

新  
北  
市  
板  
橋  
浮  
洲  
合  
宜  
住  
宅  
招  
商  
投  
資  
興  
建  
計  
畫  
－  
第  
二  
區  
土  
地  
標  
售  
案

投  
標  
須  
知

內  
政  
部  
營  
建  
署

100 年 8 月 5 日 (修訂版)

目 錄

第 1 章 通則.....	1
1-1 聲明事項 .....	1
1-2 用語定義 .....	2
第 2 章 投標標的與開發事項.....	3
2-1 投資標的 .....	3
2-2 開發強度 .....	3
2-3 開發項目 .....	3
2-4 開發時程 .....	4
2-5 基本權利與義務 .....	4
第 3 章 投標方式、押標金及履約保證.....	6
3-1 投標方式 .....	6
3-2 押標金 .....	7
3-3 履約保證金 .....	8
第 4 章 投標人資格、證明及投標文件內容.....	9
4-1 投標人之組成 .....	9
4-2 投標人資格 .....	9
4-3 協力廠商資格 .....	9
4-4 投標人應檢具資格證明文件 .....	10
4-5 資格文件之認證 .....	12
4-6 投標人資格及能力之延續 .....	12
4-7 投標人材料規範承諾事項 .....	12
第 5 章 投資計畫書撰寫方式.....	13
5-1 投資計畫書基本格式.....	13
5-2 投資計畫書內容.....	13
第 6 章 開標及決標.....	16
6-1 資格審查 .....	16
6-2 投資計畫書審查 .....	16
6-3 價格標開標及決標 .....	18
第 7 章 議約簽約.....	20
7-1 議約原則.....	20
7-2 議約時程.....	20
7-3 簽約.....	20
第 8 章 融資及信託.....	21

8-1 融資與信託 .....	21
第 9 章 價款繳付及產權移轉 .....	23
9-1 價款繳付 .....	23
9-2 產權移轉 .....	23
第 10 章 甲方承諾及協助辦理事項 .....	24
10-1 甲方承諾辦理事項 .....	24
10-2 甲方協助辦理事項 .....	24
第 11 章 其他注意事項 .....	25
11-1 其他 .....	25
附件 1：基地位置圖	
附件 2：基地現況圖	
附件 3：地籍圖	
附件 4：土地清冊	
附件 5：投標廠商切結書	
附件 6：證件封	
附件 7：價格標單	
附件 8：價格標封	
附件 9：外標封	
附件 10：職員名冊	
附件 11：投標人起造完成實績一覽表	
附件 12：代理人委任書	
附件 13：協力廠商一合作同意書	
附件 14：協力廠商二合作同意書	
附件 15：協力廠商三合作同意書	
附件 16：建築師設計完成實績一覽表	
附件 17：營造廠承造完成實績一覽表	
附件 18：水電工程公司承造完成實績一覽表	
附件 19：綜合評審評分表	
附件 20：投標廠商投標文件自我檢核表	

## 第 1 章 通則

### 1-1 聲明事項

- 1-1.1 依據行政院 99 年 4 月 22 日院臺經字第 0990021410 號函核定之「健全房屋市場方案」及 100 年 4 月 22 日院臺建字第 1000096231 號函核定「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」，以公開方式標售本標售案基地，並由得標廠商興建合宜住宅。
- 1-1.2 投標廠商應一次投遞資格、規格(投資計畫書)及價格標，由主辦機關分段審查及開標。
- 1-1.3 投標文件應依據本招標文件研提，投標廠商所提送之投標文件即表示已同意本招標文件所規定之事項；投標廠商不得逾越，且不得提出任何附帶條件或但書。
- 1-1.4 投標文件需於招標文件截止期限內提出。
- 1-1.5 投標廠商對本招標文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，依招標文件規定期限提出。
- 1-1.6 投標廠商須自行負擔參與本投標作業所支出之各項費用。
- 1-1.7 本招標文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響各條文之意義，解釋或規定。
- 1-1.8 本招標文件所載日期，除天災不可抗力之因素經主辦機關同意外，均以日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1-1.9 本招標文件未盡事項，悉依相關法令及主辦機關相關規定辦理。
- 1-1.10 本標售案未決標前因政策、法令、計畫變更或終止，主辦機關得暫緩或保留決標之決定。本標售案如廢標，押標金將無息發還，且不補償投標廠商任何投標費用。
- 1-1.11 本標售案決標前得隨時停止，並將投標文件原件退還投標廠商，投標廠商不得異議，並不得求償任何損失及備標費用。
- 1-1.12 本投標須知為契約之一部分。

## 1-2 用語定義

### 1-2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

### 1-2.2 甲方

為內政部營建署。

### 1-2.3 招標文件

指本標售案之投標須知、契約書及相關作業規範。

### 1-2.4 投標人

參與本標售案之廠商依不同審查作業階段，分別稱之為投標人、資格合格投標人、計畫合格投標人。

### 1-2.5 資格合格投標人

指資格審查合格可繼續參與投資計畫書審查之投標人。

### 1-2.6 計畫合格投標人

指投資計畫書審查合格之投標人。

### 1-2.7 得標人

指投標價超過標售底價之最高標價之計畫合格投標人。

### 1-2.8 投資計畫書

指投標廠商依本招標文件規定研提之計畫書。

### 1-2.9 乙方

指與甲方完成簽約之得標人。

### 1-2.10 契約書

指甲方與乙方針對本標售案簽訂之契約書。

### 1-2.11 審查委員會

指甲方為審查本標售案投標文件，所成立之審查委員會。

### 1-2.12 智慧財產權

依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

## 第 2 章 投標標的與開發事項

### 2-1 投資標的

- 2-1.1 本標售案基地坐落新北市板橋區力行段 408-4(部分)、408-6(部分)、408-7(部分)、408-8(部分)、1197(部分)及 1198-1(部分)地號(確實地號以地政機關分割後之地號為準)等 6 筆土地(以下簡稱本基地)，其基地位置、現況、地籍圖與土地清冊(如附件 1~4 所示)。
- 2-1.2 本基地面積約為 66,029.68 平方公尺(實際面積以土地登記簿登載面積為準)，標售底價為新台幣 67 億 9,115 萬元整。

### 2-2 開發強度

- 2-2.1 本基地之建蔽率、容積率及容積獎勵等規定應依新北市政府公告實施本案都市計畫書圖等規定辦理為準，並依該都市計畫書圖等規範申請容積獎勵，加計獎勵後總容積率上限不得低於 350%。
- 2-2.2 本案建築基地範圍不適用建築物增設停車空間鼓勵要點、開放空間綜合設計獎勵及都市計畫容積移轉實施辦法等規定。

### 2-3 開發項目

- 2-3.1 乙方所興建房屋除一樓得規劃做為商業及服務設施、其餘規劃作合宜住宅。
- 2-3.2 合宜住宅除作出租住宅使用外，餘均由乙方辦理出售。
- 2-3.3 乙方應提供合宜住宅總戶數之 10%作為出租住宅，出租期間不得少於 10 年(以合宜住宅於所有權第一次登記之日起算滿 10 年)。並負責經營管理，期滿後得自由處分。
- 2-3.4 合宜住宅之主建物部分及共有部分每坪平均售價不得超過 19.5 萬元，陽台每坪平均售價不得超過 6.43 萬元，但停車位、商業及服務設施得由乙方自由處分且不受每坪平均售價限制。
- 2-3.5 合宜住宅之主建物部分及共有部分每坪每月租金不得超過 320 元，陽台每坪每月租金不得超過 128 元。
- 2-3.6 乙方應依招標文件之規範，規劃、開發、興建、銷售及出租。

## 2-4 開發時程

- 2-4.1 乙方應於完成簽約之日起 60 日內完成基本規劃設計，並將基本設計圖及基本設計報告書提送甲方審查，甲方審查後如需修正，應通知乙方於 30 日內修正完成，重新提送甲方備查。
- 2-4.2 乙方應於甲方同意備查完成基本設計圖及基本設計報告書後，即向新北市政府申請交通影響評估與都市設計審議，各項書圖以新北市政府審議結果為準，並應將結果副本通知甲方。
- 2-4.3 乙方應於交通影響評估及都市設計審議完成後 30 日內，提出建造執照申請。並於基本設計圖及基本設計報告書提送甲方同意備查之日起 120 日內取得建造執照。
- 2-4.4 乙方應於開工前將全部細部設計圖說提送甲方備查。
- 2-4.5 乙方應依甲方要求，協助甲方辦理動土典禮，並辦理相關協助事項，提供裱褙完成之圖面，內容包含基本平面配置圖、基本單元平面配置圖(含傢俱配置參考圖)、立面圖、外觀透視圖等，均以彩色表現。
- 2-4.6 乙方應於民國 103 年 12 月 31 日前取得使用執照，並於民國 104 年 3 月 31 日前，開始交屋予承購戶。
- 2-4.7 開發時程之展期  
如因土地交付作業、建造執照申請、交通影響評估及都市設計審議等不可歸責於乙方之情事，致影響建造執照之申請、完工及交屋期限，乙方得以書面向甲方申請展延，經甲方審酌其情形後，得覈實展延期限，並以一次為限。

## 2-5 基本權利與義務

### 1. 乙方享有之權利

- (1) 取得本標售案土地所有權。
- (2) 取得本標售案規劃設計及投資興建。
- (3) 取得本標售案住宅或其他設施之銷售及出租收入。

### 2. 乙方應盡之義務。

- (1) 本投標須知及補充文件規定之事項。
- (2) 審查委員會議決議事項。

- (3) 「契約書」及雙方約定事項。
- (4) 中華民國法令規章及依法核定事項。
- (5) 依法送請目的事業主管機關審核之文件資料及與本標售案相關之所有契約文件應送甲方備查。

本文件僅供參考，正式文件請洽本署職員。



## 第 3 章 投標方式、押標金及履約保證

### 3-1 投標方式

#### 3-1.1 領取招標文件

招標文件包含投標須知、契約書及相關作業規範，於甲方公告標售之日起至 100 年 9 月 22 日（星期四）下午 5 時止，以下列方式領標：

1. 親自領標者，請於上班時間內（週一至週五每日 9 時至 17 時止）親向內政部營建署都市更新組（台北市松山區八德路 2 段 342 號前棟 1 樓）以無記名方式領取，每份新台幣 150 元，請先到 1 樓秘書室（出納課）繳費並索取收據再領標。
2. 以郵遞方式領取者，請備妥大型回郵信封（書明收件人及詳細住址）、貼足郵票（總重量約 325 克，普通掛號郵資約新台幣 65 元）並附上郵政匯票新台幣 150 元整（抬頭註明內政部營建署），並請自行考量郵遞時程，若因此延誤參與開標，請自負其責。

#### 3-1.2 招標文件之澄清、修訂及補充

1. 投標人對本招標文件之內容有疑義者，得於公告之日起 15 日內（以郵戳為憑），以中文書面向甲方請求釋疑。甲方對於前述疑義之處理結果，將於截止投標日前 5 日以書面答覆。其涉及變更或補充招標文件內容者，甲方將另行辦理補充公告並視需要延長等標期。
2. 甲方認為本投標須知有修訂或補充之必要時，得依本投標須知之規定予以增修及作成補充文件後辦理補充公告，必要時得延長投標期限。
3. 本投標須知之內容經增修者，應以最後增修且公告之補充文件內容為準。補充文件並視為本投標須知之一部分。

#### 3-1.3 投標

1. 投標人應將應繳驗之投標廠商切結書（詳如附件 5）、相關資格證明、納稅證明、信用證明及押標金等文件裝入【證件封】（詳如附件 6），並將填妥價款之【價格標單】（詳如附件 7）放入【價格標封】（詳如附件 8，再將以上 2 封放入【外標封】（詳如附件 9），投資計畫書應另裝入自備之信封、紙箱或不透明之容器內，並將【外標封】黏貼於投資計畫書包裝外面一起寄送。以上各封應分別密封，不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，並應於各封標示投標廠商名稱、地址，未依規定辦理者不予接受。

2. 投標文件應於民國 100 年 9 月 22 日（星期四）當日下午五時前，以郵遞或專人寄（送）達甲方秘書室總收文（臺北市八德路 2 段 342 號 1 樓），並取得收件憑證，如有逾時視為無效標並應自行負責，一經寄（送）達甲方之投標文件，投標廠商不得以任何理由申請更改、作廢、撤銷或發還。
3. 投標人資格標開標日期及地點：100 年 9 月 23 日（星期五）上午 9 時 30 分於內政部營建署（台北市松山區八德路 2 段 342 號）1 樓 107 會議室。
4. 如資格合格投標人僅有 1 家時，甲方亦得辦理後續投資計畫書審查及價格標開標。
5. 本標售案聯絡人及電話：都市更新組，吳佩默小姐、陳相如小姐，電話：02-87712734。
6. 標售買價至少應為公告底價以上。

#### 3-1.4 投標文件之正確性

投標人所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿、非法或其他不實事項等，不論是否完成審查作業，甲方均得取消其資格或撤銷決標、終止契約書或解除契約書，並得追償損失。

3-1.5 同一投標人針對同一基地投寄 2 份以上投標文件者，或屬於同一公司之二個以上分公司，或一公司與其分公司就本標售案分別投標者，或投標人之負責人相同者均視為無效標。

3-1.6 本標售案投標文件無論得標與否概不予退還，甲方亦不給予任何備標費用。

### 3-2 押標金

#### 3-2.1 押標金數額

投標人應按土地標售底價總價繳納百分之十押標金，金額為新台幣 6 億 7,911 萬 5 仟元整。

#### 3-2.2 押標金繳納方式

投標人應按公告所訂押標金額，以政府核准於國內經營金融業務之各行、庫、局、信用合作社、農會（以財政部核准辦理支票存款業務之農會）所簽發之本行支票、台銀本票、台銀同業支票或保付支票繳納。如以其他票據繳納或逕行匯存內政部營建署存款戶者，均以未繳納押標金

論。

### 3-2.3 押標金之遞送

押標金應裝入證件封套內。

### 3-2.4 押標金之轉用

得標者，其所繳押標金全額轉作履約保證金，投標人不得異議。

### 3-2.5 押標金之發還

投標人未獲選為資格合格投標人、資格合格投標人未獲評定為計畫合格投標人、未得標者或所投標單無效者，應於獲知後，持負責人或代理人之國民身分證、郵寄投標封之郵局掛號執據（或收件憑證）以及與投標單相符之印鑑當場領回。未當場辦理領回或押標金票據加註禁止背書轉讓者，應於接獲通知之日起7日內至內政部營建署（辦公時間：9時至17時）辦理無息領回。

### 3-2.6 押標金之不予發還

1. 得標後不按規定期限繳納價款，或自願放棄得標權利者。
2. 投標人違反本投標須知及補充文件規定且經審查委員會認定情節重大者。
3. 投標人提送資料、文件不正確致影響審查結果者。
4. 投標人另行借用或冒用他人名義或證件參與投標。
5. 其他一切因可歸責於投標人之事由致生損害於甲方之情事發生。
6. 投標價低於公告之標售底價者。

## 3-3 履約保證金

3-3.1 得標人與甲方完成契約書之簽約手續後，原押標金直接轉換為履約保證金。

3-3.2 履約保證金數額為土地標售總價款十分之一，除由押標金直接轉換為履約保證金外，不足部分應於甲方通知期限內補足，逾期者以違約論。

3-3.3 有關履約保證金修改、沒收、返還事項詳參契約書規定。

## 第 4 章 投標人資格、證明及投標文件內容

### 4-1 投標人之組成

- 4-1.1 投標人必須為單一公司。
- 4-1.2 應為依照中華民國公司法設立之本國公司。
- 4-1.3 投標人應覓得相關協力廠商投標。

### 4-2 投標人資格

- 4-2.1 實收資本額達新台幣 6 億元（含）以上。
- 4-2.2 為建築開發商業同業公會之會員。
- 4-2.3 公司員工人數達 20 人以上者（以提供勞保證明為憑）。
- 4-2.4 於截止投標日之前 10 年內，領有使用執照建案累計戶數達 200 戶以上或樓地板面積累計達 3 萬平方公尺以上。
- 4-2.5 於截止投標日之前最近一年內無退票紀錄者。
- 4-2.6 於截止投標日之前最近 2 年（98、99 年度）內，法人淨值皆不低於實收資本額者。

### 4-3 協力廠商資格

- 4-3.1 協力廠商一：建築師事務所（以二家為限）
  - 1. 具當年度公會會員資格。
  - 2. 於截止投標日之前 10 年內，曾設計及監造建案累計達 100 戶以上或樓地板面積累計達 1 萬 5 千平方公尺以上，應檢附加註與正本相符之建造執照影本或加註與正本相符之使用執照影本。
  - 3. 於截止投標日之前最近一年內無退票紀錄者。
- 4-3.2 協力廠商二：營造廠（以二家為限）
  - 1. 為甲等以上綜合營造業，資本額新台幣 2 億元以上。
  - 2. 具當年度營造業同業公會會員資格。
  - 3. 於截止投標日之前 10 年內，曾承造建案累計 200 戶以上或樓地板面積累計達 3 萬平方公尺以上，應檢附加註與正本相符之使用執照影本。
  - 4. 於截止投標日之前最近一年內無退票紀錄者。

#### 4-3.3 協力廠商三：水電工程公司(以二家為限)

1. 甲級水電工程業登記證明文件。
2. 於截止投標日之前 10 年內曾直接承攬完成水電工程合約，累計工程金額新台幣 5 仟萬元以上，領有完工證明文件者。
3. 具當年度水電工程工業同業公會會員資格。
4. 於截止投標日之前最近一年內無退票紀錄者。

### 4-4 投標人應檢具資格證明文件

#### 4-4.1 資格證明

投標人應檢具合法登記證明文件(如由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司設立或變更登記事項卡)影本乙份，並註明與正本相符且經公司負責人及公司簽名或用印。

#### 4-4.2 當年度建築開發商業同業公會之會員證影本。

#### 4-4.3 公司職員名冊(詳如附件 10)及勞保證明。

#### 4-4.4 截止投標日之前 10 年內起造實績一覽表(詳如附件 11)及相關使用執照影本。

#### 4-4.5 廠商信用證明

票據交換機構或金融機構所出具之於截止投標日之最近 1 年內無退票紀錄之證明文件，前述證明文件未經出具單位蓋章者無效，塗改者亦同。

#### 4-4.6 財務能力證明

須提出自本須知截止投標日之最近 2 年(98、99 年度)經會計師查核簽證、董事會通過及監察人承認之財務報告書影本(以無保留意見或修正式無保留意見查核報告為限)。

#### 4-4.7 廠商納稅證明

納稅證明文件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。

#### 4-4.8 代理人委任書(詳如附件 12)

投標人應指定授權代理人一人，並提具委任書(無則免付)，作為投標人於各階段投標期間之全權代理。

#### 4-4.9 協力廠商合作同意書(詳如附件 13、附件 14、附件 15)

#### 4-4.10 協力廠商一(建築師事務所)資格證明文件

1. 建築師開業證書影本。
2. 當年度建築師公會會員證影本。
3. 截止投標日之前 10 年內相關設計及監造實績一覽（詳如附件 16）及相關建造或使用執照影本。
4. 廠商信用證明：票據交換機構或金融機構所出具之於截止投標日之最近 1 年內無退票紀錄之證明文件，前述證明文件未經出具單位蓋章者無效，塗改者亦同。
5. 廠商納稅證明：納稅證明文件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。

#### 4-4.11 協力廠商二（營造廠）資格證明文件

1. 甲等以上綜合營造業登記證明文件影本。
2. 當年度營造業同業公會會員證影本。
3. 截止投標日之前 10 年內承造完成實績一覽（詳如附件 17），並附相關實績使用執照影本。
4. 廠商信用證明：票據交換機構或金融機構所出具之於截止投標日之最近 1 年內無退票紀錄之證明文件，前述證明文件未經出具單位蓋章者無效，塗改者亦同。
5. 廠商納稅證明：納稅證明文件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。
6. 公司登記證明文件或營業登記證明文件。

#### 4-4.12 協力廠商三（水電工程公司）資格證明文件

1. 甲級水電工程業登記證明文件，甲等自來水管承裝業登記證明文件。
2. 當年度水電工程工業同業公會會員證影本。
3. 截止投標日之前 10 年內曾直接承攬完成水電工程合約，累計工程金額新台幣 5 仟萬元以上（詳如附件 18），領有完工證明文件者。
4. 廠商信用證明：票據交換機構或金融機構所出具之於截止投標日之最近 1 年內無退票紀錄之證明文件，前述證明文件未經出具單位蓋章者無效，塗改者亦同。
5. 廠商納稅證明：納稅證明文件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。
6. 公司登記證明文件或營業登記證明文件。

#### 4-5 資格文件之認證

- 4-5.1 出具證明者為中華民國政府機關時，所出具之證明文件無須認證。
- 4-5.2 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院、公證機構或公證人之認證。
- 4-5.3 證明文件若非中文時，應翻譯成中文並經法院、公證機構或公證人之認證。
- 4-5.4 投標人提出之資格文件除有特別規定者外，以影本為原則，甲方於必要時得通知廠商提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，經甲方於開標前發現者，其所投之標應不予開標，於開標後發現者，應不予決標予該投標人。

#### 4-6 投標人資格及能力之延續

投標人如經審查委員會評審後，並經甲方完成書面通知為計畫合格投標人，並為標價最高者，其投標人之資格能力至簽訂契約書前不得變動。

#### 4-7 投標人材料規範承諾事項

投標人提出之投資計畫書應對電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備與機電及弱電設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如得標後因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，需提出優於原承諾廠牌、材質及規格，經甲方同意後始得辦理。

## 第 5 章 投資計畫書撰寫方式

### 5-1 投資計畫書基本格式

- 5-1.1 投資計畫書一律以中文、由左而右橫向書寫，紙張大小應以 A3 橫式橫書為標準格式為原則（圖表若因需要，可以 A1 摺頁式為之），並加封面、封底及目錄，採雙面印刷，於左側膠裝成冊；封面應註明投標人名稱（全銜）及本標售案名稱，並印製 20 份投標，計畫書頁數以 120 頁為原則，資格證明文件頁數不計。
- 5-1.2 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1。
- 5-1.3 投資計畫書封面應加蓋印信，任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處用印。

