

桃園縣都市更新第一期示範計畫辦理都市更新計畫暨招商作業

桃園市東門市場更新單元招商計畫書

委託單位：桃園縣政府

規劃單位：永奕不動產顧問有限公司

中華民國九十八年十月

桃園縣都市更新第一期示範計畫辦理都市更新計畫暨招商作業

桃園市東門市場更新單元招商計畫書

目錄

第一部份：招商計畫	一-1
壹、 計畫緣起	一-1
一、 計畫背景	一-2
二、 法令依據	一-4
三、 主辦機關	一-5
四、 招商範圍	一-5
貳、 招商作業程序與要件	一-6
一、 流程及步驟	一-6
二、 申請文件內容	一-13
三、 甄審程序內容	一-16
參、 招商條件	一-18
一、 開發方式	一-18
二、 委託工作內容	一-18
三、 政府配合辦理事項	一-18
肆、 潛在投資者意願調查分析	一-20
第二部份：可行性評估	二-1
壹、 基地周邊市場行情調查	二-1
貳、 開發成本及收入預估	二-2
一、 基本假設	二-2
二、 更新前權利價值估算	二-5
三、 都市計畫變更回饋	二-6
四、 開發成本	二-6
五、 權利變換分配結果	二-12
參、 投資效益分析	二-16
一、 地主	二-16
二、 實施者	二-16
三、 政府	二-16

肆、 開發外部影響分析.....	二-18
一、 交通衝擊.....	二-18
二、 公共設施需求.....	二-19

第三部份：招標文件

公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者申請須知.....	三-1
公開甄選「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者甄審須知.....	三-10
桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業 實施契約書（草案）.....	三-18
附件一、申請書.....	三-38
附件二、印模單.....	三-39
附件三、投標切結書.....	三-40
附件四、委任書.....	三-42
附件五、債信能力聲明書.....	三-43
附件六、桃園縣政府退還申請保證金申請單.....	三-45
附件七、資格審核表.....	三-46

圖目錄

圖 1-1	基地區位示意圖.....	一-2
圖 1-2	基地周邊土地使用分區示意圖.....	一-3
圖 1-3	周邊地區土地及建築物現況示意圖.....	一-4
圖 1-4	計畫範圍示意圖.....	一-5
圖 1-5	招商作業流程圖.....	一-7
圖 1-6	拜訪潛在投資人情形照片.....	一-20
圖 2-1	開發量體模擬示意圖.....	二-3

表目錄

表 2-1	周邊住宅不動產市場價格調查表.....	二-1
表 2-2	本案開發規模預估表.....	二-3
表 2-3	都市更新容積獎勵估算表.....	二-4
表 2-4	更新前權利價值計算.....	二-6
表 2-5	開發成本（實施者投入成本）.....	二-8
表 2-6	更新後房地價值估計表.....	二-13
表 2-7	更新後地主及實施者分回分析表.....	二-14
表 2-8	評估方案中地主每持有 1 坪土地可分回各樓層面積分析表.....	二-14
表 2-9	營建成本與更新後 4 樓單價變動對實施者與地主分回敏感性分析表.....	二-15
表 2-10	旅次產生初估表.....	二-18
表 2-11	運具選擇及承載率.....	二-18
表 2-12	開發後增加之交通量預估.....	二-19

第一部份：招商計畫

壹、計畫緣起

民國 92 年迄今，都市更新作為國家重大經濟建設計畫之一，且於行政院 95 年 1 月 25 日院臺建字第 0950081323 號函准予修正核定「加速推動都市更新方案」，在未來三年內將選定 50 處由政府主導、70 處以民間為主之具發展潛力之更新地區，以促進土地有效利用、帶動地方產業發展與經濟成長。

桃園縣有多處地方屬早期發展區，其建物老舊窳陋，對都市景觀與安全造成極大傷害。因此，桃園縣政府配合上述方案，擬定第一期都市更新示範計畫，以作為桃園縣實施都市更新作業之開端與遵循依據。

本基地已於 97 年 2 月 26 日桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 12 次會議決議，通過「擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案」，並劃定桃園市東門市場為更新地區及更新單元，另於 97 年 4 月 11 日公告實施。

期望透過都市更新手段，整合政府政策及民間資源，除進行老舊空間之實質環境改善之外，並期望能考量相關權利關係人與現住戶之權益，擬定整體性規劃，達到復甦都市機能、改善都市環境、增進公共利益之目標。



圖1-1 基地區位示意圖

一、計畫背景

(一) 現行都市計畫

本基地屬民國93年9月8日發布實施之「變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）」案範圍，現行計畫土地使用分區為市場用地，建蔽率為60%，容積率為240%。



(二) 土地使用現況

東門市場籌建之初原以繁榮地方為目的，後來受到桃園陸橋興建以及周邊缺乏停車空間規劃之影響，使得市場逐漸沒落。

其建物為 2 層樓磚造建築物，使用年限已逾 40 年以上，原規劃有 156 個出租位，包括 52 個攤位及 104 個舖位，目前市場內僅餘 13 家攤位及舖位仍繼續營業，其中少數空間則被當作居住使用。該建物年代久遠，現況外觀環境殘破混亂，使用情形不盡理想，影響市容觀瞻（參見圖 1-3）。



圖1-3 周邊地區土地及建築物現況示意圖

(三) 都市計畫變更構想

本基地建議朝向都市計畫變更方向辦理，配合週邊土地使用發展情形，宜變更市場用地為商業區，提高都市土地利用效益；並應提供合理之回饋事項，以維持都市環境品質。

本案變更都市計畫應提供回饋之公共設施用地，得換算為代金抵繳或以等值之回饋內容研擬方案。

二、法令依據

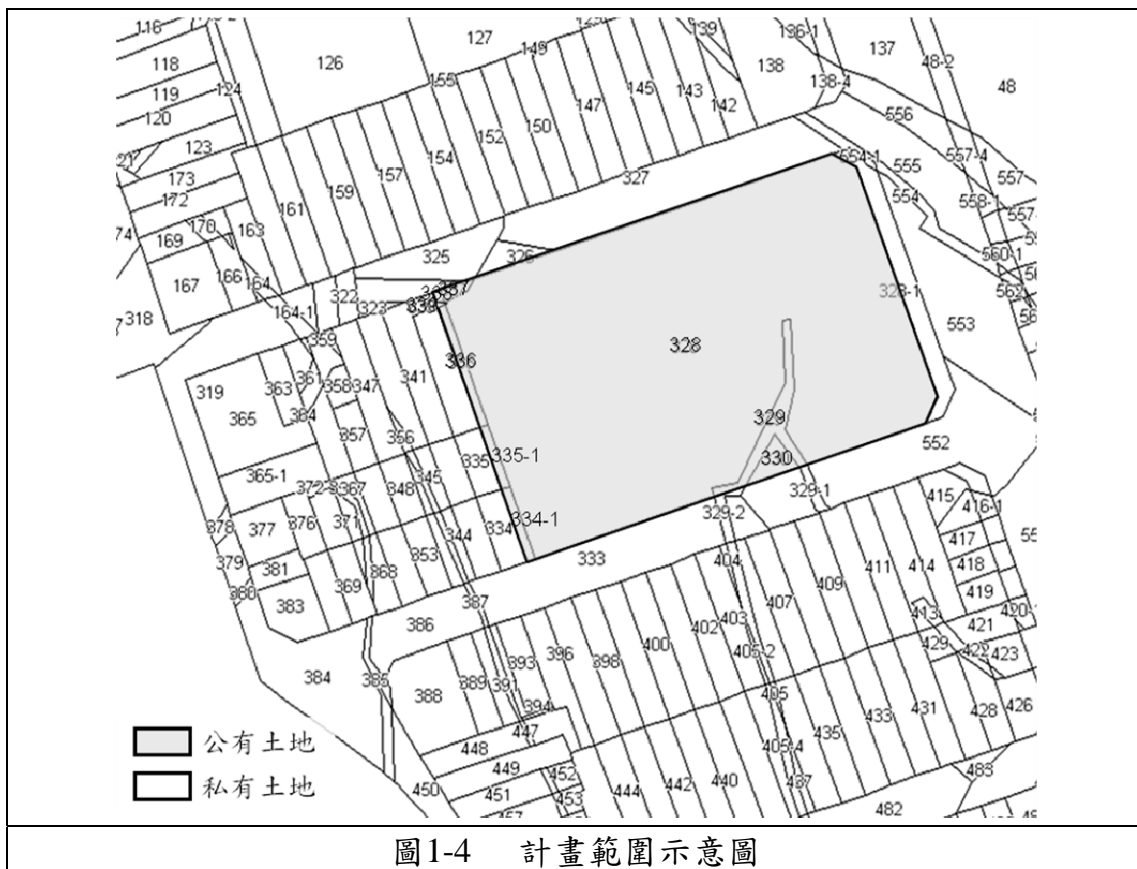
本計畫依據都市更新條例第9條，經劃定為實施更新地區，縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關為實施者，實施都市更新事業。

三、主辦機關

本案建議以桃園縣政府為主辦機關，另因土地及建物多為桃園市公所所有，為符合用地機關之需求，建議桃園市公所配合協辦。

四、招商範圍

本基地位於春日路、安樂街及鎮安街，計畫範圍包括桃園市東門段 328、329、330、334-1、335-1、336、337、338、339 等 9 筆土地，面積 4,116 平方公尺，土地多為桃園市公所管有，佔 99.98%；僅東門段 339 地號為私有土地。



貳、招商作業程序與要件

一、流程及步驟

主辦機關以公開方式徵求民間都市更新事業機構，辦理都市更新事業之流程參見圖 1-5。本計畫於公開徵求實施者之前已劃定都市更新地區，且其都市更新計畫亦已公告實施，後續都市更新事業之推動可分為五階段：都市更新作業先期規劃階段、實施者徵求階段、都市計畫變更階段、都市更新審議階段和都市更新事業實施階段。

