

新北市政府

公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊
公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案

申請須知(草案)

公開閱覽版

主辦機關：新北市政府

中華民國 103 年 8 月

目錄

1.計畫緣起	3
2.定義	12
3.實施者工作範圍	15
4.政府應辦、協助事項	18
5.特別約定事項	18
6.招商方式	20
7.公告及提送	22
8.申請人資格	23
9.評選各階段申請文件	24
10.評選日期及地點	30
11.評選作業	30
12.簽約	33
13.申請保證金	34
14.履約保證金	36
15.保固保證金	36
16.補充說明	37
17.聲明事項	39

附圖

附圖 1 本更新案範圍圖	4
附圖 2 土地權屬示意圖	7
附圖 3 土地使用分區示意圖	8
附圖 4 暫遷地點位置圖	10
附圖 5 招商評選作業流程圖	21

附表

附表 1 土地權屬清冊	5
附表 2 土地權屬表	6
附表 3 土地使用分區一覽表	7
附表 4 合法建物權屬清冊	9

附件

- 附件 1：劃定新北市三重區光興段 800-3 地號等 27 筆土地都市更新地區說明書
- 附件 2：「更新事業計畫建議書」審查表及綜合評審甄審項目與甄審標準一覽表
- 附件 3：申請文件檢核表
- 附件 4：印鑑印模單（格式）
- 附件 5：申請書（格式）
- 附件 6：代理人委任書（格式）
- 附件 7：申請人承諾事項函（格式）
- 附件 8：查詢信用資料同意書（格式）
- 附件 9：中文翻譯與原文書件內容相符切結書（格式）
- 附件 10：開發實績彙總表（格式）
- 附件 11：共同負擔標單（格式）
- 附件 12：申請保證金領回申請書（格式）
- 附件 13：新北市政府分回住宅單元住宅規劃設計基準需求
- 附件 14：「新北市政府消防局三重中隊、分隊新建工程」基本需求計畫書

新北市政府
公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地
都市更新案」都市更新事業實施者案
申請須知

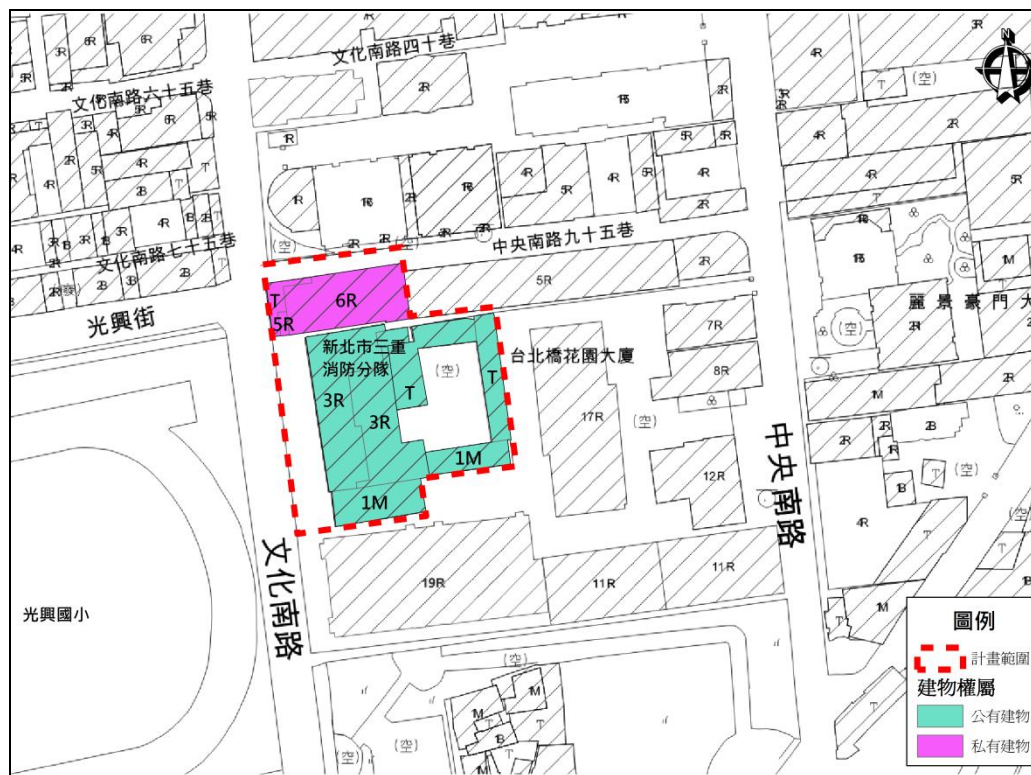
1.計畫緣起

1.1.前言

新北市政府為配合市有大面積土地不出售政策，並落實「變產置產，永續財源」之市有財產管理運用目標，靈活開發利用大面積市有非公用土地，提高市產運用效能，改善基地破舊窳陋，並促進市有土地使用效能，活化區域環境，藉以提升市民生活品質，擬對窳陋老舊的都市地區大面積市有土地由政府主導推動都市更新。

本更新案基地西隔文化南路為光興國小，北鄰中央南路 95 巷（詳附圖 1 本更新案範圍圖），鄰近臺北橋，與捷運新莊線臺北橋站步行距離約 5 分鐘，區域內交通路網健全，經文化南路轉重新路二段可至臺北橋，或從環河快速道路銜接忠孝橋，皆可快速抵達臺北市，為新北市進出臺北市重要門戶地區之一。

本計畫係由新北市政府就經管之市有土地進行先期規劃後再辦理甄選實施者作業，本案標的為三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地，地上物包括新北市政府消防局三重消防分隊（以下稱三重分隊）與北側私有公寓。



附圖 1 本更新案範圍圖

本更新案基地坐落於三重區光興段 800-3、801-1、969-1、970、972、973、973-1、974、975、976、977、977-1、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011-1、1012、1013、1014、1015、1016 地號等共 27 筆土地，分屬公私有，公有財產管理機關分別為新北市政府工務局、新北市政府消防局及財政部國有財產署，計畫範圍面積總計為 2,617.34 m²。詳附表 1 土地權屬清冊、附表 2 土地權屬表、附圖 2 土地權屬示意圖所示。

計畫範圍內 1008 地號之市有土地設定有地上權 1 筆，地上權人為私人，其設定權利範圍為 66.12 m²，因設定年期已久，經查設定時並無約定權利存續期間、支付之地租、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置。

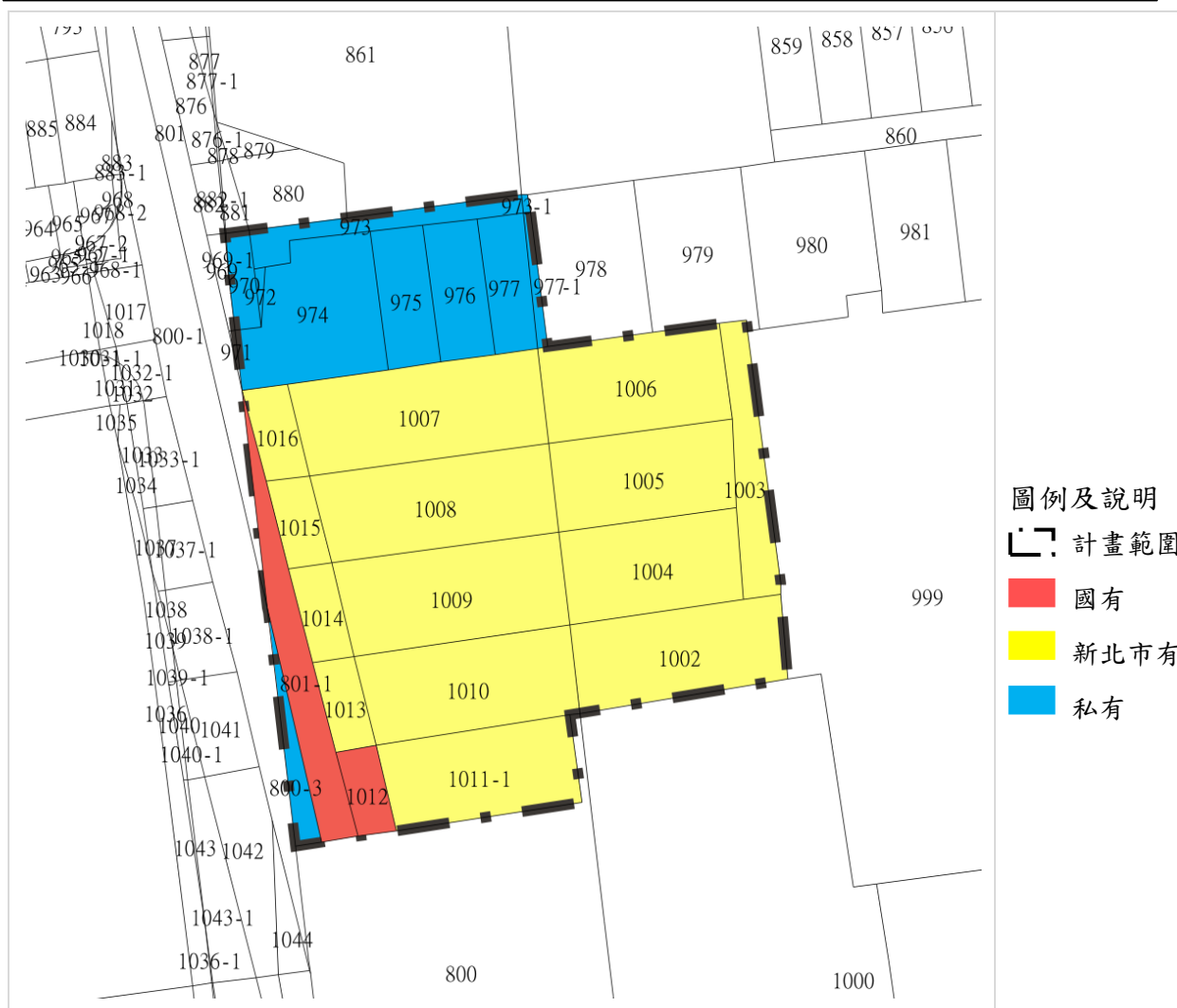
附表 1 土地權屬清冊

編號	地號	登記面積 (m ²)	所有權人	管理機關	持分	持分面積 (m ²)
1	800-3	32.38	台灣省桃園 農田水利會	-	1/1	32.38
2	801-1	112.06	中華民國	財政部國有財產署	1/1	112.06
3	969-1	0.13	新北市	新北市政府工務局	1/1	0.13
4	970	24.57	私人	-	640710/1260000	12.49
			私人	-	363006/1260000	7.08
			私人	-	128142/1260000	2.50
			私人	-	128142/1260000	2.50
5	972	3.39	私人	-	1/1	3.39
6	973	54.52	私人	-	17/392	2.36
			私人	-	17/392	2.36
			私人	-	17/392	2.36
			私人	-	17/392	2.36
			私人	-	81/98	45.06
7	973-1	1.31	私人	-	17/392	0.06
			私人	-	17/392	0.06
			私人	-	17/392	0.06
			私人	-	17/392	0.06
			私人	-	81/98	1.08
8	974	174.39	私人	-	2/5	69.76
			私人	-	1/5	34.88
			私人	-	1/5	34.88
			私人	-	1/5	34.88
9	975	74.05	私人	-	1/5	14.81
			私人	-	1/5	14.81
			私人	-	1/5	14.81
			私人	-	1/5	14.81
			私人	-	1/5	14.81
10	976	76.58	私人	-	2/5	30.63
			私人	-	1/5	15.32
			私人	-	1/5	15.32
			私人	-	1/5	15.32
11	977	59.40	私人	-	1/5	11.88
			私人	-	1/5	11.88
			私人	-	1/10	5.94
			私人	-	1/10	5.94
			私人	-	1/5	11.88
			私人	-	1/5	11.88
12	977-1	13.10	私人	-	1/5	2.62
			私人	-	1/5	2.62
			私人	-	1/10	1.31

編號	地號	登記面積 (m ²)	所有權人	管理機關	持分	持分面積 (m ²)
			私人	-	1/10	1.31
			私人	-	1/5	2.62
			私人	-	1/5	2.62
13	1002	184.72	新北市	新北市政府消防局	1/1	184.72
14	1003	86.86	新北市	新北市政府消防局	1/1	86.86
15	1004	165.99	新北市	新北市政府消防局	1/1	165.99
16	1005	162.24	新北市	新北市政府消防局	1/1	162.24
17	1006	178.26	新北市	新北市政府消防局	1/1	178.26
18	1007	234.11	新北市	新北市政府消防局	1/1	234.11
19	1008	210.73	新北市	新北市政府消防局	1/1	210.73
20	1009	212.89	新北市	新北市政府消防局	1/1	212.89
21	1010	191.46	新北市	新北市政府消防局	1/1	191.46
22	1011-1	168.38	新北市	新北市政府消防局	1/1	168.38
23	1012	34.85	中華民國	財政部國有財產署	1/1	34.85
24	1013	37.79	新北市	新北市政府消防局	1/1	37.79
25	1014	41.10	新北市	新北市政府消防局	1/1	41.10
26	1015	39.66	新北市	新北市政府消防局	1/1	39.66
27	1016	42.42	新北市	新北市政府消防局	1/1	42.42
總計		2,617.34				2,617.34

附表 2 土地權屬表

土地權屬(管理者)		土地筆數	面積(m ²)	面積比例(%)
公有土地	新北市(新北市政府消防局、 新北市政府工務局)	15	1,956.74	74.76
	中華民國(財政部國有財產署)	2	146.91	5.61
	小計	17	2,103.65	80.37
私有土地	台灣省桃園農田水利會	1	32.38	1.24
	其他私人	9	481.31	18.39
	小計	10	513.69	19.63
總計		27	2,617.34	100.00



