

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。案內審查合格土地由投標百分比數最低者得標，並依序決標至預算額度額滿為止(係依內政部93.7.30會議結論辦理)，相關權利、義務部分，則援用國內是類標案之慣例辦理。
- 三、招標標的名稱及數量摘要為：「108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 506,854,969元整。
- 二、投標資格：
 - (一)參加標購之本市私有公共設施保留地，其所有權人持有年限應滿5年以上，持有年限之認定係以本投標案公告之日為準推算(本案公告時點為108年8月19日，故符合資格時點為 103年8月20日前持有方為有效)。但因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計(需檢具相關文件佐證，無檢具文件者視為投標無效)。

(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，整筆土地無定著物，現況已供公眾通行，且土地無以下情形者：

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。

(三)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地

已開闢之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，且土地無他項權利及限制登記等法律關係。

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. 非坐落於山坡地，且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. 土地面積達 100 m²以上，但都市計畫公告劃設面積未達 100 m²者，不受面積條件限制。
3. 土地之所有權人須全數同意參加標購，且無土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
4. 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。

三、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）。
- 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）。

(二)、投標人如為未成年者或禁治產宣告或受監護宣告或輔助宣告者，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）。

(三)、開標前 1 個月內所申請之印鑑證明。

(四)、開標前 1 個月內所申請之第一類土地登記謄本(所有權個人)。

(五)、土地屬公同共有者，應由全體公同共有人聯合投標，填寫「聯合投標書」，載明聯合投標之公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；並加蓋擬聯合投標之公同共有人印鑑。

四、押標金及保證金：本採購案免收押標金及保證金。

五、規格標及其文件：本採購不開規格標。

六、價格文件（標單）：

(一)、投標人應依下列規定填寫標單：

- 1、投標土地之面積（A）。
- 2、投標人就該土地所有權之持分（B）。
- 3、投標土地當年期每平方公尺公告現值（C）。
- 4、投標百分比數（P）。
- 5、投標人姓名或名稱及（國民身分證）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)、招標機關以「投標百分比數（P）」視為投標人有效之報價。

(三)、投標人為未成年者或禁治產宣告或受監護宣告或輔助宣告者，應另提供法定代理人、監護人或輔助人資料及加蓋印鑑。

(四)、土地屬公同共有者，標單應由代表人加蓋印鑑。

(五)、除應填內容外，投標人不得變更塗改標單或公告更正內容之格式及字句內容，或該塗改係屬（依公告）更正之情形。

(六)、標單之填寫內容如有塗改，應於塗改處加蓋投標人印鑑。

(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：臺北市市府路 1 號 4 樓南區臺北市政府工務局新建工程處

(總收發室)。

- (二)、郵遞送達地點為：臺北市政府郵局第 49-1 號信箱。
- (三)、截止日期為：民國 108 年 9 月 27 日下午 5 時 0 分前。
- (四)、其餘詳一般條款規定。

八、開標：

- (一)、開標時間為：民國 108 年 9 月 30 日上午 10 時 0 分。
- (二)、開標地址為：臺北市信義區市府路一號 3 樓南區開標室 S309。
- (三)、其餘詳一般條款規定。

九、本採購決標原則

- (一)、於本採購預算額度內，土地所有權人投標文件合於招標文件規定，且標單標價即投標百分比數)在底價以內由百分比數低者，優先得標，並採複數決標方式直至預算額度額滿為止。
- (二)、如標單標價相同者，以抽籤決定得標排序。抽籤方法為：依外標封編號依序抽籤決定得標排序，投標人未到場者，由開標主持人代為抽籤決定。
- (三)、其餘詳一般條款規定。

十、本採購無保留未來向得標土地所有權人增購之權利。

十一、招標文件清單：

- (一)、本投標須知：10 頁。
- (二)、標單及範例：各 1 頁。
- (三)、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)、土地使用情形切結書：1 頁。
- (五)、土地共同共有人聯合投標書：1 頁。
- (六)、投標人聲明書：1 頁。
- (七)、代用印章授權書：1 頁。
- (八)、外標封 1 只。(同一土地所有權人限投一外標封)
- (九)、內標封：資格及價格封 1 只。(投標 2 筆以上土地者，請自行準備)

十二、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、聯絡人(或單位)為「余盈蓓」
 - 4、電話為「02-2720-8889 轉 2679、2680」
 - 5、傳真為「02-2725-8079」
- (二)、比照採購法第 14 條，招標機關為代辦機關者：
 - 1、洽辦機關名稱為「臺北市政府」。
 - 2、洽委辦機關地址為「臺北市市府路 1 號 4 樓南區」。
- (三)、上級機關名稱為「臺北市政府」。

