

行政院公共工程委員會 函

地址：11010 臺北市信義區松仁路3號9樓

承辦人：郭元智

聯絡電話：(02)87897619

傳真：(02)87897604

E-mail：henry1089200@mail.pcc.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國109年8月13日

發文字號：工程企字第1090100637號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (360000000G_1090100637_doc1_Attach1.pdf)

主旨：檢送本會109年7月27日召開「巨額工程流標專案檢討會議」會議紀錄乙份，請查照。

正本：內政部營建署、臺灣警察專科學校、中華民國全國建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：本會主任委員室、顏副主任委員室、技術處、工程管理處、企劃處(均含附件)

電 2020/08/13 文
交 18:48:35 換章



巨額工程流標專案檢討會議會議紀錄

時間：109 年 7 月 27 日（星期一）上午 10 時

地點：行政院公共工程委員會第 1 會議室

主持人：吳主任委員澤成（顏副主任委員久榮代）

出席單位與代表：詳簽到表

紀錄：郭元智

壹、會議緣起：

本會前於 106 年 11 月 30 日召開「行政院公共工程委員會公共建設督導會報」106 年度第 10 次委員會議，決議督導會報應擴大發揮協調解決問題之功能及效果，除列管施工中遭遇困難問題外，並擴展延伸至開工前階段，納入計畫審議如預算額度合理性、政府採購如採購策略及流廢標處理、規劃設計合理性檢討等事項，以本督導會報作為整體管控平台，並就流廢標原因及對策、預算與設計合理性，瞭解個案狀況及提供解決方案。爰就流標次數較多案件，召開檢討會議，其中「中正基地艦隊營舍設施新建工程」已於 109 年 7 月 15 日開標，爰不予討論，本次僅就「臺灣警察專科學校學生宿舍大樓新建工程」採購案予以檢討。

貳、會議結論：

- 一、臺灣警察專科學校表示本案為因應基層警察教育之需求，經多次流標檢討後，原計畫單位面積造價 7.8 萬元/坪已漲至 13.2 萬元/坪致經費不足，爰建請臺灣警察專科學校核實估算相關經費需求後，儘速循程序辦理修正計畫報核。
- 二、機關在不降低品質之前提下，可從降低廠商投標風險或增加廠商投標誘因之角度著眼，另部分條款較工程會契約範本，對廠商有更不利之規定，爰建議檢討招標文件如下：
 - （一）採用本會 107 年 7 月 24 日修正之工程採購契約範本所訂之物價調整機制（依個別項目指數、中分類項目指數及總指數），以降低廠商對物價波動之風險。
 - （二）本案履約保證金為決標金額之 10%，建議視個案情形適度調降，以增加廠商投標誘因。

- (三) 本案逾期違約金為 1%，如無廠商投標，亦可適度調降以增加廠商投標誘因。
- (四) 本會訂頒之工程採購契約範本第 7 條第(三)款第 1 目之(2)約定：「第 7 條履約期限(三)工程延期：1. 履約期限內……以書面同意延長履約期限……(2) 因天候影響無法施工。」查本案契約第 7 條第(三)款第 1 目之(2)將上開文字刪除，雖本案訂有：「如施工當天台北市文山氣象觀測站所測得雨量符合下列規定之一者，檢附證明可申請免計工期。(1) 日雨量達 80 mm/24h 以上者。(2) 時雨量達 40 mm/h 以上者。」然該規定較無彈性，且可能尚未達該條件即影響施工，建議參採本會契約範本以增加彈性。
- (五) 本案契約第 7 條第(三)款第 1 目後段另訂有：「廠商超過期限提出申請，機關原則仍予審查，惟應依同意展延或免計日數，每日處以原契約金額 0.1%之懲罰性違約金，另廠商提前竣工之日數可折抵罰款日數。」因廠商申請展延為其權利，非其義務，不應權利行使之延誤而予以計罰，建議修正以符公平合理原則。
- (六) 本案契約第 4 條第(一)款第 1 目約定：「採減價收受者，按不符項目的詳細表之契約價金【100】%與不符數量之乘積減價，並處以減價金額【50】%之懲罰性違約金。但其屬尺寸不符規定者，減價金額得就尺寸差異之比率計算之……，並處以減價金額【500%】之懲罰性違約金。」雖同款第 2 目已約定：「個別項目減價及違約金之合計，以標價清單或詳細價目表該項目所載之複價金額為限。」惟減價金額高達 100%，懲罰性違約金 500%過於嚴苛，建議修正以符公平合理原則。

三、修正招標文件時請主辦機關以對照表方式備具，附於招標文件，以利廠商瞭解。

參、發言內容

一、內政部營建署：

(一) 本案無法決標原因：

1. 法定預算編列不及物價漲勢：

(1) 109 年共同性經費編列基準造價 (26,067 元/m²) 與計畫核定年度 106 年基準造價 (22,370 元/m²) 相較調漲 16.5%，本計畫於建築規劃設計期間單位造價編列基準顯已有大幅度漲幅，故本工程計畫經費確有不足之情形。

(2) 原核定計畫發包施工費係採 106 年單位造價加計專案研析項目為 5.25 億元，原計畫單位面積造價為 23,825 元/m² (7.8 萬元/坪)。經規劃設計後，總樓地板面積由 22,040m² 調降為 17,553m²，單位面積造價為 29,916 元/m² (9.8 萬元/坪)，仍趕不上近期北區歷史標案決標案件單位造價 40,463 元/m² (13.2 萬元/坪)。

2. 營建市場行情偏高：於招標期間，本署邀標時多數廠商反映本工程單價及預算偏低，於 109 年 6 月流標後，本署拜訪 3 家營造廠商，並取得報價單，本工程預算經與 3 家廠商報價比較後，與報價最高價格之直接工程費不足區間約 2,700 萬~4,318 萬元，間接工程費不足區間約 570 萬~4,668 萬元，發包施工費不足區間約 3,279 萬~8,986 萬元。

3. 押標金過高影響投標意願：部分廠商表示本工程押標金為預算金額 5%，為「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定之上限，並採評分及格最低標，合於資格標廠商，於投標後尚須待審查會後才得於返還押標金，無形墊高廠商成本，可能降低中小規模廠商投標意願。

(二) 本案因應對策：

1. 參考訪價資料，以減項 9,000 萬元調整本工程招標文件，減項項目納入後續擴充辦理，減項後所節減金額用於挹注單價偏低工項、工資、廠商管理費及利潤等。減項後預算金額維持 523,207,064 元，採購金額約 6 億 5,519 萬元，每坪單價約 12.3 萬元。

2. 押標金由預算金額 5% 降至 2.5%。

3. 後續將採工程發包與計畫修正並行方式辦理，於減項調整圖說、預算後，預計於 109 年 7 月底續辦招標前置作業。

(三) 本案建築物原核定計畫為地下 2 層、地上 10 層，因考量減少地下岩盤開挖之風險，調整成地下 1 層、地上 11 層，爰整體樓層數符合原計畫，亦減省相關開挖費用。另原整體核定之總樓地板面積經規劃設計後，由 22,040m² 調降為 17,553m²，經檢討後尚無超量設計之情事。

