法益

社團法人台南市建築師公會　函

地址：70848 台南市安平區永華路 2 段 248 號 10 樓之 6
電話：(06) 2955770 傳真：(06)2955773
承辦人：賴淑娟

受文者：　中華民國全國建築師公會

發文日期：　中華民國 103 年 3 月 13 日

發文字號：　南市建師字第 1030027 號
速別：速件
密等及解密條件：
附件：如說明

主旨：有關臺鹽公司於臺南市安平區古堡段 2006 地號土地，辦理公開徵求開發可行性之評選乙案，，因涉違背建築法及建築師法相關規定，侵犯建築師工作權益至鉅。懇請速函請全國各建築師公會會員聯合抵制該案。

說明：一、本會為維護建築師工作權益，已先行電話與臺鹽公司溝通修正，為該公司拒絕辦理。特以正式函文（如附件一）函知臺鹽公司，並協請全國建築師公會函請全國各建築師公會會員聯合抵制該案，以維護建築師工作權益。

二、該案招標公告等（如附件二）。

正本：　中華民國全國建築師公會

副本：　台北市建築師公會、新北市建築師公會、高雄市建築師公會、台中市建築師公會、福建省建築師公會、宜蘭縣建築師公會、基隆市建築師公會、桃園縣建築師公會、新竹市建築師公會、新竹縣建築師公會、苗栗縣建築師公會、台中縣建築師公會、彰化縣建築師公會、南投縣建築師公會、雲林縣建築師公會、嘉義市建築師公會、嘉義縣建築師公會、台南縣建築師公會、屏東縣建築師公會、花蓮縣建築師公會、台東縣建築師公會

理事長　杜瑞良

附件一

社團法人台南市建築師公會　函

地址：70848 台南市安平區永華路 2 段 248 號 10 樓之 6
電話：(06) 2955770 傳真：(06)2955773
承辦人：賴淑娟

受文者：　臺鹽實業股份有限公司

發文日期：　中華民國 103 年 3 月 13 日

發文字號：　南市建師字第 1030028 號
速別：速件
密等及解密條件：
附件：如說明

主旨：有關台鹽公司於臺南市安平區古堡段 2006 地號土地，辦理公開徵求開發可行性之評選乙案，因涉違反建築師法相關規定，敬請立即修正相關公告內容，並循正軌辦理。特此函告。

說明：一、本案招標公告之公告事項第六條所示「優勝廠商具有建築之優先設計議價權」，及投標須知事項第二十二條第二款之「整體規劃設計構想及方案說明之內容」，均屬建築法明訂建築師執行業務之範圍，不得由他人代行之規定，合先敘明。

二、本案招標公告事項第二條所限定之投標廠商資格未明列需具建築師資格，明顯違背建築法及建築師法相關規定，侵犯建築師工作權益至鉅。

三、貴公司修正相關公告前，本會將函告全國建築師抵制本案；貴公司若仍執意行事，本會將依法維護建築師工作權益。特此函告。

正本：　臺鹽實業股份有限公司
副本：

理事長　杜瑞良

附件二

臺鹽實業股份有限公司公開徵求開發可行性評估招標公告

中華民國 103 年 3 月 5 日

主旨：為有效活化本公司台南市安平區土地，公開徵求國內具實務經驗之廠商進行可行性評估，以安平追想起做為概念名稱，結合地方特色做全區整體規劃設計，俾利評估投資開發之效益。

公告事項：

一、 本宗基地之不動產標示、面積、使用分區說明：
台南市安平區古堡段 2006 地號等 1 筆土地，面積計 22,789.32m^2(6,893.7 坪)，建蔽率 60%、容積率 240%，使用分區為第二種特定文化專用區(特文二)。

二、 徵求有意願做整體規劃設計之專業廠商，投標廠商資格為技術顧問機構、都市計畫技師事務所、自然人或法人具備承辦業務所需之規劃、設計、專案管理等服務經驗者，技術顧問機構須聘有專職之都市計劃技師。

三、 審查日期與地點：
廠商資格合於招標須知規定者，另行通知評選時間並於本公司禮堂會議室公開評審，以抽籤決定評選時之簡報次序。

四、 本宗土地整體規劃設計案，自民國 103 年 3 月 5 日至 103 年 4 月 18 日止，在本公司全球資訊網(網址：http://www.tybio.com.tw/)招標公告專區項下勞務類公告。

五、 聯絡窗口與截止日期：

(一) 自本公告之日起至截止前一日止，在辦公時間內親至向本公司行政處採購組謝小姐(台南市南區健康路 1 段 297 號，電話(06)216-0688 轉 119)領取，或附回郵信封函索可行性評估投標須知、評選須知、契約書和標價清單等招標文件。

(二) 投標文件依投標須知辦理，採掛號信件郵遞申請，申請人應將備妥之相關資料密封，自即日起至 103 年 4 月 18 日 17 時止(以寄送達本公司時間為憑)，如逾時寄送達，申請無效，原件退還。

六、 爰請參考本公司安平觀光旗艦概念館規劃，第一期展館基地 300 坪，2 層樓以上之歐式莊園建築，內容包含特色與概念、經營區塊和產品規劃，評選出優勝廠商具有 300 坪基地旗艦概念館建築之優先議價設計權。

七、 其餘未盡事項，詳投標須知及評選須知等招標文件。

※ 如欲詢問招標規劃事宜，請電洽本公司財務處林先生 電話：(06) 216-0688 分機 142。

臺鹽公司台南市安平區古堡段2006地號土地
公開徵求開發可行性評估
投標須知

一、本標案名稱：臺鹽公司台南市安平區古堡段2006地號土地公開徵求可行性評估。

二、委託標的：台南市安平區古堡段2006地號土地，面積計22,789.32平方公尺(6,893.7坪)，建蔽率60%、容積率240%，使用分區為第二種特定文化專用區。(詳附件分區證明)

