HURC

國家住宅及都市更新中心二階社宅11處基地委託專案管理及監造技術服務標招標說明會

國家住宅及都市更新中心
National Housing and Urban Regeneration Center

簡報大綱

- 興辦社宅宗旨
- 基地資料
- 契約內容說明
- 採購評選說明

HURC

興辦社宅宗旨

住都中心簡介

成立宗旨

為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目的而設立。

機構性質

本中心為行政法人。

監督機關

監督機關為內政部，督導機關為內政部營建署。

業務範圍

管理社會住宅

都市更新之整合及投資

擔任都市更新實施者

公開評選都市更新實施者

社會住宅及都市更新管理營運

投資

住宅及都市更新之研究/教育訓練

住都中心辦理社宅工程依據

設置條例

本中心設置條例第29條規定：

本中心之採購作業，應本公開、公平之原則，並應依我國締結簽訂條約或協定之規定。

前項採購，除符合政府採購法第四條所定情形，應依該規定辦理外，不適用該法之規定。

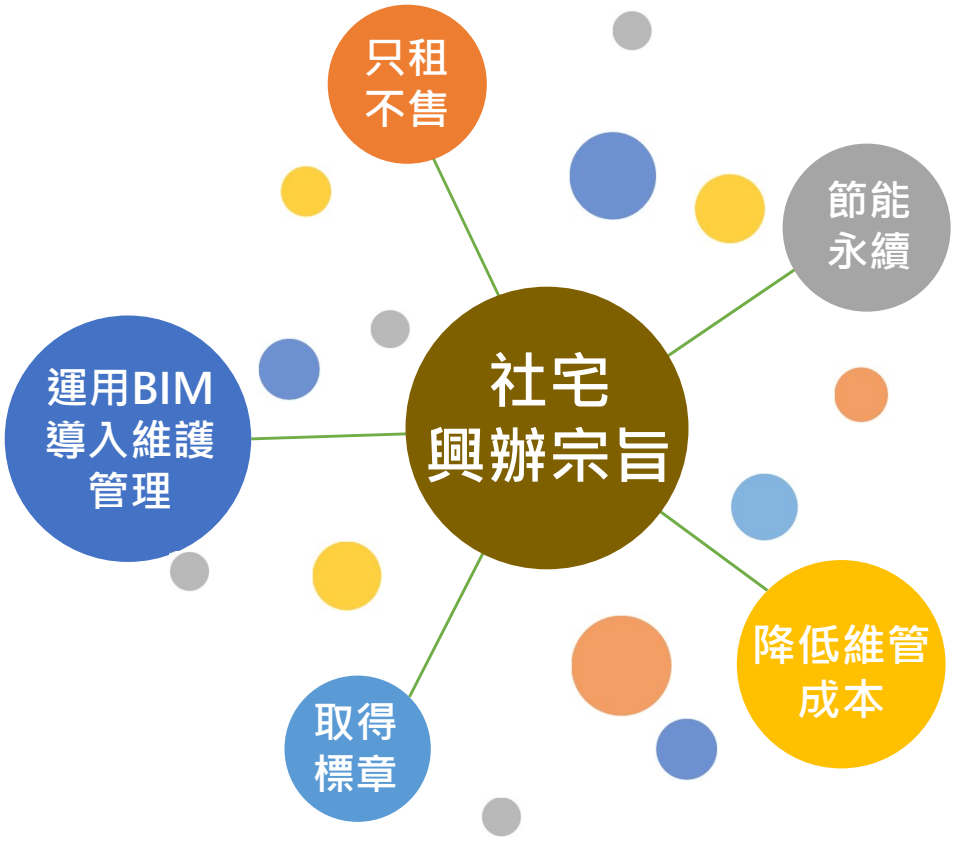
法人或團體接受機關補助辦理採購，補助金額占採購金額半數以上，且補助金額在公告金額（100萬元）以上者，適用該法規定，並受該機關監督。