二、臺灣區綜合營造業同業公會：

(一) 經訪問本公會台北地區之會員，對於本案皆尚無投標意願。

(二) 本案雖經校方同意施工期間提供樹人一路約 6 米寬之道路空間，供施工作業及材料堆置使用，然作業空間及動線涉及增加廠商之管理費用及成本亦可能降低廠商投標誘因。

(三) 本案僅有總指數物價調整，建議加列依個別項目指數、中分類項目指數物價調整，以增加廠商投標意願。

(四) 本案履約保證金為決標金額之 10%，可能增加廠商之財務負擔，建議適度調降。

三、中華民國全國建築師公會：

(一) 本案經檢討後調整為每坪單價約 12.3 萬元，尚屬合理。

(二) 建議營建署訂定之契約就與廠商權益有關者，如工期之計算、罰款等，參照工程會契約範本。

(三) 本案決標原則係採評分及格最低標，建議可改採最有利標決標。

四、本會企劃處：

(一) 簡報 p. 30 所載：「請工程會協助開標流標後可提供領標廠商名稱資訊，以利招標機關後續洽詢廠商探討流標之原因。」按政府採購法第 29 條第 1 項後段

規定：「公開招標之招標文件……不得登記領標廠商之名稱。」爰現行於政府電子採購網之領標廠商資料亦無其名稱，無法提供。

- (二) 機關重行招標，建議依「政府採購公告及公報發行辦法」第12條第6款規定於招標公告「附加說明」欄位填寫招標文件變更、補充、釋疑事項或其摘要，以利廠商明確知悉歷次招標所變更之處，如押標金由預算金額5%調降為2.5%、工期從920日曆天調整為1100日曆天等。
- (三) 本案押標金由預算金額5%調降為2.5%，而履約保證金為決標金額之10%，是否可適度調降，以增加廠商投標誘因。
- (四) 查本案「內政部營建署暨所屬各機關工程按物價指數調整計價要點」第2點：「物價調整方式：(未勾選者，以第一項為主) ■依行政院主計總處發布之『營造工程物價總指數』漲跌幅調整：工程進行期間，如遇物價波動時，就總指數漲跌幅超過__%(由機關於招標時載明；未載明者，為2.5%)之部分，於估驗完成後調整工程款，並以當月估驗款之百分之八十計算之。」僅就總指數進行物價調整，建議採用本會107年7月24日修正之工程採購契約範本所訂之物價調整機制(依個別項目指數、中分類項目指數及總指數)，以降低廠商對物價調整之風險。
- (五) 本會訂頒之工程採購契約範本第7條第(三)款第1目之(2)約定：「第7條履約期限(三)工程延期：1.履約期限內……以書面同意延長履約期限……(2)因天候影響無法施工。」查本案契約第7條第(三)款第1目之(2)將上開文字刪除，雖本案訂有：「如施工當天台北市文山氣象觀測站所測得雨量符合下列規定之一者，檢附證明可申請免計工期。(1)日雨量達80 mm/24h以上者。(2)時雨量達40 mm/h以上者。」然該規定較無彈性，且可能尚未達該條件即影響施工，建議參採本會契約範本以增加彈性。

- (六) 本案契約第 7 條第(三)款第 1 目後段另訂有：「廠商超過期限提出申請，機關原則仍予審查，惟應依同意展延或免計日數，每日處以原契約金額 0.1% 之懲罰性違約金，另廠商提前竣工之日數可折抵罰款日數。」因廠商申請展延為其權利，非其義務，不應權利行使之延誤而予以計罰，建議修正以符公平合理原則。
- (七) 本案契約第 4 條第(一)款第 1 目約定：「採減價收受者，按不符項目的詳細表之契約價金【100】% 與不符數量之乘積減價，並處以減價金額【50】% 之懲罰性違約金。但其屬尺寸不符規定者，減價金額得就尺寸差異之比率計算之……，並處以減價金額【500%】之懲罰性違約金。」雖同款第 2 目已約定：「個別項目減價及違約金之合計，以標價清單或詳細價目表該項目所載之複價金額為限。」惟減價金額高達 100%，懲罰性違約金 500% 過於嚴苛，建議修正以符公平合理原則。

五、本會技術處：

- (一) 有關經費核列情形，本案內政部於 107 年 9 月 7 日提報基本設計至本會辦理審議。當時係參考 107 年度共同性費用編列基準編列經費，並考量本案規劃銅級綠建築及合格級智慧建築，部分空間大跨度，外加相關專案研析費用，經本會審議後如數核列。
- (二) 本案核列基本設計後，因都市設計審議及再評估學生住宿需求新建必要性等因素，致發包已屆 109 年。經檢視除原 107 年編列基準已有不足外，另本案學生宿舍用途係數提高至 $I=1.5$ ，惟原規劃亦未考量加計（依 109 年編列基準可提高約 6%）。復因原計畫並未預估足夠物調費及預備費，造成發包經費不足之情形。
- (三) 請臺灣警察專科學校核實估算相關經費需求後，建議儘速循程序辦理修正計畫報核。

六、本會工程管理處：

- (一) 有關本工程工期部分，參考本會公共工程標案管理系統歷史資料，建築工程規模 5 億元至 10 億元之平均工期 800 餘天，主辦機關考量本工程工區狹窄，施工動線不良，材料堆放及回填土方暫置空間不足等因素，工期調整為 1100 日曆天，尚屬合理。另本工程採日曆天，又契約新增降雨達一定標準不計工期之規定，如本工程宿舍使用無急迫性，建議改採工作天較具彈性。
- (二) 有關廠商承攬能量問題，經電洽曾承攬台北市地區 2 億元以上建築工程前十大廠商，其中六家表示其現行承攬量已經很大，對本工程無承攬意願，另四家亦表示對本工程無承攬意願。

