

臺北市政府地政局土地開發總隊
「臺北市士林社子島地區區段徵收範圍
土地改良物查估作業」
需求說明書

中華民國 年 月 日

目錄

壹、專案名稱	3
貳、專案說明	3
參、履約標的範圍、期程及預算	3
一、履約標的範圍	3
二、履約期程	4
三、預算金額	4
四、保固期間	4
肆、工作事項	4
一、工作計畫書	4
二、土地改良物查估作業宣導	5
三、各項土地改良物現況測量及圖表製作作業	7
四、土地改良物基本資料調查	10
五、土地改良物補償費及拆遷處理費估算	12
六、土地改良物補償費、拆遷處理費、補助費、遷移費及行政救濟金清冊製作	12
七、提供駐點人員及工作站	13
八、進度管理	15
九、規劃及執行各項實務解說及分享講座	15
十、異議處理作業	15
十一、保密責任	16
伍、各項作業項目及規格	17
一、擬辦區段徵收範圍內之現況總圖套疊最近一年地形圖作業	17
二、土地改良物查估作業宣導影片製作	17
三、建築改良物查估項目	17
四、農作改良物查估項目	20
五、水(畜)產查估項目	21

六、其他土地改良物查估項目	22
七、特殊構造建物及特殊設備查估項目	24
八、工廠、營業場所及各項機具設備查估項目	26
九、依機關指示提送土地改良物查估成果書面資料.....	27
十、各式檔案電子儲存資料格式.....	27
陸、其他相關配合事項	29
柒、預定交付項目、交付期限、驗收方式及付款比例.....	31
一、驗收方式：	31
二、交付項目、交付期限、付款及履約保證金退還比例.....	33
捌、其他	36

壹、專案名稱：「臺北市士林社子島地區區段徵收範圍土地改良物查估作業」，以下簡稱本案。

貳、專案說明

社子島地區因防洪因素被劃為限制發展區，居民無法翻修建築，致違章建物四起，建物年期及材質混雜，農作物及工廠亦交錯其中，依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及農作改良物補償費查估基準等相關法令規定，補償標準各有不同，作業程序複雜。考量全區面積廣大，本案爰委託專業服務團隊辦理測量、調查土地改良物作業、估算各項拆遷補償費用及相關事宜。

參、履約標的範圍、期程及預算

一、履約標的範圍(實際面積及數量仍依查估當時情形為準)

(一)位置:本案係以臺北市士林社子島地區擬辦區段徵收範圍為主要履約標的範圍，詳如附圖。

(二)面積

1、社子島地區土地總面積約 302.1 公頃(如附圖 1)，其中建築改良物及其他土地改良物約佔 128 公頃，農作改良物約佔 170 公頃。

2、配合社子島剔除區段徵收範圍作業計畫，本府初步劃設 9 處範圍，合計面積約 17.8 公頃(如附圖 2)，刻正開放民眾申請剔除區段徵收範圍，將視後續本府審議結果，扣除本案應查估之面積。

(三)現況:區內現有富安國小、福安國中及臺北海洋科技大學等學校，

其餘多做為住宅、農業及工廠使用，工廠約 300 棟，寺廟約 38

棟，全區約有 2,393 個門牌建物(其中已登記建物及該區都市計畫發布實施前建物約 1,000 個)。

二、履約期程

- (一)履約期限:自決標日起至 114 年 1 月 31 日止。
- (二)本案為分階段履約案，履約期程詳「柒、預定交付項目、交付期限、驗收方式及付款比例」。
- (三)本案土地改良物查估工作如因重大計畫期程(如變更都市計畫期程、防洪計畫期程及環境影響評估審議期程)之調整，以致本案須暫緩執行，暫緩執行之期間不計入本案履約之作業天數。

三、預算金額

- (一)預算金額初估約新臺幣 1 億 1,243 萬 5,000 元(工作項目及計價方式請見詳細價目表)，部分以總價給付(工作計劃書、土地改良物查估作業宣導、海院土地改良物查估、興建年期判釋報告、提供駐點服務人員、駐點工作站場地租借、異議處理)，部分以實作數給付(其餘各項土地改良物查估)。
- (二)需配合社子島剔除區段徵收範圍作業審核結果，「興建年期判釋報告」及「異議處理」項目將依面積比例辦理減價。

四、保固期間

本案自全案驗收合格之日起保固 3 年，保固期滿且無待解決事項後 30 日內辦理保固保證金發還。

肆、工作事項

一、工作計畫書

- (一)整體計畫作業構想

- (二) 整體工作預定執行期程
- (三) 工作團隊之組成及分工方案
- (四) 參與人員之工作職掌及其學經歷等項目
- (五) 駐點人員之名單、學經歷及相關證明文件及駐點工作站規劃
- (六) 土地改良物查估作業宣導影片製作腳本、文宣品設計方案、說明會規劃及安排
- (七) 各項土地改良物現況測量、圖表製作及基本資料調查查估作業
- (八) 土地改良物現況與各年期歷史圖資套疊及成果分析(不含農作改良物、水(畜)產種(養)殖物)
- (九) 查估工作相關表單及清冊制定
- (十) 土地改良物補償費、拆遷處理費、補助費及遷移費估算作業
- (十一) 土地改良物補償費、拆遷處理費、補助費、遷移費及人口遷移費清冊製作作業
- (十二) 成果資料管理方案(例如檔案命名、各式圖表管理、電子資料之共通性或品質管理等)
- (十三) 實務解說及分享講座規劃(計畫及內容)
- (十四) 異議處理作業

二、土地改良物查估作業宣導

於查估作業啟動前，舉辦 16 場以上說明會，如遇有民眾要求，需能全程以臺語解說，並於說明會上播放宣導影片。

(一) 宣導影片製作

- 1、影片內容：為本地區土地改良物查估作業宣傳，教導相關權利人查估作業基本流程、於查估前、查估過程中及查估後應

注意事項及如何保障自身權益等。

2、影片版本：完整版(至少 6 分鐘)、精華版(約 3 分鐘)及廣告版(約 30 秒)等 3 種，各影片配音為國、臺雙語版，字幕皆為中文版。

3、影片製作：影片剪輯、效果、調色、調光、字幕、配音、配樂、修片等。

(二)宣導品設計、印製

配合機關需求，提供適當文宣品方案供機關挑選(例如摺頁、盒裝衛生紙、面紙、扇子或小文具等，具實用性物品)，撰寫文宣資料內容及版面編排設計(部分資料素材由本總隊提供)，並印製至少 10,000 份。

(三)舉辦說明會

1、場次及時間：配合機關辦理 16 場以上之說明會，原則以社子島區內 2~3 鄰合辦 1 場小型說明會，及 2 場較大規模之說明會，開會時間應配合機關進行調整。

2、通知作業：由機關繕造公文，以雙掛號郵寄通知「土地所有權人」、「土地改良物所有權人」、「戶長」或「房屋稅納稅義務人」等參與說明會，廠商應至少指派 2 員協助機關辦理公文裝訂、裝封、送達證書黏貼、郵寄等行政庶務作業。