本中心興辦社會住宅工程相關經費主要自銀行融資

→ **不適用政府採購法** →

- 國家住宅及都市更新中心採購作業辦法
- 參酌政府採購法相關規定精神辦理

社會住宅興辦宗旨



本中心經內政部指示辦理社會住宅興建及營運，興建**「只租不售」**社會住宅。

興辦目標

- **降低維管成本、節能永續為設計宗旨**
- **運用BIM導入維護管理**

建築規劃設計及需求

- **「綠建築標章」銀級**標準以上
- **「智慧建築標章」合格級**以上
- **「耐震標章」**
- 住居空間**「通用標章」**

HURC

基地資料

11處社會住宅基地條件

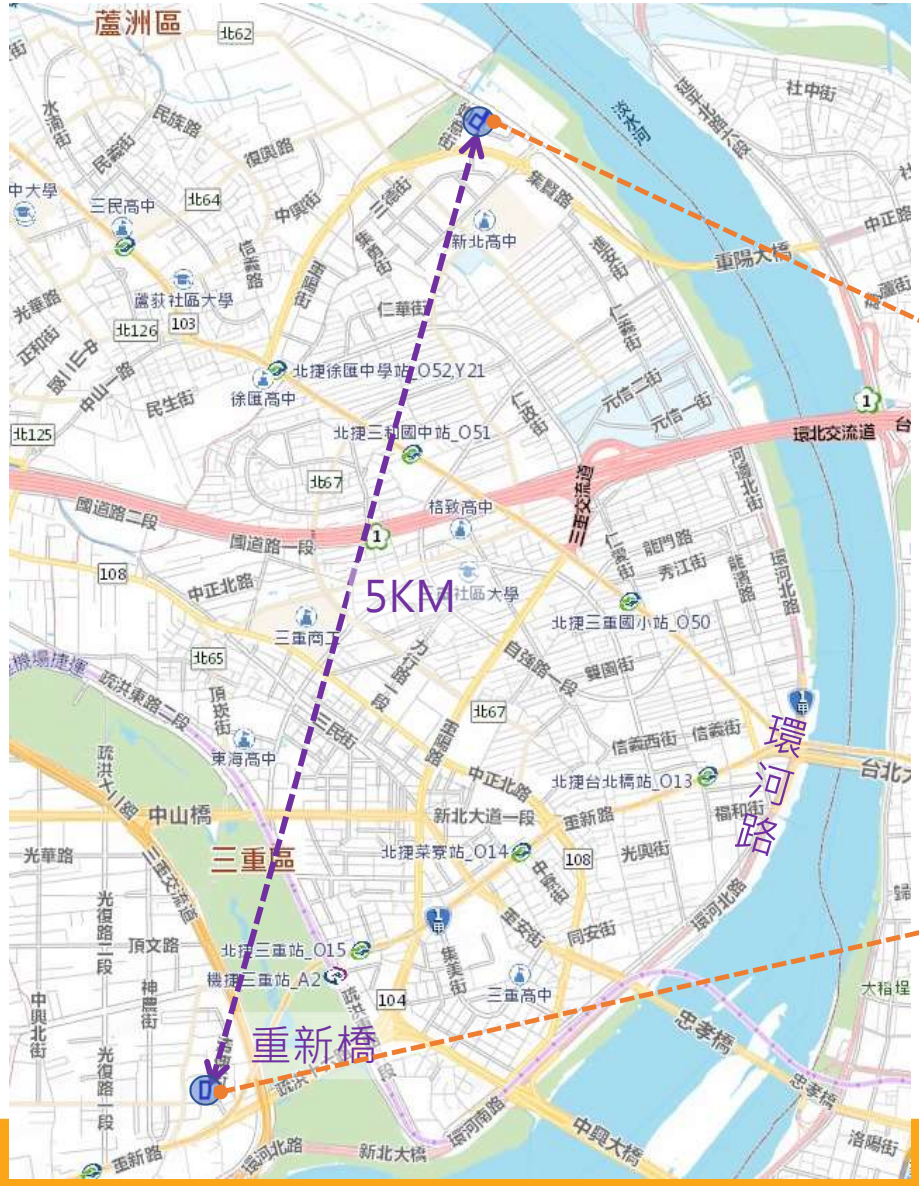
二階社宅11處基地

	所在縣市	地號	面積(m2)
1	新北市	三重區富貴段331等2筆地號	2,574
2		三重區五谷王段297地號	2,664
3		板橋區江翠段65地號	1,944
4		板橋區環翠段108地號	1,527
5		板橋區新都段83地號	1,998
6		板橋區江翠段151地號	1,774
7	臺北市	萬華區華江段二小段208-7等3筆地號	3,572
8		萬華區華江段二小段209-1等2筆地號	2,815
9		松山區延吉段126等5筆地號	2,727
10		內湖區東湖段一小段8-1等4筆地號	3,320
11		內湖區東湖段一小段7等7筆地號	3,780

