

臺北市政府以容積代金基金採購私有公共設施保留地投標須知

壹、要旨

- 一、 「臺北市政府」(以下簡稱本府)為採購下列標的，特訂定本須知。
- 二、 本投標案比照政府採購法(以下簡稱採購法)透明、公開之程序原則。案內審查合格土地採固定投標百分比(下稱百分比)，依投標先後順序，先投標者先行決標至採購金額上限為止，相關權利、義務部分，則援用國內是類標案之慣例辦理。
- 三、 招標標的名稱為：「113年度臺北市政府以容積代金基金採購私有公共設施保留地」
- 四、 採購案號：詳招標公告

貳、重要條款

一、採購金額：本案採購金額為新臺幣5,976,096,000元整。

二、投標資格：

(一)土地無以下情形者：

- 1、查有經機關徵收或協議價購資料，尚未完成土地所有權移轉者。
- 2、有捷運穿越之土地並有註記者。
- 3、有設定他項權利或限制登記等法律關係者。
- 4、有欠繳稅款紀錄者。
- 5、簽訂耕地三七五減租之租賃契約者。
- 6、依法無法辦理移轉之土地。

(二)道路用地(含人行步道用地)

投標土地位於本市都市計畫道路範圍，經套繪臺北市歷史圖資展示系統最新年度地形圖，需無地上物(公有建物除外)且現況已供公眾通行，且符合下列條件之一者：

- 1、甲案：完整路段內全部私有土地之所有權人一併提出申請者(詳附件圖例)。
- 2、乙案：單筆地號土地。

(三)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地(乙案)

- 1、已開闢之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地。
- 2、未開闢之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，須符合條件如下：
 - (1)非屬都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
 - (2)土地之所有權人須全數同意，惟公私共有、持有人數5人以下(信託同1人者人數計為1人)及現況供道路通行者不在此限(現況供道路通行土地比照道路用地資格條件)，且無地上物(含相關廢棄物清理)。

(3)土地需連接**供公眾通行**道路或已開闢之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場或面臨臨接**供公眾通行**道路之公有土地，**可進入維護管理**。

(四) 堤防用地、抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地
(乙案)

1、堤防用地基本條件：

- (1) 現況無私人地上物或私人地上物於決標前清理完成者。
- (2) 非屬都市計畫檢討變更之土地。

2、抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地：

- (1) 屬於未開闢之抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地。
- (2) 非屬都市計畫書檢討變更之土地。
- (3) 土地之所有權人須全數同意參加，惟公私共有、持有人數5人以下(信託同1人者人數計為1人)及現況供道路通行者不在此限，且無地上物(包含相關廢棄物清理)。
- (4) 投標土地如屬多筆地號土地，需整合完整連續之抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地為限。
- (5) 土地需連接**供公眾通行**之道路、已開闢之抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地或面臨**供公眾通行**道路之公有土地。

三、投標價格：

(一)、道路用地：

- 1、甲案完整路段，**固定投標百分比為當年度土地公告現值30%**。
- 2、乙案單筆土地，**按持有年限級距，訂定價格標購**：
 - (1) 百分比為當年度土地公告現值15%：土地持有年限未達15年。
 - (2) 百分比為當年度土地公告現值17%：土地持有年限達15年以上未達20年。
 - (3) 百分比為當年度土地公告現值19%：土地持有年限達20年以上未達25年。
 - (4) 百分比為當年度土地公告現值22%：土地持有年限達25年以上未達30年。
 - (5) 百分比為當年度土地公告現值26%：土地持有年限達30年以上未達35年。
 - (6) 百分比為當年度土地公告現值30%：土地持有年限達35年以上。

(二)、乙案單筆土地，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，**按持有年限級距，訂定價格標購**：

- 1、百分比為當年度土地公告現值20%：土地持有年限未達15年。
- 2、百分比為當年度土地公告現值22%：土地持有年限達15年以上未達20年。
- 3、百分比為當年度土地公告現值24%：土地持有年限達20年以上未達25年。
- 4、百分比為當年度土地公告現值27%：土地持有年限達25年以上未達30年。

