

檔 號：  
保存年限：

## 新北市住宅及都市更新中心 公告

發文日期：中華民國113年7月16日  
發文字號：新北住都行管字第1131240183號  
附件：招標資訊摘要



主旨：公告本中心「推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案」（案號：1130716A）第1次上網公開招標。

依據：

- 一、採購依據：本採購案依據本中心採購作業辦法辦理。
- 二、決標方式：本採購案依本中心採購作業辦法第35條規定，為最有利標決標。

公告事項：

- 一、公告時間：自中華民國113年7月16日至113年8月14日止。
- 二、公告地點：本招標相關訊息刊載於本中心佈告欄及本中心官方網站（<https://www.nthurc.org.tw/>）。
- 三、公告內容：新北市住宅及都市更新中心「推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案」招標文件。
- 四、預算金額：新臺幣3,500,000元整（含稅）。
- 五、領標方式：請於官網免費下載。
- 六、截止投標期限：中華民國113年8月14日17時止。
- 七、開標時間：中華民國113年8月15日10時辦理資格審查，如新北市政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同

時間、地點開標，且不另行公告。

八、開標地點：本中心會議室（新北市新店區北新路一段86號18樓）。

九、收受投標文件方式及地點：截標期限前郵遞或專人送達本中心（231003 新北市新店區北新路一段86號18樓），並註明：【推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案】投標，並以本中心總收文室實際收到投標文件所簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達不予受理，原件退還。投標廠商應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法送達之責任。

十、廠商資格摘要：投標廠商應符合下列之一資格

（一）建築師事務所

（二）專業/技師事務所：都市計畫技師、不動產估價師、地政士之一

（三）工程技術顧問公司：都市計畫

（四）非屬營利事業之法人或團體：成立章程內成立目的、宗旨或任務須與都市更新及本案標的相關。

（五）其他廠商：設立登記之營業項目代碼與營業項目應符合下列之一：H701010(住宅及大樓開發租售業)、H701060(新市鎮、新社區開發業)、H701070(區段徵收及市地重劃代辦業)、H701080(都市更新重建業)、H701090(都市更新整建維護業)、H702010(建築經理業)、I199990(其他顧問服務業)。

十一、附加說明：

（一）廠商提請釋疑回復之期限：應於113年7月23日17時前，以書面利用傳真、郵寄或專人送達本中心請求釋疑，廠商未依上開規定請求釋疑，本中心得不予受理；受理後最遲於截標前一日答復。





(二)本案受理陳情單位：招標時，投標廠商認有損害其權益者，  
受理投標廠商陳情之單位為本中心稽核單位（地址：  
231003 新北市新店區北新路一段86號18樓；傳真：  
02-2958-1068）。

(三)請廠商於公告日起至截止投標期限前一日，每日再次查看  
本案是否有補充或變更等相關公告，以確保自身權益。

十二、聯絡人：

(一)行政部：孟璧光 (02-2957-1999 #329)

(二)綜合業務一部：戴菀萱 (02-8921-3636 #11)

十三、相關詳細內容請參閱招標文件，敬請踴躍投標。



## 【招標資訊摘要】

採購資料	採購案號	1130716A
	標案名稱	推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案
	標的分類	勞務採購
	採購依據	本採購案依據本中心採購作業辦法辦理
	採購目的	本案更新單元位於新北市板橋區，鄰近臺鐵浮洲火車站，因所有權人數較多，考量本中心整合人力量能，希透過委辦方式引進專業團隊協助本中心推動都更整合作業。
	預算金額	新臺幣3,500,000元整（含稅）
	後續擴充	-
招標方式	招標方式	公開採購
	決標方式	本採購案依本中心採購作業辦法第35條規定，為最有利標決標。
	招標次數	第1次招標
	公告次數	第1次公告
	公告日期	113年7月16日
領投開標	領標方式	請於官網免費下載
	截止投標期限	113年8月14日（星期三）17:00止
	開標時間	113年8月15日10:00辦理資格審查，如新北市政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同時間、地點開標，且不另行公
	開標地點	本中心會議室（新北市新店區北新路一段86號18樓）
	投標文字	中文（正體字）
	投標文件收受地點	1. 廠商應於截止投標期限前，將投標文件郵遞或專人送達本中心（231003 新北市新店區北新路一段86號18樓），並註明：【推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案】投標。 2. 投標文件以本中心總收文室實際收到投標文件所簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達不予受理，原件退還。投標廠商應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法送達之責任。
其他	廠商資格摘要	投標廠商應符合下列之一資格： 1. 建築師事務所 2. 專業/技師事務所：都市計畫技師、不動產估價師、地政士之一 3. 工程技術顧問公司：都市計畫 4. 非屬營利事業之法人或團體：成立章程內成立目的、宗旨或任務須與都市更新及本案標的相關。 5. 其他廠商：設立登記之營業項目代碼與營業項目應符合下列之一：H701010(住宅及大樓開發租售業)、H701060(新市鎮、新社區開發業)、H701070(區段徵收及市地重劃代辦業)、H701080(都市更新重建業)、H701090(都市更新整建維護業)、H702010(建築經理業)、I199990(其他顧問服務業)。
	附加說明	1. 廠商提請釋疑回復之期限：應於113年7月23日17:00前，以書面利用傳真、郵寄或專人送達本中心請求釋疑，廠商未依上開規定請求釋疑，本中心得不予受理；受理後最遲於截標前一日答復。 2. 本案受理陳情單位：招標時，投標廠商認有損害其權益者，受理投標廠商陳情之單位為本中心稽核單位（地址：231003 新北市新店區北新路一段86號18樓；傳真：02-2958-1068）。 3. 請廠商於公告日起至截止投標期限前一日，每日再次查看本案是否有補充或變更等相關公告，以確保自身權益。

## 新北市住宅及都市更新中心

### 推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8） 委託專業服務案

#### 投標須知(案號：113-0716A)

新北市住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）為辦理「推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案」，特訂定本須知。以下各項投標須知規定內容，由本中心填寫，投標廠商不得填寫或塗改。

#### 壹、採購案基本事項

- 一、 本採購案依本中心採購作業辦法第 9 條及第 10 條規定採公開招標方式辦理。
- 二、 本案採最有利標方式決標，不受投標廠商家數限制。依本中心採購作業辦法第 35 條第 1 項第 3 款訂有固定價格或費率者，經評選最有利標後即予決標。
- 三、 採購預算金額：新臺幣 350 萬元(含稅)。
- 四、 採購標的：詳本採購案【工作需求說明書】及【契約書】。
- 五、 本採購案不允許投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標。
- 六、 除本須知另有規定外，本中心不允許投標廠商「以分包廠商取代部分投標廠商資格」參與本採購案之投標。
- 七、 投標廠商之所有團隊成員及其協力廠商/人員不得為大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商。

#### 貳、投標文件與投標方式

- 一、 本採購採一次投標分段開標，投標廠商應依招標文件規定填妥（不得使用鉛筆）投標文件，並依下列原則分別放入各套封內：
  - （一） 【資格封】：放入「廠商投標資格審查表」、招標文件規定之資格文件等後密封。
  - （二） 【投標封套】：裝入「資格封」(密封)、「投標單」、服務建議書及附件各1式 10 份、光碟1份後予以密封。
- 二、 投標廠商所提出之資格文件除另有規定外，以影本為原則，惟應加蓋

公司及其負責人印章（公司大小章）。

- 三、投標文件應於本採購案公告截標期限前，以專人或郵遞送達方式至收件地點：231003 新北市新店區北新路一段86號18樓，並以本中心實際收到投標文件所簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達不予受理，原件退還。如截標期限當日經新北市政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同時間截標，且不另行公告。投標廠商應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法於開標前送達之責任。
- 四、廠商所提供之投標文件及服務建議書，建議採雙面列印。
- 五、投標文件使用文字，除特殊技術或材料之圖文資料得使用英文外，應以正體中文填寫；投標單填寫之投標金額，亦應以正體中文大寫填寫，最多至個位數。
- 六、投標廠商之投標文件一經投出，不得以任何理由請求補正或補件、發還、更改、作廢或撤標。但本中心於審查廠商資格證明文件(含實績證明文件)認定有疑義時，得洽投標廠商澄清說明。

#### 參、投標廠商資格及應附具之證明文件

- 一、廠商資格(投標廠商應符合下列之一資格):
  - (一) 建築師事務所
  - (二) 專業/技師事務所
  - (三) 工程技術顧問公司
  - (四) 非屬營利事業之法人或團體
  - (五) 其他廠商：投標廠商資格為依我國公司法設立登記之公司，其營業項目代碼與營業項目應符合下列之一：H701010(住宅及大樓開發租售業)、H701060(新市鎮、新社區開發業)、H701070(區段徵收及市地重劃代辦業)、H701080(都市更新重建業)、H701090(都市更新整建維護業)、H702010(建築經理業)、I199990(其他顧問服務業)。
- 二、投標廠商都市更新相關實績
- 三、工作成員及資歷要求：
  - (一) 投標廠商之團隊遴選符合本案工作需要，具有都市更新或危老

重建整合操作經驗，投標時應檢附團隊名單(含相關學經歷及證明)、依工作內容需求說明合作團隊成員分工方式，專責推動執行本案。

- (二) 本案計畫主持人資歷應具備：10年以上都更/危老(得合計)整合或相關工作經驗。
- (三) 投標廠商之團隊工作成員至少具備2年以上都更/危老整合經驗、學歷或相關證照資格者。
- (四) 投標廠商中所提出之工作成員資歷，均應由投標廠商負責確認其資歷符合規定。若查證得知任何人員之資歷不實時，本中心得取消其投標資格。服務建議書中所提出之工作成員資歷，將作為評選之參考依據之一。屆時如得標，專案團隊成員名單除符合契約規定條件外不得任意更換。

四、投標廠商所需繳附之資格證明文件如下：

(一) 廠商登記或設立之證明：

1. 以建築師事務所投標應附文件：

- (1) 開業證書。
- (2) 建築師公會會員證。

2. 以專業/技師事務所投標應附文件：

- (1) 執業執照，屬：都市計畫技師、不動產估價師、地政士之一者。
- (2) 公會會員證。

3. 以工程技術顧問公司投標應附文件：

- (1) 工程技術顧問公司登記證。
- (2) 技師執業執照，科別：都市計畫科。
- (3) 中華民國工程技術顧問商業同業公會或地方同業公會之最新年度會員證明文件。

4. 以非屬營利事業之法人或團體投標應附文件：

- (1) 依法核准設立之登記證明文件。
- (2) 法人或團體之章程：與都市更新相關。(請敘明與採購標的有關之章程內容)

5. 以我國公司法設立登記之公司投標應附文件：

公司登記證明文件（登記機關核准公司登記之核准函、公司登記表、公司登記證明書、或列印經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司基本資料」均屬之）或商業登記證明文件（登記機關核准商業登記之核准函、商業登記抄本、商業登記證明書、或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之商業登記資料查詢網站之「商業登記基本資料」均屬之）。

以上廠商登記或設立證明，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站資料代之。廠商檢具之證明文件，其內容與招標文件之規定有異，但截止投標前公開於目的事業主管機關網站之該廠商最新資料符合招標文件規定者，本中心得允許廠商列印該最新資料代之。

（二） 廠商納稅證明：

1. **營業稅繳稅證明：**為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。（本目適用於依營業稅法須報繳營業稅者之情形）
2. **綜合所得稅證明：**最近一年綜合所得稅納稅證明或綜合所得稅結算申報繳費收執聯。廠商不及提出最近一年證明文件者，得以前一年之納稅證明文件代之。（本目適用以自然人名義投標之情形）
3. 營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之**無違章欠稅之查復表**代之。
4. 依法免繳納營業稅或綜合所得稅者，應繳交核定通知書影本或其他依法免稅之證明文件影本。

（三） 投標廠商實績證明文件：應檢附專案契約書影本（至少含封面、履約標的、金額、用印頁），已結案者應檢附結案驗收證明影本。

（四） 工作成員之學、經歷證明文件。



項次	項目	學經歷等相關要求	證明文件
一	計畫主持人	1. 具備10年以上都更/危老(得合計)整合或相關工作經驗。	1. 工作經歷證明書。
二	整合團隊工作成員	1. 學士(含)以上。 2. 具備2年以上都更/危老整合經驗或相關證照資格者。	1. 學歷證明。 2. 工作經歷證明書。

(五) 廠商切結書(正本)。

(六) 工作經歷證明書1(正本)(受雇投標廠商之工作經歷,由投標之工程技術顧問公司、專業/技師事務所填具)。

(七) 工作經歷證明書2(正本)(非受雇投標廠商之工作經歷,由工作成員本人填具)(得視實際投標需要檢附)。

(八) 投標廠商聲明書(正本)。

(九) 授權書(正本)(得當場提出)。

#### 肆、服務建議書製作及交付

一、投標廠商所製作之服務建議書,必須遵照本案招標文件所列之規定,以確保所提各項建議均可被充分瞭解,惟廠商仍可於工作需求說明書之各項規定外,另行補充其認為重要且適當之資料。

二、服務建議書製作內容及章節,至少應涵蓋下表【表一:服務建議書內容及章節撰寫重點一覽表】評選項目(簡報除外),並依評選項目依序撰擬,以確保所提各項建議均可被充分瞭解,惟廠商仍可於本章節之各項規定外,另行補充其認為重要且適當之資料:

項次	評選項目	服務建議書撰擬 表一重點規定	服務建議書附件 應附文件
壹	操作方法與策略及預期成果 廠商履約能力經驗與實績	1. 基地現況說明。 2. 都更整合課題。 3. 因應對策。 4. 預期成果。 5. 報價組成。	1. 投標廠商應依招標文件中【服務費用組成分析表】格式載明各分標之「報價組成」及「總標價」,並加蓋投標廠商與負責人印章(未檢附或未加蓋者資格審查均不合格)。

項次	評選項目	服務建議書撰擬 表一重點規定	服務建議書附件 應附文件
			2. 檢附內容相應佐證資料。
貳	整體工作 時程之進 度安排	1. 各階段整合作業方式。 2. 各階段工作項目時程安排。 3. 團隊分工人力安排。 4. 整體工作進度掌控方式。 5. 本案執行人力計畫(含人力組織、工作配置、計畫薪資等)。	檢附內容相關佐證資料。
參	廠商履約 能力經驗 與實績	1. 廠商基本資料簡介(人力規模、經營能力、營運財務狀況)。 2. 廠商過往同性質採購案執行經驗與實績。	
肆	本案團隊 組織及主 要工作人 員學經歷	1. 本案執行人力計畫(含人力組織、工作配置、計畫薪資等)。 2. 主要工作人員學歷、經歷、經驗相關證明。 3. 參與甄選之廠商工作人員應具備都市更新或危老重建整合操作經驗,投標時應檢附團隊名單(含相關學經歷及證明)、依工作內容需求說明合作團隊工作成員分工方式,並檢附合作同意書、保密同意書等相關文件,並附於服務建議書附件內: (1)計畫主持人應至少要有10年以上都更/危老(得合計)整合或相關工作經驗。 (2)工作成員應具備都	

