

臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號  
等3筆市有土地設定地上權案

投標須知

中華民國一一一年六月

## 目錄

一、一般說明	1
1.1 聲明事項	1
1.2 名詞定義	2
二、本案招標土地資料	6
三、土地用途及使用限制	7
四、契約期間、權利金、超額利潤回饋機制及土地租金	11
4.1 契約期間及地上權存續期間	11
4.2 權利金	11
4.3 超額利潤回饋機制	12
4.4 土地租金	12
五、投標作業規定	14
5.1 投標人資格及證明文件	14
5.2 價格標單	18
5.3 投資計畫書	19
5.4 其他投標文件	22
5.5 招標文件領取	23
5.6 招標文件疑義釋疑及處理	23
5.7 投標人應繳押標金及繳付方式	23
5.8 投標文件封裝方式及受理時間	24
六、資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標及決標作業	26
6.1 資格審查	26
6.2 投資計畫書評選	27
6.3 開啟價格標	28
6.4 決標	29
6.5 得標人之遞補	30
6.6 押標金之領回	31
6.7 押標金之沒收	31
七、履約保證金及契約簽訂	33
7.1 履約保證金金額及繳付方式	33
7.2 設定地上權契約之簽訂	34
八、其他	36

## 附件

附件一	本基地地籍清冊及地籍示意圖.....	1
附件二	都市計畫土地使用分區示意圖.....	3
附件三	社會住宅內商業設施使用組別特別規範.....	4
附件四	投標文件檢核表.....	5
附件五	投標廠商切結書.....	6
附件六	合作聯盟協議書.....	10
附件七	中文翻譯切結書.....	12
附件八	定期存款存單質權設定申請書.....	13
附件八之一	定期存款存單質權設定覆函.....	14
附件九	價格標單.....	15
附件十	授權書.....	16
附件十一	投標文件套封檢核表.....	17
附件十二	資格及押標金繳交證明文件套封.....	18
附件十三	價格標單套封.....	19
附件十四	投標文件套封.....	20
附件十五	投資計畫書評選辦法.....	21

# 臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆 市有土地設定地上權案

## 投標須知

### 一、一般說明

#### 1.1 聲明事項

- 1.1.1 為促進市有土地活化利用、提升使用效率、增加社會住宅及健全都市發展等目的，臺北市政府(以下簡稱本府)依據「土地徵收條例」第44條及「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第2條之規定，由臺北市政府地政局土地開發總隊(以下簡稱招標機關)將臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地(以下簡稱本基地)以設定地上權方式辦理公開招商。
- 1.1.2 本投標須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本投標須知及其附件、附錄(以下簡稱本須知)對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出投標文件。
- 1.1.3 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人及得標人。
- 1.1.4 招標機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，投標人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權案」(以下簡稱本案)執行之未來可能變遷狀況。招標機關對上述所提供之參考資料及其附件內容之精確完整，並不負任何保證責任，投標人不得以任何理由向本府或招標機關提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.5 投標人應自行至本基地現場勘查，並應自行瞭解本基地實況及完整評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.6 投標人應於投標前詳細審閱本須知。投標人提送投標文件即表示已完全瞭解，並同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，不得提出任何附帶條件或但書。如投標人於投標文件提出任何附帶條件或但書，視為無記載。

- 1.1.7 投標人對本須知之內容應充分瞭解，如認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知規定時限內依規定方式提出請求澄清。招標機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義悉依招標機關之解釋為準。
- 1.1.8 本府及招標機關不負擔投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間不論因任何情況變更或終止本案時，本府及招標機關不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。
- 1.1.9 投標人如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。
- 1.1.10 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定，各條之內容效力悉依各條之條文文字為準。
- 1.1.11 本須知所載之日期，除另有規定者外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。本須知所訂之期限，均至該期限末日下午5時止，如期限末日為停止上班日，順延至恢復上班第1日下午5時止。
- 1.1.12 投標人、得標人依本須知規定所應繳納予招標機關之各種款項，繳納幣別皆以新臺幣為限。
- 1.1.13 本須知未盡事項，悉依土地徵收條例、臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法及中華民國相關法令規定辦理。

## 1.2 名詞定義

### 1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

### 1.2.2 本府

指臺北市政府。

### 1.2.3 招標機關

指臺北市政府地政局土地開發總隊。

### 1.2.4 本案

指臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土

地設定地上權案。

#### 1.2.5 本基地

指提供得標人設定地上權並興建營運之基地，即臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地，總面積4,636.96平方公尺(實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準)。

#### 1.2.6 建物

指本基地範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。

#### 1.2.7 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一公司或合作聯盟。

#### 1.2.8 合作聯盟

指由2家以上5家以下符合本須知第5.1.1.1.2條規定之公司，為參與本案投標所組成之合作團體，其成員包含授權代表公司與一般成員。

#### 1.2.9 合作聯盟之授權代表公司

指經合作聯盟全體成員授權為投標本案之全權代表公司，代表投標本案之合作聯盟處理各階段包括資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標、比價及與本案有關之一切事宜。

#### 1.2.10 合作聯盟之一般成員

指合作聯盟內除授權代表公司以外之各成員。

#### 1.2.11 資格合格投標人

指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與投資計畫書評選之投標人。

#### 1.2.12 入圍投標人

指依本須知規定，通過資格審查，且投資計畫書經評選委員會評選達入圍標準之投標人。

#### 1.2.13 得標人

指依本須知規定，通過資格審查及投資計畫書評選達入圍標準，並經開啟價格標程序，經確定為提出最高投標權利金者；或次得標人依本須知規定遞補為得標人者。

#### 1.2.14 次得標人

指依本須知規定，通過資格審查及投資計畫書評選達入圍標準，並經開啟價格標程序，經確定為提出次高投標權利金者。

#### 1.2.15 投資計畫書

指投標人依本須知規定，投標參與本案所研提之投資興建及營運計畫內容。

#### 1.2.16 投資執行計畫書

指得標人於本契約簽訂次日起60日內，依評選委員會、本府意見及評選會議承諾事項修正「投資計畫書」，提出「投資執行計畫書」草案，送經本府同意後為「投資執行計畫書」。

#### 1.2.17 評選委員會

指本府或招標機關為評選本案投標人之投資計畫書，所成立之「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權案評選委員會」組織。

#### 1.2.18 評選會議

指評選委員會為評選本案投標人之投資計畫書，所召開之會議。

#### 1.2.19 本契約

指「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權契約」。

#### 1.2.20 專案公司

指以本案得標人為發起人，依我國相關法令及本須知第7.2條規定設立之股份有限公司，並以該名義與本府簽訂本契約者。

#### 1.2.21 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款存單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

#### 1.2.22 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路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。

#### 1.2.23 社會住宅

指本基地範圍內興建之建物專供符合「臺北市社會住宅出租辦

法」資格者承租之用之住宅及其必要附屬設施。

#### 1.2.24 營運開始日

指得標人完成本案興建並取得使用執照後，經得標人書面載明營運開始之日期，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請本府同意，並以本府書面同意得標人所報之日定之。



## 二、 本案招標土地資料

- 2.1 本基地為臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地，總面積計4,636.96平方公尺（約1,402.68坪），土地所有權人為臺北市，土地管理機關為臺北市政府地政局土地開發總隊。有關本基地之土地標示、面積、公告地價、公告土地現值、土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料詳附件一，並以簽訂本契約時之土地登記簿、地籍圖所載及都市計畫書圖為準。
- 2.2 本基地之土地使用分區為「第二種住宅區(特)」，使用分區示意圖詳附件二，並請自行參考臺北市政府於民國93年2月23日府都二字第09305141100號公告實施「擬定臺北市士林官邸北側住宅區細部計畫案」及臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定。

### 三、 土地用途及使用限制

- 3.1 本基地興建之建物應依建築法、都市計畫法、臺北市土地使用分區管制自治條例、本基地所屬都市計畫書圖及相關法令規定辦理，得標人或經其同意為使用之第三人就本基地及建物之使用，應符合建築法、都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令規定及所屬都市計畫書圖規定。
- 3.2 本案所有建物之起造人應為依本須知第7.2條規定與本府簽訂本契約之人，不得變更。但依本契約第4.4.3條約定辦理信託者，不在此限。
- 3.3 本案應於地上權設定登記完成之日起5年內取得全部建物之使用執照，得標人得於必要時申請本府同意延長1年，申請延長次數以1次為限。
- 3.4 本基地地上權及建物之處分及使用方式，悉依本契約第4.4條及第4.5條約定辦理，且不得分割、移轉本基地建物所有權。除依本契約第4.5.3條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本基地建物之使用權。
- 3.5 本案所興建之建物不得出售，並提供一定比例之社會住宅，其餘依都市計畫法及土地使用分區管制相關法令規定使用，惟不得違反社會住宅內商業設施使用組別特別規範(詳附件三)之規定。
- 3.6 本基地不得申請容積移出。
- 3.7 得標人符合下列條件，得依據相關規定以本基地申請容積移入，並以書面通知本府備查：
  - 3.7.1 得標人對於移入之容積應無條件贈與為市有，不得請求任何補償。
  - 3.7.2 得標人應自行負擔辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（包括但不限於代金）。
  - 3.7.3 得標人未能完全使用其獲准移入之容積者，不得申請移轉至其他土地。
- 3.8 本基地採現狀點交。
- 3.9 本基地於工程或開發行為進行中，如有發現具古蹟價值之建造物、疑似遺址時，應即依文化資產保存法等相關規定，停止工程或開發