十三、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、負責人或代表人姓名、聯絡電話、傳真機號碼，於 108 年 9 月 27 日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、招標模式：

(一)、招標方式為公開招標。

(二)、本採購比照採購法第 19 條辦理公告金額以上之採購。

(三)、本府未分批辦理公告金額以上之採購。

(四)、本採購案允許已取得土地所有權之外國人參與投標。

二之一、領標模式：

(一)、領標期限：自公告日起至截止收件期限為止（詳招標公告）。

(二)、領標方式：1.標單購領：詳招標公告。

2. 郵遞購領：詳招標公告。

3.電子領標：詳本須知附錄一（電子領標作業說明）。

（網址 <http://web.pcc.gov.tw>）

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，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及價格文件。

(二)、價格文件有效期至少應自開價格標後 35 日止。其餘文件，除非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，可以正本替代。

(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，或經上開印鑑授權之印章。惟土地所有權人應於投標時自行審查；招標機關開標時不另審查；另於土地所有權人得標查驗證件時再審。

(六)、上開之「印鑑」應符合下列情形之一：

1、土地所有權人之印鑑應與印鑑證明相符。

2、土地所有權人之登記印鑑應與公司設立（變更）登記事項卡之印鑑相符。

(七)、**投標時所用印章與印鑑證明文件印文不符，且所用印章未經授權者，則視為無效之投標文件。**

(八)、採電子領標者，應將本標案之領標電子憑據書面明細（可由電子領投標系統中「檢核電子憑據」之功能列印，如未繳交者，本機關得依政府採購法第 51 條及其施行細則第 60 條規定，通知廠商提出說明）一併裝入投標封套內，一齊寄(送)達，外標封、資格及價格封請填寫電子繳交憑據編碼（請利用政府採購領投標系統網站投標人端之【檢驗繳交憑據】功能查詢），利用本機關審標時宣布（如未填具，由本機關代為填具。）

(九)、聲明書及切結書等文件未填妥者，不得作為決標對象，所投標單無效。

五、變更中之證明文件：若土地所有權人之登記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，亦皆得視為有效。

六、投標文件之裝封：

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

(二)、同一土地所有權人限投一外標封，如投標2筆以上土地，應將不同地號土地之價格文件(標單)及資格文件分別裝於不同之「資格及價格封」內，再一併裝入「外標封」。不同地號土地應分別裝封於內標封，若未分別裝封者視同無效文件。

(三)、封口應密封，並得於該封口處加蓋投標土地所有權人印章。

(四)、請於封面加註投標土地所有權人姓名、地址及聯絡電話。

(五)、土地所有權人自行以不透明封套裝封投標文件者，請配合於該等不透明封套表面黏貼招標機關所提供之「封面」，或加註相似之文字。

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、補正投標文件。

(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前2日內因故停止上班時，招標機關得於原訂開標時段、地點宣(公)告順延投標文件截止收件及開標作業之時程，不另行通知。

(二)、招標機關於本招標案開標日因故停止上班時，投標文件截止收件時間及開標作業順延至恢復上班當日依原時段、場地辦理，不另行通知。

(三)、採購案如有採購法第48條第1項各款情形之一者，招標機關得宣布或公告暫停辦理本招標案之開標程序。已領招標文件之土地所有權人，得依下列方式擇一辦理：

1、於招標機關再辦本採購案之招標時，得憑前次購領招標文件之收據，替代購領該次招標文件費用，並爰依規定，申領招標文件。惟招標機關得不提供未修改之招標規範、說明書及圖說等文件資料。

2、於招標機關宣布或公告暫停辦理本招標案開標程序之次日起30日內，檢附申請書、本採購案之「領標收據」正本、投標須知、契約書樣稿及其他必要之文件，申請退還「招標文件費用」(不包括郵寄、手續費用)70%之費用。資格變更致土地所有權人未符合變更後招標資格者

亦同。

九、開標之其他規定：

- (一)、開標主持人要求土地所有權人說明或其他必要情事，而土地所有權人或被授權人未能於開標主持人宣佈時間起 15 分鐘內辦理完妥者，視同放棄相關權益。
- (二)、開標時建請土地所有權人親自到場。如未親自到場，應由被授權人攜帶「印鑑」及檢具授權書及代用印章參與開標。
- (三)、前款之授權書應載明下列內容：
 - 1、投標土地所有權人名稱及負責人或代表人（授權人）姓名。
 - 2、「印鑑」之印文。
 - 3、被授權人姓名、身分證字號。
 - 4、代用印章之印文。
 - 5、授權之範圍（如授權本印章行使投標土地所有權人於開、決標過程中之所有權利）。
- (四)、前款之授權書應為正本（詳如後附授權書範本供參）。