(一) 都市更新作業先期規劃階段

1. 擬定招商計畫

在招商計畫中說明本更新計畫之緣起、招商作業程序與要件、招商條件、招商說明會工作計畫，以及潛在投資者意願調查分析。

2. 可行性評估

可行性評估涵括以下內容：基地條件概述、財務分析、效益分析、開發外部影響分析。

3. 研擬招商文件

研擬本案實施者申請須知、甄審須知、更新事業實施契約書及相關附件。

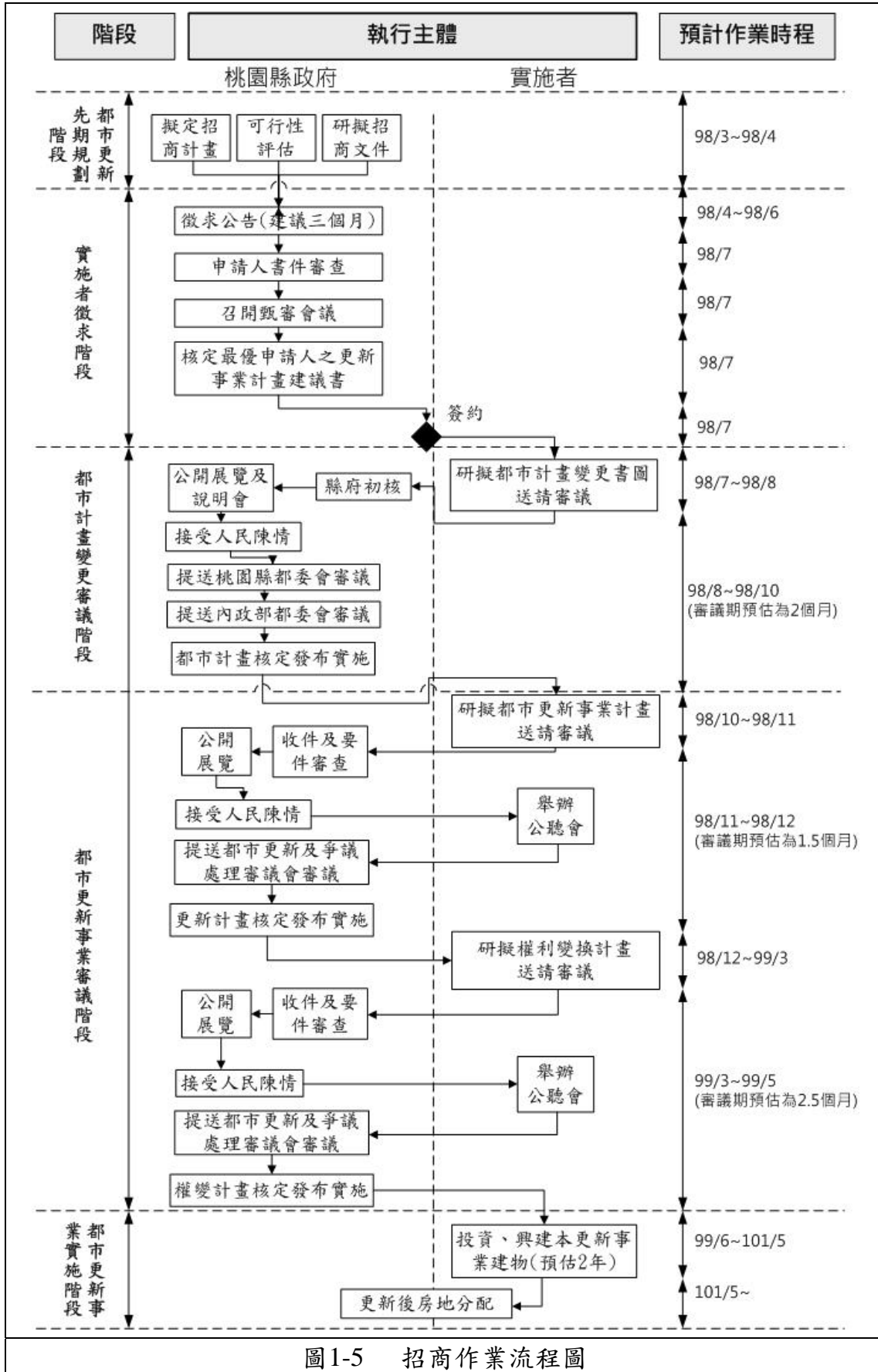


圖1-5 招商作業流程圖

(二) 實施者徵求階段

1. 徵求公告

徵求公告至截止收件之時間，依本計畫之基地規模及權利狀況，建議為三個月，以供申請人準備申請文件及提出建議方案。

2. 申請文件

申請人需繳納申請保證金新台幣伍佰萬元，並備具申請文件包括一般資格證明文件、能力證明文件及都市更新事業計畫建議書提出申請。

3. 申請人書件審查

本府以申請人提送之申請書件與能力資格證明文件進行申請書件審查，就符合資格之合格申請人，通知合格申請人進行本都市更新事業計畫建議書簡報。

4. 召開甄審會議

主辦機關召開甄審會議，將擬定之甄審須知、申請人所提送本都市更新事業計畫建議書及工作小組擬具初審意見，於甄審會當日分送予甄審委員。

甄審委員應於評分前先行審閱各申請人都市更新事業計畫建議書共 60 分鐘（必要時經主席裁示得以延長）。申請人進行都市更新事業計畫建議書簡報，依甄審委員會評定結果列出優先順序，經評定最優者為最優申請人，並增選 1 位次優者為次優申請人。

甄審會議作成之審定條件，申請人應簽名確認。本府完成審查及甄審程序後，評定最優申請人應於規定期限內，提送依甄審會議紀錄修正完成之都市更新事業計畫建議書。

5. 核定最優申請人之都市更新事業計畫建議書

評定最優申請人應於本府規定期限內，提送依甄審會議紀錄修正完成之都市更新事業計畫建議書，修正完成之都市更新事業計畫建議書經本府核備後，最優申請人應於本府書面通知送達日起三十日（日曆天）內按審定條件與本府完成簽訂契約手續。

最優申請人提送之修正後都市更新事業計畫建議書如未達依甄審會議紀錄之要求，本府得訂定期限通知補正，並以一次為限。

最優申請人如未於規定時間修正完成都市更新事業計畫建議書，並與本府完成簽訂契約手續者。該申請人視為放棄最優申請人資格，申請保證金不予發還，並由次優申請人遞補。

次優申請人於接獲遞補通知後，應比照前述最優申請人應辦理事項及時程，完成與本府之簽約作業。若無次優申請人或次優申請人無法於期限內與本府完成簽約作業時，本府得另重新公告徵求實施者。

6. 簽約

申請人應繳交第一階段履約保證金新台幣伍佰萬元

整，並製作契約書，與本府辦理簽約。契約書之製作及裝訂費用由獲得簽約權之申請人負擔，契約書正本二份由雙方各存乙份，副本八份由雙方各存四份使用。

(三) 都市計畫變更階段

本計畫市場用地變更為商業區屬涉及主要計畫之變更，依都市更新條例第 8 條及第 20 條規定，應依法變更主要計畫後，再依都市更新條例第 19 條規定由實施者擬定都市更新事業計畫送桃園縣政府，進入都市更新事業審議階段。

1. 研擬都市計畫變更書圖草案

由實施者配合都市更新事業計畫，研擬都市計畫變更書圖草案，提送桃園縣政府審核。

2. 桃園縣政府城鄉發展處審核

桃園縣政府收到實施者提送之都市計畫變更書圖草案後，應依都市計畫法及相關規定進行審核，並確認書圖內容後，即辦理公開展覽與舉行說明會。

3. 公開展覽及說明會

都市計畫變更提送桃園縣都市計畫委員會審議前，應於市公所公開展覽 30 天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知。

4. 人民陳情

任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓

名或名稱及地址，向該管縣（市）政府提出意見，由該管縣（市）政府都市計畫委員會予以參考審議。

5. 桃園縣都市計畫委員會審議

提送審議內容包括都市計畫變更書、圖、說明會紀錄、人民陳情意見等。

6. 內政部都市計畫委員會審議

縣都委會審議通過後，由實施者依縣都委會決議修正書圖，送內政部都市計畫委員會審議。

7. 修正、核定及發布實施

都市計畫變更書圖經內政部都委會審議通過後，由實施者依內政部都委會決議修正計畫書圖，依法定程序報請內政部核定，再由桃園縣政府公告發布實施。

(四) 都市更新事業審議階段

1. 研擬都市更新事業計畫與權利變換計畫

實施者依照都市更新條例及相關規定擬定都市更新事業計畫書、圖檢送主管機關報核，必要時權利變換計畫得與都市更新事業計畫一併辦理。

本計畫為政府公辦之都市更新案，得免取得更新單元內之權利關係人同意書，逕予進行都市更新事業。

2. 收件及要件審查

主管機關收到實施者之申請資料後，應依都市更新條

例相關規定進行要件審查，並確認書圖內容，如書件不齊者通知申請人補正。待文件補齊後即辦理公開展覽與舉行公聽會。

3. 公開展覽

- (1) 通知：主管機關應將公開展覽日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。
- (2) 公展期間：依規定需公開展覽 30 日。
- (3) 公開展覽內容：宜包括都市更新事業計畫說明書、圖，其中都市更新事業計畫圖應包括都市更新事業計畫位置圖、都市更新事業計畫配置圖與都市更新事業計畫地籍套繪圖。

4. 舉辦公聽會

- (1) 舉辦主體：由實施者舉辦公聽會。
- (2) 公聽會公告：舉辦前 10 日需將公聽會之日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。
- (3) 參與對象：應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

5. 人民陳情

任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管縣（市）政府提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。該管縣（市）政府主辦業務單位

受理彙整後，於審議會審議時，提供予委員參考審議。

6. 「都市更新及爭議處理審議會」審議

提送審議內容包括都市更新事業計畫說明書、圖、公聽會紀錄、人民陳情意見。

7. 修正及發布實施

都市更新事業計畫經審議會通過後，由該管政府核定發布實施。經審議會審議修正者，免再公開展覽。

(五) 都市更新事業實施階段

本計畫由實施者負責都市更新事業實施，本府於開發過程中扮演監督與協助之角色。

二、申請文件內容

本案申請文件含一般資格證明文件、能力證明文件、都市更新事業計畫建議書。

(一) 一般資格證明文件

1. 申請書

填具申請人名稱，同時應隨附申請所需相關文件。

2. 印模單

申請人應提出公司及負責人之印鑑印模單。

3. 申請切結書

申請切結書應由該公司負責人簽署之。

4. 資格證明文件

申請人限依法設立之公司法人，並應提出具有法人資格之證明文件。

資格證明文件為我國政府核發之廠商設立或登記證明影本（須加註與正本相符並加蓋公司印鑑章）。

5. 申請保證金繳交證明文件

申請人應於投寄申請文件前完成繳納申請保證金新台幣伍佰萬元，取得繳交證明，並於申請時繳交影本（須加註與正本相符）。

6. 代理人委任書

申請人因申請之需要需指定代理人時，應檢具代理人委任書。

7. 債信能力聲明書

申請人出具債信能力聲明書，同意本府或其委任人得於法令許可範圍內及本府公告本案完成簽約作業前，逕向財團法人金融聯合徵信中心、各縣市票據交換所或向其他金融機構查詢申請人之交易信用資訊。

(二) 能力證明文件

1. 財務能力證明文件

申請人需提出下列財務能力證明文件。

- (1) 最近一年度經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，公司設立未滿一年者，則提出設立年度至本案公告時經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，證明其具備下列財務條件：
 - A. 淨值不低於實收資本額。
 - B. 流動資產不低於流動負債。
 - C. 總負債金額不超過淨值四倍。
 - D. 實收資本額達新臺幣壹億元以上。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。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替代。

2. 經驗能力證明文件

申請人提出實際開發或受託開發商用不動產之開發

租售或相關業務之經驗，作為綜合甄審時申請人履約能力之參考，其證明文件包含：

- (1) 投資或開發經驗：以建築使用執照影本（須加註與正本相符及下列字樣「本建物投資總額計新台幣○○元整，投資人投資比例為○○%」（上述數字由申請人自行填寫），並加蓋投資上開建物之申請人公司印鑑章）。
- (2) 受託開發經驗：以委任合約書影本（須加註與正本相符及下列字樣「受委託建物總樓地板面積○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫），並加蓋受委託之申請人公司印鑑章）。

(三) 更新事業計畫建議書

申請人依循招商文件所擬之內容，提出更新事業計畫建議書。

三、甄審程序內容

(一) 第一階段：資格審查

本府就申請人所送之文件確認是否齊備，文件未備齊者不得參與。其次由甄審工作小組審查資格證明、財務能力證明及相關經驗內容是否符合招商文件需求。資格審查合格者方能進行第二階段甄審。

(二) 第二階段：綜合甄審

本府於完成申請書件審查後，就通過資格審查之合格申請人，通知申請人進行本更新事業計畫建議書簡報，並邀請甄審委員召開甄審會議，就其提出更新事業計畫建議書進行書面資料及簡報審查，以檢視申請人所提之計畫是否符合要求。

(三) 第三階段：簽約

依甄審委員會評定結果列出優先順序，經評定最優申請人與本府進行簽約，並研擬都市更新事業計畫和權利變換計畫，提送都市更新及爭議處理審議會。

參、招商條件

一、開發方式

1. 發展方向：以都市計畫變更市場用地為商業區為發展方向，配合都市更新事業計畫進行整體規劃，變更回饋以變更範圍 40% 之土地提供作公共設施用地，得換算為代金抵繳或以等值之回饋內容研擬方案。
2. 實施方式：以權利變換方式進行都市更新。

二、委託工作內容

1. 擬定變更都市計畫書圖，並送請審議。
2. 依都市更新條例暨其相關規定擬定都市更新事業計畫，並送請審議。
3. 依本案核定之都市更新事業計畫實施都市更新事業。
4. 依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法規，擬定本案之權利變換計畫，送請審議並完成執行。
5. 籌措實施都市更新事業及權利變換等相關事項所需相關費用。
6. 取得興建與營運本土地之相關證照及許可。
7. 其他依都市更新條例暨其相關法規及招商文件所列應辦事項。

三、政府配合辦理事項

1. 協助應為之核准、同意、或應提供之文件、資料。

2. 協助處理基地內現有攤商及佔用戶遷移及安置問題。
3. 協助辦理都市計畫變更。

肆、潛在投資者意願調查分析

本案考量計畫特性與投資金額之差異，應對潛在投資對象進行探討，本案以訪談方式拜訪景都建設及昇捷建設公司，瞭解潛在投資人的投資意願與建議。

其訪談結果如下：

1. 本案開發規模不大，屬單點式建設，對開發商而言其效益較低。
2. 目前桃園縣政府正在積極推動藝文特區，可能將對都市更新的推動產生排擠效應，日後需考慮相關政策的競合問題。
3. 攤商的處理將會拖延開發時程，影響開發商投資意願，此問題建議政府應先與攤商溝通並整合後，再行招商。

由開發商觀點來看，未來進行招商時需加強桃園縣目前周邊相關重大建設與未來願景之說明，強化桃園地區未來的投資效益，以提高本案之吸引力。



圖1-6 拜訪潛在投資人情形照片

第二部份：可行性評估

壹、基地周邊市場行情調查

本案以市場用地變更為商業區，主要以商業使用結合住宅為規劃原則作為可行性評估方向，故此部分主要分析住宅不動產之市場行情。

針對其周圍地區調查住宅不動產出售市場行情，視銷售標的之個別條件（屋齡、樓高），每坪為 10~20 萬元不等，但若以十年內之建築而言，其售價平均約在 15 萬元/坪（表 2-1）。

