檔　　號:
保存年限:

法益

財政部國有財產署 函

地址：100209臺北市中正區愛國西路2號
聯絡方式：蔡亞汝 02-27718121分機1335

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國113年10月11日
發文字號：台財產署改字第11350004000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（1131003951_1_11151837855.pdf、1131003951_2_11151837855.pdf）

裝

主旨：檢送本署113年10月4日「臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案」招商說明會簡報及問答集，請轉知所屬會員參考。

說明：

一、依本署113年9月24日台財產署改字第11350003730號函續辦。

訂

二、旨述資料另放置於本署網站首頁之最新消息提供下載（標題：國產署原光復南路辦公廳舍改建案【標案名稱：臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案】招商說明會簡報及問答集），請協助轉知會員自行下載參考。

線

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國人壽保險商業同業公會
副本：電子公文交換章 2024/10/14 09:13:10

「臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案」問答集

113年版

招標及評選作業

一、本案是否需繳納押標金？履約保證金有哪些？其繳交、退還時點為何？應繳納之權利金數額？

（一）**押標金繳納金額及期限**：本案需繳納押標金，金額為新臺幣（下同）5,000萬元，於截止投標期限前繳納。（投標須知第30、34點）

（二）本案**履約保證金分為興建保證金及保固保證金**，說明如下：

1. 興建保證金：即本案投標須知第36點規定之履約保證金，金額為1億元，應於合作開發契約簽定前繳納，依合作廠商為財政部國有財產署（下稱國產署）興建政府辦公大樓之工作實際進度達25%、50%、75%及全部完成時，各返還1,750萬元，剩餘3,000萬元則轉為契約約定之保固保證金。（合作開發契約第9.1.1、9.2.1、9.7.2條）
2. 保固保證金：金額為3,000萬元，應於辦理驗收結果符合契約約定之日前提供，於契約約定之保固期1年、5年、15年期滿，經國產署審查確認且無待解決事項後1個月內按保固保證金之10%、20%、70%比例分次發還。（合作開發契約第9.1.2、9.2.2、9.7.3條）

（三）**權利金繳納數額**：投標廠商應自行評估取得本案合作開發權利之對價，及必須負擔之費用全部後，自行填寫於「估價總表」，權利金欄位不得空白、加註其他條件、塗改或填具小於0.23億元之數額。

二、本案辦理招標方式為何？是否允許廠商共同投標？

本案屬巨額財物採購，以公開招標方式辦理招標，不允許廠商共同投標。（投標須知第3、4、18點）

三、本案以何種方式辦理決標？評選評分方式為何？

（一）**採最有利標方式辦理決標**：本案開發後由國產署取得之政府辦公大樓，其建築規劃、設計、財務計畫等，會因廠商不同而有差異性，因此決標方式依政府採購法第52條第1項第3款規定，以合於招標文件規定之最有利標為得標廠商。

（二）**評選評分方式**：本案評選採「序位法」方式辦理，由評選委員就投標廠商所提合作開發計畫內容（包括團隊組織及相關實績、規劃及建築設計、施工及品質計畫、財務計畫等），依評選委員評選評分表各項目進行評分，計算各廠商總分後，由高至低轉換為序位，評選序位第1且經評選委員過半數同意者，為最有利標廠商。其中投標廠商應於財務計畫中載明為興建政府辦公大樓之最小投資金額，以及給付國產署權利金之數額，並列為評選項目之一，不以權利金給付最高者決標。

（三）**評選項目及配分**：包括「團隊組織及相關實績」、「規劃及建築設計」、「施工及品質計畫」、「財務計畫」、「價格組成及其合理性」、「簡報及答詢」6項，前4項配分占總分數之70%，以「規劃及建築設計」最具重要性，占35%；其中第5項「價格組成及其合理性」配分占總分數之25%，包含「為招標機關興建政府辦公大樓部分之工作總金額」20%，及「權利金分數」5%，投標廠商應於合作開發計畫書與評選作業說明附表1估價總表填寫工作總金額及權利金數額後，由評選委員就各項費用組成之合理性進行綜合考量後予以評分。

四、本案不同於一般招標設定地上權案件，就廠商投標資格是否有特別規定（如是否有辦理促參案件經驗、公司資本額規定等）？

本案目前規劃投標廠商資格應為依中華民國法律設立之股份有限公司或依中華民國法律辦妥分公司登記之條約協定國廠商，投標廠商如為營造業，應屬甲等綜合營造業。投標廠商於投標時提供必要分包廠商名單，包括設計規劃及監造建築師、營造廠商，尚無就投標廠商資格規定應有辦理促參案件經驗等。

合作開發範圍（仁愛段基地）

一、仁愛段基地其中一處基地臨大巨蛋，區位條件較優，為何不將該基地釋出提供合作廠商設定地上權開發？

仁愛段基地為國產署辦公大樓原址，考量該署業務屬性與中央及地方政府機關互動頻繁，區位選址宜位於臺北市交通便利地點，且辦公大樓有集中規劃及設置需要，爰維持規劃作為辦公大樓使用。

二、仁愛段基地規劃興建政府辦公大樓，在建築設計及後續保固是否有特別要求？

（一）**興建總樓地板面積**：

1. 仁愛段A、B基地皆規劃興建政府辦公大樓，同時為配合政府積極推動都市危險及老舊建築物重建政策，合作廠商應依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(下稱危老條例）申請最高建築容積獎勵（下稱危老容獎），其中A基地之「容積總樓地板面積」應不低於5,729平方公尺、B基地之「容積總樓地板面積」應不低於2,905平方公尺（即最少取得危老容獎30%）。
2. 若因主管機關審查因素而無法取得最高之建築容積獎勵時，應依合作開發契約第4.3.3.2條規定配合修正合作開發執行計畫書及基本設計內容。依目前法令規定，A基地危老容獎最高可爭取到37.5%、B基地最高可爭取到35.5%。
3. 合作廠商興建完成後提供政府辦公大樓建築物面積，為「容積總樓地板面積」另加計依法檢討所需留設之屋突、機電設備空間、法定停車空間及雨遮等依法辦理建物登記之全部面積。

（二）**取得綠建築及智慧建築標章**：仁愛段A、B基地面積（1,194平方公尺、745平方公尺）分別達500平方公尺以上，依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章、智慧建築分級評估銀級以上標章。

（三）**辦公大樓需求及空間配置**：

1. 合作廠商應興建2棟政府辦公廳舍，並完成基本室內裝修（包含

隔間、平頂、牆面、地坪、櫥櫃、電氣設備、消防設備、獨立空調系統等工程)，供國產署及交通部觀光署（下稱觀光署）使用。室內空間需求已載明於招標文件（需求書）中，若於設計階段國產署有變更需求時，合作廠商應配合辦理。

2. 國產署辦公廳舍主要集中規劃於A基地（含2樓設置職場互助式教保服務中心），觀光署辦公廳舍則規劃於A基地部分樓層空間（3、4樓）及B基地全部樓層。

（四）**容積使用最大化**：本案仁愛段基地現有建築物適用危老條例，合作廠商應依該條例規定申請最高之建築容積獎勵，並依臺北市政府（下稱市府）都市發展局（下稱都發局）審議通過之臺北市危險及老舊建築物重建計畫（下稱危老重建計畫）計畫內容辦理。

（五）**地下連通設計**：

1. 仁愛段基地現況因8公尺道路分隔成A、B兩處基地，為利辦公廳舍建築整體規劃，爰規定於在8公尺道路下方設計地下連通串聯A、B兩處基地之地下室，提高地下停車空間使用效率及減少交通衝擊。

2. 為利工程執行，國產署已取得8公尺道路坐落土地管理機關市府工務局新建工程處同意撥用公文，並洽都發局確認，仁愛段基地非屬都市計畫載明應辦理都市設計審議（下稱都審）地區，且A、B兩處基地面積及總樓地板面積未達「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第7款第6目規定之送審條件，無須辦理都審程序；另該基地於道路下方設計地下連通以串聯兩處基地者，非屬須經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之案件，亦無涉都審程序。

（六）本案合作開發契約有關保固約定如下：

1. 保固期間及項目：

（1）非結構物及樹木由合作廠商保固1年。

（2）結構物由合作廠商保固15年。

（3）建築物之屋頂、陽台、露台及地下層之防水由合作廠商保

固5年。

2. 國產署得於保固期間及期滿前，通知合作廠商派員會同勘查保固事項。保固期滿且無待解決事項後1個月內，國產署應簽發保固期滿通知書予合作廠商，載明合作廠商完成保固責任之日期。

三、仁愛段基地興建辦公大樓之建築結構是否有規定須採鋼骨造（SC）或鋼筋混凝土造（RC）？

仁愛段基地辦公大樓建築結構係以鋼筋混凝土造（RC）進行規劃，其結構工程設計所引用之規範及標準使用原則，應符合需求書第貳章、第四節之結構設計準則。惟合作廠商倘規劃改採更高規格（如鋼骨造【SC】），仍應符合需求書及相關法令規範。

四、仁愛段基地地下連通依需求書（第貳章、第二節、三、【六】）要求，應自地面下深度3公尺至10.5公尺空間範圍施工，是否強制要求僅為地面下空間施工，若否，得否封路施工，應如何配合?

