

【都市更新主題月系列活動】
都市更新推動及招商手冊講習會

招商文件

－招商準備、評選、機制、爭議處理

財團法人都市更新研究發展基金會
主任 錢奕綱

2011.09.28

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

1

大綱

- 招商評選機制
- 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
- 公辦招商相關案例

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

2

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，研訂招商作業手冊。
- 後續將於都市更新條例及施行細則中，訂定相關授權規定。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

3

展望公辦更新

- 為順利招商，未來將配合修法與擬定之配套措施
 - ✓ 修正「都市更新條例」第9條
 - 新增公開評選辦法法源與公辦更新模式
 - ✓ 研擬「都市更新條例」第9-1條至9-6條
 - 100.6.15研商公開評選程序與爭議處理相關條文
 - ✓ 修正「都市更新條例」第27條
 - 99.12.28獲得共識納入設定地上權開發方式
 - ✓ 修正「都市更新條例施行細則」第5-1條
 - 99.5.3發布修正，增列委託作業包含公開評選、議約、簽約、履約執行及其他相關事項
 - ✓ 研擬各類型招商文件與契約範本
 - ✓ 研擬推動手冊與招商作業手冊供實質操作參考

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

4

展望公辦更新—目前修法方向1/2

■ 都市更新條例第9條

✓ 條列規定公辦更新模式

- 自行實施、經公開評選、同意實施與委任委託其他機關構公開評選
- 公開評選程序，其申請及審核辦法由中央主管機關定之

■ 都市更新條例第9條之1

✓ 增訂公開評選應成立評選委員會，並授權中央主管機關訂定評選委員會之組織及評審辦法

■ 都市更新條例第9條之2

✓ 授權中央主管機關訂定公開評選申請及審核程序爭議處理規則

■ 都市更新條例第9條之3

✓ 授權中央主管機關訂定公開評選申訴審議委員會組織

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

展望公辦更新—目前修法方向2/2

■ 都市更新條例第9條之4

✓ 申訴方式與收費標準

■ 都市更新條例第9條之5

✓ 明定申訴審議判斷，視同訴願決定

■ 都市更新條例第9條之6

✓ 主辦機關得評估申訴事由，變更、撤銷原處理結果或暫停公開評選程序

■ 都市更新條例第27條

✓ 增訂公有土地得以設定地上權方式予實施者處理
• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

現行法令說明-都市更新條例#9

- 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。
- 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

7

現行法令說明-施行細則#5之1

- 各級主管機關依本條例第九條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。第一項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。
- 99年5月3日修正發布，公開評選程序得透過權限委託或委任其他機關(構)辦理。
- 增加各級主管機關實施都市更新事業之彈性，分擔主管機關執行任務，加速公有土地實施都市更新腳步。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

