

**基隆市文化局**  
**「基隆市古蹟司令官邸、校官眷舍及舊公車處**  
**等 3 處文化設施標租案」投標須知**

落成於 1931 年的基隆要塞司令官邸，視野極佳，堪稱當時的高級住宅。室內規劃了風雅的草坪庭園，以及以碎花磚鋪設而成的魚池，展現昔日宅邸的豪奢氣派。修復後保留有歷史刻痕的要塞司令官邸，宛如時空重置般，將人拉回昔日充滿禪意、雅致的日式宅邸空間，感受古蹟的歲月及溫度。

落成於 1929 年前後的要塞司令部校官眷舍，為當時日本人在基隆所設的校官宿舍群。昔日的校官眷舍，後方面對的景觀是全台第一座海水浴場大沙灣海水浴場，是北台灣夏季戲水、漫步賞景的聖地，在當時可謂「海景第一排」建築。兩幢失修荒廢的日式建築，其中一幢修復為昔日和洋風建築樣貌，另一幢刻意保留紅磚地基，室外則以早期眷舍的屋瓦、屋脊、紅磚等建材規劃一道文化牆。

舊公車處於 1921 年即是「基隆乘合自動車株式會社」辦公室舊址，後來成為基隆市營巴士辦公室，未來也將承載「沙灣歷史文化園區」的服務核心空間。舊公車處作為大沙灣地區歷史文化服務核心，突破軍港限制，並串聯周邊文化資產修復再利用，如校官眷舍、司令官邸、大沙灣石圍遺構等重要文化資產，重現沙灣地區的人文地景，提供市民、旅客安全的文化路徑。

為沙灣歷史文化園區上述文化資產及建築物後續活化再利用，爰辦理本標租案：

**一、標租文化資產之基本資料：**

不動產標示、面積、文化資產名稱、類別、主管機關及是否須辦理修復、都市計畫土地使用分區、當期土地申報地價及當期房屋課稅現值、最低年租金、投標保證金、履約保證金、使用限制、

租賃期限等，詳如標租公告附表。

## 二、招標與決標程序：

投標人參加投標，應依第五點規定填具投標單、擬具企劃書及繳納投標保證金，並檢附資格證明文件，經本局依第七點規定開標完成資格審查後，由評選會依第八點規定就投標人所提企劃書公開評選得標人。

## 三、標租公告：

標租之文化資產基隆市政府已於 112 年 12 月 15 日公告並公開於本局官網及政府電子採購網「財物出租查詢」（標租評選會委員名單另案公開於本局官網）。

## 四、投標人資格：

凡中華民國領域內之國內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標，並得 2 人以上共同投標。

## 五、投標人投標應備具之文件：

### （一）投標單

填寫規定如下：

1. 以自來水筆、原子筆、毛筆書寫或機器打印。
2. 投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於標租公告附表所載最低年租金（**新臺幣 1,000,000 元**）。
3. 填妥投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址；法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼、法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號及法定代理人姓名）、投標金額及附件，並蓋章。
4. 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

5. 2人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並指定1人為代表人，未指定者，以投標單所填之第1人為代表人。

## （二）資格證明文件

投標人應依投標單所載投標人資料檢附下列資格證明文件：

1. 自然人：國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
2. 法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。
3. 其他權利主體：有效期限內之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

## （三）企劃書

1. 格式：以中文由左至右橫式繕打，A4紙張（必要時得摺疊為A4尺寸），裝訂線於左側，並加編目錄及頁碼，總頁數（含附件）以不超過50頁為原則，1式10份。
2. 內容：
  - (1) 年租金（應與投標單所填投標金額相同）。
  - (2) 投標人專業能力及相關經驗，包含但不限於下列事項（請檢附證明文件作為附件）：
    - A. 投標人簡介及專業能力（例如自然人之學歷、經歷；法人或其他權利主體之成立目的或營業項目）。
    - B. 文化資產再利用、經營及管理維護實績。
    - C. 履約能力。
  - (3) 文化資產裝修、空間使用及管理維護規劃構想，包含但不限於下列事項：
    - A. 裝修、空間使用或經營管理方式及內容概要（含使用目的及用途）。
    - B. 日常保養及定期維修方式（含工作人員規劃）。