（一）考量仁愛段基地現況8公尺道路分隔成兩處基地，為利辦公廳舍建築整體規劃，爰需於前述道路下方設計地下連通以串聯兩處基地，提高地下停車空間使用效率及減少交通衝擊。

（二）依合作開發契約第6.7.8條約定，合作廠商施工時，不得妨礙交通，因施工需要而暫時影響交通時，須有適當臨時交通路線及公共安全設施。施工如需使用都市道路範圍，應依相關法令（如臺北市工程施工期間交通維持作業辦法）取得許可始得施工，且合作廠商應維持工區周邊路面平整，加強行人動線安全防護措施及導引牌設置，同時視需要於重要路口派員協助疏導交通。爰地下連通國產署無要求工程施作範圍，應由合作廠商依相關法令自行規劃施工方法，至後續施工需要而暫時影響交通時，應依上述契約約定及相關法令規定向主管機關申請辦理。

五、合作廠商為國產署興建政府辦公大樓部分取得相關建造執照、使用執照之時點為何？該政府辦公大樓完成後交付程序為何？

（一）**取得相關建造執照時點**：依合作開發契約第4.3.5條約定，合作廠商為國產署興建政府辦公大樓部分，應於仁愛段基地之危老重建計畫核定後1個月內，提出相關建造執照之申請，並應於提出相關建造執照申請之次日起1年2個月內取得相關建造執照並開工（須經都市設計審議者，應於提出相關建造執照申請之次日起2年2個月內完成）。

（二）**取得使用執照時點**：合作廠商為國產署興建政府辦公大樓部分，應於取得相關建造執照並開工後3年內取得使用執照。（合作開發契約第4.3.7條）

（三）**政府辦公大樓興建完成後交付程序**（合作開發契約第4.3.8條）：

1. 合作廠商為國產署興建政府辦公大樓部分，應於取得使用執照後3個月內辦妥建物所有權第一次登記。
2. 合作廠商應於取得使用執照後7個月內完成政府辦公大樓之室內裝修工程及部分家具設備採購、安裝作業，並應於室內裝修工程完工及完成家具設備安裝後1個月內通知國產署辦理驗收。
3. 經國產署驗收合格後1個月內，完成所有權移轉登記予該署或其指定之第三人並交付。

六、招標文件中合作開發契約約定，合作廠商為國產署興建政府辦公大樓部分，應於取得相關建造執照後3年內取得使用執照，該期程是否有延長可能性？

依合作開發契約第4.3.11條約定，本案如因不可歸責於合作廠商之事由，致無法依合作開發契約第4.3條各項約定之合作開發期程完成工作者，合作廠商得以書面詳述具體理由，檢附相關證明文件，向國產署申請展延，並應依該署所核定之展延期間為之。

七、仁愛段基地何時辦理土地點交?

依合作開發契約第5.3.2條約定,仁愛段基地土地,國產署將另以書面通知合作廠商於指定期日按使用現況交付合作廠商,按該署已於112年12月18日搬遷至愛國西路財政大樓中繼辦公,目前該仁愛段房地已清空,故將於簽訂合作開發契約後儘速辦理土地交付程序。

八、仁愛段基地依危老條例辦理情況為何?

仁愛段基地已完成文化資產價值評估相關作業(A、B基地之地上物建物屋齡皆達50年,業經市府文化局現勘認定不具文化資產價值潛力,且不予列冊追蹤)、建築物結構安全性能評估作業,未來由合作廠商依合作開發契約第4.3.3.2條約定及相關法令續辦危老重建計畫報核等作業。

九、仁愛段基地興建之辦公大樓未來係由國產署及觀光署進駐使用,後續主辦機關是否採單一窗口辦理?

除仁愛段A基地第2樓層需配合政府政策設置托育及教保服務空間外,其餘空間樓層原則規劃作為政府辦公廳舍使用,其中國產署部分主要集中規劃於A基地,觀光署部分規劃於A基地第3、4樓層及B基地全部樓層,**由國產署統籌空間規劃事宜**。

十、本案三處基地(包含仁愛段、南港段及中山段基地)是否皆須設置公共藝術?其金額是否有相關規定?

(一)依「文化藝術獎助及促進條例」第15條規定略以,公有建築物及重大公共工程之興辦機關(構)應辦理公共藝術。本案仁愛段基地建造之辦公大樓屬公有建築物,依規定須設置公共藝術,搭配基地之南港段及中山段基地係由合作廠商自行規劃及開發地上權產品,非屬前開條例規定需辦理公共藝術之範疇。

(二)依「文化藝術獎助及促進條例」第15條規定略以,公共藝術辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一;另依「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第6條規定略以,建築物及公共工程造價係指直接工程成本,包括直接工程費、品管費、施工中環境

保護費及工地安全衛生費、材料檢驗費、承包商管理費及利潤、營業稅等。

合作開發範圍（搭配基地）

一、是否考慮將南港段及中山段2處基地標售收取權利金後，再辦理仁愛段基地辦公大樓興建發包作業？

本案經綜整多種開發方式（如編列預算、國有非公用土地設定地上權、民間參與公共建設、都市更新等）可行性後，考量目前政府財政、保有國有土地所有權完整性及推動時程等因素，決議以「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案」(下稱財訓所開發案)模式辦理較具可行性，該模式係由合作廠商於仁愛段基地興建政府辦公大樓，再搭配南港段及中山段基地供合作廠商設定地上權，並興建、開發自有建物。

二、本案搭配之南港段及中山段基地於招標時是否有限制不可作住宅使用？

南港段及中山段基地之土地使用規劃，由合作廠商依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理，自行規劃及開發地上權產品。查南港段基地（編號DRJ區）之土地使用分區為特定商業區（二），依其細部計畫之土地使用分區管制規定已載明比照第三種商業區使用項目辦理，惟**不得供作住宅使用**；中山段基地之土地使用分區為第三種商業區，依前述自治條例第23條規定，**第三種商業區並無不得作住宅使用規定**。

三、本案搭配提供設定地上權之南港段基地為都市更新地區，於本案順利標脫後，南港段基地得否依都市更新條例（下稱都更條例）辦理？

（一）本案開發辦理目的係以興建仁愛段基地政府辦公大樓為優先，以財訓所開發案模式、民間參與公共建設、都市更新、政府自行編列預算興建等四種進行綜合評估，基於開源節流以減少政府公務預算之支出、兼顧國家施政需要及土地開發效益，同時考量行政作業時間、契約執行複雜度等因素，決議以財訓所開發案模式較具可行性。該模式係以搭配提供設定地上權之南港段及中山段基地所收取之權利金，作為興建完成後政府取得辦公廳舍之對價，

屬財物採購，爰依政府採購法辦理。

（二）南港段基地位於市府101年5月15日公告實施「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」之劃定更新地區，並指定為「策略性再開發地區」(編號DRJ區)，惟合作廠商得否依都更條例辦理，事涉都市更新主管機關審認南港段基地是否須依都更條例第46條第4項及第12條第1項規定由政府主導。

（三）經市府111年5月24日府授都新字第1110120045號函釋略以，南港段基地公有土地面積規模及比例雖達「臺北市公辦都市更新實施辦法」第4條第2款規定，**因已列為本案搭配設定地上權標的，應屬都更條例第46條第1項合理利用計畫，又市府量能有限，評估不由該府主導公辦都更**，至後續擬依政府採購法徵得廠商，並以設定地上權方式開發，是否可依都更條例第12條規定辦理，請逕洽改制前內政部營建署釐清。嗣經該署111年6月7日營署更字第1110041875號函釋略以，按都更條例第12條第1項第2款規定，經劃定或變更應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得採同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業；至都市更新公開評選實施者之公告申請與審核程序、異議、申訴程序及審議判斷等規定，都更條例第13條至第20條均有明文規定，並訂有相關配套辦法或規則規範之，**本案依政府採購法徵得廠商查與上開規定不合**。

（四）綜上，本案非依都更條例等相關規定程序辦理公開評選廠商，於本案標脫後，**合作廠商於南港段基地無法依都更條例規定辦理**。

四、南港段及中山段基地是否可先申請建築執照？

依合作開發契約第8.2條約定，國產署應於合作開發契約簽訂後15日內，完成設定地上權契約簽訂。依該契約附件三、設定地上權甲式契約第7條約定，合作廠商於地上權設定登記後，於地上興建地上建物時，應向國產署北區分署申請發給土地使用同意書後，始得依法申請建築執照。

設定地上權

一、本案南港段及中山段基地設定地上權之時點為何？是否須待仁愛段基地辦公大樓興建完成後始能營運或經營？如何界定「營運或經營」？

（一）**設定地上權時點**：本案於合作廠商與國產署簽訂合作開發契約15日內，由國產署北區分署與合作廠商完成設定地上權契約之簽訂，將南港段及中山段基地設定地上權予合作廠商。（合作開發契約第8.2條）

（二）**合作廠商自行興建營運或經營時點**：

1. 依合作開發契約第8.8.1條約定，合作廠商於南港段及中山段基地自行興建之建物及設施，應於合作廠商為國產署興建政府辦公大樓部分經國產署驗收合格且完成所有權移轉登記予該署，及自行興建營運部分興建完成並報國產署備查後，始得開始營運或經營。

2. 至合作廠商於南港段及中山段基地自行興建建物完成前，辦理預先招商、預租或預售使用權，若僅為契約之簽訂，未涉及實際使用建物及設施，或利用建物及設施從事營運或經營行為，無須報經國產署備查；惟合作廠商於建物興建完成前之預先招商、預租或預售使用權，仍應遵守相關法令規定辦理，並妥為防範避免衍生消費糾紛（例如未完成上述約定事項致無法開始營運或經營）。

二、地上權甲式契約附件之貸款申請書與貸款承諾書，是否須於地上權契約甲式契約簽訂時同時提供？因涉及銀行作業時間，可否後補？

（一）地上權甲式契約之「貸款申請書」及「貸款承諾書」2項文件，其使用時機應為地上權契約簽訂、公證完成並辦竣地上權登記後，倘地上權人有以該地上權作為擔保標的申請抵押貸款時，始須附具，非簽訂地上權契約時即須檢附。

（二）倘地上權人有將地上權或地上建物辦理抵押權設定需求，並依契約約定辦理抵押貸款作業時，國產署北區分署當配合所需時程儘

速完成相關作業。

三、南港段及中山段基地地上權得否同意一部（即分戶）讓與？地租計收方式為何？

（一）**地上權得否讓與**：為拓展地上權市場，增加投資誘因，合作廠商為國產署興建政府辦公大樓經完成驗收後，得依設定地上權契約規定，將南港段及中山段基地之地上權全部、地上權連同地上建物全部或地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與第三人；若屬地上建物之一部連同應有之地上權持分辦理轉讓時，合作廠商或其地上物全部受讓人需與國產署北區分署簽訂無償委託管理契約及繳付履約保證金（簽約當期全部地上權年地租總額5倍計算）。

（二）**地租繳付**：南港段及中山段基地之地上權在尚未辦理分戶移轉前，合作廠商應依契約（甲式）約定每月繳納地租；辦理分戶移轉者，自簽訂契約（乙式）之次年起，地租改以6個月為一期繳付。地租依下列約定加總計收，但計收地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

1. 按合作廠商簽訂地上權契約當期土地申報地價2.5%計算年地租後，再以其1/12計算（四捨五入）。申報地價調整時，不隨同調整。
2. 按當期土地申報地價1%計算年地租後，再以其1/12計算（四捨五入）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