肆、散會（上午 11 時 50 分）

行政院公共工程委員會會議簽到表

一、會議名稱：巨額工程流標專案檢討會議

二、會議時間：109年7月27日（星期一）上午10時

三、會議地點：行政院公共工程委員會第1會議室

四、主持人：顏副主任委員久榮

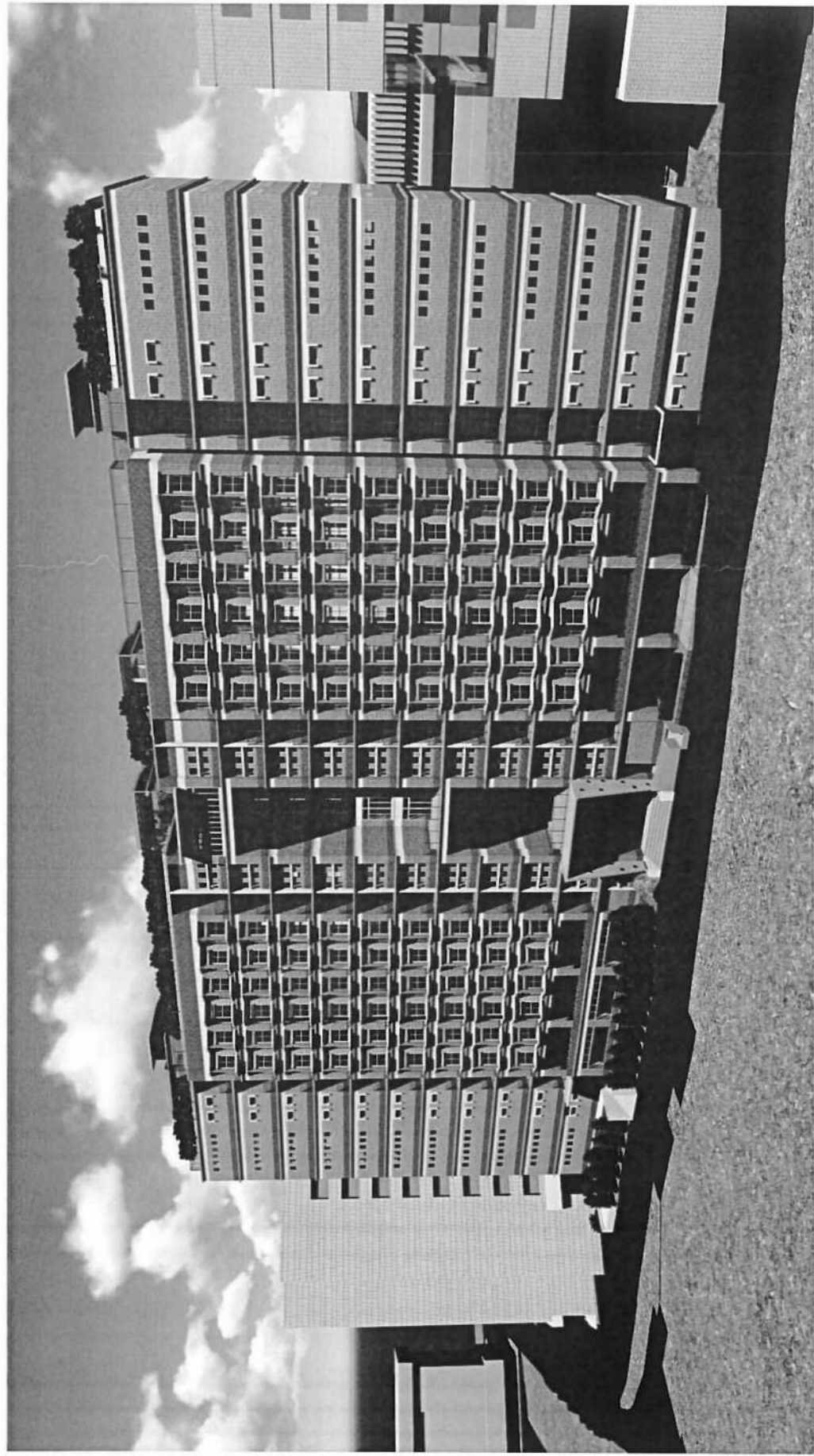
紀錄：郭元智

五、出、列席人員：

出、列席單位	簽 名	
	職 稱	姓 名
中華民國全國建築師公會	法道 副主任委員	王華泰
臺灣區綜合營造業同業公會	理事 專員	沈華泰 陳惟揚
內政部營建署	總務組 組長 隊長 分隊長 分隊長	沈名源 郭明升 陳和昌 曾和口 王鴻星 洪銘福

出、列席單位	簽 名	
	職 稱	姓 名
臺灣警察專科學校	主秘 主任 組長	鄧通輝 林榮輝 朱純興 鄭月貞
呂欽文建築師事務所	經理	張詩順
本會技術處	副處長	林耀全
本會工程管理處	副處長	黃順昌

出、列席單位	簽 名	
	職 稱	姓 名
本會企劃處	副處長	羅天健
	專門委員	劉慧君
	科 長	陳仲祐
	科 員	李元智



臺灣警察專科學校學生宿舍大樓新建工程

巨額工程流標專案檢討會議 109.7.27

洽辦機關：臺灣警察專科學校

代辦機關：內政部營建署

技服廠商：呂欽文建築師事務所

簡報大綱

標案資訊

流標原因初步分析

後續因應處理對策

待協助事項

一、標案資訊

一、標案資訊-標案基本資料

工程名稱：臺灣警察專科學校學生宿舍大樓新建工程

洽辦機關：臺灣警察專科學校

專業代辦採購機關：內政部營建署

設計監造廠商及設計監造人：呂欽文建築師事務所

(建築師：呂欽文)

