

國家住宅及都市更新中心公開徵求投資人作業規章

更新日期：2019-05-31

107年8月1日本中心107年度第1次董監事聯席會議通過
內政部107年11月15日內授營更字第1070818391號函備查

第一章 總則

第一條

本規章依國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）設置條例第三條第七款、第八款及第五條第三項規定訂定之。

第二條

本規章適用於本中心對外公開徵求投資人投資都市更新事業之案件（以下簡稱徵求案件）。

第三條

本中心辦理徵求案件，得視個案特性，聘請或委託財務、工程、營運或法律等專業人員、顧問、機關（構），協助辦理相關作業。

前項聘請或委託作業，應依相關法令及本中心採購作業實施規章辦理。

第四條

本中心辦理徵求案件前，得視案件性質，辦理招商文件草案公開閱覽或公開說明會，並參酌民眾或民間投資人建議事項，訂定評選公告及招商文件內容。

第五條

徵求案件經公告無人申請或無最優申請人者，本中心應檢討招商條件，視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。

第二章 徵求案件資料公告

第六條

徵求案件之公告資料，依個案性質與實施方式載明下列事項，並得依據個案性質及需求調整：

一、

基地範圍、土地權屬、計畫概要、開發方式、公私地主或委託機關（構）之要求或需求、時程要求或限制、投資人之權利義務及費用負擔、如為設定地上權案件時地上權許可年限及範圍。

二、申請人之資格條件。

三、申請案件之評選項目及評選標準。

（一）實施方式為「權利變換」：需標明共同負擔金額或比例。

（二）實施方式為「設定地上權」：需標明權利金、地租及土地使用許可期限。

（三）實施方式為「附款式標售」：需標明最低標售金額，附款部分需明確規定。

（四）其他本中心依徵求案件性質及需求，訂定之評選項目及評選標準。

四、有無協商事項。

五、

公告日、申請文件遞送截止日、申請程序、押標金及保證金或併提供其他擔保等之繳交、沒收與發還之情況與條件。

六、其它必要及相關事項。

前項公告內容涉及協商或重大權益事宜變更者，應敘明之，並附記其變更程序。

第一項第二款申請人資格條件之訂定，不得有不當限制競爭。

第七條

本中心公告徵求案件之招商文件包括下列事項，並得依據都市更新案件之性質及需求調整：

一、第六條規定事項內容及詳細規範。

二、

申請人檢附投資計畫書、事業計畫建議書或權利變換計畫建議書（以下簡稱相關計畫書）之主要內容及格式。

三、徵求案件之評選方式及評選時程。

四、本中心承諾及配合事項。

五、協商項目及程序。但不允許協商者，不在此限。

六、議約及簽約期限。

七、實施或投資契約草案及其他必要之契約草案。

八、

必要技術規範或需求。招商文件規定申請人應提送之資格或相關證明文件，應注意避免有文義模糊或不明之情形。

第八條

本中心辦理徵求案件，其自公告日至申請人遞送申請文件截止日之期間，應視案件內容與性質及申請人準備申請文件所需時間，合理定之，惟不得低於三十日。

第九條

本中心應於公告徵求案件申請期限屆滿前，提供申請人申購相關招商文件，並得收取工本費。
本中心應於公告所定申請期限屆滿前，接受申請人之申請。

第十條

申請人應於公告期限屆滿前，向本中心申購相關規劃資料，並備妥公告規定相關文件，向本中心提出申請。
前項公告規定相關文件若有金融機構融資意願書時，應一併提出金融機構對相關計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資續作主要條件。

第十一條

申請人對本中心公告資訊或文件內容有疑義或意見者，應於公告截止日前七日，向本中心請求釋疑，本中心應於收受疑義為適當之判斷、回復及處理，但不得逾公告截止日前一日。

第十二條

本中心於公告徵求投資人後，變更或補充招商文件者，應於截止收件前辦理變更或補充公告，必要時延長截止收件期限。

第十三條

本中心於公告徵求投資人後，需暫停或中止招商時，應公告之。

第三章 評選作業

第十四條

本中心應於公告徵求投資人之前成立評選工作小組（以下簡稱工作小組），依個案性質及需求，訂定評選項目、評選標準與評定方式，及規格審查意見，並簽報執行長核定。

工作小組成員至少三人，個案涉及中央都市更新基金投資或接受其他機關（構）委託辦理者，應函請中央都市更新基金主管機關或委託機關（構）指派工作小組成員。

工作小組應依評選項目，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：

- 一、申請案件名稱。
- 二、工作小組人員姓名、職稱及專長。
- 三、申請人於各評選項目所報內容是否符合招商文件相關規定。
- 四、申請人於各評選項目之差異性。