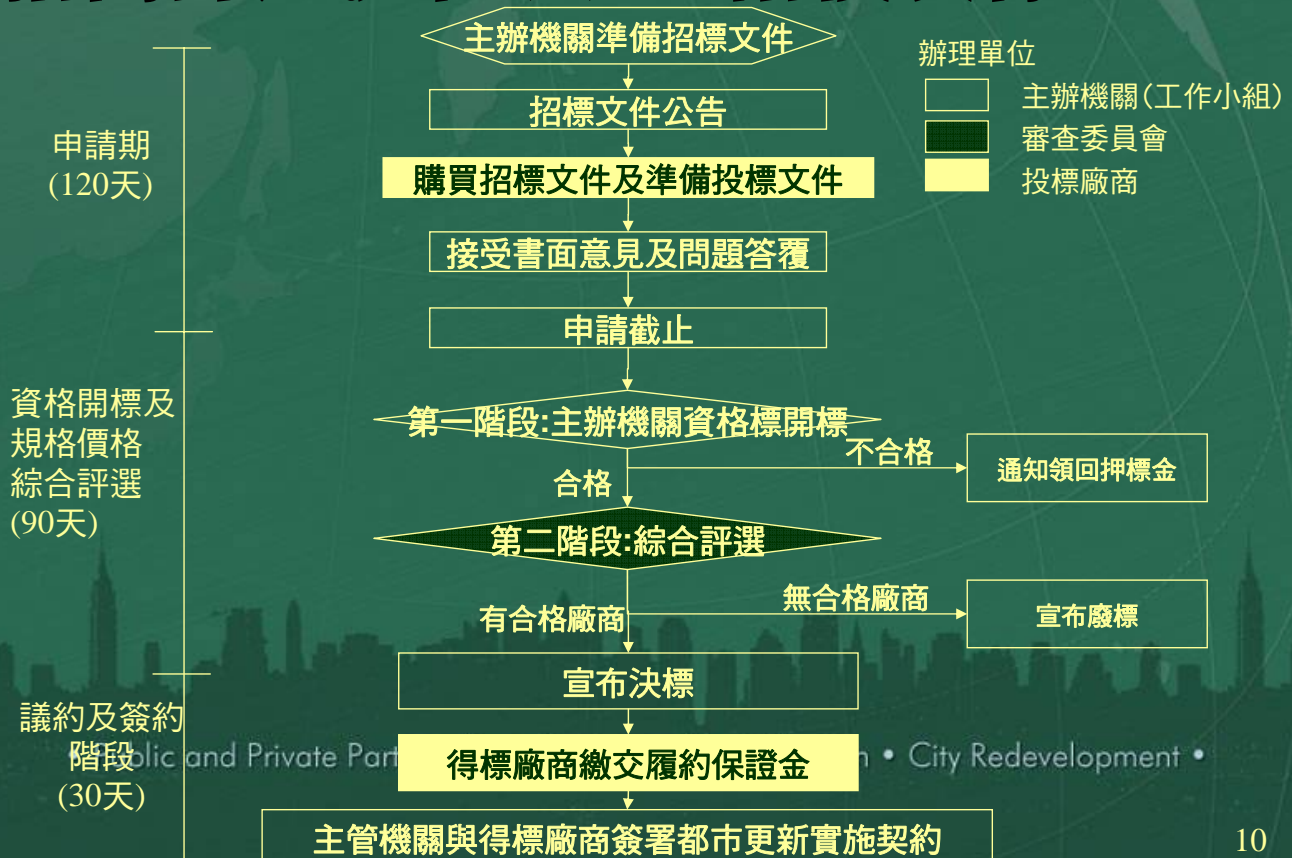
8

用語定義

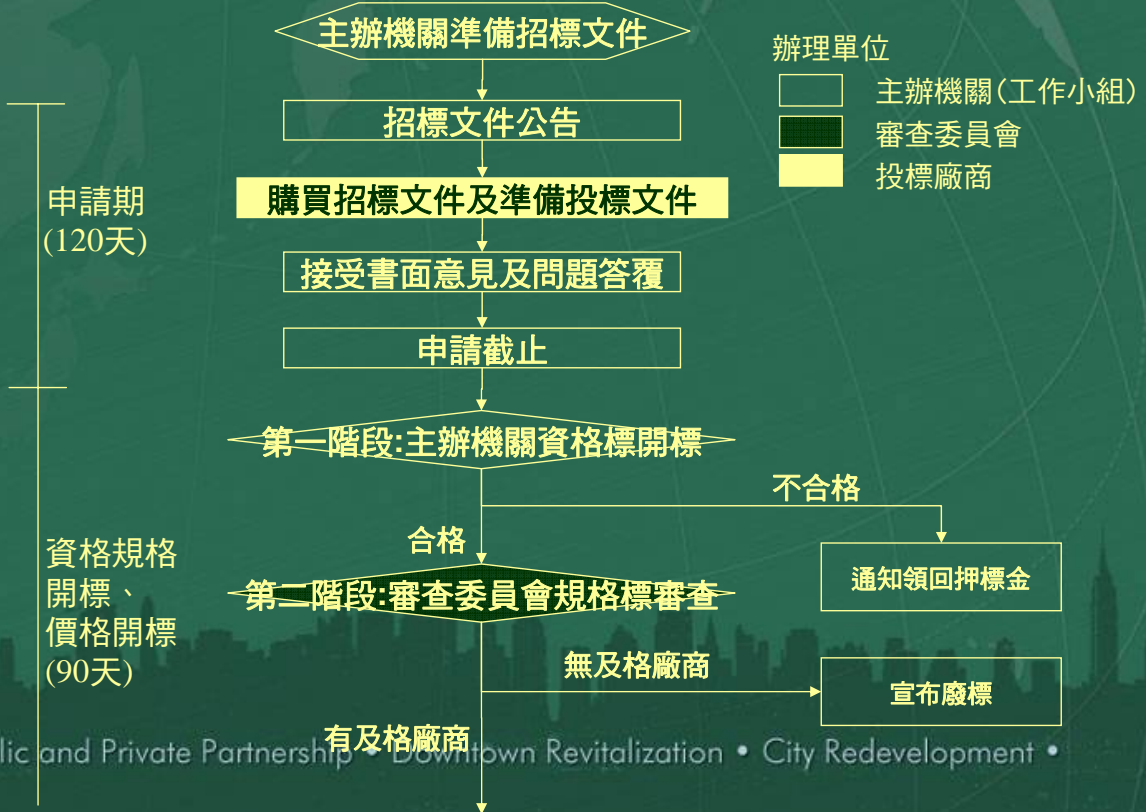
- **主辦機關**
 - ✓ 各級主管機關。
 - ✓ 經各級主管機關同意實施之機關(構)。
 - ✓ 主管機關委任或委託辦理公開評選之機關(構)。
- **投標廠商**
 - ✓ 依主辦機關公告之招標文件進行投標者。
- **投資者**
 - ✓ 得標廠商與主辦機關簽訂投資契約後，依約受託擔任都市更新投資者。
- **公開評選**
 - ✓ 包括招標準備、招標文件公開閱覽、公告、受理投標文件、審查、決標、簽約、履約監督以及其他招標必要事項。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

招商評選流程(1)-二階段決標



招商評選流程(2)-三階段決標



招商評選流程(2)-三階段決標



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

準備招商文件

- 投標須知
- 契約草案
- 評選項目與標準

修訂招商文件

- 公開閱覽及招商說明會
- 拜訪潛在投資者
- 修訂公開甄選須知及契約草案

公告招商

- 招商文件核定
- 正式公告
- 公開於主管機關資訊網路

招商準備作業—準備招標文件

■ 作業項目：

- ✓ 投標須知、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標文件中。
- ✓ 投標廠商資格條件之訂定，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投標須知及契約草案。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

15

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，及審查委員會所決定之評選項目及評選方式，修訂招標文件並經核定後，正式公告公開徵求投資者。

■ 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。
- ✓ 招標公告應公開於主管機關資訊網路。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

16

招商準備作業—招標文件

■ 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

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

17

招商準備作業—招標文件

■ 規格文件：都市更新事業投資建議書

- ✓ 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。
- ✓ 以設定地上權方式實施之案件，應包含營運計畫構想及資產返還構想。
- ✓ 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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

18

廠商資格設定—權利變換

適用時機	<ul style="list-style-type: none"> ■公私有地混和
說明	<ul style="list-style-type: none"> ■公有地參與權利變換可辦理信託 ■投資人財務資格可較設定地上權寬鬆。
投標人	<ul style="list-style-type: none"> ■可為單一公司或企業聯盟 ■均須為股份有限公司
簽約主體	<ul style="list-style-type: none"> ■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。

19

廠商資格設定—設定地上權

適用時機	<ul style="list-style-type: none"> ■產權單純，多為公有地，且有特殊機能要求如車站、商場。
說明	<ul style="list-style-type: none"> ■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，設定融資額度為工程經費的70%為投資人淨值門檻。
投標人	<ul style="list-style-type: none"> ■可為單一公司或企業聯盟 ■均須為股份有限公司。
簽約主體	<ul style="list-style-type: none"> ■未來簽約主體需為實施者 ■需為新設公司

20

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。

21

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

- ✓ 押標金、履約保證金以及保固保證金。

22

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

- ✓ 投資者於履約過程中，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

- ✓ 投資者於保固期間內，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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

