

金門縣地政局
金門縣金城鎮莒光湖部分風景區市地重劃相關作業委託服務案
工作說明書

一、主辦機關：金門縣地政局

二、委辦計畫名稱：金門縣金城鎮莒光湖部分風景區市地重劃相關作業委託服務案。

三、工作範圍：

(一) 計畫範圍位於金城地區之莒光湖風景區內，北側緊鄰浯江溪路外停車場，東側以環島西路(I-1 計畫道路)為界，西側以現有通路(人行步道)為界，南側以天然地形為界，計畫範圍為 8.19 公頃，如圖 1。



圖 1 本計畫位置示意圖

(二) 因各項作業所需，如本契約工作項目需擴大工作範圍涉及重劃區外，廠商不得額外要求增加費用。

四、工作規範：

(一) 廠商應依據下列相關法規規定辦理本契約所定工作項目：

1. 平均地權條例暨其施行細則。
2. 市地重劃實施辦法。
3. 市地重劃作業手冊。
4. 金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例。

5. 內政部訂頒「建築改良物徵收營業損失補償基準」。
6. 金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準。
7. 內政部訂頒「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」。
8. 委託事業機構法人或學術團體辦理市地重劃業務辦法。
9. 市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點。
10. 擬定金門特定區計畫(金城鎮莒光湖部分風景區)細部計畫書。
11. 土地登記規則。
12. 其他相關法令及機關臨時指示事項。

(二) 廠商應給付之標的及工作事項：

1. 前置作業準備：

- (1) 地籍資料整理與建置地籍資料庫並編造有關圖表冊，配合地籍資料異動情形同步修改（包含土地歸戶統計、重劃前後土地清冊等書、圖及禁止土地移轉、禁建及他項權利、限制登記等與市地重劃有關事項）。
- (2) 協助辦理製定市地重劃計畫書所需作業，包含重劃範圍勘選、抵充地會勘、徵求土地所有權人同意(視個案情形)、提送市地重劃委員會審議所需文件及簡報並出席簡報說明、報內政部核定、公告及通知及其他等相關事宜。
- (3) 協助辦理召開市地重劃座談會、說明會（包含會議資料準備、處理方案研擬、依需派員與會簡報說明及會議紀錄整理等；座談會、重劃計畫書公告說明會或其他溝通說明會，場次依實需辦理）。

2. 地上物查估補償作業：

- (1) 查估範圍、查估期限及提送「土地改良物查估計畫」及「人員組織名冊」等依機關指示辦理，並視需協助機關寄發查估通知（郵資由機關支付）。
- (2) 調查土地使用概況，應行拆遷之土地改良物及墳墓認定，研商可原地分配及減少土地改良物拆遷補償情形。
- (3) 重劃區內土地改良物（含建築改良物、農作改良物及其他雜項工作物）或墳墓拆遷補償費、遷移費及其他相關獎勵金查估及補償（救濟）清冊。
- (4) 協助辦理補償清冊公告，必要時配合公告期間於公告現場協助說