行為之進行，並報本府處理。就其影響期間，本府同意得標人得申請延長取得使用執照期間，其延長期限及次數不受本須知第3.3條之限制。如於本基地發現化石、錢幣、有價文物、古蹟、具有考古或地質研究價值之結構物、物品或其他有價埋藏物，應即通知本府，得標人不得占為己有。

3.10 配合本府光纖到府政策，本基地所興建之建物，應將光纖列為建物必備線路。

3.11 得標人於本契約期間享有本基地內各建物之命名權，惟命名名稱須經本府事前同意，於本契約期間屆滿或終止後各建物之命名權回歸本府所有。

3.12 本基地所興建之建物，各棟公設比應為總樓地板面積之35%以下。計算方式如下：

3.12.1 公設比計算方式： $(\text{總共用部分面積}-\text{車位與車道面積}) / (\text{總登記面積}-\text{車位與車道面積}) * 100\%$

3.12.2 總共用部分面積：係指大公+小公合計面積。

3.12.3 總登記面積：主建物面積+附屬建物面積+共用部分面積（含車位與車道面積）。

3.13 本基地所興建之建物，應於取得使用執照後2年內取得綠建築銅級以上標章及智慧建築合格級以上標章，並取得「耐震標章」及「無障礙住宅建築標章」。

3.14 社會住宅

3.14.1 本基地興建之建築物地上層應提供80%總容積樓地板面積作為社會住宅使用，其中應依住宅法第4條規定之比率出租予經濟或社會弱勢者。

3.14.2 社會住宅房型及坪數規劃應符合下列規定：

3.14.2.1 1房型(7~12坪)

(1客餐廳+1廚房可不隔間+1臥房+1衛浴)

3.14.2.2 2房型(13~17坪)

(1客餐廳+1廚房+2臥房+1.5衛浴)

3.14.2.3 3房型(18~24坪)

(1客餐廳+1廚房+3臥房+2衛浴)

3.14.2.4 房型配比為1房型70%、2房型20%、3房型10%(得視個案基地條件並經本府審查同意後之各房型比例酌予加減10%)。

3.14.2.5 以上坪數為主建物面積(不含附屬建物面積、共用部分面積)；對外說明時，則以登記面積為準；實際規劃設計時，除1房型外，其他類型可視基地條件增減約2坪。

3.14.2.6 半套衛浴設備，以設置洗手檯及馬桶為原則；全套衛浴設備，以設置洗手檯、馬桶及淋浴設備及空間為原則。

3.14.3 本案提供作為社會住宅使用之建物，應依「社會住宅規劃設計基準需求」(詳契約附件三)規劃設計及興建。

3.14.4 有關社會住宅後續經營管理相關規範悉依本契約第3.3.14.4至3.3.14.7條約定辦理。

### 3.15 得標人應依興建相關規範辦理

3.15.1 得標人應於本契約簽訂日次日起60日內，依評選委員會、本府意見及評選會議承諾事項修正「投資計畫書」，提出「投資執行計畫書」草案，送請本府同意後為「投資執行計畫書」，作為興建及營運本案之依據。如「投資執行計畫書」草案經本府審視後須修正，本府得書面通知得標人限期修訂，得標人應依本府之意見修訂，不得拒絕。

3.15.2 得標人提送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過之建築規劃結果，如與本須知第3.15.1條之「投資執行計畫書」內容不同，得標人應配合修正「投資執行計畫書」相關內容，並送經本府同意。但得標人不因此而豁免任何契約應遵守事項。「投資執行計畫書」之內容嗣後如因本案用地發生土地使用分區管制規定變更、或有相關主管機關之審查意見、或因發生不可抗力與除外情事等因素發生時，亦應修正，並應報請本府同意。

3.15.3 得標人負責本案之設計及興建，應符合本須知、本契約及「投資執行計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規

定興建各項設施。

- 3.15.4 各相關目的事業主管機關如依法要求得標人調整規劃設計與施工內容時，得標人應無條件配合辦理調整，並配合修訂投資執行計畫書。除本契約另有約定外，上開情事非屬本契約第7章所約定除外情事或不可抗力之範圍，得標人不得據此向本府為任何請求補償或賠償，或主張減輕或免除關於本契約之義務。
- 3.15.5 得標人於取得使用執照前，應於每年1月31日及7月31日前定期提送執行管理報告予本府備查。

## 四、 契約期間、權利金、超額利潤回饋機制及土地租金

### 4.1 契約期間及地上權存續期間

#### 4.1.1 契約期間

本契約期間自本契約簽訂日起算，至地上權存續期間屆滿之日  
止。

#### 4.1.2 地上權存續期間

本案地上權存續期間為55年，起迄日以土地登記簿記載為準。

### 4.2 權利金

4.2.1 權利金底價為新臺幣2,200萬元整，投標人之投標權利金金額  
不得低於底價，經公開競標後以最高投標權利金計收。

4.2.2 權利金分三期依下列規定繳付：

#### 4.2.2.1 第1期

本契約簽訂之日起15日內繳付權利金30%。

#### 4.2.2.2 第2期

取得建造執照之日起15日內繳付權利金30%。

#### 4.2.2.3 第3期

取得使用執照之日起15日內繳付權利金40%。

4.2.3 本府營業稅之負擔：

本案招標時，本府之權利金收入依法應繳納營業稅，得標人所  
繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。但嗣後本府之權利金  
收入如依法免繳營業稅者，自本府免繳納營業稅起，得標人應  
繳之權利金免外加該營業稅。

4.2.4 除本須知另有規定外，得標人如未依本須知第7.2.1.1條、第  
7.2.1.2條、第7.2.2.1條或第7.2.2.2條規定簽訂本契約，招  
標機關應依本須知第6.7.2條規定沒收押標金（若已繳付履約  
保證金，則履約保證金無息退回）。得標人於完成本契約簽訂  
後，除本契約第9.2.2.2.3條及第10.2.2.3.2條另有約定外，  
不得以任何理由要求返還已繳付之各期權利金。

4.2.5 得標人繳付權利金方式悉依本契約第5.1.4條約定辦理。

4.2.6 得標人如依本須知第7.2.1.3條規定以單獨投標人名義與本府簽訂契約者，得將押標金轉換為應繳第1期權利金之一部分。

#### 4.3 超額利潤回饋機制

4.3.1 得標人應於投資執行計畫書載明各年度預估營業收入，當年度實際營業收入高於投資執行計畫書所載當年度預估營業收入120%部分，其超額部分將依下列級距對應之收取比例收取累進之超額利潤回饋金。

收取級距	收取百分比
預估營業收入 $\times 120\%$ $<$ 實際營業收入 $\leq$ 預估營業收入 $\times 130\%$	1%
預估營業收入 $\times 130\%$ $<$ 實際營業收入 $\leq$ 預估營業收入 $\times 140\%$	2%
實際營業收入 $>$ 預估營業收入 $\times 140\%$	3%

4.3.2 超額利潤回饋金依下列規定繳付：

得標人自開始營運日起計收超額利潤回饋金，並於每年6月30日前一次繳付前一年度之超額利潤回饋金，且於本契約期間屆滿或本契約終止當年，得標人應於屆滿日或終止日後60日內繳納當年度之超額利潤回饋金。逾期未繳納完成時，無須本府再行書面催告，得標人即為給付遲延。

4.3.3 本府營業稅之負擔：

本府之超額利潤回饋金收入依法應繳納營業稅，得標人所繳之超額利潤回饋金應外加該營業稅後一併繳付。但嗣後本府之超額利潤回饋金收入如依法免繳營業稅者，自本府免繳納營業稅起，得標人應繳之超額利潤回饋金免外加該營業稅。

4.3.4 得標人繳付超額利潤回饋金方式悉依本契約第5.2.4條約定辦理。

#### 4.4 土地租金

4.4.1 得標人應依本契約第5.3條約定繳付土地租金。

4.4.2 本府營業稅之負擔：

本案招標時，本府之土地租金收入依法應繳納營業稅，得標人

所繳之土地租金應外加該營業稅後一併繳付。但嗣後本府之土地租金收入如依法免繳營業稅者，自本府免繳納營業稅起，得標人應繳之土地租金免外加該營業稅。



## 五、投標作業規定

### 5.1 投標人資格及證明文件

#### 5.1.1 投標人之一般資格及證明文件

##### 5.1.1.1 一般資格規定

本案得採單獨投標或合作聯盟方式投標。同一投標人就本案之投標以1標為限，亦即單獨投標人不得為本案其他單獨投標人或其他合作聯盟之成員；合作聯盟之各成員不得為本案其他單獨投標人或其他合作聯盟之成員。