十、開標程序及審查：

- (一)、形式審查：投標土地所有權人所投之投標文件，除法令或本投標須知另有規定外，如經招標機關依本採購案形式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，則立即辦理開標進行實質審查。
- (二)、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辦理，「價格文件審查」為優先審查項目。

招標機關就在底價以內者之土地所有權人進行「資格文件審查」，其餘標價超過底價土地所有權人之資格文件於開標當場不予審查。符合價格及資格文件審查之投標土地，招標機關始進行地形圖審查。

- 1、價格文件審查，投標土地所有權人所投之價格文件，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合格，其所報之標單無效。
- 2、資格文件審查，投標土地所有權人所投資格文件，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合格，其所投之標單無效。
- 3、地形圖審查，符合價格及資格文件審查之投標土地，招標機關套繪其於臺北市歷史圖資展示系統查詢所得之最新年度地形圖，如整筆土地無妨礙人車通行之地上物顯影，將依標價低者，依序決標至本採購金額，辦理決標。

十一、決標、廢標之規定：

- (一)、本案投標百分比上限為土地公告現值之 15%。
- (二)、本採購案單筆採購預算為投標百分比數 (P)。
- (三)、本採購案投標人所投之土地，可被決標前提如下：
 - 1、投標文件符合招標規定且「投標百分比數 (P)」低於本案採購底價(即土地公告現值 15%)。
 - 2、地形圖審查，符合價格及資格文件審查之投標土地，招標機關套繪其於臺北

市歷史圖資展示系統查詢所得之最新年度地形圖，如整筆土地無定著物，將依標價低者，依序決標至本採購金額，辦理決標。

(四)、本採購案採「金額」之複數決標，其決標程序如下：

1、將最低標者，所持土地面積（A）乘以持分（B），再乘以該土地當年期每平方公尺公告現值之價格（C），最後乘以其所報投標百分比數（P）為決標總金額。

計算公式：決標總金額=A*B*C*P（四捨五入至整數）

2、倘其決標金額未達招標之採購預算（506,854,969元）者，將依序就尚未得標土地所有權人中之最低標，按上開計算方式計算可決標金額，分別決標，至達採購預算止。

3、如採購預算餘款，無法購足最後一筆土地之投標人投標持分者，將收購該土地相對於「採購預算餘款」之部分投標人投標持分。

4、如於採購最後一筆土地，有2位以上投標人之投標百分比數（P）相同，則依投標須知貳、九、第二款規定辦理。

5、如按上揭方式未能購足採購預算者，本案未能購足採購預算部分，廢標。

(五)、開價格標後若投標土地所有權人所投投標文件符合本須知規定，而標價為最低價，且低於底價百分之八十者，皆不視為標價有「顯不合理，有降低品質，不能誠信履約」之情形。

