

臺北市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：「112年度臺北市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7,669,323,200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)投標土地需無地上物(公有建物除外)。

(三)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。

(四)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、

無租賃契約、無他項權利或限制登記等法律關係。

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

(五) 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人以下及現況供道路通行者不在此限，且無地上物。私人地上物於決標前清理完成者。

(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)土地需連接已通行之道路、已開闢之抽水站用地、沉砂池用地、防洪調節（蓄水）池用地、排水溝用地或面臨臨接道路之公有土地。

三、投標價格：

1、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：**

a. 百分比為當年度土地公告現值15%：土地持有年限未達15年。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

f. 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。

2、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。**

3、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）。

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。

(四)、當年度所申請之第一類土地登記謄本**(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)、優先購買權人確已放棄優先購買權及無一物數賣及其他債務糾紛切結書（土地持分全部者除外）。

(七)、投標人暨土地使用情形切結書。

(八)、土地持有年限併計相關佐證資料(如異動索引)：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，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）、投標人應依下列規定填寫標單：
 - 1、投標土地之登記面積（A）。
 - 2、投標人本次投標持分（B）。
 - 3、投標人姓名或名稱及身分證字號或統一編號。
 - 4、加蓋投標人印鑑章。

註：上列1-2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，應填寫法定代理人或監護人或輔助人資料及加蓋印鑑。
- （三）、土地屬公同共有者，標單應由代表人加蓋印鑑。
- （四）、除應填內容外，投標人不得變更塗改標單。
- （五）、標單之填寫內容如有塗改，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。

七、投標：

- （一）、專人送達之地點為：臺北市信義區市府路1號1樓北區綜合服務33號新建工程處櫃檯。
- （二）、郵遞送達地點為：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112年9月27日（星期三）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10時0分辦理開標，最後開標日為民國112年10月5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樓南區工程配合科。
- （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)、乙案優先購買權人確已放棄優先購買權及無一物數賣及其他債務糾紛切結書：1頁。
- (四)、土地所有權人/共同共有人聯合投標書：1頁。
- (五)、投標人暨土地使用情形切結書：1頁。
- (六)、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：同一土地所有權人每個開標期間限投一標封。
- (七)、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112年9月27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：可現場領取、下載電子檔或附回郵信封郵寄，詳招標公告。

三、招標文件清單之其他規定：

- (一)、土地所有權人收啟招標文件後，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：

(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：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：同一土地所有權人每個開標期間限投一標封，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)、本採購不允許土地所有權人以電子資料傳輸方式遞送投標文件。

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），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本處網站公告，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15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，並以「印鑑證明」所載之登記印鑑，至招標機關辦理簽訂契約手續。
- (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。