三、採購標的為：勞務。

四、本採購屬：100萬元以下之採購。

五、招標方式為：委託技術服務公開徵選優勝廠商。

六、投標文件有效期：自投標時起至開標後30日止。

七、廠商應遞送投標文件份數：資格文件一式一份、服務建議書一式十份。

八、投標文件使用文字：中文。

九、開標時間：經本公司審查符合資格者，將另行通知簡報時間進行評審。

十、開標地點：臺鹽總公司禮堂會議室。

十一、有權參加開標之每一投標廠商人數：3~5人。

十二、本採購開標：資格文件與建議書合併一次投標、分段審查，再邀優勝廠商辦理議價。

十三、本採購：訂底價，但不公告底價。

十四、本採購採：非複數決標。

十五、本採購決標方式為：評選優勝廠商後，依序議價決標。

十六、開標：本採購採1次投標分段開標，分資格審查、服務建議書評選。

(一)資格審查

1、由本公司自行依本招標須知第十八條所定之資格，審查證明文件。

2、資格不合於招標須知者，其服務建議書不予評選。

3、資格合於招標須知之規定者，以抽籤決定評選時之簡報次序並另行通知評選時間及地點。

(二)服務建議書評選

1、時間及地點：本公司將另行通知資格審查合格之投標廠商。

2、參加企劃書評選及簡報作業之投標廠商代表人或代理人應攜帶身分證以供核對(代理人須攜廠商委任授權書)；每一投標廠商人數不行超過5人(含投標廠商代表人或代理人及資訊設備操作人員)。

3、評選方式：詳如第二十三條評選辦法。

4、參加簡報時以投標「服務建議書」內容為範圍，簡報資料非投標文件不得納入評選範圍，且不得藉以更改投標文件內容。

(三)議價

1、優勝廠商為1家者，以議價方式辦理。

2、優勝廠商在2家以上者，依優勝序位，自最優勝者起，依序以議價方式辦理。但有2家以上廠商為同一優勝序位者，以標價低者優先議價。

3、議價結果在底價以內者得標。

十七、本採購保留未來向得標廠商增購之權利，擬增購之項目及內容為：

本採購保留未來向得標廠商追加(減)或擴充之權利，優勝廠商具有300坪基地旗艦概念館建築之優先議價設計權。

十八、投標廠商之資格及應附具之證明文件如下：

(一)基本資格：

技術顧問機構、都市計畫技師事務所、自然人或法人具備承辦業務所需之規劃、設計、專案管理等服務經驗者，技術顧問機構須聘有專職之都市計劃技師。

(二)應附具之證明文件：(影本)

1.依法設立登記之證明文件

(1) 技師事務所：專職之技師證書、執業證書。

(2) 技術顧問機構：公司執照、營利事業登記證（或法人登記證）。

2.最近一期納稅證明文件，但學術或非營利機構得免繳納稅證明。納稅證明其屬營業稅繳稅證明者，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。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。

十九、購領招標文件：親至本公司索取或以郵寄方式領取招標文件。

(一)廠商領招標文件應斟酌估算填寫標單及寄送投標文件時間，如逾投標截止收件日造成無效標時概由廠商自行負責。

(二)招標文件工本費：免費。

(三)索取招標文件期間：

1、自公告日起至截止投標日止，逾期不予受理。

2、於發送招標文件期間之辦公時間內，親至或以函索方式（附回郵）向臺鹽公司行政處採購組謝小姐(地址：台南市健康路一段297號，電話（06）216-0688轉119)領取招標文件。

二十、廠商所提出之資格文件影本，本公司於必要時得通知廠商限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，係偽造或變造者，本公司得沒收押標金。

二十一、招標標的之功能、效益、規格、標準、數量或場所等說明及得標廠商

應履行之契約責任，詳契約書和招標單位另備如附件。

二十二、服務建議書：

投標廠商應提出以A4紙中文橫式書寫，裝訂成一冊之『服務建議書』一式十份，自行裝袋密封，且應一次提足，不得要求更換或補換，無論獲選與否，概不退件，所需經費由投標廠商負擔。製作內容如下：

（一）投標廠商工作團隊承辦本契約工作之能力說明：

1. 投標廠商簡介及具有擔任本案委辦工作之能力證明--如最近 5 年內曾完成與本案類似開發經營規劃等，內容包括業主名稱、工程地點、工程金額及設施完工實景照片等。(如有評選得獎作品並請檢附證明文件影本)。

2. 本案整體工作團隊組織及團隊成員簡介；團隊成員如為具有相關之專業知識與經歷者，需提出政府機關或其授權機構核發之專業、專技或特許證書、執照、考試及格證書、合格證書、檢定證明或其他可資證明之文件。

（二）「臺鹽公司台南市安平區古堡段2006地號土地」整體規劃設計構想及方案說明：（請參考本公司安平觀光旗艦概念館規劃）

1. 基地調查與分析。
2. 市場環境調查與分析。
3. 開發可行性分析。
4. 建築設計規劃配置方案（含總體透視、單體建築平立面圖）。
5. 市場STP策略分析。
6. 使用機能、交通動線、使用分區分析。
7. 行銷策略建議。
8. 風險分析與管理策略建議。
9. 投資可行性結論建議。
10. 招商方式與策略建議。
11. 行銷方式與策略建議。
12. 潛在投資廠商建議。
13. 分期開發計畫建議與經費預估。
14. 初步建築規劃與經費預估（旗艦概念館）。
15. 綠色能源及環境保護建議。

（三）服務建議書之內容除前述基本要求項目及評審項目表外，投標廠商可視創意及需要增加。

（四）服務建議書將為契約書之附件，格式須以A4版面(若有圖面說明

需要以較大紙張繪製，請摺疊成A4大小)，並編目錄、頁次，左側裝釘；總頁數以不超過60頁為原則（不含封面、目錄及附件，單面印製1張計1頁；雙面印製1張計2頁）。

(五)服務建議書各項資料文件均應以中文為主，如所附之文件為外文者(含學歷證明文件等)，均須附中文譯本。

(六) 報價表應依下列之規定辦理：

1. 本公司所提供之報價表應附於服務建議書內。
2. 投標廠商應於報價表內填寫服務費用(未稅)。
3. 投標廠商填寫報價表，字跡須明晰，並應蓋投標廠商及負責人印章，如有塗改，塗改處需加蓋負責人印章，報價表內不得附帶任何條件。
4. 投標文件內之所有報價，一經投標不得以估價錯誤或任何理由為藉口，要求更正或提高標價。

二十三、評選辦法：

(一)廠商投標文件經審查合於招標文件規定者，得參與本評選，並於評選當日就其服務建議書內容提出簡報。

(二)本採購案採用『最有利標評選辦法』評選優勝廠商。

(三)本採購案價格納入評比，以序位法決定優勝廠商。即評選委員對各廠商之評選項目分別評分後加總，並依加總分數高低轉換為序位，再彙整合計各廠商之序位，評定優勝序位。

(四)評選表內總評分70分為合格分數，總評分不合格者，不得作為決標對象。

(五)序位第一之廠商有二家以上，以標價低者優先議價。

(六)評選項目標準及權重：

1. 服務建議書之完整性、可行性與對服務事項之瞭解程度。(50%)
   (1) 調查分析並擬定開發基地之發展特性與評估區域社會、經濟條件。
   (2) 掌握市場發展條件與趨勢，擬定具體可行之產品開發內容，整體(或分區)發展出最新、最具創意之實質開發內容配置規劃構想。
   (3) 本案開發經營方式分析、市調作業規劃、開發之財務與效益評估及開發方案評估建議。
2. 整體計畫執行方法之合理性、研究步驟及計畫內容合宜性（15%）。
3. 團隊相關工作經驗與實績及其他可提供資源、附加價值或支援能力（10%）。
4. 報價之合理性。（5%）

