

# 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



主辦機關： 財政部國有財產署  
NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

招商顧問：  台灣世曦  
工程顧問股份有限公司

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商文件為準

# 簡報大綱

1 案件基本資料和空間需求

2 招標方式及招商文件內容

3 時程規劃



# 1

## 緣起與目標

促進國有財產開發、創造商業機會

國產署屋齡逾45年，老舊且低度利用

提供優質、安全、便利的辦公環境空間，落實環保及節能措施

仁愛段基地新建國產署及觀光局辦公大樓

政府不編列預算之前提下，由廠商負責興建仁愛段政府辦公大樓

中山、南港段基地廠商自行整體規劃、興建、使用

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

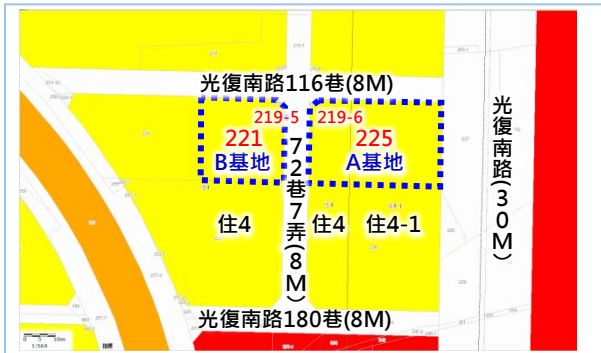
# 1

## 本案基地條件

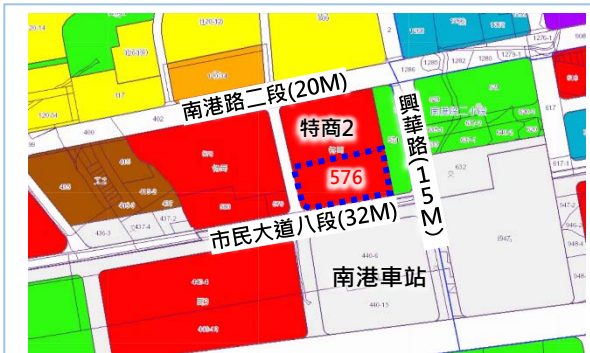
國有土地、權屬單純、立即可建



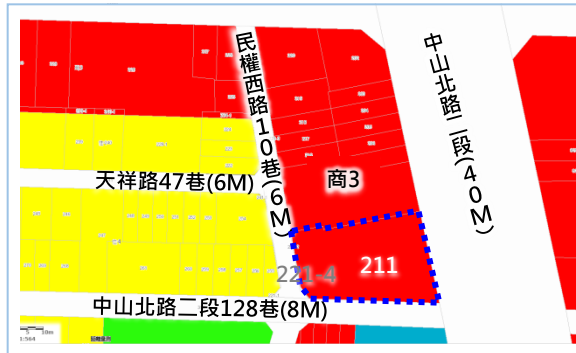
地段地號	面積(坪)	分區	建蔽率	容積率	
大安區 仁愛段 五小段	219-6、 225 地號	A 基地	住四	50%	300%
			住四之 一	50%	400%
219-5、 221 地號	B 基地	住四	50%	300%	
南港區 南港段 四小段	576 地號	1,109.06	特商二	55%	255%
中山區 中山段 二小段	211、 221-4 地號	337.06	商三	65%	560%



仁愛段A、B基地



南港段基地



中山段基地

# 1

## 仁愛段A、B基地發展現況

現況低度利用，由廠商依危老條例新建 2 棟政府辦公大樓

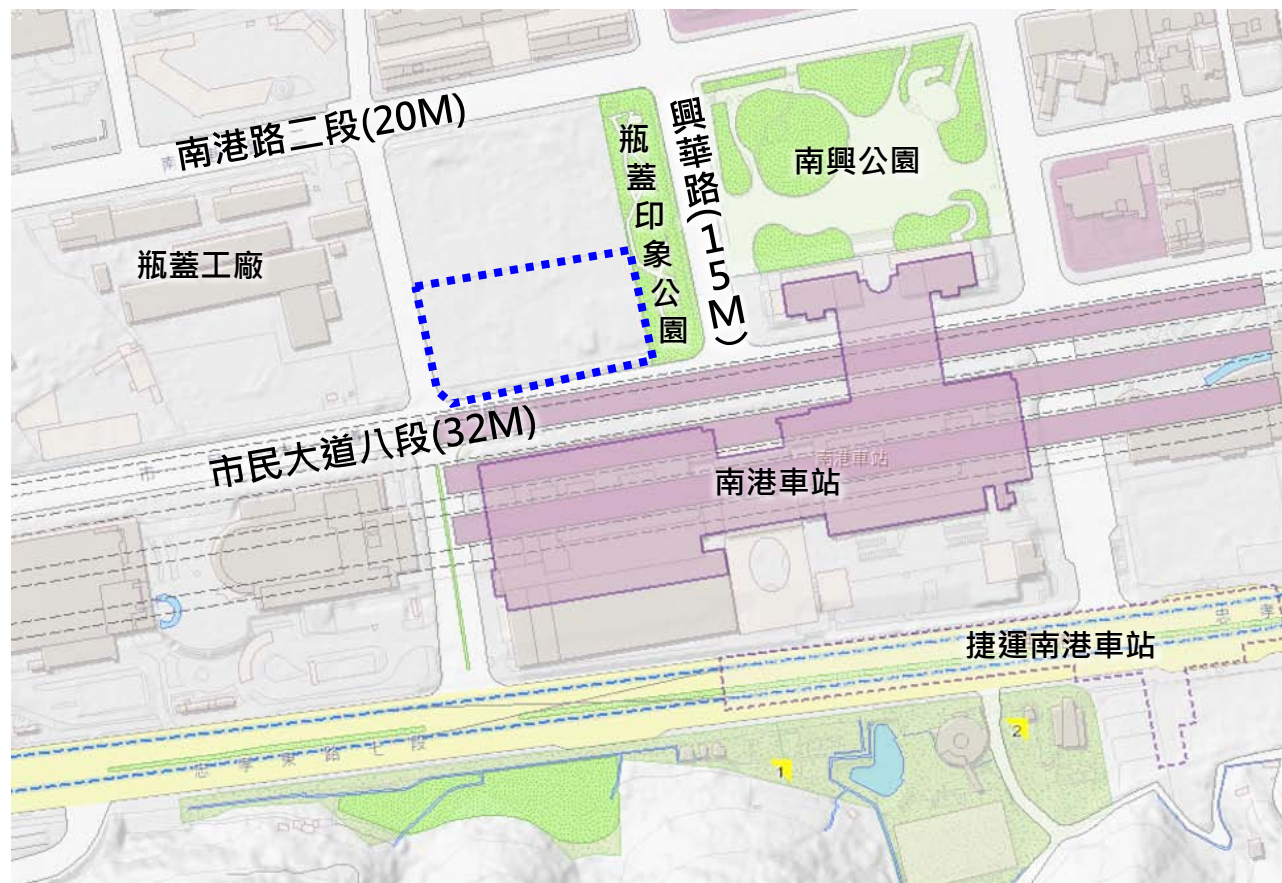
基地	門牌	現況樓地板面積(坪)	樓層	使照字號
A	光復南路148號	511.06	3F	58年使第0973號
B	光復南路116巷18號	528.57	4F/B1	63年使第1156號



