

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：李政欣
聯絡電話：02-87712434
電子郵件：meishin@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

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99年10月26日

發文字號：營署更字第0992920656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

公告通知會員,文存
吳/5

主旨：檢送本署99年10月19日召開「研商100年度『政府為主都市更新案推動招商』委託專業服務案」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署99年10月8日營署更字第0992919223號開會通知單辦理。

正本：金委員家禾、周委員志龍、張委員梅英、解委員鴻年、林委員旺根、行政院經濟建設委員會、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、臺北市都市更新學會、臺北縣都市更新學會、交通部交通事業管理小組、交通部臺灣鐵路管理局、交通部基隆港務局、交通部高雄港務局、財政部國有財產局、臺北市政府、高雄市政府、基隆市政府、臺北縣政府、桃園縣政府、臺中縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、嘉義市政府、臺南市政府、臺南縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、內政部營建署城鄉發展分署、內政部營建署會計室

副本：本署都市更新組

署長 葉世文

本案依分層負責規定授權組室主管判發
第 1 頁 共 1 頁

裝

訂

線

研商 100 年度「政府為主都市更新案推動招商」

委託專業服務案會議紀錄

- 一、會議時間：99 年 10 月 19 日（星期二）下午 2 時 30 分
- 二、開會地點：本署 601 會議室
- 三、主持人：陳組長興隆
記錄：李玫欣
- 四、與會單位及人員：如附簽到簿。
- 五、發言摘要：

(一)財團法人都市更新發展基金會

針對過去兩年本會受託辦理營建署都市更新推動辦公室的經驗及遭遇的課題，提供本案未來委辦參考：

1. 關於計畫主持人、協同主持人及專任執行長不得參加受託計畫案推動或協助招商之政府為主都市更新案招商投標之迴避條款，對於受託單位原有的業務推展及人力調配確有影響，可能會降低具經驗廠商投標的意願。
2. 本委辦案將委託 4 案之招商，其律師費預估需經費的 30%，加上派駐署的人員，本案總經費僅餘 50%，約 500 萬元可進行其他工作項目，恐有不足之虞。
3. 考量營建署常因政策變動，時有增加更新地區辦理招商作業，廠商在原訂契約經費下實難負荷，建議部分工作項目可以開口合約處理，以使契約經費確具可行。

(二)行政院經濟建設委員會

1. 本案工作項目不侷限於招商作業，建議題目似可稍作調整。
2. 「中山女中南側地區」及「鼎興營區」二案已於更新基金編列 3,800 萬元辦理招商，建議可另案委外辦理。
3. 關於「調查全國低度及閒置利用之國有土地與國營事業機構管有土地，並建置資料庫」乙項工作，涉及資料的調查、清查工作，及與財政部現有國有土地資料庫作進一步的整合或連線，宜審慎規劃其工作內容、要求及經費分配。
4. 建議就目前推動招商的 130 案，先檢討哪些案子是可以推動的，或者是招商遭遇的問題何在，甚至就三年來總顧問對於更新推動上提供的功效分析檢討後，再調整委辦案的方向。
5. 「都市更新產業行動計畫」即將核定實施，是否考量列為本案推動方向，一併規劃。

(三)台北市政府

1. 關於「政府為主都市更新案」之名稱，係指政府為主體都市更新案抑或是政府土地辦理之更新案，或有其他定義，建議調整文字，讓名稱更清楚。
2. 招商之更新地區內常包含地上物或其他相關權利，其調查、溝通及協調工作，需耗費相當的時間及成本，建議於本案招商作業工作項目中及經

費分配上納入考量。

(四)台北縣政府

關於招商之前置作業非常繁雜耗時，以本縣永和大陳義胞地區乙案為例，在研擬招商文件之前，委辦單位需經法令及財務上精確的分析，且本府亦在當地辦理多場公聽會，建議將這些工作納入招商作業之工作項目。

(五)彰化縣政府

本案在辦理都市更新的人力上一直不足，建議派駐專任人員至地方政府擔任窗口，並辦理相關業務。

(六)嘉義市政府

建議本案受託顧問於簽約後即積極與地方規劃團隊溝通，提供推動方向的指導，且充分瞭解各案狀況才能提供確實可行之諮詢及建議。

(七)基隆市政府

關於推動政府為主都市更新案招商方面，提出以下議題供大家討論跟思考。

1. 每個更新案因所在地點不同，均有其市場獨特性，所以市場的可行性是影響招商最重要的因素之一。

2. 本府雖將成立都市更新科，但也只是由原來主辦的都市設計科調整易名，未能實質增加足夠人力，而人力對業務的推動確有很大影響，如今年營建署派駐本府一名員額幫助很大，建議增加協助地方推動都市更新之員額。
3. 建議將政府都市更新的資源集中在地點精華、較具可行性且地方政府推動意願強的重大案件，以作為示範，並可帶動後續更新案的推動。
4. 本案預算經費可能不是非常充裕。

(八)基隆港務局

1. 國產局與營建署主管法令，有關土地處分方式認知有所歧異，希望協助解決。
2. 建議建立都市更新權利變換及各公有土地管理機關間權益分配原則，以作為各案之依循。
3. 過去營建署辦理之都市更新訓練講習，對於剛接觸都市更新案例的承辦人員非常有幫助，希望能繼續辦理。