工程地點：臺北市文山區萬芳段二小段0525-0000等地號計32筆

工程期限：自開工日起1100日曆天內竣工。

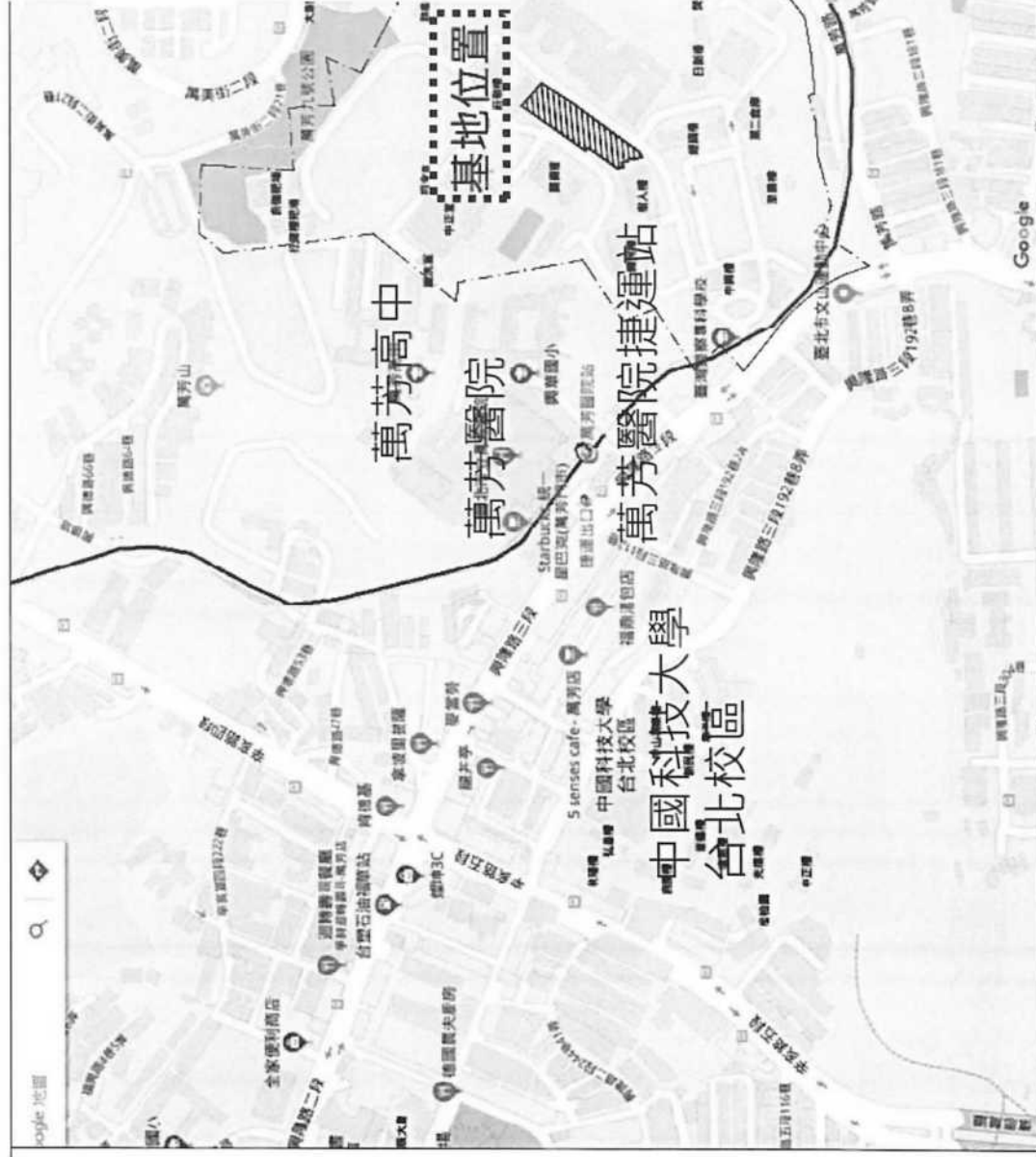
工程預算：新臺幣5億2,320萬7,064元整

工程規模概述：新建學生宿舍大樓(地下1層地上11層) 鋼筋混凝土造1

棟

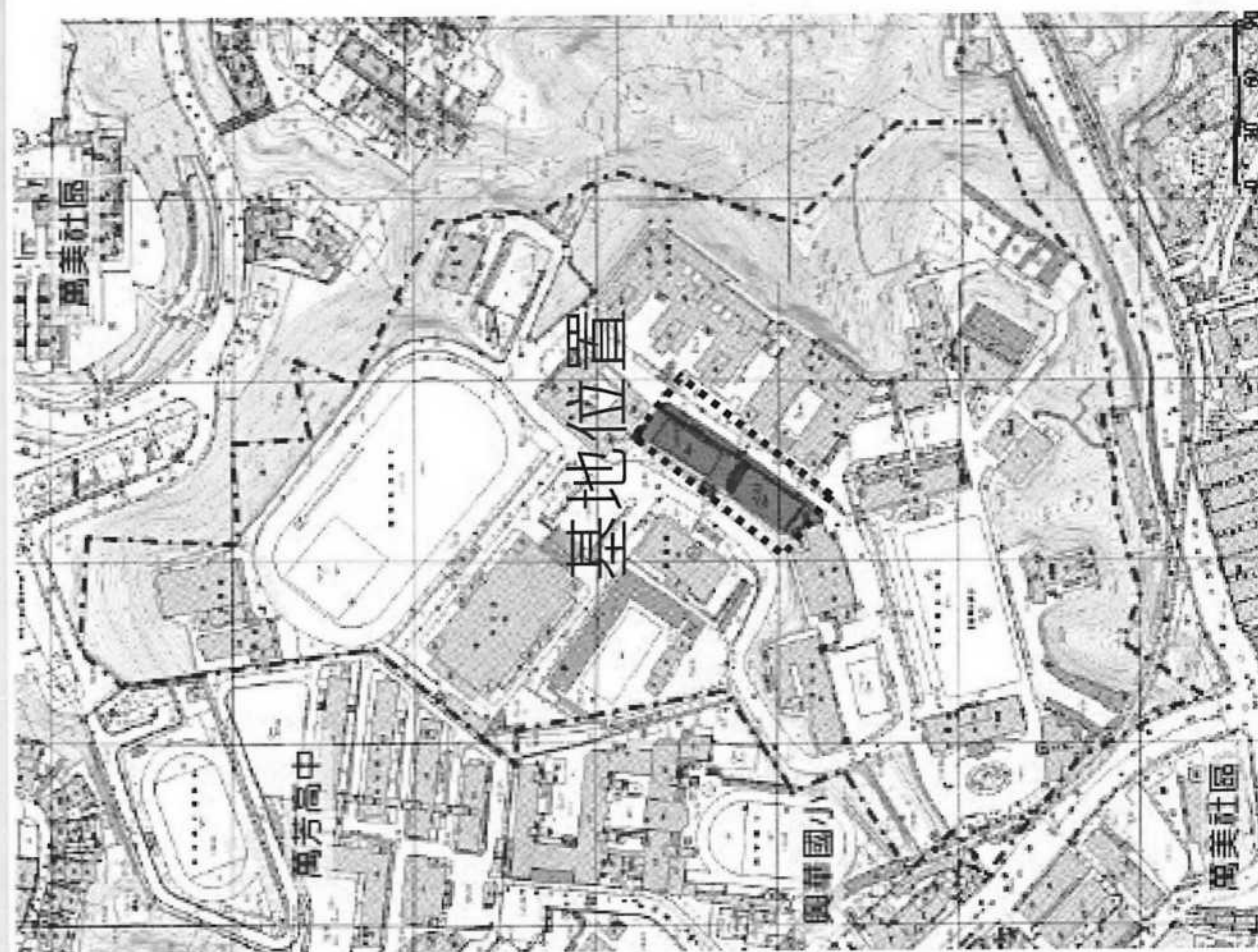
建築面積：約1,531.4 m^2

建築總樓地板面積：17,553.19 m^2