- 5、百分比為當年度土地公告現值31%：土地持有年限達30年以上未達35年。
 - 6、百分比為當年度土地公告現值35%：土地持有年限達35年以上。
 - 7、**現況供道路通行土地，比照道路用地資格條件及決標原則。**
- (三)、乙案單筆土地，堤防用地、抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地，**按持有年限級距，訂定價格標購：**
- 1、百分比為當年度土地公告現值15%：土地持有年限未達15年。
 - 2、百分比為當年度土地公告現值17%：土地持有年限達15年以上未達20年。
 - 3、百分比為當年度土地公告現值19%：土地持有年限達20年以上未達25年。
 - 4、百分比為當年度土地公告現值22%：土地持有年限達25年以上未達30年。
 - 5、百分比為當年度土地公告現值26%：土地持有年限達30年以上未達35年。
 - 6、百分比為當年度土地公告現值30%：土地持有年限達35年以上。

四、應附證明文件：

(一)、資格證明文件

- 1、投標人為自然人者，為國民身分證（正反面、影印本）/外國人為護照（含內頁基本資料）或居留證影本。
- 2、投標人為公司者，為公司設立（變更）登記表或抄錄表（影印本）及代表人身份證明文件。
- 3、投標人為其他法人者，為法人登記證、法人代表人資格證明（影印本）或主管機關核准、同意備查之證明文件。

(二)、投標人如為未成年或受監護、受輔助宣告者，應另檢附法定代理人、監護人或輔助人之證明文件（如法院裁定書、戶口名簿、戶籍謄本或投標人身分證影印本等相關文件）。

(三)、開標日前1年內所申請之印鑑證明**正本**。

(四)、當年度所申請之第一類土地登記謄本**正本**(甲案：地號全部；乙案：所有權個人全部)。

(五)、土地屬共同共有者，應由全體共同共有人聯合投標，填寫「聯合投標書」，載明聯合投標之共同共有人名冊及指定1人為代表人。未指定代表人者，以名冊排序之第1人為代表人；並加蓋聯合投標之全部共同共有人印鑑。

(六)、投標人暨土地使用情形切結書。

(七)、土地持有年限併計相關佐證資料(如異動清冊)：所有權人土地持有年限按土地登記謄本所載之**原因發生日期**為基準。但因下列情形而移轉者，其持有年限得予併計(年限併計需**連續持有無中斷**，**投標人若有年限併計者，須於投標時檢附下列相關佐證資料供參，且相關資訊不得遮罩，若未提供則以投標所附土地登記謄本之原因發生日期計算**)：

- 1、繼承。
- 2、配偶間之贈與。

3、直系血親間之贈與。

4、旁系血親二親等間之贈與。

五、押標金及保證金：本採購案免收押標金及保證金。

六、價格文件（標單）：

（一）、投標人應依序填入標單內容如下：

1、投標土地之土地座落（區、段、小段、地號）。

2、投標土地之登記面積（A）。

3、投標人本次投標持分（B）。

4、土地當年期每平方公尺公告現值投標百分比數（P）。

5、投標人姓名或名稱及身分證字號或統一編號。

6、加蓋投標人**印鑑章**。

註：上列1-3項資料詳土地登記謄本。

（二）、投標人為未成年者或受監護宣告或輔助宣告者或有授權者，應填寫法定代理人或監護人或輔助人或被授權人資料及加蓋印鑑。

（三）、土地屬共同共有者，標單應由代表人加蓋印鑑。

（四）、除上述應填內容外，投標人不得變更塗改標單。

（五）、標單之應填內容如有塗改，應於塗改處加蓋投標人印鑑。

（六）、相同地號若投標百分比不同時，需分開填寫標單。

（七）、投標人不得於標單內另附條件。

（八）、投標後不得修改標單內所有應填內容。

七、投標：

（一）、線上投標系統網址：<https://nco-landbid.gov.taipei>

（二）、掛號郵寄送達地點為：臺北市政府郵局第49-1號信箱。

（三）、收件起訖日：自公告日起至民國113年9月30日（星期一）下午4時0分止。

（四）、其餘詳參、一般條款規定。

八、開標：

（一）、開標時間為：**自公告日起每月5日、15日、25日上午9時30分辦理開標，最後開標日為民國113年10月7日（開標日遇假日者順延至第一個上班日，且投標文件送達本處應滿5個工作日方得開標）。**

