

正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

# 桃園市政府 函

420077

臺中市豐原區社皮路70號1樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：工程員 吳榮富

電話：03-3324700#3103

電子信箱：t40080852@mail.tycg.gov.tw

受文者：臺中市大台中不動產開發商業同業公會

臺中市大台中不動產開發商業同業公會收文章  
 民國114年2月13日 第 57 號

董事長 張善政	秘書長	秘書	經辦人
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

發文日期：中華民國114年2月11日

發文字號：府都住更字第1140032358號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府辦理「桃園市桃園區桃園段長美小段232地號等15筆土地都市更新事業公開評選實施者案」第1次變更暨釋疑回復公告1份，敬請轉知所屬，請查照。

說明：

- 一、依都市更新事業實施者公開評選辦法第3條、第4條及第5條辦理。
- 二、因旨案第1次變更未涉重大變更，截止收件時間仍維持114年3月31日止。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、桃園市建築師公會、社團法人臺中市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、中華民國工程技術顧問商業同業公會、台北市都市計畫技師公會、中華民國都市設計學會、中華民國都市計劃學會、社團法人桃園市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人台灣都市再生學會、桃園市不動產開發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會

副本：

# 市長張善政

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 公告

發文日期：中華民國114年2月7日

發文字號：府都住更字第1140030800號

附件：公開評選文件申請釋疑回復表、第1次變更公告修正對照表



主旨：公告本府辦理「桃園市桃園區桃園段長美小段232地號等15筆土地都市更新事業公開評選實施者案」第1次變更暨釋疑回復。

依據：都市更新事業實施者公開評選辦法第3條、第4條及第5條。

公告事項：

- 一、旨揭事項詳如附件，因第1次變更未涉重大變更，截止收件時間仍維持114年3月31日止。
- 二、上開事項如有疑問，請洽本府住宅發展處都市更新科（承辦人：吳先生，電話：(03) 3324700分機3103）。

# 市長張善政

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

## 桃園市政府 桃園市桃園區桃園段長美小段 232 地號等 15 筆土地都市更新事業公開評選實施者案 公開評選文件第 1 次變更公告修正對照表

壹、辦理依據：本案依申請須知第 8.2 條規定，於釋疑申請截止之翌日起 21 日內統一以郵寄或公告方式答覆疑義。如涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關得另行公告。

貳、主辦機關公告修正：

日期：114.2.10

項次	文件標的	章節	原條文	公告修正條文	修正理由
1	申請須知 (P.8-9)	3.3.2	<p>前一會計年度或最近一年度經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財發」）其內容合於下列規定者：</p> <p>1. 申請人淨值不得低於新臺幣 9.3 億元，整，流動資產不低於流動負債之 1.2 倍，且總負債不得超過權益 4 倍。且最近一期財務報表負債比率不得超過 80%。</p> <p>2. 上述權益之計算，依申請人提送財務報告所列權益，應扣除本案申請截止期限前取得之桃園市政府公辦都市更新案，但尚未取得使用執照之出資金額。</p> <p>3. 申請人如為資產管理公司 (Asset Management Companies, 簡稱 AMC) 則不受流動資產不低於流動負債之 1.2 倍之限制。</p>	<p>前一會計年度或最近一年度經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財發」）其內容合於下列規定者：</p> <p>1. 申請人淨值不得低於新臺幣 9.3 億元，整，流動資產不低於流動負債之 1.2 倍，且總負債不得超過權益 4 倍。且最近一期財務報表負債比率不得超過 80%。</p> <p><b>2. 上述權益之計算，依申請人提送財務報告所列權益，應扣除本案申請截止期限前取得之桃園市政府公辦都市更新案，但尚未取得使用執照之出資金額。</b></p> <p>2. 申請人如為資產管理公司 (Asset Management Companies, 簡稱 AMC) 則不受流動資產不低於流動負債之 1.2 倍之限制。</p>	<p>1. 申請須知第 3.3.2 條第 2 款內容係參考桃園市捷運土地開發契約範本所訂，主要為確保申請人財務能力足以負擔本案開發，以管控計畫執行風險。經檢討臺北市、新北市等公辦都更招商案後，均無類似規定，而此規定確有限制具公辦都更經驗廠商參與本案之疑慮，故經檢討後刪除該款規定。</p> <p>2. 配合調整款次。</p>
2	委託實施	4.2.2	<p>4.2.2 拆除地上物、地下物、地下管線、設施或清除遺留物品之配合義務</p>	<p>4.2.2 拆除地上物、地下物、地下管線、設施或清除遺留物品之配合義務</p>	<p>為助申請人評估本基地地下回填廢棄物及地下結構之拆除清運費</p>