### 5-2 投資計畫書內容

投標人應依據本投標須知、契約書、相關作業規範及相關法令（含都市計畫）規定，就本基地進行初步規劃設計並提出投資計畫書其內容應包括但不限於下列項目。

- 5-2.1 前言：摘要
- 5-2.2 第 1 章：計畫目標與投資開發理念
1. 計畫目標
  2. 投資開發理念
  3. 預定開發進度
- 5-2.3 第 2 章：團隊組織及相關業績
1. 投標人簡介：包括公司組織、相關企業、商譽、財務及經營狀況。
  2. 投標人股權結構及股東成員。
  3. 經營團隊之學經歷。
  4. 相關土地開發業績介紹。
  5. 規劃設計、監造建築師：包括事務所背景、規模、商譽、土地開發設計及監造經歷。
  6. 營造廠：包括營造廠公司背景、規模、商譽、相關土地開發興建業績。
  7. 水電工程公司：包括水電工程公司公司背景、規模、商譽、相關水電工程承攬完工業績。
  8. 其他配合廠商



#### 5-2.4 第3章：開發規劃及建築設計

1. 整體發展構想：包括現行計畫概要、整體發展構想、敷地計畫、空間機能分析、土地使用項目規劃及容積獎勵分析。
2. 都市設計與建築計畫：開發規模、建築量體、建築造型、色彩設計規範、黃金級以上綠建築規劃設計、動線規劃、空間規劃設計採通用設計及無障礙設計理念、景觀意象與周邊環境。
3. 主要材料設備計畫：電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備與機電及弱電設備羅列詳細廠牌、材質及規格。
4. 住宅單元規劃：單元空間規劃、單元坪數規劃、內部基本裝修規劃。

#### 5-2.5 第4章：整體施工計畫及整體品質計畫

1. 整體施工計畫：包括工程概述、開工前置作業、施工作業管理、進度管理、假設工程計畫、測量計畫、分項施工計畫預定送審時程、勞工安全衛生計畫、緊急應變及防災計畫、環境保護執行、安全管制措施及驗收移交管理計畫。
2. 整體品質計畫：包括計畫範圍、管理責任、施工要領、品質管理標準、材料及施工檢驗程序、設備功能運轉檢測程序及標準、自主檢查表、不合格品之管制、矯正與預防措施、內部品質稽核、文件紀錄管理系統。
3. 勞安衛生計畫：施工安全計畫、公共安全計畫、工程介面整合、衛生計畫。
4. 施工時程計畫：主要時程、各分項時程(預定工作時程進度表)。
5. 交通維持計畫：施工時有關交通管制及維持。
6. 工程造價預估與興建成本控制計畫。

#### 5-2.6 第5章：財務計畫與風險管理

1. 財務基本參數說明：包含興建期程、銷售及出租預估、資本結構、融資成數利率、股東預定報酬率、稅賦等。
2. 投資成本分析。
3. 銷售及出租收入分析。
4. 土地買價分析。
5. 投資效益分析。
6. 資金籌措計畫。
7. 預估財務報表。
8. 預估現金流量表
9. 融資機構融資意願書。

10. 信託計畫

5-2.7 第 6 章：銷售及出租計畫

1. 銷售模式：預售或成屋銷售。
2. 銷售單價預估
3. 銷售服務流程。
3. 房屋點交流程。
4. 出租租金預估。
5. 出租服務流程及管理。

5-2.8 第 7 章：社區管理及管理維護

1. 管理組織成立方式。
2. 住戶使用管理規範。
3. 社區出租管理計畫。
4. 社區物業管理計畫(含公共基金與管理費率及籌措)。
5. 公共設施及設備管理計畫
6. 公共設施點交流程。

本文件僅供參考，正式文件請洽本署官員。

## 第 6 章 開標及決標

### 6-1 資格審查

- 6-1.1 由甲方會同有關單位，由監標人驗明標封妥封無損後，當場當眾開標，資格審查不合格者，不得參與下一階段之審查。
- 6-1.2 投標廠商得到場參加資格審查，參加資格審查者限投標廠商負責人、代表人或經書面授權之代理人，每一投標廠商不得超過 2 人出席，並應出示身分證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，甲方得取消其投標資格並勒令退出會場。
- 6-1.3 資格審查時，投標廠商若短缺審查應附之資格文件，則視同該廠商資格不符並停止後續審查流程，且不受理廠商補正。
- 6-1.4 押標金票據未附或金額不足或不符合本須知押標金繳交方式者，視同該廠商資格不符。
- 6-1.5 資格標開標後隨即由甲方宣佈資格合格之投標人，並以書面通知投標人。
- 6-1.6 僅一家投標人提出投標，且符合規定之資格條件，甲方仍得進行下一階段投資計畫書審查。

### 6-2 投資計畫書審查

- 6-2.1 審查委員會之組成  
由甲方成立審查委員會，審查委員會由 11 人組成，其中設召集人 1 人，副召集人 1 人。
- 6-2.2 審查原則
  1. 審查程序分為初審及複審兩階段。
  2. 資格合格投標人未超過（含）5 家，直接進入複審。
  3. 資格合格投標人超過 5 家以上時，取 5 家進入複審，但審查委員會經討論決議得為名額之增減。
  4. 規格標初、複審時間、地點詳甲方機關網站公告(營建署全球資訊網 [www.cpami.gov.tw](http://www.cpami.gov.tw)/與都市更新入口網 <http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>)。
- 6-2.3 初審作業
  1. 對通過資格審查之投標廠商，由甲方將資格合格投標人提送之投資計畫書分送各審查委員進行評審。

2. 各審查委員分別對投資計畫書內容進行審查，甲方彙整各審查委員書面評審結果，並召開審查委員會討論決議進入複審廠商。
3. 審查委員會初審結果，簽報首長核定後以書面通知資格合格投標人。
4. 入圍複審廠商名單將公佈於甲方機關網站公告(營建署全球資訊網 [www.cpami.gov.tw](http://www.cpami.gov.tw)/與都市更新入口網 <http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>)。

#### 6-2.4 複審作業

1. 由甲方擇期召開複審審查委員會。
2. 入圍複審廠商應就其投資計畫書內容並依規定時間列席審查會進行簡報，並接受審查會委員之詢答。詢答後離席，由各審查委員予以評分。
3. 審查委員會若對於投資計畫書之內容有疑義，得當場要求澄清或說明。
4. 審查委員會評定 3 家為計畫合格投標人，但審查委員會經討論決議得為名額之增減。甲方應將複審結果，簽報首長核定後以書面通知入圍複審廠商。

#### 6-2.5 入圍複審廠商進行簡報時應遵守下列事項：

1. 須推派代表抽籤決定簡報順序(不派代表者由甲方代抽)。抽籤次序依遞送投標文件時間之先後定之。
2. 應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，唱名 3 次後未到場簡報者視同放棄簡報。
3. 簡報時其他資格合格投標人應退席。
4. 簡報及答詢人員須為授權之代表；參與簡報總人數不得超過 5 人。
5. 簡報時間不得超過 20 分鐘，審查委員詢問時間不計時間，投標人回答時間以 20 分鐘為限，上述時間審查委員得調整之。
6. 簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍，在現場增加發送資料者不得納入評決。
7. 審查委員會評分時應一律退席。

#### 6-2.6 評分作業

審查委員會就入圍複審所提投資計畫書及相關文件，依審查項目及審查標準予以評分。

##### 1. 評分標準

評分項目及標準如下表 6-1：

表 6-1 評分項目及標準 (詳如附件 19)

		評分項目	分數配比
1	團隊組織及相關業績		10
2	開發規劃及建築設計		20
3	整體施工管理計畫(含進度管控)		10
4	主要建 材及設 備採用	電梯	6
		外牆建材	8
		地板	6
		鋁門窗	6
		衛浴、廚具設備	6
		機電及弱電設備	8
5	財務計畫與風險管理		10
6	銷售出租及其他相關計畫		5
7	簡報與答詢		5
得分總計			100

註：投資計畫書初審評審項目簡報與答詢得不予評分。

#### 2. 評分方式

由各審查委員依評分項目及標準給予評分，初審分數平均 75 分以上且複審平均分數在 80 分以上者為合格。

3. 委員評分分數高於 85 分或低於 75 分，需註明理由。

### 6-3 價格標開標及決標

6-3.1 價格標開標時間及地點：開標時間由甲方以書面通知所有計畫合格投標人，並於內政部營建署（台北市松山區八德路 2 段 342 號）指定會議室當眾開標。

6-3.2 計畫合格投標人得於書面通知所定之時間、地點，攜帶公司證明文件、印章（委託他人者，受託人須攜帶委託書、身分證及印章）到場參加開標；未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。

6-3.3 決標以計畫合格投標人所投標價在標售底價以上之最高標價為得標；如標案僅 1 計畫合格投標人，其標價與底價相同者亦為得標。

6-3.4 最高價如有二標以上標價相同時，由主持人當場以抽籤方式決定之，抽籤結果未得標者為候補得標人。

6-3.5 得標人未於規定期限內簽訂契約書者，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金外，甲方得通知候補得標人遞補之，無候補得標人時，

由次高價投標人照最高標價取得得標權，或重新公告辦理標售

6-3.6 具有下列情形之一者，其所投價格標單無效：

1. 未使用甲方規定之價格標單或標封樣式者。
2. 投標信封未封口或封口破損，足以影響開標之公正者。
3. 價格標封內未附價格標單者。
4. 價格標單所填姓名與印章不符或投標信封正面及背面所蓋之印章與投標單不符者。
5. 投標單附有條件者。
6. 同 1 投標信封內裝有 2 張或 2 張以上之價格標單者。
7. 投標標價、投標人名稱書寫錯誤、或字跡模糊、或經塗改挖補而未認章、或雖經認章而無法辨認者。
8. 價格標單未蓋有內政部營建署都市更新組非影印戳章者。

本文件僅供參考，正式文件請洽本局地政課

## 第 7 章 議約簽約

### 7-1 議約原則

議約原則說明如下：

- 7-1.1 雙方應本於合作精神且不違反本招標文件與補充公告，內容以及公告文件內之契約書為基礎。
- 7-1.2 契約書所修改之內容不得違反公告內容。
- 7-1.3 除下列情形外，公告之投資契約書不予修改：
  1. 契約書文字不明確。
  2. 契約書條款間有衝突。
  3. 於公告後契約書訂立前發生情事變更。
  4. 原公告、招標文件、契約書內容不符公共利益或公平合理之原則。
  5. 議約之投標人投資計畫書所提承諾事項，及其他經審查委員會決議事項。
- 7-1.4 簡報詢答過程中投標人承諾部分，除文字語意之確認外，得納入契約書。

### 7-2 議約時程

得標人應於決標日起 15 日內與甲方完成議約。

### 7-3 簽約

- 7-3.1 得標人應自決標日起 30 日內與甲方完成簽約事宜。
- 7-3.2 本計畫案之契約書應經公證，公證費用由乙方負擔。

## 第 8 章 融資及信託

### 8-1 融資與信託

8-1.1 得標人若與金融機構簽訂融資契約，應於簽約後 10 日內送副本予甲方備查。

8-1.2 上開融資之主辦機構，限於依我國銀行法組織登記之銀行，或依照外國法律組織登記之銀行並經我國依法認許，在我國境內依法登記營業之分行。

8-1.3 乙方應於本契約書第二期繳納期限屆滿前，指定信託銀行並完成信託契約簽訂及成立信託專戶；信託契約之內容於簽訂前應先經甲方同意。

1. 乙方應於第 2 期款繳納期限屆滿前 15 日內，應依 8-1.3 規定辦妥信託契約之簽訂，並檢附書面載明承辦貸款之金融機構名稱、同意貸款金額及撥款時同意逕行匯入至甲方指定之中央都市更新基金 401 專戶之同意書，向甲方提出申請。

2. 貸款銀行核定貸款金額不足額時，乙方應於撥付貸款同時以現金補足。

3. 乙方應於向甲方申請前向貸款銀行辦妥對保手續，並經貸款銀行並於申辦抵押權設定登記之申請書類用印完畢後，檢具該抵押權設定登記申請文件書類，向甲方申請核發權利移轉證明書。

4. 乙方取得權利移轉證明書後，應將本土地買賣所有權移轉登記案件、抵押權設定登記案件，及乙方將所有權信託移轉於受託人之信託登記連件辦理，不得單獨申請。

8-1.4 乙方應將下列資產辦理信託：

1. 本基地所有權全部。

2. 本基地之建築融資。

3. 房地銷售(含預售)之收入。

4. 乙方之自籌資金。

8-1.5 乙方與信託受託人簽訂信託契約時將下列事項約定於信託契約內：

1. 本標售案興建資金及銷售收入，一律由信託專戶控管。

2. 本標售案工程開工後，非因不可歸責於乙方之事由，作輟無常達進度落



後百分之二十以上或連續停工達2個月以上，於甲方書面催告後無法在1個月期限內復工，經信託受託人召集相關權利人協商，乙方未能提出合理可行之解決方案時，乙方同意本標售案基地及未完工程逕由信託受託人啟動續建機制，絕無異議。

3. 前述由信託受託人啟動續建機制情事發生時，乙方同意信託受託人得另覓廠商續建，並同意授權信託受託人配合辦理本標售案土地產權及起造人名義變更為續建廠商。

8-1.6 信託受託人，應定期就信託財產之狀況向甲方報告，甲方並得視需要抽檢，乙方或其所指定之信託受託人均不得拒絕。乙方應將信託受託人之配合義務載明於信託契約。

本文件僅供參考，正式文件請洽本會

## 第 9 章 價款繳付及產權移轉

### 9-1 價款繳付

#### 9-1.1 土地總價款

得標人得標之價格標單金額為土地總價款。

#### 9-1.2 付款方式

1. 第 1 期款：土地總價款之百分之三十，甲乙雙方簽訂投資契約日起 30 日內一次繳清（截止日遇假日順延一日）。
2. 第 2 期款：土地總價款扣除第一期價款後之餘額，應自建造執照核發日起 30 日內一次繳清，逾期者以違約論（截止日遇假日順延一日）。
3. 得標人應將相關款項逕行匯款至甲方設於臺灣銀行民生分行之專戶內（臺灣銀行民生分行之帳戶，戶名：中央都市更新基金 401 專戶，帳號：080036070109）。

9-1.3 標售後一切稅費負擔（包括所有權移轉登記及抵押權設定登記之登記規費、地政士代辦費及融資信託所需之費用等），概由得標人自行負擔。

9-1.4 得標人未依規定期限繳清第 1、2 期價款者，視為違約，並依契約書之違約規定處理。

### 9-2 產權移轉

甲方於乙方繳清價款後，發給權利移轉證明，交乙方依規定於 30 日內辦理土地所有權移轉登記。但乙方以融資貸款撥付第 2 期款者，依 8-1.3 規定辦理。

## 第 10 章 甲方承諾及協助辦理事項

### 10-1 甲方承諾辦理事項

#### 10-1.1 提供土地使用權同意書

於乙方給付第一期款後，由甲方洽土地所有權人提供土地使用權同意書，供乙方申請相關執照。

#### 10-1.2 用地點交

1. 本基地以建物騰空後現況點交，乙方於收受甲方點交通知函及交付土地登記謄本、地籍圖等證明文件時即生點交之效力，點交以書面點交為主。
2. 甲方交付之本基地，面積以土地登記簿記載之內容為準，使用範圍以地政主管機關確認之界址為準。
3. 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

### 10-2 甲方協助辦理事項

甲方得於其權責範圍內，協助乙方履行投資計畫。其項目如下：

10-2.1 協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請。

10-2.2 協助乙方建造執照及使用執照之申請。

10-2.3 協調新北市政府提供合宜住宅用地周邊道路設計高程、排水規劃等資料，俾利乙方辦理規劃設計。

## 第 11 章 其他注意事項

### 11-1 其他

11-1.1 刊登公告如有錯誤或字跡不清，詳甲方機關網站公告(營建署全球資訊網 [www.cpami.gov.tw](http://www.cpami.gov.tw)/與都市更新入口網 <http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>)。所張貼之公告為準；如有疑義，應以內政部營建署解釋為準。

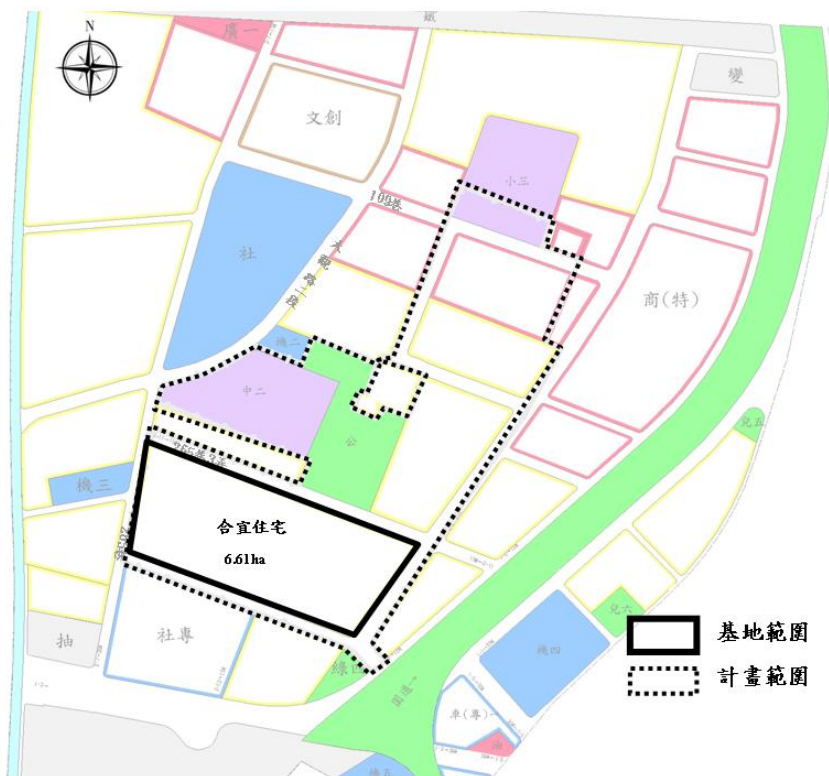
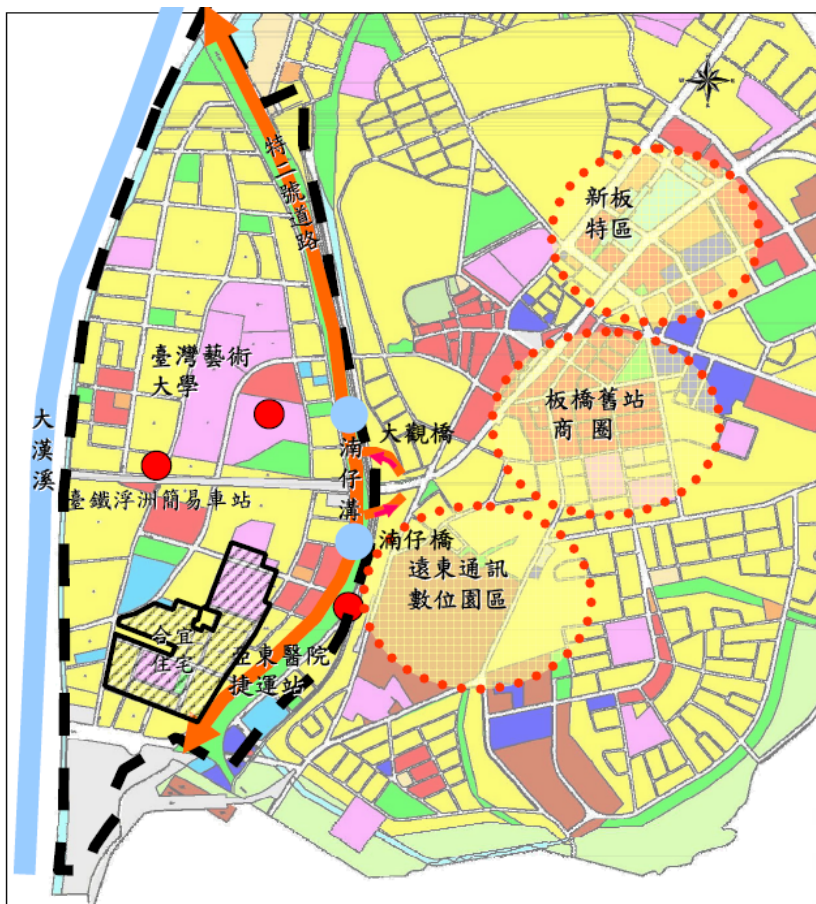
11-1.2 投標人需按「投標廠商投標文件自我檢核表」(詳如附件 20)將相關文件依序排列，並於左上角以迴紋針固定，俾利甲方審查。

本文件僅供參考，正式文件請洽本局工程處

新  
北  
市  
板  
橋  
浮  
洲  
合  
宜  
住  
宅  
招  
商  
投  
資  
興  
建  
計  
畫  
－  
第  
二  
區  
土  
地  
標  
售  
案  
投  
標  
須  
知  
附  
件  
資  
料

