

第四章 政府辦理更新

依據更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得依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，實施更新事業。其程序除免依更新條例第 10 條辦理事業概要及免取得更新條例第 22 條同意比例外，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

都市更新條例雖然對於如何經公開評選程序委託更新事業機構實施條文非常有限，但是卻隱含重要的意義與潛能，授權主管機關依實際需要辦理推動。

第一節 政府公開評選實施者

一、政府公開評選實施者之流程與步驟

依據施行細則第 5 條之 1，政府公開評選實施者所定公開評選程序，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。其公開評選程序，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規定辦理。參酌目前實際執行經驗及促參法有關申請及審核程序，歸納下列評選流程（參見圖 4-1），供相關主管機關參考。其中公開評選實施者之辦理時程得視個案調整，可提早辦理，或延至更新事業計畫審議通過後始辦理該程序，故本流程仍須視個案情形調整之。

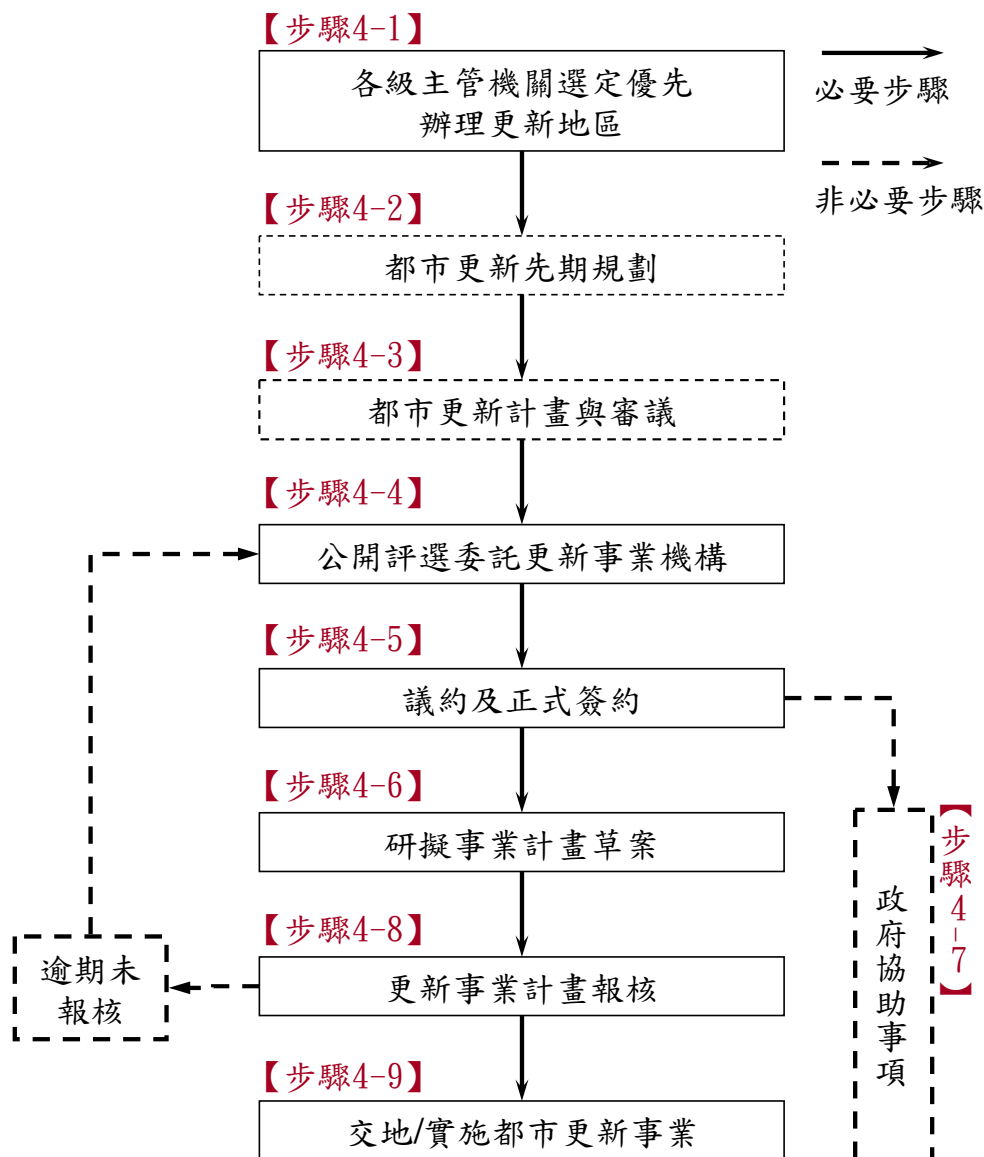


圖 4-1 政府公開評選實施者流程圖

(一) 各級主管機關選定優先辦理更新地區【步驟 4-1】

各級主管機關首先應進行都市更新政策規劃，選擇以公有土地為主或具政策指標意義之更新地區，主導更新之進行。

(二) 都市更新先期規劃【步驟 4-2】

內容包括：都市更新整體開發策略及可行性評估、研擬都市更新計畫、都市計畫變更草案、更新單元、招商文件等。

(三) 都市更新計畫、都市計畫之擬定、變更【步驟 4-3】

視需要製作都市更新計畫書圖及都市計畫書圖，送都市計畫委員會審議。

(四) 公開評選委託更新事業機構【步驟 4-4】

主管機關應以公開方式評選民間都市更新事業機構。本步驟之申請及審核得參考準用促參法第四章規定。

1. 招標公告

主辦機關應將該都市更新事業之規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間事業機構參與。招標公告至截止收件之時間，視事業計畫規模，建議應有 3 個月至 1 年的時間，供投標者準備投標文件，向主辦機關提出申請。

