

都市更新講習會業務研習班

都市更新招商評選作業簡介

財團法人都市更新研究發展基金會

主任 錢奕綱

2009.08.26

大綱

- 招商評選流程
- 招商準備作業
- 廠商資格
- 押標金、保證金及保固保證金
- 權利金及標售價格訂定
- 爭議處理
- 監督機制

招商評選機制

- 政府主導都市更新案，應依都市更新條例第9條辦理公開評選作業。
- 目前由內政部營建署參依「採購法」及「促進民間參與公共建設法」等相關法令，訂定作業補充規定。
- 「都市更新條例第九條公開評選作業補充規定」
- 後續將於都市更新條例及施行細則中，訂定相關授權規定。

用語定義

■ 主辦機關

- ✓ 各級主管機關。
- ✓ 經各級主管機關同意實施之機關(構)。
- ✓ 主管機關委任或委託辦理公開評選之機關(構)。

■ 申請人

- ✓ 依主辦機關公告之招商文件提出申請者。

■ 第一階段合格申請人

- ✓ 申請人經第一階段資格審查合格者。

用語定義

■ 第二階段合格申請人

- ✓ 申請人經第二階段規格審查合格者。

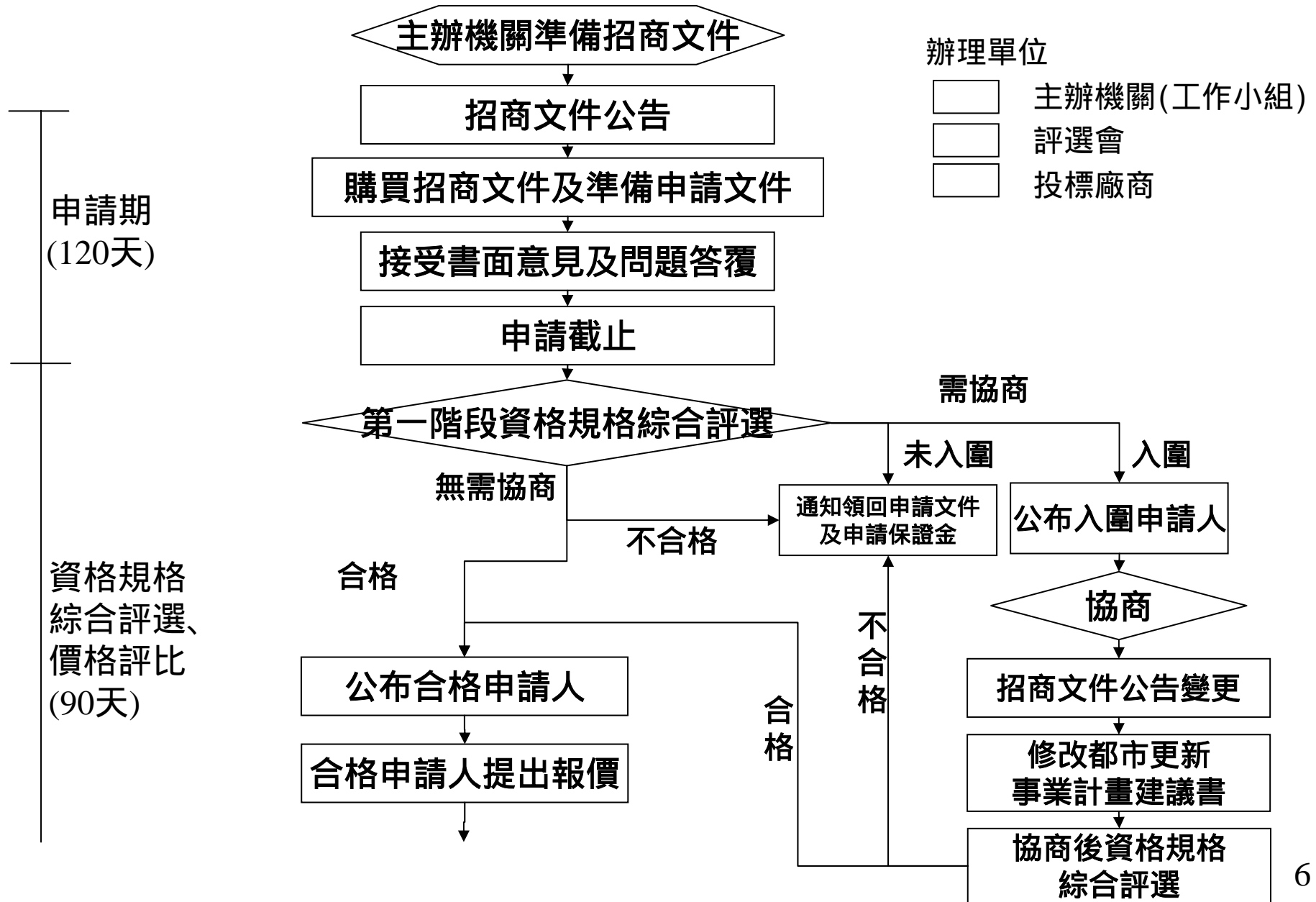
■ 入圍申請人

- ✓ 指依作業補充規定採行協商措施之案件，機關所選出二組以上之合格申請人，與其進行協商，並可重新遞送修改之建議書之申請人。

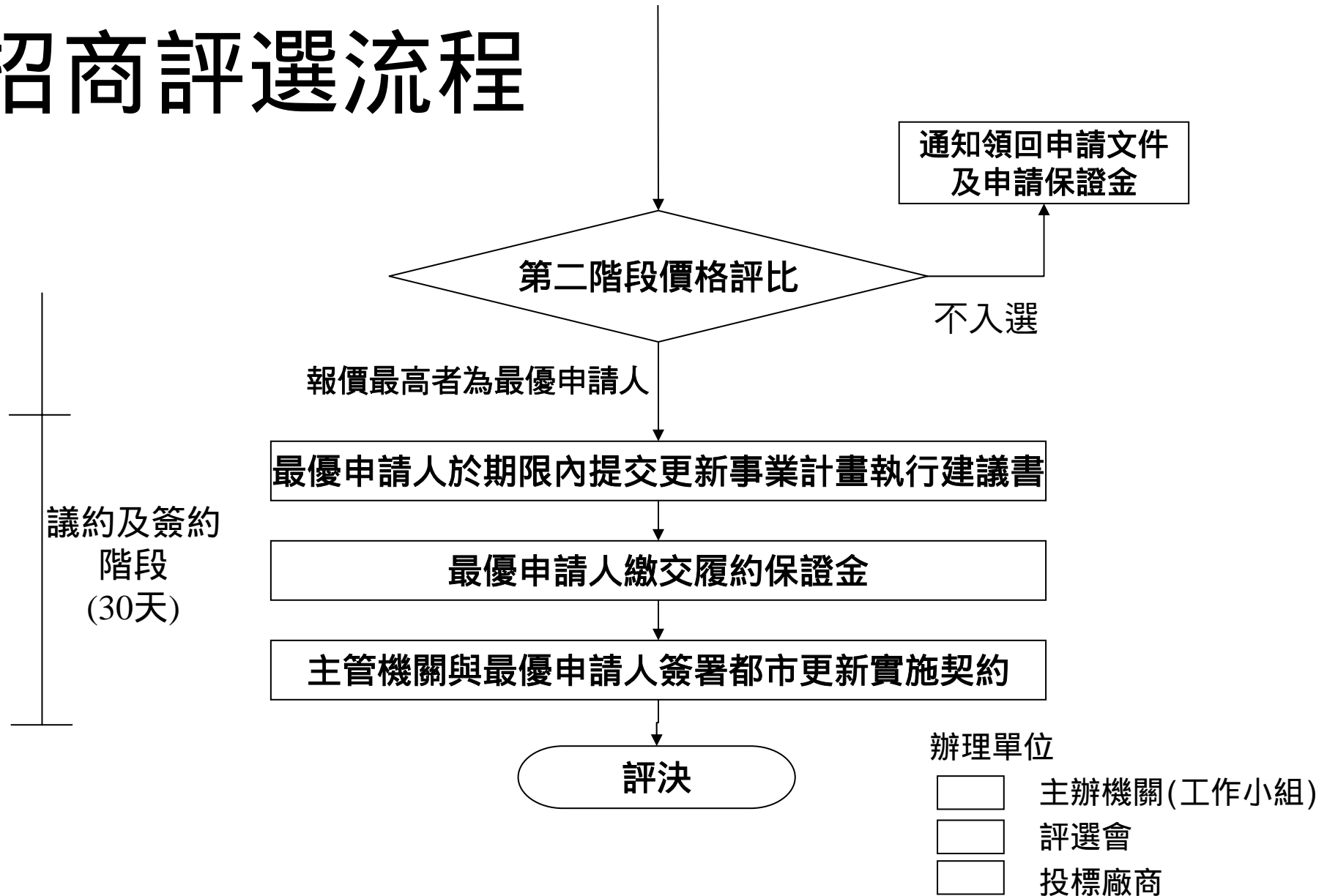
■ 最優申請人

- ✓ 合格申請人經所有評選作業完成，其評比順位最優先者。

招商評選流程



招商評選流程

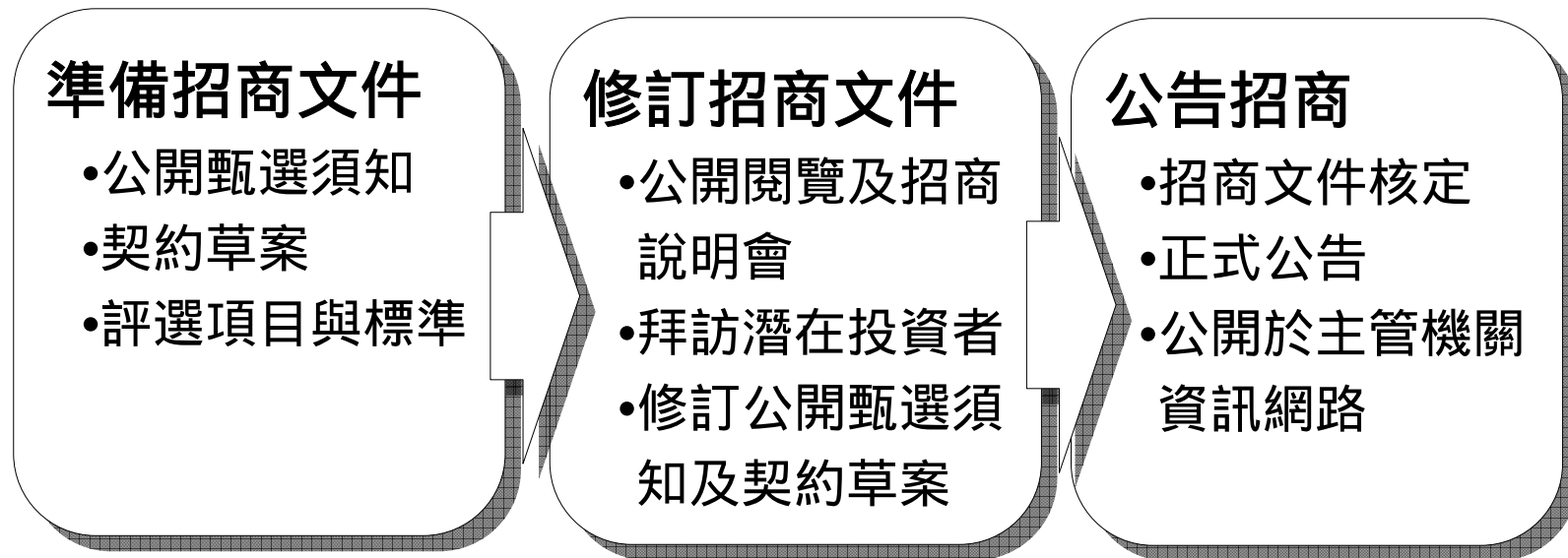


招商準備作業

■ 主辦機關

- ✓ 主管機關
- ✓ 受主管機關委任、委託辦理之機關(構)

