mail.yunlin.gov.tw

(二) 廠商如認為本案招標文件內容違反法令，致損害廠商權利或利益者，得自本招標案公告之次日起 15 日內，以書面向本機關提出異議。

(三) 廠商倘認為本機關對於本招標案所作之處置有違反法令，致損害其權利或利益者請逕向本機關提出異議。

投標廠商資格審查表

編號：

項目	審查事項	審查是否合格	備註
1 投標文件送達日期是否符合？	年 月 日 前		
2 押標金是否合乎規定？	不得低於押標金 私人支票不符合		
3 廠商登記或設立證明 (公司或商業登記主管機關申請發給之公司登記證明文件、商業登記證明文件)	1. 是否為經營停車場業務之公司組織。 2. 最低資本額新臺幣伍佰萬元以上		
4 納稅證明資料 (最近一期或前一期)			
5 投資計畫書	1式3份		

審查結果： 合格 不合格

審查人：