3、規劃說明會流程、進出動線安排。

4、負責場地租借、佈置、音箱、設備器材、茶水等設置。

5、擔任說明會之司儀、主持人、照相、錄音及錄影人員。

6、播放宣導影片、發放宣導品、會議資料等。

7、製作會議紀錄。

(四)其他：

1、本案所有廠商拍攝影像內容及照片由機關取得全部之智慧財產權，機關可不限時間、不限地域、不限次數無償運用於推廣市政行銷，另可授權第三人為同樣利用，機關並可運用本影像檔案重新剪輯製作；如有侵害他人著作權、專利權或其他之情事時，廠商同意自行負責賠償，與機關無涉。

2、本案必須符合預算法第 62 條之 1，無論係以何種型態辦理，均應明確揭示機關名稱及「廣告」二字，並不得以置入性行銷方式進行。

三、各項土地改良物現況測量及圖表製作作業

(一)現況測量應依「地籍測量實施規則」及「臺北市實施應用測量控制點聯測作業及管理要點」等相關規定辦理。

(二)土地改良物現況測量（測量標的為合法建物、農作改良物、違章建築、附屬建物、雜項工作物及其他土地改良物）

1、測量各項土地改良物之形狀、尺寸、位置及高度測量，量測至公分。

2、比例尺為 1/1000，樓層高度誤差需在±3%以內或不得逾±10 公分；其它各部分尺寸誤差需在±2%以內或不得逾±10 公分（誤差上限取其嚴格者）。

(三)建築改良物現況平面圖、位置圖、立面圖、相關位置圖及歷史圖資套疊圖製作（含合法建物、違章建築、附屬建物及雜項工作物）

- 1、建築改良物平面圖、位置圖及立面圖：依建物現況測量結果製作平面圖、位置圖及立面圖，平面圖之製圖比例尺為 1/200，平面圖須標示尺寸、概略標示各區域隔間位置及住宅單位（出入口、廚房、廁所及居室等），並依興建年期判釋結果分別著色，工廠須分別標示營業使用區域及住宅使用區域；位置圖以套疊地籍圖方式表示，製圖比例尺為 1/500；立面圖應標示樓層、閣樓、夾層之前、後簷、屋脊高度，製圖比例尺為 1/200。
- 2、相關位置圖：將建物現況測量結果套疊最近一年之地形圖¹製作相關位置圖，製圖比例尺為 1/500，並於圖上標註附近路名及地標。
- 3、歷史圖資套疊圖：以 1 門牌(棟)範圍，依建物現況測量結果分別製作 58 年、77 年及 83 年(或 84 年)版地形圖套疊圖與 77 年及 83 年(或 84 年)版正射影像套疊圖，製圖比例尺為 1/500，並分別以影像檔案及數值化向量檔案方式呈現。

(四)農作改良物現況平面圖、位置圖及相關位置圖製作

- 1、現況平面圖及位置圖：依農作改良物現況測量結果製作種植平面圖及位置圖，平面圖之製圖比例尺為 1/500，位置圖之製圖比例尺為 1/1000，以套疊地籍圖方式表示。
- 2、相關位置圖：將農作改良物現況測量結果套疊最近一年之地形圖製作相關位置圖，製圖比例尺為 1/500，並於圖上標註

¹ 係指本府都市發展局所產製之最近一年地形圖，如查估年度為 108 年，則為 108 年度之最近一年數值地形圖。

相關路名及地標。

(五)其他土地改良物平面圖、位置圖、相關位置圖及歷史圖資套疊圖製作(如墳墓、碼頭等)

1、平面圖及位置圖：依土地改良物現況測量結果製作平面圖及位置圖，平面圖之製圖比例尺為 1/200，平面圖須依興建年期判釋結果分別著色；位置圖以套疊地籍圖方式表示，製圖比例尺為 1/500。

2、相關位置圖：將土地改良物現況測量結果套疊最近一年之地形圖製作相關位置圖，製圖比例尺為 1/500，並於圖上標註附近路名及地標。

3、歷史圖資套疊圖：以該土地改良物範圍分別製作 58 年、77 年及 83 年(或 84 年)版地形圖套疊圖與 77 年及 83 年(或 84 年)版正射影像套疊圖，製圖比例尺為 1/500，並分別以影像檔案及數值化向量檔案方式呈現。

(六)興建年期判釋結果：依據各項土地改良物查估範圍(含合法建物、違章建築、附屬建物、雜項工作物及其他土地改良物)判定興建年期屬 59 年 7 月 4 日以前、59 年 7 月 4 日至 77 年 7 月 31 日之間、77 年 8 月 1 日至 83 年 12 月 31 日之間或 84 年 1 月 1 日後之土地改良物。

(七)製作土地改良物現況測量位置總圖：製圖比例尺為 1/500，須可供套疊本府都市發展局最近一年之數值地形圖，並提供經套疊後之紙本(出圖比例尺為 1/5000)及電子檔案。

四、土地改良物基本資料調查

(一)各類建築改良物基本資料調查並製作查估表(含合法建物、違章建築、附屬建物及雜項工作物)。

1、建築改良物種類分類(依合法建物、違章建築、附屬建物及雜項工作物分類)、型態分類(透天厝、三合院、四合院、平房、公寓)及用途分類(住宅、工廠、營業處所等)。

2、建築改良物標示、構造及裝修分級等調查。

3、該建築改良物之權屬(所有權及他項權利情形)、坐落土地地號。

4、建物相關資料:建物登記資料、使用執照、臨時建造執照、門牌編釘證明、戶籍設籍、原始設立稅籍之完納稅捐證明、房屋稅籍資料、原始水、電表申裝證明、繳納自來水費及電費之收據或證明等相關資料。

5、建築改良物及住宅單位之照片及影片

(1)門牌照片:需清楚辨識門牌號碼及周遭環境、建物相對位置。

(2)現況照片及影片:應包含該建築改良物外觀及內部全景,並應於照片上標示註記區域名稱。

(3)建築改良物內部各區域之照片及影片:應拍攝包含該建築改良物各出入口、各樓層(含閣樓、夾層)內所有居室、廚房、廁所、衛浴設備等各空間、區域,並應於照片上標示註記區域名稱。

(4)住宅單位功能測試影片並製作測試結果查核表。

6、自用或租賃人口

(二)農作改良物、畜產、水產養殖物、無法遷移之固定用設備及可搬遷之設備機具調查並製作查估表

1、種(養)植情形分類(依農作改良物、畜產及水產養殖物分類)

2、種(養)植物種、面積、數量、種(養)植人資料、水權、水井調查、相關灌溉(養殖)設施、種(養)植使用之機具、固定設施及工事等相關資料調查

3、種(養)植之物種坐落土地相關資料

4、地上物現況照片

(三)其他土地改良物基本資料調查並製作查估表

1、土地改良物型態分類(如墳墓、碼頭等)

2、土地改良物標示、構造及裝修分級等相關資料調查

3、該土地改良物之權屬(所有權及他項權利情形)、坐落土地、水費、電費、瓦斯、稅籍、營業等相關資料

4、地上物現況照片

(四)特殊構造建物及特殊設備基本資料調查並製作查估表

1、特殊構造建物及特殊設備型態分類(如大型機具、廢料儲存槽等)

2、標示、構造及裝修分級等相關資料調查

3、該特殊建物或設備之坐落土地、水費、電費、瓦斯、稅籍及營業等相關資料

4、地上物現況照片及影片

(五)工廠、營業場所及各項機具設備基本資料調查並製作查估表

1、工廠、營業場所及各項機具設備分類

2、標示、構造及裝修分級等相關資料調查

3、工廠、營業場所及一般機具設備之坐落土地、水費、電費、
瓦斯、稅籍、營業等相關資料

4、地上物現況照片及影片

五、土地改良物補償費及拆遷處理費估算

(一)各類建築改良物之補償費、拆遷處理費、獎勵金及行政救濟金
估算並製作查估計算表(含合法建物、違章建築、附屬建物及
雜項工作物)。

(二)農作改良物、畜產、水產養殖物、無法遷移之固定用設備及可
搬遷之設備機具之補償費、遷移費估算並製作查估計算表。

(三)其他土地改良物之補償費及拆遷處理費估算並製作查估計算表。

(四)特殊構造建物及特殊設備之補償費、拆遷處理費及遷移費估算
並製作查估計算表。

(五)工廠及營業場所營業補助費、設備補助費及遷移費估算並製作
查估計算表

(六)人口遷移費估算並製作查估計算表。

六、土地改良物補償費、拆遷處理費、補助費、遷移費及行政救濟金 清冊製作

(一)各類建築改良物補償費、拆遷處理費、獎勵金及行政救濟金清
冊製作(含合法建物、違章建築、附屬建物及雜項工作物)。

(二)農作改良物、畜產、水產養殖物及無法遷移之固定用設備補償
費及遷移費清冊製作。

(三)其他土地改良物補償費及拆遷處理費清冊製作。

(四)特殊構造建物及特殊設備補償費及遷移費清冊製作。

(五)工廠及營業場所營業補助費、設備補助費及遷移費清冊製作

(六)人口遷移費清冊製作。

七、提供駐點人員及工作站

(一)自本機關指定或通知廠商服務開始日期起，提供是項服務，本項駐點人力之服務時間為 36 個月。不受因重大計畫期程（如變更都市計畫期程、防洪計畫期程及環境影響評估審議期程）之影響而暫停。

(二)駐點人員條件及工作如下：

1、區段徵收法令諮詢 2 名。

(1)條件：

A. 大學以上地政相關科系（地政、土地管理、都市計畫、法律、公共行政等相關科系）畢業

B. 至少 1 人具 2 年以上土地開發工作經驗及熟悉地政法令。

(2)工作：

A. 負責提供地政及區徵法令諮詢

B. 文案撰寫

C. 其他本案相關工作等事項。

2、行政文書人員 1 名。

(1)條件：

A. 專科以上地政相關科系（地政、土地管理、都市計畫、法律、公共行政等相關科系）畢業

B. 具有 1 年以上土地開發及行政管理經驗，能撰寫專案計

畫及具報告能力者。

(2)工作：

- A 負責當地居民問題諮詢與處理。
- B. 負責擔任機關與廠商之聯絡窗口。
- C. 其他本專案相關工作事項。

(三)服務時間

- 1、駐點人員派駐地點及服務時間得視機關需要機動調整。
- 2、廠商應指派駐點人員其中 1 人負責駐點人員之差勤管理。
- 3、如遇駐點人員請假，由廠商指派有相同服務資格之代理人進駐。
- 4、駐點人員須視機關需要配合加班，加班費用則由廠商支應。
- 5、駐點人員依「工作計畫書」所載為準，如駐點人員有不適任之情形，機關可要求更換駐點人員；如有人員變動應於 10 個工作天前以書面說明原因及替換人員學經歷。

(四)設立駐點工作站

- 1、駐點工作站之地點須經本機關同意，自本機關指定或通知廠商服務開始日起提供場地租借服務，並於之前完成場地租借相關作業，提供 36 個月之服務，並代為墊付維持營運及場地布置(含場地租金、物品家具購置及維修、招牌設置、水費、電費及網路通訊費等相關必要設備費用)等費用。
- 2、駐點工作站係為駐點人員提供當地居民諮詢、處理問題之主要場所，本機關可視需要調配駐點工作站用途。

八、進度管理

- (一)自工作計畫書完成審定並經機關書面通知後，廠商原則每個月召開工作會議（本機關並可視實際工作進度進行調整），檢討工作進度、執行成效、待辦問題、解決方式等，並由廠商作成會議紀錄，於會議結束後 7 日內送機關核備。
- (二)工作會議前 5 日需提送工作月報、每月駐點人員出勤時間及簽到表及駐點人員執行事項清單及進度表。工作月報內容包括工作事項、工作進度、工作人數及時數、異常狀況及因應對策等。

九、規劃及執行各項實務解說及分享講座

- (一)應提供本機關承辦土地改良物查估作業之相關人員 6 次以上之實務解說及分享講座，每次約 2~3 小時，地點為本總隊會議室。
- (二)實務解說及分享講座內容及比例
 - 1、區段徵收相關法令概要（含各項補償費、處理費、遷移費、救濟金、獎勵金計算及相關法令規定等）：40%
 - 2、查估實務解說（含各項土地改良物分類、材質、種類、興建年期、判別方式及作業規劃等）：30%
 - 3、異議處理案例分享：30%
- (三)講師之規劃及聘用
- (四)講座相關設備規劃及教材提供（至少於每次講座上課日前 3 個工作天提供相關紙本教材）

十、異議處理作業

- (一)查估成果遇有民眾異議時，由本機關將案件轉發廠商，廠商應於文到 7 個工作日內完成複估或分析處理，並將查處結果函復

本機關；如為特殊構造物或情形特殊之案件，經機關同意延長者不在此限。

(二)上述複估結果，如未能妥善結案，民眾進而提出陳情、訴願或行政訴訟等程序，廠商應依機關需求提出說明、言辭(或書面)答辯及書面報告等，亦應依指示派員出席會議，並協助解說。

(三)機關得視情況要求加註「數值高程值量測成果」，廠商應提供：以該土地改良物範圍分別製作 77 年及 83 年(或 84 年)數值高程值量測成果，須含地面量測高程值及該建築改良物特徵點 3 點以上(含 3 點)之量測高程值，製圖比例尺為 1/500。