表2-1 周邊住宅不動產市場價格調查表

個案	位置	屋齡	用途	型態	樓別/樓高	建築登記面積 (坪)	待售價格		推估單價* (萬元/坪)
							總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)	
1	中興街	0	套房	公寓	10 - 10 / 10	13.18	178	13.51	12.15
2	東門里	0	住宅	大樓	3 - 3 / 6	45.43	638	14.04	12.64
3	中央街	1.2	住宅	大樓	2 - 2 / 9	49.97	998	19.97	17.97
4	中正路	1.6	住宅	大樓	21 - 21 / 25	112.37	2580	22.96	20.66
5	中央街	2.7	住宅	大樓	5 - 9 / 9	47.59	768	16.14	14.52
6	建明街	3.6	住宅	大樓	3 - 3 / 10	41.93	580	13.83	12.45
7	介壽路	4.7	住宅	大樓	5 - 5 / 14	35.1	438	12.48	11.23
8	介壽路	4.8	住宅	大樓	6 - 6 / 14	31.63	450	14.23	12.80
9	建國路	6.1	住宅	華廈	7 - 7 / 10	46.9	680	14.50	13.05
10	鎮江街	7	住宅	公寓	1 - 1 / 6	35.27	750	21.26	19.14
11	自強路	9	住宅	大樓	4 - 4 / 12	36.47	620	17.00	15.30
12	中華路	9	住宅	大樓	12 - 12 / 17	12.24	198	16.18	14.56
13	復興路	9	套房	大樓	21 - 21 / 21	13.5	180	13.33	12.00
14	朝陽街	10.5	套房	大樓	11 - 11 / 14	8.49	98	11.54	10.39
15	桃二街	10.6	住宅	大樓	11 - 12 / 12	58.57	980	16.73	15.06
16	鎮撫街	17.9	住宅	大樓	4 - 4 / 7	62.24	958	15.39	13.85
17	中和街	24	住宅	公寓	1 - 1 / 5	26.56	386	14.53	13.08
18	安東街	26.6	住宅	公寓	4 - 4 / 6	13.12	250	19.05	17.15

註：*表推估單價以待售價格之單價乘以 0.9 初估。

資料來源：永慶房屋、東森房屋、信義房屋之網站交易資料；資料時間：2008 年 4 月。

貳、開發成本及收入預估

一、基本假設

(一) 實施方式

本案以權利變換方式進行都市更新，並配合都市計畫變更市場用地為商業區，變更回饋以變更範圍 40%之土地提供作公共設施用地，得換算為代金抵繳或以等值之回饋內容研擬方案。

(二) 開發時程

本案預計都市計畫變更、都市更新事業計畫及權利變換計畫的審議時間約需 1 年，而後續施工時間以 2 年估算，故總開發期預估為 3 年。

(三) 開發規模

本案變更市場用地為商業區並配合都市更新整體規劃，預計興建地下 3 層、地上 17 層樓之建築；地面以上樓地板面積以法定容積、都市更新獎勵容積、增設停車位獎勵容積以及不計入容積之公共設施(陽台、梯廳、屋突、機電設備等)，加上地下層面積，估算興建總樓地板面積共計約為 41,682 平方公尺(詳表 2-2)。以地下樓層作為停車場(依相關法規劃設法定停車位 161 個，其餘空間劃設申請停車獎勵之停車位 125 個)，地上 1 樓作為商業使

用，2樓以上則作為住宅使用為規劃原則。



圖2-1 開發量體模擬示意圖

表2-2 本案開發規模預估表

項目	面積	
	平方公尺	坪
地面層樓地板	30,569	9,247
容積樓地板	15,641	4,731
都更獎勵	5,586	1,690
停車獎勵	1,877	568
陽台、梯廳、屋突、機電	7,465	2,258
地下層樓地板	11,113	3,362
總計	41,682	12,609

註：都更獎勵和停車獎勵僅為初步估計值，以未來實際審核通過面積為準。

其他樓地板面積亦為初步估計值，以未來本案建築師規劃設計為準。

1. 法定容積

以桃園都市計畫商業區之法定建蔽率、容積率分別為80%、380%，推算法定容積約為15,641平方公尺。

$$\begin{aligned}
 F0 &= \text{基地面積} (4,116 \text{ 平方公尺}) \times 380\% \\
 &= 15,641 \text{ 平方公尺}
 \end{aligned}$$

2. 都市更新容積獎勵

初步估算可獲得之都市更新容積獎勵約為5,586平方公尺，達法定容積的35.71%（詳見表2-3）。

表2-3 都市更新容積獎勵估算表

項目		評定標準	獎勵容積	獎勵面積(m ²)	備註
ΔF1	原建築容積高於法定容積		-	-	
ΔF2	低於平均居住水準		-	-	
ΔF3	公益設施		-	-	
ΔF4	時程獎勵		7.00%	1,095	更新地區公告後，3年內申請實施更新者，給予法定容積7%之獎勵容積。
ΔF5	符合地方發展特性	建築物色彩與量體與環境調和者	5.00%	782	
		其他配合地方重大建設	-	-	
	開放空間	設置開放空間廣場五百平方公尺以上。	8.00%	1,251	
	人行步道	基地沿街面均留設二公尺以上人行步道。	6.71%	1,050	以4米人行步道推估沿街面積約1050平方公尺
更新基地規模	保存經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物	1.全部或部分保留	-	-	
		2.立面保存	-	-	
		3.原貌重建	-	-	
更新基地規模	更新基地規模	1.實施更新事業計畫範圍至少包括一個完整街廓。	5.00%	782	以法定容積5%為上限。
		2.更新事業計畫範圍面積在三千平方公尺(含)以上者。	4.00%	626	
ΔF6	處理佔有他人舊違章建築戶之需要		-	-	
獎勵容積總計			35.71%	5,586	約1,690坪

註：依「桃園縣都市更新建築容積獎勵核算標準」估算。

3. 鼓勵建築物增設停車空間獎勵

本案綜合考量地下層開挖率及開挖深度、興建成本與售價、地下層樓地板面積可劃設之停車位數量等因素，假設申請停車獎勵比例為法定容積之 5%（不超過「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定獎勵上限為法定容積之 20%），可增加之獎勵樓地板面積為 782 平方公尺（基地面積 4,116 平方公尺*容積率 380%*獎勵比例 5%=782 平方公尺）。

假設地下樓層開挖率為 90%、開挖深度為地下 3 層，則地下室總樓地板面積為 11,113 平方公尺（基地面積 4,116 平方公尺*開挖率 90%*3 層樓=11,113 平方公尺）。

本案估計地下層共可劃設 286 個停車位，其中包括以桃園市都市計畫土地使用分區管制要點規定計算需劃設之法定停車位 161 個、作為申請增設停車空間獎勵之停車位 125 個。

二、更新前權利價值估算

本基地土地多為桃園市公所管有（4,115 平方公尺），僅 1 筆土地為私人所有（1 平方公尺）；建物所有權人則皆為桃園市公所，但因該建物年代久遠，已超過其使用年限，故本案未估算建物價值。更新前土地權利價值初步以民國 98 年土地公告現值加四成計算，其總值約 35,496 萬元（詳表 2-4）。

表2-4 更新前權利價值計算

地段	地號	地目	面積 (平方公尺)	公告土地現值 (元/平方公尺)	公告現值加 四成(萬元)	權利人
東門段	0328-0000	建	3,903	61,818	33,779	桃園市公所
	0329-0000	雜	83	57,600	669	
	0330-0000	建	38	57,600	306	
	0334-0001	建	22	57,600	177	
	0335-0001	建	19	57,600	153	
	0336-0000	建	38	57,600	306	
	0337-0000	建	9	57,600	73	
	0338-0000	建	3	57,600	24	
	0339-0000	建	1	57,600	8	私有地主
合計	--	--	4,116	--	35,496	--

註：暫以民國 98 年之土地公告現值估計。

三、都市計畫變更回饋

本案變更市場用地為商業區，需回饋變更範圍 40% 之土地提供作公共設施用地，得換算為代金抵繳或以等值之回饋內容研擬方案，提供捐贈予桃園縣政府，以變更範圍面積之 40% 土地乘以民國 98 年公告現值加四成換算，本案都市計畫變更需提供回饋之價值約 14,198 萬元。

四、開發成本

本案實施者得配合更新事業計畫，研擬都市計畫變更草案，經本府認可後，送請都市計畫委員會審議，故將都市計畫變更費用納入共同負擔計算，估計本案總開發成本（共同負擔費用）約 139,226 萬元（詳表 2-1）。

(一) 工程費用

1. 建築設計費

應按建築師公會建築師酬金標準計算，本案初步以營建成本 3% 估算，約 3,152 萬元。

2. 整地費

以每平方公尺 100 元計算，本基地面積為 4,116 平方公尺，故整地費約為 41 萬元。

3. 營建費用

地上部分營建成本以每坪 9 萬元估計，本案地上層之總樓地板面積 30,569 平方公尺（9,247 坪）估算，營建成本約 83,224 萬元；地下部分營建成本以每坪 6.5 萬元估計，本案地下層總樓地板面積 11,113 平方公尺（3,362 坪）估算，營建成本約 21,851 萬元。

4. 其他必要費用

其包含環境污染防治費、勞安品管作業費、外接水、電、瓦斯管線工程費、工程管理費及景觀工程費等，初步以營建成本 5% 估算，約 5,254 萬元。

表2-5 開發成本（實施者投入成本）

實施者投入成本	項目	計算基準		小計 (萬元)
工程費用	建築設計費	以營建費用	3.00%	3,152
	整地費	以基地面積每平方公尺	100 元	41
	營建費用（地上）	每坪	9 萬元	83,224
	營建費用（地下）	每坪	6.5 萬元	21,851
	其他必要費用	以營建費用	5.00%	5,254
都市計畫 變更及權利 變換費用	都市計畫變更費用	含書圖製作	乙式	200
	都市更新規劃費 (含調查費)	(參考台北市都市更新審議作業 相關規範彙編計算，詳招商計畫 書第二部分可行性評估)	乙式	541
	不動產估價費(含 技師簽證費)	預估委託三家以上專業不動產 估價所需費用	乙式	83
	測量費及地籍整理 費	以基地面積每平方公尺	100 元	41
	拆遷安置費(租金 補償)	以現有共計 156 攤(舖)位*25 平方公尺/位，每月租金 1,500 元 /坪估算 2 個月的租金補償。	-	354
利息費用	利息費用	以施工期 2 年、借貸年利率 3% 計算。	-	3,442
管理費用	人事行政管理費	以工程費用、權利變換費用、利 息費用及營建工程管理費總額	2.50%	3,014
	營建工程管理費	以工程費用、權利變換費用及利 息費用總額	2.00%	2,364
	銷售管理費	以工程費用、權利變換費用及利 息費用總額	3.00%	3,546
	風險管理費	以工程費用、權利變換費用、利 息費用及人事行政管理費總額	10.00%	12,120
總計				139,226

註：1.人事行政管理費以一般市場上開發案件之經驗值，採工程費用、權利變換費用、利息費用及營建工程管理費總額之 2.5% 計算。

2.營建工程管理費以一般市場上開發案件之經驗值，採工程費用、權利變換費用及利息費用總額之 2% 計算。

3.銷售管理費以一般市場上開發案件之經驗值，考量本案更新後建物部分分回地主不需銷售，故以工程費用、權利變換費用及利息費用總額之 3% 計算。

4.風險管理費以一般市場上開發案件之經驗值，約每年 5%，本案開發施工期為 2 年，故以工程費用、權利變換費用、利息費用及前項各管理費用總額之 10% 計算。

(二) 都市計畫變更及權利變換費用

1. 都市計畫變更費用

都市計畫變更費用(包含書圖製作)以一般經驗值估計約需 200 萬元。

2. 都市更新規劃費(含調查費)

此費用包含擬定計畫費用(含都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫)與本計畫執行與成果報核兩階段。其中在擬訂計畫部分計算方式為：

$$\text{擬訂計畫費用} = 100 + AX + NY^1$$

A：更新單元面積(即 4,116 平方公尺)

X：依下表以累計方式計算

更新單元面積 (m ²)	X (萬元/m ²)
$A \leq 3000$	0.1
$3000 < A \leq 6000$	0.08
$6000 < A \leq 10000$	0.06
$10000 < A$	0.04

N：權利人人數(本案約 2 人)，含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人。

Y：依下表以累計方式計算。

權利人人數 (人)	X (萬元/人)
$N \leq 20$	6
$20 < N \leq 100$	4
$100 < N \leq 200$	2.5
$200 < N$	1.5

¹ 參考臺北市都市更新審議作業相關規範彙編。

因此，擬訂計畫費用初估約為 441 萬元，而計畫執行與成果報核費用則預估為 100 萬元，故都市更新規劃費總計約 541 萬元。

3. 不動產估價費（含技師簽證費）

一家估價師事務所估價服務費用=25 萬元+更新前主建物筆數或土地筆數×0.25 萬元+更新後主建物筆數×0.25 萬元²

本案初步僅估算更新前土地及建物 9 筆，故一家估價師事務所估價服務費用為 27.5 萬元，而依都市更新權利變換實施辦法第六條實施者需委託三家以上專業估價者，故預估不動產估價費為 83 萬元。