項次	評選項目	服務建議書撰擬 表一重點規定	服務建議書附件 應附文件
		更/危老整合經驗2年、 學歷或相關證照資格 者。	

三、服務建議書裝訂及交付

- （一）服務建議書須以A4尺寸紙張製作，以雙面列印直式橫書裝釘成冊，圖形表格得以A3紙張繪製，但仍須摺成A4大小裝釘。
- （二）服務建議書應編目錄，頁次需明確並加封面裝訂成冊，內容不含附件以30頁為限。
- （三）服務建議書請印製一式10份。

四、服務建議書份數不足者，各評選委員於評選時總分扣減5分。

- 五、投標廠商於服務建議書中引用相關書籍資料，應加註引用書籍名稱。若投標廠商於服務建議書中引用相關書籍資料而未予以登載，且服務建議書內容與其他廠商有雷同之處，評選委員得視抄襲之情形，予以相對較低之分數，或直接將其列入不入選廠商中。

六、一般規定

- （一）廠商所提供之服務建議書，必須依照本案公開招標之規定及需求，據實撰寫，並保證其真實性。
- （二）製作服務建議書及契約簽訂前所花費之成本由廠商自行負擔。
- （三）投標廠商之投標文件，除另有說明者外，皆不退還，本中心均有保留參考使用權。
- （四）得標廠商為履行本案工作之各項內容，其著作權及其他智慧財產權悉歸本中心所有，且非經本中心書面同意，得標廠商不得為任何形式之複製或發表。
- （五）廠商之投標文件或承包廠商之服務成果，如有侵害他人智慧財產權及第三人合法權益時，由廠商自負一切法律責任。

伍、投標注意事項

- 一、投標文件有效期：自投標時起至開標後90日止。如本中心無法於有效期內決標，得於必要時洽請廠商延長投標文件之有效期。

- 二、 投標廠商應於【投標單】以中文大寫填寫標價總價，並加蓋廠商及負責人印章後放入【投標封套】，並應於服務建議書詳列報價內容。「投標單」與「服務建議書」所載標價不一致者，以投標單所載標價為準。
- 三、 廠商有下列情形之一者，不得參加投標、作為決標對象或分包廠商或協助投標廠商：
  - （一） 因履行本中心契約而知悉其他廠商無法知悉或應秘密之資訊之廠商，於使用該等資訊有利於該廠商得標之採購。
  - （二） 依政府採購法刊登於政府採購公報之拒絕往來廠商。
- 四、 投標廠商有下列情形，於開標前發現者，其所投之標不予開標；於開標後發現者，不決標予該廠商：
  - （一） 未依招標文件之規定投標。
  - （二） 投標文件內容不符合招標文件之規定。
  - （三） 借用或冒用他人名義或證件投標。
  - （四） 以不實之文件投標。
  - （五） 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯。
  - （六） 廠商或其人員犯刑法規定之罪，經判決有罪確定者。
  - （七） 其他影響採購公正之違反法令行為。
- 五、 投標廠商如有下列情形之一，視為有前款之不予開、決標之情形：
  - （一） 投標方式、手續與投標資格不合規定者。
  - （二） 投標標單未蓋章或蓋章不明以致無法辨識者。
  - （三） 投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
  - （四） 投標標單內附加任何條件、期限或所投標價格高於本案公告預算者。
  - （五） 同一廠商投寄2份以上投標文件者、屬於同一公司之二個以上分公司或一公司與其分公司就本採購案分別投標者、投標廠商之負責人相同者。
  - （六） 不同投標廠商參與投標，由同一廠商之人員代表出席開標、評選、議價或決標者。
  - （七） 投標廠商屬依政府採購法刊登於政府採購公報之拒絕往來廠商，且在不得參加投標之期限者。
  - （八） 投標廠商屬刊登於本中心官網之拒絕往來廠商。



（九）其他事項經本中心認為依法不合或未按照本招標文件規定辦理投標者。

- 六、 決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前二款各目情形之一者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。但撤銷決標、終止契約或解除契約反不符公共利益者，不在此限。
- 七、 開標進行中有關細節部分，如投標廠商與本中心或其他投標廠商間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之。
- 八、 本採購案因故停止招標時，由主持人於開標時當場宣布，投標廠商不得要求任何賠償。

## 陸、押標金

本採購案無收取押標金。

## 柒、開標程序

一、 本採購案採一次投標分段開標，依序進行資格審查、評選：

### （一）廠商資格審查

- 1. 本中心於投標截止後評選會議前，由本中心工作人員拆封，依據招標文件審查投標封內廠商檢附之文件資料等是否符合招標文件要求，資格審查不合格者，不得參與下一階段評選。
- 2. 投標廠商應檢附文件未檢附、經審查結果內容不符或證件時效已過等不合招標文件規定者均為資格審查不合格。
- 3. 本中心於資格標開標前至行政院公共工程委員會或政府電子採購網查詢投標廠商是否非屬政府採購法所列之拒絕往來廠商。

### （二）評選方式及標準

- 1. 資格審查合格之廠商，除本須知另有規定外，應依本中心指定評選會議日期及地點，出席評選會議簡報並答詢。
- 2. 投標廠商於評選會議當日簡報順序，與投標廠商遞送投標文件時本中心總收文收件時間順序相反，先遞送者後簡報。
- 3. 評選程序、注意事項及評選項目、標準等詳本採購案【評選須知】。

## 捌、決標原則

### 一、 本採購案之決標方式

決標原則依本中心採購作業辦法第35條第1項第3款規定，訂有固定價格或費率者，經評定最有利標後即予決標。

### 二、 決標結果應刊登本中心官網。

### 三、 有下列情形之一者，主持人得宣布不予開標或決標：

- （一） 變更或補充招標文件內容者。
- （二） 發現有足以影響採購公正之違法或不當行為者。
- （三） 因應突發事故者。
- （四） 本採購案計畫變更或取消採購者。
- （五） 經本中心認定之特殊情形。

## 玖、簽約

### 一、 得標廠商應於本中心刊登決標公告之次日起10個工作日內完成簽訂契約手續。所有契約文件之印製費用由得標廠商負擔，自動放棄或無故不依時限簽約者以棄權論，本中心得逕洽評選結果下一名次順位之廠商簽約。若所有廠商均不願簽約者，得予廢標。

### 二、 得標廠商於決標後經本中心發現有下列情形之一者，本中心得撤銷決標、終止或解除契約：

- （一） 有本須知伍、投標注意事項第四款及第五款之情形。
- （二） 得標後拒不簽約。
- （三） 其他經本中心認定有影響採購公正之違反法令行為者。

### 三、 本中心依招標文件規定撤銷決標或解除、終止契約時，得依下列方式之一續行辦理：

- （一） 重行辦理招標。
- （二） 得召開評選委員會會議，依招標文件規定重行辦理評選。

### 四、 前款規定，於廠商得標後放棄得標、拒不簽約或履約等情形致撤銷決標、解除、終止契約者，準用之。

## 壹拾、本採購案全份招標文件包括

### 一、 投標須知

- （一）服務費用組成分析表

(二)廠商投標資格審查表

(三)廠商切結書

(四)工作經歷證明書1、工作經歷證明書2

(五)投標廠商聲明書

(六)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

(七)投標單

(八)資格封

(九)投標封套

(十)授權書

(十一)投標廠商實績證明彙總表

## 二、 評選須知

(一) 綜合評選項目及配分

(二) 評選委員評分表

(三) 評選委員評選總表

## 三、 工作需求說明書

## 四、 契約書（稿）

## 五、 參與公辦都更意願書（範本）

## 壹拾壹、 拒絕往來廠商

廠商有下列情形之一，其事實及理由本中心將通知廠商， 並附記如未提出異議者，本中心將列為拒絕往來廠商並刊登於本中心官網：

一、 容許他人借用本人名義或證件參加投標者。

二、 借用或冒用他人名義或證件投標者。

三、 以虛偽不實之文件投標、訂約或履約，情節重大者。

四、 受停業處分期間仍參加投標者。

五、 廠商或其人員犯刑法規定之罪，經判決有罪確定者。

六、 得標後無正當理由而不訂約者。

七、 查驗或驗收不合格，情節重大者。

八、 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。

九、 因可歸責於廠商之事由，致解除或終止採購契約者， 情節重大者。

十、 破產程序中之廠商。

十一、 歧視婦女、原住民或弱勢團體人士，情節重大者。

**壹拾貳、 其他**

- 一、 本採購案如因法律、命令、政策或計畫變更，本中心有權作出暫緩或保留決標之決定，廠商不得因此向本中心主張任何請求。
- 一、 未載明於契約文件內之任何陳述或承諾，除本中心另有指示外，廠商均不受其約束，亦不須負責。契約條款之任何變更，均須經雙方之書面同意。
- 二、 本須知及得標廠商之服務建議書均為採購契約之一部分，組織架構、人力配置及工作項目內容等等，應不低於其服務建議書內容，惟若契約規定優於服務建議書內容時，仍應依契約規定辦理。
- 三、 本採購案如有流標、廢標或無法決標等情形，本中心將通知廠商簽收後領回服務建議書，本中心得保留一份，其餘發還；開標或決標後未得標之廠商亦同。
- 四、 投標廠商應保證投標文件內之所有文件、資料等均未違法使用第三者之智慧財產權與專利權。若有侵害第三者之智慧財產權與專利權時，投標廠商應負擔所有之賠償費用及一切法律責任，與本中心無涉。
- 五、 本投標須知未載明之事項，由本中心依據採購個案特性解釋及辦理，並得將政府採購相關法令精神納入考量。
- 六、 本採購案適用公職人員利益衝突迴避法、本中心設置條例及其相關法令規定辦理。



新北市住宅及都市更新中心  
推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）  
委託專業服務案  
服務費用組成分析表

單位：新臺幣(元)

項次	項目	子項	單價	數量 (人/月)	單項小計	內容及計算方式說明
A	人員服務費用	計畫主持人 1 名				含勞健保及勞退提撥。
		整合團隊工作成員 __名(至少 2 名)				含勞健保及勞退提撥。
		其他專業成員__名				如有需要，請廠商參考工作需求說明書內容自行增列，並應於服務建書內執行人力計畫內載明。
B	整合作業費用					請分就 1 場整合說明會、2 場在地溝通行動、1 場地區說明會編列。
C	其他費用					如有需要，請廠商參考工作需求說明書內容自行增列，並應於服務建議書各階段整合作業方式內載明。
D	行政管理費用					1. 含報告印製、人事管理及特休假補助等必要支出。 2. 為(A+B+C)項總和之百分比，上限 10%。
A、B、C、D 項次小計						
E	營業稅					1. 為(A、B、C、D)項總和× 5%。
E 項次小計						
【總標價】合計(A+B+C+D+E)				新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整		

投標廠商：



(投標印章)

負責人：



(投標印章)

中 華 民 國

年

月

日

## 投標廠商報價說明

- ◆ 投標廠商應依採購須知及廠商資格審查自行檢核表等招標文件要求提出相關證明文件。
- ◆ 投標廠商需組成專業整合團隊，團隊人力配置須至少包含：
  - （一）計畫主持人 1 人，應負責綜理本案各項事務，須具備都市更新或危老重建 10 年以上相關實務工作經驗。
  - （二）整合團隊工作成員 2 人，應具備都市更新或危老重建 2 年以上整合經驗、學歷或相關證照資格者。
- ◆ 投標廠商應依實際工作需要，將所需費用合理納入各子項單價中，毋庸另增列工作細項；本清單所標示之總價，應包括招標文件所規定之所有應由廠商得標後辦理之履約事項之價金，不論該等事項是否已於本清單明確標示。
- ◆ 標價清單如有錯誤或前後不一致之情事，將依廠商填具之契約單價計算總標價，決標後本中心有權調整之。

## 新北市住宅及都市更新中心

### 推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）

#### 委託專業服務案

#### 廠商投標資格審查表

※（資格文件請依表列順序排放並將本表置於首頁）

廠商名稱：				
資格封內應附之文件		合格	不合格	不合格原因
一、廠商登記或設立證明證件影本（擇一）				
建築師事務所	開業證書			
	建築師公會會員證			
專業/技師事務所	執業執照（屬：都市計畫技師、不動產估價師、地政士之一）			
	公會最新年度會員證明文件			
工程技術顧問公司	工程技術顧問公司登記證			
	技師執業執照（科別：都市計畫科）			
	中華民國工程技術顧問商業同業公會或地方同業公會之最新年度會員證明文件			
非屬營利事業之法人或團體	1. 設立之登記證明文件 2. 章程（含都市更新）			
公司法設立登記之公司	1. 公司登記證明文件 （登記機關核准公司登記之核准函、公司登記表、公司登記證明書、或列印經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司基本資料」均屬之） 2. 商業登記證明文件 （登記機關核准商業登記之核准函、商業登記抄本、商業登記證明書、或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之商業登記資料查詢網站之「商業登記基本資料」均屬之） （公司登記或商業登記擇一）			

廠商名稱：				
資格封內應附之文件		合格	不合格	不合格原因
二、納稅證明				
工程技術顧問公司、公司法設立登記之公司	營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。			
建築師事務所、專業/技師事務所、非屬營利事業之法人或團體	擇一檢附： 1. 綜合所得稅證明：最近一年綜合所得稅納稅證明或綜合所得稅結算申報繳費收執聯。廠商不及提出最近一年證明文件者，得以前一年之納稅證明文件代之。 2. 營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。 3. 依法免繳納營業稅或綜合所得稅者，應繳交核定通知書影本或其他依法免稅之證明文件影本。			
三、廠商完成之代表實績				
投標廠商實績證明彙總表	1. 投標廠商相關實績彙總表 1 份(正本) 2. 具備都市更新或危老重建整合實際操作經驗			
實績證明文件	1. 契約影本(至少含封面、履約標的、金額頁、用印頁) 2. 結案驗收證明書影本(已結案之案件應檢附)			
四、工作成員及證明文件				
計畫主持人	工作經歷證明書(正本) (具備 10 年以上都更/危老(得合計)整合或相關工作經驗)			
整合團隊工作成員	1. 學士(含)以上學歷證明 2. 工作經歷證明書(正本) (具備 2 年以上都更/危老整合經驗或相關證照資格者)			



廠商名稱：				
資格封內應附之文件		合格	不合格	不合格原因
其他專業人員(如有需要，請廠商參考工作需求說明書內容自行增列，並應於服務建書內執行人力計畫內載明。)	1. 學士(含)以上學歷證明  2. 工作經歷證明書(正本)			
五、廠商切結書(正本)				
六、投標廠商聲明書(正本)				

審查結果：☐合格      ☐不合格      審查人：\_\_\_\_\_

## 投標廠商切結書

本廠商\_\_\_\_\_參與新北市住宅及都市更新中心辦理「推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案」招標，對於廠商之責任，包括刑事、民事與行政責任，已充分瞭解相關之法令規定，並願確實遵行。