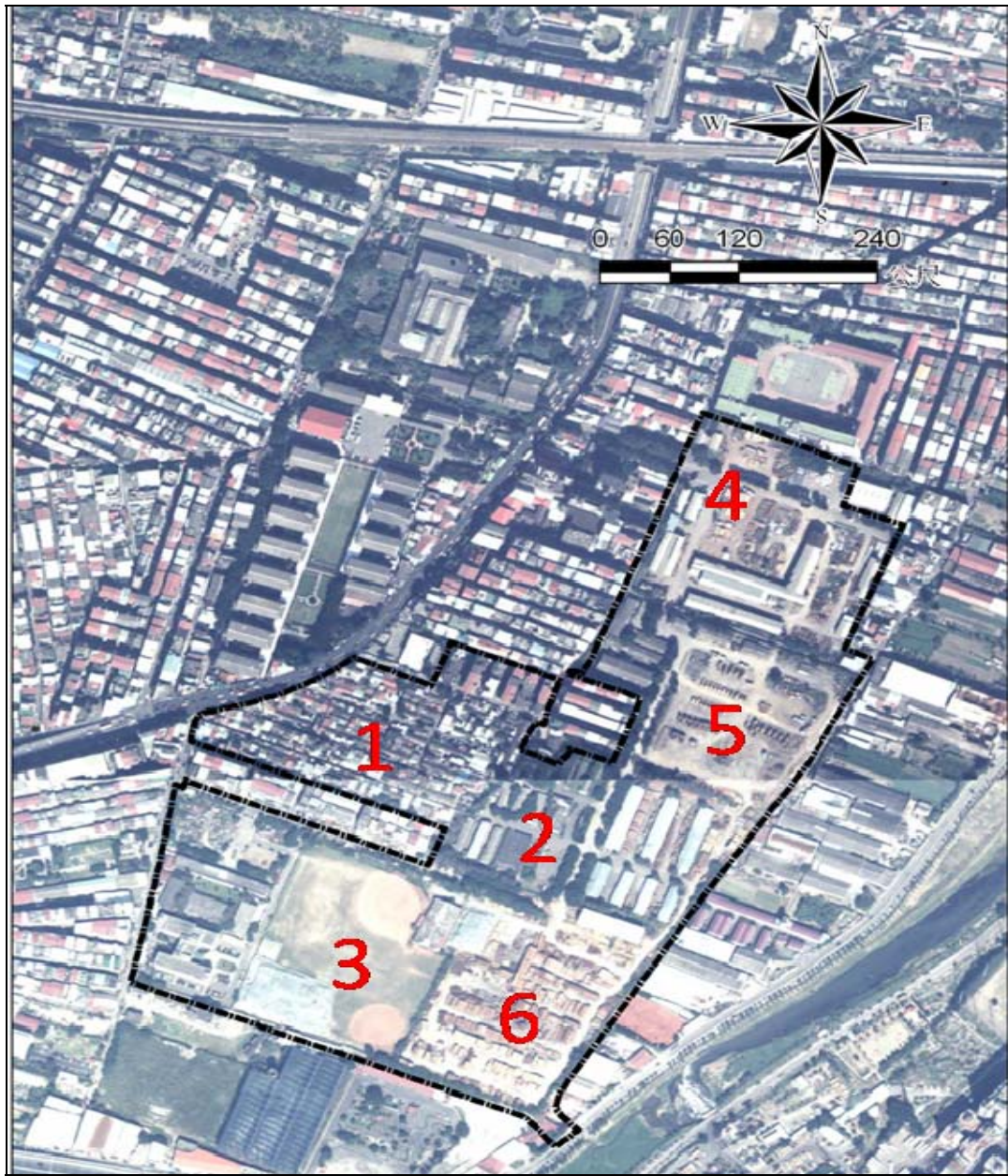
本文件僅供參考，正式文件請洽

附件 1：基地位置圖



第二區土地標售區域位置圖

附件 2：基地現況圖



親民公園



榮民公司辦公室



棒球場



榮民公司

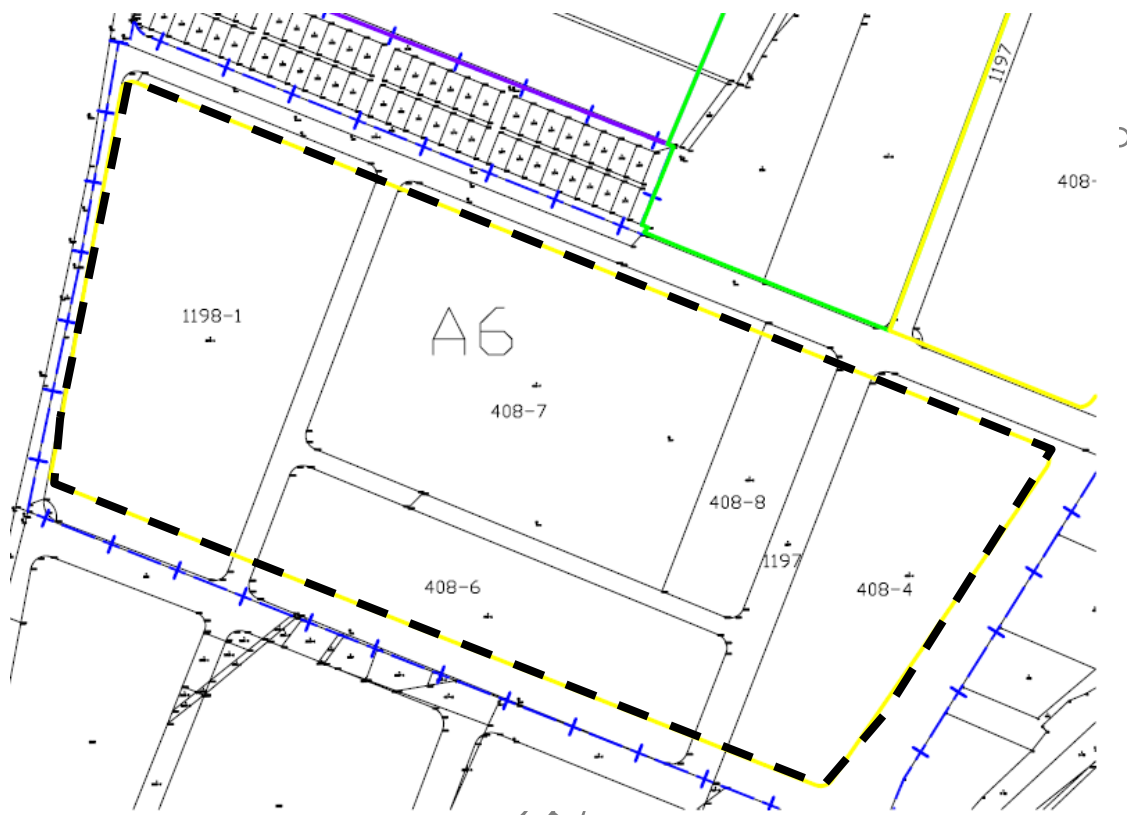


物料堆放



物料堆放

### 附件 3：地籍圖



註：確實地號以地政機關分割後之地號為準，實際面積與範圍以地政機關測量登記為準。

本文件僅供參考



附件 4：土地清冊

管理機關	財產名稱	土地標示					合宜住宅	
		縣市	鄉鎮區	地段	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區 (變更後)
榮民公司	辦公房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-4	16385.24	10,938.49	住宅區
	辦公房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-6	11777.30	8,975.14	住宅區
	修理工廠房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-7	20007.91	19,189.21	住宅區
	修理工廠房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-8	4249.85	4,084.98	住宅區
	通行路用地	新北市	板橋區	力行	1197	18836	5,859.10	住宅區
	修理工廠房屋基地	新北市	板橋區	力行	1198-1	18,793	16,982.76	住宅區
小計	-	-	-	-	-	90,049.3	66,029.68	

註：確實地號以地政機關分割後之地號為準，實際面積與範圍以地政機關測量登記為準。

## 附件 5：投標廠商切結書

### 投標廠商切結書

立切結書人\_\_\_\_\_公司(以下簡稱本公司)為參與「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第二區土地標售案」(以下簡稱本案)之投標，同意依下列各項要求辦理，恐口說無憑，特立具結。

- 一、依據內政部營建署(以下簡稱營建署)公告之本案招標文件，包括其補充文件辦理。
- 二、本公司已詳讀招標文件之內容，茲同意並承諾遵守招標文件內所規定之全部事項，及履行招標文件及本切結書內所載投標人應盡之義務。
- 三、本公司有意願參與投標，並同意達到審查委員會及營建署所提之要求。
- 四、為審查本公司之資格及投資計畫書，本案審查委員會、工作小組、營建署或其代理人有權以任何方式查證本公司所提之投標文件、投資計畫書等一切相關資料。
- 五、本公司同意對招標文件之任何疑義，以營建署之解釋為準，本公司對招標文件之任何誤解或因誤解造成之權利損失，概由本公司自行負責。
- 六、本公司所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 七、本公司所出具之證明文件如非中文時，本公司依招標文件規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，本公司喪失投標資格，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 八、本公司所提投資計畫書各項投資計畫構想，授權營建署有權

在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本公司不得撤銷此項授權且營建署不須因此支付任何費用。

九、本公司聲明並保證，所提出投標文件內容及前項授權，並未侵害第三人智慧財產權或其他專有權利，營建署若因本公司提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或其他爭議解決程序，本公司應負擔一切責任，包括但不限於營建署因訴訟或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成營建署損害，或因此類爭訟事件而延滯本案之推動，本公司應負完全之責任，並賠償營建署因此所受之損害。

立切結書人

公司名稱：

(印章)

負責人：

(印章)

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

中華民國 年 月 日

附件 6：證件封

標案名稱：內政部營建署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第二區土地標售案」

# 內 政 部 營 建 署 公 啟

內裝：一、押標金票據

二、投標廠商資格證明文件

投標人名稱及簽章：

地 址：

附件 7：價格標單

內政部營建署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫  
— 第二區土地標售案」價格標單

投標金額	新台幣（中文大寫）：					億	仟	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
投 標 人	法人名稱		營利事業統一 編號											
	代表人													
	地址										簽章			
承諾 事項	本公司願以上開金額承購本案土地，一切手續悉願依照標售公告及招標文件規定辦理。													
中 華 民 國 1 0 0 年 月 日														

備註：1. 本價格標單之投標金額請以中文大寫書寫，切勿使用阿拉伯數字。  
2. 本價格標單需蓋有內政部營建署都市更新組非影印戳章方為有效。

本文件僅供參考，

本文件僅供參考，正式文件請洽本署職員。

附件 8：價格標封

標案名稱：內政部營建署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」第二區土地標售案」

# 內政部營建署 公啟

內裝：價格標單

投標人名稱及用印：

地址：

本文件僅供參考

附件 9：外標封

標案名稱：內政部營建署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」第二區土地標售案」

10556 台北市松山區八德路 2 段 342 號

收件時間： 年 月 日 午 時 分

收件人簽章：

送件人簽章：

內 政 部 營 建 署 公 啟

內裝：一、證件封  
二、價格標封

本文件僅供參考



附件 10：職員名冊

_____ 公 司 設 置 房 地 產 部 相 關 職 員 名 冊						
職 稱	姓 名	勞 工 保 險 証 號	性 別	畢 業 學 校 及 科 系 別	到 職 日 期	備 考

註：公司員工人數須達 20 人以上，本表不敷使用時，投標人得自行續頁。

附件 11：投標人起造完成實績一覽表

編號	案名	地址	戶數	總樓地板面積(M <sup>2</sup> )	領得使用執照日期	備註
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

註：本表不敷使用時，投標人得自行續頁。

## 附件 12：代理人委任書

### 代理人委任書

- 一、\_\_\_\_\_公司以下簡稱「本公司」，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於\_\_\_\_\_，為參與「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第二區土地標售案」（以下簡稱本案）之投標，謹此授權\_\_\_\_\_為本案之全權代理人，有權為本公司向內政部營建署（以下簡稱「營建署」）提出投標文件參與本案投標及處理本案審查、協商、議約、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開投標文件包括但不限於營建署公告之招標文件中規定之投標文件暨其他相關文件、投資計畫書及其他相關文件，並有權於審查委員會為審查評估本案時，代理本公司出席審查會議為說明。
- 三、該代理人就本案之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各項通知文件、簽署投標文件、收受送達文件、代理收受營建署發還之押標金，及辦理任何與本案投標有關之手續或任何其他必要有關事項。
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知營建署者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗營建署。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知營建署者，不生終止效力。
- 六、本委任書自簽發之日起生效。

委任人（投標人）

公司名稱：

(印章)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

(印章)

身分證字號：

戶籍地址：

被委任人

姓名：

(印章)

身分證字號：

戶籍地址：

電話：

傳真：

中華民國 年 月 日

本文件僅供參考，正式文件請洽本署官員。

附件 13：協力廠商一合作同意書

協力廠商合作同意書

本公司（建築師事務所）\_\_\_\_\_公司（建築師事務所）同意擔任\_\_\_\_\_公司之協力廠商，共同參與內政部營建署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第二區土地標售案」之投標，並同意於簽約後，接受委託作為本案之協力廠商，並承諾就本案所提出予內政部營建署之各項投資企劃及計畫構想之智慧財產權，授權內政部營建署於本案招標、設計、施工、銷售之使用目的與範圍內利用，特立此書。

立同意書人名稱：\_\_\_\_\_（印章）

立同意書人地址：\_\_\_\_\_

立同意書人電話：\_\_\_\_\_

立同意書人傳真：\_\_\_\_\_

立同意書人負責人：\_\_\_\_\_（印章）

身分證字號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_

備註：

本協力廠商合作同意書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 14：協力廠商二合作同意書

協力廠商合作同意書

本公司（營造廠）\_\_\_\_\_公司（營造廠）同意擔任\_\_\_\_\_公司之協力廠商，共同參與內政部營建署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第二區土地標售案」之投標，並同意於簽約後，接受委託作為本案之協力廠商，並承諾就本案所提出予內政部營建署之各項投資企劃及計畫構想之智慧財產權，授權內政部營建署於本案招標、設計、施工、銷售之使用目的與範圍內利用，特立此書。

立同意書人名稱：\_\_\_\_\_（印章）

立同意書人地址：\_\_\_\_\_

立同意書人電話：\_\_\_\_\_

立同意書人傳真：\_\_\_\_\_

立同意書人負責人：\_\_\_\_\_（印章）

身分證字號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_

備註：

本協力廠商合作同意書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 15：協力廠商三合作同意書

協力廠商合作同意書

本公司（水電工程公司）\_\_\_\_\_公司（水電工程。公司）同意擔任\_\_\_\_\_公司之協力廠商，共同參與內政部營建署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第二區土地標售案」之投標，並同意於簽約後，接受委託作為本案之協力廠商，並承諾就本案所提出予內政部營建署之各項投資企劃及計畫構想之智慧財產權，授權內政部營建署於本案招標、設計、施工、銷售之使用目的與範圍內利用，特立此書。

立同意書人名稱：\_\_\_\_\_（印章）

立同意書人地址：\_\_\_\_\_

立同意書人電話：\_\_\_\_\_

立同意書人傳真：\_\_\_\_\_

立同意書人負責人：\_\_\_\_\_（印章）

身分證字號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_

備註：

本協力廠商合作同意書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 16：建築師設計完成、監造實績一覽表

編號	案名	地址	戶數	總樓地板面積 (M <sup>2</sup> )	領得建照或使用執照日期	備註
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

註：本表不敷使用時，投標人得自行續頁。



附件 17：營造廠承造完成實績一覽表

編號	案名	地址	戶數	總樓地板面積 (M <sup>2</sup> )	領得使用執照 日期	備註
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

註：本表不敷使用時，投標人得自行續頁。

附件 18：水電工程公司承造完成實績一覽表

編號	案名	地址	戶數	承造完成個案金額	承造完成起迄時間	備註(完工證明或履約完成文件)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

註：本表不敷使用時，投標人得自行續頁。

附件 19：綜合評審評分表

評分項目	評分重點	配分	
1. 團隊組織及相關業績	(1) 投標人公司組織、相關企業、商譽、財務及經營狀況。 (2) 投標人股權結構及股東成員。 (3) 經營團隊之學經歷。 (4) 相關住宅開發業績介紹。 (5) 規劃設計建築師事務所背景、規模、商譽、相關住宅設計經歷。 (6) 施工營造廠公司背景、規模、商譽、相關住宅興建業績。 (7) 施工水電工程公司之公司背景、規模、商譽、相關住宅興建業績。 (8) 其他配合協力廠商。	10	
2. 開發規劃及建築設計	(1) 整體發展構想：包括現行計畫概要、整體發展構想、敷地計畫、空間機能分析、土地使用項目規劃及容積獎勵分析。 (2) 都市設計與建築計畫：開發規模、建築量體、建築造型、色彩設計規範、黃金級以上綠建築規劃設計、動線規劃、景觀意象與週邊環境呼應。 (3) 主要材料設備計畫：電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備與機電及弱電設備羅列詳細廠牌、材質及規格。 (4) 住宅單元規劃：單元空間規劃、單元坪數規劃、內部基本裝修規劃。	20	
3. 整體施工計畫及整體品質計畫	(1) 整體施工計畫：包括工程概述、開工前置作業、施工作業管理、進度管理、假設工程計畫、測量計畫、分項施工計畫預定送審時程、勞工安全衛生計畫、緊急應變及防災計畫、環境保護執行、施工交通維持及安全管制措施、驗收移交管理計畫。 (2) 整體品質計畫：包括計畫範圍、管理責任、品管組織、品管人力、施工要領、品質管理標準、材料及施工檢驗程序、設備功能運轉檢測程序及標準、自主檢查表、不合格品之管制、矯正與預防措施、內部品質稽核、文件紀錄管理系統。 (3) 勞安衛生計畫、施工安全計畫、公共安全計畫、工程介面整合、衛生計畫。 (4) 施工時程計畫：主要時程、各分項時程(預定工作時程進度表)。 (5) 交通維持計畫：施工時有關交通管制及維持。 (6) 工程造價預估與興建成本控制計畫。	10	
4. 主要建材及設備採用	(1) 電梯：廠牌、規格等。	6	40
	(2) 外牆建材：廠牌、材質、尺寸等	8	
	(3) 地板：廠牌、材質、尺寸等。	6	
	(4) 鋁門窗：抗風壓、氣密性、水密性及隔音性等。	6	
	(5) 衛浴、廚具設備：廠牌、材質等。	6	
	(6) 機電及弱電設備	8	
5. 財務計畫與風險管理	(1) 財務基本參數說明：包含興建期程、銷售及出租預估、物價調整、折舊方式、資本結構、融資利率、股東預定報酬率、稅賦、折現率等。 (2) 投資成本分析。 (3) 銷售及出租收入分析。	10	

	(4) 土地買價分析。 (5) 投資效益分析。 (6) 資金籌措計畫。 (7) 預估財務報表。 (8) 預估現金流量表。 (9) 融資機構融資意願書。 (10) 信託計畫。	
6. 銷售計畫及其他相關計畫	(1) 銷售模式：預售或成屋銷售。 (2) 代銷團隊。 (3) 銷售單價預估。 (4) 銷售服務流程。 (5) 房屋點交流程。 (6) 出租租金預估。 (7) 出租服務流程及管理。 (8) 管理委員會成立方式。 (9) 管委會基金管理。 (10) 社區物業管理計畫。 (11) 公共設施及設備管理計畫。 (12) 公共設施點交流程。	5
7. 簡報及答詢	廠商簡報呈現、完整與流暢度、專業度與計畫掌控與瞭解等。	5
總分		100
備註： 1. 廠商獲評總分以 80 分為及格 2. 委員不得對不同廠商評定相同總分，以利明確訂出廠商序位 3. 委員依各廠商評定總分，並對所有廠商排出序位。 4. 總分評分低於 75 分與高於 85 分需註明理由，初審分數平均 75 分以上且複審平均分數在 80 分以上者為合格。 5. 投資計畫書初審項目簡報與答詢得不予評分。		

附件 20：投標廠商投標文件自我檢核表（本表附於各項證明文件第 1 頁）

廠商名稱：\_\_\_\_\_

審查項目	正本份數	影本份數	已附者打 V
1. 投標廠商切結書	1		○
2. 協力廠商合作同意書（3 類協力廠商各乙份）	1		
3. 代理人委任書（無者免附）	1		
4. 廠商登記或設立證明文件		1	
5. 當年度建築開發商業同業公會之會員證		1	
6. 公司職員名冊及員工勞保證明	1		
7. 投資人起造完成實績一覽表（需附各案使用執照影本）	1		
8. 最近一年內無退票證明文件或半年內非拒絕往來戶		1	
9. 財務能力證明文件		1	
10. 其他資格證明文件		1	
11. 協力廠商一：建築師事務所資格證明文件	—	—	—
(1). 開業證書		1	
(2). 100 年度公會會員證		1	
(3). 建築師設計完成、監造實績一覽表（需附各案建造或使用執照影本）	1		
(4). 最近一年內無退票證明文件	1		
(5). 納稅證明文件		1	
12. 協力廠商二：營造廠資格證明文件	—	—	—
(1). 公司執照（營造業登記證）		1	
(2). 100 年度營造業同業公會會員證		1	
(3). 營造廠承造完成實績一覽表（需附各案使用執照影本）	1		
(4). 最近一年內無退票證明文件	1		
(5). 納稅證明文件		1	
13. 協力廠商三：水電工程公司資格證明文件	—	—	—
(1). 廠商登記或設立之證明文件		1	
(2). 甲級水電工程業登記證明文件		1	
(3). 甲等自來水管承裝業登記證明文件		1	
(4). 100 年度水電工程工業同業公會會員證。		1	
(5). 最近一年內無退票證明文件	1		
(6). 納稅證明文件		1	

14. 押標金繳交證明文件	1		
15. 投資計畫書	20		
16. 納稅證明文件		1	

本文件僅供參考，正式文件請洽本署購買。

新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建。

計畫一第二區土地標售案

## 契約書

內政部營建署

100年8月5日（修訂版）

# 新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第二區土地

## 標售案

### 目錄

前言	1
第 1 條 總則	1
1-1 契約文件	1
1-2 名詞定義	2
1-3 日期認定	3
第 2 條 買賣標的 (土地)	3
2-1 土地標示	3
2-2 土地面積	3
第 3 條 面積誤差	3
3-1 土地找補	3
3-2 土地面積誤差	3
第 4 條 土地買賣價款	4
4-1 土地買賣總價款	4
4-2 買賣價款給付期限	4
第 5 條 基地點交及所有權移轉	4
5-1 用地點交	4
5-2 土地所有權移轉及交付信託	5
第 6 條 興建、銷售、出租之權利、義務及開發時程	5
6-1 興建、銷售、出租之權利	5
6-2 興建、銷售、出租之義務	5
6-3 開發時程	5
第 7 條 聲明與承諾	6
7-1 雙方共同聲明	6
7-2 甲方聲明	6
7-3 乙方聲明	7
7-4 甲方承諾	7
7-5 乙方承諾	7
第 8 條 甲方協助事項	10
8-1 甲方協助事項	10
8-2 甲方不擔保協助事項必然成就	10
第 9 條 興建	11