(四)本案「異議處理」費用項目包含廠商處理異議案件時所需必要費用，如聘請相關專家及顧問或委請公正單位判釋分析等。

(五)廠商應將異議案件製作：

1、年度異議案件總清冊

含案件名稱、案件類別(複估或訴訟等)、案情摘要、辦理起訖日期。

2、個案進度(結案)報告

含案件名稱、案件類別(複估或訴訟等)、辦理起訖日期、案情說明、配合各項會議及會勘資料、辦理情形大事記、後續應辦事項等。

十一、保密責任

廠商及駐點人員應依法對於本案相關資料負保密責任。

伍、各項作業項目及規格

一、擬辦區段徵收範圍內之現況總圖套疊最近一年地形圖作業

(一)圖檔為 DWG、DGN、SHP 及 DXF 等相容性高之檔案格式。

(二)坐標系統為 TWD97(1997)，高程系統為 TWVD2001。

二、土地改良物查估作業宣導影片製作

(一)影片解析度不得低於 1920x1080，影格率不得低於 60fps。

(二)成果影像輸出可供網路媒體/軟體使用(如：YouTube、Facebook 等)之檔案格式，如 AVI 或 WMV 或 MP4 等相容性高之檔案格式。

三、建築改良物查估項目(含合法建物、違章建築、附屬建物及雜項工作物)至少應包含下列內容：

項目	分項內容
1、現況平面圖、位置圖及立面圖	1、案件編號
	2、門牌
	3、頁次
	4、指北
	5、測量人員
	6、平面圖(含比例尺、繪製單位、尺寸、概略隔間位置、住宅單位、樓層數、樓層高度、登記建物之登記面積、營業面積、主附屬建物實測面積或面積計算式)
	7、位置圖(含繪製比例尺、繪製單位、建築改良物各樓層滴水線、地籍圖及坐落土地與相鄰地號)
	8、立面圖(含樓層、閣樓、夾層之前、後簷、屋脊高度)
	9、所有權人或領勘人簽名蓋章處
2、相關位	1、案件編號

置圖	2、門牌
	3、頁次
	3、比例尺
	4、單位
	5、指北
	6、圖例
	7、套疊最近一年地形圖
	8、標示相鄰建築改良物門牌或地標
3、查估表	1、案件編號
	2、建物種類分類(依合法建物、違章建築、附屬建物及雜項工作物分類)、型態分類(透天厝、三合院、四合院、平房、公寓)
	3、門牌
	4、門牌編訂情形
	5、頁次
	6、拆除情形
	7、所有權人或事實上處分權人姓名、統一編號、出生日期、住址及聯絡電話
	8、戶籍狀況(戶長、人口數、戶號、設籍日期、自住或租賃房客)
	9、建物基地標示
	10、登記情形
	11、使用情形
	12、他項權利及限制登記情形
	13、稅籍情形
	14、建築完成日期
	15、使用用途(住宅、工廠、營業場所等)
	16、營業情形
	17、調查人員
	18、所有權人或領勘人簽名蓋章處

4、查估計 算表	1、案件編號
	2、門牌
	3、頁次
	4、補償費、處理費及獎勵金估算資料(需依權屬範圍分算)
	5、構造
	6、裝修分級(主體、外牆、內牆、天花板、地板、門窗等裝修材質及高度)
	7、實際面積及計算費用面積
	8、各項費用單價
	9、各項費用認定依據
	10、權屬
	11、調查人員
5、各年期 歷史圖資 套疊資料	1、案件編號
	2、門牌
	3、建物興建年期判釋結果
	4、建物現況位置圖套疊 58 年版、77 年版、83 年(或 84 年)版地形圖
	5、建物現況位置圖套疊 77 年版正射影像
	6、建物現況位置圖套疊 83 年(或 84 年)版正射影像
6、水費、 電費、瓦 斯及稅籍 等其他資 料彙整	1、水費
	2、電費
	3、稅籍
	4、戶籍資料
	5、其他(瓦斯費、營業登記證等)
7、建築改 良物現況 及住宅單	1、門牌(照片)
	2、建築改良物外觀及內部現況(照片及影片)

位功能測試(皆含紙本及電子檔)	3、住宅單位之標示(照片、影片)
	4、住宅單位功能測試影片及測試結果查核表

四、農作改良物查估項目

項目	分項內容
1、現況平面圖及位置圖	1、案件編號
	2、土地標示
	3、頁次
	4、指北
	5、測量人員
	6、平面圖(含比例尺、單位、圖例、農作改良物或水(畜)產種類、種植面積、數量、種植年期、胸徑、高度、實測面積或面積計算式)
	7、位置圖(含繪製比例尺、繪製單位、地籍圖、範圍、坐落土地及相鄰地號)
	8、所有權人或領勘人簽名蓋章處
2、相關位置圖	1、案件編號
	2、土地標示
	3、比例尺
	4、頁次
	5、單位
	6、指北
	7、圖例
	8、套疊最近一年地形圖
	9、標示相鄰建築改良物門牌或地標
3、查估表	1、案件編號
	2、土地標示
	3、耕作人或事實上處分權人姓名、住址及聯絡

	方式
	4、種植、養殖情形
	5、水權、水井調查及相關灌溉(養殖)設施
	6、農作使用之機具、固定設施及工事
	7、土地所有權狀況、實際農作面積
	8、調查人員
	9、所有權人或領勘人簽名蓋章處
4、查估計 算表	1、案件編號
	2、土地標示
	3、補償費或遷移費估算資料(需依權屬範圍分算)
	4、估算人員
	5、種植密度
5、地上物 現況電子 影像檔案	1、案件編號
	2、門牌
	3、地上物現況電子影像檔案(照片)
	4、頁次

五、水(畜)產查估項目

項目	分項內容
1、查估表	1、案件編號
	2、土地標示
	3、養殖人或事實上處分權人姓名、住址及聯絡方式
	4、種植、養殖情形
	5、水權、水井調查及相關灌溉(養殖)設施
	6、農作使用之機具、固定設施及工事
	7、土地所有權狀況
	8、調查人員
	9、所有權人或領勘人簽名蓋章處

2、查估計 算表	1、案件編號
	2、土地標示
	3、補償費或遷移費估算資料(需依權屬範圍分算)
	4、估算人員
3、地上物 現況電子 影像檔案	1、案件編號
	2、門牌
	3、地上物現況電子影像檔案(照片)
	4、頁次

六、其他土地改良物查估項目

項目	分項內容
1、現況平 面圖及位 置圖	1、案件編號
	2、基地坐落
	3、頁次
	4、指北
	5、測量人員
	6、平面圖(含比例尺、繪製單位、尺寸、樓層數、樓層高度、登記建物之登記面積、營業面積、實測面積或面積計算式)
	7、位置圖(含繪製比例尺、繪製單位、建築改良物各樓層滴水線、地籍圖及坐落土地及相鄰地號)及概略隔間狀況
	8、所有權人或領勘人簽名蓋章處
2、相關位 置圖	1、案件編號
	2、基地坐落
	3、比例尺
	4、單位
	5、指北
	6、圖例

