

提案 關於政府為主都市更新案公開評選實施者招商作業案，提請討論。

說明：

- 一、考量往昔政府公有土地標售僅以價格取勝，未能確保達成更新的目的。為推動政府為主都市更新計畫招商作業，本部營建署於98年4月16日提案行政院都市更新推動小組98年度第1次會議，決議同意98年度優先辦理20處政府為主都市更新案預定開發暨招商模式採2階段方式辦理，即第1階段採資格規格綜合評選，第2階段採價格標決定最優申請人。
- 二、依據都市更新條例第九條第一項暨都市更新條例施行細則第五條之一第一項及第三項規定，直轄市、縣(市)政府主管機關經公開評選程序委託都市更新事業機構實施都市更新事業，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。然政府主導推動都市更新目的係增進公共利益及都市發展，於促進民間參與都市更新事業之同時，也應保障公、私有土地所有權人權益；招商後，實施者尚須依都市計畫、都市更新計畫及招商文件研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫，提送都市更新主管機關審議，與促參法、政府採購法(以下簡稱採購法)之精神略有不同。
- 三、經檢視，促參法有關申請及審核程序未能完全含括都市更新公開評選招商作業流程，故於98年9月3日召開工作會議邀請行政院公共工程委員會、財政部國有財產局及各地方政府等相關單位共同與會研商。惟本

表 2 中山女中南側地區都市更新案分數表(摘要)

投標金	評分比	申請人總分(依項目評選分數類分)							
		70	73	76	79	82	85	88	90
91.00	5.51	6.51	6.56	6.60	6.64	6.69	6.73	6.77	6.80
88.00	5.33	6.33	6.38	6.42	6.46	6.50	6.55	6.59	6.62
85.00	5.15	6.15	6.19	6.24	6.28	6.32	6.37	6.41	6.44
82.51	5.00	6.00	6.04	6.09	6.13	6.17	6.21	6.26	6.29

註：底價為 82.51 億元，合格分數為 70 分

2. 設定地上權

(1) 甄審項目

設定地上權機制在考量都市發展目標及土地所有權人權益下，同時增加營運計畫、設施維護管理計畫及現場簡報、答詢及承諾事項，以利評選最優申請人。

表 3 設定地上權甄審項目及配分表

項次	甄審項目	配分
一	土地使用計畫	18
二	興建計畫	18
三	財務計畫	18
四	營運計畫	18
五	設施維護管理計畫	18
六	簡報、答詢及承諾事項	10

註 1：甄審項目及配分得由地方政府依個案調整

註 2：評分合格分數為 70 分

(2) 甄審標準

由上所述，設定地上權整體營運機制為考量重點，因此權利金與評選項目分數比降為 2：1。其公式為：

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times 2 + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}}$$

評定後分數最高者為最優申請人，得遴選第二名為次優申請人。

(3) 案例試算

以基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案為例，若有三家投標，分別為：

A. 投標金 45 億元，評分 79 分，計算後總分為 3.40 分

B 投標金 43 億元，評分 82 分，計算後總分為 3.34 分

C 投標金 41 億元，評分 76 分，計算後總分為 3.16 分

最優申請人為 A，次優申請人為 B。

表 4 基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案分數表(摘要)

投標金	評分比	申請人總分(依項目評選分數類分)							
		70	73	76	79	82	85	88	90
45.00	2.27	3.27	3.32	3.36	3.40	3.44	3.49	3.53	3.56
43.00	2.17	3.17	3.21	3.26	3.30	3.34	3.39	3.43	3.46
41.00	2.07	3.07	3.11	3.16	3.20	3.24	3.28	3.33	3.36
39.60	2.00	3.00	3.04	3.09	3.13	3.17	3.21	3.26	3.29

註：底價為 39.60 億元，合格分數為 70 分

擬辦：

- 一、政府為主都市更新案公開評選實施者招商作業流程擬依現行法制準用促參法有關申請及審核程序之規定，採價格加權法；有關甄審項目及甄審標準則依上開方案辦理招商作業，且納入招商作業手冊，供地方政府依循辦理。
- 二、函請地方政府及相關機關(構)協助建立都市更新招商甄審委員會成員名單。
- 三、本案未來俟都市更新公開評選實施者案件執行後，視實際需求再行考量是否需修正現行相關法規。

決議：