9-1 合宜住宅、商業及服務設施、平均售價與租金	11
9-2 房型規劃及戶數比例	12
9-3 基本原則	12
9-4 預定工作進度	13
9-5 各項審議及執照取得	13
9-6 備份完工資料之交付	13
第 10 條 監督及工程控管	13
10-1 品質管理	13
10-2 協力廠商之簽約與更換	14
10-3 罰則	14
第 11 條 銷售及出租	15
11-1 公開銷售	15
11-2 銷售對象	16
11-3 承購戶諮詢服務	16
11-4 承購戶申辦資格合格證明之宣導	17
11-5 售價	18
11-6 出租	18
11-7 交屋	19
11-8 管理維護	19
11-9 其他	19
第 12 條 貸款與融資	20
12-1 土地抵押貸款	20
12-2 建築融資	20
第 13 條 履約保證金	21
13-1 履約保證金內容與額度	21
13-2 履約保證金之繳付時間及方式	21
13-3 履約保證金之修改	21
13-4 履約保證金之沒收	21
13-5 履約保證金之發還	22
第 14 條 保險	22
14-1 保險	22
14-2 保險範圍及種類	22
14-3 保險公司	23
14-4 保險金額	23
14-5 保險給付	23
14-6 保險單	23
14-7 保險事故發生之通知	24
14-8 保險之延長	24

第 15 條 履約管理	24
第 16 條 不可抗力及除外情事	24
16-1 定義	24
16-2 通知及認定程序	25
16-3 認定後之效果	25
第 17 條 缺失及違約責任	26
17-1 乙方缺失	26
17-2 缺失之處理	26
17-3 乙方違約	27
17-4 乙方違約之處理	28
17-5 甲方違約之處理	28
第 18 條 契約之終止、解除	29
18-1 契約終止（解除）之事由	29
18-2 契約終止（解除）之通知	29
18-3 契約終止（解除）之效力	29
18-4 契約終止（解除）後效力存續之條款	31
第 19 條 爭議處理	31
19-1 雙方平時之聯繫與溝通	31
19-2 協調委員會或調解機制之建立	31
19-3 訴訟及管轄法院	32
19-4 契約繼續執行	32
第 20 條 其他條款	32
20-1 公司組織變動	32
20-2 契約之修改	32
20-3 契約公證	33
20-4 智慧財產權及保密義務	33
20-5 通知與文件之送達	33
20-6 契約之解釋	34
20-7 準據法	34
20-8 契約條款之可分性	34
20-9 契約份數	34

附件 1 資料：本基地範圍、土地使用分區圖及土地清冊

附件 2 資料：變更起造人申請書

附件 3 資料：協調委員會組織章程

附件 4 資料：乙方應辦理或提報重要事項一覽表

## 前言

立契約書人：

內政部營建署……………(以下簡稱甲方)

○○公司 ……………(以下簡稱乙方)

為貫徹政府健全房屋市場，並提供國民合宜價位之優質住宅(以下簡稱「合宜住宅」)之政策，甲乙雙方同意，甲方出售土地予乙方，由乙方投資興建「合宜住宅」出售、出租予符合資格之國民，雙方並同意以下之條款：

## 第 1 條 總則

### 1-1 契約文件

1-1.1 契約文件包含下列內容：

1. 本契約書及其附件
2. 甲方就投標須知補充規定釋疑之書面說明
3. 投標須知補充規定
4. 甲方就投標須知釋疑之書面說明
5. 投標須知及其附件
6. 相關作業規範
7. 投資計畫書

1-1.2 前項文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

1-1.3 契約文件內容如有不一致時，依 1-1.1 規定之順序，定其適用之優先順序，並依下列原則辦理：

1. 契約條款優先於投標文件內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
2. 投標文件之內容優先於投資計畫書之內容。但投資計畫書之內容經甲方審定優先於投標文件之內容者，不在此限。投標文件如允

許乙方於投資計畫書內特別聲明，並經甲方於審查時接受者，以投資計畫書之內容為準。

3. 文件經甲方審定之日期較新者優先於審定日期較舊者。
4. 大比例尺圖者優先於小比例尺圖者。

#### 1-1.4 契約文件效力

1. 本契約書所有文件均為本契約之一部分。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

#### 1-2 名詞定義

本契約書所用名詞，其定義如下：

- 1-2.1 本契約書：指甲乙雙方為「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第二區土地標售案」所簽訂之契約。
- 1-2.2 本計畫：指「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第二區土地標售案」之規劃、開發、興建、銷售及出租案。
- 1-2.3 合宜住宅：指乙方依本契約規定興建、銷售及出租之住宅。
- 1-2.4 出租住宅：指乙方依本契約規定出租之合宜住宅。
- 1-2.5 融資機構：指對於本計畫之投資、興建及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本計畫之國內外金融機構。
- 1-2.6 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 1-2.7 本基地：指甲方出售予乙方，供乙方投資興建合宜住宅之基地。
- 1-2.8 協力廠商：指於投標階段，依投標文件之規定，提出合作意願書表達，倘乙方得標時，願成為乙方就本計畫之承包商，並實際協助乙

方執行本計畫之廠商。

1-2.9 商業及服務設施：指乙方在本計畫中所興建於使用執照用途欄記載非屬 H2(即建築物使用類組及變更使用辦法規定供特定人長期住宿之場所)之建物。商業及服務設施需規劃設置於1樓。

1-2.10 開工：乙方向甲方申報之開工日為準。

1-2.11 完工：指完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施。

### 1-3 日期認定

本契約文件所載日期，除天災不可抗力之因素經甲方同意外，均以日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

## 第 2 條 買賣標的 (土地)

### 2-1 土地標示

新北市板橋區力行段 408-4(部分)、408-6(部分)、408-7(部分)、408-8(部分)、1197(部分) 及 1198-1(部分)地號(確實地號以地政機關分割後之地號為準)等 6 筆土地。

### 2-2 土地面積

本基地總面積約為 66029.68 平方公尺，土地實際面積依地政機關土地登記簿登載之面積為準(詳如附件 1)。

## 第 3 條 面積誤差

### 3-1 土地找補

土地點交後，若甲方欲移轉登記予乙方之面積與本契約所載面積不符，其面積差額應依 3-2 約定之找補方式，無息多退少補。

### 3-2 土地面積誤差

土地誤差，在 1 平方公尺以內者（含 1 平方公尺），甲乙雙方互不找補；誤差超過 1 平方公尺以上者，依下列規定辦理：

1. 面積不足者，甲方應就不足部分，依得標總價計算單價核計差額，以無息退還乙方，另乙方不得要求其他損害賠償。
2. 面積超過部分，乙方就超過部分依得標總價計算單價核計差額，予以補繳價款於甲方。乙方未完成差額地價找補前，甲方得不辦理土地移轉登記。

## 第 4 條 土地買賣價款

### 4-1 土地買賣總價款

總價新臺幣（下同）○○○○○○○○○○元。

### 4-2 買賣價款給付期限

4-2.1 第一期：買賣總價款之百分之十，甲乙雙方簽訂契約書日起 30 日內一次繳清（截止日遇假日順延一日）。

4-2.2 第二期：買賣總價款扣除第一期價款，應自建造執照核發日起 30 日內一次繳清（截止日遇假日順延一日）。

4-2.3 乙方如需以金融機構辦理抵押貸款繳納 4-2.2 之第二期款者，應依 12-1 規定辦理。

4-2.4 乙方應將前開價款匯入甲方設於臺灣銀行民生分行之專戶內（戶名：中央都市更新基金 401 專戶，帳號：080036070109）。

## 第 5 條 基地點交及所有權移轉

### 5-1 用地點交

5-1.1 甲方於辦理土地取得作業完成後，再主動通知乙方依土地現況，以書面點交。點交時由甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖等證明文件，經乙方於收受甲方點交通知函及交付土地登記謄本、地籍圖等證明文件時，即生點交之效力。

5-1.2 甲方點交基地，以本契約書第 2 條所載內容為準，使用範圍以地政主管機關測定之基地界址為準。

5-1.3 甲方交付之本基地，如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

5-1.4 本基地範圍內之地上物拆遷作業及廢棄物清理清運、用地整地及擋土設施等相關工程，均由乙方自行負責，與甲無涉，乙方不得向甲方主張相關作業費用。

## 5-2 土地所有權移轉及交付信託

本基地之所有權，於乙方依本契約書第 3 條、第 4 條約定，繳清全部價款並完成找補後，由甲方移轉予乙方；乙方並應同時連件依 7-5.7 規定辦理信託登記予信託受託人。

## 第 6 條 興建、銷售、出租之權利、義務及開發時程

### 6-1 興建、銷售、出租之權利

乙方依本契約及相關作業規範（包括第一章「設計規範」、第二章「主要材料及設備規格」、第三章「工程品質管制規定」、第四章「銷售及交屋規範」及第五章「出租規範」），享有於本基地投資興建合宜住宅、商業及服務設施並取得銷售及出租收入之權利。

### 6-2 興建、銷售、出租之義務

6-2.1 乙方應依本契約及相關作業規範之規定，自行負擔合宜住宅所需之一切規劃設計與開發建設等相關費用。

6-2.2 乙方應依相關作業規範第四章「銷售及交屋規範」、第五章「出租規範」之規定，確定承購戶購買、出租資格，核實審查承購戶之證明文件，符合資格者始得辦理出售、出租。

### 6-3 開發時程

6-3.1 乙方應於完成簽約且甲方通知之日起 60 日內完成基本規劃設計，並將基本設計圖及基本設計報告書提送甲方審查，甲方審查後如需修

正，應通知乙方於 30 日內修正完成，重新提送甲方備查。

6-3.2 乙方於接獲甲方同意備查基本設計圖及基本設計報告書後即向新北市政府申請交通影響評估與都市設計審議，各項書圖以新北市政府審查結果為準，並應將結果副知甲方。

6-3.3 乙方應於交通影響評估及都市設計審議完成 30 日內提出建造執照申請，並於基本設計圖及基本設計報告書提送甲方同意備查之日起 120 日內取得建造執照。

6-3.4 乙方應於開工前將全部細部設計圖說提送甲方備查。

6-3.5 乙方應依甲方要求，協助甲方辦理動土典禮，並辦理相關協助事項，提供裱褙完成之圖面，內容包含基本平面配置圖、基本單元平面配置圖(含傢俱配置參考圖)、立面圖、外觀透視圖等，均以彩色表現。

6-3.6 乙方至遲應於民國 103 年 12 月 31 日前，取得使用執照；並於民國 104 年 3 月 31 日前，開始交屋予承購戶。

6-3.7 開發時程之展延

如因土地交付作業、交通影響評估、都市設計審議及建造執照申請等不可歸責於乙方之情事而受影響，致影響建造執照申請、完工及交屋期限，乙方得以書面向甲方申請展延，經甲方審酌其情形後，得覈實展延期限，並以一次為限。

## 第 7 條 聲明與承諾

### 7-1 雙方共同聲明

7-1.1 為使本計畫之興建、銷售順利，甲乙雙方本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

7-1.2 基於兼顧雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商方式解決各種爭議，避免爭訟。

### 7-2 甲方聲明

7-2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。



7-2.2 本契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

7-2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料、意思表示等，應適時為之，除甲方另有意思表示外，至遲不得逾 30 日，逾期則視為甲方同意或核准。

### 7-3 乙方聲明

7-3.1 乙方業經董事會及股東會特別決議合法授權並簽署本契約。

7-3.2 本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力。

7-3.3 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方與第三人間現存契約之違約情事。

7-3.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟情事，以致如受不利裁判時，對其投資興建、銷售合宜住宅或財務狀況有重大不利之影響。

7-3.5 本契約簽訂時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約書之能力有減損之虞。

7-3.6 乙方充分瞭解本契約所定之甲方提供協助事項並非甲方之義務，乙方亦不得因甲方提供協助事項之未能成就，而主張甲方違反協助義務或拒絕履行其應盡之義務。

### 7-4 甲方承諾

7-4.1 甲方承諾依本契約書第 5 條約定點交本基地予乙方。

7-4.2 甲方承諾乙方給付第一期買賣款項後，由甲方洽土地所有權人提供土地使用權同意書，供乙方申請相關執照。

### 7-5 乙方承諾

7-5.1 乙方承諾乙方及其代理人、受雇人、受任人、協力廠商或任何第三人因本計畫案所生之義務，應由乙方完全負責，與甲方無涉；乙方並承諾乙方及其代理人、受雇人、受任人、協力廠商等在任何情況下，均

不得就其與第三人間之權利義務相關事宜，向甲方提出請求任何損害賠償。乙方並應使甲方免於前開事項之任何追索、求償或涉訟，如因致甲方受損，乙方應承擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

7-5.2 乙方承諾為完成本契約而與第三人所簽訂之工程契約、銷售契約、信託契約、結合關係或控制與從屬關係契約及其他契約等，均不得與本契約各條相互抵觸，並應將該契約之副本於契約簽訂後 7 日內交予甲方存查；該契約嗣後如有變更者，亦同。

7-5.3 乙方應於 7-5.2 之契約中約定如下條款：

1. 如本契約一部或全部終止（解除）時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止（解除）。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，得使乙方與該第三人間之契約不終止（解除），而由乙方將該契約權利轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本計畫案相關工作。
2. 就工程承攬契約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程，拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。

7-5.4 乙方承諾於所有與本契約相關之文件，包括但不限於保單、融資文件、股東間之約定或與其他第三人間之約定，不得與本契約抵觸。

7-5.5 乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助及使用，以達成本契約之目的。

7-5.6 乙方承諾依本契約興建、銷售及出租本計畫所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均係以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之正當使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

7-5.7 交付信託

1. 乙方承諾於本契約第二期繳納期限屆滿前，指定信託銀行並完成信託契約簽訂及成立信託專戶；信託契約簽訂前應先經甲方同意。

2. 乙方承諾將下列資產辦理信託：

- (1) 本基地所有權全部。
- (2) 本基地之建築融資。
- (3) 房地銷售(含預售)之收入。
- (4) 乙方之自籌資金。

3. 乙方與信託受託人簽訂信託契約時，應將下列事項約定於信託契約內：

- (1) 本計畫興建資金及銷售收入，一律由信託專戶控管。
  - (2) 本計畫工程開工後，非因不可歸責於乙方之事由，作輟無常達進度落後百分之二十以上或連續停工達 60 日以上，於甲方書面催告後無法在 30 日內復工，經信託受託人召集相關權利人協商，乙方未能提出合理可行之解決方案時，乙方同意本基地及未完工程逕由信託受託人啟動續建機制，絕無異議。
  - (3) 前述由信託受託人啟動續建機制情事發生時，乙方同意信託受託人得另覓廠商續建，並同意授權信託受託人配合辦理本案土地產權及起造人名義變更為續建廠商。
  - (4) 信託受託人，應定期就信託財產之狀況向甲方報告，甲方並得視需要抽檢，乙方或其所指定之信託受託人均不得拒絕。
- 乙方應將信託受託人之配合義務載明於信託契約。

7-5.8 相關費用負擔

1. 本基地內所需鑑界、鑽探、測量、水電、瓦斯、電信及通訊，由乙方洽請相關單位辦理，其費用由乙方負擔。
2. 申請道路挖掘、復舊、銑刨及加鋪等費用，概由乙方負擔。
3. 其他因履行本契約所需之土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅、土地複丈費、建物測量費、登記規費、地政士代辦費及信託等相關稅費等，除本契約另有約定者外，概由乙方

負擔。

7-5.9 乙方承諾本計畫案之投資興建、銷售及出租，均符合政府相關法規之規定，如違反相關法規之規定，致甲方遭受處分或損害時，乙方應負擔相關費用並賠償甲方之一切損失。

7-5.10 乙方承諾於本契約存續期間內，因可歸責於乙方事由造成鄰損或抗爭事件，由乙方自行負責。

7-5.11 土地之維護

乙方承諾依本契約及相關法規之規定使用維護本基地。

7-5.12 乙方充分瞭解甲方為監督、審查、備查乙方所提文件時，可能要求乙方再行補充、修正、變更及調整等。乙方應自行評估甲方為監督、審查、備查所需時間，並納入本計畫案投資興建銷售時程之考量，不得以甲方所需審查時間作為其展延本計畫案投資興建銷售時程之原因。

7-5.13 乙方承諾依 6-3 開發時程之約定如期完成合宜住宅之興建。

7-5.14 乙方承諾不借用符合「銷售及交屋規範」規定之對象名義承購合宜住宅。

## 第 8 條 甲方協助事項

### 8-1 甲方協助事項

甲方得於其權責範圍內，協助乙方履行本計畫之興建、銷售及出租。  
包括：

8-1.1 為辦理本案土地鑑界及其他相關必要事項，提供乙方必要之協助與文件。

8-1.2 協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請。

8-1.3 協助乙方建造執照及使用執照之申請。

8-1.4 協調榮民公司配合出具建築物拆除同意書及建築物權利證明文件。

### 8-2 甲方不擔保協助事項必然成就

#### 8-2.1 行政配合協調之協助

乙方因執行本計畫而須向相關機關（構）申請相關證照或許可時，甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關機關（構）進行協調。但乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

#### 8-2.2 協助事項非甲方之義務

甲方不擔保上述所為之協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方上述協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務，或要求甲方賠償或減少土地買賣價金等給付或主張同時履行抗辯，或主張解除或終止契約。

### 第 9 條 興建

#### 9-1 合宜住宅、商業及服務設施、平均售價與租金

9-1.1 乙方所興建房屋，除一樓得規劃作為商業及服務設施外，其餘應規劃作為合宜住宅。

9-1.2 合宜住宅除作出租使用外，其餘均由乙方辦理出售。

9-1.3 乙方應將合宜住宅總戶數之 10% 做出租住宅使用。出租期限不得低於 10 年（以合宜住宅於所有權第一次登記之日起算滿 10 年），並負責經營管理，期滿後得自由處分。

9-1.4 乙方銷售之合宜住宅其平均售價應依下列規定辦理：

1. 主建物及共有部分每坪平均售價不得超過 19 萬 5,000 元/坪。
2. 附屬建物(陽臺)每坪平均售價不得超過 6 萬 4,300 元/坪。
3. 停車位、一樓商業及服務設施，得由乙方自由處分，不受上述每坪平均售價限制。

9-1.5 合宜住宅主建物及共有部分，每坪每月租金不得超過 320 元；陽臺每坪每月租金不得超過 128 元。

## 9-2 房型規劃及戶數比例

9-2.1 本契約所指之合宜住宅房型規劃及戶數比例如下：

1. 35 坪型：主建物面積約 115 平方公尺（34.8 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 178 平方公尺（53.9 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 3%。
2. 29 坪型：主建物面積約 97 平方公尺（29.3 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 150 平方公尺（45.4 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 30%。
3. 27 坪型：主建物面積約 88 平方公尺（26.6 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 137 平方公尺（41.5 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 40%。
4. 15 坪型：主建物面積約 50 平方公尺（15.15 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 71 平方公尺（21.5 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 27%。

9-2.2. 出租住宅房型規劃應與合宜住宅相同，戶數佔合宜住宅總戶數 10%，分別為 35 坪型之 0.2%、為 29 坪型之 1%、為 27 坪型之 6%及為 15 坪型之 2.8%。

9-2.3. 房型規劃及戶數比例詳見相關作業規範第一章「設計規範」。

## 9-3 基本原則

9-3.1 乙方辦理本計畫案作業時，應依本契約文件及相關作業規範（包含第一章「設計規範」、第二章「主要材料及設備規格」、第三章「工程品質管制規定」、第四章「銷售及交屋規範」、第五章「出租規範」）等相關規定，就所興建之住宅規格、基本品質、規劃設計及施工等，先送甲方審查，並依甲方書面審查之結果施工興建；乙方就原規劃內容進行變更時亦同。

9-3.2 乙方依相關法規須擬具相關文件提送各目的事業主管機關審查時，應將審查結果送交甲方存查。

#### 9-4 預定工作進度

乙方應於簽訂本契約後 15 日內依其投資計畫書內容，擬具履行本契約之工作進度預定表(含開工)提報甲方備查。

#### 9-5 各項審議及執照取得

乙方於興建過程中，應遵守相關法令規定，以通過審議作業，並取得相關執照，包括但不限於都市計畫、都市設計、交通、建築管理、消防安全等項。

#### 9-6 備份完工資料之交付

9-6.1 乙方應於完工確認後 30 日內，提供各項工程完工之備份資料乙份予甲方備查，其資料包括但不限於：

1. 使用執照影本、建築及水電竣工圖及電腦圖檔，結構計算書之電子檔。
2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
3. 維修計畫。
4. 其他依契約文件及甲方要求應提供之資料與文件。
5. 施工記錄(含影像、照片)。

9-6.2 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 30 日內送交甲方。

### 第 10 條 監督及工程控管

#### 10-1 品質管理

10-1.1 乙方應參照公共工程三級品管制度相關規定，辦理施工(一級)、監造/主辦單位(二級)之工程品質管理。訂定施工計畫、品質計畫及成立品管組織、訂定監造計畫及成立監造組織、成立工程督

導小組，並將工程品質相關資料送請甲方存查，以落實工程品質管理。

10-1.2 甲方得依本契約書第 15 條指派第三人辦理工程品質文件審（備）查及設置工程查核小組，辦理工程查核（三級）事宜。

## 10-2 協力廠商之簽約與更換

10-2.1 乙方與協力廠商簽約後 7 日內報甲方備查。

10-2.2 乙方更換協力廠商應經甲方同意，其資格仍應符合或優於其原提報協力廠商資格。

## 10-3 罰則

10-3.1 本契約工程之「整體施工計畫書(含分項施工計畫預定送審時程表)」及「整體品質計畫書」乙方應於開工前提出，若有逾期情形，每逾一日扣罰乙方懲罰性違約金新台幣 20,000 元。