5. 其他(含創意、簡報、答詢等)(20%)。

6. 投標廠商所提服務建議書均不符合本公司需求或本公司因故停辦本案時，本公司得取消此次評選，所有投標廠商不得提出異議或要求任何賠償或補償。

(七)參與評選須知：

1、評選日期地點同本須知第九條及第十條之時間地點。

2、本案之評選項目標準及權重如本條第六項所述。

(八)投標廠商簡報：

1、本公司於簡報會場提供下列之設備或器具，供廠商使用：110V電源、電源延長線、投影布幕、單槍投影機、麥克風。

2、參加評選投標廠商應派人員出席簡報，簡報之先後次序於資格文件審查後，由廠商在會場抽籤決定之，未能及時出席之廠商，本公司得代為抽籤。

3、投標廠商於簡報時，其參加簡報人數應不得超過5人，其他廠商應先行退場。

4、投標廠商未能及時辦理簡報者，得予允許順延，但順延至最後簡報，廠商仍未能辦理簡報者，視同該廠商放棄簡報。

5、評選委員於簡報時得就參加評選投標廠商所提與評選項目有關之書面資料及簡報有關內容提出詢問，參加評選廠商列席人員僅得就該詢問事項發言。

6、投標廠商簡報時間以15分鐘為限，答詢時間以5分鐘為原則，簡報計時於倒數3分鐘時，按鈴1聲；時間到時按鈴2聲，廠商應立即停止簡報。

二十四、訂約：

(一)得標廠商應於決標日起5個日曆天內至本公司辦理證件核對手續，並於10日曆天內至本公司辦理訂約手續，契約書五份(包括正本二份副本三份)，由得標商負責裝訂，所需費用納入投標標價內。未依上述規定辦理時，除有正當理由經本公司同意外，視同棄權，本公司得逕行宣佈廢標，得標廠商不得異議。

(二)得標廠商所提之『服務建議書』，應做為與本公司所簽訂契約之附件，其效力與契約相同。

二十五、本案採購，得標廠商不得將契約轉包，若違反規定時，本公司得解除契約、終止契約，並得要求損害賠償。

二十六、投標廠商之標價條件：詳如所附契約書規範。

二十七、投標廠商標價幣別：新台幣。

二十八、採購標的涉及智慧財產權者，本公司取得全部權利。

二十九、廠商有下列情形之一者，不得參加投標、做為決標對象或分包廠商或協助投標廠商：

(一)提供規劃、設計服務之廠商，於依該規劃、設計結果辦理之採購。

(二)代擬招標文件之廠商，於依該招標文件辦理之採購。

(三)提供審標服務之廠商，於該服務有關之採購。

(四)因履行本公司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。

(五)提供專案管理服務之廠商，於該服務有關之採購。

三十、 全份招標文件包括：

(一) 招標公告。

(二) 投標須知。

(三) 契約書。

(四) 標價清單。

(五) 評選須知

(六) 廠商委任授權書。

三十一、投標廠商應依規定準備『服務建議書』十份，含投標標價清單(不得使用鉛筆)，自行裝袋密封、連同資格證明文件(專職之技師證書、執業證書、營利事業登記證明文件、公司登記證明文件、營業稅繳稅證明、廠商委任授權書、押標金等密封裝入「證件封」)，再以大封套合併裝封；所有內外封套均須書明投標廠商名稱、地址及採購案號或招標標的：(請註明：臺鹽公司台南市安平區古堡段 2006 地號土地可行性評估採購案)。

三十二、投標文件須於 103 年 4 月 18 日下午 17 時前，以郵遞或專人送達至：臺鹽實業股份有限公司行政處採購組收（地址：台南市健康路一段 297 號），洽詢電話：行政處採購組謝小姐 06-2160688 分機 119。

三十三、其他須知：

投標廠商應於評選簡報時提供整體規劃設計之模型（1/200~1/500 比例尺），和 A1 展板（1~3 張），製作費用以不超過 20 萬元為宜，評選序位 2~5 名廠商之設計模型，本公司具優先購買議價權。

三十四、本須知未載明之事項，依臺鹽公司採購相關規定辦法。

臺南市政府都市發展局

都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

核發日期：中華民國102年10月23日
核發字號：102南市都管07735號

申請人：麗業不動產估價師事務所

主　旨：

一、本證明書係依據都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考使用，詳細情形仍應以地政機關依都市計畫樁測量分割為準。

二、本證明書查列之都市計畫分區(或公共設施用地)及整體開發方式、基準建蔽率、基準容積率之規定，均依都市計畫說明書規定載列，詳細情形或其它相關規定仍應以說明書為準。

三、本證明書有效期間為八個月，惟前述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準，不再另行通知。

區	地段	小段	地號暨土地使用分區(或公共設施用地)名稱	現行都市計畫名稱及發布實施日期	都市計畫說明書中之特殊土地使用管制規定		
					有關整體開發之規定	基準建蔽率(%)	基準容積率(%)
安平	古堡		2006地號屬「特文二」特定文化專用區。 以下空白	101/03/30變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案	「特文二」屬應以區段徵收方式開發。	-	-

申請日期:102/10/23　案件編號: 10238009070-0　收件區:南市都管

臺鹽公司台南市安平區古堡段2006地號土地
公開徵求開發可行性評估
標價清單

本清單應依下列規定填寫：

一、由投標廠商填寫後投標。

二、本清單所標示之服務費，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。

三、標價條件：依招標文件之規定。

四、投標廠商名稱（請簽章）：

負責人（請簽章）：

投標廠商地址：

連絡電話：

標的名稱：全區整體規劃設計可行性評估服務費

新台幣:_____（不含營業稅）。

附註：

1. 以上服務費之報價請以不含營業稅之服務費報價。
2. 以上服務費之報價請以通用數字楷書大寫，如：零、點、壹、貳、參、等等書寫，如有塗改，應加蓋負責人印章，否則無效。
3. 所報之服務費，若有不符者，則以其中較低者為準。

