新蓬萊棧庫群

員工訓練所

整建營運招租案

徵選須知

高雄港區土地開發股份有限公司

中華民國 114 年 9 月 5 日

高雄港區土地開發股份有限公司
新蓬萊棧庫群員工訓練所整建營運招租案
公開徵選須知

第一章　總　則

第一條　徵選標的說明：

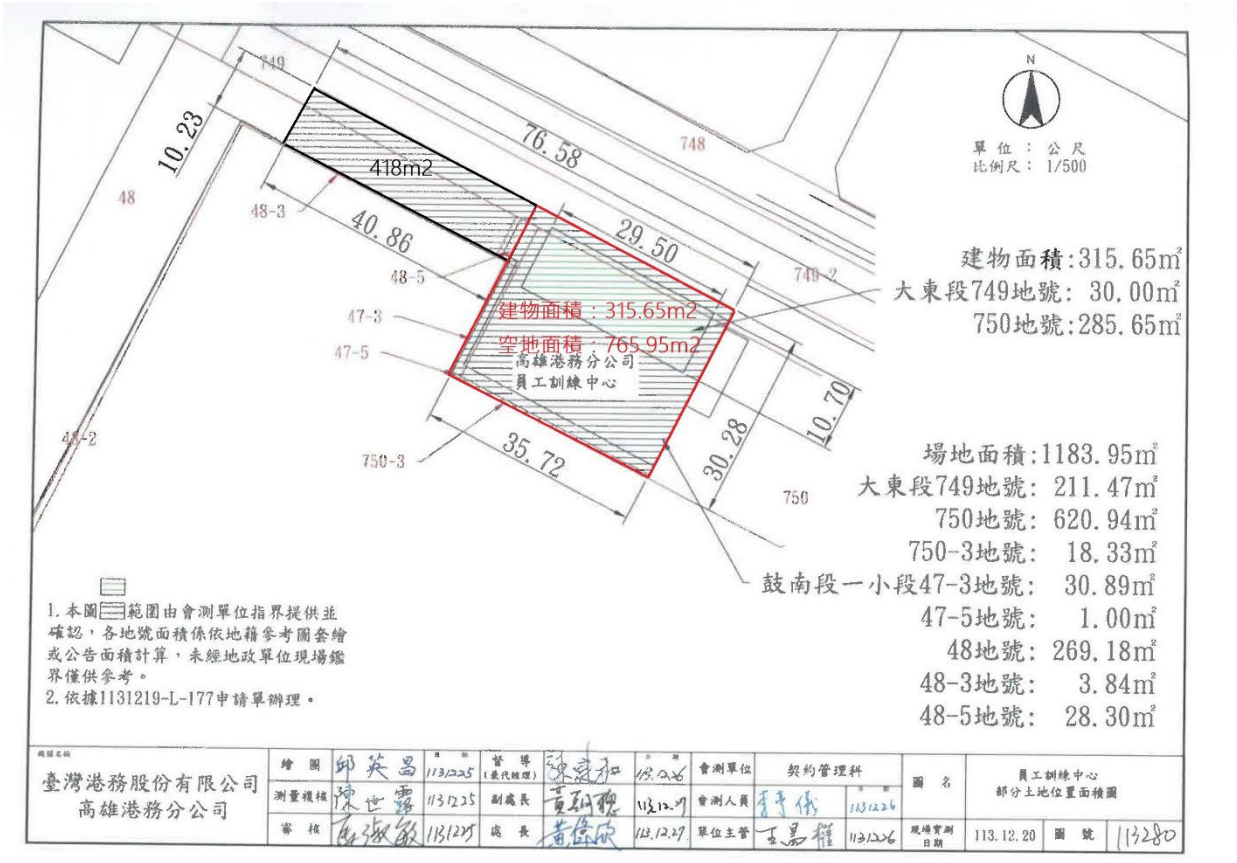
一、本案徵選標的(以下稱租賃標的)共一案。

二、租賃標的的範圍為陸域(空地 765.95 平方公尺、建物 1 層面積為 315.65 公尺)。詳細範圍如圖一。

(一)員工訓練所：

1. 土地：高雄市鹽埕區大東段 749、750、750-3、鼓山區鼓南段一小段 47-3、47-5、48、48-5 地號。
2. 房屋：高雄市鹽埕區大東段 149 建號（門牌號碼為高雄港第三船渠北岸）。
3. 員工訓練所已達使用年限，本案投資人可以評估是否保留並開發，若本案投資人欲拆除，則須自行辦理並負擔拆除之相關工程費用，及繳納殘值之報廢金額 120,220 元以便辦理財產報廢作業。