10-3.2 乙方未依規定指派品管人員、違反品管人員專任規定或擅自縮減品管組織之成員時，每日每人次扣罰乙方品管懲罰性違約金新台幣 10,000 元。

10-3.3 各項材料、機械設備之檢試驗頻率、檢試驗項目、檢試驗結果應符合國家實驗標準或相關標準認證。不符設計書圖或未經認證核可者，乙方逕行施工使用，每次查獲扣罰乙方品管懲罰性違約金新台幣 20,000 元，並得要求乙方無條件改善、拆除、重作、退貨或換貨。

10-3.4 工程品質經甲方工程查核所列缺失，其工程品質缺失或未落實品質管理之責任，經查係可歸責於乙方者，乙方應於期限內完成改善，並依不合格品改正程序建立缺失改善紀錄及照片存檔，甲方另得依據查核紀錄採取下列措施：

1. 查核紀錄或品質缺失扣點表載明乙方之品質缺失扣點數者，其懲罰性違約金金額，應依甲方查核之品質缺失扣點數計算之。每扣



乙點即扣罰乙方新台幣 10,000 元。

2. 檢討品質履約缺失責任，由甲方認定屬情節重大者則得要求乙方限期撤換工地負責人或品管人員或安衛人員。乙方若逾甲方所訂期限仍未撤換相關人員，每逾一日每人次扣罰乙方品管懲罰性違約金新台幣 10,000 元。

10-3.5 甲方工程查核時，專任工程人員應赴現場說明，並於相關文件上簽名。若專任工程人員未依上開規定辦理，且乙方事先未檢附證明文件向甲方完成請假，每次扣罰乙方品管懲罰性違約金新台幣 40,000 元。

10-3.6 有關本條各項扣罰之懲罰性違約金，甲方得在乙方履約保證金扣抵。如有不足，得通知乙方繳納。

## 第 11 條 銷售及出租

### 11-1 公開銷售

11-1.1 乙方應依本契約文件及相關作業規範第四章「銷售及交屋規範」等相關規定，擬定合宜住宅銷售計畫(含各戶售價表)，並於預定開始銷售前 60 日報請甲方核定，經甲方核定且取得建造執照後，乙方始得開始銷售，並不得隱匿及保留，拒不出售。

11-1.2 乙方於取得建造執照後，得公開銷售所興建之合宜住宅。乙方得採預售或成屋出售，並分別參照內政部「預售屋買賣契約書範本」或「成屋買賣契約書範本」，擬定買賣契約書，經甲方核定後，始得作為與承購人簽訂之買賣契約書。買賣契約書中應記載以下事項：

1. 本合宜住宅之每戶坪數及售價應依本契約及相關作業規範第一章「設計規範」及第四章「銷售及交屋規範」等規定辦理，但該戶之使用執照所載用途非屬住宅者，不在此限。
2. 承購人須符合「銷售及交屋規範」並應提出證明文件，始得承購合宜住宅；符合資格者，其買賣契約始生效力。

3. 乙方與承購人簽訂買賣契約時，應充分告知承購人，其於辦妥所有權移轉登記日起 10 年內，除繼承、強制執行等不可抗力因素外，不得將該合宜住宅及其基地出售、出典、贈與或交換。
4. 承購人應於簽約時，檢具以上述內容之預告登記同意書及印鑑證明書，供乙方或信託受託人於所有權移轉登記同時連件辦理預告登記，預告登記請求權人為甲方或其指定之機關。若承購人不配合提供預告登記同意書，其買賣契約失其效力。

## 11-2 銷售對象

- 11-2.1 乙方依本契約所興建之合宜住宅，應銷售予相關作業規範第四章「銷售及交屋規範」規定之對象，並分為三階段銷售。
- 11-2.2 第一、二階段之承購人，其權利不得轉讓。
- 11-2.3 乙方應依據本契約及相關作業規範第四章「銷售及交屋規範」4-2.7 規定與各承購人所簽訂之買賣契約書影本、預告登記同意書影本、印鑑證明及承購戶資格證明文件影本彙送甲方備查。
- 11-2.4 如經甲方發現承購人不符資格或未出具預告登記同意書者，乙方應於接獲甲方通知之日起 7 日內，通知不符資格之承購人，無息領回已繳交之定金。
- 11-2.5 如乙方未依本契約及相關作業規範第四章「銷售及交屋規範」之規定規定銷售，每件處懲罰性違約金新台幣 500,000 元，甲方得自履約保證金中扣除。
- 11-2.6 乙方如違反 7-5.14 承諾，按戶處懲罰性違約金新台幣 500,000 元，甲方得自履約保證金扣除，乙方並應收回該對象已承購之合宜住宅。

## 11-3 承購戶諮詢服務

- 11-3.1 乙方應於甲方通知之日起 30 日內報送「承購人諮詢服務計畫」予甲方核定。
- 11-3.2 乙方應於各直轄市、縣市政府開始公告受理承購戶資格申請 3 日前

成立客服中心，完成設置承購戶諮詢服務專線，提供民眾單一諮詢窗口，設置期間至少至公開銷售後 180 天。該中心應建置相關軟硬體設備及客服人員，於甲方指定之服務時間內，由客服人員接聽及應答民眾來電諮詢相關業務內容，該內容由甲方提供，並於客服人員非值機時間，輔以互動式語音服務選單系統。

11-3.3 乙方應提供客服中心專線市話號碼，經甲方核可後使用，該專線並應開放供各電信業者之市話、長途電話與行動電話撥入。

11-3.4 乙方應建置適當人數之客服人員，客服人員值機期間，每日平均「20 秒應答率」應達 80% 以上。

11-3.5 乙方遇有無法回答之問題時，應予以紀錄，並速與甲方聯繫，尋求正確答覆內容後，再行回電予民眾，回復時間不得超過一日。

11-3.6 乙方應提供週報表（應含流量統計、應答比率、放棄等候量、20 秒應答率、平均通話時間等），每週報送予甲方備查。

11-3.7 乙方應於服務人員值機期間進行錄音，並存檔供甲方備查。

#### 11-4 承購戶申辦資格合格證明之宣導

11-4.1 為使欲承購合宜住宅者獲知應向戶籍所在地直轄市、縣（市）政府申請核發「承購人資格合格證明書」之資訊，乙方應自甲方提供宣導海報文字內容之日起 30 日內，完成宣導海報設計編排，經甲方核定後，於 15 日內印製 10,230 份，海報規格為 150 磅銅版紙，大小為 75cm\*52cm，彩色印刷，乙方應於印製完成且經甲方點驗份數無誤後，依甲方指示配寄至指定地點。

11-4.2 乙方應自甲方提供申請書表文字內容之日起 30 日內，完成承購人資格申請書表設計編排，經甲方核定後，於 15 日內印製 15,000 份，每份申請書表均含申請表、承購作業規定手冊、大信封套、小信封（內容及規格如下），乙方應於印製完成，依甲方指示寄達至指定地點。

1. 申請表：尺寸 A3（1 張，須對摺）、120 磅模造紙、內容含黑、

紅二色字、雙面印刷。

2. 承購作業規定手冊：尺寸 A3、120 磅道林紙、彩色雙面印刷、騎馬釘裝訂成冊。

3. 大信封套：四開信封，寬 37cm、高 24cm，80 磅牛皮紙、紅色印刷。

4. 小信封：橫式標準信封，寬 25cm、高 12 公分，80 磅白色紙張、紅色印刷。

11-4.3 乙方應自甲方通知之日起 30 日內製作 30 秒以上之電視宣導短片(包含錄製國、台、客語版本)，經甲方核可後，至少 3 日，每日於台視、中視、華視、民視、客家電視台及原住民等 6 家電視台播出至少 1 次。

11-4.4 乙方應自甲方通知之日起 30 日內製作 30 秒以上之宣導廣播帶(包含國、台、客語版本)，經甲方核可後，至少 3 日，每日於中廣、警廣等至少 4 家全國(如中廣、警廣等電波範圍涵蓋全臺灣及離島地區)各大廣播電台播出至少 1 次。

## 11-5 售價

依本契約所興建合宜住宅預售期間之售價，以及於所有權第一次登記之日起 10 年內之成屋售價，每建坪平均售價及各戶每建坪售價上下限皆不得高於相關作業規範第四章「銷售及交屋規範」所定之金額，乙方應依據上開金額擬定各戶售價並製作各戶售價表於合宜住宅銷售計畫，於預定開始銷售之日前 60 日報請甲方核定，經甲方核定後，始得公開銷售。

## 11-6 出租

11-6.1 乙方應提供合宜住宅總戶數 10%(不足一戶以一戶計)作為出租住宅使用，出租期間至少 10 年(以乙方取得合宜住宅於所有權第一次登記之日起算滿 10 年)。出租辦理方式應依據本契約及相關作業規範第五章「出租規範」規定辦理。

11-6.2 乙方與承租戶訂定之租賃契約，應參考行政院消費者保護委員會通

過及內政部公告之契約書範本，明確規範出租人與承租戶之權利義務。

11-6.3 出租住宅以不得集中設置為原則。

11-6.4 出租住宅應由乙方於取得使用執照之日起6個月內開始辦理出租作業。

11-6.5 乙方應於取得使用執照並辦理建物所有權第一次登記前，就出租住宅部分，檢具預告登記同意書(辦妥所有權移轉登記日起10年內，除繼承及強制執行外，不得將其住宅及其基地出售、出典、贈與或交換)及印鑑證明書，供乙方或信託受託人於所有權第一次登記同時連件辦理預告登記，預告登記請求權人為甲方或其指定之機關；始得塗銷信託登記。

11-6.6 如乙方未依本契約及相關作業規範第五章「出租規範」之規定出租，每件處懲罰性違約金新台幣500,000元，甲方得自履約保證金中扣除。

## 11-7 交屋

如非歸責於甲方之因素，並經甲、乙雙方同意另議定時程外，乙方應於民國104年3月31日前，將建物興建完成並開始交屋予承購戶。

## 11-8 管理維護

11-8.1 乙方於合宜住宅完工交屋後，應依投資計畫書第7章內容、公寓大廈管理條例與相關規定，辦理社區管理維護工作。

11-8.2 出租住宅得由乙方自行或委託民間物業管理廠商代為維護管理及租賃等事宜，雙方並訂定契約規範。

## 11-9 其他

11-9.1 本契約書11-1、11-2、11-4、11-5、11-6之規定不適用於本基地內興建之商業及服務設施。

11-9.2 合宜住宅出售分三階段。第一階段、第二階段採電腦抽籤登記作

業，統一登記申購，無論額滿與否均應擇期公開抽籤；同時乙方應將結果以書面通知承購人。第三階段採隨到隨辦方式辦理，符合4-2.2.2.(1)資格之承購人，得於30日內優先依序承購，30日後，開放一般民眾依序承購，至售完為止。三階段之結果均應書面通知甲方公布於甲方機關網站(<http://www.cpami.gov.tw>)與都市更新入口網(<http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>)。

## 第12條 貸款與融資

### 12-1 土地抵押貸款

乙方如需向金融機構辦理抵押貸款繳納第二期款者，應依下列程序辦理：

1. 乙方應於第二期款繳納期限屆滿前，應依7-5.7規定辦妥信託契約之簽訂，並檢附書面載明承辦貸款之金融機構名稱、同意貸款金額及撥款時同意逕行匯入至甲方指定之中央都市更新基金401專戶之同意書，向甲方提出申請。
2. 貸款銀行核定貸款金額不足額時，乙方應於撥付貸款同時以現金補足。
3. 乙方應於向甲方申請前向貸款銀行辦妥對保手續，並經貸款銀行於申辦抵押權設定登記之申請書類用印完畢後，檢具該抵押權設定登記申請文件書類，向甲方申請核發權利移轉證明書。
4. 乙方取得權利移轉證明書後，應將本土地買賣所有權移轉登記案件、抵押權設定登記案件，及乙方將所有權信託移轉於受託人之信託登記，連件辦理不得單獨申請。

### 12-2 建築融資

1. 乙方興建本基地合宜住宅之建築融資，應將融資款項存入設立信託專戶(依7-5.7規定辦理)，並通知甲方，專用於本契約合宜住宅之興建。
2. 乙方應於與金融機構簽訂融資契約後10日內副知甲方。
3. 上開融資之主辦機構，限於依我國銀行法組織登記之銀行，或依照外國法律組織登記並經我國依法認許之銀行，在我國境內依法登記營業之分行。

## 第 13 條 履約保證金

### 13-1 履約保證金內容與額度

乙方應繳付履約保證金為土地標售總價款十分之一。如有經甲方依本契約沒收或扣抵者，乙方應依甲方通知期限內補足之。

### 13-2 履約保證金之繳付時間及方式

#### 13-2.1 繳付方式

1. 除由押標金直接轉換為履約保證金外，不足部分應於甲方通知期限內補足。
2. 履約保證金原則上應以現金繳付，但經甲方同意時，乙方得以下列有價證券繳付、或將原已繳付之履約保證金更換為下列有價證券：
  - (1) 由本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所簽發受款人為內政部營建署且禁止背書轉讓之銀行本、支、匯票。
  - (2) 設定質權予內政部營建署之銀行定期存款單，銀行需放棄抵銷權。

13-2.2 乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿 30 日前辦妥順延或換單，或提供新的履約保證以代替之，否則甲方得兌現、提領前項有價證券，並以所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

### 13-3 履約保證金之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或另行提供適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方，乙方應如期配合辦理。

### 13-4 履約保證金之沒收

13-4.1 若乙方依本契約約定，應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方時，甲方得沒收履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額，如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。

13-4.2 除本契約全部終止（解除）之情形外，甲方沒收履約保證金之一部

或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如因乙方之違約情事，致甲方終止（解除）本契約時，甲方得不經任何爭訟程序而逕予沒收履約保證金，乙方不得異議。

### 13-5 履約保證金之發還

乙方依本契約規定所繳付之履約保證金，如無應加以扣罰違約金、請求損害賠償、請求代墊費用或其他爭議時，甲方應依下列規定發還乙方：

1. 本契約全部建物興建完成並取得使用執照之日起 90 日內，無息發還全部履約保證金之 50%。
2. 依本契約所興建之合宜住宅除應予出租者外，取得使用執照後且合宜住宅銷售戶數達 50% 以上並完工交屋後之日起 90 日內，無息發還全部履約保證金累計之 80%。
3. 依本契約所興建之合宜住宅除應予出租者外，取得使用執照後且合宜住宅銷售戶數達 90% 以上並完工交屋後之日起 90 日內，無息發還全部履約保證金累計之 98%。
4. 依本契約所興建合宜住宅於乙方完成所有權第一次登記之日起算滿 10 年，無息發還全部剩餘之履約保證金。
5. 若經甲方認定有不可歸責於乙方致無法交屋之事由，乙方仍得依規定要求甲方無息發還履約保證金。

## 第 14 條 保險

### 14-1 保險

乙方於合宜住宅興建及銷售期間，應對本計畫之施工興建及興建完成之建物，以乙方為被保險人購買並維持必要之足額保險。乙方並應將保單提供甲方備查。乙方未依契約約定購買足額保險，發生事故而受有損害時，應由乙方自行負責。

### 14-2 保險範圍及種類

#### 14-2.1 興建期間乙方應維持之保險



各項設施興建時，由乙方或責成其分包商、協力廠商、供應商或專業顧問，就投資興建之資產及設備，至少投保並維持下列各項保險：

1. 營造綜合保險：包括工程綜合損失險、雇主意外責任險、第三人意外責任險，且其保險期間至少為開工之日至完工之日。
2. 建築師工程師專業責任險：保險期間至少為簽訂本契約之日至工程完工之日。
3. 公共意外責任險：保險期間至少為工程完工之日至依據公寓大廈管理條例第 57 條完成移交之日。

14-2.2 除 14-2.1 約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

### 14-3 保險公司

乙方選定保險公司前，應經甲方同意，或依甲方之請求變更其選擇之保險公司，以符合甲方指定標準。

### 14-4 保險金額

除法令明文規定之保險金額外，乙方所有資產之財產保險金額均不得低於重建費用之數額。第三人責任保險應依產業通行之標準定其保險金額。

### 14-5 保險給付

除乙方與融資或信託機構另有約定外，保險之受益人應為乙方，且保險給付應用於彌補或重建本計畫案。

### 14-6 保險單

#### 14-6.1 提出時間

興建期間乙方應將投保之保險單(或其副本)或其他之投保證明文件，於各保險契約簽訂之日起 30 日內提交甲方存查。

#### 14-6.2 投保之證明文件

乙方於提交保險單(或其副本)時，應將保險費收據副本一併送交甲方存查。

14.6-3 乙方未依約定投保、續保、辦理變更或甲方認為有保額不足，或保

險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面限期要求乙方改善。如乙方逾期仍未改善者，除依 17-4 之約定處理外，如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償或請求優惠或減免稅費。前開乙方逾期仍未改善之情形，甲方在法令許可範圍內得自行以乙方為被保險人而代乙方投保相關保險，其因此所支出之保險費應由乙方負擔，甲方並得逕自履約保證金中扣抵。

#### 14-7 保險事故發生之通知

乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約所約定通知保險公司之期限及方法，以書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等，甲方得派人參與事故之會勘。

#### 14-8 保險之延長

合宜住宅興建期如須延長，乙方應即延長相關保險期間，並應使相關分包商、協力廠商、供應商或專業顧問適度延長其保險期間，如有違反，應自行承擔相關風險及損害。

### 第 15 條 履約管理

甲方得就本契約之需求，指定第三人為履約管理單位，協助甲方督導乙方確實依契約執行，乙方應配合提供相關資料及必要協助。履約管理費用由甲方支付。

### 第 16 條 不可抗力及除外情事

#### 16-1 定義

16-1.1 本契約所稱不可抗力情事，係指下列事由，其發生或擴大並非可歸責於甲乙雙方，且非任一方所得合理控制，或縱加以相當之注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者：

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、天外異物撞擊、或類比之自然災害。
2. 戰爭(不論是否宣戰)、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、

叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、  
刑事犯罪或類比之武力或暴力行為。

3. 因空難、海難、重大車禍或類比之重大交通事故，導致本基地對外交通受阻或運輸中斷。
4. 國際情勢重大變故、禁運、貿易制裁或類比之事件。
5. 核子污染、放射性污染等污染事件，或重大傳染病。
6. 其他非甲乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

16-1.2 本契約所稱除外情事，係指非可歸責於甲乙雙方之下列事由，足以嚴重影響本契約之履行者：

1. 因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策變更，致乙方對本計畫案之興建、銷售，或財務狀況發生不利影響者。
2. 其他性質上非屬不可抗力，但對本契約一部或全部之履行有重大影響，而經 19-2 成立之協調委員會認定為除外情事者。

## 16-2 通知及認定程序

16-2.1 任何一方主張有不可抗力或除外情事之發生而受重大影響時，應於事件發生且客觀上能通知之日起 15 日內，以書面通知他方。

16-2.2 任何一方於收到他方依 16-2.1 之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定是否屬於不可抗力或除外情事。若甲乙雙方就該事件性質及其起始日之認定無法於依本契約之通知後 30 日內達成協議者，任何一方均得提請協調委員會處理。

## 16-3 認定後之效果

16-3.1 16-2.1 之事件經甲乙雙方或協調委員會認定屬於不可抗力或除外情事後，乙方所受之損害應先以乙方及乙方之分包商、供應商、協力廠商及專業顧問機構所投保之保險優先補償之；若有不足乙方應自行吸收。

16-3.2 契約終止或解除

倘因不可抗力或除外情事導致本契約之目的無法達成持續 6 個月，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約、終止或解除契約或相關處理方案進行協調。不可抗力或除外情事發生 1 年後甲乙雙方仍無法達成協議，任何一方均得以書面通知他方終止或解除本契約之全部或一部。

#### 16-3.3 未受影響部分繼續履行

本契約不可抗力及除外情事之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，甲乙雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經甲乙雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行顯有重大困難。

### 第 17 條 缺失及違約責任

#### 17-1 乙方缺失

除依 17-3 所列乙方違約之情形外，乙方之行為如有不符契約之約定者，均屬缺失。

#### 17-2 缺失之處理

17-2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方限期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

17-2.2 乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得依 17-2.3 規定處以懲罰性違約金迄乙方改善為止；但如缺失情形足以嚴重影響本計畫之興建銷售時，甲方得逕以違約處理。

17-2.3 經甲方以書面通知乙方限期改善而不改善，或經改善仍不符合甲方

要求者，除本契約另有約定外，甲方得按日處乙方新台幣 50,000 元之缺失懲罰性違約金至改善為止，並再定期命乙方改善，缺失懲罰性違約金以土地買賣價金百分之二十為上限，其金額甲方得在乙方履約保證金扣除，如有不足得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得按日處乙方新台幣 100,000 元之缺失懲罰性違約金。

17-2.4 施工期間如有設計、工料、圖說不符等問題所造成之施工疑義，或於建造執照取得後，因設計內容未盡符合法令要求，建管單位查驗、使用執照審核未予核准通過等，乙方應積極主動解決，不得藉故推諉，若經通知仍不辦理者，其可歸責乙方原因，而致使工程延誤時，其逾期罰則仍依 17-2.3 規定辦理。

### 17-3 乙方違約

乙方有下列各項情事之一者，即構成違約事由：

17-3.1 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會為解散或合併之決議。但經甲方事前同意之重整或合併者，不在此限。

17-3.2 依法令或本契約約定，乙方應得甲方許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意，情節重大。

17-3.3 乙方未依本契約書第 4 條之規定繳付土地買賣價款。

17-3.4 乙方違反 11-1、11-2、11-4、11-5 及 11-6 之約定。

17-3.5 乙方違反本契約書第 13 條履約保證金之約定。

17-3.6 乙方未依 6-3 開發時程中各階段時程約定落後達百分之二十以上。

17-3.7 乙方實際施工進度落後依本契約訂定之施工計畫，達百分之二十以上。

17-3.8 乙方之施工品質，不符本契約約定或甲方審定之施工品質，情節嚴重者。

17-3.9 乙方未依 7.5-7 規定交付信託。

17-3.10 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力。

17-3.11 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約。

17-3.12 其他乙方違反本契約、法令之強制或禁止規定之行為，且情節重大。

17-3.13 乙方未依 7-5.14 承諾辦理。

#### 17-4 乙方違約之處理

##### 17-4.1 定期要求乙方改善

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方，但無改善之可能或情形嚴重且情況緊急者，不在此限：

1. 違約之具體事實。
2. 改善違約之期限。
3. 屆期未完成改善之處理。

17-4.2 於情形嚴重且情況緊急者，或乙方屆期未改善或改善無效果者，甲方得以書面通知乙方，按日處乙方新台幣 200,000 元之懲罰性違約金，至乙方完成改善為止。