項次	文件標的	章節	原條文	公告修正條文	修正理由
	契約 (P.12)		<p>除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物、地下物、地下管線、設施或遺留物品，應由乙方負責調查、拆除或依法遷移；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於土地點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用皆由乙方自行負擔。如地上物、地下物、地下管線、設施或遺留物品為公用財物，甲方應協助乙方完成報廢程序。如土地點交後有被占用情形，乙方應自行負責排除之。另本基地地下留有原新民立體停車場之地下結構，並有回填廢棄物，乙方需負責拆除並合法清運回填之廢棄物，所需費用由乙方負擔，且不得納入共同負擔費用。</p>	<p>除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物、地下物、地下管線、設施或遺留物品，應由乙方負責調查、拆除或依法遷移；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於土地點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用皆由乙方自行負擔。如地上物、地下物、地下管線、設施或遺留物品為公用財物，甲方應協助乙方完成報廢程序。如土地點交後有被占用情形，乙方應自行負責排除之。另本基地地下留有回填廢棄物，乙方需負責拆除並合法清運回填之廢棄物（詳第1次變更公告附件1），所需費用由乙方負擔，且不得納入共同負擔費用。</p>	<p>用，補充廢棄物實際回填數量及新式大樓地下室使用執照圖說，詳本次變更公告附件1。</p>
3	委託實施契約 (P.26)	8.4.4	<p>私有土地所有權人分回部分，乙方規劃設計之房型，應使更新前每戶私有土地所有權人，得依其權利價值合併計算後，至少得選配一戶（不含單位）。</p>	<p>私有土地所有權人分回部分，乙方規劃設計之房型，應以更新前每戶私有土地所有權人得依其權利價值合併計算後至少得選配一戶（不含單位）為原則，惟合併計算後之權利價值未達最小分配面積單元者，則依都市更新條例第52條規定以現金補償之。</p>	<p>考量原條文之規定恐對建築規劃設計造成過多限制，故酌修條文。</p>

**第 1 次變更公告**  
**附件**

## 第 1 次變更公告附件 1

桃園市交通局「桃園市桃園區新民大樓拆除暨平面停車場新建統包工程」回填 B5 類混凝土碎塊至原建物地下室及筏基層，經施工廠商依建物使照圖說及建物現況計算，實際回填數量約為 10,377.8 立方公尺。惟實際回填數量仍視實際現場確認為準。

檔 號：  
保存年限：

### 桃園市政府交通局 函

地址：330026桃園市桃園區廈門街66號7、8樓  
承辦人：[REDACTED]  
電話：[REDACTED]  
電子信箱：[REDACTED]

受文者：桃園市政府住宅發展處

發文日期：中華民國114年2月6日  
發文字號：桃交停字第1140008550號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：地下室平面圖、建物橫剖圖 [REDACTED]

主旨：有關貴處辦理「桃園市桃園區桃園段長美小段232地號等15筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，函詢新民立體停車場拆除後地下室回填廢棄物數量一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處114年1月23日府都住更字第1140022739號函辦理。
- 二、本局「桃園市桃園區新民大樓拆除暨平面停車場新建統包工程」回填B5類混凝土碎塊至原建物地下室及筏基層，經施工廠商依建物使照圖說及建物現況計算，實際回填數量約為10377.8立方公尺。
- 三、檢附新民大樓地下室使用執照圖說一份。

