

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：張世傑

聯絡電話：02-87712738

電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

10570

上網公告週知會員文存

台北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年2月24日

發文字號：營署更字第0982902611號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署98年2月11日召開『研商98年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務案工作計畫』紀錄乙份，請查照。

說明：依本署98年2月5日營署更字第0982901648號開會通知單續辦。

正本：大華資產管理顧問股份有限公司張董事長義權、逢達不動產開發顧問股份有限公司黃總經理明達、臺北大學不動產與城鄉環境學系金教授家禾、中華民國地政士公會全國聯合會林名譽理事長旺根、巧洋實業股份有限公司張董事長敏雄、行政院經濟建設委員會、臺北市政府、臺北縣政府、宜蘭縣政府、臺中縣政府、彰化縣政府、臺南市政府、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：本署署長室、黃副署長室、內政部營建署政風室、都市更新組

署長 張世傑

## 內政部營建署工作計畫邀標書（草案）

### 計畫名稱：98 年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務 案

#### 壹、緣起

台灣的都市發展已逾百年，早期發展地區無可避免的呈現建築物結構老化、實質環境窳陋及都市機能衰敗的現象，為提昇城市競爭力，政府已將都市更新列為首要政策。94 年 5 月及 95 年 1 月行政院分別核定本部研訂之「94 年~97 年都市更新示範計畫」及經建會會同本部研訂之「加速推動都市更新方案」，以作為我國都市更新中長程推動計畫及短期行動方案。

為加速推動都市更新，達成提昇國家經濟及振興地區發展之目標，本部及經建會於 94 及 95 年度協同地方政府選定 50 處公有土地為主，且具發展潛力之地區，補助地方政府辦理先期規劃，並於 96 及 97 年度繼續勘選 45 處捷運發展軸線、水岸發展軸帶及都市舊城區，運用都市再生手法進行整體規劃，作為整體更新之示範案例。

都市更新地區完成先期規劃後，針對部分更新地區，因土地產權複雜及細分，公、私權利複雜，均需有專業機構進入向住戶說明先期規劃成果，釐清優先更新單元土地、建築物產權及違占建情形，並整合權利人參與都市更新意願，進行更新法令推廣與教育，而公部門透過整合平台，整合相關公共設施投資及建設，以改善都市機能，有效吸引民間參與投資都市更新事業。

都市更新整合工作內容繁重且專業，本案工作範圍遍及全台各都會區，本署將以公開招標方式，尋求適當專業整合機構深入更新地區進行整合工作，以期加速都市更新事業之推動，並得以傳承都市更新整合經驗。

#### 貳、預期計畫目標

- 一、協助政府於完成前置作業之都市更新示範地區，針對指定優先整合之更新單元提出都市更新事業概要草案，建立公、私部門意見整合平台，並依據共識進行居民意願之整合。
- 二、整合成果交由主管機關自行實施或採公開評選實施者、其他機關(構)實施或協助權利人自組更新團體實施、或引進民間更新事業機構實施都市更新事業。

## 參、整合地區及優先更新單元

- 一、本部及行政院經濟建設委員會於 94 年底至 96 年度協同地方政府勘選 80 處都市更新示範地區，辦理先期規劃作業後，經評估須委由專業機構進入整合之地區計有下列 31 處，受託專業整合機構得依現況調查結果，自行選定優先更新單元。
- 二、本案所指定都市更新整合地區，應列入工作計畫書中，並選出 40 個以上優先更新單元，包含臺北市、臺北縣各 15 個以上優先更新單元，其餘縣(市)各至少 1 個以上優先更新單元，並得依實際整合情形，經提報本署邀集相關單位研商同意後，調整變更優先更新單元範圍。倘仍無法辦理 40 個以上優先更新單元時，得由受託專業整合機構與地方主管機關勘選適合地區，提經本署邀集相關單位研商同意後辦理；本署並得依政策需要，隨時通知受託專業整合機構更換整合地區。

