

## 第二章 招商準備作業

在完成都市更新前置作業之後，主辦機關即可著手進行招商作業，對外徵求實施者或廠商以進行都市更新之實際作業。雖然，理論上，都市更新前置作業應優先於招商準備作業，以免工作重複、紊亂，但實際運作時，為爭取時效，也常見此二作業同步進行的情形。

依據都市更新條例第 9 條規定，政府主導都市更新事業之實施或公開評選（招商），原則上係由直轄市或縣（市）主管機關辦理（第 9 條第 1 項參看），依第 7 條第 2 項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，上級主管機關亦得辦理（第 9 條第 2 項參看）。主管機關並可同意其他機關（構）為實施者。此外，都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 1 項規定（97 年 01 月 03 日新增、99 年 05 月 03 日修訂），各級主管機關辦理公開評選程序，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理（辦理評選之主管機關、或受其委任、委託辦理之機關（構），以下統稱「主辦機關」）。對於委任或委託其他機關（構）辦理公開評選程序之範圍，現行都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 2 項更明定委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項，以避免執行上的爭議。

都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項規定，關於都市更新條例第 9 條之公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）有關申請及審核程序之規定辦理。

為配合強化政府主導案件的功能，現行都市更新條例與都市更新條例施行細則之條文，可能進行配套修正。主辦機關宜隨時注意新頒規定，並遵循招商時有效的規定辦理相關作業。

## 第一節 確立個案適用的程序規定

機關對於政府主導的都市更新案件，如不自行擔任實施者或同意由其他機關（構）擔任實施者，而擬公開評選實施者，其公開評選程序，都市更新相關規定中，僅有都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 1 項與第 2 項規定，主管機關辦理公開評選程序，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理；同條第 3 項規定，關於都市更新條例第 9 條之公開評選程序，得準用促參法有關申請及審核程序之規定辦理，但對於都市更新案件如何「準用」促參法辦理公開評選，尚無細節的規範。惟某些地方政府，例如：台北市政府，對於都市更新案件如何「準用」促參法辦理，則已頒行《公開甄選臺北市市有市轄土地都市更新事業實施者須知》等相關規定作為辦理依據。

政府辦理具體個案的招商，往往有數套規範體系彼此競合的情形。例如：政府提供用地興建轉運站交通設施大樓複合開發的案件，實務上，以採用國有（市有）財產設定地上權（如：中崙車站）或依促參法設定地上權（如：臺北市市府轉運站）的案例均有之，且概念上而言，依據政府採購法（以下簡稱採購法）辦理，亦無不可。主辦機關可視個案特性與需求，考慮遵循目前法律體系中下列較完整的公開選商程序規定之一辦理：（一）促參法暨其子法；（二）採購法暨其子法；（三）公產管理法令：指國有財產法相關規定，或地方政府自治法規。

採購法自 88 年開始施行、促參法自 89 年開始施行，至今累積豐富的執行經驗，均已建構了完善的規定以及各種作業手冊等參考資料。

因前開各規範體系，各有不同的適用範圍與程序限制，主辦機關在招標前即宜綜合考量個案特性、以及更新後公部門分配到的財產日後擬如何處理等課題，決定是否有必要將分配後財產的處理直接併同都市更新實施招標，還是待更新完成之後再另外辦理招標，並適用最適當的程序規定。

一般而言，擬以促參法暨其子法辦理的案件，首應考量案件是

否符合該法第 3 條所規定的「公共建設」及第 8 條之「民間參與方式」，且主辦機關並需符合促參法第 5 條第 2 項規定。適用促參法辦理的案件，並可享受該法提供的各項優惠與獎勵措施；適用公產管理法令者，則應考量是否符合該等規定出租、讓售或設定地上權的要件限制；若無法適用前開兩者規定者，則可考量依據採購法規定辦理。

關於公產管理法令、促參法以及政府採購法彼此間的適用關係，行政院公共工程委員會（以下稱工程會）曾於民國 93 年 6 月 16 日作成工程技字第 09300234640 號函釋，其原則可供主辦機關在依個案特性選擇辦理招商的程序時參考，茲摘要如下：

表 2-1 公產管理法令、促參法以及政府採購法的適用關係表

共通原則	
促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定」，行政院 89 年 4 月 28 日台 89 交字第 12117 號函示：「促參法公布實施後，各主辦機關辦理民間參與公共建設之作業，應依促參法辦理。」。	
機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則	
要件	應適用法規
符合促參法第 3 條第 1 項所稱公共建設，並依同法第 8 條第 1 項規定之民間參與方式辦理者	適用促參法規定辦理。
各機關經營之公有財產委託廠商營運管理、提供廠商使用或開放廠商投資興建、營運（以下簡稱委外經營使用），須由機關支付對價或由接受服務之	原則：適用採購法

<p>第三人支付對價予廠商者</p>	
	<p>例外：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依法令辦理出租、放租或放領者。</li> <li>2. 適用促參法者。</li> <li>3. 依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊等建設者。</li> </ol>
<p>各機關經管之公有財產委外經營使用者</p>	<p>各機關經管之公有財產依採購法辦理委外經營使用者，應先查明確實符合國有財產法、地方公產管理法令及其他相關法令規定。</p>
<p>機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無「應適用促參法」或「應依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊等建設者」之情形者</p>	<p>其甄選投資廠商之程序，依採購法第 99 條之規定，適用採購法。</p>

依目前工程會的意見，民間參與公共建設案件若符合促參法第 3 條公共建設範圍及第 8 條之民間參與方式，且主辦機關符合促參法第 5 條規定者，應優先適用促參法。工程會並就建設案件適用「促參」與「採購」作成比較表，如附錄二「民間參與公共建設案件適用『促進民間參與公共建設法』與『政府採購法』之比較」。主辦機關於決定具體個案適用的程序時，可資參考。

辦理都市更新案件，係「準用」促參法的規定；但在具體個案的條件不符促參法第 3 條公共建設範圍及第 8 條之民間參與方式，且主辦機關也不符合促參法第 5 條主辦機關規定的情形時，主辦機關在進行程序選擇時，仍以適用採購法相關規定辦理招商，較為妥適。

## 第二節 準備招商文件

主辦機關在正式公告招商前，為招商所進行之準備工作，最主要的是準備評選須知以及契約草案等招商文件。

都市更新評選須知、契約以及招商公告內容，應依各該都市更新案件性質，載明必要事項。關於「政府採購」招商文件應載事項，政府機關一般相當熟悉，於此茲不贅述。另，工程會於97年12月30日最新修正的「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」，主辦機關作業時應注意相關事宜。

以公平、公開的程序選出具有能力的申請人/投標廠商作為實施者或廠商，並確保其依得標的承諾履行，是都市更新事業順利實施完成最重要的因素，也是整份招商文件最重要的目的。至於，主辦機關如何在維持適當競爭機制以獲得對政府最有利條件的前提下，有效的選擇申請人/投標廠商，除需在先期規劃階段，即對市場及可能投資的申請人/投標廠商進行商情的掌握與瞭解之外，亦有賴對於下列幾項重要因素的事前充分考量：

### 一、申請人/投標廠商資格

關於申請人/投標廠商資格，如為公開評選都市更新「實施者」之案件，應注意都市更新條例第14條明定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」但如為政府機關自任實施者時，要求由民間廠商出資的「投資人」，即不受此限制。

「促參法」雖未對於「申請人/投標廠商資格」的訂定方式有特別的限制，惟「採購法」子法之「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」中所列的參考項目，例如：具有相當經驗或實績、具有相當人力、具有相當財力、具有相當設備等，於主辦機關設定申請人/投標廠商資格時，可資參照。另，在都市更新案件中，「共同負擔比例」與「開發權利金」均為影響計畫成敗的重要因素，但一般將此等因素列為決標考量因素，而不在申請人/投標廠商資格部分評審。