中　華　民　國　　年　　月　　日

廠商委任授權書

請參考投標須知第十八條相關規定

_____公司(委任人)為「臺鹽公司台南市安平區古堡段2006地號土地公開徵求開發可行性評估」採購案(採購案號：_____)投、開標，委任_____ 君(受任人)為本公司之全權代理人，代表本次投、開標及比減、議減價格等所有事宜，其簽名或圖記式樣如下：

此致

臺鹽實業股份有限公司

委任人公司及負責人印鑑	受任人簽名或使用圖記

中 華 民 國　　年　　月　　日

註：參加開標之投標廠商代表人(受任人)，應攜帶相關身分證明以備驗證。

委託技術服務可行性評估契約書

臺鹽實業股份有限公司　　（以下簡稱甲方）

立約人

（以下簡稱乙方）

茲甲方委託乙方進行標的物之全區整體開發規劃設計，雙方同意共同遵守，其條款如下：

第一條　規劃標的

台南市安平區古堡段 2006 地號等 1 筆土地，面積計 22,789.32 平方公尺(6,893.7 坪)，建蔽率 60%、容積率 240%，使用分區為第二種特定文化專用區。(詳附件一基地位置圖)

第二條　契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

（一）招標文件及其變更或補充。

（二）投標文件及其變更或補充。

（三）決標文件及其變更或補充。

（四）契約本文、附件及其變更或補充。

（五）依契約所提出之履約文件或資料。

二、契約所含各種文件內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

（一）契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。

（二）招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。

（三）文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

（四）決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

三、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。如有爭議，依甲方有關規定之規定處理。

四、契約文字以中文為準。

契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所為之。

五、契約所使用之度量衡單位，以公制為原則。

六、除另有規定外，契約自甲方決標之日起生效，並以甲方簽約之日為簽約日。

七、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。

八、前項無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的更正之。

九、契約正本二份，甲方及乙方各執一份，副本三份，由甲方相關單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

第三條　履約標的

一、乙方應給付之標的：「台南市安平區古堡段 2006 地號等 1 筆土地，面積計 22,789.32 平方公尺，詳見附件一基地位置圖)」土地整體規劃設計之專業與技術服務及工作成果（以下簡稱本案）。

二、乙方應辦理事項：

（一）可行性評估（請參考本公司安平觀光旗艦概念館規劃）

1. 基地調查與分析：含基地條件、區位環境、交通概況。
2. 市場環境調查與分析：含區域環境與區域經濟狀況調查推估、鄰里、規劃營運模式之市場調查分析。
3. 開發可行性分析：含法律、工程技術（含時程及費用估算）、市場、財務（含效益評估及分析方法）。
4. 建築設計規劃配置方案（含總體透視、單體建築平立面圖）。
5. 市場 STP 策略分析（S：市場區隔、T：目標界定、P：市場定位）。
6. 使用機能、交通動線、使用分區分析。
7. 行銷策略建議。
8. 風險分析與管理策略建議。
9. 投資可行性結論建議。

（二）招商與行銷作業

1. 招商方式與策略建議。
2. 行銷方式與策略建議。
3. 潛在投資廠商建議。

（三）開發計畫與經費

1. 分期開發計畫建議與經費預估。
2. 初步建築規劃與經費預估（旗艦概念館）。
3. 綠色能源及環境保護建議。

三、為期能順利完成前述各項工作，乙方應依實際需要或甲方要求增加相關工作內容，且不得要求另行給付服務費。契約執行期間，若甲方為本案之需舉辦或參與相關會議，如需辦理本案之簡報說明，乙方應配合辦理或出席，並應印製相關之書面資料提送與會人士參考。

四、乙方應照有關法令及公認之學理辦理本契約規定之工作。

五、乙方應以專業之技術，謹慎與勤勉之態度完全投入本案之工作，並指

派各類合格之工作人員辦理本條約第三項所規定之工作。

六、工作成果：

(一)乙方完成本項全部工作，應完成全區整體開發規劃報告書(下稱報告書)。報告書經甲方審議定案後，應編提全區整體開發規劃報告書定稿本。

(二)工作成果之報告書定稿本10本。

(三)工作成果之電腦檔(CD光碟2份，含Microsoft office檔案)。

(四)工作成果報告書均以A4格式(較大紙張摺疊成A4大小)，中文橫式，由左至右編撰，黑白印刷，但必要之圖片應以彩色印刷，設計圖標示尺寸以公分為單位。

第四條　契約價金之給付

一、契約價金結算方式採總包價給付。

二、契約價金總額計新台幣_____元整（內含營業稅_____元整)。

第五條　契約價金之調整

一、契約價金採總價給付者，未列入標價清單之項目或數量，其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。

二、契約價金，除另有規定外，含乙方及其人員依中華民國法令應繳納之稅捐、規費及強制性保險之保險費。

第六條　契約價金之給付條件

一、乙方於完成工作成果，並提送報告書業經甲方審查通過後，始得向甲方請領支付契約價金。

二、因可歸責於乙方之事由，致甲方通知暫停服務工作期間，不另支付任何費用。

三、契約價金總額，除另有規定外，為完成契約所需全部材料、人工、機具、設備及履約所必須之費用。

四、乙方請領契約價金時應提出統一發票，無統一發票者應提出收據。

第七條　稅捐

以新臺幣報價之項目，除招標文件另有規定外，應含營業稅。由自然人投標者，不含營業稅。但依廠商之性質不含營業稅者，仍須包括其必要之稅捐。得標標價含營業稅，履約時免繳營業稅者，應自契約價

金中扣除。

第 八 條　履約期限

一、履約期限

乙方應自契約簽訂日起30日曆天內完成本契約約定之全部工作。

二、期日之計算：履約期限採日曆天計算，星期例假日、國定假日或其他休息日均計入。

三、契約如需辦理變更，其履約標的項目或數量有增減時，履約期限得由雙方視實際需要議定增減之。

四、履約期限延期：

(一)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，檢具事證，儘速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。

1. 發生契約規定不可抗力之事故。
2. 因天候影響無法施工。
3. 甲方要求全部或部分暫停履約。
4. 因辦理契約變更或增加履約標的數量或項目。
5. 甲方應辦事項未及時辦妥。
6. 由甲方自辦或甲方之其他廠商因承包契約相關履約標的之延誤而影響契約進度者。
7. 其他非可歸責於乙方之情形，經甲方認定者。