明；協助辦理公告異議查處，若有漏估情形則需辦理複估作業，查處後仍有異議者，需協助製作提交地價評議委員會所需文件（需不動產估價師簽證）並出席簡報說明。

(5) 辦理土地改良物查估作業注意事項：

- A. 廠商應依據機關提供之土地清冊等相關圖資辦理土地改良物查估作業，查估時原則應由所有權人會同辦理；填寫查估表後將查估表請所有權人或其他權利關係人簽名，如拒不簽名者，應於查估表上註明。
- B. 土地改良物之補償救濟金額及對象，廠商應蒐集相關資料予以認定。
- C. 書表繕造及電子檔提供機關：含土地改良物查估表、計算表、審查表、電子地籍資料、身分證明文件、各補償項目照片、各項補償費所需相關證明文件、都市計畫套繪圖及其他相關資料，依序由上而下裝訂成冊，如遇法規未明定補償標準之特殊土地改良物及項目，應改繕造估價報告書，並視需配合出席審議（查）會議進行簡報說明。
- D. 查估範圍以每筆地號逐一編列補償件號為原則，惟如執行上確有困難，且經機關核准者，得合併毗鄰地號編列補償編號；如土地改良物坐落於開發區外，而因本開發區作業需要（例如土地改良物妨礙工程施工或有結構安全之虞等），仍屬本契約應完成之土地改良物查估工作。
- E. 查估時應調查各項土地改良物之座落地段、地號、地址、所有權人姓名、住址、身分證字號、電話等；查估時應輔以拍照或錄影等方式記錄範圍內土地改良物之資訊（照片或影片需有時間記錄），所提供照片須能辨別土地改良物種類、範圍，編輯時註記補償項目名稱。
- F. 建物應實地測繪各樓層別建物平面圖，量測建物形狀、邊長尺寸、超高或偏低之建物高度，註明前後關係、構造種類（如鋼筋混凝土造、加強磚造…等）、裝修級別。建物部分拆除者應繪出建物整體外圍輪廓及內部須拆除部份之建物平面圖（繪至距拆除線最近之未拆除樑柱），並註明內部結構樑柱相關位置尺寸。
- G. 有尺寸、面積之土地改良物，原則上應於查估表上以能表示整體相對位置之略圖及形狀示意，勿分開繪製。

- H. 機關辦理補償費發放作業時，得視實際需求通知廠商指派人員到場說明及辦理相關業務。
- I. 提供補償救濟作業之意見諮詢。
- J. 土地改良物查估補償救濟項目及金額，均應有不動產估價師簽證，並就該簽證事項負連帶責任。

上述作業成果，經機關認定有重新檢測、複估或補查之需要時，廠商應即配合辦理，依機關指定期限提交複估成果相關書表圖冊（含電子檔）、補償費聯單，並協助機關辦理異議案件之查處及民眾申覆與協助辦理補償費發放作業，不得另為請求其他費用。

3. 辦理重劃前後地價評定等作業：

- (1) 辦理市地重劃前、後地價查估作業及計算各街廓評定地價、繪製重劃前後地價圖表(作業成果，應由不動產估價師簽名或蓋章，並載明不動產估價師姓名及其證照字號)。
- (2) 繪製重劃前後地價圖表、編製重劃前後地價評議圖冊及說明書(需不動產估價師簽證)，配合機關報請地價評議委員會審議等相關事宜並與會簡報說明。

4. 辦理土地分配等作業

- (1) 計算負擔及分配設計
 - A. 統計公共設施用地共同負擔面積並繕製圖表。
 - B. 查註及計算重劃前宗地單位地價及宗地總價。
 - C. 計算重劃後總地價及平均地價，並編製可分配土地街廓面積地價計算表。
 - D. 編造土地分配計算負擔總計表。
 - E. 計算負擔分配土地。
 - F. 計算抵費地面積地價。
 - G. 計算共同負擔之公共設施用地面積。
 - H. 其他依市地重劃作業手冊所應辦事項及表冊。
- (2) 協調彙整土地所有權人及權利關係人意見並辦理土地分配座談會
 - A. 廠商應指派適當及適量人員以親訪、電訪或採其他方式，瞭解個別土地所有權人辦理土地分配之意見(包含涉及合併分配、共有土地個別分配及位於公共設施用地需調配等情形)，供作土地分配設計參考。

B. 廠商應就各土地所有權人及權利關係人之意見進行溝通協調，彙整分析土地所有權人意願，以研提專業意見，並提出分配建議方案(包含補償費之協調及原有建物負擔減輕原則等)。

C. 機關得視實際需求，通知廠商主辦召開土地分配座談會，以簡報說明分配原則及調整分配方式，聯繫通知土地所有權人及權利關係人參加，並於會前製作、印製與寄送土地分配建議方案等相關會議資料予土地所有權人及利害關係人(不含郵資)。

(3)協助召開土地分配草案說明會

1. 機關得視實際需求，通知廠商協助通知土地所有權人及權利關係人參加土地分配說明會及土地分配公告之資料製作、印製及寄送(不含郵資)。

2. 配合機關召開土地分配說明會及辦理會場佈置(含攝影、錄音、相關書表圖冊、會場擺設廣告物製作、接待人員配置等)，並進行簡報說明，並於公告期間派員駐點於公告場地或機關指定地點協助處理相關問題。(土地分配說明會場數，依實際需要召開)

