

# 基隆市七堵區一德新村都市更新履約管理 暨專業營建案管理（PCM）顧問案 公開徵求說明

## 一、 案件進度：

（一）本分公司刻正辦理「基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」招商作業(招商公告詳見官網：

<https://kl.twport.com.tw/news/Announcement?A=683&Id=10535&P=1>

)，重要期程如下：

- 1、預訂 115 年 6 月辦理第 1 階段資格審查。
- 2、115 年 7 月辦理第 2 階段綜合評選。
- 3、如若順利評選出最優申請人，將於 115 年 10 月前完成議、簽約程序，與最優申請人簽訂「都市更新實施契約」。

（二）為執行與實施者簽訂之「都市更新實施契約」，本分公司擬辦理勞務採購，詢求執行履約管理暨專業營建案管理（PCM）顧問之專業廠商，爰依採購法第 34 條第 1 項辦理本次公開徵求。

（三）上揭招商案如若順利甄得最優申請人，本分公司預計於 115 年 7 月辦理公開招標(實際招標日期依本分公司於政府採購網公告日期為準)。

二、 由於本案係為執行與實施者簽訂之「都市更新實施契約」委託履約管理暨專業營建案管理（PCM）顧問，預計履約 8 年，該契約草案約定重要期程如下：

事件	頁數	時限	辦理事項
土地點交	P. 11	3.2.1 一、本契約簽約日之次日起 30 日內	甲方書面通知乙方土地及建築物點交日期。
整合期	P. 7	3.1.1 三、（一）本契約簽約日之次日起 180 日內	1、取得「都市更新事業計畫同意書」。
整合期展期	P. 7	3.1.1 三、（二）於提送期限到期日前 15 日，以書面敘明理由向甲方提出展期申請，甲方得視情節核准其展期次數及展期日數。	2、土地所有權人或權利關係人明確表示無參與意願，事實發生之次日起 30 日內，要求或同意變更本基地範圍。

事件	頁數	時限	辦理事項
事權計畫草案	P. 8	3.1.1 五、簽約日之次日起 180 日內	擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案予甲方
事權計畫草案展延	P. 8	3.1.1 五、提送期限到期日前 15 日，以書面敘明理由向甲方提出展期申請，甲方得視情節核准其展期次數及展期日數。	
成立協調委員會	P. 51	本契約簽約之次日起 180 日內	
事權計畫報核	P. 8	3.1.1 五、於甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫草案後 90 日內	事權計畫送都市更新主管機關報核
簽訂信託契約	P. 8	3.1.1 七、(一) 核定發布實施日之次日起 30 日內	簽訂信託契約，成立信託專戶
信託契約備查	P. 9	3.1.1 七、(一) 簽訂後 15 日內	提供信託契約副本予甲方備查
建造執照申請	P. 9	3.1.1 九、(二) 事權計畫核定發布實施之日起 60 日內	經甲方同意後提出建造執照申請
建造執照申請展延	P. 10	3.1.1 九、(二) 展延時間最長為 30 日，並以 1 次為限	必要時，乙方得向甲方申請展延
提送執照副本	P. 25	10.2.1 取得之次日起 7 日內	取得與興建工作相關之各項執照及許可將其副本提送甲方
提送協力廠商之資格證明文件	P. 15	3.5.1 建造執照核發之日起 30 日內	將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查
提送之施工安全有關資料	P. 31	13.5.1 建造執照核發之日起 30 日內	將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方(含緊急及意外事故通報處理流程)
申報開工	P. 10	3.1.1 九、(三) 建造執照核發之日起 60 日內	申報開工
工程合約書	P. 30	13.4 建造執照核發之日起 60 日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日，變更後 30 日內	提送副本予甲方備查
施工計畫	P. 29	13.1 施工期間須於每月 10 日以前	按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方
興建期間財務稽核	P. 38	19.2 四、定期每年 6 月 30 日以前辦理一次	

事件	頁數	時限	辦理事項
施工期間	P. 32	14.1 建築主管機關核定之開工日起 1,590 日內	取得本案都市更新事業全部建築物之使用執照(須完成自來水、電力、電信及天然瓦斯等)
施工期間之展延	P. 32	14.2 展延事由發生之日起 14 日內向甲方報備，並申請展延。展延時間每次最長為半年，並以 2 次為限。	乙方得敘明理由或檢具事證向甲方申請展延
地政士資格證明文件	P. 26	10.2.2 取得使用執照次日起 30 日內	提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審查
保固契約(草案)	P. 35	18.1 於取得使用執照之次日起 30 日內	乙方應提出保固契約(草案)予甲方審閱
產權登記	P. 33	15.1 取得使用執照之次日起 120 日內	列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記
驗收	P. 33	16.1.1 取得使用執照並完成產權登記之次日起 30 日內	乙方通知甲方辦理驗收
簽訂保固契約	P. 35	18.1 於產權登記日之次日起 30 日內	
點交接管	P. 33	16.2.1 驗收合格且完成產權登記後，於甲方指定時間內	
完成點交接	P. 34	16.2.2 取得使用執照之次日起 240 日內	
保固	P. 35	18.1 完成點交接管之日起	
保固保證金	P. 36	18.3.1 完成點交接管之日起 7 日內	乙方應繳保固保證金予甲方。
更新成果備查	P. 37	19.1 本案都市更新事業完成之日起 180 日內	乙方將更新成果報告送都市更新主管機關備查

三、 預估履約期程約 8 年，擬委託之工作項目如附件 1，請提供相關報價、說明報價計算方式，並建議付款方式，如工作項目有缺漏或宜綜整簡化均得提出建議調整表格，報價單請蓋印公司印鑑章。

四、 報價請提供廠商基本資料如附件 2，另請提供組織圖。

五、 如可協助提供工作內容說明書、建議招標文件等資料參考(非必要)，本項資料可於公開徵求截止日後 7 日內提供。

附件 1

## 基隆市七堵區一德新村都市更新履約管理暨專業營建案管理 (PCM) 顧問案

## 報價單

廠商名稱：\_\_\_\_\_

報價日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

序號	工作項目	單價	單位	數量	總價	備註	報價及付款方式說明
1	就契約草案提供履約意見					決標後	
2	工作執行計畫書	元/			元	簽約後，驗收核可	
3	房地處分計畫 <sup>1</sup> 註 <sup>1</sup> 依「國營港務股份有限公司設置條例」第7條第5項辦理	元/			元	事權計畫經港務公司審視無意見後，驗收核可	
4	履約管理	元/			元	決標次日起至完成點交接管及更新成果備查，無其他應辦理事項，經驗收、結算完成。	
4-1	履約管理：實施契約之解釋、執行、協議及變更相關事宜，並依本分公司需求研擬對策及報告、整體進度列管報告、召開檢討會或諮詢會議、相關審議辦理情形、改善進度追蹤結果回報，相關疑義提供建議或解決方案、各工作項目界面之協調、整合及督導、更新案實施資料建檔與紀						

序號	工作項目	單價	單位	數量	總價	備註	報價及付款方式說明
	錄等						
4-2	分回建物建議書（分配原則、產品定位（分回坪數、格局）、建材等級、點交完成面等要求）						
4-3	都市更新文件（包含但不限於事業計畫、權利變換計畫、都更成果備查文件等）內容及其他文件審查（含分配結果、歷次送審文件審視）						
4-4	履約執行相關事項及履約爭議處理紀錄、建議（含實施者、起造人變更、相關款未如期交付、成立協調委員會等）、提供法律相關專業意見之諮詢、人民、團體、媒體、民意、上級單位等意見處理、履約缺失、違約及改善事項之處理等						
4-5	案件推動有關之顧問諮詢事項及配合甲方需要出席相關會議						
4-6	各種風險之預警與預防、提出有助於本案之執行策略或可能衍生之課題與相關之服務						
4-7	協助驗收接管作業，交點文件（含保固文件、使用管理維護手冊、各戶竣工圖、鑰匙等）審查、建檔						

序號	工作項目	單價	單位	數量	總價	備註	報價及付款方式說明
5	工程興建期間專案管理	元/				事權計畫發布實施次日起，至完成點交接管，無其他應辦理事項。	
5-1	工程設計複核、工程專業審查、建議與諮詢、工程變更之處理及建議						
5-2	送審建管單位文件（含拆照、雜照、建照、使照及歷次變更送審文件等審視）就影響本公司權益部分提出審查及改善建議						
5-3	施工督導之諮詢與複核（含工程進度、施工品質、建築材料）、工程計畫總進度表之審查或複核、製做查核紀錄、改善建議及追蹤、重要分包廠商及設備製造廠商資歷之審查或複核、研判各施工單位及廠商之責任、專案管理資訊系統資料上傳、審查					每月會同甲方指定人員至工地現場進行1次工程查核	
5-4	信託契約執行進度查驗、信託財務抽檢，製做抽檢紀錄、改善建議及追蹤					每3個月辦理一次信託財務抽檢（含分回部分之重點稽查及全區巡檢）	
5-5	交屋點驗及驗收意見。						

序號	工作項目	單價	單位	數量	總價	備註	報價及付款方式說明
6	更新期間文件、紀錄點交，成果 驗收，經甲方認定無待解決事項						
總價合計							

## 基隆市七堵區一德新村都市更新履約管理暨專業營建案管理（PCM）顧問案

## 廠商資料表

編號		建檔日期	年	月	日
----	--	------	---	---	---

## 一、基本資料

名稱					
負責人		統一編號			
地址					
資本額					
營業項目					
聯絡人		電話		傳真	
EMAIL					

## 二、履約管理暨專業營建案管理（PCM）專案管理服務相關經驗

委託單位	案件名稱	案件地點	委託金額	付款方式 說明	簽約時間	履約期間	案件規模	服務內容

委託單位	案件名稱	案件地點	委託金額	付款方式 說明	簽約時間	履約期間	案件規模	服務內容

### 三、建議專業團隊組成與組織架構(另附組織圖)

職稱	建議人數	建議資歷	建議證照資格	建議學歷	是否專職
計畫主持人	人	年			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
協同主持人	人	年			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
專案經理	人	年			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	人	年			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	人	年			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	人	年			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
合計	人				