四、南港段及中山段基地地上權無償委託管理機制調整說明。

（一）**於一定期間後可申請終止無償委託管理契約之機制**

1. 依合作開發契約第2.4.3條約定，合作廠商為國產署興建辦公廳舍經驗收合格後，得依設定地上權契約約定，辦理地上權及地上建物分戶移轉，並與國產署北區分署簽訂無償委託管理契約，負責地上權存續期間地租之收繳、欠租催繳等事宜。
2. 考量本案係以興建政府辦公廳舍為優先，具政策目的及公共建

設需求，為增加投資誘因，於合作開發契約附件三、設定地上權契約（甲式）第13條第4項約定，在無償委託管理契約存續期間，合作廠商在南港段、中山段基地興建自有房屋全部分戶出售且完成移轉登記之日起算屆滿5年之日起，得申請國產署北區分署同意終止無償委託管理契約，並依該分署通知檢附地上權人清冊及所需文件；經國產署北區分署確認無其他待解決事項後，將以書面同意終止無償委託管理契約，退還賸餘之履約保證金。

（二）一般公開招標設定地上權案件不得援引比照

1. 本案為與民間合作開發案件，辦理模式由國產署提供搭配基地供合作廠商開發利用為誘因，由合作廠商為該署興建辦公廳舍，具政策目的性，與一般公開招標設定地上權案件性質不同，為利招標順遂，須因應市場狀況及招標歷程檢討原設定之招標條件，並非通案作業模式。
2. 國產署辦理各批次招標設定地上權作業，於辦理招標公告時，均已清楚揭示「得標人申請將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人，應與招標機關簽訂無償委託管理契約，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交簽約當期全部地上權年地租總額5倍之履約保證金。」，投標人參與投標時即已評估，經決標並簽訂契約，雙方達成意思合致，當遵循誠信及契約嚴守原則，爰仍應回歸各案簽約當時作業規定，無法比照辦理。

五、本案設定地上權（南港段及中山段基地）甲式、乙式契約之信託約定是否為強制要求？

依合作開發契約之附件三、設定地上權契約（甲式）第28條第1項第2款約定，合作廠商應依合作開發契約第4.2條約定，辦理興建階段之信託，至仁愛段基地政府辦公大樓工作完成驗收後，合作廠商得斟酌實際需要，依合作開發契約之附件三、設定地上權契約（甲式）第14條約定，及附件四、設定地上權契約（乙式）第10條約定，將南港段及中山段基地

之地上權或其所有之地上建物所有權，辦理信託。爰本案僅於仁愛段基地政府辦公大樓興建期間應強制信託，於該基地完成驗收交付後，無強制信託約定，惟合作廠商如需就南港段及中山段基地辦理信託者，須依設定地上權契約約定辦理。

合作開發契約履行

一、仁愛段基地興建期規劃辦理信託，就該信託之資金是否需一次到位？

（一）依合作開發契約第4.2.5條約定，合作廠商與受託機構簽訂之興建階段信託契約之內容，包括國產署應為信託契約之受益人之一，至少享有合作廠商為國產署興建政府辦公大樓，並取得建物所有權之信託利益。

（二）信託財產應包括：合作廠商對本案建物起造權利及其興建中或完工後之建物、合作廠商持有之南港段及中山段基地地上權、合作廠商為完成本案開發所需開發經費（包括合作廠商自籌款項、借貸取得之融資款項）、合作廠商使用收益其自行興建營運部分所得之款項（含預收款）等。

（三）於信託契約簽訂時，合作廠商尚未取得前揭信託財產者，應於信託契約約定於取得信託財產後變更信託契約。

（四）為確保仁愛段基地辦公大樓可順利興建完成，並考量南港段及中山段基地地上權權利金部分係作為引進民間資金興建國產署辦公大樓之對價，爰仁愛段基地興建階段之信託財產，參採財訓所開發案模式之信託契約約定，將**興建資金一次全數匯存信託專戶**；至信託財產包含合作廠商自建之南港段及中山段基地部分，合作廠商基於信託目的、契約主體及信託事務之管理內容不同，得將信託契約分為代建、自建2部分分別簽訂信託契約，以明確劃分各該契約當事人相關權責義務。

二、仁愛段基地信託是否亦為起造人信託？

依合作開發契約第4.2.3條約定，合作廠商應依該契約第4.2.1條約定提送受託機構資料、信託契約草案，並經國產署同意後1個月內，完成信託契約之簽訂。為保障三方（契約當事人及受託人）權益，本案合作廠商須提送符合起造人信託之信託契約草案，經國產署同意後，完成興建階段信託契約簽訂。

三、得標廠商與國產署就合作開發契約之內容，有無議約之機會？

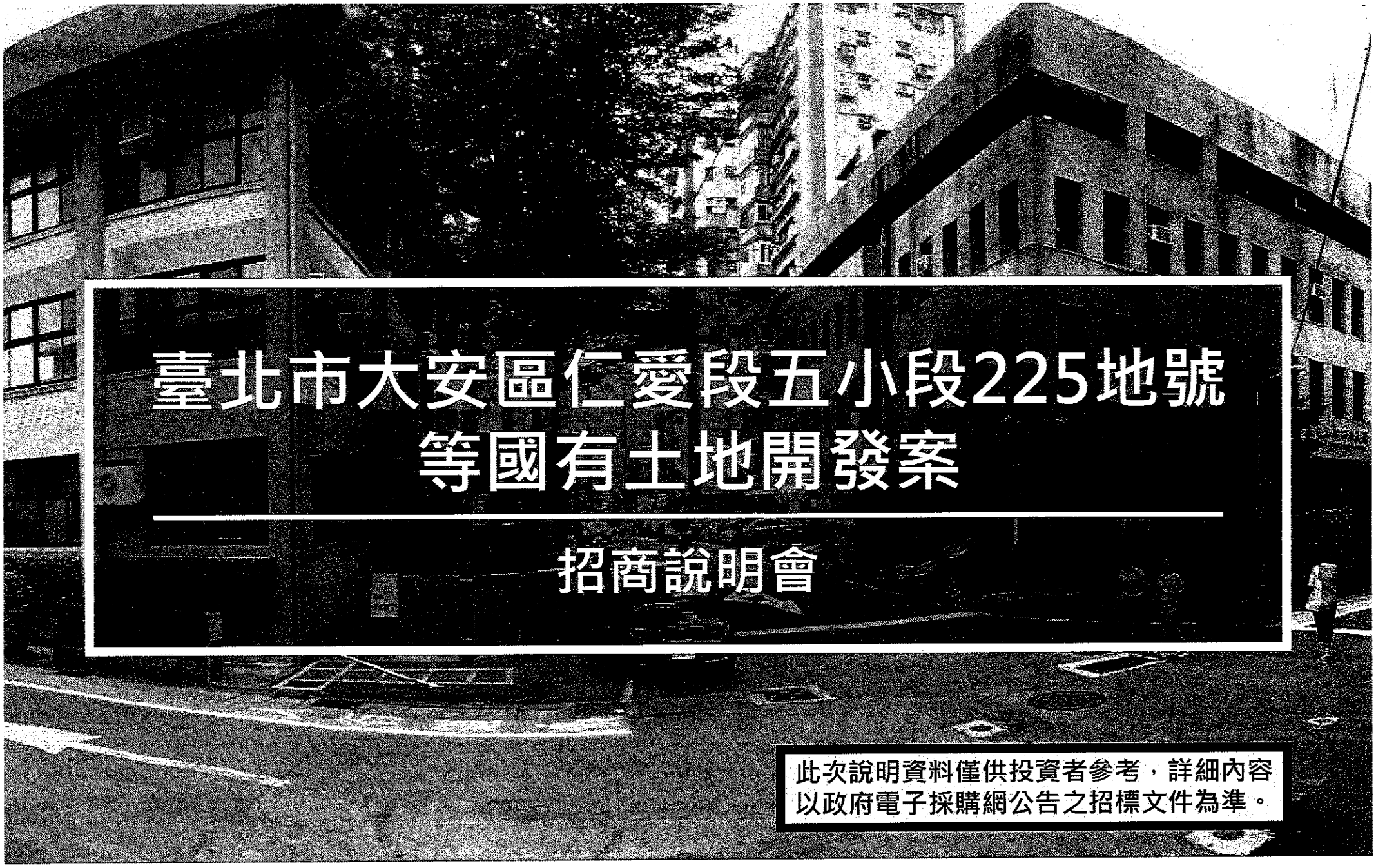
本案（含南港段及中山段基地）目前規劃並無議約機制。

四、合作開發契約僅提及合作廠商之保密義務，但合作廠商交付予國產署之相關資料含計畫書圖、營運計畫等亦屬合作廠商之營業秘密，國產署是否需應同時對合作廠商負保密義務？

國產署將依相關法令規定辦理。

五、合作廠商可否以包括但不限於物價上漲等任何理由，要求國產署補償其為完成興建工作所支出之費用？

本案合作開發契約第6.7.2.9條已約定，合作廠商不得以包括但不限於物價上漲、薪資成本提高等任何理由，要求國產署補償其為完成興建政府辦公大樓工作所支出之費用；且合作開發契約第6.7.2.5條約定，本契約履行期間，因發生不可歸責於合作廠商之事由，致合作廠商履約成本增加者，應由合作廠商自行負責，不得向國產署請求補償。爰廠商投標時，應將物價上漲因素納入考量。



臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地開發案

招商說明會

此次說明資料僅供投資者參考，詳細內容以政府電子採購網公告之招標文件為準。

財政部國有財產署
NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

113年10月4日

簡報大綱

一、案件基本資料和空間需求

二、招標方式及招商文件內容

一、案件基本資料和空間需求

1 本案緣起與目標

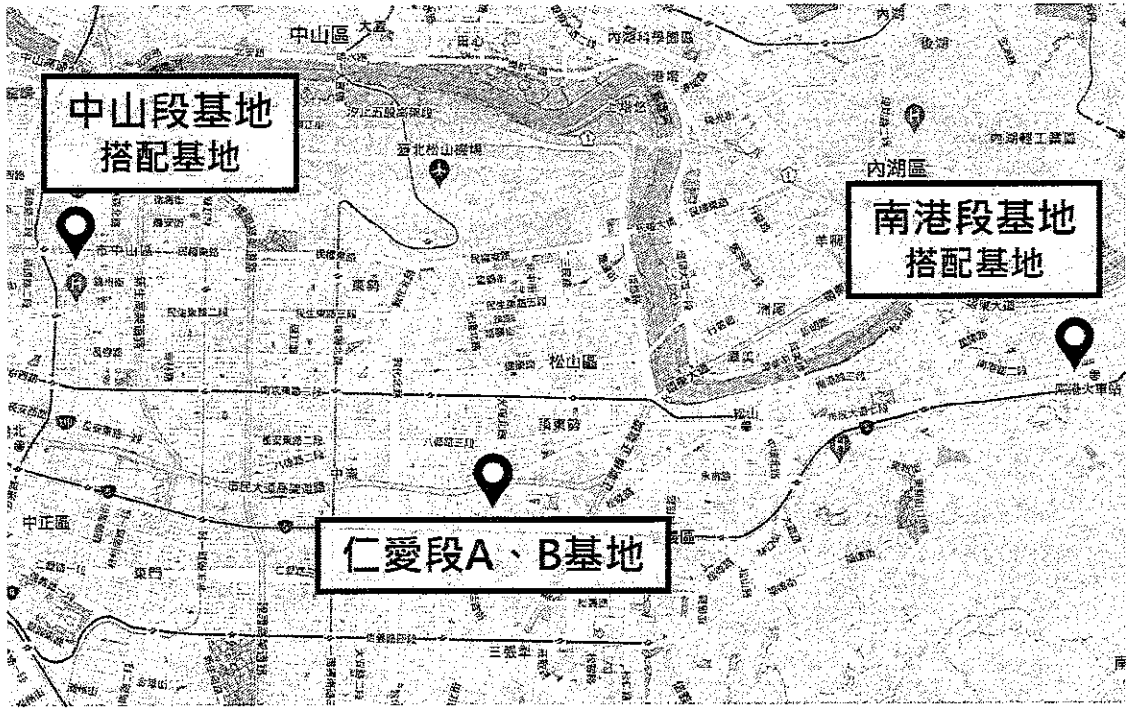
參採財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案模式辦理開發，促進國有財產開發、創造土地利用價值

國產署舊辦公廳舍	仁愛段基地	南港段及中山段基地
屋齡逾50年 老舊且低度利用	新建國產署及觀光署 辦公大樓	廠商自行整體規劃、 興建、使用

- ✓ 提供優質、安全、便利的辦公環境空間，落實環保及節能措施
- ✓ 提升行政效能、強化服務品質，並減少財政支應
- ✓ 引進民間廠商合作興建，提升土地效益，創造資產價值及增裕國庫收入

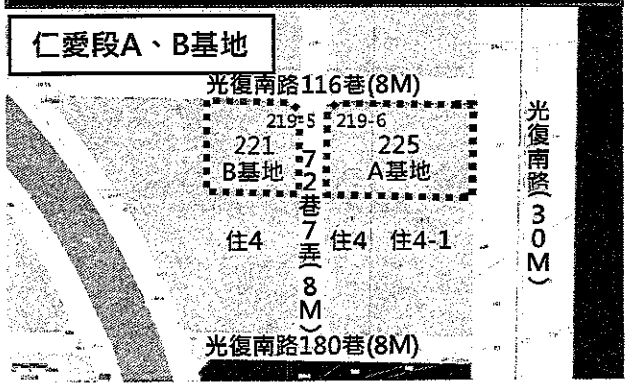
2 本案基地條件

國有土地、權屬單純、立即可建

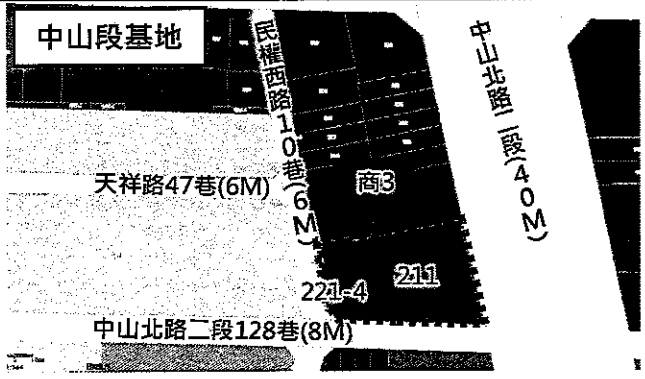


地段地號		面積 (坪)	分區	建蔽率	容積率
大安區仁愛段五小段	A基地 219-6 225	361.19	住四	50%	300%
			住四之一	50%	400%
	B基地 219-5 221	225.36	住四	50%	300%
南港區南港段四小段	576	1,109.06	特商二	55%	255%
中山區中山段二小段	211 221-4	337.06	商三	65%	560%

合作廠商興建辦公廳舍



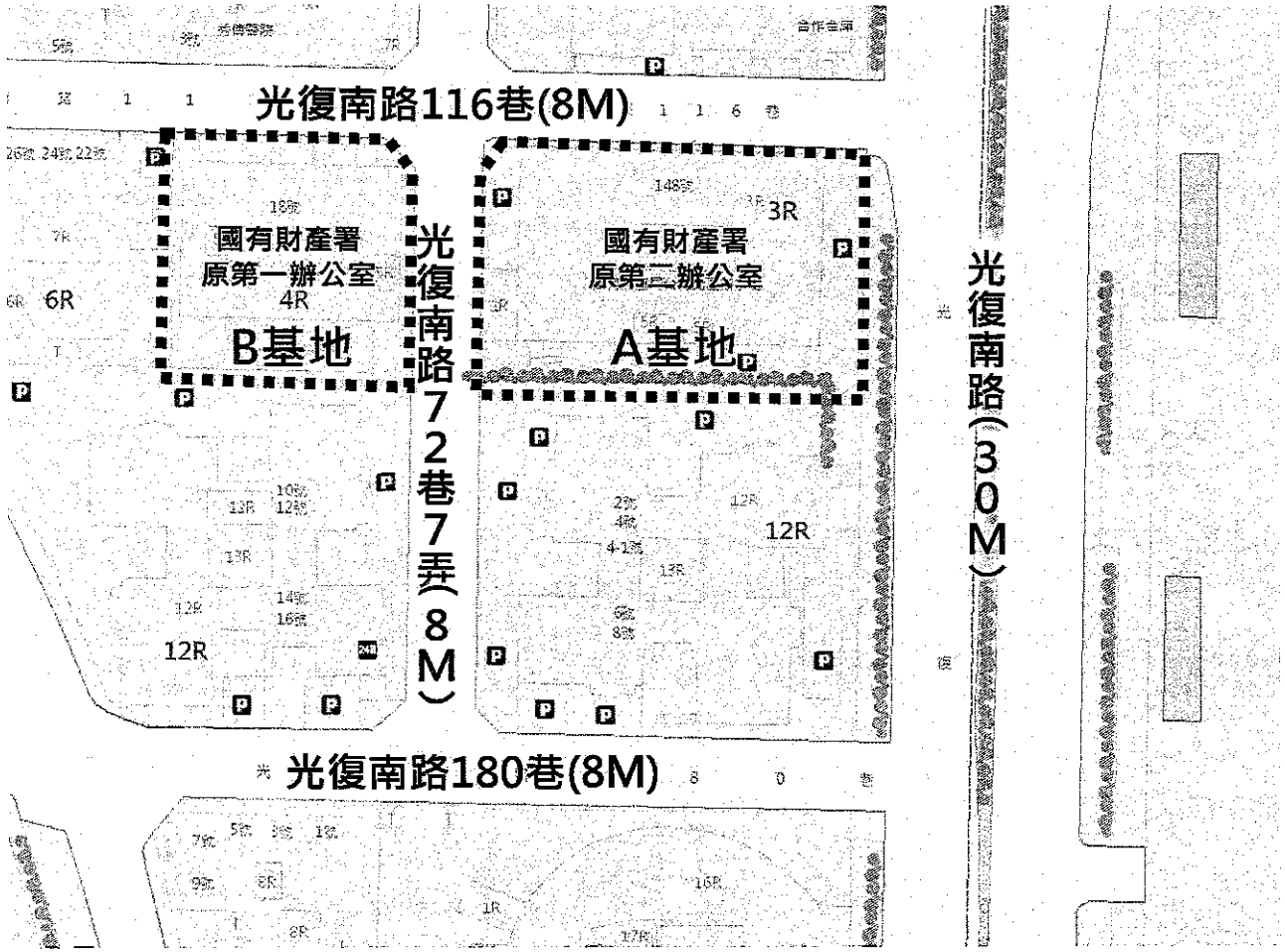
以設定地上權方式提供合作廠商自行興建及營運
（地上權存續期間70年）



2 仁愛段A、B基地發展現況

現況為2棟國產署舊辦公廳舍，國產署已於112年12月18日搬遷至愛國西路舊財政大樓中繼辦公

基地	建號		門牌	現況樓地板面積 (坪)	樓層	使照字號
A	大安區仁愛段五小段	70	光復南路148號	511.07	3F	58年使字第0973號
B		176	光復南路116巷18號	528.57	4F/B1	63年使字第1156號



2 仁愛段A、B基地發展現況

原第一、二辦公室均經臺北市政府文化局依文化資產保存法規定評估不具文資價值潛力，且不予列冊追蹤，後續國產署依規定辦理報廢後，由合作廠商負責拆除作業

原第一辦公室：113.8.23

檔　號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：陳沛瑜
電話：02-27208889轉3646
電子信箱：xj69330@gov.taipei

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國113年9月3日
發文字號：北市文化文資字第1133031808號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（33433147_1133031808_1_ATTACH1.odt）

主旨：檢送本局113年8月23日召開本市「光復南路116巷18號」文化資產價值評估暨線場勘查審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依文化資產保存法第14、15條、財政部國有財產署113年7月22日台財產署政字第11350002810號及本局113年7月31日北市文化文資字第1133028553號開會通知單辦理。

二、評估標的：

(一)門牌：大安區光復南路116巷18號。

(二)坐落地號：大安區仁愛段五小段219-5、221地號。

(三)建物建號：大安區仁愛段五小段176建號。

(四)經本局邀集文資委員及相關單位現場會勘，經綜合評估本案建物不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。

正本：唐鴻全委員、王惠君委員、劉政昌委員、財政部國有財產署
副本：臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）

財政部國有財產署
1130020860

第 1 頁，共 1 頁

原第二辦公室：108.6.28

檔　號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：張鈺玫
電話：02-27208889分機3635
電子信箱：bt-annachang@mail.taipei.gov.tw

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國108年7月12日
發文字號：北市文化文資字第1083027176號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三（5801196_1083027176_1_ATTACH1.pdf）