5. 地籍整理作業

(1)製作並提供重劃前後土地分配結果圖冊(含電子檔)予機關，以辦理分配結果之公告通知，協助處理土地分配相關異議案件(研擬配套方案及提供相關資料等)。

(2)他項權利、限制登記或土地出租之處理。

(3)依據土地分配成果辦理地價換算及編造相關書表圖冊，視需其內容得包含：

A. 換算地價，編造申報地價換算表、申報現值換算表、地價清冊及電子檔。

B. 編造重劃後土地交接清冊、差額地價清冊、繳(領)款書及電子檔。

C. 編造市地重劃負擔總費用證明書及電子檔。

D. 其他依市地重劃作業手冊所應辦事項及表冊與電子檔。

(3)製作重劃分配應繳(領)差額地價補償聯單。

(4)製作辦理標示變更及權利變更登記所需之相關清冊及地籍整理相關成果圖冊(含電子檔)。

(5)會同實地點交土地予土地所有權人。

6. 其他作業事項

- (1) 於合約期間提供 CAD 繪圖程式軟體(或同等品)授權帳戶 3 套，需足因應本案相關繪圖檔案處理需求。
- (2) 廠商應配合各作業階段或依機關通知，提供業務最新辦理進度、執行情形相關文書圖冊及工作影像資料等予機關，以利機關於網路平台更新本案辦理情形並供民眾瀏覽查詢。製作及架設本市地重劃案網路資訊平台（針對民眾），並配合機關要求，適時更新資訊（含開發案概況、工作影像及文件資料等）
- (3) 廠商應配合市地重劃工程進度(於工程進度分別達到 30%、60% 及 100%時)，提供工程範圍之無人載具(UAV)攝影圖像(每張照片像素不得低於 1,400 萬、解析度不得低於 300DPI)及動態影像(攝影長度應達 3 分鐘以上，並須包含工程範圍之環景，影像畫質不得低於 HDTV、1080p/60fps)，每次至少需交付原始成果彩色數位影像電子檔 20 張以上、動態攝影電子檔 1 個以上，並轉換為機關所需格式(以 WMV 或 MP4 為原則)。拍攝範圍應涵蓋本案全區工程施工情形、各工項前置作業及施作過程、本案工程涉及周遭環境等狀態為原則。
- (4) 廠商須協助本案民眾陳情案件、訴願及民事或行政訴訟案件之處理（蒐集提供相關資料、給予專業意見、配合出庭等），並依處理結果、訴願決定或確定判決辦理，且不得要求額外費用。
- (5) 協助機關辦理財務結算並撰寫市地重劃成果報告書。
- (6) 短期派員駐金門提供服務：廠商應派具有市地重劃相關工作經驗人員至少 1 人、合計各期駐點不少於 40 個工作日（工作日之計算，得含配合機關需要於例假日工作者）提供服務，協助機關辦理全案相關事宜。派駐期間應依機關需要且經機關同意或指定後辦理，機關預計以公告重劃、土地分配作業期間等為優先考量，惟不以此為限。派駐費用按實際天數支付廠商。
- (7) 廠商依契約及本工作說明書完成各工作項目後，應編撰全案執行工作成果報告予機關驗收。
- (8) 其他經招標機關指示辦理之市地重劃應辦事項。

甲、 廠商應提送之各項清冊、書表等資料，相關格式內容、份數由機關指定；機關及相關權管機關(單位)如有審核意見須修正內容及格式，廠商應依審核意見配合辦理。

乙、 若涉及增設 8 米以下巷道部分，需辦理都市計畫初擬作

業，並提送市地重劃委員會審議。

丙、如遇相關法令修正或變更時，須辦理相關說明會或法令研商會議，廠商需依機關要求配合辦理。

丁、廠商應提送之各項清冊、書表等資料，相關格式內容、份數由機關指定；機關及相關權管機關(單位)如有審核意見須修正內容及格式，廠商應依審核意見配合辦理。

戊、其他。

廠商履行以上工作項目，應依辦理當時之有關法令、機關指示或機關同意之規格、格式、標準、流程及作業方式辦理，其成果製作及產出份數悉依機關指示需求辦理，並以能符合機關之使用需求為標準。

(以下空白)