

中華民國 111 年 8 月 15 日
臺北市議會第 13 屆第 8 次定期大會

「臺北市重大公共工程進度
(雙子星、音圖中心、社宅、
大巨蛋、市場改建); 大巨蛋
議約(回饋金、體育賽事比例)
及安全把關(避難層認定及建
築技術規則); 臺北市公共工
程流標因應作法及加速推動
措施」

專案報告

臺北市市長 柯文哲

目 錄

「臺北市重大公共工程進度(雙子星、音圖中心、社宅、大巨蛋、市場改建);大巨蛋議約(回饋金、體育賽事比例)及安全把關(避難層認定及建築技術規則);臺北市公共工程流標因應作法及加速推動措施」專案報告

壹、「雙子星」專案報告	1
貳、「音圖中心」專案報告.....	9
參、「社宅」專案報告	14
肆、「大巨蛋」專案報告	20
伍、「市場改建」專案報告.....	24
陸、「大巨蛋議約(回饋金、體育賽事比例)及安全把關(避難層認定及建築技術規則)」專案報告	32
柒、「臺北市公共工程流標因應作法及加速推動措施」專案報告	37

「雙子星」專案報告

壹、前言	1
一、計畫背景	1
二、基地條件	1
貳、現況說明-開發案辦理情形	3
參、關注議題	5
一、建照申請及權益分配	5
二、預期開發時程及開發效益	6
肆、策進作為	7
一、督促及協助投資人積極推動本案	7
二、推動後續作業，早日完成開發案	7
伍、結語	7

「音圖中心」專案報告

壹、前言	9
貳、現況說明	9
一、臺北音樂廳功能定位	9
二、圖書總館功能定位	10
參、關注議題	10
一、目前進度及預定期程	10
二、改採傳統標預算執行相關事宜	11
肆、策進作為	12
一、工程資訊公開	12
二、賡續推動廉政平臺	12
伍、結語	13

「社宅」專案報告

壹、前言	14
一、施政願景.....	14
二、施政目標.....	14
貳、現況說明	14
一、臺北市社會住宅執行情形.....	14
二、施工中社會住宅執行現況.....	15
參、關注議題-社會住宅工程招標進度	17
肆、策進作為-檢討社宅流廢標加速決標作業.....	18
伍、結語	19

「大巨蛋」專案報告

壹、前言	20
貳、現況說明	20
參、關注議題-防火避難性能變更受阻	21
肆、策進作為	22
伍、結語	23

「市場改建」專案報告

壹、前言	24
貳、工程規劃說明	24
一、環南市場(地下 2 層至地上 6 層)	24
二、成功市場(地下 5 層至地面層)	24
三、南門市場(地下 5 層至地上 12 層)	24
四、第一果菜及魚類批發市場(果菜市場地下 1 層至地上 6 層，魚市場地下 1 層至地上 8 層)	25
五、北投市場	25
參、關注議題	25
一、工程進行狀況及預計完工期程	25
二、市場改建整修工程物調及追加經費說明	27
肆、策進作為	28
一、工程持續趲趕推動	28
二、持續溝通與協調	28
三、工程品質提升作為	30
伍、結語	31

「大巨蛋議約(回饋金、體育賽事比例)及安全把關(避難層認定及建築技術規則)」專案報告

壹、前言	32
貳、現況說明	32
參、關注議題	33
一、大巨蛋營收分潤修約.....	33
二、大巨蛋運動賽事比例.....	34
三、大巨蛋避難層認定.....	34
四、建築技術規則建築設計施工編 127 條適用疑義.	35
肆、策進作為	35
伍、結語	36

「臺北市公共工程流標因應作法及加速推動措施」專案報告

壹、前言	37
貳、現況說明	37
一、公共工程採購流廢標情形.....	37
二、流廢標達 3 次以上案件情形.....	38
參、關注議題	39
一、公共工程流廢標原因探討.....	39
二、物料成本上漲情形.....	40
肆、策進作為	41
一、妥適規劃工程招標順序及策略.....	41
二、落實檢討流廢標原因.....	42
三、確實訪查市場行情及趨勢核實編列預算.....	42
四、合理訂定契約條件及工期以提升招商誘因.....	43
伍、結語	44

「臺北市重大公共工程進度(雙子星、音圖中心、社宅、大巨蛋、市場改建);大巨蛋議約(回饋金、體育賽事比例)及安全把關(避難層認定及建築技術規則);臺北市公共工程流標因應作法及加速推動措施」專案報告

議長、副議長、各位議員女士、先生：

多年來承蒙貴會對本府各項市政建設工作的關注與指教，使本市政興革工作能夠順利推動，本人謹代表本府全體同仁表達由衷謝忱，以下謹就「臺北市重大公共工程進度(雙子星、音圖中心、社宅、大巨蛋、市場改建);大巨蛋議約(回饋金、體育賽事比例)及安全把關(避難層認定及建築技術規則);臺北市公共工程流標因應作法及加速推動措施」市政議題提出書面報告，敬請持續給予策勵與支持。

「雙子星」專案報告

壹、前言

一、計畫背景

C1/D1（東半街廓）土地開發案為西區門戶計畫中的亮點計畫，配合本府推動西區門戶計畫重新啟動，並採國際標方式招商。本案於106年4月25日業依「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」及政府採購法，經公開評選程序，委託專業服務顧問協助辦理財務評估及招商作業，並由本府政風處透過廉政署協調臺北地檢署跨域協助，導入廉政治理機制成立廉政平臺，讓防弊措施延伸至前端的預防工作，共同營造廉能公務及創造公開透明投資環境，完成首都門戶之重大開發案。

二、基地條件

位於臺北車站特定專用區內，地面層係以重慶北路兩側區分成C1與D1（東半街廓）兩基地，基本資料如表1：

（一）土地面積及權屬

表 1 基地土地面積及權屬

項目	C1 基地	D1 基地	合計
土地面積	13,078 m ² (3,956 坪)	18,515 m ² (5,600 坪)	31,593 m ² (9,556 坪)
地號	中正區公園段一小段 188-6、188-11、 188-18、188-29、188- 16	中正區公園段一小段 192、192-16、192- 20、192-21、192- 22、192-15	-
土地權屬	<ul style="list-style-type: none"> ● 臺北市政府(財政局、捷運局)持分比例：81.648% ● 43 位私地主持分比例：18.352% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中華民國(交通部臺鐵局)持分比例：94.499% ● 中華民國(交通部鐵道局)持分比例：5.501% 	

(二) 土地使用管制規定

依本府 95 年 10 月 16 日府都規字第 09535175800 號「擬定臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫案」、96 年 11 月公告之「臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)開發內容及管制規定」及臺北市土地使用分區管制自治條例(原為臺北市土地使用分區管制規則)等規定，如表 2。

有關本案建築設計規範，另依 107 年 3 月 6 日「臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫案都市設計管制要點」補充設計規範事項辦理。

表 2 基地土地使用開發內容

項目	C1	D1 東半街廓	小計
土地面積(坪)	3,956	5,600	9,556
建蔽率	不予規定	不予規定	-
容積率	1150%	1150%	-
使用分區	捷 2	捷 1	-
容積樓地板(坪)	45,495	64,409	109,904
預估可建樓地板 (建照核定面積)	約 6.4 萬坪	約 10.6 萬坪	約 17.0 萬坪
開發內容	地上 55 層： 商場、辦公室	地上 74 層：商場、停車場、城市美術展覽館、旅館、辦公室、景觀餐廳、觀景台	

貳、現況說明-開發案辦理情形

- 一、本府於 108 年 12 月 17 日與投資人台北雙星股份有限公司完成投資契約書簽定，簽約後由捷運局邀集本府相關單位完成 2 次審查會議，投資人完成開發建議書之修正，並於 109 年 4 月 29 日簽奉核定函請台北雙星公司依約提送土地開發計畫，納入投資契約書附件。
- 二、投資人於簽約後 3 個月內已建置完成專屬網站，經由捷運局網站/服務中心/土地開發資訊服務/台北雙星開發資訊專區連結此專屬網站；內容包括(1)開放型(可供一般民眾查閱)：宣導開發內容、開發進度等、(2)封閉型(土地所有權人專屬，需有帳號、密碼)：土地所有權人可透過此專區閱覽其權益相關資訊，並與土地所有權人進行雙向溝通。專

