

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。