

新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資  
興建計畫－第一區土地標售案

投標須知

內政部營建署

100年8月30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
<b>第 9 章 價款繳付及產權移轉 .....</b>	<b>23</b>
9-1 價款繳付 .....	23
9-2 產權移轉 .....	23
<b>第 10 章 甲方承諾及協助辦理事項 .....</b>	<b>24</b>
10-1 甲方承諾辦理事項 .....	24
10-2 甲方協助辦理事項 .....	24
<b>第 11 章 其他注意事項.....</b>	<b>25</b>
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(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(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 **44,226.55 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 45 億 4,870 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。



## 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 4 億 5,487 萬元整**。

#### 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。

## 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。

## 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。

## 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。