17-4.3 甲方依 17-4.2 之約定處理，而乙方未於甲方限定時間改善完成並送經甲方確認者，甲方得終止或解除本契約，並得扣除履約保證金，如仍不足彌補甲方損失，得向乙方求償。

17-4.4 乙方確定無法依本契約文件辦理本計畫，甲方得依都市計畫法第 70 條規定原價買回。

17-4.5 甲方得依 7-3.13 規定，按戶處懲罰性違約金新台幣 500,000 元。乙方應收回該承購戶已承購之合宜住宅，立即重新銷售予符合「銷售及交屋規範」規定之對象，並依 17-4.2 規定辦理。

#### 17-5 甲方違約之處理

如甲方因故遲延或違反其基於本契約之義務，致乙方受有損害時，甲乙雙方同意協商補救方案，該方案之程度及內容應足以彌補乙方之損害為原則，但不包括乙方之所失利益。

## 第 18 條 契約之終止、解除

### 18-1 契約終止（解除）之事由

#### 18-1.1 因可歸責於甲方事由之終止或解除

甲方未履行 7-4 之甲方承諾，經乙方限期要求改善而未改善，且持續超過 45 日時，乙方得於 10 日前以書面通知甲方終止或解除本契約。

#### 18-1.2 因可歸責於乙方之事由終止或解除

1. 於本契約期間，乙方發生解散、歇業、破產、重整或清算或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
2. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響興建者。
3. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
4. 乙方有 17-4.3 之情事者。
5. 其他依本契約或法律規定甲方得終止或解除者。

18-1.3 因政府政策或法令變更，乙方繼續執行反不符雙方利益時經乙方同意，甲方得終止或解除本契約。

18-1.4 因不可抗力或除外情事而終止或解除本契約。

### 18-2 契約終止（解除）之通知

終止（解除）本契約時，應以書面載明契約終止（解除）事由、意思表示及日期，並通知他方。

### 18-3 契約終止（解除）之效力

18-3.1 因可歸責於乙方之事由而終止（解除）契約之效力

1. 甲方得沒收履約保證金之一部或全部。
2. 甲方得無息返還乙方所給付之土地買賣價金，乙方應將本基地返還（移轉登記）予甲方。
3. 甲方得向乙方請求損害賠償，但不包括所失之利益。
4. 甲方得就乙方興建中或已興建完成之建物，於下列處理方式中，擇一處理之，乙方不得異議：
  - (1) 要求乙方限期將建物全部拆除，若有逾期時，甲方得代為拆除，費用自履約保證金內扣抵支付。
  - (2) 按建築執照上所載之建築物造價，依甲方審定之工程進度比例，計算興建中或已興建完成之建物之價值，最多不得超過建造執照上所載之建築物造價，辦理有償移轉予甲方或甲方指定之人。移轉相關費用由乙方負擔，甲方並得自履約保證金內扣抵支付。

18-3.2 如甲方選擇依 18-3.1.4.(2) 之約定，辦理興建中或已興建完成之建物之有償移轉，甲方得自行或另覓投資人繼續施工或依 7.5-7 由信託受託人啟動續建機制。乙方應依甲方或信託受託人之通知，立即移轉興建中或已興建完成之建物、土地權利及其他相關權利，並變更起造人名義。即使雙方就依 18-3.1.4.(2) 之約定，計算有償移轉之價值發生爭議時，乙方亦不得以此爭議或甲方尚未支付移轉價金之故，拒不辦理或拖延履行本條之義務。另乙方應於本契約簽訂之同時，出具已用印之「變更起造人申請書」（詳如附件 2）乙式 5 份予甲方，並授權甲方為內容之填載，使甲方或信託受託人得以行使本條之權利。若乙方公司名稱或負責人有所更動時，乙方應重新出具上開申請書。

18-3.3 因可歸責於甲方之事由而終止或解除契約之效力：

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部。



#### 18-3.4 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力：

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部。
2. 依乙方提供施工實際支出單據及證明文件或專業機構鑑價結果低者為準，將興建中或已興建完成之建物、土地權利及其他相關權利辦理有償移轉予甲方或甲方指定之人，相關費用由乙方負擔。

#### 18-4 契約終止（解除）後效力存續之條款

本契約之下列條款於契約終止（解除）後仍繼續有效：

1. 第 13 條履約保證金之約定。
2. 第 19 條爭議處理之約定。
3. 20-4 智慧財產權及保密義務之約定。
4. 其他處理契約終止（解除）後權利義務關係之一切必要條款。

### 第 19 條 爭議處理

#### 19-1 雙方平時之聯繫與溝通

19-1.1 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。

19-1.2 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

#### 19-2 協調委員會或調解機制之建立

19-2.1 甲乙雙方因本契約條款解釋、本契約履行窒礙難行之解決、違約情事之認定、違約處理方式及其他對於本契約權利義務所生之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定程序提交「協調委員會」處理；但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在

此限。協調委員會組織章程如附件 3。

19-2.2 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄，協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，經雙方同意者視為調解成立並納為本契約之一部，甲乙雙方均應遵守。

### 19-3 訴訟及管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 19-4 契約繼續執行

除甲乙雙方對本契約已全部確定終止或解除均無異議外，於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，甲乙雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

## 第 20 條 其他條款

### 20-1 公司組織變動

乙方承諾其公司章程、組織規程經修改者，或董監事有變動者，應於每次修改或變動後 15 日內，將修改之公司章程、組織規程及變動後之董監事名單送甲方存查。

### 20-2 契約之修改

20-2.1 本契約如有下列情形之一，經檢討確有修約之必要者，得經雙方協議後辦理修約：

1. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙雙方利益者。
2. 發生不可抗力或除外情事，致依原契約繼續履行有失公平或窒礙難行者。

20-2.2 本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

## 20-3 契約公證

本契約應經公證，公證費用由乙方負擔。

## 20-4 智慧財產權及保密義務

### 20-4.1 智慧財產權物件之使用

甲方於其認為必要時，有權查閱或使用乙方為本計畫投資、興建與銷售而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標誌、技術或資料等(簡稱「智財權物件」)。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份送交甲方備查。當本契約終止(解除)時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。

### 20-4.2 保密義務

雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或做任何與本計畫無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

### 20-4.3 員工及他人之保密義務

甲乙雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

## 20-5 通知與文件之送達

### 20-5.1 通知送達

依本契約約定應給予對方之通知或文件、資料，均應以中文書面信函以雙掛號郵寄為之，並於送達對方日起生效。除經事前通知

地址變更者外，甲乙雙方之地址應以簽約時所列為準。

#### 20-5.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更後依前項規定以書面通知對方，否則他方如按原址寄送而無人收取時，視為於第一次投遞日業已送達對方。

#### 20-6 契約之解釋

20-6.1 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。

20-6.2 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依簽約時有效之法令規定為準。

#### 20-7 準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應以中華民國法令為準據法。

#### 20-8 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

#### 20-9 契約份數

本契約正本乙式二份，甲乙雙方各執乙份為憑。副本 20 份，甲乙雙方各執 10 份。

#### 立契約書人

甲 方：內政部營建署 (印鑑)

代 表 人： (印鑑)

地 址：

乙 方： (印鑑)

代 表 人： (印鑑)

統一編號：

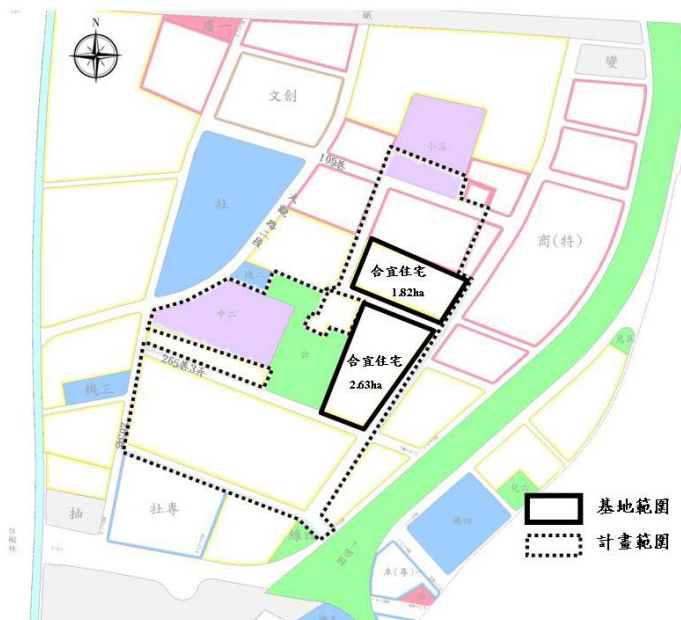
地 址：

中華民國 年 月 日

本文件僅供參考，正式文件請洽本署職員。

### 本基地範圍、土地使用分區圖及土地清冊

本基地土地範圍為 6.61ha 處，總面積為 66029.68 平方公尺，土地使用分區為住宅區。



第二區土地標售區域位置圖

註：實際面積以地政機關分割登記面積為準。

管理機關	財產名稱	土地標示					合宜住宅	
		縣市	鄉鎮區	地段	地號	總面積(m <sup>2</sup> )	使用面積(m <sup>2</sup> )	使用分區(變更後)
榮民公司	辦公房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-4	16385.24	10,938.49	住宅區
	辦公房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-6	11777.30	8,975.14	住宅區
	修理工廠房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-7	20007.91	19,189.21	住宅區
	修理工廠房屋基地	新北市	板橋區	力行	408-8	4249.85	4,084.98	住宅區
	通行路用地	新北市	板橋區	力行	1197	18836	5,859.10	住宅區
	修理工廠房屋基地	新北市	板橋區	力行	1198-1	18,793	16,982.76	住宅區
小計	-	-	-	-	-	<b>90,049.3</b>	<b>66,029.68</b>	

土地清冊：

註：確實地號以地政機關分割後之地號為準，實際面積與範圍以地政機關測量登記為準。

本	變更起造人申請書			※ 收 文 字 號	審查員	組長	課長	技正	局長
					※	※	※	※	※
	年	月	日						
下開工程茲為變更起造人，特檢送有關證件由請核備 此致									
有關證件	土地謄本	地圖謄本	土地使用權同意書	原起造人同意書					
	件	件	件	件					
原起造人	姓名	(簽章)	年 齡	年 月 日 生	電 話				
	地址		通 訊 處	身 分 證 統 一 編 號					
變 更 後 起 造 人	姓名	(簽章)	年 齡	年 月 日 生	電 話				
	地址		通 訊 處	身 分 證 統 一 編 號					
設 計 人	姓名		開 業 證 書 等 級 字 號	電 話					
	事務所名稱		事務所地址						
監 造 人	姓名	(簽章)	開 業 證 書 等 級 字 號	電 話					
	事務所名稱		事務所地址						
承 造 人	姓名	(簽章)	登 記 證 等 級 字 號	電 話					
	營造廠名稱		營業地址						
建 築 地 點	所屬管區	分局 派出所	原領執照 字 號						
	地址		工 程 進 度						
	地號								
說 明									

附註：(一)本申請書由起造人提出。(二)※記號者免由申請人填寫。(三)本表單由新北市政府建築管理資訊系統下載。(網址：<http://building-apply.publicwork.tpc.gov.tw/E.jsp>) 內政部製訂(表六)臺北縣政府 96.02.01 製。



## 新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第二區土地標售案

### 協調委員會組織章程

第1條 本章程依「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第二區土地標售案」（以下簡稱本案）契約書19-2規定，由內政部營建署（以下簡稱「甲方」）及得標廠商（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第2條 本委員會之任務如下：

2-1 本案契約（包含相關文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。

2-2 不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。

2-3 甲乙雙方同意交付協調之事項。

第3條 本委員會應於本案契約簽訂後 60 日內成立，設置 7 名委員，甲乙雙方共同推薦 5 人，主任委員自該 5 位委員中選出；另甲乙雙方各自推薦 1 人。

第4條 本委員會委員任期為 1 年，應定期改選之。

第5條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得於甲乙雙方共同推薦之委員中指定 1 人為代理人。

第6條 委員應親自出席會議，因故不能出席時，得於甲乙雙方同意後，以書面委任他人代理之。代理人以受 1 人之委任為限。

第7條 本委員會應有委員 3 分之 2 以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

第8條 本委員會開會時，甲乙雙方得列席參加。本委員會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由乙方負擔。

第9條 本委員會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由乙方負擔。

第10條 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。

第11條 本委員會委員均為無給職，但得依政府相關規定支給審查費、出席費及交通

---

費。

第 12 條 除第 8 條、第 9 條規定外，因協調所需之經費由本委員會決議之。若無法達成決議時，所需經費由乙方負擔。

第 13 條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

第 14 條 本章程自民國 年 月 日生效。

章程訂定人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

乙 方：

代 表 人：

統 一 編 號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

本文件僅供參考，正式文件請洽本學會職員。

乙方應辦理或提報重要事項一覽表(本表僅供參考，實際執行情形仍以契約為準)

乙方應辦理或提報重要事項	辦理依據	時間點	甲方處理方式	備註
一、一般性事項				
1. 擬具履行本契約之工作進度預定表	契約 9-4	簽訂契約後 15 日內	備查	
2. 繳付第一期款(買賣價金之百分之三十)	契約 4-2	簽訂契約起 30 日內一次繳清	收取	
3. 繳付第二期款(土地價款扣除第 1 期款)	契約 4-2	自建造執照核發日起 30 日內一次繳清	收取	
4. 收受甲方點交之通知	契約 5-1	甲方於土地取得作業完成後，通知乙方依土地現況，以書面點交	—	
5. 辦理本基地之所有權移轉	契約 5-2	乙方依約繳清全部價款並完成找補後	—	
6. 乙方與融資機構簽訂之融資契約副本	契約 12-2	簽訂融資契約 10 日內	備查	
7. 保險公司之選擇標準	契約 14-3	於選定保險公司前	同意	
8. 投保之保險單(或其副本)或其他之投保證明文件	契約 14-6.1	簽訂保險契約之日起 30 日內	存查	
9. 修改之公司章程、組織規程及變動後之董監事名單	契約 20-1	每次修改或變動後 15 日內	存查	
10. 乙方與協力廠商所簽訂之相關契約	契約 10-2	於契約簽訂後 7 日內	備查	
11. 乙方如欲更換協力廠商前	契約 10-2	更換協力廠商時	同意	
二、規劃設計階段				
1. 基本設計圖及基本設計報告書(包含主要建材及設備之廠牌、材質或規格)	契約 6-3.1	於完成簽約且甲方通知之日起 60 日內	審查及備查	

乙方應辦理或 提報重要事項	辦理依據	時間點	甲方處 理方式	備註
2. 交通影響評估、都市設計審 議	契約 6-3.2	乙方於接獲甲方 同意備查基本設 計圖及基本設計 報告書後即向新 北市政府申請審 議	—	
3. 建造執照申請	契約 6-3.3	完成交通影響評 估及都市設計審 議完成 30 日內 提出	—	
4. 取得建造執照	契約 6-3.3	基本設計圖及基 本設計報告書提 送甲方同意備查 之日起 120 日內	—	
5. 全部細部設計圖說及施工 規範	契約 6-3.3、 相關作業規範 2-1.2	開工前	備查	
三、工程施工階段				
1. 舉辦動土典禮	契約 6-3.5	乙方應依甲方要 求協助甲方辦理 動土典禮，並辦 理相關協助事項	—	
2. 整體施工計畫(含分項施工 計畫預定送審時程表)及整 體品質計畫	相關作業規範 3-2.1	開工前	備查	
3. 整體施工計畫及整體品質 計畫之分項計畫	相關作業規範 3-2.2	開工前	備查	
4. 工程月報表	相關作業規範 3-2.3	開工後每月 5 日 前	存查	
5. 趕工計畫	相關作業規範 3-2.3	工程進度落後達 百分之十時	備查	
6. 變更規劃內容	契約 9-3	乙方辦理規劃內 容變更時	審查	
7. 各目的事業主管機關審查 時之審查結果及核定內容	契約 9-3.2、 9-5	各目的事業主管 機關審查後	存查	

乙方應辦理或 提報重要事項	辦理依據	時間點	甲方處 理方式	備註
8. 甲方辦理工程查核及督導	契約 10-3.4、 10-3.5 及相 關作業規範 3-6、3-7	定期或不定期	查核及 督導	
9. 竣工圖及相關資料送請甲 方辦理完工確認	相關作業規範 3-8	交屋前 60 日內	現場勘 查	
10. 完工並取得使用執照	契約 6-3.6	民國 103 年 12 月 31 日前	—	
11. 開始交屋予承購人（通知 承購人交屋）	契約 6-3.6	民國 104 年 3 月 31 日前	—	
12. 各項工程完工之備份資料	相關作業規範 3-9	於完工確認後 30 日內	備查	
四、銷售及出租階段				
1. 合宜住宅銷售計畫(含各戶 售價表)	契約 11-1.1、11-5	預定開始銷售前 60 日	核定	
2. 乙方與承購人間之買賣契 約書範本	契約 11-1.2	預定開始銷售前	核定	
3. 承購戶清冊、買賣契約書影 本、預告登記同意書影本、 承購戶資格合格證明文件 正本、履約保證契約書影本 及銷售情形表	相關作業規範 4-2.7	公開銷售第一階 段結束後、第二 階段每週、第三 階段每月	備查	
4. 全部承購戶清冊	相關作業規範 4-2.7	銷售結案後 30 日內	備查	
5. 承購人諮詢服務計畫	契約 11-3.1	甲方通知之日起 30 日內	核定	
6. 設置客服中心,提供承購戶 諮詢服務專線	契約 11-3.2	公告受理承購戶 資格申請前 3 日	查核	
7. 提供諮詢服務週報表	契約 11-3.6	設置客服中心後 每週	備查	
8. 完成宣導海報設計編排	契約 11-4.1	甲方提供宣導海 報文字內容之日 起 30 日內	核定	
9. 印製宣導海報 10,230 份	契約 11-4.1	甲方核定後 15 日內	點驗	

乙方應辦理或 提報重要事項	辦理依據	時間點	甲方處 理方式	備註
10. 將宣導海報配寄至指定地點	契約 11-4.1	經甲方點驗份數 無誤後	查核	
11. 完成承購戶資格申請書表 設計編排	契約 11-4.2	甲方提供申請書 表文字內容之日 起 30 日內	核定	
12. 印製申請書表 15,000 份	契約 11-4.2	經甲方核可後 15 日內	點驗	
13. 依甲方指示寄達至指定地 點	契約 11-4.2	甲方點驗份數無 誤後	查核	
14. 製作 30 秒以上之電視宣 導短片 (包含錄製國、台、 客語版本)	契約 11-4.3	自甲方通知之日 起 30 日內	核定	
15. 製作 30 秒以上之宣導廣 播帶 (包含國、台、客語版 本)	契約 11-4.3	自甲方通知之日 起 30 日內	核定	
16. 出租管理維護計畫及出租 契約規範	相關作業規範 5-4	辦理出租作業前	備查	

新北市板橋浮洲合宜住宅招商  
投資興建計畫第一區、第二區

土地標售案

相關作業規範

本文件僅供參考，正式文件請洽本署官員

內政部營建署

100年8月5日（修訂版）

# 目 錄

第一章 設計規範.....	1
1-1 工作範圍.....	1
1-2 基地現況.....	1
1-3 規劃設計基本原則.....	2
1-4 樓高規定.....	3
1-5 廚房及浴廁隔間.....	3
1-6 商業及服務設施.....	3
1-7 社區訊息系統.....	4
1-8 住戶單元設計需求.....	4
1-9 電氣設備工程.....	6
1-10 弱電設備工程.....	7
1-11 消防設備工程.....	8
1-12 電梯設計.....	8
1-13 供排水系統設計需求.....	9
1-14 燃氣設備.....	9
1-15 基本設計書圖內容.....	9
第二章 主要材料及設備規格.....	11
2-1 總則.....	11
2-2 建築工程材料規格表.....	11
2-3 設備規格表.....	12
2-4 景觀植栽工程規格表.....	16
第三章 工程品質管制規定.....	17
3-1 概說.....	17
3-2 各項計畫提報期限.....	17



3-3 品質計畫架構及內容.....	17
3-4 品管人員配置.....	17
3-5 品管人員工作重點.....	18
3-6 乙方施工檢驗程序及甲方查核程序.....	18
3-7 乙方材料檢驗程序及甲方工程查核程序.....	18
3-8 完工確認.....	20
3-9 備份完工資料之交付.....	20
<b>第四章 銷售及交屋規範.....</b>	<b>21</b>
4-1 售價上限規定.....	21
4-2 銷售規範.....	21
4-3 交屋規範.....	25
<b>第五章 出租規範.....</b>	<b>27</b>
5-1 辦理方式.....	27
5-2 承租戶資格及程序.....	27
5-3 租金額度.....	27
5-4 管理維護.....	27
5-5 租賃契約.....	27

本文件僅供參考

## 第一章 設計規範

### 1-1 工作範圍

辦理合宜住宅社區之興建、銷售及保固，主要工程包括建築、土木、景觀、污水、整地、地上物拆除，相關附屬設備及設施包括給排水系統、供電系統及設備、消防設備、電梯設備、天然瓦斯管線、庭園景觀設施、植栽、污水處理、社區道路、周邊排水溝、路燈設施等及基地上之地上物拆遷作業後之廢棄物清理，丘塊內整地及土方清運、擋土及水土保持設施等，並與區內外工程設施銜接。

### 1-2 基地現況

1-2.1 基地位置：新北市板橋區浮洲地區。

1-2.2 基地面積：第一區面積約為 44,226.55 平方公尺、第二區面積約為 66029.68 平方公尺，共約 110,256.23 平方公尺。

1-2.3 基地範圍：

1. 第一區：新北市板橋區力行段 408(部分)、408-13(部分)、408-14(部分)、408-18(部分)及 1197(部分)地號(確實地號以地政機關分割後之地號為準)等 5 筆土地。

2. 第二區：新北市板橋區力行段 408-4(部分)、408-6(部分)、408-7(部分)、408-8(部分)、1197(部分)及 1198-1(部分)地號(確實地號以地政機關分割後之地號為準)等 6 筆土地。

1-2.4 建蔽率與容積率：

依變更板橋(浮洲地區)(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)土地使用分區管制要點等規定，本基地屬第一種住宅區，建蔽率不得超過 40%，基準容積率不得大於 240%，獎勵後容積不得超過 350%。

1-2.5 地下室開挖率：依相關法令規定。

1-2.6 基地分析：

本基地規劃設計前應進行鑽探，以做為後續整地、基地開挖、施作擋土及水土保持設施、地質改良等工程之依據。

## 1-3 規劃設計基本原則

### 1-3.1 規劃設計

規劃設計應依本案都市計畫相關規定辦理。

1-3.2 考量法規限制、基地特性及經濟效益等，以興建地下 1 至 3 層或 4 層○ 地上 21 層~25 層之建築物，且佔總量體五分之三以上為原則（需提出量體及高層分析表），實際設計內容由得標廠商自行規劃設計。

### 1-3.3 公設比

公設比不得超過 30%(不含停車位)（需提出公設比分析表）。公設比計算方式如下：

公設比=(小公+大公)/總登記面積

小公：當層樓梯間、電梯間、走廊。

大公：一樓門廳、屋頂突出物、台電配電室、發電機室、蓄水池、水箱、管理員室及其他屬共用部分設施。

### 1-3.4 房型規劃及戶數比例

#### 1. 合宜住宅房型規劃及戶數比例

(1)35 坪型：主建物面積約 115 平方公尺（34.8 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 178 平方公尺（53.9 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 3%。

(2)29 坪型：主建物面積約 97 平方公尺（29.3 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 150 平方公尺（45.4 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 30%。

(3)27 坪型：主建物面積約 88 平方公尺（26.6 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 137 平方公尺（41.5 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 40%。

(4)15 坪型：主建物面積約 50 平方公尺（15.15 坪，不含公設及附屬建物），總登記面積約 71 平方公尺（21.5 坪，含公設、附屬建物及共有部分），佔合宜住宅總戶數 27%。

2. 合宜住宅房型主建物面積之規劃坪數及占合宜住宅總戶數比例之分配，得視財務計畫及市場需求，酌予調整上下百分之 10（需提出房型規劃及戶數比例分析表）。例如 35 坪型主建物面積之規劃得為 103.5 至 126.5 平方公尺之間，總登記面積得為 160.2 至 195.8 平方公尺之間；佔合宜住宅總戶數比例為 2.7%至 3.3%之間。

#### 1-3.5 綠建築理念

1. 應取得綠建築候選證書及「黃金級」綠建築標章。
2. 綠建材標準應符合建築技術規則之規定
3. 結合基地區位及風土特性於規劃設計中，採自然通風、自然採光、避免過度日照等原則，創造舒適、節約能源之生活環境。
4. 選用之材料、工法應考量環保、省能源及易維護、可單元更換等原則，避免造成環境污染及能源浪費。

#### 1-3.6 停車空間

汽車停車位應符合法規規定，以平面停車方式設計，各街廓除訪客停車可適度設置外，應以設置於地下層為原則。

1-3.7 合宜住宅空間規劃設計採通用設計及無障礙設計理念規劃為原則。

### 1-4 樓高規定

住宅各樓層每層高度不得少於 3.3 公尺，得標廠商應考量 11 樓（含）以上樓層各戶消防管線收納空間，並施做適當之遮蔽物(如天花板)，且不得設置夾層。

### 1-5 廚房及浴廁隔間

廚房及浴廁以配合給排水管路集中配置為原則，各空間應確保防水性能、浴廁門之留設應避免與客、餐廳相對。

### 1-6 商業及服務設施

應有獨立之出入口，除非逃生避難需要，否則不可由社區中庭出入，以方便社區管理。

## 1-7 社區訊息系統

1-7.1 每戶設置門鈴與按鈕，並裝設對講機、對講母機、配線及門鎖控制設備。

採用電視共同天線、有線電視及預留網際網路管路。

1-7.2 設置火警受信系統、緊急廣播系統，其總機與對講機、訊號、警示設備，

聯合設於社區管理站之管理員兼中央監控室。

## 1-8 住戶單元設計需求

1-8.1 陽台：

1. 深度：以能容納一台單槽洗衣機為原則。
2. 插座：後陽台應考慮日後洗衣機擺設位置，設計 110V 之專用接地型雙插座一個。另於適當位置設置一組 110V 插座，以備不時之需。該回路並需裝設漏電斷路器。
3. 熱水器位置應予以預留，且需考慮天然瓦斯垂直立管位置，並適當美化。
4. 給水：前後陽台應各設置一個水龍頭，但其位置應注意整體視覺美觀。高度 1 公尺至 1.2 公尺之間。後陽台另加設洗衣機專用水龍頭。
5. 排水：前後陽台均應設置一平面式排水孔，及後陽台應專設排水管或排水孔以排除洗衣機之污水。

1-8.2 廚房：

1. 爐台、流理臺、水槽：其設計係根據一般住宅標準設置。
2. 抽油煙機：配合爐台位置，預留抽油煙機位置及排氣孔，其最終出口處加設排煙罩。
3. 插座：流理台附近應預留 110V 接地型雙插座，為廚房重負載電器用該插座回路為專用回路，預留冰箱用 110V 接地型雙插座一組，抽油煙機位置應設計 110V 之專用接地型單插座一個。另於適當位置設置二組 110V 插座，以備不時之需。廚房插座回路需依「屋內外線路裝置規則」裝設漏電斷路器。
4. 流理台上方之儲物櫃位置應加以預留。應考慮配合流理台、爐台、水

槽、抽油煙機之位置進行整體設計。

5. 給水：配合水槽預留位置，設置廚房用冷熱水單槍混合水龍頭一組。
6. 排水：廚房地面應裝置平頭防臭型落水頭。
7. 地板牆面應做防水處理，高度至少 150 cm。

#### 1-8.3 臥室：

1. 冷氣機：應預留裝設分離式冷氣主機之位置，並預留冷氣出線口及排水管路，分離式冷氣主機之擺設位置應考量對建築物外觀之影響及維修之便利性。
2. 插座：每間臥室應設置接地型雙插座兩組，但不得設於同一邊。
3. 每間臥室應設置共同天線、有線電視與網際網路出線口。
4. 照明：每間臥室中央應設置燈具之出線口一個，主臥室設三路開關分設於主臥室之對角線，其他臥室照明開關設於臥室門附近。

#### 1-8.4 浴廁：

1. 通風：設專用抽風機，並接至通風管道，若設有開向戶外可直接通風之窗戶亦應設抽風機，抽風機開關應獨立設置。屋頂層排氣墩處應設置免用電力之自然排風換氣設備。
2. 鏡箱：採用防霧化妝鏡箱。
3. 供水：設置水龍頭、單槍蓮蓬頭。
4. 浴廁插座回路需依「屋內外線路裝置規則」裝設漏電斷路器。
5. 地板牆面均做防水處理；牆面處理高度至頂。

#### 1-8.5 客廳：

1. 預留共同天線、有線電視與網際網路出線口。
2. 冷氣機：在不破壞外觀下，應考慮分離式冷氣主機之裝設位置與冷氣出線口、排水管路及電源。
3. 設置對講機、門鈴與緊急求救設施。

#### 1-8.6 餐廳：

插頭：設接地型雙插座二組。

1-8.7 其他空間設計需求：

1. 屋頂：

樓梯間：樓梯應通達屋頂，並於屋頂設置樓梯間。

2. 門廳及各層電梯間：

- (1) 一樓門廳牆面貼拋光石英磚或天然石材，地坪貼天然石材。各層梯廳其淨深度不得小於 2 公尺。
- (2) 梯廳應設置緊急照明燈及避難方向指示燈，並設有樓層標示標誌。
- (3) 管道間：各樓層及管路穿過處需施以防火填塞處理。發電機之排煙及排氣管道亦分別設置。
- (4) 機房：留設排水孔及通風開口，屋頂電梯機械室通風開口應有防暴風雨之設計，底層之梯坑，地面應設置集水坑及排水管路。

1-9 電氣設備工程

1-9.1 低壓配電設備工程

- 1. 各戶電錶集中裝置。另樓梯間電燈及抽水機等公用電加裝電錶一只。
- 2. 路燈供電迴路與開關箱需獨立設置，不得與大樓電力設備混用。

1-9.2 照明插座設備工程

1. 住宅部分：(設置數量以不少於下列數量為原則)

位置 \ 空間	客廳	餐廳	(主)臥室	廚房	浴室	(後)陽台	走道
冷氣出線口	1	-	1	-	-	-	-
燈具或出線口	1	1	1	1	1	1	1
開關 (夜光指示型)	3	1	(3) 1	1	1	1	1
電話出線口(雙孔)	1	1	1	1	-	-	-
電視插座	1	1	1	1	-	-	-
一般接地型雙孔插座	4	3	(3) 2	4	1	(2) 1	-
資訊插座	1	1	1	-	-	-	-

1-9.3 緊急發電機設備工程

1. 設置緊急發電機設備，停電時至少供給給水、電梯、消防設備、緊急排煙、緊急照明及其他需要設置緊急電源處使用。
2. 附設一座日用油箱(8小時以上)供發電機啟動時用。
3. 機房室內應考量機械運轉進風、排風(煙)及噪音處理。

## 1-10 弱電設備工程

### 1-10.1 電信設備工程

1. 各棟樓梯間一層設置總配線箱，二層以上設置主配線箱。
2. 每戶依第〈1-9 電氣設備工程 1.住宅部分整理表〉留設電話線路，各戶客廳餐廳、臥室適當位置宜設置電話及網路插座(預留孔含蓋板)。

### 1-10.2 電視共同天線設備工程

1. 於各棟樓梯之屋頂上裝設 UHF/VHF/FM 等共同天線，採不鏽鋼製品。
2. 一層適當位置預留有線電視接線盒及管路，並與共同天線系統整合，避免日後有線電視業者任意拉線。

### 1-10.3 影視對講機設備工程

1. 各棟一層樓梯間外設置含攝影機、對講機之玄關主機，住戶內設置一影視對講機。住戶可觀看顯示器內之影像，並藉由對講機與訪客對談。
2. 管理員室加設對講主機，管理員、住戶、訪客三方相互聯絡對話。

### 1-10.4 安全防盜設備工程

1. 管理室設防盜主機。每一住戶中設置安全防盜主機與管理員主機連線。防盜範圍包括廚房設瓦斯偵測器、大門及落地門窗設磁簧開關、客廳及主臥房設緊急求救按鈕。
2. 各主要設備要求與規範詳「主要材料與設備規格」。

### 1-10.5 監視設備工程

1. 各主要出入口、車道出入口、地下停車場、每一電梯內等適當地點設置攝影機，並接至管理員室。
2. 各主要設備要求與規範詳「主要材料與設備規格」。

### 1-10.6 車道設備工程



1. 地下層車道出入口設置紅綠燈、紅外線偵測器及柵欄等管制設施，並與設置於地下室之車道控制主機連線。
2. 車輛進出皆由遙控器或感應式讀卡機控制柵欄機及不鏽鋼鐵捲門。
3. 鐵捲門應有防壓保護裝置，接緊急電源或停電時可以手動方式開啟。
4. 讀卡機應有適當之天候保護設施(防雨、防塵型)。
5. 各主要設備要求與規範詳「主要材料與設備規格」。

#### 1-10.7 有線電視

1. 每戶客廳及房間均應配合第 1-10.2 條，配置有線電視接座。

#### 1-10.8 網路

1. 每戶客廳餐廳、臥室均應配合第 1-10.1 條，配置至少一個網路插座(預留孔含蓋板)。

### 1-11 消防設備工程

依據內政部消防署頒布之「各類場所消防安全設備設置標準」及相關消防法令為設計準則。採用之材質與規格應符合消防主管機關相關規定。

### 1-12 電梯設計

依據建築技術規則為設計準則。採用之材質與規格符合國家安全標準。每幢建築物應設置電梯(四併以上住棟單元應設置 2 台以上電梯)，並考量行動不便者使用需求。

1-12.1 每座電梯應每一層皆可停靠。

1-12.2 昇降路尺寸：鋼筋混凝土造，尺寸依圖說設計。

1-12.3 最低運載量應達 12 人(800 公斤)以上。

1-12.4 停止樓層：自地下室至所有樓層。

1-12.5 開門方式：電動式兩片中央開閉式水平滑動門。

1-12.6 每分鐘運輸速度為 90 公尺以上。

1-12.7 內部裝修不低於一般建築水準。

1-12.8 供行動不便者使用之電梯，應依「建築技術規則建築設計施工編」規定

設置，並依建築物無障礙設施設計規範辦理。

1-12.9 其他設備要求與規範詳第二章「主要材料與設備規格表」。

1-12.10 相關設備費用須兼顧使用者於設備維護及電費負擔之比例。

### 1-13 供排水系統設計需求

給水、儲水系統：採間接供水，總表一只，分表每戶一只，並於每一住戶內於適當處設置戶給水系統控制開關，冷熱水管採不鏽鋼管。

### 1-14 燃氣設備

1-14.1 基地內外管以瓦斯錶為區隔，住戶端至瓦斯錶屬錶內管含於本工程費用內，瓦斯以設置於住家外，能統一抄錶為原則。

1-14.2 天然瓦斯以明管方式配管，但其設置位置宜協調瓦斯公司結合建築物外觀造型整體設計，並應考量美學視覺感受；更要注意保持與廚房門窗一定之安全距離。

1-14.3 錶外管工程應與天然瓦斯供應商之整合設計、施工界面及管理維護細節，應相互協調配合。

### 1-15 基本設計書圖內容

得標廠商依合約應提送本署之基本設計書圖內容，應至少包括下列項目：

#### 一、前言及計畫需求

前言、規劃設計基本原則、空間規劃設計採通用設計及無障礙設計理念原則、基地環境與空間需求、住宅單元之空間規劃需求、商業服務設施需求、交通動線與停車空間、公共設施需求。

#### 二、基地及周圍環境分析評估

基地現況調查、現況、地籍、都市計畫套繪。

#### 三、規劃設計說明

基地發展潛力及限制因子、配置規劃理念、結構計畫、機電設備計畫、相關法規分析、土方及施工動線、監造施工階段預定工期。

#### 四、規劃設計圖說

各基地面積檢討表、各基地全區配置圖、各層平面圖、單元平面圖（含公設比及計算方式）、各向立面圖、主要剖面圖、外觀透視圖、機水電系統圖、主要材料及設備規格表。

#### 五、其他依本設計規範應表達事項。

本文件僅供參考，正式文件請洽本署自購區。

## 第二章 主要材料及設備規格

### 2-1 總則

- 2-1.1 投標人提出之投資計畫書應對電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備與機電及弱電設備詳細羅列廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。
- 2-1.2 本工程所用各項材料、設備應採全新貨品，並符合下表「規格」規定之產品。
- 2-1.3 乙方應於開工前將本工程施工規範報甲方備查，施工規範內容以內政部營建署版本所定規範為主，若無適當規範時得採工程會所定規範。
- 2-1.4 本材料與設備規格表為契約之一部分，未說明之處，乙方應依相關法令辦理。
- 2-1.5 乙方於投標階段應針對以下規定之材料與設備項目，提出主要工程材料設備計畫，該材料設備計畫應就使用之建材、規格等提出說明。廠商得另行提出欲使用之材料設備，惟等級不得低於本規格表。
- 2-1.6 所定建材之規格，乙方應於基本設計送審時一併提送審查。

### 2-2 建築工程材料規格表

項次	材料名稱	規格	一般使用位置
1	拋光石英磚 地坪	(1) 60cm*60cm 以上。 (2) 顏色、尺寸由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廚房。</li> <li>• 客、餐廳。</li> <li>• 臥房。</li> <li>• 通道空間。</li> </ul>
2	天然石材	(1) 符合 CNS6300 A1028 規定之「一級品」 (2) 外牆及室外地坪另須符合 CNS14448 M1023 規定。 (3) 顏色由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 依民間廠商設計理念選用，如入口門廳、各層梯廳(地坪、牆面)、外牆、基座。</li> <li>• 低層部份(至少二層)外牆應採用天然石材。</li> </ul>

項次	材料名稱	規格	一般使用位置
3	止滑地磚	(1) 20cm*20cm 以上。 (2) 顏色由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 浴室。</li> <li>• 陽台。</li> <li>• 戶外空間。</li> </ul>
4	壁磚	(1) 20cm*30cm 以上。 (2) 顏色由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 浴廁、廚房牆面。</li> </ul>
5	水性水泥漆	(1) 符合 CNS4940 K2091 規定。 (2) 符合綠建材規定。 (3) 顏色由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 室內牆面與平頂。</li> </ul>
6	室內隔間牆	隔間牆採磚造或 RC 造或具 1 小時防火時效之輕隔間牆。防音效果不得低於建築技術規則設計施工編第 46 條之標準。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 室內隔間牆。</li> </ul>
7	分戶牆	15cm 厚 R.C 牆。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 分戶牆。</li> </ul>
8	溶劑型水泥漆 (油性)	(1) 符合 CNS8144 K2125 規定。 (2) 顏色由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 室外、陽台平頂。</li> </ul>
9	住戶大門 (內扇)	(1) 須達法定防火時效及阻熱性。 (2) 材質及造型由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
10	住戶大門 (外扇)	材質及造型由乙方自訂。	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
11	鋁門窗	(1) 抗風壓強度: 280 kgf/cm <sup>2</sup> 以上 (全棟相同強度)。 (2) 水密性: 50 kgf/cm <sup>2</sup> 以上。 (3) 氣密性: 2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> hr 以下。 (4) 隔音性: 30 db 以上。 (5) 須附整樁原廠出廠證明。 (6) 符合 CNS7477 A2105、鋁窗符合 CNS3092 A2044 之品質及性能要求。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 室外門窗。</li> </ul>
12	木門	(1) 寬度應超過 90cm 以上。 (2) 符合 CNS 3000 01018。 (3) 木門製品及材料之分等應符合 CNS 444 01003 二等以上。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 臥室。</li> </ul>

### 2-3 設備規格表

項次	材料名稱	規格
----	------	----

項次	材料名稱	規格
1.	衛生設備	
(1)	洗面盆	檯面採人造石材施作。
2.	廚房設備	
(1)	流理台	檯面採人造石材施作。
3.	電氣設備	
(1)	浴室用通風扇	A. 單相 110V，風量 110CFM 以上。 B. 含金屬軟管接至管道間之排風管。
4.	弱電系統	
(1)	對講機系統	A. 責任施工，與保全/防盜系統整合。 B. 含大門及管理員室主機、子機、電源供應器、電鎖、配線及配件。
(2)	電視天線系統	A. UHF/VHF/FM/數位電視等系統共同天線、天線及腳架採不銹鋼製。 B. 需與有線電視系統整合。
(3)	緊急廣播系統	A. 廣播主機：採用經內政部消防署審核認可之產品。 B. 喇叭箱體以防火材料製作，揚聲器經內政部消防署審核認可之產品。 C. 系統必須依實際設計需求及相關規定。
(4)	網際網路設備	A. 建置寬頻光纖網路 (FTTH)，統一設置資訊箱。 B. 客廳、臥室皆預留資訊管路出線口。
5.	電梯設備	
(1)	客梯	A. 最低運載量應達 12 人 (含以上)，每分鐘運輸速度為 90 公尺以上為原則。 B. 附幕板製成。 a. 含顯示樓層指示器。 b. 門扇：全樓為不銹鋼蝕花門扇或髮紋門扇。 C. 車廂材質： a. 車廂門：為不銹鋼蝕花門扇或髮紋門扇。 b. 車廂壁：為不銹鋼蝕花或髮紋處理。 c. 車廂前側板：為不銹鋼蝕花或髮紋處理製成。 d. 車廂內操作盤：面板為不銹鋼髮紋處理製成。 D. 供行動不便者使用之電梯應符合建築技術規則「建築設計施工編」規定設置。 a. 車廂附緊急呼叫功能及隱藏式攝影監視系統，並與警衛室及管理員室連線。
6	防盜/保全系統	

項次	材料名稱	規格
(1)	管理員對講主機	A. 須可管理一至四個或以上之對講系統。 B. 須可與各住戶、各大樓門口機進行呼叫與對講。 C. 須具有棟別、住戶呼入編號，系統忙線及各門禁狀態等顯示功能，並可外接一般攝影機讓室內機監看訪客及管理員動態。 D. 須具有兩種或以上分辨室內呼叫或室外呼叫之鈴聲，並具大門門口機之電鎖解除功能及鈴聲音量控制功能。
(2)	管理員警報受信總機	A. 本系統須具有 LCD 背光中文顯示字幕，清晰易懂平常須可顯示日期、時間等日曆功能。 B. 顯示方式：須以文字顯示災害住戶編號、聯絡電話、姓名；以符號數字顯示災害保全種類及斷線狀況。 C. 異常表示：可顯示故障住戶保全主機編號。 D. 警音種類：系統需依不同警報狀況，發出不同警報音。
(3)	住戶電視對講機	A. 須具門口對講、管理員對講或室內對講功能並具開門、對講、呼叫管理員及監看等功能。 B. 顯示螢幕採 4 吋以上。
(4)	住戶防災保全主機	A. 警報種類須具火災、瓦斯外洩、緊急呼叫、盜警等功能，當警報發生時，主機須可自動通報保全管理機。 B. 須可外接至住戶大門入口處防盜設定鎖，系統之警戒設定或解除和室外防盜設定鎖須為互控方式。 C. 警報音量須達 80 分貝以上。
(5)	公共玄關攝影對講機	A. 須可與各住戶及管理員進行呼叫與通話。 B. 攝影功能須為自動光圈及廣角鏡頭，攝影機須為 CCD 紅外線攝影機，具夜視功能。
(6)	彩色監視器	A. 螢幕尺寸：19 吋以上 LCD。 B. 最高解析度：1366x768 以上。 C. 可視角度：160/160 以上。 D. 亮度：300cd/m <sup>2</sup> 以上。 E. 對比：10000：1 以上。 F. 總體訊號反應時間：5ms 以下。 G. 點距 (mm)：0.3mm 以下。
(7)	瓦斯偵測器	A. 電源：AC110V。 B. 檢知方式須為接觸燃燒式或半導或接觸燃燒式偵測式，警報方式：AC 或 DC 蜂鳴器（自動復歸）。 C. 瓦斯漏氣檢知器須經內政部消防署審核認可通過。
7	監視系統	

項次	材料名稱	規格
(1)	彩色低照度攝影機	A. 電源：12V~24V DC 或由電源供應器。 B. 感光元件：1/3" CCD，510×492 (NTSC) 圖素(含)或以上。 C. 解析度：460TV lines(含)或以上。 D. 最低照度：1.51Lux/F0.8(含)或以上。 E. 白平衡設定：ATW ON/OFF (自動軌跡白平衡)。 F. 銳利度調整：Sharp/Soft 可調式。 G. 具 ELC (自動電子式光源控制)。 H. 雜訊比：須優於 48dB 或以上。
(2)	自動光圈廣角鏡頭	A. 焦距：4.5mm 或 6mm。 B. 光圈：自動式。 C. 視角：水平 42.3 度(含)或以上。
(3)	數位式錄放影機	A. 須具有 24 小時之影像/聲音錄影放影模式。 B. 須具有數位化軌跡調整，麥克風輸入等功能。 C. 需有內建時間日期產生功能。 D. DVR 錄影容量最少 7 天(24hr/天)以上。
(4)	彩色監視器	A. 螢幕尺寸：19 吋以上 LCD。 B. 最高解析度：1366×768 以上。 C. 可視角度：160/160 以上。 D. 亮度：300cd/m <sup>2</sup> 以上。 E. 對比：10000：1 以上。 F. 總體訊號反應時間：5ms 以下。 G. 點距 (mm)：0.3mm 以下。
(5)	彩色隱藏式攝影機	A. 感光元件：1/3" CCD510×492 (NTSC) 圖素(含)或以上。 B. 解析度：460TV lines(含)或以上。 C. 雜訊比須優於 48dB 或以上。 D. 須具有自動白平衡功能。 E. 視訊輸出須大於 1 Vp-p (750hm) 或以上。
(6)	攝影機固定支架	強度應能承載攝影機之重量，角度可依需求調整。
(7)	戶外型攝影機	A. 攝影機加裝紅外線偵測器 (附保護罩)。 B. 其餘同"彩色低照度攝影機"。



項次	材料名稱	規格
8	緊急發電機設備	<p>A. 發電機組之消音器為住宅型，機體須具備於機房外 2M 處及屋外排氣管末端 1M 處測試，噪音均不得大於 75db(A)（責任施工），整套設備包括柴油引擎、電機組、控制盤、黑煙淨化器及相關之附屬配件。</p> <p>B. 鐵基座架及彈簧避震器，避震器應由發電機製造廠商選用，並與發電機一起供應。</p> <p>C. 廠商應於採購設備前，須將機組之型錄正本及有關之技術資料送審通過後，始可訂購。</p> <p>D. 驗收時，廠商應提供出廠證明，操作保養手冊及零件手冊正本各壹冊，售後服務保固書等資料。</p> <p>E. 黑煙淨化器之排放標準須達驗收當年度環保規定。</p> <p>F. 發電機油槽設油量不足警示。</p>
9	停車場管理	
(1)	感應式讀卡機	<p>A. 具內藏式對講機，可與警衛室或管理室通話。</p> <p>B. 系統網路中斷時，至少可儲存 200 筆以上動作資料。</p> <p>C. 使用電源：110V 或配合現場電源。</p> <p>D. 外觀：防雨、防塵型。</p> <p>E. 機箱厚度：1.5mm 以上不銹鋼板。</p> <p>F. 電腦連線介面：RS-422 或 RS485 傳輸介面，網路連線方式或其他相容傳輸方式。</p>
(2)	柵欄機	<p>A. 可以遙控器或讀卡機自動控制遮臂擋桿之上升或下降。</p> <p>B. 停電時可以手動方式將擋桿舉起。</p> <p>C. 擋桿於水平時離地高度 80~90 公分，長度 250~400 公分，依設計方案決定。</p> <p>D. 擋桿為鋁製或金屬製直臂式或折臂式。</p>

#### 2-4 景觀植栽工程規格表

項次	植栽名稱	規格	備註
(1)	喬木	植株高度 3.2 米以上，葉冠寬幅 1 米以上，地面算起 1 公尺的樹幹直徑 8 公分以上。	
(2)	灌木	植株高度 0.4 米以上，葉冠寬幅 0.2 米以上，12~16 株/m <sup>2</sup> 以上。	
(3)	植草	草皮密鋪。	

## 第三章 工程品質管制規定

### 3-1 概說

乙方應於開工前建立施工品質管制系統，以落實施工過程中自主品管的精神及自我要求之行為，以確保工程整體之品質。

### 3-2 各項計畫提報期限

3-2.1 乙方應於開工前確實依本工程特性提出詳盡可行之整體施工計畫（含分項施工計畫預定送審時程表）及整體品質計畫，提送甲方備查。

3-2.2 整體施工計畫及整體品質計畫之分項計畫至少應包含「放樣作業」、「鋼筋工程」、「模板工程」、「混凝土工程」、「磁磚工程」、「石材工程」、「門窗工程」、「油漆工程」、「給排水設備工程」、「電氣設備工程」、「消防工程」、「監控設備工程」、「升降設備工程」等。

3-2.3 乙方應於每月 5 日前（截止日遇例假日得順延一日）提送工程月報表供甲方存查，工程進度落後達百分之五時，應提高管理層級召開進度管控會議。工程進度落後達百分之十時，應提報趕工計畫，並送甲方備查。工程進度落後達百分之二十時，依契約書第 17 條辦理。

### 3-3 品質計畫架構及內容

施工計畫及品質計畫架構及內容應參照行政院公共工程委員會訂頒「施工計畫製作綱要」及「品質計畫製作綱要」研擬。

### 3-4 品管人員配置

3-4.1 品管人員應取得行政院公共工程委員會或該會指定訓練機構之公共工程品質管理訓練結業證書，取得前開結業證書逾四年者，應再取得最近四年內之回訓證明。

3-4.2 乙方須每一基地範圍至少指派專任品管人員之人數為具 5 年以上建築土木相關經驗者 2 人、具 5 年以上水電相關經驗者 1 人。

### 3-5 品管人員工作重點

3-5.1 依據契約、設計圖說、規範、相關技術法規及參照行政院公共工程委員會訂頒之品質計畫製作綱要等，訂定品質計畫，據以推動實施。

3-5.2 執行內部品質稽核，如稽核自主檢查表之檢查項目、檢查結果是否詳實記錄等。

3-5.3 品管統計分析、矯正與預防措施之提出及追蹤改善。

3-5.4 品質文件、紀錄之管理。

3-5.5 其他提升工程品質事宜。

3-5.6 品管人員有下列情事之一者，由甲方通知乙方更換之；乙方應於文到後 15 日內完成更換：

1. 品管人員未實際到工地執行品管工作。
2. 品管人員未能落實品管工作。

### 3-6 乙方施工檢驗程序及甲方查核程序

3-6.1 乙方應確實依品質計畫辦理施工檢（查）驗，並由現場工程師辦理自主檢查，且覈實填報自主檢查表，並簽認後再由工地主任覆核簽認。其屬涉及結構安全施工項目者，應經廠商專任工程人員檢查簽認後，始得進行次一階段之施工項目。

3-6.2 乙方應將各項品質管理文件記錄如：施工計畫書、品質計畫書、自主檢查紀錄、材料試驗報告、材料出廠證明、不合格品之管制與追蹤改善紀錄、隱蔽部分照片、品管及工程相關人員出席簽到紀錄、施工圖等彙整建檔存於工地現場，俾利甲方指派履約管理第三人隨時查核。

### 3-7 乙方材料檢驗程序及甲方工程查核程序

3-7.1 鋼筋、混凝土及主要材料設備檢驗或抽驗項目，應由符合 CNS17025 (ISO/IEC 17025) 認證規定之實驗室辦理，並出具印有依標準法授權之實驗室認證機構之認可標誌之檢驗報告。舉例如下：

1. 水泥混凝土

- (1) 混凝土圓柱試體抗壓強度試驗。
- (2) 混凝土鑽心試體抗壓強度試驗。
- (3) 水硬性水泥壘料抗壓強度試驗。
- (4) 水泥混凝土粗細粒料篩分析。
- (5) 水泥混凝土粗細粒料比重及吸水率試驗。

## 2. 瀝青混凝土

- (1) 瀝青鋪面混合料壓實試體之厚度或高度試驗。
- (2) 瀝青混凝土之粒料篩分析試驗。
- (3) 熱拌瀝青混合料之瀝青含量試驗。
- (4) 瀝青混合料壓實試體之比重及密度試驗（飽和面乾法）。

## 3. 土壤

- (1) 土壤夯實試驗。
- (2) 土壤工地密度試驗。

3-7.2 鋼筋、混凝土及主要材料設備之試驗頻率及數量依施工規範辦理。

3-7.3 檢驗時得拆開或開挖無困難且不影響安全者，得予以抽驗，並按規定檢驗程序及方式辦理。

3-7.4 拆開或開挖有困難或將造成影響安全者，由乙方具結保證其品質及安全責任。

3-7.5 甲方或其上級機關得參照行政院公共工程委員會頒行之公共工程施工品質管理制度查核規定進行定期、不定期查核，乙方應全力配合準備試驗機具設備，並陳列品質相關文件紀錄，以供查閱。甲方或其上級機關查核時所需之儀器設備或委外試驗、鑑定費用由乙方負擔。

3-7.6 施工品質除應要求材料設備強度、性能、規格須符合契約規範外，更應重視施工完成面平整度、線型平直度及美觀性，若施工完成面外觀

不佳，影響觀瞻部分應遵照甲方指示予以拆改，其改善所須費用一概由乙方負責，其改善期間不得作為展延工期理由。

### 3-8 完工確認

乙方應於交屋前 60 日內，書面通知甲方，並將竣工圖及契約規定之其他資料，送請甲方確認，甲方應於接獲乙方通知後，派員至現場勘查完工之建物是否符合契約約定之品質，並作成書面紀錄。

### 3-9 備份完工資料之交付

乙方應於完工確認後 30 日內，提供各項工程完工之備份資料乙份予甲方備查，其資料包括但不限於：

1. 使用執照影本、建築及水電竣工圖及電腦圖檔，結構計算書之電子檔。
2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
3. 維修計畫。
4. 其他依契約文件及甲方要求應提供之資料與文件。
5. 施工紀錄（含影像、照片）

以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 30 天內送交甲方。

## 第四章 銷售及交屋規範

### 4-1 售價上限規定

#### 4-1.1 建案每建坪平均售價：

1. 房屋主建物部分及共有部分每建坪平均售價上限為新台幣 19 萬 5,000 元整。
2. 房屋附屬建物陽臺部分每建坪平均售價上限為新台幣 6 萬 4,300 元整。

#### 4-1.2 各戶每建坪售價上下限：

1. 售價上限不得高於建案每建坪平均售價百分之三。
2. 售價下限不得低於建案每建坪平均售價百分之三。
3. 商業及服務設施與停車位不列入平均售價上限規範，相關之價款及面積不列入本項計算。

### 4-2 銷售規範

#### 4-2.1 乙方對廣告之義務

1. 乙方應確保廣告內容之真實，不得約定廣告僅供參考。
2. 預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材及設備、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，應為契約之一部分。

#### 4-2.2 承購戶資格

1. 承購人以一定收入以下之無自有住宅家庭為優先對象，並應符合下列各款規定：

- (1) 承購人須年滿 20 歲。
- (2) 符合下列家庭組成之一者（即符合以下任一種情形即可）：

- A. 有配偶。
- B. 與直系親屬設籍於同一戶。
- C. 單身年滿 40 歲。
- D. 父母均已死亡，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。

- (3) 本人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅（以

4-2.2.1.(2).D 家庭組成條件提出申請者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅)。

2. 承購人資格認定分類：

(1)符合 4-2.2.1 及當年度家庭年收入低於臺北市百分之五十分位點（例如 100 年度金額為 158 萬元）家庭平均所得之家庭。

(2)符合 4-2.2.1 及當年度家庭年收入低於臺北市百分之八十分位點（例如 100 年度金額為 247 萬元）家庭平均所得之家庭，可於第二階段承購。

3. 新北市板橋浮洲地區居民承購人：

(1)符合 100 年 4 月 22 日(含當日)前設籍於板橋浮洲地區(範圍如附圖 1)及 4-2.2.2.(1)之承購人，可承購合宜住宅，戶數為合宜住宅總戶數之 5%(不足一戶以一戶計)。

(2)於 100 年 4 月 22 日(含當日)前設籍於板橋浮洲地區且其房屋位於本基地周邊區內及聯外道路先行開闢使用之私有土地所有權人(範圍如附圖 2)，其合法建築物拆除面積超過面積二分之一(含)以上，以戶為單位，其所有權人(共同所有者僅得以共有人名義或以其中一人名義承購)有優先承購合宜住宅 1 戶之權利，其承購戶數併入 4-2.2.3.(1)計算。

4. 以上資格條件依甲方實際公告合宜住宅承購戶資格為準。

4-2.3 銷售方式及期間

合宜住宅之出售方式係由承購人逕洽乙方，期間依承購戶資格依序分為三階段辦理：

1. 第一階段：

(1)銷售(受理申購)期間為 90 日。乙方於取得建造執照後，即可公告受理符合 4-2.2.2(1)及 4-2.2.3 資格之承購人辦理申購登記。

(2)設籍於新北市板橋浮洲地區且符合資格之承購人得享有合宜住宅總戶數 5%之承購資格(資格詳 4-2.2.3 規定)。

(3)第一階段採統一登記申購後擇期採公開抽籤方式辦理。乙方

應建立抽籤選位資訊系統，含正選名單、候補名單及登記序位。統一登記申購後無論額滿與否，均應公開抽籤，同時乙方應將結果以書面通知承購人。

2. 第二階段：

- (1)若第一階段銷售（受理申購）結束，仍有餘屋時，得辦理第二階段銷售。
- (2)本階段銷售（受理申購）期間為 90 日。開放公告受理符合 4-2.2.2.(2)之承購人辦理申購登記。
- (3)本階段採統一登記申購，擇期採公開抽籤方式辦理，承購人若符合 4-2.2.2.(1)資格之承購人，優先排序承購。有餘屋時再由符合 4-2.2.2.(2)之承購人排序承購。

3. 第三階段：

- (1)若前二階段銷售（受理申購）結束，仍有餘屋時，得開放一般民眾承購，至售完為止。
- (2)採隨到隨辦方式辦理，符合 4-2.2.2.(1)資格之承購人，得於 30 日內優先依序承購，30 日後，開放一般民眾依序承購，至售完為止。

4-2.4 銷售對象資格確認

- 1.承購人之證明文件由甲方通知各直轄市、縣（市）政府於乙方開始預售前，配合辦理。
- 2.乙方於第一、二階段銷售期間依據各直轄市、縣（市）政府主管機關核發之證明文件，辦理出售。

4-2.5 承購戶應辦理預告登記

乙方與承購人簽訂買賣契約時，應充分告知買方，其於辦妥所有權移轉登記日起 10 年內，除繼承、強制執行等不可抗力因素外，不得將其住宅及其基地出售、出典、贈與或交換。承購人應於簽約時，檢具以上述內容之預告登記同意書及印鑑證明書，供乙方或信託受託人於



所有權移轉登記同時連件辦理預告登記，預告登記請求權人為甲方或其指定之機關。若承購人不配合提出預告登記同意書，買賣契約失其效力。

#### 4-2.6 銷售相關附件

得標廠商辦理銷售期間，應一併提供承購戶下列相關資料：

1. 買賣契約書草約。
2. 建材設備表。
3. 預告登記同意書。
4. 公寓大廈規約草約。
5. 履約保證契約書草約。

#### 4-2.7 承購戶清冊及相關資料之提送

乙方完成抽籤及承購作業，應分階段定期提送承購戶清冊、買賣契約書影本、預告登記同意書影本、承購戶資格合格證明文件正本、履約保證契約書影本及銷售情形表彙送甲方備查：

1. 第一階段(含 4.2.2.3 新北市板橋浮洲地區居民承購人)：

本階段完成後，應於第二階段公告銷售前(含新北市板橋浮洲地區居民承購人)，一次彙送甲方備查。

2. 第二階段：

應於第三階段公告銷售前，一次彙送甲方備查。

3. 第三階段：

銷售時，應每月彙送甲方備查。

4. 乙方應於本合宜住宅銷售結案後 30 日內，將全部承購人清冊彙送甲方備查。

#### 4-2.8 甲方稽核

甲方得定期或不定期至銷售現場稽核銷售情況，以確認是否依銷售規範執行，乙方應隨時彙整相關銷售資料，以備查驗。

#### 4-2.9 其他

1. 乙方辦理預售期間須設置接待中心，作為接待民眾購屋之用。
2. 乙方於銷售、交屋期間應設置連絡窗口及設置諮詢專線，俾利受理承購人申訴意見。
3. 合宜住宅之銷售戶數每階段須全面開放供承購人選位，不得藉故保留不予出售。
4. 乙方除房地價金、契稅、規費等契約規定費用外，不得任意編列名目加收費用。
5. 銷售期間之秩序、安全維護等，由乙方負責管理。
6. 第一階段採抽籤方式辦理，乙方應建立抽籤選位資訊系統，抽籤結果應包括合格名單及登記順位。
7. 乙方抽籤應採公平、公正之方式辦理，抽籤時應有具公信力之會計師及律師在場監辦（所需費用由乙方負擔）；甲方得另行指派會計師及律師一併在場監辦。
8. 乙方應將抽籤後未完成銷售作業之申購戶資料以掛號方式檢還。

### 4-3 交屋規範

#### 4-3.1 通知驗收

乙方依約完成一切主建物、附屬建物、相關設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯供應地區，應達成瓦斯配管之可接通狀態，並完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知承購人進行驗收手續。

#### 4-3.2 交屋應備物件

乙方應於承購人辦妥交屋手續後，將下列物件交付承購人：

1. 土地及建物所有權狀。
2. 房屋保固服務紀錄卡。
3. 使用維護手冊。
4. 規約草約。
5. 使用執照影本。

6. 得標廠商代繳稅費之收據。

7. 建物鎖匙。

#### 4-3.3 成立管理委員會及共有部分點交

1. 乙方應依據公寓大廈管理條例等相關規定提撥公共基金作為社區管理維護之用。
2. 乙方應依據公寓大廈管理條例等相關規定，召集區分所有權人召開區分所有人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並依規向縣(市)主管機關完成報備作業。
3. 乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後，應依據公寓大廈管理條例等相關規定，會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交管理委員會或管理負責人。

#### 4-3.4 保固期限及範圍

房屋自承購人完成交屋日起，除乙方能證明可歸責於承購戶或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予承購人作為憑證。

## 第五章 出租規範

### 5-1 辦理方式

5-1.1 乙方應提供合宜住宅總戶數之 10%作為出租住宅，出租期間不得少於 10 年（以合宜住宅於所有權第一次登記之日起算滿 10 年）。

5-1.2 乙方應至少於使用執照取得之日起 6 個月內開始辦理出租作業。

5-1.3 乙方應將招租資訊登載至少 3 處租屋網站，並應通知各直轄市、縣（市）政府之社政及住宅單位公告週知。

### 5-2 承租戶資格及程序

經各直轄市、縣（市）政府資格審查合格資格審查合格，取得資格合格證明者。

### 5-3 租金額度

#### 5-3.1 每月租金

主建物及共有部分每坪每月租金不得超過新台幣 320 元，陽台每坪每月租金不得超過新台幣 128 元。

#### 5-3.2 調整額度

每月租金於起租 5 年內不得調漲，5 年後得檢討依當地鄰近出租市場行情調整，惟應以市場行情之 8 折計算。

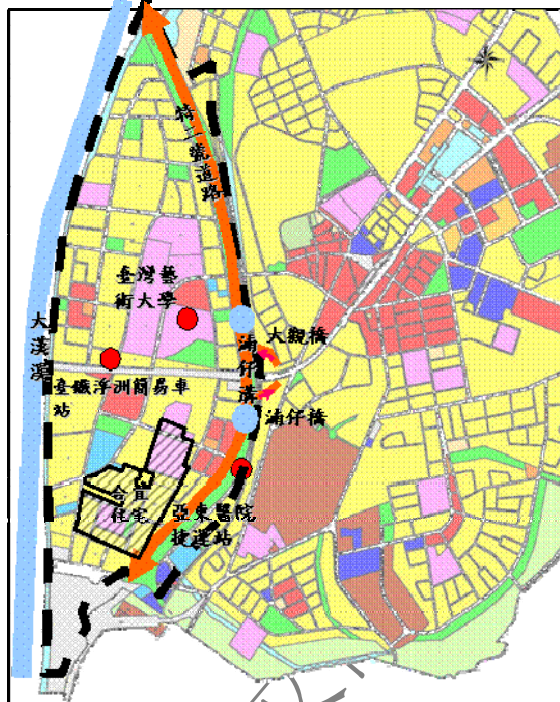
### 5-4 管理維護

出租住宅由乙方得自行或委託民間物業管理廠商代為維護管理及租賃等事宜，雙方並訂定契約規範。

### 5-5 租賃契約

租賃契約以行政院消費者保護委員會通過、內政部公告之契約書範本為依據，以明確規範出租人與租戶之權利義務。並應辦理公證作業，其公證費用由出租人負擔。

附圖 1 符合 100 年 4 月 22 日(含當日)前設籍於板橋浮洲地區及 4-2.2.2.(1)之承購戶



附圖 2 100 年 4 月 22 日(含當日)前設籍於板橋浮洲地區且其房屋位於本基地周邊區內及聯外道路先行開闢使用之私有土地所有權人 (以新北市政府所提列清冊為準)