立書人

投標廠商：（蓋章）

負責人：（蓋章）

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 工作經歷證明書 1

（受雇投標廠商之工作經歷，由投標廠商填具）

填表日期：中華民國    年    月    日

姓名	性別	身分證字號	出生日期	最高學歷
服務部門	職稱	工作內容	到職日期	服務年資
				滿    年    月
				滿    年    月

### ※聲明事項

該員確受雇於本公司，任職及從事上述工作，上列事項如有虛偽，  
願負法律責任。

投標廠商：

負 責 人：

### ※填表說明

- 一、請務必詳實填寫各欄位，並加蓋投標廠商印信（大小章）。
- 二、本表所列欄位如不夠書寫，可自行繕打、影印或浮貼。

## 工作經歷證明書 2

（非受雇投標廠商之工作經歷，由工作成員本人填具）

填表日期：中華民國    年    月    日

姓名	性別	身分證字號	出生日期	最高學歷
服務單位	職稱	工作內容	到職日期	服務年資
				滿    年    月
				滿    年    月
				滿    年    月

### ※聲明事項

本人確曾任職上列服務單位及工作，上列事項如有虛偽，本人願負法律責任。

工作成員簽章：

### ※填表說明

- 一、 請務必詳實填寫各欄位，並檢附勞保投保證明。
- 二、 如任職於不同服務單位，請分別填寫之，勿填寫於同一份工作經驗證明書。
- 三、 本表所列欄位如不夠書寫，可自行繕打、影印或浮貼。



## 投 標 廠 商 聲 明 書

本廠商參加新北市住宅及都市更新中心(本中心)招標採購 推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案之投標，茲聲明如下：

項次	聲明事項	是(打V)	否(打V)
一	本廠商之營業項目不符合公司法或商業登記法規定，無法於得標後作為簽約廠商，合法履行契約。		
二	本廠商有就本採購案重複投標之情形。		
三	本廠商為政黨或與政黨具關係企業關係之廠商。		
四	本廠商已有或將有以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他不正利益為條件，促成本採購契約成立之情形。		
五	本廠商是登載於政府採購公報之不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之廠商。【投標廠商應於投標當日遞送投標文件前至工程會網站 web.pcc.gov.tw 查詢自己(包括總公司及各分公司)、共同投標廠商、分包廠商是否為採購法第103條第1項之拒絕往來廠商】		
六	本廠商就本案係屬本中心董事、監察人或其關係人，涉及違反本中心設置自治條例第16條「董事、監事或其關係人，不得與本中心為買賣、租賃、承攬及其他交易行為」		

七	本廠商就本案係屬公職人員利益衝突迴避法第2條及第3條所稱公職人員或其關係人。		
八	<p>本廠商是依法辦理公司或商業登記且合於中小企業發展條例關於中小企業認定標準之中小企業。(依該認定標準第2條，所稱中小企業，指依法辦理公司登記或商業登記，實收資本額在新臺幣1億元以下，或經常僱用員工數未滿200人之事業。)</p> <p>(答「否」者，請於下列空格填寫得標後預計分包予中小企業之項目及金額，可自備附件填寫)</p> <p>項目_____ 金額_____</p> <p>項目_____ 金額_____</p> <p>合計金額_____</p>		
九	<p>本廠商目前在中華民國境內員工總人數逾100人。</p> <p>(答「是」者，請填目前總人數計_____人；其中屬於身心障礙人士計_____人，原住民計_____人。)</p>		

十	本廠商屬大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或經濟部投資審議司公告之陸資資訊服務業者，不得從事經濟部投資審議司公告之「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」。【上開業務範疇及陸資資訊服務業清單公開於經濟部投資審議司網站 <a href="https://dir.moea.gov.tw">https://dir.moea.gov.tw</a> 】【請查察招標文件規定本採購是否屬經濟部投資審議司公告「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」之資訊服務採購】		
十一	本廠商屬大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商，不得從事影響國家安全之採購。【請查察招標文件規定本採購是否屬影響國家安全之採購】		
十二	<p>本廠商是原住民個人或政府立案之原住民團體。</p> <p>(答「否」者，請於下列空格填寫得標後預計分包予原住民個人或政府立案之原住民團體之項目及金額，可自備附件填寫。如無，得填寫「0」)</p> <p>項目_____ 金額_____</p> <p>項目_____ 金額_____</p> <p>合計金額_____</p>		

投標廠商名稱：  
投標廠商章及負責人章：  
聯絡電話：

民國      年      月      日（未填時，則以本投標文件收件日作為簽署日）

- |    |  |
|----|--|
| 附註 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 第 1 項至第 6 項勾「是」或未勾選者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象。</li><li>2. 第 7 項答「是」或「否」可參加投標，未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；本廠商就本採購案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人者，請填「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」（可至法務部廉政署網站 (<a href="https://www.aac.moj.gov.tw">https://www.aac.moj.gov.tw</a>) \防貪業務專區\利益衝突\業務宣導項下下載），如未揭露者依公職人員利益衝突迴避法第 18 條第 3 項處罰。</li><li>3. 第 8 項、第 9 項、第 12 項未填或有疑義之情形者，本中心得洽廠商澄清。</li><li>4. 本採購如屬經濟部投資審議司公告「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」之資訊服務採購，第 10 項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；如非屬上開採購，答「是」、「否」或未答者，均可。<u>P.S. 本採購案如屬經濟部投資審議司公告「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」之資訊服務採購者，需於「資格文件準備須知/審查表」增列相應審查項次</u></li><li>5. 本採購如屬影響國家安全之採購，第 11 項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；如非屬上開採購，答「是」、「否」或未答者，均可。</li><li>6. 本聲明書填妥後附於投標文件遞送。</li></ol> |
|----|--|

**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**

（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：（無案號者免填）
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
<input type="checkbox"/> 公職人員本人（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（自然人）：姓名_____			
關係人（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_____			
關係人與公職人員間係第3條第1項各款之關係			
<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本人者，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。

## 新北市住宅及都市更新中心

### 投標單

標單填寫說明：本標單各標價請以中文大寫填入，金額計至個位。

採購案名稱：推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫

（浮洲火車站南側街廓 8）委託專業服務案

投標總標價：（含稅）

新 臺 幣	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元	整

廠商名稱：

印

負責人姓名：

印

中 華 民 國

年

月

日

## 資格封

採購名稱	推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫 （浮洲火車站南側街廓 8）委託專業服務案
流水編號	

資 格 封

說明：本資格封僅裝入招標文件規定資格文件，並請彌封。

廠商名稱：

廠商地址：



郵遞區號  
231003

專 限  
送 時

## 投標封套

採 購 名 稱	推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫 (浮洲火車站南側街廓8)委託專業服務案
流 水 編 號	

廠商名稱：  
負 責 人：  
廠商地址：  
廠商電話：

一、本標封(封套)內必須裝入：

(一)資格封。(二)服務建議書。(三)投標單。(四)投標光碟。

二、本標封應書寫投標廠商名稱及地址。(廠商負責人及電話，僅提供本中心聯繫之用。)

三、本標封應予密封。

四、本標封應於截止投標(收件)期限前寄(送)達下列地點，如逾時寄送達本中心，視為無效標。

五、收受投標文件地點：

掛號郵寄：231003 新北市新店區北新路一段86號18樓（請以限時掛號或郵政快捷寄送）

專人送達：新北市新店區北新路一段86號18樓

## 新北市住宅及都市更新中心

截止收件時間：113年8月14日 17時00分

收件時間：	年	月	日	時	分
收 件 人：					
送 件 人：					

## 授權書

本廠商投標新北市住宅及都市更新中心「推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案」，茲授權下列代理人全權代理本廠商參與開標或提出說明、減價、比減價格、協商、更改原報內容或重新報價及相關事宜，該代理人資料如下：

代理人姓名：

身分證字號：

委任人

廠商名稱：

印章：



負責人姓名：

印章：



### 注意事項：

廠商負責人或代理人參與開標或提出說明、減價、比減價格、協商、更改原報內容或重新報價及相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本授權書：

1. 投標廠商若由負責人出席，應出示身分證明文件，無須出示授權書，參與上開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋投標廠商及負責人印章確認。
2. 投標廠商若委由代理人出席，則應填寫並出示本授權書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名（簽代理人姓名）代替蓋章，或蓋投標廠商及負責人印章確認。
3. 外國廠商投標，如委由代理人出席者，本授權書應經公證或認證；代理人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國                      年                      月                      日

新北市住宅及都市更新中心  
投標廠商實績證明彙總表  
（未檢附本實績表正本者，列為不合格標）

- 一、 標的名稱：推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案
- 二、 廠商名稱：\_\_\_\_\_（印）
- （本表所填列實績屬實，如有故意偽造，本廠商願自行負責）

採購業主名稱	計畫名稱	委託內容概述	起迄期間	檢附之證明文件名稱 1. 契約影本 （至少含封面、履約標的、金額頁、用印頁） 2. 結案驗收證明書影本（已結案之案件應檢附）	服務費用
服務費用總計					

【填表注意事項】

1. 實績以收受招標文件之截止日期為基準日。
2. 投標廠商提列之曾完成或執行都市計畫、都市更新、都市設計或土地開發等相關實績，須檢附該委任（託）契約書(至少含封面、履約標的、金額頁、用印頁)，已結案之案件應檢附結案驗收證明書影本。

本表所列欄位如不夠書寫，可自行繕打、影印或浮貼。

## 新北市住宅及都市更新中心

### 推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）

#### 委託專業服務案

#### 評選須知

本中心為「推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案」，以公開招標方式辦理本案採購，由本中心採購評選會進行綜合評選。

#### 壹、 工作小組

- 一、工作小組成員5人以上，由執行長或其授權人員從本中心人員選定擔任。
- 二、工作小組應依廠商投標資格審查表指定之事項，就廠商所提供資格審查文件予以審查，審查出合格投標廠商後，就合格投標廠商所提服務建議書擬具初審意見，連同廠商文件送採購評選會供評選委員參考。

#### 貳、 採購評選會

- 一、採購評選會置委員5人以上，由執行長或其授權人員指派本中心內部具有與採購案相關專門知識之人員兼任之。
- 二、採購評選會於完成評選事宜且無待處理事項後解散。
- 三、採購評選會應依報經執行長核定之評選條件辦理評選。
- 四、採購評選會置正、副召集人各1人，由執行長或其授權人員指定本中心內部人員擔任。召集人綜理評選事宜，副召集人襄助召集人處理評選事宜，並均為委員。
- 五、採購評選會成員出席評選會議應全程參與，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。
- 六、評選會議應有成員總額二分之一以上出席，始得辦理評選；其決議以出席成員過半數之同意行之。
- 七、評選委員對於利益迴避準用政府採購法之評選會議相關規定。
- 八、採購評選會成員有下列情形者，應主動辭職，未主動辭職者，本中心應予以解除採購評選會職務：

- (一)採購評選會成員違反上述七之情形。
- (二)採購評選會成員有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的行為。
- (三)採購評選會成員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的行為。但本中心安排之必要食宿、交通，不在此限。
- (四)採購評選會成員有洩漏應保守秘密之評選資訊的行為。
- (五)採購評選會成員有利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益的行為。
- (六)採購評選會成員有利用評選關係媒介他人至投標廠商處所任職、升職、調職或為其他人事請託的行為。
- (七)採購評選會成員有利用評選關係與投標廠商有借貸或非經公開交易之投資關係的行為。
- (八)採購評選會成員有利用評選關係從事或接受請託或關說之行為。
- (九)採購評選會成員有利用評選關係營私舞弊或從事其他足以影響採購評選會成員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動之行為。

若因上述原因須迴避而未能繼續擔任成員，致成員總額人數未達本作業須知規定者，本中心應另行指派人員報執行長或其授權人員同意後補足之。

九、評選會議應作成會議紀錄，由出席成員全體簽名。採購評選會成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，評選會議不得拒絕。

## 參、 評選作業

### 一、資格審查階段：

- (一)本案有1家(含)以上投標廠商於投標受理期間內提出投標時，於截止收件日後，進行開標及資格審查。
- (二)資格審查時由本中心組成之工作小組就投標廠商所提資格文件及投標須知所訂應檢附之資料進行審查，資格符合者為合格投標廠商。
- (三)投標廠商之投標文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合



相關公告規定。若申報不實，不得為最有利標廠商。

## 二、綜合評選階段：

(一)採購評選會先就合格投標廠商所提出之服務建議書及服務經費組成分析表是否符合本案之要求進行檢查。

(二)簡報之辦理原則如下：

1. 由本中心另行通知各合格投標廠商舉行評選會議之時間、地點及細節。
2. 投標廠商於評選會議當日簡報順序，與投標廠商遞送投標文件時本中心總收文收件時間順序相反，先遞送者後簡報。
3. 各合格投標廠商所派參與簡報及答詢之總人數不得超過【5】人，其中應包括合格投標廠商之計畫主持人或其委託之代理人(需出具委託書)，且出席人員應備妥其身分證明文件（身分證）。
4. 合格投標廠商之簡報人員應依指定時間，攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，逾時【5】分鐘以上視為放棄簡報機會。
5. 合格投標廠商簡報時間原則為【15】分鐘，第【12】分鐘按鈴1次，第【15】分鐘按鈴2次並應立即停止簡報。各合格投標廠商應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間，但必要時得由採購評選會調整之。
6. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間(不含評選委員提問時間)合計以【10】分鐘為限，必要時得由採購評選會調整之。
7. 合格投標廠商簡報時，簡報內容不得超出相關服務建議書所述之範圍。合格投標廠商得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出相關服務建議書所述範圍，不得納入評決。
8. 評選委員若對於相關服務建議書、投標單之內容有疑義，得當場要求合格投標廠商澄清或說明。
9. 合格投標廠商之簡報內容及回覆委員之答詢，應作為綜合評選會議紀錄。
10. 各合格投標廠商於各階段簡報時，其他合格投標廠商應一律退席。
11. 評選委員評分時，各合格投標廠商應一律退席。

(三)評分方式

1. 受評廠商評分由各出席評選委員審查時獨立為之，由個別出席評選委員依據各受評廠商服務建議書、簡報及答詢等內容，就評選項目、內容進行綜合考量後予以評分（詳附件一），各項目評分後加總，並依加總分數高低轉換為序位，計入評分表（詳附件二）。

2. 若評選委員評分表中各受評廠商小計未達【70】分或超過【85】分，請評選委員於評分表述明理由。未參與簡報及答詢者，簡報答詢一項以0分計。
3. 各評選委員完成評分表並簽名確認後，交由工作小組將出席評選委員評給各受評廠商之得分合計及序位，分別填入評分總表（詳附件三）。
4. 彙整合計各廠商之序位，並經評選委員給予合格投標廠商之平均總評分達【70】分以上（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），且給予【70】分以上之評選委員已逾出席評選委員二分之一者，序位第一（序位合計值最低）廠商，為本案最有利標廠商。

