

基隆市中正區港灣段二小段 2-7地號等2筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

廉 政 會 議



主辦機關: 基隆市政府

招商顧問: 仲量聯行股份有限公司

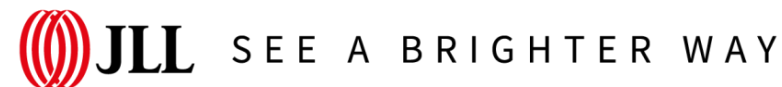
115 年 6 月 29 日



簡報大綱

1. 本案辦理情形與招商期程規劃
2. 評選機制優化與價格評決作業
3. 權利變換作業流程及公有土地參與、
信託與融資控管機制





1. 本案辦理情形及招商期程規劃



本案辦理情形

項目	辦理時間	達成目的
招商文件草案	已完成	作為後續公告招商、評選及簽約執行基礎。
廉政平臺會議4場	114/3/26、114/7/11 114/10/23、115/6/29	透過廉政平台機制澄清外界疑義，強化資訊公開透明。
評選會議3場	114/7/25、114/9/1 115/1/7	檢討評選機制及招商條件，優化廠商資格、規格審查及價格評決方式。
議會專案會議4場	114/7/21、114/9/30 115/1/26、115/6/26	向議會說明辦理進度、招商規劃及市府權益保障機制。
地方說明會2場	114/9/8、115/1/21	向地方說明開發方向、公共空間規劃及周邊影響，蒐集地方意見。

本案已透過廉政平臺、評選會議、議會專案會議及地方說明會，分別就程序透明、招商條件、市府權益及地方溝通等面向進行檢視與說明

招商期程規劃





2. 評選機制優化與價格評決作業



評選機制優化與風險控管重點

以公開透明之評選機制，確保投資廠商品質與履約能力

評選公開透明化

程序同步完成，杜絕外界疑慮

- ✓ 導入「**價格評決**」機制
- ✓ 評選委員全程參與綜合評選階段
- ✓ 當日完成規格審查與價格評決

提升規格審查門檻

嚴選具備實力之優質廠商

- ✓ 規格審查標準由 **75分 → 80分**
- ✓ 嚴格篩選機制，確保投資人履約開發規劃能力者

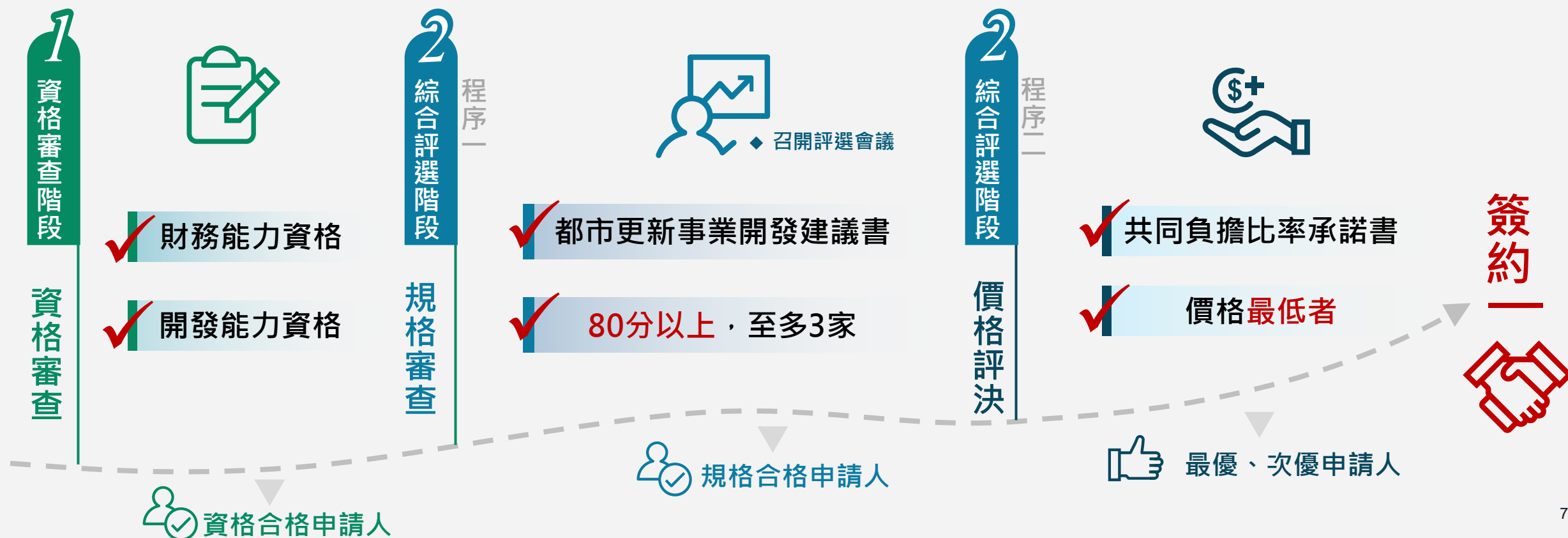
共負比率價差管控

降低競標風險，確保履約可行

- ✓ 開發建議書與承諾書所載之共同負擔比率差異 **<10%**
- ✓ 降低低價競標與履約風險

評選方式 - 資格、綜合評選二階段

- 依據都市更新公開評選作業手冊規定，申請人達**1家(含)以上**，即進行資格審查作業，僅1家符合資格審查，即進行綜合評選階段作業
- 以**共同負擔比率**進行**價格評決**，**最低者**為**最優申請人**