(九)建築師公會

關於基金會所提經費不足部分，建議再考量。

(十)地政士公會

各地方辦理都市更新業務，均可請本會地方分會參與協助。

(十一)周委員志龍

1. 本案如以辦理特定都市更新地區招商作業為主要目標，建議應於標題明列，並提供明確地理範圍及招商對象，且工作項目及要求應依不同都市更新地區之特性及預期進度分別羅列。
2. 本案如以辦理招商為目標，應著重媒體宣傳行銷及進行國際招商，對象可為新加坡、東南亞等國家潛在開發商。
3. 關於招商方式，建議以下列 3 項同時進行：
 - (1) 廣泛全面性的媒體宣傳計畫。
 - (2) 由受託廠商選定招商目標對象，再向潛在投資人個別說明並作成紀錄。
 - (3) 關於中山女中、鼎興營區等重大案件，位於機場附近或精華商業區，建議可採國際競標，並找不動產開發仲介，提供招商佣金，吸引國際投資及創意，以打造台北新地標。

(十二)林委員旺根

1. 投資人關切的議題無非是產品可行性、市場需求、可忍受的風險及退場機制，各更新案招商作業亦應涵括這些項目的分析，以增加招商可行性。
2. 本案目標既為招商，建議評選標準中評分項目二及四，關於廠商的專業能力及實績的給分建議提高至 25—30 分，至於項目一服務建議書完整性的給分再配合酌減。

3. 本案受託單位宜就各案招商之障礙排除、目前招商困難的解決方案、個案產品定位分析（如合宜住宅、社會住宅比例；分散化或集中化等），以及 150 案進行分析，提供招商建議。
4. 本案擬辦理招商之板橋浮洲榮工廠案都市計畫變更都還沒送縣都委會，招商作業時程與合約履約規範密切相關，宜再詳細考量，如預估招商需三年，建議合約期間可改為三年，就不需要在招商作業中途重新招標。

(十三)台北縣都市更新學會

1. 各案招商前宜先規劃定位，否則投資報酬率的計算差異會很大，如板橋浮洲，究竟是合宜住宅、社會住宅，及其比例多寡？宜先界定再招商。
2. 板橋浮洲榮工廠都市更新地區除規劃興建合宜住宅外，建議提供部分彈性開發地區予投資商興闢符合市場需求之住宅，以提高投資意願。
3. 建議找幾個精華地點之重點案集中火力，以建立指標示範案例。
4. 本案似以總顧問為案名較合適。
5. 建議將明確可執行之工作項目及不確定性的工作項目及經費進行區分，以利後續查核驗收。
6. 各案招商時投標履約保證金之設定，建議依都市更新地區整合難易度或私有產權比例做調整，或分階段繳交保證金，以提高廠商投標的信心及意願。

六、結論：

- (一) 本案請依據「都市更新產業行動計畫」重新分析調整推動方向後，再依工作需求辦理委外。
- (二) 本會議委員及與會單位的意見及建議，亦請納入未來推動方向檢討參考。

七、散會。(下午 5 時整)

研商 100 年度「政府為主都市更新案推動招商」委託專業服務案
會議簽到簿

一、會議時間：99 年 10 月 19 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、開會地點：本署 601 會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：李玫欣

四、出席人員：

| 單位名稱 | 職稱 | 姓名 | 職稱 | 姓名 |
|-------------------------|----|-----|-----|-----|
| 金委員家禾 | | | | |
| 周委員志龍 | | | 周志龍 | |
| 張委員梅英 | | 請假 | | |
| 解委員鴻年 | | 請假 | | |
| 林委員旺根 | | | 林旺根 | |
| 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 | | 廖正才 | | 廖正才 |
| 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 | 理事 | 廖正才 | 理事 | 李益奎 |
| 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 | | 陳興隆 | | |
| 臺北市都市更新學會 | | | | |

| 單位名稱 | 職稱 | 姓名 | 職稱 | 姓名 |
|-----------------|-----|-----|-------|-----|
| 臺北縣都市更新學會 | 會員 | 陳銅溪 | | 張金河 |
| 行政院 經濟建設委員會 | 技正 | 江明宜 | | |
| 交通部交通事業 管理小組 | | | | |
| 交通部臺灣鐵路管理局 | 工務員 | 柳正村 | | |
| 交通部基隆港務局 | 科長 | 蕭永慈 | 科長 | 邱國欽 |
| 交通部高雄港務局 | | 請假 | | |
| 財政部國有財產局 | | 請假 | | |
| 臺北市政府 | | | 副總工程師 | 黃進安 |
| 高雄市政府 | | 請假 | | |
| 基隆市政府 | 科長 | 凌家斌 | | |
| 臺北縣政府 | 科長 | 沈宜壽 | 工程師 | 張清婷 |
| 桃園縣政府 | | | | |
| 臺中縣政府 | | | | |
| 臺中市政府 | | | | |
| 彰化縣政府 | 技佐 | 邱子謙 | | |

| 單位名稱 | 職稱 | 姓名 | 職稱 | 姓名 |
|----------|----|-----|----|----|
| 嘉義市政府 | 科長 | 吳垂揚 | | |
| 臺南市政府 | | | | |
| 臺南縣政府 | | | | |
| 屏東縣政府 | | | | |
| 宜蘭縣政府 | | | | |
| 本署城鄉發展分署 | | | | |
| 本署會計室 | | | | |
| 本署都市更新組 | | 柯茂榮 | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |