

# 建築專案之臨門方案社區更新重建工程發包作業須知

九十二年六月二十三日公告施行

- 一、集合住宅社區更新會依財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱九二一基金會）臨門方案作業要點規定申請協助，並經核定者（以下簡稱更新會），其更新重建工程應依本作業須知辦理。
- 二、更新會更新重建工程之發包，應秉持公開公正公平之原則辦理，相關之文件與過程，除有更新會委任之建築師之協助外，應有九二一基金會委任之建築經理公司（以下簡稱建經公司）之協審及參與。
- 三、更新重建工程發包之各階段工作項目、主辦單位、配合單位、證明文件及注意事項如下：

項次	項 目	主 辦 單 位	配 合 單 位	證 明 文 件	備 註
一	提供發包文件範本	建經公司	更新會、建築師	簽收證明	一、建經公司主動提供各項發包文件範本予更新會參考。 二、工程圖面、施工規範、空白標單及預算書由建築師提供（詳第五項）。
二	說明發包作業	更新會	建經公司、建築師	會議記錄	一、更新會依章程規定召開理監事聯席會或會員大會。 二、由建經公司說明發包作業須知事項。
三	議決發包程序、時程與廠商資格、決標方式	更新會	建經公司、建築師	會議記錄	一、議決層級依更新會章程規定，不得低於理監事聯席會。 二、若議決層級為理監事聯席會，則應有三分之二以上出席方得決議。 三、不得有「委託某某人全權辦理，或委託某某人代表邀商」之決議。 四、以採取公開公告之方式辦理招商為原則，如採取主動邀商之方式辦理，則應將邀商之權擴及所有參與分配者。
四	發包文件討論	更新會	建經公司、建築師	會議記錄	一、所有發包文件逐條討論並依決議修改確定。 二、討論層級依更新會章程規定，不得低於理監事聯席會。
五	準備工程圖面、施工規範、空白標單及編製預算書	建築師	更新會、建經公司	圖說審查記錄	一、建築師備妥工程圖面、施工規範及空白標單後，應先送建經公司審查。 二、預算書及建經公司之圖說審查記錄須送更新會確認。 三、預算書應封存至決標前，須妥慎保管並注意相關人員之保密措施。
六	公開招標或徵求營造廠商公告	更新會	建經公司、建築師	公告文件	依第三項決議辦理。
七	廠商資格審查	更新會	建經公司、建築師	廠商資格審查記錄	依第三項決議辦理。
八	領標：招標文件及圖說	更新會	建經公司、建築師	圖說費及押圖費收據	一、領標地點依第三項決議辦理。 二、招標文件一般包括：投標須知、合約範本、工程圖說、特別條款補充說明、標單、開標時程、施工說明書、補充施工說明書、工程材料及設備規範、進度表

九	圖說疑義澄清	建築師	更新會、建經公司	圖說疑義澄清 一覽表	等，可依需求調整。 一、廠商圖說疑義應限期以書面提出。 二、圖說疑義澄清完成後，應送建經公司審查。 三、圖說疑義澄清及建經公司審查記錄經更新會確認後，再由更新會統一以書面答覆所有領標廠商。
十	參觀廠商工地	更新會	建經公司、建築師	參觀工地評 分表或照片	依第三項決議辦理。
十一	審查投標廠商資格	更新會	建經公司、建築師	審查會會議記 錄	一、開標前應先確認廠商之相關證件，以確認廠商資格是否符合。 二、如開決標一起舉行時，則以開決標會議記錄為憑。
	投標廠商技術簡報	更新會	建經公司、建築師	廠商簽到表及 廠商技術評 分表	如開決標一起舉行時，則以開決標會議記錄為憑。
	辦理開、決標	更新會	建經公司、建築師	開決標會議記 錄及決標通知 書（含議價紀 錄）	一、於開標前適當時機，先行開封建築師預算書，決定底價，以避免底價走漏。 二、廠商投標書之標封應妥慎保管，避免破損，並於開標前公開確認其完整性，以昭公信。 三、議決層級依更新會章程規定，不得低於理監事聯席會。 四、若議決層級為理監事聯席會，則應有三分之二以上出席方得決議。
十二	製作工程合約	得標廠商	更新會、建經公司、建 築師	審查紀錄	一、工程合約及其附件完稿後，應先分送建經公司、建築師審查。 二、經更新會確認後，再行裝訂。
十三	簽訂工程合約	更新會、得 標廠商	建經公司	簽約會議記錄	一、簽約前應再次確認合約內容，避免裝訂錯誤。 二、確認簽約人員身份，若非負責人或法定代理人，應提出授權書。 三、查驗營造廠及連帶保證人之相關公司證照正本。 四、履約保證書完成後，再行退還營造廠之押標金。

四、更新會或建築師對於建經公司所提供之文件有增、減或修正之部分，應該明確標示，並經過討論後方得為之；有未經標示與討論者，九二一基金會概不予以承認。

五、更新會應於簽訂工程合約前，將各階段工作項目之證明文件送交九二一基金會審議，經核定後才可與承攬廠商簽訂工程合約。

六、更新會於辦理更新重建工程發包過程中，有違反本作業須知之情事者，九二一基金會有關終止對更新會之協助承諾。

七、本作業須知自公告日起施行，於公告前已辦理發包，尚未簽訂工程合約者，仍適用本作業須知之規定。