

密等：

簽 於 成控招標組

日期：115年4月23日

主旨：為辦理桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程(以下簡稱本採購案)，第一次上網公告招標事宜，簽請鑒核。

說明：

- 一、本採購案係依內政部113年9月13日台內國字第1130810316號函(詳附件1)辦理，並依本中心採購作業辦法第10條、第26條、第30條訂定之。
- 二、採購目的：為落實社會住宅政策實踐居住正義，本中心以照顧青年及弱勢族群居住需求為目標，興建「只租不售」社會住宅，本採購案預計興建總戶數約113戶社會住宅，委由本案統包廠商辦理社會住宅之新建統包工程。
- 三、旨案社會住宅總興建成本說明如下：
 - (一)業於113年6月26日提報中心董事會同意，其總興建成本為10億5,900萬元(詳附件2)，惟依興辦事業計畫第五章興建成本表之註記「上表內容係興辦事業計畫階段概估，實際應依核發建築執照、作業發包金額為準」。
 - (二)本採購案經專案管理單位就總樓地板面積、附屬空間及量體規模等進行差異評估分析，並依據「115年度第1季招標基礎單價」概估招標單價為20.50萬元/坪(含設計)(詳附件3)，其總興建成本為10億8,355萬5,000元(與興建成本差異說明詳附件4)。
- 四、本採購案統包工程費用如下：預算金額合計為新臺幣9億3,000萬元整(詳附件3)。
- 五、旨案工程採購採「公開招標、最有利標決標」評選優勝廠商併同成立採購選選委員會，並於115年4月24日至4月30日完成公開閱覽(詳附件5)，閱覽期間無廠商提出釋疑。

裝

訂

線



- 六、依本中心採購作業辦法第25條規定：「採購單位辦理公開招標時，應將招（決）標資訊公告之資料公開於本中心之資訊網路，公告之內容修正時亦同。採購單位應視採購案件特性訂定合理等標期，以供投標廠商準備文件。合理等標期之訂定，依核定預估採購金額區分如下：……三、第二款金額以上，工程採購未達二億元；財物採購未達一億元；勞務採購未達二千萬元；二十一日以上。四、第三款金額以上：二十八日以上」，本採購案屬工程採購，採購金額超過二億元，故本採購案等標期為四十日，得配合行政作業調整。
- 七、檢附本採購案招標公告稿、投標須知、契約樣稿及需求說明書各1份(詳附件6)，另檢附後續資格標審查開標主持人及代理開標主持人名單(詳附件7)供鈞長勾選。
- 八、考量本採購案備標成本較大，為鼓勵優良廠商前來投標，經評選為前三名者，除第一名不發獎勵金外，第二名、第三名分別發予獎勵金20萬元及10萬元，實際獎勵金發放原則依本採購案之投標須知辦理。

擬辦：

- 一、本採購案統包工程費用共計新臺幣9億3,000萬元整(含稅)，總興建成本為新臺幣10億8,355萬5,000元，相關經費擬由「建造中之投資性不動產」項下支應。
- 二、旨案1場評選會議外部委員出席費及審查費預估新臺幣2萬6,000元整(3,500+3,000)元/人*4人)部分。外部委員出席費及審查費，將以「行銷及業務費用」-「服務費用」項下之講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費核實支付，另有申請交通費者，將以「專業服務費」-「其他」核實支付，後續將收執出席委員領據、車票後，委請行政管理部以匯款方式辦理。
- 三、本案如奉鈞長核可，將移請行政管理部採購組辦理招標文

件上網公告及開標作業，並訂等標期為四十日，公告日期依實際簽准日調整，後續資格標審查部分，擬請鈞長指派適當人選擔任資格標開標主持人及代理開標主持人(詳附件7)。

四、本採購案獎勵金上限共計新臺幣30萬元整，相關經費擬由「行銷及業務費用」-「服務費用」-「專業服務費用」支應。

(執行長決行)		
承辦單位	核稿	決行
資深規劃師 李嘉慶 0504/1705	社會住宅代理副主任 葉韋呈 0505/1100	柯 茂榮 1150507/ 1739
資深規劃師 陳哲鴻 0504/1710	國家住宅及都市更新中心副執行長 董世寧 0506/1850	
成控招標組副組長 張振焯 0504/1875		
成控招標組組長 陳馨 0504/1853		