對於依「採購法」規定辦理之採購，其投標廠商資格條件，係由招標機關衡酌採購案件之特性及實際需要，依採購法第 36 條、第 37 條及投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準擇定於招標文件。屬特殊或巨額採購，始得另定特定資格。

一般於都市更新公開評選實施者案件，設定申請人資格時最常考量的標準，無非是要求申請人需具備與其所實施更新案件的規模相稱的公司規模（或財務能力）或實績經驗，以確保申請人得標後有執行該案件的經驗或能力。主辦機關應考量到都市更新事業的實施者應為單一的股份有限公司，故依政府採購法辦理招商而允許廠商共同投標時，必須要求在共同投標協議書中約定一家擔任實施者的公司，固不待言，如準用促參法辦理招商而允許企業聯盟投標時，必須搭配要求企業聯盟在簽約前成立一家股份有限公司辦理簽約，或要求應由企業聯盟成員公司中之一家股份有限公司擔任都市更新事業實施者。至於是否要求企業聯盟成立新公司執行都市更新案件，則主要應考量案件規模大小以及隔離計畫風險的需求。

在公司規模（或財務能力）部分，例如：規定申請人/投標廠商單一公司的淨值不低於預估工程經費的 30%；如為企業聯盟投標，其合計淨值不低於預估工程經費的 30%，而領銜公司之淨值不低於預估工程經費的 20%等。除「淨值」外，也常見以「實收資本額」、「財務比率」（負債比、速動比）等指標作為財務資格之門檻者。因對政府主辦機關而言，依案件規模大小以及不同推動模式所涉及的權利義務關係，對申請人/投標廠商資格要求會有不同，對各種推動模式所分別建議的資格，請參照本章第四節內容。

至於實績經驗，除可能要求申請人/投標廠商曾有完成或承作相當量體建設的實績、或具有相當規模的營業額外，如在更新過程需開發建設的建物，是特殊用途的公共建設，例如：醫療設施、展覽館、交通設施等，也可能另要求申請人/投標廠商需具備此等特種建物的規劃、設計或興建經驗。

此外，主辦機關如欲就更新完成後之建物委託得標者經營管理時，亦可考量在招標時即將營運因素納入，在申請人/投標廠商

資格中即要求其需具備營運能力，以利在設計興建建物時，即先設想日後營運的需求，以免建物興建完成後才發現不符營運所需，日後遭遇招商困難或需大幅修改的困境。

雖過去我國實施都市更新的實例，均由本國公司擔任實施者，但因政府主辦的都市更新案件一般規模較大，且可能涉及特種建物，而不單純是民間商辦住宅，故於具體個案中，主辦機關亦需考量依當時的法規與政策，開放允許外國公司參與申請。

準備招商文件，應特別注意申請人/投標廠商資格條件之訂定，不得當限制競爭，以符合公平、公開的選商原則。

## 二、評選委員

「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4條第3項及「(政府)採購評選委員會組織準則」第4條第3項規定，原本均要求外聘的學者、專家「應」自主管機關建立之建議名單中遴選後，簽報機關首長或其授權人員核定。惟上開「(政府)採購評選委員會組織準則」第4條第3項之規定，已於99年5月12日修正，改為：「簽報及核定，均不受建議名單之限制。」

「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4條第3項亦於99年11月5日經修正為：「第一項外聘專家、學者，由主辦機關承辦單位參考主管機關所建立之建議名單，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單之限制。」是故，依現行法令有關評選委員之人選均無須受主管機關建議名單之限制。

由於辦理公開評選都市更新事業實施者時，本有必要納入具有都市更新專長的學者專家，主辦機關於組織都市更新公開評選案件的甄審會時，建議可納入「都市更新網」政府部門網頁上所載的都市更新專長委員(網址：<http://twur.cpami.gov.tw/urquery/Commissioner.aspx>)。惟該網頁必須經過註冊，且為政府機關承辦人員之帳號，登入才能看到名單。

此外，因「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」與

「(政府)採購評選委員會組織準則」所規定的委員會組成人數，雖其上限相同，但下限不同，主辦機關運用時宜予注意。

### 三、評選項目、評選標準與評定方式

關於評選項目、評選標準與評定方式，無論根據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第3條或「(政府)採購評選委員會組織準則」第3條，均屬委員會之任務與權責。

為利委員會議決，委員通常希望主辦機關在開會前先草擬準備建議方案草稿，並在會中對於個案背景等基礎資料有所說明。

因評選項目、評選標準與評定方式與廠商的投標策略息息相關，故此等資訊經過委員會訂定或審定後，亦應於招商文件中公告。

於準用促參法辦理的案件中，促參法相關規定對於配分權重之高低並無特別規定；如適用採購法辦理，應注意最有利標評選辦法對於價格納入評比者，其所占全部評選項目之權重，不得低於20%，且不得逾50%（最有利標評選辦法第17條）。

### 四、底價

在政府主導辦理的都市更新案件中，政府可能選擇分回房地或收取權利金。以「分回房地」為目的的案件，政府應事先設定擬取回的房地面積、用途、樓層、座向、規劃配置等基本需求，也可以考慮透過競標決標鼓勵申請人/投標廠商提供加值的條件；至於機關若選擇「收取設定地上權權利金」，都市更新條例中對於「設定地上權權利金」的種類或設定方式並無細節的規定，但工程會頒行的「促參案件權利金設定及調整原則」以及相關作業手冊，可供主辦機關規劃收取設定地上權權利金時的參考，該原則第1條第5項且明訂：權利金之收取應納入甄審之競爭機制。

於辦理都市更新事業實施者公開評選案件時，如採最低（高）



標方式決標者，主辦機關應委託鑑價機構以利估算底價。在都市更新案件中，該底價可能為權利變換權利金、分回比例或共同負擔上限等因子，主辦機關得視個案實際需要擇定。

如採最有利標或準用促參法辦理評選者，應注意「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 18 條第 3 項特別規定：「甄審會辦理綜合評審，應將財務計畫列為必要之甄審項目，並予以適當權重。」故於主辦機關公開評選都市更新事業實施者時，申請人的財務計畫應為必要評審項目。

## 五、釐訂合理可行的權利義務規定

政府為主的都市更新案件與一般促進民間參與公共建設的案件其性質不盡相同：例如：促參案件若在主辦機關未確定可取得土地所有權或使用權之前即辦理促參公告為錯誤態樣、但在以權利變換方式實施都市更新的案件，政府公告前則不一定要取得全部更新範圍內的土地，如以「權利變換」方式辦理都市更新者，可在實施都市更新的過程中透過「權利變換」機制處理；又，都市更新案件的目的在規範都市更新事業實施完成，至於更新後分配所得的資產，日後是否要委由實施者營運，其考量與促參法或採購法的規定則有所競合；另一方面，都市更新「附款式標售」案件，需確定實施者提出的「都市更新事業計畫」依法核定通過之後，亦即，機關在確定實施者有能力進行更新且其更新計畫得到認同之後，才移轉土地所有權，其出售的條件、程序與計價方式均與促參法第 15 條第 3 項的「讓售」有所不同。故於草擬製作招商文件時，應考慮到案件性質的差異，釐訂公平合理的權利義務關係，以免在執行過程中發生窒礙。