屬網站網址：www.taipeitwintowers.com。

- 三、投資人應於申請建造執照前每半年至少對土地所有權人召開一次產品說明會，捷運局及台北雙星公司分別於 109 年 6 月 11 日、109 年 12 月 15 日、110 年 11 月 1 日(因疫情三級警戒延後辦理)及 111 年 4 月 28 日，假捷運局 B1 捷韻國際廳辦理 4 次產品說明會，邀請公、私地主與會瞭解投資人規劃設計內容及各項審議辦理進度。
- 四、本開發大樓新建工程鄰近國定古蹟、市定古蹟及歷史建築，依「文化資產保存法」第 34 條規定分別提送文化部及本府文化局進行文資審議。市定古蹟文資審議已於 110 年 1 月 6 日取得本府文化局核備函，國定古蹟文資審議業經文化部 110 年 1 月 14 日召開第三次審議會決議通過。
- 五、環境影響說明書於 110 年 5 月 17 日由本府環保局召開臺北市府環境影響評估審查委員會第 237 次會議，審議通過；於 110 年 9 月 27 日函發「環境影響說明書(定稿本)」核備函。後續台北雙星公司配合都設審審議結果與核定之環境影響評估說明書內容須進行差異分析，該公司於 111 年 2 月 25 日提送「環境影響評估差異分析報告」送審通過，並於 111 年 5 月 27 日取得本府環保局核備函。
- 六、台北雙星公司於 110 年 9 月 15 日提送「都市設計審議報告書」向本府都發局正式掛件，本府都發局於 110 年 9 月 30 日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(第 1 次審議會)；台北雙星公司復於 111 年 1 月 25 日完成第 1 次都設審意見修正(修訂版)並向都發局掛件申請，本府都發局於 111 年 2 月 10 日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(第 2 次審議會)決議：修正後通過。

都市設計審議報告書已於111年5月30日取得本府核定函。

- 七、本案基地地下基礎設施與機場捷運 A1 台北車站捷運設施共構已施作完成，因配合本開發案所墊付之基本設計費及共構部分之細部設計費、施工費及其他為本開發案之進行而由本府先行支付或核定之款項計新臺幣 72 億 3,099 萬 6,059 元整。依據投資契約書第十條(三) A. 「於共構工程交付時，歸墊百分之二十。」規定辦理，聯開基地已正式移交台北雙星公司，投資人台北雙星公司已於 111 年 7 月 15 日繳交歸墊費用第一期款 14 億 4,619 萬 9,212 元，匯入捷運局指定專戶在案。

參、關注議題

一、建照申請及權益分配

(一)建照申請

投資人台北雙星公司於本府都發局 111 年 2 月 10 日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，於 111 年 3 月 31 日辦理建造執照掛件申請；D1 建照及 C1 建照分別於 111 年 7 月 26 日及 111 年 8 月 3 日獲都發局審核通知，近日即可領得建照。

(二)權益分配

1. 本開發案權益分配，於本案徵求投資人前，本府已委託財務顧問進行分析以訂定分配比例作為底價，並由投資人於徵選時承諾以優於底價之地主分配比例 (C1：63%、D1：50%)，以作為未來權益分配協商時之最低分配比例，並將其落實為投資契約書約定。

2. 依投資契約書相關約定，C1/D1 土地開發案權益分配協商流程應依 107 年 2 月 8 日修正發布之「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」辦理，即開發案權益分配評估作業須以建造執照領得日為鑑價基準日辦理，其考量係基於土地開發案投資人於簽約後須與地主說明產品設計，並經由文資審議、環境影響評估及都市設計審議等階段，其內容與投標之土地開發建議書之內容有所變化，俟取得建照規劃量體確定後，本府方委託 3 家不動產估價師事務所及 2 家專業營建管理廠商等第三專業單位進行鑑估價作業，俾利本府與投資人進行後續權益分配協商，以充分保障公、私地主與市府之合理權益。
3. 區位選擇係屬 C1/D1 土地開案權益分配之一部分，原則上依權益分配比例分回不同種類的產品，惟進行權益分配協商時，仍須俟第三專業單位鑑估價作業完成並獲得相關客觀數據後，本府將於整體開發案之權益評估分析中綜合考量。俟本開發大樓取得建造執照後，本府將依契約規定要求投資人儘速配合提送相關資料，俾以辦理後續評估及協商作業。

二、預期開發時程及開發效益

台北雙星公司刻正辦理施工前置作業，依據本開發案投資契約書約定，台北雙星公司應於領得建造執照後 180 日內向本府建築主管機關申報開工，開工日起算約 4 年 9 個月完成全案建物之興建，並於完成營運籌備工作後正式營運商轉。D1 建照及 C1 建照分別於 111 年 7 月 26 日及 111 年 8 月 3 日獲都發局審核通知，近日即可領得建照，故本開發案預定於今年年底前動工。

本土地開發案總投資金額約新臺幣 606 億元，預估營運商轉後將可提供 1.6 萬個就業工作機會，本府每年約有 18.7 億元租金收入及增加營業稅及房地稅收約 14.6 億元，每年並可創造千億元以上之經濟產值，帶動區域經濟發展。

肆、策進作為

一、督促及協助投資人積極推動本案

本府為推動本開發案各階段工作之順利進行，府內成立本開發案專案小組，由彭副市長擔任召集人，整合本府捷運局、財政局、法務局、政風處、都市發展局、交通局及環保局等相關局處；簽約後迄今已召開 8 次專案小組會議，協調整合本府各局處間涉及相關議題之處理並定案執行，以加速本開發案相關作業之推動。

二、推動後續作業，早日完成開發案

本府捷運局將持續督促並協助投資人依土地開發計畫時程辦理相關業務，包括(一)建築設計規劃、施工興建進度及品質控管、施工安全衛生責任督導等履約管理事項、(二)權配協商及產權登記、(三)統一經營管理等執行進度履約管理事項，積極推動本開發案各階段之進程，創造公、私部門最大效益。

伍、結語

本府近年積極推動西區門戶計畫，C1/D1（東半街廓）土地開發案為西區門戶計畫中重要計畫之一，本開發案後續興建完成及營運商轉後，將進一步帶動臺北車站特定專用區區域發展，並串連

整體後站商圈帶動整體經濟的再次活絡，從而落實西區門戶計畫再次繁榮之願景藍圖；本府捷運局亦將會落實投資契約履約管理工作，監督投資人如期如質完成本土地開發案，讓雙子星大樓成為新的「國家門戶，首都地標」，成為全世界矚目的焦點。

「音圖中心」專案報告

壹、前言

音圖中心新建工程基地座落於美國在臺協會(AIT)－臺北辦事處舊址，屬臺北市中心地區，鄰淡水信義線及文湖線雙捷運線，西側為大安森林公園，透過整體規劃及創意建築設計，興建結合音樂廳與臺北市立圖書館總館(下稱圖書總館)的智慧型建築，將與北側空總文化實驗室串聯延伸連接，提供創作場域與展演平臺，並銜接十字文化軸線，提供城市多元文化活動設施空間，核心週邊的商圈匯聚、文教核心、商業觀光、生態資源匯聚將成為國際競爭力指標地區。

貳、現況說明

音圖中心跨域建構全臺灣首座結合音樂廳與圖書館的文教新地標，導入智慧及科技手法，提出前瞻性的智慧建築，打造一座與東京、上海、香港、新加坡並駕齊驅的文化節點，使臺北市成為一座人文閱讀、音樂文化豐富的宜居城市。同時以既有文教區發展優勢為基礎，透過文化、科技兼具未來感與活力作為為媒介，實踐未來導向的城市定位與願景，音圖中心預計為地下 2 層、地上約 50 公尺的建築量體，總樓地板面積 26,407 坪(音樂廳 14,039 坪、圖書總館 12,368 坪)：

一、臺北音樂廳功能定位

以 1,500 席的中型專業級音樂廳並為臺北市立交響樂團、國樂團的常駐地，將以未來音樂展演潮流為主軸，同時設置 600 席的多功能排練實驗空間，融合各類傳統、流行、

現代、當代、民俗、爵士、實驗跨界等音樂，擴大音樂參與族群，將古典音樂軸線翻轉，同時透過全齡社會音樂教育及音樂參與培養公民意識與社會凝聚力，將都市生活與音樂品味緊密結合。音樂廳將運用尖端科技(360 度全景、AR、VR、數位影音)、聲學工程技術，提供最佳聽覺與視覺體驗科技整合，打造全新聆賞體驗。

二、圖書總館功能定位

邁入 being smart 智慧化浪潮時代並因應臺北市立圖書館總館改建需求，圖書總館將以推廣數位閱讀體驗，設置圖書自動分揀、機器人協助尋書導覽等智慧化系統，徹底實踐數位閱讀(典藏)目標，並作為數位化、智慧化的標竿示範，定位為現代都會之旗艦級公共圖書總館，創造美好閱讀體驗，並進一步帶領其他分館智慧化進程，成為市民市民學習、參與、體驗、創新之平臺。

