

# 第八章 投標須知

機關對於都市更新條例第 9 條之政府主導的都市更新案件，如不自行擔任實施者或同意由其他機關（構）擔任實施者，而擬公開評選廠商擔任實施者或投資人者，其公開評選程序，都市更新條例施行細則第 5-1 條第 3 項規定，關於公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定辦理。然對於「準用」方式，目前尚無細節的規範。

政府辦理具體個案的招商，往往有數套規範體系彼此競合的情形。例如：政府提供用地興建轉運站交通設施大樓複合開發的案件，實務上，以採用國有（市有）財產設定地上權（如：中崙車站）或依促參法設定地上權（如：臺北市市府轉運站）的案例均有之，且概念上而言，依據採購法辦理，亦無不可。主辦機關可視個案特性與需求，考慮遵循下列規定之一辦理：（一）地方政府自治法規（都市更新相關或公產管理相關）或國有財產法等公產管理法令；（二）促參法暨其子法；（三）採購法暨其子法。

因目前促參法以及採購法的主管機關行政院公共工程委員會，對於促參法、採購法之適用範圍，有既定的解釋（93 年 6 月 16 日作成工程技字第 09300234640 號函釋、附錄一-相關函釋參看，並請參看本手冊第二章第一節的說明），各機關辦理都市更新案件公開甄選廠商時，如具體個案同時符合都市更新條例、促參法或採購法，而有法規競合的情形時，主辦機關自可依個案需求以及相關函釋，選擇最適當的程序辦理

關於招商作業，採購法自 88 年開始施行、促參法自 89 年開始施行之後，至今累積了豐富的執行經驗，均已建構了完善的規定以及各種作業手冊等參考資料。主辦機關可至行政院公共工程委員會的網站（網址：<http://www.pcc.gov.tw>）參閱。

為配合強化政府主導案件的功能，現行都市更新條例與都市更新條例施行細則之條文，可能進行配套修正，並公布相關作業手冊或參考範例，主辦機關亦可至都市更新中央主管機關內政部營建署網站（網址：<http://twur.cpami.gov.tw/>）參閱。

於準備都市更新公開評選實施者案件之招商文件時，應特別考量的事項包括：

- 界定本都市更新案的計畫範圍

- 界定廠商的工作範圍
- 對廠商工作的特別要求事項（尤其是依都市更新條例實施者應辦理事項）
- 評估有能力順利執行本案工作的廠商資格條件（但廠商資格條件之訂定，不得當限制競爭）
- 訂定底價

以下區分「準用促參法制辦理」、「依政府採購法制辦理」兩大類，分別提供所需之作業文件範本，以利主辦機關作業參考。

採用範本應有助主辦機關進行招商準備工作。惟實際執行時，仍應依據個案特性及主管機關之需求調整，必要時，主辦機關應延聘技術顧問、法律顧問與財務顧問，提供專業意見，協助辦理。主辦機關宜隨時注意新頒規定，並遵循招商時有效的法規辦理相關作業。

# 政府採購法

## ○○○○○ 【主辦機關名稱】

### 公開徵求「都市更新事業投資建議書」編製要求 (範本草案)

#### 壹、總說明

- 一、廠商所提供之建議書，必須依照本建議書徵求說明書之規定及需求，據實撰寫，並保證其真實性。
- 二、廠商建議書除審查外，主辦機關將不對外公開或移作他用。
- 三、製作「建議書」及契約簽訂前所花費之成本由廠商自行負擔。
- 四、建議書內文以 A3 格式，橫式雙欄格式書寫，附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。其餘建議書製作之份數、規格等，悉依招標須知的規定。
- 五、招標須知之規定應優先適用。

#### 貳、建議書章節架構

封面	案名、廠商名稱、日期
第一章	廠商現況與團隊簡介
第二章	對本案的認知與推展理念
第三章	土地使用及興建計畫
第四章	都市設計與景觀計畫
第五章	防災與逃生避難計畫
第六章	權利變換計畫與相關權利協商分配規劃
第七章	承諾事項及需政府配合事項