此外，依採購法辦理的程序中，得標人即為原投標人，但在準用促參法辦理的程序中，可以要求申請人另外新設專案公司以實施都市更新案件，以切斷申請人過去既有債務關係與新計畫之間的牽連，避免發生以新計畫所籌集的資金填補過去債務漏洞的現象，藉以確保都市更新專案的健全實施。然而，如案件規模較小，卻要求申請人新設公司，此等要求即不合理亦無必要；另，如招商文件並未要求申請人應新設專案公司時，民間

機構即為原申請人，則除了實施本都市更新計畫以外之業務原屬該申請人經營之自由，主辦機關也不能因為該申請人參與本案件後即加以限制。

總而言之，機關與民間機構的權利義務不明確、規劃時風險分攤不符合公共利益或公平合理，政府或民間單方面承擔過多風險等，都是工程會所列「機關辦理促進民間參與公共建設案件缺失態樣」中的缺失態樣典型。另，在以政府採購程序辦理選商的案件中，採購法主管機關亦訂頒有：「政府採購錯誤行為態樣」、「最有利標錯誤行為態樣」等原則，如機關決定依據採購法辦理，亦宜參考。

招商手冊區分幾個重要的都市更新類型，提供所需之作業文件範本，詳招商手冊第八章、第九章。採用範本應有助主辦機關進行招商準備工作。惟實際執行時，仍應依據個案特性及主管機關之需求調整，必要時，主辦機關應延聘技術顧問、法律顧問與財務顧問，提供專業意見，協助辦理。

### 第三節 底價訂定及決標機制

政府主導推動都市更新招商案件之評選，除依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 之規定，準用「促進民間參與公共建設法」之申請及審核程序外，另尚可依採購法辦理公開評選。

而在決標機制部分，準用「促進民間參與公共建設法」之案件，可依據行政院公共工程委員會訂定之「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」中之決標方式，而政府為主推動都市更新案件為避免因人為因素影響委員評分結果而產生弊端，原則建議以價格為主要考量因素。另採用採購法之案件，則建議比照「機關異質採購最低標作業須知」中之第 11 點採最高標決標方式進行。

在評決方法部分，建議如準用促參法辦理，則以價格加權法或分段開標方式進行決標，並依各類型實施方式建議甄審項目與

甄審標準，供主辦機關參考；如以採購辦理，建議採異質採購最高標方式進行評決。本節將介紹關於權利變換方式之底價設定、設定地上權方式權利金與附款式標售價格訂定之定義與決標可參採之作法，以便後續招商作業之操作。

## 一、權利變換（A）

權利變換模式之評決方式，係以都市更新事業投資建議書及共同負擔比例或更新後權利價值為評審項目，適用於公有土地管理機關不同之需求，說明如下：

### （一）底價訂定

因底價訂定決標因子不同而有以共同負擔比例最低和分回權利價值最高兩種方式。而不論為何種方式，底價訂定如牽涉土地所有權人之權利價值，則皆需由主辦機關委託鑑價機構，依據不動產估價技術規則估定，並出具鑑價報告書，以為主辦機關訂定底價之依據。

### （二）決標方式--以共同負擔比例決標

#### 1. 適用時機

適用於公有土地管理機關計畫分配更新後房地之情況，即管理機關更新後仍有房地使用需求，或分配更新後房地再予利用或處分。

#### 2. 評決方式

##### （1）準用促參法—價格加權法

如以準用促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以底標除以申請人所提共同負擔比例之商數，及都市更新事業投資建議書評分與合格分數之商數分別加權後加總，由最高分數者得標。

##### （2）準用促參法—綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就政府負擔最少（即為共同負擔比例最低），選出最優申請人。

### (3) 政府採購法

如以採購法之「異質採購最低標」辦理，則應依資格、規格及價格之順序分段開標，資格及規格合於招標文件規定，且經評選委員會採評分方式審查，總平均不低於審查標準所定及格分數之廠商，方得辦理其價格標之開標，故最終以共同負擔比例最低為得標廠商。

公有土地管理機關於分回更新後房地時，目標為公有土地管理機關可分回之樓地板面積為最大，故決標時價格標準設定為共同負擔比例最低者得標，即土地及合法建築物所有權人應分配比例最高。

## 3. 甄選/評選項目與標準

(1) 甄審/評選項目：項目建議如下表，可由各機關(構)依個案實際需求進行調配，並建議訂定合格分數為 A 分，投資建議書經審查低於 A 分者，則不予進行價格評比。

項次	甄審/評選項目	配分
一	土地使用及興建計畫	○
二	財務計畫	○
三	都市設計或景觀計畫	○
四	拆遷安置計畫	○
五	權利變換及相關分配規劃	○
六	實施進度	○
七	簡報、答詢及承諾事項	○

#### 4. 注意事項

當以共同負擔比例決標時，建議應設定下列事項：

- (1) 為避免申請人投標時之規劃差異過大，主辦機關應於招標時訂定總銷金額之下限或更新後總樓地板面積下限，以確使申請人之規劃皆在一定規模以上。
- (2) 公有土地管理機關更新後分回房地若有使用需求，可自行設定分回樓地板面積下限。
- (3) 各管理機關可視實際需要設定更新後規劃設計應達成之條件，如：建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金、及其他需求等。
- (4) 若經主管機關核定之都市更新權利變換計畫，共同負擔比例低於實施契約所約定之比例，則應依主管機關核定之比例為準。
- (5) 如以共同負擔比例決標，則建議後續都市更新審議時，財務計畫相關內容可依相關法令規定進行調整。

#### 5. 決標模擬假設

- (1) 假設條件：

假設都市更新事業計畫投資建議書之甄審/評選標準分數為 70 分，共有四家投資廠商(甲、乙、丙、丁)，而共同負擔比例底標設定為 45%，更新後總樓地板面積設定至少 5 萬平方公尺以上，各家廠商事業計畫投資建議書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	價格標	更新後總樓地板面積
甲	72	39.0%	52,000 m <sup>2</sup>
乙	77	39.5%	52,500 m <sup>2</sup>
丙	82	40.0%	52,300 m <sup>2</sup>
丁	80	39.3%	52,400 m <sup>2</sup>

- (2) 決標模擬 1：準用促參法—價格加權法

甄審/評選標準：原則以共同負擔比例與都市更新事業投資建議書之評分以 B:C 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{共同負擔比例底標}}{\text{申請人投標比例}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

假設價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為 9:1，依前述公式計算，甲、乙、丙、丁四家之分數可得如下：

$$\text{甲} : (45\%/39\%) \times 9 + (72/70) = 11.41$$

$$\text{乙} : (45\%/39.5\%) \times 9 + (77/70) = 11.35$$

$$\text{丙} : (45\%/40\%) \times 9 + (82/70) = 11.30$$

$$\text{丁} : (45\%/39.3\%) \times 9 + (80/70) = 11.44$$

故，以丁家廠商加權後分數最高為最優申請人。

### (3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家為入圍申請人（乙、丙、丁），再以其共同負擔比例最低作比較，則可選出最優申請人為丁家廠商。

### (4) 決標模擬 3：政府採購法

假設四家廠商之資格及規格合於招標文件規定，則比較其價格標部分，以本案模擬則以共同負擔比例最少之甲廠商為得標廠商。

## (三) 決標方式--以更新後應分配權利價值決標

## 1. 適用時機

如公有土地管理機關欲分配部分房地、部分權利金或直接處分回房地之情形，則可選擇以更新後應分配權利價值最高決標，以保障公有土地獲取最大效益。

## 2. 評決方式

### (1) 準用促參法－價格加權法

如以促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以申請人所提應分配權利價值除以底標之商數，及都市更新事業投資建議書評分與合格分數之商數分別加權後加總，由最高分數者得標。

### (2) 準用促參法－綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就權利金最高（即為更新後應分配權利價值最大），選出最優申請人。

### (3) 政府採購法

如以採購法之「異質採購最低標」辦理，則應依資格、規格及價格之順序分段開標，資格及規格合於招標文件規定，且經評選委員會採評分方式審查，總平均不低於審查標準所定及格分數之廠商，方得辦理其價格標之開標，故最終以更新後應分配權利價值最低為得標廠商。

## 3. 甄選/評選項目與標準建議如（二）.3 之說明。

## 4. 注意事項：

當以更新後權利價值決標時，應設定下列事項：

- (1) 為避免申請人投標時之規劃差異過大，主辦機關應於招標時應設共同負擔比例上限或分回之樓地板面積。
- (2) 更新單元內如有私有土地，建議估算並設定私有部分之更新前權利價值比例，以維其權益。
- (3) 各管理機關可視實際需要設定更新後規劃設計應達成之條件，如：建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金及其他需求等。
- (4) 若經主管機關核定之都市更新權利變換計畫，公有土地管理機關應分配權利價值低於實施契約約定金額，則應以契約金額為準，反之，則應以主管機關核定之應分配權利價值為準。

## 5. 決標模擬

### (1) 假設條件

假設都市更新事業計畫投資建議書之甄審標準分數為 70 分，共有四家投資廠商(甲、乙、丙、丁)，而更新後公有土地權利價值底標設定為 100 億元、共同負擔上限為 45%，價格加權法之價格與計畫書分數之權值為 9：1，各家廠商投資建議書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	公地更新後權利價值底標	共同負擔比例
甲	81	105 億	44.0%
乙	84	107 億	44.5%
丙	86	103 億	44.7%
丁	85	106 億	44.8%

### (2) 決標模擬 1：準用促參法－價格加權法

價格加權法原則以權利價值與評選項目分數比為 B：C 之比例進行加權計算，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。



$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利價值底價}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

假設價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為 9：1，依前述公式計算，甲、乙、丙、丁四家之分數可得如下：

$$\text{甲：} (105/100) \times 9 + (81/70) \times 1 = 10.61$$

$$\text{乙：} (107/100) \times 9 + (84/70) \times 1 = 10.83$$

$$\text{丙：} (103/100) \times 9 + (86/70) \times 1 = 10.50$$

$$\text{丁：} (106/100) \times 9 + (85/70) \times 1 = 10.75$$

故，以乙家廠商加權後分數最高為最優申請人。

### (3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家為入圍申請人（乙、丙、丁），再以其更新後權利價值最高作比較，則可選出最優申請人為乙家廠商。

### (4) 決標模擬 3：政府採購法

假設四家廠商之資格及規格合於招標文件規定，則比較其價格標部分，以本案模擬則以公有土地更新後應分配價值最大者為得標廠商，即以乙家廠商得標。

## 二、設定地上權 (B)

以設定地上權方式辦理時，原則以都市更新事業投資建議書及開發權利金作為評決項目，評決方式、注意事項及決標模擬說明如下。

### (一) 底價訂定與領取時機

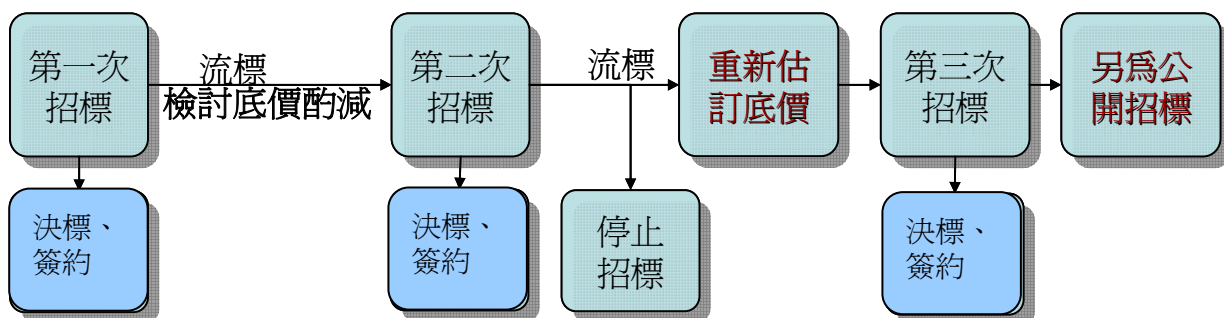
設定地上權依應收取公有土地之租金及權利金，其中權利金可分為開發權利金與營運權利金，分別說明如下：

#### 1. 開發權利金

##### (1) 底價訂定方式

設定地上權應收取之開發權利金應以實際得標金額計收，主辦機關得設定底價，建議視個案可行性評估時估算之內部報酬率 (IRR) 決定，設定各案稅前 IRR 值不得低於 D%，並以此回推開發權利金為原則。另亦可參採土地開發分析法，透過預期總銷售金額計算土地開發分析價格作為底價訂定之依據。

但於招標一次流標者，得檢討原底價酌減後再行辦理第二次招標，若於第二次招標中仍未決標者，主辦機關得停止本次招標或委託專業估價者重新估訂底價後進行第三次招標，若於第三次招標中仍未決標者，主辦機關得視情況於適當時機另為公開招標。



## (2) 折抵方式

有別於國有土地以素地辦理設定地上權之方式，都市更新之實施常涉及地上物拆遷、協助開闢公共設施，或依政府機關之要求代為興建部分設施空間供其使用之情形，其支出成本應由開發權利金中扣除，並得由原應繳納之開發權利金額折抵，因此，開發權利金計收金額得依下列項目折抵：

A. 都市更新事業完成後部分樓地板面積分配政府機關(構)使用者，依下列算式計算可折抵權利金額：

$$\text{應收權利金} \times \frac{\text{政府機關(構)使用樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} + \text{政府機關(構)使用樓地板面積興建成本}$$

另因設置前款設施減少實施者整體使用之效益，應考量該設施設置樓層之效用比酌予折抵，折抵金額計算方式由公有土地管理機關訂定，並送主管機關成立之專案推動小組議定之。

B. 實施者代為處理之地上物拆遷補償費用及興建之公共設施成本，以實際支出金額折抵。

折抵之分期，建議應於取得建造執照後，分期折抵，最長不得超過五年，開發權利金折抵不足之部分，得由營運權利金折抵或由主辦機關考量折抵期數延長和加計計息等其他方式辦理。

## (3) 繳交方式

建議以一次繳交為原則，主辦機關得視實際情況訂定分期繳交方式，並經專案推動小組議定後實施。

為提高招商誘因，在風險及利潤需合理分擔前提下，建議開發權利金可視個案分期收取，以減輕投資者初期之資金壓力。

建議開發權利金於完成支付履約保證金後，分兩階段辦理開發權利金付款（註：實際付款期數與百分比視個案調整，以下說明僅供參考）：

A.開發權利金第一階段：實施者簽約時繳納開發權利金 20%金額。

B.開發權利金第二階段：其餘 80%之開發權利金以第一階段開發權利金應行繳交日為基準，按年息 1.5%計息，並在開始申請建造執照後，分 10 年依年金法計算按年繳付。

#### (4) 分配方式

開發權利金由各公有土地管理機關可依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配。

### 2. 營運權利金

營運權利金分配方式同開發權利金，由各公有土地管理機關依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配。