敬會：

採購組 1. 耐修如折頁如。

2. 奉核後協助上網刊登公告。

資深專員 紀延儒
1150507/1000

採購組副組長 陳湘宜
1150507/1018

財會組

1. 類交運費以「業務費用-其他雜運費」項下支應。

2. 廠商獎勵金以「業務費用-獎勵費用」項下支應。

法務組 游仕成
1150507/1025

專員 許文嵐
1150507/1345

財會組組長 胡梅娟
1150507/1700

1150507/1531

國家住宅及都市更新中心 函(稿)

地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號
聯絡人：李嘉慶
電話：02-21006300 分機621
電子郵件：lawrence_0911@hurc.org.tw

受文者：

發文日期：中華民國 年 月 日

發文字號：住都字第 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本中心桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程(案號：115C-025)招標公告1份，請查照。

說明：

- 一、旨案桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程採購預算金額：新臺幣9億3,000萬元整中心給付廠商。
- 二、上述案件已於115年5月8日上網公告，於115年6月17日17時00分截止投標。115年6月18日10時00分開標。
- 三、惠請轉知貴公會會員，案件招標訊息及招標文件已公告於本中心網站<https://www.hurc.org.tw/procurement>，請踴躍參與投標。
- 四、另本中心新增勞務及工程等採購訊息訂閱功能，歡迎各公會會員前往本中心網站採購專區之招標公告與公開閱覽<https://www.hurc.org.tw/procurementDraft>頁面訂閱。

正本：臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國全國建築師公會、桃園市建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會桃園市辦事處

副本：

董事長 花 ○ ○



裝

訂

線

國家住宅及都市更新中心 公告(稿)

發文日期：中華民國 年 月 日

發文字號：住都字第 號

附件：

主旨：公告本中心桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程(案號：115C-025)。

依據：

- 一、採購依據：本採購案依據本中心採購作業辦法辦理。
- 二、決標方式：本採購案依本中心採購作業辦法第30條第1項第1款規定其標價合理，且在預算數額內，經評定最有利標後即予決標。

資深紅字備
訂價優者

公告事項：

- 一、公告時間：自中華民國115年5月8日至115年6月7日17時00分止。
- 二、公告地點：本招標相關訊息刊載於本中心公告欄及本中心官方網站(<https://www.hurc.org.tw/>)。
- 三、公告內容：國家住宅及都市更新中心-桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程招標文件。
- 四、預算金額：新臺幣9億3,000萬元整。
- 五、招標文件售價：招標文件每份新臺幣1,000元。
- 六、購標方式：

(一)線上付款領標：

- 1、廠商請至本中心官方網站 (<https://www.hurc.org.tw/>) 採購專區項下招標公告頁面依招標案件填具【線上付款領標基本資料】後繳費，相關匯費及手續費由廠商自行負擔。
- 2、繳費完成後，本中心寄發驗證碼通知信至【線上付



款領標基本資料】所填電子郵件地址，廠商應依通知信內容於官網採購專區下載招標文件，電子發票(領標憑據)原則以電郵方式於2日內寄發至相同電子郵件地址。

(二)臨櫃匯款繳費：

1、投標廠商匯款至下列帳號，並應自行負擔相關匯費：

戶名：國家住宅及都市更新中心

銀行及分行別：臺灣銀行中山分行

帳號：020-001-159-485

2、投標廠商匯款後應以電子郵件(purchase@hurc.org.tw)方式提供匯款證明文件及【臨櫃匯款領標單】，再致電(02-21006300#912)採購單位確認。

3、匯款完成經會計單位確認後，將以電郵方式寄送發票領據及招標文件。

(三)廠商應明確瞭解本案領標截止期限及投標截止期限，並適當安排備標期程，不得以領標所費之行政程序時間(包含電子發票開立時程、未收受通知信或其他故障排除處理時程等)，向本中心為任何主張或請求。

1、如有線上及匯款繳費疑問，請致電會計單位確認(02-21006300#115、#116)。

2、如有採購程序疑問，請致電採購單位確認(02-21006300#912)。

3、如有招標案件業務疑問，請致電承辦單位確認(02-21006300#571)。

(四)如遇重複匯款等情形，本中心僅認定該重複匯款之帳戶均屬同一帳戶作為退款依據，並向本中心會計單位提出退款申請，該筆重複匯款將扣除銀行相關手續費後退還。

資深本
規劃師

七、線上付款領標截止日期：中華民國115年6月5日17時00分止。

八、截止投標期限：中華民國115年5月9日17時00分止。

九、開標時間：115年6月8日(四)10時辦理資格審查，如臺北市政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同時間、地點開標，且不另行公告。