第八章	拆遷安置計畫
第九章	財務計畫
第十章	管理維護計畫
第十一章	實施進度
第十二章	其他

### 參、各章應載內容

#### 第一章 廠商現況與團隊簡介

廠商及團隊人員經歷說明：廠商於服務項目之經驗、業績、信譽與團隊人員能力，及廠商之資源、財力與其他支援能力等。

#### 第二章對本案之認知與推展理念

對全案之瞭解及本案預定工作範圍構想與期許本更新案完成願景、預期效益等。

#### 第三章 土地使用及興建計畫

建築配置計畫、建築計畫、綠建築計畫、智慧建築計畫、興建計畫等

#### 第四章 都市設計或景觀計畫

都市設計構想、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想

#### 第五章 防災與逃生避難計畫

開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫

#### 第六章 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃

權利變換計畫與相關權利協商分配規劃

#### 第七章 承諾事項及需政府配合事項

承諾事項及需政府配合事項

(註：如有「公益設施」者，應載明該設施是實施者自行負擔或列入共同負擔，以免爾後產生爭議。)

## 第八章 拆遷安置計畫

地上物拆遷計畫、合法建物補償與安置等

## 第九章 財務計畫

包括開發經費預估、資金籌措計畫及管理運用、分年現金流量、投資效益分析等。關於工程概算之數據，應載明簽約後是否再按物價指數調整其費用。

## 第十章 管理維護計畫

管理維護計畫

## 第十一章 實施進度

實施進度表。

# 政府採購法

※註：本格式僅供參考。依法，評選項目、評審標準及評定方式的決定應為委員會權責。

## 公開評選廠商參與○○○○○【案名】 「都市更新事業投資建議書」評分表

採購評選委員編號：

評選項目	權重	廠商得分				備註
		壹號廠商 ()	貳號廠商 ()	參號廠商 ()	肆號廠商 ()	
(一) 廠商現況與團隊簡介	5%					
(二) 對本案的認知與推展理念	5%					
(三) 土地使用及興建計畫	20%					
(四) 都市設計與景觀計畫	10%					
(五) 防災與逃生避難計畫	5%					
(六) 權利變換計畫與相關權利協 商分配規劃	10%					
(七) 承諾事項及需政府配合事項	5%					
(八) 拆遷安置計畫	10%					
(九) 財務計畫	10%					
(十) 管理維護計畫	5%					
(十一) 實施進度	5%					
(十二) 簡報與答詢	10%					
總分	100%					
委員意見 (加總若為 70 分以下與 90 分以上 者，請委員敘明理由)						

註：以總分七十五分為入圍標準

### 備註：

1. 廠商編號視合格廠商數目及抽籤而定。
2. 請委員於各項目分別評定各廠商該項目分數。
3. 某一廠商得分加總若為 70 分以下與 90 分以上者，請委員敘明理由。
4. 一半以上委員評定為 70 分以下之廠商，將不得獲選為本案之入圍廠商。
5. 能力條件不符合招標須知文件規定之廠商，亦不得獲選為本案之入圍廠商。