參、關注議題

一、目前進度及預定期程

音圖中心經議會審定總經費 74.24514 億元，含專案管理及監造費 2.60944 億元、工程費 71.6357 億元。由本府文化局主政、市立圖書館參建，工程代辦機關本府工務局水利工程處。

全案原採統包工程辦理，前後歷經四次招標，都以流標告終，期間亦透過檢討使用需求、減少需求面積及增加發包金額等方式進行調整修正，但最後仍然無法順利發包。期間透過招商說明會探詢問多家廠商意見，各家廠商主要

因擔憂物價飆漲及缺工、缺料情形嚴峻，導致工程風險過高而影響投標意願。

案經檢討於 110 年 12 月 10 日市長室會議決議改由傳統標形式賡續辦理，將於設計階段由建築師基於需求，審慎檢討工程最優化方案，並依物價指數估算經費後辦理工程發包。復依議會 111 年度總預算案審議附帶決議評估以各種招標方式儘速公告上網，遂於 111 年 5 月 13 日至 7 月 12 日進行設計建築師甄選公開招標，7 月 27 日完成評選、8 月 4 日議價決標，由大元聯合建築師事務所得標(總包價法固定價格 2.3 億元)。

全案期程配合傳統標規劃調整為 112 年 6 月完成都市設計審議、113 年上半年進行工程招標、113 年下半年開工、118 年上半年竣工。

二、改採傳統標預算執行相關事宜

本案設計標的屬特殊建築物，距實際工程施工仍須約 12 至 18 個月，考量近期市場行情及物價波動仍處於高峰階段，故在進行設計建築師甄選公告過程，有別於多數建築物設計案，招標文件除提供規劃報告或設計準則，另再提供設計需求書，透過更詳細的設計需求內容，讓投標的設計建築師團隊，能依據明確的需求項目，審慎檢討提出最優化之設計方案，藉由專業委員的公平評比，遴選出最適合需求的建築師團隊。

未來建築師進行實質設計後，計算較為符合市場行情及合理的工程預算，作為未來工程發包策略參考依據，如工程設計金額超過法定預算時，將評估降低使用需求，調整在預算範圍內發包之可行性，或依臺北市各機關單位預

算執行要點循程序在完成都市設計審議後向議會爭取調整總工程經費，以進行後續工程招標。

肆、策進作為

一、工程資訊公開

音圖中心自先期規劃階段起即透過公民參與機制，在計畫形成階段廣徵各方意見，透過意見的蒐集及回饋，達成凝聚共識的目標，期間共舉辦 12 場次公民參與活動。在專案管理階段自 109 年 4 月起即提供設計需求書供廠商閱覽，並於統包工程備標階段 109 年 8 月 7 日、110 年 3 月 16 日辦理 2 場招商說明會，統包工程招標階段 110 年 7 月 27 日辦理 1 場招商說明會，改採傳統標於設計案備標階段於 111 年 3 月 18 日辦理 1 場招商說明會。未來進入設計以至工程階段將持續依據「臺北市政府公共工程落實公民參與制度作業程序」建立暢通溝通管道，並設置專屬網站，揭露公民參與活動辦理情形及各階段成果，達成資訊公開、意見交流之效果。

二、賡續推動廉政平臺

本府於 110 年 3 月 16 日由彭振聲副市長會同法務部廉政署鄭銘謙署長、臺北地方檢察署張智堯主任檢察官及本府多位局處首長共同宣示成立「臺北市音樂與圖書中心新建工程廉政平臺」，現場共有 20 餘位廠商代表出席，期盼透過廉政平臺跨域合作及公開透明的核心價值，讓公、私部門共同協力打造音圖中心成為「亞太文化地圖的新星」。成立後隨即在同年 3 月 18 日召開第 1 次聯繫會議，邀請臺灣臺北地方檢察署、廉政署、本府政風處、文化局、圖書館

及水利處共同與會，會中討論未來在招標過程中可能遭逢之風險難題及保密相關措施，俾使同仁能在無須擔心違法之情形下，追求最佳之採購效能。未來於工程生命週期各階段重要里程碑或視重大議題需要，不定期召開聯繫會議，以達成廉政平臺「跨域合作」、「公私協力」、「行政透明」、「全民監督」四大內涵，同時如期如質完成音圖中心新建工程。

伍、結語

未來音圖中心藉由空間、資源共享，以及週邊學校、文化設施串連，轉換彼此服務對象，並進一步深化社會推廣教育，厚植成城市文化底蘊。建物本體則以環保節能、智慧化為設計理念，將取得鑽石級綠建築及銅級智慧建築標章，與周圍大安森林公園結合，實現都市空間質的轉變，成為智慧型文教新地標。

「社宅」專案報告

壹、前言

一、施政願景

為讓市民住得起臺北，本府參酌國內外專家學者意見及各國經驗，研議住宅新思維，依住宅法規定提供多元協助，讓市民居住在有品質且可負擔的住宅。

二、施政目標

本府以臺北市住宅存量 5% 為可負擔住宅推動目標，透過盤點閒置利用公有土地、都市計畫變更回饋、與中央合作交換土地、聯合開發、引入民間資源 TOD 開發地區獎勵容積回饋、EOD 市有建物複合使用、參與都市更新分回、平價住宅改建、出租國宅轉型及修繕市有閒置眷舍等多元方式。現階段以多元方式提供戶數合計為 4.8 萬戶以上，整合公私住宅資源，落實居住正義。

貳、現況說明

一、臺北市社會住宅執行情形

本府持續推動 2 萬戶社會住宅興建計畫，打造永續、耐震、節能、無障礙之好品質優質住宅，結合公共服務空間，創造新的生活形態與新的生活建築典範。截至 111 年 7 月，已完工、施工中及待開工之社宅共 54 處，招標中及待上網之社宅 4 處，合計達 1.5 萬戶，並透過都更、聯開分回興辦社會住宅，預計興辦戶數可超過 2 萬戶（總處數 119 處）

，共計 20,429 戶) 如下圖 1，包括：

- (一) 已完工社宅 30 處，共計 6,075 戶。
- (二) 施工中及待開工社宅 24 處，共計 8,036 戶。
- (三) 招標中及待上網社宅 4 處，共計 720 戶。
- (四) 規劃中社宅 7 處，共計 1,812 戶。
- (五) 都更聯開分回 54 處，共計 3,786 戶。



圖 1 本市社會住宅執行情形盤點

二、 施工中社會住宅執行現況

目前施工中社會住宅工程合計24案，工程決標金額合計約484億元，各案工作進度說明如表3。

表 3 本市施工中社會住宅執行情形盤點

製表日期:111/7/29

案名		決標金額 (億元)	開工日期	預定完 工年度	工作進度
1	內湖區行善社宅	26.5	107/10/29	111 年	進度：99.9%，內外裝修及景觀工程。
2	信義區廣慈 A 基地(行政大樓)	104.0	107/08/09	111 年	進度：99.9%，內外裝修及景觀工程。
3	信義區廣慈 B 基地(社福大樓)		107/08/09	111 年	進度：99.9%，內外裝修及景觀工程。
4	信義區廣慈 C 基地(社會住宅)		107/08/09	111 年	進度：69.5%，內外裝修。
5	萬華區青年社宅二期	19.0	106/7/17	111 年	進度：85.9%，內外裝修。
6	文山區興隆 A 區社宅	15.8	108/7/1	112 年	進度：57.5%，內外裝修。
7	文山區興隆 E 區社宅	12.4	108/7/1	112 年	進度：40.4%，17F 結構體。
8	文山區和興水岸社宅	8.2	108/11/26	112 年	進度：74.5%，內外裝修。
9	文山區樟新水岸社宅	10.6	108/12/18	112 年	進度：49.6%，內外裝修。
10	內湖區舊宗社宅(大地處代辦)	5.3	109/2/24	112 年	進度：53.4%，內外裝修。
11	信義區六張犁 A、B 區社宅	31.0	107/9/18	112 年	進度：77.6%，內外裝修。
12	中山區培英社宅(水利處代辦)	8.2	109/2/27	112 年	進度：32.1%，B2F 結構體。
13	南港區經貿社宅(新工處代辦)	7.3	109/11/12	112 年	進度：30.7%，6F 結構體。
14	中山區錦州社宅(新工處代辦)	22.1	109/2/17	112 年	進度：34.1%，15F 結構體。
15	文山區景豐一區社宅(水利處代辦)	4.9	109/10/5	113 年	進度：13.6%，B2F 結構體。
16	南港區南港機廠社宅	73.0	108/12/27	113 年	進度：67.6%，內外裝修。
17	北投區福國社宅	19	109/6/12	113 年	進度：24.4%，1F 結構體。
18	文山區興隆 I 區社宅	24.2	109/6/18	113 年	進度：15.5%，B1F 結構體。