23

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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

24

權利金及標售價格訂定—權利變換

■ 定義(更新條例第3條第5款)

- ✓ 權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。
- ✓ 都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

25

權利金及標售價格訂定—權利變換

- 以主管機關核定之事業暨權利變換計畫中，更新後可受分配之權利價值折算現金為核算基準。
- 領取對象不限於土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人。
- 建議領取時機 (視個案情況調整)
 - ✓ 簽約後15日內
 - ✓ 事業計畫暨權利變換計畫核定後15日內
 - ✓ 取得建造執照後15日內
 - ✓ 取得使用執照後15日內
 - ✓ 產權登記後7日內

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

26

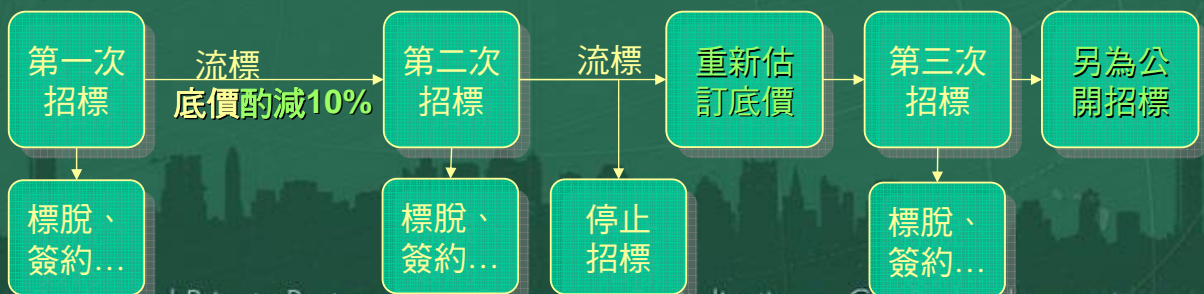
權利金及標售價格訂定—設定地上權

■ 開發權利金計算方式

✓ 計收方式

- 應以實際得標金額計收。
- 主辦機關得設定底價，以不低於土地市價三成為原則。

✓ 未能標脫時之處理



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

- 三次招標公告日之間隔日數不得少於10日多於30日。

27

權利金及標售價格訂定—設定地上權

開發權利金之折抵

■ 實施者代為處理地上物及興建公共設施

- ✓ 地上物拆遷補償費用及興建公共設施成本，以實際支出金額折抵。
- ✓ 本項由各公有土地管理機關按其更新前權利價值比例共同負擔。

■ 權利金分年抵扣以10年為原則，如折抵不完，則第11年起，由該需求機關分3年編列預算負擔所需費用。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

28

權利金及標售價格訂定—設定地上權

開發權利金繳交

■ 繳交方式

- ✓ 一次繳交為原則
- ✓ 得訂定分期繳交方式，經專案推動小組議定後實施。

■ 貸款繳納



- ✓ 得標人應先行繳納的開發權利金金額及分期繳交方式，主辦機關應公告於招標文件。
- ✓ 得標人未於得標之次日起25日內取得金融機構核准貸款者，仍應於公告之原定繳款期限內繳清開發權利金。
- ✓ 抵押貸款應依第17條各款規定辦理抵押權設定。

權利金及標售價格訂定—設定地上權

■ 土地租金

■ 計收方式

- ✓ 以當期公告地價之5%為原則計算，應於每年一月前繳交當年之租金。
- ✓ 興建期間：
 - 取得第一張建造執照至取得第一張使用執照之期間
 - 按依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。

權利金及標售價格訂定—設定地上權

■ 土地租金

■ 計收方式

- ✓ 營運期間：取得第一張使用執照後
 - 以全額計收為原則。
 - 若一宗土地部分分配政府機關(構)使用：六折計收。
 - 同一宗土地，部分屬興建期間，部分已開始營運：按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。
- ✓ 更新單元內由實施者代為興建之公共設施，應按其占用土地面積比例折減。

■ 調整方式

- ✓ 租金不足支付應繳納稅費者，改按所應繳納之稅費計收。
- ✓ 公告地價調整時隨同調整。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

31

權利金及標售價格訂定—設定地上權

■ 權益分配原則

■ 開發權利金與營運權利金分配

- ✓ 各公有土地管理機關依更新前土地權利價值扣除都市計畫變更回饋後之比例或公告現值比例分配權利金。

■ 租金分配

- ✓ 各公有土地管理機關之租金分配比例，依各公有土地管理機關原管有土地公告現值比例分配。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

32

權利金及標售價格訂定—設定地上權

■ 營運權利金

■ 計算方式

- ✓ 設定地上權得收取營運權利金，並以實施者營業額高於一定金額時，得計收超出該金額部分之 3% 為原則。

■ 收取方式

- ✓ 收取之計算公式及繳納期限得由主管機關訂定，報專案推動小組議定後實施。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

33

權利金及標售價格訂定—標售

■ 價格訂定

- ✓ 委託合格之不動產鑑價機構，依據不動產技術規則估定標售底價。

■ 建議收取時機(視個案情況調整)

- ✓ 簽約後
- ✓ 更新事業計畫核定公告後
- ✓ 土地點交與移轉登記

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

34

招商評選流程—廠商意見處理

■ 書面申請

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

■ 修訂招標文件

- ✓ 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、變更招標文件。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