##### 5.1.1.1.1 單獨投標

採單獨投標者，投標人應符合下列資格之一：

1. 我國公司，係指依中華民國法令成立之我國公司。
2. 外國公司，係指下列情形之一：
  - (1) 外國公司依中華民國法令於境內設立之外國分支機構。
  - (2) 依外國法令設立並存續之外國公司。

##### 5.1.1.1.2 合作聯盟

1. 本案允許2家以上5家以下之公司以合作聯盟方式參與本案投標。
2. 合作聯盟之成員應包含授權代表公司與一般成員，各成員均應為符合本須知第5.1.1.1.1條規定具單獨投標資格者。

##### 5.1.1.2 一般資格證明文件

單獨投標人應提出其一般資格證明文件；如為合作聯盟投標人，應出具各成員之一般資格證明文件，其提送規定如下：

##### 5.1.1.2.1 投標人為我國公司

投標人應檢具「登記機關核准公司登記之核准函」、「公司（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/mainNew/subclassNAction.do?method=getFile&pk=23>）之公司及分公司基本資料查詢之公司基本資料」，或「依公司法第392條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本」。

#### 5.1.1.2.2 投標人為外國公司

1. 如為本須知第5.1.1.1.1條第2款第（1）目之外國公司，投標人應檢具「外國公司（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/subclassNAction.do?method=getFile&pk=23>）之公司及分公司基本資料查詢之分公司基本資料」。
2. 如為本須知第5.1.1.1.1條第2款第（2）目之外國公司，投標人應檢具得證明公司合法組織存續營業之任何文書（例如：公司登記證明文件、營業執照、主管官署證明函等）影本。

### 5.1.2 投標人之財務資格及證明文件

#### 5.1.2.1 財務資格規定

- 5.1.2.1.1 採單獨投標者，投標人之實收資本額（股份有限公司）、資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）或在中華民國境內營運資金（外國公司）不得低於新臺幣3億元。
- 5.1.2.1.2 採合作聯盟方式投標者，授權代表公司之實收資本額（股份有限公司）、資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）或在中華民國

國境內營運資金（外國公司）不得低於新臺幣1.5億元；合作聯盟之各成員（含授權代表公司及一般成員）之實收資本額（股份有限公司）、資本總額（有限公司、無限公司或兩合公司）或在中華民國境內營運資金（外國公司）合計不得低於新臺幣3億元。

#### 5.1.2.2 財務資格證明文件

##### 5.1.2.2.1 資本額證明文件

1. 投標人應出具本須知第5.1.2.1條規定之實收資本額、資本總額或在中華民國境內營運資金相關證明文件影本。
2. 投標人如為本須知第5.1.1.1.1條第2款第（2）目之外國公司，而無法提出本須知前款規定之文件時，應以PricewaterhouseCoopers、Deloitte、Ernst &Young、KPMG四大會計師事務所簽證之最近1年度（設立未滿1年者，應提供設立至本案公告時最近1期）財務報告書取代，且該報告書應由上述四大會計師事務所於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻譯成中文（財務報告書無須辦理公證或認證）。財務報告書中有關「營運資金(即流動資產與流動負債之淨額)」之數額不得低於本須知第5.1.2.1條規定之數額。

##### 5.1.2.2.2 財務報告書

1. 單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員應提出最近1年度（設立未滿1年者，應提供設立至本案公告時最近1期）經會計師查核簽證之財務報告書影本。
2. 投標人若屬本須知第5.1.1.1.1條第2款第（1）目之外國公司，須提出在臺灣地

區設立分公司最近1年度（設立未滿1年者，應提供設立至本案公告時最近1期）經會計師查核簽證之財務報告書影本。

3. 投標人若屬本須知第5.1.1.1.1條第2款第（2）目之外國公司，應提出PricewaterhouseCoopers、Deloitte、Ernst &Young、KPMG 四大會計師事務所簽證之最近1年度（設立未滿1年者，應提供設立至本案公告時最近1期）財務報告書，且該報告書應由上述四大會計師事務所於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻譯成中文。

4. 財務報告書無須辦理公證或認證。

5.1.2.2.3 財務資格證明文件所載金額為外幣者，其匯率換算基準：以本案公告日前一辦公日臺灣銀行外匯交易收盤即期賣出匯率折算為新臺幣。

#### 5.1.3 以合作聯盟方式投標者之其他證明文件

合作聯盟投標人應檢具「合作聯盟協議書」（詳附件六）。合作聯盟協議書應由合作聯盟各成員共同簽署，其內容至少包括發起設立專案公司之持股比例、授權代表簽署價格標單、資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標及比價之代表公司及其代表人，以及其他協議事項，合作聯盟協議書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

#### 5.1.4 證明文件之公證或認證

5.1.4.1 出具之證明文件為中華民國政府機關所出具之文書時，無須公證或認證。

5.1.4.2 出具之證明文件為中華民國境內之私人機構或個人所出具之文書時，須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

5.1.4.3 出具之證明文件為外國政府機構所出具之文書時，須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

- 5.1.4.4 出具之證明文件為外國私人機構或個人所出具之文書時，須該國公證機構之公證或認證，並經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。
- 5.1.4.5 出具之證明文件為大陸地區政府機構所出具之文書時，須經大陸地區公證機構之公證，並經財團法人海峽交流基金會（以下簡稱海基會）驗證。
- 5.1.4.6 出具之證明文件為大陸地區私人機構或個人所出具之文書時，須經大陸地區公證機構之公證，並經海基會驗證。
- 5.1.4.7 出具之證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與中文翻譯切結書（詳附件七）。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證，或我國法院公證人或民間公證人之認證。中文翻譯切結書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。
- 5.1.5 投標人所提出之證明文件為影本者，招標機關於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為投標無效，並沒收押標金。
- 5.1.6 投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，且應檢附經該國公證機構公證或認證，並經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證之授權文件，該授權文件亦應符合本須知第5.1.4條之規定。

## 5.2 價格標單

- 5.2.1 投標人應以原子筆、鋼筆或機器打印等不易塗改之書寫工具，以正體中文填寫價格標單（詳附件九）。
- 5.2.2 價格標單之投標權利金金額應以正體中文大寫書寫，且不得低於本須知第4.2.1條規定之權利金底價，亦不得塗改。
- 5.2.3 投標人應於價格標單註明單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司之名稱、統一編號、地址及代表人名稱，並應加蓋與投標廠商切結書相同之投標人名稱章(大章)及代表人章(小章)。
- 5.2.4 以合作聯盟方式投標者，由合作聯盟協議書所載之授權代表公

司及其代表人，依本須知第5.2.3條規定方式代表出具價格標單。

### 5.3 投資計畫書

#### 5.3.1 投標人應提出投資計畫書，撰寫方式如下：

5.3.1.1 投資計畫書各章節內容應以中文、由左而右橫向書寫，必要時得以英文附註表示，如中文與英文有所不同時，以中文為準。紙張大小應以 A4直式為標準格式（圖表若因需要，可以 A3摺頁式為之），並加封面、目錄、摘要及封底，採雙面印刷，於左側膠裝成冊，並印製20份投標。如投資計畫書份數不足者，不足份數得由招標機關以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由投標人自行負責。

5.3.1.2 投資計畫書之封面應註明本案名稱及投標人名稱（單獨投標人、合作聯盟之授權代表公司），並應加蓋與投標廠商切結書相同之投標人名稱章（大章）及代表人章（小章）。

5.3.1.3 投資計畫書之摘要，應說明投資計畫書各章節重要內容，且頁數不得超過 A4規格10頁。

5.3.1.4 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。投資計畫書之本文（不含投資計畫書之摘要）合計不超過 A4規格150頁為原則（A3規格以2頁計），附件部分頁數不予限制。

5.3.1.5 投資計畫書中之任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處加蓋單獨投標人、合作聯盟之授權代表公司代表人印章。

#### 5.3.2 投資計畫書內容

投標人應依本須知暨本基地所屬之都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市區段徵收土地標售標租設定地上權辦法及其他相關法令規定，就本基地範圍進行規劃設計，並提出投資計畫書。投資計畫書之內容應包括但不限於下列項目：

### 5.3.2.1 摘要

#### 5.3.2.2 第一章：團隊組織及相關實績

1. 投標人之公司組織、背景、商譽、相關企業、財務及經營狀況。
2. 相關投資開發、設計施工、營運管理之相關實績。
3. 投標人或新設專案公司之組織管理架構、經營團隊專業經營人之資歷經驗（如屬股份有限公司者，應另就股權結構、股東成員及股款募集計畫予以說明）。

