

農業部農田水利署桃園管理處
新北市三重區五谷王段351地號非事業用土地
與民間合建開發案
公告徵求投資人

申請須知
(第二次公告版)

目 錄

1	計畫概要.....	1
2	名詞定義及一般說明.....	1
3	徵求方式.....	2
4	底價.....	2
5	申請保證金.....	3
6	申請.....	4
7	申請人資格.....	5
8	申請文件.....	5
9	評選作業.....	7
10	評選結果通知.....	8
11	議約及簽約.....	8
12	履約保證金.....	9
13	釋疑徵詢、答覆及補充公告.....	9
14	現場查勘及聲明事項.....	9

1 計畫概要

1.1 計畫緣起及辦理依據

1.1.1 計畫緣起

農業部農田水利署(下稱「本署」)為活化非事業用不動產,提高其運用效益,且以政府不編列經費預算,取得房地開發後之建物為原則,因此擬引進民間資金及技術共同合建開發農田水利非事業用土地,進行實質空間機能的整合與設計,並活化區域環境、促進土地有效開發利用,爰辦理新北市三重區五谷王段351地號非事業用土地與民間合建開發案。

1.1.2 辦理依據

本案依農田水利法第23條第3項、農田水利非事業用不動產活化收益辦法(下稱「活化收益辦法」)第6條第1項第2款及相關法令規定辦理。

1.2 開發範圍

1.2.1 本案辦理合建開發之非事業用土地為新北市三重區五谷王段351地號非事業用土地,使用分區為住宅區,面積計248.03平方公尺(約【75.03】坪)(土地面積及相關資訊以地政機關登記為準)。

1.2.2 本案土地清冊、地籍圖及基地現況詳需求說明書(附件3)

1.3 合建開發模式

1.3.1 本案係依據活化收益辦法辦理之合建開發。由本署桃園管理處提供非事業用土地,投資人提供資金於合建開發基地興建建築物,於興建完成後,雙方依約定分回房地所有權之開發方式。

1.3.2 相關權利義務悉依合建開發契約書(草案)(附件4)及公告徵求文件辦理。

1.3.3 本案【同意不同意】投資人將毗鄰土地納入合建開發基地。

1.4 需求說明

1.4.1 本案建築設計規範詳需求說明書(附件3)。

2 名詞定義及一般說明

2.1 名詞定義

2.1.1 本案:指本署辦理之「新北市三重區五谷王段351地號非事業用土地與民間合建開發案」公告徵求投資人案。

2.1.2 本署:指農業部農田水利署。

2.1.3 本處:指農業部農田水利署桃園管理處。

2.1.4 毗鄰土地:指與非事業用土地相連者,或與非事業用土地在同一街廓內,且能與非事業用土地合併同一開發基地範圍者。

2.1.5 合建開發基地:指依活化收益辦法辦理合建開發之非事業用土地及經投資人申

請與本處合建開發納入同一合建開發範圍之毗鄰土地。

- 2.1.6 公告徵求文件：指本處為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。
- 2.1.7 本須知：「新北市三重區五谷王段351地號非事業用土地與民間合建開發案公告徵求合建開發投資人」之申請須知。
- 2.1.8 投資人：指依公告徵求文件之規定，向本處申請參與本案之單一公司，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、最優申請人。
 - 2.1.8.1 合格申請人：通過資格審查之申請人。
 - 2.1.8.2 最優申請人：指依綜合評選方式評選出之最優申請者，取得簽約權利之申請人。
 - 2.1.8.3 協力廠商：指非申請人，但於申請階段提出協力廠商合作同意書表達倘申請人被評選為最優申請人後，願成為實際協助最優申請人執行本案者。
- 2.1.9 申請文件：指依本須知規定申請人應提送之所有文件。
- 2.1.10 印章：指申請人公司設立（變更）登記表登記之公司印章及代表公司負責人印章。

2.2 一般說明

- 2.2.1 期間之計算，除公告徵求文件另有規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。
- 2.2.2 申請人對公告徵求文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於本案公告規定期限內依規定方式向本處提出，逾期未提出者即視為同意公告徵求文件所定之內容。
- 2.2.3 公告徵求文件引述或所須適用之相關法規、文件及資料，申請人應自行注意最新相關規定或洽詢相關目的事業主管機關並據以辦理，嗣後有修訂者，亦同。
- 2.2.4 申請人須自行負擔參與本案公開申請作業所支出之各項費用。
- 2.2.5 公告徵求文件規範之認定或解釋如有疑義，悉依本署或本處之解釋為準。