(二) 租賃標的非經甲方書面同意，乙方不得擅自變更。



（圖上面積僅示意供參考。實際量丈量將量制到屋簷外滴水線，計費面積依實際丈量後計算之）

圖一：租賃範圍標的圖

第二條　投資人之資格條件：

一、投資人之組成

投資人應為依公司法設立之有限公司、股份有限公司或在台設有分公司之外國公司。

二、協力廠商

（一）投資人得邀請協力廠商提出「協力廠商合作同意書」（詳附件一），承諾願接受投資人委託，從事本計畫之相關工作。

（二）協力廠商合作同意書一經提出，協力廠商之變更，以未低於原協力廠商就其協力部分所具有之資格，並經高雄港區土地開發股份有限公司(下稱本公司)書面同意者為限。前開是否有低於原協力廠商資格之認定，以原、新協力廠商間之營業項目、資本額及公司實績等作為認定基準。

三、投資人之資格條件：

（一）投資人應具備下列任一實績：

1.經營**零售、餐飲業、百貨公司**等相關產業營業持續 3 年以上，並具有主題性之空間規劃能力。商品須合法進口或自產、具生活實用性、創意設計性、科技體驗感、或文化藝術等。餐飲業者亦須提出特色主題性餐廳規劃。

2.經營**旅館業及民宿業**等相關產業須於截至 **公告日** 止已實際經營旅館或合法民宿達 3 年以上，並領有旅館業登記證或協助代管旅宿證明文件。

3.經營**水域遊憩活動、船舶運輸業休閒、娛樂服務業**等相關產業達 3 年以上，不得有危險、營利性博弈、妨害風化或悖於善良風俗之性質，其空間規劃具有主題性特色。

4.投資人若未達前述實績及持有相關證明文件者，得邀請協力廠商從事本計畫相關工作，並以該協力廠商之實績及各行業登記證作為投資人之實績證明。

（二）投資人財務能力

1.欲投標員訓所，投資人為有限公司或股份有限公司者，實收資本額應在新臺幣（下同）1,000 萬元以上、投資人為在台設有分公司之外國公司者，其在台營運資金應為 2,000 萬元以上

2.最近 3 年無退票紀錄及非拒絕往來戶之情事。

（三）投資人限制

大陸地區之法人及自然人依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」第 3 條之規定，不得參與本案。

（四）投資人應檢附合法之證明文件，若有偽造、變造相關文件，經查明屬實者，除沒收徵選保證金外，本公司得撤銷其取得申請、獲選及簽約資格。

第三條　徵選方式、作業及程序：本案係公開徵選，就符合資格之投資人，以「綜合徵選」方式徵選出符合徵選標準且比序最優之投資人及次優之投資人，再由本公司與最優投資

人進行簽約等後續有關事宜。若最優投資人因故未完成簽約時，由次優投資人遞補為得標人並簽約。

第四條　經營項目及注意事項：

一、經營項目以零售、文創、餐飲、旅館、民宿、水域休憩活動、休閒娛樂等符合本案土地之土地使用管制使用用途，並經本公司同意者為限。本案不得作住宅、倉儲及加工使用。

二、投資人須依都市計畫法令、建築法令辦理都市設計審議、使用執照變更、室內裝修審查等相關法規檢討辦理。相關審查作業須經本公司同意後送相關機關審定之。(現員工訓練所使用執照之建物用途為教室)

三、除經本公司同意者外，現有空地不得設攤與增建，亦不得加設任何臨時性設施如貨櫃、組合屋、樹屋等，及不得砍除或移植既有樹木，契約期間投資人自行負責本案標的之管理、安全維護及公共安全等責任。

四、除遇有不可抗力因素或經本公司同意展延外，投資人應於點交日起計一年內取得使用執照變更開工許可並開始進行施工，且應於點交日起兩年內竣工核可開始營業。

五、本案投資人應以本身之名義開立發票，惟投資人須每 2 個月繳交營業人銷售額與稅額申報書(401 報表)及每年 5 月 31 日前提交經合格會計師查核及簽證之前一年度財務報告予本公司。如投資人就帳務或稅務有合適雙方且無損雙方利益之方式時，投資人得向本公司提出申請，經本公司同意行之。惟變更後所衍生之稅捐及費用應由投資人負擔。