採購評選委員簽名：

○○年○○月○○日

※註：本格式僅供參考。依法，評選項目、評審標準及評定方式的決定應為委員會權責。

## 評選項目與評審標準一覽表

評選項目		配分	評審標準
都市更新事業投資建議書	(一) 廠商現況與團隊簡介	5%	廠商及團隊人員經歷說明：廠商於服務項目之經驗、業績、信譽與團隊人員能力，及廠商之資源、財力與其他支援能力。
	(二) 對本案的認知與推展理念	5%	1. 對全案之瞭解及本案預定工作範圍構想 2. 與期許本更新案完成願景、預期效益等。
	(三) 土地使用及興建計畫	20%	1. 建築配置計畫 2. 建築計畫 3. 綠建築計畫 4. 智慧建築計畫 5. 興建計畫
	(四) 都市設計與景觀計畫	10%	1. 都市設計構想 2. 人車動線設計原則 3. 景觀植栽設計構想
	(五) 防災與逃生避難計畫	5%	1. 開放空間規劃 2. 消防車救災活動空間規劃 3. 逃生避難計畫
	(六) 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	10%	權利變換計畫與相關權利協商分配規劃
	(七) 承諾事項及需政府配合事項	5%	1. 承諾事項 2. 需政府配合事項
	(八) 拆遷安置計畫	10%	1. 地上物拆遷計畫 2. 合法建物補償與安置 3. 其他
	(九) 財務計畫	10%	1. 開發經費預估 2. 資金籌措計畫及管理運用 3. 分年現金流量 4. 投資效益分析 5. 其他
	(十) 管理維護計畫	5%	管理維護計畫
	(十一) 實施進度	5%	實施進度表
	(十二) 簡報與答詢	10%	
總分		100%	

## 廠商疑義請求釋疑表（格式）

受文者：○○○○○

電傳號碼：○○○○○

請求釋疑者：○○○○○

請求釋疑者聯絡電話：○○○○○

請求釋疑者通訊地址：○○○○○

事由：檢附招標須知文件疑義請求釋疑問題詳如附表，連本頁合計共○○○○○頁。

注意事項：

1. 請廠商務必填寫請求釋疑者連絡方式，主辦機關釋疑將以郵寄或公告方式答覆此疑義。
2. 本傳真請依投標須知之規定，於招標須知文件所定時間內以書面方式電傳或寄達始為有效，超過期限主辦機關得不接受。
3. 填寫字跡應端正清晰，否則若造成誤判時，主辦機關不負責；或模糊不清，使主辦機關無法辨明原意時，則不予接受。
4. 廠商於電傳或郵寄後，應再電詢主辦機關確認電傳或信件如期到達。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明

註：1. 本表若不敷使用，請自行增頁。

2. 「文件標的」應註明係投標須知抑、投資契約、融資協助契約或信託契約等；  
「章節」應註明項次以及頁碼。

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

## 公開評選廠商參與○○○○○【案名】 價格標單（格式）

一、本廠商已經審閱「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」投標須知，及招標期間主辦機關公佈之有關投標須知文件內容之解釋、補充或修正。同時本廠商承認已了解並經過通盤考量下列補充規定：

補充規定第○○○○○號，發文日期○○年○○月○○日，文號○○○○○。

補充規定第○○○○○號，發文日期○○年○○月○○日，文號○○○○○。

二、本廠商確認同意接受主辦機關前開投標須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件標價。本廠商若得標，將遵照投標須知文件及其補充規定完成本案。

三、今願提出標價

權利金總價新台幣：○○佰○○拾○○億○○仟○○佰○○拾○○萬○○仟○○佰○○拾○○元整。

投標廠商

公司名稱：○○○○○ (印鑑)

公司地址：○○○○○

公司負責人：○○○○○ (印鑑)

附註：

- 一、廠商所填權利金總價必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）逐位填寫，如有塗改請蓋章，不得漏寫或書寫其他文字或符號，否則標單無效。
- 二、廠商所填權利金報價有效期間至簽約日止。本標單決標後訂入契約內。
- 三、請蓋公司印鑑及負責人印鑑。否則標單無效。
- 四、本計畫公告底價為新台幣○○○○○元整。投標人所填權利金總價若低於公告底價，則為不合格標，喪失參與比價資格。
- 五、投標須知所載的權利金分期繳納方式，廠商得提前付款。因此縮減付款期數者，前四期各期金額不得少於「權利金提前繳款分期繳納方式提案單」所載之各期應付金額。如廠商擬提前付款者，請續填次頁「提案單」，與本頁併同裝訂並加蓋騎縫章。投標人關於分期繳納之提案違反本項規定並對政府有不利影響者，亦為不合格標，喪失參與比價資格。下列由主辦機關於開標後勾選填寫。