3 徵求方式

本案以公告徵求投資人方式辦理，並以綜合評選方式決定最優申請人。

4 底價

本案之本署權益分配比率應不低於【52.19%】。

5 申請保證金

- 5.1 本案應繳納之申請保證金為新臺幣【499】萬元。
- 5.2 申請人應於提送申請案前以下列方式擇一繳交押標金。
 - 5.2.1 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以農業部農田水利署桃園管理處為受款人。
 - 5.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以農業部農田水利署桃園管理處為受款人。
 - 5.2.3 匯款存入下列帳號，銀行及分行名稱：臺灣土地銀行桃園分行，帳戶名稱：桃園農田水利事業作業基金401專戶，銀行帳號：013056060825。
 - 5.2.4 本國銀行出具連帶保證書，應記載農業部農田水利署桃園管理處為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起12個月止。
 - 5.2.5 設定質權之金融機構定期存款單，應以農業部農田水利署桃園管理處為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 5.3 以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。
- 5.4 以金融機構設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定及附件19至附件22之格式，並應附於申請文件。
- 5.5 如以匯款方式繳納者，應於申請前將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。
- 5.6 有下列情形之一者，本處將於事實發生30日內無息發還各該申請人所繳納之申請保證金。
 - 5.6.1 不合格之申請人或未獲評選會評選為最優申請人之申請人。
 - 5.6.2 因故不予辦理評選作業或不予擇定最優申請人。
 - 5.6.3 申請人申請文件已確定為不合於公告徵求文件規定，經申請人要求先予發還。
 - 5.6.4 申請人同意本案之申請文件及相關承諾有效期已屆，且拒絕延長。
 - 5.6.5 申請人逾期繳納申請保證金或繳納後未參加申請或逾期申請。
- 5.7 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。
 - 5.7.1 以偽造、變造之文件參與申請。
 - 5.7.2 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
 - 5.7.3 得標後未於規定期限內，繳足履約保證金。
 - 5.7.4 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。
 - 5.7.5 申請人經評定為最優申請人後放棄資格。
 - 5.7.6 最優申請人未依本須知規定，於指定期限內完成修正合建開發計畫書(即完成

合建執行計畫書)，或其修正內容於指定期限內無法獲得本處同意者。

5.7.7 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。

5.7.8 其他可歸責於申請人之事由，致生損害於本署或本處。

5.8 辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書辦理，申請保證金發還時，按下列方式辦理：

5.8.1 以匯款或票據繳納者，發還時將以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還原繳納人。

5.8.2 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。

5.8.3 以銀行之書面連帶保證書繳納者，原連帶保證書發還原繳納人。

6 申請

6.1 申請人應依下列規定地點與時間將申請文件送達下列申請地點，以完成本案申請。

6.1.1 申請地點：中壢大崙郵局第30號信箱。

6.1.2 截止收件日：民國113年04月15日下午05時00分以前，逾時寄送達者無效（不以郵戳為憑），作為廢標，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

6.1.3 申請文件應以【掛號郵遞（不以郵戳為憑）】或【專人送達至郵局（中壢大崙郵局第30號信箱）】方式提出，逾時不予受理。已投標之標單，不得申請更改、作廢或退還。

6.1.4 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

6.1.4.1 申請人應於接獲本處書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以郵局郵戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

6.1.4.1.1 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，本處審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

6.1.4.2 下列文件不得補正：

6.1.4.2.1 申請書

6.1.4.2.2 申請保證金繳納證明文件

6.1.4.2.3 價格文件

6.1.4.2.4 毗鄰土地整併計畫摘要表（如有）

6.1.4.2.5 合建開發計畫書

7 申請人資格

7.1 基本資格

- 7.1.1 依公司法設立或登記之本國公司。
- 7.1.2 營業項目應包括「不動產業」(經濟部頒布公司行號及有限合夥營業項目之中類列表編號H7, 依個案公告當下之規定為準)。投資人所營事業之登記, 如載明除許可業務外, 得經營法令非禁止或限制之業務者, 視為包括該特定營業項目。
- 7.1.3 未欠繳營業稅者。
- 7.1.4 無不良信用紀錄者。

7.2 開發能力資格

- 7.2.1 本案公告之日(當月不計)前【5年】內曾完成與本案性質相同或相當之開發或營建實績(不限於住宅、辦公或其他商業類型產品), 其單一實績金額不低於新臺幣1億9,954萬元, 或累計實績金額不低於新臺幣4億9,885萬元。
- 7.2.2 營建實績應以申請人擔任起造人或承造人。
- 7.2.3 申請人得選擇檢附開發實績或營建實績, 並依附件5或附件6格式提出證明, 惟實績之認列兩者不得互為補充。