序位第一（序位合計值最低）之廠商有2家以上相同，且均得為決標對象時，決定最有利標之方式如下：

- (1) 對序位合計值相同廠商再行綜合評選一次，以序位合計值最低者決標。綜合評選後之序位合計值仍相同者，抽籤決定之。
  - (2) 擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者決標。得分仍相同者，抽籤決定之。
  - (3) 擇獲得評選委員評定序位第一較多者決標；仍相同者，抽籤決定之。
5. 所有評選項目及子項之投標文件內容，於無法依採購評選會出席委員過半數決定最有利標時，不予決標。平均分數未達【70】分者不納入決標對象。
  6. 若所有受評投標廠商均為不及格廠商時，則宣佈廢標。
  7. 本採購案經評選結果無法評定最有利標時，不採行協商措施。

(四)不同委員之評選結果有明顯差異時，召集人應提交本評選會議議決或依本評選會決議辦理複審，並列入會議紀錄。複審結果仍有明顯差異時，本評選會得作成下列議決或決議：

1. 維持原評選結果。
2. 除去個別委員評選結果，重計評選結果。
3. 廢棄原評選結果，重行提出評選結果。
4. 無法評定合於標準之廠商。

三、評選之結果依本中心決標公告為準。

## 綜合評選項目及配分：

評分項目	評分內容	配分
壹、服務建議書內容	1. 服務建議書之完整性、可行性及對服務事項之瞭解程度。（含背景環境資料之認知及可能遭遇之問題）。 2. 研擬本案工作項目之初步執行計畫，內容包含專案團隊執行本案之工作內容說明。 3. 預定工作進度。 4. 標價組成內容(詳估價單)。 5. 建議事項（如額外創意或承諾）。	30
貳、廠商經驗及履約能力	1. 團隊組織架構 2. 團隊專業能力及執行力 3. 整體工作執行計畫之完整及可行性及履約績效 4. 承接相關個案之規劃與執行經驗	30
參、專業團隊人員編制及能力	1. 專案團隊之人力配置規劃 2. 工作人員之學經歷及能力 3. 都更、危老相關從業證明	20
肆、簡報與答詢	1. 簡報內容 2. 答詢表現	20
合計		100

1. 服務建議書份數不足者，於評選時總分扣減【5】分。
2. 廠商投標文件內容於各評選項目之表現及評分(採整數%)：
  - 屬優者(高水準，明顯超越需求；給予該項 85%~100%之評分)
  - 屬佳者(高於一般水準，略超越需求；給予該項 76%~84%之評分)
  - 屬普通者(一般水準，符合需求；給予該項 70%~75%之評分)
  - 屬差者(低於一般水準，略低於需求；給予該項 60%~69%之評分)
  - 屬劣者(無資料、有錯誤、不符合需求；給予該項 0%~59%之評分)

# 新北市住宅及都市更新中心

## 評選委員評分表（序位法）

標的名稱：推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）

### 委託專業服務案

評分項目	評分內容	配分	廠商編號及得分		
			A	B	C
壹、服務建議書內容	1. 服務建議書之完整性、可行性及對服務事項之瞭解程度。(含背景環境資料之認知及可能遭遇之問題)。 2. 研擬本案工作項目之初步執行計畫，內容包含專案團隊執行本案之工作內容說明。 3. 預定工作進度。 4. 標價組成內容(詳估價單)。 5. 建議事項(如額外創意或承諾)。	30			
貳、廠商經驗及履約能力	1. 團隊組織架構 2. 團隊專業能力及執行力 3. 整體工作執行計畫之完整及可行性及履約績效 4. 承接相關個案之規劃與執行經驗	30			
參、專業團隊人員編制及能力	1. 專案團隊之人力配置規劃 2. 工作人員之學經歷及能力 3. 都更、危老相關從業證明	20			
肆、簡報與答詢	1. 簡報內容 2. 答詢表現	20			
得分合計		100			
序位					
評選委員意見					

評選委員代號：\_\_\_\_\_

評選委員簽名：\_\_\_\_\_

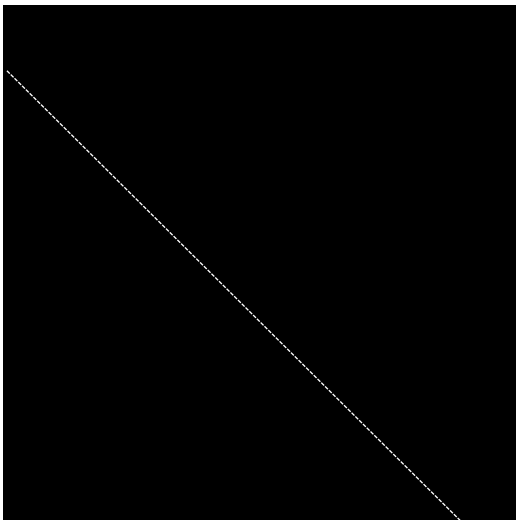
委員簽名彌封

## 新北市住宅及都市更新中心

標的名稱：推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）  
委託專業服務案

評分備註：

- 一、服務建議書份數不足者，於評選時總分扣減【5】分。
- 二、各委員就各評選項目分別得分加總。
- 三、本表請勿以鉛筆或其他易塗改之工具書寫，填寫後未交於承辦單位之前如有須更正，請委員向工作小組人員索取新表填寫，原舊表請委員自行作廢；交予承辦單位之後，如因計算錯誤，經評選會確認更正後，由工作小組人員註記「業經評選會確認」及蓋章，該情形並載明於評選會議紀錄。
- 四、各出席委員之評分表，除法令另有規定外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。
- 五、投標廠商之投標單金額高於預算金額者，不得評選為最有利標廠商，且不得作為決標之對象。



新北市住宅及都市更新中心

標的名稱：推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）

委託專業服務案

評選委員評選總表

年 月 日

廠商編號	A		B		C	
合格投標商全銜						
評選委員	得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1						
2						
3						
4						
5						
廠商標價						
總評分/平均總評分						
序位和 (序位合計)						
序位名次						

採購評選會出席成員簽名：

**新北市住宅及都市更新中心**  
**推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫(浮洲火車站南側街廓8)**  
**委託專業服務案**  
**工作需求說明書**

**壹、計畫背景說明及目標**

**一、緣起**

新北市住宅及都市更新中心(下簡稱本中心)自110年1月正式成立後，積極推動具開發潛力之公辦都更案件，也持續投入資源，擴大公辦都更推動能量，以實現「安居樂業」的願景。

本案更新單元位於新北市板橋區，鄰近臺鐵浮洲火車站，因所有權人數較多，考量本中心整合人力量能，希透過委辦方式引進專業團隊協助本中心推動都更整合作業，並借助委辦團隊之人力與整合實務經驗拓展本中心推動都更量能及深化整合專業，於預訂時程內回饋具體成效，以利後續業務推動。

**二、計畫目標**

- (一) 引進民間專業整合人力協助本中心建立多元溝通模式，擴大本中心都更量能並累積參與同仁整合經驗及培植相關能力。
- (二) 建置本中心多元公私協力合作管道，與民間專業夥伴接軌以利了解業界最新脈動。
- (三) 建立個案整合資料庫、透過委辦訪調過程整理並建立各案所有權人或利害關係人之課題對策，以利本中心納入都更規劃，進一步作為後續推動都更策略之參考。

**貳、計畫執行方式**

**一、推動方式**

本計畫係委託民間專業團隊協助本中心推動都更整合，委



辦過程仍由本中心主導都市更新及權變財務規劃，並將由本中心人員及廠商共組工作團隊，借助廠商人力與整合經驗拓展本中心推動都更案件量能。

受託廠商及其工作人員於本案整合作業期間與所有權人或相關利害關係人所討論之共同負擔比例、更新後房地選配原則、或其他協議事項應經本中心工作會議或書面確認同意為準。

受託廠商於本案委託期間除協助調查、評估整合情形及蒐集所有權人參與意願外，並應定期彙整整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議於工作會議與本中心討論確認。

## 二、招標投標及評選限制

本案採固定價格且合於招標文件規定之最有利標決標方式辦理，依各廠商投標之技術、品質、功能、內容評選決定。

投標廠商請參照委託事項於服務建議書中所列工作項目內容及預計執行方式進行。

## 三、參與本案廠商應遵守事項及禁止事項

### (一)投標廠商應遵守事項

1. 後續招商案件須利益迴避：承攬廠商受本中心委託辦理都市更新前期整合，協助蒐集相關都市更新整合資訊，為避免利益衝突與產生不公平競爭之虞，本計畫承攬廠商不得參加該案後續由本中心主導之「都市更新公開徵求出資人或實施者」之投標或作為決標對象之分包廠商或協助投標廠商。
2. 保密義務責任：有意承攬本案廠商與參與本案之工作人員，於執行本案期間，對於所得知或持有一切機關未標示得對外公開之公務秘密，以及本中心依契約或法令對第三人負有保密義務之業務秘密應負保密責任，並應簽署契約書附件保密同意書，否則不得為得標廠商。

### (二) 履約期間應遵守事項：

1. 權利變換說明：為保障公、私地主權利價值，都市更新實施方式以權利變換為主，推動相關整合作業與協調溝通，應對利害關係人詳加說明權利變換概念及方式。
2. 親訪調查需求與使用關係，應詳實記載占用戶需求，如需其他協助應確實回報本中心，禁止私自承諾。
3. 占用戶如屬事實處分人或合法使用人，應詳實記錄其需求及狀況，確實回報本中心並研擬相關方案。
4. 核實製作調訪紀錄：整合工作人辦理都市更新整合，應核實填列實地訪查備忘錄，並納入整合資料庫供後續利用。
5. 本案執行期間受託廠商及其工作人員應履行保密義務。

### （三）禁止事項

1. 禁止擅自承諾地主：整合作業小組應了解本中心對案件之更新與財務規劃、處理標準及相關規定，禁止擅自與利害關係人承諾未經本中心同意之相關條件。
2. 禁止圖謀個人與私人利益，結合申請人以利誘、恐嚇威脅、詐欺、偽變造文書等不法手段取得相關利害關係人同意書或意願書參與重建。
3. 禁止與相關利害關係人互相勾結，違法捏造、變造使用關係、使用情形詐取相關不當利益。
4. 禁止與地政、相關專業人員或其他人勾串居中牟利，不得透過他人辦理土地變更等涉及利益輸送情事。
5. 禁止利用職務之便，違法提供或洩漏私人不動產歸戶或個資等相關資料予他人。
6. 廠商及其參與本案之工作人員於執行本案期間所得知或持有一切本中心有關都市更新案件規劃或財務評估內容，除經本中心標示得對外公開或得對整合範圍內土地或建物所有權人以及違占戶採部分公開之資訊外應負保密責任。
7. 廠商涉有違反上開各項禁止事項，本中心得依照本案契約規定計算懲罰性違約金、解除或終止契約及請求損害賠償。

## 參、本案委託工作內容說明

### 一、整合範圍說明

本案更新單元範圍共94筆土地，土地所有權人共288位，面積13,252.18平方公尺（約4,008.78坪），其公、私有土地權屬及面積請詳表1。

表1：公、私有土地權屬表

權屬		面積(平方公尺)	百分比(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產	394.62	2.98
公私共有	中華民國/財政部國有財產、私人	417.79	3.15
私有土地	私人	12,439.77	93.87
合計		13,252.18	100.00

### 二、基地開發課題

1. 本案更新單元範圍內建物以4層樓公寓為主，多數有頂樓加蓋至5層樓之情形。經初步調查，土地及建物所有權人約290人，地主持有土地面積較小，其更新後分回之房地恐低於現況使用面積，影響其參與更新意願，故須請專業廠商進場後，研擬整合策略，提高地主參與公辦都更意願。
2. 本案更新單元範圍內有三處宮廟，皆位於龍興街97巷1樓，為板橋仙天宮、鳳靈宮與龍興宮，未來安置方式為重要課題，故須請廠商進場後，研擬宮廟整合及安置策略，增加參與公辦都更意願。