#### (1) 收取方式

考量個案開發之情形，如個案營業額高於一定金額時，得計收營業額 3%為原則。收取比例得由主管機關訂定，報專案推動小組議定後實施。收取比例之方式建議以下兩種：

##### A.依營運年期

於營運初期收取較低比例，減輕投資者初期之資金壓力，隨營運期間之拉長，增加收取比例。如：營運之前期階段，收取營業額 1%，至中期較為穩定階段則收取營業額 2%，後期階段則收取營業額 3%。

##### B.依營運財務狀況

如該案營運狀況甚佳，可設定營業額大於某數 E 時收取營業額 2%，大於某數 F 時，則累進計算收取營業額 1.5%，超過某數 G 時，則累進計算收取

營業額 1%。以便營運權利金能真實反應營運狀態。

## (2) 收取時間

營運權利金之收取時間，應於開始營業後始得收取，並得視個案財務狀況與內部報酬率之不同，選擇適當之收取比例，以免造成投資者之財務負擔。

## 3. 公有土地租金

### (1) 租金計收方式

公有土地之租金，以公告地價之 5% 為原則計算。興建期間依法應繳納之相關稅費，由實施者負擔。營運期間地租以全額計收為原則，惟供政府機關作公共設施使用之土地，不予計收租金；另更新後建物部分供實施者營運，部分供政府機關使用者，土地租金由主辦機關與實施者協議或另行訂定之。

### (2) 租金收取分配方式

設定地上權應收取公有土地之租金，應由各公有土地管理機關依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配。

## (二) 決標方式

採設定地上權方式開發之個案，因具有特殊公共性質或都市機能，故建議決標方式以準用促參之價格加權法或綜合評審分段開標方式進行評決。

### 1. 準用促參法—價格加權法

如以促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以申請人所提應開發權利金除以底標之商數，及都市更新事業投資建議書評分與合格分數之商數分別加權後加總，由最高分數者得標。

## 2. 準用促參法－綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就權利金最高，選出最優申請人。

## 3. 甄審/評選項目

項目及配分建議如下表，可由各機關(構)依個案實際需求進行調整，並建議訂定合格分數為 A 分，投資建議書經審查低於 A 分者，則不予進行價格評比。

項次	甄審/評選項目	配分
一	土地使用計畫	○
二	興建計畫	○
三	財務計畫	○
四	營運計畫	○
五	簡報、答詢及承諾事項	○

## 4. 注意事項

設定地上權之案件決標時，建議應設定下列事項：

- (1) 財務計畫之折現率。
- (2) 各管理機關可視實際需要設定更新後規劃設計應達成之條件，如：建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金及其他需求等。
- (3) 開發計畫內容應至少符合各公共設施需用機關之需求。

## 5. 決標模擬

- (1) 假設條件

假設都市更新事業投資建議書之甄審標準分數為70分，共有三家投資廠商(甲、乙、丙)，而底標設定為39億元，價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為2:1，各家廠商投資建議書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	價格標
甲	78	45 億
乙	80	43 億
丙	82	41 億

### (2) 決標模擬 1：準用促參法－價格加權法

甄審標準原則以開發權利金與評選項目分數以B:C之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

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

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

依前述公式計算，甲、乙、丙三家之分數可得如下：

$$\text{甲：} (45/39) \times 2 + (78/70) \times 1 = 3.42$$

$$\text{乙：} (43/39) \times 2 + (80/70) \times 1 = 3.34$$

$$\text{丙：} (41/39) \times 2 + (82/70) \times 1 = 3.27$$

故，以甲家廠商加權後分數最高為最優申請人。

### (3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家以下為入圍申請人(乙、丙)，再以其更新後權利金最高作比較，則可選出最優申請人為乙家廠商。

### 三、附款式標售（C）

以附款式標售方式辦理時，都市更新事業投資建議書及標售價金作為評審項目，底價訂定、評決方式、注意事項及決標模擬說明如下。

#### （一）底價訂定與領取時機

附款式標售價金由主辦機關委託鑑價機構，依據不動產估價技術規則估定底價。

以附款式標售方式進行都市更新之案件，因無涉及權利變換計畫，附款式標售價金建議可分三期收取，一為簽約後，二為更新事業計畫核定公告後，三為取得建造執照後，並完成土地移轉。

#### （二）決標方式

##### 1. 準用促參法－價格加權法

如以促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以申請人所提附款式標售價金除以底標金額之商數及都市更新事業投資建議書評分除以合格分之商數進行加權後加總，以最高分數者得標。

##### 2. 準用促參法－綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就附款式標售價金最高，選出最優申請人。

##### 3. 政府採購法

如以採購法之「異質採購最高標」辦理，則應依資格、規格及價格之順序分段開標，資格及規格合於招標文件規定，且經評選委員會採評分方式審查，總平均不低於審查



標準所定及格分數之廠商，方得辦理其價格標之開標，故最終以最高價格為得標廠商。

#### 4. 甄審/評選項目

項目及配分建議如下表，可由各機關(構)依個案實際需求進行調整，並建議訂定合格分數為 A 分，計畫書經審查低於 A 分者，則不予進行價格評比。

項次	甄審/評選項目	配分
一	土地使用計畫	○
二	財務計畫	○
三	都市設計或景觀計畫	○
四	拆遷安置計畫	○
五	實施進度	○
六	簡報、答詢及承諾事項	○

#### 5. 甄審標準

甄審標準原則以附款式標售價金與都市更新事業投資建議書評分以 B：C 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{標售價金底價}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

#### 6. 案例模擬

##### (1) 假設條件

假設都市更新事業計畫投資建議書之甄審標準分數為 70 分，共有三家投資廠商(甲、乙、丙)，而底標設定為 100 億元，價格加權法之價格與計畫

書分數之權值為 9：1，各家廠商計畫書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	價格標
甲	81	105 億
乙	84	107 億
丙	86	103 億

(2) 決標模擬 1：準用促參法－價格加權法

甄審標準原則以附款式標售價金與都市更新事業投資建議書評分以 B：C 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{標售價金底價}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

假設價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為 9：1，依前述公式計算，甲、乙、丙、丁四家之分數可得如下：

$$\text{甲：} (105/100) \times 9 + (81/70) \times 1 = 10.61$$

$$\text{乙：} (107/100) \times 9 + (84/70) \times 1 = 10.83$$

$$\text{丙：} (103/100) \times 9 + (86/70) \times 1 = 10.50$$

故，以乙家廠商加權後分數最高為最優申請人。

(3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家為入圍申請人（甲、乙、丙），再以其附款式標售價金最高作比較，則可選出最優申請人為乙家廠商。

(4) 決標模擬 3：政府採購法

如主辦單位依採購法之「異質採購最高標」方式進行公開評選，則都市更新事業投資建議書評分項目可參考前述促參之甄審項目，設定合格分數，進行規格標審查作業。以最高價格之廠商為得標廠商。

以前述案例，三家皆為合格廠商，故以出價最高之乙家為得標廠商。

## 第四節 申請人/投標廠商資格

### 一、權利變換模式 (A)

#### (一) 申請人/投標人資格

雖法律上對申請人/投標人資格並無限制，委託民間廠商擔任實施者以權利變換方式辦理的案件，原則上其投標人以限制為單一公司較為單純。

如案件規模較大，也可考慮申請人/投標人可為單一公司或企業聯盟，惟不論單一公司或企業聯盟成員均必須為股份有限公司。未來簽約主體必須為實施者，實施者可為以單一公司投標的投標者、或是由企業聯盟成員共組的新設公司，惟均必須為股份有限公司。

都市更新條例第 14 條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限，故適用採購法辦理的案件，以單一公司投標。單一公司投標而得標者，由得標廠商簽約並擔任實施者。