十、開標地點：國家住宅及都市更新中心，104019臺北市中山區民生東路一段21號。(請參與開標廠商人員至本中心一樓大廳報到，再由工作人員引導至開標會議室)。

十一、收受投標文件方式及地點：截標期限前郵遞或專人送達本中心(地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號)，並註明：【桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程】投標，並以本中心總收文室實際收到投標文件所簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達以廢標論，不予受理，原件退還。投標廠商應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法送達之責任。

無效
郵局

十二、廠商資格摘要：

(一)本採購案允許投標廠商以「共同投標」方式參與本採購案之投標，共同投標廠商家數不得超過3家，僅允許異業共同投標。

(二)投標廠商資格：

- 1、甲等綜合營造業。
- 2、建築師事務所。
- 3、甲級(含)以上電器承裝業及甲等自來水管承裝商。

(三)是否訂有與履約能力有關之特定資格：有。

十三、附加說明：

(一)本案受理異議、陳情單位：

投標廠商對於本中心辦理採購時，認有違反相關法令而損害其權益或利益者，得向本中心稽核單位提出異議或

裝
訂
線

陳情。(地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號；
傳真：02-21006310)。

(二)廠商提請釋疑回復之期限：

應於公告次日起20日當日17時前，以書面利用傳真、郵寄或專人送達本中心請求釋疑，廠商未依上開規定請求釋疑，本中心得不予受理；受理後最遲於截標前一日答復。

十四、聯絡人：

(一)採購單位：紀資深專員延儒(02-21006300#912)。

(二)業務單位：李資深規劃師嘉慶(02-21006300#571)

十五、相關詳細內容請參閱招標文件，敬請踴躍投標。

(執行長決行)

承辦單位

核稿

決行

資深規劃師 李嘉慶
0504/1705

社會住宅
代理副
董章呈
0525
1160

發

資深規劃師 陳哲鴻
0504/1710

國家住宅及
都市更新中心
副執行長
董世寧
0606 1860

茂榮

成控招標組
副組長 張振煒
0504/1815

成控招標組
組長 陳馨
0506/1847

1150507/
1739

國家住宅及都市更新中心 桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程 開標主持人建議名單

註：擬請鈞長勾選開標主持人及代理開標主持人，若開標主持人無法主持時由代理開標主持人主持

				開標主持人	代理 開標主持人
1	董世寧	國家住宅及都市更新中心	副執行長		
2	許國璋	國家住宅及都市更新中心 社會住宅部	副主任		
3	葉韋呈	國家住宅及都市更新中心 社會住宅部	代理副主任		
4	陳建男	國家住宅及都市更新中心 社會住宅部	代理副主任		3
5	陳馨	國家住宅及都市更新中心 社會住宅部成控招標組	組長		2
6	張振煒	國家住宅及都市更新中心 社會住宅部成控招標組	副組長	✓	1
另行 指派					

執行長或其授權人簽名：柯茂榮

【招標資訊摘要】

	採購案號	115C-025
	標案名稱	桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程
	標的分類	工程採購
	採購依據	本採購案適用本中心採購作業辦法。
採購資料	採購目的	為落實社會住宅政策實踐居住正義，本中心以照顧青年及弱勢族群居住需求為目標，興建「只租不售」社會住宅，本採購案為桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅，預計興建戶數約133戶，委由本案統包廠商辦理社會住宅之新建統包工程。
	預算金額	新臺幣9億3,000萬元整
	採購金額	同預算金額
	後續擴充	-
招標方式	招標方式	公開招標
	決標方式	本採購案依本中心採購作業辦法第30條第1項第1款規定未訂底價者，其標價合理，且在預算數額內，經評定最有利標後即予決標。
	招標次數	第1次招標
	公告次數	第1次公告
	公告日期	115年5月8日
		一、招標文件每份新臺幣 <u>1,000</u> 元。 二、購標方式：
		(一) 線上付款領標
領投開標	領標方式	1. 廠商請至本中心官方網站(https://www.hurc.org.tw/)採購專區項下招標公告頁面依招標案件填具領標基本資料後繳費，相關匯費及手續費由廠商自行負