主旨：有關本局108年6月28日召開「臺北市大安區光復南路148號」建物文化資產價值評估暨列冊追蹤審查現勘紀錄及文化資產價值評估結果一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依文化資產保存法第14、15條、財政部國有財產署108年5月30日台財產署政字第10850001890號函，及本局108年6月10日北市文化文資字第1083024209號開會通知單辦理。

二、旨案結論如下：

(一)評估建物資料

1、門牌：臺北市大安區光復南路148號。

2、地號：臺北市大安區仁愛段五小段219-6、225地號。

3、建號：臺北市大安區仁愛段五小段70建號。

(二)評估結果：經108年6月28日邀集委員及相關單位召開現場會勘，並經整體評估後，不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。

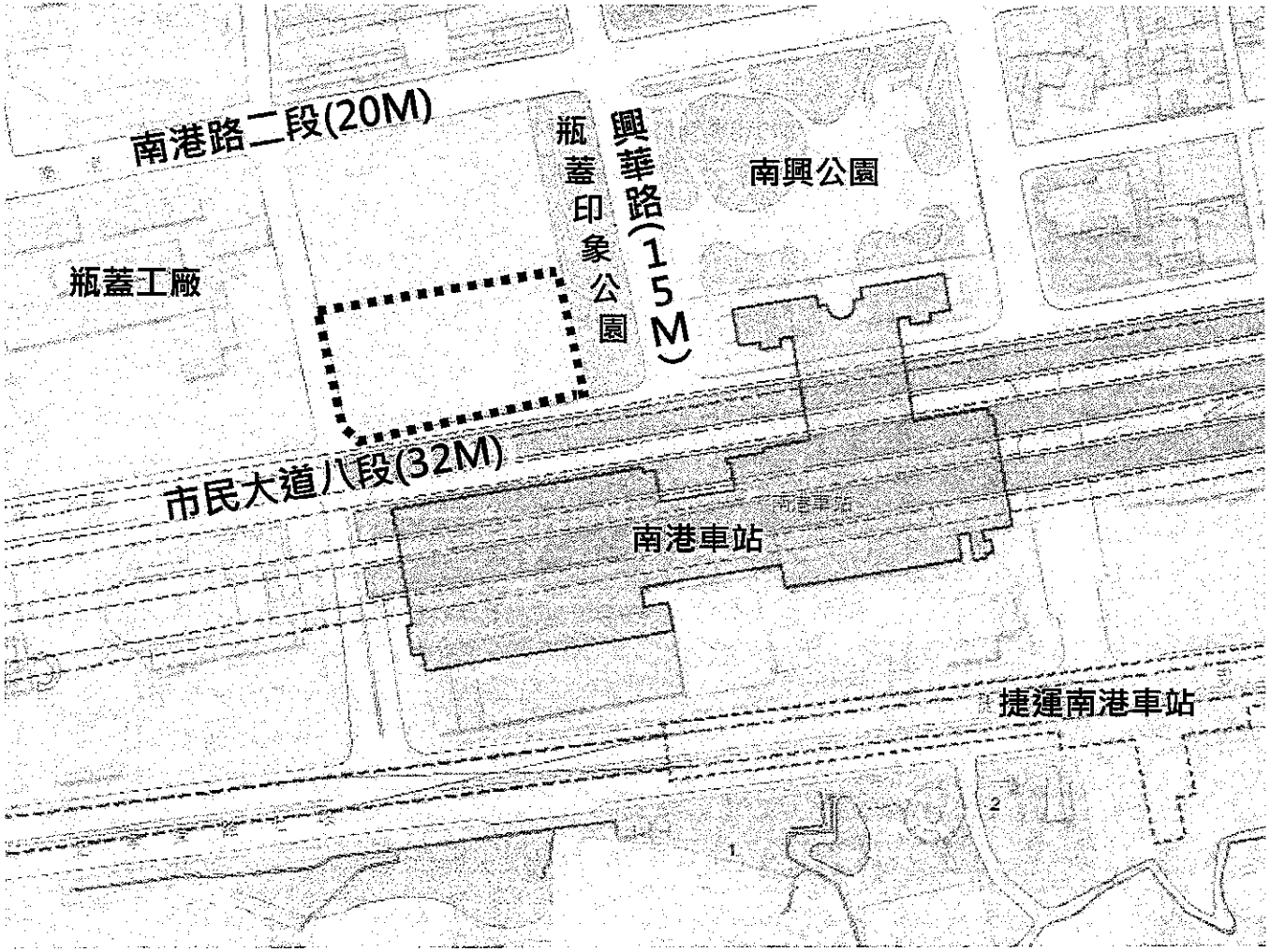
三、隨函檢送旨揭會勘紀錄1份。

財政部國有財產署
1080021748　108/07/15

第 1 頁，共 2 頁

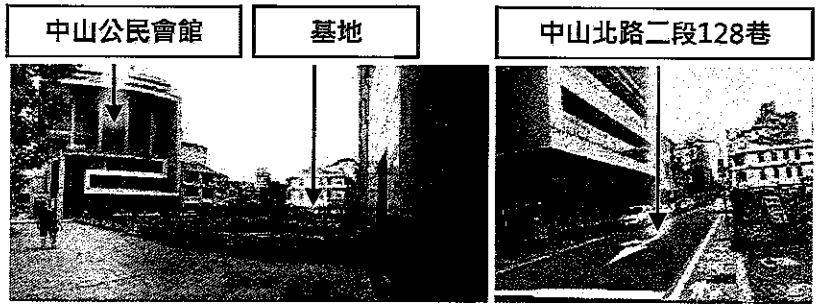
2 搭配基地-南港段基地發展現況

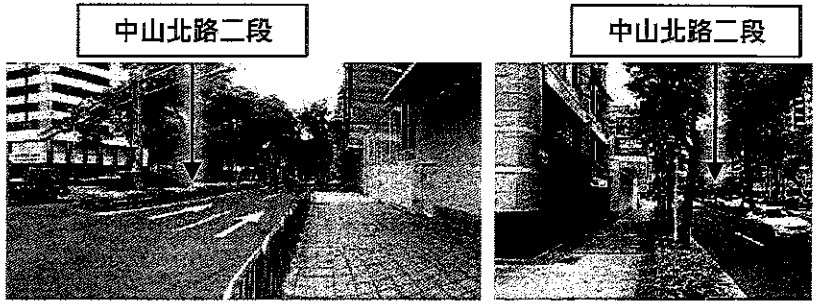
基地形狀方整，現況為空地及植栽。南側為南港車站，北側為興建中之中華電信大樓，西側為瓶蓋工廠，東側為瓶蓋印象公園，未來由廠商自行興建使用



2 搭配基地-中山段基地發展現況

鄰近民權西路站，現況為空地，鄰接中山北路二段，周邊為高密度發展住商大樓（以企業辦公大樓、金融業為主），未來由廠商自行興建使用





2 各基地土地使用分區管制規定

仁愛段基地可作政府機關大樓；南港段、中山段基地依土管規劃使用

基地		分區	建蔽率	容積率	允許使用組別	附條件允許使用組別
仁愛段	A	住四之一	50%	400%	第1~10、13~16組，如公務機關、托兒教保服務設施等。	同住四規定，另允許第22、30 32組，如餐飲業、一般服務業等。
		住四	50%	300%		第12、17~21、26~30、33、37、41、42、44、51、52組，如一般服務業、一般事務所、一般旅館業、觀光旅館業等。
	B	住四	50%	300%		
南港段		特商二	55%	255%	（比照商三，不得作住宅使用）第4~11、13~31、33、37、39、41~43、49、51組，如一般事務所、金融保險業、一般旅館業、觀光旅館業等。	第12、27、32、34、36、44、52組，如公用事業設施、娛樂服務業等。
中山段		商三	65%	560%	第1~11、13~31、33、37、39、41~43、49、51組，如一般事務所、金融保險業、一般旅館業、觀光旅館業等。	第12、27、32、34、36、44、52組，如公用事業設施、娛樂服務業等。

3 本案參採「財訓所開發案模式」辦理

法令依據

國有財產法：以委託或合作等方式辦理興建公務或公共用房屋
（國產法第47條第2項、國產法施行細則第48條、第48之3條）

辦理方式

以合建分屋概念，透過設定地上權方式，提供國有土地使用權供合作廠商興建、營運，由合作廠商興建政府機關辦公廳舍予機關使用

依政府採購法以公開招標最有利標方式評選廠商

辦理案例

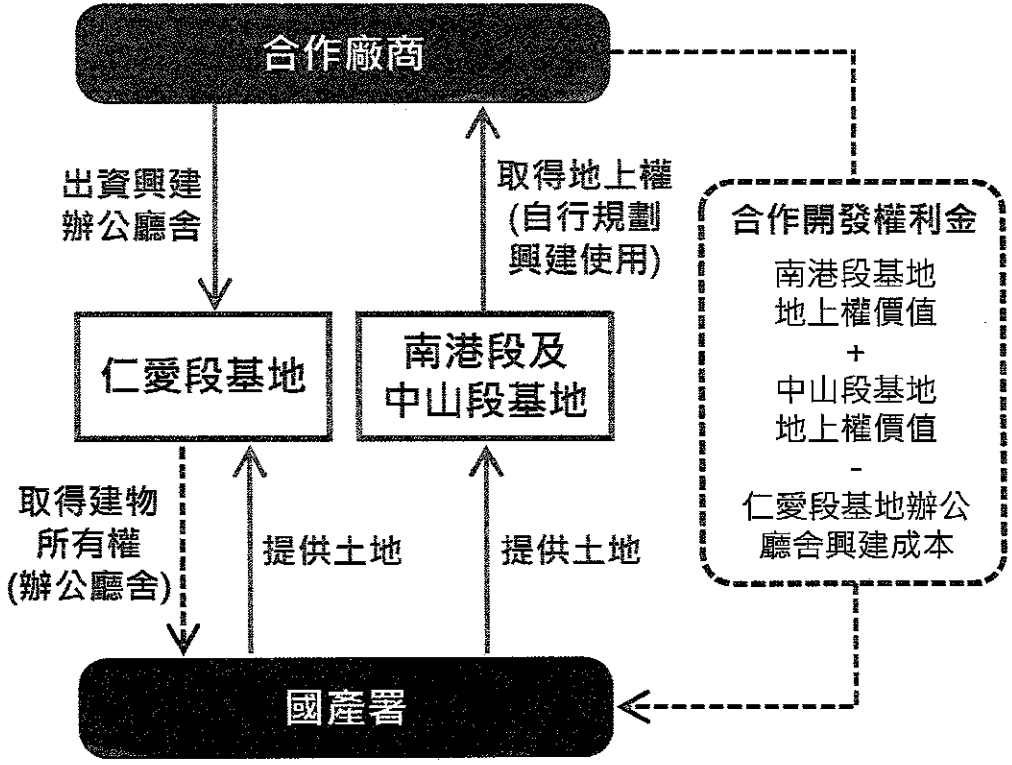
財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案（已完成）

國有財產署辦公廳舍改建與民間合作開發案（進行中）

創造商機、互利共享

4 依國產法及採購法，搭配危老重建

參採財訓所開發案模式



仁愛段基地搭配危老重建

（國產署已辦理）

適用條件確認

1 **確認危老條例適用對象**
（確認屋齡、合法建築物、釐清歷史文化保存價值）

2 **申辦建築物結構安全性能評估**
（須經50%以上建築物所有權人同意
或經公寓大廈區分所有權人會議決議通過）

（未來由合作廠商申請辦理）

重建計畫報核

3 **起造人擬具重建計畫申請報核**
（須經100%土地及建築物所有權人同意）

4 **主管機關書面審查/核准重建計畫**
（確認重建計畫範圍、核定原建蔽率及原容積率、
核定容積獎勵值、確認保證金數額、簽訂協議書等）

建築執照申請及核發

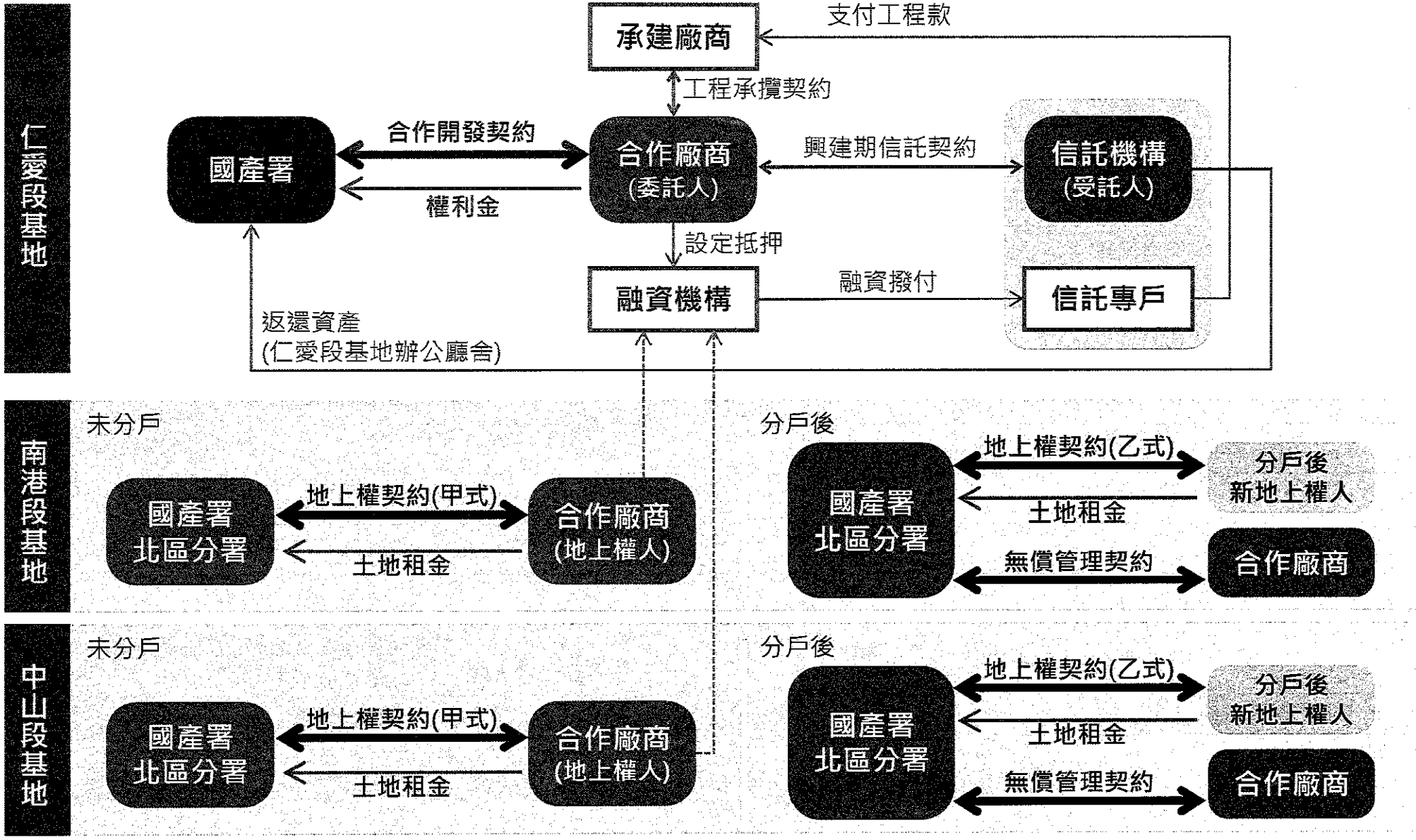
5 **申請核發建造執照**（併辦拆除執照）

6 **拆除重建施工期間申請免徵地價稅**

7 **工程完竣申請核發使用執照**（繳納保證金）

8 **領得使用執照後申請減收房屋稅及地價稅**

5 本案契約關係圖



註1：合作開發契約簽訂後15日內簽訂地上權契約，地上權存續期間（70年）、地租計收皆以簽訂地上權契約之日起算。
註2：仁愛段基地驗收完成後，南港段、中山段基地得自由信託。

6 仁愛段基地需求規劃

仁愛段A基地（供國產署及觀光署使用）政府辦公大樓空間需求-1

空間名稱		間(人)數	面積(m^2)	建議樓層位置
一般性共通空間/特殊需求（國產署）	入口大廳（含國產署服務台、觀光署旅遊服務臺及多功能展演場地）	-	國產署50、觀光署250	1樓
	總機室（警衛室）	1間	33	1樓或最低樓層
	廁所盥洗室（含無障礙、親子廁所）	-	-	各樓層
	哺（集）乳室	-	-	低樓層
	茶水間	-	5/每層	各樓層
	托育及教保服務空間	1間	360	2樓
	會客室（接待室）	1間	48	國產署低樓層
	會客室（兼開標室）	1間	64	國產署低樓層
	檔案庫房（檔案室）	1間	372	國產署低樓層
	圖書室	1間	61	國產署低樓層
	儲藏室（一）	1間	28	國產署低樓層
	司機室	1間	16	國產署低樓層
	收發文室	1間	40	國產署樓層
	人事及主計資料室	2間	180	國產署樓層
	資通及事務設備室	-	15/每層	國產署樓層
	電腦教室	1間	270	國產署樓層

6 仁愛段基地需求規劃

仁愛段A基地（供國產署及觀光署使用）政府辦公大樓空間需求-2

空間名稱		間(人)數	面積(m^2)	建議樓層位置
一般性共通空間/特殊需求（國產署）	通訊機房	1間	150	國產署樓層
	會議室（一）	1間	250	國產署樓層
	會議室（二）	1間	275	國產署樓層
	資訊專案室	1間	125	國產署樓層
一般性共通空間/特殊需求（觀光署）	旅遊服務台	1間	20	3樓
	研討室（一）（6人）	1間	30	4樓
	區域機房	1間	8	3樓
	多功能事務室	2間	5/間	3、4樓
人員辦公室（國產署）	三級機關首長辦公室	1間	60	國產署樓層
	三級機關副首長、主秘辦公室	3間	75	國產署樓層
	組室正副主管辦公室	14間	280	國產署樓層
	一般人員辦公空間	169人	1,352	國產署樓層
人員辦公室（觀光署）	組室正副主管辦公室	2間	40	3、4樓
	一般人員辦公空間	75人	600	3、4樓
其他	機房、走廊、樓梯間、電梯及電梯廳	-	-	各樓層
	停車空間	-	-	地下層

上表所列需求面積為基本需求，實際面積將視未來得標廠商之規劃設計，並與國產署、觀光署討論定案之方案為準。

6 仁愛段基地需求規劃

仁愛段B基地（供觀光署使用）政府辦公大樓空間需求-1

空間名稱		間(人)數	面積(m^2)	建議樓層位置
一般性共通空間/特殊需求	入口大廳服務臺	-	20	1樓
	總機室（中控、警衛、值班室）	1間	61	1樓
	廁所盥洗室（含無障礙、親子廁所）	-	-	各樓層
	哺（集）乳室	-	-	低樓層
	茶水間	-	5/層	各樓層
	會客室（一）（記者室）	1間	25	1樓
	會客室（二）（接待室）	1間	96	9樓
	儲藏室（二）	1間	16	9樓
	儲藏室（三）	1間	26	3樓
	電腦設備存放室	1間	30	5樓
	收發文室	1間	40	1樓
	資訊專案室（含通訊機房）	1間	80	5樓
	區域機房	4間	32	2、4、7、9樓
	會議室（三）	1間	300	10樓
	會議室（四）	1間	100	10樓
	研討室（二）（10人）	1間	50	9樓
	研討室（三）（6人）	2間	60	4、8樓
	多功能事務室	6間	30	2~7樓

6 仁愛段基地需求規劃

仁愛段B基地（供觀光署使用）政府辦公大樓空間需求-2

空間名稱		間(人)數	面積(m^2)	建議樓層位置
人員辦公室	三級機關首長辦公室	1間	60	9樓
	三級機關副首長、主秘辦公室	3間	75	8樓
	組室正副主管辦公室	12間	240	各樓層
	一般人員辦公空間	190人	1,520	各樓層
其他	機房、走廊、樓梯間、電梯及電梯廳	-	-	各樓層
	停車空間	-	-	地下層

上表所列需求面積為基本需求，實際面積將視未來得標廠商之規劃設計，並與觀光署討論定案之方案為準。

6 仁愛段基地需求規劃

仁愛段政府辦公大樓建物量體樓層、樓地板

（自地面向下垂直3公尺至10.5公尺空間範圍，施作地下連通道以串連A、B基地，連通樓層應以決標後實際規劃設計為主）

仁愛段基地建築物容積總樓地板面積（不含公設、陽臺及地下層）					
基地	依法容檢討		加計危老容獎		
	m^2	坪	容獎	m^2	坪
A	4,407	1,333	37.5%	6,060	1,833
B	2,235	676	35.5%	3,028	916
小計	**6,642**	**2,009**	-	**9,088**	**2,749**

- A基地：14F/B3，供國產署及觀光署使用
- B基地：12F/B3，供觀光署使用
- 國產署需求面積：約4,709平方公尺
  觀光署需求面積：約4,169平方公尺

6 仁愛段基地需求規劃

仁愛段政府辦公大樓建物量體樓層、樓地板

- 合作廠商應依危老條例申請最高建築容積獎勵。仁愛段A基地之「容積總樓地板面積」應不低於5,729平方公尺、仁愛段B基地之「容積總樓地板面積」應不低於2,905平方公尺（危老容獎30%）。
- 工程整體需求如下：
  1. 主體之建築、結構、室內裝修、機電、空調、指標等工程，及其設備及相關設施。
  2. 興建戶外空間、道路、景觀相關設施，至少包含：基地內開放空間、停車場（**A、B基地之地下層採「地下連通方案」規劃設計**）、公用管線系統與景觀工程等。
  3. 基地範圍內之人行道、街道傢具、景觀綠美化、景觀燈具新建工程及與本工程相關之公共管線。
  4. 依據相關法令規定接通本工程所需之電力、電信、消防、自來水、污水等五大管線工程及瓦斯工程需由各事業單位自辦部分。
  5. 至少取得**銀級綠建築標章**，並於取得使用執照後 1 年內取得。
  6. 至少取得**銀級智慧建築標章**，並於取得使用執照後 1 年內取得。
  7. 應符合**臺北市興建公有建築物建築能效**相關規定。
  8. 辦理公共藝術設置，完成公共藝術工程。
  9. 其他為達成本工程目標之工程。
- 投標廠商需依未來公告招標文件中需求書之各項設計準則（原則）納入規劃設計，未來得標之合作廠商於設計階段需滿足需求書所列要求。若於設計階段主辦機關之需求有變更時，合作廠商應配合辦理。

6 仁愛段基地需求規劃

相關函示

- 111.4.8臺北市政府都市發展局函
  本案**無須都審**，另兩基地間道路下方設計**地下連通串聯亦無涉都審程序**

臺北市政府都市發展局　函

機關地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：簡惠珍
電話：2720-8889/1999轉8282
電子信箱：udd-10957@mail.taipei.gov.tw

受文者：財政部國有財產署
發文日期：中華民國111年4月8日
發文字號：北市都設字第1113029897號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「光復南路辦公廳舍重建（大安區仁愛段五小段213-6及219-5地號等二宗土地），其道路下方設計地下連通以串聯二基地」，是否須辦理都審程序一案，詳如說明，請查照。

說明：
一、復貴署111年4月1日台財產署改字第11150001370號函。
二、查旨揭案位屬本府110年7月9日府都規字第11030344521號公告之「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」範圍，非屬都市計畫載明應辦理都審地區，且該二宗基地面積及總樓地板面積未達「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第7款第6目規定之送審條件，無須辦理都審程序，先予敘明。
三、另有關二基地間為利整體開發，擬於道路下方設計地下連通串聯一節，亦無涉都審程序，惟請逕洽道路主管機關辦理相關行政程序。

正本：財政部國有財產署
副本：臺北市政府工務局新建工程處

- 108.9.17臺北市政府工務局新建工程處函
  同意撥用A、B基地間8米巷道部分土地之地下空間範圍

檔號：
保存期限：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

臺北市政府工務局新建工程處　函

機關地址：11008臺北市信義區市府路1號6樓南區
承辦人：簡惠珍
電話：02-27208889/1990轉8069
傳真：02-27259079
電子信箱：cz_402626@mail.taipei.gov.tw

受文者：財政部國有財產署
發文日期：中華民國108年9月17日
發文字號：北市工新配字第1083095336號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴署為光復南路辦公廳舍重建所需，函請撥用本處經管臺北市大安區仁愛段五小段219-15地號國有土地內部分土地之地下空間範圍案，復請查照。

說明：
一、復貴署108年9月9日台財產署改字第10850003260號函。
二、查旨揭國有土地使用分區為道路用地，現況已約達8公尺計畫道路寬度供公共使用，本處無新闢計畫，貴署為光復南路辦公廳舍重建，擬規劃使用旨揭國有土地內部分土地之地下空間（約自地面起向下垂直深度3公尺至10.5公尺空間範圍），施作地下連通道以串連A、B兩基地，在不影響原道路使用機能及管用合一原則下，本處同意貴署撥用上開空間範圍。

正本：財政部國有財產署
副本：臺北市政府工務局新建工程處工程配合科

二、招標方式及招商文件內容

1 招標方式及招標與投標文件

招標方式	113年9月23日公開招標 （本案屬巨額財物採購，不允許廠商共同投標）
押標金	截標期限前（113年11月21日前）繳納5千萬元
興建保證金	合作開發契約簽訂前，得標廠商應繳納1億元 （即合作開發契約第9.1.1條保證金）
保固保證金	3千萬元
決標方式	依採購法第52條採「最有利標」

投標文件須於113年11月21日（四）下午5時前，以郵遞、專人送達方式送達至下列收件地點：臺北市中正區愛國西路2號機關總收文。

招標文件

1. 投標須知
2. **合作開發契約（含甲式、乙式設定地上權契約及無償委託管理契約）**
3. **需求書**
4. 合作開發計畫書與評選作業說明
5. 投標廠商聲明書
6. 公職人員及關係人身分關係揭露表
7. 投標廠商切結書
8. 必要分包廠商合作意願書
9. 授權書
10. 投標廠商文件審查表
11. 投標文件封套

投標文件

1.	**資格證明文件**	1式1份
2.	押標金憑證	1式1份
	投標廠商聲明書	1式1份
3.	投標廠商切結書	1式1份
4.	授權書	1式1份
5.	**合作開發計畫書**	1式20份

1 招標方式及招標與投標文件

合作開發契約修正重點

- 增加1項得終止或解除契約之事由，保障投標廠商權益。
- 酌修相關條文文字，使契約更臻明確。
- 其餘契約規定相關時程皆未更動。

修正項目	112年9月招標版本	本次修正後版本
增加1項得終止或解除契約之事由	11.1.5 因其他不可歸責於甲、乙方之事由，致乙方於提出相關建造執照申請後逾2年2個月仍無法取得第4.3.5條約定之建造執照者，甲方得報經上級主管機關核准，終止或解除契約。	11.1.5 有下列情事之一者，經甲方認定乙方不具歸責事由者，甲方得報經上級主管機關核准，終止或解除本契約： 1.因目的事業主管機關辦理都市設計、樹木保護等相關審議（查）結果，致乙方建築規劃方案大幅更動有影響乙方權益之虞，由乙方說明方案差異及權益影響等內容後，經甲乙雙方以書面合意不繼續履行本契約者。 2.乙方於提出相關建造執照申請後逾2年2個月仍無法取得第4.3.5條約定之建造執照者。
酌修條文文字（以**契約之解除或終止相關約定序文**為例）	11.1.2 可歸責乙方之事由，甲方得解除或終止本契約：	11.1.2 有下列情事之一者，甲方得解除或終止本契約：
	11.3.2 因雙方合意解除或終止契約之效力：	11.3.2 甲乙雙方依本契約第11.1.1條合意解除或終止契約之效力：

1 招標方式及招標與投標文件

需求書修正重點

- 考量辦公設備設施及資訊設備之形式、規格等需於基本設計定案後較能明確，改由後續進駐單位（機關）視實際需求自行編列預算採購，刪除辦公設備設施及資訊設備之相關規定。
- 補充及修正相關設計準則、室內空間需求說明、作業要求等，並酌修文字，以資明確。

<table>
<tr><th>修正項目</th><th>112年9月招標版本</th><th>本次修正後版本</th></tr>
<tr><td>刪除辦公設備設施及資訊設備之相關規定（以仁愛段A基地室內空間需求為例）</td><td>
<table>
<tr><th>空間名稱</th><th>需求面積(m²)</th><th>建議樓層位置</th><th>準則</th></tr>
<tr><td>一般人員辦公空間</td><td>1,352</td><td>國產署使用之樓層</td><td>1.提供至少 169人辦公空間。
2.設施配置：
(1)主管桌椅22組，1組含屏風工作站(2個桌板、1片櫃檯板、1個鋼製抽屜)、辦公椅、活動櫃。
(2)一般人員OA座位181組，1組含屏風工作站(2個桌板、1片櫃檯板、1個鋼製抽屜)、辦公椅、活動櫃。
(3)10人會議桌椅7組。
(4)出納金庫保險箱1個。
(5)落地型保險櫃1個。
(6)普通紙傳送速率14,400bps以上紙匣50張傳真機15台，配合各單位空間配置。</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">空間名稱</th><th>需求面積(m²)</th><th>建議樓層位置</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>人員辦公室</td><td>一般人員辦公空間</td><td>1,352</td><td>國產署使用之樓層</td><td>提供至少169人辦公空間。</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>補充及修正相關設計準則、室內空間需求說明、作業要求等（以消防系統設計準則為例）</td><td>1.滅火器
(1)電氣設備使用之場所，應檢討設置手提ABC乾粉滅火器或氣體式手提滅火器；通訊機房之消防需為機房專用氣體式消防系統，機房內既有大樓噴灑式消防系統必須移除於機房外。</td><td>1.滅火器
（1）電氣設備使用之場所，應檢討設置手提ABC乾粉滅火器或氣體式手提滅火器。
4.電腦機房及不斷電室獨立消防系統
（1）電腦機房及不斷電室需設置機房專用之惰性氣體消防系統（至少為氬氣），並移除大樓噴灑式消防系統。
（2）需與本案提供之電腦機房環控系統介接，提供消防系統監測、消防主機異常、偵煙感知、火警警報監視。</td></tr>
</table>