7.3 財務能力資格

- 7.3.1 權益不低於新臺幣4,157萬元。
- 7.3.2 流動資產不低於流動負債1.2倍。
- 7.3.3 總負債金額不超過權益4倍。

8 申請文件

8.1 資格文件

- 8.1.1 申請書: 須填具申請人名稱(公司名稱)、統一編號、地址、代表人之姓名, 申請時應提供正本, 並加蓋公司印章(詳附件1)。申請書應經公證或認證。
- 8.1.2 基本資格應附具證明文件
 - 8.1.2.1 投資人登記或設立之證明影本: 公司設立(變更)登記表影本。
 - 8.1.2.2 投資人繳納營業稅之證明影本: 為最近一期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。投資人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。

8.1.2.3 投資人信用之證明正本：

8.1.2.3.1 無退票紀錄證明：票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止申請日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明。（票據交換所或受理查詢金融機構出具之票據信用查覆單，不得塗改且須蓋有查覆單位圖章，始為有效）。如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。

8.1.2.3.2 信用紀錄：應提出財團法人金融聯合徵信中心於截止申請日之前半年內所出具投資人在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本。

8.1.2.4 若公司法人參與本案受相關法令限制時，須先行取得准許參與投資之證明文件。若無則免付。

8.1.3 開發能力資格應附具證明文件

8.1.3.1 以開發實績認列者，應檢附經我國會計師查核簽證之開發實績彙總表（附件5）及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列。

8.1.3.2 以營建實績認列者，應檢附經申請人用印之營建實績彙總表（附件6）及其所附證明文件（1.承攬工程手冊影本、2.曾完成與本案標的類似之公共工程結算驗收證明書影本或完工證明書影本）。

8.1.4 財務能力資格應附具證明文件

8.1.4.1 經我國會計師查核簽證之財務能力檢核表（附件7）及經我國會計師簽證或審計機關審定之上1會計年度或最近1年度財務報告及其所附報表，成立未滿1年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。財務報告及其所附報表應符合下列條件：

8.1.4.1.1 所附報表：係指能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。

8.1.4.1.2 財務報告及其所附報表：應由會計師依會計師查核簽證財務報表規則之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

8.1.4.1.3 會計年度之定義應依所得稅法第23條規定辦理。

8.2 合建開發計畫書

申請人須提供「合建開發計畫書」，應依合建開發計畫書格式與內容要求（附件8）之規範製作。

8.3 價格文件

8.3.1 申請人應繳價格文件（附件10），並提出投資人承諾本署之權益分配比率。價

格文件與合建開發計畫書所載承諾本署之權益分配比率不一致者，應以價格文件所載為準。

8.3.2 申請人於價格文件所載投資人承諾本署之權益分配比率若低於【52.19%】之公告比率者，不得成為本案合格申請人。

8.4 毗鄰土地合併開發證明文件：如申請人所提合建開發基地範圍包含毗鄰土地時，申請人應於申請文件檢附經公（認）證之毗鄰土地地主同意書（附件11）正本、毗鄰土地之第一類謄本正本、毗鄰土地地主同意書統整表（附件12）正本並於將影本附於合建開發計畫書附件。

8.5 毗鄰土地整併計畫摘要表：如申請人所提合建開發基地範圍包含毗鄰土地時，應提交毗鄰土地整併計畫摘要表（附件13）正本。

8.6 協力廠商合作同意書：申請人擬履行本案所組成之協力廠商，其非屬申請人之負責人、受雇人員、從業人員之成員，應取得並於申請文件檢附該等協力廠商之協力廠商合作同意書（附件9）正本，並於將影本附於合建開發計畫書附件。

8.7 申請人於申請前，應先行按申請書件自主檢查表（附件14），自我檢視申請文件是否符合規定，避免申請文件錯誤或遺漏。

8.8 申請文件之裝封：申請書、查詢信用資料同意書、中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）、申請保證金繳納證明文件、投資人登記或設立之證明影本、投資人繳納營業稅之證明影本、投資人信用之證明正本（無退票紀錄證明及信用紀錄）、開發能力資格應附具證明文件、財務能力資格應附具證明文件、價格文件、毗鄰土地地主同意書、毗鄰土地第一類謄本、毗鄰土地地主同意書統整表、毗鄰土地整併計畫摘要表、協力廠商合作同意書、合建開發計畫書、申請書件自主檢查表裝入自備之單一不透明容器中，黏貼所附之「申請文件套封」（附件15）並予密封。

8.9 各項申請文件若為影本，申請人須註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印章。

9 評選作業

9.1 本案評選作業程序，分兩階段依序辦理，第一階段為「資格審查」，第二階段為「綜合評選」。先由本處就申請人所提申請文件於資格審查階段選出合格申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出最優申請人，並由其與本署辦理簽約，簽約後擔任本案合建開發投資人。