# 1

## 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



基地全景

瓶蓋印象公園



南港車站

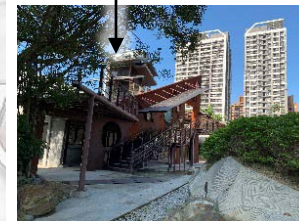
南港車站

基地



瓶蓋工廠

南興公園



# 1

## 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



中山公民會館



基地全景



中山北路二段128巷

民權西路10巷



中山北路二段128巷



永靜公園

中山北路二段



# 1

## 各基地土地使用分區管制規定

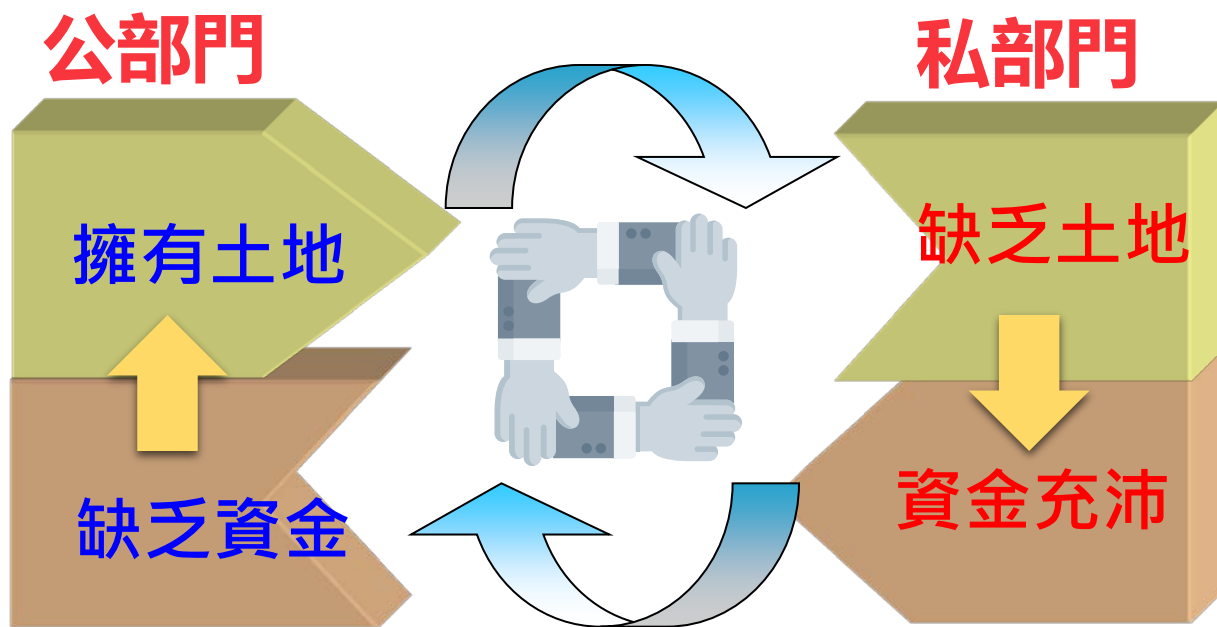
仁愛段可作政府機關大樓；南港段、中山段依土管規劃使用

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 <u>公務機關</u> 、 <u>托兒教保服務設施</u> 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	



1

# 國有非公用土地釋出土地權利與民間合作開發辦理模式



創造商機、互利共享

以合建分屋概念釋出地上權或使用權與民間合作開發國有土地，機關分回建物可作為辦公廳舍使用

## 辦理案例

- 1 財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案
- 2 國有財產署辦公廳舍改建與民間合作開發案

## 1

## 財訓所案、國有非公用地上權案與本案差異說明

差異說明	財訓所案	國有非公用地上權案	本案(國產署辦公大樓改建)
法令依據	國產法§47.2、國產法施行細則§48、§48-3、採購法	國有非公用土地設定地上權作業要點	國產法§47.2、國產法施行細則§48、§48-3、採購法
簽訂契約種類	合開契約+地上權契約	地上權契約(+無償委管契約)	合開契約+地上權契約(+無償委託管理契約)
權利金繳交時點	決標日起1個月內繳清	於開標後90日內繳交	決標日起1個月內繳清
合開契約簽約時點	權利金繳交後3日內辦理合開契約訂約手續	-	權利金繳交後3日內辦理合開契約訂約手續
地上權簽約時點	合開契約簽訂後15日內簽訂	繳清權利金後7日內簽訂	仁愛段基地取得建造執照之日(簽訂合開契約後1年2個月)起30日內簽訂
地上權地租繳交時機	取得建造執照後(簽訂合開契約後1年6個月)及交付基地全部土地起按年繳交	地上權契約簽訂後按月繳交(未辦理分戶移轉前每月繳交地租，辦理分戶移轉後改以6個月為一期繳交)	地上權契約簽訂後按月繳交(未辦理分戶移轉前每月繳交地租，辦理分戶移轉後改以6個月為一期繳交)
地上權可否辦理分戶移轉	不可	可	可
無償委管契約簽訂時點	-	辦理分戶移轉後簽訂	辦理分戶移轉後簽訂。地上權房屋全部出售且完成移轉登記之日起算屆滿5年後，可申請終止無償委託管理契約
是否具公共目的	有	無	有
地上權消滅後地上建物處理	騰空後返還	保持原狀，無償移轉登記國有，並無條件遷移	保持原狀，無償移轉登記國有，並無條件遷移