(二)前款事故之發生，致契約全部或部分必須停止履約時，乙方應於停止履約原因消滅後立即恢復履約。其停止履約及恢復履約，乙方應儘速向甲方提出書面報告。

第 九 條　履約管理

一、契約所需履約標的材料、機具、設備、工作場地設備等，除契約另有規定外，概由乙方自備。

二、乙方及乙方人員履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏，本項不因契約解除、終止或屆滿而失其效力。

三、甲方於乙方履約中，若可預見其履約瑕疵，或其有其他違反契約之情事者，得通知乙方限期改善。

四、乙方不於前項期限內，依照改善或履行者，甲方得採行下列措施：

(一)使第三人改善或繼續其工作，其危險及費用，均由乙方負擔。

(二)終止或解除契約，並得請求損害賠償。

(三)通知乙方暫停履約。

五、乙方履約人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求更換，乙方不得拒絕。

六、乙方應負責辦理執行本契約相關人員之保險，如因意外、疾病、醫療等事故之善後，概由乙方自行處理，與甲方無涉。

第 十 條　遲延履約

一、逾期違約金，以日為單位，乙方如未依照契約規定期限履約，應按逾期日數，每日依契約價金總額1‰計算逾期違約金。

二、逾期違約金之支付，甲方得自應付價金中扣抵；其有不足者，得通知乙方繳納。

四、逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，以契約價金總額之 20%為上限。

五、甲方及乙方因下列天災或事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由，致未能依時履約者，得展延履約期限；不能履約者，得免除契約責任：

(一)戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。

(二)山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。

(三)墜機、沉船、交通中斷或道路、港口冰封。

(四)罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。

(五)毒氣、瘟疫、火災或爆炸。

(六)履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。

(七)履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。

(八)水、能源或原料中斷或管制供應。

(九)核子反應、核子輻射或放射性污染。

(十)非因乙方不法行為所致之政府或甲方依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。

(十一)政府法令之新增或變更。

(十二)我國或外國政府之行為。

(十三)其他經甲方認定確屬不可抗力者。

六、前項不可抗力或不可歸責事由發生或結束後，其屬可繼續履約之情形者，應繼續履約，並採行必要措施以降低其所造成之不利影響或損害。

七、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給付，而仍不免發生損害者，不在此限。

八、乙方未遵守法令致生履約事故者，由乙方負責。因而遲延履約者，不得據以免責。

第十一條　權利及責任

一、乙方履約，其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、乙方因履行契約所完成之著作，其著作財產權之全部於著作完成之同時讓與甲方，乙方放棄行使著作人格權。乙方保證對其人員因履行契約所完成之著作，與其人員約定以乙方為著作人，享有著作財產權及著作人格權。

四、乙方執行本計畫所使用之資料應以合法方式取得，如涉及著作權糾紛或訴訟時，概由乙方負責。

五、除另有規定外，乙方如在契約使用專利品，或專利性履約方法，或涉及著作權時，其有關之專利及著作權益，概由乙方依照有關法令規定處理，其費用亦由乙方負擔。

六、乙方履約有瑕疵時，應於接獲甲方通知後自費予以修正或重做。但以該通知不逾履約結果驗收後一年內者為限。其屬部分驗收者，亦同。

第十二條　契約變更及轉讓

一、甲方於必要時得於契約價金之範圍內通知乙方變更契約(含新增項目)，乙方於接獲通知後應向甲方提出契約標的、價金、履約期限、付款期程或其他契約內容須變更之相關文件。

二、乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約，除甲方另有請求者外，乙方不得因前項之通知而遲延其履約期限。

三、契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

第十三條　契約終止解除及暫停執行

一、乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約之部分或全部，且不補償乙方因此所生之損失：

(一)違反不得轉包之規定者。

(二)因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。

(三)偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。

(四)無正當理由而不履行契約者。

(五)審查、查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。

(六)有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

(七)乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知之次日起10日內或書面通知所載較長期限內，仍未改善者。

(八)違反法令或契約規定之其他情形。

二、契約經依第一項規定或因可歸責於乙方之事由致終止或解除者，甲方得依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成被終止或解除之契約；其所增加之費用及損失，由乙方負擔。無洽其他廠商完成之必要者，得扣減或追償契約價金。甲方有損失者亦同。

三、乙方未依契約規定履約者，甲方得隨時通知乙方部分或全部暫停執行，至情況改正後方准恢復履約。乙方不得就暫停執行請求延長履約期限或增加契約價金。

四、本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅。契約解除時，溯及契約生效日消滅。雙方並互負相關之保密義務。

第十四條　爭議處理

一、甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

(一)依契約或雙方合意之其他方式處理。

(二)提起民事訴訟，以台灣台南地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約以中華民國法律為準據法。