4. 測量費及地籍整理費

初步以每平方公尺 100 元估算，本基地面積為 4,116 平方公尺，故地籍整理費約為 41 萬元。

5. 拆遷安置費（含租金補償）

以現有共計 156 攤（舖）位*25 平方公尺/位，每月租金 1,500 元/坪估算 2 個月的租金補償，約 354 萬元。

（三）利息費用

利息計算範圍以工程費用及權利變換費用為原則，其計算方式為：

利息費用 = （工程費用 + 權利變換費用） × 年息百分率 ×

² 參考臺北市都市更新審議作業相關規範彙編。

更新期間，折半計算³

利息標準應依申請權利變換分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為利率基準，另加碼不超過 1.5% 為上限。本案初步以年利率 3% 估算，施工期間以 2 年估算，其金額約 3,442 萬元。

(四) 管理費用

1. 人事行政管理費用

人事行政管理費包含人事、行政管理費等，參考臺北市都市更新審議作業相關規範彙編，以營業收入之 5% 為上限。本案初步以工程費用、權利變換費用、利息費用及營建工程管理費總額之 2.50% 計算，約為 3,014 萬元。

2. 營建工程管理費

營建工程管理費參考臺北市都市更新審議作業相關規範彙編，依建築經理工程控管或營建管理公司服務費率核計。參考一般市場上開發案件之經驗值，採工程費用、權利變換費用及利息費用總額之 2.00% 計算，約為 2,364 萬元。

3. 銷售管理費

銷售管理費參考目前代銷公司之收費行情，以 6% 為上限。初步以工程費用、權利變換費用及利息費用總額之 3.00% 計算，約為 3,546 萬元。

³ 參考臺北市都市更新審議作業相關規範彙編。

4. 風險管理費

風險管理費參考一般市場上開發案件之經驗值，以12%為上限，本案以工程費用、權利變換費用、利息費用及人事行政管理費用總額10.00%計算，約12,120萬元。

五、權利變換分配結果

本案以權利變換方式進行都市更新，開發成本列計為共同負擔，更新後地主需償付實施者開發成本（共同負擔費用），剩餘房地則分回給地主，地主尚須提供本案都市計畫變更回饋。

本案以住商大樓開發方案估算更新後分回房地面積，假設1樓為商業使用、2樓以上為住宅使用。地主以更新後等值於開發成本的房地，折抵實施者墊付的開發成本，即139,226萬元。然而，更新後的房地產價值為一不確定值，因此進一步以不動產價值敏感度分析，瞭解本案權利變換分配予地主及實施者之建物面積。

(一) 更新後房地價值

依據推估之樓層效用比，設定各樓層之間之單價關係。例如，若4F單價為18.00萬元/坪時，則在設定之樓層效用比假設下，1F單價即為50.40萬元/坪；並且假設銷售的161個停車位，以每個停車位單價假設為100萬元，整體房地價值為205,835萬元（詳表2-6）。

表2-6 更新後房地價值估計表

樓層	面積			樓層效用比	單價 (萬元/坪)	價值(萬元)
	含小公 (平方公尺)	大公 (平方公尺)	坪			
17F	1,588	258	558	114.00	20.52	11,455
16F	1,588	258	558	111.00	19.98	11,153
15F	1,588	258	558	110.00	19.80	11,053
14F	1,588	258	558	109.00	19.62	10,952
13F	1,588	258	558	108.00	19.44	10,852
12F	1,588	258	558	108.00	19.44	10,852
11F	1,588	258	558	108.00	19.44	10,852
10F	1,588	258	558	107.00	19.26	10,751
9F	1,588	258	558	107.00	19.26	10,751
8F	1,588	258	558	106.00	19.08	10,651
7F	1,588	258	558	105.00	18.90	10,550
6F	1,588	258	558	105.00	18.90	10,550
5F	1,588	258	558	104.00	18.72	10,450
4F	1,588	258	558	100.00	18.00	10,048
3F	1,588	258	558	105.00	18.90	10,550
2F	1,588	258	558	115.00	20.70	11,555
1F	1,588	258	558	280.00	50.40	28,134
停車位	5,806		161(個)	-	100.00	16,129
總計	37,178		11,246		18.30	205,835

資料來源：1.台北市政府地政處試辦改進地價查估作業執行情形報告，民國 75 年 12 月(惟 1F 效用值原為 305，考量桃園市狀況修正為 280)。

2.從房地產價格分離探討地價指數之建立，黃佳鈴、張金鶚，民國 94 年 11 月，台灣土地研究第八卷第二期。

(二) 更新後分配結果

本案因涉及都市計畫變更回饋(市場用地變更為商業區，需回饋 40%)，故都市更新後之總樓地板價值扣除償付實施者之共同負擔費用 139,226 萬元，分回予地主約 66,609 萬元，地主尚須回饋捐贈代金約 14,198 萬元。(詳表 2-7)。

表2-7 更新後地主及實施者分回分析表

更新後				償付開發成本			全部地主分回		
建物均價(萬元/坪)	1F 單價(萬元/坪)	4F 單價(萬元/坪)	房地價值(萬元)	價值(萬元)	建物面積(坪)	面積比例(%)	價值(萬元)	建物面積(坪)	面積比例(%)
18.30	50.40	18.00	205,835	139,226	7,607	67.64	66,609	3,639	32.36

就地主而言，更新前（土地）權利價值約 35,496 萬元，以本案假設條件試算，更新後分回房地價值為 66,609 萬元，約為更新前價值之 1.88 倍。但地主尚須負擔回饋代金 14,198 萬元，故地主更新後實際獲益為 16,915 萬元。進一步分析每持有 1 坪土地之地主，於更新後可分配 53.50 萬元等值之樓地板，於不同樓層之樓地板面積如表 2-8。

表2-8 評估方案中地主每持有 1 坪土地可分回各樓層面積分析表

樓層	分回面積(坪)	分回面積(平方公尺)
17 樓	2.61	12.53
16 樓	2.68	12.87
15 樓	2.70	12.99
14 樓	2.73	13.11
13 樓	2.75	13.23
12 樓	2.75	13.23
11 樓	2.75	13.23
10 樓	2.78	13.35
9 樓	2.78	13.35
8 樓	2.80	13.48
7 樓	2.83	13.61
6 樓	2.83	13.61
5 樓	2.86	13.74
4 樓	2.97	14.29
3 樓	2.83	13.61
2 樓	2.58	12.43
1 樓	1.06	5.10
停車位(位)	0.53	0.53

(三) 敏感性分析

以營建成本、更新後 4 樓單價二項因子進行敏感性分析。計算於不同價格下地主分配價值比率如表 2-9。其中當更新後地主分回面積比例低於更新前地主之權利價值比例 20.32%，此案即不可行。

表2-9 營建成本與更新後 4 樓單價變動對實施者與地主分回敏感性分析表

地主分回比例				營造成本 (萬元/坪)							
更新後 建物均 價(萬 元/坪)	更新後 1F 單價 (萬元/ 坪)	更新後 4F 單價 (萬元/ 坪)	房地價 值(萬 元)	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
				償付開發成本 (萬元)							
				114,990	127,108	139,226	151,344	163,462	175,580	187,698	199,816
15.25	42.00	15.00	171,529	32.96%	25.90%	18.83%	11.77%	4.70%	-2.36%	-9.43%	-16.49%
16.27	44.80	16.00	182,965	37.15%	30.53%	23.91%	17.28%	10.66%	4.04%	-2.59%	-9.21%
17.29	47.60	17.00	194,400	40.85%	34.62%	28.38%	22.15%	15.91%	9.68%	3.45%	-2.79%
18.30	50.40	18.00	205,835	44.13%	38.25%	32.36%	26.47%	20.59%	14.70%	8.81%	2.92%
19.32	53.20	19.00	217,270	47.08%	41.50%	35.92%	30.34%	24.77%	19.19%	13.61%	8.03%
20.34	56.00	20.00	228,706	49.72%	44.42%	39.12%	33.83%	28.53%	23.23%	17.93%	12.63%
21.35	58.80	21.00	240,141	52.12%	47.07%	42.02%	36.98%	31.93%	26.88%	21.84%	16.79%
22.37	61.60	22.00	251,576	54.29%	49.48%	44.66%	39.84%	35.02%	30.21%	25.39%	20.57%
23.39	64.40	23.00	263,012	56.28%	51.67%	47.06%	42.46%	37.85%	33.24%	28.64%	24.03%
24.40	67.20	24.00	274,447	58.10%	53.69%	49.27%	44.85%	40.44%	36.02%	31.61%	27.19%
25.42	70.00	25.00	285,882	59.78%	55.54%	51.30%	47.06%	42.82%	38.58%	34.34%	30.11%

註：表內底色為灰色部分表示更新後地主分回面積比例低於更新前地主之權利價值比例 20.32%，該情況下此案即不可行。

參、投資效益分析

一、地主

就地主而言，更新前（土地）權利價值約 35,496 萬元，以本案假設條件試算，更新後分回房地價值為 66,609 萬元，約為更新前價值之 1.88 倍。但地主尚須負擔回饋代金 14,198 萬元，故地主更新後實際獲益為 16,915 萬元。

二、實施者

對本案實施者而言，合理之利潤為共同負擔費用中 10% 之風險管理費，以工程費用、權利變換費用、利息費用及人事行政管理費之總額計算，實施者之風險管理費約 12,120 萬元。

三、政府

對政府而言，本案開發成功後將可增進公共利益、提升都市機能、改善居住環境及增進就業機會，詳述如下：

(一) 增進公共利益

本案基地周遭多為商業區，缺乏停車空間，如能透過都市計畫變更配合都市更新整體規劃開發，回饋停車場及民眾活動中心供公眾使用，並且藉由土地開發增加政府稅收、提升土地使用效率、改善都市景觀、提升公共服務機

能、增加就業機會。這些效益之提升雖難以量化，卻有助於公共利益的實質提升。

(二) 提昇都市機能

東門市場所在區域為桃園市中心商業區之邊緣，鄰近除商業區外，尚有住宅區、學校（桃園農工）等，若能重新開發，為基地注入新的發展機會，當可提升桃園市之都市機能，並增加停車、公共活動等機能。

(三) 改善居住環境

東門市場建築物年代久遠，已過使用年限，建築拆除再重新興建後，將可改善居住環境，提升鄰近地區住宅品質，包括防災、建築美觀、環境衛生、綠地與開放空間等提升與改善。

(四) 增加就業機會

若能重新興建新大樓，引進新的產業與活動，當可增加就業機會，使都市經濟維持活絡、都市財政健全、居住者有保障，進而使都市充滿活力，讓都市更新廣泛符合公共利益的基本條件。

肆、開發外部影響分析

一、交通衝擊

以本計畫預計開發樓地板面積估算，參考內政部營建署出版之「市區道路工程規劃及設計規範之研究」內容(民國97年1月)，推估本案土地開發衍生之旅次產生與停車需求。

估計本基地開發後平日衍生旅次詳表 2-10、運具選擇與承載率詳表 2-11、基地開發後平日增加之車旅次狀況詳表 2-12。

表2-10 旅次產生初估表

土地使用	旅次特性	平日日-全日 (人次/100 m ² 樓地板面積/日)	基地開發衍生旅次 (人)
商業使用 (1樓)	進入旅次(平均值)	7.30	86
	離開旅次(平均值)	8.22	96
	總旅次(平均值)	15.38	180
住宅使用 (2樓以上)	進入旅次(平均值)	21.45	6,022
	離開旅次(平均值)	18.87	5,298
	總旅次(平均值)	39.96	11,219

資料來源：「市區道路工程規劃及設計規範之研究」，內政部營建署，民國97年1月。

表2-11 運具選擇及承載率

土地使用	運具別	小汽車	機車	計程車	公車	步行及其他
商業使用 (1樓)	運具使用比率(%)	13.1%	39.3%	1.9%	15.4%	30.3%
	運具平均承載率(人/車)	1.63	1.35	1.2	-	-
	各類運具之小客車當量 轉換值(PCE)	1	0.3	1	2	-
住宅使用 (2樓以上)	運具使用比率(%)	13.4%	37.9%	1.9%	22.2%	24.6%
	運具平均承載率(人/車)	1.96	1.37	1.43	0	-
	各類運具之小客車當量 轉換值(PCE)	1	0.3	1	2	-

資料來源：「市區道路工程規劃及設計規範之研究」，內政部營建署，民國97年1月。

表2-12 開發後增加之交通量預估

		小汽車	機車	計程車	公車	轉換小汽車旅次值
平常日 (商業使用)	進入	7	25	1	-	16
	離開	8	28	2	0	18
	總旅次	15	53	3	-	33
平常日 (住宅使用)	進入	412	1,666	80	-	992
	離開	362	1,466	70	0	872
	總旅次	774	3,132	150	-	1,864