擔。

2. 繳費完成後，本中心寄發驗證碼通知信至領標基本資料所填電子郵件地址，廠商應依通知信內容於官網採購專區下載招標文件，電子發票(領標憑據)原則以電郵方式於 2 日內寄發至相同電子郵件地址。

(二) 臨櫃匯款領標

1. 投標廠商匯款至下列帳號，並應自行負擔相關匯費：
戶名：國家住宅及都市更新中心
銀行及分行別：臺灣銀行中山分行
帳號：020-001-159-485
2. 投標廠商匯款後應以電子郵件 (purchase@hurc.org.tw) 方式提供匯款證明文件及【臨櫃匯款領標單】，再致電 (02-21006300#912) 採購單位確認。
3. 匯款完成經會計單位確認後，將以電郵方式寄送發票領據及招標文件。

三、廠商應明確瞭解本案領標截止期限及投標截止期限，並適當安排備標期程，不得以領標所費之行政程序時間(包含電子發票開立時程、未收受通知信或其他故障排除處理時程等)，向本中心為任何主張或請求。

- (一) 如有線上及匯款繳費疑問，請致電會計單位確認(02-21006300#115、#116)。
- (二) 如有採購程序疑問，請致電採購單位確認(02-21006300#912)。
- (三) 如有招標案件業務疑問，請致電承辦單位確認(02-21006300#571)

四、如遇重複匯款等情形，本中心僅認定該重

		<p>複匯款之帳戶均屬同一帳戶作為退款依據，並向本中心會計單位提出退款申請，該筆重複匯款將扣除銀行相關手續費後退還。</p>
	線上付款領標截止日期	115年6月15日(一) 17:00前截止
	截止投標期限	115年6月17日(三) 17:00前截止
	開標時間	115年6月18日(四) 10:00辦理資格審查，如臺北市政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同一時間、地點開標，且不另行公告。
	開標地點	國家住宅及都市更新中心，104019 臺北市中山區民生東路一段 21 號。(請參與開標廠商人員至本中心一樓大廳報到，再由工作人員引導至開標會議室)。
	投標文字	中文(正體字)
	投標文件收受地點	<p>一、廠商應於截止投標期限前，將投標文件郵遞或專人送達本中心(地址：104019 臺北市中山區民生東路一段 21 號。)，並註明：【桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程】投標。</p> <p>二、投標文件以本中心總收文室實際收受與簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達以無效標論，不予受理，原件退還。投標廠商應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法送達之責任。</p>
	廠商資格摘要	<p>一、本採購案允許投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標；共同投標廠商家數不得超過 3 家；僅允許異業共同投標。</p> <p>二、投標廠商資格(允許異業共同投標)：</p> <p>(一) 甲等綜合營造業</p> <p>(二) 建築師事務所</p> <p>(三) 甲級(含)以上電器承裝業及甲等自</p>

		<p style="text-align: center;">來水管承裝商</p> <p>三、是否訂有與履約能力有關之特定資格：有</p>
	<p>附加說明</p>	<p>一、本案受理異議陳情單位：</p> <p>投標廠商於本中心辦理採購時，認有違反相關法令而損害其權利或利益，得向本中心稽核單位提出異議或陳情(地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號；傳真：02-2100-6310)。</p> <p>二、廠商提請釋疑回復之期限：</p> <p>應於公告次日起20日當日17時前，以書面利用傳真、郵寄或專人送達本中心請求釋疑，廠商未依上開規定請求釋疑，本中心得不予受理；受理後最遲於截標前一日答復。</p> <p>三、現場勘查：</p> <p>本案等標期間不辦理領勘，由投標廠商自行前往。</p> <p>四、請廠商於領標日起至截止投標期限前一日，每日再次查看本案是否有補充或變更等相關公告，以確保自身權益。</p>

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：林昆璉
聯絡電話：02-87712638
電子郵件：lin928@nlma.gov.tw
傳真：02-87712639

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國113年9月13日

發文字號：台內國字第1130810316號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (1131153539_1130810316_113D2030945-01.pdf、
1131153539_1130810316_113D2030946-01.pdf、
1131153539_1130810316_113D2030947-01.pdf、
1131153539_1130810316_113D2030948-01.pdf)