第十五條　其他

一、乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之甲方之人員。

二、甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。

三、本契約未載明之事項，悉依中華民國法令規定。

立契約書人：

甲　　方：臺鹽實業股份有限公司

負 責 人：洪璽曜

統一編號：89397503

住　　址：台南市健康路一段297號

電　　話：06-2160688

乙　　方：

負 責 人：

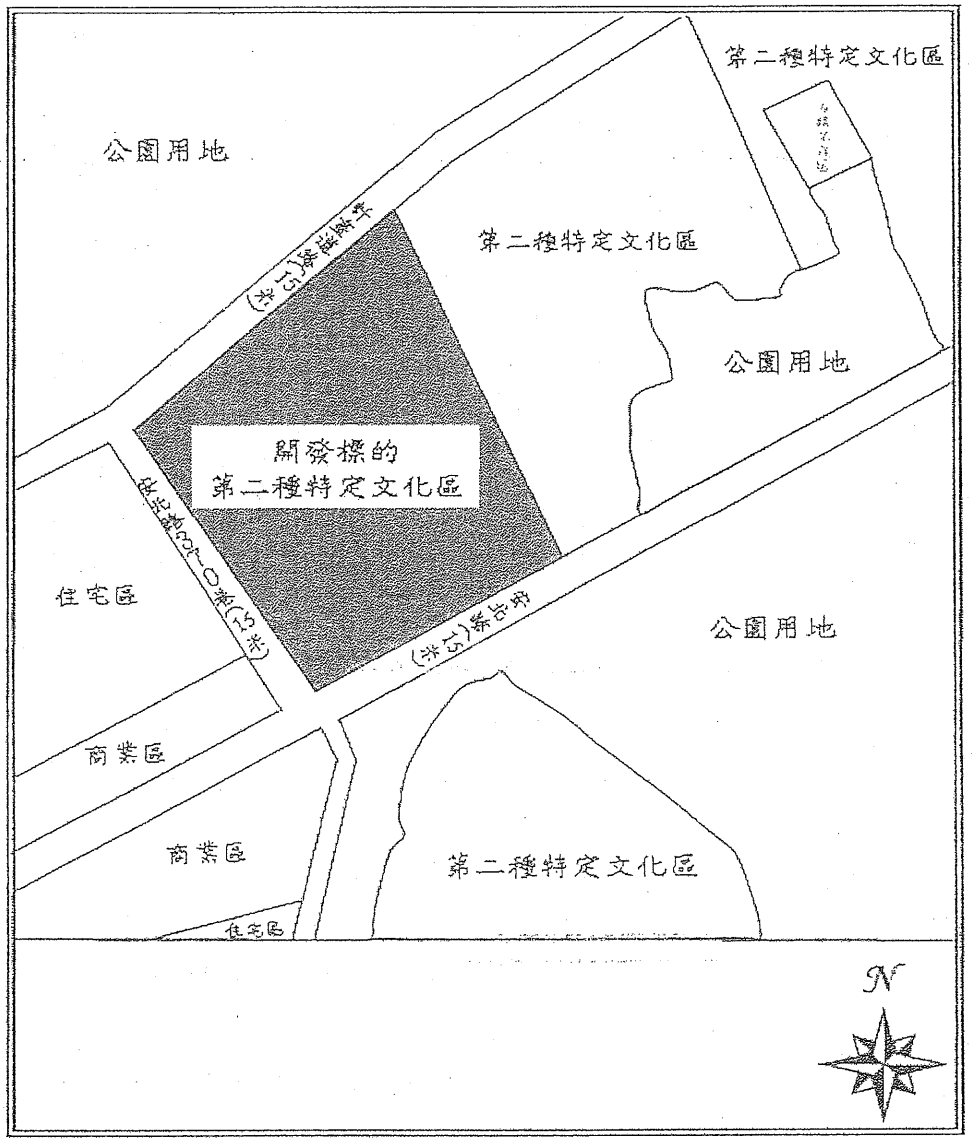
統一編號：

住　　址：

電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件一基地位置圖



備註：

本基地之都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以民國 101 年 3 月公告實施之「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)」相關資料為準。

臺鹽公司台南市安平區古堡段2006地號土地
公開徵求開發可行性評估
評選須知

壹、宗旨

為有效活化本公司台南市安平區土地，公開徵求國內具實務經驗之廠商進行可行性評估，俾利評估投資開發之效益。

貳、本案概述

一、標案名稱：「臺鹽公司台南市安平區古堡段2006地號土地委託技術服務可行性評估」甄選須知。

二、基地位置：台南市安平區古堡段2006地號等1筆土地，面積計22,789.32平方公尺，使用分區為「特文二」。

三、投標廠商須依本公司所提供之土地資料進行整體規劃設計可行性評估。

叁、資格審查：由本公司組成之資格審查小組審查。

一、依投標須知第18及22條規定資格證件及服務建議書資格審查不合格者，不予評選。

二、投標廠商得於本公司進行資格證明文件審查時派員(不得超過3人)列席觀看審查作業過程，本公司不另行通知。惟列席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，會場維持秩序人員將勒令其退出會場。

肆、服務建議書評選：

一、廠商投標文件經審查合於招標文規定者，得參與本案評選，並於評選當日就其『服務建議書』內容提出簡報。

二、本採購採用『最有利標評選辦法』評選優勝廠商。

三、本採購案價格納入評比，以序位法決定優勝廠商。即評選委員對各廠商之評選項目分別評分後加總，並依加總分數高低轉換為序位，再彙整合計各廠商之序位，評定優勝序位。

四、評選表內總評分70分為合格分數，總評分須過半數委員及格，否則不得作為決標對象。

五、序位第一之廠商有二家以上，則以配分最高之評選項目之得分較高者為優選廠商。

六、本公司於簡報會場提供下列之設備或器具，供廠商使用：110V電源、電源延長線、投影布幕、單槍投影機、麥克風。

七、參加評選投標廠商應派人員出席簡報，簡報之先後次序於資格文件審查後，由廠商在會場抽籤決定之，未能及時出席之廠商，本公司得代為抽籤。

八、投標廠商於簡報時，參加簡報人數不得超過5人，其他廠商應先行退場。

九、投標廠商未能及時辦理簡報者，得予允許順延，但順延至最後簡報，廠商仍未能辦理簡報者，視同該廠商放棄簡報。

十、評選委員於簡報時，得就參加評選投標廠商所提與評選項目有關之書面資料及簡報有關內容提出詢問，參加評選廠商列席人員僅得就該詢問事項發言。

十一、投標廠商簡報時間以 15 分鐘為限，答詢時間以 5 分鐘為原則，簡報計時於倒數 3 分鐘時，按鈴 1 聲；時間到時按鈴 2 聲，廠商應立即停止簡報。

十二、由招標單位召集組成評選委員會，將各投標廠商所提『服務建議書』按本須知之評選項目、評選標準及配分（詳如附件之評選評分表所示）進行評分，決標公告將公佈最有利標及總評分結果。