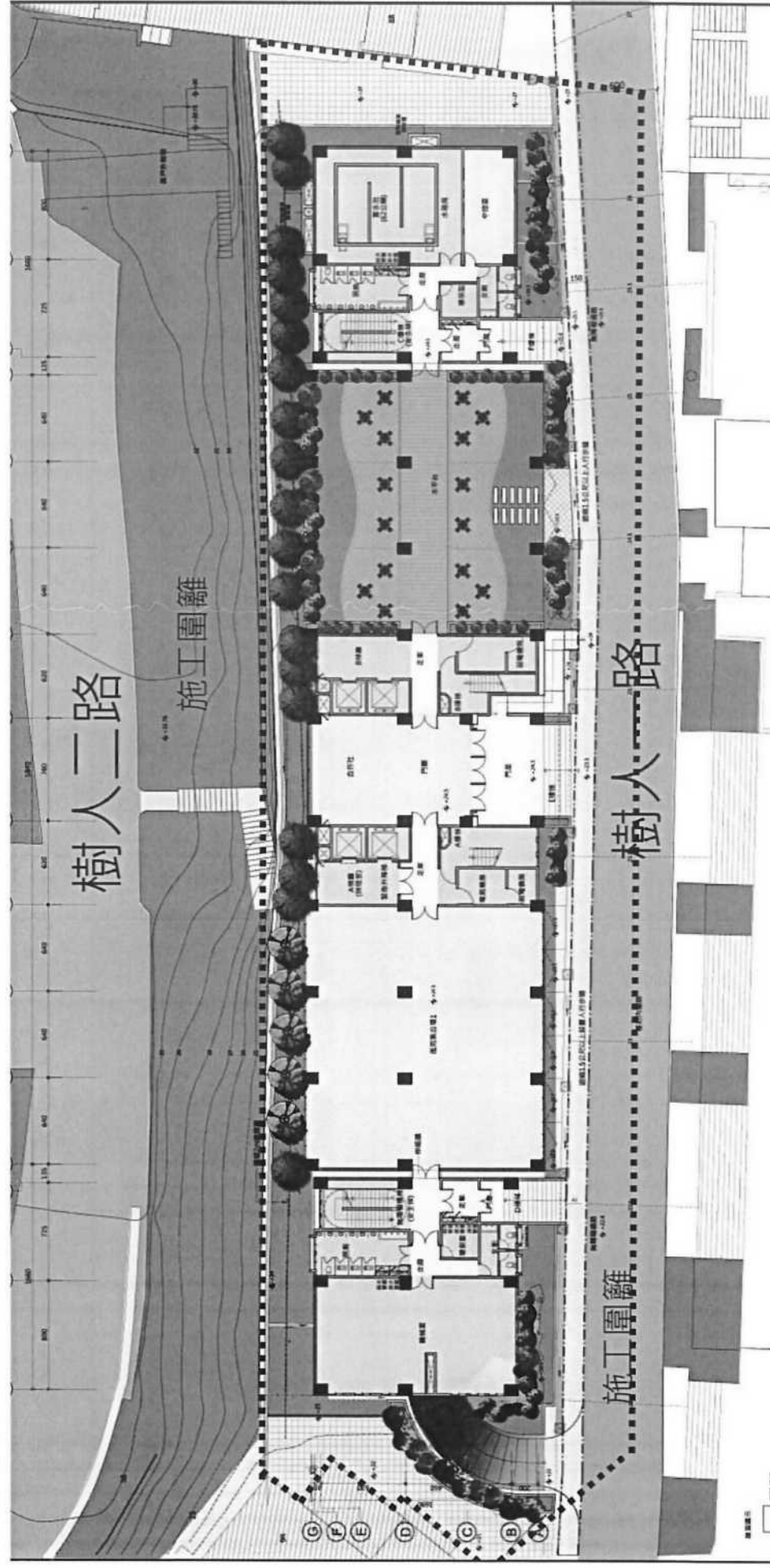
基地位置圖

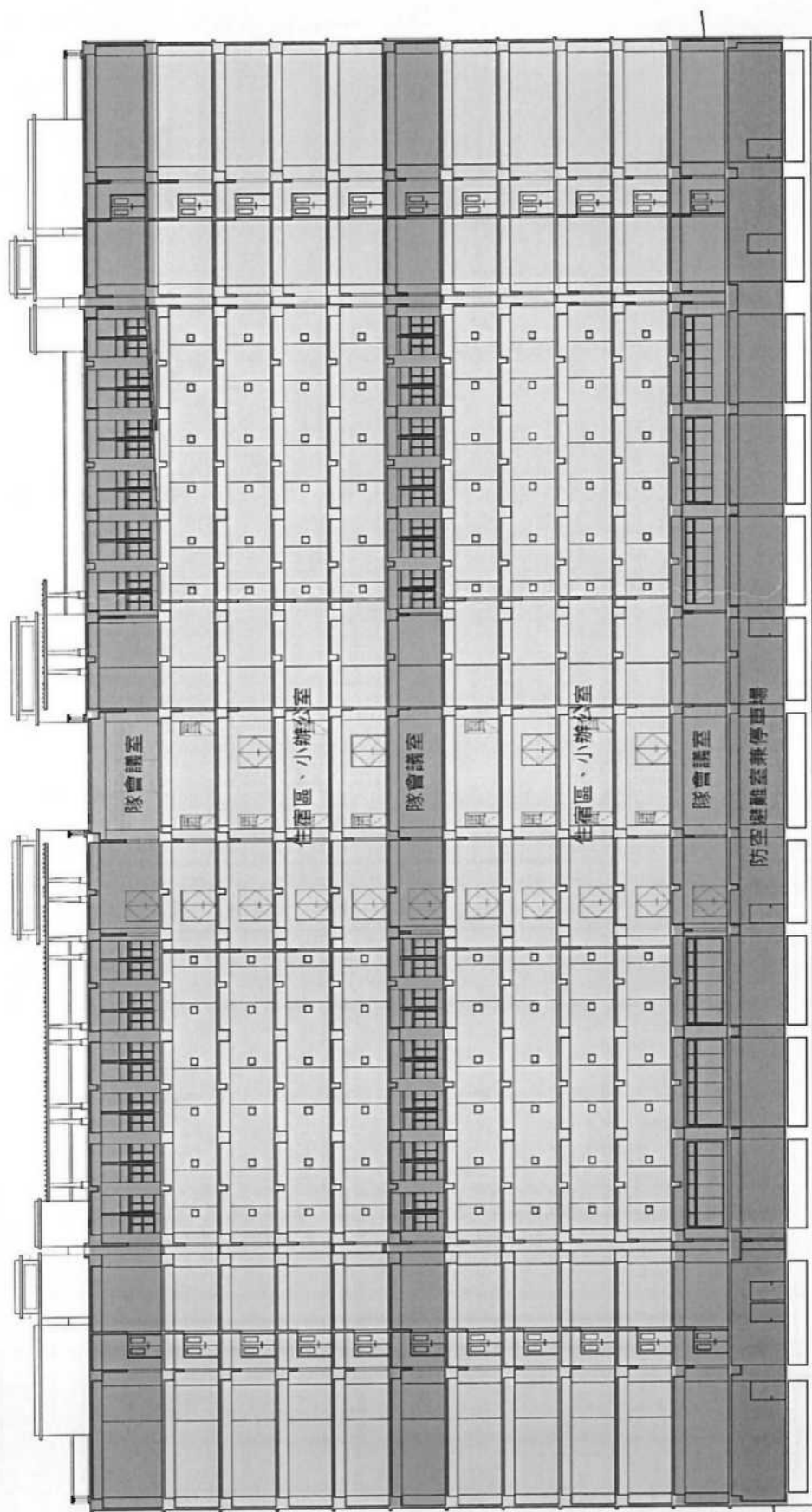
基地於校園中位置圖(全校)



巨額工程流標專案檢討會議

1. 本基地狹窄施工動線不良，需將樹人一路納入施工動線中才有利施工作業，惟樹人一路係校內主要通路，無法全部提供作為施工用地。
2. 校方同意施工期間提供樹人一路部分空間，供施工作業及材料堆置使用，惟應留設2米以上寬度之人行通道。