表 1 都市更新整合地區

縣市別	都市更新整合地區
臺北市	1.萬華區龍山寺活動中軸(萬華區政大樓旁)都市更新地區
	2.萬華區華西街附近都市更新地區
	3.萬華區 402 號公園附近都市更新地區
	4.大同區昌吉街附近都市更新地區
	5.萬華區洛陽停車場附近都市更新地區
	6.萬華區柳鄉社區附近都市更新地區
	7.萬華區和平西路三段環河南路二段附近都市更新地區
	8.萬華區新和新村都市更新地區
	9.大同區南僑化工及周邊遷建基地都市更新地區
	10.南港區南港路及三重路口附近都市更新地區
	11.大安區木柵線六張犁站周邊都市更新地區
	12.中山區捷運忠孝新生站北側中山女中對面暨美麗信飯店周邊都市更新地區
	13.大同區捷運圓山站西側(志雲新村)周邊都市更新地區
臺北縣	1.新店市榮工廠地周邊都市更新地區
	2.新莊市中港大排周邊都市更新地區
	3.汐止市火車站及周邊都市更新地區
	4.捷運新莊線頭前庄站及先嗇宮站周邊都市更新地區
	5.新店市瑠公圳周邊都市更新地區
	6.樹林市火車站及周邊都市更新地區
	7.捷運新莊線輔大站周邊都市更新地區
	8.捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區
	9.捷運三重蘆洲線周邊都市更新地區
	10.捷運板橋土城線周邊都市更新地區
	11.三重市二重疏洪道周邊都市更新地區
宜蘭縣	1.宜蘭市交通轉運中心都市更新地區

縣市別	都市更新整合地區
臺中縣	1.豐原火車站周邊都市更新地區
	2.豐原市合作新村都市更新地區
彰化縣	1.彰化火車站北區都市更新地區
	2.員林火車站都市更新地區
臺南市	1.經濟部標準檢驗局都市更新地區
	2.台南火車站舊台汽車站都市更新地區
合計	31 處

## 肆、辦理方式

- 一、依據先期規劃成果，擬定都市更新事業概要草案後，邀集學者專家、有關機關（構）、相關專業團體及所有權人代表審視及修正。
- 二、依據都市更新事業概要草案，製作都市更新個案宣導手冊後，辦理住戶說明會及住戶訪談，進行公、私部門意願整合，取得私有土地及私有合法建築物所有權人同意書後，再依整合後意見修正都市更新事業概要及決定都市更新事業實施者。
- 三、參考 921 震災重建經驗，研訂輔導老舊公寓大廈住戶自力更新法規及相關配套機制，邀集學者專家、有關機關（構）、相關專業團體審視及修正。
- 四、配合行政院核定之建築風貌環境整建示範計畫之執行，辦理專案管理業務。

## 伍、工作項目及成果要求

都市更新專業整合機構接受本署委託後，辦理下列工作：

### 一、設置整合平台總部及工作站：

- (一) 考量本署業務連絡及交通便利性，應於台北市設置整合平台總部，並提供規劃技術性支援，專案辦公室應離本署半徑 1 公里範圍內；另於台北縣、宜蘭縣、台中縣、彰化縣及台南市設置工作站，以就近辦理都市更新案整合工作；必要時得協調派員進駐縣（市）政府辦理相關整合工作，提供民眾有關都市更新相關問題及整合工作等諮詢服務，進駐方式應經本署同意後辦理。除整合平台總部應於簽約次日起 1 個月完成進駐外，其餘工作站應於簽約次日起 6 個月內完成進駐。
- (二) 整合平台總部及各工作站，應有專案辦公室及會議室，並架設合計至少 15 支對外電話專線（每個工作站至少 2 支），以方便業務聯繫。

### 二、專業整合工作：

#### (一) 蒐集及建置土地、建築物等相關權利基本資料：

蒐集優先整合之更新單元土地產權及地上改良物權屬、持分等詳細資料如下，並印製成果一式 10 份。

- 1.更新單元位置示意圖、現況圖。

- 2.更新單元使用分區、公共設施及交通路網圖。
- 3.地籍、土地權屬清冊及公私有土地情形。
- 4.地上物及建築物權屬清冊（合法、違章、占用）。
- 5.其他必要之圖、說資料。

## （二）擬具都市更新事業概要草案：

- 1.每一優先整合之更新單元均需辦理，並印製成果一式 10 份。
- 2.依據先期規劃成果暨都市更新條例第 10、21 條及細則第 8 條規定，研擬個案都市更新事業概要草案，概要草案應包括所有權人參與更新之權益。
- 3.受託專業整合機構應以公正客觀角度分析與評估各優先更新單元開發之可行性，包括財務試算及預擬分配權益等，並應將各該更新單元採用各方式辦理都市更新之利弊分析結果，提供給所有權人參考，以決定實施更新方式及主體。
- 4.邀集專家學者、有關機關（構）、相關專業團體、所有權人代表及本署審視與修正，以避免草案與法令及實務不符。