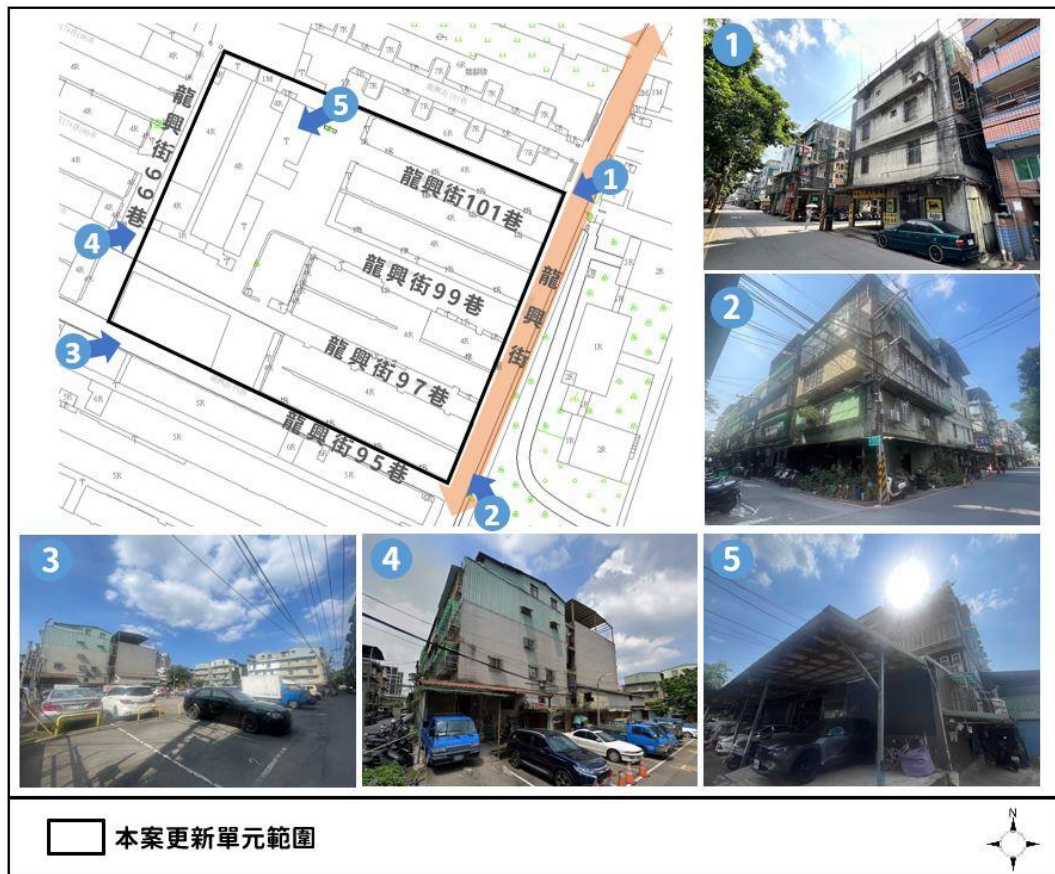


圖1：浮洲火車站南側街廓8整合範圍及街景圖-1

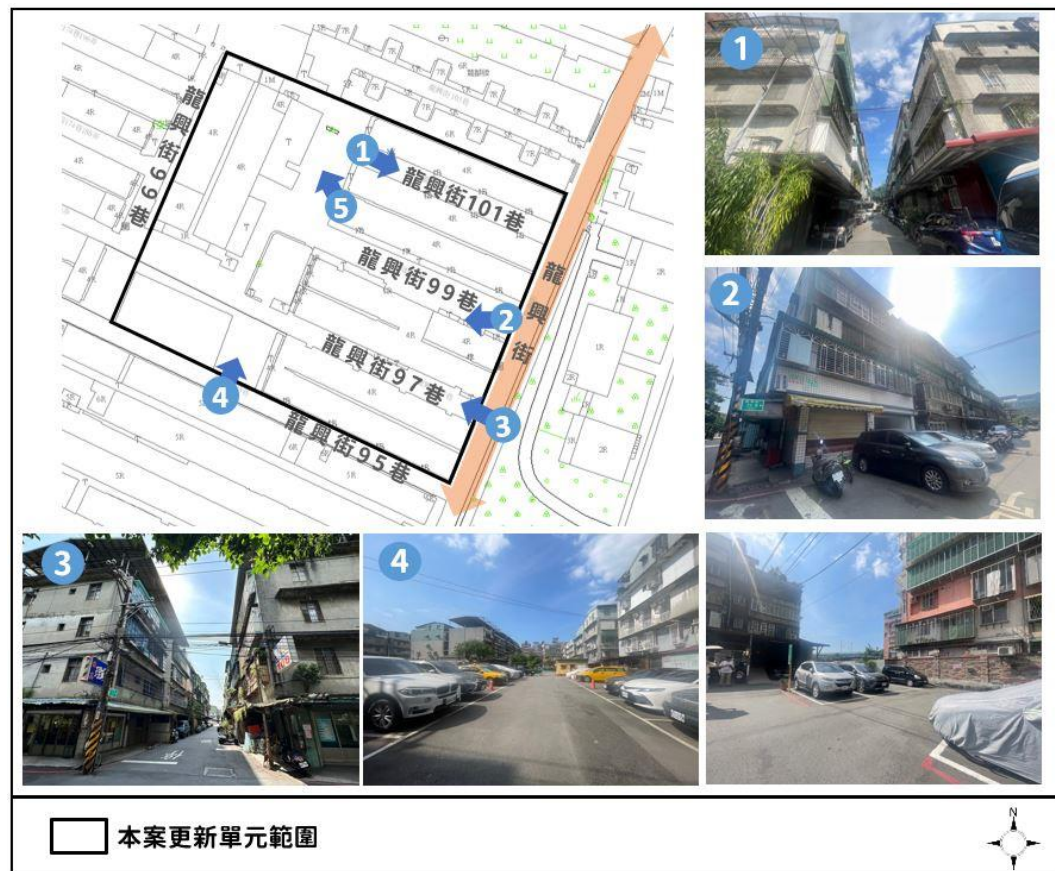


圖2：浮洲火車站南側街廓8整合範圍及街景圖-2

### 三、工作事項說明

#### 1. 工作事項

工作項目	說明
<b>一、訪談計畫及相關資料蒐集建檔</b>	
1、產權人及相關利害關係人清冊	建立土地、建物產權人以及其他相關利害關係人清冊。
2、訪談計畫	(1)彙整相關權利人意見及歷次調訪結果。 (2)整理尚未表達參與意願者之課題及可能因應對策。 (3)訪談內容彙整為資料庫以利定期工作會議討論。
<b>二、整合作業</b>	
1、拜訪、調查及整合作業	(1)受託廠商應指派3名專人處理本案所有權人連繫、拜訪、調查及參與更新意願蒐集等工作。 (2)本中心同仁得視實際情形一同參與整合作業。 (3)受託廠商應彙整拜訪、調查及蒐集意見，並於定期工作會議提出應對策略討論，並協助本中心將居民意見納入本案都市更新規劃。
2、溝通協調作業	(1)受託廠商於作業期間應協助推廣都更程序、策略性更新地區及權利變換概念等。 (2)蒐集所有權人對於更新後需求(包括但不限於分回產品類型、格局、選屋)，並提出因應對策或建議。 (3)受託廠商及其工作人員不得於本中心正式書面同意前，私下答應所有權人有關都更後分配共同負擔比例、更新後房地選配原則或其他協議事項及條件。
3、工作會議	原則一個月召開 1 次工作會議討論整合進度及策略，本中心得視實際情形調整召開次數。

<p>4、設置地區整合諮詢專線</p>	<p>(1)決標日至全案驗收合格日止，受託廠商須至少設置一組地區整合諮詢專線電話，專線應保持每周至少 5 日，每日至少 8 小時開放諮詢，必要時得約定時間與居民現場說明。</p> <p>(2)專線固定工作人員以不超過3人輪值為限，以避免多人輪班導致在地黏著性低、降低整合成功率。</p> <p>(3)整合諮詢專線執勤工作人員需具備都市更新專業能力及整合經驗，其選任應納入投標文件，履約期間倘因故須調整工作人員，應提前14日書面通知，並經本中心同意。</p>
<p>5、地區溝通協調行動</p>	<p>(1)期初應辦理 1 場整合說明會，向居民宣示本中心將啟動都更整合作業、介紹整合團隊、更新單元簡介及推動期程等初步說明。</p> <p>(2)召開至少 1 場招商前法定地區說明會(依內政部公告之政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊辦理)。</p> <p>(3)需進行在地溝通協調行動，形式包含但不限於茶會、工作坊、活動交流或說明會等。</p> <p>(4)受託廠商應事先於工作會議提報公開說明會及在地溝通協調行動之辦理方式，並應經工作會議確認再行舉辦，否則本中心不予認列。</p> <p>(5)受託廠商應負責各場次說明會之會議紀錄(包含文字紀錄及影音紀錄)，並於會後10日內提供予本中心錄案建檔。</p> <p>(6)受託廠商應負責寄送地區說明會開會通知單與統計意願結果，並應彙整統計回執情形；另須製作會議紀錄予本中心備查。</p>



	<p>(7)各場說明會及在地溝通協調行動應製作備忘錄，並定期回饋予本中心備查。</p> <p>(8)本中心於履約期間得視案件推動需求要求針對範圍內特定區域或對象增加溝通協調行動次數。</p>
<b>三、蒐集參與公辦都更意願書與統計意願</b>	
1、參與意願統計	<p>(1)受託廠商應依本中心提供之書表格式範本取得範圍內所有權人及相關權利人之參與意願。</p> <p>(2)受託廠商得依據整合協商過程中之回饋經驗，提供本中心相關內容之建議。</p> <p>(3)本案執行期間應彙整蒐集意願書及統計結果，並於定期工作會議提交正本予本中心收存。</p>
2、違占戶協調事項	範圍內如涉有違占戶情形，受託廠商應先行聯繫、拜訪、調查，並提出違占協議策略與建議方案予本中心。
<b>四、彙整成果、結論與建議</b>	
1、整合相關課題及策略建議	彙整整合期間意見提出後續更新課題及對策(如選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或提供本中心得納入本案都市更新規劃及財務規劃之建議等其他相關事項)。
2、本中心引入民間整合資源機制建議	依據執行經驗提供本中心後續引入民間整合資源之相關建議。
<b>五、其他配合事項</b>	
1、配合出席相關會議	受託廠商於本案履行期間應配合出席本中心協調公有土地管理機關之相關會議並協助準備相關資料。
2、遵守保密協議	受託廠商參與本契約執行之工作人員應簽署附件保密同意書。



## 2. 各階段應完成工作事項及預計繳交成果

### 2-1. 基地整合作業：

#### (1) 整合企劃書階段：

受託廠商應於簽約之次日起15個日曆天內至少與本中心召開1場工作會議討論案件推動方向及預計推動期程並提送整合企劃書予本中心，經本中心審查同意後，受託廠商應於收到本中心通知之次日起7個日曆天內提送定稿本3份及電子檔光碟1份供本中心存查，整合企劃書階段應完成工作事項包含：

- I. 土地、建物產權人及其他相關利害關係人清冊初稿。
- II. 整合說明會執行企劃(含預計辦理地點、說明會流程、說明內容及邀請方式)
- III. 本案執行期間各階段預計操作方式及已知整合課題與因應策略。
- IV. 本案各階段工作期程、團隊成員分工之人力安排。

#### (2) 期中階段：

受託廠商應於收到本中心通知啟動辦理期中階段整合作業之次日起120個日曆天內辦理訪調整合作業，並依本中心規定期程完成1場整合說明會及至少1場在地溝通行動後，提交期中階段成果予本中心審查，期中階段成果內容應包含：

- I. 建置整合資料庫。
- II. 1場整合說明會辦理情形及紀錄。
- III. 至少1場在地溝通行動。
- IV. 歷次工作會議資料及紀錄。
- V. 期中階段參與意願統計及民眾意見蒐集情形。

VI. 期末階段推動整合課題及策略建議。(彙整本階段整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或其他相關事項)

VII. 期中階段應拜訪範圍內所有權人至少232人次，每次拜訪情形應作成紀錄。倘個別所有權人有拒絕受訪或其他難以聯繫情形，受託廠商應於定期工作會議主動提出，並建議改善策略。本中心得視情形派員協助受託廠商。

(3) 期末階段：

受託廠商應於收到本中心期中階段成果審查通過通知之次日起90個日曆天內，持續辦理訪調整合作業，並完成至少1場招商前法定地區說明會及累積完成2場在地溝通行動後，提交期末階段成果予本中心審查，期末階段成果內容應包含：

- I. 依訪調作業情形更新整合資料庫。
- II. 歷次在地溝通行動紀錄。
- III. 招商前法定地區說明會會議資料、辦理情形及紀錄。
- IV. 歷次工作會議資料及紀錄。
- V. 期末階段參與意願統計及民眾意見蒐集情形。
- VI. 後續建議推動更新範圍。
- VII. 後續更新課題及策略建議。(彙整本階段整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、

後續招商條件建議或其他相關事項)

期末階段受託廠商應就未取得意願者以及無意願者再拜訪2次(含)以上。並彙整蒐集意願情形提出有利於本中心推動後續都更作業之整合因應對策。

(4) 總結階段：受託廠商應於收到本中心期末階段成果審查通過通知之次日起30個日曆天內彙整全案執行成果予本中心審查。全案執行成果內容應包含：

- I. 依全案執行訪調作業結果更新整合資料庫。
- II. 歷次在地溝通行動紀錄。
- III. 歷次地區公開說明會會議資料及紀錄。
- IV. 歷次工作會議資料及紀錄。
- V. 全案執行期間參與意願統計及民眾意見蒐集情形。
- VI. 後續建議推動更新範圍。
- VII. 後續更新課題及策略建議。(彙整本階段整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或其他相關事項)
- VIII. 本中心引入民間整合資源機制建議。

## 2-2. 驗收階段：

受託廠商收到本中心基地整合作業之全案執行成果審查通過通知之次日起15個日曆天內，應提送總結報告書10份及電子檔案1份通知本中心辦理驗收。

# 新北市住宅及都市更新中心

## 契約書

推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫

(浮洲火車站南側街廓8)

委託專業服務案

訂約廠商：

契約編號：

決標日期：

訂約日期：

訂約核准文號：

# 推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）

## 委託專業服務契約書（草案）

立契約書人：

委託人：新北市住宅及都市更新中心（以下簡稱甲方）

受託人：（以下簡稱乙方）

甲方委託乙方辦理「推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫（浮洲火車站南側街廓8）委託專業服務案」事宜（以下稱本案），雙方議定契約條款如下：

### 第一條 本案契約包含文件及其效力規定

一、 本案契約包含下列文件：

- （一）投標須知。
- （二）評選須知。
- （三）契約書。
- （四）工作需求說明書。
- （五）投標廠商切結書。
- （六）投標廠商聲明書。
- （七）服務費用組成分析表。
- （八）授權書。
- （九）廠商投標資格審查表。
- （十）資格封。
- （十一）投標封套。
- （十二）公職人員及關係人身份關係揭露表。
- （十三）參與公辦都更意願書（範本）。

二、 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，除另有約定外，其適用之優先順序如下：

- （一）本契約條款。
- （二）投標須知（含招標公告）。
- （三）評選須知。
- （四）開標、決標紀錄。
- （五）工作需求說明書。
- （六）其他招標文件：（前項第五款至第十三款）
- （七）特定條款。

### 第二條 乙方工作內容事項及履約期限

乙方工作內容應依本案附件工作需求說明書所載工作事項辦理，  
乙方各階段應完成工作事項、交付成果以及履約期限如下：

一、 基地整合作業：

(一) 整合企劃書階段：

乙方應於簽約之次日起 15 個日曆天內至少與甲方召開 1 場工作會議討論案件推動方向及預計推動期程，並提送整合企劃書予甲方。經甲方審查同意後，乙方應於收到甲方通知之次日起 7 個日曆天內提送定稿本 3 份及電子檔光碟 1 份供甲方存查，整合企劃書階段應完成工作事項包含：

1. 土地、建物產權人及其他相關利害關係人清冊初稿。
2. 整合說明會執行企劃(含預計辦理地點、說明會流程、說明內容及邀請方式)。
3. 本案執行期間各階段預計操作方式及已知整合課題與因應策略。
4. 本案各階段工作期程、團隊成員分工之人力安排。

(二) 期中階段：

乙方應於收到甲方通知啟動辦理期中階段整合作業之次日起 120 個日曆天內辦理訪調整合作業，並依甲方規定期程完成 1 場整合說明會及至少 1 場在地溝通行動後，提交期中階段成果予甲方審查，期中階段成果內容應包含：

1. 建置整合資料庫。
2. 1 場整合說明會辦理情形及紀錄。
3. 至少 1 場在地溝通行動。
4. 歷次工作會議資料及紀錄。
5. 期中階段參與意願統計及民眾意見蒐集情形。
6. 期末階段推動整合課題及策略建議(彙整本階段整合情形並提出有利於甲方推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或其他相關事項)。
7. 期中階段拜訪範圍內所有權人至少232人次，每次拜訪情形應作成紀錄，倘個別所有權人有拒絕受訪或其他難以聯繫情形，乙方應於定期工作會議主動提出，並建議改善策略，甲方得視情形派員協助乙方。

(三) 期末階段：

乙方應於收到甲方期中階段成果審查通過通知之次日起 90 個日曆天內，持續辦理訪調整合作業，並完成第 1 場地區說明會及累積完成 2 場在地溝通行動後，提交期末階段成果予甲方審查，期末階段成果內容應包含：

1. 依調訪作業情形更新整合資料庫。
2. 歷次在地溝通行動紀錄。
3. 招商前法定地區說明會會議資料、辦理情形及紀錄。
4. 歷次工作會議資料及紀錄。
5. 期末階段參與意願統計及民眾意見蒐集情形。
6. 後續建議推動更新範圍。
7. 後續更新課題及策略建議(彙整本階段整合情形並提出有利於甲方推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或其他相關事項)。

期末階段乙方應就未取得意願者以及無意願者再拜訪 2 次(含)以上，並彙整蒐集意願情形提出有利於甲方推動後續都更作業之整合因應對策。

(四) 總結階段：

乙方應於收到甲方期末階段成果審查通過通知之次日起 30 個日曆天內彙整全案執行成果予甲方審查，全案執行成果內容應包含：

1. 依全案執行調訪作業結果更新整合資料庫。
2. 歷次在地溝通行動紀錄。
3. 歷次地區公開說明會會議資料及紀錄。
4. 歷次工作會議資料及紀錄。
5. 全案執行期間參與意願統計及民眾意見蒐集情形。
6. 後續建議推動更新範圍。
7. 後續更新課題及策略建議。(彙整本階段整合情形並提出有利於甲方推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或其他相關事項)
8. 甲方引入民間整合資源機制建議。

二、驗收階段：

乙方收到甲方基地整合作業之全案執行成果審查通過通知之次日起 15 個日曆天內，應提送總結報告書 10 份及電子檔案 1 份通知甲方辦理驗收。

**第三條 服務費用及給付方式**

- 一、本契約服務費用採總包價法，服務費用總額計新臺幣 350 萬整(含稅)。
- 二、服務費用總額已含乙方為執行及完成本契約書所載服務所發生或相關之一切費用，包括（但不限於）乙方及其參與本契約執行工作人員之薪津、獎金、紅利、退休金、資遣費、勞保、健保及其他保險、休假、福利、各式稅捐、管理、水電費、電話費、交通費、規費、利潤等。
- 三、乙方不得因甲方依本契約要求修正各項成果或增減調整各紙本報告書份數而主張增加本契約服務費用，亦不因物價波動而調整（增減）服務費用金額。未列入詳細價目表之項目或數量，已於契約載明應由乙方施作或供應，或為乙方完成履約所必須者，仍應由乙方負責供應或施作，不得據以請求加價。
- 四、乙方履約致生應給付違約金、損害賠償、履約瑕疵、不實行為、未完全履約、不符契約規定、溢領價金或減少履約事項等情事時，甲方均得自應付服務費用中扣抵相關費用；其有不足者，得再通知乙方給付。

**第四條 履約期限及服務費用之撥付條件**

一、履約期限：

☐ 乙方應於\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日之期間內履行並完成採購之標的。

☒ 自雙方簽約次日起至完成本契約所有工作項目，並至驗收合格，經甲方認定無待解決事項止。



二、本案基地整合作業費用依下列付款條件撥付：

期數	費用撥付條件	費用金額 (新臺幣)
1	乙方完成整合企劃書階段之工作事項並交付成果予甲方，經甲方確認無誤後，撥付本期款項，為服務費用總額之15%。	_____元(含稅)
2	乙方完成期中階段之工作事項並交付成果予甲方，經甲方確認無誤後，撥付本期款項，為服務費用總額之30%。	_____元(含稅)
3	乙方完成期末階段之工作事項並交付成果予甲方，經甲方確認無誤後，撥付本期款項，為服務費用總額之30%。	_____元(含稅)
4	乙方完成總結階段之工作事項，並於驗收階段提送總結報告書經甲方驗收合格且經甲方認定無待解決事項後，撥付本期款項，為服務費用之25%。	_____元(含稅)

三、各期款項支付方式：乙方經甲方確認符合各期撥付條件後，由乙方檢送各期請款單及統一發票（或收據）予甲方辦理請款，經甲方審查通過後於 15 個工作日內匯款至乙方指定銀行帳戶，匯費由乙方負擔。

四、乙方履約有可歸責乙方事由致進度落後、瑕疵經甲方書面通知限期改善而逾期未改善、未依契約規定履行或其他違反法令情形，甲方得暫停給付契約價金至情形消滅止。

**第五條 履約責任**

一、乙方履行本契約應循政府法令，並應遵守誠實信用原則及隨時留意國家法律、命令、規定、政策之變更或增訂。且乙方履約所供應或完成之工作項目或成果，保證應符合本契約規定，具備一般可接受之專業及技術水準，無減少或減失價值

或不適於通常或約定使用之瑕疵。

- 二、乙方不得將本契約工作項目及內容之履行，轉包予他人，亦不得分包予不具備履行契約分包事項能力之對象，且乙方對於分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。
- 三、乙方及其參與本契約執行之工作人員，履約期間所知悉之甲方機密或任何未標示為公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊及本計畫各項文件、資料、底圖等，均應保密，不得洩漏。未經甲方書面同意，亦不得將本契約內容、執行情形、工作成果及相關資料、給予、借予、出售、洩漏於本契約關係人以外之人或對外公開。
- 四、乙方及其參與本契約執行之工作人員，履行本契約工作內容應遵守個人資料保護法(以下稱個資法)相關規定。甲方如因乙方及其參與本契約執行之工作人員履行本契約工作內容，違反上開規定，致甲方受有損害或違反個資法、個資法施行細則時，得向乙方請求損害賠償。若致甲方遭第三人請求損害賠償時，應由乙方負責處理並承擔一切法律責任(如於訴訟中，乙方應協助甲方為必要之答辯及提供相關資料，並應負擔因此所生之訴訟費用、律師費用及其他相關費用，並負責清償甲方因此對第三人所負之損害賠償責任)。
- 五、本契約因期限屆滿、解除、中止、無效或其他原因而消滅時，乙方及其團隊成員仍不免除本條之保密及遵守個資法等責任，應負之違約責任亦同。
- 六、乙方對於其參與本契約執行之工作人員，應採取必要之教育措施，以保障甲方免於因本契約之履行而受有損害或遭第三人請求損害賠償。如其違反本契約規定，乙方應依法追償並與之對甲方負連帶損害賠償責任。
- 七、乙方參與本契約執行之工作人員就本契約之履行有不適任之情形，甲方得要求更換，乙方不得拒絕。
- 八、甲方於履約期間中，若可預見其履約瑕疵，或有其違反本契約之情事者，得通知乙方限期改善。

## **第六條 履約期限展延**

- 一、本契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於乙方，而需展延履約期限者，乙方應於事故發生或消失後 15 個日曆天內檢具事證，以書面向甲方申請展延履約期限。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達 1 日者，以 1 日計：

- (一)發生不可抗力之事故。
  - (二)甲方要求全部或部分暫停履約。
  - (三)因辦理契約工作項目變更。
  - (四)其他特別情形，經甲方認定者。
- 二、前款各目事由發生，致本契約全部或部分必須停止履約時，於停止履約原因消滅後，其屬可繼續履約之情形者，乙方應立即恢復履約，並採行必要措施以降低其所造成之不利影響或損害。乙方應於停止履約或恢復履約之日起 7 個日曆天內以書面通知甲方。
- 三、乙方提出之各期工作階段成果如未能通過甲方審查或經甲方審查認定須修正或改善者，乙方應於甲方通知限期改善期間（未定期限者為 7 個日曆天）內修正或改善完成提送甲方再次審查，如未能於期限內修正或改善完成及提送甲方，視為逾期。但因案件情況特殊有再延長期限之必要者，甲方得延長修正期限或再給予限期改善機會。

#### **第七條 遲延及違約責任**

- 一、逾期違約金，以日為單位。除有不可歸責於乙方之原因，且經甲方書面同意延長工作期限或依本契約第六條第四款、第六款辦理展延履約期限外，乙方如有下列情形，應按逾期日數（包括放假日），每日按服務費用總額 1%計算逾期違約金，作為懲罰性違約金；但未完成履約之部分不影響其他已完成部分之使用者，得按未完成履約部分或未完成該期之服務費用金額 3%計算之（但逾期違約金金額上限為服務費用總額之20%）：
- (一)未依本契約規定期限完成工作項目、提送各期工作成果或未依甲方指示限期修正完成者，自規定期限屆滿之次日起至實際提送日止，計算逾期日數。
  - (二)未依甲方通知，限期改善履約瑕疵或違反本契約情事者，自限期屆滿次日起至改善完成時止，計算逾期日數。
- 二、因可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者，逾期違約金應計算至終止或解除契約之日止。
- 三、乙方履約有遲延者，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但經乙方證明縱不遲延履約，而仍不免發生損害者，不在此限。
- 四、因可歸責於一方之事由，致他方遭受損害者，一方應負賠償責任，損害賠償之範圍，除契約另有規定外，依民法第 216

條第 1 項規定，以填補他方所受損害及所失利益為限。但非因故意或重大過失所致之損害，契約雙方所負賠償責任不包括「所失利益」。

五、除本契約約定之違約金外，損害賠償金額上限為本契約服務費用總額，但法令另有規定(例如民法第 227 條第 2 項之加害給付損害賠償)，或一方故意隱瞞工作之瑕疵、故意或重大過失行為，或對第三人發生侵權行為，對他方所造成之損害賠償，不受賠償金額上限之限制。

六、除有不可歸責乙方之事由外，乙方如未能依甲方通知參加會議，每次扣罰服務費用總額 1% 懲罰性違約金。

七、履約期間禁止事項：

(一) 禁止擅自承諾地主任何要求：乙方應了解甲方對案件之更新與財務規劃、處理標準及相關規定，禁止擅自與利害關係人承諾未經甲方同意之相關條件。

(二) 禁止利用職務之便，違法提供或洩漏私人不動產歸戶或個資等相關資料予他人。

(三) 禁止圖謀個人與私人利益，結合申請人以利誘、恐嚇威脅、詐欺、偽變造文書等不法手段取得相關利害關係人同意書參與重建。

(四) 禁止與相關利害關係人互相勾結，違法捏造、變造使用關係、使用情形詐取相關不當利益。

(五) 禁止與地政、相關專業人員或其他人勾串居中牟利，不得透過他人辦理土地變更等涉及利益輸送情事。

(六) 乙方及其參與本案之工作人員於執行本案期間所得知或持有一切本中心有關都市更新案件規劃或財務評估內容，除經本中心標示得對外公開或得對整合範圍內土地或建物所有權人以及違占戶採部分公開之資訊外應負保密責任。

(七) 乙方如有違反本款第一目至第六目情形，甲方得依照下列規定計算懲罰性違約金、解除或終止契約及請求損害賠償：

1. 乙方違反本款第一目至第二目之情事，每一事件每一人次計算懲罰性違約金 2 萬元。倘經甲方要求限期改正仍未改正，甲方得解除契約或終止契約，另倘因乙方違反本款第一目、第二目之規定致甲方遭第三人請求損害賠償，應由乙方負責賠償。

2. 乙方違反本款第三目至第六目之情事，每一事件計

算懲罰性違約金 20 萬元。甲方並得解除契約、終止契約並得另外要求損害賠償。另倘因乙方違反本款第三日至第六目之規定致甲方遭第三人請求損害賠償，應由乙方負責賠償。

(八) 乙方於履約期間如有其他違反法令之行為，甲方得終止或解除契約，並請求相關損害賠償。

#### 第八條 契約之終止或解除

- 一、本契約履行有下列情事者，甲方得以書面通知乙方終止或解除契約之部分或全部，且不補償乙方因此之損失（包含所受損害及所失利益）：
  - (一)乙方不履行本契約義務或違反本契約，經甲方書面通知後仍不履行或未改善完成。
  - (二)乙方偽造或變造投標或履約相關文件，經查明屬實者。
  - (三)外在情事變更、政策變更、權利人整合問題、民眾陳抗或其他不可抗力因素，經甲方認定乙方依契約繼續履行不符本契約效益。
  - (四)發生重大情事，致無法繼續履約者。
  - (五)乙方未經甲方書面同意將本契約工作轉包予他人。
  - (六)因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限。
  - (七)乙方違反法令或本契約約定，情節重大者。
- 二、甲方未依前款規定通知乙方終止或解除契約前，乙方仍應依本契約規定繼續履約。
- 三、因第一款第三目事由致依本契約繼續履行不符效益者，或第一款第四目發生重大情事，致甲方無法繼續履約者，甲方應於終止本契約 10 個日曆天前通知乙方，乙方應無條件辦理交接一切工作，並於甲方指定交接日提出已完成之工作項目內容予甲方。甲方並應依第四條之約定，依乙方提出之已完成工作項目按該期服務費用撥付條件審核通過後辦理結算。
- 四、本契約之終止或解除，不妨礙相關違約金、損害賠償之請求。
- 五、本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務向後消滅。契約解除時，溯及契約生效日消滅，甲方得向乙方請求返還已支付之服務費用。但本契約相關之保密義務均不因此消滅。

#### 第九條 契約變更

- 一、乙方於本契約執行作業期間，因政府法令、稅捐或規費之新增或變更時，雙方同意不調整服務費用。
- 二、乙方於本案執行作業期間，因甲方書面指示變更契約或遇有非

可歸責於乙方情事，致有新增、減少或變更工作項目者，乙方得以書面通知甲方請求加計服務費用；增加、減少或變更之工作項目、履約期限及調整後金額由雙方依實際情形另行議定，無法議定時，依第十一條約定辦理。

#### **第十條 智慧財產權聲明及歸屬**

- 一、乙方保證交付予甲方之圖說、文件及任何文稿資料，均為乙方原創或已取得有權利人之合法授權使用，絕無抄襲、模仿、剽竊或侵害他人智慧財產權或其他權利。
- 二、乙方應擔保第三人就本契約履約標的，對於甲方不得主張任何權利，如有侵害第三人合法權益時，應由乙方負責處理並承擔一切法律責任。
- 三、乙方於執行本契約所使用之資料、技術與應用軟體，應以合法方式取得，如涉及智慧財產權或侵害其他權利之紛爭時，概由乙方自行負責。
- 四、乙方依本契約完成工作項目涉及智慧財產權（包含專利權、商標權、著作權、營業秘密等）產出者，由甲方取得全部權利，乙方保有著作人格權，甲方則享有不限時間、地域、次數、非專屬、無償利用、並得再轉授權第三人之權利，乙方承諾對甲方及其再授權利用之第三人不行使著作人格權。
- 五、乙方及參與本契約執行之工作人員如違反本契約約定，致甲方涉訟、遭受損害或遭第三人請求損害賠償時，應由乙方負責處理並承擔一切法律責任（包括但不限於協助甲方為必要之答辯及提供相關資料，並應負擔因此所生之損害賠償、訴訟費用、律師費用及其他相關費用，且應負責清償甲方因此對第三人所負之損害賠償責任）。

#### **第十一條 驗收**

- 一、乙方履約所供應或完成之標的，應符合契約約定，具備一般可接受之專業及技術水準，無減少或減失價值或不適當或約定使用之瑕疵。
- 二、驗收程序及方式
  - （一）乙方完成本契約所有工作事項後，應檢附【總結報告書 10 份及電子檔案 1 份】通知甲方辦理驗收。
  - （二）驗收程序，甲方得以書面驗收或召開審查會議方式辦理，並應作成驗收紀錄。
  - （三）乙方未依甲方通知派代表參加驗收會議者，除另有規定者外，不影響驗收程序之進行與結果。
- 三、乙方履約結果經甲方驗收有瑕疵者，甲方得要求乙方於 7 個