（二）、開標地址為：臺北市信義區市府路1號6樓南區。

（三）、其餘詳參、一般條款規定。

九、本採購決標原則：

（一）、依投標先後順序，先投標者先行決標至採購金額上限為止。

（二）、如最末投標時間相同（甲/乙案併計），因預算不足以使全數土地進入決標者，以抽籤決定得標排序。投標人未到場者，由開標主持人代為抽籤決定。

（三）、其餘詳參、一般條款規定。

十、招標文件清單：

- (一)、本投標須知：9頁。
- (二)、標單及範例：各2頁。
- (三)、土地所有權人/共同共有人聯合投標書：1頁。
- (四)、投標人暨土地使用情形切結書：1頁。
- (五)、標封：
 - 1、甲案：同一完整路段內全部私有土地限投一標封。
 - 2、乙案：同一土地所有權人當次投標期間限投一標封。
- (六)、甲案附圖例：1頁。

十一、相關機關：

- (一)、招標機關：
 - 1、名稱為「臺北市政府工務局新建工程處」
 - 2、地址為「臺北市市府路1號4樓南區」
 - 3、聯絡單位為「工程配合科」
 - 4、電話為「02-2720-8889轉2679、2680、2681、7884」
 - 5、傳真為「02-2725-8079」
- (二)、招標機關為代辦機關者：
 - 1、洽辦機關名稱為「臺北市政府都市發展局」。
 - 2、洽辦機關地址為「臺北市市府路1號9樓南區」。
- (三)、上級機關名稱為「臺北市政府工務局」。

十二、疑義之處理：

- (一)、土地所有權人對招標文件內容有疑義者，應以書面載明土地所有權人或負責人或代表人姓名、聯絡電話、傳真機號碼，於113年9月30日下午4時0分前送達招標機關請求釋疑。
- (二)、其餘詳一般條款規定。

參、一般條款：

一、本案採購標的為廣義財物採購。

二、模式：

- (一)、招標模式：
 - 1、本採購比照採購法第19條辦理公告金額以上之採購。
 - 2、招標方式為限制性招標。
 - 3、本採購案允許已取得土地所有權之外國人參與投標。
- (二)、領標模式：
 - 1、領標期限：自公告日起至截止收件期限為止（詳招標公告）。
 - 2、領標方式：於新建工程處網站（業務資訊→檔案下載專區→容積代金基金採購資訊）下載電子檔，詳招標公告。

三、招標文件清單之其他規定：

- (一)、土地所有權人下載招標文件後，應先行核對文件之類別及頁數或件數是否完整，內容是否有不一致或損壞等情事。如有該等情事，土地所有權人應立即於投標截止期限前，要求招標機關更換、補充或尋求解決方式。土地所有權人若未即時反應者，視同放棄投標相關之權益。
- (二)、本府辦理本採購案於訂約前（包括招標、決標）之作業程序規定，以本投標須知之條款優於招標文件內其他文件所載之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。