新北市
三重區

富貴段324、331等2筆地號

五谷王段297地號



富貴段324、331等2筆地號

計畫區名稱	變更三重都市計畫主要計畫第二次通盤檢討(第一階段)
建蔽率	40%
基準容積率	200%
設計容積率	300%
基地面積	2,574m²
備註	現行計畫：變更三重都市計畫細部計畫第二次通盤檢討(第一階段)

國有財產署現況空地

五谷王段297地號

計畫區名稱	變更三重都市計畫主要計畫第二次通盤檢討(第一階段)
建蔽率	50%
基準容積率	240%
設計容積率	360%
基地面積	2,664m²
備註	現行計畫：變更三重都市計畫細部計畫第二次通盤檢討(第一階段)

國防部軍備局現況停車場

新北市板橋區

江翠段65地號、環翠段108地號

江翠段151地號、新都段83地號

江翠段65地號

計畫區名稱	變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案
建蔽率	50%
基準容積率	240%
設計容積率	360%
基地面積	1,944m²

國有財產署現況空地

環翠段108地號

計畫區名稱	變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案
建蔽率	50%
基準容積率	240%
設計容積率	360%
基地面積	1,527m²

國有財產署現況空地

江翠段151地號

計畫區名稱	變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案
建蔽率	50%
基準容積率	240%
設計容積率	360%
基地面積	1,774m²

國有財產署現況空地

新都段83地號

計畫區名稱	變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案
建蔽率	50%
基準容積率	240%
設計容積率	360%
基地面積	1,998m²

國有財產署現況空地

臺北市
萬華區

華江段二小段

209-1、208-7、209-11、

209-12、209-13等5筆地號

計畫區名稱	臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第2次通盤檢討）案
建蔽率	45%
基準容積率	225%
設計容積率	292.5%
基地面積	2,815+3,527=6,387m²
備註	現行計畫：變更台北市萬華區都市計畫細部計畫(第2次通盤檢討)案

國防部軍備局+台糖現況空地

台糖現況停車場

臺北市
松山區

延吉段一小段126、127、128、129、130等5筆地號

計畫區名稱	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案
建蔽率	45%
基準容積率	225%
設計容積率	292.5%
基地面積	2,727m²
備註	現行計畫：臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案

國防部軍備局　現況市民農園

臺北市
內湖區

東湖段一小段7、7-1、7-2、7-3、7-6、7-7、7-8、8-1、8-2、8-3、8-5等11筆地號

◆位於康樂街85巷
◆西側鄰近康樂派出所

計畫區名稱	臺北市都市計畫
建蔽率	45 %
基準容積率	225%
設計容積率	292.5%
基地面積	3,320+3,780=7,100m²

台電現況停車場

HURC

契約内容説明

11處社宅專管及監造案分標原則

二階社宅11處基地

	所在縣市	地號	分標內容
1	新北市	三重區富貴段331等2筆地號	三重 第1標
2		三重區五谷王段297地號	
3		板橋區江翠段65地號	江翠 第2標
4		板橋區環翠段108地號	
5		板橋區新都段83地號	
6		板橋區江翠段151地號	
7	臺北市	萬華區華江段二小段208-7等3筆地號	萬華/松山 第1標
8		萬華區華江段二小段209-1等2筆地號	
9		松山區延吉段126等5筆地號	
10		內湖區東湖段一小段8-1等4筆地號	內湖 第2標
11		內湖區東湖段一小段7等7筆地號	

新北案 → 複數決標

臺北案 → 複數決標

- 新北市及臺北市只能選擇一案投標。
- 每一案共2個分標，皆須提出服務建議書

採購案預算金額

固定金額 總價給付 (專管+監造)

本契約服務工作**除耐震標章特別監督費用外**之費用總額採固定金額總價給付，各分標之金額分別如下：

新北案

第1標	第2標
新北市三重富貴段、五谷王段社會住宅新建工程委託專案管理及監造技術服務	新北市板橋江翠段2處、新都段、環翠段社會住宅新建工程委託專案管理及監造技術服務
4,595萬元	**7,324萬元**