二、公共設施需求

本計畫以住商大樓為主要發展方向，其公共設施需求以停車場為主。

(一) 小客車停車供需分析

以平常日進入之小汽車旅次(1,008 輛/日)(含使用機車之旅次轉換為小汽車旅次)推估，若以平均停車延時3小時，營業時間上午10時至夜間22時，計算平均轉換頻次為4，則本基地開發所衍生之小客車停車位需求數量約為252個。考量當地居民使用交通工具之特性，約近四成選擇使用機車作為交通工具，故本案另外考量機車之停車位需求，若不計機車旅次部分，則平常日進入之小汽車旅次約500輛/日，以平均停車延時3小時，營業時間上午10時至夜間22時，計算平均轉換頻次為4，則本基地開發所衍生之小客車停車位需求數量約為125個。

依本計畫區之土地使用分區管制要點規定，商業區樓地板面積在250 m²(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250 m²者，超過部分每150 m²應增設一部停車空間，依本案樓地板面積規劃估算法定停車位數約為161

個。

(二) 機車停車供需分析

在機車停車位部分，若以平常日進入之機車旅次（1,691 輛/日）推估，若以平均停車延時 2 小時，營業時間上午 10 時至夜間 22 時，計算平均轉換頻次為 6 次，則機車停車需求數量約為 282 輛。

本案考量地下樓層興建之成本與效益，建議至少提供每戶 1 個停車位，以本案總銷售面積 31,371 平方公尺（不含車位）及預估每戶 60 坪之規模計算，約可容納 158 戶，故建議規劃 158 個機車停車格，未來輔以平面或路邊停車格之劃設，應可滿足基地開發衍生之機車停車位需求。

(三) 小結

考量地下停車場興建之樓地板面積與興建成本，預估開挖地下 3 層樓，扣除必要留設之機電設備等公共設施空間及機車停車位外，共計可劃設約 286 個汽車停車位，包含法定停車位 161 個、獎勵停車位 125 個。

第三部份：招商文件

公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」 實施者申請須知

一、案名：公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」（以下簡稱本案）實施者。

二、本案徵得實施者之工作範圍標示如下：

(一) 研擬本案都市計畫變更、都市更新事業計畫與權利變換計畫並送請審議。

(二) 投資、興建本案建物。

三、依據：本案主要依據都市更新條例及相關法規之規定，以公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

四、基地概況說明：

本案之更新單元（以下簡稱本單元）土地面積總計 4,116 平方公尺，現行計畫土地使用分區屬市場用地，建蔽率 60%，容積率 240%。

五、基本要求事項說明：

(一) 計畫內容：

1. 申請人如被評定為最優申請人，簽約後成為實施者。實施者所提出之基地規劃設計內容，必須符合都市計畫及建築等相關法令規定；由實施者提出本案都市計畫變更、都市更新事業計畫與權利變換計畫，送主辦機關桃園縣政府（以下簡稱本府）認可後，都市計畫變更提請桃園縣都市計畫委員會審議，通過後都市更新事業計畫及權利變換計畫提請桃園縣都市更新及爭議處理審議會審議，通過後進行都市更新執行作業。
2. 本案以都市計畫變更市場用地為商業區為發展方向，配合都市更新事業計畫進行整體規劃，變更回饋以變更範圍內 40% 之土地提供作公共設施用地，得換算為代金抵繳或以等值之回饋內容研擬方案。

(二) 時程限制

實施者研擬都市更新事業計畫期間，得請本府預為審議，以利成本推估及權利變換計畫分配協調。

1. 都市更新事業計畫與權利變換計畫分開辦理時

- (1) 實施者應自契約生效日起一百二十日（日曆天）內提交都市更新事業計畫，逾期未申請核准展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序進行三十日（日曆天）以上者，本府得終止委託實施權利，實施者不得藉任何理由請求賠償。
- (2) 實施者應自都市更新事業計畫核定公告日起一百八十日（日曆天）內，提交權利變換計畫，逾期未申請核准展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序進行三十日（日曆天）以上者，本府得終止委託實施權利，實施者不得藉任何理由請求賠償。

2. 都市更新事業計畫與權利變換計畫一併辦理時

實施者應自契約生效日起二百四十日（日曆天）內同時提交都市更新事業計畫及權利變換計畫，逾期未申請核准展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序進行三十日（日曆天）以上者，本府得終止委託實施權利，實施者不得藉任何理由請求賠償。

- (三) 實施者如有變更都市計畫之需要，應依都市計畫法暨其相關規定研擬變更都市計畫相關書圖文件並送請審議，其衍生費用由實施者自行負擔。
- (四) 所有前置作業或本單元勘查所需費用，悉由申請人自行負擔。於履約期間，研擬都市更新事業計畫與權利變換計畫提送都市更新及爭議處理審議會及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行負擔。
- (五) 實施者執行都市更新事業計畫及權利變換計畫，如有貸款融資信託時，契約應載明需有貸款人銀行或建築經理公司作專案資金管理，且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款，營造廠如有因故停工，或工程進度落後百分之十以上者，為確保工程如期完工，實施者應無條件將工程施工權責，交付貸款人銀行或建築經理公司，或由本府處理，以利工程繼續完工。

- (六) 申請人於申請前應詳閱本須知及全部招商文件，並至現場實地勘查，以瞭解本單元特性及其他所有狀況。如有疑問或不明瞭處，應於 99 年 4 月 1 日前以書面掛號郵寄或自行送達本府請求釋疑，申請釋疑日期以交郵當日郵戳或本府收文戳認定，逾期不予受理。
- (七) 申請人向本府提送申請書件後，即視為已詳閱並瞭解本須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

六、實施者開發權利與義務

(一) 在權利方面包括：

1. 都市計畫變更、送請審議：研擬都市計畫變更草案，經本府認可後，送請都市計畫委員會審議。
2. 都市更新事業規劃設計、送請審議：研擬都市更新事業計畫與權利變換計畫，完成後將都市更新事業計畫與權利變換計畫送請都市更新及爭議處理審議會審議。
3. 都市更新事業開發工程施工及完成後經營管理。
4. 開發完成時依都市更新事業計畫、權利變換計畫與契約分享開發成果。

(二) 在義務方面包括：

1. 依本案核定之都市更新事業計畫實施都市更新事業。
2. 依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法規，擬定本案之權利變換計畫，送請審議並完成執行。
3. 籌措實施都市更新事業及權利變換等相關事項所需相關費用（包含不參與都市更新分配及未達最小分配單元現金補償、都市更新開發工程施工及本案實施都市更新事業及權利變換實施者其他應負擔責任費用）。
4. 取得興建與營運本土地之相關證照及許可。
 - (1) 各項設施與建築設計圖說須依有關法令規定，向有關單位取得籌建許可。
 - (2) 乙方應依相關建築、環保、土地使用等法令規定，申請

本土地之各項設施與建築物暨附屬設施之開工、興建與營運。

5. 其他依都市更新條例暨其相關法規及本契約所列應辦事項。

七、 應檢具書件

(一) 一般資格證明文件

1. 申請書

填具申請人名稱、事務所地址、代表人姓名（如附件一），同時應隨附申請所需相關文件。

2. 印模單

單一公司申請人，應提出公司及負責人之印鑑印模單（如附件二）。

3. 申請切結書

單一公司申請人，申請切結書應由該公司負責人簽署之。（如附件三）

4. 資格證明文件

(1) 依都市更新條例第十四條之規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限。

(2) 資格證明文件為我國政府核發之廠商設立或登記證明影本（須加註與正本相符並加蓋公司印鑑章）。

5. 申請保證金繳交證明文件

申請人應於投寄申請文件前完成申請保證金之繳納，取得繳交證明，並於申請時繳交影本（須加註與正本相符）隨附。

6. 代理人委任書

申請人因申請之需要需指定代理人時，應檢具代理人委任書（如附件四）。

7. 債信能力聲明書

申請人出具債信能力聲明書（如附件五），同意本府或其委

任人得於法令許可範圍內及本府公告本案完成簽約作業前，逕向財團法人金融聯合徵信中心、各縣市票據交換所或向其他金融機構查詢申請人交易信用資訊。

(二) 能力資格證明文件

1. 財務能力證明文件

申請人需提出下列財務能力證明文件。

- (1) 最近一年度經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，公司設立未滿一年者，則提出設立年度至本案公告時經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，證明其具備下列財務條件：
 - A. 淨值不低於實收資本額。
 - B. 流動資產不低於流動負債。
 - C. 總負債金額不超過淨值四倍。
 - D. 實收資本額達新臺幣壹億元以上。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。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替代。

2. 經驗能力證明文件

申請人提出實際開發或受託開發商用不動產之開發租售或相關業務之經驗，作為綜合甄審時申請人履約能力之參考，其證明文件如下：

- (1) 投資或開發經驗：以建築使用執照影本（須加註與正本相符及下列字樣「本建物投資總額計新臺幣○○元整，投資人投資比例為○○%」（上述數字由申請人自行填寫），並加蓋投資上開建物之申請人公司印鑑章）。

- (2) 受託開發經驗：以委任合約書影本（須加註與正本相符及下列字樣「受委託建物總樓地板面積○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫），並加蓋受委託之申請人公司印鑑章）。

(三) 都市更新事業計畫建議書

應參照「都市更新條例」第二十一條都市更新事業計畫撰寫，建議書內容至少包括：

1. 對全案瞭解及掌握概況

含計畫地區範圍、現況分析、計畫目標及對全案之瞭解與期許本案完成願景、預期效益。

2. 土地使用與建築計畫

包括土地權利取得方式、建築初步設計、營建工法、建材規格及工程概算書、依建築與環境保護相關法令應檢附之防災計畫、環境影響評估計畫、開發興建時程與交付房地計畫、都市設計或景觀計畫等。

3. 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃

對土地及建物相關權利關係人之權利價值分配補償及拆遷安置計畫、提供附近居民公益性設施等。

4. 承諾事項及需政府配合事項

- (1) 在本案進行中，為利本案之進行與公平、合理性之建立，要求實施者提出包括對土地所有權人權利變換價值、現住戶拆遷安置措施、提供公益設施回饋居民與捐贈回饋金予本府等四項內容之報價，惟實施者除應負擔上述義務外，亦有權利提出需政府之配合事項以利本案之進行。
- (2) 若有提供回饋金，應註明：申請人自願回饋本案內土地公告現值總值（依評價基準日之公告現值為準）之千分之○○（計新臺幣○○萬元整，四捨五入到萬）予桃園縣政府，作為本府推動都市更新之行政作業費。
- (3) 本案如有涉及變更都市計畫之需要，本府將協助辦理。
- (4) 本案由桃園市公所協助實施者與攤商、舖商間之協調作業。

5. 財務計畫

包括開發經費預估、資金籌措計畫、分年現金流量、投資效益分析。

6. 其他有關本案實施事項

包含其他有助於本案實施之事項。

7. 公司及相關人員經歷說明

申請人於服務項目之經驗、業績及信譽與相關人員能力以外，亦須說明申請人之資源、財力及其他支援能力。

八、申請保證金

(一) 申請人應繳交申請保證金新臺幣伍佰萬元整。

(二) 申請保證金得以下列一種以上型式繳納：

1. 現金
2. 金融機構簽發之本票或支票
3. 金融機構保付支票
4. 郵政匯票
5. 無記名政府公債
6. 設定質權之金融機構定期存款單
7. 銀行之書面連帶保證
8. 保險公司之連帶保證保險單

以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以桃園縣政府為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載桃園縣政府為質權人、被保證人或被保險人。

(三) 申請保證金繳納處所或金融機構帳號

本府行政處出納科。

(四) 申請保證金應以申請人名義繳納。

(五) 申請人以銀行開發保兌之銀行不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納申請保證金者，其申請保證金有效期應達 90 日。

(六) 申請保證金之退還

1. 申請保證金係以票據繳納或憑證繳納，申請人申請當場退還原票據或憑證者，應憑身份證明文件及備具與印模單所載印鑑相符之印章，在申請單（如附件六）上籤章並加註如「領回申請保證金」字樣，並記錄領回者之姓名、身份證字號及電話。
2. 申請保證金係以票據或現金繳納，申請以支票退還者，由本府以申請人為受款人，開具劃線、禁止背書轉讓之支票，由申請人憑身份證明文件及備具印鑑章領取支票。
3. 本府選出本案最優申請人後，除最優申請人外，其餘申請人均依規定無息發還所繳納之申請保證金。
4. 依本須知規定應退還申請保證金時，以申請保證金繳納名義人為通知及退款對象，申請保證金繳納名義人應於本府通知期限內無息領回申請保證金。

九、投標作業程序

- (一) 文件領取時間：自民國 99 年 1 月 20 日至 99 年 4 月 20 日止（上班時間），至本府城鄉發展處都市更新科繳交費用新臺幣參佰元整後領取招商文件。
- (二) 提送時間及地點：文件應於民國 99 年 4 月 21 日下午 5 時前，以郵遞或專人送達至本府，提送日期以交郵當日郵戳或機關收文戳認定。申請書件與能力資格證明文件應裝入外標封中密封，再與 20 份之更新事業計畫建議書一同裝箱密封，並於箱外註名申請人名稱送達本府。
- (三) 申請人經甄審進入第二階段後應提送之文件，應依本府通知及期限提出。
- (四) 申請書件一旦送達本府，申請人不得補正或要求更換。