#### 5.3.2.3 第二章：開發構想

1. 計畫目標及開發經營理念
2. 開發構想  
整體發展構想、地標意象、空間機能、開發規模及量體等。

#### 5.3.2.4 第三章：規劃設計及施工計畫

1. 建築規劃設計  
各樓層空間機能及面積配比(依本契約附件八「社會住宅規劃設計基準需求」規劃)、動線規劃、開放空間、機能分區、建築造型及色彩、結構計畫、建築防災計畫、夜間照明、景觀植栽及綠化、本案與周邊環境之融合關係等設計理念；並以必要之圖說（包括且不限於配置圖、平、立、剖面圖、透視圖等，比例尺不得小於1/200）清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
2. 交通分析與規劃  
周邊道路系統、大眾運輸系統（包含捷運站、公車站、YouBike 租賃站及相關大眾運輸場站等）行人及車行動線規劃、停車空間配置（包含汽機車、身障汽機車、電動汽機車、自行車等）、對周邊交通衝擊之分析及因應交通改善對策研擬。
3. 綠建築及智慧建築規劃

綠建築及智慧建築規劃設計內容及節能減碳作法；綠建築標章銅級以上及智慧建築標章合格級以上取得計畫。

#### 4. 施工及品管計畫

施工計畫（包含預估各項工程興建開始及完成日期）、興建期投入成本（包含工程造價及各開發項目預估）、工程管理計畫（包含管理組織架構）、品管計畫等。

### 5.3.2.5 第四章：社會住宅營運執行計畫

1. 社會住宅設置計畫(包含總容積樓地板面積作為社會住宅使用之比率，其中提供出租予經濟或社會弱勢者之比率)
2. 社會住宅營運管理構想  
營運管理構想、服務項目
3. 社會住宅經營管理計畫  
經營策略、行銷推廣計畫、出租對象及租金收費方案。
4. 社會住宅管理人員配置及組織架構
5. 社會住宅安全管理計畫  
防災及緊急應變計畫、節能減碳推廣計畫。
6. 社會住宅維護管理計畫  
活動管理計畫、資產及設施設備管理維護計畫。

### 5.3.2.6 第五章：財務規劃及風險分析

財務計畫所設算之權利金金額依本須知第4.2.1條規定之權利金底價進行撰寫，惟本案實際計收之權利金金額應以權利金價格標單所填具之金額為準。內容包含如下：

1. 財務基本假設說明。
2. 興建期投入成本分析、營運收支預估（含重增置成本預估）。
3. 資金籌措計畫。



4. 財務效益分析、預估財務報表、敏感度分析。
5. 風險管理及保險計畫。

## 5.4 其他投標文件

### 5.4.1 投標文件檢核表（詳附件四）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

### 5.4.2 投標廠商切結書（詳附件五）

本切結書文字內容不得變更修正。單獨投標人，其切結書應由其代表人簽署之。合作聯盟之投標人由各成員之代表人簽署之。本切結書應經我國法院公證人公證或民間公證人公證或認證。投標人如屬公職人員或關係人者，需續填公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表。

### 5.4.3 合作聯盟協議書（詳附件六）

本協議書文字內容不得變更修正。本協議書內合作聯盟投標人成員欄位如不敷使用，請自行重製。本協議書所列項目為本須知規定之必要記載項目，請覈實議定；合作聯盟投標人如有其他協議，請以另增列條文方式，覈實填載。本協議書之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。本協議書應經我國法院公證人公證或民間公證人公證或認證。

### 5.4.4 中文翻譯切結書（詳附件七）

本切結書文字內容不得變更修正。本切結書之單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。本切結書應經我國法院公證人公證或民間公證人公證或認證。

### 5.4.5 授權書（詳附件十）

本授權書文字內容不得變更修正。本授權書之單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。本授權書須經我國法院公證人公證或民間公證人之公證或認證。

### 5.4.6 押標金繳交證明

投標人應於提出投標文件前完成押標金之繳納，並取得證明已繳納押標金之收據或其他證明文件。

#### 5.4.7 投標文件套封檢核表（詳附件十一）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

### 5.5 招標文件領取

本案自公告之日起至民國111年9月7日止(上午8時30分至12時、下午1時30分至5時)，至本府工務局聯合採購發包中心（臺北市信義區市府路1號3樓南區，聯絡電話：02-27208889轉1122、3330）領取招標文件，逾期不予受理。招標文件之電子檔，置於本府工務局聯合採購發包中心網站首頁之「設定地上權投資資訊專區」及本府地政局土地開發總隊網站供投標人下載。

### 5.6 招標文件疑義釋疑及處理

5.6.1 投標人對本招標文件內容有疑義者，應於民國111年7月7日下午5時前，以書面向招標機關申請釋疑。

5.6.2 招標機關之回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前一日；如涉及變更或補充本須知內容者，招標機關應補充公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認本府工務局聯合採購發包中心網站首頁之「設定地上權投資資訊專區」及本府地政局土地開發總隊網站有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

### 5.7 投標人應繳押標金及繳付方式

#### 5.7.1 押標金

本案之押標金金額為新臺幣220萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

#### 5.7.2 押標金繳付方式

單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司應就下列方式擇一全額繳付：

5.7.2.1 金融機構所簽發之本票或支票，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人。

- 5.7.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人。
- 5.7.2.3 設定質權之金融機構定期存款存單，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為質權人。投標人並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認本府之權利，否則視為投標人未依本條規定提供押標金（定期存款存單質權設定申請書詳附件八，定期存款存單質權設定覆函詳附件八之一）。
- 5.7.2.4 投標人匯款存入下列帳戶，並取得匯款收據向招標機關提出，且押標金至遲應於收件截止時間之前入帳。  
銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處。  
帳戶名稱：臺北市政府地政局土地開發總隊平均地權基金。  
銀行帳號：16193912500005。

## 5.8 投標文件封裝方式及受理時間

投標人應詳閱本須知與全部招標文件，並依本須知相關規定與要求準備。投標文件應備齊於規定時間內送達指定處所。

- 5.8.1 投標人應將投標文件檢核表（詳附件四）、投標廠商切結書（詳附件五）、合作聯盟協議書（詳附件六，單獨投標人免附）、中文翻譯切結書（詳附件七，無外文證明文件者免附）、投標人一般資格證明文件、投標人財務資格證明文件、押標金繳交證明文件（不得補件、補正）裝入「資格及押標金繳交證明文件套封」（詳附件十二），並妥予密封。
- 5.8.2 投標人應將價格標單（不得補件、補正）裝入「價格標單套封」（詳附件十三），並妥予密封。
- 5.8.3 投標人應再將投標文件套封檢核表（詳附件十一）、資格及押標金繳交證明文件套封（詳附件十二）、價格標單套封（詳附件十三）及投資計畫書（20份，不得補件、補正）一併裝入大型封套或不透明容器，另將「投標文件套封」（詳附件十四）黏貼於其上，並妥予密封。
- 5.8.4 收件截止時間：

投標文件應以專人或掛號郵寄方式，於民國111年9月8日上午11時整以前送達或寄達「110204臺北市信義區市府路1號3樓南區，臺北市政府工務局聯合採購發包中心」，逾期送達或寄達者不予受理，遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班第1日之同一時間為收件截止時間。

- 5.8.5 投標人所提交之投標文件，概不退還，但有本須知第6.4.4條規定之情事者，不在此限。
- 5.8.6 投標文件一經投標後，投標人不得要求更改投標文件或內容。
- 5.8.7 投標人之投標文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合本須知規定。如有不實，無論是否已完成資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標作業或是否已簽約，招標機關得取消其資格。

## 六、資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標及決標作業

### 6.1 資格審查

- 6.1.1 本案於截止收件後，如無人投標，即為流標，招標機關得重新辦理招標。投標人達1家以上時，招標機關於收件截止日當日下午2時整，於本府地政局土地開發總隊4樓第一會議室（臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號4樓）進行資格審查。
- 6.1.2 資格審查時，由招標機關於資格審查當日開啟「資格及押標金繳交證明文件套封」，就投標人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查，以審查出資格合格投標人。
- 6.1.3 投標人所提投標文件，除「價格標單」及「押標金繳交證明文件」及「投資計畫書」不得補件、補正外，其餘投標文件認有不全或有疑義者，招標機關得另以書面通知投標人限期補件或補正。
- 6.1.4 投標人應審慎檢視所有投標文件，除本須知第6.1.3條規定外，投標人不得以任何理由請求補件或補正。
- 6.1.5 資格審查當日，各投標人最多派2名自然人代表或代理人出席資格審查，具代理身分代理人得應招標機關之要求進行說明；未到場者即放棄說明權利，但不影響其投標文件效力。
  - 6.1.5.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，該代表人應出示其身分證明文件正本，並應攜帶與投標廠商切結書相同之投標人名稱章及代表人章。
  - 6.1.5.2 投標人如由代理人(具代理人身分者限1人)到場進行說明者，該代理人應出示其身分證明文件正本及「授權書」(詳附件十)，供招標機關查驗。授權書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。
  - 6.1.5.3 投標人之代表人或代理人如未符合本須知第6.1.5.1條或第6.1.5.2條規定者，不得於資格審查會議進行說明，但不影響其投標文件效力。