主旨：本部指示貴中心興辦桃園市中壢區福德段社會住宅1案，
請查照。

說明：

- 一、依據本部國土管理署113年4月19日國授城南字第
1139003147號函檢送該署113年4月9日召開「桃園市第二階
段(110-113年)社會住宅興辦先期規劃第二十二次工作會
議」紀錄之決議事項(如附件1)及國家住宅及都市更新中
心設置條例第3條第7款規定辦理。
- 二、為減輕行政法人興辦社會住宅之稅賦負擔，本部以108年7
月5日台內營字第1080811108號函釋經主管機關委託或監督
機關指示行政法人興辦社會住宅，認定屬住宅法第19條第1
項第8款主管機關興辦社會住宅方式之一，並準用住宅法第



22條等規定（如附件2），爰此貴中心得準用住宅法免徵營業稅、減免地價稅及房屋稅、長期租用土地及資金融通等規定。

三、檢送旨揭社會住宅基地資料（如附件3）、土地取得方式及辦理依據彙整表（如附件4），請貴中心儘速洽土地管理機關取得用地。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：財政部國有財產署、本部部長室、董政務次長室、吳常務次長室(含附件)、國土管理署(署長室、徐副署長室、主任秘書室、城鄉發展分署)(含附件)



裝

訂



線



本部(113年)指示國家住都中心興辦桃園市中壢區福德段社會住宅土地取得方式
及辦理依據彙整表

製表日期：113年8月30日

案號	案名	地段地號	土地權屬/ 管理機關	土地取得方式	辦理依據	備註
34	桃園市 中壢區	福德段 103地號等 1筆土地	103地號： 中華民國/財 政部國有財 產署	國家住都中心洽 財政部國有財產 署辦理捐贈	<p>1. 依據本部國土管理署 113年4月9日召開「桃園市第二階段(110-113年)社會住宅興辦先期規劃第二十二次工作會議」紀錄之決議事項辦理。</p> <p>2. 依國家住宅及都市更新中心設置條例第27條第3項規定：「本中心設立後因受託辦理社會住宅業務之需要，得由政府機關捐贈公有不動產。……」，後續由國家住都中心洽財政部國有財產署辦理捐贈事宜。</p>	

國家住宅及都市更新中心 函

地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號
聯絡人：李亮君
電話：02-2100-6410
電子郵件：lung1991@hurc.org.tw

104019

臺北市中山區民生東路一段21號

受文者：行政管理部

發文日期：中華民國113年7月4日

發文字號：住都字第1130019197號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：113年度第4次董事會暨監事聯席會會議記錄、意見回應表、簽到表、線上會議加入時間表

主旨：檢送本中心113年6月26日召開113年度第4次董事會暨監事聯席會會議紀錄及附件，請查照。

說明：依據本中心113年6月19日住都字第1130017621號開會通知單續行辦理。

正本：花董事長敬群、王董事成機、吳董事欣修、林董事旺根、林董事秋綿、林董事麗貞、邱董事英浩、陳董事盈蓉、黃董事至義、張董事桂鳳、曾董事國基、劉董事世偉、徐常務監事守國、許監事雅玲、林監事燕山
副本：內政部國土管理署、本中心黃執行長景茂、柯副執行長茂榮、鄒副執行長允中、綜合業務部、社會住宅部、資產管理部、行政管理部、總管理室、稽核室、南部辦公室(均含附件)

董事長 花敬群

國家住宅及都市更新中心
113 年度第 4 次董事會暨監事聯席會 會議紀錄

開會時間：113 年 6 月 26 日（星期三）下午 2 時整

開會地點：本中心 101 會議室

召集人：花董事長敬群

紀錄：李亮君

出席者：林董事秋綿、林董事旺根、林董事麗貞、陳董事盈蓉、黃董事至義、張董事桂鳳、曾董事國基、劉董事世偉、徐常務監事守國、林監事燕山、（以上依姓氏筆畫排序）

列席者：內政部國土管理署、黃執行長景茂、柯副執行長茂榮、鄒副執行長允中、綜合業務部、資產管理部、社會住宅部、行政管理部、總管理室、稽核室、南部辦公室

壹、主席致詞：略

貳、報告事項

一、確認上次會議紀錄

決定：確定。

二、113 年 6 月份業務執行報告

常務監事意見：會議資料第 41 頁，（一）危老協參各階段案件數量，簽約數量為 1 案、建照數量為 6 案，經查與（二）正式受理案執行進度，簽約案件萬芳案、萬華案等 2 案、建照案件鍊德案、金陵案、山卓夫案、雙北案、三鼎案等 5 案不一致，請住都中心釐清並修正。