	7、套疊最近一年地形圖
	8、標示相鄰建築改良物門牌或地標
3、查估表	1、案件編號
	2、基地坐落
	3、拆除情形
	4、所有權人或事實上處分權人姓名、住址及聯絡方式
	5、登記情形
	6、使用情形
	7、他項權利及限制登記情形
	8、建築完成日期
	9、使用用途
	10、營業情形
	11、調查人員
	12、所有權人或領勘人簽名蓋章處
4、查估計 算表	1、案件編號
	2、基地坐落
	3、補償費或處理費估算資料
	4、構造
	5、實際面積及計算費用面積(需依權屬範圍分算)
	6、各項費用單價
	7、各項費用認定依據
	8、權屬
	9、調查人員
5、各年期 歷史圖資 套疊資料	1、案件編號
	2、門牌
	3、建物興建年期判釋結果
	4、現況位置圖套疊 58 年版、77 年版、83 年(或 84 年)版地形圖

	5、現況位置圖套疊 77 年版正射影像
	6、現況位置圖套疊 83 年(或 84 年)版正射影像
6、地上物	1、案件編號
現況電子	2、門牌
影像檔案	3、地上物現況電子影像檔案(照片及影片)
	4、頁次

七、特殊構造建物及特殊設備查估項目

項目	分項內容
1、現況平面圖及位置圖	1、案件編號
	2、門牌/基地坐落
	3、頁次
	4、指北
	5、測量人員
	6、平面圖(含比例尺、繪製單位、尺寸、樓層數、樓層高度、登記建物之登記面積、營業面積、實測面積或面積計算式)
	7、位置圖(含繪製比例尺、繪製單位、建築改良物各樓層滴水線、地籍圖及坐落土地及相鄰地號)
	8、所有權人或領勘人簽名蓋章處
2、相關位置圖	1、案件編號
	2、門牌/基地坐落
	3、頁次
	4、比例尺
	5、單位
	6、指北
	7、圖例
	8、套疊最近一年地形圖
	9、標示相鄰建築改良物門牌或地標

3、查估表	1、案件編號
	2、門牌/基地坐落
	3、門牌編訂情形
	4、拆除情形
	5、所有權人或事實上處分權人姓名、住址及聯絡方式
	6、建物基地標示
	7、登記情形
	8、使用情形
	9、他項權利及限制登記情形
	10、建築完成日期
	11、使用用途
	12、營業情形
	13、調查人員
	14、所有權人或領勘人簽名蓋章處
4、查估計 算表	1、案件編號
	2、門牌/基地坐落
	3、頁次
	4、補償費或遷移費估算資料
	5、構造
	6、裝修分級(主體、外牆、內牆、天花板、地板、門窗等裝修材質及高度)
	7、實際面積及計算費用面積(需依權屬範圍分算)
	8、各項費用單價
	9、各項費用認定依據
	10、權屬
	11、調查人員
6、各年期 歷史圖資	1、案件編號
	2、門牌

套疊資料	3、建物興建年期判釋結果
	4、現況位置圖套疊 58 年版、77 年版、83 年(或 84 年)版地形圖
	5、現況位置圖套疊 77 年版正射影像
	6、現況位置圖套疊 83 年(或 84 年)版正射影像
7、地上物 現況電子 影像檔案	1、案件編號
	2、門牌
	3、地上物現況電子影像檔案(照片及影片)
	4、頁次

八、工廠、營業場所及各項機具設備查估項目

項目	分項內容
1、查估表	1、案件編號
	2、門牌/基地坐落
	3、門牌編訂情形
	4、拆除情形
	5、所有權人或事實上處分權人姓名、住址及聯絡方式
	6、建物基地標示
	7、登記情形
	8、使用情形
	9、他項權利及限制登記情形
	10、建築完成日期
	11、使用用途
	12、營業情形
	13、調查人員
	14、所有權人或領勘人簽名蓋章處
2、查估計 算表	1、案件編號
	2、門牌/基地坐落
	3、頁次

	4、營業補助費、設備補助費及遷移費估算資料	
	5、構造	
	6、裝修分級(主體、外牆、內牆、天花板、地板、門窗等裝修材質及高度)	
	7、實際面積及計算費用面積(需依權屬範圍分算)	
	8、各項費用單價	
	9、各項費用認定依據	
	10、權屬	
	11、調查人員	
	3、各年期 歷史圖資 套疊資料	1、案件編號
		2、門牌
		3、建物興建年期判釋結果
4、建物現況位置圖套疊 58 年版、77 年版、83 年(或 84 年)版地形圖		
5、建物現況位置圖套疊 77 年版正射影像		
6、建物現況位置圖套疊 83 年(或 84 年)版正射影像		
4、地上物 現況電子 影像檔案	1、案件編號	
	2、門牌	
	3、地上物現況電子影像檔案(照片及影片)	
	4、頁次	

九、依機關指示提送土地改良物查估成果書面資料(含查估成果電子檔、照片檔及錄影檔)。如電子資料鉅量者，採行動硬碟儲存提送或其他可替代性方式。

十、各式檔案電子儲存資料格式

(一)58 年、77 年及 83 年(或 84 年)歷史圖資套疊建物現況位置圖

1、圖檔為 DXF、DWG、DGN、TIFF、JPEG 及 SHP 等相容性高之檔

案格式。

2、坐標系統為 TWD97(1997)，高程系統 TWVD2001。

3、所交付之電子檔案需可與土地改良物現況測量成果作套疊

(二)全區土地改良物現況位置圖電子檔案

1、向量圖檔為 DWG、DGN、SHP 及 DXF 等相容性高之檔案格式

2、圖檔需含坐標系統，坐標系統為 TWD97(1997)，高程系統 TWVD2001

(三)土地改良物測量現況平面圖、位置圖及相關位置圖檔案

1、向量圖檔為 DWG、DGN 及 DXF 等相容性高之檔案格式

2、坐標系統為 TWD97(1997)，高程系統 TWVD2001

(四)土地改良物查估表、查估計算表及附表電子檔案

1、查估表及查估計算表單採用 MS Excel 製作

2、附表電子檔案採用 MS Word 製作

(五)興建年期判釋結果電子檔案

1、查估表及查估計算表單採用 MS Excel 製作

2、附表電子檔案採用 MS Word 製作

3、圖檔為 DWG、DGN、SHP 及 DXF 等相容性高之檔案格式

4、坐標系統為 TWD97(1997)，高程系統 TWVD2001

(六)查估作業現況電子影像檔案

1、照片圖檔為 JPEG、TIFF 或 GIF 等相容性高之檔案格式

2、影片以 AVI 或 WMV 或 MP4 等相容性高檔案格式，解析度不得低於 1920x1080，影格率不得低於 30fps

陸、其他相關配合事項

- 一、本案所需歷史圖資²、最近一年地形圖及其他必要之資料由機關提供。
- 二、本案所拍攝之照片及影片成品須清晰可辨視。
- 三、本案建築改良物或住宅單位之認定標準，機關將於工作會議中說明討論。
- 四、各項補償查估工作，本機關原則不派員會同勘估，廠商應於查估工作前確實通知查估標的所在里長或其代理人會同，惟里長或其代理人表示因故不克會同時，仍得按原訂時間進行查估作業。
- 五、各項補償查估工作應按查估期程，由機關繕造公文，以雙掛號郵寄通知「土地所有權人」、「土地改良物所有權人」、「戶長」或「房屋稅納稅義務人」等會同，信封及郵資由本機關負擔，廠商應至少指派 2 員協助機關辦理公文裝訂、裝封、送達證書黏貼、郵寄等行政庶務作業。廠商現場完成查估作業後，應向與會民眾詳細說明查估成果，非經所有權人或事實上處分權人確認同意，不得要求對方簽認。
- 六、本案如遇民眾拒絕廠商進入測量及調查，經說明仍無法辦理者，廠商應於查估表上註記查訪日期及未能辦理原因，如有需要，機關人員將協助到場說明，並視情形邀集其他機關會同。
- 七、查估時，民眾提出所有土地改良物之材質、品種具特殊、稀貴等特性，須由專家學者鑑定估價等要求時，廠商應自行敦聘相關專

² 含 58 年類比地形圖向量式電子圖檔、77 年及 83 年(或 84 年)立體測製向量式電子圖檔等；77 年及 83 年(或 84 年)正射影像及數值高程模型將視需要提供。

業人士以減少爭議。

- 八、說明會後 1 個月內，廠商應先行繳交 10 案成果供本機關先行審查，後續並應依審查修正後之各式表單辦理查估作業。
- 九、各項作業所使用之表單及清冊所需項目詳伍、各項作業項目及規格，廠商應於工作計畫書中制定，惟本機關得視實際需求予以修改格式及內容，並由廠商自行印製及使用。
- 十、調查及查估結果分別詳列於各項調查估價表，並按各項土地改良物查估標準分別計算各項補償金額，廠商並應按「所有權人及事實上處分權人」姓氏筆劃順序辦理歸戶，繕造「姓氏索引表」或「姓名索引表」及補償金額清冊。
- 十一、廠商依本需求說明書所依據之補償查估基準所辦理之各項查估結果，應經廠商參與本案工作之測量技師、不動產估價師之簽證，其內容應經廠商複核並加蓋公司印章。
- 十二、本案日後如遇有民意代表或本市議會協調案件，邀請廠商前往說明時，廠商不得拒絕。另如有公開說明會、座談會或認有說明之必要等會議，廠商應配合機關通知，由廠商派員協助解說。
- 十三、本案作業期間如涉區段徵收或拆遷補償相關法令變動及修正，由機關負責釐清法令解釋及適用情形，廠商應配合修正相關資料。
- 十四、建置之成果，廠商應依個人資料保護法之規定辦理。
- 十五、機關如有先行了解部分土地查估成果之需要，廠商應配合機關需求提前進行該部分土地查估作業。

柒、預定交付項目、交付期限、驗收方式及付款比例

一、驗收方式：

(一)第 1 期、第 2 期、第 4 期及第 5 期之驗收方式，採書面審查方式辦理，機關並得視需要召開審查會議。

(二)第 3 期成果採書面審查及現場抽驗方式辦理，抽驗比例為各交付期限應交付數量 5%以上。建築改良物以範圍內有編釘門牌、無編釘門牌及自編門牌案件為計算單位；農作改良物以所有權人為計算單位。

1、抽驗項目：

(1)建築改良物

現場就各件受驗門牌建物成果，尺寸抽驗 40%、裝修分級抽驗 100%、住宅單位抽驗 100%（未滿 1 處以 1 處計）。

(2)農作改良物

現場就受驗農作物改良物所有權人所有全部農作改良物成果，種類抽驗 100%、規格(種植年期、高度、胸徑)抽驗 20%、種植面積及數量抽驗 100%（未滿 1 處以 1 處計）。

2、合格標準：

(1)建築改良物

A. 以各該門牌建物內尺寸、裝修分級及住宅單位等 3 類成果抽驗處數合計為該件門牌建物之抽驗總數；遇有門牌內部分建物漏查者，另加計該漏查建物之應查總處數。如該門牌建物內查估成果瑕疵處數超過該門牌抽驗總數 5%者，該件門牌建物以不合格計。

- B. 現場查核時，受驗門牌建物之量測成果，經與抽測結果比較，樓層高度誤差在 $\pm 3\%$ 以內，未逾 ± 10 公分；其它各部分尺寸誤差在 $\pm 2\%$ 以內，未逾 ± 10 公分者，均視為與現況相符，惟廠商應依查核量測結果配合修正相關資料，重新送機關確認。
- C. 抽驗不合格之門牌建物數佔總受驗門牌建物總數 20%以上即為驗收不合格，廠商應於機關指定期限內完成改正，機關除另訂期程辦理複驗外，亦將就前次未抽驗部分重新抽驗，抽驗方式及比例同柒、預定交付項目、交付期限、驗收方式及付款比例、一、驗收方式、(二)、1、抽驗項目(1)所示。

(2) 農作改良物

- A. 以各該受驗農作物改良物所有權人所有農作改良物之種類、規格(種植年期、高度、胸徑)、種植面積及數量等 3 類成果抽驗處數合計為抽驗總數；如查估成果瑕疵處數超過該所有權人抽驗總數 5%者，該件以不合格計，瑕疵情形包括：

(a) 農作改良物交付成果種類與現況不符。

(b) 農作改良物交付成果規格(種植年期、高度、胸徑)與現況不符超過臺北市農作改良物徵收補償費查估基準規定之 1 級距。

(c) 農作改良物交付成果種植面積或數量與現況誤差 10%以上。

B. 抽驗不合格之農作改良物件數佔總受驗農作物改良物所件數所有總數 20%以上即為驗收不合格，廠商應於機關指定期限內完成改正，機關除另訂期程辦理複驗外，亦將就前次未抽驗部分重新抽驗，抽驗方式及比例同柒、預定交付項目、交付期限、驗收方式及付款比例、一、驗收方式、(二)、1、抽驗項目(2)所示。

二、交付項目、交付期限、付款及履約保證金退還比例

期數	交付項目	交付期限	付款及履約保證金退還比例
第 1 期	工作計畫書(書面 4 份、電子檔 1 份)	自決標次日起 1 個月內完成。	驗收合格且無待解決事項後 30 日內撥付詳細價目表項次 1 項目 1 之 100%
第 2 期	土地改良物查估作業宣導(含宣導影片電子檔 1 份、宣導說明會 16 場、宣導品設計及印製)	自決標次日起 5 個月內交付。	驗收合格且無待解決事項後 30 日內撥付詳細價目表項次 2 之金額 100%
第 3 期	1. 土地改良物測量、調查及相關補償費估算 (1) 主建物補償費及救濟金查估 (2) 附屬及雜項工作物補償費及救濟金查估 (4) 墳墓遷葬補償費及救濟金查估 (5) 工廠(含大型工廠)機器設備搬遷查估(含營業損失) (6) 非工廠之營業損失部分(未涉及工廠機器等	(1) 第 3-1 期：自決標次日起 9 個月內至少完成範圍內 30%有編釘門牌案件。 (2) 第 3-2 期：自決標次日起 15 個月內至少完成範圍內 50%有編	1. 付款比例 (1) 第 3-1 期驗收合格且無待解決事項後 30 日付款，付款比例依詳細價目表項次 3 項目 1~6 之本期實作數量 ³ 金額撥付 65%及同項次項目 8 之 20% (2) 第 3-2 期驗收合格且無待解決事項後 30 日付款，