#### (二) 投標人相關財務資格

準用促參法辦理的案件，主辦機關可參考下列標準設定投標人的財務資格：

##### 1. 開發能力

建議申請人不論單一公司或企業聯盟，需曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於該更新事業案預估開發費之三分之一，或累計金額不低於該更新事業案預估開發費。

##### 2. 財務能力：

###### (1) 一般規定：

A. 企業聯盟成員或單一公司實收資本額不低於預估營建工程經費之 10%。

B. 單一公司淨值不低於預估營建工程經費之 30%。

(2) 財務比率：

A. 企業聯盟領銜公司或單一公司，會計師簽證之最近一期財務報表負債比率不超過 80%。

(3) 其他財務要求：

A. 企業聯盟領銜公司或單一公司經會計師簽證之近三年全年財務報表或近二年全年及最近半年財務報表。成立未滿一會計年度之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表或成立時起至本項申請書件提送截止日之財務報告及其所附報表。

B. 最近三年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

(A) 票據交換機構出具非拒絕往來戶且最近三年內無退票紀錄之查覆單。

(B) 財團法人金融聯合徵信中心出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

C. 最近三年「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯；成立未滿三年者，則應提送其成立後之全部所得稅納稅證明，以及最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯；如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；其組織依法無須繳納營業稅者，免附營業稅相關證明。

適用採購法辦理的案件，建議主辦機關參考以上標準，並依據採購法第 36 條、第 37 條以及「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」的規定，擇定符合個案需求的投標廠商資格。屬特殊或巨額採購之案件，始得另定特定資格。此外，在權利變換案件中，如導入信託機制，則可適度放寬申請人/投標人的財務資格。另，計畫中途可否變換實施者，亦影響財務資格條件可否放寬。

### 3. 保證金之相關規定：

準用促參法辦理的案件，促參法並未規定押標金與各項保證金的收取標準。主辦機關可參考下列標準，並視個案實際情況設定之：

- (1) 申請保證金：預估為營建工程經費 1%，但以不超過五千萬元為原則。
- (2) 履約保證金：
  - A. 金額：預估為營建工程經費 3%。
  - B. 退還時機：
    - (A) 興建工程完成一樓樓地板時，退回 25%
    - (B) 完成大樓屋頂板時，退回 25%，
    - (C) 取得建築物全部使用執照，退回 25%
    - (D) 完成所有權登記並全部交屋時，退回 25%
- (3) 保固保證金：如案件有規劃公共設施，則為公共設施工程結算金額 1%。是項保證金於繳交日一年後，最優申請人得提出申請退還，經主辦機關會同最優申請人勘查保固情形正常時，無息退還 50%；餘款於取得使用執照後屆滿第五年保固期，及完成異議處理之現金找補後，經主辦機關會同最優申請人勘查保固情形正常時，無息退還之。

至於適用採購法辦理的案件，主辦機關於訂定押標金等各項保證金時，應依據採購法以及「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」的規定辦理。

## 二、設定地上權模式（B）

### （一）申請人資格

準用促參法辦理的案件，申請人可為單一公司或企業聯盟，惟不論單一公司或企業聯盟成員均必須為股份有限公司，且企業聯盟未來簽約主體需為新設公司

適用採購法辦理的案件，投標人應為單一公司，且必須為股份有限公司。得標廠商應與主辦機關簽約並擔任實施者。

### （二）申請人相關財務資格

準用促參法辦理的案件，主辦機關可參考下列標準設定申請人的財務資格：

#### 1. 開發能力

申請人不論單一公司或企業聯盟，需曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於該更新事業案預估開發費之三分之一，或累計金額不低於該更新事業案預估開發費。

#### 2. 財務能力：

##### （1）一般規定：

A. 企業聯盟成員或單一公司實收資本額不低於預估營建工程經費之 10%。

B. 單一公司淨值不低於預估營建工程經費之 30%。允許企業聯盟投標者，除企業聯盟成員之淨值合計不低於預估營建工程經費之 30%，同時企業聯盟領銜公司淨值不低於預估營建工程經費之 20%。

(2) 財務比率：

- A. 企業聯盟領銜公司或單一公司，會計師簽證之最近一期財務報表負債比率不超過 75%。
- B. 會計師簽證之最近一年之流動資產不低於流動負債。

(3) 其他財務要求：

- A. 企業聯盟領銜公司或單一公司經會計師簽證之近三年全年財務報表或近二年全年及最近半年財務報表。成立未滿一會計年度之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表或自公司成立時起至本項申請書件提送截止日前之財務報告及其所附報表。
- B. 最近三年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
  - (A) 票據交換機構出具非拒絕往來戶且最近三年內無退票紀錄之查覆單。
  - (B) 財團法人金融聯合徵信中心出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。
- C. 最近三年「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯；成立未滿三年者，則應提送其成立後之全部所得稅納稅證明。以及最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯；如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；其組織依法無須繳納營業稅者，免附營業稅相關證明。
- D. 簽約前需設立新公司，方得辦理簽約。



適用採購法辦理的案件，建議主辦機關參考以上標準，並依據採購法第 36 條、第 37 條以及「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」的規定，擇定符合個案需求的投標廠商資格。屬特殊或巨額採購之案件，始得另定特定資格。

採設定地上權模式辦理都市更新之案件，一般屬長期經營，投資人財務資格門檻應設計較高，並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。

### 3. 保證金之相關規定：

準用促參法辦理的案件，促參法並未規定各項保證金的收取標準。主辦機關可參考下列標準，並視個案實際情況設定之：

- (1) 申請保證金：預估為營建工程經費 1%，但以不超過五千萬元為原則。
- (2) 履約保證金：
  - A. 金額：預估為營建工程經費 3%
  - B. 退還時機：
    - (A) 興建工程完成一樓樓地板時，退 25%
    - (B) 完成大樓屋頂板時，退 25%
    - (C) 設定地上權期間達 1/3，退 25%
    - (D) 完成資產移轉與返還時，退 25%

至於適用採購法辦理的案件，主辦機關於訂定押標金等各項保證金時，應依據採購法以及「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」的規定辦理。

### 三、附款式標售模式 (C)

#### (一) 申請人資格

委託民間廠商擔任實施者以附款式標售方式辦理的案件，原則上其申請人以限制為單一公司。

準用促參法辦理的案件，申請人為單一公司，且必須為股份有限公司。簽約主體必須為未來的實施者。

適用採購法辦理的案件，投標人為單一公司，其得標者，由得標廠商簽約並擔任實施者。

#### (二) 申請人相關財務資格

準用促參法辦理的案件，主辦機關可參考下列標準設定申請人的財務資格：

##### 1. 開發能力

申請人不論單一公司或企業聯盟，需曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於該更新事業案預估開發費之三分之一，或累計金額不低於該更新事業案預估開發費。

##### 2. 財務能力：

###### (1) 一般規定：

A. 單一公司實收資本額或淨值不低於標售底價之10%。

###### (2) 財務比率：可不設限

###### (3) 其他財務要求：

A. 企業聯盟領銜公司或單一公司經會計師簽證之近三年全年財務報表或近二年全年及最近半年財務報表。成立未滿一會計年度之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表

或自成立時起至本項申請書件提送截止日之財務報告及其所附報表。

B.最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

(A) 票據交換機構出具非拒絕往來戶且最近一年內無退票紀錄之查覆單。

(B) 財團法人金融聯合徵信中心出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

C.最近一年「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯；成立未滿一年者，得以主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。以及最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯；如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；其組織依法無須繳納營業稅者，免附營業稅相關證明。