案名		決標金額 (億元)	開工日期	預定完 工年度	工作進度
19	信義區三興社宅(衛工處代辦)	26.3	108/9/4	113年	進度：15.8%，B2F結構體。
20	士林區百齡水岸社宅(公園處代辦)	11.8	109/8/10	113年	進度：15.2%，B4F結構體。
21	萬華區福星社宅	12.7	108/10/23	113年	進度：65.6%，內外裝修。
22	南港區玉成社宅	22.5	109/10/30	114年	進度：22.7%，B3F結構體。
23	萬華區福民社宅	10.2	111/04/13	114年	進度：0.8%，工務所搭設。
24	士林區華榮市場都更分回戶(新工處代辦)	8.9	108/5/23	112年	進度：69.6%，內外裝修。

參、關注議題-社會住宅工程招標進度

本府興辦社會住宅，除目前施工中 8,036 戶依原定施工進度積極執行外，預計招標及規劃中案件亦積極辦理，目前預計招標中及待上網社宅案 4 處，共計 720 戶；規劃設計中社宅 7 處，共計 1,812 戶。社會住宅工程招標進度如下表 4。

表 4 本市招標中社會住宅執行情形盤點

案名		招標金額 (億元)	工作進度
1	文山區景豐二區社宅	9.1	111/01/20 第一次上網招標，因無廠商投標，流標檢討中。
2	信義區松信社宅	8.16	111/07/26 第一次上網招標，預計 111/09/08 截標
3	中山區力行社宅	1.94	(1)110/10/5、111/1/18 兩次上網招標，均因無廠商投標，流標。 (2)經流標檢討後，111/08/01 上網招標，預計 111/09/13 截標。
4	大安區金華特五基地社宅	41.4	111/08/01 第一次上網招標，預計 111/09/13 截標

肆、策進作為-檢討社宅流廢標加速決標作業

社宅工程發包情形受國內外情勢影響，近年因新冠肺炎疫情、中美貿易戰及烏俄戰爭等國際情勢動盪，勞動力移工暫停引進，部分營建原物料及設備等無法順利進口生產；國內因通貨膨脹造成營造工程物價持續上漲、營造業技術工高齡化、全臺新建及重建案量持續釋出，以致本府興辦社會住宅工程招標作業出現流標情形。經彙整造成流標的主要原因：物價持續波動、大環境缺工缺料、案件規模及基地特殊條件(如：文資、樹保、施工動線不佳等議題)等等不確定因素進而降低廠商投標意願。針對前述流標原因，本府都發局提出以下 3 項策進作為說明：

- (一) 編制符合市場行情預算：本府都發局自 109 年起新建社宅預算已採 2 階段編列，第 1 階段先完成規劃設計後，再爭取編列第 2 階段施工預算，以提高工程實際需求預算之精準度。施工中案件如遇原編預算不足時，則辦理請增預算事宜。
- (二) 精簡設備與精進發包策略：因應循環經濟及節省維運成本等效益，社宅部分家具與電器，規劃委由專業廠商統一施作、維修及保養，原工程項目減體減量；考量部分工程案件受限基地規模較小，投標廠商相對承擔風險提高，故整併規模較大之工程案併案發包，期以增加投標廠商意願，吸引優秀廠商投標。
- (三) 調整契約相關規定：考量大環境缺工缺料因素，契約訂定人力配置時，應審視相關學經歷、專兼職及人數等規定，依工程進度合理配置現場駐地人員；適當放寬施工工期；提高職業安全衛生經費，落實公共工程三級品管制度；另參考其他公共工程招標文件，酌調履約保證金

、放寬物價指數漲跌幅門檻，以維持市場競爭力；對於後續施工期間如遇到不可歸責於廠商的狀況，契約明確載明得辦理變更設計及工期檢討，期許透過明確規範降低未來履約風險，以提升廠商投標意願。

伍、結語

為了實現居住正義，本府將持續落實興辦 2 萬戶社會住宅，對於施工中社宅工程，落實公共工程三級品管制度，如期如質完工；未發包案件，於編列施工預算及辦理工程發包時，覈實檢討預算單價，編製符合市場行情之工程預算；流廢標案件，依本府加速工程採購流標廢標後續處理原則，積極檢討加速決標作業；針對已完工社宅，辦理驗屋作業，並採行 162 快速服務機制，積極處理住戶反映事項。此外，社宅工程品質為精益求精，亦積極爭取金質獎、金安獎、卓越獎等獲獎殊榮，期使市民都能居住在有品質的住宅。

社會住宅政策需要滾動式調整與精進、需要兼顧政府財政能力、永續經營，因此臺北市政府將七年多來的經驗集結成冊，盼望各界能感受到我們為社會住宅所付出的努力，也不吝給予建議，讓社會住宅的推動經驗傳承下去。期待叢書中所記錄、指引的社會住宅「臺北實踐經驗」，能夠分享給參與社宅的政府部門、專業者與廣大市民。

「大巨蛋」專案報告

壹、前言

「臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案」(以下簡稱大巨蛋開發案)係本府於 95 年 10 月 3 日簽約委由遠雄巨蛋事業股份有限公司(以下簡稱遠雄巨蛋公司)辦理之 BOT 性質標案,計畫興建可容納 4 萬觀眾席位之室內多功能體育館及商場等附屬設施(以下統稱大巨蛋),其規劃示意如圖 2。



圖 2 大巨蛋規劃示意圖

貳、現況說明

大巨蛋開發案於 100 年 11 月 11 日開工,後因工程有未按核准圖說施工情形,經本府都市發展局(以下簡稱本府都發局)於 104 年 5 月 20 日勒令停工。案經辦理改善及變更設計,並報經本府完成各項審議(查)作業後,由都發局於 109 年 8 月 7 日同意復工。截至 111 年 7 月底止,大巨蛋開發案體育館棟之實際施工進度為 96.63%,商場、文化城、旅館、辦公大樓等附屬事業之實際施工進度為 96.23%。

參、關注議題-防火避難性能變更受阻

因應大巨蛋開發案之推辦需求，遠雄巨蛋公司前於 110 年 4 月 28 日申辦建築物防火避難性能第四次變更，惟迄今仍未獲內政部同意認可，致使後續之建造執照變更及其相關工程未能賡續進行，並嚴重影響整體工進。有關上述防火避難性能變更之重要辦理歷程謹摘列如下：

- (一) 110 年 4 月 8 日：內政部營建署函示，按「避難層：具有出入口通達基地地面或道路之樓層。」為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 34 款所明定，依上開規定，避難層不限於地面一層，地面一層以外之樓層如合於上開規定，亦得作為避難層。
- (二) 110 年 4 月 28 日：遠雄巨蛋公司提送變更設計計畫書，向財團法人台灣建築中心（以下簡稱台建中心）申請評定防火避難性能第四次變更。
- (三) 110 年 9 月 6 日：台建中心復知防火避難性能設計計畫書經審查評定通過，並請遠雄巨蛋公司續向內政部申請認可。
- (四) 110 年 9 月 9 日：遠雄巨蛋公司提送變更設計計畫書，向內政部申請認可防火避難性能第四次變更。
- (五) 110 年 9 月 29 日：營建署函詢本府都發局是否同意體育館以地下 1 層為避難層？
- (六) 110 年 11 月 10 日：本府都發局函復營建署，本案既經設計建築師檢討符合營建署釋示，原則同意體育館以地下 1 層為避難層。

- (七) 111年3月2日：營建署函詢本府都發局107年3月9日函送3月6日之會議既認定本案避難層為地面層，何以110年11月10日改為同意地下1層為避難層？
- (八) 111年3月7日：本府都發局函復107年3月6日會議係就大巨蛋開發案第三次變更設計預為檢視，其後因設計建築師說明於第四次變更設計圖說將地面層及地面一層同時認定為避難層，亦符合營建署110年4月8日釋示，故於110年11月10日函復地下一層亦可認定為避難層。
- (九) 111年3月24日：本府都發局再補充說明相關事由，因現況符合避難層為具有出入口通達基地地面或道路之樓層定義，故同意修正將地面層及地下一層同時認定為避難層。
- (十) 111年5月4日：營建署函復「尊重」本府都發局就避難層之認定；惟考量消防署正另案進行排煙設備之審核作業，故函示將與該署釐清相互影響，迄今遲未同意認可變更設計案。

