

績優建築投資業評選項目及標準表

項 目	分 數	類 別			備 註
		甲 類 (資本額六億元以上者)	乙 類 (資本額二億元以上~未滿六億元者)	丙 類 (資本額二千五百萬元以上~未滿二億元者)	
一、投資績效	15				
1. 最近五年投資興建住宅及工商業大樓業績	5	累計投資興建住宅及工商業大樓符合下列規定之一者：			1. 興建業績以會計師簽證之營業額或發票為準。 2. 本表所列金額均以新臺幣為單位。
		5	1. 資本額十倍以上者。 2. 一百億元以上。	1. 資本額十倍以上者。 2. 五十億元以上。	
		4	1. 資本額七倍以上~未滿十倍者。 2. 八十億元以上。	1. 資本額七倍以上~未滿十倍者。 2. 三十億元以上。	
		3	1. 資本額五倍以上~未滿七倍者。 2. 五十億元以上。	1. 資本額五倍以上~未滿七倍者。 2. 二十億元以上。	
2. 申請當時土地存量	2	2	1. 公司購買建築用地五千坪以上。 2. 公司購買建築用地價值五億元以上。	1. 公司購買建築用地二千坪以上。 2. 公司購買建築用地價值二億元以上。	地價以公告現值加四成計算。
		1	1. 公司購買建築用地三千坪以上。 2. 公司購買建築用地價值三億元以上。	1. 公司購買建築用地一千坪以上。 2. 公司購買建築用地價值一億元以上。	

3. 先建後售個案數	5	5	最近五年內投資興建住宅個案採先建後售占50%以上。	以戶數為準。
		4	最近五年內投資興建住宅個案採先建後售占30%以上。	
		3	最近五年內投資興建住宅個案採先建後售占20%以上。	
4. 自地自建案件數	3	3	最近五年內投資興建住宅個案戶數採自地自建占50%以上。	1. 以戶數為準。 2. 部分購地，部分合建之個案，得以該案購地與合建之土地面積比例換算成戶數比例。
		2	最近五年內投資興建住宅個案戶數採自地自建占30%以上。	
		1	最近五年內投資興建住宅個案戶數採自地自建占20%以上。	
二、經營及財務狀況	20			
1. 自有資本比率%（淨值/總資產）	8	8	33%以上。	本項以最近三個會計年度之財務報告為準。
		6	25%～未滿33%。	
		4	20%～未滿25%。	
2. 流動比率%（流動資產/流動負債）	6	6	180%以上。	
		4	150%～未滿180%。	
		2	120%～未滿150%。	
3. 淨值報酬率%（稅後淨利/淨值）	3	3	8%以上。	
		2	5%～未滿 8%。	
		1	2%～未滿 5%。	
4. 公司連續經營年期	2	2	公司連續營運達二十年以上者。	檢具相關證明文件。
		1	公司連續營運達十年以上者。	
5. 公司擁有自有辦公廳室	1	1	公司擁有自有辦公廳室者。	檢具相關證明文件。

三、品質及誠信	20		
1. 最近五年內完工之住宅或工商業大樓興建個案規劃設計施工管理品質	5	曾獲政府或民間公正機構評鑑建築、景觀規劃設計、施工及建材使用優良獎勵表揚者。	檢具證明，由評選委員會評定等級，並分5分、4分、3分給分。
2. 社區公共設施品質	4	1. 除依法劃設或捐贈之土地外，尚規劃公園、綠地、幼稚園、托兒所、兒童遊憩場所、文教活動場所等公共設施。（列表表示其與總面積之比例） 2. 經評選委員會現場勘察認定優良者。	由評選委員會評定等級，並分4分、3分、2分給分。
3. 由優良營造廠商承造或委託建築經理公司辦理契約鑑證、代辦履約保證、營建管理、工程進度查核	2	2 1 由獲ISO 9002認證或獲政府及民間評鑑優良之營造廠承造或委託建築經理公司辦理契約鑑證、代辦履約保證、營建管理、工程進度查核案件占30%以上者。 由獲ISO 9002認證或獲政府及民間評鑑優良之營造廠承造或委託建築經理公司辦理契約鑑證、代辦履約保證、營建管理、工程進度查核案件占20%以上者。	
4. 公司獲 ISO 9002 認證	2	公司獲ISO 9002認證之認證。	檢具證明
5. 全程以公司名義為起造人案件	3	3 2 1 最近五年完工之案件，全部以公司名義為起造人者，占100%。 最近五年完工之案件，全部以公司名義為起造人者，占80%。 最近五年完工之案件，全部以公司名義為起造人者，占50%。	所謂全程以公司名義為起造人者，表示未以地主或承購戶或人頭戶為起造人者，且未中途變更起造人者。
6. 最近五年完工之住宅或商業大樓興建個案工期	2	最近五年完工工程皆依買賣合約如期交屋者。	檢附五年內住宅或工商業大樓完工個案之相關證明文件
7. 出售房屋之設備保固期限（包括水電維修、漏水處理等）	2	2 1 保固期限三年以上者。 保固期限二年以上者。	