2. 舉辦招標說明會

招標期間至少應舉行 1 次至 2 次之說明會，向有興趣之投標者詳細解說招標需求與主管機關要求，例如：政府承諾及配合事項、申請人之資格條件與更新事業計畫建議書主要內容及格式、申請程序、申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準等（參酌促參法施行細則第 40 條）。

3. 公開評選

主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之（參酌促參法第 44 條）。評選要求如下：

- (1) 一般資格：以依公司法設立之股份有限公司為限。
- (2) 能力資格：應檢附開發能力及財務能力等證明文件，依個案情況訂定相關條件。
- (3) 檢附更新事業計畫建議書
內容至少包括：對全案瞭解及掌握概況、土地使用與建築計畫、權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、承諾事項及需政府配合事項、財務計畫、辦理時程等。

(五) 議約及正式簽約【步驟 4-5】

1. 議約

經評定為最優之投標者開始與主管機關就更新事業計畫建議

書內容、實施者承諾事項及需政府配合事項（如協助用地取得、公共設施興闢、都市計畫變更）及更新事業計畫報核期限等事宜進行議約。

2. 辦理正式簽約

依議約內容由各級政府與最優投標者簽定正式合約。最優申請案件申請人，如未於前項規定時間籌辦，並與各級政府完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新公告接受申請（參酌促參法第45條）。

（六）研擬事業計畫草案【步驟4-6】

實施者應於更新事業計畫報核期限內，辦理公聽會，研擬都市更新事業計畫。

（七）政府協助事項【步驟4-7】

主管機關依正式簽約內容，協助更新事業機構辦理後後續更新事業，如：協調取得都市更新單元內土地產權（徵收、價購、權利變換、設定地上權等）、公共設施興闢，協助確認都市計畫變更事宜等。

（八）更新事業計畫申請報核【步驟4-8】

製作更新事業計畫書、圖送該管政府更新審議委員會審議，更新事業計畫送審程序與內容要求，依民間自辦更新方式辦理。依施行細則第4條，實施者如逾期未申請事業計畫報核者且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行辦理委託其他機關（構）。

（九）都市更新事業實施【步驟4-9】

交地後由實施者負責都市更新事業，而各級主管機關於開發過程中扮演監督與協助之角色。

二、相關文件內容

參酌目前實際執行經驗，彙整下列文件內容格式，主管機關得視個案情形自行調整。

(一) 備標工作內容

公開招標之程序與內容應依相關法令規定辦理，備標工作內容建議應包括以下幾項：

1. 都市更新事業可行性評估分析
2. 招標文件
3. 招標辦理計劃

(二) 投標者應檢具之文件

應依個案之規模及招標文件之相關規定為準，以下提出一般大型開發計畫投標者應檢具文件之建議：

1. 申請書
須填具申請人名稱，同時隨附投標所需相關文件。
2. 投標切結書
投標切結書應由該公司負責人簽署之。
3. 資格證明文件
投標者限依法設立之股份有限公司為限，並應提出證明文件。
資格證明文件為我國政府核發之公司執照影本與營利事業登記證影本（須加註與正本相符並加蓋公司印鑑章）。
4. 財務能力證明文件
投標者需提出下列財務能力證明文件。
 - (1) 最近三年經合格會計師簽證之財務報告影本（須加註與正本相符並加蓋公司印鑑章；如公司成立未滿三年，則為所有年度）。
 - (2) 債信能力聲明書影本（加蓋公司印鑑章）。
5. 經驗能力證明文件
經驗能力證明文件為下列之一：
 - (1) 投資或開發經驗：以建物使用執照影本（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，投標者

投資比例為○○%」(上述數字由投標者自行填寫)並加蓋投資上開建物之投標者公司印鑑章)。

- (2) 經營或承攬經驗：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」(上述數字由投標者自行填寫)並加蓋受委託之投標者公司印鑑章)。

6. 代理人委任書

投標者因投標之需要需指定代理人時，應檢具代理人委任書。

7. 技術合作協議書

投標者如無投資開發經營相關計畫之經驗者，應尋求具有相關計畫經驗之法人共同合作，並於投標時出具投標者與合作者之「技術合作協議書」，該「技術合作協議書」須經法院公證。

8. 價格標單

投標者於價格標單中提出之金額應依個案考量訂定最低標準，於邀標文件中敘明。高於價格標單須於投標時一併提出，且應加以密封，直到價格標審查時方始拆封。

9. 押標金繳交證明文件

投標者應於投寄投標文件前完成押標金之繳納，並取得繳交證明文件，並於投標時繳交影本(須加註與正本相符章)隨附。

10. 更新事業計畫建議書

投標者應依循投資說明書中所擬目標，提出更新事業計畫，內容至少包括：對全案瞭解及掌握概況、土地使用與建築計畫、權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、承諾事項及需政府配合事項、財務計畫、辦理時程等。

11. 外國公司經我國駐外單位認證文件

有關外國公司之資格證明、財務能力證明、經驗能力證明等文書，需經我國駐外單位認證，隨附於投標文件。

(三) 審標程序內容

依一般之招標審查程序如下，得依個案予以調整審查內容：

1. 文件齊備

由主辦機關之承辦機關（構）審查所送文件是否備齊，文件未備齊之投標者不得參與。

2. 資格標審查階段（內容符合招標文件需求）

由主辦機關之承辦機關（構）審查資格證明、財務能力證明及相關經驗內容是否符合招標文件需求。資格標審查合格者，方能進行技術標審查。

3. 技術標審查階段

相關證明文件合格之投標者，由主辦機關所召集成立之評審委員會就其提出更新事業計畫進行書面資料或簡報審查，以檢視投標者所提之計畫是否符合要求。

4. 價格標審查階段與協商簽約階段

經主辦機關公佈第二階段技術標合格名單，進行價格標審查者，進行議約程序。

依個案情形，價格標得併入上階段技術標之審查要項內容中，為評選之考量因子之一。

第二節 政府同意其他機關（構）實施更新

依據更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級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外，得同意其他機關（構）為實施者，並規定期限令其擬具都市更新事業計畫申請報核。

一、同意實施之單位

同意之單位應為政府機關或公營事業機構為原則，包括：

- （一）鄉（鎮、市）公所。
- （二）各級主管機關所成立之都市更新專責機構。
- （三）中央政府各機關（立法院、國防部、財政部、中央銀行…等）。
- （四）其他經主管機關核准之機關（構）。

二、辦理程序

除免依更新條例第 10 條辦理事業概要及免取得更新條例第 22 條同意比例外，其他程序依更新條例第 19 條提出更新事業計畫申請核准，與民間申請實施更新事業計畫相同。

依施行細則第 4 條，實施者如逾期未申請事業計畫報核者且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行同意其他機關（構）辦理。