第十五條

本中心為審查申請案件，應於公告徵求投資人之前成立評選會，依第十四條所定評選項目、標準及評定方式，就申請人提出之資料，於評審期限內，擇優評定之。評選會應於完成評選事宜且無待處理事項後解散。

第十六條

評選會委員及參與評選工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後亦同。

第十七條

評選會置委員七至十一人，評選會委員（以下簡稱評選委員）由本中心執行長或其授權人員就具有與申請案件專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

個案涉及中央都市更新基金投資或接受其他機關（構）委託辦理者，應函請中央都市更新基金主管機關或委託機關（構）指派評選委員代表。該評選委員代表視為非外聘之專家、學者。

第一項專業知識，得包括案件相關都市計畫、都市更新、不動產、地政、建築、工程、財務、法律或營運等專業。

第一項評選委員名單，於開始評選前應予保密；於評選後，應予解密。

第一、二項人員為無給職，但外聘專家、學者得支領出席費及交通費。

評選委員因迴避致評選會委員總額或專家、學者人數未達第一項人數規定者，本中心應另行遴選委員補足之。

第十八條

評選會之任務：

- 一、辦理申請案件之規格審查或綜合評審。
- 二、協助本中心解釋與評定結果有關之事項。

第十九條

評選會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜，由本中心執行長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

第二十條

評選會會議：

一、

評選會會議由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

二、評選委員出席評選會會議應全程參與，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。

三、

評選會會議應有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。

四、評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席。惟工作小組成員得全程出席會議。

五、

評選會委員應依法令規定公正辦理評選事宜，本中心應於評選會開會前，提醒評選委員，徵求案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益時，應自行迴避，如發現有未迴避者，應請其迴避。

六、

評選委員有下列情形者，應主動向本中心辭職，未主動辭職者，本中心應予以解聘：

(一) 評選委員違反第五款之情形。

(二) 評選委員有利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益的行為。

(三) 評選委員有接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、洽遊或其他類似情形之免費或優惠招待的行為。但本中心安排之必要食宿、交通，不在此限。

(四) 評選委員有洩漏應保守秘密之評選資訊的行為。

(五) 評選委員有利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益的行為。

(六) 評選委員有利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託的行為。

(七) 評選委員有利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係之行為。

(八) 評選委員有利用評選關係從事或接受請託或關說之行為。

七、

評選委員自接獲徵求案件有關之資料之時起，不得就該案件自行或協助其他申請人提出申請；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。

八、

評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。評選委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。

第二十一條

本中心評審作業分資格審查、規格審查及價格評比三階段，規格審查及價格評比得合併為綜合評審，評審作業採二或三階段辦理應於招商文件載明。資格審查依下列方式為之，並得依據個案之性質及需求調整：

一、

文件齊備清查：個案有一家以上申請人於申請受理期間內提出申請時，本中心於截止收件日次工作日上午進行資格審查。本中心於資格審查當日開啟申請文件，依申請文件檢核表清查各申請人所送申請文件之項目及份數是否齊備。

二、

資格審查時，由本中心就申請人所提資格證明文件及申請須知所訂應檢附之資料進行審查，審查出合格申請人。

三、

資格審查時，申請文件除招商須知規定不得補正之項目外，如有資料不全或有疑義者，由本中心另以書面通知申請人限期補正或提出說明，其餘視為不合格申請人。申請人逾本中心通知期限，而未補正或補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，本中心應就申請人提送之既有文件逕行審查。

四、

申請人之申請文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合申請須知規定。若申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，本中心得取消其資格或解約。

五、

本中心完成資格審查後，應以書面通知申請人是否通過成為合格申請人。申請人所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。