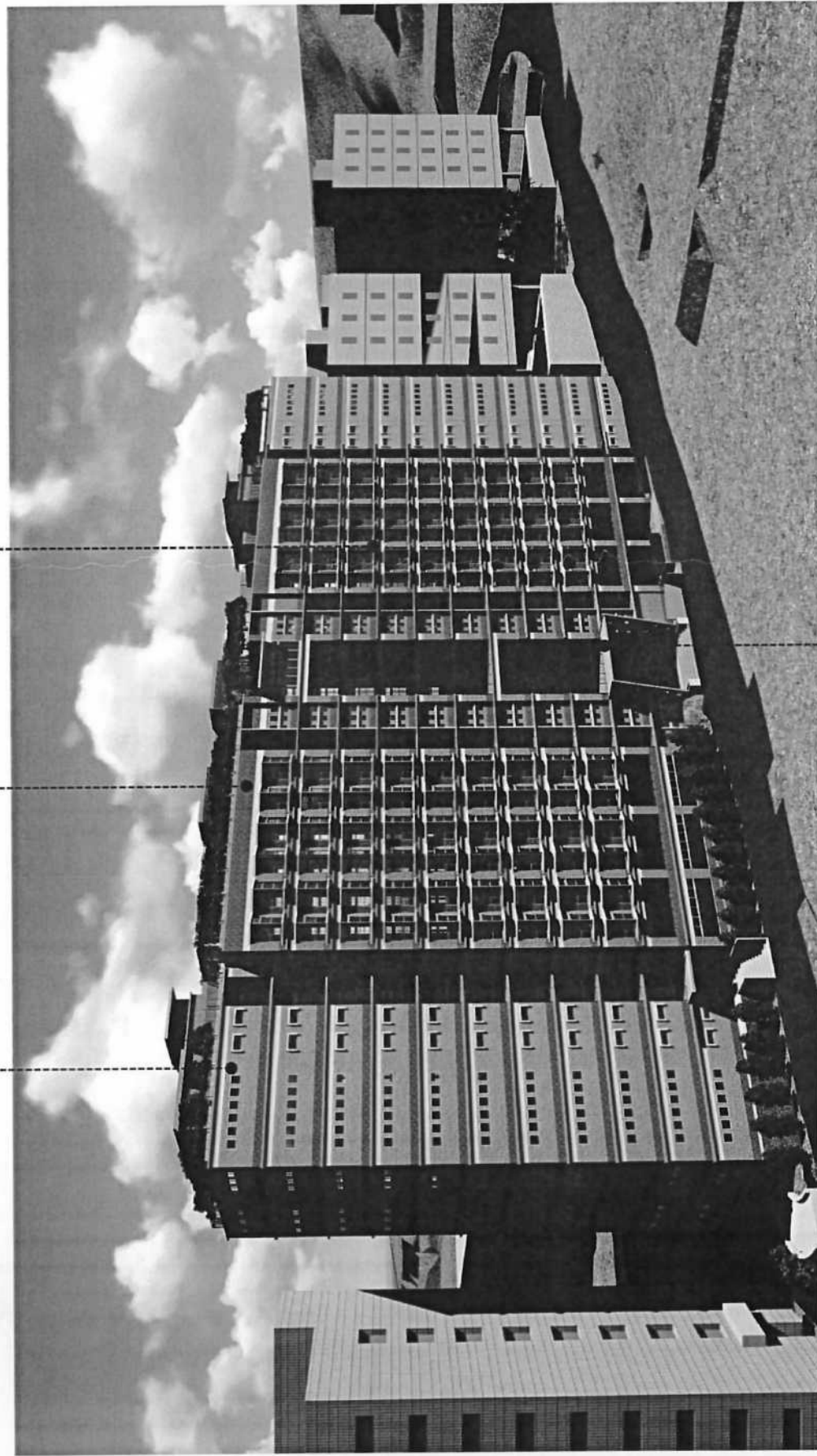
	地下1層	1層	2層	3層	4層	5層	6層	7層	8層	9層	10層	11層	屋突層	總計
樓地板面積	1524.86	1531.41	1362.75	1439.1	1411.28	1411.28	1455.81	1411.28	1411.28	1411.28	1411.28	1477.29	294.29	17553.19
用途	防空避難兼停車場、機械室	大廳、會議室、機械室	宿舍	宿舍	宿舍	宿舍	會議室、機械室	宿舍	宿舍	宿舍	宿舍	會議室、機械室	水箱、機械室	



4.5*4.5馬賽克(低彩度)

抿石子

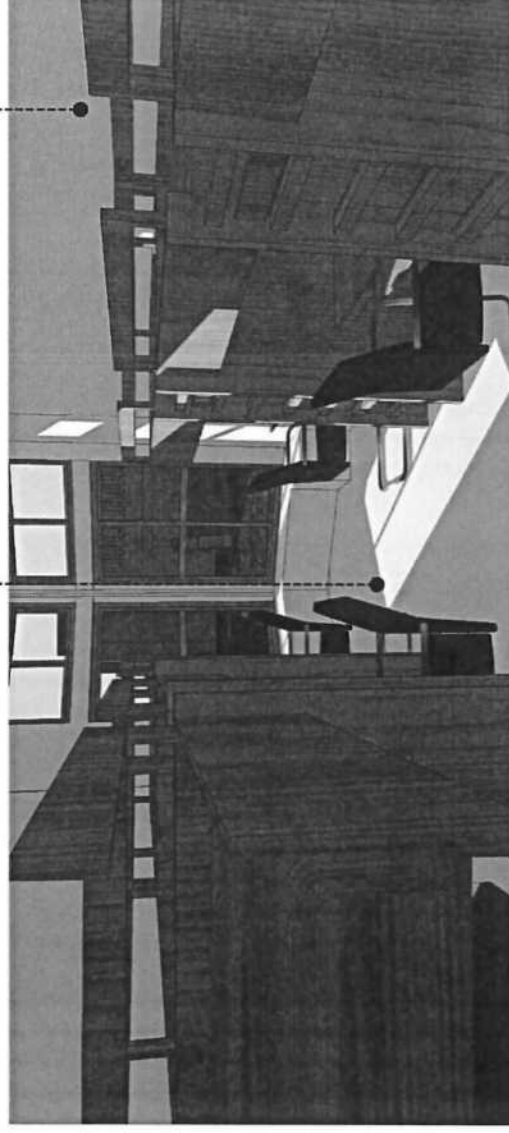
4.5*4.5馬賽克



抿石子

窯燒崗石(後續擴充)

乳膠漆(牆面、平頂)