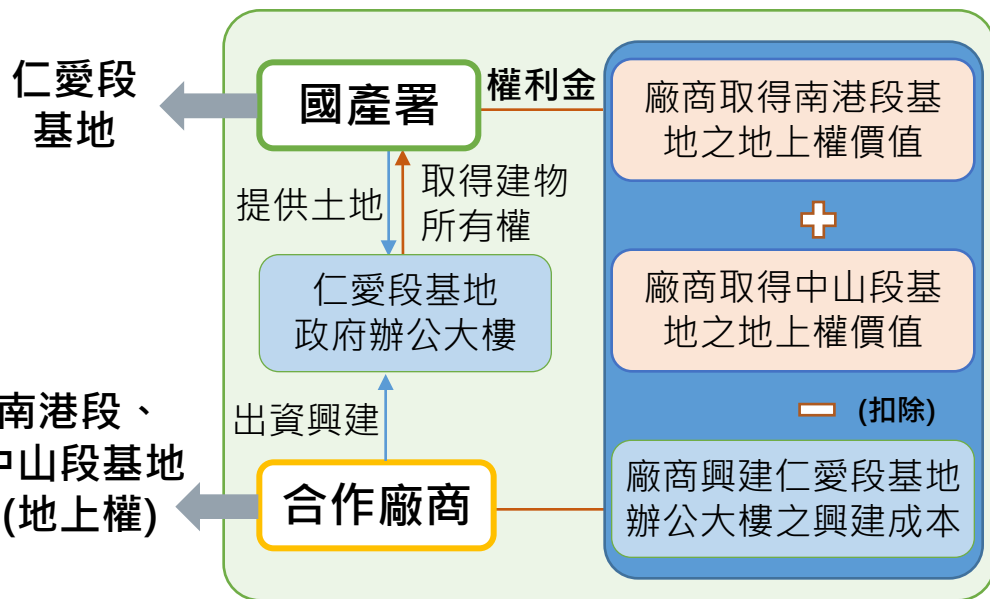
# 1

## 法令依據及辦理方式

依「國產法」及「採購法」規定，搭配「危老」重建

依國產法第47條第2項、國產法施行細則第48條、第48之3條、採購法規定，以委託或合作等方式辦理興建公務或公共房屋

其中，仁愛段基地配合政府政策，適用危老條例並取得危老容積獎勵



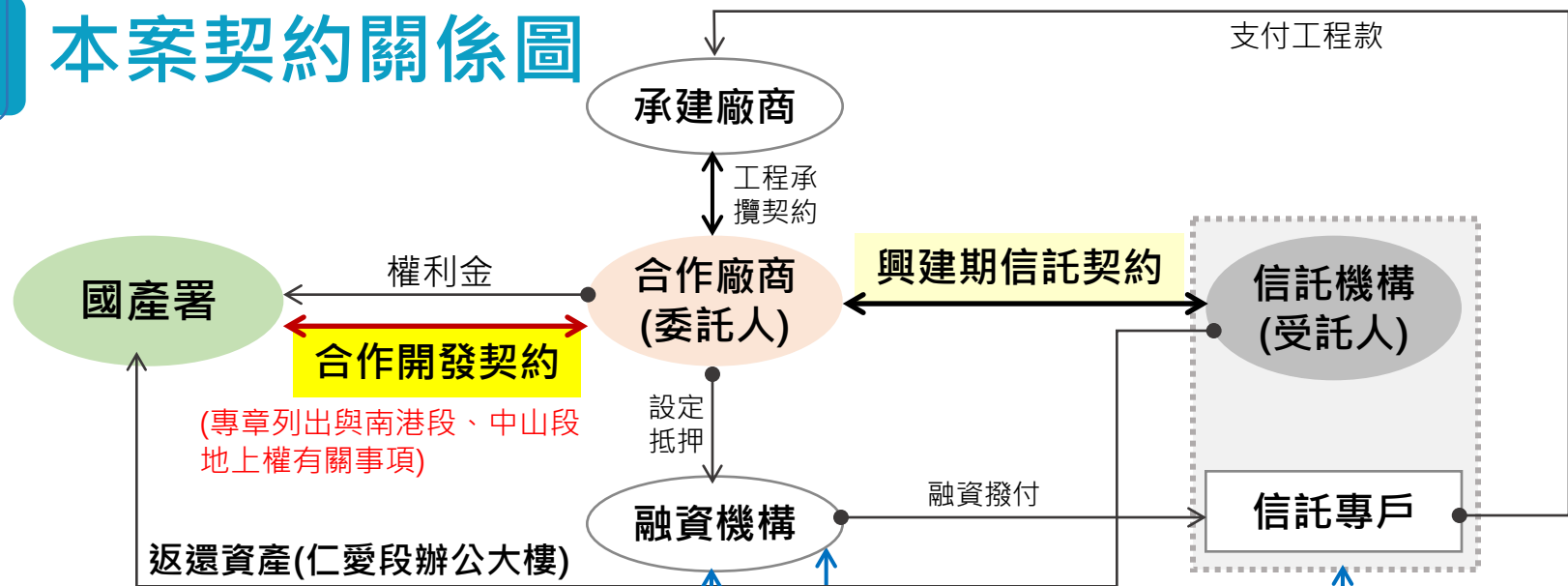
國產署已辦理

未來由合作廠商申請辦理

# 1

## 本案契約關係圖

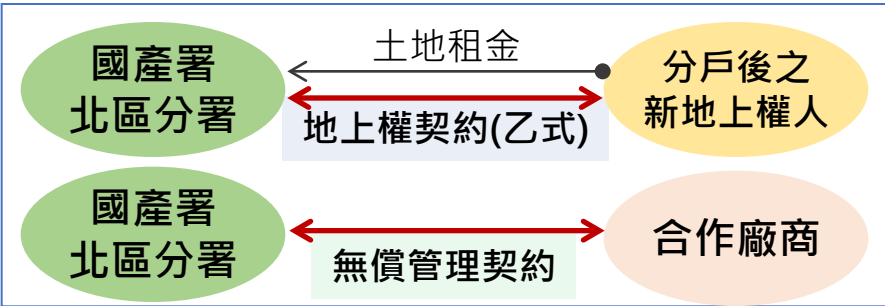
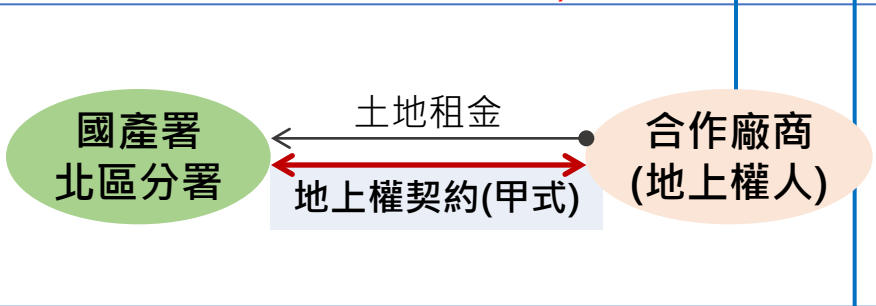
仁愛段



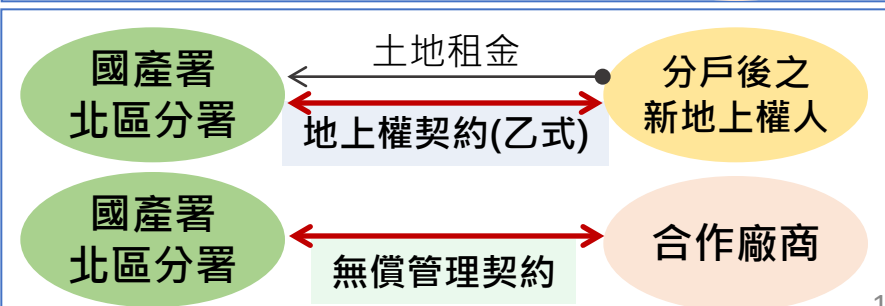
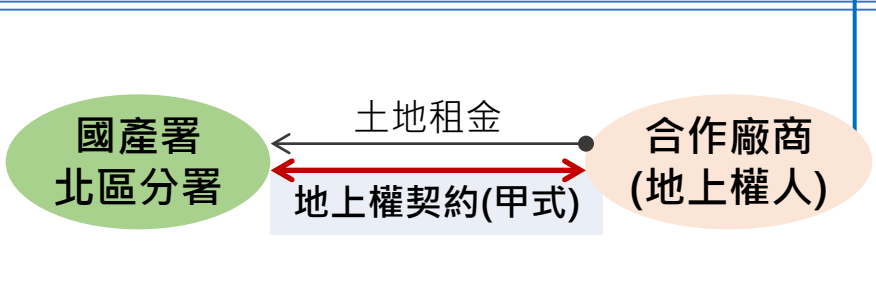
(仁愛段取得建造執照日起15日內簽訂地上權契約)  
 (地上權存續期間、地租計收皆以簽訂地上權契約之日起算)  
 (仁愛段驗收完成後南港段、中山段得自由信託)

乙方持有之南港段基地及中山段基地地上權

南港段



中山段



# 1

## 本案各基地之空間需求

### 一. 合作廠商為國產署興建部份

仁愛段基地



### 二. 合作廠商自行興建營運部份

(由合作廠商依土地使用管制規定，自行規劃)

南港段基地

中山段基地



### • 南港段、中山段地上權期間

地上權存續期間，自簽訂設定南港段及中山段基地地上權契約之日起共計

**70年**

# 1

## 建築需求評估及興建(裝修)規劃

### 仁愛段A基地政府辦公大樓空間需求

(下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、觀光局討論定案之方案為準。)

空間名稱		間(人)數	面積(m <sup>2</sup> )	建議樓層
人員辦公室(國產署)	三級機關首長辦公室	1 間	60	-
	副首長、主秘辦公室	3 間	75	-
	組室正副主管辦公室	14 間	280	-
	一般人員辦公室	169 人	1,352	-
人員辦公室(觀光局)	三級內部正副主管辦公室	2 間	40	4樓
	一般人員辦公室	75 人	620	3、4樓
一般性共通空間 (國產署)	入口大廳、觀光局多功能展演場地	1 間	300	1樓
	總機室(警衛室)	1 間	33	1樓或低樓層
	機房、樓梯間、電梯廳、走廊、廁所盥洗室(含無障礙、親子廁所)	-	-	各樓層
	哺(集)乳室	-	-	低樓層
	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
	茶水間	-	5 / 每層	各樓層
	圖書室	1 間	62	國產署低樓層
	儲藏室	1 間	28	國產署樓層
	司機室	1 間	16	國產署低樓層
	收發文室	1 間	40	國產署樓層
	檔案庫房(檔案室)	1 間	372	國產署低樓層
	特殊需求(國產署)	人事及主計資料室	2 間	180
電腦教室		1 間	270	國產署樓層
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
特殊需求(觀光局)	研討室(一)	1 間	30	4樓
	區域機房	1 間	8	3樓