## （三）辦理住戶說明會及訪談：

- 1.辦理住戶個別訪談，並作成訪談紀錄。
- 2.針對優先更新單元範圍，向住戶說明都市更新法令、相關權利義務，每一優先更新單元辦理 4 場以上。

## （四）調查及整合所有權人意願：

- 1.運用調查表調查所有權人參與都市更新的意願及各項意見，並簡要分析參與意願情形。
- 2.整合所有權人意願及蒐集公部門參與都市更新意見及相關公共設施投資與建設計畫。

## （五）決定都市更新事業實施者：

- 1.由土地及合法建築物所有權人自組更新團體實施。
- 2.由土地及合法建築物所有權人委託都市更新事業機構實施。
- 3.由主管機關自行實施。
- 4.由主管機關公開評選都市更新事業機構實施。
- 5.由主管機關同意其他機關（構）實施。

## （六）辦理公聽會：

協助所有權人舉辦公聽會；但由主管機關自行實施、主管機關公開評選都市更新事業機構實施或同意其他機關（構）實施時，免辦理本項。

## （七）取得同意書：

依據都市更新事業實施主體，分別取得每一優先更新單元私有土地及私有

合法建築物所有權人均超過 3/10 以上，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/10 以上之同意書。

#### (八) 本案都市更新事業實施方式：

1. 經協調整合後，都市更新事業採自組更新團體實施或委託都市更新事業機構實施者，協助申請並獲准實施都市更新事業概要。採自組更新團體實施者，賡續協助更新會籌組及立案事宜；以委託都市更新事業機構實施者，賡續協助訂定所有權人選擇都市更新事業機構原則，建立選擇機制及擇定更新事業機構。
2. 經協調整合後，都市更新事業採主管機關公開評選實施者實施，應將都市更新事業概要草案轉化成招商計畫文件，並協助主管機關辦理評選實施者作業，評選作業時並列席協助說明。
3. 經協調整合後，都市更新事業採主管機關自行實施或同意其他機關（構）實施者，將都市更新事業概要草案供實施者參考。

#### 三、研擬輔導民間自力更新執行機制：

參考 921 震災重建經驗，研訂輔導老舊公寓大廈住戶自力更新相關配套機制及補助辦法，並邀集學者專家、有關機關（構）、相關專業團體審視及修正，並於簽約次日起 6 個月內完成。

- (一) 應區分重建、整建及維護個別輔導機制，並蒐集探討國內外輔導民間自力更新執行機制、檢討國內中央及各地方主管機關現行相關措施及相關法規，提出課題及建議，研擬具體輔導民間自力更新作業流程與操作手冊，並納入財務可行性分析及規劃具體可行之財務計畫，分析都市更新過程所需支出之各項費用、目前相關單位提供之補助項目及經費、所有權人籌措資金之方式與優惠措施等，並提出相關法令檢討與修正建議，以增加所有權人參與更新之意願，促使都市更新案能順利推動。
- (二) 研擬中央補助各地方政府辦理輔導民間自力更新作業須知，其內容應包含申請補助單位、補助原則、補助項目、申請補助方式及程序、申請書內容格式、審查與評分標準、撥款與核銷方式及其他事項等項目。
- (三) 研擬完成輔導民間自力更新機制後，受託專業整合機構應遴選數個適當更新單元依上開機制進行實務操作演練，以確認該機制確實可行，經完成整合者得計入上開優先更新單元成果。

#### 四、建築風貌環境整建示範計畫專案管理：

本署為配合行政院推動振興經濟擴大公共建設投資計畫，已完成「建築風貌環境整建示範計畫」核定作業，受託專業整合機構需協助辦理各地方政府申請補助計畫之審查、工程查核督導、計畫進度控管及相關專案管理工作。

- (一) 針對本署核定各地方政府申請補助計畫，辦理專案管理；與各地方政府

主管機關、規劃團隊及施作廠商建立聯繫協調機制，討論各項核定計畫推動流程、各階段預定進度、權責單位等，擬定推動計畫，督導各項計畫情形，上開討論、會議或現勘應整理成正式記錄或文件送本署備查。