十、其他

- (一) 本須知內容以及各項附件、附圖等文件若有任何爭議，以甄

審委員會之解釋或本府解釋函為依據，本須知如有其他未盡事宜，悉依都市更新條例及相關法規之規定辦理。

- (二) 本案若有多數申請人認為本須知及契約書草案應行修正或補充，經本府審慎評估亦可接受時，則藉由「補充文件」或公告方式辦理。
- (三) 本須知視為爾後申請人簽訂契約書之一部分，與契約具有同等效力。
- (四) 聯絡人及電話：本府城鄉發展處都市更新科林幸怡小姐，電話：(03) 3322101 轉 5710。

公開甄選「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」 實施者甄審須知

壹、標的名稱：公開甄選「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者。

貳、法令依據：依據都市更新條例與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。

參、甄審流程：

一、第一階段：資格審查

(一) 作業流程

1. 於桃園縣政府（以下簡稱本府）所訂時間當日由工作人員拆封，依據申請須知所訂資格及證明文件，由甄審工作小組進行審查（如附件七）。
2. 完成審查後，本府以書面通知申請人是否通過，並得進行本都市更新事業計畫建議書簡報。

(二) 補正規定

申請書件一旦送達本府，申請人不得補正或要求更換。

二、第二階段：綜合甄審

(一) 作業程序

1. 將本須知及申請人所提送本更新事業計畫建議書及工作小組擬具初審意見，於甄審會當日分送予甄審委員。
2. 甄審委員應於評分前先行審閱各申請人更新事業計畫建議書共 60 分鐘（必要時經主席裁示得以延長）。
3. 簡報時應遵守下列事項：
 - (1) 第一階段資格審查合格之申請人依現場抽籤順序入場，並進行簡報（簡報所需器材由申請人自備）。
 - (2) 簡報時間 20 分鐘，提問和答詢採統問統答制，統答時間為 15 分鐘，惟經委員會同意延長者不在此限。簡報

時間終止前 3 分鐘按 1 次鈴，終止後按 2 次鈴；答詢時間終止後按 2 次鈴。任何申請人簡報時，其他申請人一律應退席。

- (3) 參加簡報之申請人或代理人之總人數不得超過 5 人，憑身份證出席。(代理人需攜代理人委任書)
- (4) 申請人未能與會簡報時，視同放棄簡報權利，此項不予計分，但仍為受評申請人。
- (5) 各申請人簡報答詢終止後，甄審委員針對申請人更新事業計畫建議書進行評分。甄審委員評分時所有合格申請人應一律退席。

(二) 綜合甄審標準

1. 申請人申請文件合於招商文件規定，經公開客觀評選且經甄審委員過半數同意為最優申請人，進行第三階段簽約。
2. 出席甄審會之甄審委員達其委員總數二分之一以上，並且出席委員中之外聘專家、學者人數不得少於出席委員人數之二分之一，否則重新召集；甄審委員應親自參與甄審會，不得代理。
3. 本案依下列方式評定最優申請人：

(1) 以價格加權法作為評決辦法。公式計算如下：

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人提出地主分回權利價值}}{\text{地主分回權利價值底價(土地總面積} \times \text{公告現值加四成+變更回饋代金=49,695 萬元)}} \times 9 + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數(70 分)}}$$

(2) 申請人總分包含兩項分數：

- A. 主辦單位公布地主分回權利價值底價。將申請人提出地主分回權利價值除以地主分回底價再乘以權重 9 倍，即為申請人第一項分數。
- B. 甄審委員就各甄審項目分別評分，再加總計算各申請人之總分，即為申請人評選項目得分。將申請人評選項目得分除以合格分數，即為申請人第二項分數。

- C. 第一項與第二項分數加總，即為申請人總分。申請人總分最高者，為最優申請人；申請人總分次高者，為次優申請人。
- (3) 申請人總分相同時，以申請人提出地主分回權利價值最高者，為最優申請人；如再相同時，以評選項目得分最高者為次優申請人；如再相同時，以抽籤決定最優申請人。
4. 甄審委員應對合格申請人就各項甄審項目均予以評分，並依各甄審項目合計申請人評選項目得分。甄審委員對某一申請人之評分總分未滿 70 分或超過 90 分者，應於審查意見欄敘明理由。
5. 甄審委員會出席委員人數 1/2 (含) 以上評定合格申請人就各項甄審項目合計分數未達合格分數 70 分者，甄審委員會得逕行評決該合格申請人本次綜合甄審不予計分。
6. 承上，若所有參與甄審申請人均未達標準時（即綜合甄審均不予計分），則應予以廢除本次招商，重新辦理公告徵求實施者。
7. 申請人進行簡報時，應以都市更新事業計畫建議書內容報告，不得於簡報時再發放簡報資料。如有簡報資料應與都市更新事業計畫建議書一併投遞。

8. 評分與統計

(1) 甄審項目與配分：

甄審項目	配分
1. 土地使用與建築計畫	15
2. 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	30
3. 財務計畫	20
4. 實施進度(含對全案瞭解及掌握概況)	10
5. 執行計畫(廠商經驗、業績與相關人員能力)	10
6. 承諾事項及需政府配合事項	10
7. 簡報及答詢內容	5

- (2) 甄審委員於各申請人簡報完成後，隨即針對個別申請人進行評分，並填入甄審委員評分表（附表一）。

- (3) 收集各甄審委員之評分表，並將之填入綜合甄審統計表（附表二）。
- (4) 主辦單位公布地主分回權利價值底價。將申請人提出地主分回權利價值除以地主分回權利價值底價再乘以權重9倍之數目，填入綜合甄審統計表（附表二）。
- (5) 依據公式計算，得出申請人總分，並依總分決定甄審名次。

(三) 其他

1. 甄審會議對申請書件做成之審查意見，申請人應簽名確認。
2. 申請人對甄審會議紀錄有修正意見時，應於本所甄審會議紀錄送達日起十日（日曆天）內敘明理由提出。申請人對甄審會議紀錄之修正意見不為本府接受時，申請人應接受甄審會議紀錄。

三、第三階段：簽約

1. 評定最優申請人應於本府規定期限內，提送依甄審會議紀錄修正完成之都市更新事業計畫建議書，修正完成之都市更新事業計畫建議書經本府核備後，最優申請人應於本府書面通知送達日起三十日（日曆天）內按審定條件與本府完成簽訂契約手續。
2. 最優申請人提送之修正後都市更新事業計畫建議書如未達依甄審會議紀錄之要求，本府得訂定期限通知補正，並以一次為限。
3. 最優申請人如未於規定時間修正完成都市更新事業計畫建議書，並與本府完成簽訂契約手續者。該申請人視為放棄最優申請人資格，申請保證金不予發還，並由次優申請人遞補。
4. 次優申請人於接獲遞補通知後，應比照前述最優申請人應辦理事項及時程，完成與本府之簽約作業。若無次優申請人或次優申請人無法於期限內與本府完成簽約作業時，本府得另重新公告徵求實施者。
5. 申請人應繳交第一階段履約保證金新台幣伍佰萬元整，並製作契約書，與本府辦理簽約。契約書之製作及裝訂費用

由獲得簽約權之申請人負擔，契約書正本二份由雙方各存乙份，副本八份由雙方各存四份使用。

肆、都市更新事業計畫建議書內容：

一、申請人所提都市更新事業計畫建議書內容至少包括下列各項（下列內容僅供參考，評比方式仍以甄審表甄審項目與配分為重點）：

- (一) 對全案瞭解及掌握概況
- (二) 土地使用與建築計畫
- (三) 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃
- (四) 承諾事項及需政府配合事項
- (五) 財務計畫
- (六) 其他有關本案實施事項
- (七) 公司及相關人員經歷說明

二、申請書件製作規則如下：

- (一) 資格證明文件以影本提送者，應加蓋申請人印鑑，並註明與正本相符字樣。
- (二) 申請書件之內容應打字或以藍（黑）色鋼筆或原子筆正楷填寫。
- (三) 都市更新事業計畫建議書以不超過一百頁為原則，（包括摘要、內容、圖表，但不包含封面、封底、目錄、各章隔頁紙）。
- (四) 都市更新事業計畫建議書應以 A4 尺寸紙張由左至右直式橫書撰寫，圖表摺成 A4 尺寸，裝訂成冊，一式 20 份。

伍、甄審委員會議召開時間由本府另訂時間後通知。

(附表一)

公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」
實施者
甄審委員評分表

委員編號

甄審項目內容		申請人簡報次序					
甄審項目	配分	1	2	3	4	5	……
1. 土地使用與建築計畫	15						
2. 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	30						
3. 財務計畫	20						
4. 實施進度(含對全案瞭解及掌握概況)	10						
5. 執行計畫(廠商經驗、業績與相關人員能力)	10						
6. 承諾事項及需政府配合事項	10						
7. 簡報及答詢內容	5						
小計							
委員意見：							

甄審委員 (請簽名):

(附表二)

公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」
 實施者
 綜合甄審統計表

申請人提出 地主分回權 利價值						
地主分回權 利價值底價						
權重	9	9	9	9	9	9
第一項分數						

委員編號	申請人簡報次序					
	1	2	3	4	5	……
委員 1						
委員 2						
委員 3						
委員 4						
委員 5						
委員 6						
委員 7						
第二項分數						

<p>總 分 (第一項分數+ 第二項分數)</p>						
<p>申請人名次</p>	<p>第一名 第二名 第三名 第四名 第五名</p>					
<p>甄 審 結 果</p>	<p>經出席委員決定，合格申請人中由_____為最優申請人，得優先辦理後續協商簽約事宜。</p>					
<p>備 註</p>						
<p>主 持 人</p>		<p>甄 審 委 員 簽 名</p>				

桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業 實施契約書（草案）

立約人：桃園縣政府（以下簡稱甲方）
○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

為甲方辦理桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業(以下簡稱本案)，謹委託乙方為本案實施者，辦理都市更新相關事宜，經雙方同意訂立契約（以下簡稱本契約）條款如下：

第一條 總則

(一) 本契約應遵守都市更新條例暨其相關法令規定。

(二) 契約文件

1. 契約文件內容：

- (1) 招商文件及其變更或補充。
- (2) 申請文件及其變更或補充。
- (3) 甄審文件及其變更或補充。
- (4) 契約本文、附件及其變更或補充。
- (5) 依契約所提出之履約文件或資料。
- (6) 本案核定之都市更新事業計畫。
- (7) 經雙方書面同意確認列入本契約文件者。

2. 契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

3. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- (1) 契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- (2) 招商文件之內容優於申請文件之內容。但申請文件之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，不在此限。招商

文件如允許廠商於申請文件內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以申請文件之內容為準。

- (3) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (4) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
4. 契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。
5. 契約文字：
 - (1) 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：
 - A. 特殊技術或材料之圖文資料。
 - B. 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
 - C. 其他經甲方認定確有必要者。
 - (2) 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。
 - (3) 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。
6. 契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。
7. 除另有規定外，契約以甲方簽約之日為簽約日，自簽約當日起生效。
8. 契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，機關及廠商必要時得依契約原定目的變更之。
9. 契約正本 2 份，雙方各執 1 份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本 8 份，由甲方、乙方及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條 本契約有效期間

自簽約日起至都市更新事業完成日止。

第三條 乙方權利

- (一) 都市計畫變更、送請審議：研擬都市計畫變更草案，經本府認可後，送請都市計畫委員會審議。
- (二) 都市更新事業規劃設計、送請審議：研擬都市更新事業計畫與權利變換計畫，完成後將都市更新事業計畫與權利變換計畫送請都市更新及爭議處理審議會審議。
- (三) 都市更新事業開發工程施工及完成後經營管理。
- (四) 開發完成時依都市更新事業計畫、權利變換計畫與契約分享開發成果。

第四條 履約地點

本案工作範圍包括桃園市東門段 328、329、330、334-1、335-1、336、337、338、339 等 9 筆土地，面積 4,116 平方公尺（依核定之都市更新事業計畫為準）。

第五條 委託工作項目

- (一) 依本案核定之都市更新事業計畫實施都市更新事業。
- (二) 依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法規，擬定本案之權利變換計畫，送請審議並完成執行。
- (三) 籌措實施都市更新事業及權利變換等相關事項所需相關費用（包含不參與都市更新分配及未達最小分配單元現金補償、都市更新開發工程施工及本案實施都市更新事業及權利變換實施者其他應負擔責任費用）。
- (四) 取得興建與營運本案土地之相關證照及許可。
 - 1. 各項設施與建築設計圖說須依有關法令規定，向有關單位取得籌建許可。
 - 2. 乙方應依相關建築、環保、土地使用等法令規定，申請本案土地之各項設施與建築物暨附屬設施之開工、興建與營運。
- (五) 其他依都市更新條例暨其相關法規及本契約所列應辦事項。