6.1.6 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加投資計畫書評選：

6.1.6.1 投標人資格不符合本須知第5.1條規定者。

6.1.6.2 投標人未附押標金繳交證明文件、或押標金金額不足、或不符合本須知規定之押標金繳付方式者。

6.1.6.3 投標人以虛偽不實之文件投標者。

6.1.6.4 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。

6.1.6.5 依本須知第6.1.3條規定不得補件、補正之投標文件有缺漏情形者。

6.1.6.6 經招標機關依本須知第6.1.3條規定通知投標人限期補件、補正，投標人未於期限內補件、補正，或經招標機關認定補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。

6.1.6.7 價格標單套封未封口，或封口不合理破損足以影響開標、決標之公平性者。

6.1.6.8 投標人違反本須知及補充文件規定，且經招標機關認定情節重大者。

6.1.7 資格審查程序進行中有關細節部分如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

6.1.8 招標機關完成資格審查後，應通知投標人資格審查結果。

6.1.9 完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關得當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經招標機關書面通知該投標人限期辦理補件、補正，並另以書面通知投標人資格審查結果。

## 6.2 投資計畫書評選

6.2.1 本案資格合格投標人達1家以上時，招標機關應辦理投資計畫書評選。投資計畫書評選之簡報順序依抽籤決定，抽籤順序依

投標人遞送投標文件時間之先後順序定之（遞件時間較早者先抽籤），投資計畫書評選日期由招標機關以書面通知所有資格合格投標人。

6.2.2 投資計畫書評選由評選委員會擇優選出3家以下之資格合格投標人為入圍投標人。招標機關於評選委員會完成評選後，得當場宣布或另行通知評選結果。若無任何資格合格投標人達入圍標準時，評選委員會得不選出入圍投標人。招標機關不再開啟價格標，視為廢標，招標機關得重新辦理招標。

6.2.3 本案評選委員會之組織、評選作業程序、評選項目、評分標準及評定方式，依附件十五「投資計畫書評選辦法」辦理。

### 6.3 開啟價格標

6.3.1 入圍投標人方具備參加開啟價格標資格。

6.3.2 招標機關得於評選委員會評選出入圍投標人後，隨即辦理開啟價格標作業，或另行通知所有入圍投標人擇期辦理開啟價格標作業。

6.3.3 開啟價格標當日，各入圍投標人最多派2名自然人代表或代理人到場參與開啟價格標或比價程序，未到場參加者，不影響其價格標單文件效力。開啟價格標時，如有發生本須知第6.4.1.2條規定情形須辦理權利金比價情形，以有到場參加且符合本條下列規定，並經招標機關查驗無誤者，始能參與比價程序；未到場或比價時未到場者視同放棄比價權利，不得異議。

6.3.3.1 入圍投標人如由公司代表人到場參與比價程序，該代表人應出示其身分證明文件正本，並應攜帶與投標廠商切結書相同之投標人名稱章及代表人章。

6.3.3.2 入圍投標人如由代理人(具代理人身分者限1人)到場參與比價程序，該代理人應出示其身分證明文件正本及授權書，供招標機關查驗。授權書(詳附件十)須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

6.3.4 有下列情形之一者，入圍投標人所投之價格標單無效，不得成為得標人：

6.3.4.1 價格標單套封內未附價格標單者。

6.3.4.2 同一個價格標單套封內裝有2張以上價格標單，或同一投標人投遞2封以上之價格標單套封者。

6.3.4.3 未使用招標機關規定之價格標單，或變更價格標單文字內容者。

6.3.4.4 價格標單未按規定內容填寫，或所填內容錯誤、或經塗改而未簽章、或漏填、或字跡模糊無法辨識，或所蓋印章模糊不清、或無法辨認、或漏蓋、或錯誤，或加註附帶條件者。

6.3.4.5 價格標單之投標權利金之金額空白、或文字書寫錯誤、或經塗改、或使用鉛筆填寫、或字跡模糊無法辨識、或未以正體中文大寫書寫，或低於權利金底價者。

6.3.4.6 其他經招標機關認為不合法或不符合本須知規定者。

6.3.5 開啟價格標程序進行中有關細節部分如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，如未能裁決，由招標機關決定，入圍投標人不得異議。

6.3.6 如所有入圍投標人所投之價格標單均為無效者，視為廢標。招標機關得重新辦理公告招標。

## 6.4 決標

6.4.1 以投標權利金最高者得標

6.4.1.1 以入圍投標人所投之有效價格標單之投標權利金之高低排序順位後，由主持人當場宣布提出最高投標權利金者為得標人、次高投標權利金者為次得標人。

6.4.1.2 如最高投標權利金者有2標以上相同時，應以比價單重



新比價決定得標人順位，並以最後一次比價之投標權利金為得標價。重新比價時之投標權利金不得低於原投標權利金。

6.4.1.3 如最高投標權利金相同之入圍投標人均未到場，致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人及次得標人。

6.4.1.4 如次高投標權利金者有2標以上相同時，由主持人當場以抽籤方式決定次得標人。

6.4.2 除本須知另有規定外，本案於開啟價格標並當場宣布得標人後即決標，以決標日為得標日。

6.4.3 招標機關於本案決標前得隨時停止招標，投標人不得異議或向本府為任何權利之主張或請求補(賠)償。

6.4.4 招標機關依本須知第6.4.3條規定停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後，通知投標人限期領回投標文件。如投標人屆期未領回該投標文件，招標機關得逕行處置，投標人不得異議。

## 6.5 得標人之遞補

6.5.1 得標人未於規定期限內繳足履約保證金或有其他情事致未能完成簽約者，除因不可歸責於得標人之事由，經本府准其展延期限者外，視為拋棄得標權利，招標機關除沒收全部押標金外，由招標機關書面通知次得標人（如有）限期以書面回覆是否願按原得標人之最高投標權利金遞補為得標人。次得標人逾期未回覆者，視為不同意遞補為得標人。

6.5.2 次得標人於期限內以書面表示願按原得標人之最高投標權利金遞補為得標人，如次得標人已無息領回押標金者，招標機關將以書面通知次得標人應限期繳足押標金，經次得標人再次繳足押標金後，招標機關始另以書面通知次得標人遞補為得標人，並以該書面通知送達次得標人之日為得標日。

6.5.3 無次得標人，或次得標人以書面表示不願遞補為得標人，或次

得標人逾期未回覆是否願意遞補為得標人，或次得標人經招標機關通知應繳足押標金但未於規定期限內繳足押標金，或次得標人雖遞補為得標人但未於規定期限內繳足履約保證金或有其他情事致未能完成簽約者，招標機關得重新辦理公告招標。

## 6.6 押標金之領回

除有本須知第6.7條規定押標金應沒收之情事，投標人依下列規定辦理押標金之領回：

- 6.6.1 得標人以外之投標人，由招標機關通知無息領回押標金。
- 6.6.2 得標人如依本須知第7.2.1.4.1條、第7.2.2.1條或第7.2.2.2條規定以專案公司名義與本府簽訂契約，並依本須知第4.2.2.1條規定繳付第1期權利金及依本須知第7.1.1條規定繳付履約保證金後，得於本契約簽訂日次日起20日內，洽招標機關無息領回押標金。
- 6.6.3 投標人領回押標金時，應持與投標廠商切結書所蓋相同印章或蓋有投標廠商切結書相同印章之授權書，以及領回人之身分證明文件正本，或依招標機關指定方式辦理。

## 6.7 押標金之沒收

- 6.7.1 投標人填具之投標權利金低於底價者，招標機關應沒收投標人所繳之押標金半數；如另有造成本府或招標機關之損害者，投標人應負損害賠償責任。
- 6.7.2 有下列情形之一者，招標機關應沒收投標人所繳之全部押標金，已返還者並應追繳；如另有造成本府或招標機關之損害者，投標人應負損害賠償責任；如為得標人，其得標資格應即喪失：
  - 6.7.2.1 投標人撤回投標者。
  - 6.7.2.2 投標人以虛偽不實之文件投標者。
  - 6.7.2.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。

- 6.7.2.4 得標人放棄得標者。
- 6.7.2.5 得標人未於規定期限內繳足履約保證金者。
- 6.7.2.6 得標人未於規定期限內簽訂本契約者。
- 6.7.2.7 得標人於簽訂本契約前變更合作聯盟協議書之各成員或其認股比例者。
- 6.7.2.8 投標人為本案而對於本府人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經有罪判決確定者。
- 6.7.2.9 投標人以違反法令之行為，使投標人或其他第三人獲得本案得標人資格或有違反招標公平性者。
- 6.7.2.10 因可歸責於投標人之事由，致生損害於本府或招標機關之情事發生者。
- 6.7.2.11 投標人違反本須知及補充文件之規定，經招標機關認定情節重大者。