國土管理署意見：

（一）會議資料第 31 頁，針對中山女中都更案重大議題及辦理情形應標明年份，避免誤解。

（二）會議資料第 41 頁，（一）危老協參各階段案件數量，簽約數

量為 1 案、建照數量為 6 案，查與(二)正式受理案執行進度，簽約案件為萬芳案、萬華案共計 2 案、建照案件為鍊德案、金陵案、山卓夫案、雙北案、三鼎案共計 5 案不一致，建請釐清。

(三)會議資料第 67 頁，收支情形總說明，四、113 年 5 月不含旅館轉社宅收入執行率 85.32%，經查為 85.33%，建請修正。

住都中心說明：

(一)會議資料第 41 頁，(二)正式受理案執行進度為誤植，正式受理案執行進度萬華案已於 113 年 2 月 19 日完成簽訂合建契約，刻正辦理建照審查作業，該案進度應更正為建照階段，故實際個案執行進度請以(一)危老協參各階段案件數量為準。

(二)會議資料第 31 頁，遵照辦理，將補上年份日期。

(三)會議資料第 67 頁，收支情形總說明遵照辦理修正，後續注意百分比進位邏輯是否一致。。

決 定：洽悉。

三、本中心協助國有房地參與「臺北市士林區永新段四小段 48-1 地號等 3 筆土地重建計畫」

決 定：洽悉。

四、本中心協助國有房地參與「新北市新店區香坡段 796 地號等 23 筆土地重建計畫」

董事意見：選屋方案為利於分回後使用與管理，建議中心分回單層樓中小坪數的房屋。

住都中心說明：遵照辦理，業與申請人協商調整本中心分回房屋單元為單樓層，並以中小坪數為原則。

決 定：依董事會指定董事審查會議結論，請申請人調整本中心分回方案之建築規劃，後續視修正幅度提指定董事審查或逕提董事會報告。

決 定：本實施計畫書原則通過，同意由本中心擔任實施者，並依規定報請內政部核定。

五、嘉義市安寮好室社會住宅基地毗鄰私有地價購案

決 定：

(一)本不動產需求計畫書內容、面積、圖表等事項，配合董事會、相關單位意見及簡報內容，授權作業單位再行檢核，並連同誤植部分一併修正。

(二)本不動產需求計畫書原則通過，並授權業務單位依「國家住宅及都市更新中心取得不動產作業辦法」進行後續土地價購作業。

六、113年第二階段社會住宅（桃園市3處基地）興辦事業計畫

常務監事意見：

(一)會議資料第515頁，表5-3土地租金成本表，113年土地租金推估合計數為979.26萬元，與序號1至3加總855.14萬元不符，請住都中心釐清。

(二)會議資料第530頁，附表2住都中心於桃園市規劃中/興建中社會住宅，龍岡好室預定112年12月31日完工、龍安安居預定113年2月29日開工，因已過期間，爰請住都中心更新上開社會住宅之最新辦理情形。

國土管理署意見：

(一)會議資料第515頁，表5-3土地租金成本表，113年土地租金推估(萬元)合計數為979.26，惟與序號1-3加總不符，建請釐清。

(二)會議資料第530頁，附表2住都中心於桃園市規劃中/興建中社會住宅，龍安安居開工日預定113/2/29開工，建請更新資訊。

住都中心說明：

(一)有關表 5-3 土地租金成本表內 113 年土地租金推估合計釐清後應修正為 855.14 萬元。

(二)附表 2 桃園市規劃中/興建中社會住宅，龍岡好室預定 113 年 7 月 31 日完工，龍安安居預定 113 年 12 月 31 日開工，相關資訊將一併更新。

