

**財團法人臺北市都市更新推動中心**  
**「臺大紹興南街基地再生計畫」都市更新權利變換估價委託服務案**  
**需求書**

**壹、委辦案緣起**

本中心為辦理公開徵求「臺大紹興南街基地再生計畫」之投資人，將委託不動產估價師事務所辦理該案招商前後之都市更新權利變換估價服務。

**貳、工作內容**

**一、招商作業前置估價階段**

- (一) 提供本案更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (二) 提供本案更新後各建築單元之權利價值。
- (三) 提供本案招商作業所需之估價資料及表格。
- (四) 配合相關會議之審查意見修正估價報告書。
- (五) 提供相關專業建議。

**二、都市更新權利變換估價階段**

- (一) 提供本案更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (二) 提供本案更新後各建築單元之權利價值。
- (三) 提供本案都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格，並依內政部訂定之不動產估價技術規則及都市更新主管機關計畫書範本製作；價格日期依權利變換計畫書登載之評價基準日。
- (四) 協助試算各權利變換關係人，包括使用權人之更新後分配。
- (五) 出席本案與估價有關之說明會(包括但不限於公聽會、聽證會、幹事會、都更審議會及其他相關會議)、諮詢

會議，並提供簡報說明及配合相關審查意見修正估價報告書。

(六) 提供相關專業建議。

#### 參、服務費用之預算金額

- 一、 本案服務費用預算金額為新臺幣(下同)柒拾肆萬元整(含稅)。若未來乙方權利變換評估值對地主最有利，被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，選定費用為貳拾伍萬元整(含稅)。
- 二、 本服務費用採總價委託方式計價，日後配合建築設計修改、價格日期調整、報告書份數增減之情事，甲乙雙方同意不另行增減服務費用。

#### 肆、履約期間及期程：

自委辦案之勞務採購案合約簽約日起至「臺大紹興南街基地再生計畫」之都市更新計畫執行完成並檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關同意備查，並經本中心認定無待解決事項為止。

##### 一、 第一階段：招商作業前置估價

- (一) 乙方應於簽定本契約後，於甲方指定時間內，辦理更新前後估價招商前置作業，提送都市更新前後不動產價值明細表(包括但不限於更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值、權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表、更新後土地價值評估明細表)予甲方。經甲方確認後，乙方應於甲方指定之時間內，提送不動產估價報告書(含更新後土地價值)。於完成估價報告書審查後，並依審查意見修正後，檢具修正後不動產估價報告書，以供甲方作為招商底價參考依據。

- (二) 本案若未徵得投資人或未與投資人簽約，價格日期變動超過一年以上者，乙方需修改估價報告書，乙方應於甲方指定之時間內，提送不動產估價報告書。
- (三) 本案若未能招商或辦理招商兩次，皆未能與投資人簽約，則本契約立即終止，並依乙方完成本契約各階段成果撥付服務費用。

## 二、 第二階段：權利變換計畫書估價

乙方應於簽定本契約後，甲方提供估價相關資料之次日起 20 個日曆天內，辦理權利變換估價作業，提送都市更新前不動產價值明細表（包括但不限於更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值、權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表及更新後土地價值評估明細表）予甲方。

## 三、 第三階段：都市更新計畫報核

- (一) 乙方應於甲方指定之時間內提送都市更新前後不動產估價正式報告書(含更新後土地價值)，必要時應出席相關會議並進行簡報。
- (二) 乙方執行都市更新權利變換估價作業時，應依據都市更新主管機關權利變換估價報告書範本製作。

## 四、 第四階段：都市更新審議

乙方應出席都市更新審查相關會議，必要時進行簡報，並配合會議結論修正權利變換計畫書圖，並協助甲方完成各級審議通過。

- (一) 協助甲方辦理公開展覽及召開公聽會。
- (二) 出席聽證會、幹事會；乙方並應就該次會議決議需修正部分，協助甲方提送修正後相關書圖及權利變換估價報告書(含更新後土地價值)予臺北市都市更新處提送續審，修正後通過亦同。
- (三) 出席事業暨權利變換計畫審議會(臺北市都市更新及爭議處理審議會)；乙方並應就該次會議決議需修正部分，協助甲方提送修正相關書圖及權利變換估價報告書(含

更新後土地價值)予臺北市都市更新處提送續審，修正後通過亦同。

- (四) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果報告書(含更新後土地價值)內容，乙方應自甲方通知之日起7個工作天內調整完成，並提送報告書予甲方。

五、 第五階段：權利變換估價成果報告書

乙方應自本市都市更新及爭議處理審議會通過事業暨權利變換計畫次日起15日曆天內提送權利變換估價成果報告書(含更新後土地價值)予甲方辦理驗收事宜。

六、 乙方於各階段出具之報告書，皆應載明甲方為本案實施者。

七、 乙方於各階段提供紙本報告書一式5份及可編輯電子檔1份予甲方，甲方可視情況於各階段酌予增減紙本報告書份數。

八、 如各階段截止日為國定假日(包含颱風假)，得順延至次個工作日。

伍、廠商、人員資格

一、 申請者資格

- (一) 申請事務所具備「不動產估價師法」所定執業資格之不動產估價師有兩人以上者，具備本案公告日前五年以上不動產估價實務經驗，並承攬三案以上之都市更新權利變換查估經驗。
- (二) 申請執行業務之不動產估價師於本案公告日前五年內無「執行業務有不名譽之行為經法院判決應負民事或刑事責任確定或遭受不動產估價師懲戒委員會懲戒」。

二、 應檢具文件(相關文件請依以下規定備齊)

- (一) 資格文件(以下文件請依順序排列置於投標封套內)
1. 提出所屬兩人以上不動產估價師之不動產估價師開

業證書及當年度不動產估價師公會會員證書（影本須加蓋大小章，並具名與正本相符）。

2. 申請執業估價師提出具有五年以上不動產估價實務證明（若為影本須加蓋大小章，並具名與正本相符）。
3. 申請執業估價師應提出最近五年內曾辦理三案以上（含）具有簽證效力之權利變換估價報告書證明文件（需附上完整簽證估價報告書摘要頁，且加蓋大小章，並具名與正本相符）。
4. 切結書正本（申請執業估價師簽名或蓋章）：如公告附件。
5. 委任書（如有）：如公告附件。

（二）價格文件：報價單正本（如公告附件）應置於價格封內。

### 三、申請文件注意事項

- （一）除另有規定，申請資格文件得為影本，惟應加蓋不動產估價師（聯合）事務所及其負責人印鑑（公司大小章）。
- （二）申請文件應於108年10月21日中午12時00分前以掛號郵寄或親送方式送達本中心（10483 臺北市中山區松江路223號10樓）。
- （三）申請人所提送相關文件，本中心不予發還。

### 四、其他

本案招商作業前置階段，本中心得公布不動產估價報告書摘要頁，廠商不得拒絕。

### 陸、附件-產權清冊

「臺大紹興紹興南街基地再生計畫」權利變換區土地清冊

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用 分區	權屬	
				所有權人	管理者
中正段三小段	24-5	553	第三種 住宅區	中華民國	國立臺灣大學
中正段三小段	82	35	第三種 住宅區	台北市瑠公 農田水利會	--
中正段三小段	82-2	78	第三種 住宅區	台北市瑠公 農田水利會	--
中正段三小段	82-3	68	第三種 住宅區	台北市瑠公 農田水利會	--
中正段三小段	82-7	476	道路用地	台北市瑠公 農田水利會	--
合計 5 筆土地		1,210m <sup>2</sup>			