# 1

## 建築需求評估及興建(裝修)規劃

### 仁愛段B基地政府辦公大樓空間需求

空間名稱		間(人)數	面積(m <sup>2</sup> )	建議樓層
人員辦公室	三級機關首長辦公室	1 間	60	9樓
	副首長、主秘辦公室	3 間	75	8樓
	三級內部正副主管辦公室	12 間	240	各樓層
	一般人員辦公室	190 人	1,520	各樓層
一般性共通空間	入口大廳、服務臺	1 間	20	1樓
	總機室(中控、警衛值班室)	1 間	55	1樓
	記者(會客)室	1間	25	1樓
	收發文室	1間	40	1樓
	機房、樓梯間、電梯廳、走廊、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
	儲藏室(二)	1 間	11	9樓
	儲藏室(三)	1 間	20	3樓
	儲藏室(四)	1 間	30	5樓
接待室	1 間	96	9樓	
特殊需求	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)(60人)	1 間	300	10樓
	會議室(四)(20人)	1 間	100	10樓
	研討室(二)(10人)	1 間	50	9樓
	研討室(三)(6人)	1 間	60	4、8樓

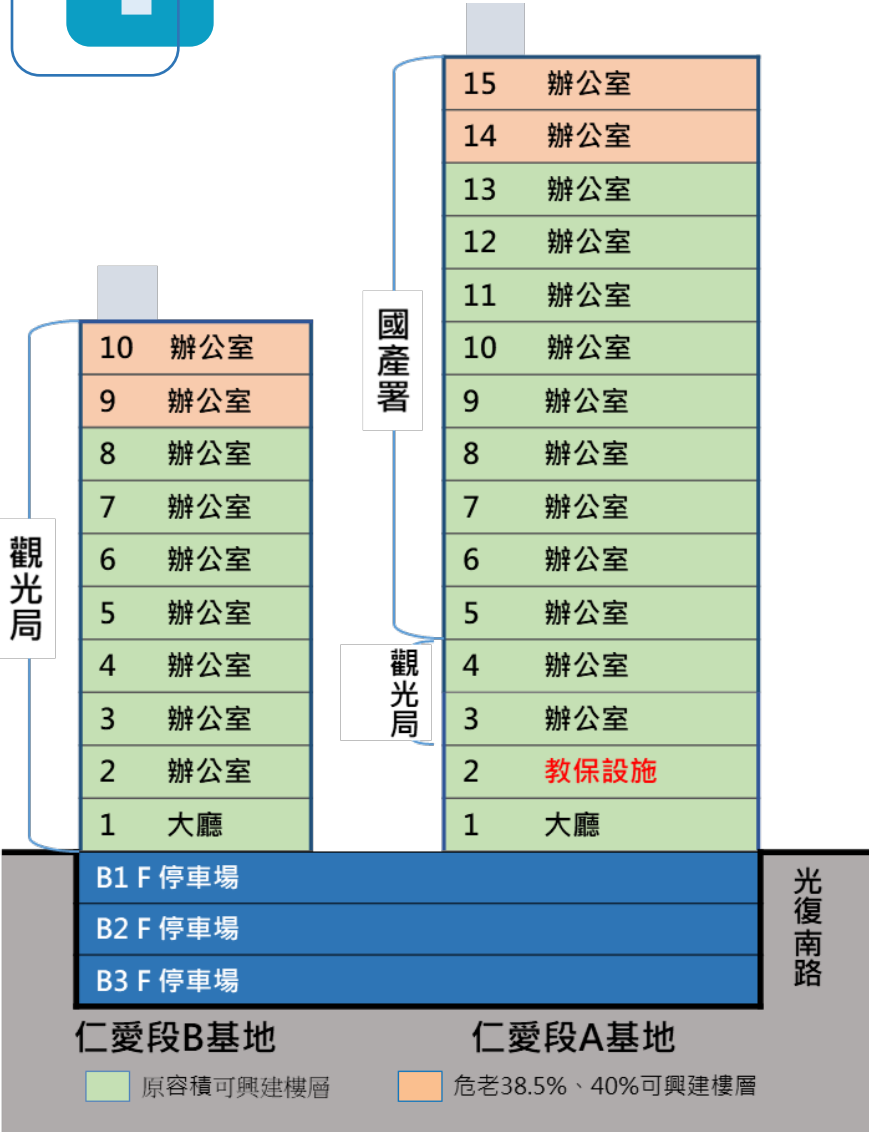
註：上表所列需求面積為基本需求，實際面積將視未來得標廠商之規劃設計，並與觀光局討論定案之方案為準。

# 1 建築需求評估及興建(裝修)規劃

A基地作國產署、觀光局辦公廳舍，  
B基地作觀光局辦公廳舍  
(詳需求書第 16~34 頁)

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		危老容獎		
	m <sup>2</sup>	坪	容獎	m <sup>2</sup>	坪
A基地	4,407	1,333	40%	6,169	1,866
B基地	2,235	676	38.5%	3,095	936
小計	6,642	2,009	-	9,264	2,802

註：本案招商文件要求合作廠商應依危老條例申請最高建築容積獎勵。且仁愛段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(至少需取得危老容獎30%)。



仁愛段A、B基地量體模擬示意圖

(地下連通部分僅為示意之用，連通樓層應以決標後實際規劃設計為主)



## 1

# 建築需求評估及興建(裝修)規劃

## 仁愛段新建政府辦公大樓及南港段、中山段之建築需求評估

基地

辦理方式

需求規劃

### 合作廠商為國產署興建部份：

依國產法及危老條例相關規定，由合作廠商擬具重建計畫申請於原地重建仁愛段A、B基地政府辦公大樓

**(A基地為國產署使用，B基地為觀光局使用)**

一、合作廠商應依危老條例申請最高建築容積獎勵。且仁愛段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%，並依合作開發契約第4.1.1條辦理)。

二、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.辦理公共藝術設置，完成公共藝術工程。
- 8.其他為達成本工程目標之工程。