規格審查 評選項目與評分標準

【實際評選項目與配分，依正式公告為準】

■ 經規格審查會議給予評分及排序，選出**總序位名次前 3 名**之規格合格申請人

評選項目	評選重點	配分
壹、申請人團隊組織與實績	- 申請人背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他能力 - 申請人於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等相關領域實績 - 申請人企業社會責任 - 專案公司之股權結構、成員、募集計畫、組織管理架構及分工	20
貳、整體開發構想	- 開發構想:市政大樓空間主體性、地標意象或亮點建築構想 - 規劃設計概要:產品規劃配比、單元面積規劃 - 周邊交通及動線計畫 - 綠建築及智慧建築計畫 - 都市設計規劃與景觀計畫:公共空間與建築城市景觀構想 - 施工及品質管理計畫 - 其他方案與設計構想 (如:響應2050淨零碳排永續開發構想、行政辦公創意空間構想)	35
參、管理維護計畫	- 整體經營構想:產品規劃經營管理構想、地面層商業設施營運構想 - 土地所有權人及實施者分回之建築物管理使用介面處理方案 (含地下室共同使用空間、開放空間、停車空間之動線管制、機電設備設置與分管方式等) - 設施管理維護計畫 (含保固計畫)	20
肆、權利變換與財務計畫	- 權利變換計畫、共同負擔費用、選配原則與模擬分配方案 - 分回房地估價合理性、共同負擔費用編列合理性 - 財務計畫，資金來源及現金流量分析合理性	20
伍、簡報與答詢	- 都市更新事業開發建議書簡報 - 評選委員意見答詢	5
 JLL	總分	100

價格評決 評選原則

【實際評選方式，依正式公告為準】

■ 共同負擔比率**最低者**為**最優申請人**，次低者為次優申請人

- 依須知規定填具「共同負擔比率承諾書」
- 不得高於須知所載之本案**公告之底價**
- 不得高於「**都市更新事業開發建議書**」財務計畫所載（或所計算）之**比率**
- 與「**都市更新事業開發建議書**」財務計畫所載（或所計算）之**比率**，任一差異比率超過（未含本數）**10%者**
- 舉例而言，如某申請人之「都市更新事業開發建議書」中所載之共同負擔比率為62%，其共同負擔比率承諾書所載之共同負擔比率為60%，因二者差異比例未超過10%【計算式： $(62\% - 60\%) \div 62\% = 3.23\%$ （ $<10\%$ ）】，故可進行排序

■ 共同負擔底價，依未來核定為準



3. 權利變換作業流程及公有土地 參與、信託與融資控管機制

本案都市更新辦理流程 - 採權利變換方式實施



公開評選實施者 階段

- 基隆市政府公開評選委託實施者實施都市更新事業(都更條例第12條)
- 評選最優申請人



都市更新審議 階段

- 自辦公聽會與辦理選配
- 事權計畫申請報核(公辦公聽會、相關審查等)
- 都更事業計畫、權利變換計畫核定發布實施



營建施工 階段

- 申請建築執照
- 營建施工
- 取得使用執照(開工日起算5年內)



房地點收 階段

- 驗收接管與產權移轉登記
- 房地點交
- 都市更新成果備查(應於都市更新事業計畫完成後六個月內，經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，提送備查)

公有土地參與都更的產權處理方式

- 本案採權利變換方式辦理，公有土地依都市更新相關規定參與，不辦理產權信託、不設定抵押或其他負擔，亦不納入實施者融資擔保範圍。
- 實施者所需營建資金，係以私有土地、建商分回部分及自有資金作為融資基礎；工程款則透過營建資金信託、專款專用及建經公司工程查核，依工程進度撥付。
- 公有土地「產權不信託、土地不抵押、融資不計算」，並透過資金信託及工程進度控管確保履約。

市有土地會不會移轉給實施者（建商）辦理建築融資

1 公辦都更制度保障

本案採公辦都市更新 **「權利變換」** 方式辦理，由市府全程主導，產權完全受法律保障，**非民間一般的「協議合建」**。

2 市府無法律依據

市有土地以權利變換方式參與都市更新，在法令及計畫核定中，市府皆無法律依據得移轉登記予實施者，亦不得作為民間融資抵押與信託的標的。

市府不提供土地擔保，實施者須憑自身信用與財務實力「自籌資金」，並通過「市府與銀行」審查

1 招商階段 嚴格篩選

- **資格審查：**招商文件已明確規定投標廠商之財務能力資格。
- **計畫評估：**申請人必須於投標文件開發建議書中，提出包含資本結構、融資比例在內的完整「財務計畫」，作為市府篩選優質投資人的嚴格機制。

2 實施者自負融資責任

- **合法權利融資：**實施者無權動用市有土地，但得以「核定之都市更新權利變換計畫書所載之地主折價抵付給建商的權利（共同負擔）」向銀行申請融資。
- **憑自身實力：**完全依憑自身企業信用及財務實力籌措資金。

本案採公辦都更權利變換方式辦理，市有土地不會移轉予實施者；目前全國公辦都更實務上，亦無此類移轉案例。

1 專法保障與法規限制

- **權利保障：**本案依《都市更新條例》及相關公有土地參與都市更新作業規範辦理。市府以土地所有權人身分參與權利變換，土地權利依法受到保障。
- **無適用法規：**都市更新權利變換相關法規中，無適用市有土地得提供辦理融資之規定。

2 契約規範與資金籌措

- **招商明文禁止：**本案招商文件中，無明文機關可排除相關法令、提供市有土地供實施者設定抵押或辦理建築融資之條文。
- **市場機制籌措：**實施者如有資金需求，應以其自有資金、信用能力、融資能力或未來依核定之權利變換計畫書實施者分回權益辦理資金籌措。