臺北案

第1標	第2標
臺北市萬華華江段2處、松山延吉段社會住宅新建工程委託專案管理及監造技術服務	臺北市內湖東湖段2處社會住宅新建工程委託專案管理及監造技術服務
6,967萬元	**5,248萬元**

➢ 臺北案之服務費係以基準容積率(225%)**加計30%容積(合計為292.5%)計算**，如建照取得實際設計容積率小於該容積，依減少容積樓地板面積**比率計算扣回相關服務費用**(如差異值小於1%則不予扣回)。

固定單價 實支實付 (耐震特別監督)

- 執行各分案基地之**耐震標章特別監督費用每人月24萬元(30天)計**，服務人月以執行結構體工程施工階段實際監督月份數計費，不足1個月以天數比例計，因不可抗力停工期間不予計算。
- 耐震特別監督人數依財團法人臺灣建築中心相關規定辦理。

工作內容事項說明

社會住宅新建工程委託專案管理及監造技術服務工作

- 工作執行暨招標策略計畫書
- 協助各分案辦理招決標作業
- 各分案設計階段履約管理作業
- 各分案施工階段之監造技術服務工作及耐震標章特別監督工作
- 協助各分案完工之驗收及點交
- 其他社會住宅基地資料分析及規劃模擬(5處)
- 保固期間協助諮詢

履約期限

各階段里程碑

里程碑履約項目	里程碑履約期限
工作執行暨招標策略計畫書	**甲方通知次日起20日內**送甲方審查
監造計畫	**第一階段細設核定次日起14日內**提送(可依細設進度分階提送)
耐震標章特別監督計畫	**第一階段細設核定次日起14日內**提送
結案報告	**各分案工程驗收完成後30日內**提送

※乙方修正期限或辦理期限，由甲方提供審查意見或交辦之**「發文日」次日**起開始計算。

服務費用之付款條件(1)-專案管理服務費

分別給付

專案管理服務費	
1.工作執行暨招標策略計畫書	專管服務費10%
2.協助甲方完成各分案工程招決標作業	專管服務費15%
3.各分案基本設計之諮詢及審查，並經甲方核定	專管服務費15%
4.甲方取得各分案必要之許可及執照，**工地完成建管程序之放樣勘驗正式開工後**	專管服務費20%
5.各分案細部設計之諮詢及審查，並經甲方核定	專管服務費35%
6.各分案竣工經甲方驗收且無待解決事項。	甲方支付尚未支付之專案管理服務費

服務費用之付款條件(2)-監造服務費 及 耐震特別監督費用

分別給付

監造服務費	耐震特別監督費用
1.乙方得於工程施工階段**每2個月為一期**，依各分案工程當期統包商申請並經核發之**估驗計價進度百分比**，申請甲方各支付該期估驗進度百分比之監造服務費用之**95%**。	乙方於**申請每期監造費用給付**時，**併同給付前兩個月**(不足部分，以天數比例計)之耐震特別監督人月費**95%剩餘款項待統包商取得耐震標章後**得申請甲方支付。
2.乙方於**各分案工程施工進度達100%，**按契約規定，彙送工作成果報告及工程正式驗收、點交，以及協助統包商履約完成後，**提報各分案結案報告經甲方核定且無待解決事項後**，得申請甲方支付**尚未支付之監造服務費**	

增加監造服務期間之費用計算

如增加**監造服務期間，不可歸責於乙方之事由者**，除另有規定外，應依下列計算式增加監造服務費用：

(超出『工程契約工期』後之日數-因乙方因素增加之日數）*〔2,250元/(人·日)〕*（增加期間平均監造人數）

停工期間未滿3個月甲方不給付服務費用，乙方應視工地狀況保留必要人員。連續停工超過**3個月**或累計停工超過**6個月**，甲方得就超過部分核實每日給付**監造1人1日薪資2,250 元**。