■ 办理流程



招商準備作業 準備招商文件

■ 作業項目：

- ✓ 公開甄選須知、契約草案以及評選項目與標準。

■ 注意事項

- ✓ 各類文件應依個案性質載明必要事項。
- ✓ 主辦機關得視實際需要，制定底價(包含分回比例或共同負擔上限)，並應將底價事前公告於招商文件中。
- ✓ 申請人資格條件之訂定，不得當限制競爭。

■ 招商作業文件範本

- ✓ 依個案特性及需求進行調整。
- ✓ 必要時應延聘技術顧問、法律與財務顧問協助辦理。

招商準備作業

公開閱覽及招商說明會

■ 目的

- ✓ 為瞭解廠商意見，提高招商成功的機率，主辦機關得於正式招商之前將招商文件草案公開閱覽以及辦理招商說明會。

■ 注意事項

- ✓ 必要時得拜訪潛在投資者，惟拜訪資訊及公開資訊應一致，以維公平。
 - ✓ 宜注意發佈投資訊息之時機與內容。
- ### ■ 主辦機關可參酌各界建議事項修訂公開甄選須知及契約草案。

招商準備作業

核定公告正式招商

■ 正式公告

- ✓ 參酌民眾與民間投資人建議事項，及評選會所決定之評選項目及評選方式，修訂招商文件並經核定後，正式公告公開評選實施者。

■ 注意事項

- ✓ 公告內容涉及協商或重大權益事宜變更者，應敘明並附記其變更程序。
- ✓ 招商公告應公開於主管機關資訊網路。

招商準備作業 招商文件

■ 資格文件

- ✓ 廠商登記或設立證明文件
- ✓ 納稅證明文件
- ✓ 近年財務報表
- ✓ 無退票紀錄證明文件
- ✓ 相當經驗或實績之證明

招商準備作業 招商文件

- 規格文件：都市更新事業計畫建議書
 - ✓ 原則參照都市更新條例第21條規定撰寫
 - ✓ 土地使用及建築計畫，包括土地權利取得方式、建築初步設計及依相關法令規定應檢附之防災、環評、都市設計或景觀計畫等。
 - ✓ 權利變換計畫或相關權利協商分配規劃，包含提供之公益設施及相關權利人之補償與安置計畫。
 - ✓ 相關承諾事項，包含回饋公益設施、土地所有權人權利變換價值及現住戶拆遷安置措施等。

廠商資格設定 權利變換

| | |
|------|---|
| 適用時機 | ■公私有地混和 |
| 說明 | ■公有地參與權利變換應辦理信託 ■投資人財務資格可較設定地上權寬鬆。 |
| 投標人 | ■可為單一公司或企業聯盟 ■均須為股份有限公司 |
| 簽約主體 | ■未來簽約主體必須為實施者 ■可為單一公司、企業聯盟中的領銜公司、或是由企業聯盟成員共組的新設公司。 |

廠商資格設定 設定地上權

| | |
|------|--|
| 適用時機 | ■ 產權單純，多為公有地，且有特殊機能要求如車站、商場。 |
| 說明 | ■ 設定地上權因由投資人長期經營，投資人財務資格門檻應設計較高。 ■ 考量國內金融機構辦理專案融資之融資成數設定淨值門檻。 |
| 投標人 | ■ 可為單一公司或企業聯盟 ■ 均須為股份有限公司。 |
| 簽約主體 | ■ 未來簽約主體需為實施者 ■ 需為新設公司 |

廠商資格設定 標售

| | |
|------|---|
| 適用時機 | ■全為公有土地，單純處分。 |
| 說明 | ■ 雖屬單純買賣，但契約仍要求得標者應履行實施都市更新之義務，並於都市更新事業計畫公告實施後始辦理價金交付及交地。 ■ 投資人財務資格可較權利變換寬鬆，但履約保證金要求應較高。 |
| 投標人 | ■ 可為單一公司或企業聯盟 ■ 均須為股份有限公司 |
| 簽約主體 | ■ 未來簽約主體必須為實施者 ■ 可為單一公司、聯盟中之領銜公司、或是由企業聯盟成員共組之新設公司。 |

公司規模 權利變換

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| 實收 資本額 | 企業聯盟成員或單一公司 實收資本額 預估營建工程經費之10% |
| 淨值 | 企業聯盟合計或單一公司 淨值 預估營建工程經費30% |
| | 企業聯盟領銜公司 淨值 預估營建工程經費20% |

公司規模 設定地上權

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| 實收 資本額 | 企業聯盟成員或單一公司 實收資本額 預估營建工程經費之10% |
| 淨值 | 企業聯盟合計或單一公司 淨值 預估營建工程經費30% |
| | 企業聯盟領銜公司 淨值 預估營建工程經費20% |

公司規模 標售

| | |
|-----------|-------------------------|
| 實收 資本額 | 企業聯盟合計或單一公司 |
| 淨值 | 實收資本額 或 淨值 標售底價之 10% |

投標人財務資格 權利變換

| | | |
|------------|---------------------|---------------------------------------|
| 財務 比率 | 流動比率 (流動資產/流動負債) | ■可不設限 |
| | 負債比率 (負債總額/資產總額) | ■不超過80% (最近一期財務報表) |
| 其他財務 要求 | | ■近3年全年財務報表 ■近2年全年及最近半年財務 報表(擇一) |
| | | ■近3年無退票記錄 |
| | | ■近3年納稅證明 |

投標人財務資格 設定地上權

| | | |
|------------|---------------------|---------------------|
| 財務 比率 | 流動比率 (流動資產/流動負債) | ■近1年流動比率>1 |
| | 負債比率 (負債總額/資產總額) | ■近1年負債比率不超過75% |
| 其他財務 要求 | | ■近3年全年財務報表 |
| | | ■近2年全年及最近半年財務報表(擇一) |
| | | ■近3年無退票記錄 |
| | | ■近3年納稅證明 |
| | | ■簽約前需設立新公司 |