適用採購法辦理的案件，建議主辦機關參考以上標準，並依據採購法第 36 條、第 37 條以及「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」的規定，擇定符合個案需求的投標廠商資格。屬特殊或巨額採購之案件，始得另定特定資格。

仍屬一般買賣行為，惟在契約上要求其履行都市更新事業計畫送核的相關義務。由於附款式標售不涉及後續開發與營運，相關財務條件較設定地上權及權利變換寬鬆。

3. 保證金之相關規定：

準用促參法辦理的案件，促參法並未規定各項保證金的收取標準。主辦機關可參考下列標準，並視個案實際情況設定之：

(1) 申請保證金：以標售底價 5% 為原則。

(2) 履約保證金：

A. 金額：以決標價格 10% 為原則。

B. 退還時機：更新事業計畫公告實施後，交地過戶時轉為價金。

至於適用採購法辦理的案件，主辦機關於訂定押標金等各項保證金時，應依據採購法以及「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」的規定辦理。

## 第五節 公開閱覽或招商說明會

為瞭解申請人/投標廠商意見，提高招商成功的機率，主辦機關一般會於正式招商之前採取將招商文件草案公開閱覽或辦理招商說明會的作法。

關於都市更新案件的公開閱覽、招商說明會、商情蒐集等作業，法規並無明確規定。「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」第 19 點規定：「(第 1 項)主辦機關辦理公告徵求民間參與前，得辦理公開說明、或徵詢民眾或民間投資人提供相關意見。(第 2 項)前項公開說明或徵詢意見之資訊及發布投資資訊，應公開於主管機關之資訊網路。」另，「政府採購法第 26 條執行注意事項」第 5 條則規定：「機關訂定招標文件之技術規格，除依「公共工程招標文件公開閱覽制度實施要點」辦理者外，得依政府採購法第 34 條第 1 項規定公開徵求廠商提供參考資料，以供研議後訂定。」實務上，大多參考「公共工程招標文件公開閱覽制度實施要點」的規定辦理。

主辦機關可參酌各界建議事項修訂公開評選須知及契約草案。

---

## 第六節 公告招商

主辦機關依先期規劃結果，參酌民眾與民間投資人建議事項，以及甄審委員會/評選委員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。

公告內容涉及協商或重大權益事宜變更者，應敘明之，並附記其變更程序。

招商公告，主辦機關應視個案係採用促參法或政府採購法辦理招商作業，而分別公告於主管機關資訊網路，並應公告於都市更新入口網（<http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>）。