六、為兼顧港區公共安全、環境安寧與商業運作秩序，臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司訂定「蓬萊商港區營業及活動管理規範」(附件二)，投資人需配合辦理。

七、為配合發展再生能源及推動綠色港口政策，臺灣港務股份有限公司如有於該空間設置太陽光電發電相關設備之管線配置及路面開發埋管等事宜之需求時，投資人不得拒絕，並應配合辦理設置相關事宜。

八、投資人並應依「新蓬萊棧庫群員工訓練所整建營運招租案契約書」（下稱本招租案契約）約定履行本案。

第五條　投資金額：須達新臺幣 3,500 萬，並由投資人自行規劃並載明於投資營運計畫書。

第六條　租賃期限及優先續約：

一、自本案標的全部點交日起計，租賃期限為 12 年。乙方如有意續租，應於本契約期間屆滿前一年，以書面向甲方申請優先續租，雙方得就租金、租期等條件重新議定續租。

二、本公司通知本案標的全部點交時，投資人負有履行點交之義務，除有正當理由外，不得拒絕；若投資人接獲通知後拒不履行點交者，則由次優投資人遞補之，且開發權利金一經給付，不予退還。

三、本案標的建物有全部點交之情形者，投資人應按點交範圍之面積計付租金，並應依本

招租案契約約定履行契約。

第七條　契約存續期間內，簽訂本案契約之投資人應繳納各項費用。

一、開發權利金：

本案開發權利金為新臺幣 233 萬元。

二、前期規劃及招商作業費：

本案前期規劃及招商作業費為新臺幣 40 萬元。

三、租金

（一）土地租金

1.自本案標的點交日起，依所點交之面積，按公告地價計繳。計收第 1 年與契約屆滿或終止當年，如計收期間未滿全年者，其計收額度應按日數比例計算之。

2.按當期土地公告公告地價 5%計收，租賃土地如遇有當次公告地價較前一次公告地價上漲之情形，依下列約定加總計收：

（1）按簽訂本招租案契約當期土地公告地價 2%計算土地租金。公告地價調漲時，不隨同調整；當公告地價調降時，隨同調降。

（2）按簽訂本招租案契約當期土地公告地價 3%計算土地租金。公告地價調整時，隨同調整。

（二）設施租金：自約定租賃標的點交日起，以 1 個月為 1 期，每月給付。租賃期間每 3 年以前一個月設施租金為基期，調漲 2%。

本案設施租金為新臺幣 21 萬元(月)。

（三）租金優惠期：

1.於未點交前，無庸給付租金。

2.自點交起 6 個月內為租金優惠期，於前揭優惠期內投資人享有每月租金減免 50%之優惠。**每月租金之計算係土地租金加設施租金之總額。**

3.如投資人無法於租金優惠期完成租賃物之整修並開始營業者，於租金優惠期屆至後仍應依照本招租案契約繳納租金，不得以未完成整修或尚未開始營業為由拒絕繳納租金。

四、營運權利金：自開始營運起至租賃期限屆至止，按每年度之銷售額累計總額，並依以下不同級距收取營運權利金。首年及末年之級距基準，依實際經營月份之年度比率計算。

(一) 員工訓練所：

年度累計總額 30,000,000 元以下之部分免予計收；

年度累計總額 30,000,001 元至 37,500,000 元之部分，按 0.5%計收；

年度累計總額 37,500,001 元至 45,000,000 元之部分，按 1%計收；

年度累計總額 45,000,001 元至 52,500,000 元之部分，按 2%計收；

年度累計總額 52,500,001 元以上之部分，按 3%計收。

（二）「銷售額」係指開始營運起，依統一發票使用辦法，投資人營運本計畫全部統一發票金額，包含但不限於投資人自行經營之銷售貨物、住宿收入、租金收入及其他收入。

五、開發權利金、租金、前期規劃及招商作業費、營運權利金、銷售額給付方式與期限

本案須依照約定支付本公司開發權利金、租金、營運權利金、各類款項、費用及稅捐等。

（一）開發權利金：依租約分期繳付，一年為一期，投資人應於通知最優投資人之翌日起 3 日內繳交第一期。

（二）租金：

以 1 個月為 1 期，投資人須於每月 5 日前按月給付。本公司開立費用金額發票給予投資人。

（三）前期規劃及招商作業費：應於通知最優投資人之翌日起 3 日內，以匯款或銀行支票繳清，若投資人因故無法投資進駐時，此項費用不予退還。

（四）營運權利金：自開始營運起至租賃期間屆至止，按每年度之銷售額累計總額，並依不同級距收取營運權利金。首年及末年之級距基準，依實際經營月份之年度比率計算。

六、其他相關費用

（一）水電費：投資人應依獨立專設水電錶支付水電費用。

（二）設施建置、結構補強、裝修、電話、網路、空調設備等相關費用須投資人自行負擔。

（三）投資人應負擔營運衍生之裝修、各項稅捐（營業稅）、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、保全等費用。