(六) 工作項目之變更：本契約所載之工作項目，得經甲乙雙方協議變更之。

第六條 承諾

(一) 甲方承諾

依本契約規定協助應為之核准、同意、或應提供之文件、資料。

(二) 乙方承諾

1. 乙方自願回饋本案內土地公告現值總值（依評價基準日之公告現值為準）之千分之〇〇（計新臺幣〇〇萬元整，四捨五入到萬）予甲方，作為推動都市更新之行政作業費。本自願回饋金應於權利變換計畫經甲方核定日起三十日（日曆天）內以現金或即期支票支付甲方。
2. 都市更新事業計畫與權利變換計畫分開辦理時：
 - (1) 乙方應自契約生效日起一百二十日（日曆天）內提交都市更新事業計畫，逾期未申請核准展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序進行三十日（日曆天）以上者，甲方得依本契約第十七條規定處理，乙方不得藉任何理由請求賠償。
 - (2) 乙方應自都市更新事業計畫核定公告日起一百八十日（日曆天）內，提交權利變換計畫，逾期未申請核准展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序進行三十日（日曆天）以上者，甲方得依本契約第十七條規定處理，乙方不得藉任何理由請求賠償。
3. 都市更新事業計畫與權利變換計畫合併辦理時，乙方應自契約生效日起二百四十日（日曆天）內同時提交都市更新事業計畫及權利變換計畫，逾期未申請核准展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序進行三十日（日曆天）以上者，甲方得依本契約第十七條規定處理，乙方不得藉任何理由請求賠償。
4. 乙方為完成本案之興建而與第三人簽訂之契約，應先經甲方同意並將該等契約之副本交予甲方備查，該等契約如有修改或變更時亦同。甲方應於十五日（日曆天）內完成審

查程序，逾期未函復視為同意。

5. 乙方應於與第三人契約中訂定，如本契約之一部份或全部終止時，甲方得依該契約之條文請求該第三人繼續履行，該第三人不得拒絕。
6. 乙方及其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由乙方負責，倘因此等事項致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。
7. 乙方承諾其公司章程、組織規程經修改者，或董監事有變動者，應於每次修改或變動後十五日（日曆天）內，將修改之公司章程、組織規程及變動後之董監事名單送甲方備查。
8. 乙方承諾甲方為審查權利價值之合理性，委由公正單位審查估價所發生之費用，由乙方支付且該筆費用不列入共同負擔費用項目。

第七條 設計、監造及請領建造執照

- (一) 乙方應依本契約及附件規定辦理本土地之規劃、設計及興建、營運。
- (二) 本案之設計與興建，須符合建築及都市計畫等相關法令規定。
- (三) 乙方應委託在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之規劃、設計及監造，並自簽約之日起三十日（日曆天）內將建築師資格證明文件提送甲方審查。
- (四) 乙方為執行本案之設計監造工作，應指定受託建築師負責監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監造小組，報經甲方同意後進駐工地。
- (五) 乙方應委託建築師依法負責本案之建築、結構及設備等工程之設計監造工作，並應辦理下列事項：
 1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 2. 工程進度之監督控制。

3. 本案設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行工地協調會。

(六) 乙方應選擇符合下列條件之營造廠為本案之承造人：

1. 本國甲級以上營造廠，符合「營造業法」之規定，並依其登記類別承攬工程。
2. 外國營造廠應符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」，並依「營造業法」之規定申請營造業登記。
3. 曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之三分之一，或累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額。
4. 未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。
5. 乙方選擇之水管、電器承裝業者及冷凍空調業者須符合各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。

(七) 乙方應自權利變換計畫核定之日起一百八十日（日曆天）內，依建築法令規定申請建造執照（若因其他相關法令需先行辦理相關書圖送審時，其作業時間得不予計入），並於領得建造執照後，將有關資料提供甲方備查。

(八) 乙方應於申請建造執照三十日（日曆天）前將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核。

(九) 建造執照內容變更時，應依建築及都市計畫等相關法令規定辦理。

(十) 乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

(十一) 乙方依本契約所為工程之規劃、設計與施工應由乙方辦理並全權負責。甲方對於上述規劃、設計與施工所為之任何同意、核准、備查、監督、查驗、建議或提供之參考資料，並不免除乙方依本契約應負之任何義務與責任。

第八條 施工

- (一) 乙方取得建造執照後，配合施工需求，通知甲方於預定開工前十日（日曆天）將本基地交於乙方接管，甲方並得將基地內地上物交乙方代為清除。
- (二) 乙方應依都市更新權利變換實施辦法規定辦理更新單元內應行拆除遷移之建物。
- (三) 乙方應自領得建造執照之日起一百八十日（日曆天）內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。
- (四) 乙方應於開工前十日（日曆天）內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定，經當地勞動檢查機關審查之施工安全有關資料送交甲方，並納入本案緊急及意外事故通報處理流程，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。
- (五) 乙方應編制施工計畫，於甲方同意後開始施工，並按月編制施工報告表及工程品質檢驗報告送交甲方。施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他配合行政作業等計畫說明。且乙方使用之材料及機具需依建築相關法令規定使用。
- (六) 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改善之，因此導致其他工程損失，其損失蓋由乙方負責賠償或回復原狀。
- (七) 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。
- (八) 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。
- (九) 乙方自接管本案之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

- (十) 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工地而主張減免其責任。
- (十一) 乙方執行都市更新事業計畫及權利變換計畫，如有貸款融資信託時，契約應載明需有貸款人銀行或建築經理公司作專案資金管理，且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款，營造廠如有因故停工，或工程進度落後百分之十以上者，為確保工程如期完工，乙方應無條件將工程施工權責，交付貸款人銀行或建築經理公司，或由甲方處理，以利工程繼續完工。
- (十二) 開發建物統一經營者，乙方應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運經驗業者，並自建物完成屋頂版勘驗之日起六十日（日曆天）將業者資格證明文件提送甲方審查。

第九條 完工期限及產權登記

- (一) 乙方應自建築主管機關核定開工之日起四百五十日（日曆天）內完工並取得使用執照，並應自領得使用執照之日起一百八十日（日曆天）內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點交清冊完成交屋。
- (二) 遇有第十四條之事由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生之日起十四日（日曆天）內向甲方報備，並自事件消失之日起十四日（日曆天）內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請由工程展期，甲方得視情節核定展期日數。
- (三) 經權利變換之土地及建築物，乙方應依都市更新條例第四十三條規定辦理產權登記作業。
- (四) 乙方應提供依法開業之地政士之資格證明文件送甲方審核，以辦理有關產權登記事宜。

第十條 稅費負擔

除當事人相互間及當事人與土地所有權人間另有約定者外，有關稅費負擔依下列規定辦理：

- (一) 土地增值稅：依土地稅法第五條規定之納稅義務人負擔。
- (二) 地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載所有權人或典權人負擔。

(三) 除上述稅款，其餘項目均由乙方負擔。

第十一條 履約保證

- (一) 乙方原繳申請保證金計新台幣伍佰萬元整，簽訂本契約前，乙方需繳交第一階段履約保證金新台幣伍佰萬元整，並得由原繳申請保證金轉為第一階段履約保證金。
- (二) 本案之權利變換計畫經本府核定後，依甲方通知之日起三十日（日曆天）內繳交第二階段履約保證金予甲方。第二階段履約保證金，以核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之百分之二計算（金額四捨五入到萬元），本階段履約保證金除得以第一階段履約保證金抵充外，不足之數比照申請須知申請保證金繳納方法繳足，乙方未繳交或未繳足者，視同放棄簽約權，由甲方重新徵求實施者，第一階段履約保證金不予發還。
- (三) 甲方應於更新單元內之工程完成百分之五十後，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一；於本案開發之建築物全部領得使用執照後，無息退還履約保證金之四分之一；其餘履約保證金俟不動產完成登記，並交屋予全部所有權人後十日（日曆天）內，無息退還。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。
- (四) 乙方如有第十六條之違約事由發生時，甲方除按第十七條之違約處理外，並得沒收乙方之履約保證金。
- (五) 甲方依本契約規定沒收乙方之履約保證金時，可不經任何協調、仲裁、訴訟或其他之一切爭訟程序，即得逕行為之。

第十二條 保固

- (一) 本建物自交屋日起，由乙方負責其施工部分建物之保固。保固期計算方式如下：
 1. 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間十五年。
 2. 建築物之裝修、機電、屋頂及除前項外之所有其他部分，保固期間為一年。
- (二) 本建物工程隱藏部分，如查明屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍須負一切責任，該項責任於保

固期滿後仍須承擔。

- (三) 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

第十三條 保險

(一) 保險計畫

乙方應自契約生效日起九十日（日曆天）內將保險計畫提供予甲方備查，其後如有變更計畫者並應於變更之日起三十日（日曆天）內提送甲方備查，該計畫內容應至少包括下列各項：

1. 保險範圍及種類：除勞工保險、全民健康保險、汽車責任險等法律規定之強制保險外，乙方另應由乙方或由乙方責成乙方之承包商、供應商及專業顧問，至少投保並維持下列各項保險：

- (1) 貨物運輸保險。
- (2) 營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。
- (3) 僱主意外責任險。
- (4) 專業顧問責任險。
- (5) 除前述規定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

2. 保險金額：

- (1) 本契約所載之保險，其保險金額及自負額應依產業通行之標準定之。惟營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。
- (2) 前項規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前項保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

3. 保險期間：乙方投保之保險期間，應自乙方接管本案起，至本案建物取得權狀並移交建物所有權人之後三十日（日曆天）止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，並

副知甲方。

4. 保險給付：乙方除與融資機構另有約定外，保險之受益人應為乙方，且保險給付應用於彌補或重建本計畫資產因保險事故發生所致之損害。但如損害過鉅無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之資產。
5. 保險之其他事項：各保險項目應訂定乙方執行損害防阻之計畫及其他事項。

(二) 保險單

1. 乙方依本條第(一)款第1目所載之各類保險單及批單之正本及付款收據影本，應於簽定後三十日(日曆天)內送甲方備查。
2. 除法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變更後之條件較原本保單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單亦應送甲方備查。

(三) 保險事故之通知：乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

(四) 代位求償權之放棄：乙方應要求保險公司放棄對於甲方之代位求償權，否則，由乙方代甲方負擔賠償之責。

(五) 乙方未依規定投保之責任：乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，並經甲方通知限期改善仍未改善者，除依本契約第十七條規定處理外，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負責。

第十四條 不可抗力與除外情事

(一) 定義

1. 本契約所稱不可抗力情事，係指天然、戰爭、群眾抗爭等事由之發生非可歸責於甲乙雙方，亦非甲乙雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止，避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者。
2. 本契約所稱除外情事，係指法令與政府政策變更等非不可抗力情事，亦非可歸責於甲乙雙方，但該發生之事件或存在之狀態，致對乙方對都市更新事業之執行，或財務狀況

發生不利影響。

(二) 通知及認定程序

1. 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響時，應於事件發生且客觀上能通知之日起十日（日曆天）內，以書面通知他方。
2. 任何一方於收到他方前項通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。

(三) 認定後之效果

1. 如於不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定後，乙方應迅速處理損害、損失或恢復毀損前之原狀。
2. 所受之損害修復費用應以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人及其他履行契約輔助人所投保之保險優先補償之。
3. 乙方無法以保險填補損害之部份，除法令另有規定，甲方得協助乙方辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式。
4. 契約終止：不可抗力或除外情事發生 1 年後雙方仍無法達成協議，任何一方均應同意他方終止本契約。
5. 未受影響部份仍依約履行：不可抗力或除外情事之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部份仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意，不在此限：
 - (1) 其餘部份之履行已無法達成到契約之目的。
 - (2) 其餘部份之繼續履行有重大困難者。

第十五條 管理及監督

- (一) 甲方得依核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫檢查乙方進度執行情形及更新事業財務狀況，並得要求乙方提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。
- (二) 甲方得視實際需要隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善。如不為履行，經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。

- (三) 乙方於本都市更新事業完成後一百八十日（日曆天）內，應檢具竣工書圖及更新成果報告送甲方備查。
- (四) 更新建物分配後，除公益設施部分之所有權歸桃園縣所有，由甲方所指定機關或機構負責營運管理，及公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘更新建物應依甲方核准之都市更新事業計畫及權利變換計畫與管理章程進行管理維護，並受甲方監督與管理。
- (五) 本建物屬統一經營者，乙方應於管理開始前，辦理本建物管理期間設施及責任有關保險事宜。
- (六) 依都市更新事業計畫要求設置之公共設施，應於興建完成後將該部分之產權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護。

