

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

電傳范鴻主妻, 請其代表
出席會議. 文存

光
8/31

10553

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8月28日

發文字號：內授營更字第0980808604號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：研商都市更新條例第九條公開評選作業要點（草案）
會議

開會時間：98年9月3日（星期四）上午9時30分

開會地點：本部營建署601會議室（臺北市八德路2段342號）

主持人：陳組長興隆

聯絡人及電話：林純如02-87712735

出席者：行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會（惠請指派促參法及政府採購法人員與會）、法務部、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣（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、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、財政部國有財產局、榮民工程股份有限公司、交通部臺灣鐵路管理局、內政部法規委員會、內政部地政司、本部營建署都市更新組

列席者：

副本：本部營建署都市更新組（李簡任技正俊昇、柯科長茂榮、孫科長思例、林科長佑璘）（以上均含附件）

11

12

13

14

15

16

「都市更新條例第九條公開評選作業要點(草案)」總說明

都市更新條例（以下簡稱本條例）第九條規定，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、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。本條例施行細則第五條之一第三項規定，所定公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核之規定。

按各級主管機關公開評選都市事業機構為實施者，因興辦之都市更新事業性質不同，宜有不同辦理程序，如屬促進民間參與公共建設案件者，本可依促進民間參與公共建設法規定程序辦理；如屬一般商辦或住宅之開發，因非屬公共建設性質，依行政院公共工程委員會九十七年三月十八日工程技字第○九七○○○九三七九○號函意見，其全部適用促進民間參與公共建設法規定並不妥適。另經劃定應實施更新之地區範圍，除公有土地外，也涵括私有土地，各級主管機關依公開評選程序選出實施者後，尚須由其依本條例規定程序擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核、經各級都市更新審議會審議修正通過後，始得實施，其性質與傳統由政府採購案件主要在於保障政府採購品質、提升政府採購效率與功能立意亦有不同。爰內政部依據本條例第九條規定，訂定都市更新條例第九條公開評選作業要點（以下簡稱本作業要點），作為辦理都市更新公開評選作業的依據，未規定者，依本條例施行細則第五條之一規定辦理。

都市更新條例第九條公開評選作業要點(草案)

建議條文	說明
<p>一、為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第九條公開評選作業，特訂定本作業要點。</p>	<p>都市更新條例（以下簡稱本條例）第九條規定，各級主管機關得公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者；本條例施行細則第五條之一第三項規定公開評選程序準用促進民間參與公共建設法申請及審核規定辦理。但考量個別興辦之都市更新事業性質不同，其辦理公開評選作業，宜有不同規定，爰訂定本作業要點補充本條例及本條例施行細則之不足，俾利各主辦機關有所依循。</p>
<p>二、本作業要點用語定義如下：</p> <p>（一）主辦機關：指各級主管機關，或經各級主管機關同意實施、委任或委託之機關（構）。</p> <p>（二）申請人：指依主辦機關公告之招商文件提出申請者。</p> <p>（三）合格申請人：申請人經資格規格綜合審查合格者。</p> <p>（四）最優申請人：合格申請人經價格評比，其順位為最優先者。</p> <p>（五）次優申請人：合格申請人經價格評比，其順位為次優先者。</p> <p>（六）實施者：最優申請人或次優申請人與主辦機關簽訂實施契約或投資契約，受託實施都市更新事業者。</p> <p>（七）公開評選：包括招商準備、招商文件公開閱覽、公告、受理申請、審查、評比、決選、簽約、履約監督以及其他招商必要事項。</p> <p>（八）共同投資者：指實施者或更新</p>	<p>明定相關用語定義。</p>

<p>單元內重建區段土地所有權人或權利變換關係人以外之第三人，以提供資金方式參與都市更新，並依與實施者間契約約定參與分配者。</p>	
<p>三、主辦機關應將公開評選案件之申請人資格條件、都市更新事業投資建議書應表明之內容、評選方式、評選項目、評選標準及保證金等相關事項載明於招商文件，並公告之。 招商文件以公告底價為原則。</p>	<p>明定招商文件內容應表明事項。</p>
<p>四、主管機關辦理公開評選作業，僅有一家以上申請人提出申請時，主辦機關即得辦理公開評選。 公開評選分資格規格綜合評選及價格評比二階段，分段申請、分段開標。 前項資格規格綜合評選，先由主辦機關辦理初審，再由該管政府依本條例第十六條規定遴聘（派）之學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理綜合評選（以下簡稱評選會）。</p>	<p>一、參考日本活用公有土地之執行，先進行資格與事業企劃書審查，評選出合格廠商，再以最佳價格決定實施者之作法，訂定我國都市更新公開評選實施者原則。除可透過競價機制獲得對政府較有利的決標結果，也可經由前階段的合格審查，對廠商的能力進行把關，避免一般單純競價時，以價格取勝的廠商可能實施都市更新事業的能力不足的問題。 二、明訂資格規格綜合評選辦理程序，及考量申請人所提都市更新事業投資建議書應與後續依本條例規定程序提出之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容具一致性，且資格規格綜合評選僅選出合格申請人，尚非逕予決定委託其擔任實施者，爰規定評選會由依本條例第十六條規定遴聘（派）之學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表組成。</p>
<p>五、主辦機關辦理資格規格綜合評選</p>	<p>明定資格規格綜合評選之辦理方</p>

<p>初審時，因申請書件不全、都市更新事業投資建議書內容不符程式或有疑義者，得通知申請人限期一次補正或提出說明，逾期仍未補正完竣或提出說明者或未依規定繳納足額之申請保證金者，主辦機關應以書面敘明理由，駁回其申請，所繳申請保證金無息退還。</p> <p>主辦機關應就申請人提送之資格文件及都市更新事業投資建議書做成初審報告，送交評審會，選出合格申請人。不合格者，所繳申請保證金無息退還。</p>	<p>式。</p>
<p>六、主辦機關應通知並限期合格申請人提出價格標單等相關資料，辦理價格評比，選出最優申請人。主辦機關辦理價格評比，應允許合格申請人或其代理人或授權代表出席，但得限制出席人數。價格評比得視實際需要，以給付金額、分回比例、共同負擔上限，或其他得進行數額比較的決標因子為評比項目辦理之，並以符合招商文件規定、且價格或比例等數值最高或最低之合格申請人為最優申請人，並得依招商文件規定選出次優申請人。</p> <p>二家以上合格申請人標價相同，且均得為決選對象時，應由</p>	<p>明定第二階段價格評比辦理方式。</p>

<p>該等合格申請人再行比價一次，選出最優申請人。比價後之標價仍相同者，抽籤決定之。</p>	
<p>七、主辦機關得視個案需要，於招商文件中載明必要時得辦理協商。前項協商，由評選會或授權主辦機關與申請人辦理之。申請人應依據協商結果修正後重新遞送都市更新事業投資建議書，由評選會再進行資格規格綜合評選，選出合格申請人。</p>	<p>明定必要時得採協商措施及其辦理之時機與方式。</p>
<p>八、辦理協商之原則：</p> <p>(一) 協商時，應平等對待各申請人。</p> <p>(二) 協商內容涉及原公告內容之可變更者，該可變更事項均應以書面通知各申請人。</p> <p>(三) 協商內容涉及融資者，主要融資機構得參與協商。</p> <p>(四) 協商結束後，應由各申請人依據協商結果，於一定期限內重新遞送修改之都市更新事業投資建議書。申請人如未依期限內重新遞送者，視同不修改，由評選會逕行評選。</p> <p>(五) 協商之過程及內容均應保密。</p>	<p>明定辦理協商原則。</p>
<p>九、辦理協商，應注意下列事項：</p> <p>(一) 列出申請人之待協商項目，並指明其優點、缺點、錯誤或疏漏之處。</p> <p>(二) 擬具協商程序。</p>	<p>明定辦理協商應注意事項。</p>

<p>(三) 參與協商人數之限制。</p> <p>(四) 慎選協商場所。</p> <p>(五) 執行保密措施。</p> <p>(六) 與申請人個別進行協商。</p> <p>(七) 除招商文件另有規定者外，不得將申請人之申請文件及評選內容，揭露於其他申請人。</p> <p>(八) 協商應作成紀錄。</p>	
<p>十、評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，並於核定後二週內公開於主辦機關資訊網路及以書面通知申請人。</p> <p>主辦機關應通知最優申請人於規定期限內提送依評選會審查意見修改後之都市更新事業投資建議書、繳交履約保證金，並依招商文件之規定與主辦機關簽訂相關契約。簽約期限以決選通知後一個月為原則，並得展延一個月。最優申請人未能於期限內完成簽約，且最優申請人得標價格與次優申請人投標價格差距低於押標金時，得依招商文件規定由次優申請人遞補簽約。</p>	<p>明定決選結果應報首長核定、公告並通知申請人辦理後續作業。</p>
<p>十一、申請人與主辦機關關於申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，準用政府採購法處理招商、評選或決標爭議之規定。</p>	<p>本條例施行細則第五條之一條業明訂公開評選程序，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，該法第四十七條規定參與公共建設之申請人與主辦機關關於申請及審核程序之爭議，其異</p>

	議及申訴，準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定，爰明訂之，以資明確。
十二、各級主管機關自行實施或經主管機關同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業，有徵求共同投資者之必要時，準用本作業要點辦理公開評選。	明定共同投資者之公開評選準用本作業要點。
十三、本作業要點自發布日施行。	明定本作業要點施行日。