第二章 徵選文件

第八條　遞件截止時間：民國 114 年 9 月 23 日（二）17 時截止。

第九條　釋疑時間：

一、投資人對本徵選須知應自行研析檢核，如認為文件內容有疑義，應於本徵選須知公告日起至民國 114 年 9 月 15 日（一）17 時前，以書面方式寄達本公司（以本公司之收文戳為憑，地址：高雄市鹽埕區大勇路 11 號 3 樓），向本公司請求釋疑，逾期恕不受理。

二、本公司對釋疑之請求，至遲於遞件截止日前 1 日答復。

第十條　遞件方式：

一、本案採公開徵選方式辦理，資格審查與綜合徵選一次遞件，分二階段審查。

（一）投資人應將本徵選須知第十一條第一項規定之各項「資格審查文件」裝入標示【資格封】之信封內，再將【資格封】及 10 份「投資營運計畫書」一併裝入【徵選文件外封套（箱）】。

（二）前述之【資格封】及【徵選文件外封套（箱）】均請自備，並分別標示【資格封】、【投資營運計畫書】及【徵選文件外封套（箱）】，【徵選文件外封套（箱）】應註明招商標的名稱、投資人名稱、地址、統一編號及負責人姓名，未註明或未密封者不予接受。

二、本案之遞件方式得以下列方式投遞徵選文件：

徵選文件須於遞件截止時間內，以郵寄或專人送達至下列收件地點：高雄市鹽埕區大勇路 11 號 3 樓 高雄港區土地開發股份有限公司，並取得本公司之收文戳為憑，投資人應自行估算送達時間，逾時視為無效。

第十一條 本案之徵選文件應檢附文件及份數如下：（缺項視為不合格）

一、【資格封】內應檢附之「資格審查文件」如次：

（一）徵選文件檢核表（一份）

（二）申請書（一份）

（三）協力廠商合作同意書（若無可免附）（一份）

（四）繳交徵選保證金之證明文件（一份）

（五）公司登記證明文件（一份）

1.投資人向我國或公司所在國之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」，或透過經濟部網站（網址：http：//gcis.nat.gov.tw/main/ indexC.jsp 商工登記資料）、直轄市、縣（市）政府資訊網站查詢之登記資料列印後，加蓋公司章。

2.投資人不得以直轄市及縣（市）政府核發之營利事業登記證作為證明文件（經濟部 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號函公告）。

3.如為在台設有分公司之外國公司，應檢附外國分公司設立（變更）登記表或其他由我國政府機關核發之證明文件。

（六）完稅證明文件（一份）

投資人應提出營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之本案徵選截止日前最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。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及申領統一發票購票證相關文件代之。但投資人如為外國公司者應檢附在台分公司之上開文件影本。

（七）無退票紀錄證明文件（一份）

最近 3 年之無退票紀錄證明文件（查詢日期應為本徵選須知公告日以後），未

滿 3 年者，應提供設立至最近年度之財務資料代之。

（八）授權書（若無授權，可免出具授權書）（一份）

我國公司因申請之需要指定代理人時，應提出授權書以證明代理人參與本案係經授權者；外國公司得由其被授權人檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單。

（九）投資人印鑑印模單（一份）

（十）智慧財產權切結書（一份）

（十一）退還徵選保證金申請書

（十二）其他規定事項：

1.投資人應提出之相關證明文件，除另有規定外，得提出影本並應由投資人及公司負責人加蓋印鑑章，及加註「與正本相符」之註記，惟徵選委員會及本公司得要求投資人提供文件正本以供檢核。

2.外國公司其檢附之證明文件應經該公司所在國公證機構及中華民國駐外單位之認證，並檢附中文（正體字）譯本。

二、投資人提送之「投資營運計畫書」，內容以不超過 50 頁為原則（含公司業績與工作人員簡介等附件）。一律用 A4 直式，由左至右以中文打字橫書為原則（圖表必要時可用 A3 紙張，但裝訂時須內摺），各頁均應標示章節及頁碼，並加封面、封底及目錄，裝訂成冊，並載明下列項目：