招商評選流程—二階段評選

■ 分為資格開標及規格價格開標階段

- ✓ 一次申請、分段開標



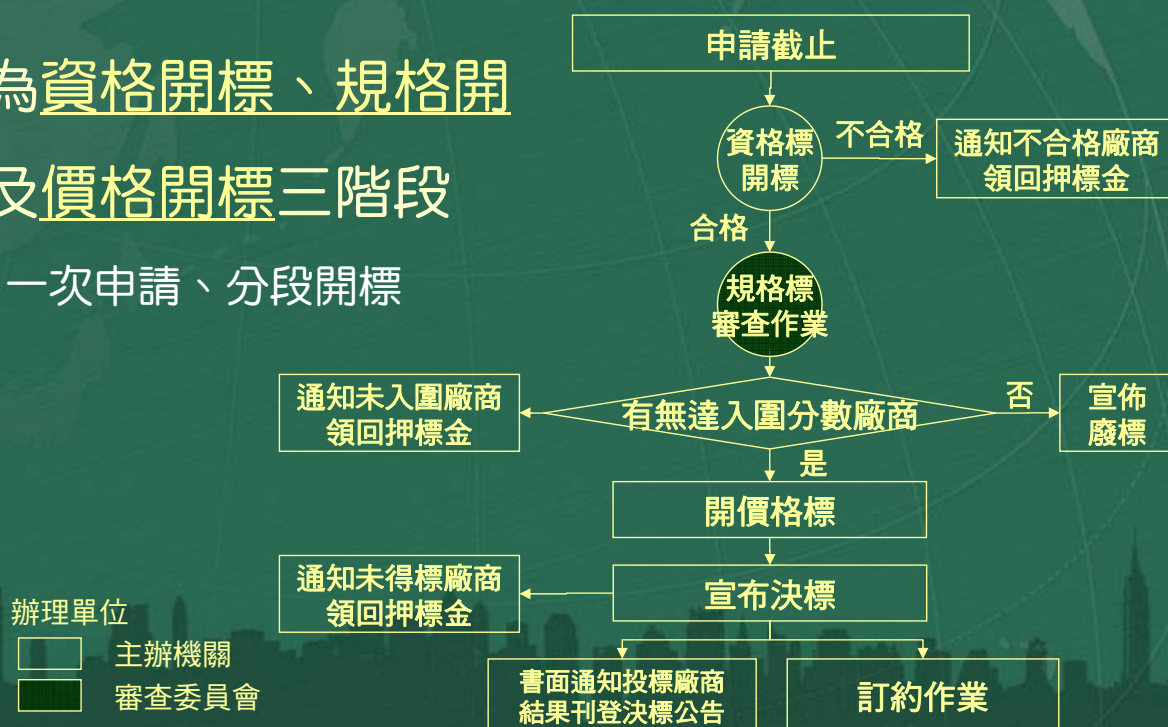
• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times 2 + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}}$$

招商評選流程—三階段評選

- 分為資格開標、規格開標及價格開標三階段

- ✓ 一次申請、分段開標



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

37

招商評選流程—資格及規格開標

■ 資格標開標

- ✓ 由主辦機關審查資格文件，選出資格合格廠商。
- ✓ 資格文件經審查不合規定者，主辦機關應通知廠商領回押標金。

■ 規格標審查作業

- ✓ 由審查委員會就廠商所提資料進行審查及評分。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

38

招商評選流程—審查委員會

■ 成員

- ✓ 比照政府採購法所定最有利標評選辦法及採購評選委員會之相關規定辦理。
- ✓ 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)

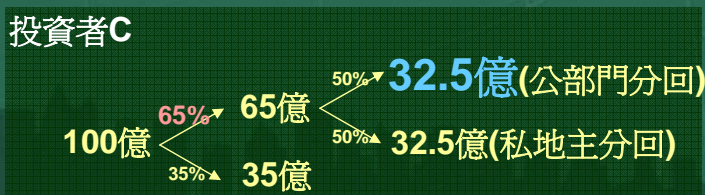
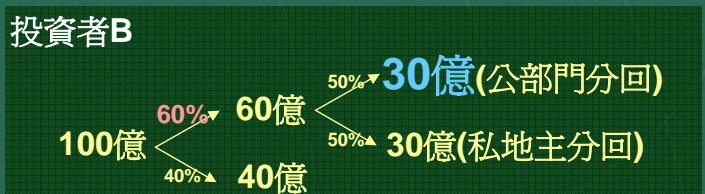
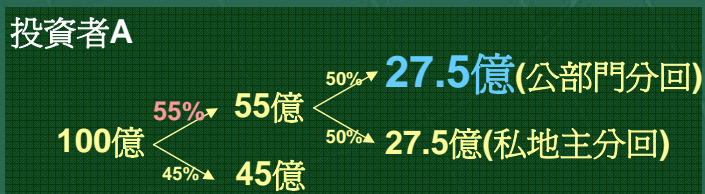
• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

39

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：
公部門佔50%
私地主佔50%



得標

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

40

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

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

決標機制—權利變換

■ 以共同負擔比例最低時，需設定：

- ✓ 總銷金額及更新後總樓地板面積下限
- ✓ 公部門如有特殊需求，可自行設定分回樓地板面積下限
- ✓ 建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金(視需要)、其他個案需求
- ✓ 若核定之共同負擔比例低於契約約定比例，則應以核定之比例計算
- ✓ 如以共同負擔比例決標，則建議後續都市更新審議時財務計畫相關數值可依相關法令進行調整

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

決標機制—權利變換

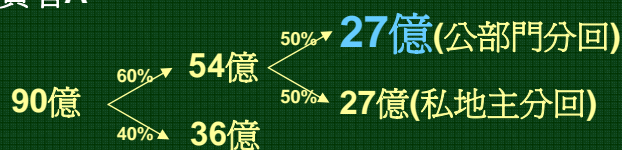
■ 比更新後總價值

- ✓ 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

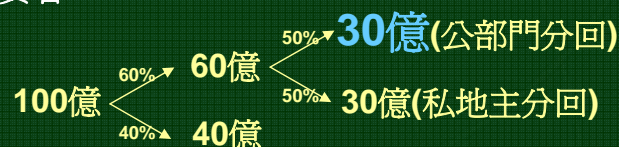
■ 假設條件

- ✓ 共同負擔比例: 40%
- ✓ 更新前價值: 公部門佔50%，私地主佔50%

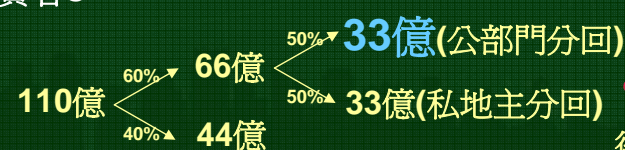
投資者A



投資者B



投資者C



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

43

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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