決 議：

(一)興辦事業計畫書內容、面積、圖表等事項，配合董事會、相關單位意見及簡報內容，授權作業單位再行檢核，並連同誤植部分一併修正。

(二)本興辦事業計畫書原則通過，由本中心擔任起造人辦理融資直接興建，並依規定報請內政部核定及辦理後續事宜。

七、本中心黃執行長景茂請辭、解聘及聘任柯茂榮為執行長乙案

決 議：

(一)同意黃執行長景茂請辭，予以解聘。

(二)同意柯茂榮先生自 113 年 8 月 1 日起擔任本中心執行長，並，依本中心設置條例第 10 條、第 18 條，完備聘任相關程序。

肆、臨時動議：為讓董監事更瞭解中心業務，建立對中心的凝聚力，提議中心舉辦共識營也邀請董監事參加。

決 議：中心舉辦相關共識營活動將邀請董監事參加。

伍、散會時間：下午 4 時 30 分

二、支出

(一)興建成本

本計畫 5 處基地總興建成本合計約 163.23 億元(詳表 5-2)，統包直接工程單價與間接工程費用比例說明如下：

1.統包直接工程單價

本計畫以主計處共同性費用價格編列為基礎，加計除外項目(如：綠建築、現有建物拆除、建材提升、家具設備...等)，並考量營建物價持續成長、廠商參與意願等因素，依 113 年 1 月「調整 113 年度第一季招標基礎單價」簽陳，調整統包直接工程單價為雙北 19.3 萬元/坪、基桃竹 18 萬 4 千元/坪、中部、南部及東部 18 萬元/坪、離島地區 22 萬元/坪。採預鑄工法者，加計各區域單價 5%。

2.間接工程費用比例

間接工程費用比例約為統包直接工程成本之 18%，設計監造費參考技服辦法編列，原則包含專管及監造服務費、工程管理費、工程預備費、外線輔助費、公共藝術設置費(1%)、耐震特別監督服務費，及其他規費等。間接工程費用比例依個案實際情況調整。

表 5-2 興建成本表

行政區	序號	基地名稱	建築量體			興建成本		
			總樓地板面積(m ²)	地上層數	地下層數	統包直接工程單價(萬元/坪)	直接工程+間接工程單價(萬元/坪)	總興建成本(億元)
			A	-	-	B	C=B×118%	D=A×C÷10000
桃園市	中壢區	1 興仁安居	86,043.55	10	2	18.4	21.71	56.51
		2 仁福好室	19,518.98	10	2	18.4	21.71	12.82
		3 中堅好室	13,003.31	10	2	18.4	21.71	8.54
		4 龍慈好室	16,125.18	10	2	18.4	21.71	10.59
	八德區	5 白鷺安居	113,839.04	10	2	18.4	21.71	74.77
合計								163.23

註 1：上表內容係興辦事業計畫階段概估，實際應依核發建築執照、作業發包金額為準。

註 2：統包工程費用包含綠建築(銀級)、智慧建築(合格級)。

桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程
統包工程預算總表

項次	項目	項目金額	備註
壹	統包工程施工費	902,962,500	19.90萬/坪
貳	統包設計費		
一	設計服務費	19,409,346	依技服辦法估算設計服務費
二	鄰房鑑定、基地鑑界、測量費	1,354,000	依基地實際情況估算
三	地質鑽探費	385,000	依基地實際情況估算
四	建築資訊模型建置及作業費	3,521,954	請依實際情況估算
五	綠建築候選證書、標章申請作業費及其他必要之規費	608,200	依基地實際情況估算
六	智慧建築候選證書、標章申請作業費及其他必要之規費	331,000	依基地實際情況估算
七	耐震設計標章申請作業費及其他必要之規費	606,000	依基地實際情況估算
八	建物登記費用	822,000	依基地實際情況估算
	統包設計費合計	27,037,500	--八項總和
壹+貳	統包工程費合計	930,000,000	20.50萬/坪
參-1	專案管理服務費	23,050,000	專案管理服務費用=附表三、工程專案管理(不含監造)技術服務建造費用百分比參考表計算及人月服務費計算取其低者(依專案管理技術服務案實際發包金額)
參-2	監造及耐震監督服務費	22,920,000	監造服務契約費+人月服務費計算+耐震特別監督費用
肆	準備金	18,059,000	統包工程施工費*2.0%
伍	物調款	63,207,000	統包工程施工費*7%
陸	外管補助費	9,030,000	統包工程施工費*1%
柒	公共藝術	9,030,000	統包工程施工費*1%
捌	其他	4,211,000	統包工程施工費*1.2-壹-貳-參-肆-伍-陸-柒
壹+貳+參+肆+伍+陸+柒+捌	總興建費用	1,083,555,000	

註：上表以新臺幣為準。

興辦事業計畫與專案管理及監造單位評估方案之差異

項目	興辦事業計畫		PCM 調整評估				與原預算差距 (B-A)		
	總樓地板面積 (平方公尺)	總樓地板面積 (坪)	建築量體	總興建費用 (A)	總樓地板面積 (平方公尺)	總樓地板面積 (坪)		建築量體	總興建費用 (B)
基地 龍慈好室	13,003.31	3,933.50	地上 10F/ 地下 2F (142 戶)	1,059,000,000	15,000	4,537.5	地上 9F 以上/ 地下 2F (133 戶)	1,083,555,000	24,555,000