9.2 資格審查

9.2.1 本處將於截止收件日之次一個辦公日（民國113年04月16日）上午10時進行資格審查。

9.2.2 本案申請人達1家（含）以上時，即進行資格審查。

9.2.3 本處完成資格審查後，應以書面通知申請人是否通過成為合格申請人。申請人

所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。

9.2.4 有下列情形之一者，為資格審查審查不合格：

9.2.4.1 依規定應檢附之申請文件缺漏且未能依本須知6.1.4條完成補正者。

9.2.4.2 申請文件標封未依規定裝封、密封或載明相關資訊者。

9.2.4.3 未檢附「合建開發計畫書」者。

9.2.4.4 檢附文件經查證與事實不符者。

9.2.4.5 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件申請。

9.2.4.6 偽造或變造公告徵求文件者。

9.2.4.7 同一投資人與其分公司、子公司或關聯企業重複申請；或申請人之實質負責人為同一人或關係人，經本案評選會決議認為將影響評選公平者。

9.3 綜合評選

9.3.1 合格申請人應依本案綜合評選須知（附件16）進行評選。

9.3.2 依綜合評選結果之最高分者為最優申請人。

10 評選結果通知

本處將擇日以書面通知申請人評選結果。

11 議約及簽約

11.1 除發生下列情事外，本署與最優申請人應依公告徵求文件所附合建開發契約(草案)辦理簽約：

11.1.1 公告徵求文件、契約（草案）內容有不一致、矛盾或不清楚情形，為使文義明確化而為之修改。

11.1.2 本案公告後及雙方簽約前發生情事變更，致依原公告徵求文件、契約（草案）內容履行顯不符公共利益或公平合理者。

11.1.3 最優申請人評選會中所為之承諾事項。

11.2 投資人應於本處書面通知為最優申請人之日次日起30日內與本署完成合建開發契約之議約作業。最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，本處得訂定期限，通知最優申請人並於所訂期限內完成，但因本處之展延議約期間者不在此限。

11.3 最優申請人於接獲本處通知完成議約次日起15日內，依評選會會議紀錄，修訂製作「合建執行計畫書」，報經本處同意備查後，納入契約執行。惟其內容如有增加本署或本處義務或影響本署或本處權益者，非經本署或本處另為書面確認修訂本契約者，該部分不得拘束本署或本處。

11.4 最優申請人應於修訂後之合建執行計畫書經本處同意備查之日之次日起30日內與本署簽訂合建開發契約。如有不可歸責最優申請人之事由，本處得適度予以展延。

11.5 除經本處同意展期外，最優申請人如未於期限內簽訂簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，本處得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，本處得重新公告

接受申請。

12 履約保證金

最優申請人應於本處書面通知為最優申請人之日之次日起【45日】內依合建開發契約繳納履約保證金。但繳納期間逢春節者，繳納期限展延5日。

13 釋疑徵詢、答覆及補充公告

13.1 申請人對本須知內容有疑義者，應於本案公告日起20日內(民國113年03月20日止)(時間以本處收受郵戳或收文章戳認定)，以書面向本處請求釋疑。書面格式詳參附件17。

13.2 本處對於申請人釋疑之請求，應於本案公告日起30日內(民國113年03月30日止)(以本處發文之日為準)，以書面統一回覆；若涉及變更或補充本須知內容者，本處應另行公告，視為公開評選文件之一部分，並得視需要延長公告截止收件期限。

13.3 如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招標程序者，本署及本處有權停止招標，且不給予任何補償，申請人應自行查閱本處及本處網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招標等相關訊息。

14 現場查勘及聲明事項

14.1 申請人負有自行赴合建開發基地現場查勘之義務，以瞭解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。如有需求可連繫本處(聯絡人：李小姐，電話(03)2875420分機6122)。

14.2 本須知引述或所須適用之相關法規、文件及資料，申請人應自行注意最新相關規定或洽詢相關目的事業主管機關並據以辦理。嗣後有修訂者，亦同。

附件：

- 附件1：申請書
- 附件2：查詢信用資料同意書
- 附件3：需求說明書
- 附件4：合建開發契約書（範本）
- 附件5：開發實績彙總表
- 附件6：營建實績彙總表
- 附件7：財務能力檢核表
- 附件8：合建開發計畫書格式與內容要求
- 附件9：協力廠商合作同意書
- 附件10：價格文件
- 附件11：毗鄰土地地主同意書
- 附件12：毗鄰土地地主同意書統整表
- 附件13：毗鄰土地整併計畫摘要表
- 附件14：申請書件自主檢查表
- 附件15：申請文件套封
- 附件16：綜合評選須知
- 附件17：請求釋疑申請表
- 附件18：委任書
- 附件19：定期存款單質權設定申請書格式
- 附件20：定期存款單質權設定覆函格式
- 附件21：申請保證金不可撤銷擔保信用狀
- 附件22：申請保證金連帶保證書