44

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，計算包含更新開發利益之價格。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

45

招商評選流程—通知結果

■ 通知

- ✓ 審查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。
- ✓ 通知得標廠商評選結果時，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，依約代為實施都市更新。

■ 重新公告

- ✓ 經公告無廠商投標或無得標廠商者，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。

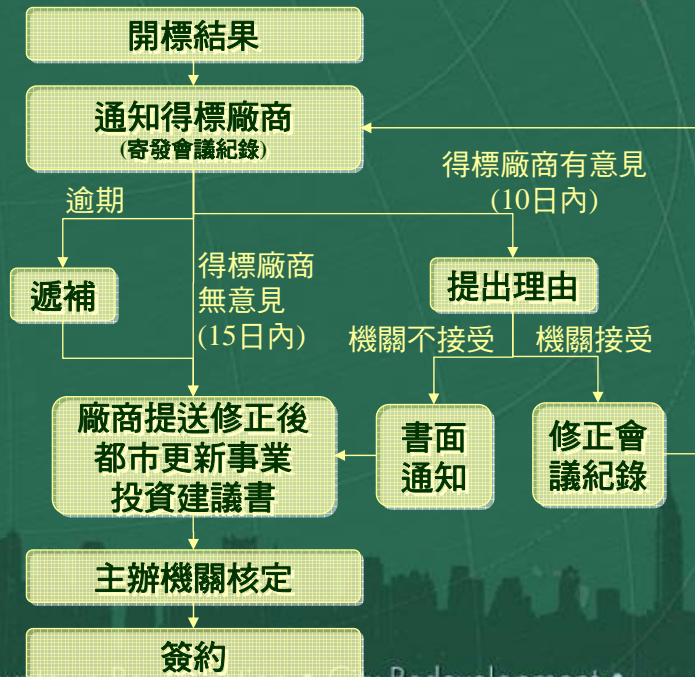
• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

46

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投資建議書及簽約期限。
- ✓ 簽約時間以評選通知後1個月為原則，並得展延1個月。



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

47

爭議處理—異議與申訴

■ 廠商對主辦機關於採購程序之爭議

- ✓ 依政府採購法74條規定處理招標、審查或決標爭議之規定為異議或申訴。
- ✓ 廠商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，得依採購法第75條規定提出異議，於期限內以中文書面向主辦機關提出異議。

■ 廠商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

- ✓ 廠商對於採購異議之處理結果不服，或招標機關逾收受異議之次日起15日內不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿之次日起15日內，以書面分別向主管機關、直轄市或縣(市)政府所設之採購申訴審議委員會申訴。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

48

爭議處理—異議提出

- 對招標文件之異議
 - ✓ 自公告或邀標之次日起等標期之1/4，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。
- 對過程、結果異議
 - ✓ 接獲機關通知或機關公告之次日起10日。
 - ✓ 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10日。
 - ✓ 至遲不得逾決標日之次日起15日。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

49

爭議處理—申訴程序

- 申訴應具申訴書，載明下列事項，由申訴廠商簽名或蓋章：
 - ✓ 申訴廠商之名稱、地址、電話及負責人之姓名、性別、出生年月日、住所或居所
 - ✓ 原受理異議之機關
 - ✓ 申訴之事實及理由
 - ✓ 證據
 - ✓ 年、月、日
- 申訴事件有下列情形之一者，不予受理：
 - ✓ 申訴逾越法定期間或不合法定程式者(但其情形可以補正者，應定期間命其補正)
 - ✓ 逾期不補正者，不予受理。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

50

監督機制—履約管理

■ 注意事項

- ✓ 明訂執行品質管理、環境保護、施工安全衛生之責任，並對重點項目訂定檢查程序及檢驗標準。
- ✓ 得辦理分段查驗，其結果並得供驗收之用。
- ✓ 中央及直轄市、縣(市)政府應成立工程施工查核小組，定期查核工程品質及進度等事宜。

■ 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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

51

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。
- ✓ 掌握投資者如期提送規劃設計圖說。
- ✓ 適時注意投資者資金籌措情形。

■ 更新事業計畫及權利變換計畫核定後

- ✓ 一般違約
 - 投資者如有不符合契約文件之規定者，機關得以書面定合理期限要求改善其缺失，如未完成改善，可視情況以罰款違約金、中止部分或全部工作或終止契約方式處理。
- ✓ 重大違約
 - 未依規定期限繳付權利金、完成計畫核定、取得使用執照或其他情節重大並足以影響都市更新事業的執行。
 - 機關得以書面通知解除或終止契約之一部或全部，並向投資者請求損害賠償。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

52

監督機制—履約管理重點

■ 施工階段

- ✓ 建立內部完整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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

53

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

- ✓ 投資者於都市更新實施期間，如有違反或擅自變更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，機關得依重大違約處理方式辦理。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

54

監督機制—履約管理重點

■ 工程驗收階段

- ✓ 要求投資者於代實施者報竣工時，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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

55

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。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

56

監督機制—契約終止或解除

- 主辦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，通知投資者。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

57

公辦招商相關案例

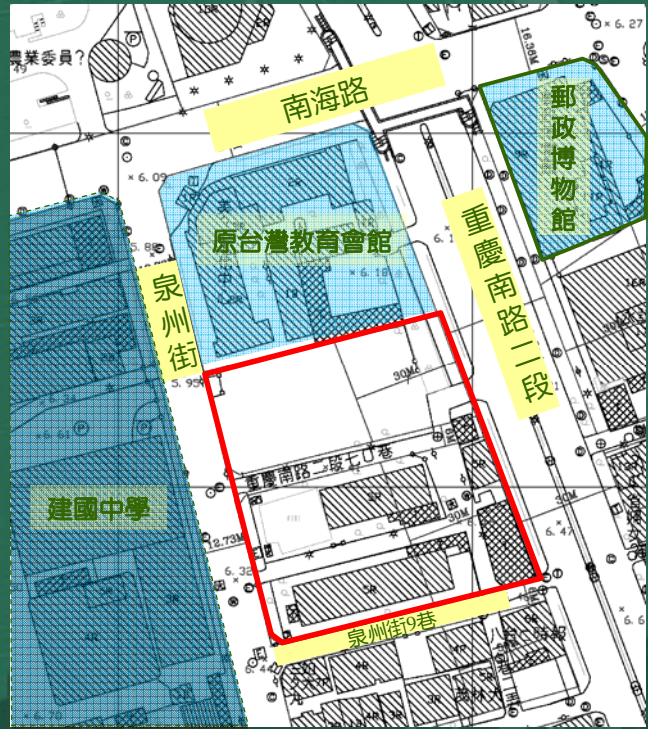
臺北市中正區南海段更新案
(規劃中)