## 七、履約保證金及契約簽訂

### 7.1 履約保證金金額及繳付方式

7.1.1 得標人應於本契約簽訂日前5日之前，依本須知第7.1.2條規定繳付履約保證金新臺幣3,000萬元整予本府。

7.1.2 履約保證金應就下列方式擇一全額繳付：

7.1.2.1 金融機構所簽發之本票或支票，以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

7.1.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

7.1.2.3 得標人如以匯款方式繳納，應將履約保證金匯入下列帳戶，匯款之手續費用由得標人負擔，且履約保證金至遲應於繳付時點截止日之台北富邦銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處。

帳戶名稱：臺北市政府地政局土地開發總隊平均地權基金。

銀行帳號：16193912500005。

7.1.2.4 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少5年以上。本府認為有必要時，得要求得標人更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，得標人應立即配合更換（履約保證金連帶保證書詳契約附件三）。

7.1.2.5 設定質權之金融機構定期存款存單，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為質權人。得標人並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認本府之權利，否則視為得標人未依本條規定提供履約保證金（定期存款存單質權設定申請書詳附件八，定期存款存單質權設定覆函詳附件八之一）。

7.1.2.5.1 本府認為有必要時，得要求得標人更換提供設定質權之定期存款存單之金融機構，得標

人應立即配合更換。

7.1.2.5.2 定期存款存單之存款期限須至少2年以上。

7.1.2.5.3 質權之利息由得標人收取，但應領之中間利息，非經本府同意，得標人不得領取。

7.1.3 若得標人以履約保證金連帶保證書繳付履約保證金後始成立專案公司者，應於專案公司成立後，以專案公司名義提供新適足履約保證以為替代。

## 7.2 設定地上權契約之簽訂

### 7.2.1 單獨投標

單獨投標人應依下列規定與本府簽訂本契約：

7.2.1.1 單獨投標人如為我國公司，應於得標日次日起30日內，以單獨投標人名義或專案公司名義簽訂本契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過30日，並以1次為限。

7.2.1.2 單獨投標人如為外國公司，應於得標日次日起120日內，以專案公司名義簽訂本契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過30日，並以1次為限。

7.2.1.3 如以單獨投標人名義與本府簽訂契約，單獨投標人自與本府簽訂契約之日起，其實收資本額應維持不得低於新臺幣3億元整。

7.2.1.4 如以專案公司名義與本府簽訂投資契約，應依下列規定辦理：

7.2.1.4.1 單獨投標人應為專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受單獨投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。

7.2.1.4.2 專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持不得低於新臺幣3億元整；契約期間非經本府同意，自有資金比率不得低於30%。

7.2.1.4.3 單獨投標人對專案公司之持股比例，自公司設立登記時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於該公司已發行股份總數之50%。

## 7.2.2 合作聯盟

合作聯盟應依下列規定與本府簽訂本契約：

7.2.2.1 合作聯盟各成員如為我國公司，應於得標日次日起30日內，以專案公司名義簽訂本契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過30日，並以1次為限。

7.2.2.2 合作聯盟各成員如包含外國公司，應於得標日次日起120日內，以專案公司名義簽訂本契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過30日，並以1次為限。

7.2.2.3 合作聯盟各成員應為專案公司之發起人，並依合作聯盟協議書之認股比例，自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受合作聯盟投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。

7.2.2.4 專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持不得低於新臺幣3億元整；契約期間非經本府同意，自有資金比率不得低於30%。

7.2.2.5 合作聯盟之全體成員對專案公司之持股比例，自公司設立登記時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於該公司已發行股份總數之50%。

## 八、其他

- 8.1 得標人與本府簽訂「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權契約」(詳附錄)時，本須知視為上開契約文件之一。
- 8.2 其他未列事項，悉依本契約及其附件與中華民國相關法令規定辦理。

附件一 本基地地籍清冊及地籍示意圖

地籍清冊

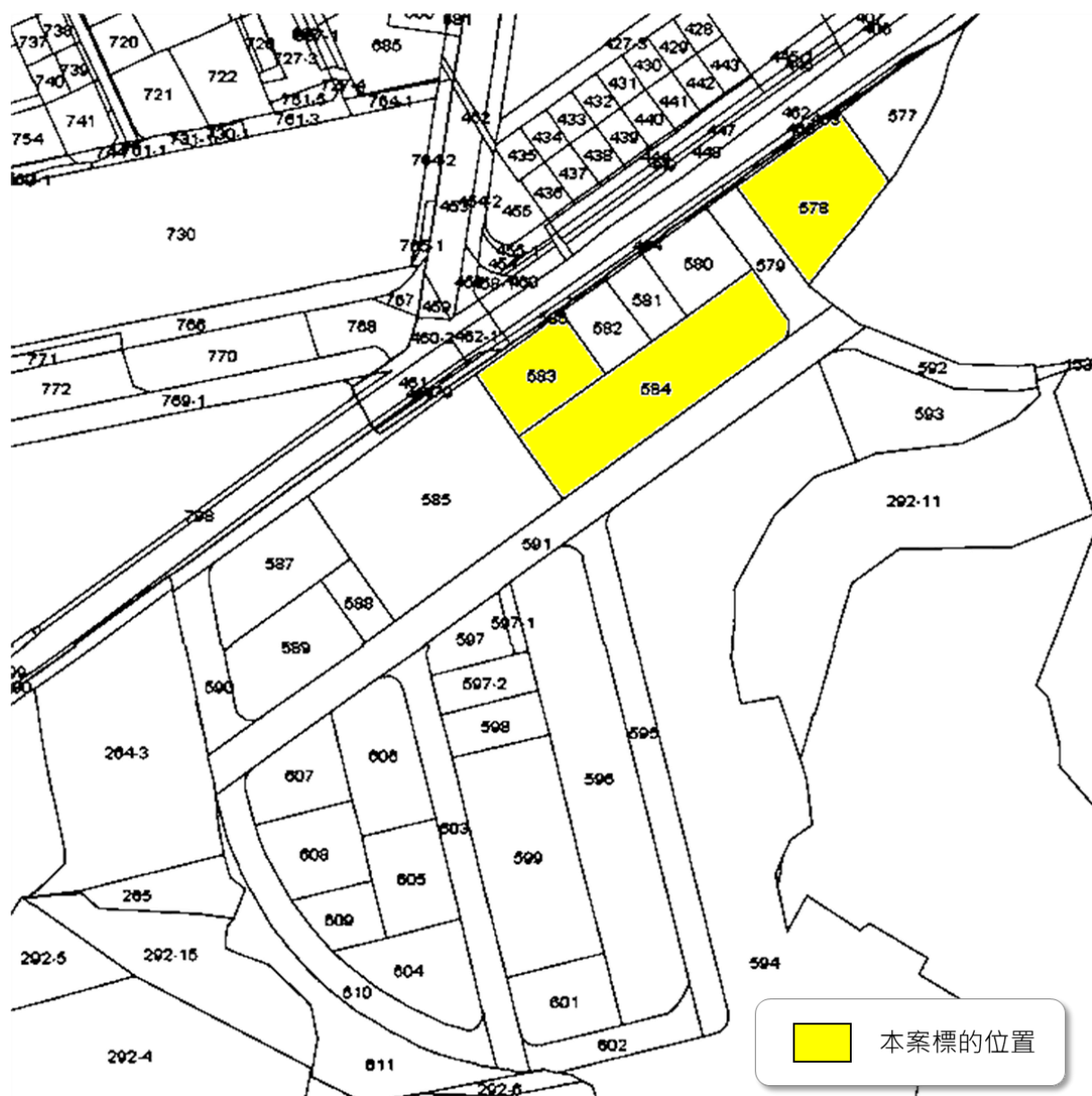
行政區	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	111年 公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	111年 公告土地 現值 (元/m <sup>2</sup> )	土地使用分區	建蔽率	容積率
臺北市 士林區	福 林 段 二 小 段	578	1,416.52	74,900	282,000	第二種住宅區 (特)	40%	160%
		583	877.11	74,900	282,000	第二種住宅區 (特)	40%	160%
		584	2,343.33	59,700	225,000	第二種住宅區 (特)	40%	160%
總計			4,636.96	-	-	-	-	-

備註：

1. 土地所有權人皆為臺北市；管理機關皆為臺北市政府地政局土地開發總隊；各筆地號之權利範圍皆為1/1。
2. 本基地之土地標示、面積及地籍圖，以簽約時地政機關之地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以都市計畫書圖為準。
3. 公告地價資料為地政機關於民國111年01月01日所公布之資訊。公告土地現值資料為地政機關於民國111年01月01日所公布之資訊。