肆、策進作為

大巨蛋開發案是否可順利興建完成，攸關本市東區之未來整體發展，且為全體市民及眾多棒球及體育運動愛好者之殷切期盼。有關防火避難性能變更案遲未獲內政部審查認可部分，基於開發案興建營運契約之夥伴關係考量，本府將於確保體育園區公共安全之原則下，就行政作業部分，提供遠雄巨蛋公司必要之協助。

伍、結語

本開發案之防火避難性能變更案由遠雄巨蛋公司送請內政部審查已超過一年，迄今仍未予同意，導致與變更設計有關事項無法推辦、整體工程進度受阻，故無法於今年順利完工、營運，實非本府所能掌控；惟於合法、合情、合理原則下，本府仍將盡力提供相關行政協助，期使民眾能早日享受大巨蛋之優質運動、休閒空間。

「市場改建」專案報告

壹、前言

市場是城市的縮影、人民生活的代表，老舊的傳統市場正面臨建物老舊、環境髒亂、人員老化等營業效能不理想等問題，改建絕對是勢在必行，所以本府持續推動傳統市場改建及活化轉型，以綠建築模式改善公共安全及食品安全的環境，並導入電子支付、智慧三表等改變攤商作業模式，讓軟體升級，打造一個具智能、效能的現代化市場，再造市場新風貌。

貳、工程規劃說明

一、環南市場(地下 2 層至地上 6 層)

總樓地板面積 15 萬 5,312.28 m²，地下 2 層至地上 2 層作停車與市場使用，1 樓為零售市場，2 樓為停車與市場使用，3 至 6 樓為停車空間。攤位數共 1,271 攤，停車格位計 1,977 格(含括汽車 1,912 格、裝卸車 65 格)、機車 1,433 格；綠建築銀級、智慧建築銅級。

二、成功市場(地下 5 層至地面層)

總樓地板面積約 2 萬 4,493 m²，地面層作綠化廣場使用，供民眾休憩，地下 1 層為設備夾層，地下 2 層為市場使用(共 196 攤)，地下 3 層至地下 5 層為停車場，停車格位計 370 格(含括汽車 362 格、裝卸車 8 格)、機車 140 格；綠建築銅級、智慧建築合格級。

三、南門市場(地下 5 層至地上 12 層)

總樓地板面積約 4 萬 8,472 m²。地下 5 層至地下 2 層作停車空間使用(地下 2 層部分兼做市場使用)，停車格位計 218 格(含括汽車 207 格、裝卸車 11 格)、機車 274 格；地下 2 層至地上 2 層作市場空間使用(共 254 攤)；地上 3 至 12 層作為機關辦公室使用；綠建築銅級、智慧建築合格級。

四、第一果菜及魚類批發市場(果菜市場地下 1 層至地上 6 層，魚市場地下 1 層至地上 8 層)

總樓地板面積約 31 萬 7,929 m²，第一果菜批發市場及萬大魚類批發市場停車格位總計 2,955 格(含括汽車 2,891 格、裝卸車 64 格)、機車 2,702 格；果菜市場地下 1 層至地上 6 層(零批場共 926 攤)，魚市場地下 1 層至地上 8 層(零批場共 138 攤)；綠建築黃金級、智慧建築銅級。

五、北投市場

總樓地板面積 1 萬 3,180 m²，B 棟西側地下一層作停車空間使用，停車格位計 66 格。地上 1 層作市場空間使用(共 315 攤)，地上 2 層作市場空間使用(共 225 攤)。

參、關注議題

一、工程進行狀況及預計完工工期

(一) 環南市場

第 1 期工程已於 105 年 11 月 6 日開工，109 年 3 月 9 日完工，第 2 期工程於 109 年 4 月 6 日開工，目

前進行地下 2 層至地上 6 層結構及管線施作、地上 1 層至地上 6 層外牆施作，預計 113 年 1 月完工。

(二) 成功市場

都市計畫變更於 105 年 11 月 25 日完成公告。連續壁工程已於 106 年 9 月 27 日開工，107 年 7 月 26 日完工。第 1 期工程已於 108 年 7 月 29 日開工，109 年 10 月 31 日完工，中繼市場已於 109 年 10 月 15 日開始施作，111 年 1 月 26 日完工，111 年 3 月 18 日正式開幕，第 2 期工程已於 111 年 2 月 19 日開工，目前進行排水改道工程，預計 114 年 10 月完工。

(三) 南門市場

南門中繼市場已於 108 年 11 月正式開幕，主體市場已於 108 年 12 月動工拆除，並於 109 年 10 月 8 日拆除完成，於 111 年 3 月 17 日結構體上梁，目前施作地下 4 層樑版模版組立、帷幕及骨架組立、管線配置，預計 112 年 5 月完工。

(四) 第一果菜及魚類批發市場

都市計畫變更於 106 年 7 月 20 日完成公告，魚類中繼市場工程已於 109 年 10 月 29 日完工；果菜中繼市場已於 109 年 3 月 11 日開工，111 年 3 月 10 日完工，主體工程已於 111 年 4 月 20 日開工，目前進行農一期主體連續壁工程、高壓噴射改良樁，預計 118 年 1 月完工。

(五) 北投市場

中繼市場已於 110 年 4 月 16 日開工，預計 111 年

10月開幕，主體工程預計111年10月開工，預計113年5月完工。

二、市場改建整修工程物調及追加經費說明

(一)五大市場工程均因疫情影響，導致缺工及原物料上漲，物價調整說明如下：

- 1、環南市場物價調整約6.9億元。
- 2、南門市場物價調整約5.54億元。
- 3、第一果菜及魚類批發市場物價調整約24.29億元，目前先於原經費內勻支。
- 4、成功市場物價調整約1.83億元，後續俟調解及施工情形，於原經費內勻支。
- 5、北投市場物價調整約2,500萬元，目前先於原經費內勻支。
- 6、上述總計約38.81億元。

(二)追加經費說明：

- 1、環南市場調增總工程費7.69億元：
 - (1)原總預算約86.81億元，家禽臨時建物等工程費約17億元、發包金額約55億元、勞務及間接費約2.7億元、餘12.11億元為工程準備金等。
 - (2)現變更設計增加約10億元、物調費用增加約6.9億元、履約爭議約2.5億元、勞務費用增加0.4億元。增加費用總計約19.8億元，扣除原剩餘12.11億元，不足數約7.69億元。
- 2、南門市場調增總工程費3.34億元：
 - (1)原總預算約32.1億元，專管費用約0.86億元、統包費用約26.86億元、間接費用約1.78億元、工程

準備金約 2.6 億元。

(2)現變更設計約 0.4 億元、物調費用約 5.54 億元，增加費用總計約 5.94 億元，扣除工程準備金 2.6 億元，不足數約 3.34 億元。

3、前述 2 案本府以調增總工程費辦理並已函送市議會審查，以期順利推動市場改建工程。

肆、策進作為

一、工程持續攢趕推動

公有市場建物因長期使用老舊不堪，亟待改建。本府將持續與攤商溝通協調，秉持如期如質完成之原則進行工程，並掌握施工進度。另本府除定期雙局長專案會議及市長室會議外，也將不定期召開工進檢討會議，遇問題及時回報，期藉由跨局處整合，提升解決問題效率，俾利市場改建過程順利。

二、持續溝通與協調

針對改(整)建市場均有定期召開說明會，第一時間了解攤商需求，說明市場改建工程推辦情形，進而瞭解攤商想法及需求。另對於不同營業種類之攤商，依業種分別開會說明，了解攤商營業上的實際需求，並對其需求進行設計調整，相關說明會會議紀錄均上網公布(市場處官網公民參與專區)，達到公開透明政策目的。各市場舉行細節說明如下：

(一) 環南市場

自 97 年起業與自治會、各業種代表、攤商召開會議研商需求及規劃，總計已超過百場。經 108 年 8 月 21 日至 8 月 30 日 10 天內，針對全體進駐中繼市場攤商密集召開 10 場補助計畫暨簽約說明會。108 年 10 月份起至 109 年 5 月份止共召開 29 場協調會(每週召開 1 次)，與自治會代表及工程單位討論搬遷進駐相關問題。另於 109 年 2 月 11 日進駐中繼市場試營運後至開幕為止，黃副市長珊珊每週至環南中繼市場關心營運狀況，開幕後副市長仍不定期至市場關心改善情形。

(二) 成功市場

自 106 年至 111 年 2 月進駐中繼市場止已陸續召開 45 場改建例行會，蒐集調查攤商改建意見需求，及搬遷進駐細節。另為打造符合現代化經營環境的市場，臺北市市場處每個月配合自治會代表會宣導及建立攤商現代化的營運規範及經營理念。