不低於底價  合格

低於底價  不合格

## 權利金提前繳款分期繳納方式提案單（格式）

權利金總價新台幣：○○佰○○拾○○億○○仟○○佰○○拾○○萬○○仟○○佰○○拾○○元整。

（上述金額應與價格標單所載相同，否則，將不予考慮本項分期建議文件。廠商若得標，仍應依價格標單所載總價與投標須知文件之要求履約）

第一期：	規定時間：	投資契約簽訂 15 日內	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(不得少於○○○元)	所佔比例：	%
第二期：	規定時間：	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 15 日內	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(前 2 期金額加總不得少於○○○元)	所佔比例：	%
第三期：	規定時間：	取得建造執照後 15 日內	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(前 3 期金額加總不得少於○○○元)	所佔比例：	%
第四期：	規定時間：	向建築主管機關申請開工日後 7 日內(即『開工前』)	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(前 4 期金額加總不得少於○○○元)	所佔比例：	%

第五期：	規定時間：	實施者依據權利變換結果，列冊送請○○○政府辦理囑託登記申請後7日內（即『所有權登記後7日內』）	規定比例：	○○○ %
	建議金額：	(不得多於0元)	所佔比例：	%

投標廠商

公司名稱：○○○○○

(印鑑)

公司地址：○○○○○

公司負責人：○○○○○

(印鑑)

外國廠商參與採購之資格文件一覽表

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
<p>投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準（以下簡稱本標準）第3條第1項第1款</p>	<p>廠商登記或設立之證明。如公司登記或商業登記證明文件、設立或營業登記證、工廠登記證、行業登記證、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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外國廠商應提出之資格證明文件，依政府採購法（以下簡稱本法）第36條第3項及本標準第12條規定辦理。</li> <li>2. 外國之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供機關採購標的之法人、機構或團體，如須在我國設立營業據點始得完成履約事項者，例如清潔勞務、營運管理、維修保固等，招標文件可規定須附具經我國政府認許之分公司、分支機構或辦事處等登記證明文件；可跨國提供採購標的者，如貨物進口、以書面或電子網路傳輸採購標的(如軟體設計)或在台有代理人者，不在此限。</li> <li>3. 對於須經我國目的事業主管機關許可始得設立登記，並申請核發相關登記證始得營業之行業廠商(例如依「工程技術顧問公司管理條例」第8條第1項規定：「經營工程技術顧問公司，應經主管機關許可，始得申請公司設立或變更登記；經公司設立或變更登記，並向主管機關申請核發領得工程技術顧問公司登記證，及加入工程技術顧問全國商業同業公會或地方同業公會後，始得營業。」營造業法第4條規定：「營造業非經許可，領有登記證書，並加入營造業公會，不得營業。」)，招標文件可規定該等資格證明文件於投標時檢附，以免廠商得標後無法履約，或因申請許可及設立登記之作業時程延遲履約期限。</li> </ol>
<p>本標準第3條第1項第2款</p>	<p>廠商納稅之證明。如營業稅或所得稅等。</p>	<p>外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條規定辦理。</p>

