

限制性招標(經公開評選或公開徵求)公告

[機構名稱] 桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會

[標案名稱] 「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地」都市更新專業服務案

[聯絡人] 高爾琴(社團法人桃園市城鄉不動產協會)

[聯絡電話] (03)336-3899

[傳真號碼] (03)336-3900

[電子郵件信箱] service1430@gmail.com

[預算金額] 投標團隊自行編列提案

[後續擴充] 否

[公告日] 106/04/17

[是否訂有底價] 無

[價格是否納入評選] 是

[辦理方式] 自辦

[領標方式] 現場領標

[招標文件領取地點] 社團法人桃園市城鄉不動產協會(桃園市桃園區縣府路 110 號 4 樓之 1)

[招標文件領取時間] 自公告日起至截止收件日止辦公時間

[招標文件售價及付款方式] 2000 元

[是否提供電子投標] 否

[截止投標時間] 106/04/026 17:00

[開標時間] 106/04/26 17:30

[開標地點] 社團法人桃園市城鄉不動產協會(桃園市桃園區縣府路 110 號 4 樓之 1)

[投標文字] 正體中文

[收受投標文件地點] 社團法人桃園市城鄉不動產協會(桃園市桃園區縣府路 110 號 4 樓之 1)

[履約地點] 桃園市(非原住民地區)

[履約期限] 自決標日起生效，權利變換計畫核定完成日完成履約。

[是否受機關補助] 是

[廠商資格摘要]

- 一、經政府登記核可之公司行號或法人、建築師事務所、專業技師事務所、工程技術顧問公司(都市計畫科別)、非屬營利事業之法人或團體、地政士事務所、不動產估價師事務所。

二、投標廠商自組都市更新專業服務團隊，包含更新規劃、建築規劃、地政、不動產估價師等機構，並檢具相關辦理都市更新業務實績，並另指定一家機構擔任領銜單位。

[是否訂有與履約能力有關之基本資格]檢具業務實績表

[廠商應附具之基本資格證明文件或物品]公司設立證件、專技人員開業證書

[其他]：

- 1.本公告開標日期係指資格審查日。
- 2.評選會議時間訂於 106 年 4 月 28 日下午二點，地點另行通知廠商。
- 3.履約及保固保證金額度：無
- 4.廠商對招標文件內容有疑義者，應於 106 年 4 月 21 日前，以書面送達本會請求釋疑，本會將於 106 年 4 月 24 日前以書面答覆；疑義受理單位：社團法人桃園市城鄉不動產協會高爾琴，聯絡電話：(03)336-3899、傳真：(03)336-3900
- 5.預定決標日：資格標後 30 天內

桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會
「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地」都市更新專業服務案
評選須知

一、本委託案：

由本機關依「採購評選委員會組織準則」成立評選委員會，並依「採購評選委員會審議規則」及「機關委託專業服務廠商評選及計費辦法」辦理評選。

二、單位業績簡介及委託契約書內容（至少應包括以下內容）：

- （一）參選廠商之人員組織架構、主要營業項目及相關工作實績、資格證明文件及主要人員（含顧問）學經歷。
- （二）委託契約書內容：服務項目、服務費用、付款方式、特約項目

三、服務建議書格式：

- （一）紙張大小以 A4 為限，**雙面印刷（建議採用環保標章產品，以符合環保採購）**，必要時（圖、表）得用 A3 但裝訂時須內摺成 A4 尺寸。
- （二）外加封面印製，以**膠裝**方式裝訂牢靠，載明**領銜單位**並加蓋機構及負責人印章。

四、評選作業流程：

- （一）符合本案資格及其他招標規定之資格審查合格廠商，於本機關通知評選之時間、地點進行評選。
- （二）評選會議。
- （三）由評選委員會依招標文件規定之評選標準，就各評選項目辦理綜合評選，選定優勝廠商，再由機關另行通知辦理議價。

五、評選會議：

- （一）由資格審查合格廠商，於本機關指定評選時間，由投標廠商指定之代表簡報工作計畫；廠商簡報順序依投標文件送達之順序；逾簡報時間由主席唱名 3 次，仍未出席者視同放棄簡報及答詢機會，由委員逕依服務建議書評分。每家廠商參加人員不得超過 2 人，除簡報摘本外，評選現場不接受任何補充文件資料。
- （二）每家簡報以 15 分鐘為限(12 分鐘按鈴 1 聲、15 分鐘按鈴 2 聲)，時間到即予停止。簡報完畢後，由評選委員提出問題，採統問統答方式進行，答詢時間以 10 分鐘為限(8 分鐘按鈴 1 聲、10 分鐘按鈴 2 聲)。
- （三）簡報不得更改廠商投標文件內容，廠商另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。

六、評選方式：

(一) 以序位法評比：

評選項目		配分
一	委託契約書內容(企劃內容、規劃能力、完整性)	25
二	執行實績與能力(承辦經驗與成效、組織分工及人力)	25
三	經費需求(經費編列之合理性及完整性)	25
四	簡報及答詢(簡報內容之完整度、答詢內容及配合度)	25
總分		100