六、

除申請須知另有規定外，不合格之申請人或本中心不繼續進行本案評選作業時，由本中心另行函知申請人洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

第二十二條

規格審查時，由工作小組提供規格審查意見供評選會參考。

第二十三條

規格審查程序準依第二十四條及第二十五條綜合評審程序相關規定辦理。

第二十四條

綜合評審程序如下，並得依據個案之性質及需求調整：

一、

本案合格申請人達一家(含)以上時，方進行綜合評審作業，由評審會就合格申請人提送之相關計畫書、共同負擔比例承諾書或權利金報價單進行評審，評審出最優申請人及/或次優申請人。

二、

合格申請人應就其相關計畫書內容、共同負擔比例承諾書或權利金報價單，依規定時間列席綜合評審會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。

三、

評選會先就合格申請人所提出之相關計畫書、共同負擔比例承諾書或權利金報價單是否符合個案之要求進行檢查，再由合格申請人進行簡報。簡報後由評選會審查，決定審查結果及名次。簡報之辦理原則如下：

(一) 由本中心另行發函通知各合格申請人舉行評選會議之時間、地點及細節。

(二) 簡報之先後順序依本中心收訖申請文件之外標封編列次序為準。

(三) 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過6人(包含即席同步翻譯人員)，其中應包括合格申請人(單一公司或領銜公司)經理級以上之人員，且出席人員應備妥其為申請人團隊之證明文件(身分證及在職證明)。

(四) 超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人證明文件者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以0分計。

(五) 合格申請人之簡報人員應依指定時間，攜帶相關身分證文件準時辦理報到，逾時10分鐘以上視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依投資計畫書、共同負擔比例承諾書及權利金報價單進行書面審查並予評分。

(六) 合格申請人依案件性質規定適當簡報時間，原則為15分鐘，第12分鐘按鈴1次，時間截止時按鈴2次並應立即停止簡報。各合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間，但必要時得由評選會調整之。

(七) 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，並依案件性質規定適當答詢時間(不含評選委員提問時間)原則以15分鐘為限，必要時得由評選會調整之。

(八) 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。

(九) 合格申請人簡報時，簡報內容不得超出相關計畫書所述之範圍。合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出相關計畫書所述範圍，不得納入評決。

(十) 評選委員若對於相關計畫書、共同負擔比例承諾書或權利金報價單之內容有疑義，得當場要求合格申請人澄清或說明。

(十一) 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為綜合評審會議紀錄外，並得作為評選評決意見或簽約之依據。

(十二) 各合格申請人於各階段簡報時，其他合格申請人應一律退席。

(十三) 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。

四、

由評選委員依據個案，對合格申請人所提送之相關計畫書、共同負擔比例承諾書或權利金報價單等項目，進行審查並給予評分及排名，綜合評選會議予以評選通過後，決議個案綜合評選之最優申請人，必要時得增選次優申請人。本中心並得於招商文件中訂定綜合評選採分段或分組方式進行評審。

五、經評選均未達評選標準或不符公共利益時，評選會得不予選出最優申請人及次優申請人。

第二十五條

評選會依各評選委員對各合格申請人依下列評選方式完成之綜合評選，決議本案綜合評選之最優申請人名單及/或次優申請人，並得依據個案之性質及需求調整：

一、

各出席評選委員針對評選項目、評選標準，依據評選項目配分，分別對各合格申請人進行評分。各項目分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。

二、若評選委員給予合格申請人之總評分未達 70 分或超過 90 分時，該評選委員應述明評分理由。

三、

各出席評選委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，再次高者為「3」，其餘合格申請人之排序皆以「4」計。

四、

若合格申請人之評分結果符合申請須知規定，且其「出席評選委員二分之一以上及平均評分達75分以上者」，始進行序位總和排序。未符本款規定者，不得選為最優申請人及/或次優申請人。

五、

確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以序位「1」最多者優先，相同者，得於招標須知依據個案性質訂定重要之評分項目較高者為優先。再相同者，以抽籤決定之，先簡報者先抽籤。

第二十六條

規格審查或綜合評選會議評選結果與工作小組初審意見有明顯差異，或不同委員之評選結果有明顯差異，召集人應提交評選會議決或依評選會議決辦理複評，並列入會議紀錄。複評結果仍有明顯差異時，由評選會議決之，評選會並得作成下列決議：