(六)、開標結果各投標土地所有權人所投標價均超過底價時，即宣佈廢標。

(七)、投標聲明書與事實不符者，則該文件無效。

(八)、無法決標時不另行協商價購。

十二、決標通知：

本採購案決標後，得標及未得標清單均張貼本府東門公佈欄及本處網站公告，不另行通知。

十三、訂約：

(一)、投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。

(二)、得標土地所有權人應於決標之次日起15日內至本處，將投標時應附影印本且屬得標土地所有權人應擁有之證件正本及印鑑證明文件送達本處查驗。

(三)、得標土地所有權人除法令另有規定外，有下列情形之一者，本處得撤銷決標案：

1、逾前款證件查驗時間15日仍未繳驗完妥者。

2、土地所有權人切結、聲明事項，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。

(四)、得標土地所有權人應於決標日之次日起15日內（末日為例假日者順延一日），攜帶登記印鑑相符之印章，至本處辦理簽訂契約手續。

(五)、得標土地所有權人應以印鑑證明文件所載之登記印鑑辦理簽約；不得使用代用印章。

(六)、未經本處同意而逾期不辦理簽約時，視為拋棄得標。

(七)、賣方所出售移轉之土地負民法有關瑕疵擔保之責任，未於期限內完成移轉登記時，買方得不為催告逕解除本契約。

(八)、得標土地所有權人如得標後拒不簽約者，自決標日起一年內不得參與本基金

辦理之標購案。

十四、疑義、異議、申訴之其他規定：

- (一)、開標前疑義、異議時機關以書面答復土地所有權人釋疑之期限，為投標截止期限前1日答復。機關並得先以傳真方式回復。
- (二)、比照採購法第75條，受理土地所有權人異議之機關名稱、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(二)項招標機關接獲提出疑義、異議時比照採購法第85條之1，受理土地所有權人履約爭議(無金額限制)或申訴之採購申訴機關為本府採購審議委員會。
- (四)、中央採購稽核小組 地址：臺北市信義區松仁路3號9樓
電話：(02) 87897500 及傳真號碼：(02) 87897800。
臺北市政府採購申訴審議委員會 地址：臺北市市府路1號9樓東北區
電話：1999 (外縣市 02-27208889) 轉 1058。
- (五)、法務部調查局，檢舉信箱新店郵政六0000號信箱、電話(02)29188888。
法務部調查局臺北市調查處，檢舉信箱臺北市郵政六0000號信箱。

十五、移轉登記

得標之土地所有權人，應於簽約後30日內自行辦理產權移轉登記所有權人為：

「臺北市」，道路用地管理機關：「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」。土地所欠稅費、登記規費、印花稅(應黏貼於土地買賣契約書正本)、代辦費等一概由得標之土地所有權人自行負擔，土地管理機關配合辦理「買受人及權利人」用印。

臺北市政府工務局新建工程處電子領標作業說明

一、採電子領標之投標人應依本作業說明辦理。

投標人自公告日起至截止投標期限止得經政府採購領投標系統網站（以下簡稱本系統，網址：<http://web.pcc.gov.tw/>）下載本機關招標文件電子檔（以下簡稱電子領標）。

二、投標人應自行建置電腦相關配備，其基本設備之建議如下：

- (一)主機pentium 200MHZ以上；WIN95以上或WIN NT作業系統；32MB RAM（建議使用64MB）。
- (二)領標作業軟體（請至本系統網站下載後安裝）。
- (三)瀏覽器（Nescape or Explore）。
- (四)OFFICE 97以上版本軟體。
- (五)印表機(印出招標及投標文件)。
- (六)政府採購IC智慧卡（電子投標用）。

三、投標人經由本系統查詢機關採購標案，領標繳費後系統發給電子繳交憑據（*.tkn），並得下載儲存招標文件電子檔，請檢視執行是否正常，如無問題應妥善保管及維護(可使用win95以上版本之附屬應用程式等系統工具及掃毒軟體，檢視硬碟、磁片或光碟片等設備是否正常，再執行存檔工作)；如無法正常執行，屬系統問題請洽中華電信數據分公司網路中心（請依本作業說明附註辦理）；屬招標文件者應即向本機關洽詢。

四、執行招標文件電子檔時，務請先詳閱招標文件電子目錄檔（記載各檔案之檔名內容、型態、大小等），再依檔案型式選擇下列軟體開啟檢視文件內容：

- (一)檔名為（*.DOC）請使用WORD 97以上版本。
- (二)檔名為（*.XLS）請使用EXCEL 97以上版本。
- (三)檔名為（*.HTM）請使用Nescape or Explore。
- (四)檔名為（*.TIF、*.GIF、*.JPG）請使用Imaging（程式集\附屬應用程式\）等影像處理軟體。
- (五)檔名為（*.TXT）請使用Word Pad（程式集\附屬應用程式\）等文書軟體。
- (六)檔名為（*.PDF）請使用Adobe Reader。

五、投標人自本系統下載招標文件電子檔後，不得任意重製、轉載或篡改。但經本機關同意者，不在此限。

六、投標人經本系統取得招標文件投標時，應自備封套，並分別標示外標封、資格及價格封；或將本機關提供於本系統之檔案樣本直接列印後黏貼於封套上，以憑辨識。外標封上應依招標文件規定標示相關內容，無法判別所擬參加之標案者，視為不合格標。

七、（刪除）

八、本機關對電子招標文件內容有所更正時，將刊登採購公報，並將更正內容上傳本系統，投標投標人應依更正內容辦理。

本標案如有不予開標決標、流標、廢標、延期開標、取消採購之情形者，本機關將

於本系統載入公告說明相關情形。

九、本系統因故暫停服務時，請投標人依投標須知及招標公告規定之其他方式領標，或自行估算投標時程待系統恢復後再行下載招標文件。本機關得視受影響情形，公告延長等標期。

十、投標人對領標作業系統如有疑義，得透過下列途徑處理：

(一) 全區二十四小時免費服務電話：0800-080-512。

(二) 溝通園地網址：<http://web.pcc.gov.tw/>（本系統最新資訊可由此取得）。