仁愛段基地

南港、中山

### 合作廠商自行興建營運部份：

依國產法相關規定，在符合土地使用管制規定之前提下，由合作廠商自行規劃實際開發項目

原則上由合作廠商自行進行建築規劃設計。

# 2

## 招標方式及招商文件內容

### • 招標方式

#### • 111年4月1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

#### • 截止投標期限前(111年6月29日前) 繳納 5千萬元

### • 履約保證金

#### • 合作開發契約簽訂前，得標廠商應繳納 1億元(即為合作開發契約第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56條適用「最有利標」

#### • 投標文件須於 **111年6月29日下午5時前**，以郵遞、專人送達方式送達 至下列收件地點：臺北市大安區光復南路148號機關總收文。

### • 全份招標文件包含：(刊登於政府電子採購網之本案招標公告為招標文件之一部分，不另檢附)

(一)投標須知。

(二)合作開發契約。

(三)需求書。

(四)合作開發計畫書與評選作業說明。

(五)投標廠商聲明書。

(六)身分關係揭露表。

(七)投標廠商切結書。

(八)必要分包廠商合作意願書。

(九)授權書。

(十)投標廠商文件審查表。

(十一)投標文件封套。

# 2

## 廠商資格條件及證明文件

### 投標廠商基本資格

- ☑ 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

### 必要分包廠商

- ☑ 設計規劃及監造建築師
- ☑ 營造廠商

### 應附具之證明文件

- 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

- 1.登記或設立證明
  - 2.納稅證明
  - 3.信用證明
  - 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
- (應附具之證明文件與投標廠商相同)

# 2

## 建築需求評估及興建(裝修)規劃

### 仁愛段政府辦公大樓興建及裝修設計準則

#### • 仁愛段政府辦公大樓規劃方案

- 建築設計導入節能減碳及環境保護之概念，順應當地環境條件
- **A、B基地之地下層應採「地下連通方案」規劃設計**(國產署已取得都發局函覆，於兩基地間道路下方設計地下連通串聯**無需辦理都審**；並已取得**臺北市政府工務局新建工程處同意撥用A、B基地間光復南路72巷7弄之8米巷道函**)
- 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
- 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

#### • 仁愛段政府辦公大樓興建及裝修設計準則

- 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：
  - 建築外觀設計準則
  - 建築設計準則
  - 室內裝修設計準則
  - 景觀設計準則
  - 建築夜間照明設計原則
  - 門窗工程設計原則
  - 電梯設計準則
  - 結構設計準則
  - 機電設計準則
  - 資訊設備準則
- 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。

# 臺北市政府都發局函覆無需都審

## 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：簡源廷

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

電子公文  
交換圖章

# 2

## 權利金規劃

南港段土地  
地上權價值

+

中山段土地  
地上權價值

=

南港段及中山段  
地上權價值總額  
約18.61億元

合計 (A)

合作廠商負責興建仁愛段A、B基地(危老容獎40%、38.5%)  
政府辦公大樓之預估建築興建成本、裝修成本、設備及相關設施費、  
搬遷費、履約成本、營建物料風險管理費等，共約15.2億元

扣除 (B)

(含直接工程、間接工程、設計、公共藝術、探鑽、拆除、設備及相關設施、搬遷費等)

南港段及中山段地上權價值總額  
扣除 仁愛段A、B基地政府辦公大樓之興建成本及裝修成本等後  
約3.4138億元

全案權利金  
(A)-(B)

# 2

## 投標文件

- 資格證明文件 1式 1份
- 押標金憑證 1式 1份 (押標金5千萬元)
- 投標廠商聲明書 1式 1份
- 投標廠商切結書 1式 1份
- 授權書 1式 1份 (開標現場提出即可)
- 合作開發計畫書 1式 20份

### 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.分工架構
- 5.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
- 8.仁愛段基地之建材設備及空間需求

【需依需求書規定編製，並填具「主要建材表」】

#### 9.地下連通方案

#### 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

#### 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」
- 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

「估價總表」裝訂於合作開發計畫書本文之財務計畫章節，「估價明細表」及「主要建材表」作為合作開發計畫書之附件

# 2

## 估價總表

(合作開發計畫書與評選作業說明之附表1)

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	式	1			
	(含品管、安衛及環保、運雜、保險、利潤及管理費)					總金額不得超過前項建造費用之7.5%
	(一+二)合計(未稅)					
參	間接工程費	式	1			
	(含空污、地質鑽探、外管線費)					
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助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			
	<b>工作總金額(壹~柒總計)</b>					
<b>捌</b>	<b>權利金</b>	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



## 2

## 估價明細表(1/3)

(合作開發計畫書與評選作業說明之附表1)

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			
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	景觀植栽工程	式	1			
10	指標工程	式	1			

# 2

## 估價明細表(2/3)

(合作開發計畫書與評選作業說明之附表1)

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 )
11	停車場工程	式	1			
	小計(1-11項)					
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)					

# 2

## 估價明細表(3/3)

(合作開發計畫書與評選作業說明之附表1)

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 )	
肆	公共藝術設置費	式	1				
伍	設備及相關設施費						
一	辦公設施	式	1				
二	辦公設備	式	1				
三	資訊設備	式	1				
	合計(一+二+三)						
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

# 2

## 評選項目及配分標準

### 評選項目及權重

	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 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 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、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 6.仁愛段基地地下連通方案	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.權利金分數詳本表備註第6點計算公式	5
六、簡報及答詢	內容專業性及完整性	5

# 2

## 評選項目及配分標準

### 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。計算方式如下：

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

- 「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3.4138億元之數額，該「權利金」項分數以「零分」計。

估價總表

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	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	式	1				
	(含品管、安衛及環保、運雜、保險、利潤及管理費)						
	(一+二)合計(未稅)						
參	間接工程費	式	1				
	(含空污、地質鑽探、外管線費)						
肆	公共藝術設置費	式	1				
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				