- C. 防盜、防災、保險（請參考標租租賃契約書（以下簡稱租約）格式第六條）及緊急應變規劃。
- D. 管理維護經費及經營管理收益預估。
- E. 彰顯文化資產價值方式及開放大眾參觀程度。
- F. 公益回饋事項。

(4) 其他必要之圖說及相關資料（例如空間使用配置圖說）。

3. 投標人應保證所提企劃書內容絕無虛偽不實情事，且未侵害第三人之著作權等權利，如有虛偽不實或侵害，應自負一切法律責任。

#### （四）投標保證金票據或收據

投標保證金之繳納，應依下列規定辦理：

1. **投標保證金金額為新臺幣 100,000 元。**
2. 得以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人（發票人及付款人毋須為同一金融機構），且受款人欄位為「基隆市文化局」或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納（投標保證金票據之受款人欄位非「基隆市文化局」者，應經所載受款人背書，且票據上不得記載禁止背書轉讓）。
3. 得以現金繳納，應於投標前至本局繳納，並以本局出具之收據作為投標保證金繳交證明文件。

#### 六、截止投標：

- （一）投標人應於 113 年 1 月 3 日下午 5 時前將投標單、資格證明文件、企劃書及投標保證金票據或收據（以下簡稱投標文件）以第 2 款所載方式密封後，將投標文件郵遞或專人送達至基隆市文化局總收文（202099 基隆市中正區信一路 181 號 3 樓，請由義一路側門進入），截止投標當日如因颱風或其他

突發事故停止上班，則順延至第 1 個恢復上班日同一時間。  
逾期寄達者，不予受理。

- (二) 投標人自備信封，將所有投標文件置於一標封內並密封，不必按文件屬性分別裝封。
- (三) 投標人一經投標後，不得撤標或請求更正；經評選為得標人後，僅得以其為標租文化資產之承租人。

#### 七、開標（資格審查）：

- (一) 本案訂於 113 年 1 月 5 日上午 10 時 30 分在基隆文化中心 3 樓第二會議室（地址：基隆市中正區信一路 181 號，請由義一路側門進入）當眾開標。若截止投標日延後，開標時間則比照順延至截止投標日隔日同一時間；開標當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至第 1 個恢復上班日同一時間。
- (二) 投標人可於開標當時到場參觀。
- (三) 開標進行中，如投標人與本局或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (四) 停止招標一部或全部文化資產時，由本局於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議，並依規定方式領回投標文件。
- (五) 投標人投標有下列情形之一者，其投標無效：
  - 1. 未檢具投標單、企劃書、投標保證金票據或收據。
  - 2. 投標保證金金額不足或其票據不符第五點（四）之規定。
  - 3. 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於最低年租金、或未以中文大寫。
  - 4. 投標單所填標的物、姓名（名稱），經主持人及監標人共同認定無法辨識。
  - 5. 投標單之格式與本局規定之格式不符。

6. 投標單內另附條件或期限。

7. 投標人資格不符規定（未檢附第五點（二）規定之資格證明文件，或不符第四點規定之投標資格）。

（六）前款投標無效者，依下列方式之一領回企劃書及投標保證金：

1. 當場領回者，由投標人或代理人填具申請書，經本局核對領取人「身分證正本」後發還，並以申請書作為退還憑證。

2. 非當場領回者，由投標人來函申請退還。（申請退還投標保證金者，應出具領據，若已入本局帳戶者，應附存款帳戶存摺封面影本）

（七）投標人資格審查符合規定者，由本局另以書面通知投標人參加評選。

#### 八、評選：

（一）由本局成立之評選會，就資格符合規定之投標人所提企劃書進行評選。

（二）投標人或代理人（應攜帶投標人出具之委託書，且所蓋印章與投標單相同，但投標單所載代理人，免附委託書）應親自出席評選會議，並提出身分證明文件供查驗，每一投標人出席人數以 2 人為限。