附圖 2 土地權屬示意圖

本更新案基地之使用分區係屬商業區及住宅區，其相關規定依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」辦理。商業區建蔽率 70%、容積率 440%，住宅區建蔽率 50%、容積率 300%，詳參附表 3 土地使用分區一覽表及附圖 3 土地使用分區示意圖。

附表 3 土地使用分區一覽表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	開挖率 (%)	前院深度 (m)	側院深度 (m)
商業區	1,824.86	70.00	440.00	90.00	3.00	不予規定
住宅區	792.48	50.00	300.00	70.00	3.00	不予規定
總計/平均	2,617.34	63.94	397.61	83.94	-	-



附圖 3 土地使用分區示意圖

本更新案基地範圍內合法建物登記建號共 21 筆，皆為鋼筋混凝土構造。其中坐落於 974、975、976、977 地號之北側私有公寓，登記面積共 1,569.54 m²，所有權人共計 19 人；三重分隊廳舍坐落於 1002、1006、1007、1008、1009、1010 地號等 6 筆土地，登記面積為 2,684.74 m²，總計基地範圍內建物登記面積共 4,254.28 m²（詳附表 4 合法建物權屬清冊）。

基地範圍內建物樓層最高為北側私有公寓，建築樓層 5 層，一樓有部分鐵皮外搭，頂樓有加建情形；另三重分隊目前使用之建物建築樓層為 3 層，其餘有 1 層建築改良物為三重分隊使用之車棚及倉庫。

附表 4 合法建物權屬清冊

編號	建號	座落地號	建物門牌	面積(m ²)	建物權屬	備註
1	2284	974	文化南路 42 號	140.49	私人	住家
2	2285	974	文化南路 42 號 2 樓	140.50	私人	住家
3	2286	974	文化南路 42 號 3 樓	140.50	私人	住家
4	2287	974	文化南路 42 號 4 樓	140.50	私人	住家
5	2288	974	文化南路 42 號 5 樓	140.50	私人	住家
6	2289	975	中央南路 95 巷 36 號	59.17	私人	住家
7	2290	975	中央南路 95 巷 36 號 2 樓	59.17	私人	住家
8	2291	975	中央南路 95 巷 36 號 3 樓	59.17	私人	住家
9	2292	975	中央南路 95 巷 36 號 4 樓	59.17	私人	住家
10	2293	975	中央南路 95 巷 36 號 5 樓	59.17	私人	住家
11	2294	976	中央南路 95 巷 34 號	61.60	私人	住家
12	2295	976	中央南路 95 巷 34 號 2 樓	61.60	私人	住家
13	2296	976	中央南路 95 巷 34 號 3 樓	61.60	私人	住家
14	2297	976	中央南路 95 巷 34 號 4 樓	61.60	私人	住家
15	2298	976	中央南路 95 巷 34 號 5 樓	61.60	私人	住家
16	2299	977、977-1	中央南路 95 巷 32 號	52.64	私人	住家
17	2300	977、977-1	中央南路 95 巷 32 號 2 樓	52.64	私人	住家
18	2301	977、977-1	中央南路 95 巷 32 號 4 樓	52.64	私人	住家
19	2302	977、977-1	中央南路 95 巷 32 號 3 樓	52.64	私人	住家
20	2303	977、977-1	中央南路 95 巷 32 號 5 樓	52.64	私人	住家
21	2844	1002	文化南路 44 號	2,684.74	新北市 (管理機關：新 北市政府消防 局)	三重分 隊廳舍
		1006				
		1007				
		1008				
		1009				
		1010				
合計		-	共 21 戶	4,254.28	-	-

本更新案更新期間三重分隊將暫遷他處辦公，暫遷地點以新北市政府主辦之二重疏洪道兩側附近地區市地重劃分回之(公46)公園用地為原則(詳附圖4暫遷地點位置圖)，未來實施者需提供三重分隊暫遷相關費用新臺幣1,400萬元，該費用包含臨時廳舍之規劃設計、臨時廳舍興建、三重分隊搬遷等，及未來都市更新完成後三重分隊將遷回原基地辦公，臨時廳舍之拆除、公園復原等，且不得列為共同負擔費用。



附圖 4 暫遷地點位置圖

1.2.主辦機關、公產管理機關

1.2.1.主辦機關

新北市政府為本案主辦機關，依都市更新條例第 9 條第 1 項及都市更新條例施行細則第 5 條之 1，準用「促參法」有關申請及審核程序之規定，辦理本案都市更新事業實施者之公開評選、簽約、履約執行及其他有關事項。

1.2.2.公產管理機關

公產管理機關分別為新北市政府工務局、新北市政府消防局及財政部國有財產署（詳附表 1 土地權屬清冊、附表 4 合法建築物權屬清冊）。

1.3.發展定位

本更新案基地鄰近臺北橋捷運站、省道、重新商圈，與臺北市僅「臺北橋」一橋之隔，對外交通聯繫網路完善；周邊緊鄰光興國小、光興公園等文教、休憩設施，使住宅產品兼具便利與舒適的環境特色。此外，本案將保留消防機關設置，將救災、救護機能留存於本案基地範圍內。結合以上環境特色，發展定位如下：

1.3.1.基地規劃主軸定位為「捷運優質住宅」，結合大眾捷運系統的便利優勢，藉由重建三重分隊並開發優質住宅產品，滿足居民生活與休憩活動需求，帶動地區再發展契機。

1.3.2.住宅以捷運優質住宅產品為主。

1.3.3.三重分隊需符合使用需求，包括面積、汽車與機車停車數量空間及消防車出入動線規劃原則等（詳附件 14「新北市政府消防局三重中隊、分隊新建工程」基本需求計畫書）。

1.3.4.商業店鋪符合基地內周邊現有商業店鋪型態及面積需求，並配合地主更新後使用規劃。

1.4.土地開發方式

本更新案基地範圍內土地，依都市更新條例第 4、25、27、29 條

等相關規定，採重建及權利變換方式辦理都市更新。

1.5.土地開發強度

本更新案基地使用分區分屬商業區及住宅區，商業區建蔽率為70%，容積率為440%；住宅區建蔽率為50%，容積率為300%。土地開發強度依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則及「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」辦理，並得依相關法令規定申請容積獎勵，惟不得辦理容積移轉。

1.6.國有地處理原則

本更新案範圍內，財政部國有財產署經管國有土地，依財政部修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」辦理。

2.定義

本須知用語定義如下：

- 2.1.本更新案：指「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」。
- 2.2.本案：指新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案。
- 2.3.招商文件：指主辦機關為辦理本案所發出之文件或物件及其變更或補充。
- 2.4.本須知：指新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案申請須知。
- 2.5.都市更新條例：指民國87年11月11日制定公布、民國99年5月12日修正公布之「都市更新條例」暨其後之修正條文。
- 2.6.促參法：指民國89年2月9日制定公布、民國90年10月31日修正公布之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。

- 2.7.主辦機關：指新北市政府。
- 2.8.執行機關：指新北市政府財政局。
- 2.9.申請人：指依本須知之規定，向主辦機關申請參與本案之廠商，並依參與階段之不同分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.10.合格申請人：指依本須知規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
- 2.11.入圍申請人：指依本須知規定，申請參與本案，通過資格審查及綜合評審，並參與開啟共同負擔標單之申請人。
- 2.12.最優申請人：指依本須知規定，經甄審委員會評定為最優申請案件之申請人或依本須知由次優申請人遞承資格之申請人。
- 2.13.次優申請人：指依本須知規定，經甄審委員會評定為次優申請案件之申請人。
- 2.14.實施者：指依公司法設立之股份有限公司，並與主辦機關簽訂本更新案之委託實施契約，負責依約實施都市更新事業之機構。
- 2.15.委託實施契約：指主辦機關與實施者就本更新案所簽訂之「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案都市更新事業委託實施契約」。
- 2.16.甄審會：指主辦機關為公開評選本案實施者，依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，準用「促參法」及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」所成立之「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案甄審委員會」組織。
- 2.17.都市更新審議委員會：指新北市政府為執行都市更新條例第 16 條規定，審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，依據「新北市都市更新審議委員會設置要點」成立之審議會。
- 2.18.新北市政府採購申訴審議委員會：即新北市政府為處理採購申訴及履約爭議調解事項，依據「新北市政府採購申訴審議委員

會設置要點」成立之委員會。

- 2.19. 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 2.20. 更新事業計畫建議書：係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 2.21. 更新事業執行計畫書：係指實施者基於更新事業計畫建議書、甄審會之審議結論及主辦機關之修正意見，依本須知第 12.1 條修正其投標時所提供之更新事業計畫建議書後提出，並經主辦機關同意後做為委託實施契約附件之一，據以執行本更新案委託實施契約之計畫書。
- 2.22. 公司大小章：指申請人於公司登記主管機關所核發公司設立（變更）登記表上所使用之公司及其負責人印鑑章。
- 2.23. 履約期間之計算，除本須知或委託實施契約另有規定外，依下列方式之一為之：
- 2.23.1. 以限期完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。
- 2.23.2. 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本須知或委託實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本須知或委託實施契約另有規定外，依民法之規定。
- 2.23.3. 以「工作天」計者：下列星期例假日、國定假日或其他休息日，均應不計入：
- 2.23.3.1. 國定假日：元旦、二二八紀念日、勞動節、國慶紀念日等依行政院人事行政總處公布放假日數免計履約期限。
- 2.23.3.2. 民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政總處公布放假日數免計履約期限。
- 2.23.3.3. 全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期限。

2.23.3.4. 星期日及星期六免計履約期限。但其與本須知第 2.23.3.1 條至第 2.23.3.3 條之日期有相互重疊者，不得重複計算。

2.23.3.5. 免計工期之日，廠商如有施作者，應免計入工期。

2.23.4. 前述履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，本更新案委託實施契約可約定履約期限得延長；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

2.24. 月或年：均應依曆連續計算（民法第 123 條第 1 項參看）。其計算方式除本須知或委託實施契約另有約定外，依民法規定。

2.25. 期間之計算：其起算、終止與延長，應依民法規定為之（民法第 120 條至第 123 條參看）：

2.25.1. 以時定期間者，即時起算。

2.25.2. 以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。

2.25.3. 期間之末日，若以下班前送達主辦機關指定處所為要件者，以下午 17：00 為期間末日之終止。但履約標的不以下班前送達主辦機關指定處所為要件者，以末日下午 12：00 為期間之終止。

2.25.4. 期間之末日為星期例假日、國定假日或其他休息日者，以其假日或休息日後之辦公首日代之。

2.25.5. 期間之末日為辦公日，但該日因故停止辦公致未達原訂截止時間者，以其後之辦公首日之同一截止時間代之。

3. 實施者工作範圍

本更新案實施者之工作範圍如下：

3.1. 公有土地參與權利變換分配更新後房地，實施者後續應配合公產管理機關需求作適度之規劃。

3.2. 依主辦機關、三重分隊之需求，以及本案內其他公產管理機關之需求，辦理整體規劃設計及興建。

3.2.1. 三重分隊廳舍依照「新北市政府消防局三重中隊、分隊新建

工程」基本需求計畫書(詳附件 14)辦理規劃設計及興建。

- 3.2.2.主辦機關未來更新後可分回之樓地板面積扣除三重分隊廳舍所需之面積後，部分依照「新北市政府分回住宅單元住宅規劃設計基準需求」(附件 13)辦理規劃設計及興建 40 戶至 46 戶之住宅單元，並以整層集中配置為原則，剩餘之主辦機關可分回之樓地板面積，以實施者訂定之選配原則分配。
- 3.2.3.捐贈樓地板至少 600 平方公尺(主建物面積)且位於 3 樓以下作為「公共托育中心或老人日照中心等社會福利設施」之公益設施空間，並應具備獨立出動線，且符合無障礙環境需求，產權並應另編建號，單獨登記。
- 3.3.自簽訂委託實施契約之日起算 360 日內，應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 60%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 67%同意參與本更新案之同意書(但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 80%同意者，其所有權人數不予計算)，並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送主辦機關審閱。
- 3.4.自都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經主辦機關同意之日起算 120 日內，提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，向主管機關申請審議。
- 3.5.都市更新事業計畫暨權利變換計畫向主管機關申請審議前，應依主辦機關要求至少召開 2 次地主說明會。
- 3.6.自都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。
- 3.7.自都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算 90 日內，提出建造執照申請；實施者依建築法第 54 條規定向建築主管機關申請備查之開工日期(以下稱「開工日」，實施者應將開

- 工日通知主辦機關)，應於自建造執照核發之日起算 180 日內；實施者應自開工日起算 3 年內取得本更新案全部建物之使用執照。
- 3.8.自本更新案都市更新事業計畫完成之日起 180 日內，檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須同時副知主辦機關。
- 3.9.除本須知或委託實施契約另有約定外，本更新案基地上之地上物、其他改良物或遺留物品，實施者應於點交後負責清除並將其合法運棄。如有占用情形，實施者應負責排除之。本更新案基地內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責調查及依法遷移，所衍生之費用由實施者負擔。
- 3.10.基地開發之透水保水設計應符合「新北市公共設施用地開發透水保水設計評估基準」，並於申請建照執照時提送相關文件予主管機關辦理開發透水保水事項之審查。
- 3.11.負責取得更新後建物之銀級綠建築標章(建築設計比照公共建設之設計採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標)，並研擬相關申請文件及協助說明。
- 3.12.自行籌集與負擔辦理本更新案各項工作及依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用。於本都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負擔。
- 3.13.不願參與更新或可分配權利價值未達最小分配單元者之現金補償；權利變換工程完竣後，交付參與分配戶應分配權利價值及完成本更新案地上原住戶拆遷安置。
- 3.14.本更新案之實施者應至少興建更新後建物總產權登記面積(含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積)26,000 平方公尺以上，更新後房地總價值(含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積)至少新臺幣 34 億元。
- 3.15.實施者應提供三重分隊暫遷相關費用新臺幣 1,400 萬元，該費用包含臨時廳舍之規劃設計、臨時廳舍興建、三重分隊搬遷等，及未來都市更新完成後三重分隊將遷回原基地辦公，臨時廳舍

之拆除、公園復原等，且不得列為共同負擔費用。該費用應於本更新案都市更新事業計畫暨權利變換計畫向主管機關申請審議之日起算 30 日內匯款至主辦機關指定帳戶。

3.16.實施者所提之都市更新事業計畫暨權利變換計畫，經核定發布實施後，若因法令變更、政策需要或建築執照審查需要，在不違反原都市計畫、都市更新計畫書及原都市更新事業計畫精神之前提下，得經主辦機關同意後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫變更。

3.17.除前述規定外，其他有關本更新案實施者應負責辦理之事項，依委託實施契約之約定。

4.政府應辦、協助事項

4.1.本更新案範圍內新北市所有之土地，於預定開工前 10 日按現狀點交予實施者。

4.2.於實施者整合土地所有權人或權利協商過程中，如有辦理公開座談會或說明會之必要，主辦機關得派員列席，以促進本更新案推動效率。

4.3.為辦理本更新案基地土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項，主辦機關同意提供實施者必要之協助與文件，惟相關費用應由實施者負擔。

4.4.前揭協助事項，主辦機關將於法令權限範圍內盡力協助，但不保證、亦無義務及責任達成實施者預期之目標與效益，實施者不得因主辦機關之協助未達預期效益，而向主辦機關要求減少或免除應為之給付或為其他主張等。

5.特別約定事項

5.1.更新後建物之之結構及建材設備等級，應達「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」建物工程造價標準所規定鋼骨鋼筋混凝土構造，建材設備應達第二級標準以上。

5.2.若經都市更新審議委員會核定之共同負擔比例與委託實施契約約定不同時，應適用較低之共同負擔比例計算權利分配。

5.3. 經甄審會議選出之最優申請人，應將其與甄審會議中與甄審委員達成共識之承諾事項納入委託實施契約附件。

5.4. 實施者依都市更新權利變換實施辦法所委託承作本更新案權利變換查估評定權利價值的 3 家專業估價者，其應具備之條件及選定方式，應依照下列規定：

5.4.1. 專業估價者條件

5.4.1.1. 一般資格

具備不動產估價師開業資格取得有效之不動產估價師開業證書，並已加入不動產估價師公會。

5.4.1.2. 估價實績資格

完成一個以上之都市更新權利變換估價案，且該更新案已完成都市更新權利變換計畫公告核定或執行二個以上之權利變換估價案。

5.4.2. 專業估價者選定方式

5.4.2.1. 由主辦機關公告受理有意願參與本更新案權利變換查估評定權利價值作業之不動產估價師檢具資格文件報名登記，並由主辦機關自己報名之不動產估價師中，列出符合上述資格之不動產估價師名單，供私地主代表（由里長擔任）、實施者以及主辦機關，以公開抽籤方式各自抽出 2 家，抽籤代表任一方未出席時，則由主辦機關代為抽籤。

5.4.2.2. 經抽籤決定之專業估價者合計 6 家，由實施者自行洽商決定 3 家報價較低專業估價者並與其簽約，其餘專業估價者則為後補。

5.4.2.3. 倘主辦機關公告受理審查符合本須知第 5.4.1 條專業估價者條件未達 3 家時，得由主辦機關重新辦理公告受理；如為 6 家以下時，則得由主辦機關逕行核定專業估價者名單送實施者依本須知第 5.4.2.2 條規定辦理，免辦理公開抽籤。

5.4.3. 三家專業估價者承作本更新案之估價費用，實施者應以實際簽訂契約金額提列共同負擔，惟該金額不得逾「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」審議

認列標準。

6.招商方式

6.1.法令依據

本案由新北市政府擔任主辦機關，依都市更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，準用「促參法」之申請及審核程序，辦理公開評選實施者。

6.2.招商流程

6.2.1.本案公開評選採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審及共同負擔比例競比（詳附圖 5 招商評選作業流程圖）。

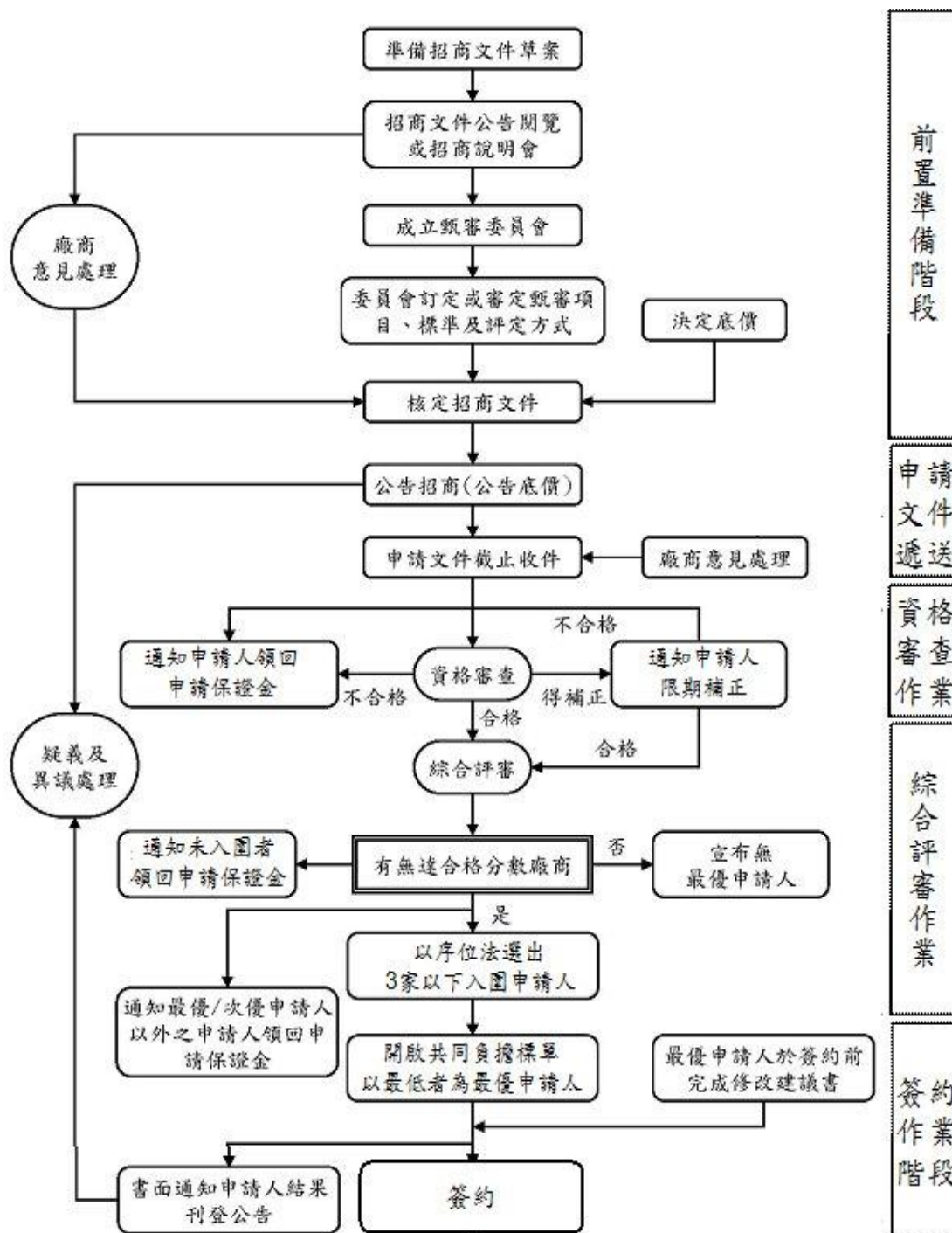
6.2.1.1.資格審查時，由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。

6.2.1.2.綜合評審時，先由甄審會就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書進行審查，擇優選出 3 家以下入圍申請人。

6.2.1.3.入圍申請人中以共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之最低者為最優申請人，由其與主辦機關辦理簽約，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。必要時得增選入圍申請人中以其共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之次低者為次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。

6.2.2.本案公告之最高共同負擔比例為 42.00%。申請人於共同負擔標單所載共同負擔比例若高於本項公告比例者，不得成為本案決標對象。

6.2.3.若本案申請人未達 2 家，視為廢標，主辦機關得檢討招商條件，視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。



附圖 5 招商評選作業流程圖

7.公告及提送

7.1.公告時間

7.1.1.公告日：民國 103 年○月○日。

7.1.2.申請文件遞送截止日：民國 103 年○月○日。

7.2.招商文件領取

招商文件領取時間自公告日起至截止收件日止（週一至週五，上午 9:00~12:00；下午 14:00~17:00，遇假日則當日停止發售），請逕至新北市政府財政局秘書室繳交招商文件費用新臺幣 500 元整後，以無記名方式領取。

7.3.提送時間及地點

申請人之申請文件應於民國 103 年○月○日下午 17 時前，送達新北市政府財政局（地址：(22001)新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓）。

7.4.提送方式

本案申請文件應於截止收件日前之上班時間（上午 09:00~12:00；下午 14:00~17:00）專人送達（以機關收文戳為憑）新北市政府財政局收發單位簽收。申請文件以掛號郵遞提出或逾期者概不受理，如有延誤應自行負責；申請文件提出方式不符合本須知規定者，亦同。

7.5.申請文件提送形式

7.5.1.申請人之基本文件（詳本須知第 9.1.1 條）正本應合併密封為一袋並於封面註明「基本文件正本」，申請人之資格證明文件（詳本須知第 9.1.2 條）應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」。

7.5.2.上述基本文件及資格證明文件之密封袋應再合併裝入外標封中密封，並於封面註明「資格審查文件」，再連同已裝箱密封之 25 份更新事業計畫建議書（封面註明「更新事業計畫建議書」），以及單獨密封之共同負擔標單（封面註

明「共同負擔標單」)一同裝箱密封，箱外應註明申請人名稱。

7.5.3.除上述規定外，申請人應依照本須知附件 4 申請文件檢核表，自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。

8.申請人資格

申請人應依本須知第 9.1.2 條規定，提出相關文件證明其具備本條資格。

8.1.一般資格：申請人以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。本案僅允許單一公司申請人申請，不得以企業聯盟方式申請。

8.2.財務一般資格

8.2.1.最近 3 年須無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，但公司成立未滿 3 年者，則為所有年度。

8.2.2.已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。

8.3.能力資格

8.3.1.開發能力

申請人應具備下列建築開發實績(曾擔任起造人或承造人者)之一：

8.3.1.1.自公告日前最近 5 年曾完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績累計建築總樓地板面積達 24,000 平方公尺以上。

8.3.1.2.自公告日前最近 5 年曾完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績累計金額達新臺幣 9 億元以上。

8.3.2.財務能力

8.3.2.1.實收資本額應為新臺幣 6,000 萬元以上。

8.3.2.2.公司經會計師簽證之最近二期財務報表(以年報為準)淨值不低於實收資本額。

8.3.2.3.公司經會計師簽證之最近二期財務報表(以年報為準)，總負債不得高於資產總額之 80%。

9. 評選各階段申請文件

9.1. 「資格審查」文件說明

9.1.1. 基本文件

9.1.1.1. **申請書**：須填具申請人公司名稱、地址、統一編號、電話及傳真號碼、負責人姓名、戶籍地址、身分證字號等資料，並加蓋公司大小章（格式參見附件 5）。申請時應提供正本。

9.1.1.2. **代理人委任書**：申請人應指定一任職於申請人公司之自然人為代理人，並檢具代理人委任書（格式參見附件 6），代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應加蓋公司大小章，並經代理人簽名或蓋章。申請時應提供正本。

9.1.1.3 **代理人之在職證明文件**：申請人公司開立之在職證明正本及代理人之勞保投保證明。

9.1.1.4. **申請人承諾事項函**：應加蓋公司大小章（格式參見附件 7）。申請時應提供正本。

9.1.1.5. **查詢信用資料同意書**：應加蓋公司大小章（格式參見附件 8）。申請時應提供正本。

9.1.1.6. **中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（無外文翻譯文件者免附）**：應加蓋公司大小章（格式參見附件 9）。申請時應提供正本。

9.1.1.7. **申請保證金繳納憑證**：申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得繳交證明文件，申請時應提供繳納證明之正本。

9.1.1.8 **印鑑印模單**：申請人應於該文件格式加蓋公司大小章（格式參見附件 4）。申請時應提供正本。

9.1.2. 資格證明文件

9.1.2.1. **公司資格證明文件**：申請人應檢附下列依法設立存續之證明

9.1.2.1.1. 請逕至經濟部「全國商工行政服務入口網」（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>）查詢公司登記資料

並加蓋公司大小章，以作為設立登記證明之資格文件。若僅提出「營利事業登記證」參與申請者，視為不符資格。

9.1.2.1.2. 本案招商公告日前 6 個月內公司登記主管機關所核發之公司設立(變更)登記表全部影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)。惟公司設立(變更)登記表核發已逾 6 個月，則須另再提出公司登記主管機關最近 3 個月內所核發之公司設立(變更)登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件(影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)。

9.1.2.2. **信用紀錄**：申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具之企業信用報告。企業信用報告查詢日期應為本案公告日以後。

9.1.2.3. **無退票證明**：申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近 3 年無退票紀錄證明。無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。

申請人所提出之無退票紀錄證明，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

9.1.2.4. **納稅證明**：申請人應檢附下列納稅證明

9.1.2.4.1. 最近一期「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」收執聯影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)。如不及提出最近一期納稅證明者，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影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)代之。