(二) 建立各項核定計畫財務、進度表及彙編總表，每半個月產生 1 次新的專案管理報表，以掌握辦理情形及進度。

(三) 辦理各項核定計畫追蹤管考，個案未能依進度推動時，應即時提出困難原因及改善措施，交由本署與各地方政府共同討論處理。

(四) 於本署核定各項計畫後 2 個月起，每月邀集至少 3 位專家學者至 5 個以上縣（市）辦理現地工程查核督導，將查核結果作成紀錄，並督促各地方政府確實改善缺失。

## 五、宣導及資訊服務：

(一) 製作宣導手冊：

1. 依據審視修正後都市更新事業概要草案，製作個案宣導手冊，內容包含基地基本資料介紹、都市計畫、建築規劃構想、財務規劃及預定期程等，以及個案都市更新簡要的作業流程。

2. 每一更新單元所需印製之宣導手冊，應以實際所有權人數加 10% 以上之數量印製。

(二) 製作都市更新整合 DVD 宣導短片：

1. 將都市更新整合業務製作成宣導短片，以供業務推廣及教育訓練使用，內容包含都市更新概念、都市更新操作簡要流程、相關法令規定、各地方主管機關權責等內容。

2. 簽約次日起 2 個月內提出「都市更新整合 DVD 宣導短片」製作計畫及腳本，經本署同意後，於 4 個月內完成；DVD 宣導短片長度約 8~10 分鐘，光碟片 50 片。

(三) 資訊電子化上傳都市更新 E 化平台：

有關個案都市更新事業概要草案、宣導手冊、招商計畫文件等資料，登載於本署都市更新 E 化平台。

(四) 新聞資訊發布：

配合工作需要研擬新聞稿並發布新聞，至少每月 1 次，新聞稿內容須經本署同意後始得發布。

## 陸、人力配置及工作查核要求

一、人力配置：

(一) 計畫主持人及協同主持人各 1 人，需為都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價或土地開發專長之學者或專家，具有 5 年以上相關實務工作經驗；且不得於同一期間（指計畫期程重疊達 4 個月以

上) 擔任各級政府機關超過二項計畫主持人或協同主持人。

- (二) 專任執行長 1 人，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政或估價專長，並取得相關科目專門職業及技術人員高等考試證照；具有博士學歷及 2 年以上工作經驗，或碩士學歷及 4 年以上工作經驗，或學士學歷及 7 年以上工作經驗。
- (三) 專職人員 10 人，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價、法律、財務或招商採購等相關專業背景，並有都市計畫、都市更新、建築規劃、土地開發或整合實務經驗。其中都市計畫、建築(或景觀工程)、法律、財務(或招商採購)專長各至少 1 人。
1. 專案經理 2 人：具有博士學歷及 1 年以上工作經驗，或碩士學歷及 3 年以上工作經驗，或學士學歷及 5 年以上工作經驗。其中 1 人需有建築規劃、土地開發或整合實務專長。
  2. 專職人員(一) 2 人：具有碩士學歷及 2 年以上工作經驗，或學士學歷及 3 年以上工作經驗。
  3. 專職人員(二) 6 人：具有 3 年以上工作經驗。
- (四) 兼職人員 15 人，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價、法律、財務、土地開發等相關實務經驗，具有 2 年以上土地開發或整合工作經驗。
- (五) 本案須至少邀請 3 位專家或學者擔任專業顧問，參與研擬都市更新概要及招商計畫，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價、法律、財務或招商採購等相關實務經驗與專門職業及技術人員高等考試證照。
- (六) 本案應指派專人負責各項工作之工作查核、進度控管及建築風貌環境整建示範計畫專案管理等工作，以確保各項工作依預定進度執行。
- (七) 本案所提工作團隊、專業顧問及合作廠商之相關資料，應先送本署審查同意，其中專職人員應於簽約次日起 1 個月內完成全部進用，兼職人員應於簽約次日起 3 個月內完成全部進用，如確有更動需要，應於 1 個月前正式函告本署，並同時提出符合資格之替代人選或廠商，經本署同意後始得更動，其中同一年度工作團隊及專業顧問人員異動不得超過總員額 1/3 (8 人以內)，工作人員依規定期限全部進用後，應維持 25 人工作團隊(不含主持人、協同主持人及專任執行長)。如有違反情事，本署得逕行通知終止本計畫。本案工作人員工作不力者，本署得隨時通知調整或更換，本部分人員之替換不列入同一年度人員異動限制計算。
- (八) 受託專業整合機構應訂定差勤管理及內部工作規範，以控管工作人員工作狀況，並於評選時提出說明及納入工作計畫書中作為執行依據，本署亦將不定期查核工作人員出勤狀況，經查核出勤狀況不佳者，本署得隨