正本：桃園市政府住宅發展處

副本：



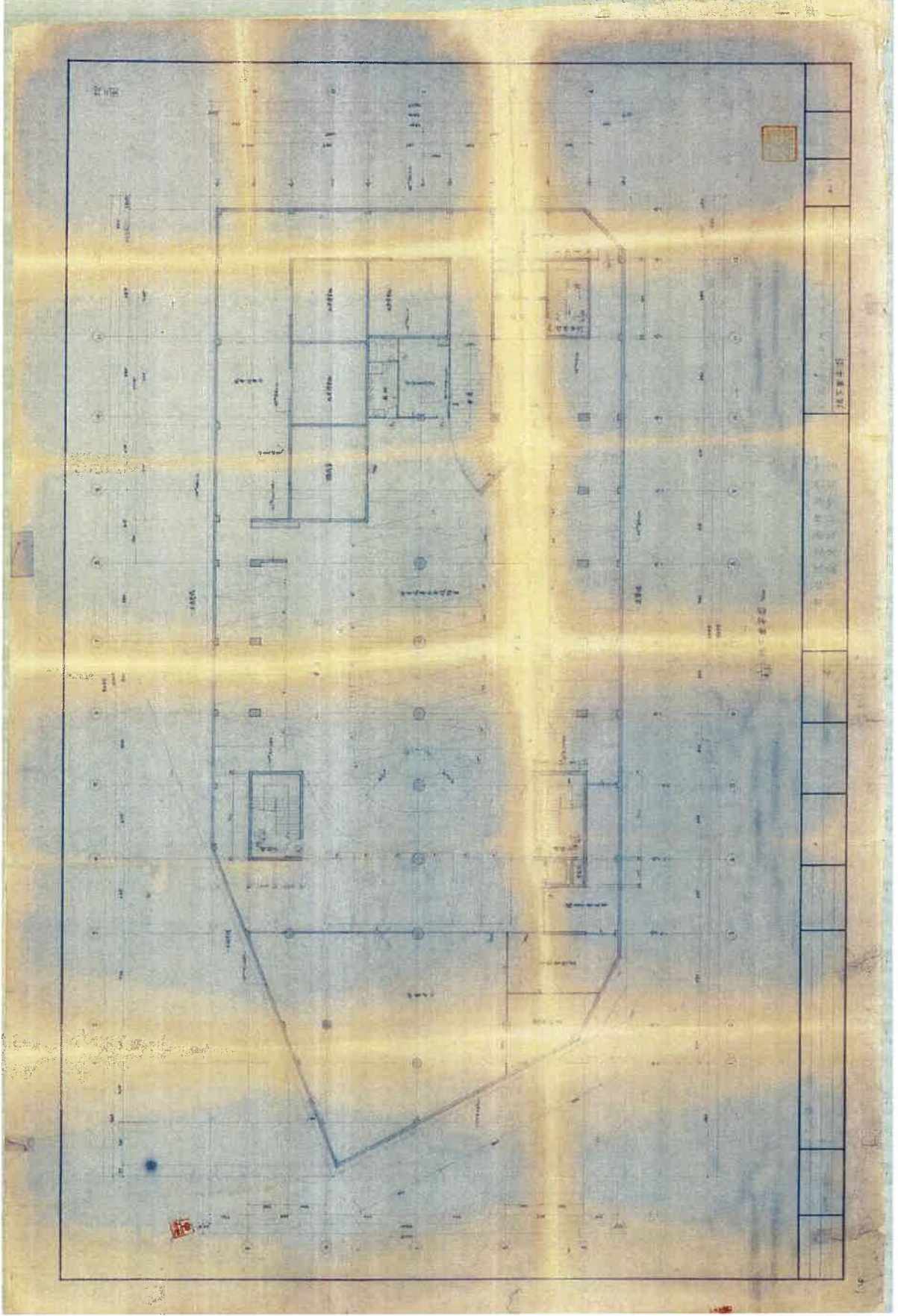
本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