³ 「實作數量」中如屬主建物、附屬建物及項工作物，其「實際查估門牌數量」係指該標的經查估人員查估完成並蓋章後，由所有權人或事實上處分權人於查估表上確認蓋章等查估程序皆完備之案件門牌數量。

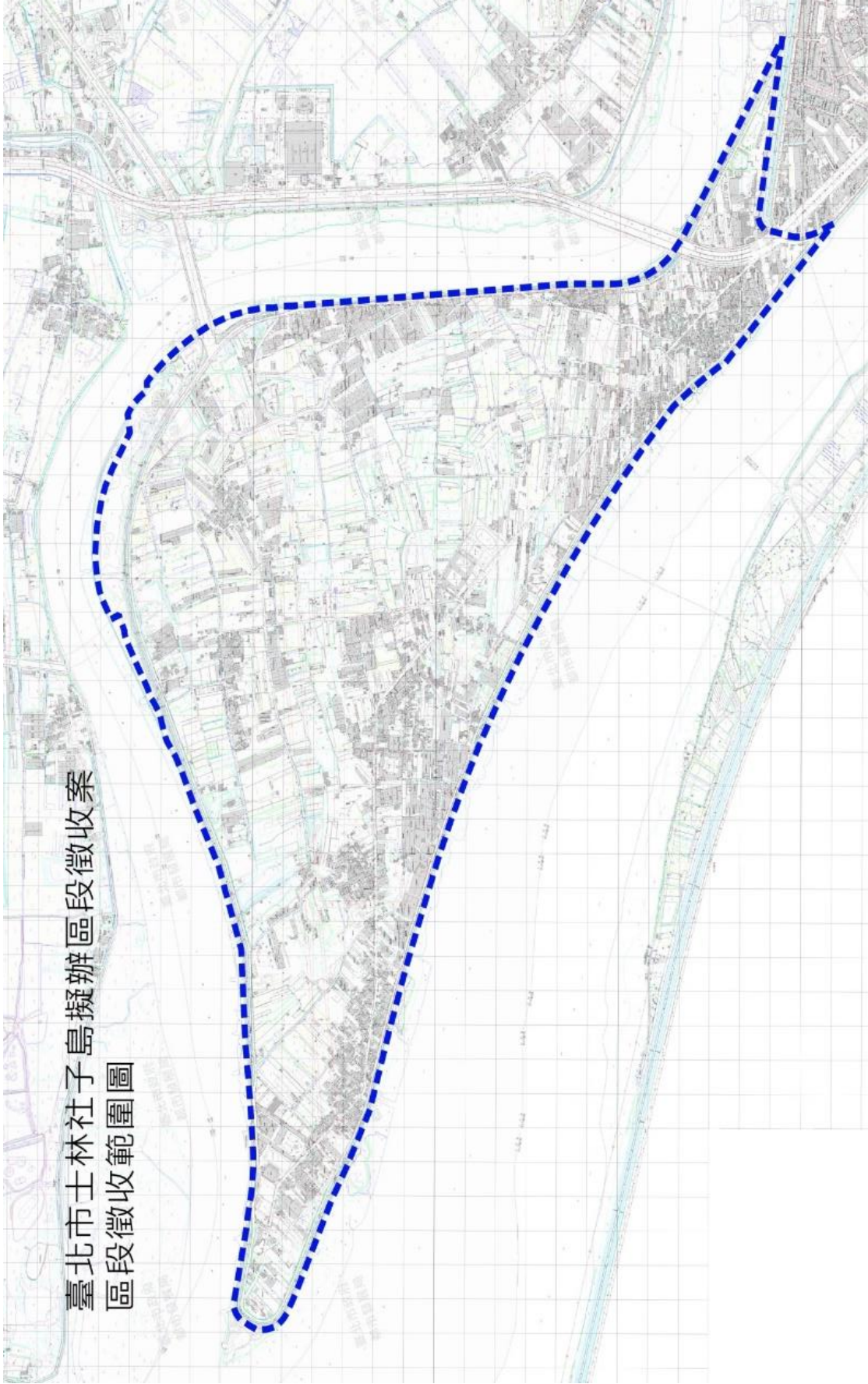
	<p>生產設備查估)</p> <p>(7)特殊構造建物補償費及救濟金查估</p> <p>(8)各式總表、總圖及清冊製作</p> <p>(9)興建年期判釋結果</p> <p>2. 農作改良物、水產養殖物、畜禽、農機、水井補償費及救濟金查估</p> <p>3. 實務解說及分享講座</p> <p>(1)出席簽到表</p> <p>(2)人員意見表</p> <p>(3)靜態影像紀錄電子檔</p>	<p><u>釘門牌</u>案件。</p> <p>(3)第 3-3 期：自決標次日起 18 個月內完成範圍內有<u>編釘門牌</u>、<u>無編釘門牌</u>、<u>自編門牌</u>及交付項目 1. 其餘土地改良物案件所有成果。</p> <p>(4)第 3-4 期：自決標次日起 21 個月內完成本期交付項目 2. 第一期範圍內(參考附圖 3, 確切範圍於工作會議中確認)成果。</p> <p>(5)第 3-5 期：自決標次日起 23 個月內完成本期交付項目 1.(8)及 3. 所有成果。</p> <p>(6)第 3-6 期：自本機關指定或通知廠商開始日起 5 個月內完成本期交付項目 2. 所有成果。</p>	<p>付款比例依詳細價目表項次 3 項目 1~6 之本期實作數量金額撥付 65%及同項次項目 8 之 20%</p> <p>(3)第 3-3 期驗收合格且無待解決事項後 30 日付款，付款比例依詳細價目表項次 3 項目 1~6 之本期實作數量金額撥付 65%及同項次項目 8 之 20%</p> <p>(4)第 3-4 期驗收合格且無待解決事項後 30 日付款，付款比例依詳細價目表項次 3 項目 7 之本期實作數量金額撥付 65%及同項次項目 8 之 20%</p> <p>(5)第 3-5 期驗收合格且無待解決事項後 30 日付款，付款比例依詳細價目表項次 3 項目 1~7 之第 3 期實作總數量金額撥付 5%及同項次項目 8 之尾款</p> <p>(6)第 3-6 期驗收合格且無待解決事項後 30 日付款，付款比例依詳細價目表項次 3 項</p>
--	--	---	--