四、投標文件之內容及要求：

- (一)、投標文件包括資格文件（應附證明文件）及價格文件（標單）。
- (二)、價格文件有效期僅限當次投標有效。其餘文件，除本投標須知另有規定外，於審標時應仍為有效。
- (三)、土地所有權人應遞送投標文件份數為一式1份。
- (四)、依規定繳交正本或與原件相符之文件。應繳影印本時，得以正本替代但不予歸還。
- (五)、本文件規定土地所有權人應用印之處，土地所有權人應加蓋與「印鑑」印文相符之印章。土地所有權人應於投標時自行審查，招標機關於開標時查驗證明文件。
- (六)、上開之「印鑑」應符合下列情形之一：
 - 1、土地所有權人為自然人者，登記印鑑應與「印鑑證明」相符。
 - 2、土地所有權人為公司者，登記印鑑應與公司設立（變更）登記事項卡之印鑑相符。
 - 3、土地所有權人非上述情形者，登記印鑑應符合下列情形之一：
 - (1) 地方法院登記處印鑑證明書之法人印鑑暨董（理）事長印鑑。
 - (2) 法人登記機關或主管機關核發之印鑑證明。
- (七)、印章與印鑑證明文件印文不符，則視為無效之投標文件。
- (八)、切結書文件未填妥者，不得作為決標對象。

五、變更中之登記證明文件：若土地所有權人之登記證明文件刻正辦理變更程序中，於投標時，檢附下列規定之文件者，按該規定認定之：

- (一)、土地所有權人僅依規定遞送一種已變更完成或尚未變更之設立、登記證明文件（影本）者，則於填寫土地所有權人資料時，應與上揭設立、登記證明文件內容一致。
- (二)、土地所有權人若同時依規定遞送二種以上已變更或尚未變更之設立、登記證明文件（影本）者，則於填寫土地所有權人資料時，與上揭設立、登記文件之一登載相符者，均得視為符合規定。
- (三)、應附之相關文件內容，與變更前或變更後之內容一致時，得視為有效。

六、投標文件之裝封（採郵寄方式遞送者）：

（一）、本採購案之「資格文件審查」為優先審查項目，土地所有權人應將下列投標文件裝入「標封」，或土地所有權人自備不透明之封套中。

1、甲案：同一完整路段內如有2筆以上土地，應將不同地號土地之資格文件（應附證明文件）、價格文件（標單）及土地所有權人聯合投標書，一併裝入「標封」，並於標封上之完整路段投標土地清冊上載明投標土地之區、段、小段、地號。

2、乙案：同一土地所有權人當次投標期間限投一標封，如投標2筆以上土地，應將不同地號土地之資格文件（應附證明文件）及價格文件（標單）一併裝入「標封」，並於標封上之投標土地清冊上載明投標土地之區、段、小段、地號、持分。

（二）、封口應密封，並得於該封口處加蓋投標土地所有權人印章。

（三）、請於封面加註投標聯合投標代表人(甲案)、土地所有權人(乙案)姓名、地址及聯絡電話。

（四）、土地所有權人自行以不透明封套裝封投標文件者，應於不透明封套表面黏貼招標機關所提供之「封面」，或加註相同之文字。

七、投標之其他規定：

（一）、投標文件送達後，除法令或招標文件另有規定外，土地所有權人不得以任何理由申請退還、亦不得更改投標文件內容。

（二）、本採購僅允許土地所有權人以**線上投標系統**或**郵寄**方式遞送投標文件。

（三）、以線上投標系統方式遞送投標文件者，若該次決標合格，須於訂約時檢附原始上傳檔案紙本正本（除身分證明文件、土地持有年限併計相關佐證資料可為影本）留存。

八、未如期開標之處理：

（一）、招標機關於本招標案開標日內因故停止上班時，得順延至下一個開標日，不另行通知。

（二）、如有採購法第48條第1項各款情形之一者，招標機關得宣（公）告暫停辦理本招標案之開標程序。

九、開標程序及審查：

（一）、標封、投標文件若有塗改者需於塗改處用印（同印鑑章），若塗改處未用印或印文無法辨識者視為不合格標。

（二）、形式審查：審查投標土地所有權人所投之**標封**，除法令或本投標須知另有規定外，經招標機關依本採購案「投標人資格文件準備須知暨機關審查表」審查不合格，其所投之投標文件全部無效。經形式審查後，則辦理實質審查。