都市更新科 114/02/06 15:29

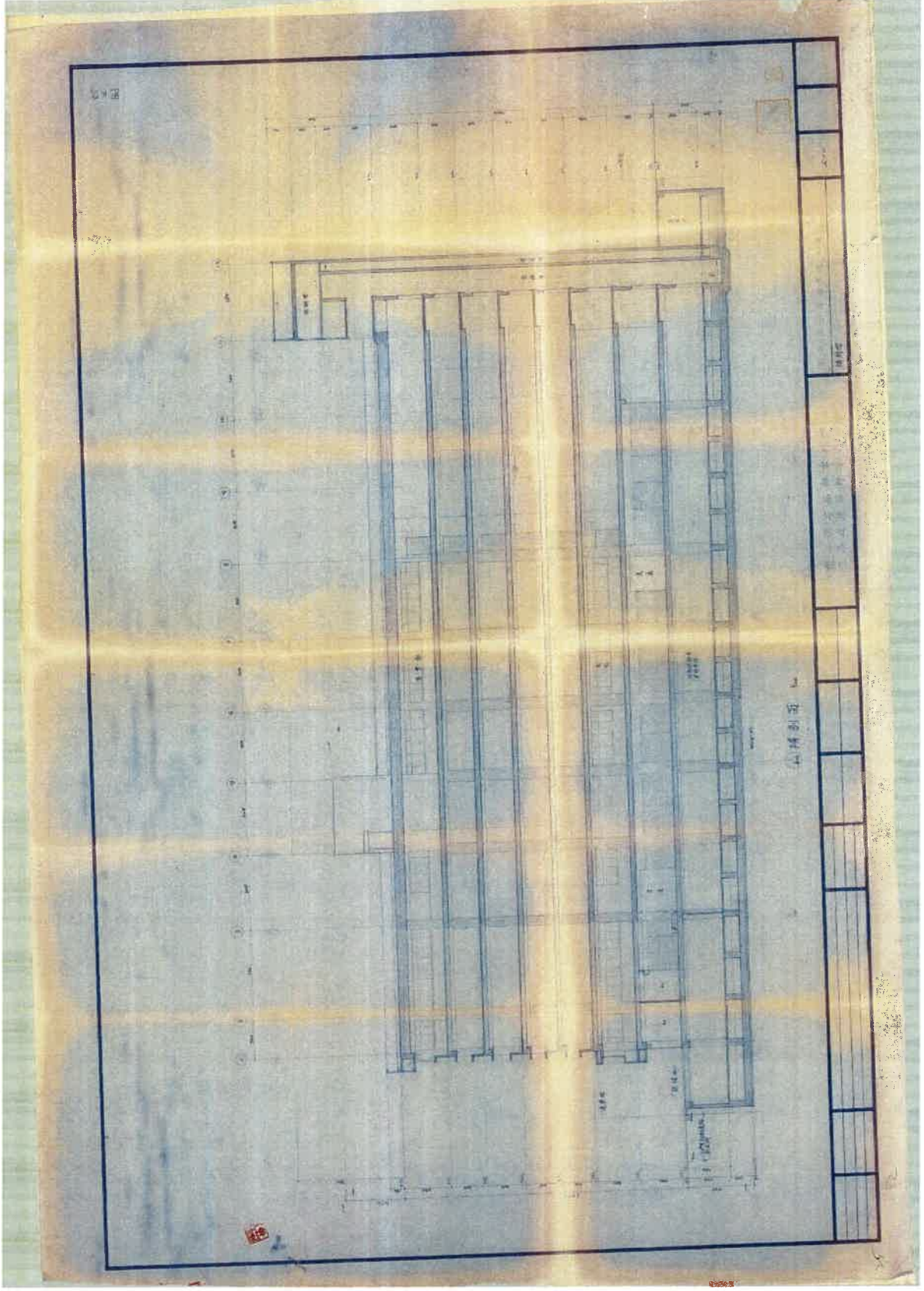


2G1140002525 無附件

新民大樓地下室平面圖



新民大樓建物橫剖面圖





## 桃園市政府 桃園市桃園區桃園段長美小段 232 地號等 15 筆土地都市更新事業公開評選實施者案 公開評選文件申請釋疑回復表

壹、辦理依據：本案依申請須知第 8.2 條規定，於釋疑申請截止之翌日起 21 日內統一以郵寄或公告方式答覆疑義。如涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關得另行公告。

貳、主辦機關答覆說明：

日期：114.2.10

項次	文件的標的	章節	原條文	請求釋疑問題說明	主辦機關答覆說明
1	申請須知 (P. 8-9)	3.3.2	<p>前一會計年度或最近一年度經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>申請人淨值不得低於新臺幣 9.3 億元整，流動資產不低於流動負債之 1.2 倍，且總負債不得超過權益 4 倍。且最近一期財務報表負債比率不得超過 80%。</li> <li>上述權益之計算，依申請人提送財務報告所列權益，應扣除本案申請截止期限前取得之桃園市政府公辦都市更新案，但尚未取得使用執照之資金額。</li> <li>申請人如為資產管理公司 (Asset Management Companies, 簡稱 AMC) 則不受流動資產不低於流動負債之 1.2 倍之限制。</li> </ol>	<p>關於說明會時提到的申請須知 3.3.2 修正內容，申請人須將未取得使照公辦都更案的出資額自權益中扣除，在其他公辦都更案無類似規定，此似乎有限制具公辦都更經驗廠商參與本案之嫌。有經驗的廠商經其他地方機關認可有能力執行其他大小公辦都更案，應亦有能力及經驗執行本案，而辦理中個案還未取得使照因素眾多，將之視為廠商財務能力條件不甚合理。</p>	<p>申請須知第 3.3.2 條第 2 款條文內容係參考桃園市捷運土地開發契約範本所訂，主要為確保申請人財務能力足以負擔本案開發，以管控計畫執行風險。經檢討臺北市、新北市等公辦都更招商案後，均無類似規定，而此規定確有限制具公辦都更經驗廠商參與本案之疑慮，故經檢討後刪除該款規定。</p> <p><b>申請須知 3.3.2 修正條文如下：</b></p> <p>前一會計年度或最近一年度經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>申請人淨值不得低於新臺幣 9.3 億元整，流動資產不低於流動負債之 1.2 倍且總負債不得超過權益 4 倍。且最近一期財務報表負債比率不得超過 80%。</li> </ol>

項次	文件的章節	原條文	請求釋疑問題說明	主辦機關答覆說明
2	委託實施契約 (P.12) 4.2.2	<p>4.2.2 拆除地上物、地下物、地下管線、設施或清除遺留物品之配合義務除甲方另有需求，本基地範圍內若於地下管線、設施或遺留物品，應由乙 方負責調查、拆除或依法遷移；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於土地點 交後負責清除，並將廢棄物合法清運， 相關衍生費用皆由乙方自行負擔。如 地上物、地下物、地下管線、設施或 遺留物品為公用財物，甲方應協助乙 方完成報廢程序。如土地點交後有被 占用情形，乙方應自行負責排除之。 另本基地地下留有原新民主立體停車場</p>	<p>新民主立體停車場的地下結構及回填廢棄物不明，誠請補充更完整資訊以利評估。另既然由實施者拆除清運，依相關規定應可列入共負費用，為何本案不得提列？</p>	<p><del>2. 上述權益之計算，依申請人提送財務報告所列權益，應扣除本案申請截止期限前取得之桃園市政府公辦都市更新案，但尚未取得使用執照之出資金額。(全文刪除)</del></p> <p><u>2.</u> 申請人如為資產管理公司 (Asset Management Companies，簡稱 AMC) 則不受流動資產不低於流動負債之 1.2 倍之限制。(款次配合調整)</p> <p>1. 為助申請人評估本基地地下回填廢棄物及地下結構之拆除清運費用，補充相關資料，詳見本次變更公告附件。</p> <p>2. 為增加私有地主參與意願，降低共同負擔比，故須請實施者協助拆除及清運地下廢棄物，而不納入共同負擔，作為本案配合市府協助事項。 <b>委託實施契約 4.2.2 修正條文如下：</b></p> <p>4.2.2 拆除地上物、地下物、地下管線、設施或清除遺留物品之配合義務除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物、地下物、</p>

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題說明	主辦機關答覆說明
			<p>之地下結構，並有回填廢棄物，乙方需負責拆除並合法清運回填之廢棄物，所需費用由乙方負擔，且不得納入共同負擔費用。</p>		<p>地下管線、設施或遺留物品，應由乙方負責調查、拆除或依法遷移；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於土地點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用皆由乙方自行負擔。如地上物、地下物、地下管線、設施或遺留物品為公用財物，甲方應協助乙方完成報廢程序。如土地點交後有被占用情形，乙方應自行負責排除之。另本基地地下留有原新民主體停車場之地下結構，並有回填廢棄物，乙方需負責拆除並合法清運回填之廢棄物（詳第1次變更公告附件1），所需費用由乙方負擔，且不得納入共同負擔費用。</p>