日曆天內改正。逾期未改正者，依本契約遲延及違約責任規定計算逾期違約金。但逾期未改正仍在契約原訂履約期限內者，不在此限。

四、乙方不於前款期限內改正、拒絕改正或其瑕疵不能改正者，甲方得採行下列措施之一：

(一)自行或使第三人改正，並得向乙方請求償還改正必要之費用。

(二)解除、終止契約或減少服務費用。但瑕疵非重要者，甲方不得解除或終止契約。

## **第十二條 爭議協調與管轄法院**

一、關於本契約之解釋產生爭議或糾紛時，雙方同意得本於誠信協調之。本契約如因爭議而涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院作為第一審管轄法院。

二、協調或訴訟期間，除解釋、爭議或糾紛事項部分與契約工作有關外，其他非相關部分之工作應仍依本契約繼續進行，雙方不得異議。

## **第十三條 其他約定**

一、本契約以中華民國法律為準據法。

二、本契約之修訂、補充或變更，及任何條款與條件之放棄，凡未經雙方書面簽署同意者一律無效。

三、本契約各條文及項目之標題，僅係為方便閱讀之用，不得據以解釋、限制或影響各該條文或項目用語所含之意義。

四、本契約部分條款如依法經認定無效時，不影響其他條款效力。

五、本契約之書面通知或意思表示，以郵局掛號書面送達對方聯絡地址即視為已送達該方，並且不因任一方實際住居所或營業地有所變更而受影響，如有拒收、遷址不明或其他原因無法送達時，視為於郵寄時已送達。倘任一方地址變更時應以書面通知另一方始生效力。

六、甲方對於乙方及其參與本契約執行之工作人員因履行本契約所致之身體傷亡、財物損失或致第三人損害，均不負賠償責任。前述身體傷亡、財物損失或第三人損害之風險，乙方應投保必要之保險。

七、甲方得於必要時邀集乙方開會研討或不定期請求乙方提供辦理進度及資料，以瞭解工作進度。

八、乙方擔保訂約前、後對於甲方及所屬人員，均無為獲得或維持利益，直接或間接提供、收受、承諾或要求任何不正當利

益，或從事其他違反誠信、不法或違背受託義務之行為，違者甲方得隨時終止或解除本契約。

九、乙方執行本契約之服務內容如有使用資通訊產品(含軟體、硬體及服務)不得使用中國廠牌，亦不得與甲方公務環境介接。

十、本案乙方不得參與後續由甲方辦理本公辦都市更新案件之公開徵求實施者或出資人之投標，亦不得作為投標廠商之協力團隊。

十一、乙方於執行本案期間，對於所得知或持有一切本中心未標示得對外公開之公務秘密，以及甲方依契約或法令對第三人負有保密義務之業務秘密應負保密責任，並應簽署附件保密同意書。

十二、乙方及其工作人員於執行本案期間所得知或持有一切本中心有關都市更新案件規劃或財務評估內容，除經本中心標示得對外公開或得對整合範圍內土地或建物所有權人以及違占戶採部分公開之資訊外，應負保密責任，不因本委辦案期滿結案、提前終止或解約，工作人員離職或其他原因不參與本計畫而失其效力。

十三、乙方應於甲方通知簽約日時一併檢附參與本案工作人員簽署之附件保密同意書(正本一份，影本兩份納入契約製作附件)。如工作人員於本案履約期間因故替換，乙方應檢具新任人員資歷及新任人員已簽署之保密同意書函請甲方同意備查。

#### 第十四條 契約份數

本契約正本二份，甲乙雙方各持一份；契約正本之印花稅由乙方負責貼銷；副本四份，由甲方收執三份，乙方收執一份。

#### 契約附件

附件一：廠商服務建議書(含報價單及工作人員保密同意書)。

附件二：本案標的工作說明。

附件三：本案工作需求說明書。



立契約書人：

甲 方：新北市住宅及都市更新中心

代 表 人：陳純敬

統一編號：87546730

聯絡地址：231003 新北市新店區北新路一段86號18樓

電 話：02-2957-1999

乙 方：

代 表 人：

聯絡地址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

**附件一 廠商服務建議書**

## 保密同意書

茲緣於簽署人\_\_\_\_\_（簽署人姓名，以下稱簽署人）參與\_\_\_\_\_（乙方名稱，以下稱乙方）受新北市住宅及都市更新中心（甲方，以下稱貴中心）委託【推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫(浮洲火車站南側街廓8)】(以下稱「本計畫」)，於本計畫執行期間有知悉或可得知悉或持有政府公務秘密及業務秘密，為保持其秘密性，簽署人同意恪遵本同意書下列各項約定：

- 一、簽署人承諾於本契約有效期間內及本契約期滿或終止後，對於所得知或持有一切機關未標示得對外公開之公務秘密，以及貴中心依契約或法令對第三人負有保密義務之業務秘密，均應以善良管理人之注意妥為保管及確保其秘密性，並限於本契約目的範圍內，於貴中心指定之處所內使用之。非經貴中心事前書面同意，不得為本人或任何第三人之需要而複製、保有、利用該等秘密或將之洩漏、告知、交付第三人或以其他任何方式使第三人知悉或利用該等秘密，或對外發表或出版，亦不得攜至貴中心或貴中心所指定處所以外之處所。
- 二、簽署人知悉或取得貴中心公務秘密與業務秘密應限於其執行本契約所必需且僅限於本契約有效期間內。簽署人同意公務秘密與業務秘密，應僅提供、告知有需要知悉該秘密之履約乙方團隊成員人員。
- 三、簽署人於執行本案期間所得知或持有一切與貴中心有關都市更新案件規劃或財務評估內容，除經貴中心標示得對外公開或得對整合範圍內土地或建物所有權人以及違占戶採部分公開之資訊外應負保密責任。
- 四、簽署人在下述情況下解除其所應負之保密義務：
  - （一）原負保密義務之資訊，由貴中心提供以前，已合法持有或已知且無保密必要者。
  - （二）原負保密義務之資訊，依法令業已解密、依契約貴中心業已不負保密責任、或已為公眾所知之資訊。
  - （三）原負保密義務之資訊，係自第三人處得知或取得，該第三人就該等資訊並無保密義務。
- 五、簽署人同意，若違反本同意書之約定，願給付貴中心每一事件每一人次 20 萬元之懲罰性違約金。若貴中心因此而受損害，簽署人及其任職之乙方願連帶賠償貴中心之損失，並追究簽署人洩密之刑責。如因此致第三人受有損害者，簽署人及其任職之乙方亦應負賠償責任。
- 六、簽署人因本同意書所負之保密義務，不因離職或其他原因不參與本計畫而失其效力。
- 七、本同意書一式叁份，由貴中心、簽署人及\_\_\_\_\_（乙方）各執存一份。

此致

新北市住宅及都市更新中心

簽署人姓名及簽章：

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件二 本案標的工作說明

### 一、整合範圍說明

本案更新單元範圍共94筆土地，土地所有權人共288位，面積13,252.18平方公尺（約4,008.78坪），其公、私有土地權屬及面積請詳表1。

表1：公、私有土地權屬表

權屬		面積(平方公尺)	百分比(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產	394.62	2.98
公私共有	中華民國/財政部國有財產、私人	417.79	3.15
私有土地	私人	12,439.77	93.87
合計		13,252.18	100.00

### 二、基地開發課題

1. 本案更新單元範圍內建物以4層樓公寓為主，多數有頂樓加蓋至5層樓之情形。經初步調查，土地及建物所有權人約290人，地主持有土地面積較小，其更新後分回之房地恐低於現況使用面積，影響其參與更新意願，故須請專業廠商進場後，研擬整合策略，提高地主參與公辦都更意願。
2. 本案更新單元範圍內有三處宮廟，皆位於龍興街97巷1樓，為板橋仙天宮、鳳靈宮與龍興宮，未來安置方式為重要課題，故須請廠商進場後，研擬宮廟整合及安置策略，增加參與公辦都更意願。



圖1：浮洲火車站南側街廓8整合範圍及街景-1

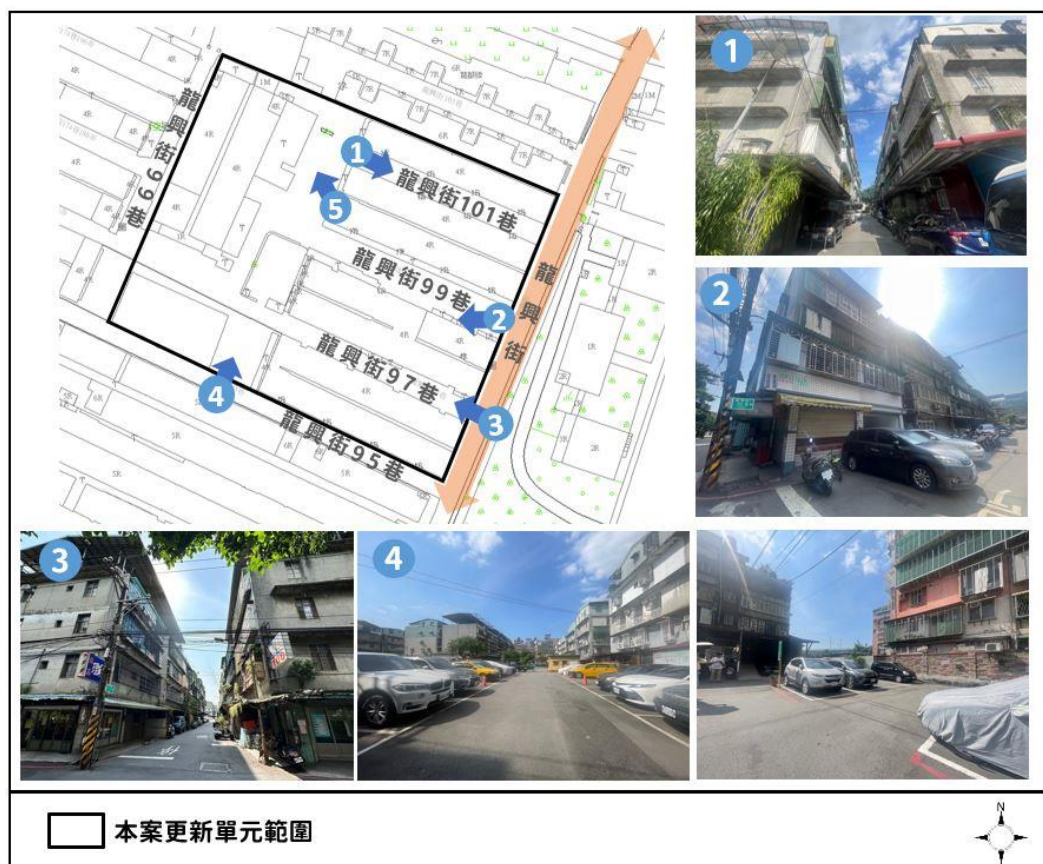


圖2：浮洲火車站南側街廓8整合範圍及街景-2

## **附件三 本案工作需求說明書**

### **新北市住宅及都市更新中心 推動公辦都更引進民間協力整合資源計畫(浮洲火車站南側街廓8) 委託專業服務案 工作需求說明書**

#### **壹、計畫背景說明及目標**

##### **一、緣起**

新北市住宅及都市更新中心(下簡稱本中心)自110年1月正式成立後，積極推動具開發潛力之公辦都更案件，也持續投入資源，擴大公辦都更推動能量，以實現「安居樂業」的願景。

本案更新單元位於新北市板橋區，鄰近臺鐵浮洲火車站，因所有權人數較多，考量本中心整合人力量能，希透過委辦方式引進專業團隊協助本中心推動都更整合作業，並借助委辦團隊之人力與整合實務經驗拓展本中心推動都更量能及深化整合專業，於預訂時程內回饋具體成效，以利後續業務推動。

##### **二、計畫目標**

- (一) 引進民間專業整合人力協助本中心建立多元溝通模式，擴大本中心都更量能並累積參與同仁整合經驗及培植相關能力。
- (二) 建置本中心多元公私協力合作管道，與民間專業夥伴接軌以利了解業界最新脈動。
- (三) 建立個案整合資料庫、透過委辦訪調過程整理並建立各案所有權人或利害關係人之課題對策，以利本中心納入都更規劃，進一步作為後續推動都更策略之參考。

#### **貳、計畫執行方式**

##### **一、推動方式**

本計畫係委託民間專業團隊協助本中心推動都更整合，委

辦過程仍由本中心主導都市更新及權變財務規劃，並將由本中心人員及廠商共組工作團隊，借助廠商人力與整合經驗拓展本中心推動都更案件量能。

受託廠商及其工作人員於本案整合作業期間與所有權人或相關利害關係人所討論之共同負擔比例、更新後房地選配原則、或其他協議事項應經本中心工作會議或書面確認同意為準。

受託廠商於本案委託期間除協助調查、評估整合情形及蒐集所有權人參與意願外，並應定期彙整整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議於工作會議與本中心討論確認。

## 二、招標投標及評選限制

本案採固定價格且合於招標文件規定之最有利標決標方式辦理，依各廠商投標之技術、品質、功能、內容評選決定。

投標廠商請參照委託事項於服務建議書中所列工作項目內容及預計執行方式進行。

## 三、參與本案廠商應遵守事項及禁止事項

### (一)投標廠商應遵守事項

1. 後續招商案件須利益迴避：承攬廠商受本中心委託辦理都市更新前期整合，協助蒐集相關都市更新整合資訊，為避免利益衝突與產生不公平競爭之虞，本計畫承攬廠商不得參加該案後續由本中心主導之「都市更新公開徵求出資人或實施者」之投標或作為決標對象之分包廠商或協助投標廠商。
2. 保密義務責任：有意承攬本案廠商與參與本案之工作人員，於執行本案期間，對於所得知或持有一切機關未標示得對外公開之公務秘密，以及本中心依契約或法令對第三人負有保密義務之業務秘密應負保密責任，並應簽署契約書附件保密同意書，否則不得為得標廠商。

### (二) 履約期間應遵守事項：



1. 權利變換說明：為保障公、私地主權利價值，都市更新實施方式以權利變換為主，推動相關整合作業與協調溝通，應對利害關係人詳加說明權利變換概念及方式。
2. 親訪調查需求與使用關係，應詳實記載占用戶需求，如需其他協助應確實回報本中心，禁止私自承諾。
3. 占用戶如屬事實處分人或合法使用人，應詳實記錄其需求及狀況，確實回報本中心並研擬相關方案。
4. 核實製作調訪紀錄：整合工作人辦理都市更新整合，應核實填列實地訪查備忘錄，並納入整合資料庫供後續利用。
5. 本案執行期間受託廠商及其工作人員應履行保密義務。