十三、投標廠商於評選會議時，請由本案負責人或經理以上之專任工作人員出席簡報，所有參與人員請攜帶身分證件及授權書備查。

十四、評選委員針對投標廠商提供之『服務建議書』提出質詢，投標廠商須據實以告，不得為不實之陳述，否則該項目以零分計算。

十五、廠商不得於簡報當場提出補充資料。

十六、凡被聘請為評選委員者，不得為投標者之工作成員或顧問，亦不得參加投標。

十七、排名最優者，如有半數(含)以上評選委員所給數分低於 70 分時，將現同本標案廢標，而不予決標。

十八、評審項目之任何一項，如全部評選委員所給該項分數皆為零分者，該投標廠商為不合格廠商，不得列為決標對象。

十九、評選結果通知及後續作業另依本案投標須知辦理。

伍、評選項目及評分標準：

評選委員就「服務建議書」內容評選出第一名者取得優先議價權，評審項目及評審標準如後列項：

一、服務建議書之完整性、可行性與對服務事項之瞭解程度（50%）。

（一）調查分析並擬定開發基地之發展特性與評估區域社會、經濟條件。

（二）掌握市場發展條件與趨勢，擬定具體可行之產品開發內容，整體(或分區)發展出最新、最具創意之實質開發內容配置規劃構想。

（三）本案開發經營方式分析、市調作業規劃、開發之財務與效益評估及開發方案評估建議。

二、整體計畫執行方法之合理性、研究步驟及計畫內容合宜性（15%）。

三、團隊相關工作經驗與實績及其他可提供資源、附加價值或支援能力（10%）。

四、報價之合理性（5%）。

五、其他(含創意、簡報、答詢等)（20%）。

附表

「臺鹽公司安平土地可行性評估服務建議書」評選委員評分表

日期：　　年　　月　　日

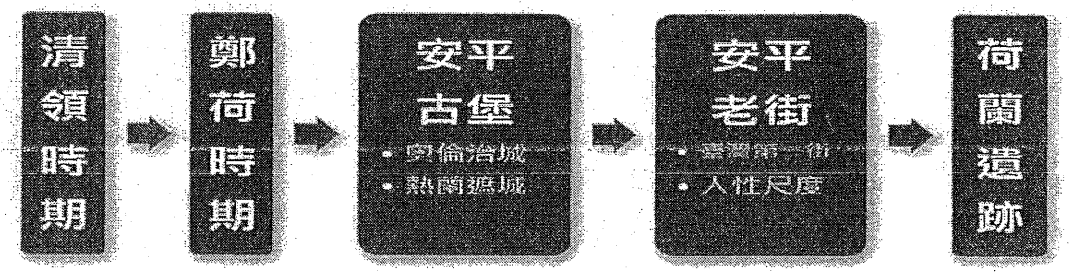
評選項目	評選子項	配分	廠商 1	廠商 2	廠商 3	廠商 4	廠商 5
1. 服務建議書之完整性、可行性與對服務事項之瞭解程度	1. 調查分析並擬定開發基地之發展特性與評估區域社會、經濟條件。15%	50					
	2. 掌握市場發展條件與趨勢，擬定具體可行之產品開發內容，整體(或分區)發展出最新、最具創意之實質開發內容配置規劃構想。20%						
	3. 本案開發經營方式分析、市調作業規劃、開發之財務與效益評估及開發方案評估建議。15%						
2. 整體計畫執行方法之合理性、研究步驟及計畫內容合宜性	1. 對委辦工作之理念及構想是否適切 5%	15					
	2. 研究步驟與方式是否合宜 5%						
	3. 所擬工作計畫進度及內容是否實際 5%						
3. 團隊相關工作經驗與實績及其他可提供資源、附加價值或支援能力	1. 參加研究人員學經歷 3%	10					
	2. 顧問群之專業組成是否完整 3%						
	3. 承辦類似研究工作經驗及業績 4%						
4. 報價合理性		5					
5. 其他(含創意、簡報、答詢等)		20					
得分合計		100 分					
序位							

1. 評分方式：係由各評選委員依據前述標準給予各項目評分後加總，再依得分高低排定序位，最優者評定為”1”，次優者評定為”2”，再次優者評定為”3”，再次次優者評定為”4”，非屬前述廠商或總分低於 70 分者（不及格）均評定為”5”。
2. 各投標廠商經各評選委員評定後之序位，予以加總，總序位最低者為第一名。評選後序位第一之廠商有二家以上者，則以配分最高之評選項目之得分較高者為優選廠商。

評選委員簽名：＿＿＿＿＿＿＿＿

三、安平觀光旗艦概念館規劃

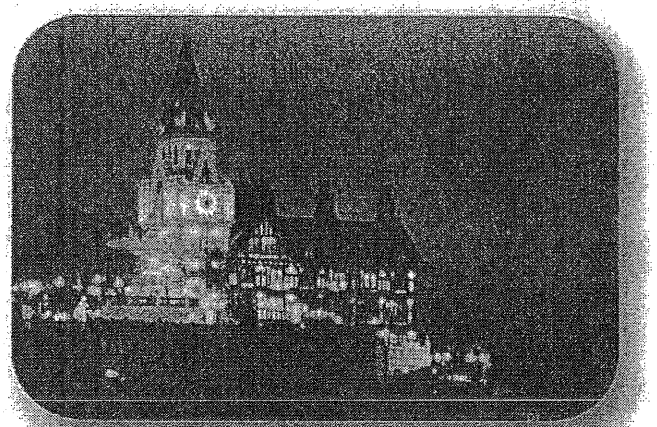
~旗艦概念館特色與概念

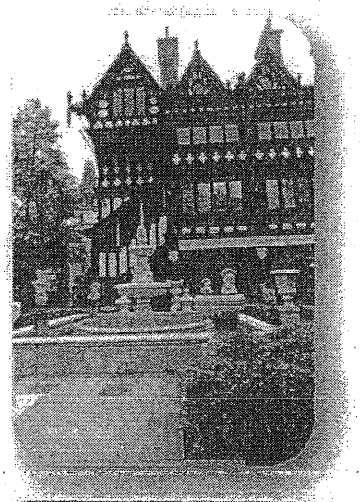


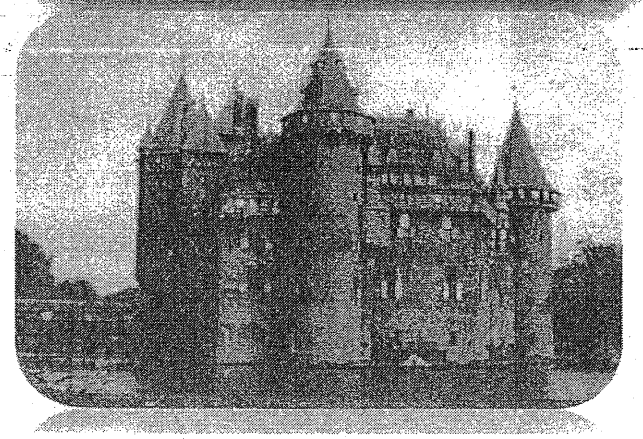
- 安平商圈新地標
- 5化概念~學術化、教育化、科學化、藝術化、生活化
- 特色
  - 荷蘭~建築+服飾
  - 安平人文~安平追想曲~金小姐故事
  - 平埔族~紅藜文化