（一）空間規劃構想及法規可行性

1.環境現況分析，包括人文及自然景觀、交通運輸、公共設施及景點。

2.整建規劃設計方案，包括景觀綠化配置、建物外觀、夜間照明、建物室內設計、顧客與後勤動線規劃。

3.使用空間變更之建築法規可行性檢討。

4.空間維護管理、建築維護管理、環境清潔維護、景觀綠美化等計劃。

（二）商業模式詳述與營運計畫

1.商業模式詳述、獲利模式說明。

2.營運主題、商品特色說明，包含經營理念、經營項目特色與策略及預期成效。

3.營業計劃說明，包含全年無休之營業計劃與每日營業時間、人員管理與訓練計畫、活動及行銷計畫。

4.防救災緊急應變計畫，包括緊急避難路線及空間、火災防護、防洪、防震、防颱、緊急事故通報、工作人員訓練規劃。

（三）公司理念、團隊背景及相關經營實績

營運團隊背景，包含人力配置、公司財務狀況（請提出最近一年經合格會計師查核簽證之財務報告、損益表、資產負債表）及市場經營實績。

（四）損益合理性與財務評估

1.租金總額及合理性納入評比。

2.以承租期限為財務試算年期，提出下列分析：

（1）租金及權利金給付計畫。

（2）整建投資金額及工程經費。

（3）預估收益及年營業額。

（4）商品及價位政策。

（5）資金籌措計畫（含自有資金及融資、資金來源說明）。

（6）保險計畫。

第十二條　徵選文件使用文字：正體中文；但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。

第十三條　徵選保證金：

一、投資人應繳交徵選保證金新臺幣 50 萬元。，得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定本公司為質權人之金融機構定期存款單等任何一種方式於截止申請前繳交，租賃標的之徵選保證金如下：

二、徵選保證金繳交方式：

（一）現金：應於截止收件期限前繳至高雄港區土地開發股份有限公司之帳戶：華南商業銀行高雄分行，帳號：700-101-801-088、戶名：高雄港區土地開發股份有限公司，並將收據或證明文件附於徵選文件「資格審查文件」內。

（二）現金以外其他方式繳納者，依其性質應分別記載受款人、質權人、受益人為「高雄港區土地開發股份有限公司」，其有效期應較截止申請日長 60 日，並附於徵選文件之「資格審查文件」內。

第十四條　投資人或本案有下列情形之一者，其所繳納之徵選保證金不予發還；其已發還者，並予追繳：

一、以偽造、變造之文件遞件申請。

二、投資人另行借用他人名義或證件遞件申請。

三、冒用他人名義或證件遞件申請。

四、被徵選為最優投資人無正當理由不接受徵選結果或拒不簽約。

五、最優投資人未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。

六、徵選保證金轉換為履約保證金。

七、不同投資人間之徵選文件內容由同一人或同一投資人繕寫或備具者。

八、不同投資人之徵選保證金由同一人或同一投資人繳納或申請退還者。

九、不同投資人之地址、電話號碼、傳真機號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。

十、不同投資人間之徵選文件內容有其他顯係同一人或同一投資人所為之情形者。

第十五條　有下列情形之一者，所繳納之徵選保證金無息予以發還，且本公司與投資人互不負

損害賠償或任何費用補償之義務：

一、未被徵選為最優投資人。

二、本公司宣布終止公開徵選程序或因故未辦理公開徵選。

三、投資人之徵選文件已確為不合於徵選規定或無被徵選為最優投資人之機會，經投資人要求先予發還者。

四、逾期繳納徵選保證金或繳納後未投遞徵選文件選或逾期投遞徵選文件。

五、最優投資人已依規定繳納履約保證金。

六、最優投資人未能取得我國經濟部投資審議委員會等相關許可或有其他類此之情事，致本案無法簽契者。

第三章 徵選程序

第十六條　徵選程序：採「綜合徵選」，資格審查文件及投資營運計畫書一次遞件，分二階段審查。

一、 第一階段（資格審查）：

(一) 時間：民國 114 年 9 月 29 日（一）下午 4 時。

(二) 地點：本公司 703 會議室（80343 高雄市鹽埕區大勇路 11 號 4 樓）。

(三) 有一家以上（含一家）投資人遞件，且依本徵選須知第八條規定將徵選文件送達本公司指定之場所者，即由本公司組成資格審查小組進行審查投資人之資格條件及投遞之徵選文件，審查項目詳本徵選須知第十一條規定；審核合格者即為「合格投資人」，取得綜合徵選項目之徵選資格；審核不合格者，喪失徵選資格。