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

58

基地位置面積

- 位於台北市中正區重慶南路二段、泉州街、南海路及泉州街9巷所圍街廓
- 刻正劃定為「臺北市中正區南海段五小段68-1地號等17筆土地為更新地區」。
- 共計17筆土地，面積5,824.00m²(1,761.76坪)

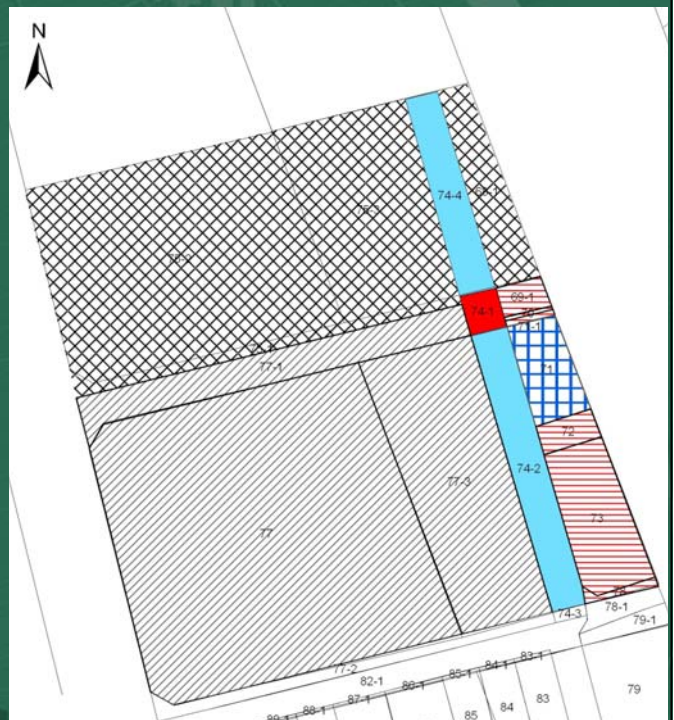


本案基地位置

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

土地及建物權屬

- 共計17筆土地、3筆合法建物。
- 範圍內私地主具有參與本案之意願



權屬	土地		建物	
	面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例
公有	5,701.00	97.89%	4,036.27	88.05%
私有	123.00	2.11%	547.57	11.95%
總計	5,824.00	100.00%	4,583.84	100.00%

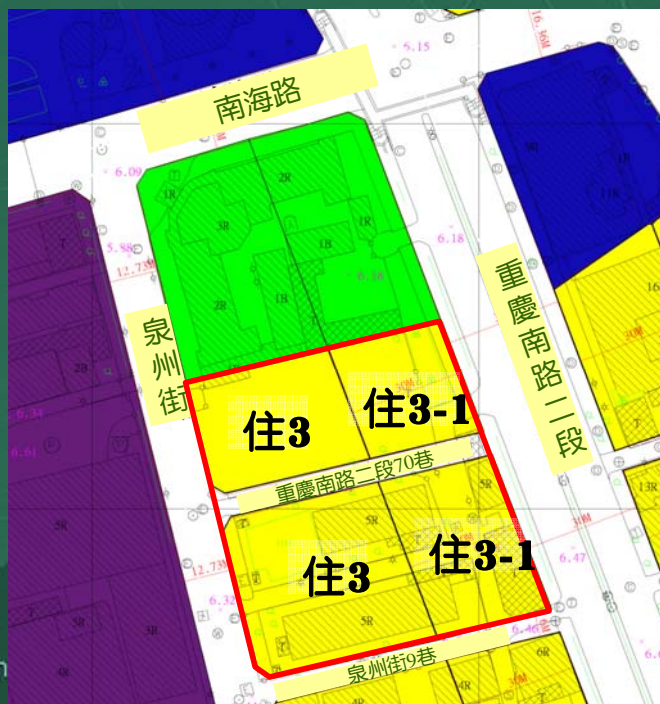
- 台北市政府新建工程處
- 台北市政府財政局
- 台北市立建國中學
- 教育部
- 私有
- 財政部國有財產局

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

土地使用分區及開發強度

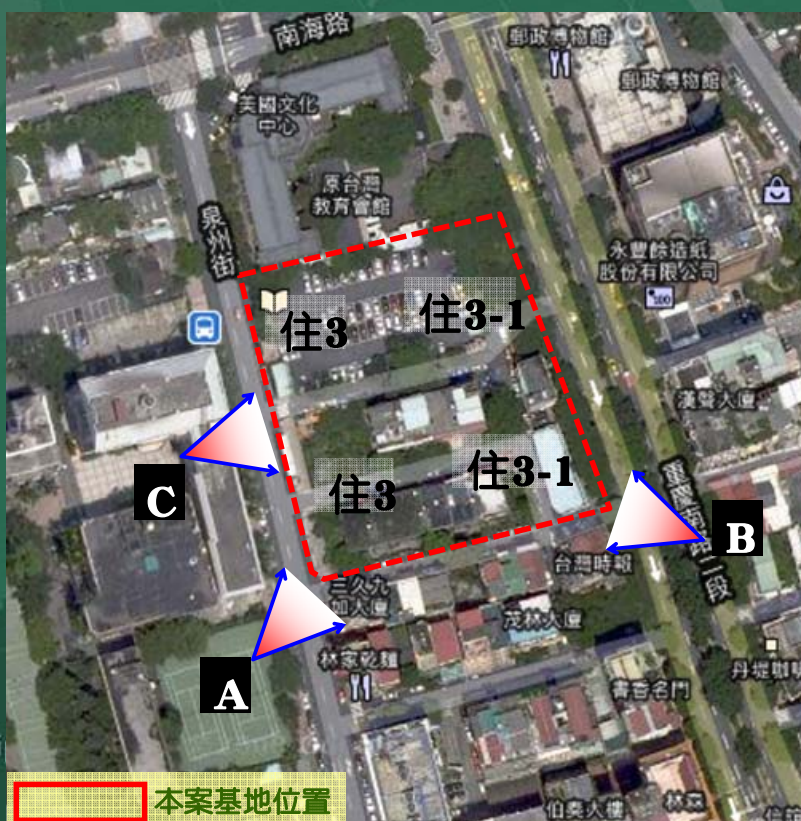
- 住3 (2筆)、住3-1 (9筆)及道路用地(6筆)。
- 本案可依規定申請容積獎勵，惟不得辦理容積移轉、申請捐贈公益設施及老舊公寓更新專案