旗艦概念館造景外觀~概念意象

- 展館-300坪，2~3樓建築，歐式莊園建築



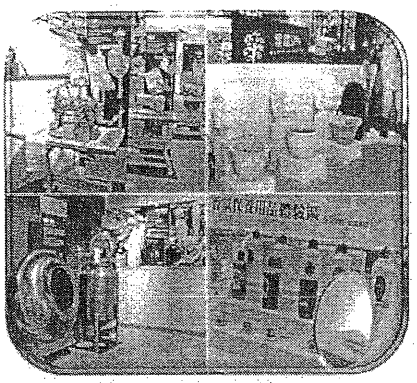




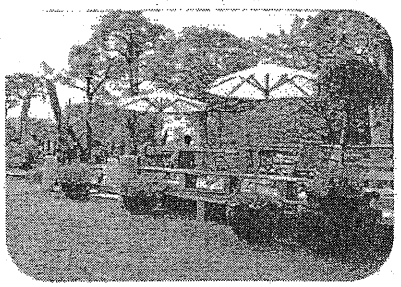
三、安平觀光旗艦概念館規劃
~旗艦概念館特色與概念

架構

- 產業導覽區：
  - 集合公司化妝&清潔品、保健食品&休閒食品與文創等產業。
  - 利用圖片與影片等多媒體進行互動式導覽
  - 透過導覽解說~食品、化妝品安全衛生標準的製造流程與品質管控，傳達台鹽安心、安全承諾。
- 體驗行銷型販售區
  - 免費試用的開架販售方式
- 休憩及美食餐飲區：在地美食+養生餐飲
- DIY互動區
  - 提供體驗及自行製作之活動



~產業導覽區

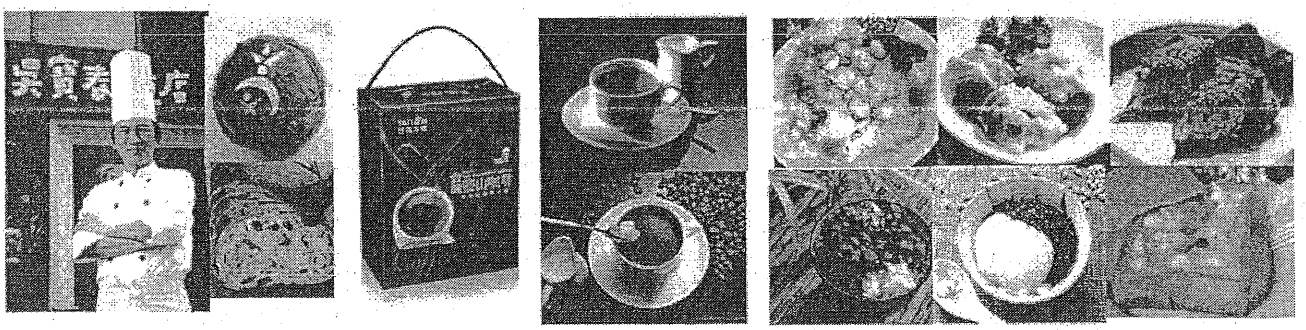


~庭園露天咖啡座

提供消費者健康活力體驗及認知，結合健康養生與觀光休閒。

三、安平觀光旗艦概念館規劃
~經營區塊+產品規劃-1

- 1樓休憩區/美食餐飲區
  - 烘培坊~例如：吳寶春麵包
  - 餐飲：台鹽鹽山咖啡+台南小吃+養生餐飲



三、安平觀光旗艦概念館規劃

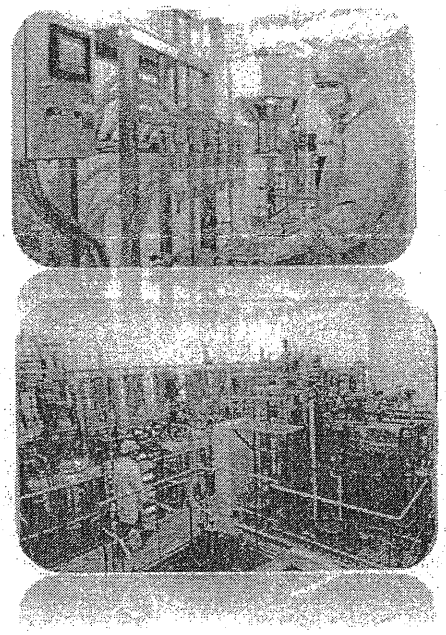
~經營區塊+產品規劃-2

- 2樓/3樓-販售區 ~以體驗行銷為主概念
  - 台鹽生技產品
  - 嚴選國內優良商品
  - 在地伴手禮

三、安平觀光旗艦概念館規劃

~經營區塊+產品規劃-3

- 瀏覽區-化妝保養品/保健食品/鹽雕文創
- 多媒體互動式導覽

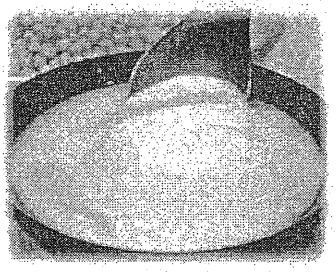


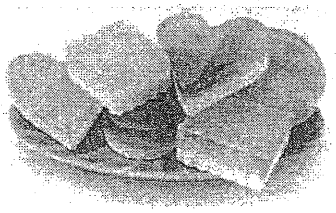
三、安平觀光旗艦概念館規劃

~經營區塊+產品規劃-4

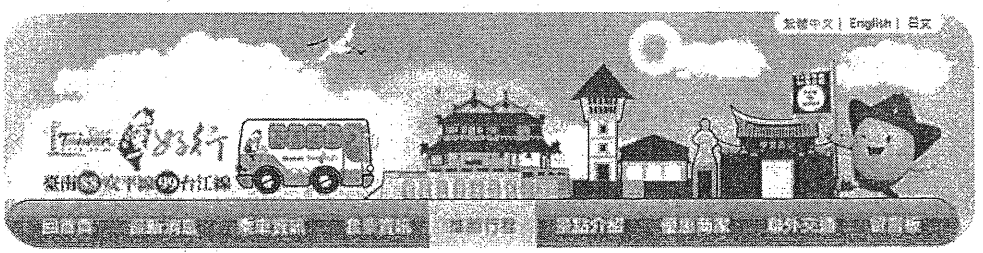
- DIY互動區~ＤＩＹ體驗活動

品類	品　　項
商品製作	諸鹽罐
	彩繪鑰匙圈~安平劍獅
	彩繪公仔~安平劍獅
吃的	鹽滷手工豆花
	創意冰淇淋/巧克力(啥餅)
	原住民點心-合馬拉(紅藜麻糬)
保養品製作	香氛沐浴球
	精油護唇膏
	纖體乳液
	護手霜
	手工精油皂
	精華液





三、安平觀光旗艦概念館規劃

~運用與結合外部及政策資源

- 國家重點發展計畫
  - 安平港歷史風貌園區
- 配合在地觀光發展
  - 台南88安平線專網活動
  - 年度行銷主題活動
- 安平商港自由貿易港區
- 國際飯店進駐