第十六條 乙方缺失及違約責任

- (一) 乙方缺失：除本條第（二）款規定所列之違約事由外，乙方之行為如有違反本契約之規定者，均屬缺失。
- (二) 乙方違約：因可歸責於乙方而有下列情事之一者，構成違約：
 1. 乙方違反或擅自變更章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫。
 2. 乙方未依核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫進度執行。
 3. 乙方在都市更新事業及財務上有重大缺失。
 4. 乙方依破產法為和解或破產之聲明，經法院宣告破產者，或經命令解散受法院裁定解散確定者。
 5. 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前書面同意者，不在此限。
 6. 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。
 7. 乙方缺失逾期未改善，經甲方以違約處理者。
 8. 乙方就履約保證金逾期未繳付。
 9. 其他有違反法令情節重大且嚴重影響本計畫之執行。

第十七條 乙方違約處理

(一) 乙方未依本契約之期限規定，除本契約另有規定外，違約罰則如下：

1. 乙方未依約定之期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾期一日賠償應給付款之千分之一之違約金予甲方，以三十日（日曆天）為限。
2. 乙方未依約定期限申請建造執照或開工或完工交屋者，每逾期一日應賠償屬乙方應施工部分建造成本千分之一之違約金予甲方，以三十日（日曆天）為限。
3. 乙方未依約訂限期完成研擬權利變換計畫，每逾期一日應按第一階段履約保證金千分之一之違約金賠償予甲方，以三十日（日曆天）為限。

(二) 乙方如有前條第(二)款之違約事由，除本契約另有規定外，甲方得為下列處理：

1. 要求乙方於一定期限內改善：甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項：
 - (1) 缺失之具體事實。
 - (2) 改善缺失之期限。
 - (3) 改善後應達到之標準。
 - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 乙方應於期限內改善缺失，如逾期仍未完成改善，甲方得對乙方進行下列處分：
 - (1) 監管或代管：
 - A. 乙方應配合監管人或代管人（由甲方指派之適當機關（構）或人員）所為之處置，對監管人或代管人所為之有關詢問有據實答覆之義務。
 - B. 其因執行監管或代管任務所生費用由乙方負擔。
 - C. 有下列情形，監管人或代管人得報請甲方中止監管：
 - a. 已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。

- b. 已具體改善業務，並恢復正常營運者。
- c. 已具體改善更新事業及財務之重大缺失，並能維持健全營運者。

(2) 停止營運、限期清理：

甲方限期乙方改善屆期後，未改善或改善無效者，甲方得依規定勒令停止營運、限期清理，並以書面通知載明下列事項通知乙方：

- a. 勒令停止營運之理由。
- b. 停止營運之日期。
- c. 限期清理完成之期限。

(3) 強制接管：

乙方不遵前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，甲方得強制接管，並依都市更新事業接管辦法處理有關事項。

(4) 撤銷更新核准、終止本契約：

A. 乙方不遵前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，甲方得撤銷更新核准、終止本契約。

B. 撤銷核准之處置

甲方應以書面載明下列事項通知乙方及主管稅捐稽徵機關：

- a. 乙方不遵從甲方限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
- b. 撤銷更新核准之日期。

第十八條 甲方違約責任及處理

甲方因故延遲或未能履行本契約之約定，乙方應以書面通知要求甲方於適當期限內改善，或以其他經雙方認定之適當方式合理處理，如甲方仍未改善且持續相當期間時，致乙方受相當損害，乙方得以書面通知甲方終止契約。

第十九條 契約終止

(一) 契約終止之事由：

1. 經甲乙雙方合意終止者。
2. 因可歸責於乙方之事由發生，甲方依本契約第十七條規定終止者。
3. 因可歸責於甲方之事由發生，乙方依本契約第十八條規定終止者。
4. 因不可抗力事件與除外情事發生時，得依本契約第十四條第(三)款第4目規定終止者。

(二) 契約終止之通知：甲乙雙方依本條第(一)款之規定終止本契約時，應以書面通知他方有關終止事由、終止契約之意思及終止之日期等事項。

(三) 契約終止之效力：

1. 雙方合意終止契約之效力：雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，依都市更新條例相關規定辦理。
2. 因可歸責於乙方而終止契約之效力：
 - (1) 甲方應沒收乙方之履約保證金。
 - (2) 乙方應對甲方及所有權人因此所受一切損害負損害賠償責任。
 - (3) 甲方得依法撤銷更新核准。

(四) 因不可抗力、除外情事或歸責於甲方之事由而終止契約之效力：

1. 甲方應將乙方之履約保證金無息返還乙方。
2. 雙方應依本契約第十四條及本條規定辦理。
3. 契約終止後效力存續之條款：本契約之下列條款契約終止後仍繼續有效；
 - (1) 第十三條第(五)款規定。
 - (2) 第二十條之聯繫、協調與爭議解決約定。
 - (3) 其他處理契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

- (五) 契約終止後，甲方得自行或另行委託之實施者繼續施工，乙方應無條件移轉所有權或變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者。

第二十條 聯繫、協調與爭議解決

(一) 聯繫：

1. 為確保本契約順利履行，甲乙雙方就本契約履行狀況或須對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。
2. 甲乙雙方同意各授權指派 1 人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

(二) 爭議解決：

1. 仲裁：

提付仲裁時甲乙雙方同意依仲裁法，向中華民國仲裁協會提出。

2. 訴訟：

甲乙雙方因仲裁判斷而涉訟時，雙方同意以甲方所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

- (三) 契約繼續執行：於本契約爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。

第二十一條 其他條款

(一) 契約之修改

本契約如有未盡事宜，或因政策、法令變更，或因不可抗力或除外情事之發生致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，雙方得協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

(二) 通知與文件之送達：

1. 依本契約規定應給予對方之通知或文件、資料，均應以書面信函為之，並於對方收受時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

(1) 甲方：桃園縣政府
地址：桃園縣桃園市縣府路 1 號

(2) 乙方：
地址：

2. 甲乙雙方之任一方變更地址時，應於變更前以書面通知對方，否則如載明由對方收受並依當時法定通知送達方式辦理時，即視為業已送達對方。

(三) 智慧財產權之免責擔保：乙方應保證其於參與本案甄審時所提出之申請文件及其內容，絕無侵犯第三人智慧財產權之情事。甲方若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用乙方所提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁，乙方應自費於該訴訟或仲裁中為乙方及甲方辯護，並負擔甲方因訴訟或仲裁所生一切費用（包括律師費用）及訴訟或仲裁結果所負賠償責任，或負擔因甲方與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若甲方因此類爭訟事件延滯本案之推動，乙方應負完全責任，並賠償甲方因此所致之損害。

(四) 責任之豁免：乙方承諾乙方與其代理人、受雇人、受任人、承包商或任何第三人因開發及經營管理本案所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟。否則如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任，乙方或其代理人、受雇人、受任人、承包商在任何情況下，均不得就其與第三人間之債權債務相關事宜，向甲方提出任何索賠或要求任何賠償。

(五) 契約不得轉讓：除雙方另有約定外，乙方有關本契約之權利義務及契約當事人地位均不得轉讓，違反者除轉讓無效外，並依本契約第十七條規定處理。

(六) 管轄及準據法：本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令為準據法。

(七) 契約條款之可分性：本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他條款之效力。惟無效部份對本合約其他條款具重大影響致不能履行；或雖履行亦不能達本契約原定目的者，不在此限。

(八) 聲明條款：

1. 乙方申請時所提供之所有資料、文件與說明，以及會議中所為之承諾、報告與說明皆為真實。
2. 本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力。
3. 契約之簽署及履行，並未構成乙方與第三人間之任何違約或侵權行為等情事。
4. 乙方對本契約之簽署及履行，無須經任何第三人之同意。
5. 本契約簽署時，乙方並未有依任何契約或法令規定之義務，致其不能履行本契約。
6. 本契約簽署時，乙方並無任何違法情事或重大司法、行政案件繫屬情事，以致如受不利裁判或處分時，對其營運或財務狀況將有重大不利之影響。

(以下空白)

立約人

甲方：桃園縣政府（印鑑）

代表人：○○○（印鑑）

地址：

乙方：○○○（印鑑）

代表人：○○○（印鑑）

統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、申請書

都市更新事業申請書

受文者：桃園縣政府

日期：中華民國○○年○○月○○日

主旨：為申請參與 貴府主辦之公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者之審核，檢送相關申請文件，請依後續審核程序辦理，請 查照。

說明：

- 一、依 貴府公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者相關招商文件辦理。
- 二、本更新單元位於中春日路、安樂街及鎮安街，其面積 4,116 平方公尺，計桃園市東門段 328、329、330、334-1、335-1、336、337、338、339 等 9 筆土地。
- 三、檢具都市更新事業建議書與其他相關證明文件。

申請人

公司名稱： (印鑑)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身份證字號：

戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件二、印模單

桃園縣政府

申請人印模單

案名：公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者

申請人

公司名稱：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身份證字號：

戶籍地址：

廠商印章

負責人印章



附件三、投標切結書

具切結人○○○○茲依據 貴府民國 年 月 日 字第號函公告，以及公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者申請須知及相關規定，參與「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者之審核，除願遵守各項作業之規定，並依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

- 一、具切結人所提送書表文件之記載事項均屬事實，如有虛偽，其所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 二、具切結人所提送之都市更新事業計畫建議書各項內容及構想之智慧財產權無償授權本府，本府有權因辦理「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」業務需要使用或轉授權他人使用該等資料內容及構想之權利。
- 三、具切結書人茲聲明並保證所提出投標文件之內容及前項授權，無侵犯第三人權利之情事。 貴府若因具切結書人提供之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，具切結書人願以自己之費用，於該等程序中為本府辯護，併負擔本府因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切費用及所負賠償責任（包括律師費），或因 貴府與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若 貴府因此類爭訟事件延滯本案之推動，具切結人應負完全責任，並賠償 貴府因此所致之損害。

以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此致

桃園縣政府

具結人

公司名稱： (印鑑)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身份證字號：

戶籍地址：

中 華 民 國

年

月

日

附件四、委任書

(如有必要，請依下列格式另行繕打)

- 一、○○○○(以下簡稱「本公司」)，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，為參與桃園縣政府公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者之審核，特指定為本案之全權代理人，有為一切代理行為之權。
- 二、本委任書之委任事項，非經事先書面通知桃園縣政府者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗桃園縣政府。
- 三、本委任書自簽發之日生效。

委任人

公司名稱： (印鑑)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身份證字號：

戶籍地址：

受任人

代理人： (印鑑)

身份證字號：

戶籍地址：

電話：

傳真：

註：委任人如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司，應經該國公證及中華民國駐外單位之認證。

中 華 民 國 年 月 日

戶籍地址：

身份證字號：

中華民國 年 月 日

備註：簽立本授權書如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑章，如為外國公司，應經該國公證及中華民國駐外單位之認證。

附件六、桃園縣政府退還申請保證金申請單

案名：公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者

(本申請單請先行填寫，以利辦理退還作業，得隨同申請文件檢送)

一、本公司\廠\行(簡稱本廠商)參加桃園縣政府辦理公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者(以下簡稱本案)之申請，本案如本廠商未能成為最優申請人或本案停止辦理時，當場發還原票據(如本廠商未到場時，由桃園縣政府自行選擇其他方式處理)。

二、本案押標金明細如下(如因填報錯誤，由本廠商自行處理)。

1. 以 銀行 本行支票 支票 保付支票。
 (票據字號：) 繳交申請保證金計 張。

2. 其他：以 ，繳交申請保證金計 張。
 繳納憑證： 。

三、退還金額：新臺幣 佰萬 拾萬 萬 仟 佰 拾 元整。

支票影本
 (請影印支票影本黏貼於此)

申請人名稱：

蓋章

負責人：

蓋章

電話：

代領人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七、資格審核表

案名：公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者

申請人代號：_____

文件種類	證件封內應附之文件	合格	不合格(原因)
一般資格證明文件	申請書		
	印模單		
	申請切結書		
	資格證明文件		
	申請保證金繳交證明文件		
	代理人委任書		
	債信能力聲明書		
能力資格證明文件	財務能力證明文件		
	經驗能力證明文件		
都市更新事業計畫建議書			

審查結果：合格
不合格

審查人：_____

案名：公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者案

申請人：

地址：

標號	
----	--

證 件 封

本證件封請依招商文件規定裝入證件，包含：申請書、印模單、申請切結書、資格證明文件、申請保證金繳交證明文件、代理人委任書、債信能力聲明書、財務能力證明文件及經驗能力證明文件。

注意事項：本證件封應密封。

(請依郵政法掌握郵寄班次，如逾時寄達主辦機關，視為無效標，後果由申請廠商自行負責)。

廠 址：

申請廠商：

桃園縣桃園市縣府路一號

寄達或親送桃園縣政府 啓

標 號	
-----	--

案名：公開徵求「桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業」實施者案

案 案號：

資格審查時間： 年 月 日 時 分

截止收件： 年 月 日 時 分

注意事項：

- 一、請將證件封裝入本標封（即外標封）內。
- 二、本標封之封口應密封，並標示廠商名稱及地址，未標示時，視同無效標。