2 廠商資格條件及證明文件

	基本資格	應附具之證明文件
投標廠商	☑ 依中華民國法律設立之股份有限公司，或依中華民國法律辦妥分公司登記之條約協定國廠商（非依中華民國法律設立之股份有限公司之投標廠商參加投標者，其取得土地權利應受本國法令之限制，投標廠商投標前應先瞭解相關法令之規定） ☑ 廠商納稅證明 ☑ 加入公會會員 ☑ 非拒絕往來戶且最近3年內無退票紀錄	1. 登記或設立證明： 商業登記證明文件或公司登記證明文件或其他廠商登記或設立之證明文件；廠商如為營造業，應屬甲等綜合營造業，附甲等綜合營造業登記證書、承攬手冊、有效期限內營造業同業公會會員證 2. 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 3. 信用證明： 票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等 4. 投標廠商聲明書 5. 投標廠商切結書
必要分包廠商	☑ 設計規劃及監造建築師 ☑ 營造廠商	1. 登記或設立證明 2. 納稅證明 3. 信用證明 } 應附具之證明文件與投標廠商相同 4. 必要分包廠商合作意願書【需經法院或民間公證人認證】 5. 設計規劃及監造建築師：另應附開業證書、有效期限內建築師公會會員證 6. 營造廠商：另應附甲等綜合營造業登記證書、承攬手冊、有效期限內營造業同業公會會員證

3 合作開發計畫書與評選作業說明

合作開發計畫書

■ **摘要**

■ **第1章：團隊組織及相關實績**

1. 計畫目標及開發理念
2. 投標廠商簡介
3. 開發興建、規劃設計、興建施工、營運之相關實績
4. 團隊組織分工架構（含必要分包廠商及協力廠商簡介）

■ **第2章：規劃及建築設計**（**應至少符合需求書要求，如有創意加值設計者尤佳**）

1. 整體發展構想
2. 土地使用規劃
3. 整體開發計畫
4. 建築計畫
5. 仁愛段基地環境保護計畫
6. 仁愛段基地之綠建築、智慧建築及公共藝術設置計畫
7. 交通及動線計畫及地下連通方案
8. 仁愛段基地之規劃設計及建材設備計畫

【依需求書規定編製，並填具合作開發計畫書與評選作業說明附錄1附表2「主要建材表」】

3 合作開發計畫書與評選作業說明

合作開發計畫書

■ **第3章：施工及品質計畫**

1. 整體施工計畫
2. 整體施工時程
3. 整體工程造價預估及興建成本控制計畫
4. 職業安全衛生及環境保護計畫
5. 興建協調工作計畫
6. 交通維持計畫
7. 品質計畫及品質保證計畫

合作開發計畫書本文**不超過200頁**

■ 「估價總表」裝訂於本文之財務計畫章節

■ 「估價明細表」及「主要建材表」作為附件（不計入200頁）

■ **第4章：財務計畫**

1. 財務計畫
   - ① 基本假設參數說明**【財務計畫假設條件，請依公告招標文件規定內計算及撰擬】**
   - ② 分年投資經費之預估
   - ③ 分年收入、成本、費用之預估
   - ④ 財務效益分析
   - ⑤ 資金籌措計畫
   - ⑥ 敏感度分析
   - ⑦ 預估之財務報表
2. 估價總表
   【依合作開發計畫書與評選作業說明附錄1估價表編製原則及其附表1格式編製】
3. 風險管理
4. 工作總金額及權利金：說明價格組成內容及合理性

3 合作開發計畫書與評選作業說明

估價總表及估價明細表

臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案
估價總表

年　月　日　　第1頁，共4頁

案名	臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案					
地點						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼（備註）
壹	設計及品質保證費	式	1			
貳	直接工程費					
一	政府辦公大樓建造費用	式	1			
二	品管環安利潤費（含品管、安衛及環保、通雜、保險、稅捐及管理費）	式	1			總金額不得超過前項建造費用之7.5%
	（一+二）合計（未稅）					
參	關接工程費（含空污、地質鑽探、外電線費）	式	1			
肆	公共藝術設置費	式	1			不得少於該建築物造價1%（建築物造價依文化藝術獎勵及促進辦法施行細則第6條規定辦理）
伍	設備及相關設施費	式	1			
陸	搬遷費	式	1			
柒	營業稅（壹~陸）*5%	式	1			
	工作總金額（壹~柒總計）					
捌	權利金	式	1			不得為空白、加註變化條件、標註或填其小於前表第825條元之數額

註：投標廠商應填寫完成「估價總表」及「估價明細表」並納入合作開發計畫書中

投標廠商：　　負責人：

投標廠商印章

臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案
估價明細表（一）

年　月　日　　第2頁，共4頁

案名	臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案					
地點						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼（備註）
壹	設計及品質保證費用					
一	基本設計（含建照使照申請及簽證）	式	1			
二	細部設計（含品質保證）	式	1			
	合計（一+二）					
貳	直接工程費					
一	政府辦公大樓建造費用					
1	假設工程	式	1			
2	基礎工程及結構體工程	式	1			
3	外牆及立面裝修工程	式	1			
4	電梯工程	式	1			
5	雜項工程	式	1			
6	室內裝修工程	式	1			
7	水電工程	式	1			
8	消防及空調工程	式	1			
9	景觀綠化工程	式	1			
10	揚標工程	式	1			
11	停車場工程	式	1			
	小計（1-11項）					

註：投標廠商應填寫完成「估價總表」及「估價明細表」並納入合作開發計畫書中

投標廠商：　　負責人：

投標廠商印章

3 合作開發計畫書與評選作業說明

估價總表及估價明細表

臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案

估價明細表（二）

年　月　日　　第3頁，共4頁

案名	臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案					
地點						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼（備註）
二	品質環安及利管費					
1	品管作業及材料檢驗費	式	1			
2	安衛作業管理及環保費	式	1			
3	運雜費	式	1			
4	保險費	式	1			
5	利潤及管理費	式	1			
	小計（1-5項）					
	（一+二）合計（未稅）					
參	間接工程費					
一	空污費	式	1			
二	作業規費	式	1			
三	鑽探及地質作業費	式	1			
四	外管線補助費	式	1			
	合計（一+二+三+四）					
肆	公共藝術設置費	式	1			

註：投標廠商應填寫完成「估價總表」及「估價明細表」並納入合作開發計畫書中

投標廠商：　　負責人：

投標廠商印章

臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案

估價明細表(三)

年　月　日　　第4頁，共4頁

案名	臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案					
地點						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼（備註）
伍	設備及相關設施費	式	1			
陸	搬遷費	式	1			
柒	營業稅（壹~陸）*5%	式	1			
	工作總金額（壹~柒總計）					

註：投標廠商應填寫完成「估價總表」及「估價明細表」並納入合作開發計畫書中

投標廠商：　　負責人：

投標廠商印章

3 合作開發計畫書與評選作業說明

評選項目及配分標準

評選項目		配分
一、團隊組織及相關實績	1.投標廠商及分包商之相關實績（含學經歷） 2.財務狀況及其分工之妥適性	15
二、規劃及建築設計	1.各基地（含仁愛段、中山段、南港段）整體規劃設計構想 2.仁愛段基地建築配置與出入動線規劃（含地下連通方案） 3.為招標機關興建政府辦公大樓部分規劃設計構想 4.為招標機關興建政府辦公大樓部分之建材、設備等級 5.為招標機關興建政府辦公大樓部分之空間需求與內部裝修	35
三、施工及品質計畫	為招標機關興建政府辦公大樓部分之施工及品質確保程度	10
四、財務計畫	財務計畫	10
五、價格組成及其合理性	1.為招標機關興建政府辦公大樓部分之工作總金額	20
	2.權利金分數	5
六、簡報及答詢	內容專業性及完整性	5
評分合計		100

3 合作開發計畫書與評選作業說明

權利金評分機制

- 權利金納入評分項目「價格組成及其合理性」之一。
- 計算方式：

$$\text{廠商之權利金得分} = \frac{\text{廠商所提權利金}}{\text{各廠商中最高權利金}} \times 5$$

- **「估價總表」之權利金欄位空白、加註其他條件、塗改或填具小於新臺幣0.23億元之數額**，該「權利金」項分數**以「零分」計**。

臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案
估價總表

年　月　日　　第1頁，共4頁

案名	臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案					
地點						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼（備註）
壹	設計及品質保證費	式	1			
貳	直接工程費					
一	政府辦公大樓建造費用	式	1			
二	品管環安利管費（含品管、安衛及環保、運輸、保險、利潤及管理費）	式	1			地上層不得超過有效建造費用之7.5%
	（一+二）合計（未稅）					
參	間接工程費（含監造、地質鑽探、外管線費）	式	1			
肆	公共藝術設置費	式	1			不得少於建築物造價1%（建築物造價依文化藝術獎勵及促進條例施行細則第6條規定辦理）
伍	設備及相關設施費	式	1			
陸	搬遷費	式	1			
柒	營業稅（壹~陸）*5%	式	1			
	工作總金額（壹~柒總計）					
捌	權利金	式	1			不得為空白、加註其他條件、塗改或填具小於新臺幣0.23億元之數額

註：投標廠商應填寫完成「估價總表」及「估價明細表」並納入合作開發計畫書中

投標廠商：　　負責人：　　投標廠商印章

3 合作開發計畫書與評選作業說明

評定方式

■ **辦理依據**

依政府採購法第52條第1項第3款規定「以合於招標文件規定之**最有利標**為得標廠商」辦理。

■ **最有利標廠商之評定方式：以「序位法」評選最有利標廠商**

1. 由委員就合作開發計畫書內容依「評選評分表」評定分數，以100分為滿分，**計算各廠商總分後，由高至低轉換為序位。**
   - **個別廠商之平均總評分**（計算至小數點以下2位數，小數點以下第3位4捨5入）**75分（含以上）為合格。**
   - **個別廠商之平均總評分未達75分者，不適用為優勝廠商及決標對象。**
   - 若所有廠商之平均總評分均未達75分時，則最有利標從缺並廢標。
2. 按各委員所評定各廠商之序位，統計**各廠商之序位合計總值最低者為序位名次第1，次低者為序位名次第2，再次者為序位名次第3**，餘者依此類推。
3. 如有2家以上投標廠商序位名次均相同時，擇配分最高之評選項目（二、規劃及建築設計，配分35分）之得分合計值較高者決標；得分仍相同者，抽籤決定優勝順序（依簡報順序抽籤，未出席廠商由機關代抽）。
4. 「評選總表」彙總填寫評選結果，由出席委員全體簽名確認。廠商**以序位第1，且經出席委員過半數之決議者為最有利標。**

歡迎業界先進踴躍參與投標

- 臺北市大安區仁愛段五小段225地號等國有土地合作開發案
- 公告招標日：113年9月23日
- 截止投標時間：113年11月21日下午5時
- 招標文件請於行政院公共工程委員會之「政府電子採購網」電子領標，網址http://web.pcc.gov.tw/

財政部國有財產署
NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

改良利用組 02-2771-8121
林漢哲 科長（分機1331）、蔡亞汝 專員（分機1335）