備註：

- 興辦事業計畫總樓地板面積為概算，招標文件(PCM 規劃)總樓地板面積為實際面積扣除免計容積等。
- 本案預算編列方式依據本中心「115 年度第一季招標基礎單價」桃園地區 RC 構造每坪單價：19.90 萬編列。
- 依 115 年度第一季招標基礎單價 19.90(萬元/坪)為本案招標文件統包直接工程單價，含設計為 20.50(萬元/坪)。

簽 於 成控招標組

日期：115年4月15日

主旨：為辦理「桃園市中壢區『龍慈好室』社會住宅新建統包工程」案公開閱覽事宜一案，簽請鑒核。

說明：

- 一、依據本中心採購作業辦法及內政部113年9月13日台內國字第1130810316號函(詳附件1)辦理。
- 二、旨案業於113年6月26日經報中心董事會同意(詳附件2)，而本案為徵求廠商意見，減少招標及履約爭議，參酌「公共工程招標文件公開閱覽制度實施要點」已完成預訂公開閱覽之招標文件(詳附件3)，包含：
 - (一)投標須知樣稿1式1份
 - (二)契約樣稿1式1份
 - (三)需求說明書1式1份
 - (四)本案預算金額建議與前項文件一併公開
- 三、本案辦理公開閱覽之期間、地點與閱覽廠商或民眾意見之送達期限分述如下：
 - (一)辦理公開閱覽之期間：115年4月21日至115年4月30日。
 - (二)辦理公開閱覽之地點：臺北市中山區民生東路一段21號成控招標組。
 - (三)閱覽廠商或民眾之送達期限：115年5月4日
- 四、後續將依閱覽廠商或民眾意見辦理回覆及調整招標文件，並賡續簽辦成立評選委員會及公告上網等事宜，以縮短招標相關作業期程，符合政策目標。

擬辦：以上所陳如蒙核可，將依前開說明辦理公開閱覽作業，並惠請採購組協助將旨案招標文件辦理公開閱覽之公告，本組負責廠商與民眾意見之彙整與處理。

裝
訂
線



(副執行長決行)

承辦單位

核稿

決行

資深李亮慶
0420/1620

資深陳哲鴻
0420/1626

成控招標組張振煒
副組長
7150421/0920

成控招標組陳睿
組長
0421/1106

同屬近期中心稽查
制度之論契約者
增加相關字眼
後續云及請胡整

0421
代
章呈

如款

國家客及心董世寧
0422/1800

裝

訂

線

國家住宅及都市更新中心辦理招標文件公開閱覽公告

公告日：115年4月24日

標案案號	115C-025
公告次數	01
標案名稱	桃園市中壢區「龍慈好室」社會住宅新建統包工程
採購依據	依本中心採購作業辦法第4條、10條、第30條及參酌政府採購法等精神訂定之。
招標方式	1. 公開招標最有利標 2. 依本中心採購作業辦法第30條第1項第1款未訂底價者，其標價合理，且在預算數額內，經評定最有利標後即予決標。
標的分類	工程採購
預算金額	新臺幣9億3,000萬元整。
公開閱覽時間	115年4月24日至115年4月30日
閱覽廠商或民眾意見送達期限	115年5月9日
聯絡人	社會住宅部 成控招標組 資深規劃師 李嘉慶
連絡電話	02-21006300分機571
電子郵寄信箱	lawrence_0911@hurc.org.tw
機關上班時間	08:30-17:30
內容摘要	為落實社會住宅政策實踐居住正義，國家住宅及都市更新中心（經內政部指示辦理社會住宅興建及營運，合理調配及循環利用公共資源，以照顧青年及弱勢族群居住需求為目標，興建「只租不售」社會住宅，為創造優質的住宅品質，委由本案統包商辦理社會住宅之新建統包工程。
廠商資格摘要	1. 本採購案允許投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標；共同投標廠商家數不得超過3家；僅允許異業共同投標。 2. 投標廠商資格 (1) 甲等綜合營造業。 (2) 建築師事務所。 (3) 甲級(含)以上電器承裝業及甲等自來水管承裝商。
附加說明	1. 公開閱覽並非招標公告，如將公開閱覽作為招標公告，無效。 2. 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。