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
本標準第3條第1項第3款	廠商依工業團體法或商業團體法加入工業或商業團體之證明。如會員證。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本標準第3條第6項規定：「…投標廠商為外國廠商者，得免附具」。</li> <li>2. 依90年8月23日「臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域與美國政府採購協議」第1點協議略以，我國確保適用GPA之所有採購，其招標機關不會規定美商加入當地工商業團體以作為其參與招標程序之條件；在審標或決標時不會考量廠商是否加入該等團體。該等採購決標後，中華台北同意對於加入當地工商業團體之規定，及該等團體對於會員之規定，須符合不歧視原則，且除了合理之會員費外，不得構成貿易障礙。</li> <li>3. 對於依我國法令規定須加入公會始得營業之特定行業，例如工程技術顧問業、營造業，招標文件預為規定外國廠商得標後須依我國法令及契約規定辦理。</li> </ol>
本標準第4條第1項第1款	廠商具有製造、供應或承做能力之證明。如曾完成與招標標的類似之製造、供應或承做之文件、招標文件規定之樣品、現有或得標後可取得履約所需設備、技術、財力、人力或場所之說明或品質管制能力文件等。	外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。
本標準第4條第1項第2款	廠商具有如期履約能力之證明。如迄投標日止正履行中之所有契約尚未完成部分之總量說明、此等契約有逾期履約情形者之清單、逾期情形及逾期責任之說明、律師所出具之迄投標日止廠商涉及賠償責任之訴訟中案件之清單及說明或廠商如得標則是否確可如期履約及如何能如	外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
	期履約之說明等。	
本標準第4條第1項第3款	廠商或其受雇人、從業人員具有專門技能之證明。如政府機關或其授權機構核發之專業、專技或特許證書、執照、考試及格證書、合格證書、檢定證明或其他類似之文件。	屬我國法令規定須有我國一定專門技能人員始得從事之業務(例如技師之簽證業務等),除經由國與國相互認許資格之外國廠商,依相互認許情形辦理外,外國廠商仍應符合我國法令及招標文件之規定。
本標準第4條第1項第4款	廠商具有維修、維護或售後服務能力之證明。如維修人員經專業訓練之證明、設立或具有或承諾於得標後一定期間內建立自有或特約維修站或場所之證明等。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外國廠商應提出之資格證明文件,依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。</li> <li>2. 對於「維修人員經專業訓練之證明」乙項,應注意不得有不當限制競爭,並以具備履約所必須之能力者為限。</li> </ol>
本標準第4條第1項第5款	廠商信用之證明。如票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶或最近一年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外國廠商應提出之資格證明文件,依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。</li> <li>2. 招標文件得規定外國廠商出具「會計師簽證之財務報表」。</li> </ol>

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
本標準第5條第1項第1款	具有相當經驗或實績者。其範圍得包括於截止投標日前五年內，完成與招標標的同性質或相當之工程、財物或勞務契約，其單次契約金額或數量不低於招標標的預算金額或數量之五分之二，或累計金額或數量不低於招標標的預算金額或數量，並得含採購機關(構)出具之驗收證明或啟用後功能正常之使用情形證明。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。</li> <li>2. 招標文件規定投標廠商需提出之經驗或實績證明文件，其所載金額之幣別如與招標文件規定不同時，以招標文件所載匯率折算之。未載明者，以等標期內由廠商擇定任一辦公日臺灣銀行外匯交易收盤即期賣出匯率折算之。</li> </ol>
本標準第5條第1項第2款	具有相當人力者。其範圍得包括投標廠商現有與承包招標標的有關之專業或一般人力證明。	外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。
本標準第5條第1項第3款	<p>具有相當財力者。其範圍得包括實收資本額不低於招標標的預算金額之十分之一，或經會計師簽證或審計機關審定之上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表，其內容合於下列規定者：</p> <p>(一) 淨值不低於招標標的預算金額十二分之一。</p> <p>(二) 流動資產不低於流動負債。</p> <p>(三) 總負債金額不超過淨值四倍。但配合民營化政策之公營事業參加投標者，不在此限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。</li> <li>2. 招標文件規定投標廠商需提出之財力證明文件，其所載金額之幣別如與招標文件規定不同時，以招標文件所載匯率折算之。未載明者，以等標期內由廠商擇定任一辦公日臺灣銀行外匯交易收盤即期賣出匯率折算之。</li> </ol>

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
<p>本標準第 5 條第 1 項第 4 款</p>	<p>具有相當設備者。其範圍得包括完成與招標標的同性質或相當之工程、財物或勞務所需之自有設備。其尚無自有者，得以租賃、租賃承諾證明或採購中或得標後承諾採購證明代之。</p>	<p>外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第 36 條第 3 項及本標準第 12 條、第 14 條規定辦理。</p>
<p>本標準第 5 條第 1 項第 5 款</p>	<p>具有符合國際或國家品質管理之驗證文件者</p>	<p>外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第 36 條第 3 項及本標準第 12 條、第 14 條規定辦理。</p>