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)
住三	3,150.00	45%	225%
住三之一	2,232.00	45%	300%
道路用地	442.00	-	-
基準容積(m ²)			13,783.50



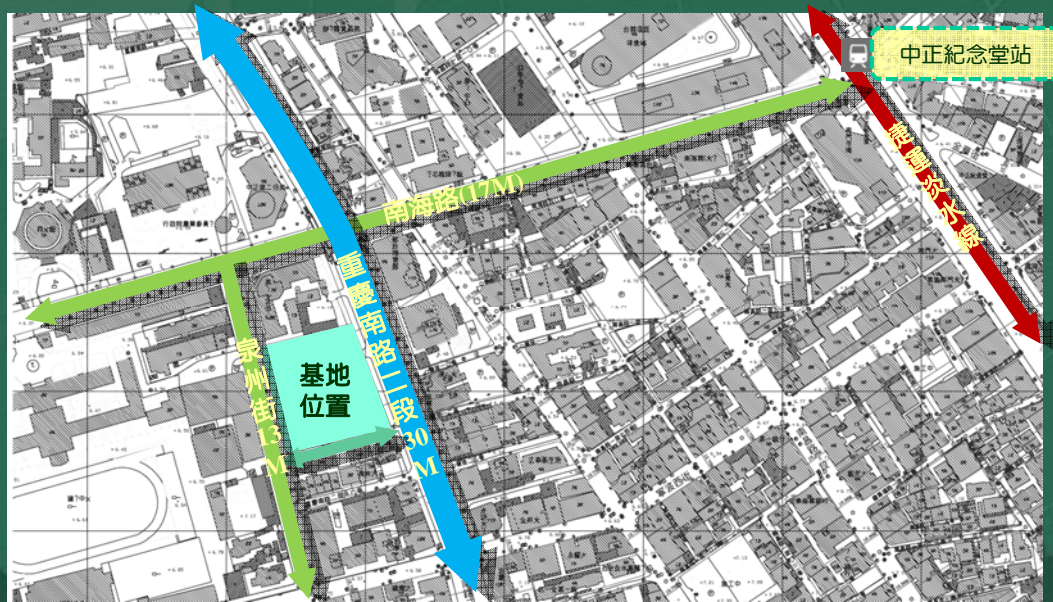
本案基地位置

使用現況



本案基地位置

周邊道路系統



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

主要幹道 ← 次要幹道 ← 區域出入道路 ← 捷運

63

產品定位分析：開發潛力

■ 區位佳

- ✓ 位處南海學園區域，與建中相鄰，人文學術風氣鼎盛，為臺北市精華地段

■ 產權單純

- ✓ 完整街廓，公有土地佔全案97.8%，產權單純，適宜開發

■ 交通便利

- ✓ 東側鄰30M重慶南路；北側及東側約500M處有捷運小南門站及中正紀念堂站，計畫道路沿線亦有公車系統

■ 市場需求

- ✓ 區域環境生活機能完備，屬於臺北市優良學區，不動產需求穩定

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

64

產品初步定位（規劃中草案）

- 配合臺北市住宅政策，減輕市民購屋壓力
- 配合國際學生宿舍政策，舒緩宿舍不足問題
- 公有房地更新後皆為公營住宅及學生宿舍
- 以更新計畫公告內容為準



擬定招商計畫草案

- 公開評選實施者
 - ✓ 依更新條例第9條，公開評選實施者。
 - ✓ 依更新條例施行細則第5-1條，由臺北市政府擔任主辦機關辦理公開評選、簽約及履約執行及其他相關事項
 - 公開評選程序得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定

■ 實施方式

- Public and Government Property Management
- ✓ 依更新條例第25條規定，以權利變換方式實施

招商計畫內容載明投資要項

■ 說明未來規劃興建內容及要求

- ✓ 例如：規劃興建「臺北市公營出租住宅」
 - 符合臺北市公營住宅規劃設計基準需求
 - 建築設計朝綠建築方向規劃
 - 符合通用設計無障礙原則
 - 需提供基本配備（相關內容以公告招商文件為準）

類型	面積(坪)	比例(%)	備註
單身套房	8-10	25%	左述面積為室內實測面積，不含公用、陽台、地下室面積
家庭2房	16-18	50%	
家庭3房	22-24	25%	
其他	28	-	

■ 基地內公共設施用地調整規定

■ 更新單元範圍

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

招商計畫內容載明政府提供協助

●主辦機關 ○協辦機關

項目	臺北市政府	管理機關
應辦事項	1.完成公有土地點交	●
	2.國產局於核定後終止現住戶租賃契約	●
	3.臺北市政府收回建中管有眷舍	●
協助事項	1.加速都市更新審議時程	○
	2.加速都市計畫審議時程	○
	3.地上物拆除作業（相關文件提供）	○
	4.配合辦理土地鑑界及其他必要事項	○