人力需求說明

	所在縣市	地號	專管(PCM)人力(非駐地)		駐地監造人力
1	新北市	三重區富貴段331等2筆地號	計畫主持人*1 專案經理*1	設計審查組長*1 土建工程師*1 機電工程師*1	監造負責人*2 土建監造人員*2 機電監造人員*2
2		三重五谷王段297地號			
3		板橋區江翠段65地號	計畫主持人*1 專案經理*1	設計審查組長*2 土建工程師*2 機電工程師*2	監造負責人*1 土建監造人員*2 機電監造人員*1
4		板橋區環翠段108地號			
5		板橋區新都段83地號			監造負責人*1 土建監造人員*2 機電監造人員*1
6		板橋區江翠段151地號			
7	臺北市	華江段二小段208-7等3筆地號	計畫主持人*1 專案經理*1	設計審查組長*2 土建工程師*2 機電工程師*2	監造負責人*1 土建監造人員*2 機電監造人員*1
8		華江段二小段209-1等2筆地號			
9		松山區延吉段126等5筆地號			監造負責人*1 土建監造人員*1 機電監造人員*1
10		內湖區東湖段一小段8-1等4筆地號	計畫主持人*1 專案經理*1	設計審查組長*1 土建工程師*1 機電工程師*1	監造負責人*1 土建監造人員*2 機電監造人員*1
11		內湖區東湖段一小段7等7筆地號			

人力需求

增派人力

工程開工至點交完成期間，「每一工程分案」乙方應自行調派人力，若甲方認為監造工作執行不力，**得通知乙方增派人力，乙方不得拒絕**。

監造工作執行不力

監造工作執行不力之情形(包含但不限於)：

1. 現場進度落後達**3%以上**
2. 工程品質不佳經甲方工程督導評分**低於80分**
3. 統包廠商經職業安全衛生檢查機關罰款**2次以上**
4. 其他品管或職安重大事項

HURC

採購評選說明

採購評選說明-採購案類型、方式及辦理依據

公開招標　屬**1,000萬以上之勞務採購案**，採**公開招標**方式辦理。(本中心採購作業辦法第10條)

最有利標　以**合於招標文件規定之最有利標為得標廠商**。(本中心採購作業辦法第30條)

共同投標　**允許**投標廠商以**「共同投標」**方式參與投標，共同投標廠商家數不得超過**3家**，**允許同業或異業共同投標**。

複數決標　係按不同項目標的之**複數決標**，廠商投標應**同時製作第1標及第2標服務建議書**，本中心將視各標評選結果**決標予各標序位第1之優勝廠商**。

廠商**僅限參與本中心單一採購案(不得同時參與本中心另一採購案)**。　**廠商投標原則**

適用**本中心採購作業辦法**，並參酌政府採購法相關規定精神辦理。　**採購作業辦法**

採購評選說明-開標程序

不受投標廠商家數限制

本採購案以**最有利標方式**辦理，僅有**一家廠商投標**時，**仍得開標**。

採分段開標

採一次投標分段開標，依序進行資格審查、評選。

廠商簡報順序

- 廠商於評選會議當日**簡報順序**，依廠商遞送投標文件時，本中心總收文之**收件時間排序以先遞送者後簡報**。
- 每1分標**同時簡報**、個別評選、個別評分、個別取優勝廠商。

採購評選說明-投標廠商資格及應附具之證明文件

建築師事務所 (必要資格)

- ✓ 開業證書
- ✓ 建築師公會會員證

工程技術顧問業

- ✓ 工程技術顧問公司登記證
- ✓ 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

專業技師事務所

- ✓ 開業證書
- ✓ 技師執業執照 (科別：土木或結構工程)
- ✓ 技師公會會員證

投標廠商應附具之證明文件

- ✓ 廠商登記或設立之證明
- ✓ 廠商納稅證明
- ✓ 廠商信用證明
- ✓ 其他資格證明文件

投標廠商特定資格

截止投標日前**十年**內，曾有完成**完成社會住宅、合宜住宅、公共住宅或集合住宅類等新建工程案專案管理**技術服務及**監造**技術服務。

專案管理服務費用累計金額

不低於1,000萬

及監造服務費用累計金額

不低於2,000萬

之履約經歷者

※請提供**必要證明文件**證明專管及監造個別之實績及費用算式，若**無法判定將不予核計**

投標廠商特定資格經歷證明文件

- 投標廠商之經歷證明文件應為：
  1. **結算驗收證明書**，或；
  2. **原始定作人、總承攬廠商或機關(構)出具之完成證明**，或；
  3. **契約連同驗收紀錄**，或；
  4. **其他經本中心認可之證明文件**。
- 「原始定作人(業主)」指以享有工作成果為目的，出資規劃、興建工作物或採購該標的，並對該成果享有使用、收益或處分之權能者。
- 不同廠商提出同一履約經歷時，除非該等廠商得證明該經歷確屬由該等廠商分別完成外，本中心除得另得查證該等履約經歷是否屬實。