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

# 2

## 評定方式

### 辦理依據

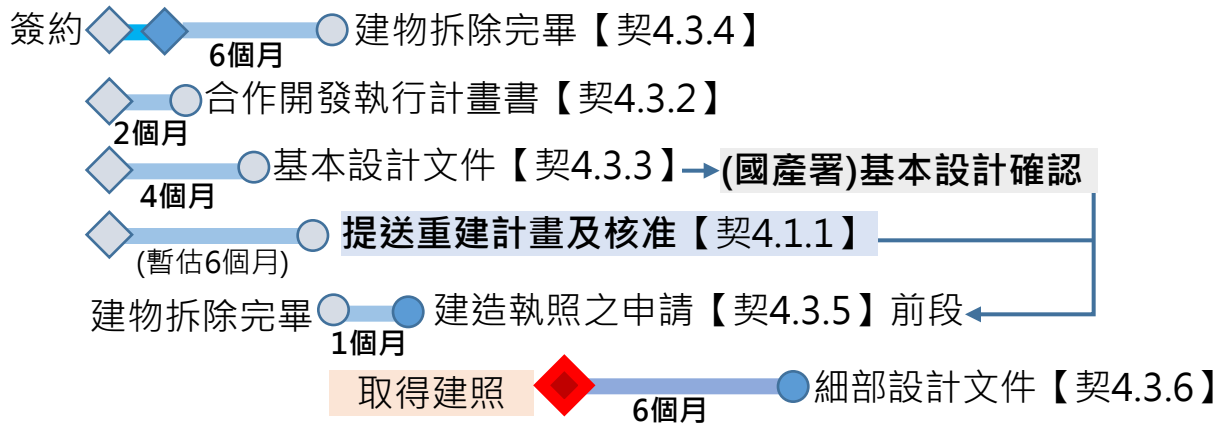
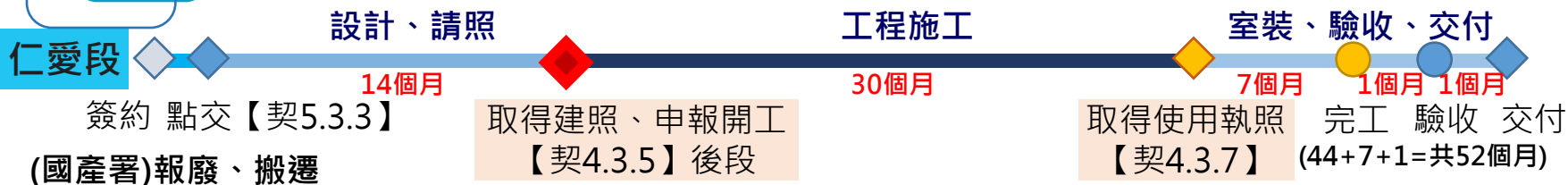
- 依政府採購法第52條第1項第3款規定「以合於招標文件規定之**最有利標**為得標廠商」辦理。

### 最有利標廠商之評定方式

- 以**(總分)**轉「**序位法**」評選最有利標廠商
- 由委員就合作開發計畫書內容，依「評選評分表」進行評分，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），**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。
- 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。
- 如有**2家以上**廠商序位名次均相同時，以委員評定序位第1最多者優先，仍相同者，則抽籤決定優勝順序（依簡報順序抽籤，未出席廠商由機關代抽）。
- 「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**。

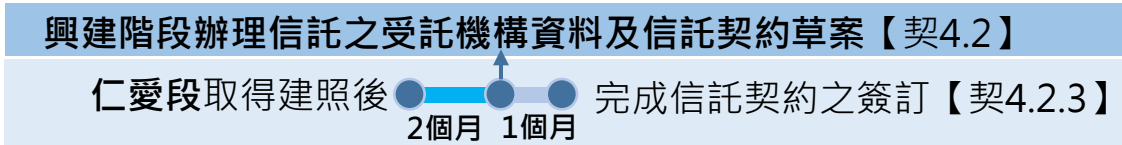
# 3

## 合作開發期程



註1：【契】為合作開發契約簡稱，詳細內容以公告招商文件之合作開發契約內容為準。

註2：契約第4.3條各項開發期程，如因不可歸責於乙方事由，致無法完成工作者，乙方得依契約第4.3.11條規定，以書面詳述具體理由，檢附相關證明文件，向甲方申請展延，並應依甲方所核定之展延期間為之。





# 結語

## 歡迎業界先進踴躍參與投標

- 本案標案名稱：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
- 公告招標日 111 年 4 月 1 日，**截止投標時間 111 年 6 月 29 日下午 5 時**
- 招商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，其網址為 <http://web.pcc.gov.tw/>。
- 若對於招商文件內容有疑義者，請於本案釋疑截止日前，以書面向招標機關請求釋疑。

### 本案聯絡人

#### 主辦機關



財政部國有財產署

NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

改良利用組 呂姍代 專員

聯絡電話：(02) 2771-8121 分機1332

#### 招商顧問

CECI



台灣世曦

工程顧問股份有限公司

民間參與公共建設部 邱盈綺

聯絡電話：(02) 8797-3567 分機2322





簡報結束 竭誠歡迎投資

# 「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 (Q&A)

Q1：仁愛段基地地下連通依招商文件之需求書(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，得否為封路施工，應如何配合？

A：考量仁愛段基地現況 8 公尺道路分隔成兩處基地，不利辦公廳舍建築整體規劃，為解決此問題，規定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。另依合作開發契約第 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。施工如需占用都市道路範圍，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。爰地下連通本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辦理。

Q2：依照契約，辦公大樓經甲方驗收合格後自移轉登記後，乙方自行興建始得開始營運或經營，對於此營運或經營，是否有明確規範或行為限制？

A：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內之建物及設施，應於為本署興建政府辦公大樓部分經本署驗收合格，且完成所有權移轉登記予本署，及自行興建營運部分興建完成並報本署備查後，才可以開始營運或經營。至合作廠商於中山段及南港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，並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，無須報經本署備查，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，應遵守相關法令規定辦理，並妥為防範衍生消費糾紛（例如未完成上述約定事項致無法開始營運或經營）。

Q3：南港段基地為都市更新地區，國產署對於都市更新部分，是否另有規

定或要求？

- A：(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、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。該模式係以收取搭配提供設定地上權基地之中山段及南港段權利金作為興建完成後，政府取得辦公廳舍之對價，屬財務採購，爰依規定以政府採購法方式辦理。
- (二)南港段基地位於臺北市政府（下稱市府）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」（下稱細計）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市更新條例（下稱都更條例）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，如無須由政府主導，合作廠商始得依法申辦，本署將另洽市府確認。