9.1.2.4.2. 最近 3 年度(即 100 年度、101 年度、102 年度)「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大

小章)。設立未滿 3 年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)。

9.1.2.5.財務能力證明文件：申請人應提出最近 2 年(即 101 年度、102 年度)，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表(以年報為準)；公司設立未滿 2 年者，則應提送自公司設立年度至本案公告時，經中華民國合格會計師查核簽證之財務報表。

9.1.2.5.1.申請人於申請時，如前一年度財務報表尚未經會計師完成查核簽證，得以申請人自行暫結報表替代，惟應附會計師具名於約定期限內完成財務簽證報告之承諾書，並於會計師簽證完成後立即提送主辦機關；如會計師簽證財務報表顯示申請人未符合本須知第 8.2.2 條所定之財務能力，則申請人仍屬不符資格。

9.1.2.5.2.財務報告及其所附報表應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見(包括附註、說明及全部報告內容)，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

9.1.2.6.開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備本須知第 8.3.1 條所要求之開發能力。

9.1.2.6.1.投資或開發經驗：申請人曾擔任起造人者，應提出申請人為起造人之使用執照影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)證明；如相關投資或開發經驗係採信託方式辦理，致起造人非為申請人名義者，應檢附相關契約文件影本。上述文件皆須證明與正本相符，並加蓋申請人公司大小章。

9.1.2.6.2.前述第 9.1.2.6.1 條之開發實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實

績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。

9.1.2.6.3.經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）證明。並須註明「受委託或承攬建物總樓地板面積○○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣。

9.1.2.6.4.會計師簽證之開發實績彙總表（格式參見附件 10）：提出經會計師簽證之開發實績彙總表（房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列）及其所附各年度財務報表，並同時檢附本須知第 9.1.2.5.2 條所定之會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

9.2. 「綜合評審」文件說明

9.2.1. 更新事業計畫建議書

申請人應參照都市更新條例第 21 條規定，有關都市更新事業計畫應表明事項，撰寫並提送「更新事業計畫建議書」，以不超過一百頁（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙）為原則（25 份，採雙面印刷、編頁碼、由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文打字直式橫書為主，相關圖表得以 A3 紙張作，惟裝訂時須內摺；封面應註明申請人名稱、本案名稱及更新事業計畫建議書提出日期，並加蓋公司大小章）。更新事業計畫建議書若未依本須知規定格式製作時，甄審委員得視其情形，給予評比相對較低分數。更新事業計畫建議書內容至少應包括：

9.2.1.1. 廠商及團隊簡介

廠商及團隊人員經歷說明：廠商於服務項目之經驗、業績、信譽與團隊人員能力，及廠商之資源、財力與其他支援能力。

9.2.1.2. 整體開發構想

9.2.1.2.1. 對本更新案的構想、理念、預期效益與創意構想

9.2.1.2.1.1. 對本更新案的構想與理念。

9.2.1.2.1.2.期許本更新案完成願景、預期效益等。

9.2.1.2.1.3.達成主辦機關規劃目標之創意構想。

9.2.1.2.1.4.對周遭都市環境及公共利益構想之提出。

9.2.1.2.2.土地使用與建築計畫

9.2.1.2.2.1.建築配置計畫。

9.2.1.2.2.2.興建計畫:建築結構及建材設備至少為鋼骨鋼筋
混凝土第二級標準以上。

9.2.1.2.2.3.建築工程材料計畫:所載內容須依「新北市都市
更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標
準表」建築工程建材設備等級表之規定辦理。

9.2.1.2.2.4.綠建築計畫:至少達銀級以上。

9.2.1.2.3.都市設計及景觀計畫

9.2.1.2.3.1.都市設計構想,建物造型、色彩、立面外觀應有
一致性。

9.2.1.2.3.2.人車動線設計原則。

9.2.1.2.3.3.景觀植栽設計構想。

9.2.1.2.3.4.外部公共空間設置之整體性、景觀之穿透性。

9.2.1.2.3.5.開放空間規劃。

9.2.1.2.4 防災與逃生避難計畫

9.2.1.2.4.1.消防救災計畫。

9.2.1.2.4.2.逃生避難計畫。

9.2.1.2.5.機車、自行車之獨立出入動線及停放空間設計及周
邊交通影響評估分析。

9.2.1.3.三重分隊、公益設施及主辦機關分回建物之建築規劃構 想。

9.2.1.3.1.三重分隊之建築規劃。

9.2.1.3.2.公益設施之建築規劃。

9.2.1.3.3.主辦機關分回建物之建築規劃。

9.2.1.4.權利變換分配規劃

9.2.1.4.1.權利變換計畫與相關權利協商分配規劃。

9.2.1.4.2.財務計畫

9.2.1.4.2.1.開發經費預估。

9.2.1.4.2.2.資金籌措計畫(含金融機構融資意願書)及管理運用。

9.2.1.4.2.3.分年現金流量。

9.2.1.4.2.4.投資效益分析。

9.2.1.4.2.5.共同負擔費用。

9.2.1.4.2.6.財務風險管控對策(含信託計畫)。

9.2.1.5.整合及拆遷安置計畫

9.2.1.5.1.所有權人整合計畫。

9.2.1.5.2.地上物拆遷計畫。

9.2.1.6.承諾事項及需政府配合事項

9.2.1.6.1.實施者承諾事項。

9.2.1.6.2.其他需政府協助事項。

9.2.1.6.3.實施期程。

本項申請人提出之「更新事業計畫建議書」雖包含「開發經費預估」，惟此建議書中所載內容，主要係供評選委員整體評估計畫合理性之用，並非本案決標因子。本案決標、契約內容暨履約基準，仍應以共同負擔標單所載為準。

9.2.2.共同負擔標單：應加蓋公司大小章(格式參見附件 11)。申請時應提供正本。

「共同負擔標單」與「更新事業計畫建議書」之內容不一致者，應以共同負擔標單所載為準。

申請人於共同負擔標單所載共同負擔比例若高於本須知第 6.2.2 條上所載之公告比例者，不得成為本案之決標對象。

10. 評選日期及地點

- 10.1. 資格審查日期：由主辦機關於申請文件遞送截止日起算 10 日內進行資格審查。
- 10.2. 綜合評審簡報日期：由主辦機關於資格審查完成之日起算 40 日內，依據資格審查合格申請人名單，以書面通知各合格申請人舉行甄審會議之時間、地點。合格申請人應就其更新事業計畫建議書內容並依規定時間列席甄審會議進行簡報，以及接受甄審委員詢答。
- 10.3. 綜合評審簡報順序：依申請人申請文件送達新北市政府財政局之先後順序決定綜合評審簡報順序。

11. 評選作業

11.1. 資格審查階段

- 11.1.1. 主辦機關於資格審查當日開啟申請人所提送申請文件，先就申請人所提送申請文件之項目、份數是否齊備，進行清查。
- 11.1.2. 資格審查時，由主辦機關依招商文件及其相關疑義澄清或補充文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，並將資格審查結果通知所有申請人。
- 11.1.3. 申請人依本須知第 9.1.2 條提送之資格證明文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。
- 11.1.4. 申請人所提送之申請文件不符程式或有疑義時，主辦機關得以書面通知申請人限期補正或提出說明。補件、補正或提出說明者以一次為限，逾期不予受理，由主辦機關逕依現有文件進行認定。
- 11.1.5. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。
- 11.1.6. 經主辦機關通知資格審查通過者，為合格申請人，具備參加綜合評審資格。不合格申請人由主辦機關另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

11.2.綜合評審階段

- 11.2.1.綜合評審時，由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書進行評審。
- 11.2.2.合格申請人於綜合評審階段應依主辦機關通知時間、地點，列席甄審會並就其所提送之更新事業計畫建議書內容進行簡報，及接受甄審委員之詢答。
 - 11.2.2.1.合格申請人應委派代理人(以代理人委任書所載為準)於簡報時依指定時間攜帶身分證明文件準時辦理報到，逾時 10 分鐘以上或未出席簡報者，視為放棄簡報機會，簡報及答詢分數以零分計。
 - 11.2.2.2.合格申請人參加簡報之出席人數至多以 6 人為限，其中應包括合格申請人經理級以上(含)之人員，所有出席簡報之代表人並應具備其為申請人團隊之證明文件(如勞保投保證明等在職證明)。超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人身份證明文件者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該項評分以零分計。
 - 11.2.2.3.各合格申請人之簡報時間以 20 分鐘為限，答詢時間以 20 分鐘為原則(不含委員發問時間)。詢答方式採由委員提問完畢後一次回答之綜合答詢方式。簡報及答詢計時於倒數 3 分鐘時按鈴 1 聲提醒；時間到時按鈴 2 聲警示，若逾時限者，甄審委員得視情節予以相對較低之評分。
 - 11.2.2.4.各合格申請人進行簡報說明時，其他合格申請人應一律退席。
 - 11.2.2.5.簡報時合格申請人可另行準備簡報資料於會場發放，且內容不應超出都市更新事業計畫建議書內容。
 - 11.2.2.6.各合格申請人簡報時，不得發放任何簡報資料以外之書面資料；另外提出變更或補充資料者，不納入評決。
 - 11.2.2.7.各合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢除將作為甄審會會議紀錄外，並作為甄審評決、修正更新事業計畫建議書或簽約之依據。

- 11.2.2.8.甄審委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- 11.2.3.甄審委員依招商文件規定之甄審項目、甄審標準，就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書進行審查並給予評分，各項評分應以整數為原則，得為零分但不得為負分。
- 11.2.4.本案採總評分轉序位法，甄審委員綜合考量廠商之能力、技術、品項及整體表現，依招商文件規定之甄審項目予以評分，加總計算後依據分數高低評定各合格申請人之序位，並擇各委員評定序位合計數之最低者3家為入圍申請人，但經甄審會出席委員過半數決議，得選定2家以下入圍申請人。符合入圍標準者未達3家時，則符合入圍標準經甄審會出席委員過半數決議同意者，即為入圍申請人。
- 11.2.5.如遇序位合計數同分情形，則以個別申請人獲甄審委員評為序位第一較多者決定之，如仍相同，則以個別得分加總合計最高者決定之。
- 11.2.6.有1家以上合格申請人被選為入圍申請人時，甄審會再當場開啟入圍申請人所提送之共同負擔標單，並就其中不高於公告之共同負擔比例最低者評定為最優申請人；如2家以上之入圍申請人所提出之共同負擔比例相同且均為不高於公告比例之最低者，則就其各委員評定序位合計數之最低者評定為最優申請人。必要時得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。
- 11.2.7.若所有合格申請人經評審均未達入圍標準或有其他不符公共利益之情形時，甄審會得不予選出最優申請人及(或)次優申請人。如僅有一名合格申請人時，其綜合評審結果，符合入圍標準並經出席委員過半數決議同意，且其共同負擔比例不高於公告比例者，取得最優申請人資格。
- 11.2.8.遇有合格申請人個別得分加總為70分以下或90分以上者，該評分委員須敘明理由。經出席委員過半數評定為未達80分之合格申請人，不得列為本案之入圍申請人。
- 11.2.9.甄審會議決之綜合評審結果，須經主辦機關簽報核定，並於核定後二週內公開於新北市政府資訊網路及以書面通知申請人。

12. 簽約

12.1. 最優申請人更新事業計畫建議書之修正

12.1.1. 最優申請人如對甄審會會議紀錄，有不影響其於甄審會中之承諾事項之修正意見者，應於收受甄審會會議紀錄之日起算 10 日內敘明理由提出，未於期限內提出者，視為同意確認該甄審會會議紀錄。

12.1.2. 最優申請人應自甄審會會議紀錄確認或主辦機關通知接受修正會議紀錄或不接受之書面發文之日起算 30 日內，依共同負擔標單所載內容為準，就其「更新事業計畫建議書」與共同負擔標單不一致處及依據甄審會會議紀錄修正其「更新事業計畫建議書」，完成「更新事業執行計畫書」，並提送主辦機關同意後，依本須知第 12.1.4 條完成簽約。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，得由主辦機關沒收申請保證金之全部。

12.1.3. 最優申請人喪失資格，由主辦機關通知次優申請人(如有)遞補，次優申請人於主辦機關通知期限內再次繳交全額申請保證金後取得遞補資格，依本須知第 12.3 條辦理，如仍無法完成簽約，主辦機關得沒收次優申請人申請保證金之全部，重新辦理公告招商。

12.1.4 更新事業執行計畫書經主辦機關同意後，最優申請人應於接獲主辦機關書面通知之日起算 30 日內備齊包括主管機關同意之更新事業執行計畫書等契約文件，完成本案委託實施契約之簽訂事宜。

12.2. 最優申請人因故未能於本須知第 12.1.4 條規定期限完成契約簽訂事宜者，得敘明理由向主辦機關申請展延簽約期日，但以一次為限，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人申請保證金之全部，並通知次優申請人(如有)遞補。

12.3. 次優申請人於接獲遞補成為最優申請人之通知後，應於 30 日內再次繳納申請保證金，並比照前述最優申請人所提出之應辦理事項(根據最優申請人投標時所提出之共同負擔標單所載比例以及根據甄審會議紀錄等)，修訂次優申請人之「更新事業計畫建議書」，完成「更新事業執行計畫書」，並提送主辦機關同意後，依本須知第 12.1、12.2 條與主辦機關完成簽約。如無次優

申請人、次優申請人不願繳交申請保證金、次優申請人不願依最優申請人投標時所提出之共同負擔比例以及原土地所有權人可分回之更新後建物產權登記面積等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約作業時，主辦機關得宣布廢標，並得重新公告招商。

- 12.4. 最優申請人簽約時應於主辦機關備妥之合約正本上簽名或蓋章，並逐頁蓋章，同時繳交第一階段履約保證金新臺幣 1,000 萬元整予主辦機關，或最優申請人同意原繳申請保證金由主辦機關逕轉為第一階段履約保證金。
- 12.5. 契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得簽約權之申請人負擔，契約書正本 2 份由雙方各存 1 份，副本 10 份，主辦機關 7 份、實施者 3 份。
- 12.6. 最優申請人應配合主辦機關需求辦理簽約典禮，相關費用由最優申請人負擔。

13. 申請保證金

13.1. 申請保證金之繳交時機及金額

為確保本案順利進行，申請保證金應以申請人名義於提送申請文件前繳交新臺幣 1,000 萬元為申請保證金。

13.1.1. 申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金。以匯款繳納者，應將繳款證明附於申請文件；以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納，應為即期並以「新北市政府財政局」為受款人，並應於提送申請文件前，先至執行機關繳交，並於申請文件內檢附執行機關開立之付款憑證。

13.1.1.1. 匯款至主辦機關指定帳戶(戶名：新北市政府財政局保管金專戶、帳號：93012602700224、金融機構：臺灣銀行板橋分行)

13.1.1.2. 金融機構簽發之本票或支票。

13.1.1.3. 金融機構保付支票。

13.2. 申請保證金之發還方式

13.2.1. 本案申請資格審查不符或非屬最優申請人，如無應沒收情事者，申請人於接獲主辦機關通知日起 30 日內，應出具

公函並檢附申請保證金領回申請書（格式詳本須知附件12）及收據，向主辦機關提出申請，並於主辦機關通知之期限內，委任代理人（以代理人委任書上所載為準）持身分證明文件及與申請文件相同樣式之申請人公司大小章向執行機關辦理無息領回申請保證金。

13.2.2.執行機關依申請人之書面申請，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還申請保證金。

13.2.3.經甄審會選出之最優申請人，於簽訂委託實施契約同時，原繳申請保證金如同意由主辦機關逕轉為第一階段履約保證金時，不予退還。

13.2.4.次優申請人取得遞承資格者，於簽訂委託實施契約同時，其再次繳交之申請保證金如同意由主辦機關逕轉為第一階段履約保證金時，不予退還。

13.3.申請保證金之沒收

申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳：

13.3.1.申請人以偽造、變造之文件申請者。

13.3.2.申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

13.3.3.申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。

13.3.4.申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。

13.3.5.申請人違反本須知及補充文件規定，且經甄審會認定情節重大者。

13.3.6.申請人經評定為最優申請人放棄資格者。

13.3.7.以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。

13.3.8.最優申請人未依本須知規定，於指定期限內完成修正更新事業計畫建議書（即完成「更新事業執行計畫書」），或其修正內容無法獲得主辦機關同意者。

13.3.9.可歸責於申請人之事由，致獲選為本案之最優申請人或次優申請人取得遞承資格後，未於指定期限完成辦理簽約

或其他相關事宜（如經主辦機關限期催告而仍未於催告期限內完成者，亦同）。

13.3.10.未依規定繳付本案之履約保證金。

13.3.11.其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府之情事發生。

13.3.12.經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

14.履約保證金

14.1.履約保證金之繳交時機及金額

14.1.1.第一階段履約保證金

最優申請人應於簽訂委託實施契約前，依本須知第 14.2 條繳交方式繳交新臺幣 1,000 萬元之第一階段履約保證金予主辦機關。除同意以原申請保證金全數逕轉為第一階段履約保證金方式外，最優申請人於完納第一階段履約保證金後，得申請退還申請保證金。

14.1.2.第二階段履約保證金

本更新案之都市更新事業計畫暨權利變換計畫經主管機關核定發布後，最優申請人應依主辦機關通知之日起算 30 日內繳交第二階段履約保證金予主辦機關。第二階段履約保證金，以核定發布之權利變換計畫內營建費用總額 2% 四捨五入計算至萬元整，除得以第一階段履約保證金抵充外，不足之數應依照委託實施契約第 16 條履約保證金繳交方式繳足。

14.2.履約保證金之繳交方式

詳委託實施契約第 16 條。

14.3.履約保證金之發還及沒收

詳委託實施契約第 16 條。

15.保固保證金

15.1.保固保證金之繳交時機及金額

實施者應於完成交屋之日起算 7 日內繳交保固保證金新臺幣

2,000 萬元予主辦機關。

15.2.保固保證金之繳交方式

繳交方式與繳交履約保證金相同。

15.3.保固保證金之發還

詳委託實施契約書第 17 條。

16.補充說明

16.1.申請須知、附件之修改及疑義解釋

16.1.1.本須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據。申請人如有疑問或不明瞭處，應於公告之日起算 15 日內以書面掛號郵遞或快捷郵件或自行送達（以機關收文戳為準）至主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。

16.1.2.申請人對本須知或委託實施契約草案認為應行修正或補充，經主辦機關評估後認可接受或依爭議處理結果認為須辦理時，得以「補充或變更公告招商文件並依需要延長申請文件遞送截止日」方式或發布新聞稿方式辦理。

16.2.其他

16.2.1.除本須知另有規定外，其他有關申請及審核事項依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項準用促參法有關申請及審核規定辦理。

16.2.2.申請人應自行判斷、瞭解本計畫之政策法令環境，就既存之政策、法令、計畫、行政程序等內容，及其解釋執行與其未來變遷對本計畫之影響，亦應自行預測、評估，嗣後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

16.2.3.申請人應詳閱本須知及其附件之文件全部，其提出申請書，即表示已同意遵守本須知全部文件及相關約規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

16.2.4.主辦機關不給付獲選或未獲選為最優申請人之申請人參與本招商作業所支出之各項費用。

16.2.5.主辦機關及甄審委員會有權不解釋任一申請人未能獲選最優申請人之原因。

16.2.6.本須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之招商條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人均不得以任何理由撤銷、解除契約或主張任何書件或契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或要求重新甄審。

16.2.7.經甄審委員會評選出之都市更新案，後續實際執行內容應依新北市都市更新審議委員會審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。

16.3.爭議處理規定

有關本案申請及審核期間申請人之異議、申訴及爭議處理方式，依「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」辦理。

16.3.1.申請人認為本須知或申請及評選程序違反促參法、都市更新條例及有關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限向主辦機關提出書面異議，其內容應以中文書面載明異議之事實、理由、及證據，由異議人簽名或蓋章。

16.3.1.1.如為對於本須知及招商文件提出異議者，為自公告之次日起算等標期之三分之二，其尾數不足1日者，以1日計、且不得少於10日，向主辦機關提出異議。

16.3.1.2.如為對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起算30日內；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起算30日內。

16.3.1.3.如為對評選結果後，簽訂委託實施契約前之相關決定提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起算30日內。

16.3.2.異議事件有下列情形之一者，不予受理：(1)異議逾越法定期間者。(2)異議不合法定程式不能補正，或可補正而逾期未補正者。(3)主辦機關自行撤銷、廢止或變更其處理結果，異議已無實益者。(4)其他不予受理之情事者。

16.3.3.申請人如對異議處理之結果不服或主辦機關自收受異議書之日起逾20日內不為處理，申請人得於收受異議處理結果或處理期限屆滿之日起算30日內，以書面向新北市政府採購申訴審議委員會提出申訴。

新北市政府採購申訴審議委員會

聯絡電話：(02)2960-3456#4777

傳 真：8953-6837

地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號 29 樓

16.3.4.申請人於辦理申請、評選、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索寄至下列信箱，提出檢舉：

名稱：新北市調查處

信箱：板橋郵政 60000 號信箱

電話：02-29628888

17.聲明事項

17.1.本須知未訂定事項，悉依都市更新條例及相關法規辦理。

17.2.本須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋各條文義之依據。

17.3.本須知引述之相關法規、文件及資料，除由主辦機關提供者外，如嗣後有修訂，申請人應自行注意最新相關規定等之修訂並據以辦理。

附件 1

劃定新北市三重區光興段 800-3 地號等 27 筆土地都市更新地區說明書

新北市政府公開評選

「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案【申請須知】

附件 2

新北市政府公開評選「新北市三重區光興
段三重消防分隊周邊公私有土地都市更
新案」都市更新事業實施者案「更新事業
計畫建議書」審查表(格式)

**新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
「更新事業計畫建議書」審查表(格式)**

甄審委員編號：

甄審項目	配分	申請人得分				備註	
		壹號申請人 ()	貳號申請人 ()	參號申請人 ()	肆號申請人 ()		
一、廠商與團隊簡介	5%						
二、整體開發構想	30%						
							(一)對本更新案的構想、理念、預期效益與創意構想
							(二)土地使用及興建計畫
							(三)都市設計及景觀計畫
(四)防災與逃生避難計畫							
三、三重分隊、公益設施及主辦機關分回建物之建築規劃構想	20%						
四、權利變換分配規劃	20%						
							(一)權利變換計畫與相關權利協商分配規劃
(二)財務計畫							
五、整合及拆遷安置計畫	10%						
六、承諾事項及需政府配合事項	10%						
七、簡報與答詢	5%						
總分	100%						
序位數							
甄審委員意見							

備註：

- 1.申請人編號視合格申請人數目及送件順序而定。
- 2.請委員於各項目分別評定各申請人之項目分數後加總計算總分。
- 3.某一申請人得分加總若為70分以下與90分以上者，請委員敘明理由。
- 4.過半數委員評定為未達80分之申請人，將不得成為本案之入圍申請人。

甄審委員簽名

○○年○○月○○日

(請沿截角彌封)

綜合評審甄審項目與甄審標準一覽表

甄審項目		配分	甄審標準
一、廠商及團隊簡介		5%	廠商於服務項目之經驗、業績、信譽與團隊成員能力，及廠商之資源、財力及其他支援能力。
二、 整體 開發 構想	(一) 對本更新案的構想、理念、預期效益與創意構想	30%	1. 對本更新案的構想與理念。 2. 期許本更新案完成願景、預期效益等。 3. 達成主辦機關規劃目標之創意構想。 4. 對周遭都市環境及公共利益構想之提出。
	(二) 土地使用及興建計畫		1. 建築配置計畫。 2. 興建計畫：建築結構及建材設備至少為鋼筋混凝土第二級標準以上。 3. 建築工程材料計畫。 4. 綠建築計畫：至少達銀級以上。
	(三) 都市設計及景觀計畫		1. 都市設計構想，建物造型、色彩、立面外觀應有一致性。 2. 人車動線設計原則。 3. 景觀植栽設計構想。 4. 外部公共空間設置之整體性、景觀之穿透性。 5. 開放空間規劃。
	(四) 防災與逃生避難計畫		1. 消防救災計畫。 2. 逃生避難計畫。
三、三重分隊、公益設施及主辦機關分回建物之建築規劃構想		20%	1. 三重分隊之建築規劃。 2. 公益設施之建築規劃。 3. 主辦機關分回建物之建築規劃。
四、 權利 變換 分配 規劃	(一) 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	20%	權利變換計畫與相關權利協商分配規劃。
	(二) 財務計畫		1. 開發經費預估。 2. 資金籌措計畫(含金融機構融資意願書)及管理運用。 3. 分年現金流量。 4. 投資效益分析。 5. 共同負擔費用。 6. 財務風險管控對策(含信託計畫)。
五、整合及拆遷安置計畫		10%	1. 所有權人整合計畫。 2. 地上物拆遷計畫。
六、承諾事項及需政府配合事項		10%	1. 實施者承諾事項。 2. 其他需政府協助事項。 3. 實施期程。
七、簡報與答詢		5%	
總分		100%	

附件 3

申請文件檢核表

新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案

申請文件檢核表

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查外標封內裝文件					
基本文件	1	印鑑印模單	請使用申請須知文件所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	合併密封為一袋 封面註明「基本文件正本」
	2	申請書	請使用申請須知文件所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	
	3	代理人委任書	請使用申請須知文件所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	
	4	代理人之在職證明文件	申請人逕依規定提供	正本 1 份	
	5	申請人承諾事項函	請使用申請須知文件所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	
	6	查詢信用資料同意書	請使用申請須知文件所提供之格式。	正本 1 份	
	7	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	如申請文件有外語文件者須附之(無則免附)，請依申請須知文件所提供之格式。	正本 1 份	
	8	申請保證金繳納憑證	申請保證金之繳交憑證正本。(不得補正及補件)	正本 1 份	
資格證明文件	9	公司資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本 1 份	合併密封為一袋 封面加註「資格證明文件」
	10	信用紀錄	(申請人逕依規定提供)	正本 1 份	
	11	無退票證明	(申請人逕依規定提供)	正本 1 份	
	12	納稅證明	(申請人逕依規定提供)	影本 1 份	
	13	財務能力證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本 1 份	
	14	開發能力證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本 1 份	
綜合評審標封內裝文件					
綜合評審	15	更新事業計畫建議書	(申請人逕依規定提供)	25 份	應與其他文件合併裝為一箱
	16	共同負擔標單	請使用申請須知文件所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	單獨密封

註：檢附證件係影本者，應加蓋申請公司大小章，註記「與正本相符」。

附件 4

印鑑印模單(格式)

新北市政府

公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地
都市更新案」都市更新事業實施者案
申請人及負責人(代表人)印鑑印模單

申請人名稱：

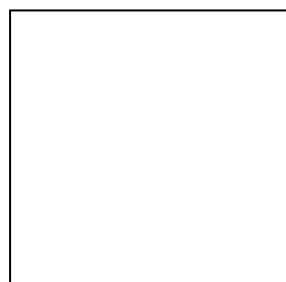
統一編號(或證明文件號碼)：

申請人負責人(代表人)：

申請人負責人(代表人)身分證字號(護照號碼)：



(申請人印鑑章)



(負責人(代表人)印鑑章)

