

高雄市鳳山區
鳳山日照社福多功能中心
2樓部分場域
標租須知

一、標租標的：

- (一) 標的名稱：高雄市鳳山區鳳山日照社福多功能中心-2 樓部分場域。
- (二) 標的地址：高雄市鳳山區埤頂段 1243-0221 地號。
- (三) 面積及範圍：
 - 1、土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段 1243-221 地號。
 - 2、建物面積：2 樓標租使用總面積為 784.54 平方公尺。
 - (1) 社區式(日間照顧-失智型)長照機構(含露臺)658.11 平方公尺。
 - (2) 失智社區服務據點 126.43 平方公尺。
 - 3、本建物刻正辦理興建工程，預計 111 年 12 月 31 日前竣工（實際完工日仍以現況為準），標租面積係以設計圖進行預估計算，實際面積應以登記面積或稅籍面積為準。
- (四) 標租機關：高雄市政府衛生局。

二、投標資格及應繳交之投標文件：

- (一) 投標資格：合法立案之醫事、長期照顧或社會福利機構(團體)、其他失智相關服務等單位。
- (二) 應檢附資格文件(※投標人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，但標租機關於必要時得通知投標人限期提出正本以供查驗，查驗結果如與正本不符，係以不實之文件投標者，參照採購法第五十條規定辦理。):
 - 1、廠商登記或設立之證明文件：廠商登記或設立之證明。如公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件、工廠登記證明文件、許可登記證明文件、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件。本登記或設立之證明，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。廠商附具之證明文件，其內容與招標文件之規定有異，但截止投標前公開於目的事業主管機關網站之該廠商最新資料符合招標文件規定者，標租機關得允許廠商列印該最新資料代之。(另按經濟部公告「營利事業登記證」自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件，投標人請勿檢附)。
 - 2、納稅證明文件：
 - (1) 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。
 - (2) 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。

3、不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之限制：確經依採購法第一百零二條第三項規定刊登於政府採購公報之廠商及有長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 5 條規定情形者，於下列期間內，不得參加投標或作為決標對象或分包廠商：

- (1)有第一百零一條第一項第一款至第五款、第十五款情形或第六款判處有期徒刑者，自刊登之次日起三年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，應註銷之。
- (2)有第一百零一條第一項第十三款、第十四款情形或第六款判處拘役、罰金或緩刑者，自刊登之次日起一年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，應註銷之。
- (3)有長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 5 條規定：檢附 3 個月內警察刑事紀錄證明書。

4、服務建議書(1 式 8 份)：內容及格式，詳閱本須知第五點。

5、切結書。

三、標租租期及使用限制：

租期計 6 年 0 個月，得標廠商於租期屆滿有意續租時，應於租期屆滿前 3 個月提出換約續租申請，經標租機關審核同意另行議定租金換約續租，續租以 1 次為限，續租租期為 3 年 11 個月。

四、投標文件領取：

- 1、領標期限：自公告日起至截止投標期限前止(詳招標公告)。
- 2、領標方式：請自行至標租機關「高雄市政府衛生局」網站(<http://khd.kcg.gov.tw>)下載查閱。

五、服務建議書格式及內容：

(一) 服務建議書格式說明如下：

- 1、以紙本方式製作服務建議書：以 A4 之紙張繕打，但相關之圖說得以 A3 之紙張製作，雙面列印並裝訂左側成冊，如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。
- 2、服務建議書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明，份數與服務建議書冊數相同，併同服務建議書送達。

(二) 服務建議書內容應包含如下：

- 1、本標租案名稱及投標單位(全銜)、聯絡方式。

- 2、投標單位簡介(會務情形、財務收支情形、團隊介紹、考核及福利制度)。
- 3、負責人基本資料(包含姓名、戶籍及通訊地址、國民身分證正反影本、負責人無長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第五條各款規定之切結書正本)。
- 4、服務標的規劃(包含當地資源分析、需求評估、服務目標、服務規模、設立進度、使用計畫(含空間規劃))。
- 5、經營管理規劃(服務對象、開案及結案標準、服務流程、活動及照顧規劃、收費標準、對受服務對象權益維護事項(服務契約及申訴處理)、緊急意外事件通報流程、服務品質管理方式及相關執行說明、督導系統、機構自我評估指標與方法、服務特色等，並附相關紀錄表格)。
- 6、組織與人力(包括組織結構、本服務服務人力配置(主管與工作人員數)、工作項目及行政管理等)。
- 7、成本效益評估及預期效益(營運後三年機構業務預估、實施策略之可行性)。
- 8、過去承辦類似服務經歷與具體成果報告。
- 9、創新能力。
- 10、投標單

(1)投標廠商應填具標租機關印備之投標單內各欄，並以墨筆、鋼筆或原子筆正楷詳實填寫，填寫錯誤或塗改處應加蓋廠商或負責人印章。

(2)投標金額以中文大寫書寫，並不得低於標租底價，若低於為不合格標。

(3)本案年標租底價：新台幣 122 萬 1,665 元整。

(4)投標單附於服務建議書內。

六、投標文件裝封及有效期：

- (一)投標廠商所寄之投標文件應密封後郵遞或專人送達，標封應書寫投標廠商名稱、負責人姓名、聯絡地址、聯絡電話、傳真及統一編號等，未填寫廠商名稱及地址者，視為無效標。本標租案採不分段開標，投標文件逾截止投標期限寄達、送達者，不予受理，原件退還。投標文件經寄達、送達標租機關後，除法令或招標文件另有規定外，不得以任何理由要求申請退還、撤回、更改內容或作廢。
- (二)投標文件有效期：自投標時起至開標後三十日止，但標租機關因故延期決標，投標人得以書面主張投標文件逾開標後三十日以後無效，若未以書面主張則視為同意延長其投標文件有效日期至實際決標日止。

七、投標文件收件地點及截止日期：

- (一)截止投標期限前，以郵遞或專人送達至下列收件地點：

1、郵遞送達：802 高雄市苓雅區凱旋二路 132 之 1 號 2 樓 高雄市政府衛生局秘書室(以標租機關收受文件時間認定，不以郵戳時間為憑，請自行衡估郵遞時間，如逾截止投標期限方寄達，視為無效標)。

2、專人送達：802 高雄市苓雅區凱旋二路 132 之 1 號 2 樓 高雄市政府衛生局秘書室。

(二)截止收件日或開標日為辦公日，而該日因故停止辦公，以次一辦公日之同一截止收件或開標時間代之。

八、押標金：無。

九、資格文件審查作業：

(一)審查投標廠商之資格條件及相關證明文件，開標前不得補正非必要文件。

(二)111 年 3 月 10 日上午 10 時 0 分，於本局開標室進行投標廠商資格審查，經資格文件審查不合格之廠商，不列入評選，若有一家以上廠商符合下款情形即為合格廠商，予以抽籤排定評選順序，並另行通知辦理評選作業。

(三)合格廠商投標需符合下列規定：

1、符合本須知第二點投標資格及檢附本須知第五點所列投標文件。

2、投標文件以書面密封，並於投件截止日期前寄送達。

3、外封套上已標示廠商名稱及地址。

4、無政府採購法第 103 條規定不得參加投標及長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 5 條規定之情形。

十、評選作業：

(一)由標租機關及專家、學者成立評選委員會，由各投標廠商於評選會議當天提出簡報，出席簡報人員，每一廠商至多推派 2 人。評選委員會於聽取廠商簡報後辦理評選。

(二)廠商簡報時其他投標廠商應退席，委員會評分時所有投標廠商不得在場。

(三)各廠商簡報時間不得超過 10 分鐘，簡報 8 分鐘第 1 次按鈴，10 分鐘第 2 次按鈴結束簡報，評選委員諮詢約 5 分鐘(得以酌予增減)，若廠商未依抽籤順序準時出席時，則由標租機關自動調整為最後順序進行簡報，再經唱名三次未到，則由評選委員依據服務建議書內容逕予評分。

(四)評選時間及地點另行通知。

(五)優勝廠商評定方式：

1、評分項目及配分比重詳如評選須知。

2、本案以序位法評定優勝單位，由評選委員就廠商服務建議書、評選項目逐項討論後，由各評選委員辦理序位評比，就個別廠商各評選項目及子

項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)，未達 70 分者不得列為議約及決標對象。若所有廠商平均總評分均未達 70 分時，則優勝廠商從缺並廢標。

- 3、評選委員於各評選項目及子項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 70 分以上之序位合計值最低廠商為第 1 名，且經出席評選委員過半數之決定者為優勝廠商。平均總評分在 70 分以上之第 2 名以後廠商，且經出席評選委員過半數之決定者，亦得列為優勝廠商。本案原則取前 2 名優勝廠商。
- 4、優勝廠商為 1 家者，以議約方式辦理；優勝廠商在 2 家以上者，依優勝序位以依序議約方式辦理。如有 2 家(含)以上優勝廠商序位合計值相同者，以獲得評選委員評定序位第一較多者優先議約；仍相同者，抽籤決定之。
- 5、議約後由標租機關確認識約條件及程序完備者為得標廠商。
- 6、得標廠商有下列情事之一時，撤銷得標資格：
 - (1)得標廠商不接受得標、逾期未繳清立約定金或繳清立約定金後，逾期未簽訂議定書、租賃契約書或拒不辦理公證手續。
 - (2)所附各項證明文件經查證與事實不符。
 - (3)以不正當手段獲選。
 - (4)經標租機關認定有影響出租辦理之違反法令行為者。
 - (5)其他因可歸責於得標廠商之事由致與標租機關訂約失敗。
- 7、如發生取消得標情形，標租機關得依評選結果優勝序位，洽次一序位優勝廠商進行議約程序。

十一、立約定金：

- (一) 得標廠商應繳交之定金為新台幣拾貳萬元整。
- (二) 得標廠商應於得(決)標日起 10 日內完成議定書之簽訂及一次繳清立約定金，逾期未繳清定金，視為自動放棄得標資格。
- (三) 得標廠商得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票或銀行之書面連帶保證方式繳納定金，定金於標租機關保管收受期間不另計利息。【受款人：高雄市政府衛生局】
- (四) 倘屬依規定由次序位優勝廠商承諾按原得標廠商同一條件承租，經議約程序完備而為得標廠商時，該得標廠商應於標租機關通知時間內一次繳清立約定金。
- (五) 得標廠商所繳之定金，俟本標租物興建工程竣工，於簽訂租賃契約後，

將立約定金抵繳為押租金，依本租賃契約第六條規定辦理。

(六) 得標廠商有下列情形之一者，應沒收得標廠商所繳之全部定金：

- 1、決標後發現得標廠商不符本須知第二點之投標資格者。
- 2、得標廠商繳清定金後，逾期未簽訂議定書、租賃契約書或拒不辦理公證手續者，視為放棄得標權利，其所繳之立約定金視為違約金，不予發還。
- 3、得標廠商有違反本投標須知之情形者。
- 4、得標廠商倘無正當理由，拒絕出席本建物興建工程相關會議及辦理點交作業，初次違約標租機關以行文限期改善；再次拒絕，標租機關每次得扣罰得標廠商所繳之 25% 定金，倘定金全數扣罰完畢，則取消得標廠商得標資格。

十二、簽約及公證：

- (一) 俟本建物興建工程竣工，取得使用執照後，標租機關另行通知得標廠商辦理簽訂租賃契約、公證事宜，得標廠商應於標租機關通知時間內攜帶公司及負責人印章（與投標單所蓋同一式樣）與標租機關辦理契約簽訂及公證手續，契約之起租日期為合約生效日（即公證日、簽約日），未於規定期限內申辦者視為放棄得標權利，其所繳之立約定金，視為違約金，不予發還。
- (二) 得標廠商逾期未簽訂議定書、租賃契約或棄權或因違反本標租規定，取消得標資格，得依次序由次一序位優勝廠商完成議約程序，經標租機關通知時間內承諾按原得標廠商同一條件承租，並與標租機關一同辦理議定書簽訂、繳納立約定金、租賃契約簽訂及公證手續，若次一序位得標（優勝）廠商不同意或不願承租時，依法另行辦理標租。
- (三) 得標廠商應配合辦理公證手續，並依公證法第 13 條載明屆期不履行應逕受強制執行之意旨，公證費用由得標廠商負擔。

十三、爭議處理：

- (一) 標租機關與得標廠商因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
 - 1、經契約雙方合意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以標租機關所指定之仲裁處所為其仲裁處所。
 - 2、提起民事訴訟。
 - 3、依其他法律申(聲)請調解。
 - 4、依契約或雙方合意之其他方式處理。
- (二) 本標租案租賃契約以中華民國法律為準據法，並以標租機關所在地之地

方法院為第一審管轄法院。

十四、法務部廉政署受理檢舉相關資訊如下：

- (一) 檢舉電話：0800-286-586。
- (二) 檢舉信箱：10099 國史館郵局第 153 號信箱。
- (三) 傳真檢舉專線：02-2381-1234。
- (四) 電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw。
- (五) 24 小時檢舉中心地址：10048 臺北市中正區博愛路 166 號。

十五、其他補充說明：

- (一) 本標租案與本市鳳山區鳳山日照社福多功能中心 3 樓部分場域「布建為社區式(日間照顧)長照機構」公有房舍標案僅能擇一投標，倘遇同時投標者，本標租案視為有效投標；本市鳳山區鳳山日照社福多功能中心 3 樓部分場域「布建為社區式(日間照顧)長照機構」公有房舍標案則視為無效投標。
- (二) 本標租案開標前倘因特殊原因或不可抗力之因素而情事變更，標租機關得變更內容或停止本標租案。
- (三) 參加本標租案之投標廠商，必須仔細閱讀且遵守本投標須知，並對本須知內應履行之權利義務及行為負責，並不得以任何理由要求投標無效，得標後不得以任何理由要求減價。
- (四) 標租機關得於不違反有關法令及本須知範圍內增訂補充或其他規定、解釋，由標租機關另行宣布說明。
- (五) 投標廠商之投標文件經開啟標封後均不予發還。
- (六) 本標租須知視為契約內容之一部分，其效力與契約相同。其他未列事項悉依「高雄市市有財產管理自治條例」、租賃契約書及其他相關法令規定辦理。
- (七) 本標租須知、契約書草案及投標相關附件，均視為租賃契約書之一部分，得標廠商應負遵守及履行之義務。
- (八) 得標廠商承租租賃標的如需室內裝修、整建、擴建、修繕、增建等，應經標租機關書面同意，其所選用之建材和空調設備皆須符合本建物送審綠建築證書相關規定，並以標租機關名義為起造人，依建築法相關規定辦理及申請建照及使照等相關執照、許可，由得標廠商出資興建，建物所有權無償歸屬標租機關，標租機關無須負擔任何費用，由得標廠商負責建物管理與安全維護。建物如經主管機關認有不符相關法令規定須拆除，得標廠商應無條件自行負責拆除並負擔所需費用，不得請求任何賠償、補償或提出異議。

(九) 除情形特殊在招標公告內另有規定外，本標租案不舉行現場說明；投標人對標租文件內容有疑義或需澄清者，應於等標期之四分之一(不足一日者以一日計)期限(自公告日起算)前，以書面檢具說明理由向標租機關提出，逾期或未以書面提出者不予受理。

(十) 標租機關以書面答復前點請求釋疑之期限為截止投標日之前一日。

十六、得標廠商應配合事項：

(一) 得標廠商使用及管理租賃物，應向保險公司投保火險(含地震險)及財產綜合險、公共意外險(含人、財物)、第三人責任險及產品責任險等保險，保險費用由得標廠商負擔，其中公共意外險(含人、財物)之投險範圍及金額不得低於高雄市營業場所強制投保公共意外責任保險自治條例第四條所列每一營業場所最低保險金額規定，其最低保險金額如下：

- 1、每一個人身體傷亡：至少新臺幣 300 萬元。
- 2、每一意外事故傷亡：至少新臺幣 1,500 萬元。
- 3、每一事故財產損失：至少新臺幣 200 萬元。
- 4、保險期間總保險金額：至少新臺幣 4,800 萬元。