（三）簡報及現場詢答：

1. 簡報：

(1) 投標人依投件順序進行簡報及現場詢答；未準時出席者，評選項目「簡報及現場詢答」以 0 分計，但不影響投標文件之有效性。

(2) 投標人另外提出企劃書以外之變更或補充資料者，該資料不納入評選。

(3) 每一投標人簡報以 15 分鐘為限，倒數 3 分鐘響鈴 1 聲，時間到響鈴 2 聲，投標人應停止簡報。

2. 現場詢答：

採統問統答方式，每一投標人以 10 分鐘為限，倒數 3 分鐘響鈴 1 聲，時間到響鈴 2 聲，投標人應停止答詢，並離席。

(四) 評選項目及評審標準：

1. 投標人專業能力及相關經驗 (20%)

- (1) 專業能力。
- (2) 文化資產再利用、經營及管理維護實績。
- (3) 履約能力。

2. 文化資產裝修及空間規劃構想 (20%)

- (1) 概念、構想及執行內容。
- (2) 空間規劃及配置之可行性及創意。
- (3) 裝修方式之可行性及裝修預定進度之合理性。

3. 文化資產經營及管理維護規劃構想 (30%)

- (1) 概念、構想及執行內容。
- (2) 經營及管理維護規劃之完整性。
- (3) 彰顯文化資產價值方式及開放大眾參觀程度。
- (4) 公益回饋事項。

4. 租金報價及財務計畫 (25%)

- (1) 投標租金報價金額。
- (2) 裝修經費預估之合理性。
- (3) 管理維護經費預估之合理性。
- (4) 經營管理收益預估之可行性。

5. 簡報及現場詢答 (5%)

(五) 評定方式採序位法：

- 1. 由評選委員就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，經合計各投標人之序位，以合計

值最低者為序位第 1，合計值次低者為序位第 2。但平均總評分（計算至小數點以下 2 位數，小數點以下第 3 位四捨五入）未達合格標準 75 分者，不予評定序位。

2. 經出席委員過半數決議，評定序位第 1 之投標人為得標人，序位第 2 之投標人為次得標人。序位第 1 之投標人有 2 人以上時，擇獲得評選委員評定序位第 1 較多者為得標人；仍相同者，擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者為得標人；再相同者，當場由主席依投標人投件順序抽籤決定得標人及次得標人。序位第 2 之投標人有 2 人以上時，比照辦理。

#### 九、決標：

評選後，由本局將序位評比結果以書面分別通知投標人（含得標人及未得標人，並通知得標人依第十一點及第十二點規定繳納履約保證金及簽訂租約），並於網站（<https://www.klccab.gov.tw/>）公告決標結果；除得標人外，投標保證金由未得標人依第七點（七）規定方式申請退還（企劃書不予發還）。

#### 十、次得標人取得得標權：

- （一）如得標人因故喪失得標資格時，由本局通知次得標人依其所提年租金及企劃書取得得標權。
- （二）得標人於繳交履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，由本局將投標保證金退還全體繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，通知次得標人依其所提年租金及企劃書取得得標權。
- （三）決標後簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以退還），由本局通知次得標人依其所提年租金及企劃書取得得標權：



1. 逾第十一點（一）規定期限不繳或未繳清全額履約保證金。
2. 逾第十二點（一）規定期限未簽訂租約。

十一、履約保證金繳納：

- （一）得標人應於本局完成標租標的土地撥用、接管後，本局通知送達日之次日起 30 日內（取得得標權之次得標人於取得得標權後亦同），一次繳清全額履約保證金（新臺幣 2,000,000 元）。
- （二）得標人投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金或年租金。
- （三）履約保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單（質權設定通知書應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」）、銀行之書面連帶保證（每次有效期間至少 5 年，並於有效期間屆滿前 30 日，提供更新後之履約保證替換之）充當之。
- （四）得標人或取得得標權之次得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達本局之日期為履約保證金繳清之日。

十二、簽訂租約：

- （一）得標人或取得得標權之次得標人應於繳清全額履約保證金之日起算 20 日內與本局簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月 1 日，並應於租約內訂明。
- （二）租約之公證：
  1. 租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：
    - (1) 依約定繳交年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

(2) 租期屆滿，除依租約由承租人續租外，承租人應騰空返還。

2. 公證後涉有需變更事項者，由本局記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

3. 公證費用由承租人負擔。

(三) 簽訂租約後，本局發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接（復）水、電等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除承租人明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，依租約約定辦理。