Q4：請問仁愛段基地興建期信託相關資金是否需一次到位？

- A：(一)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本署辦公大樓之對價，合作契約第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，包括本署應為信託契約之受益人之一，至少享有合作廠商為本署興建政府辦公大樓，並取得建物所有權之信託利益。
- (二)至信託財產應包括：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）；合作廠商使用收益合作廠商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)爰本案仁愛段基地興建階段之信託資金至少包括仁愛段基地所需興建資金需一次到位，至信託財產包含合作廠商自建之中山段基

地及南港段基地部分，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。

Q5：請問仁愛段基地信託是否亦為起造人信託？

A：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，並經本署同意後 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，經本署同意後，完成興建階段信託契約簽訂。

Q6：請問南港段及中山段基地是否可先申請建照？

A：依合作開發契約第 4.3.5 條約定，合作廠商為本署興建之政府辦公大樓部分，應於仁愛段基地之臺北市危險及老舊建築物重建計畫（下稱危老重建計畫）核定後 1 個月內，提出相關建造執照之申請，並應於簽訂本契約之次日起 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，則於簽訂本契約之次日起 2 年 2 個月內完成）。同契約第 8.2 條約定，本署應於合作廠商為本署興建政府辦公大樓部分取得相關建造執照之日起 30 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，應向本署北區分署申請發給土地使用同意書，依法申請建築執照。換言之，本案合作廠商須依合作開發契約前述約定，就為仁愛段基地部分先取得相關建造執照並開工後，始簽訂南港段及中山段基地之地上權契約、辦理地上權登記、興建地上建物等作業，在此之前合作廠商可就南港段及中山段基地先進行規劃設計作業。

Q7：請問簡報有提到仁愛段基地興建成本 15.2 億元，其每坪造價約多少？興建成本 15.2 億元是否包含設施設備費用？建築結構以何種形式規劃？

A：仁愛段基地興建成本係以「111 年度共同性費用編列基準表」及該基準表與市府 110 年 7 月修訂「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」估算總成本之差額估列每坪工程造價。仁愛段基地興建成本 15.2 億元，包括上述工程經費（直接、間接工程費等）、內裝工程費、設施及相關設備費、搬遷費等，建築結構係以鋼骨造（SC）

之建築結構進行規劃。

Q8：請問目前仁愛段基地依危老相關計畫辦理情況為何？

A：仁愛段基地危老相關計畫申請，已完成文化資產價值評估相關作業（A 基地之地上物建物屋齡達 50 年，業經市府文化局【下稱文化局】現勘認定不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤；B 基地建物屋齡未達 50 年，亦經文化局函復無該市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，無特殊列管事項）、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。

Q9：請問中山段及南港段基地可以作住宅使用？

A：依合作開發契約附件三、設定地上權契約（甲式）第 3 條約定，土地使用限制，應依都市計畫法及其他法令規定使用。查中山段基地之土地使用分區為第三種商業區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條規定，第三種商業區並無不得作住宅使用規定；南港段基地（編號 DRJ 區）之土地使用分區為特定商業區（二），依細計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。

Q10：請問本案是否考慮將中山段和南港段兩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？例如：臺北市的劍潭，或新北市茂德的案例。

A：本案經綜整多種開發方式（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）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，再搭配中山段和南港段基地供合作廠商設定地上權，並興建、開發自有建物。

Q11：請問仁愛段基地 2 年 6 個月的工期有沒有延長可能性？

A：依合作開發契約第 4.3.11 條約定，本案如果因不可歸責於合作廠商的事由，導致無法依該契約第 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，向本署申請展延，並應依本署所核定之展延期間為之。

Q12：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？

A：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 條之約定，辦理興建階段之信託（第 4.2.3 條約定有信託契約存續期間），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，將南港段基地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基地及中山段基地辦理信託者，須依設定地上權契約約定辦理。

Q13：請問仁愛段基地何時辦理土地點交？

A：依合作開發契約第 5.3.2 條約定，仁愛段基地土地，本署應自該基地搬遷至中繼辦公場所（即愛國西路財政大樓）後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，目前預計約 112 年下半年可完成搬遷。

Q14：請問「為招標機關興建政府辦公大樓部分工作總金額」及權利金計算，是否有評分及計算標準？

A：依合作開發計畫書與評選作業說明，附錄 2 評選委員評選評分表之評選項目五、價格組成及其合理性，包含「1.為招標機關興建政府辦公大樓部分之工作總金額」（配分 20 分）及「2.權利金分數詳本表備註第 6 點計算公式」（配分 5 分），投標廠商應於附表 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。

Q15：南港段及中山段基地地上權無償委託管理機制是否有調整？

A：依合作開發契約第 2.4.3 條約定，合作廠商為本署興建政府辦公廳舍部

分於完成驗收合格後，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，並與本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的收繳、欠租催繳等事宜。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，為增加投標誘因，於本案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，合作廠商在地上權標的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，得申請本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所需文件；經本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。

Q16：仁愛段基地是否一定要鋼骨造若以其他構造是否會造成資格不符或影響評分？

A：仁愛段基地建築結構係以鋼骨造（SC）之建築結構進行規劃，未規定僅得以鋼骨造（SC），至結構工程設計所引用之規範及標準使用原則，應符合需求書第四節之結構設計準則。

Q17：本案有兩個使用單位（國產署及交通部觀光局），主辦機關是否採單一窗口辦理？

A：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，其中本署部分主要集中在規劃於 A 基地，交通部觀光局部分規劃於 A 基地第 3、4 樓層及 B 基地全部樓層，由本署統籌空間規劃事宜。

Q18：請問本案仁愛段基地預計依都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）規定，要爭取多少建築容積獎勵？

A：依合作開發契約第 4.1.1 條約定，合作廠商要依據危老條例申請最高建築容積獎勵，並定有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 基地危老建築容積獎勵最高可爭取到 40%、B 基地最高可爭取到 38.5%。