中 華 民 國 年 月 日

備註：申請人應提出申請人及其負責人(代表人)印鑑印模單，並檢附公司登記及負責人(代表人)印鑑章之證明文件。前述印鑑印模單應與公司登記之印鑑章相符。



附件 5

申請書（格式）

新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊 公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案 申請書

(請沿虛線剪下自行複印使用)

受文者：新北市政府

主 旨：為參與公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說 明：

- 一、依據新北市政府(以下簡稱「主辦機關」)民國 103 年○月○日北府財開字第○○○○號公告及新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案申請須知暨其附件(以下簡稱「招商文件」)及相關約定辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件之內容，並同意遵守招商文件內所規定之全部事項。主辦機關為本案需送達本申請人之文件，其通訊方式以本申請書上所載通訊資料為準。
- 三、本申請人同意主辦機關依據招商文件與主辦機關及甄審委員會所決定的方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。如主辦機關依據招商文件及相關規定認定本申請人不合格、未達入圍標準或無法成為最優申請人時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意主辦機關、甄審委員會或執行機關除就法律或招商文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理外，有權不提出任何解釋、公佈評估過程或結果，或負任何責任。本申請人如有不同意見，除循法律規定的異議或申訴程序處理外，對於本案主辦機關、甄審委員會、執行機關或其人員依據法規與招商文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何其他主張或訴求。
- 四、本申請人茲確認已勘查本案基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人茲確認，已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項，就此點將不向本案主辦機關、甄審委員會、執行機關或其人員對所提供之招商文件或本申請人所提申請文件內之任何瑕疵或誤解等，主張渠等對本申請人負賠償之責或為其他訴求。



- 五、本申請人茲確認所提送申請文件暨其記載事項均屬真實。如有虛偽，除不得成為決標對象，不得簽約，簽約後亦可能遭解除或終止委託實施契約外，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。本案主辦機關、甄審委員會、執行機關或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應自費於該訴訟、仲裁或相關法律爭議程序中為本案主辦機關、甄審委員會、執行機關或其人員辯護外，並應負擔本案主辦機關、甄審委員會、執行機關或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包括訴訟費用及律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括訴訟費用及律師費）。
- 七、除依法令或招商文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正、補件或為其他變更行為。
- 八、本申請人如獲選為最優申請人，同意依招商文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。
- 九、隨本申請書檢送下列申請文件：
 - (一) 資格審查文件封，其中包含：
 - 1、 印鑑印模單。
 - 2、 代理人委任書。
 - 3、 代理人之在職證明文件(含勞保投保證明文件)。
 - 4、 申請人承諾事項函。
 - 5、 查詢信用資料同意書。
 - 6、 中文翻譯與原文書件內容翻譯相符之切結書(無則免附)。
 - 7、 申請保證金繳納憑證。
 - 8、 公司資格證明文件
 - 9、 信用紀錄。
 - 10、 無退票證明。
 - 11、 納稅證明。

12、財務能力證明文件。

13、開發能力證明文件。

(二) 綜合評審文件封，即「更新事業計畫建議書」。

(三) 共同負擔標單封。

十、本申請書中所用之「本案」、「主辦機關」、「甄審委員會」及「執行機關」等簡稱用語，悉與招商文件相同。招商文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人

公司名稱： (印鑑章)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑章)

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

聯絡人姓名：

職 稱：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

中 華 民 國 年 月 日

附件 6

代理人委任書（格式）

**新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
代理人委任書**

(請沿虛線剪下自行複印使用)

一、 (申請人) 股份有限公司 (以下簡稱「本公司」)，為申請參與新北市政府(以下簡稱「主辦機關」) 公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案 (以下簡稱「本案」) 之審核，特指定 (代理人) 為本案之全權代理人，其就本案有代理本公司處理以下各項事務之權限：

1. 代理各階段申請、澄清說明、簽約及與本案有關之一切事宜。
2. 代理遞送申請書及相關文件。
3. 代理收受、簽發各項通知文件。
4. 代理收受主辦機關返還之申請保證金。
5. 其他委任事項。

二、 本委任書之委任事項，非經事先書面以掛號郵件通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、 本委任書自簽立之日生效。

此致

新北市政府

委任人 (申請人)

公司名稱： (印鑑章)

統一編號：

公司地址：

公司負責人： (印鑑章)

戶籍地址 (外國人者，為在台居住地址)：

身分證字號 (外國人者，為護照號碼)：



被委任人

代理人姓名： (印鑑章)

身分證字號：

戶籍地址：

電話號碼：

傳真號碼：

中 華 民 國 年 月 日

備註:簽立本委託書，應加蓋委任人及其負責人印鑑章。

附件 7

申請人承諾事項函（格式）

新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊
公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
申請人承諾事項函

(請沿虛線剪下自行複印使用)

- 一、本申請人，_____股份有限公司，已審閱新北市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案申請須知及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選，絕對遵照申請文件及其所有補充規定之要求完成本案。
- 二、本申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：
 - (一) 計畫內容：申請人規劃設計內容必符合都市計畫書、都市更新計畫書及相關法令規定。
 - (二) 申請人同意依招商文件規定之方式選定實施本都市更新事業之 3 家專業估價者。
 - (三) 申請人承諾依共同負擔標單所載，履行更新後對公有土地管理機關分配房地之義務，並將符合本案招商文件規定的分配方式，載入權利變換計畫。
- 三、其他有利都市更新事業進行事項：_____。

申請人

公司名稱：_____ (印鑑章)

統一編號：_____

公司地址：_____

公司負責人：_____ (印鑑章)

身分證字號 (外國人者，為護照號碼)：_____

戶籍地址 (外國人者，為在台居住地址)：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



附件 8

查詢信用資料同意書（格式）

新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊
公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
查詢信用資料同意書

(請沿虛線剪下自行複印使用)

(申請人) _____ 股份有限公司 (以下簡稱「本公司」) 申請參與新北市政府 (以下簡稱「主辦機關」) 公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案之審核，茲同意如有為評估本公司是否符合招商文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得逕向金融機構查詢本公司申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料 (例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等)，向中華民國財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本公司之交易信用資訊，或向業主或有關單位查證本公司申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此 致

新北市政府

立同意書人 (申請人)

公司名稱： (印鑑章)

統一編號：

公司地址：

公司負責人： (印鑑章)

身分證字號 (外國人者，為護照號碼)：

戶籍地址 (外國人者，為在台居住地址)：

中 華 民 國 年 月 日



附件 9

中文翻譯與原文書件內容相符切結書 (格式)

**新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊
公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
中文翻譯與原文書件內容相符切結書**

(請沿虛線剪下自行複印使用)

(申請人) _____ 股份有限公司 (以下簡稱「本公司」) 申請參與
新北市政府 (以下簡稱「主辦機關」) 公開評選「新北市三重區光興段三重消防分
隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案之審核，茲承諾所提送書
件之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成審查作業有所違誤，概
由本公司負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此 致

新北市政府

立切結書人 (申請人)

公司名稱： (印鑑章)

統一編號：

公司地址：

公司負責人： (印鑑章)

身分證字號 (外國人者，為護照號碼)：

戶籍地址 (外國人者，為在台居住地址)：

中 華 民 國 年 月 日



附件 10

開發實績彙總表（格式）

**新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊
公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
開發實績彙總表**

(請沿虛線剪下自行複印使用)

申請人：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營 業 收 入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳 載 成 本	備註
合計			

單位：新臺幣/元

- 填表說明：1.上表以經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報數之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
- 2.如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
- 3.有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳載成本認列。



附件 11

共同負擔標單（格式）

新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊 公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案 共同負擔標單

(請沿虛線剪下自行複印使用)

- 一. 本申請人已經審閱新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案申請須知，及公告期間主辦機關公佈之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正。同時本申請人承認已了解並經過通盤考量下列補充規定：

發文日期 年 月 日，文號 _____。

發文日期 年 月 日，文號 _____。

- 二. 本申請人確認同意接受主辦機關前開申請須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件標價。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。

- 三. 今願提出標價：

共同負擔比例百分之 拾 點

(以中文大寫(零、壹、貳、參等)逐位填寫至小數點以下第二位)

【註：本案共同負擔比例不得高於 42.00%。投標人所填共同負擔比例若高於上述公告比例，則不得成為最優申請人或決標對象；申請人所提之「更新事業計畫建議書」中「財務計畫」所載內容並非決標因子。其與共同負擔標單上記載不一致者，應以共同負擔標單上所載為準。】

(續次頁)



**新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊
公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
共同負擔標單（第二頁）**

申請人

公司名稱： (印鑑章)

公司地址：

公司負責人： (印鑑章)

附註：

- 1.如有塗改請蓋章，不得漏寫或書寫其他文字或符號，並請加蓋公司大小章，否則標單無效。
- 2.本標單決標後訂入契約內執行。

附件 12

申請保證金領回申請書（格式）

新北市政府公開評選「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案
申請保證金領回申請書

(請沿虛線剪下自行複印使用)

受文者：新北市政府

主旨：申請領回參與「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案之申請保證金，請查照。

說明：

- 一、依據新北市政府○○年○○月○○日字第○○號函及新北市政府「公開評選『新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案』都市更新事業實施者案申請須知」相關規定辦理。
- 二、本申請人委任○○○○(受委任人姓名)代理收受主辦機關返還之保證金及發還之更新事業計畫建議書。(如有變更代理人者應另依附件 6 提出代理人委任書)

申請人

公司名稱：(印鑑章)

地址：

統一編號：

負責人姓名：(印鑑章)

戶籍地址(外國人者，為在台居住地址)：

身分證字號(外國人者，為護照號碼)：

代理人

代理人姓名：(印章)

公司/職位：

戶籍地址(外國人者，為在台居住地址)：

身分證字號(外國人者，為護照號碼)：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

中 華 民 國 年 月 日

附件 13

新北市政府分回住宅單元 住宅規劃設計基準需求

新北市政府分回住宅單元住宅規劃設計基準需求

- 一、 居住單元房型、坪數(主建物面積，不含車位、附屬建物與共用部分面積)、格局：
 - (一) 1 房型：約 1~2 人使用，坪數約 8~10 坪，格局：1 客餐廳+1 廚房可不隔間+1 臥房+1 衛浴。
 - (二) 2 房型：約 3~4 人使用，坪數約 16~18 坪，格局：1 客餐廳+1 廚房+2 臥房+1~1.5 衛浴。
- 二、 居住單元配比：

1 房型佔總戶數約 60%~70%；2 房型佔總戶數約 30%~40%。
- 三、 公共服務設施：配合基地條件配置公共服務空間及設施，例如管理室、交誼空間等。
- 四、 交通運輸系統配置、停車動線設計原則：
 - (一) 依建築技術規則規定設置汽車車位，機車位以 1 戶 1 機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。自行車數量依照新北市都市設計審議原則內容以 1/4 機車位數量設置。
 - (二) 地下層機車車位應集中鄰近垂直服務核規劃；大面積地下停車空間，應予以分區規劃及管理，以利使用者識別方向及位置。
- 五、 建築物照明計畫：
 - (一) 為避免治安死角產生，應加強地面層夜間公共空間照明設計。
 - (二) 燈具及照明設計，應考量後續管理維護及節能等妥適設計。
- 六、 管理維護計畫：
 - (一) 建築物戶外、室內材質選擇，應考量後續維管更換。
 - (二) 建築物管線宜以明管設計。
 - (三) 建築物需具備緊急按鈕設計。
- 七、 住宅設計及設備需求：
 - (一) 住宅單元集中配置。
 - (二) 至少 5% 房型採通用（無障礙）設計。
 - (三) 臥室：備有單人或雙人床、衣櫃及窗簾。
 - (四) 浴室：備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
 - (五) 廚房：備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐等。

- (六) 其他具備項目：曬衣架、熱水器、分離式冷氣等。
- (七) 各戶與各屋室備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。
- (八) 出入口備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。

附件 14

「新北市政府消防局三重中隊、分隊 新建工程」基本需求計畫書

「新北市政府消防局三重中隊、分隊新建工程」基本需求計畫書

一、面積需求

項次	空間名稱		使用人數(人)	單位面積(m ² /人)	總面積(m ²)	空間內容	備註
1	消防中隊單元空間	中隊長室	1	23.15	23.15	辦公室：11.60 m ² 會客室：8.25 m ² 備勤室及其他：3.30 m ²	
2		副中隊長室	1	19.80	19.80	辦公室：9.90 m ² 會客室：6.60 m ² 備勤室及其他：3.30 m ²	
3		中隊幕僚辦公室	3	5.50	16.50	每人辦公桌椅及公文櫃使用面積及公空間 5.50 m ²	
4		中隊幕僚寢室	3	8.00	24.00	含衛浴設備	
小計					83.45		
5	消防分隊單元空間	分隊長室	1	16.50	16.50	辦公室：8.25 m ² 會客室：4.95 m ² 備勤室及其他：3.30 m ²	
6		小隊長室	3	9.90	29.70	辦公室：6.60 m ² 備勤室及其他：3.30 m ²	
7		分隊辦公室	46	5.50	253.00	每人辦公桌椅及公文櫃使用面積及公空間 5.50 m ²	
8		分隊會議室	50	1.60	80.00	1.供消防、各類災害防救任務分析或會議使用 2.供推展防火、防災急救教育訓練民眾之視廳教室	
9		備勤室	25	5.40	135.00	配置於1樓消防車庫旁提供救護班同仁使用，俾利 24 小時快速應變勤務狀況，以容納救災人員待命、緊急出勤及相關必要設備	本項目需設置於 1 樓
10		值班室			18.00	受理報案、通訊設備(無線電及電話總機)值班台及水源防護圖等放置場所	1. 值班室設置區需面臨文化南路 2. 本項目需設置於 1 樓
11	義消或志工使用之特定空間	20	5.00	100.00	義消、婦宣及救護志工協勤人員之辦公、平日活動場所及儲放救災救護衣帽器材與宣導		