### (三) 禁止事項

1. 禁止擅自承諾地主：整合作業小組應了解本中心對案件之更新與財務規劃、處理標準及相關規定，禁止擅自與利害關係人承諾未經本中心同意之相關條件。
2. 禁止圖謀個人與私人利益，結合申請人以利誘、恐嚇威脅、詐欺、偽變造文書等不法手段取得相關利害關係人同意書或意願書參與重建。
3. 禁止與相關利害關係人互相勾結，違法捏造、變造使用關係、使用情形詐取相關不當利益。
4. 禁止與地政、相關專業人員或其他人勾串居中牟利，不得透過他人辦理土地變更等涉及利益輸送情事。
5. 禁止利用職務之便，違法提供或洩漏私人不動產歸戶或個資等相關資料予他人。
6. 廠商及其參與本案之工作人員於執行本案期間所得知或持有一切本中心有關都市更新案件規劃或財務評估內容，除經本中心標示得對外公開或得對整合範圍內土地或建物所有權人以及違占戶採部分公開之資訊外應負保密責任。
7. 廠商涉有違反上開各項禁止事項，本中心得依照本案契約規定計算懲罰性違約金、解除或終止契約及請求損害賠償。



## 參、本案委託工作內容說明

### 一、整合範圍說明

本案更新單元範圍共94筆土地，土地所有權人共288位，面積13,252.18平方公尺（約4,008.78坪），其公、私有土地權屬及面積請詳表1。

表1：公、私有土地權屬表

權屬		面積(平方公尺)	百分比(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產	394.62	2.98
公私共有	中華民國/財政部國有財產、私人	417.79	3.15
私有土地	私人	12,439.77	93.87
合計		13,252.18	100.00

### 二、基地開發課題

1. 本案更新單元範圍內建物以4層樓公寓為主，多數有頂樓加蓋至5層樓之情形。經初步調查，土地及建物所有權人約290人，地主持有土地面積較小，其更新後分回之房地恐低於現況使用面積，影響其參與更新意願，故須請專業廠商進場後，研擬整合策略，提高地主參與公辦都更意願。
2. 本案更新單元範圍內有三處宮廟，皆位於龍興街97巷1樓，為板橋仙天宮、鳳靈宮與龍興宮，未來安置方式為重要課題，故須請廠商進場後，研擬宮廟整合及安置策略，增加參與公辦都更意願。



圖1：浮洲火車站南側街廓8整合範圍及街景圖-1

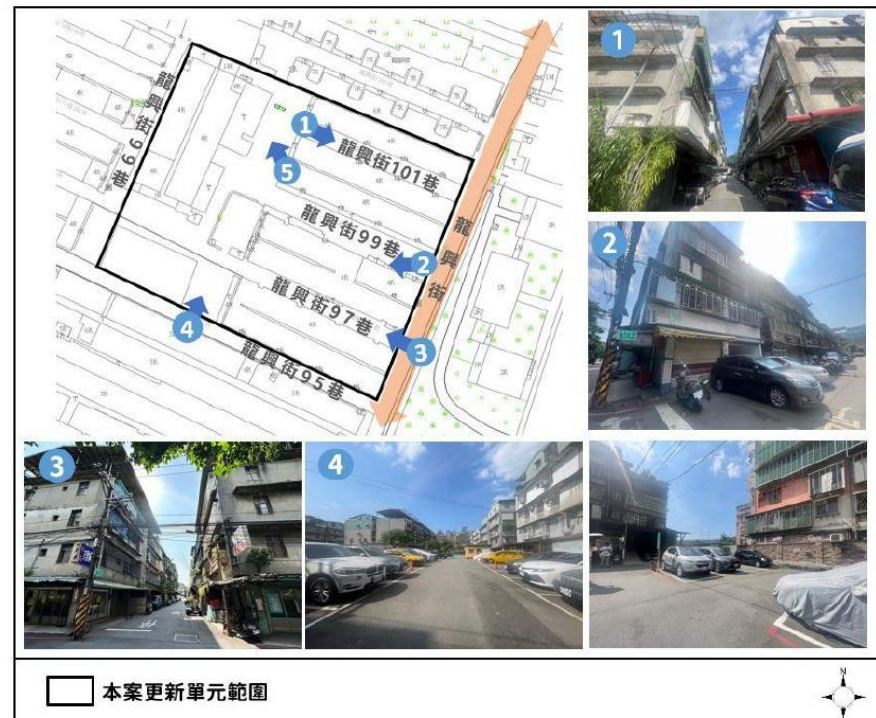


圖2：浮洲火車站南側街廓8整合範圍及街景圖-2

### 三、工作事項說明

#### 1. 工作事項

工作項目	說明
<b>一、訪談計畫及相關資料蒐集建檔</b>	
1、產權人及相關利害關係人清冊	建立土地、建物產權人以及其他相關利害關係人清冊。
2、訪談計畫	(1)彙整相關權利人意見及歷次調訪結果。 (2)整理尚未表達參與意願者之課題及可能因應對策。 (3)訪談內容彙整為資料庫以利定期工作會議討論。
<b>二、整合作業</b>	
1、拜訪、調查及整合作業	(1)受託廠商應指派3名專人處理本案所有權人連繫、拜訪、調查及參與更新意願蒐集等工作。 (2)本中心同仁得視實際情形一同參與整合作業。 (3)受託廠商應彙整拜訪、調查及蒐集意見，並於定期工作會議提出應對策略討論，並協助本中心將居民意見納入本案都市更新規劃。
2、溝通協調作業	(1)受託廠商於作業期間應協助推廣都更程序、策略性更新地區及權利變換概念等。 (2)蒐集所有權人對於更新後需求(包括但不限於分回產品類型、格局、選屋)，並提出因應對策或建議。 (3)受託廠商及其工作人員不得於本中心正式書面同意前，私下答應所有權人有關都更後分配共同負擔比例、更新後房地選配原則或其他協議事項及條件。
3、工作會議	原則一個月召開 1 次工作會議討論整合進度及策略，本中心得視實際情形調整召開次數。

4、設置地區整合諮詢專線	<p>(1)決標日至全案驗收合格日止，受託廠商須至少設置一組地區整合諮詢專線電話，專線應保持每周至少 5 日，每日至少 8 小時開放諮詢，必要時得約定時間與居民現場說明。</p> <p>(2)專線固定工作人員以不超過3人輪值為限，以避免多人輪班導致在地黏著性低、降低整合成功率。</p> <p>(3)整合諮詢專線執勤工作人員需具備都市更新專業能力及整合經驗，其選任應納入投標文件，履約期間倘因故須調整工作人員，應提前14日書面通知，並經本中心同意。</p>
5、地區溝通協調行動	<p>(1)期初應辦理 1 場整合說明會，向居民宣示本中心將啟動都更整合作業、介紹整合團隊、更新單元簡介及推動期程等初步說明。</p> <p>(2)召開至少 1 場招商前法定地區說明會(依內政部公告之政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊辦理)。</p> <p>(3)需進行在地溝通協調行動，形式包含但不限於茶會、工作坊、活動交流或說明會等。</p> <p>(4)受託廠商應事先於工作會議提報公開說明會及在地溝通協調行動之辦理方式，並應經工作會議確認再行舉辦，否則本中心不予認列。</p> <p>(5)受託廠商應負責各場次說明會之會議紀錄(包含文字紀錄及影音紀錄)，並於會後10日內提供予本中心錄案建檔。</p> <p>(6)受託廠商應負責寄送地區說明會開會通知單與統計意願結果，並應彙整統計回執情形；另須製作會議紀錄予本中心備查。</p>

	<p>(7)各場說明會及在地溝通協調行動應製作備忘錄，並定期回饋予本中心備查。</p> <p>(8)本中心於履約期間得視案件推動需求要求針對範圍內特定區域或對象增加溝通協調行動次數。</p>
<b>三、蒐集參與公辦都更意願書與統計意願</b>	
1、參與意願統計	<p>(1)受託廠商應依本中心提供之書表格式範本取得範圍內所有權人及相關權利人之參與意願。</p> <p>(2)受託廠商得依據整合協商過程中之回饋經驗，提供本中心相關內容之建議。</p> <p>(3)本案執行期間應彙整蒐集意願書及統計結果，並於定期工作會議提交正本予本中心收存。</p>
2、違占戶協調事項	範圍內如涉有違占戶情形，受託廠商應先行聯繫、拜訪、調查，並提出違占協議策略與建議方案予本中心。
<b>四、彙整成果、結論與建議</b>	
1、整合相關課題及策略建議	彙整整合期間意見提出後續更新課題及對策(如選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或提供本中心得納入本案都市更新規劃及財務規劃之建議等其他相關事項)。
2、本中心引入民間整合資源機制建議	依據執行經驗提供本中心後續引入民間整合資源之相關建議。
<b>五、其他配合事項</b>	
1、配合出席相關會議	受託廠商於本案履行期間應配合出席本中心協調公有土地管理機關之相關會議並協助準備相關資料。
2、遵守保密協議	受託廠商參與本契約執行之工作人員應簽署附件保密同意書。

## 2. 各階段應完成工作事項及預計繳交成果

### 2-1. 基地整合作業：

#### (1) 整合企劃書階段：

受託廠商應於簽約之次日起15個日曆天內至少與本中心召開1場工作會議討論案件推動方向及預計推動期程並提送整合企劃書予本中心，經本中心審查同意後，受託廠商應於收到本中心通知之次日起7個日曆天內提送定稿本3份及電子檔光碟1份供本中心存查，整合企劃書階段應完成工作事項包含：

- I. 土地、建物產權人及其他相關利害關係人清冊初稿。
- II. 整合說明會執行企劃(含預計辦理地點、說明會流程、說明內容及邀請方式)
- III. 本案執行期間各階段預計操作方式及已知整合課題與因應策略。
- IV. 本案各階段工作期程、團隊成員分工之人力安排。

#### (2) 期中階段：

受託廠商應於收到本中心通知啟動辦理期中階段整合作業之次日起120個日曆天內辦理訪調整合作業，並依本中心規定期程完成1場整合說明會及至少1場在地溝通行動後，提交期中階段成果予本中心審查，期中階段成果內容應包含：

- I. 建置整合資料庫。
- II. 1場整合說明會辦理情形及紀錄。
- III. 至少1場在地溝通行動。
- IV. 歷次工作會議資料及紀錄。
- V. 期中階段參與意願統計及民眾意見蒐集情形。



VI. 期末階段推動整合課題及策略建議。(彙整本階段整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或其他相關事項)

VII. 期中階段應拜訪範圍內所有權人至少232人次，每次拜訪情形應作成紀錄。倘個別所有權人有拒絕受訪或其他難以聯繫情形，受託廠商應於定期工作會議主動提出，並建議改善策略。本中心得視情形派員協助受託廠商。

(3) 期末階段：

受託廠商應於收到本中心期中階段成果審查通過通知之次日起90個日曆天內，持續辦理訪調整合作業，並完成至少1場招商前法定地區說明會及累積完成2場在地溝通行動後，提交期末階段成果予本中心審查，期末階段成果內容應包含：

- I. 依訪調作業情形更新整合資料庫。
- II. 歷次在地溝通行動紀錄。
- III. 招商前法定地區說明會會議資料、辦理情形及紀錄。
- IV. 歷次工作會議資料及紀錄。
- V. 期末階段參與意願統計及民眾意見蒐集情形。
- VI. 後續建議推動更新範圍。
- VII. 後續更新課題及策略建議。(彙整本階段整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、

後續招商條件建議或其他相關事項)

期末階段受託廠商應就未取得意願者以及無意願者再拜訪2次(含)以上。並彙整蒐集意願情形提出有利於本中心推動後續都更作業之整合因應對策。

(4) 總結階段：受託廠商應於收到本中心期末階段成果審查通過通知之次日起30個日曆天內彙整全案執行成果予本中心審查。全案執行成果內容應包含：

- I. 依全案執行訪調作業結果更新整合資料庫。
- II. 歷次在地溝通行動紀錄。
- III. 歷次地區公開說明會會議資料及紀錄。
- IV. 歷次工作會議資料及紀錄。
- V. 全案執行期間參與意願統計及民眾意見蒐集情形。
- VI. 後續建議推動更新範圍。
- VII. 後續更新課題及策略建議。(彙整本階段整合情形並提出有利於本中心推動後續都市更新事業之執行策略或具體建議，如：違占戶建議處理方案及協議、選配原則建議、更新後空間規劃建議、後續招商條件建議或其他相關事項)
- VIII. 本中心引入民間整合資源機制建議。

## 2-2. 驗收階段：

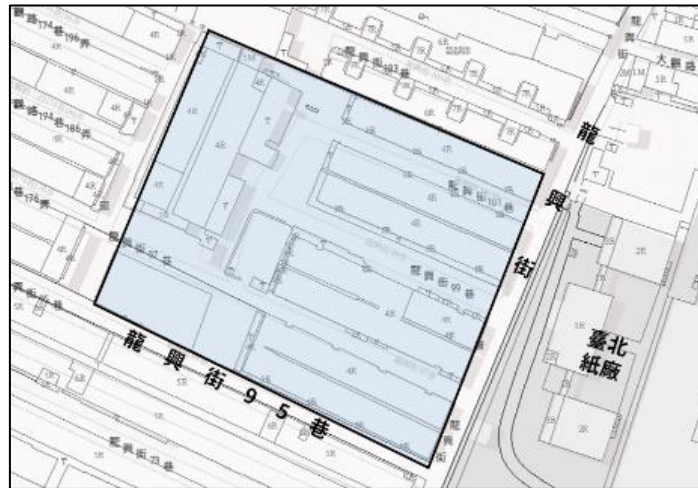
受託廠商收到本中心基地整合作業之全案執行成果審查通過通知之次日起15個日曆天內，應提送總結報告書10份及電子檔案1份通知本中心辦理驗收。



## 板橋區永安段14地號等94筆土地(浮洲火車站南側街廓8)

### 公辦都市更新案 參與意願調查表

親愛的住戶您好，為能順利推動本次公辦都市更新，新北住都中心委託\_\_\_\_\_協助辦理前期整合及徵詢參與意願作業，請您協助勾選及填寫以下內容：



更新單元範圍

#### 一、您對於目前居住

環境是否滿意？ ☐滿意 ☐不滿意

#### 二、是否有意願參與本次公辦都市更新？

☐有意願 ☐無意願 原因：\_\_\_\_\_

#### 三、建議或意見：

填寫人為 ☐土地、建物所有權人或相關權利人 ☐親屬或代表人

姓 名：

聯絡電話：

單元門牌：板橋區 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 巷 \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 \_\_\_\_\_ 樓

聯絡地址：☐同上 \_\_\_\_\_

**※填寫完表格後，請於說明會當天繳回或來電與我們聯繫，我們將派人取回。**

註1：此表僅供本中心作為本案參與意願統計調查，非具法律效力之文件。

註2：以上資訊皆受個資法保障，不予外流。