(四) 若無投資人遞件或資格審查結果無合格投資人，則宣佈流標或終止徵選作業。

二、 第二階段（綜合徵選）：

(一) 時間及地點：經資格審查合格之家數達一家以上（含一家），則進行綜合徵選，由本公司另予通知綜合徵選時間、地點。

(二) 通過前項資格審查之合格投資人，依抽籤順序向徵選委員會簡報及答詢。

(三) 依投資人總分最高者評定為本案之最優投資人，計算方式如下：

1. 合格投資人依序簡報及答詢後，由徵選委員會依合格投資人遞送之投資營運計畫書、簡報及答詢內容，按本徵選須知規定之徵選項目、徵選標準及徵選方式（如下表）予以評分。

2. 本案採總分轉序位法辦理徵選作業，由徵選委員針對各合格投資人之徵選項目分別評分後加總，並依加總分數高低評定序位，再彙整合計各投資人之序位，序位總和最低者，即為序位第一之最優投資人，次低者為序位第二之次優投資人，依此類推。評選總分平均分數未達 75 分者，不得列為最優申請人或次優申請人。

3. 序位第一之合格投資人有 2 家以上，則以「空間規劃構想與法規可行性」得分合計值最高者優先；再同分者，則以「商業模式詳述與營運計畫」得分合計值最高者優先；再同分者，則以「損益合理性與財務評估」最高者優先。

(四) 投資人不得利用簡報更改徵選文件內容，投資人另外提出變更或補充資料者（包含權利金、租金數額之變更），該資料不納入徵選。

(五) 投資人未出席簡報及現場詢答者，總分以零分計。

(六) 經評分後參與徵選投資人得分加總未達 70 分或逾 90 分者，徵選委員應於意見欄敘明評分理由。

(七) 綜合徵選項目及標準：如下表所示。

項次	徵選項目	徵選標準	配分
1	空間規劃構想與法規可行性	環境現況分析、整建規劃設計方案，包括景觀綠化配置、建物外觀、夜間照明、室內設計、顧客與後勤動線規劃、使用空間變更之建築法規可行性檢討。	30
2	商業模式詳述與營運計畫	商業模式詳述、獲利模式說明、營運主題、商品特色說明、營業計畫、導客及行銷計畫、防救災緊急應變計畫、工作人員訓練規劃	25
3	公司理念、團隊背景與經營實績	營運團隊背景，包含人力配置、公司財務狀況及市場經營實績	15
4	損益合理性與財務評估	以承租期限為財務試算年期，提出下列分析：整建投資金額及工程經費、預估收益及年營業額、商品及價位政策、資金籌措計畫、保險計畫	20
5	簡報及答詢	簡報及答詢	10
合　計			100

(八) 現場簡報答詢：

1. 徵選會議時應由投資人之負責人或相關有權之人員進行簡報答詢。
2. 簡報時，其他非簡報投資人應先退場。前一投資人簡報結束後，下一順位之投資人若經本公司 3 次唱名仍無法進行現場簡報者，總分以零分計算。
3. 簡報時間為 15 分鐘，答詢採統問統答時間以 15 分鐘為原則，徵選委員應就投資人之資歷、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，投資人列席人員僅得就該詢問事項發言。