(二) 投保標的若屬標租機關所有或所交付者，以標租機關為受益人，保險單應加批標租機關為受益人或賠款受領人。保險費用全部由得標廠商負擔，並應於契約簽訂日起 14 日內函送保險單及繳費收據副(影)本 1 份予標租機關核備。

(三) 標租房地一律按現狀辦理標租，標租後一切應辦手續，概由得標廠商自行負責處理，標租機關不負任何責任。

(四) 標租之房地面積，以登記面積或稅籍面積為準。

(五) 得標廠商應盡善管理人之責任，建物及相關設施設備之管理、清潔、維護、修繕及其他相關費用，由得標廠商自行負擔。倘若得標廠商故意或過失致租賃物毀損時，應負回復原狀義務，如回復原狀有困難時，得標廠商應按毀損程度依照毀損時之市價賠償。

(六) 得標廠商應配合標租機關通知出席本建物興建工程相關會議及辦理點交作業，無正當理由不得拒絕之，倘因故無法出席時，應於事前通知標租機關。另俟本建物成立管理委員會後，應配合參加管理委員會會議並遵循管理委員會所定規約，及自行負擔所使用水、電、瓦斯、電信、場地維護費、管理費等費用與公用設備維護(修)費。

(七) 得標廠商違反本建物管理委員會所定規約或未依標租機關規定使用房地，或拖欠租金、管理費，經標租機關或建物管理委員會催告、限期繳納仍不支付時，標租機關得終止契約，收回房屋，得標廠商不得以任何理

由要求損失或補償。

- (八) 得標廠商應自行履行租賃契約，不得委託其他人經營或管理，若發現前述情形時，標租機關得解除或終止契約。
- (九) 標租機關提供之財物或設施等屬標租機關之財產，得標廠商應善盡善良管理人之責，如有滅失、減損或遭侵占時，得標廠商應負賠償責任。
- (十) 標租機關提供基地及建物予得標廠商使用，得標廠商應於每年度租賃屆期或租賃契約所訂租金繳納期限前完成租金繳納。
- (十一) 得標廠商應依「長期照顧服務機構設立許可及管理辦法」第3條、第6條及第12條於本案標租場域申請社區式(日間照顧)長照機構之籌設/設立許可，倘得標廠商非屬法人、團體者，應以得標廠商單位負責人之名義申請個人設立社區式(日間照顧)長照機構。
- (十二) 得標廠商應配合參加標租機關所辦理之112年度高雄市失智照護服務計畫分享計畫-設置失智社區服務據點徵選作業，拒絕者，標租機關得解除或終止租賃契約。
- (十三) 本建物刻正興建中(預估至111年底完工，惟實際完工日仍以現況為準)，本場域係為毛胚屋，得標後需得標廠商進行室內裝修，並自行負擔相關費用，標租場域應於本建物取得使用執照，並與標租機關及高雄市政府工務局新建工程處三方完成點交日起60日內完成室內裝修工程及向有關審查單位(機構)申請室內裝修竣工查驗掛件作業(應提附掛件申請證明)。
- (十四) 其他事項詳見議定書及租賃契約。

十七、本案相關事宜洽詢電話：07-7131500#3252 劉小姐。

附表

高雄市政府 111 年度公告標租市有公用土地及建物基本資料

| | | |
|-------------|-----------|--|
| 標號 | | |
| 土地 | 土地標示 | 鳳山區埤頂段 1243-0221 地號 |
| | 面積 | 12,508 平方公尺 |
| 111 年公告地價 | | 10,200 元/平方公尺 |
| 111 年公告土地現值 | | 51,000 元/平方公尺 |
| 建物 | 建物標示 | 110 年 9 月 10 日取得建造執照，建照號碼：(110)高市工建築字第 02133 號 |
| | 總樓地板面積 | 4,694.78 平方公尺 |
| | 2 樓標租使用面積 | 784.54 平方公尺 |
| 該棟房屋課稅現值 | | 13,475,777 元 |
| 標租底價(年租金) | | 新臺幣 122 萬 1,665 元 |
| 租期 | | 6 年 0 個月 |
| 都市計畫使用分區 | | 行政區 |
| 備註 | | |