計畫主持人

本採購案**計畫主持人**，應**以任職於共同投標廠商者為限**。投標時，請另附上開人員之在職證明文件。

非任職於共同投標廠商者其投標無效

採購評選說明-採購案預算金額及押標金

標價組成內容	**本採購案係以「固定價格」決標**，廠商**無須提出標價**，惟廠商**須提出(專管+監造)標價組成內容**，並於**服務建議書**中載明。
押標金規定	**為勞務採購案不需收取押標金。**

採購評選說明-評選項目及標準(1)

項次	評選項目	審查內容	配分
一	公司人力組織、實績及專案履約能力	• 公司簡介 • **本案組織、人力簡介**、業務範圍及計畫主持人完成類似工程專案管理之經歷 • 主要工作人員數與**尚在履約案件**之情形	15%
二	基地背景資料分析及規劃建議	• 背景及可能遭遇之問題分析(含環境影響及工程風險評估) • 本工程之**基本資料分析**、環境方位分析、交通動線分析、敷地計畫、管理維護分析、公共服務需求空間分配、都市設計方案及相關**法規分析**等。 • **規劃建議**(含配置圖、各層平面圖、剖面圖、**面積計算表**等) • 建議**戶數**及**樓地板面積**需求。 • **合理興建費用**及**工期**之評估。 • **工程預定進度表**(含施工進度網圖)。	20%

採購評選說明-評選項目及標準(2)

項次	評選項目	審查內容	配分
三	**專案管理執行能力**	• 統包工程招標及選商策略建議規劃 • 設計審查方式及重點 • **BIM檢核作業** • 施工工法檢核計畫	**15%**
四	**監造執行能力**	• 「簡化品管程序」為目的提出監造範圍及相關作業程序 • 監造作業項目辦理起迄時程表、文件書圖審查期限等	**30%**
五	**創意及回饋**	• 有關社宅興建及營運創意構想，如：增進興建效率、納入物業管理構想以降低維護管理成本之建材、設備、工法、技術等，如**考量明管工法**(管線汰換方式)及**防漏水工法**，模組化建築空間及彈性設計方法，達成永續經營管理之目標。 • 提供其他**專業課程、技術服務**等	**10%**
六	**簡報及答詢**	• 廠商簡報及接受答詢	**10%**

採購評選說明-受評廠商簡報及答詢

簡報人員

簡報人員以計畫主持人為原則。

簡報時間

受評廠商**簡報時間為【30】分鐘**；簡報時限前【2】分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次，受評廠商應立即停止簡報；接續由評選委員詢問，時間不計，採統問統答；再由受評廠商作綜合答詢，**答詢時間以【10】分鐘為限**，時限前【2】分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次，受評廠商應立即停止答詢。評選委員會得調整簡報及答詢時間。

參與人數

受評廠商參與簡報及答詢人數以**【5】**人為限（含設備操作人員）。

採購評選說明-評分方式(1)

評分轉序位

各分標受評廠商評分由各評選委員依據各受評廠商之**各分標**服務建議書、簡報及答詢等內容時獨立為之，就評選項目、內容**評定分數並轉成序位**後，計入**各分標**評分表，若有評分小計高於【85】分或低於【70】分時，**請委員於評分表述明理由**。

各分標優勝廠商

經本委員會採**「評分轉序位」**方式評選結果，**各分標序位第1**且其平均分數不低於及格分數【75】分及1/2以上評選委員評分【75】分以上之廠商為**各分標之優勝廠商**。

總序位相同之處理

評選結果有**2家以上廠商總序位相同**時，以獲得各評選委員評定**序位第一較多者為優勝廠商**。若**仍相同**時，擇**配分最高之評選項目之得分合計值較高者**決標。再**仍相同**時，則**抽籤決定**之。

採購評選說明-評分方式(2)