（三）、實質審查：審查項目為「資格文件審查」、「價格文件審查」。

資格及價格文件同時開標分開審查，「資格文件審查」為優先審查項目。

招標機關就資格文件合格者之土地所有權人進行「價格文件審查」。

投標土地所有權人所投資格及價格文件，除法令或本投標須知另有規定外，如經招標機關依本投標須知規定審查不符者為不合格標。

十、決標之規定：

- (一)、經形式審查及實質審查合格者。
- (二)、本採購案投標人所投之土地，決標需符合下列項目：
 - 1、投標文件符合招標規定，依投標先後順序，先投標者先行決標至本採購金額止。
 - 2、實質審查合格之投標土地，甲、乙案經招標機關套繪臺北市歷史圖資展示系統查詢最新年度地形圖（得現場勘查）需無地上物（公有建物除外）且現況已供公眾通行，**甲案需符合完整路段。**
- (三)、本採購案採複數決標，以依投標先後順序，先投標者先行決標至本採購金額止，其決標程序如下：
 - 1、每筆土地決標金額計算公式：**土地登記面積（A）*投標持分（B）*投標百分比數（P）*當年度公告現值**（四捨五入至整數）
 - 2、如採購預算餘款，無法購足最後一土地之投標人投標持分者，將不予收購。
 - 3、如於採購最後一土地，有2位以上投標人之投標時間相同，則依投標須知貳、九、（二）規定辦理。
- (六)、決標後若有資格文件與事實不符之情形者，則決標無效。
- (七)、公告預算未完成立法程序前，開標結果若符合決標原則時，得先辦理保留決標。

十一、決標通知：

本採購案決標結案後，將張貼本府公告欄並於新建工程處網站公告，不另行通知。

十二、訂約：

- (一)、得標土地所有權人所出售移轉之土地負民法有關瑕疵擔保之責任。
- (二)、得標土地所有權人除非經規定程序提出異議，否則於投標時，即視為同意本案招標文件之全部內容。
- (三)、得標土地所有權人應於決標之次日起**25**日內（末日為例假日者順延一日），將證件正本送達招標機關查驗（以線上投標系統方式遞送投標文件者，須另檢附原始上傳檔案紙本正本留存）。並以「印鑑證明」所載之登記印鑑，至招標機關辦理簽訂契約（含「土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書」）手續。
- (四)、得標土地所有權人除法令另有規定外，有下列情形之一者，招標機關得撤銷

決標案：

- 1、逾簽約時間且無正當理由仍未簽約完妥者，或未經招標機關同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。
 - 2、土地所有權人切結事項，經查與事實不符者。
 - 3、開標後應得標者不接受決標或拒不簽約者。
- (五)、得標土地所有權人如於決標簽約後，未於期限內完成移轉登記時，招標機關得不為催告逕解除本契約。
- (六)、得標土地所有權人如於決標簽約後，因所有權人故意之行為未依限完成土地移轉登記者，招標機關得不為催告逕行解除本契約，且該所有權人自決標日起一年內不得參與本基金辦理之標購案。

十三、移轉登記：

- (一)、甲案：得標之全部土地所有權人，應配合於簽約後30日內連件併案辦理產權移轉登記，否則不予採購。
- (二)、乙案：得標之土地所有權人，應配合於簽約後30日內辦理產權移轉登記。
- (三)、移轉登記所有權人為：「**臺北市**」，道路、人行步道用地管理機關：「**臺北市政府工務局新建工程處**」。公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地管理機關：「**臺北市政府工務局公園路燈工程管理處**」。堤防用地、抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地管理機關：「**臺北市政府工務局水利工程處**」，土地管理機關配合辦理「買受人及權利人」用印。
- (四)、土地所欠稅費一概由得標之土地所有權人自行負擔。
- (五)、登記規費由買受人支付。

十四、疑義、異議、申訴之其他規定：

- (一)、開標前提出之疑義、異議，機關應自收受疑義、異議之次日起15日內以書面答復土地所有權人釋疑，如有修正招標內容時另行公告周知，並得適當延長等標期。
- (二)、受理土地所有權人疑義、異議之機關名稱、地址及電話，同招標機關。
- (三)、決標後有履約爭議問題時，則比照本條第（二）項招標機關接獲提出疑義、異議，受理土地所有權人履約爭議。