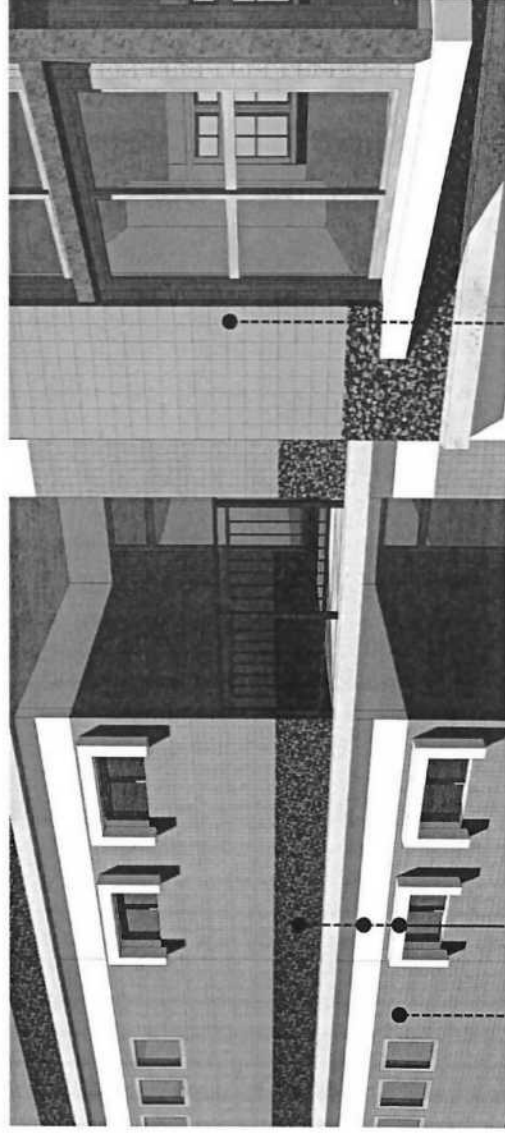
- 本案均採用國內通用性材料
- 水電空調工程亦未採用特殊建器材

● 室內材料：

- 平頂：乳膠漆、石膏天花板...等。
- 地坪：防滑石英磚、窯燒花崗石地磚...等。
- 牆面：乳膠漆、輕質灌漿隔間牆...等。

● 結構體：

- 結構用混凝土
(280kgf/cm²、420kgf/cm²)
- 鋼筋(SD280、SD420W)。



馬賽克 抿石子

馬賽克(低彩度)

一、標案資訊-規劃設計進程

所載日期皆為完成時程

	預定進度	實際辦理情形	備註
都市設計審議	107.6.30	107.10.1	因都審大會決議調整「建築量體連續牆面長度過長且影響通透性」、「增大與鄰棟建築間距」等意見，導致原設計需大幅度調整，107.8.2至107.10.1暫停細部設計作業（影響時程約2個月）
建築師提交細部設計	107.7.1	107.7.1	
細部設計核定	107.11.20	108.3.18	因配合都審縮減面積，經108.2.19洽辦機關報部審議，108.3.13同意（影響時程約1個月）
第1、2次上網公告招標	107.12.31	108.3.26	108.4.24、108.5.4第1及2次開標，無廠商投標流標
流標檢討、招標文件調整	—	108.6.26	108.5.16及5.24召開工程流標檢討會議，6.26函送修正後招標文件、預算書至洽辦機關確認
洽辦機關調整、新建評估報告製作與審議	—	109.1.6	108.8.15行政院主計總處因審議內政部109年度預算，函請內政部重新評估新建宿舍大樓必要性，109.1.6核示同意依核定計畫新建（影響時程約7個月）
第3~5次上網公告招標	—	109.4.24	第3次開標：109.4.24 第4次開標：109.5.6 第5次開標：109.6.16
流標檢討	—	109.7.10	109.7.10召開工程流標檢討會議 12

一、標案資訊-規劃設計進程

- 綜上，本工程於107年1月23日核定規劃方案後，技服廠商如期於107.7.1提送細部設計成果，因配合107.8.2臺北市都審委員會意見修正，暫停本工程細部設計工期2個月，及待洽辦機關報部同意修正計畫面積時間1個月，致原定招標時程延後約3個月餘。
- 108.5.4第2次流標後，本署立刻檢討流標因素，並請技服廠商調整招標文件，原應可於108年7月公告招標，因主計總處審議年度預算意見：「考量整體學生人數下降，宿舍新建工程宜予停辦並評估整建既有宿舍之可行性，於以後年度再評估新建之必要性。」導致增加洽辦機關提送整新建評估報告7個月餘工期，亦增加本署重新檢討預算合理性及技服廠商調整招標期約2個月，合計延後招標時程約9個月。

一、標案資訊-工程預算組成及分配

工程預算分配統計表

工程項目	預算金額		單位造價	m ²	單位造價	坪	比例
假設工程	\$9,854,201	元	561	元/m ²	1,853	元／坪	1.9%
建築工程	\$146,074,880	元	8,322	元/m ²	27,462	元／坪	27.9%
結構工程	\$186,134,469	元	10,604	元/m ²	34,993	元／坪	35.6%
景觀植栽工程（列後續擴充）	—	元	—	元/m ²	—	元／坪	%
水電工程	\$93,872,037	元	5,348	元/m ²	17,648	元／坪	17.9%
(勞工安全衛生管理費、空氣污 染防治設施費、包商管理利潤、 營造綜合保險費、品管費、環 境維護及交通維持費、營業稅)	\$87,271,477	元	4,972	元/m ²	16,407	元／坪	16.7%
總 計	\$523,207,064	元	29,807	元/m ²	98,363	元／坪	100.0%

一、標案資訊-第1、2次招標及流標檢討說明

歷次招標過程說明	備註
108/3/26 第1次公告招標	發包施工費5億2,320萬7,064元
108/4/24 第1次開標	無廠商投標而流標
108/4/25 第2次公告招標	
108/5/7 第2次開標	無廠商投標而流標

一、標案資訊-第1、2次招標及流標檢討說明

項次	流標原因	對應策略
1.	施工工期不足	■開工前準備期間自 30 日曆天增加為 45 日曆天 ■施工工期自 920 日曆天增加為 1100 日曆天
2.	基地氣候多雨，影響出工率	契約增訂「如施工當天台北市文山氣象觀測站所測得雨量符合日雨量達80mm/24h、時雨量達40mm/h以上者，檢附證明可申請免計工期。」條款
3.	施工動線不良	校方提供工程用地旁之校區道路樹人一路部分空間，供施工作業及材料堆置使用

一、標案資訊-第1、2次招標及流標檢討說明

項次	流標原因	對應策略
4.	未於校區內預留回填土方暫置空間	校方提供校內資源回收場旁空地作為土方暫置區
5.	工項數量錯誤、單價偏低及預算不足	■由建築師檢討工項數量及單價，並修正預算書及標單。 ■經上述調整後預算缺口約3,000萬，以部分工項減作（及建材降低等級）減少工程經費約2,080萬元因應，節減金額用於原預算數量漏算、調高部分單價偏低工項等。

一、標案資訊-第1、2次流標後招標文件檢討說明

- 依上述檢討結果調整招標文件，含：增加工期、增訂因氣候免計工期條款、增列改善施工動線並提供土方暫置空間及刪減工項等，本署於108年6月函送洽辦機關確認需求及經費，惟行政院108年8月15日函請評估新建必要性，經洽辦機關陳報整、新建評估報告，行政院於109年1月6日始核示同意按原核定經費新建。
- 考量物價波動情形，本署分別於108年12月27日、109年1月13日及2月7日召開3次「工程招標前預算檢討會議」，依重新訪價資料調整單價，並將本工程大宗物資（模板、鋼筋及混凝土）單價提高至訪價資料之最高單價，以提高廠商投標意願，經調整後產生之預算缺口約3,400萬元，以減項3,437萬元因應，減作項目皆列後續擴充工項。
- 調整工程書圖、預算書後，109年2月14日本署函送洽辦機關確認需求及經費，109年3月25日公告招標。