第十七條　徵選之其它規定：

一、投資人應於綜合徵選當日派員參加徵選，至多 2 人，為維持徵選秩序，除本公司辦理徵選作業相關人員外，非遞件之投資人不得進入徵選現場。

二、 簡報順序由投資人指派一人代表(若非代表人出席，則須持有授權書)當場當眾抽籤，投資人未到場者視同放棄抽籤之機會，由徵選委員會主席代抽。

三、綜合徵選當場如發生爭議或有疑問時，經本公司認為合理，得予以保留，保留期限自徵選之日起 30 日內仍無法決定時得終止徵選程序，無息退還徵選保證金。

四、徵選出最優投資人後，本公司應將未獲選之投資人之徵選保證金無息退還；最優投資人得將其徵選保證金移作履約保證金之一部分。

五、投資人之徵選文件及投遞方式與本徵選須知第十條、第十一條規定不符時，且無本徵選須知第十四條規定之情形者，經審查確定後，原件退還，並無息退還徵選保證金。

第十八條　徵選須知內容之變更及補充

一、本公司得自行變更或補充徵選須知內容，並公告於高雄港區土地開發股份有限公司網站，及視需要延長公告期限。

二、本徵選須知若有任何修正或補充，均以最後變更或補充內容為準。

第十九條　未通過資格審查之投資人，所遞送之徵選文件發還；徵選程序因故終止，投資人得書面要求發還徵選文件，本公司得保留其中一份影本，其餘發還。

第二十條　投資人所投之徵選文件外封套（箱）或資格審查文件有下列情形之一者，即視為投資人資格不符，其所投之徵選文件無效，徵選保證金無息退還：

一、徵選文件外封套（箱）未註明招商標的名稱、投資人公司名稱、負責人／代表人、地址、聯絡人/聯絡電話、統一編號（外國公司無須註明統一編號），或封口未密封者。

二、寄達時間已逾截止收件時間者。

三、檢附文件不符合本徵選須知相關規定者。

四、未依規定繳納徵選保證金，或徵選保證金不足者。

五、同一投資人投遞徵選文件 2 封以上（含 2 封）。

六、投資人資格不符本徵選須知第二條所訂資格者。

七、未依本徵選須知第八條、第九條規定裝封者。

第四章　簽約

第二十一條　最優投資人應辦事項

一、最優投資人應自繳付開發權利金 3 日內完成簽約。如有其他特殊原因，經本公司同意得予以展延 15 日。

二、除經本公司同意展期外，最優投資人如無法於指定期限內簽訂契約時，則視為最優投資人已放棄簽約，本公司得沒收最優投資人之徵選保證金，並由次優投資人遞補為得標人。

三、次優投資人於接獲遞補為得標人之通知後，應比照前述得標人所應辦事項及時程，完成與本公司之簽約作業。若無次優投資人時或次優投資人無法於期限內與本公司完成簽約作業時，本公司得將本案另行公告徵選。

第二十二條　繳納履約保證金：

一、履約保證金：新臺幣 35 萬元。

二、最優投資人應於租賃標的點交前，完成履約保證金之繳付。

三、履約保證金有效期限，應自契約簽訂日起至契約期限屆滿後 3 個月。

第五章　附則

第二十三條　本契約內所述之各項租金、開發權利金、前期規劃及招商作業費、營運權利金及費用，均未含營業稅，幣別為新臺幣。

第二十四條　各投資人（含最優投資人）就本案與其他機關有任何文書或函件往來，應副知本公司。

第二十五條　投資人所附之各種證明文件如屬不實，應自負一切法律責任。

第二十六條　投資人因參與本案申請而提供之任何資料，均應符合個人資料保護法相關規定，並由個人資料提供者同意本公司於本案申請目的範圍內使用。

第二十七條　最優投資人之經營業務如有涉及其他特別法，應依其相關法令規定辦理。

第二十八條　本案之招商文件若有與契約書（草案）互有牴觸時，以契約書（草案）為優先。

第二十九條　其他有關事項詳如契約書（草案）。

附件一

協力廠商合作同意書

1、協力廠商：

本廠商＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（下稱「協力廠商」）願參與＿＿＿＿＿＿＿＿（下稱「申請人」）所組成之團隊，願擔任申請人參與高雄港區土地開發股份有限公司「新蓬萊棧庫群員工訓練所整建營運招租案（以下簡稱本案）」之協力廠商。

2、協力廠商聲明：

本廠商已詳細閱讀本案徵選須知及其附件，同意自申請人申請本案時起擔任協力廠商，並願意於申請人獲選為本案之最優申請人並簽約後，主要負責＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿之工作，並承諾與申請人之合作關係期間，自本案契約屆滿日止。如申請人依契約申請續租時，本廠商與申請人之合作關係自動展延至續租契約屆滿日止。

3、本同意書及所附之經營實績資料全部屬實，若有不實，本廠商願自行負責。

此　　致

高雄港區土地開發股份有限公司

立同意書人

協力廠商：　　（簽章）

負 責 人：　　（簽章）

電　　話：

地　　址：

統一編號：

備註：

1. 本同意書應經法院或民間公證人認證，如為外國公司者，得由其代表人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。
2. 申請人營運實績資格以專業協力廠商之資格代替者，本同意書屬「營運實績資格證明文件」必附文件之一，請詳填之。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件二