只取前三序位

評選結果廠商序位**只取前三序位**，序位第四以後之廠商皆列為序位第四。

序位相同之表示方式

個別評選委員於各評選項目分別評分後，如有不同廠商之加總序位相同致予相同序位者（例如第二名有二家），其接續之其他廠商序位以**一、二、二、四、四**方式表示。

廢標之情形

若廠商**皆評定不及格者**，本招標應予廢標。

採購評選說明-投標獎勵金

除最有利標廠商外，平均分數為次低及次次低且**達80分(含)以上**之廠商分別發予獎勵金

獎勵金新臺幣	獎勵金新臺幣
16萬元	8萬元
平均分數次低廠商	平均分數次次低廠商

採購評選說明-決標

決標原則

廠商優勝序位評選結果**經委員會出席委員過半數之同意**簽認，並**完成簽報本中心首長或其授權人員核定**後，本中心另以書面通知**各分標優勝廠商**，決標原則依本中心採購作業辦法第30條**以合於招標文件規定之最有利標為得標廠商**。

簽約

得標廠商應於本中心**決標之次日起15個工作日**內攜帶登記印鑑相符之印章，至本中心**辦理簽訂契約手續**。所有契約文件之印製費用由得標廠商負擔，自動放棄或無故不依時限簽約者以棄權論，本中心得洽**次低序位之及格廠商**簽約，原得標廠商不得異議。若所有及格廠商均不願簽約者，得予廢標。

採購評選說明-其他

服務建議書為契約之一部分

投標須知及得標廠商之服務建議書均為採購契約之一部分，組織架構、人力配置及工作項目內容等等，**應不低**於其服務建議書內容，惟若契約規定優於服務建議書內容時，仍應依契約規定辦理。

專業組織人員之更換

服務建議書附件中所檢附專業組織人員得標廠商於開工後人員**若有特殊情形需更換**，**應不低於**服務建議書所檢附之上述人員之專業資格且**須提前於更換前1個月報**經本中心同意備查後方能更換。

服務建議書之領回

本採購案如有流標、廢標或無法決標等情形，本中心將通知廠商簽收後領回服務建議書，各分標決標後未得標之廠商，比照辦理。

WE WANT YOU

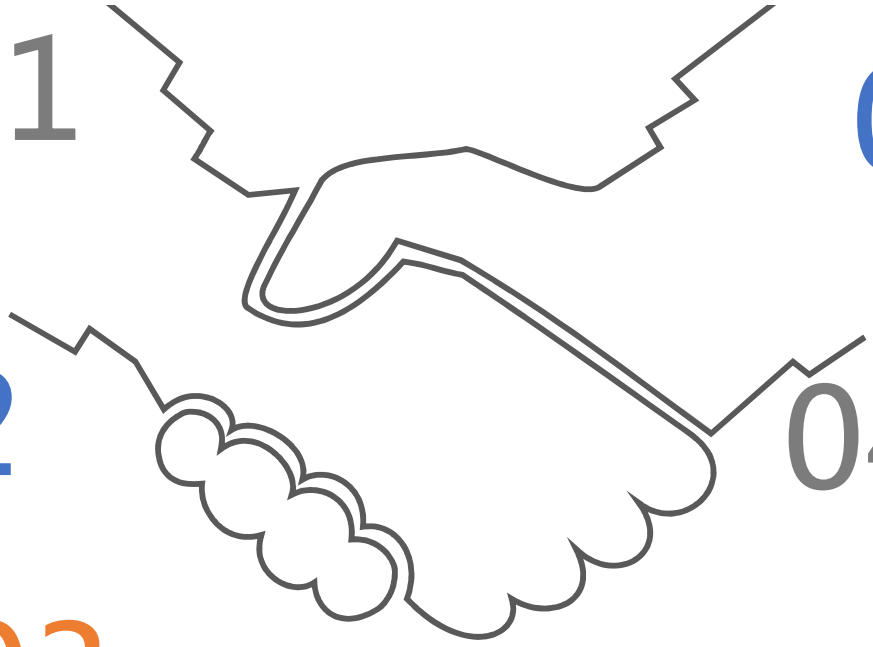
01 組織扁平化
行政流程較快速

02 不適用
政府採購法

03 僅參酌公共工程品管精神

04 人力需求
精簡

05 文書報表
簡化



※招標文件內容，仍以實際公告為主

感謝聆聽
敬請指教