- (二) 本案由每位評選委員對各廠商就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第 1，以此類推。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 位四捨五入，未達 75 分者不得列為協商對象或優勝廠商。若所有廠商平均總評分均未達 75 分時，則優勝廠商從缺並廢標。
- (三) 評選結果若有 2 家以上廠商同為優勝序位相同者，其議價順序為標價較低者，優先議價；標價相同者，擇配分最高之評選項目（企劃內容、功能規劃及執行方式）之得分較高者優先議價。得分仍相同者，抽籤決定之。並將評選結果經本機關或其授權人員予以核定。
- (四) 評選委員對任一投標廠商給分有低於 70 分者，應敘明理由，並提交委員會議決。
- (五) 評選委員評選評分表及評選總表如附件。
- (六) 優勝序位第 1 及第 2 之廠商應依本機關通知時間到場議價，未依通知時間到場議價者以棄權論，改由下一序位之優勝廠商進行議價。

七、補充說明及規定：

- (一) 投標文件澄清：投標文件如有需投標廠商說明者，將依政府採購法第 51 條及其施行細則第 60 條辦理。
- (二) 評選委員名單保密規定：本案未於招標文件中公告評選委員名單，該名單於開始評選前予以保密，廠商不得探詢委員名單。

「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會」

105 年度委託都市更新服務案

簡要計畫說明書

計畫名稱	「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地」都市更新規劃專業服務案
預算數	投標團隊自行編列提案
承辦單位	理事會

壹、計畫緣起

本更新單元現有建築物，均為老舊窳陋之加強磚造建築物，並為高氣離子混凝土建築物，屋齡甚久，在缺乏管理與維護情況下，以致逐漸衰敗，對於現住戶之公共安全、衛生及當地市容觀瞻均影響甚鉅，因此期望透過都市更新，以期達到促進土地有效利用、改善居住環境、提升公共安全及美化都市景觀等目標。

本更新單元已於民國105年7月27日完成都市更新會立案，並依「105年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法補助作業」經內政部核定補助擬訂事業計畫款項新台幣150萬元整(計畫範圍基本資料參閱105年度中央補助都市更新重建申請補助計畫書摘要)。為能順利推動本都市更新案，需請專業機構組成協力團隊進場協助辦理都市更新案更新規劃、建築、地政及不動產權利變換估價等相關都市更新規劃及審議作業。

貳、計畫目標

協助更新會完成前期評估、權利變換估價、擬訂事業計畫及權利變換計畫審議核定整體流程，以期順利推動本都市更新案。

參、計畫執行方式：委託專業服務方式處理。

肆、工作期程：自決標日起至權利變換計畫核定完成日止。

伍、工作交付項目

- 一、權利變換估價報告書
- 二、擬訂更新事業計畫及審議核定作業。
- 三、擬訂權利變換計畫及審議核定作業。

陸、投標廠商資格：

- 一、經政府登記核可之公司行號或法人、建築師事務所、專業技師事務所、工程技術顧問公司(都市計畫科別)、非屬營利事業之法人或團體、地政士事務所、不動產估價師事務所。
- 二、投標廠商自組都市更新專業服務團隊，包含更新規劃、建築規劃、地政、不動產估價師等機構，並檢具相關辦理都市更新業務實績，並另指定一家機構擔任領銜投標單位。

柒、成果交付

- 一、權利變換估價報告書
- 二、更新事業計畫核定版及核定函。
- 三、權利變換計畫核定版及核定函。

捌、經費需求及付款期程

請投標廠商編列各階段預算項目、經費。

105 年度中央補助都市更新重建申請補助計畫書摘要

計畫名稱	桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案		
一、申請者資料			
申請單位	<input checked="" type="checkbox"/> 更新團體：桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會		
申請補助類別 (得複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 以重建方式實施之擬訂都市更新事業計畫有關費用 <input checked="" type="checkbox"/> 都市更新會行政作業費		
預定執行期程	自 105 年 9 月 5 日起至 110 年 12 月 31 日止		
二、基本資料			
基地範圍	桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地		
土地使用分區	住宅區、道路用地	基地面積	1,623.66 m ²
建築物門牌	桃園市龜山區光峰路 23 號 1~5 樓、光峰路 25 號 1~5 樓、光峰路 27 號 1~5 樓、金山街 1 號 1~5 樓、金山街 3 號 1~5 樓、金山街 5 號 1~5 樓、金山街 7 號 1~5 樓，共計 4 棟，共 35 戶。		
土地所有權人	共 36 人	建物所有權人	共 35 人
總經費	新臺幣 320 萬元	申請補助經費	1. 規劃設計費：新臺幣 <u>130</u> 萬元 2. 更新會行政作費：新臺幣 <u>20</u> 萬元 合計 150 萬元
自籌款比例	<u>53.12%</u>	住宅使用比例	<u>91%</u>
建物使用年限	三十年以上，未達四十年者，共 4 棟，35 戶。		
位於重點再發展地區	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	接受其他單位補助	<input type="checkbox"/> 是，_____ (單位名稱)，補助經費_____ <input checked="" type="checkbox"/> 否
所有權人同意比例	1. 土地所有權人 <u>88.89%</u> ，其所有土地總面積 <u>94.60%</u> 同意。 2. 合法建物所有權人 <u>88.57%</u> ，其所有建物總樓地板面積 <u>90.74%</u> 同意。	預定之規劃單位	(無則免填)