時通知調整、更換或罰款，經本署查核工作人員未依規定請假或曠職情況嚴重者，本署得逕行通知終止本計畫。

## 二、定期召開相關會議：

- (一) 工作會議：計畫主持人、協同主持人、專任執行長及業務相關人員參加，每月至少召開 1 次。
- (二) 業務檢討會議：計畫主持人或協同主持人、專任執行長及業務相關人員參加，每月至少召開 1 次。
- (三) 臨時工作會議：本署得因應業務需要，要求召開臨時工作會議，計畫主持人或協同主持人、專任執行長及相關業務人員參加。

## 三、工作查核：

- (一) 每月 5 日前提送前 1 個月份各項工作進度管考表供本署查核，敘明前 1 個月各項工作內容、辦理情形、遭遇困難及改善措施。
- (二) 每半年彙整前 6 個月已完成之全部工作成果。
- (三) 本署將不定期查核各工作站運作及優先更新單元整合情形。
- (四) 專職及兼職工作人員應每日填寫工作日誌，並於每周五下班前傳送至整合平台總部彙整，併同工作進度管考表送本署查核。

## 柒、辦理期程及委託辦理預算額度

一、本專案全程工作期程為期 48 個月，以實際簽約次日起算，第 1 期契約期間 24 個月，第 2、3 期契約期間各 12 個月；本署得視受託專業整合機構執行成效，依政府採購法第 22 條第 1 項第 7 款規定，分別於民國 100 年、101 年簽奉核准後與原受託專業整合機構續約，辦理本案後續第 2、3 期擴充採購，如受託單位執行成效欠佳，本署將不再辦理後續擴充採購，並另行依採購法辦理公開招標作業。第 2、3 期費用參考第 1 期契約經費 1/2 額度內分年編列公務預算，如該年度預算未獲立法院審議通過或遭刪除部分經費，本署則不辦理後續擴充採購，或依立法院審議通過預算額度內，通知原受託專業整合機構辦理議約及議價作業，若原受託專業整合機構無意參與後續擴充採購作業，則由本署依政府採購法規定另行辦理招標作業。本採購案以日曆天計算，星期例假日、國定假日及其他休息日均計入。

二、本委託案服務費用係按總包價法，第 1 期預定委託辦理預算額度為新臺幣 5,000 萬元，由本署 98 年度公務預算支應；第 2 期預定委託辦理預算額度為新臺幣 2,500 萬元，第 3 期預定委託辦理預算額度為新臺幣 2,500 萬元，本案預定總採購金額為新臺幣 1 億元。本案籌辦相關作業之所有費用均由受託專業整合機構於委辦經費支應（含各階段成果審查簡報、實地訪查等活動之專家或學者出席費、交通費、住宿費等及其他籌辦本委託案之相關費用）。

三、本署得視受託專業整合機構執行成效，於契約規定工作期限屆滿前 3 個月內通知受託專業整合機構提送下一期工作計畫書（草案），辦理新增都市更新單元整合工作及本署交付相關工作，經本署召開審查會議審核同意後，修正工作計畫書、議約及議價後，簽訂下一期委託契約。

## 捌、付款方式及契約終止或解除

一、本案勞務工作部份之服務經費分 6 期撥付：

（一）第 1 期服務費：簽約次日起 15 日內提送工作計畫書 20 本，經本署審查修正後，印製工作計畫書（合訂本 5 本），並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 5 份，送本署後撥付契約總價金 15%。工作計畫書應包含下列各項：

1. 推動構想及工作計畫。

（1）推動機制及執行方式。

（2）預定辦理工作項目及內容。

（3）工作流程及進度規劃。

（4）預定辦理 40 處優先更新單元基本資料。

（5）預期成果。

（6）經費概算及分配。

2. 工作組織架構，包含工作團隊負責之工作項目及工作人員之運用配置。

3. 計畫主持人、協同主持人、專任執行長、專業顧問、專職人員等之名單及簡歷。

4. 都市更新整合平台總部及工作站設置計畫，包含總部及工作站設置地點、派駐人員規模、運作方式、差勤管理與內部工作規範。

5. 研擬所有權人自組都市更新團體操作構想。

6. 研擬所有權人委託都市更新事業機構實施操作構想，包括招商所需文件及遴選擇定實施者機制等。

7. 研擬建築風貌環境整建示範計畫專案管理操作構想。

8. 研擬輔導民間自力更新執行機制操作構想。

（二）第 2、3、4 期服務費：簽約次日起每 6 個月內，提送相關工作成果報告書 25 份並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 5 份，本署邀請學者專家召開工作暨審查會議，經審查通過後，撥付契約總價金 10%。