投標人財務資格 標售

| | | |
|------------|----------------------|-----------|
| 財務 比率 | 流動比率 (流動資產/流動負債) | ■可不設限 |
| | 負債比率 (負債總額/ 資產總額) | |
| 其他財務 要求 | | ■可不設限 |
| | | ■近1年無退票記錄 |
| | | ■近1年納稅證明 |

押標金、保證金及保固金

■ 擔保方式

- ✓ 關於各種擔保的種類、額度、繳納、退還、終止等作業方式，國內已行之有年，可參考「政府採購法」子法「押標金、保證金暨其他擔保作業辦法」規定。

■ 常見保證金

- ✓ 申請保證金(相當於政府採購案件中的「押標金」)、履約保證金以及保固保證金。

押標金、保證金及保固金

■ 押標金

- ✓ 廠商保證本身依招標文件規定投標，並依決標完成簽約。其有違反者，主辦機關得據招標文件之規定不予發還。

■ 履約保證金

- ✓ 投資人於履約過程中，若違反合約規定，主辦機關得不發還履約保證金，以彌補其損失。

■ 保固保證金

- ✓ 投資人於保固期間內，不履行契約所定之保固或養護責任，主辦機關得不發還其保固保證金。

- 擔保之種類、額度及繳納、退還、終止方式，主辦機關可視實際需要，於個案中具體規定。

押標金、保證金及保固金 繳交方式

- 由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之。

押標金、保證金及保固金 權利變換

| | | |
|-----------|----------|--------------------------|
| 押標金 | | 預估營建工程經費之1%，但以不超過5千萬元為原則 |
| 履約 保證金 | 金額 | 預估營建工程經費3% |
| | 退還 時機 | 工程完成一樓樓地板：退50% |
| | | 取得使用執照：退25% |
| | | 完成產權登記並交屋：退25% |
| 保固 保證金 | 金額 | 公共設施工程結算金額1% |
| | 退還 時機 | 3年保固期滿退回 |

押標金、保證金及保固金 設定地上權

| | | |
|----------------|----------|----------------------------|
| 押標金 | | 預估營建工程經費1%，但以不超過5千萬元為原則 |
| 履約 保證金 | 金額 | 預估營建工程經費3% |
| | 退還 時機 | 取得使用執照：退50% |
| | | 設定地上權期間達1/3：退25% |
| 完成資產移轉與返還：退25% | | |
| 保固 保證金 | 金額 | 代為興闢並移轉予管理機關之公共設施，工程結算金額1% |
| | 退還 時機 | 3年保固期滿退回 |

押標金、保證金及保固金 標售

| | | |
|-----------|------|-----------------------|
| 押標金 | | 標售底價5% |
| 履約 保證金 | 金額 | 決標價格10% |
| | 退還時機 | 更新事業計畫公告實施後，交地過戶時轉為價金 |
| 保固 保證金 | 金額 | 無 |
| | 退還時機 | |