(三) 南門市場

自 105 年至 109 年 5 月止已陸續召開超過 40 場改建相關會議(包括自治會說明會、攤商大會、改建設計規劃會議、中繼市場工程改善會議等)。原南門市場於 108 年 10 月 7 日歇業，南門中繼市場於 108 年 10 月 17 日試營運及同年 11 月 13 日正式開幕。目前定期於攤商大會說明主體工程進度及研討未來新市場營運規劃及管理。

(四) 第一果菜及魚類批發市場

自 104 年至 111 年 4 月水果零批場搬遷止已陸續召開 86 場業者說明會，魚類批發市場已於 109 年 3 月

搬遷至堤外中繼市場。統包廠商 2 月 15 日確定後，並進行 7 場需求確認會議，另每月召開一次公會代表說明會及業者說明會，依業者需求進行滾動式修正。

(五) 北投市場

市場處 108 年起委請專業建築師團隊辦理先期規劃案，每月定期邀集市場各業種代表召開整修工程需求調查及整合會議，共計召開 16 次，彙整整修及中繼市場需求，並於季會向攤商說明，相關建議將滾動式檢討納入需求，作為未來市場整修設計之參考，市場處亦不定期與市場各業種代表、攤商召開說明會，另每周召開一次工務會議確認工程進度。

三、工程品質提升作為

(一) 規劃設計階段：

加強規劃設計書圖審查，利用 PCM 等專業管理與設計顧問及專家學者等，蒐集需求及協助辦理規劃設計審查，以增強規劃設計之完整性及完善度。

(二) 工程施工階段：

加強督促監造單位嚴格執行施工品質之管控，務必落實三級品管工作，經由 PDCA 流程管控，使施工缺失能及早發現、迅速改善，以達成契約之施工規範及施工品質之要求。並利用工務週會或 CIP 管控會議等溝通平台，討論施工等相關議題及解決對策，避免缺失重複發生，以確保施工品質。

(三) 提升工程施工查核小組績效：

要求本府施工查核小組加強施工查核工作，以期及早發現問題，督促施工單位及廠商改進品管作業與落實品質管制，並藉以督促監造單位落實品質保證，達成提升工程品質的目標。

伍、結語

本府陸續完成南門中繼、大龍、環南中繼、魚類批發市場中繼拍賣場、果菜中繼市場、成功中繼市場共 6 處市場及批發市場改建暨搬遷作業。今年重要里程碑有北投中繼市場預計 10 月開幕。不論推動市場改建或整修過程中，本府團隊重視溝通協調，要求規劃設計團隊實地走訪市場營運及了解環境，向攤商蒐集意見、確認需求，使未來改建後之建築物，不僅要符合結構安全、綠建築、智慧建築及耐震等相關規定，更追求乾淨、舒適、明亮且現代化的新市場，並在市場營運上，規劃相關行銷配套活動，兼顧攤商、消費者等使用者需求，以期未來新市場創造新風貌。

「大巨蛋議約(回饋金、體育賽事比例) 及安全把關(避難層認定及建築技術規則)」 專案報告

壹、前言

臺北市政府（以下簡稱本府）與遠雄巨蛋事業股份有限公司（以下簡稱遠雄巨蛋公司）於 95年10月3日簽訂「臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案興建營運契約」，因原契約中約定無開發權利金及營運權利金，且無辦理運動賽事比例之相關約定，加上體育館避難層認定及建築技術規則建築設計施工編第127條之適用性等涉及公共安全議題，均為各界關心事項。

貳、現況說明

- 一、鑑於「臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案」（以下簡稱大巨蛋開發案）並未要求廠商提供開發權利金，且興建營運契約第12條約定「本計畫無營運權利金」，爰本府委請專業單位就開發案之投資執行計畫書及預估未來營運收入進行檢討，並研提適當建議供參。案經與遠雄巨蛋公司多次溝通、協商後，基於公益及社會責任考量，該公司同意以包底、抽成方式，提供營收分潤予本府，雙方並於111年5月30日簽訂協議備忘錄，目前正接續進行細節文字研商及契約變更協議事宜。
- 二、依大巨蛋開發案之興建營運契約第7.2條約定，遠雄巨蛋公司應興建四萬席觀眾席位之室內體育館，且需達到舉辦國

際棒球比賽之標準，及供藝文表演、集會及展覽等使用。由上述約定可知，大巨蛋體育館係屬多功能性場館，而非專供打棒球使用，故原契約並無辦理運動賽事比例之相關約定；惟本府為提倡全民運動目的，已要求遠雄巨蛋公司於未來營運期間，應盡量多舉辦運動賽事。

三、依內政部營建署（以下簡稱營建署）110年4月8日函釋，避難層為具有出入口通達基地地面或道路之樓層，並不限於地面一層；地面一層以外之樓層如符合相關規定，亦得作為避難層。至於個案事實之認定，則請本府都市發展局（以下簡稱本府都發局）本於權責核處。案經本府都發局秉於權責檢討後，於110年11月10日覆知營建署，同意以地下一樓為避難層；惟該署遲至111年3月2日又要求說明大巨蛋體育館之避難層認定緣由，嗣經本府都發局再兩度詳為說明後，該署於111年5月4日函覆「尊重」本府都發局之認定，其間整整耗費將近13個月。

參、關注議題

一、大巨蛋營收分潤修約

基於公益及社會責任考量，遠雄巨蛋公司已同意以包底、抽成方式，提供營收分潤予本府，並於111年5月30日簽訂協議備忘錄，確認營收分潤機制如下：

（一）計畫營收分潤：

按本府同意之最新版投資執行計畫書所載「當年預估營業收入總額」之0.6%計收。

（二）超額營收分潤：當場館實際營業收入總額超過當年預估

營業收入總額時，按下列分級機制計收：

1. 實際營業收入總額未逾預估營業收入總額之120%部分：
按超過當年預估營業收入總額部分之1.0%計收。
2. 實際營業收入總額超過預估營業收入總額之120%部分：
按超過當年預估營業收入總額120%部分之1.6%計收。

二、大巨蛋運動賽事比例

- (一) 因大巨蛋開發案之興建營運契約及相關文件並無約定體育館舉辦運動賽事之比例，故貴會審議本府工務局新建工程處111年度預算時，曾作成附帶決議，要求於大巨蛋使用光復南路道路用地開闢停車場地下道（含引道）之使用契約中載明，大巨蛋營運期間若體育賽事未達50%，新工處得予已解約或不予續約。
- (二) 另貴會教育委員會111年6月20日聽取本府體育局專案報告時，曾作成附帶決議，要求體育館使用天數至少30%應用於體育競技類，而其中50%應用於棒球相關活動，並協助積極爭取職棒進駐使用。

三、大巨蛋避難層認定

按營建署函釋，避難層不限於地面一層，地面一層以外之樓層如符合相關規定，亦得作為避難層。案經本府都發局兩度邀集本市建築師公會研商結果，確認大巨蛋體育館有5座樓梯之地下一層以下部分須以一小時防火時效之防火牆版及防火門窗區劃，並修正為室內安全梯，連通至地下一層之下沉式廣場，以符合避難層為具有出入口通達基地地面或道路之樓層定義。

四、建築技術規則建築設計施工編127條適用疑義

- (一) 查大巨蛋體育館之主要用途為 A1 體育館，屬「建築技術規則建築設計施工編」第 5 章(特定建築物及其限制)第 1 節(通則)第 117 條第 6 款所列項目之一，依內政部 105 年 2 月 22 日函釋，建築技術規則設計施工編第 117 條所定特定建築物範圍，如非第 5 章第 2 節至第 5 節所列特定用途，於第 5 章僅需適用第 1 節通則之規定。爰體育館尚無第 5 章第 2 節第 127 條之適用問題。
- (二) 另依內政部 106 年 7 月 12 日函釋，未來體育場館如有其他臨時性使用，並有別於主要用途，其活動安全之相關工作計畫宜由所有權人或使用人向主管機關申請核可。

肆、策進作為

- 一、大巨蛋開發案之營收分潤業已商達成共識，本府刻續與遠雄巨蛋公司接續協商、議談相關細節文字，並於定案後簽訂契約變更協議，以為爾后執行依據。
- 二、為達提倡全民運動目的，本府已要求遠雄巨蛋公司於投資執行計畫書中列示營運期間預定舉辦運動賽事之場次及使用天數，以為明確執行依據。
- 三、大巨蛋避難層業經營建署同意尊重本府之認定，俟內政部認可防火避難性能模擬變更案後，本府將督促遠雄巨蛋公司儘速趕辦與變更設計有關之後續工程。
- 四、「建築技術規則建築設計施工編」第 127 條雖不適用於大