項次	空間名稱	使用人數(人)	單位面積(m ² /人)	總面積(m ²)	空間內容	備註
					器具	
12	茶水室		8.00	24.00	每層 8 m ² ，以 3 層計	
13	會客室兼洽公接待區	10	1.80	18.00	與文康室合併使用，供分隊平日休息及閱讀書報使用	
14	寢室	51	4.00	204.00		
15	健身房	25	5.40	135.00	1.地板鋪地毯，供作室內體技能訓練場所 2.擺放桌球桌、撞球台及體育用品器材供鍛練體能使用	
16	廚房		1.30	35.00	供平日及停休期間使用之烹飪空間	
17	餐廳	40	1.40	56.00	供平日及停休期間使用之用餐空間	
18	盥洗室	20	2.67	53.40	以 20 人計	
19	廁所	20	1.30	26	以 20 人計	
20	火災預防器材室			50.00	存放各類災害文宣、教學器材及紀念品等	
21	緊急救護器材室			50.00	救護耗材種類眾多且皆須保持乾淨外觀確保耗材內容物為無菌狀態，須有獨立空間擺設救護耗材，避免相關救護耗材外觀污損或內容物染污	本項目需設置於 1 樓
22	災害搶救器材室			50.00	放置各類災害搶救器材及後勤設備等	本項目需設置於 1 樓
23	電氣房			35.00	變電設備及自動發電設備	
24	電梯			72.00		
25	發電機房			35.00		
26	配電室			30.00		
27	檔案室			30.00	儲放建築物公共安檢查驗圖說、防火管理及公文書等資料	
28	空調室			50.00		
29	蓄水池			30.00		
30	公共通道(走廊及樓梯)			357.87	廳舍面積之 13% (2,752.86x13%=357.87 m ²)	
31	地下室汽車停車位	35	15.00	525.00	法定汽車停車位，1 位 15 m ² (2.5m*6m)	供警消同仁、洽公民眾、各及督勤人

項次	空間名稱		使用人數 (人)	單位面積 (m ² /人)	總面積 (m ²)	空間內容	備註
							員及臨時停車使用
32	地下室機車停車位		43	2.00	86.00	法定機車停車位，1位2m ² (2m*1m)	供警消同仁、洽公民眾、各及督勤人員及臨時停車使用
33	消防車車庫				439.87	規劃停放車輛為： 1.雲梯車1輛 (L1200cm*W250cm*H380cm) 2.小型水箱車1輛 (L543cm*W238cm*H282cm) 3.水箱車1輛 (L782cm*W250cm*H332cm) 4.化學車1輛 (L1023cm*W249cm*H349cm) 5.船艇車1輛 (L512cm*W170cm*H200cm) 6.空壓車1輛 (L740cm*W238cm*H282cm) 7.排煙車2輛 (L746cm*W238cm*H281cm) 8.救護車3輛 (L190cm*W530cm) 9.消防衣帽架50個 (L50cm*W45cm*H200cm)	本項目需設置於1樓
小計					3,024.34		
總計					3,107.79		

備註：本案建築物最小臨路寬度為35公尺。

二、建築及機電暨設備設計需求表(建築需求)

<p>配置需求</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採低樓層方式配置量體，具有防災防洪之建築物設計，並具高度結構安全性。 2. 建築物立面、景觀植栽、指標系統、夜間照明等採用整體性規劃。 3. 符合災害搶救使用機能。 4. 值班台（室）入口處應易於觀察、監控並留設開放空間，輔以景觀綠化處理以形成具有親切感之出入口。 5. 臨計畫道路處留設沿街式開放空間，且輔以行道樹綠化，但不得影響救災車輛進出。 6. 配置需求設計高程應為 200 年洪水頻率+110cm。(或設置防洪裝置)
<p>動線需求</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 車行與人行動線應「人車分離」並妥善規劃設計，以保障人行安全為原則。 2. 辦公服務動線、卸貨動線及防災動線（消防車輛進出動線）應分開設置並考慮消防栓位置，避免產生交織及衝突。 3. 車道出入口應考量當地交通之情況，避免造成交通問題。 4. 地下停車場出入口需供公務車輛（或洽公民眾車輛進出使用）。 5. 廁所需符合行動不便設施設置之最新相關規定。 6. 一樓車庫需設置消防衣帽鞋架空間。 7. 人員出勤動線應為梯間-->消防衣帽鞋架-->車庫。
<p>立面造型及景觀需求</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 色彩以低彩度、中高明度為主，採現代化外觀並與鄰近環境融合之色調，不得採用紅色色調。 2. 材質堅固耐久易維護、不易污損之山型磚。 3. 標識系統請依本局統一格式及尺寸設計。 4. 建築須考量周圍環境設計夜間照明。 5. 建築物外牆及開窗如有機電設備（如：分離式冷氣主機）等需考量整體立面一同規劃設計以融入建築意象。 6. 屋頂突出物及無線電電塔等需考量整體立面一同設計避免突兀。 7. 需配合建築外牆明顯易見處（優先設置於建築物正面處），置設電子佈告欄，其尺寸不小於 2 m²、規格為 IP 54 以上，並連接電腦佈告系統。 8. 外觀規劃不建議採用帷幕式設計，維護困難易造成漏水。
<p>空間設計準則</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓門廳入口處規劃值班台、佈告欄及儲物櫃另若有防洪設施需一併納入設計。 2. 一樓消防車輛停車空間需符合車輛高度及寬度另設計器材室、油料儲存空間及消防衣帽鞋架供 40 人使用。 3. 一樓消防車輛停車空間坡度不得大於 1/150，出入口與路面不得有高低落差影響救災車輛執行任務。 4. 1 樓車庫挑高淨高須達 5 公尺以上外，各樓層天花板(非指樓板)下方淨高 3.6m 以上。 5. 廚房及餐廳須完成設計並施工。 6. 寢室、廁所及盥洗室盡量開窗，若有陽台應鄰接設置，另盥洗室外應設置洗衣空間並提供曬衣處所，女生浴廁開窗不宜過大，並應加設防透視隔熱紙。 7. 資料室、檔案室、電腦機房應避免日照並考量防盜。

8. 鄰近外牆辦公空間開窗處應配合整體空間效果設計窗台櫃（原則為 80 cm 高、45 cm 深以上及防火窗簾，高窗設計處得免設置窗台櫃；鄰近外牆開窗處均需設置防火窗簾及必要之窗簾盒收頭。
9. 男女廁所比例至少為 3:1，至少每二樓層皆應設置符合比例之男女廁所。
10. 檔案室、資料室之樓板載重以密集軌道式書庫標準設計。
11. 電腦室及主機房需考慮下列事項：
 - (1) 電腦室之樓板載重需考量 UPS 等設備之載重予以設計。
 - (2) 主機房應設高架地板，且入口處需設斜坡以方便設備運送。
 - (3) 主機房應盡量設置於該樓層中央地區，使網路佈線容易且信號較不易衰減。
 - (4) 主機房不可與廁所、茶水間、人員更衣暨盥洗室相鄰，以避免伺服器受潮。
 - (5) 資料室、檔案室及儲藏室天花板上之各項器具應設置於走道位置，避免與高櫃等傢俱重疊以利維修。
12. 外牆開口部分採用退縮方式增加遮陽或加設遮陽板或深陽台減少日照射量，面向東西向之外牆採用垂直式之遮陽板，面向南北向的部分則採用水平式之遮陽板。
13. 設計階段需完成傢俱、網路、電話及插座等設備配置圖說，並與使用單位研討後確認。
14. 如同一建物有不同單位，建築用戶需配合電力需求分戶。
15. 分隊寢室每間使用人數以 4~6 人為原則，並不得將廁所及盥洗室設置於寢室內，其空間需設置二至三組雙人疊床及每人一組衣帽櫃。
16. 訓練教室至少需為 6x6m 以上尺寸，且設置位置不得於寢室旁或上方。
17. 女性同仁寢室需設置供其使用之獨立陽台、通風空間。
18. 設計消防訓練梯及整體訓練空間，其使用材料之材質需為 SUS316 等級不鏽鋼製。
 - (1) 材質承載荷重需大於 400kgf
 - (2) 材質拉伸荷重需大於 3800kgf
 - (3) 材質剪斷荷重需大於 2800kgf
 - (4) 材質容許應力需大於 2400kgf/c m²
 - (5) 材質焊接容許應力需大於 2100kgf/c m²
 - (6) 其固定位置混凝土強度需大於 240kgf/c m²
19. 設計消防訓練梯及整體訓練空間：
 - (1) 梯間大小長約 5 公尺以上，淨寬約 3 公尺以上，樓淨高為 3.6 公尺以上。
 - (2) 一樓梯間開口採可拆卸之門框及窗架，可供實施門鎖破壞訓練課程之用。
 - (3) 在不影響建築物結構下，除與建築主體接觸面外，其餘三面可採柵欄式或女兒牆方式構築。
 - (4) 於地面 2 層及地面 3 層可採用女兒牆方式構築，地面 4 層(含)以上之樓層以上之樓層以可拆卸鎖固之柵欄設置，於平時鎖固為一般柵欄，施行訓練時則外推變為操作平台。
20. 救災動線樓梯寬度不得小於 3 公尺。

	<ol style="list-style-type: none"> 21. 消防車輛停車空間不得規劃法定停車空間。 22. 室內房間門設計一般或防火木門，勿設計為鐵門。 23. 二十四、依分隊需求規劃預留空調設備、空壓機及消防栓設置空間。 24. 消防車輛兩車間距應大於淨尺寸 1.5m，需考量柱與消防車間距不得小於以上尺寸，消防車輛鄰牆尺寸不得小於 1.5m。 25. 各層出口方向門檻處應順平。 26. 室內地板高程不得低於室外陽台等空間高程。 27. 建議將寢室設置於低樓層，以減少出勤時間。 28. 寢室內需有防火車噪音之隔音設計。 29. 一樓車庫前應設計滑昇門。 30. 建議設計輕隔間之牆面，加強避免接縫處油漆產生裂紋之工法。 31. 陽台處勿設計鋁欄杆。 32. 浴廁均應設計掛鉤，浴室部分應設計掛鉤及置物架。 33. 一樓車輛出入口行經之水溝蓋，請針對該水溝蓋設計高強度之復舊處理。 34. 一樓車庫出入口勿設計地磚。 35. 若設計地下停車場，前往地下室車道寬 4 米以上，避免轉彎不順。 36. 緊急發電機應設置在屋頂，以免下雨淹水影響功能運作。 37. 須設置無障礙空間。
<p>建築裝修基本材料</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓消防車輛停車空間坡度不得大於 1/150，地坪需為粗燥並防滑、耐荷重耐油污之耐候材質。出入口與路面不得有高低落差影響救災車輛執行任務。 2. 樓梯踏階加設銅（鋁）條含夜光可更換止滑條。地坪顏色由單位自選。 3. 所有窗戶均附紗窗其防颱等級需為 13 級以上，開口部玻璃材質選用隔熱與遮陽能力性能較佳之種類。 4. 內部裝修材料應優先考量使用符合綠建材標章產品。 5. 指標系統：(1)機關銅質全銜及銜牌。(2)各區域、公共設施標示。(3)動線及消防逃生標示。(4)各部門標示。 6. 一樓車庫荷重強度須達 30 噸以上。

三、建築及機電暨設備設計需求表(機電需求)

<p>電氣供電</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 供電方式：採 3ϕ 4W 380/220v 供電，並以流動電費方式設計（如同一建物有不同單位需配合分戶設置電錶）若有特殊狀況經本局同意得採其他方式供電。 2. 台電受配電場所：依台電規定需設置台電配電場所供台電設置電源開關者，電源引進後，由此處再引接至各單位之主電錶。包商應負責完成所有供電必需之手續及設備，包括用電計畫書、配電室設備及台電引進電纜之管道與手孔等。設置位置應為 200 年洪水頻率加 110cm（或設置防洪措施） 3. 電力容量需求：承包商應依本機電系統之需求並預估 25% 以上之容量設置所有電力供電系統。低壓分電箱須預留該箱現有 Pole 數之 20% 為備用，至少須有 6 Pole 數之空位，且銅排需配合預留。 4. 功因改善：每個低壓主供電系統均裝設功率因數改善之電力電容器，能自動將功率因數改善至 95% 以上。電容器應為乾式抗諧波型，金屬製箱體須有良好之散熱設施。 5. 設備電壓： <ol style="list-style-type: none"> (1) 電壓原則上，設備容量超過 0.5HP(含)採 1ψ 220V；超過 2HP(含)以上，則採 3ψ380V(或依據實際所需)。照明設備配電盤採用 3ψ4W 220/380V 電壓，(單相 220V 供電)。 (2) 一般插座及其他小電力負載配電盤採用 3ψ4W 190/110V 電壓，1ψ110V 供電，若因壓降問題得採用 3ψ4W 208/120V 電壓。 6. 緊急供電系統：設置緊急發電機室於屋頂，當市電供電中斷時自動啟動發電機供應全棟電源。其規範如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 容量應能滿足 72 小時以上緊急供電之全部需求。 (2) 當停電或事故發生時，發電機能即時啟動並完成切換動作，達到緊急供電目的。 (3) 發電機排煙之煙囪管應銜接至戶外並有防水及隔熱措施。 (4) 發電機室應設置下列設備： <ul style="list-style-type: none"> ● 發電機應採用低噪音型，噪音量必需符合環保署最新標準規定。 ● 排風及進氣設備須供應足夠空氣。 ● 煙囪消音器包括過牆管、防水罩等。 ● 煙囪保溫應含消音器及排煙管。 ● 設置黑煙消除器且排煙必需符合環保署最新標準規定。 ● 發電機室應有良好之噪音阻隔設備及防震措施。 ● 油箱油量超過消防法規之管制容量應依消防法規、公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法設置相關之消防設施。 ● 緊急發電機須加裝防震底座，以防治噪音及震動。 ● 日用油箱基座四周應加阻油堤。 ● 發電機房應有良好之通風，若採用臨戶外之百葉應能有效阻擋 16 級以上颱風所夾帶之雨水。 ● 發電機組不得採用冷卻水塔冷卻方式機組。 ● 發電機組換氣系統以採用自然進排氣為原則。
-------------	--