四、公司管理制度	20						
1. 人力配置	5	5	1. 房地產開發專業人員百分之五十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在 100 人以上。	1. 房地產開發專業人員百分之五十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在50人以上。	1. 房地產開發專業人員百分之五十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在30人以上。	1. 房地產開發專業人員係指大專以上畢業之土木、建築、都市計畫、地政等相關科系人員。 2. 法律財經人員係指大專以上法商學院相關科系畢業擔任法律、會計及財務等工作之人員。 3. 附職員名冊（依部門分類，並註明部門主管以上之學經歷）。	
		4	1. 房地產開發專業人員百分之四十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在70人以上，未滿100 人。	1. 房地產開發專業人員百分之四十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在30人以上，未滿50人。	1. 房地產開發專業人員百分之四十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在20人以上，未滿30人。		
		3	1. 房地產開發專業人員百分之三十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在50人以上，未滿70人。	1. 房地產開發專業人員百分之三十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在20人以上，未滿30人。	1. 房地產開發專業人員百分之三十以上者。 2. 法律財經人員百分之五以上者。 3. 公司員工總數在10人以上，未滿20人。		
2. 管理制度	3	人事管理制度、土地管理制度、交易制度等。					檢具證明，由評選委員會評定等級，並分3分、2分、1分給分。
3. 職員保險	3	依法辦理「勞工保險」及「全民健康保險」等。					
4. 職工福利	2	依照勞工基準法訂有工作規則，並已簽訂「勞僱契約」，提列「勞工退休準備基金」制度健全者。					

5. 生產力 (年營業額/ 勞保人數)	2	2	每年每人逾一千萬元者。	
		1	每年每人逾六百萬元以上，未滿一千萬元者。	
6. 研究發展建 築投資業之 人事管理制 度、品質保 證制度、施 工管理制度 、售後服務 制度、銷售 計畫及未來 發展計畫	2		經評選委員會認定有價值者。	檢具證明，由 評選委員會評 定等級，並分 2分、1分給分 。
7. 研究經費（ 含資訊發展 、研究設備 、獎金等）	2	2	每年五百萬元以上者。	檢具證明。
		1	每年一百萬元以上，未滿五百萬元者。	
8. 設置教育訓 練部門或人 員之情形	1		設有專責教育訓練或人員，推行員工教育訓練 工作績效優良者。	
五、售後服務 及公益活 動	25			
1. 設有售後服 務制度或申 訴管道者（ 包括保固期 內、保固期 後之處理情 形）	10		1. 提供永久售後服務者。 2. 設有售後服務單位、制度或申訴管道者。 3. 保固期內及保固期後之處理情形皆良好者。	檢具合約、服 務證明等文件 ，並由評選委 員現場勘察評 定等級，分10 分、8分、6分 給分。
2. 提撥住宅社 區管理維護 基金情形	2		除依照公寓大廈管理條例提撥管理維護基金外 ，另有額外提撥者。	檢具證明，由 評選委員會評 定等級，並分 2分、1分給分 。
3. 輔導社區成 立管理委員 會情形	8		評選委員會現場勘察認定優良者。	由評選委員會 評定等級，並 分8分、6分、 4分給分 。
4. 參與公益活 動，回饋社 會之情形	5		最近五年內辦理之公益活動，回饋社會績效優 良者。	1. 檢具證明， 由評選委員 會評定等級 。 2. 回饋社會含 繳稅情形。 3. 由評選委員 會評定等級 ，並分 5分 、4分、3分 給分。