# 地籍示意圖





## 附件三 社會住宅內商業設施使用組別特別規範

### 禁止使用之組別及項目：

第七組：醫療保健服務業-除診所、藥局以外之項目

第八組：社會福利設施。

第十七組：日常用品零售業-

(五)肉品、水產。

第十八組：零售市場

第十九組：一般零售業甲組-

(五)便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過三〇〇平方公尺，五〇〇平方公尺以下者）。

第二十組：一般零售業乙組-

(四)汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。

(二一)刀具。

第二十二組：餐飲業

第二十六組：日常服務業-

(一)洗衣(用電及公用天然氣者除外)。

(六)自行車修理及租賃。

(九)溫泉浴室

(十)代客磨刀。

第二十七組：一般服務業-

不包括：(五)禮服、及其他物品出租。(八)裱褙(藝品裝裱)。(十一)照相及軟片沖印業。(二一)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。(二四)產品設計業。(二五)產品展示、會議及展覽服務業。(二七)電影、電視攝製及發行業。

第二十八組：一般事務所-

(十五)計程車、小客車租賃業、小貨車租賃、民間救護車經營業之辦事處、計程車客運服務業

第三十二組：娛樂服務業

第三十三組：健身服務業

第三十七組：旅遊及運輸服務業

第四十四組：宗祠及宗教建築

第四十九組：農藝及園藝業

第五十一組：公害最輕微之工業



## 附件五 投標廠商切結書

### 投標廠商切結書

立切結書人 （請填寫單獨投標人或合作聯盟之成員名稱）（下稱本公司），茲依據臺北市政府公告之「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權案」（下稱本案）投標須知及其補充文件，參與本案之投標，除願遵守各項作業之規定完成手續外，並承諾下列事項：

- 一、 本公司已詳讀投標須知之內容，茲同意並承諾遵守投標須知及其補充文件內所規定之全部事項，及履行投標須知及其補充文件與本切結書內所載投標人應盡之義務。
- 二、 本公司有意願參與投標，並同意遵守臺北市政府及招標機關所提之要求。
- 三、 為審查本公司之資格，本公司同意並授權臺北市政府或招標機關以任何方式查證本公司所提投標文件等一切相關資料。
- 四、 本公司同意對投標須知之任何疑義，以臺北市政府及招標機關之解釋為準，本公司對投標須知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。
- 五、 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。
- 六、 本公司所提送之證明文件如非正體中文時，本公司依投標須知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，本公司不得為得標人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 七、 本公司茲聲明並保證，所提出投標文件內容並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利之情事。臺北市政府或招標機關如因本公司提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，本公司應承擔一切責任並負擔一切費用（包括但不限於一切程序費用、事務費用、管理費用、律師費用，及臺北市政府或招標機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切賠償責任，或因臺北市政府或招標機關與第三人達成和解所須支付之賠償費用）。若有違反上述



**公職人員利益衝突迴避法第14條第2項  
公職人員及關係人身分關係揭露表**  
**【A. 事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫**

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表1：

參與交易或補助案件名稱：	案號： <span style="float: right;">(無案號者免填)</span>
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表2)	
姓名：	服務機關團體： 職稱：
<input type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表2)	

表2：

公職人員：		
姓名：	服務機關團體：	職稱：
關係人 (屬自然人者)：姓名		
關係人 (屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)：		
名稱	統一編號	代表人或管理人姓名
<b>關係人與公職人員間係第3條第1項各款之關係</b>		
<input type="checkbox"/> 第1款	公職人員之配偶或共同生活之家屬	
<input type="checkbox"/> 第2款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：
<input type="checkbox"/> 第3款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：
<input type="checkbox"/> 第4款 (請填寫abc欄位)	a. 請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名： <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：
		c. 請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：
<input type="checkbox"/> 第5款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關： 職稱：
<input type="checkbox"/> 第6款	各級民意代表之助理	助理之服務機關： 職稱：

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章)

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機關：

**※填表說明：**

1. 請先填寫表1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
2. 補助或交易對象係公職人員者，無須填表2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表2。
3. 表2請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第3條第1項各款之關係。
4. 有其他記載事項請填於備註。
5. 請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

**※相關法條：**

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
  - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
  - 三、政務人員。
  - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
  - 五、各級民意機關之民意代表。
  - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
  - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
  - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
  - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
  - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
  - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
  - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
  - 二、公職人員之二親等以內親屬。
  - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
  - 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
  - 五、經公職人員進用之機要人員。
  - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
  - 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
  - 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
  - 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
- 前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
- 違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。



## 附件六 合作聯盟協議書

### 合作聯盟協議書

立協議書人 （請填寫合作聯盟投標人全體各成員名稱）（下稱本合作聯盟）為共同合作參與「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權案」（下稱本案）之投標，茲願意於本合作聯盟得標後共同籌組公司及辦理後續簽約工作，本合作聯盟之共同協議內容如下：

一、 本合作聯盟同意由 （請填寫授權代表公司名稱） 為本合作聯盟之授權代表公司，代表本合作聯盟投標本案之一切相關事宜（包括但不限於處理投標、資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標、比價等一切與本案有關事宜）。任何由授權代表公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為；臺北市政府或招標機關對於授權代表公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具相同效力。

二、 各立協議書人之義務

（請依實際協議內容填載，但應包含各立協議書人就發起設立專案公司之認股比例）

三、 各立協議書人之權利

（請依實際協議內容填載）

四、 本協議書內容皆不得變更。

五、 對授權代表公司之授權

本合作聯盟對授權代表公司之授權，非經事先書面通知招標機關者，不得以其變更事項或授權之限制對抗招標機關。

六、 本協議書之有效期間

本協議書自簽訂日起生效，持續迄至下列任一情事發生日，本協議書即日終止：

（一） 招標機關通知本合作聯盟非本案得標人、亦非本案次得標人之日。

（二） 本合作聯盟組成之專案公司與臺北市政府簽訂「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權契約」之日。

七、 立協議書人同意於本協議書有效期間對臺北市政府及招標機關連帶負





## 附件八 定期存款存單質權設定申請書

### 定期存款存單質權設定申請書

- 一、 貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人（請填寫單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）提供質權人臺北市政府地政局土地開發總隊作為質物，以擔保質權人對於「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權案」之押標金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單支付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、 存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由 貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、 後列存單， 貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行（機構）領取。

此致

\_\_\_\_\_銀行（金融機構）

存款人（出質人）：\_\_\_\_\_（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：\_\_\_\_\_（請填寫單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

地址：

質權人：臺北市政府地政局土地開發總隊（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國                      年                      月                      日







附件十一 投標文件套封檢核表

投標文件套封檢核表

案名：臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權案

文件項目	投標人自行檢核勾稽
1. 資格及押標金繳交證明文件套封（密封）	
2. 價格標單套封（密封）	

備註：

1. 投標人之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封，並依序排列於本表後。
2. 投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，且應檢附經該國公證機構公證或認證，並經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證之授權文件，該授權文件亦應符合本須知第5.1.4條之規定。

投標人（單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司）

投標人名稱：（請加蓋投標人名稱章）

投標人統一編號：

投標人地址：

代表人名稱：（請加蓋代表人章）

中 華 民 國                      年                      月                      日



## 附件十二 資格及押標金繳交證明文件套封

案名：臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆  
市有土地設定地上權案

# 資格及押標金繳交證明文件套封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本須知規定之投標文件檢核表、投標廠商切結書、合作聯盟協議書（如有）、中文翻譯切結書（如有）、投標人資格證明文件、投標人財務資格證明文件、押標金繳交證明文件。

投標人名稱：（請填寫單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

投標人統一編號(或證明文件號碼)：

投標人地址：

代表人名稱：

連絡電話：

附件十三 價格標單套封

案名：臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆  
市有土地設定地上權案

# 價格標單套封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本須知規定之價格標單。

投標人名稱：（請填寫單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

投標人統一編號(或證明文件號碼)：

投標人地址：

代表人名稱：

連絡電話：



## 附件十五 投資計畫書評選辦法

### 1 評選組織

#### 1.1 評選委員會

##### 1.1.1 成員

1.1.1.1 由招標機關成立評選委員會，評選委員會設置委員12人，由招標機關就具有與本案相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於三分之二。

1.1.1.2 評選委員會設置召集人1人，綜理評選事宜；設置副召集人1人，襄助召集人處理評選事宜；均由招標機關或其授權人員指定委員擔任。

##### 1.1.2 成立與解散

評選委員會應於投資計畫書評選前成立，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散。

##### 1.1.3 評選委員會之任務包括：

1.1.3.1 辦理投標案件之投資計畫書評選。

1.1.3.2 協助招標機關解釋與評定結果有關之事項。

##### 1.1.4 召集與出席會議

1.1.4.1 評選委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推1人主持該次會議。

1.1.4.2 評選委員出席會議應全程參與，並應親自為之，不得代理。

1.1.4.3 評選委員會會議應有三分之二以上之委員出席且不得少於9人。且出席委員中外聘專家及學者人數不得少於出席委員人數之二分之一且不得少於5人，始得開會。委員會決議以出席委員過半數之同意行之。

1.1.4.4 評選委員會委員有本評選辦法第1.1.5.1條、第1.1.5.2條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選辦法第1.1.1.1條規定者，招標機關應另行遴選委員補足之。

1.1.4.5 評選委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。評選委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選委員會不得拒絕。