三、現況分析

1. 申請範圍與周邊環境狀況：

(1) 屋齡：31年，建造日期：74年12月22日，共計4棟。

(2) 建築物樓高：地上5層，共計4棟。

(3) 基地面積：1,623.66 m²

(4) 建築物周邊環境照片



光峰路、育英街交叉口



育英街周邊



光峰路金山街交叉口



金山街周邊

2. 建築物現況：



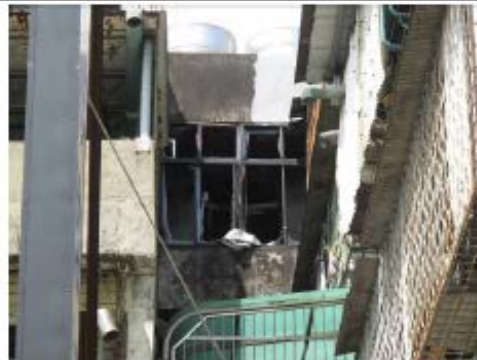
建物外觀窳陋破敗



建物外部樓板鋼筋外露



建物外部陽台樓板鋼筋外露



建物外觀窳陋破敗



建物內部樓板鋼筋外露疑似海砂屋



建物內部樓板鋼筋外露疑似海砂屋

廠商投標證件審查表

(證件請依表列順序排列並將本表置於首頁)

標案名稱	「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地」都市更新專業服務案		
證件封內應附之文件	合格	不合格	不合格原因
一、廠商登記或設立證明證件影本			
1. 建築師事務所： (1)開業證書。 (2)建築師公會會員證。			
2. 專業技師事務所： (1)技師執業執照，科別：都市計畫。 (2)技師公會會員證。			
3. I101061 工程技術顧問公司： (1)工程技術顧問公司登記證 (2)技師執業執照，科別： <u>都市計畫</u> 。 (3)中華民國工程技術顧問商業同業公會或地方同業公會之會員證。			
4. 非屬營利事業之法人或團體： (1)依法核准設立之登記證明文件。 (2)章程			
5. 不動產估價師事務所： (1)不動產估價師證書。 (2)不動產估價師開業證書(有效期限內)。 (3)不動產估價師公會會員證書(有效期限內)。			
6. 地政士事務所： (1)地政士證書。 (2)地政士開業證書(有效期限內)。 (3)地政士公會會員證書(有效期限內)。			
7. 其他廠商：營業項目代碼：H701 不動產投資業、I102 投資顧問業、I103 管理顧問業、I199 其他顧問服務業。			
五、四家團隊之單位業績簡介及委託契約書(草案)版本 五份 (內含各階段工項目、預算項目、經費)			

審查結果： 合格 不合格 審查人： _____

審查日期：中華民國 年 月 日

委託代理 出席開標/ 專用印章 授權書

本廠商授權下列代理人/投(開)標專用章，全權代表本廠商處理一切參加 貴機關採購標案-「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地」都市更新專業服務案之開標或比減價之權利，該代理人資料/代理專用印章如下：

一、委託代理人	代理人姓名		職 稱
	身分證統一編號		出生日期
	簽 章		

二、本廠商授權投〈開〉標專用章〈未委託代理專用印章者請勿蓋章〉	<div style="border: 1px dashed black; width: 200px; height: 150px; margin: 0 auto;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 80px; height: 60px; margin: 20px auto;"></div>
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

委任人

廠商名稱：

負責人姓名：

印章：

印章：

中華民國 年 月 日

注意事項：

廠商負責人或代理人於參加開標或比減價時，應依下列規定出示身分證件及本授權書：

- 一、投標廠商若由負責人攜帶公司印章及負責人印章親至開標地點，應出示身分證件，本授權書則無須填寫出示。
- 二、投標廠商若委由代理人出席參加開標，攜帶公司及負責人印章或授權投標專用章，則應完整填寫本授權書及身分證。
- 三、本授權書自簽發之日起生效。

請將證件封及標單封裝入本標封(即外標封)內並密封。
標封封面應加註投標廠商名稱、負責人姓名、地址。

請注意：

外標封

投標廠商名稱：

廠商地址：

負責人姓名：

投遞方式：郵寄或親自送達社團法人桃園市城鄉不動產協會（桃園市桃園區縣府路110號4樓之1）

社團法人桃園市城鄉不動產協會 啟

截止收件時間：106年4月26日下午17時00分

採購名稱：「桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地」都市更新專業服務案

請注意：本證件封應書面密封

投標廠商名稱：
廠 商 地 址：
負 責 人 姓 名：

證 件 封

採購名稱：「桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地」都市更新專業服務案

請注意：本標單封應書面密封

投標廠商名稱：
廠 商 地 址：
負 責 人 姓 名：

標 單 封

採購名稱：「桃園市桃園區大樹林段 357 地號等 51 筆土地」都市更新規劃專業服務案