### 十三、點交及標租面積測定：

(一) 標租文化資產，由本局於簽訂租約之日起算 10 日內依其現況與承租人會同點交，作成點交紀錄。

(二) 得標人得於決標通知（取得得標權之次得標人得於本局通知）送達之次日起 6 個月內，自費會同本局向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

1. 按更正後面積與公告標租面積之比例重新計收履約保證金及年租金，並簽訂租約；已簽訂租約者，將更正後之面積、年租金及履約保證金記載於租約。

2. 已收繳之年租金及履約保證金，按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

### 十四、租金計收：

(一) 承租人應繳交年租金（按年為一期收取，由承租人自動向本局繳交，並應於租約內訂明），計收基準如下：

1. 按得標之年租金（即投標單所填投標金額）計收。

2. 租賃期間，因地價稅、房屋稅之稅率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，當期應納稅賦（地價稅及房屋稅合

計金額)高於得標之年租金時,尚未簽訂租約者,改按當期應納稅賦計收及簽訂租約;已簽訂租約者,依租約約定辦理。

- (二) 租約終止或租期屆滿(未續租)當年度之年租金,應於本局通知租約終止、不同意續租或租期屆滿之日起算 1 個月內繳交。

#### 十五、 其他應由承租人負擔之費用：

- (一) 標租文化資產均按現況標租及點交,如須修繕,除修復工程保固事項及租約第十一條所稱重大修繕外,由得標人於簽約點交後自行辦理,得標人不得以任何理由,要求本局辦理修繕。投標人於投標前自行赴現場勘查瞭解現況,並自行評估修繕費用。
- (二) 標租文化資產重新接(復)水、電,由承租人自行辦理並負擔相關費用。
- (三) 承租人應依租約第六條約定就租賃標的自費投保相關保險,並依租約第十、十一、十一之一條約定及文化資產保存法(以下簡稱文資法)相關規定辦理管理維護等事宜。

#### 十六、 續租：

- (一) 承租人有意續租時,應於租期屆滿 6 個月前(申請期限於租約內訂明)以書面申請換約,經本局查無其他利用計畫,且承租人無重大違反租約情事等不予續租事由者,得按原租約約定條件換約續租 2 次,租期以 3 年為限。
- (二) 前項續租,其起租日期為原租期屆滿之次日,原租期屆滿時不受應返還租賃物並停止使用之限制。
- (三) 續租之年租金按最近 1 次租約所定租金計收。但不得低於當期應納稅賦。

#### 十七、 其他注意事項：

- (一) 標租公告，視為要約之引誘。但對經公開評選之得標人，除別有保留外，應視為要約。
- (二) 標租之文化資產，投標人得於投標前與本局承辦人員（吳挺超，(02)2422-4170#356）約定時間赴現場勘察，瞭解租賃標的現況，並應詳閱本投標須知及相關附件。
- (三) 投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含租約格式第十一條第一款所列土地使用、建築管理、國土計畫法、都市計畫法、區域計畫法等相關法令，及第十一條第二款所列文資法等相關法令。
- (四) 投標人保證於投標前應就標租文化資產條件完整評估管理維護之可行性及相關作業程序、報請文化資產主管機關許可使用之審查時間，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。
- (五) 投標人願負擔投標及履約所需一切費用，包含依本投標須知撰寫並備具足夠份數企劃書、實施管理維護工作並建立管理維護資料檔案、履約保證金、年租金、租約公證、保險、接復水電等費用，且不要求補償。
- (六) 以現金匯款方式繳納投標保證金、履約保證金或年租金者，金融機構帳號：臺灣銀行基隆分行，帳號：012038001327，戶名：基隆市文化局。請於匯款完成後與本局確認款項是否有入帳。
- (七) 凡參加投標者，均視為已對租賃標的現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。
- (八) 投標人就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「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」(電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益

衝突/業務宣導項下)，如未揭露者，依同法第 18 條第 3 項處罰。

- (九) 本投標須知為租約附件。本投標須知未列事項，悉依民法、國有財產法及其施行細則、國有公用不動產收益原則、租約及相關規定，並參照國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用文化資產標租作業要點辦理。