### 1.1.5 迴避及禁止事項

1.1.5.1 評選委員會委員有下列情形之一，應即迴避：

1.1.5.1.1 就投標案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。

1.1.5.1.2 本人或其配偶與投標人或其負責人間現有或3年內曾有僱傭、委任或代理關係者。

1.1.5.1.3 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。

1.1.5.2 評選委員會委員依法令規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：

1.1.5.2.1 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。

1.1.5.2.2 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。

1.1.5.2.3 洩漏應保守秘密之評選資訊。

1.1.5.2.4 利用評選關係營私舞弊。

1.1.5.2.5 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。

1.1.5.2.6 於擔任評選委員會委員期間，同時為投標人所僱用或委任。

1.1.5.2.7 利用評選關係媒介他人至投標人處所任職、升

職、調職或為其他人事請託。

1.1.5.2.8 利用評選關係與投標人有借貸或非經公開交易之投資關係。

1.1.5.2.9 利用評選關係從事或接受請託或關說。

1.1.5.2.10 從事其他足以影響評選委員會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。

#### 1.1.5.3 違反迴避與禁止事項之處理

1.1.5.3.1 評選委員會委員如有本評選辦法第1.1.5.1條之情事者，應即迴避。

1.1.5.3.2 評選委員會委員如有本評選辦法第1.1.5.1條、第1.1.5.2條之情形者，應主動向招標機關辭職，未主動辭職者，招標機關應予以解聘。

1.1.5.3.3 評選委員會委員自接獲評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他投標人投標；其有違反者，該投標人不得評定為入圍投標人。

## 1.2 工作小組

於評選委員會成立時，一併成立工作小組，協助評選委員會辦理與評選投資計畫書有關工作。

### 1.2.1 成員

工作小組成員至少3人，由招標機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。

### 1.2.2 任務

依評選項目或評選委員會指定之事項，就資格合格投標人提出之投資計畫書及相關文件擬具初審意見，載明下列事項，連同資格合格投標人資料送評選委員會供評選參考：

1.2.2.1 名稱。

1.2.2.2 工作小組人員姓名、職稱及專長。

1.2.2.3 投標人於各評選項目所報內容是否符合本須知規定。

1.2.2.4 投標人於各評選項目之差異性。

## 2 評選方式

- 2.1 本案資格合格投標人達1家以上時，即進行投資計畫書評選，招標機關應擇期辦理投資計畫書之評選作業，由評選委員會就資格合格投標人提送之投資計畫書進行評分，評選出入圍投標人。若本案無資格合格投標人，招標機關不再辦理投資計畫書評選，視為廢標，招標機關得另行辦理招標。
- 2.2 招標機關應以書面通知所有資格合格投標人，函知舉行投資計畫書評選會議之時間及地點。
- 2.3 資格合格投標人應就其投資計畫書內容，依規定時間列席評選委員會進行簡報，並接受評選委員會委員之詢答。
- 2.4 評選委員會若對於投資計畫書之內容有疑義，得當場要求資格合格投標人澄清或說明。
- 2.5 經評選委員會評選完成並決議後，招標機關應以書面通知投標人評選結果。

## 3 資格合格投標人進行簡報時應遵守下列事項：

- 3.1 資格合格投標人簡報順序，於資格審查完成後，由招標機關通知資格合格投標人抽籤日期，並由資格合格投標人之代表人或代理人依遞送投標文件時間之先後順序進行簡報順序抽籤定之（遞件時間較早者先抽籤）；未到場者，由主辦機關代為抽籤，不得異議。
- 3.2 資格合格投標人應依指定時間，攜帶授權書及相關身分證明文件準時辦理報到，唱名3次後未到場簡報者，視同放棄簡報機會，「簡報及答詢」項目之評分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員會逕依投資計畫書進行書面評選並予評分。
- 3.3 各資格合格投標人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過10人，如有外文資料或說明，應備外文即席同步翻譯人員，進行外文即席同步翻譯。
- 3.4 資格合格投標人之簡報時間不得超過30分鐘，簡報結束前5分鐘按鈴1次，簡報結束時按鈴2次，並應立即停止簡報；若資格合格投標人超過3家(不含3家)，簡報時間改以20分鐘為限。各資格合格投標

人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。

3.5 簡報結束後由評選委員進行詢問，委員詢問不計時間，資格合格投標人採統問統答方式，答詢時間以30分鐘為限，答詢結束前5分鐘按鈴1次，答詢結束時按鈴2次，並應立即停止答詢；若資格合格投標人超過3家(不含3家)，答詢時間改以20分鐘為限。

3.6 資格合格投標人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。資格合格投標人應於現場發送紙本簡報資料，但若超出投資計畫書所述範圍，不得納入評決。

3.7 資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應一律離席。評選委員評分時，所有資格合格投標人應一律離席。

#### 4 評選項目及評定方式

##### 4.1 評選項目及評分標準

表1 評選項目及評分標準表

項次	評選項目	評選重點	配分比重 (100分)
1	團隊組織及 相關實績	1. 投標人之公司組織、背景、商譽、相關企業、財務及經營狀況。 2. 相關投資開發、設計施工、營運管理之相關實績。 3. 投標人或新設專案公司之組織管理架構、經營團隊專業經營人之資歷經驗(如屬股份有限公司者，應另就股權結構、股東成員及股款募集計畫予以說明)。	15
2	開發構想	1. 計畫目標及開發經營理念。 2. 開發構想：整體發展構想、地標意象、空間機能、開發規模及量體等。	10



3	規劃設計及 施工計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築規劃設計：各樓層空間機能及面積配比、動線規畫、開放空間、機能分區、建築造型及色彩、結構計畫、建築防災計畫、夜間照明、景觀植栽及綠化、本案與周邊環境之融合關係等設計理念。</li> <li>2. 交通分析與規劃：周邊道路系統、大眾運輸系統、行人及車行動線規劃、停車空間配置、對周邊交通衝擊之分析及因應交通改善對策研擬。</li> <li>3. 綠建築及智慧建築規劃：綠建築及智慧建築規劃設計內容及節能減碳作法；綠建築標章銅級以上及智慧建築標章合格級以上取得計畫。</li> <li>4. 施工及品管計畫：施工計畫、興建期投入成本、工程管理計畫、品管計畫等。</li> </ol>	20
4	社會住宅營 運執行計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社會住宅設置計畫</li> <li>2. 社會住宅營運管理構想：營運管理構想、服務項目</li> <li>3. 社會住宅經營管理計畫：經營策略、行銷推廣計畫、出租對象及租金收費方案。</li> <li>4. 社會住宅管理人員配置及組織架構</li> <li>5. 社會住宅安全管理計畫：防災及緊急應變計畫、節能減碳推廣計畫。</li> <li>6. 社會住宅維護管理計畫：活動管理計畫、資產及設施設備管理維護計畫。</li> </ol>	25
5	財務規劃及 風險分析	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 財務基本假設說明。</li> <li>2. 興建期投入成本分析、營運收支預估（含重增置成本預估）。</li> <li>3. 資金籌措計畫。</li> <li>4. 財務效益分析、預估財務報表、敏感度分析。</li> <li>5. 風險管理及保險計畫。</li> </ol>	20
6	簡報及答詢	含簡報內容完整性、答詢內容可行性。	10
合計			100

## 4.2 評定方式

4.2.1 評選過程中，如有不同委員之評選結果有明顯差異，召集人應提交選委員會決議或依評選委員會決議辦理複評，並列入會議紀錄。複評結果仍有明顯差異時，由評選委員會決議之。

評選委員會依前項規定，得做下列決議：

4.2.1.1 除去個別委員評選結果，重計評選結果。

4.2.1.2 廢棄原評選結果，重行提出評選結果。

4.2.1.3 無法評定入圍投標人。

4.2.2 各出席評選委員給予各資格合格投標人之評選項目合計分數，並按高低分排列序位，最高分排序為「1」、次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。各項分數均應為整數，得為零分但不得為負分。同一評選委員不得給予各資格合格投標人相同之合計分數與序位。

4.2.3 由現場工作人員進行計算各資格合格投標人之平均總分，如該資格合格投標人之平均總分未達80分，即未達入圍標準，不列序位總和排序。

4.2.4 由現場工作人員就第4.2.3條達入圍標準之各資格合格投標人，依第4.2.2條評選委員所排列之序位加總合計為序位總和，以序位總和最低者，依序擇優選出3家以下為入圍投標人。如序位總和相同時，擇「社會住宅營運執行計畫」項目之平均得分較高者為優，再相同者，以抽籤決定之，抽籤以投標人投標文件遞送時間先後，決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。

#### 4.3 評選結果通知

4.3.1 招標機關應通知投標人是否成為入圍投標人，入圍投標人方具備開啟價格標及決標資格。

4.3.2 若無任一資格合格投標人達入圍標準時，評選委員得不選出入圍投標人，招標機關不再開啟價格標，視為廢標，招標機關得重新辦理招標。