巨蛋體育館，但基於公共安全考量，爾后體育館若辦理非屬運動賽事之其他活動時，本府將依內政部函釋原則，要求主辦單位研訂相關工作計畫，個案提報申請。

伍、結語

大巨蛋座落於本市東區精華地段，東臨新光三越、統一時代，西接統領、明曜等百貨公司；另南與國父紀念館相對，北接松山文創園區，未來可串連形成優質之商業、文化、體育軸帶，其順利興建完成攸關本市東區之未來整體發展，且為民眾殷切期盼，爰本府將積極督促遠雄巨蛋公司趕辦後續工程，期使民眾能早日享受大巨蛋之優質運動、休閒空間，並形塑本市東區新亮點。

「臺北市公共工程流標因應作法及加速推動措施」專案報告

壹、前言

近兩年來由於新冠肺炎疫情嚴峻、烏俄戰爭爆發、全球通貨膨脹影響國際原物料價格波動劇烈等因素，造成營建物價成本上漲，營建市場缺工、缺料，對國內營建業環境產生顯著影響，亦連帶造成本府公共工程採購招標相關問題，以下就目前面臨現狀及因應對策簡要說明。

貳、現況說明

一、公共工程採購流廢標情形

經統計自 109 年 1 月 1 日至 111 年 7 月 11 日止，本府公共工程辦理招標尚未決標之工程採購案件計有 70 件，目前辦理情形分述如下：

(一) 續行辦理：共計 60 案

依原採購預算金額繼續辦理招標作業，僅視個案特性或需求進行招標文件若干調整修正者。

(二) 追加預算：共計 4 案

經檢討結果原編列預算金額已不符實際需求，爰另爭取預算支應。例如「力行國民小學活動中心新建工程」、「臺北市立南港高級中學綜合教學大樓新建工程」等。

(三) 改變招標策略：共計 2 案

經檢討並簽奉核可及議會同意，調整招標策略以廣

續推動；包括「臺北市音樂與圖書中心新建統包工程」改採傳統標方式分別辦理規劃設計及施工招標、「臺北市動物之家新建工程」改以整併動保處新建工程招標等 2 案。

(四) 取消採購：共計 4 案

經機關檢討因工法特殊招商不易或物價波動劇烈，且標案尚無迫切執行需求，經奉議會同意後取消辦理採購，俟物價平穩後再行評估。如「可撓內套管工法試辦工程」、「臺北市大同區延平北路基地社會住宅新建工程」等。

二、流廢標達 3 次以上案件情形

另針對「續行辦理」案件（計 60 件）進行探討分析如圖 3，其中招標次數 1 次及 2 次者分別為 18 件及 26 件，所占件數最多（合計占 73.33%），尚屬採購法為維護政府採購公平競爭之合理結果。另招標次數達 3 次以上共有 16 件，總預算金額為 1,170 億 7,778 萬 5,235 元。其中規模較大、預算金額較高之捷運工程計 8 件，總預算金額為 1,132 億 4,816 萬 4,541 元，占比 96.73%；其他案件計 8 件，預算金額為 38 億 2,962 萬 0,694 元，占比 3.27%，彙整統計如表 5。

表 5 本府辦理招標次數達 3 次以上且尚未決標之工程採購案統計表

案件類型	累計件數（件）	累計預算金額（元）	
捷運工程案件	8	113,248,164,541	96.73%
其他案件	8	3,829,620,694	3.27%
合計	16	117,077,785,235	

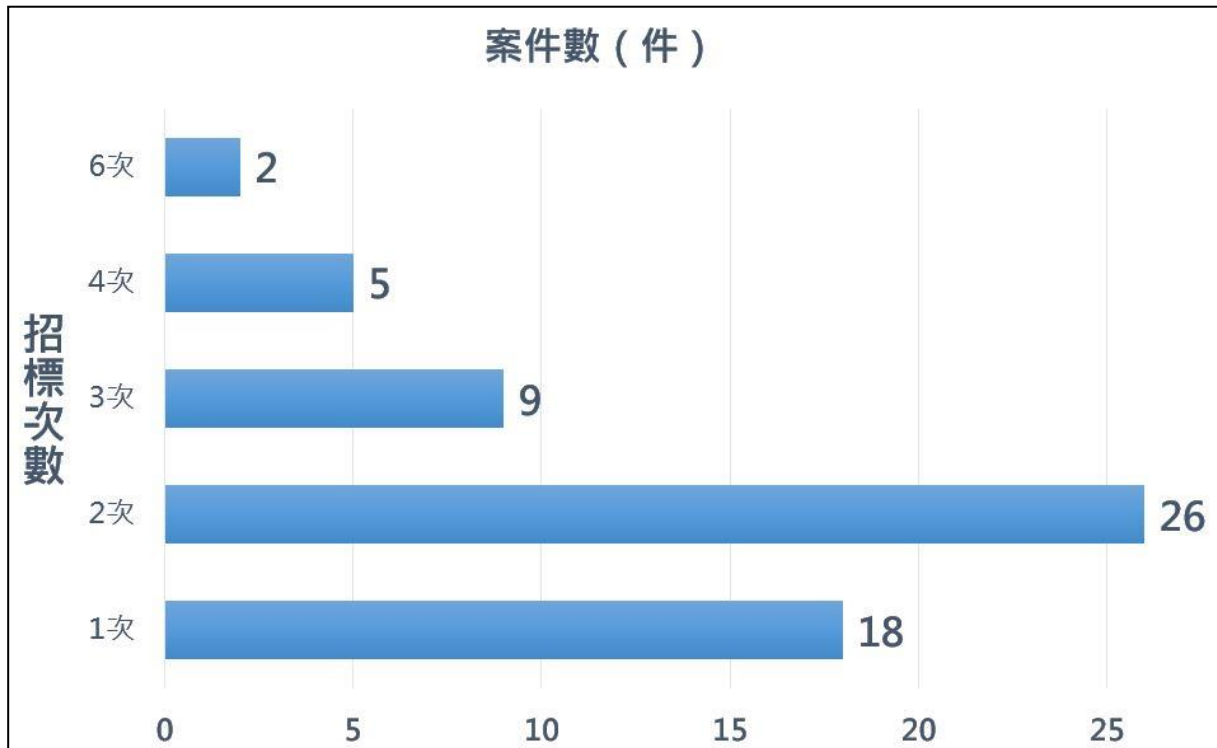


圖 3 本府續行辦理案件招標次數分析圖

參、關注議題

一、公共工程流廢標原因探討

- (一) 大型、特殊工程大量投入市場，造成營造產業量能不足，廠商投標態度更趨謹慎觀望：

行政院公共工程委員會 111 年 6 月 10 日新聞稿指出「部分工程專業性高、金額大又集中之情形下（例如近期之雙北捷運工程），因為有能力參與廠商家數不多，造成廠商觀望情形，擇取風險較低之工程投標，而不投標風險較高之工程，或等待機關調高預算後再投標。」，因此市場上有能力參與專業性高、金額大、施工量能集中之工程廠商本就為數較少，面對風險性較高、工期較長、變數較多之公共工程，在這屬於買方市場較具優勢的營建環境，自會依照個案特性及履約條件審慎評估承攬效益及利潤，選擇風險性較低之工程案投標。

(二) 市場行情波動劇烈，已超出原編列預算可調節範圍：

本府為提升各機關工程採購效率，避免採購期程延宕及減少履約爭議情事，每年皆提供工程參考單價及資料予本府各機關，作為編列下年度工程預算之參考。惟近年處於物價波動幅度劇烈的時期，機關辦理工程發包及編列施工預算時，常面臨預算調整速度趕不上物價上漲，造成採購招標預算金額與市場行情相去甚遠，廠商評估後無意願承攬之情形。

(三) 疫情、戰爭造成缺工缺料影響工率，廠商如期完工履約之風險增高：

因受本土新冠肺炎疫情影響，營建業普遍面臨勞動力短缺、材料進場延誤等施工問題，現已訂約之施工廠商多有遭遇因疫情造成須依契約向機關申請展延履約期限之情形，廠商亦須承擔未能展延而衍生履約爭議之風險，對於個案履約條件較為不佳，如施工動線、基地地質條件、施工工法等因素，於履約時易有履約爭議，均會降低廠商投標意願。

二、物料成本上漲情形

依行政院主計總處公佈 111 年 6 月營造工程物價指數 (CCI)，總指數為 132.70，較 109 年 6 月增漲 21.71%，較 110 年 6 月增漲 7.68%、而與 111 年 4 月相比漲幅僅為 0.17%。與營造業相關物價波動情形臚列如表 6。

表 6 營造業相關物價波動情形比較表

中分類項目	個別項目	109年6月	110年6月	111年4月
水泥及其製品類	預拌混凝土	17.54	15.02	4.92
金屬製品類	鋼筋	52.41	1.54	-7.36
	型鋼	42.57	9.20	-0.86
	鋼板	53.37	0.73	-2.14
機電設備類	電線電纜	63.38	7.48	-2.57
工資類	泥水工	11.14	3.69	0.05
	鋼筋工	15.67	3.77	0.05
	模板工	12.77	4.15	0.07
	鋼構組裝	16.37	3.89	0.40
	廢土處理	39.83	26.81	1.72
機具設備租金類	鋼支撐材租金	26.43	11.96	0.11
	施工架	29.17	11.09	0.00

整體而言，與 110 年 6 月相較，各物價指數雖仍呈現上漲趨勢，尤以預拌混凝土及廢土處理上漲幅度最多；然相較於前年度同時期（109 年 6 月）漲幅，大多項目已有趨緩，尤其過去漲幅最為劇烈之金屬製品類（鋼筋、型鋼、鋼板）及電線電纜等項目，與 111 年 4 月相較，近幾個月來波動程度甚至有微幅下跌趨勢。

肆、策進作為

一、妥適規劃工程招標順序及策略

招標機關應詳實檢討預算項目執行之急迫性，評估有無必要在物價波動嚴重、營建市場行情混亂的當下辦理招標，並排定招標優先順序，集中資源陸續辦理。倘有經檢討因物價上漲致預算不足之情形，則應全盤檢視需求，將非優先需要之工項刪減或納入後續擴充。

屬重大公共建設計畫者，招標策略則應另依國家發展

委員會 111 年 6 月 11 日頒布「行政院核定重大公共建設修正計畫注意事項」檢討辦理。

二、落實檢討流廢標原因

本府要求招標機關辦理工程採購招標作業未能順利決標者，應逐次依「臺北市政府加速工程採購流標廢標後續處理原則」逐項檢討招標文件、預算、底價等之合理性及招標策略之妥適性，積極辦理後續招標作業。

另定期針對公告金額以上工程採購案件流廢標次數達 2 次者，發函提醒該等機關務必落實上開檢討作為，並依政府採購法第 11 條之 1 規定成立採購工作及審查小組，或邀請相關機關人員（含上級機關）及專家學者協助檢討因應策略。

本府各機關辦理公告金額以上工程採購案件，如有流廢標達 3 次以上者，將召開府級專案督導會議，要求招標機關指派決策層級人員與會說明檢討結果及策進作為，其上級機關亦應與會說明督導情形，並提報本府公共工程督導會報，由市長親自主持監督，以有效提升採購效率。

三、確實訪查市場行情及趨勢核實編列預算

本府為提升各機關工程採購效率，避免採購期程延宕及減少履約爭議情事，每年皆提供工程參考單價等相關資料予各機關，作為編列下年度工程預算之參考。惟近年因逢物價波動幅度劇烈時期，機關辦理工程發包及編列施工預算時，除參考相關本府所提供之參考單價，仍應覈實訪查最新市場價格，訪價結果亦應參考行政院公共工程委員會「公共工程價格資料庫」、「大宗資材價格」、臺灣營建研究院發行之「營建物價」及「公共工程常用植栽手冊」等價格資

料庫，以避免訪價結果偏離市場行情。

另依行政院公共工程委員會所定「公共建設工程經費編列估算手冊」，工程建造費包含直接工程成本、間接工程成本、工程預備費及物價調整費。其中工程預備費係支應規劃設計時無法預見之情事變更等因素所預為準備的費用，其編列係按直接工程費之百分比估計，編列標準因工程性質及階段而有不同，以建築工程為例規模較小或較單純為5%；而規模較大或較複雜為10%。另物價調整費係因應施工期間物價上漲的調整費用，機關可參考行政院主計總處公布之營造工程物價指數年增率，編列物價調整費。

綜上，為因應物價上漲之情形，機關應就工程個案特性，編列工程預備費及物價調整費，並應於招標前覈實訪查市場行情及趨勢，確認預算是否足夠，俾利及早因應物價漲幅調整，俾利採購作業順行。

四、合理訂定契約條件及工期以提升招商誘因

(一) 契約範本明訂物價調整規定

本府訂定「臺北市政府工程採購物價指數調整計算規定」，適用於工程履約時計算物價調整費用，就物價波動情形依序按個別項目指數、中分類項目指數與總指數之變動調整工程款。其中個別項目及中分類項目由機關於招標時載明，如未載明個別項目者則指定為預拌混凝土、鋼筋、鋼板、型鋼及瀝青混凝土等項目，期能消減廠商於履約過程中需承擔物價波動之擔憂。

(二) 選訂預付款、降低履約保證金額度等約定

依個案特性（採用工法特殊性、工程規模、施工難易度等條件），於契約訂定「預付款」、降低「履約保

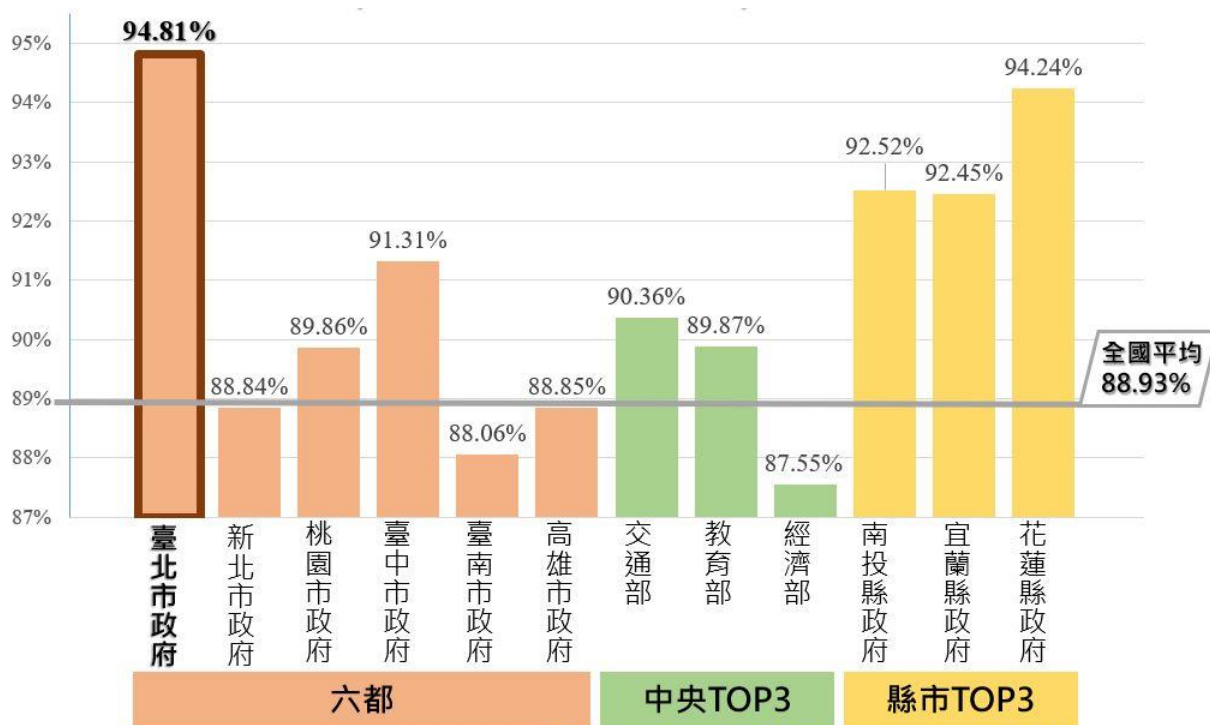
證金額度」等約定，緩解廠商履約初期（工程動員時期）之資金壓力，增加招商誘因。

（三）訂定合理工期

機關於訂定招標文件時應衡量廠商實際可工作之日，及必須對應投入之人力、機具及材料等調度必要時間、投入資源之可行性等因素，而非仍以物價平穩、資源充足時期之一般工率來評估廠商所需工期，減少廠商因工期較不充裕易衍生之爭議風險而卻步。

伍、結語

本府針對公共工程採購招標皆落實進度控管，並積極研議流廢標等解決方案，依行政院公共工程委員會網站公布最新統計資料如圖 4，本府近 1 年（110 年 6 月至 111 年 5 月）招標 2 次內即決標比率為 94.81%，不僅高於全國平均 88.93% 許多，更為全國各級政府機關排名第 1，未來本府仍將督導所屬招標機關適時檢討工程招標策略，並關注物價波動、市場缺工缺料情形，面對整體大環境之衝擊，期能將損害及影響降至最低。



資料來源：行政院公共工程委員會網站

圖 4 招標 2 次內即決標比率比較圖