招商評選流程 廠商意見處理

■ 書面申請

- ✓ 廠商對招商文件內容有疑義或意見者，應於招商文件規定之日期前，以書面向主辦機關請求釋疑。

■ 修訂招商文件

- ✓ 主辦機關對於廠商之疑義或意見，經審慎評估亦可接受時，可以補充、修正、變更招商文件。

招商評選流程

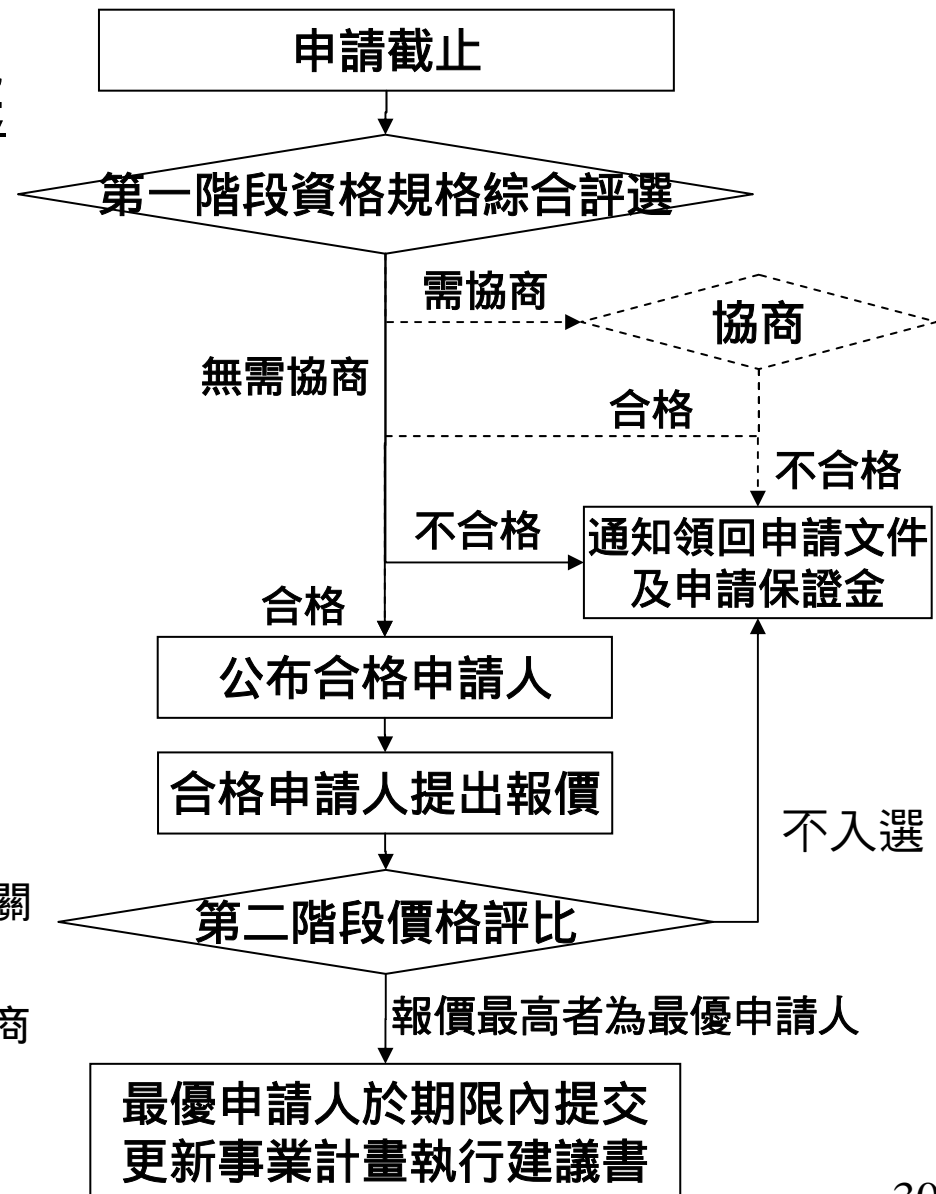
■ 分為資格規格綜合評選及價格評比二階段

- ✓ 分段申請、分段開標
- ✓ 得視都市更新案件性質合併申請或開標

辦理單位

- 主辦機關
- 審議會
- 投標廠商

二階段評選



招商評選流程

資格規格綜合評選

■ 資格審查

- ✓ 由主辦機關審查資格文件，選出資格合格申請人。
- ✓ 資格文件經審查不合規定者，主辦機關應通知申請人領回申請文件及押標金；得補正者，應詳為列舉通知申請人補正，以一次為限。
- ✓ 選出資格合格申請人後，應就其規格文件提出審查意見，並提請審議會進行規格評選。

■ 規格評選

- ✓ 由審議會就申請人所提資料進行評選，選出規格合格申請人。

招商評選流程 評選會

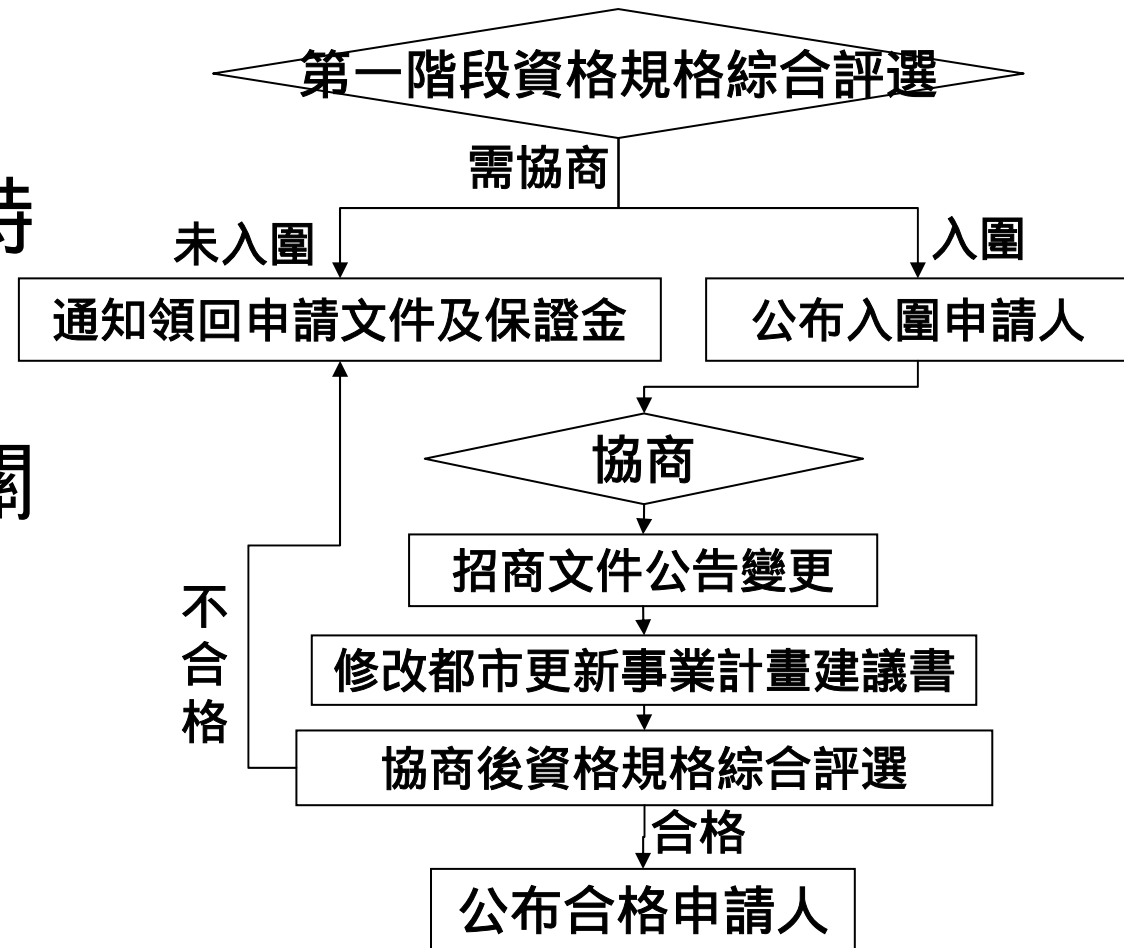
■ 成員

- ✓ 各主管機關依都市更新條例第16條規定遴聘(派)之學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表。*(即都市更新及爭議處理審議會)*
- ✓ 公有土地管理機關代表列席
- ✓ 依都市更新條例施行細則第5條之1採「促進民間參與公共建設法」之申請與審核規定者，依該法相關規定辦理。

招商評選流程

協商時機及程序

- 綜合評選必要時得進行協商。
- 得授權主辦機關辦理。



招商評選流程

協商時機及程序

- 入圍申請人未依限重新遞送修改之更新事業計畫建議書者，視同不修改，評選會逕依原版本進行評選。
- 審議會依申請人所遞送之相關文件，經評選認為均未達評選標準或不符公共利益時，審議會得不選出合格申請人或最優申請人。

招商評選流程 協商原則

- 應平等對待各入圍申請人。
- 協商內容涉及原公告內容之可變更者，該可變更事項均應以書面通知各入圍申請人。
- 協商內容涉及融資者，主要融資機構得參與協商。
- 協商結束後，應由各入圍申請人依協商結果，於一定期限內重新遞送修改之更新事業計畫建議書。

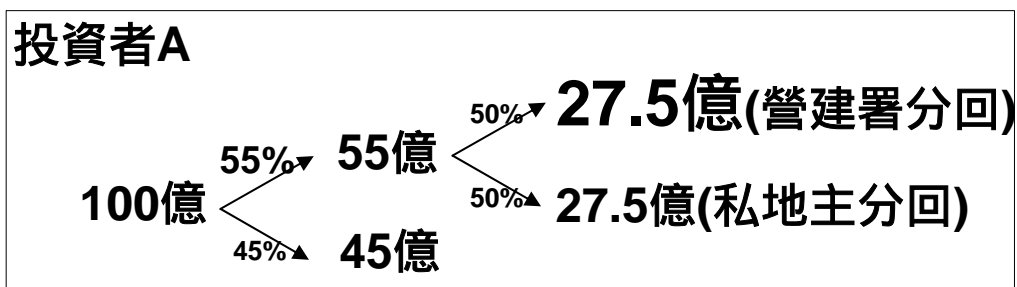
招商評選流程

協商注意事項

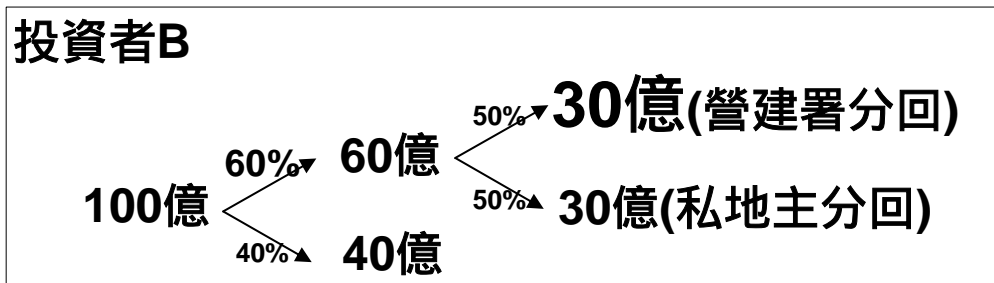
- 列出入圍申請人待協商項目，並指明其優點、缺點、錯誤或疏漏之處。
- 擬具協商程序。
- 參與協商人數之限制。
- 慎選協商場所。
- 得與入圍申請人個別進行協商。
- 除招商文件另有規定者外，不得將入圍申請人之申請文件及評選內容，揭露於其他入圍申請人。
- 協商應作成紀錄。

決標機制 權利變換

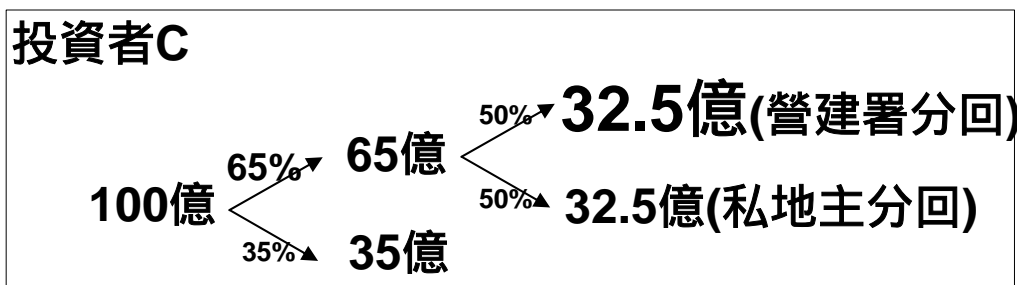
- 比分配比例最大
 - ✓ 適用時機：
分配更新後房地



- ✓ 假設條件
 - 更新後總價值：
100億



- 更新前價值：
營建署佔50%
私地主佔50%



決標機制 權利變換

■ 比分配比例最大

✓ 需設限：

- 分回樓地板面積下限
- 若縣市政府核定之應分配樓地板面積，高於投標面積，則多分配之樓地板得以價金找補，每坪單價應以投標或核定之金額擇優計算。

| 版本 | 公有土地分配樓地板面積 | 更新後每坪單價 |
|--------|-------------|---------|
| 實施契約 | 10,000坪 | 30萬 |
| 權利變換計畫 | 10,010坪 | 31萬 |

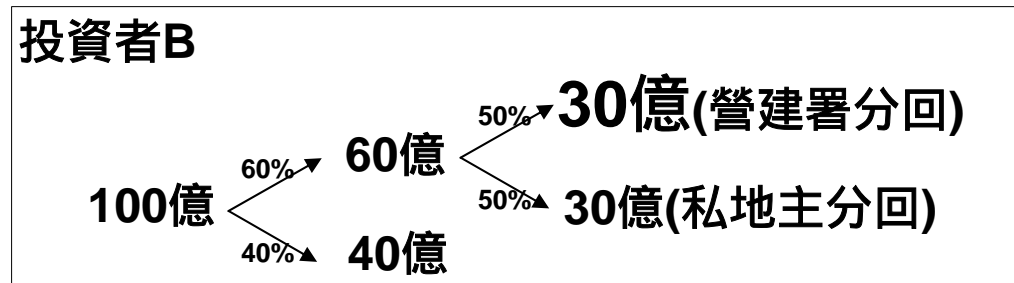
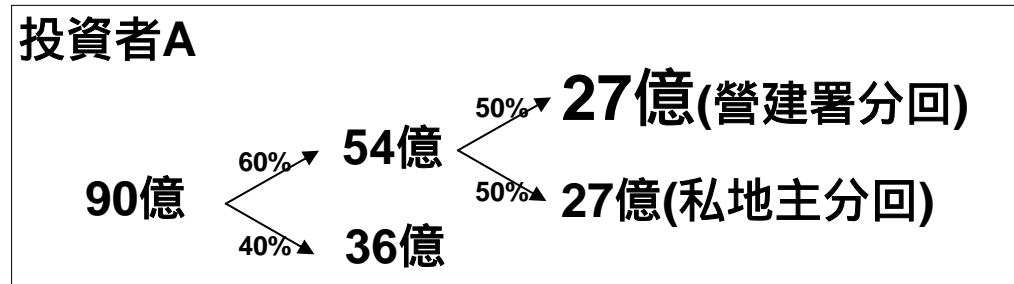
找補計算： $10,010\text{坪} - 10,000\text{坪} = 10\text{坪}$

找補金額： $10\text{坪} \times 31\text{萬元} = 310\text{萬元}$

決標機制 權利變換

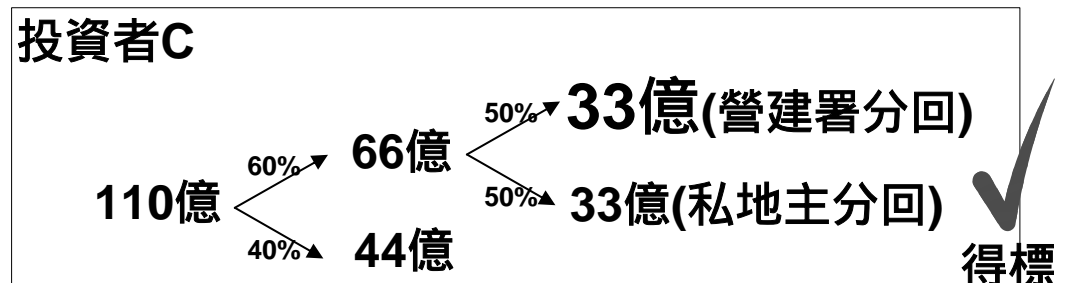
■ 比更新後總價值

- ✓ 適用時機：分回更新後權利金
- ✓ 需設限：更新單元內如有私有地主，應設共同負擔比例上限，以保障地主分配比例



■ 假設條件

- ✓ 共同負擔比例: 40%
- ✓ 更新前價值: 營建署佔50%，私地主佔50%



決標機制 設定地上權

■ 設定地上權

- ✓ 決標條件：開發權利金
- ✓ 主辦機關得設定底價，以不低於土地市價三成為原則。
- ✓ 土地市價由主辦機關委託鑑價機構查估後評定之，並建議由各縣市之推動小組審核。

決標機制 標售

■ 標售

- ✓ 決標條件：標售價金
- ✓ 由主辦機關委託鑑價機構，依據不動產技術規則估定標售底價，計算更新後含更新容積獎勵等開發利益之價格。

招商評選流程 通知結果

■ 通知

- ✓ 評選結果應經主辦機關核定，並於核定後二週內以書面通知申請人，並公開於主管機關資訊網路。
- ✓ 通知最優申請人評選結果時，同時通知其應於規定期限內繳交履約保證金，並與主管機關簽訂都市更新實施契約，依法實施都市更新。

■ 重新公告

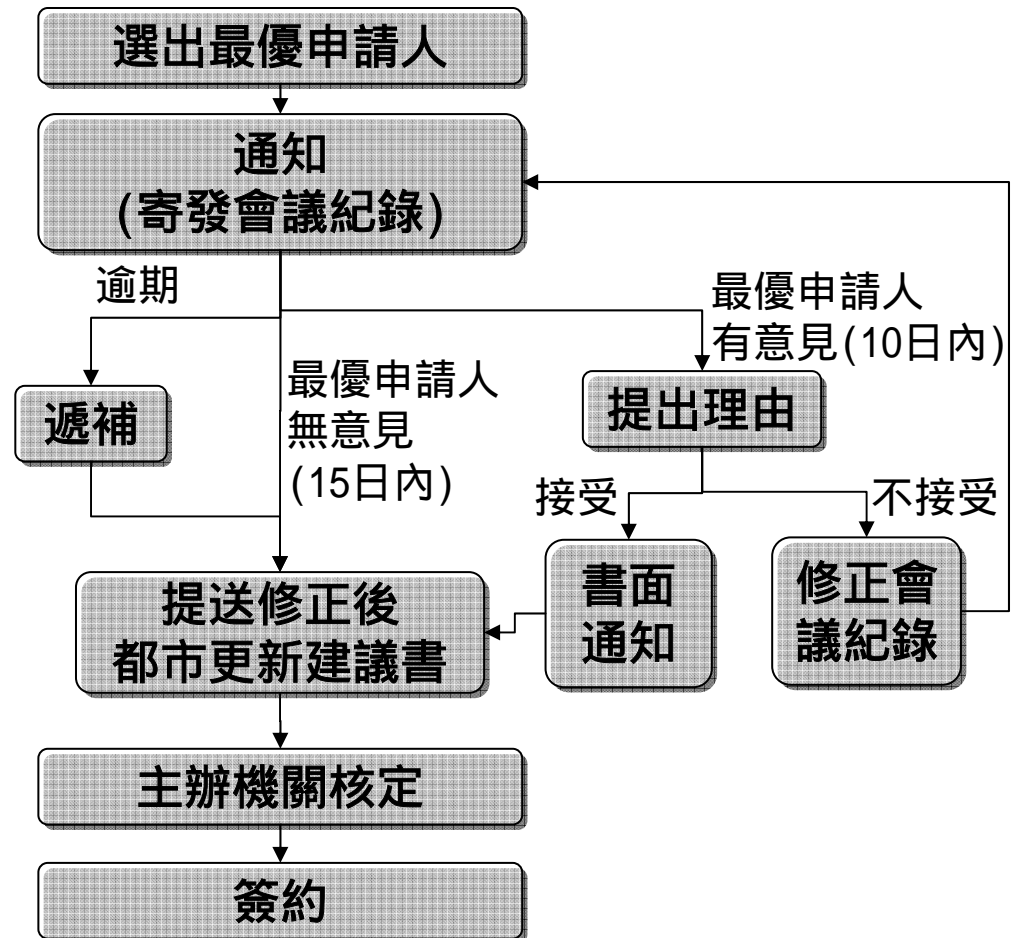
- ✓ 經公告無人申請或無最優申請人者，主辦機關應檢討招商條件，視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。

招商評選流程

簽約流程及期限

■ 期限

- ✓ 主辦機關基於公共利益及公平原則，應視個案性質訂定合理之修訂更新事業計畫執行建議書及簽約期限。
- ✓ 簽約時間以評選通知後1個月為原則，並得展延1個月。



招商評選流程 簽約注意事項

- 最優申請人如未依限完成簽約手續，主辦機關得訂定期限通知補正。該申請人如未於期限內補正，主辦機關得決定由合格之次高價格申請人依序擇優遞補簽約或重新依公告接受申請。

爭議處理 異議與申訴

- 申請人對主辦機關於申請及審核程序之爭議
 - ✓ 得依促參法第47條準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定為異議或申訴。
 - ✓ 申請人對於申請及審核程序認為違反法令，致損害其權利或利益者，得於期限內以中文書面向主辦機關提出異議。
- 申請人對異議結果不服或主辦機關逾收受異議之次日起20日內不為處理
 - ✓ 申請人得於收受異議處理結果或期限屆滿之次日起15日內，準用「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」申訴相關之規定，以書面向行政院公共工程委員會採購申訴審議委員會提出申訴。

爭議處理 異議提出期限

■ 對招商文件之異議

- ✓ 自公告或邀標之次日起等標期之 $2/3$ ，其尾數不足1日者，以1日計。但不得少於10日。

■ 對釋疑、後續說明、招商文件之變更或補充異議

- ✓ 接獲機關通知或機關公告之次日起10日。

■ 對程序之過程或結果異議

- ✓ 接獲機關通知或機關公告之次日起30日。其過程或結果未經通知或公告者，為知悉或可得而知悉之次日起30日。但至遲不得逾決選之日起30日。

爭議處理 異議程序

- 提出異議程序及主辦機關不予受理之規定，準用「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」第3條及第4條
 - ✓ 應具異議書，以中文書面載明下列事項：
 - 異議人(及代理人)之名稱、地址、電話及負責人姓名等基本資料。
 - 主辦機關。
 - 異議之事實及理由、
 - 異議之年、月、日。
 - ✓ 異議事件有下列情形之一者，不予受理：
 - 異議逾越法定期間者。
 - 異議不合法定程式不能補正，或可補正而逾期未補正者。
 - 主辦機關自行撤銷、廢止或變更其處理結果，異議已無實益者。
 - 其他不予受理之情事者。

爭議處理 其他處理方式

- 由主辦機關視個案需要決定

- 建議方式

- ✓ 協調委員會

- 契約約定組成「協調委員會」，處理該契約履約爭議，協調不成時再以訴訟或其他方式解決。

- ✓ 訴訟

- 依民事訴訟法提起訴訟，原則屬被告住所地之法院管轄，但當事人得於契約合意定第一審法院管轄。

監督機制 履約管理單位

■ 專責小組

- ✓ 涉及興建工程者，專責小組之人員應至少1人具工程專業；涉及政府投資者，專責小組之人員應納入主(會)計單位人員。
- ✓ 必要時得邀請專家學者協助
- ✓ 性質單純、投資規模較小，且未涉興建工程或未有政府投資者，得由承辦業務單位人員負責，免成立專責小組。

■ 委託專業顧問法人、機構或團體

- ✓ 受託人不得同時為該更新案受委託實施之都市更新事業機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為實施者之負責人或合夥人。

監督機制 履約管理重點

■ 更新事業計畫及權利變換計畫擬定階段

- ✓ 確保計畫內容符合個案都市更新目的及相關法規。
- ✓ 掌握實施者如期提送規劃設計圖說。
- ✓ 適時注意實施者資金籌措情形。

■ 更新事業計畫及權利變換計畫核定後

- ✓ 直轄市、縣(市)主管機關應依都市更新條例第55條及第56條規定檢查實施情形。
- ✓ 如有違反或擅自變更計畫、業務廢弛或事業及財務有嚴重缺失時，應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理，必要時得派員監管、代管或為其他必要之處理。實施者不遵從時，得撤銷其更新核准及強制接管

監督機制 履約管理重點

■ 施工階段

- ✓ 建立內部完整之工程品質控管與財務查核機制及流程。
- ✓ 掌握廠商如期提出或交付工程品質計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。
- ✓ 派員或邀請專家學者進行督導查核。

監督機制 履約管理重點

■ 施工安全衛生之督導

- ✓ 主辦機關之施工安全衛生督導，除法令另有規定者外，依委託實施契約規定執行。

■ 施工或經營不善之處理

- ✓ 實施者於都市更新委託實施期間，如有違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫、業務廢弛、事業及財務有嚴重缺失，主管機關得依都市更新條例第56條規定辦理。

監督機制 履約管理重點

■ 工程驗收階段

- ✓ 要求實施者於報竣工時，提交竣工圖說及相關證明文件等，予主辦機關備查。
- ✓ 涉及政府投資其建設之一部者，確實辦理勘驗。

監督機制 履約管理重點

■ 後續營運階段

- ✓ 依雙方簽訂之營運管理契約辦理。
- ✓ 主辦機關為辦理履約管理作業，應視個案特性，於投資契約訂明檢查項目、作業程序、檢驗基準、民間機構應配合作業及提供之相關資訊等。
- ✓ 規劃設計及興建階段涉及環境影響評估、開發許可、都市設計、交通衝擊影響、建築執照等相關行政事項送審作業，主辦機關應協助處理。

監督機制 契約終止或解除

- 主管機關解除或終止委託實施契約時，應以書面載明解除或契約終止意旨、事由及解除或終止日期，通知實施者。

簡報結束