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司
蓬萊商港區營業及活動管理規範

114年7月23日高港棧字第1146811776號函訂定

一、 臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司（下稱本分公司）為推動蓬萊商港區（下稱本區）親水觀光遊憩政策，並兼顧港區公共安全、環境安寧與商業運作秩序，特訂定「蓬萊商港區營業及活動管理規範」(下稱本規範)。

二、 高雄港區土地開發股份有限公司（下稱土開公司）辦理招商引資規劃，及於本區所進駐之廠商業者或活動主辦單位，以有償租用或無償借用方式於本區之場地或建物作為經營使用或舉辦活動，本分公司各業管單位應依據本規範事項辦理。

三、 進駐經營行業及舉辦活動類別：

(一)如符合中央主管機關或高雄市政府所定義之特定行業，包括歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部、酒家、酒吧、酒店（廊)、理容院（觀光理髮、視聽理容）及其他類似場所（特種咖啡茶室、夜店、舞場、三溫暖)，均不得於本區進駐經營。

(二)現有由土開公司引進進駐業者如符合上開特定行業條件者，土開公司應立即辦理終止租約。倘進駐之業者發生港區秩序、社會治安、環境安寧或公共安全等明顯風險或產生危安事件，經本分公司書面通知土開公司後，土開公司應立即輔導並要求業者於2週內提出安全管理及維護等相關計畫，並邀集相關單位共同審議計畫內容並進行1個月觀察作業以確認改善情況。

(三)前款需進行改善之業者，自本分公司通知土開公司起至業者完成改善之期間，土開公司應要求業者營業時間限至以每日22時止，如經土開公司會同

各單位認業者改善已有效果者，營業時間則得同意延長至凌晨0時止；惟該業者如逾期未完成改善或於改善期間未依規定時間營業，土開公司應以業者違反契約約定事項辦理並持續要求業者完成改善為止，如為情節重大或屢勸不聽者則予以終止雙方租賃關係。

四、 本區各進駐廠商(除住宿業外)或活動主辦單位之營業或活動時間不得超過凌晨0時。

若因配合活動有特殊需求欲延長營業或活動時間，廠商或活動主辦單位應於活動計畫內敘明延長時間之意見並研提相關管理管制措施作為等計畫併同申請，並依權責由土開公司或本分公司各業管單位邀集航港局、本分公司、高雄港務警察總隊、港務消防大隊高雄港隊及相關單位等審議同意後始得辦理。

五、 業者或活動主辦單位欲於港區舉辦活動之申請，應於活動日前1個月提出相關活動計畫，並敘明「預估人數」、「場地佈置」、「活動進散場動線」、「人員維安」、「場地清潔」等規劃，向土開公司或本分公司提出臨時租用申請，並經本分公司邀集相關單位會勘評估或審議同意辦理租用後始得舉辦；逾期申請者則不予受理。

六、 不得於本區聯外道路、人及車流、緊急救難（護）之必要動線或狹長型態空間（如大港橋下通道）及臨水岸之場地舉辦吸引大量民眾群聚之活動。

七、 活動期間業者或活動主辦單位應增派保全及交通維持措施引導人員，維持動線通行秩序以避免民眾群聚逗留，防止人潮因緊急疏散動線擁擠、堵塞發生碰撞與踩踏等意外事故或治安事件。

八、 為維護周邊住戶及公共空間之夜間安寧，每日夜間自22時起至翌日上午6時，戶外音響音量應全面關閉，業者或活動主辦單位並應指派專人巡查，對喧嘩或妨礙秩序之行為即時制止與勸導。遇有異常狀況時，業者或活動主辦單位應立即通報高雄港務警察總隊及高雄市政府警察局鹽埕分局協

助。

九、 活動結束後須將場地儘快完成清場與復原，並避免影響夜間安寧與交通秩序。

十、 對於違反本規範之業者或活動主辦單位，依下列方式處理：

(一)屬承租場地經營使用者，依違反契約事項辦理。

(二)屬辦理短期（或臨時性、非定期）活動者，要求中止或終止活動。

(三)如非屬前兩款定義之不特定人，移送相關主管機關裁罰辦理。

(四)如屬於向土開公司承租進駐之業者，經本分公司查處未遵守本規範、政府機關通知有違規情事或有民眾陳情抗議等情事者，本分公司以土開公司違反契約之約定事項查處辦理。

十一、 其他未盡事宜依相關法令規定或契約約定事項辦理。

十二、 本規範經本分公司總經理核准後公告實施，調整時亦同。