			目 7 之本期實作數量金額撥付 65%
第 4 期	(1)每月駐點人員出勤時間及簽到表 (2)駐點人員執行事項清單及進度表 (3)駐點工作站場地租借(含場地租金、物品家具購置及維修、招牌設置、水費、電費及網路通訊費等相關必要設備費用)	自本機關指定或通知廠商服務開始日起提供駐點人員 3 名及場地租借之服務，並於之前完成場地租借相關作業，該服務時間為期 36 個月。	應按 3 個月請領詳細價目表項次 4 之駐點人員及工作站場地租借相關費用。(項目 1 之年終，按第 12、24、36 個月請領)
第 5 期	(1)異議案件總清冊 (2)個案進度(結案)報告	自決標次日起至 113 年 12 月 31 日止提供異議處理服務。 (1)第 5-1 期: 於 110 年 1 月 31 日前交付自工作計畫書驗收合格並書面通知發文日次日起至 109 年 12 月 31 日所辦理之異議處理案件。 (2)第 5-2 期: 於 111 年 1 月 31 日前交付自 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日所辦理之異議處理案件。 (3)第 5-3 期: 於 112 年 1 月 31 日前交付自 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日所辦理之異議處理案件。 (4)第 5-4 期: 於 113 年 1 月 31 日前交付自 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日所辦理之異議處理案件。 (5)第 5-5 期:	1. 付款比例： (1)第 5-1 期驗收合格且無待解決事項後 30 日內撥付詳細價目表項次 3 之 100 萬 (2)第 5-2 期驗收合格且無待解決事項後 30 日內撥付詳細價目表項次 3 之 500 萬 (3)第 5-3 期驗收合格且無待解決事項後 30 日內撥付詳細價目表項次 3 之 500 萬 (4)第 5-4 期驗收合格且無待解決事項後 30 日內撥付詳細價目表項次 3 之 500 萬 (5)第 5-5 期驗收合格且無待解決事項後 30 日內撥付詳細價目表項次 3 之尾款及項次 5

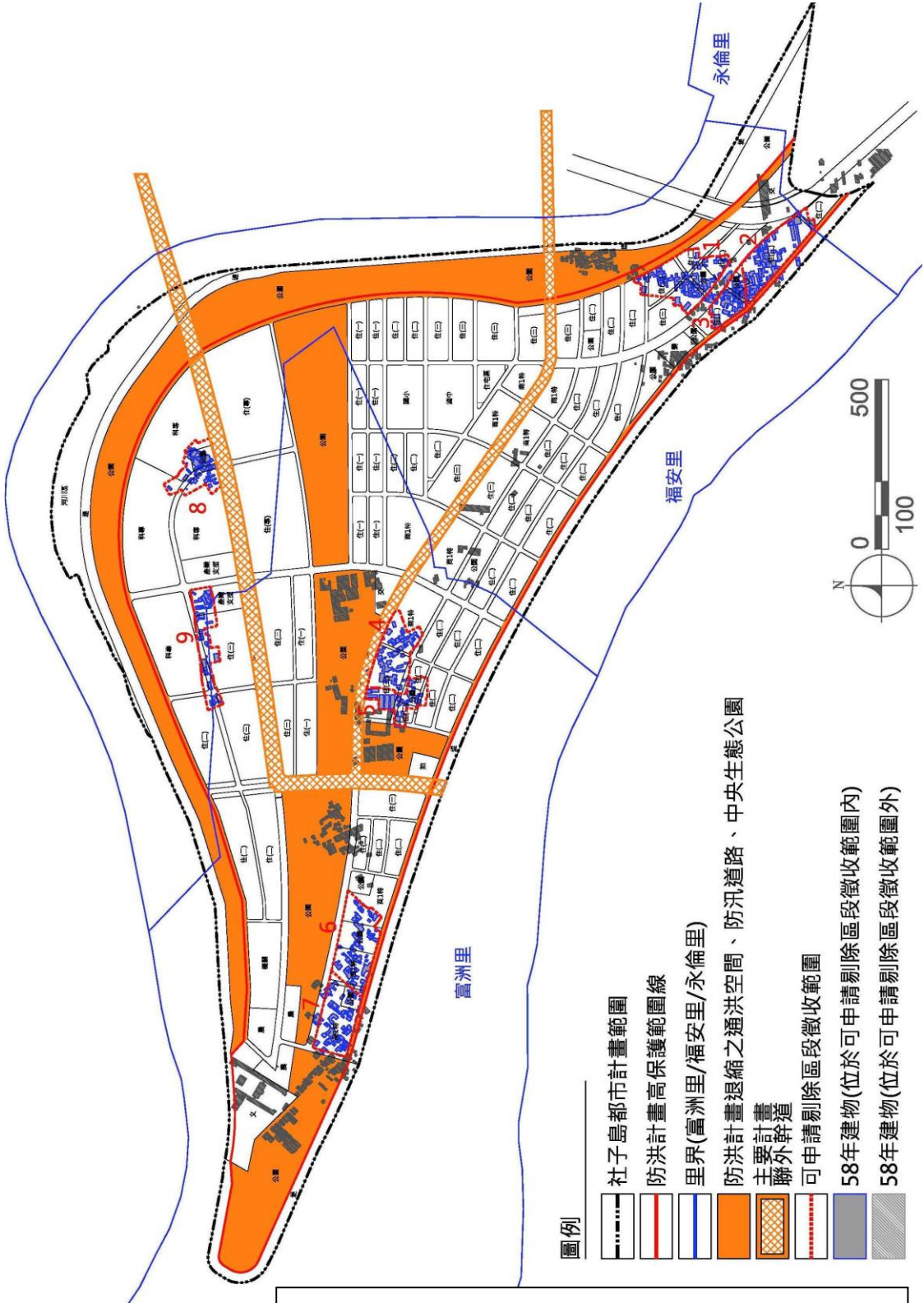
		於 114 年 1 月 31 日前交付自 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日所辦理之異議處理案件。	之 100%
--	--	--	--------

捌、其他

- 一、本需求說明書為「臺北市士林社子島地區區段徵收範圍土地改良物查估作業」委託專業服務契約之附件。
- 二、本需求說明書內容若有未盡事宜悉依政府採購法、土地徵收條例、土地徵收條例施行細則、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及農作改良物徵收補償費查估基準等相關法令規定辦理，未有規定者依本機關解釋為準。
- 三、本案如因政策變更（無法開發或非以區段徵收開發時），致無法繼續契約之履行，依執行進度完成之部分給付契約價金，由雙方以合意方式解除契約，且不另補償廠商因此所生之損失。



附圖 2



社網首發社別收計年受地
 資「明官」入「最新新市布區徵業計
 多尋島」>>「都公地地段作
 更搜子站頁息稿展子除申畫
 8月1日起
 理社別除區
 區徵收申請
 下載「計畫
 明折頁」