一、標案資訊-第3、4、5次招標情形及邀標狀況

歷次招標過程說明	備註
109/3/25 第3次公告招標	發包施工費5億2,320萬7,064元 後續擴充金額4,198萬5620元 109/3/31招商說明會，計3家營造廠出席， 並以電話向北部地區30餘家廠商邀標
109/4/24 第3次開標	無廠商投標而流標
109/4/27 第4次公告招標	
109/5/6 第4次開標	1家廠商投標，因資格文件未符規定廢標
109/5/15 第5次公告招標	
109/6/16 第5次開標	無廠商投標而流標

二、流標原因初步分析

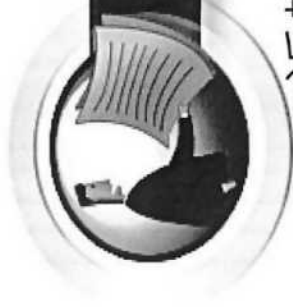
二、流標原因初步分析

流標因素	內容分析
法定預算編列不及物價漲勢	■109年共同性經費編列基準造價（26,067元/m²）與計畫核定年度106年基準造價（22,370元/m²）相較調漲16.5%，本計畫於建築規劃設計期間單位造價編列基準顯已有大幅度漲幅，故本工程計畫經費確有不足之情形。 ■原核定計畫發包施工費係採106年單位造價加計專案研析項目為5.25億元，原計畫單位面積造價為23,825元/m²（7.8萬元/坪）。經規劃設計後，總樓地板面積由22,040m²調降為17,553m²，單位面積造價為29,916元/m²（9.8萬元/坪），仍趕不上近期北區歷史標案決標案件單位造價40,463元/m²（13.2萬元/坪）。

二、流標原因初步分析

流標因素	內容分析
營建市場行情偏高	■因於招標期間，本署邀標時多數廠商反映本工程單價及預算偏低，於109年6月流標後，本署拜訪3家營造廠商，並取得報價單，本工程預算經與3家廠商報價比較後，與報價最高價格之直接工程費不足區間約2,700萬~4,318萬元，間接工程費不足區間約570萬~4,668萬元，發包施工費不足區間約3,279萬~8,986萬元。
押標金過高影響投標意願	■部分廠商表示本工程押標金為預算金額5%，為「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定之上限，並採評分及格最低標，合於資格標廠商，於投標後尚須待審查會後才得於返還押標金，無形墊高廠商成本，可能降低中小規模廠商投標意願，建議適度調降押標金。

二、流標原因初步分析



營建市場行情偏高-歷史決標單價分析

■ 近期北區歷史標案決標案件單位造價分析如下表：

案號	標案名稱	決標金額	面積(m ²)	單位造價(元/m ²)	單位造價(元/坪)	決標日期	決標方式
1090218-6	新北市中和區警消社會住宅統包工程	1,475,000,000	33,908	43,500	143,802	109/06/20	最有利標
1071002C00143	新北市立光榮國民中學校長宿舍改建工程	54,986,000	2,037	26,994	89,237	109/06/15	最低標
1080412C00078	臺北市中山區培英公共住宅新建工程	822,680,000	18,965	43,379	143,402	108/10/5	最有利標
1070807C00140	臺北市北投區稻香合署大樓新建工程	763,100,000	17,594.38	43,372	143,379	108/09/24	最有利標
1070731C00136	臺北市內湖區舊宗公共住宅新建工程	528,000,000	12452.24	42,402	140,173	108/09/10	最有利標
1070823C00144	臺北市興隆公共住宅二期A基地新建工程	1,236,000,000	30,883.16	40,022	132,305	108/03/20	最有利標
1071012-2	臺北市興隆公共住宅二期A基地新建工程	1,578,000,000	42514.13	37,117	122,701	108/02/26	最有利標
1070207C00008	新北市立圖書館瑞芳分館現有館舍頂樓修繕暨新館新建工程	73,034,787	1682.73	43,403	143,482	108/02/19	最有利標
1071114-A3	臺北市立景美女中綜合大樓暨附設地下停車場新建工程	935,500,000	25,659	36,459	120,526	108/02/20	最有利標
單位造價平均	桃園市立過嶺國民中學第四期工程新建學生活動中心	119,800,000	2,677	44,752	147,941	108/01/15	最低標
				40,463	132,695		

本工程第3~5次招標之單位造價(含後續擴充)約10.6萬/坪

二、流標原因初步分析



案量飽和

- 目前臺灣北部地區營造工程案量多，在招標期間本署致電或拜訪三十餘家營造廠邀標，過程中，數間營造廠表示目前公司承攬案量已飽和，影響承攬新案意願。
- 109年6月流標後，本署續追蹤上述原有關注本工程之潛在廠商提供流標原因及報價單，數間廠商表示於本工程招標期間已承攬新案，推估將影響投標意願。
- 除了六都社會住宅推案量增，前瞻計畫推動等工程需求，未來案量續待時間消化。

三、後續因應處理對策

三、後續因應處理對策（109.7.10會議決議）

「法定預算編列不及物價漲勢」及「市場行情偏高」之對策

決策考量：

- 1.近期營建市場推案量多，預期後續工程物料及工資趨勢走升。
- 2.108年至109年間北部地區歷史標案決標單位造價平均約13.2萬/坪。
- 3.為後續招標可順利決標，增加廠商投標意願與家數，及因應營建物價上漲，經再以訪價結果辦理經費調整。本工程採評分及格最低標決標，透過市場競爭機制予以決標，標餘款可回歸機關運用。

因應對策：

- 1.參考訪價資料，以減項9,000萬因應調整本工程招標文件，減項項目納入後續擴充辦理，減項後所節減金額用於挹注單價偏低工項、工資、廠商管理費及利潤等。
- 2.減項後預算金額維持523,207,064元，採購金額約6億5,519萬元，每坪單價約12.3萬元。

三、後續因應處理對策

「押標金過高影響投標意願」之對策

決策考量：

依「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定，押標金以不逾預算金額或預估採購總額之百分之五為原則，採購得依規定上限以內，裁量收取額度。

因應對策：

本工程押標金由預算金額5%降至2.5%。



三、後續因應處理對策

本工程後續將採發包作業及修正計畫並行方式執行 決策考量：

1. 本工程個案計畫屬社會發展類，依「行政院所屬各機關中長期個案計畫編審要點」第9條規定，個案計畫有總經費增加、總期程變更情形者，機關應即修正原計畫；計畫之類別屬公共建設類計畫，且有總經費增加情形者，應於修正計畫後始得續行辦理。爰依要點規定，本個案計畫可於修正計畫同時持續執行計畫。

2. 近期營建市場推案量較多，營建市場行情變動快速，且建造執照業於109年3月10日領取，有效期限到今年12月10日止(含展期3個月)，需及早招標以爭取時效。

因應對策：

本工程後續將採工程發包與計畫修正並行方式辦理，於減項調整圖說、預算後，預計於109年7月底續辦招標前置作業。

四、待協助事項

四、待協助事項

- 請工程會協助開標流標後可提供領標廠商名稱資訊，以利招標機關後續洽詢廠商探討流標之原因。



簡報 結束