一、除去個別委員評選結果，重計評選結果。

二、辦理複評。

無法評定最優申請人及/或次優申請人。複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第一款或第三款辦理。

第二十七條

規格審查及價格評比採分階段辦理者，經規格審查選出一家以上、三家以下入圍申請人後，再由本中心依價格比較，選出價格最低者為最優申請人。

第二十八條

評選結果應經本中心執行長或其授權人員核定，並於核定後以書面通知各申請人。無最優申請人者，亦同。前項有以下情形之一者，評選結果得部分或全部免於公告及通知其他合格或入圍申請人：

- 一、 涉及商業機密，經本中心執行長或其授權人員核准者。
- 二、 與國家安全或國防目的有關之案件，屬機密及極機密者。
- 三、 其他機密情況者。
- 四、 其他經本中心認定者。

本中心依本條規定將評選結果以書面通知各申請人時，其通知及公告應包含下列事項：

- 一、 案名及案號。
- 二、 評選結果之最優申請人。
- 三、 最優申請人投資金額。
- 四、 投資金額
 - (一) 實施方式為權利變換者，投資金額為共同負擔金額或比例。
 - (二) 實施方式為設定地上權者，投資金額為權利金。
 - (三) 實施方式為附款式標售者，投資金額為得標金額。
- 五、 決標日期。
- 六、 其它主辦機關認定之必要事項。

無法決標者，本中心應以書面通知各投標廠商無法決標之理由。

第四章 簽約及議約作業

第二十九條

本中心應依據徵求案件公告內容、招商文件、相關計畫書及綜合評選結果，辦理後續議約、簽約相關事宜。議約內容除有於公告後投資契約訂立前發生情事變更或原公告及招商文件內容不符合公共利益或公平合理之原則外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

第三十條

本中心基於公共利益及公平原則，應視個案性質訂定合理之議約及簽約期限。其議約及簽約作業，除有特殊情形者外，不得逾下列期限：

- 一、 議約期限：自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過等標期之二倍，且以三個月為限。
- 二、

簽約期限：自議約完成至簽訂契約期間，以一個月為原則，並得展延一個月。但簽約前依主辦機關通知之修正或補正時間，不予計算。

第三十一條

經評選為最優申請人，如未於規定時間內與本中心完成議約或簽約手續時，本中心得決定由合格之次優申請人遞補議約及簽約或重新公告接受申請。

第三十二條

本中心於選出最優申請人後，發現其有下列情形之一者，應不予議約、簽約：

- 一、未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- 二、有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 三、未依規定或通知期限辦理補正、完成議約或簽約程序。

第三十三條

本中心與投資人簽訂契約，應記載下列事項。但得依據個案之性質及需求調整：

- 一、契約期間。
 - 二、投資人興建、營運權限。
 - 三、雙方工作範圍及權利義務事項。
 - 四、雙方聲明與承諾事項。
 - 五、本中心協助事項。
 - 六、用地與設施取得、交付之範圍與方式。
 - 七、興建。
 - 八、營運。
 - 九、土地租金、權利金及其他費用之計算與繳納。
 - 十、財務事項。
 - 十一、稽核及工程控管。
 - 十二、契約屆滿及期前終止之移轉。
 - 十三、履約保證。
 - 十四、保險。
 - 十五、不可抗力及除外情事。
 - 十六、因本中心政策變更致契約終止、解除之約定。
 - 十七、缺失及違約責任（含施工或經營不善之處置及關係人介入）。
 - 十八、契約之變更與契約之終止。
 - 十九、爭議處理及仲裁條款。
 - 二十、協調委員會之組成時機、方式及運作機制。
 - 二十一、
- 其他約定事項，例如政策變更之處理機制、契約所含文件、當事人雙方通知方式及準據法、契約變更等事項。

第三十四條

申請人參與徵求案件有融資需求者，本中心得視需要，要求申請人應於契約簽訂後一定期間內提出融資契約。前項申請人未於契約簽訂後一定期間內提出融資契約者，本中心應依契約規定之方式處理。

第五章 附則

第三十五條

本規章經董事會通過後實施，並報請內政部備查，修正時亦同。