（三）第 5 期服務費：簽約次日起 22 個月內，提送期末成果報告書 25 份並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 5 份，本署邀請學者專家召開工作暨期末審查會議，經審查通過後，撥付契約總價金 5%。

（四）第 6 期服務費：完成契約內容工作，提送各項工作成果報告書及成果紀錄資料，並獲本署驗收合格，印製總結報告書一式 60 冊，並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 60 份送本署後，撥付契約總價金 10%。

（五）每一期提送工作成果報告書及成果紀錄資料，應依預定工作進度提交下

列各項成果：

1. 整合平台總部及各工作站運作成果報告。
2. 預擬進入整合所有優先更新單元基本資料清冊。
3. 所有優先整合更新單元之基本資料清冊及都市更新事業概要草案等成果。
4. 個案都市更新宣導手冊及住戶說明會、住戶訪談成果報告。
5. 優先整合更新單元之公部門參與都市更新意見及相關公共設施投資與興建計畫、所有權人意願調查成果報告。
6. 協助所有權人自組都市更新籌備會或都市更新會、協助擇定實施者等成果。
7. 辦理自辦公聽會及取得同意書成果。
8. 都市更新事業概要提出申請及核准等成果。
9. 招商計畫文件交由主管機關公開評選實施者成果。
10. 都市更新整合 DVD 宣導短片計畫、腳本及成果。
11. 輔導民間自力更新執行機制研究成果。
12. 建築風貌環境整建示範計畫專案管理成果。

二、本專業服務案優先整合之更新地區計有 31 處，受託整合機構可從中選擇至少 40 個更新單元，確實進入辦理整合工作，取得每一優先更新單元私有土地及私有合法建築物所有權人各至少 3/10 以上，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/10 以上之同意書，並完成都市更新事業概要及提送各地方主管機關審查核准；完成 1 個更新單元，支付契約總價金 1%，支費用最高上限為契約總價金 40%，每完成 10 個更新單元，檢送相關執行成果資料向本署申請核撥契約總價金 10%，於合約工作期限屆滿時，倘未能完成 40 個以上單元整合成果，則按已完成部份撥付尾款；於合約工作期限屆滿時，尚有都市更新事業概要報核審議中者，報經本署同意得申請展延工作期限，最長不得超過 6 個月，且不得逾結案當年度 12 月 15 日。

三、本案執行過程發生下列情形之一時，本署有權以書面通知不與受託專業整合機構續約或終止本案契約：

- (一) 前一年度工作成果未獲本署審核通過。
- (二) 次年度工作計畫書未獲本署核可。
- (三) 本計畫委辦經費年度預算遭立法院刪減。
- (四) 經本署檢討後，確認本計畫無繼續執行之必要時。

四、受託專業整合機構未能依工作計畫邀標書及核定工作計畫書之辦理項目及進度執行時，本署得通知限期改善，未能依期限改善，即依契約規定以書面通知終止契約或解除契約之部分或全部工作，且不補償因此所受之損失。受託專業整合機構接到書面通知應即停止工作，並於 1 個月內完成整

理工作成果及已支用經費明細表提送本署，依契約規定辦理終止或解除。

## 玖、其他事項

- 一、受託專業整合機構不得擔任本案優先整合更新地區更新案之實施者，以避免權責不分及產生紛爭，本案專任執行長及專職工作人員於辦理本委辦案工作期間，不得從事本委辦案規定工作內容以外業務，如有違反情事，本署得逕行通知終止本計畫；受託專業整合機構及本案工作人員於完成各都市更新單元整合成果移交給實施者辦理時，不得向實施者收取任何費用或佣金。
- 二、投標廠商於投標文件中，應載明過去及目前辦理中相關都市更新案，不得包含本案 31 處整合地區，以避免立場不中立，本署將依以往執行經驗及人力配置情形，檢視其是否足以執行本案。
- 三、本案係屬勞務採購，第 1 期依合約規定工作期程為 24 個月，如果受託專業整合機構在規定期限內已完成全部優先更新單元整合工作，本署將依政策需要賦予受託專業整合機構後續相關工作內容，受託專業整合機構不得拒絕，並請受託專業整合機構持續輔導各優先更新單元之更新會辦理後續相關作業至契約結束為止，本署不再增加工作經費。

## 研商 98 年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務案工作計畫會議紀錄

一、時間：98 年 2 月 11 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：營建署 1 樓 107 會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：張世傑

四、出（列）席單位：詳簽到簿

五、綜合討論：略

六、會議結論：

- （一）有關取得同意書比例規定，應將私有所有權人數及面積併同計算；刪除意向書相關文字。
- （二）本案辦理之輔導民間自力更新機制研究部分，係以實質執行面為主，有關政策、措施、補助比例、融資、信保等配套機制，則請都市更新總顧問儘量協助研擬。
- （三）請依實際作業程序調整各項工作項目之順序，並增訂遴選實施者之機制。至住戶個別訪談次數，因視個別更新地區之需要辦理，爰予以刪除。
- （四）個案整合所有權人更新意願後，如擬依都市更新條例第 10 條、第 11 條自組更新會或委託更新事業機構實施者，應完成都市更新事業概要之核准，擬依同條例第 9 條採公辦方式辦理者，則完成事業概要草案送主管機關續辦。
- （五）本案係屬勞務採購，依合約規定工作期程為 24 個月，如受託單位在規定期限內已完成全部優先更新單元整合工作，應再賦予受託單位後續相關工作內容，並請受託單位持續輔導以更新會為實施者之各優先更新單元辦理後續相關作業至合約結束為止。
- （六）有關完成優先更新單元整合工作之獎勵金的部分，考量每個更新單元整合進度不同，請檢討改依實際工作進度分次核撥，無需等到辦理結案時再一次核撥。
- （七）請於招標文件訂定明確之退場機制、相關差勤作業規範及要求工作人員填寫工作日誌，於受託單位無法勝任本委託案相關工作或未能符合本署

工作要求時，即依契約規定通知更換工作人員、終止契約或解除契約之部分或全部工作。

(八) 除本委辦案受託單位所邀請參與工作之專業顧問及合作廠商(如建築師、估價師、地政士、相關專業技師及專業工程顧問公司等)外，受託單位及本案專職人員於受託工作期間內，不得擔任任何更新案之實施者、都市更新規劃設計、建築設計與監造及其他更新相關業務，以避免權責不分及產生紛爭。

(九) 請於招標文件納入後續擴充採購相關規定，原受託單位於本委託案服務期間表現良好時，能繼續接受本署委託辦理後續相關整合工作，使本案相關工作能延續執行。

(十) 請作業單位再檢視工作計畫書內容是否有疏漏之處，並依會議結論配合修正後，隨同會議紀錄送請各專家委員及與會單位協助檢視內容，並請於文到一週內提供書面意見供本署辦理後續招標作業參考。

七、散會。(下午 4 時 50 分)

**研商 98 年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務案工作計畫會議  
簽到簿**

一、時間：98 年 2 月 11 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：營建署 1 樓 107 會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：張世傑

四、出（列）席單位：

單位	職稱	姓名	職稱	姓名
金教授家禾	教授	金家禾		
林名譽理事長旺根	名譽理事長	林旺根		
張董事長義權	董事長	張義權		
張董事長敏雄	董事長			
黃總經理明達	總經理	黃明達		
行政院 經濟建設委員會	技正	江明賢		
中華民國建築開發 商業同業公會全國 聯合會				張世傑
中華民國建築師公 會全國聯合會	秘書長 張世傑	張世傑 林明賢	蔡水毅	蔡水毅 張世傑
中華民國都市計畫 技師公會全國聯合 會		范之凱		

單位	職稱	姓名	職稱	姓名
中華民國不動產估價師公會全國聯合會				
中華民國地政士公會全國聯合會	理事	范之凱 王惠玲		朱正才
財團法人都市更新研究發展基金會	特別助理	黃正忠		
臺北市政府	工程員	龍非池		
臺北縣政府	技員	謝居		
臺中縣政府				
彰化縣政府	科員	陳永軒		
臺南市政府				
宜蘭縣政府	技士	吳佩默		
營建署都市更新組	組長	王和石		