<p>電氣設備一</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配管線及開關設備 <ol style="list-style-type: none"> (1)分電盤之供電範圍以不超過半徑 30m 為原則，可依實際情況調整。 (2)不論是採用金屬配管或電纜架，均應預留 30% 以上之空間及配管供未來擴充使用。 (3)幹線除了在管道間之外，均應配置於公共空間如走道、大廳等以利維修或增設。 (4)幹線電纜最大導線截面積以不超過 200mm² 為原則。 (5)配電盤及分電箱應選用適當的額定及啟斷容量，並預留 15~25% 容量供將來負載擴充使用。其預留容量大小，依負載性質、未來擴充需求及該配電設備之現有容量而定。 (6)所有配線由斷路器至下一分路開關斷路器間不得有配線截斷接續情形。 (7)屋外地下埋入管採用 PVC 管，露明管採熱浸鍍鋅鋼管加防蝕、防銹處理。 (8)分路導線至少 2.0mm 以上，並附一條 2.0mm² 地線。每一照明分路之負載電流，以不超過 15A 為原則；每一插座分路所連接之插座出線盒，原則以不超過 6 只為原則。 (9)所有照明及插座須標示分路編號，管路顏色標示系統依相關規定辦理。 (10)屋外景觀照明配線採用 3 芯 PVC CABLE，屋內配管採 EMT 管，屋外配管應施以防蝕處理。 (11)各動力管線末端接機器設備部份，須使用可撓式被覆金屬管連接。 (12)天花板內之管線末端接至電燈及其他設備部份，須使用可撓式被覆金屬管連接。 (13)緊急用或供緊急通訊用之電源配管明管部分均需採用金屬配管。 2. 照明及插座設備 <ol style="list-style-type: none"> (1)所有照明及插座迴路應配接地線，並配合業主辦公室之佈置規劃設計。 (2)照明電力採單相 220V。一般插座採單相 110V；特殊插座採單相 220V(提供 1ψ220V 之設備 2KVA 以下者)。 (3)電腦及資訊用插座之電源應為獨立專用迴路並於電力配電系統中獨立可供未來業務單位須要接入 UPS 設備系統內(不得與其他一般電源插座共用同一迴路)。 (4)所有燈具應優先採用 T5 電子式高功率、省電型、高演色性。 (5)檔案室等類似場所(有儲藏架或固定架、密集架等)其燈具設置優先於走道上方設置。 (6)照度以 CNS 為最低標準，並依建築空間需求表為準。 (7)戶外照明應配合都市計畫，及景觀設計之需求提供人行步道至少 100LUX 以上之照度，戶外照明設備應考量採太陽能及一般電源兩用燈具。 (8)開關面板及插座面板採用不鏽鋼製品
--------------	---

<p>電氣設備二</p>	<p>3. 突波保護：為保護建築物內重要設備及其他精密電子設備，於下列設備電箱裝設符合 UL、CSA 或 VDE 等規範之適當突波抑制保護器(TVSS)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)系統式 UPS 輸入側之分電箱或上游配電盤。 (2)中央監控設備主機之分電箱或上游配電盤。 (3)燈光控制設備主機之分電箱或上游配電盤。 (4)音響控制設備主機之分電箱或上游配電盤。 (5)電話交換機設備主機之分電箱或上游配電盤。
<p>弱電工程</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. 電信部分依據建築規劃所需設置電話管線設備及有線系統。 <ul style="list-style-type: none"> (1)各分隊應個別設置電話設備。 (2)需優先考量提供電信機房供電信公司裝設配線及供線終端設備用。 (3)各層另依需要設配線箱，電話配管配線依據交通部電信總局頒佈之【用戶建築物屋內外電信設備設置規及管線設計規範】設計施作所需電信管線。 (4)原則上，室內採用 CAT.5e 數位電纜供電話使用，室外採用 0.5m/m FS-PVC 防水充膠電纜。 (5)室內電話插座採用型號 W8-82H 電話插座，防塵防濕，經交通部電信局審定合格。 (6)電話配線水平或垂直幹線均優先以電纜架(Cable Tray)為之。使配線方便且更具有擴充性，以利日後增加系統配線用。 (7)緊急通信或供緊急資訊用之配管明管部分均需採用金屬配管。 2. 電話插座之配置 <ul style="list-style-type: none"> (1)各室內空間均應設置電話插座，電話插座應與一般電源插座並排設置。 (2)機械房、電氣室、休息室、設備室及作業區等空間，亦應設置電話插座以做為對講機之用。 (3)辦公室及類似使用人數較多之場所，其電話插座數量以均佈樓板面每隔 3×3m² 一處為原則，並與建築之隔間與固定設備相互協調設置。 (4)各層大廳、梯廳等公共場所，應設置電話插座以作為安裝公共電話之用。 (5)電話插座均使用不銹鋼或金屬蓋板。 (6)安裝公共電話之處所，應設置掛牆式電話亭及照相設備。 3. 資訊網路設備 <ul style="list-style-type: none"> (1)因應辦公室自動化、資訊化及網路通訊，應配合本局辦公室之佈置規劃設計完整的資訊網路(僅佈線不含設備)。 (2)網際網路部分之資訊網路佈置應依照各單位辦公需求分別設置資訊網路，再組合系統網路。 4. 閉路監視設備：依建築技術規則規定。 5. 共同天線設備:於屋頂設置共同天線設備接收共同訊號。VHF 1 組 FM 1 組 UHF 1 組，另於一樓設計有線電視引進口。 6. 公眾通訊通報：公共廣播、緊急廣播、業務廣播各系統主要功能應可分別分區獨立運作廣播，並可與其他系統連結使用(如訊號傳達時可同時連結公共播音系統傳送至辦公室中)，以達多元化使用。緊急廣播系統應能接受多點播報。主機本身應能提供足夠的迴路容量，以符合消防區劃及

	<p>業務廣播之分區功能。使用於業務廣播時，應能達到多樣化之需求，即不同的背景音樂或訊息內容，可同時對不同的區域播放，而不互相衝突。在各個需做廣播的場所，如服務台等，應依實際需求設置播音設備或控制設備。</p> <p>(1)緊急廣播系統設備設置於值班室，應可做為全區或分區廣播。</p> <p>(2)系統需提供控制接點，以便連接其他設備，如定時器、語音合成器等，使整個系統除人力操作外，亦可全自動運作，達到自動控制之效果。</p> <p>(3)揚聲器的配置，除了符合消防法規之要求外，亦應兼具業務廣播功能，所以對音質應有更高的要求；而在樣式的選擇方面，配合現場環境裝設嵌頂、壁掛、號角等不同型式，若需特殊造型喇叭，也要符合消防法規。</p> <p>7. 會議室設備:應能提供清楚之廣播發言系統、網路、電動螢幕、電腦投影設備之連接線及插座（不含投影機）等。</p> <p>8. 夜間防護系統：需配合夜間執勤需求於車庫等處所設置可定時，啟動之紅外線偵測器（或人體感知器）並連動燈光、音響等設備，使值班人員知曉狀況，配合監視系統發揮安全防護之功能。偵測器需提供防止誤報性能並為耐候規格。</p>
<p>空調設備</p>	<p>1. 空調系統優先考量使用變頻分離式冷氣。</p> <p>2. 空調負荷計算：空調系統應依據空間用途及使用時間之性質類別設計冷凍噸數，至少每 5 坪有一冷凍噸；行政辦公區為一般空調負荷，資通訊機房及電信電腦機房為特別具高顯熱之負荷型態，所有冷卻設備容量之計算與選用應確實能滿足各種運轉情況之需求。</p>
<p>消防系統</p>	<p>1. 依各類場所消防安全設備設置標準設計，消防設備須經內政部消防技術審議委員會審核認可或商檢局認可品。</p> <p>2. 火警自動警報系統：迴路數 150 區以下以 P 型優先設計。</p> <p>3. 排煙系統：若依各類場所消防安全設備設置標準應設計者，需協調建築及本局確認設置與否或調整區劃使其免設。</p> <p>4. 其他依法令需設置之消防設備。</p>
<p>給水工程</p>	<p>1. 供水方式：採間接供水及重力流方式供水為原則（如同一建物有不同單位需配合分戶設置水錶）若有特殊狀況經本局同意得採其他方式供水。</p> <p>2. 屋頂設屋頂水塔（不得與消防水塔共設），給水系統以揚水泵浦（優先採用陸上型）將蓄水池之自來水輸送至屋頂水塔，再以自然重力方式供水，接至各層用水設備，水壓不足部分設加壓設備（以變頻式設計）維持用水設備適宜之給水壓力，並有能於災變下維持 72 小時以上之能力。</p> <p>3. 行政區域應考量於茶水間及民眾等候區等提供飲水機之電源及給水管</p>

	<p>路，以供一般人員於日常飲水使用。</p> <p>4. 給水器具</p> <p>(1) 公共場所給水器具浴廁設備按一般要求供應冷水，小便斗設電動沖水閥。</p> <p>(2) 茶水間須提供飲用所需之冷熱水設備。</p> <p>(3) 配管：應採用不鏽鋼管以延長水管壽命，並保證水質符合標準。</p> <p>(4) 給水系統外水線路補助費之預估於設計工作同時計算，工程爾後自來水系統申請水表及費用均應包含於施工費用中。</p> <p>(5) 熱水系統：備勤室之浴廁設備及休息室之沖水及淋浴設備，室內器具供應熱水，其餘公共場所、辦公室之衛生設備器具只供應冷水。</p> <p>(6) 熱水系統：採用儲熱式電熱水為主視需求輔以太陽能熱水器或熱泵系統，以使用安全、環境乾淨為原則。水管應以保溫材料保溫，並於適當處所設置膨脹接頭，以供熱水管伸縮用，配管最低處應設排水閥，最高處設通氣閥，膨脹水箱等。</p>
<p>污排水系統</p>	<p>1. 雨水與污水應採分流設計，將污水管及雨水管分別設計。</p> <p>2. 各樓層之污、廢水集中後接至污、廢水處理設備(不含中水及雨水回收管)，統一處理達排放標準後，再以專用泵浦打至地面層公共排水系統排放，並預留將來接至專用下水道系統之管路(若衛生下水道已施工完成，則直接外排)。</p> <p>3. 各器具應設有存水彎，透氣管通至屋頂。</p> <p>4. 停車場排水應先經過除油沉砂後再接至公共排水系統排放。</p> <p>5. 廚房排水應先經過油脂截流器後再接至公共排水系統排放。</p> <p>6. 應配合各供水點，配置排水管。</p> <p>7. 雨水回收系統</p> <p>(1) 雨水回收後，並經收集後至 1F 經沉砂池及處理後，注入屋頂儲槽，由儲槽經管路(與清淨用水管路分開設置)提供馬桶用水，及戶外景觀之噴嘴使用。</p> <p>(2) 儲槽系統容量應配合建築物之廁所沖水管並加上戶外景觀花木之噴罐量，並提供雨水回收水之分析表及計算。</p> <p>(3) 儲槽應聯合自來水系統聯合供應。</p>
<p>管路及設備 耐震</p>	<p>1. 管路耐震工程應有以下內容之說明與評估。 彈性銜接；地震分隔組成；安全間距；橫向水平地震力；縱向水平地震力。</p> <p>2. 支撐：管線、吊架等設備之固定以預埋螺絲施工。固定吊架之承重應達 144kg+管重(含充滿水重)。</p> <p>3. 立管應於由地坪穿管處設一立管夾 (Riser Clamps)。</p> <p>4. 不得在管子、線槽、機械設備或導管上當作支撐物。</p> <p>5. 除在潮濕處所或屋外之處，螺栓螺帽及墊圈等表面須鍍鋅防鏽，在潮濕或屋外處所，所有五金另料須使用不鏽鋼製品。</p> <p>6. 所有管路之應依照震動區域規定，施以防震支撐處理。</p> <p>7. 設備的錨栓及固定件，必須能抵抗在震動狀況下施加於設備重心點上的橫向作用力。</p> <p>8. 所有發電機、電動馬達、風車、風機等會於運轉時產生震動之設備，均應加設避震彈簧，及橫向防震裝置。</p>

<p>防火延燒</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應安裝於樓板、外牆、隔間或其他建築構造物之無物空洞、貫穿部周邊及開孔內，防止火、煙蔓延之材料。 2. 建築構造物上之空調、電氣、給水、消防相關管線、設備貫穿孔道需加以補強。 3. 所有防火延燒之防火時效應配合區劃之要求。
<p>管道系統整合</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資訊與通訊工程界面整合及配合工程，所有有關資訊與通訊應配合業主之需求規劃相關機房位置，配合預留垂直管道供未來擴充使用，水平部份應能容易擴充線路及使用。 2. 所有機電消防、水及污水等管線，應配合建築相關設備設置之垂直管道，其尺寸應符合設備管線之需求，並容易維護。 3. 各層所有須水平配置之污排水給水等管路應集中設置於中央走道或直接接入管道中。 4. 各機房線路分為強電及弱電部分並分為上部配管線及下部高架地板配管線。 5. 各類管線應以管線架架設並整齊排列、標示清楚。 6. 2"以上之配管應每 3m 有清楚之用途標示，若不足 3m 者，亦經標明 1 處以上。