下圖係準用促參法辦理公開評選之流程圖，其適用範圍詳第 6、7 頁，表 2-1 公產管理法令、促參法以及採購法的適用關係表。

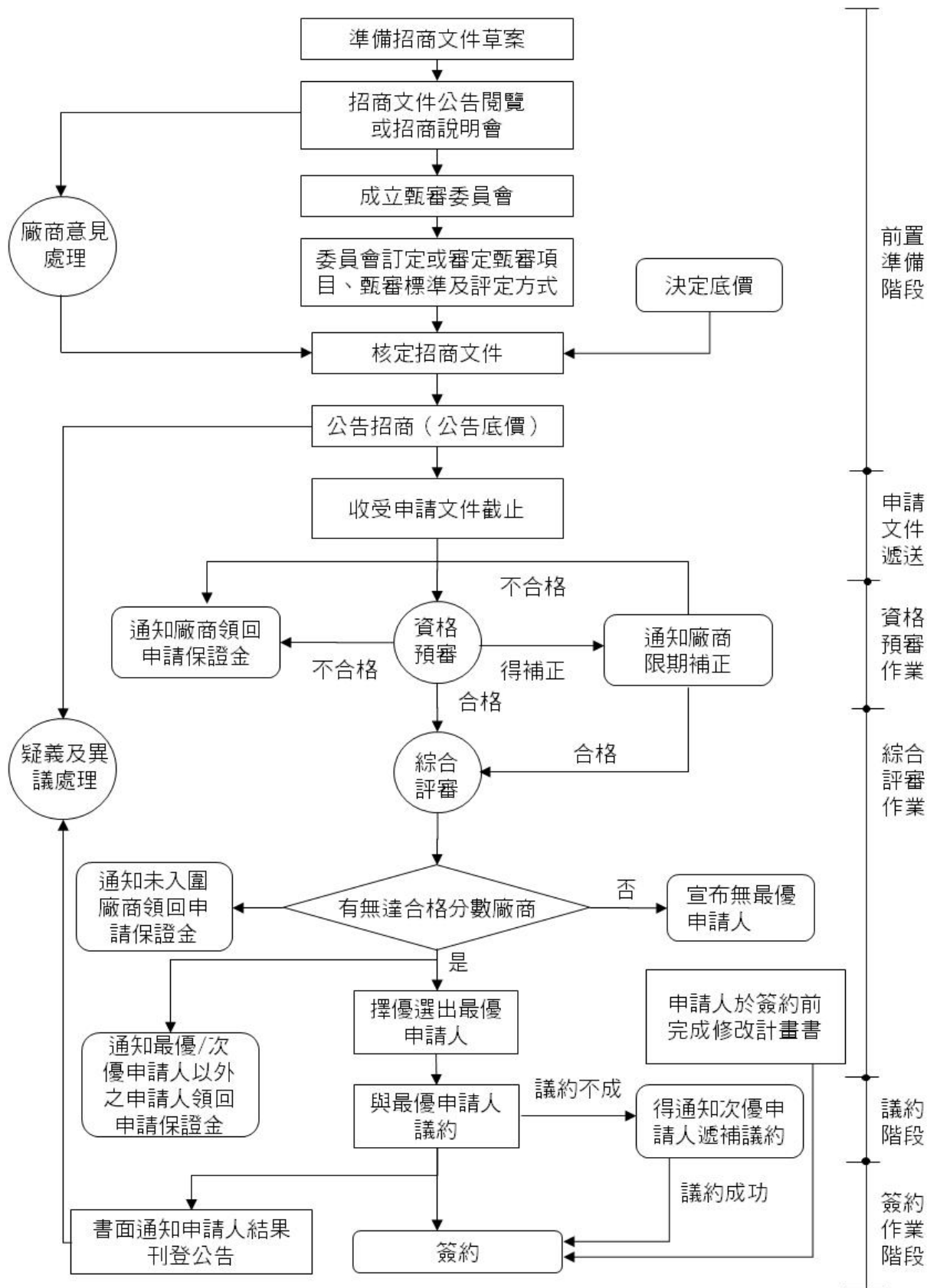


圖 2-1 準用促參法辦理公開評選

下圖係依政府採購法辦理公開評選之流程圖，其適用範圍詳第 6、7 頁，表 2-1 公產管理法令、促參法以及採購法的適用關係表。

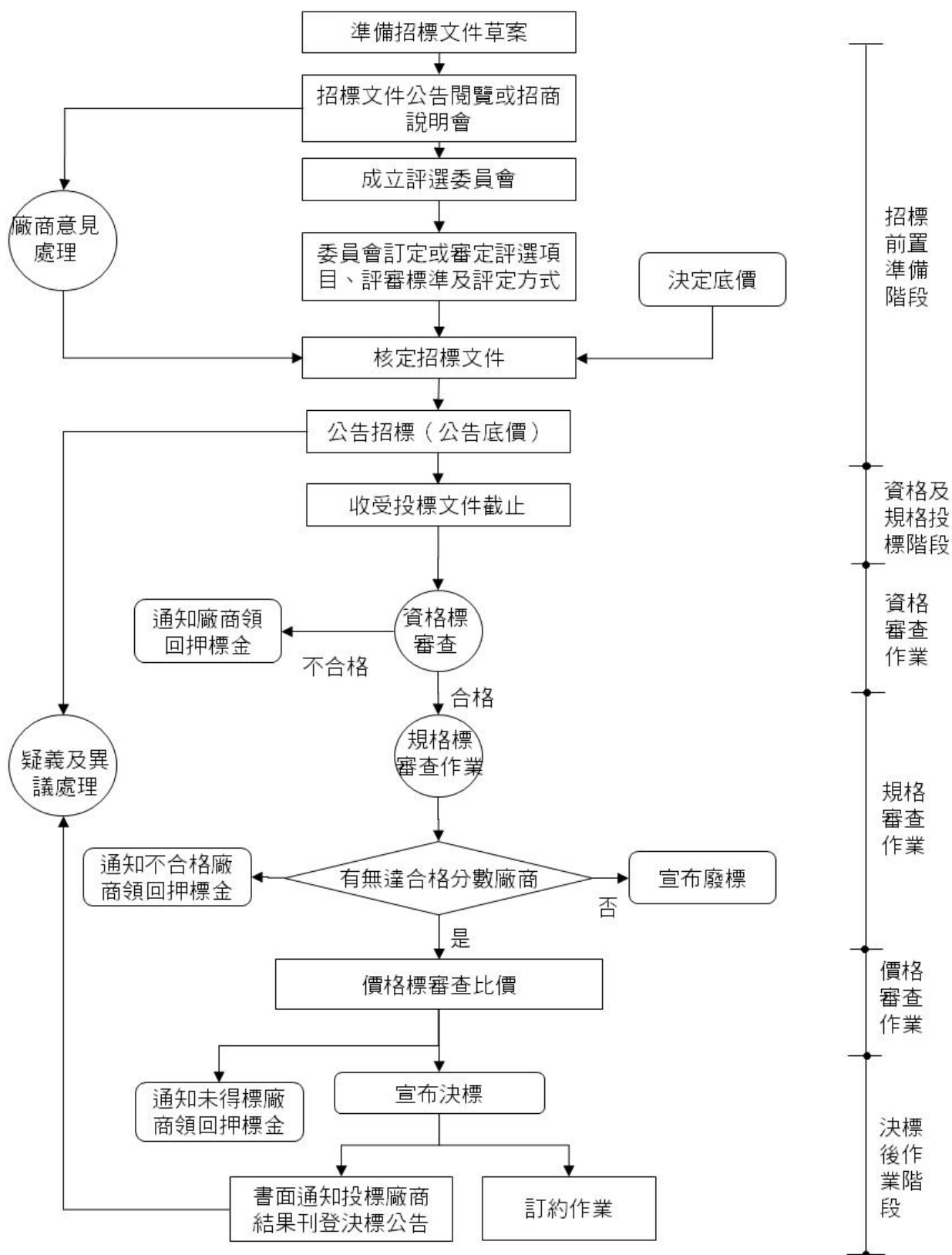


圖 2-2 依政府採購法辦理公開評選

表 2-2 都市更新招商文件準備作業檢核表

工作項目	注意事項	備註
(一)擬訂招商文件 (公開評選須知)	須知重要內容包含： 1. 都市更新計畫之性質、基本規範及範圍	
	2. 申請人之資格條件（不得當限制競爭）與更新事業計畫建議書主要內容及格式	
	3. 政府承諾及配合事項	
	4. 申請程序及申請保證金	
	5. 申請文件缺漏或不符程式之處理程序	
	6. 申請案件之評定方式、評選項目、評選時程及評選標準	
	7. 議約、簽約及履約保證金規定	
	8. 必要技術規範	
	9. 對於公有土地參與更新之案件，機關應於公開評選須知載明：建設經費計算方式、工程品質監督、驗收、所有權登記移轉等規定。	
	10. 機關得於招商文件中訂定採分段或分組方式進行評選或必要時得進行協商措施，以及協商措施之執行方式	
	11. 其他相關事項	
	12. 附件至少應包括申請文件檢核表、申請人及負責人印鑑印模單、申請切結書、代理人委任書、債信能力聲明書、合作意願書等	
(二)擬訂招商文件	1. 契約要項包含：	
(契約草案)	(1) 契約期間與開發方式 (2) 都市更新實施者工作範圍（研擬更新事業計畫與權利變換計畫並送請審議、研擬都市計畫細部計畫、投資興建本更新事業案建物等） (3) 政府工作範圍或協助事項 (4) 雙方聲明與承諾事項 (5) 用地與設施取得、交付之範圍與方式	



	<p>(6) 興建(包括設計、監造、請照、保險、施工、完工、所有權登記相關規範與要求)</p> <p>(7) 實施都市更新事業重要工作里程碑完成時限</p> <p>(8) 營運(包括是否負責營運及營運要求)</p> <p>(9) 權益分配</p> <p>(10) 土地租金、權利金及其他費用之計算繳納、調整方式與稅費負擔</p> <p>(11) 財務事項(自有資金比率及重要查核說明等)</p> <p>(12) 都市更新事業監督與稽核(應包含重點稽核項目、程序及基準,區分工程控管(應包含工程進度及品質控管機制)與營運督導)</p> <p>(13) 績效評估機制</p> <p>(14) 缺失及違約責任(含施工或經營不善之處置及關係人介入)</p> <p>(15) 契約屆滿或提前終止之事由與其處理方式</p> <p>(16) 依法令需經其他有關機關核准事項,延遲達相當期間或於相關期間未能通過之處理方式</p> <p>(17) 履約保證金及其退還相關規定</p> <p>(18) 保固保證金及其退還相關規定</p> <p>(19) 爭議處理條款</p> <p>(20) 其他約定事項(包含政策變更之處理機制、契約文件、當事人雙方通知方式及準據法、契約變更等)</p>	
(三)擬訂招商文件 (評選標準草案)	<p>1. 評選標準應包含評選項目、評選標準及評定方式</p> <p>2. 評定方式應包含如發生同分狀況之評定機制</p> <p>3. 若採分段或分組方式進行評選或採行協商措施時,評選委員會之參與方式</p>	視主辦機關採準用促參法、依採購法規定、或依公產管理法令辦理,其程序規定可能有所不同。
(四)擬訂招商公告	<p>公告事項內容應包括：</p> <p>(1) 主辦機關</p> <p>(2) 都市更新計畫之辦理方式、基本規範、辦理期間及範圍</p> <p>(3) 申請人之資格條件(不得當限制競爭)</p> <p>(4) 應提出之申請文件</p> <p>(5) 公告日、申請文件遞送截止日、申請程序及保證金</p> <p>(6) 提出疑義或異議的時間與方式</p> <p>(7) 申請案件之評選項目與評選標準</p> <p>(8) 有無協商事項</p>	

	<p>(9) 政府承諾及配合事項</p> <p>(10) 其他相關事項（例如：容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限；主辦機關依都市更新條例第9條或都市更新條例施行細則第5條之1規定授權或委託事項等）</p>	
(四)舉辦招商說明會	<p>1. 招商文件草案公告閱覽</p>	
	<p>2. 機關可參酌申請人/投標廠商建議事項修正公開評選須知及契約草案</p>	
	<p>■ 必要時主辦機關長官得拜訪潛在投資者，拜訪資訊及公開資訊應一致</p>	
	<p>■ 注意發佈投資訊息的時機與內容</p>	
(五)正式公告招商	<p>1. 機關應依先期規劃結果，參酌民眾與廠商建議事項，據以正式辦理公告招商。</p> <p>2. 機關應將公告公開於內政部營建署都市更新資訊網站（網址：<a href="http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx">http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx</a>）。</p>	