註：各政府機關實際應辦及協助事項，以公告招標文件所載為準

載明實施者權利與義務1/2

■ 實施者權利

- ✓ 更新後可取得權利變換折價抵付共同負擔之房地價值

■ 實施者義務

- ✓ 建築規劃
 - 負責更新單元整體規劃設計與興建
 - 規劃設計應考量本案私地主更新後分配單元需求及兼顧周邊私有土地後續開發權益。
- ✓ 審議相關
 - 負擔實施都更事業相關費用，並辦理各項審議及申請作業
 - 非合法建物依都市更新條例相關規定辦理。
 - 鄰地市定古蹟及博愛特區，後續應依規定提送都設審議會審議

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

69

載明實施者權利與義務2/2

■ 實施者義務

- ✓ 時程
 - 於簽約後8個月內提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫
 - 事業及權變計畫核定後90日內，提出建照申請
 - 建照核發後180日內申請開工備查
 - 開工後3年內取得本案建物使用執照
 - 需申請事業暨權變計畫展延者，得以書面申請，第一次為6個月，第二次為3個月，並以2次為限
- ✓ 其他
 - 應負擔都更條例第36條規定發放之補償金，並執行拆除作業
 - 於本案基地點交後負責合法清除廢棄物
 - 點交後如有占有情形，實施者負責排除之

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

70

招商程序 1/2

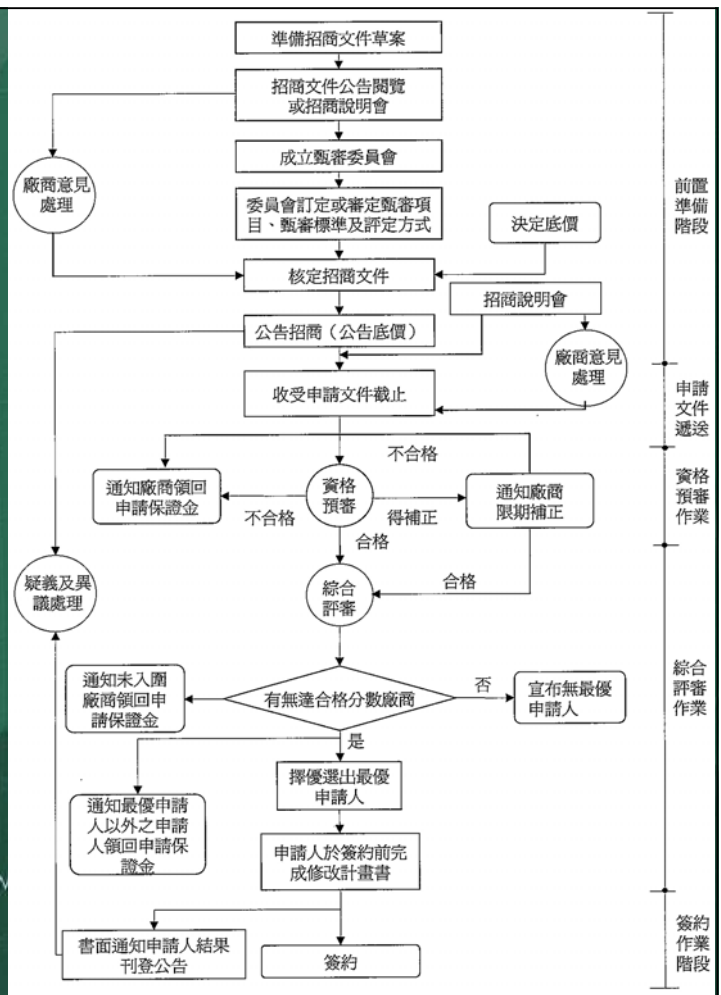
■ 評選及決標方式：

- ✓ 分資格審查及綜合評審兩階段
- ✓ 採一次投標、分段開標方式辦理

■ 資格審查階段

- ✓ 選出合格申請人
- ✓ 如僅有一家廠商投標，則不予開標

• Public and Private Partnership • Downtown



招商程序 2/2

■ 綜合評審階段

- ✓ 選出3家入圍申請人
- ✓ 為維護本案所有地主之權益，以入圍申請人中共同負擔比例最低者評定為最優申請人。
- ✓ 如所有合格申請人皆未達入圍標準時，得不予選出最優申請人及次優申請人。
- ✓ 如有二家以上入圍申請人共同負擔比例相同，則以共同負擔標單所載之更新後提供產權面積至多者為最優申請人。
- ✓ 如僅一名合格申請人，取得最優申請人資格時須符合：
 - 綜合評審結果達入圍標準
 - 經出席委員半數決議同意
 - 共同負擔比例低於公告比例

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

特別約定事項

■ 三家估價委託事項

- ✓ 辦理權利變換查估權利價值之專業估價者，由甲乙雙方就臺北市不動產估價師公會提供之名單抽籤決定之。其洽定與查估費用由乙方交由臺北市不動產估價師公會代辦。

■ 政府委託PCM管理事項

- ✓ 公有土地更新後分回部分將由政府遴選、聘請專案管理機構管理，其費用上限新臺幣1千萬元，由實施者負擔並於權利變換計畫核定後一個月內依甲方通知之確定金額全額一次給付甲方，該費用不得列入共同負擔。

■ 共同負擔比例核定與契約約定不同時之處理情形

- ✓ 若核定之共同負擔比例致本案政府機關可分回的產權面積少於實施者投標時承諾政府機關可分回之產權面積時，則實施者應依投標時的承諾補足短少的產權面積，並納入權利變換計畫。
- ✓ 核定之共同負擔比例與契約約定不同，則應適用較低之比例計算權利分配

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

73

簡報結束

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

74

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 \geq 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 \geq 預估營建工程經費30%
	企業聯盟領銜公司 淨值 \geq 預估營建工程經費20%

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

75

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 \geq 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 \geq 預估營建工程經費30%
	企業聯盟領銜公司 淨值 \geq 預估營建工程經費20%

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

76

公司規模—標售

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

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

77

投標廠商財務資格—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		<ul style="list-style-type: none"> ■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

78

投標廠商財務資格—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

79

投標廠商財務資格—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

80

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

81

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

82

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	

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •