

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案
都市更新事業實施案」

Draft

申請須知

公開閱覽版

高雄市政府

中華民國 107 年 1 月 25 日

目錄

第一章	計畫說明	1
1.1	計畫緣起	1
1.2	本基地概述	1
1.3	主辦機關及土地所有權人	5
1.4	開發方式	5
第二章	一般說明	8
2.1	聲明事項	8
2.2	名詞定義	10
第三章	實施者工作範圍及權利金	14
3.1	實施者工作範圍	14
3.2	主辦機關應辦及協助事項	17
3.3	權利金與共同負擔比	17
3.4	權利變換查估權利價值之程序及方式	20
第四章	申請作業規定	22
4.1	公告及提送	22
4.2	申請人資格	23
4.3	各階段申請文件	26
4.4	申請保證金	32
4.5	履約保證金	35
4.6	申請須知釋疑與回覆	35
4.7	爭議處理	35
第五章	都市更新事業計畫建議書	37
5.1	更新事業計畫建議書要求	37
5.2	更新事業計畫建議書內容要求	37
第六章	甄審作業及簽約作業	39
6.1	甄選作業方式	39
6.2	簽約	40

附件

申請須知附件一土地清冊.....	42
申請須知附件二北基地完成汙染排除改善函文.....	43
申請須知附件三南基地完成汙染檢測表	44
申請須知附件四-1 基本文件套封	45
申請須知附件四-2 資格證明文件套封	46
申請須知附件四-3 共同負擔比與基準權利金報價單套封.....	47
申請須知附件四-4 申請文件套封	48
申請須知附件五申請文件檢核表	49
申請須知附件六-1 申請書	50
申請須知附件六-2 申請人及代表人印鑑印模單	56
申請須知附件六-3 申請人及代表人授權使用印章同意書.....	57
申請須知附件六-4 企業聯盟合作協議書	58
申請須知附件六-5 代理人委任書	60
申請須知附件六-6 申請人承諾事項.....	62
申請須知附件六-7 查詢信用資料同意書.....	64
申請須知附件六-8 中文翻譯切結書	65
申請須知附件六-9 協力廠商合作意願書	66
申請須知附件六-10 共同負擔比與基準權利金報價單	67
申請須知附件六-11 履約保證金保證書	69
申請須知附件六-12 履約保證金不可撤銷擔保信用狀.....	71
申請須知附件七甄審作業須知.....	72

附錄

申請須知附錄一「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」委託實施契約書草案	82
申請須知附錄二「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」設定地上權契約書草案（台灣電力股份有限公司）	83
申請須知附錄三「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」設定地上權契約書草案（高雄市政府）	84

第一章 計畫說明

1.1 計畫緣起

本案為高雄市政府與國公營事業都市更新合作開發推動首例，亦是 106 年 3 月 29 日「亞洲新灣區聯盟」成立後之首例招商案。依據 106 年 2 月 6 日都市計畫規定，市府與台電公司以土地持分方式辦理負擔捐贈，雙方並同意以「公辦都更」辦理後續開發及招商作業。

本基地為「亞洲新灣區」最關鍵之核心區位，緊鄰高雄展覽館、市立圖書總館、港埠郵輪旅運中心、中鋼企業總部、高雄軟體園區等，並有輕軌捷運 C8 站、捷運紅線三多商圈站的交通優勢，亦位於行政院前瞻基礎建設計畫之軌道建設「高雄捷運都會線（黃線）」路廊以及體感科技園區範疇，未來將串連高雄都會核心區及周邊駁二藝文特區、成功商圈、三多商圈及夢時代商圈，形塑成熟且完整的商業，辦公及生活機能。

本案由高雄市政府依都市更新條例第九條規定辦理公辦都更作業，以亞洲新灣區的世貿會展園區為概念，連結高雄展覽館、高雄軟體園區及市立圖書總館，並結合高雄海洋文化意象，整體提升高雄港市的開發效益。

1.2 本基地概述

- 1.2.1 本基地位於高雄市前鎮區多功能經貿園區範圍內，包含北基地及南基地二個街廓，北基地北側與高雄地標 85 大樓相隔新光綠園道、西側以成功二路面對高雄展覽館、右側緊鄰高雄總圖館、南側臨林森四路、西北側距環狀輕軌捷運 C8 站（高雄展覽館站）步行約 2 分鐘；南基地北臨林森四路，西側以成功二路面對高雄展覽館及高雄軟體園區，南側隔復興三路為中鋼企業總部大樓，西南側距環狀輕軌捷運 C7 站（軟體園區站）步行約 2 分鐘，全區正坐落於「亞洲新灣區」高雄展覽館主軸延伸發展之最關鍵核心區位。本基地區位如圖 1 所示。



圖 1：本基地區位圖

1.2.2 本基地面積總計 53,098 平方公尺（約 16,062.15 坪），分為北基地、南基地詳細說明如下：

- 1.2.2.1 北基地地段號為高雄市前鎮區獅甲段 379、380、380-2、380-3、380-4、380-5、380-6、381、382、429 及 493 地號等 11 筆土地，面積總計 31,031 平方公尺（約 9,386.88 坪）。
- 1.2.2.2 南基地地段號為高雄市前鎮區獅甲段 429-2、429-9 及 429-10 地號等 3 筆土地，面積總計 22,067 平方公尺（約 6,675.27 坪）。
- 1.2.2.3 本基地範圍以地籍圖所登載界址為準（實際地號面積悉依本案實施契約簽訂時之土地登記簿所登記內容為準）。
- 1.2.2.4 關於本基地詳細之面積、都市計畫土地使用分區、公告地價、容積率、使用現況，詳【附件一】。
- 1.2.2.5 台電公司已完成北基地汙染排除改善，並於民國 103 年 12 月 24 日經高雄市政府環境保護局不公告為土壤汙染控制場址，詳【附件二】；南基地已於民國 105 年 6 月完成土汙檢測作業，檢測結果均低於土壤汙染監測標準，

詳【附件三】。

1.2.2.6 南基地現作為台電公司材料倉庫及修理工廠使用，預計民國 109 年 12 月 31 日前完成遷廠及淨空工作。

1.2.3 土地使用管制規範

本基地土地開發強度依都市計畫法及民國 102 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10232379802 號函公告發布實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」、民國 106 年 2 月 6 日高市府都發企字第 10630140300 號函公告發布實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區標號 3 工區範圍、廣場停車場用地（八）為特定經貿核心專用區（三）案」等規定辦理，並得依相關法令規定申請容積獎勵。惟本須知公告後，都市計畫及其他土地使用法令變更時，應依最新公告發布實施內容辦理。相關都市計畫重點摘要如下（實際規定內容以都市計畫書文字為準）：

1.2.3.1 本基地都市計畫土地使用分區為特定經貿核心專用區（三）（以下簡稱「特貿三」），建蔽率 60%、容積率 630%。

1.2.3.2 特貿三土地允許土地使用項目、條件式允許土地使用項目及不允許土地使用項目分別如下：

1. 允許土地使用項目：學前教育設施、教育設施、社教設施、文康設施、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、公共通訊設施、公共安全設施、大型遊憩設施、公務機關、人民團體、批發業、零售業、綜合零售業、國際貿易業、餐飲業、智慧財產權業、陸上/水上/航空及其他運輸業、電信業、金融/保險及不動產業、顧問服務業、資訊服務業、廣告業、設計業、電信業務門號代辦業、研究發展服務業、訓練服務業、出版事業、電影事業/廣播電視服務業、藝文業、休閒娛樂服務業、運動服務業、觀光及旅遊服務業、專門技術服務業、租賃業、會議中心、工商展覽中心、企業營運總部。

2. 條件式允許土地使用項目：不得超過總法定容積樓地板之 1/3，包括雙拼住宅/多戶住宅/商務住宅、公用事業設施、倉儲業、世界貿易展覽中心。

3. 不允許土地使用項目：水岸遊憩設施、物流加工業、加工出口區設置管理條例所規定之區內事業。

1.2.3.3 多功能經貿園區特定區計畫人口為總量管制分派，依據民國 88 年「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」規定，特定區之總計畫人口數為 13,000 人，其中特貿三之計畫居住人口為 326 人。依據總量管制分派之人口，以平均每戶居住樓地板面積 50 平方公尺計算，特貿三住宅使用樓地板面積得配置 16,300 平方公尺。

1.2.3.4 本基地得以公辦都更方式辦理開發，於民國 110 年 6 月 4 日前核定更新事業計畫者，得適用現行計畫獎勵容積增量之相關規定，獎勵容積增量之上限為 20%，其提早開發可申請獎勵供住宅使用樓地板面積計算公式如下：

$$\Delta F = (2V_o / V_s) \times 20\%, V_o / V_s \text{ 超過 } 0.5, \text{ 以 } 0.5 \text{ 計}$$

$$F = \Delta F \times V_s$$

ΔF ：獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積比例

F ：獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積

V_o ：開發非供住宅使用之樓地板面積（以使用執照或部分使用執照之容積樓地板面積為準）

V_s ：法定容積樓地板面積

R ：提早開發獎勵容積比例（20%）

1.2.3.5 本基地申請獎勵容積增量之開發案件應先取得非住使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照；供住宅使用之建築物，除地下室可供連通外，地面層以上須為獨幢建築。

1.2.3.6 為確保開放空間品質，特貿三土地開發應於法定空地留設至少等面積(0.64 公頃)之開放空間，並提供予公眾使用，以維持其公共性與公益性。另臨接成功路之建築基地需留設 10M 沿街開放空間。

1.2.3.7 依現行土地使用分區管制要點規定，停車位數留設標準原則為總樓地板面積每 100 平方公尺得設置一部停車位，惟提出交通衝擊分析及大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意者，得排除前開規定。

1.2.3.8 本案申請建築時應提供部分比例設置公共停車場開放供公眾使用，以改善當地停車問題，提供比例以不低於原廣場兼停車場用地之車位供給為原則。

1.2.3.9 為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本基地周邊道路上、下空權部分得

興建空橋、地下道、人工地盤等設施供公共通行，並得為商業使用，各連通設施之通道除商業使用外，其餘供公共通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積，相關規劃應送都設會審議同意。

- 1.2.3.10 本基地申請建築，有關容積獎勵規定不得適用「建築技術規則」建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計及高雄市政府民國 99 年 1 月 14 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」規定辦理。

1.3 主辦機關及土地所有權人

1.3.1 主辦機關及執行機關

高雄市政府擔任本案主辦機關、高雄市政府都市發展局擔任本案執行機關，依都市更新條例第 9 條第 1 項及都市更新條例施行細則第 5 條之 1，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定，辦理本案都市更新事業實施者之公開評選、簽約、履約、執行及其他有關事宜。

1.3.2 土地所有權人

本基地範圍內全部土地之所有權人為台電公司，惟將循「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號 3 工區範圍、廣場停車場用地（八）為特定經貿核心專用區（三）案」計畫書回饋負擔相關規定，採共同持分方式辦理捐贈其應負擔之都市發展用地予高雄市政府，故完成捐贈後本基地範圍內全部土地所有權為台電公司（持分 60.7%）及高雄市政府（持分 39.3%）分別共有。

1.4 開發方式

- 1.4.1 本基地全部範圍經劃為重建區段，依都市更新條例暨相關子法規定以「設定地上權」及「權利變換」方式實施都市更新事業，由實施者進行開發與經營。
- 1.4.2 本基地土地所有權人台電公司（本基地持分 60.7%）、及因都市計畫回饋取得都市發展用地之高雄市政府（本基地持分 39.3%），均同意本基地得同時以「設定地上權」及「權利變換」方式實施都市更新。106 年 11 月 7 日台電同意公辦都更辦理函。
- 1.4.3 高雄市政府及台電公司已指定北基地範圍全部以設定地上權方式開發，為「設定地上權：A 區段」，如圖 2 所示。非事先經高雄市政府及台電公司書面同意，申請人不得變更北基地之開發方式。

1.4.4 指定南基地「設定地上權：B-1 區段」、「權利變換：B-2 區段」方式開發

1.4.4.1 申請人於提送都市更新事業計畫建議書時，北基地全部範圍除依據高雄市政府及台電公司指定為「設定地上權：A 區段」進行規劃開發外，應再分別指定南基地以「設定地上權：B-1 區段」方式及以「權利變換：B-2 區段」方式實施都市更新之範圍，如圖 2 所示。惟南基地以「權利變換：B-2 區段」方式實施都市更新之面積最大不得超過南基地總面積 56~60%，且南基地以「設定地上權：B-1 區段」方式實施都市更新範圍應集中為單一區塊，且能接續高雄展覽館世貿會展產業核心主軸發展，並與北基地「設定地上權：A 區段」商業設施串聯整合規劃，而「權利變換：B-2 區段」實施都市更新面積應為單一連續之整形區塊。

1.4.4.2 申請人應於都市更新事業計畫核定之日次日起 30 日內備妥各項資料並協助高雄市政府及台電公司辦理完竣各區段地籍分割並負擔相關費用，各區段實際面積及地籍以地政機關辦理地籍分割後之土地登記簿所登記內容為準。



圖 2：指定南基地「設定地上權：B-1 區段」、「權利變換：B-2 區段」方式開發範圍示意圖

高雄市政府及台電公司已指定北基地全部範圍以設定地上權方式開發，為「設定地上權：A 區段」，申請人僅能調整南基地各區段開發範圍，但須於提送都市更新事業計畫建議書時載明並經高雄市政府及台電公司書面同意，且不得單一指定南基地全部僅以「權利變換」方式實施都市更新，也不得單一指定南基地全部僅以「設定地上權」方式實施都市更新。

1.4.5 「設定地上權：A 區段、B-1 區段」方式實施都市更新

1.4.5.1 地上權存續期間

「A 區段、B-1 區段」之地上權存續期間依設定地上權契約第 3.1 條約定之日起算 50 年。

1.4.5.2 延長地上權存續期間

本區段設定地上權期滿如實施者有續約意願，得依實施契約第 2.2.5.2 條規定

之程序、條件向高雄市政府及台電公司申請延長地上權存續期間一次。申請延長之地上權存續期間最長不得超過 20 年，且高雄市政府及台電公司保有決定是否續約之權利。

1.4.5.3 「A 區段、B-1 區段」以設定地上權方式實施都市更新應依主辦機關同意之都市更新事業執行計畫書、都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫、實施契約及設定地上權契約辦理。

1.4.5.4 實施者就「A 區段、B-1 區段」須支付權利金及土地租金，權利金之繳付依實施契約第 2.4 條約定辦理，土地租金之繳付及設定地上權相關規範則依設定地上權契約辦理。

1.4.5.5 實施者於「A 區段、B-1 區段」興建期間得依設定地上權契約第 6.1.5 條約定減免繳付土地租金。

1.4.6 「權利變換：B-2 區段」方式實施都市更新

1.4.6.1 「B-2 區段」以權利變換方式實施都市更新應依高雄市政府同意之都市更新事業執行計畫書、都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及實施契約辦理。

1.4.6.2 實施者就「B-2 區段」須支付權利金但免支付土地租金，權利金之繳付依實施契約第 2.4 條約定辦理。

第二章 一般說明

2.1 聲明事項

- 2.1.1 本案係依據都市更新條例第9條及其施行細則第5條之1規定、台電公司民國106年9月27日董事會決議，經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業。
- 2.1.2 本案招商文件包括申請須知、申請須知附件及申請須知附錄（含實施契約草案及設定地上權契約草案）等文件。
- 2.1.3 本申請須知及其附件、附錄（以下簡稱「本須知」）為申請人研提申請文件（包含但不限於都市更新事業計畫建議書）及辦理本案暨其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行本須知對申請人所為之規定、要求或期限及其餘相關事項。
- 2.1.4 本案公開評選程序之甄審作業分兩階段：第一階段為「資格審查」，由高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）就申請人之資格文件及本須知規定應檢附之相關資料進行審查，並選出合格申請人；第二階段「綜合評審」分為「規格評選」及「價格評決」兩部分。「規格評選」由甄審委員會（以下簡稱「甄審會」）就「資格審查」所選出之合格申請人，依據其所遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，選出入圍申請人；最後開啟入圍申請人之共同負擔比與基準權利金報價單進行「價格評決」，並評定出本案之最優申請人及次優申請人。
- 2.1.5 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、入圍申請人、最優申請人及遞補序位一、二之次優申請人。
- 2.1.6 申請人提出申請前應詳細審慎研閱本須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書。違反者，以本須知規定為準，如有逾越本須知規定之部分，視為無效。
- 2.1.7 本案基地由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案基地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 2.1.8 申請人對本須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令（包括該等法令於本案公告後至公告截止日前之修訂內容）、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，主辦機關及台電公司不負

任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

2.1.9 申請人對本須知內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知規定期限內依規定方式提出。主辦機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義依主辦機關之解釋為準，主辦機關並得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，重新公告或酌予延長申請期限。

2.1.10 不同申請人所提出申請文件及相關資料，如有相同或近似之情形，主辦機關得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定；如有爭議，申請人應自行依循司法途徑處理。

2.1.11 主辦機關、台電公司及各級主管機關不負擔任何申請作業所支出之各項成本與費用。如有任何情況發生致有變更或終止本案之情形，主辦機關、台電公司及各級主管機關不負賠（補）償責任，申請人不得異議或為任何權利之主張。

2.1.12 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。本須知各條文之內容效力，悉依各條文之文字為準。

2.1.13 本須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入，並適用民法有關期間及期日之規定，如下：

2.1.13.1 限期完成者，星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。

1.日：指「日曆天」，國定假日或其他休息日均應計入之。以「工作天」、「上班時間」或「辦公日」計者，星期例假日、國定假日或其他休息日均不算入。其計算方式除本案實施契約或設定地上權契約另有規定外，依民法之規定。

2.月或年：均應依曆連續計算（參照民法第123條第1項）。其計算方式除本案實施契約或設定地上權契約另有規定外，依民法之規定。

2.1.13.2 期間之計算：其起算、終止與延長，以下列方式為之：

1.以時定期間者，即時起算。

2.期間之末日，若以下班前送達主辦機關、土地所有權人指定處所為要件者，以午後5時為期間末日之終止。但履約標的不以下班前送達主辦機關、土地所有權人指定處所為要件者，以末日午後12時為期間之終止。

3.期間之末日為星期例假日、國定假日或其他休息日者，以其假日或休息日後之辦公首日之同一截止時間代之。

4.期間之末日為辦公日，但該日因故停止辦公致未達原定截止時間者，以其後之辦公首日之同一截止時間代之。

2.1.14 本須知未盡事項，悉依相關法令規定辦理。

2.2 名詞定義

本須知用語定義如下：

2.2.1 本案

指公開評選「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」。

2.2.2 招商文件

指高雄市政府為辦理本案所發出之文件或物件及其變更或補充，包括但不限於本案之申請須知、申請須知附件及申請須知附錄（含實施契約草案及設定地上權契約草案）等文件。

2.2.3 本須知

指高雄市政府公開評選「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」之申請須知及其附件、附錄。

2.2.4 都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、民國 99 年 5 月 12 日修正公布之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

2.2.5 促進民間參與公共建設法

指民國 89 年 2 月 9 日制定公布、民國 90 年 10 月 31 日、民國 104 年 12 月 30 日修正公布之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。

2.2.6 主辦機關

指高雄市政府。

2.2.7 執行機關

指高雄市政府都市發展局。本案業經主辦機關及台電公司授權高雄市政府都市發展局辦理可行性先期規劃、研擬申請須知、辦理公開評選實施者及履約管理等事

項。

2.2.8 甄審作業

本案公開評選程序甄審作業分為「資格審查」及「綜合評審」二階段；第二階段「綜合評審」再分為「規格評選」及「價格評決」兩部分。

2.2.9 申請人

指依本須知規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或企業聯盟，並依參與階段之不同分別稱為申請人、合格申請人、入圍申請人、最優申請人及次優申請人。

2.2.10 合格申請人

指依本須知規定，提出申請文件申請參與本案，並通過「資格審查」之申請人。

2.2.11 入圍申請人

指依本須知規定，通過「綜合評審」之都市更新事業計畫建議書「規格評選」作業，而可繼續參與「價格評決」之開啟共同負擔比與基準權利金報價單作業之合格申請人。

2.2.12 最優申請人

指依本須知規定，於甄審會「綜合評選」階段通過都市更新事業計畫建議書「規格評選」作業，且「價格評決」時為價格最優之入圍申請人，或依本須知第 6.2.3 條規定取得遞補資格之次優申請人。

2.2.13 次優申請人

指依本須知規定，於甄審會「綜合評選」階段通過都市更新事業計畫建議書「規格評選」作業，且「價格評決」時為價格次優之入圍申請人。

2.2.14 實施者

指與主辦機關簽訂本案實施契約，並與主辦機關及台電公司分別簽訂設定地上權契約，負責依約實施都市更新之事業機構。

2.2.15 企業聯盟

指由 2 家(含)以上、5 家(含)以下之公司為申請參與本案所組成之合作團體。其組成包括領銜公司與一般成員，且承諾於獲選為本案最優申請人後，由企業聯盟成員全體成員為發起人，依都市更新事業計畫建議書內專案公司籌組計畫及我國相關法令規定完成新設專案公司，並以專案公司與主辦機關完成實施契約之簽

訂。

2.2.16 領銜公司

指經企業聯盟全體成員同意，作為企業聯盟申請人於本案各申請階段全權代表之股份有限公司。

2.2.17 實施契約

指主辦機關與實施者簽訂之「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」委託實施契約書。

2.2.18 設定地上權契約

指主辦機關、台電公司各自與實施者就本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」所簽訂之「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」設定地上權契約書。

2.2.19 本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」方式實施都市更新最小開發規模

指依本須知規定，實施者應於本案都市更新事業計畫核定之日次日起 5 年內，於本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」範圍內興建完成至少 116,000 平方公尺法定容積樓地板面積（不含依建築技術規則免計入容積之樓地板面積也不含停車場樓地板面積）並取得使用執照。

2.2.20 甄審會

指主辦機關為公開評選本案申請人，依都市更新條例施行細則第 5 之 1 條準用促進民間參與公共建設法（以下簡稱「促參法」）第 44 條第 1 項及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法（以下簡稱「評審辦法」）所成立之甄審委員會。

2.2.21 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

2.2.22 都市更新事業計畫

係指依都市更新條例第 19 條規定擬訂之都市更新事業計畫之書圖，為本案未來整體性的建設計畫，包含配置、建築計畫及未來推動方式、進度及財務等，經核定後，即作為更新地區未來開發辦理的執行依據。

2.2.23 都市更新事業計畫建議書

係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

2.2.24 都市更新事業執行計畫書

係指最優申請人基於更新事業計畫建議書、甄審會之審議結論、主辦機關之修正意見，依本須知第 3.1.4.2 條規定修正其申請投標時所提供之都市更新事業計畫建議書後所提出，並經主辦機關同意後做為實施契約附件之一，實施者據以執行本案實施契約之計畫書。

2.2.25 消費者物價指數（CPI）

係指行政院主計總處（www.dgbas.gov.tw）每月所公布之台灣地區消費者物價總指數月指數，且指未經季節調整之指數。

Draft

第三章 實施者工作範圍及權利金

3.1 實施者工作範圍

- 3.1.1 實施者應依主辦機關同意之都市更新事業執行計畫書及都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫，進行本案都市更新作業，以及本案之都市更新事業之建築、結構、設備及景觀等整體規劃、設計、監造及興建，同時須兼顧周邊土地後續開發之權益。
- 3.1.2 實施者開發營運本基地應以連接高雄展覽館之世貿會展園區概念與周邊土地進行整體規劃，發揮本基地為高雄展覽館主軸延伸發展最關鍵核心區位之最大優勢，結合海洋文化意象，規劃相關亮點設施（如城市概念設計館、博物館等），開創高雄國際海洋城市之盛世。詳細規劃理念應於都市更新事業計畫建議書中提出，並納入本案「綜合評審」之「規格評選」項目。
- 3.1.3 實施者每年應於「設定地上權：A 區段、B-1 區段」提供能容納 50 人開會之會議空間總計 120 個時段（每天 2 個時段）供主辦機關及台電公司無償使用，每個時段以 3.5 小時計，詳細提供時段及會議空間規劃於都市更新事業計畫建議書中提出，並納入本案「綜合評審」之「規格評選」項目。
- 3.1.4 辦理都市更新事業計畫申請、審議、執行作業及時程
- 3.1.4.1 實施者應視需要及依法規規定申請都市更新及相關審議（如：都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估）及其他必要之各項許可、登記、核准、執照。
- 3.1.4.2 實施者應於實施契約簽訂日之次日起 30 日內，依都市更新事業計畫建議書、甄選會審議結論、主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業執行計畫書送交主辦機關（主辦機關應副知台電公司），並經主辦機關同意後作為實施契約附件之一，據以執行本案實施契約。惟實施者經仔細評估後如認為甄審會審議結論或主辦機關提出之書面修正意見窒礙難行或有違法令，應事先以書面方式敘明理由經主辦機關書面同意後得調整修正意見。
- 3.1.4.3 實施者應於實施契約簽訂日之次日起 120 日內提出都市更新事業計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合主辦機關要求）及都市設計書圖草案等

送主辦機關審核及副知台電公司，並應於主辦機關書面通知同意日之次日起 30 日內依都市更新條例第 19 條規定向主管機關報核。實施者並應於前述都市更新事業計畫審議期間配合研擬及修正相關申請文件，並出席各項會議及進行簡報和說明，即凡與都市更新事業計畫申請報核及審議要求有關之事項均應由實施者負責，不得拒絕。

- 3.1.4.4 實施者應於都市更新事業計畫核定日之次日起 60 日內就「權利變換：B-2 區段」提出權利變換計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合主辦機關要求）送主辦機關審核及副知台電公司，並應於主辦機關書面通知同意日之次日起 30 日內依都市更新條例第 29 條規定向主管機關提出權利變換計畫審議申請。必要時，權利變換計畫得與都市更新事業計畫一併辦理。
- 3.1.4.5 實施者應於都市更新事業計畫核定日之次日起 30 日內與土地所有權人就本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」簽訂設定地上權契約，並作為實施契約之附件。
- 3.1.4.6 實施者應於主辦機關以書面通知實施者（並副知台電公司）之指定點交日，會同辦理完成本基地之點交，且依主辦機關通知配合於完成點交日之次日起 30 日內向主管地政機關申請設定地上權之登記，相關費用應由實施者負擔。如因可歸責於實施者之事由致點交或登記延遲者，應依設定地上權契約第 13 條及實施契約第 6.4 條約定辦理。
- 3.1.4.7 實施者應於完成點交日起，負責本基地之管理維護工作，並自主辦機關書面通知（並副知台電公司）後負責南基地範圍內建築物及所有工作物、材料等拆除及處理工作，並協助主辦機關及台電公司辦理建物滅失登記及整地作業。該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由實施者負擔。
- 3.1.4.8 實施者應自都市更新事業計畫核定日之次日起 90 日內就本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」向建築主管機關提出建造執照申請，並於權利變換計畫核定日之次日起 90 日內就本基地「權利變換：B-2 區段」向建築主管機關提出建造執照申請；且應於各區段建照執照核發日之次日起 180 日內向建築主管機關申報各區段之開工，並將建築主管機關核准通過之申請開工文件提送主辦機關備查，並副知台電公司。
- 3.1.4.9 實施者應於本案都市更新事業計畫核定日之次日起 5 年內，於本基地「設

定地上權：A 區段、B-1 區段」範圍內興建完成至少 116,000 平方公尺法定容積樓地板面積（不含依建築技術規則免計入容積之樓地板面積也不含停車場樓地板面積）並取得使用執照。惟必要時實施者得敘明理由事前以書面方式向主辦機關申請展延，經主辦機關書面同意後，最長得展延 1 年，並以展延 1 次為限。主辦機關並應將展延審查結果副知台電公司。

3.1.4.10 實施者應於本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」範圍都市更新事業計畫核定版所載全部建物使照取得日之次日起 180 日內，以及「權利變換：B-2 區段」範圍都市更新事業計畫核定版所載全部建物取得使用執照並完成建物第一次所有權登記日之次日起 180 日內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知主辦機關及台電公司。

3.1.4.11 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，實施者應於事件發生後次日起 14 日內向主辦機關報備，並於事件消失後次日起 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程展期，主辦機關得視情節核定其展期日數，並應將展延核定結果副知台電公司。

3.1.4.12 實施者所提都市更新事業計畫及權利變換計畫，經核定公告實施後，若因法令變更、政策必要或建築執照審查需求，在不違反原都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，得經主辦機關同意，並副知台電公司後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更，並修正都市更新事業執行計畫書。

3.1.4.13 實施者於「設定地上權：A 區段、B-1 區段」範圍內於所提都市更新事業計畫經核定公告實施後，若因市場需求欲增建開發營運量體者，在符合都市計畫相關法令、本須知規定且經主辦機關同意，並副知台電公司後，得依據都市更新條例規定重新申請都市更新事業計畫，並修正都市更新事業執行計畫書。前述重新申請都市更新事業計畫於地上權存續期間內得不限 1 次。

3.1.5 負擔費用

3.1.5.1 除實施契約、設定地上權契約已明文約定應由主辦機關、執行機關或土地所有權人負擔者外，實施者應自行籌集與負擔依都市更新條例所定實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，並負責全部建物及相關設施於地

上權存續期間之全部費用（包括但不限於相關稅賦、規費、營運管理等費用）。

3.1.5.2 實施者如申請容積獎勵者，應負擔因申請綠建築容積獎勵之保證金及其他一切所需費用。

3.1.6 實施者不得以本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」為容積移轉送出基地，亦不得為容積移轉之接受基地。

3.2 主辦機關應辦及協助事項

依實施契約第 3.1 條約定辦理。

3.3 權利金與共同負擔比

3.3.1 本案之權利金分為基準權利金及增額權利金。

3.3.1.1 本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」之基準權利金底價總額為新臺幣○○○○元整，基準容積單價為每坪新臺幣○○○○元整。

3.3.1.2 本基地「權利變換：B-2 區段」之基準權利金底價總額為新臺幣○○○○元整，基準容積單價為每坪新臺幣○○○○元整。

3.3.1.3 本基地「權利變換：B-2 區段」，主辦機關及台電公司以不分得權利變換後之土地及建物為原則。

3.3.1.4 本基地「權利變換：B-2 區段」之權利變換計畫經主管機關核定後，若其核定計畫所登載之主辦機關及台電公司更新後分配比例、共同負擔比及更新後應分配價值，與實施者就該區段之共同負擔比與基準權利金報價單所載之得標總額不同時，應以其對主辦機關及台電公司較優之條件或金額較高者為準履行之，即依下列情形之一辦理：

1. 如主辦機關及台電公司依核定之權利變換計畫登載更新後分配價值較實施者依實施契約繳納之本基地「權利變換：B-2 區段」基準權利金得標總額為高時，實施者除應於主辦機關書面函文通知日之次日起 15 日內，分別依主辦機關及台電公司持分比例（主辦機關 39.3%、台電公司 60.7%）繳付兩者之差額（法定營業稅應另加計，並由實施者繳付）予主辦機關及台電公司外，並應依本須知第 3.3.3 條規定時程繳交「權利變換：B-2 區段」之基準權利金得標總額。

2. 如主辦機關及台電公司依核定之權利變換計畫登載更新後分配價值較實施者依實施契約繳納之本基地「權利變換：B-2 區段」基準權利金得標總額為低時，實施者即依本須知第 3.3.3 條規定時程繳交「權利變換：B-2 區段」之基準權利金得標總額，無須再繳付兩者之差額。

3.3.1.5 本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」增額權利金之計收方式如下：

1. 第 1 次增額權利金

- (1) 若「設定地上權：A 區段、B-1 區段」經主管機關核定之都市更新事業計畫所載開發容積超過基準容積（=○○坪，以基準容積率 378~441%計算），且申請人於共同負擔比與基準權利金報價單所載開發容積也超過基準容積（○○坪）時，須就主管機關核定之都市更新事業計畫所載開發容積超過申請人於共同負擔比與基準權利金報價單所載開發容積部分之容積，乘以依共同負擔比與基準權利金報價單所載之得標總額計算之決標容積單價（=得標總額÷申請人於共同負擔比與基準權利金報價單所載開發容積），並以行政院主計總處公布之消費者物價指數（CPI）調整（以主辦機關書面函文通知本案最優申請人之年度及月分為基準年月，主管機關核定本案都市更新事業計畫日之年度及月為計算年月），繳付增額權利金。

- (2) 若「設定地上權：A 區段、B-1 區段」經主管機關核定之都市更新事業計畫所載開發容積超過基準容積（=○○坪，以基準容積率 378~441 計算），但申請人於共同負擔比與基準權利金報價單所載開發容積小於基準容積（○○坪）時，須就主管機關核定之都市更新事業計畫所載開發容積超過基準容積（○○坪）部分之容積，乘以依共同負擔比與基準權利金報價單所載之得標總額計算之決標容積單價（=得標總額÷申請人於共同負擔比與基準權利金報價單所載開發容積），並以行政院主計總處公布之消費者物價指數（CPI）調整（以主辦機關書面函文通知本案最優申請人之年度及月分為基準年月，主管機關核定本案都市更新事業計畫日之年度及月為計算年月），繳付增額權利金。

2. 實施者若依本須知第 3.1.4.13 條規定於「設定地上權：A 區段、B-1 區段」重新申請都市更新事業計畫者，須就經主管機關核定之第 2 次都市更新事業計畫所載累計開發容積超過第 1 次都市更新事業計畫所載開發容積部分之容

積，乘以依共同負擔比與基準權利金報價單所載之得標總額計算之決標容積單價（＝得標總額÷申請人於共同負擔比與基準權利金報價單所載開發容積），並以行政院主計總處公布之消費者物價指數（CPI）調整（以主管機關核定本案第 1 次都市更新事業計畫日之年度及月分為基準年月，主管機關核定本案第 2 次都市更新事業計畫日之年度及月為計算年月），繳付增額權利金。後續如有再依本須知第 3.1.4.13 條規定重新申請都市更新事業計畫者，增額權利金之計算亦同。

3. 前項計算增額權利金，如計算當時行政院主計總處尚未公布當月消費者物價指數（CPI），得以最近 1 個月消費者物價指數（CPI）計算。

3.3.1.6 基準權利金與增額權利金均應另加計法定營業稅，於實施者支付各期權利金時由實施者一併繳付。

3.3.1.7 實施者負擔「權利變換：B-2 區段」共同負擔費用，並取得經主管機關核定後之權利變換計畫所登載實施者因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。

3.3.1.8 實施者承諾本案提送「權利變換：B-2 區段」之權利變換計畫共同負擔比例不得超過〇〇%（即共同負擔比與基準權利金報價單所載之共同負擔比例底價）且實際分得權利價值比例不高於該比例。

3.3.1.9 實施者承諾於「權利變換：B-2 區段」地上物清除並取得建造執照後，始可就本區段土地及建物進行預售，並自負預售本區段土地及建物之法律責任，第三人對主辦機關及台電公司無任何請求權。如因實施者之行為致第三人向主辦機關及台電公司求償時，實施者應負責賠償主辦機關及台電公司因此所遭受之損失。

3.3.2 實施者應依下列時程繳交「設定地上權：A 區段、B-1 區段」之基準權利金得標總額，並依主辦機關及台電公司持分比例分別繳付（主辦機關 39.3%、台電公司 60.7%）。

3.3.2.1 第 1 期權利金：實施者應於實施契約簽約日前 3 日前支付「設定地上權：A 區段、B-1 區段」基準權利金得標總額 40%。

3.3.2.2 第 2 期權利金：實施者應於都市更新主管機關核定都市更新事業計畫次日起 10 日內支付「設定地上權：A 區段、B-1 區段」基準權利金得標總額 30%。

3.3.2.3 第 3 期權利金：實施者應於取得「設定地上權：A 區段、B-1 區段」使用執照

次日起 10 日內（如「設定地上權：A 區段、B-1 區段」採分期開發，以取得本區段第 1 期使用執照認定），支付「設定地上權：A 區段、B-1 區段」基準權利金得標總額 30%。

3.3.3 實施者應依下列時程繳交「權利變換：B-2 區段」之基準權利金得標總額，並依主辦機關及台電公司持分比例分別繳付（主辦機關 39.3%、台電公司 60.7%）。

3.3.3.1 第 1 期權利金：實施者應於實施契約簽約日前 3 日前支付「權利變換：B-2 區段」基準權利金得標總額 40%。

3.3.3.2 第 2 期權利金：實施者應於都市更新主管機關核定都市更新事業計畫次日起 10 日內支付「權利變換：B-2 區段」基準權利金得標總額 30%。

3.3.3.3 第 3 期權利金：實施者應於事業計畫主管機關審核並經依規定公告確定之權利變換分配結果清冊後 10 日內支付「權利變換：B-2 區段」基準權利金得標總額 30%。

3.3.4 依本須知第 3.3.1.5 條規定計收「設定地上權：A 區段、B-1 區段」之增額權利金，應於都市更新事業計畫核定日之次日起 15 日內依主辦機關及台電公司持分比例分別繳付完成（主辦機關 39.3%、台電公司 60.7%）。

3.3.5 實施者繳納全部基準權利金、第 1 次增額權利金及實施契約第 2.4.1.4 條所定之差額予主辦機關及台電公司完竣後，主辦機關及台電公司應出具補償金及權利金已發放之證明文件予實施者，供實施者辦理權利移轉登記。

3.3.6 實施者應負責實施契約及設定地上權契約所有約定之事項。

3.4 權利變換查估權利價值之程序及方式

實施者依都市更新條例委託辦理本案權利變換查估權利價值的三家專業估價者，應依照下列程序及方式辦理：

3.4.1 實施者應委託高雄市不動產估價師公會代辦委託估價相關事宜，其估價費用（含委託代辦相關費用）由實施者先行支付（日後列入共同負擔），並應於與高雄市不動產估價師公會簽訂委託代辦契約後 20 日內，將估價費用逕撥高雄市不動產估價師公會辦理。

3.4.2 實施者應洽請高雄市不動產估價師公會依據以下資格提供 10 家以上合格專業估價者名單（倘家數不足規定，須先經主辦機關及台電公司同意），供主辦機關、

台電公司、實施者會同抽籤決定之。本案受理之專業估價者之條件須同時符合下列「一般資格」以及「估價專業資格」：

- 3.4.2.1 「一般資格」指具備不動產估價師開業資格取得有效之不動產估價師開業證書、成立不動產估價師聯合事務所並已加入不動產估價師公會者。
- 3.4.2.2 「估價專業資格」指已完成 1 個以上之都市更新權利變換估價案，且該都市更新案已完成都市更新權利變換計畫公告核定，或執行 2 個以上之權利變換估價案之資格。
- 3.4.3 實施者除依上開方式決定之 3 家專業估價者簽約外，並委由高雄市不動產估價師公會依本案更新作業時程，分期撥付估價費用予專業估價者。
- 3.4.4 3 家專業估價者承作本案權利變換之估價費用，實施者應以實際簽訂契約金額提列共同負擔，惟該金額不得逾「高雄市都市更新事業權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」審議認列標準。
- 3.4.5 實施者委託之 3 家專業估價者，應以其評估值對主辦機關及台電公司最有利者（亦即：更新前土地價值最高、且更新後房地總產權價值也最高者；如無符合前述更新前、後價值均最高者，則以更新後房地總產權價值最高者為準），作為本案之領銜估價師。

第四章 申請作業規定

4.1 公告及提送

4.1.1 公告時間

4.1.1.1 公告日：民國 107 年○月○日。

4.1.1.2 申請文件截止收件日：民國 107 年○月○日。

4.1.2 招商文件領取

招商文件領取時間自公告日起至截止收件日止上班時間內（週一至週五，上午 9 時至 12 時；下午 1 時 30 分至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），請逕至高雄市政府都市發展局秘書室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓，連絡電話：07-3368333 轉 2656）繳交招商文件費用新臺幣 500 元整後，以無記名方式領取。

4.1.3 提送時間

4.1.3.1 受理申請文件期間自本須知公告日起至截止收件日止上班期間內（週一至週五，上午 9 時至 12 時；下午 1 時 30 分至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日暫停收件），逾期不予受理。

4.1.3.2 截止收件日為辦公日而該日因故停止辦公者，則以其次一辦公日之同一截止收件時間代之，停止辦公半日者以一日計。

4.1.4 提送方式及地點

本案申請文件應由專人於前述規定時間內送達高雄市政府都市發展局政風室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓），逾期不受理，申請人一經申請後，不得撤回。

4.1.5 申請文件提送形式

4.1.5.1 申請人之基本文件正本應合併密封為一袋並於封面註明「基本文件」（詳【附件四-1】基本文件套封），基本文件內容詳本須知第 4.3.1.1 條規定，套封上應註明申請人資料並應加蓋公司大小章。

4.1.5.2 申請人之資格證明文件應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」（詳【附件四-2】資格證明文件套封），資格證明文件內容詳本須知第 4.3.1.2 條、第 4.3.1.3 條及第 4.3.1.4 條規定，套封上應註明申請人資料並

應加蓋公司大小章。

- 4.1.5.3 共同負擔比與基準權利金報價單應單獨密封，封面註明「共同負擔比與基準權利金報價單」（詳【附件四-3】共同負擔比與基準權利金報價單套封），共同負擔比與基準權利金報價單內容詳本須知第4.3.2.2條規定，套封上應註明申請人資料並應加蓋公司大小章。
- 4.1.5.4 上述基本文件、資格證明文件及共同負擔比與基準權利金報價單之密封袋，連同 15 份都市更新事業計畫建議書一同裝箱密封（詳【附件四-4】申請文件套封），套封上應註明申請人資料並應加蓋公司大小章。
- 4.1.5.5 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（詳【附件五】），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。

4.2 申請人資格

本案申請人應同時具備一般資格、財務資格以及開發能力資格。

4.2.1 通則

- 4.2.1.1 申請人可為單一公司或企業聯盟。
- 4.2.1.2 同一申請人就本案之申請以一標為限。
- 4.2.1.3 單一公司申請人不得同時為其他參與本案之企業聯盟申請人之成員，企業聯盟申請人其成員不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或企業聯盟申請人之成員。
- 4.2.1.4 企業聯盟於獲選為最優申請人及次優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員及領銜公司皆不得變更。
- 4.2.1.5 申請人之協力廠商不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或企業聯盟申請人之成員，但得同時為其他單一公司申請人或企業聯盟申請人之協力廠商。

4.2.2 一般資格

4.2.2.1 單一公司申請人

1. 本國公司

依中華民國公司法設立登記之我國股份有限公司。

2. 外國公司

(1)依中華民國公司法經主管機關認許且依法律許可在中華民國領域內取得土地權利之股份有限公司型態之外國公司，均得為單一公司申請人。惟外國公司未於中華民國依法認許設立或大陸地區之營利事業或個人、及大陸地區營利事業或個人於其他國家或地區轉投資之外國公司及其在台設立之分公司，均不得參與本案之投標。

(2)外國公司參加投標，應受土地法第 17 條至 24 條之限制。

4.2.2.2 企業聯盟申請人

1. 本案允許 2 家（含）以上、5 家（含）以下之公司以企業聯盟方式參與投標，並授權其中一成員為企業聯盟之代表（即為領銜公司）。
2. 企業聯盟之成員均應符合本須知第 4.2.2.1 條之資格，一般成員應為依中華民國公司法設立登記之我國公司，或依中華民國公司法經主管機關認許且依法律許可在中華民國領域內取得土地權利之外國公司（惟外國公司未於中華民國依法認許設立或大陸地區之營利事業或其於其他國家或地區轉投資之外國公司及其在台設立之分公司，均不得為「領銜公司」或「一般成員」），並提出包含以下內容之企業聯盟成員全體簽署之合作協議書：

(1)企業聯盟合作協議書內容應包括各成員間之分工及權利義務與將來對實施者（新設公司，且須為股份有限公司）之持股比例等事項，格式詳如本須知附件四-2。

(2)企業聯盟合作協議書應依中華民國公證法公證或認證。

(3)申請人參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業。

(4)企業聯盟之成員均應對主辦機關負連帶責任。

4.2.3 財務資格

- 4.2.3.1 債信能力：最近 3 年無退票紀錄或重大喪失債信之情事，單一公司申請人及企業聯盟申請人之所有成員均須符合。

4.2.3.2 實收資本額：單一公司申請人之實收資本額應為新臺幣 20 億元(含)以上；企業聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣 25 億元(含)以上，且其領銜公司之實收資本額不得低於新臺幣 15 億元(含)。

4.2.3.3 公司淨值(權益總額)須不低於實收資本額，單一公司申請人及企業聯盟申請人之所有成員均須符合。

4.2.4 開發能力資格

4.2.4.1 單一公司申請人或企業聯盟申請人之其中一成員，或申請人之協力廠商中，至少 1 家應具備以下條件：

1. 興建或營運辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施或符合本基地土地使用管制允許土地使用項目之其他相關設施中至少一項之實際能力與經驗。

2. 前開實際能力與經驗之認定：

(1) 該廠商(指單一公司申請人、或企業聯盟申請人之其中一成員、或協力廠商)於申請期限截止前 10 年內，國內外累計之興建或營運總樓地板面積不得低於 116,000 平方公尺。如該廠商同時興建及營運同一標的，則該標的之樓地板面積只採計一次，不因興建及營運而重複計算。

(2) 前述實際能力與經驗之認定營運方式，包括但不限於出租建築物、自行經營、委託經營等方式。

(3) 前述實績證明文件中，如同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績。如實績證明文件為外文，依本須知第 4.3.1.1 條第 8 項之規定出具附件四-8 中文翻譯切結書，以及該外文文件作成國公證機構之公證文件或中華民國駐外機構之認證文件。

4.2.4.2 符合前述第 4.2.4.1 條所載資格者如為協力廠商，並應檢附協力廠商合作意願書，協力廠商合作意願書應依中華民國公證法公證或認證。申請人於得標後如欲更換該協力廠商時，更換後之協力廠商之技術能力應不低於原協力廠商，並經主辦機關書面同意後始得為之。

4.3 各階段申請文件

4.3.1 「資格審查」文件說明

4.3.1.1 基本文件

1. 申請書（格式參見【附件六-1】）

須填具申請人名稱（公司名稱）、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、代表人之姓名、戶籍地址、身分證號碼等資料，並加蓋公司大小章。申請人為企業聯盟者，每一成員均應於同一份申請書上加蓋其公司大小章，申請時應提供正本。

2. 申請人及代表人印鑑印模單（格式參見【附件六-2】）

（1）單一公司申請人應提出申請人及其代表人印鑑印模單。企業聯盟申請人則提出領銜公司及其代表人印鑑印模單。前述申請人及負責人印鑑印模單應與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章相符。

（2）單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。

（3）若申請人另有授權使用與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章不同印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書（格式參見【附件六-3】）。

3. 申請人及代表人授權使用印章同意書（格式參見【附件六-3】）

申請人得使用與公司設立（變更）或認許登記表印鑑章不同之印章辦理投標，惟應授權使用且於投標過程中僅能使用同一套印章。

4. 企業聯盟合作協議書（僅外國公司之簽名及認證部分得予補正，格式參見【附件六-4】）

申請人為企業聯盟者，應檢附企業聯盟合作協議書，並加蓋每一成員之公司大小章，申請時應提供正本，且應依中華民國公證法公證或認證。

5. 代理人委任書（格式參見【附件六-5】）

申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書，代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應加蓋公司大小章，並經代理人簽名或蓋章，申請時應提供正本。

6. 申請人承諾事項函（格式參見【附件六-6】）

由申請人及其代表人簽署之。申請人為企業聯盟者，得由領銜公司及其代表人代表簽署。申請時應加蓋公司大小章且應提供正本。

7. 查詢信用資料同意書（格式參見【附件六-7】）

申請人均應提出。申請人為企業聯盟者，每一成員均應分別出具並加蓋其公司大小章，申請時應提供正本。

8. 中文翻譯與原文書件內容相符切結書（格式參見【附件六-8】，無外文翻譯文件者免附）

由申請人及其代表人簽署之。申請人為企業聯盟者，得由領銜公司及其代表人代表簽署。申請時應加蓋公司大小章且應提供正本。

依本須知第 4.3.1.2 條第 1 項第 4 款，外國公司文件或其他資格證明文件出具者為外國政府機構、私人機構或個人時，或所出具文件有外文者，均須出具此翻譯切結書，以及該外文文件作成國公證機構之公證文件及中華民國駐外機構之認證文件。

9. 協力廠商合作意願書（有協力廠商者始須檢附，格式參見【附件六-9】）

（1）申請時應提供正本，且應依中華民國公證法公證或認證。

（2）如申請人以協力廠商為符合本須知第 4.2.4.1 條所載資格者，應注意必須檢附協力廠商合作意願書，如未檢附或內容缺漏即視為資格不符。

10. 申請保證金繳納證明文件（如未檢附或內容缺漏均不得補正）

申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得繳納證明文件，申請時應提供繳納證明之正本。

4.3.1.2 資格證明文件

1. 一般規定

- (1) 申請人所提出之資格證明文件得為影本，並於該影本上註記「與正本相符」字樣，加蓋公司與負責人之印章（公司大小章）。主辦機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為申請無效，並沒收申請保證金。
- (2) 有關由外國法人或外國政府機構核發或簽署之法人資格證明、財務資格證明、開發能力證明等文書，除本須知另有規定或經甄審會決議，應依相關規定或甄審會決議辦理者外，均須經該國公證機構公證及中華民國駐外機構認證隨附於申請文件。
- (3) 資格文件包含法人資格證明文件、信用紀錄證明、無退票證明、納稅證明、財務能力證明文件、開發能力證明文件等。資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及本須知規定應檢附之資料進行審查，申請人已提送資格證明文件但內容如有缺漏，且其資格事實確實存在者，主辦機關得通知申請人限期補正。申請人於主辦機關通知期限屆滿而不補正者，主辦機關逕依現有文件逕行認定。
- (4) 外國公司文件或其他資格證明文件出具者為外國政府機構、私人機構或個人時，或所出具文件有外文者，須出具附件四-8 中文翻譯切結書，以及該外文文件作成國公證機構之公證文件及中華民國駐外機構之認證文件。
- (5) 申請人所附資料有疑義者，由主辦機關通知申請人限期說明或澄清，逾期未說明或澄清者，主辦機關應就申請人提送之既有文件逕行審查。

2. 公司資格證明文件

本案申請人（包含單一公司申請人、企業聯盟申請人之所有成員）及其協力廠商均應提出以下之公司資格證明文件：

(1) 本國公司

申請人應檢附下列之一依法設立存續之證明：

- a. 請逕至經濟部「全國商工行政服務入口網」（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/main/indexC.jsp>）查詢公司登記資料並加蓋公司大小章，以作為設立登記證明之資格文件，資料之列印日期須為本案

公告日以後。

- b. 本案招商公告日前 6 個月內公司登記主管機關所核發之公司設立（變更）登記表全部影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。惟公司設立（變更）登記表核發已逾 6 個月，則須另再提出公司登記主管機關自公告截止日回推最近 3 個月內所核發之公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件（影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。

（2）外國公司

申請人應檢附下列之一依法設立存續之證明：＝

- a. 請逕至經濟部「全國商工行政服務入口網」（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/main/indexC.jsp>）查詢公司登記資料並加蓋公司大小章，以作為設立登記證明之資格文件，資料之列印日期須為本案公告日以後。
- b. 本案招商公告日前 6 個月內公司登記主管機關所核發之外國公司認許（事項變更）表及外國分公司設立（變更）登記表全部影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。惟外國公司認許（事項變更）表及外國分公司設立（變更）登記表核發已逾 6 個月，則須另再提出公司登記主管機關自公告截止日回推最近 3 個月內所核發之外國公司認許（事項變更）表及外國分公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件（影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。

3. 財務資格證明文件

- （1）信用紀錄證明：申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具申請人在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告（影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。信用報告日期應為本案公告日以後，申請人為企業聯盟者，每一成員均應提出相關證明文件。

- （2）無退票紀錄證明：申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近 3

年無退票紀錄證明（如成立或經認許未滿 3 年者，請出具成立或經認許至今之無退票記錄證明）。無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。申請人所提出之無退票紀錄證明，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。如為外國公司之營利事業得以及往來金融機構提出證明文件為之。申請人為企業聯盟者，每一成員均應提出相關證明文件。

(3) 納稅證明：申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅。申請人為企業聯盟者，每一成員均應提出相關證明文件：

- a. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本，並應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件之影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）代之。
- b. 公告日前最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。設立未滿 3 年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件之影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）代之。

(4) 財力證明：

申請人（單一公司申請人、企業聯盟申請人之每一成員）應提出上一會計年度或最近一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表；公司設立未滿一會計年度之公司，應提送自公司設立至本案公

告時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表或最近 1 年之財務報告及其所附報表，證明具備淨值（權益總額）不低於實收資本額。本段用語中：

- a. 「上一會計年度」：係指截至本案申請時之上一商業會計年度(自 1 月 1 日至同年 12 月 31 日)。「最近一年度」係指評選申請書件提送截止日前 12 個月以內。
- b. 所附報表：係指能顯示申請人之淨值之有關報表。
- c. 財務報告及其所附報表：應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見（包括附註、說明及全部報告內容），並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

4.3.1.3 開發能力證明文件

單一公司申請人、企業聯盟各成員之一或其協力廠商，應以下列證明文件之一種，證明其具備於本須知申請作業規定所要求之開發能力。

- 1.開發經驗：申請人或其協力廠商曾擔任起造人者，應提出其為起造人之使用執照影本證明，並應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章。申請人或其協力廠商曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明，並須註明與正本相符，及「受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人或其協力廠自行填寫）字樣，並加蓋公司大小章。
- 2.經營經驗：申請人或其協力廠商曾擔任經營者，應提出其為經營者之經營管理契約或其他相關證明文件影本證明，並須註明與正本相符，及「受委託或經營建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人或其協力廠自行填寫）字樣，並加蓋公司大小章。

4.3.2 「綜合評審」文件說明

- 4.3.2.1 都市更新事業計畫建議書（如未檢附或內容缺漏均不得補正）：申請人應於申請時檢附都市更新事業計畫建議書 15 份，並依本須知第 5 章之規定撰寫，每份分別裝訂。

4.3.2.2 共同負擔比與基準權利金報價單：

1.申請人應自行依其財務計畫研提基準權利金，並填具共同負擔比與基準權利金報價單（格式參見【附件六-10】）。

（1）本基地「設定地上權：A 區段、B-1 區段」基準權利金底價總額，當年度幣值至少為新臺幣〇〇元整，基準容積單價為每坪新臺幣〇〇元整。

（2）本基地「權利變換：B-2 區段」基準權利金底價總額，當年度幣值至少為新臺幣〇〇元整，基準容積單價為每坪新臺幣〇〇元整。

2.實施者承諾本案提送本基地「權利變換：B-2 區段」之權利變換計畫共同負擔比例不得超過〇〇%。

3.如申請人所提出基準權利金報價低於前述要求，或共同負擔比高於前述要求，視為資格不符。指申請人基準權利金報價之總額須不低於前述基準權利金底價總額，且基準權利金報價之容積單價須不低於前述基準容積單價，且共同負擔比須不高於前述共同負擔比例。

4.共同負擔比與基準權利金報價單文字內容不得變更修正，否則不具獲選為最優及次優申請人之資格。

4.4 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或提送時繳交新臺幣 1.75 億元整申請保證金。

4.4.1 申請保證金之繳交方式

申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金，並將繳納證明或相關票據附於申請文件中：

4.4.1.1 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。

4.4.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。

4.4.1.3. 匯款存入下列帳號：

銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部

帳戶名稱：「高雄市政府都市發展局專戶」

銀行帳號：「○○」

4.4.1.4. 本國銀行出具之連帶保證書，應記載「高雄市政府都市發展局」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

4.4.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單，應以「高雄市政府都市發展局」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應立即配合更換。

4.4.2 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀正本等應附於申請文件。

4.4.3 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

4.4.4 申請保證金之發還

4.4.4.1 除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲甄審會評選為最優/次優申請人之申請人，主辦機關應於甄審會作成前述決定後 30 日內無息發還申請保證金。

4.4.4.2 最優申請人已繳足本案「設定地上權：A 區段、B-1 區段」第 1 期基準權利金、「權利變換：B-2 區段」第 1 期基準權利金、履約保證金並完成實施契約簽訂後，無息發還申請保證金（最優申請人如已獲主辦機關同意將申請保證金轉為履約保證金之一部分者，不予退還）。

4.4.4.3 主辦機關與最優申請人完成實施契約簽訂後，無息發還次優申請人之申請保證金。

4.4.4.4 發還方式

1.申請保證金可予發還時，將按下列原則並參考申請人要求之方式辦理，由第三者代申請人繳納者亦同：

- (1) 以現金或票據繳納者，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
- (2) 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。
- (3) 以金融機構之書面連帶保證書繳納者，發還原繳納人。
- (4) 以金融機構開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀正本繳納者，由主辦機關具函發還開發或保兌銀行。

2. 單一公司申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持公司及負責人印鑑章及代理人被授權證明文件辦理。企業聯盟申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持領銜公司及負責人印鑑章及代理人被授權證明文件辦理。

4.4.5 申請保證金之沒收

- 4.4.5.1 申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。其經主辦機關於「資格審查」前發現者，其所提出之申請文件應不予審查；於「資格審查」後發現者，該申請人不得為最優申請人及次優申請人：

1. 申請人以偽造、變造之文件申請者。
2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
3. 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
4. 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。
5. 申請人違反本須知及補充文件規定，且經甄審會認定情節重大者。
6. 申請人經評定為最優申請人後放棄資格者。
7. 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
8. 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案最優申請人或次優申請人取得遞補資格後，未於指定期限內辦理簽約或其他相關事宜者（經主辦機關限期通知而未辦理者，亦同）。

9. 申請人於簽約前變更企業聯盟合作協議書之各成員或其認股比例或其他內容者。
10. 未依規定繳足本案「設定地上權：A 區段、B-1 區段」第 1 期基準權利金者。
11. 未依規定繳足本案「權利變換：B-2 區段」第 1 期基準權利金者。
12. 未依規定繳足本案之履約保證金者。
13. 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於主辦機關或台電公司之情事發生。
14. 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

4.4.5.2 主辦機關沒收之申請保證金，應支付 45%予台電公司。

4.5 履約保證金

- 4.5.1 最優申請人應於實施契約簽約日前 3 日前繳交新臺幣 8.75 億元之履約保證金予主辦機關，最優申請人得向主辦機關申請將申請保證金轉為履約保證金之一部分。
- 4.5.2 履約保證金之繳交、發還及沒收依實施契約第 2.6 條約定辦理。

4.6 申請須知釋疑與回覆

- 4.6.1 本須知內容以及各項附件、附圖等文件若有任何異議，以主辦機關或甄審會之解釋或中央目的事業主管機關解釋函為依據。申請人如有疑問或不明瞭處，應於公告之日起 60 日內（即民國 107 年○○月○○日）以書面掛號郵寄（以送達主辦機關日為準），或自行送達（以機關收文戳為準）主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。
- 4.6.2 倘申請人對申請須知或實施契約草案或設定地上權契約草案認為應行修正或補充，經主辦機關評估後認可接受或依異議處理結果認為須辦理時，則以「補充文件」方式或公告辦理，主辦機關並得視需要延長申請期限。

4.7 爭議處理

- 4.7.1 申請人認為本須知或申請及評選程序違反促進民間參與公共建設法、都市更新條例及有關法令，致損害其權利，得於下列期限向主辦機關提出書面疑義，其內容應以中文書面載明異議之事實、理由及證據，由異議人簽名或蓋章。

4.7.1.1 如對於本申請須知及招商文件提出異議者，自公告之次日起至等標期之三分之二前，其尾數不足 1 日者，以 1 日計、且不得少於 10 日，向主辦機關提出異議。

4.7.1.2 如為對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起 30 日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起 30 日。

4.7.1.3 如為對評選結果後，簽訂實施契約前之相關決定提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起 30 日。

4.7.2 異議事件有下列情形之一者，不予受理：（1）異議逾越法定期間者。（2）異議不合法定程序不能補正，或可補正而逾期未補正者。（3）主辦機關自行撤銷、廢止或變更其處理結果，異議已無實益者。（4）其他不予受理之情事者。

4.7.3 異議人對於異議之處理結果不符者或主辦機關自收受異議書之次日起逾 20 日不為處理，申請人得於收受異議處理結果或處理期限屆滿之次日起 30 日內，以書面向高雄市政府採購申訴審議委員會提出申訴：

名稱：高雄市政府採購申訴審議委員會

電話：(07)336-8333 轉 2238

信箱：高雄市苓雅區四維三路 2 號 5 樓。

4.7.4 申請人於辦理申請、評審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索寄至下列信箱，提出檢舉：

名稱：法務部調查局高雄市調查處

電話：(07)281-8888

信箱：高雄市郵政 60000 號信箱

第五章 都市更新事業計畫建議書

5.1 更新事業計畫建議書要求

- 5.1.1 以不超過 150 頁為原則，包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙及附件。
- 5.1.2 乙式 15 份，由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫、雙面印刷。相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；封面應註明申請人名稱、本案名稱及更新事業計畫建議書提出日期。
- 5.1.3 更新事業計畫建議書若未依本須知規定格式製作時，甄審委員得視其情形，給予評比相對較低分數。
- 5.1.4 若都市更新事業建議書內之共同負擔比、基準權利金金額與共同負擔比與基準權利金報價單相異者，以共同負擔比與基準權利金報價單之記載為準。

5.2 更新事業計畫建議書內容要求

申請人應依本須知暨都市更新條例、本基地所屬之都市計畫及其他相關法令規定，就本基地範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業計畫建議書。除相關法令應有規定外，至少應包括但不限於以下章節：

5.2.1 摘要

5.2.2 第一章：申請人團隊組織及相關經驗實績

- 5.2.2.1 申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案以及經營之項目、績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫之經驗等。
- 5.2.2.2 擬簽約主體之股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織管理架構(包含本案之規劃、興建、營運等各階段之組織管理架構及協力廠商分工項目說明)及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。

5.2.3 第二章：計畫目標及開發構想

- 5.2.3.1 計畫目標、開發經營理念與構想
- 5.2.3.2 計畫地區範圍及對全案了解與期許、預期效益

5.2.3.3 達成本須知第 3.1.2 條規定及第 3.1.3 條主辦機關規定之規劃目標及構想。

5.2.4 第三章：建築規劃設計及施工計畫

5.2.4.1 含建築設計及配置計畫（開發範圍、規模、機能與強度等）、都市設計與景觀計畫、施工計畫（含興建時程）等，若有分期分區開發計畫亦應一併撰寫說明。

5.2.4.2 開發規劃應與周邊重大建設及港區景觀整體考量，建築設計應有益於都市景觀及建築藝術。

5.2.4.3 為確保開放空間品質，本基地應於法定空地留設至少 0.64 公頃之開放空間，並提供予公眾使用，以維持其公共性與公益性。

5.2.4.4 應提供一定比例設置公共停車場開放供公眾使用，以改善當地停車問題，本基地提供比例以不低於原廣場兼停車場用地之車位供給數量，且須與專用停車位區隔為原則。

5.2.5 第四章：經營管理計畫

申請人擬引進之產業內容與營運方式、營運設施維護管理計畫、進駐設施招商計畫、預估營運效益、開放空間維管計畫、睦鄰規劃及會議設施無償使用構想。

5.2.6 第五章：財務與資金籌措計畫

申請人應估列開發經費、權利變換區段共同負擔費用、資金籌措計畫（含融資及償債能力）、收支預估與分年現金流量、風險管理（含信託計畫）及投資效益分析等。

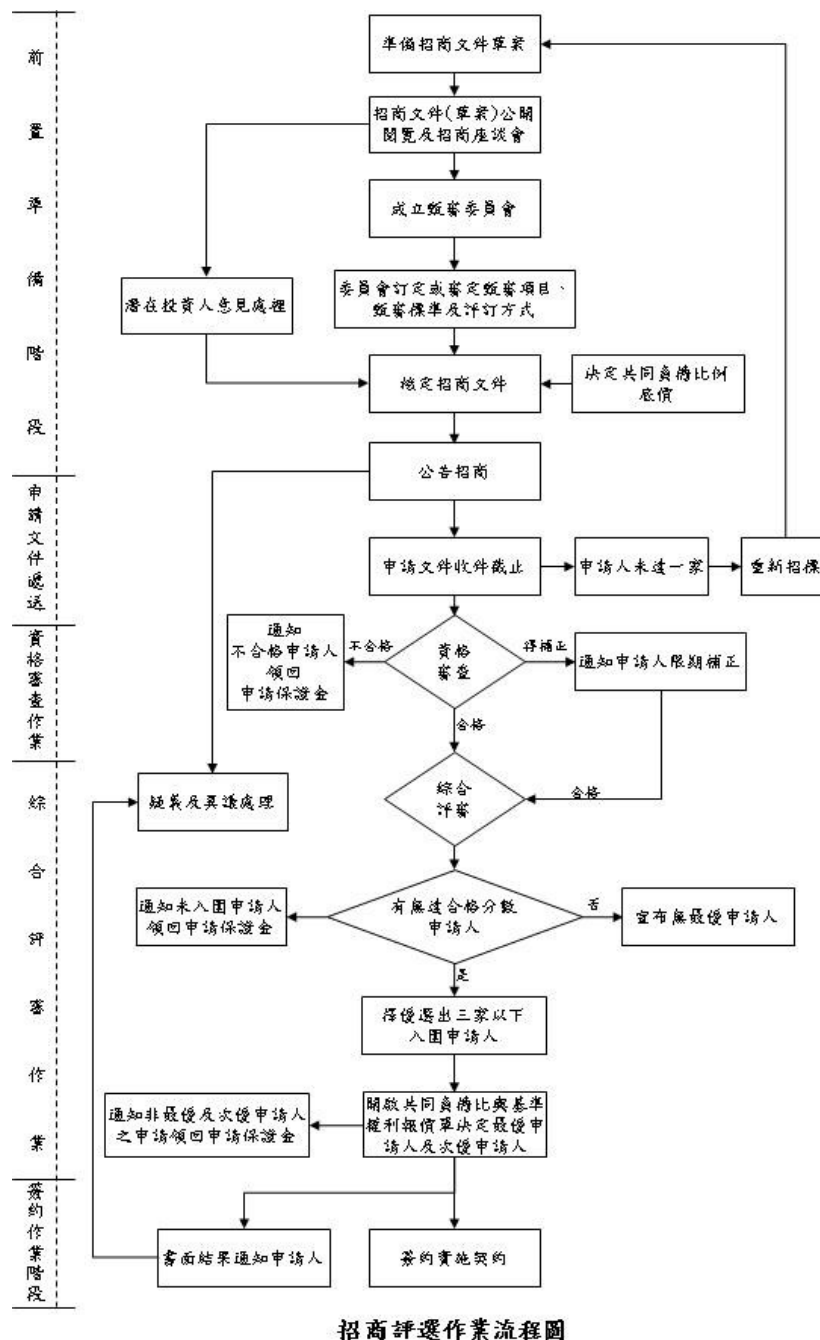
5.2.7 第六章：承諾或回饋事項

承諾或回饋主辦機關及台電公司使用構想或其他創意想法。

第六章 甄審作業及簽約作業

6.1 甄選作業方式

本案公開評選之甄審組織、甄審作業及流程、甄審項目、甄審標準與評定方式，依據圖3招商評選作業流程圖及本須知【附件七】甄審作業須知規定辦理。



6.2 簽約

6.2.1 簽約主體

單一公司申請人得以原公司或新設專案公司名義與主辦機關簽訂實施契約及與主辦機關及台電公司簽訂設定地上權契約。企業聯盟申請人應新設專案公司與主辦機關簽訂實施契約及與主辦機關及台電公司設定地上權契約。以新設專案公司名義與主辦機關、台電公司簽約者，應遵守下列規定：

6.2.1.1 申請人應依「都市更新事業計畫建議書」內之公司簡介與實績能力及中華民國相關法令規定新設專案公司，並應以單一公司申請人或企業聯盟申請人的所有成員（含領銜公司與一般成員）為新設專案公司之發起人。

6.2.1.2 發起人對新設專案公司持有股份要求

新設專案公司成立時，單一公司申請人或企業聯盟所有成員應自行認足新設專案公司第一次發行股份總數之全部，且新設專案公司應無條件當然概括繼受單一公司申請人或企業聯盟於本案各階段所為之申請、聲明、承諾及因提出申請所產生之所有權利義務。

6.2.1.3 如最優申請人以新設專案公司名義與主辦機關、台電公司辦理簽約，應於接獲主辦機關書面通知為最優申請人日之次日起20日內完成專案公司的新設登記。前述期限，如有不可歸責於最優申請人之事由，得向主辦機關申請展延，至遲應於簽訂實施契約前完成新設登記。主辦機關並應將展延審查結果副知台電公司。

6.2.1.4 新設專案公司自公司設立時起，其實收資本額不得低於新臺幣20億元。

6.2.2 實施契約簽約時程

6.2.2.1 最優申請人應於接獲主辦機關書面通知為最優申請人日之次日起45日內主辦機關簽訂實施契約。

6.2.2.2 如有不可歸責於最優申請人之事由，最優申請人應以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，申請展延以一次為限。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，沒收其申請保證金之全部，並通知次優申請人遞承。前述展延結果主辦機關應副知台電公司。

6.2.2.3 最優申請人應配合主辦機關需求辦理本案簽約典禮，並負擔所有簽約典禮會場布置、邀請卡印製、點心茶水等相關費用。

6.2.3 次優申請人遞承條件

6.2.3.1 最優申請人未申請實施契約簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成實施契約簽約時，除已事先經主辦機關書面同意者外，視同最優申請人放棄簽約之權利，由主辦機關通知次優申請人遞承之並副知台電公司。

6.2.3.2 次優申請人於接獲遞補成為最優申請人之通知後，應比照前述最優申請人所應辦理事項及時程，完成與主辦機關之實施契約簽約作業。如無次優申請人或次優申請人無法於期限內與主辦機關完成實施契約簽約作業時，主辦機關得重新公告。

6.2.4 自接獲主辦機關書面通知為最優申請人日之次日起至本基地點交前，最優申請人得申請地政單位鑑界，但最優申請人不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或延遲完成實施契約、地上權契約之簽訂或本基地之點交。鑑界費用由最優申請人負擔。

Draft

申請須知附件一土地清冊

段別	地號	面積 (平方公尺)	106 年公告地價 (=105 年公告地價) (元/平方公尺)	所有權人 及持分*	使用 分區	容積率	備註
獅甲段	379	1,680	16,000	台灣電力股份有 限公司	特貿三	630%	北基地
獅甲段	380	143	16,000				
獅甲段	380-2	222	16,000				
獅甲段	380-3	673	16,000				
獅甲段	380-4	125	16,000				
獅甲段	380-5	150	16,000				
獅甲段	380-6	99	16,000				
獅甲段	381	14,815	16,000				
獅甲段	382	22	16,000				
獅甲段	429	3,341	16,000				
獅甲段	493	9,761	16,000				
小計		31,031					
獅甲段	429-2	6,409	16,000	台灣電力股份有 限公司	特貿三	630%	南基地
獅甲段	429-9	2,692	16,000				
獅甲段	429-10	12,966	16,000				
小計		22,067					
總計		53,098	-	-	-		-

註：於簽訂實施契約後，土地所有權人及持分將依據「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號3工區範圍、廣場停車場用地(八)為特定經貿核心專用區(三)案計畫書」規定採共同持分方式辦理捐贈應負擔之 39.3% 都市發展用地予高雄市政府，參與本案公辦都更開發。

申請須知附件二北基地完成汙染排除改善函文

12/27/2014/週6 10:16 AM

FAX No.

P. 001

正本



發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

高雄市政府環境保護局 函

10016

臺北市羅斯福路3段242號

地址：83347高雄市鳥松區澄清路834號

承辦單位：土水科

承辦人：胡耀煌

電話：07-7351500#1322

傳真：07-7333747

受文者：台灣電力股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月24日

發文字號：高市環局土字第10344928100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「高雄市前鎮區獅甲段381、429及493地號場址」土壤污染一案，該場址既經 貴公司採取應變必要措施，並經本局於103年7月10-11日及103年10月23日查證土壤污染物濃度低於管制標準，本局將不公告為土壤污染控制場址，請 查照。

說明：依據土壤及地下水污染整治法第7條第7項（略以）：「依第五項規定採取應變必要措施，致土壤污染情形減輕，並經所在地主管機關查證其土壤污染物濃度低於土壤污染管制標準者，得不公告為控制場址。」規定暨高雄市政府102年7月2日高市府環土字第10236031200號公告及 貴公司高雄區營業處103年10月3日高雄字第1038084142號函辦理。

正本：台灣電力股份有限公司

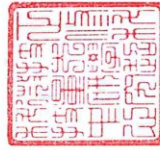
副本：行政院環境保護署、台灣電力股份有限公司高雄區營業處、中環科技事業股份有限公司

申請須知附件三南基地完成汙染檢測表

前鎮區獅甲段 429-2、429-9 和 429-10 地號土壤調查分析彙整表

項目	單位	S01	S02	S03	S04	S05	S06	S07	S08	S09	監測標準	管制標準
砷	mg/kg	6.40	8.17	7.12	5.99	5.20	6.82	7.09	6.33	6.29	30	60
汞	mg/kg	0.061	0.096	0.063	0.041	0.049	0.058	0.090	0.051	0.069	10	20
鎘	mg/kg	ND<0.55	ND<0.55	ND<0.55	ND<0.55	ND<0.55	ND<0.55	ND<0.55	ND<0.55	ND<0.55	10	20
鉻	mg/kg	28.5	22.0	18.5	19.8	17.5	17.4	17.3	16.0	17.5	175	250
鉛	mg/kg	20.5	29.6	11.6	16.7	17.5	74.4	32.4	4.74	27.1	1000	2000
銅	mg/kg	101	165	105	30.7	66.9	43.3	171	27.2	74.4	220	400
鎳	mg/kg	45.3	46.1	35.0	25.2	29.4	24.9	64.2	19.8	29.1	130	200
鋅	mg/kg	115	89.3	76.5	80.1	75.9	183	80.0	64.4	64.7	1000	2000

註：法規標準為依據行政院環境保護署環署土字第 1000008495 號令(100.01.31)修正發布第一條、第二條條文之「土壤污染管制標準」及行政院環境保護署環署土字第 1000008485 號令(100.01.31)訂定發布全文共六條之「土壤污染監測標準」。



申請須知附件四-1 基本文件套封

案 名：	「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」
------	-------------------------------

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本須知第 4.3.1.1 條規定之 1.申請書、2.申請人及代表人印鑑印模單、3.申請人及代表人授權使用印章同意書（逕依規定提供，無則免附）、4.企業聯盟合作協議書（逕依規定提供，無則免附）、5.代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）、6.申請人承諾事項函、7.查詢信用資料同意書、8.中文翻譯與原文書件內容相符切結書（逕依規定提供，無則免附）、9.協力廠商合作意願書（逕依規定提供，無則免附）、10.申請保證金繳納證明文件。

申請人名稱：（請填寫單一公司申請人或企業聯盟領銜公司）

（印鑑）

公司地址：

公司電話：

代表人名稱：

（印鑑）

申請須知附件四-2 資格證明文件套封

案 名：	「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」
------	-------------------------------

資格證明文件套封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本須知第 4.3.1.2 條規定之公司資格證明文件、信用紀錄證明、無退票證明、納稅證明，本須知第 4.3.1.3 條規定之財務能力證明文件及本須知第 4.3.1.4 條規定之開發能力證明文件。

申請人名稱：（請填寫單一公司申請人或企業聯盟領銜公司）

（印鑑）

公司地址：

公司電話：

代表人名稱：

（印鑑）

申請須知附件四-3 共同負擔比與基準權利金報價單套封

案 名：	「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」
------	-------------------------------

共同負擔比與基準權利金報價單套封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本須知第 4.3.2.2 條規定之共同負擔比與基準權利金報價單。

申請人名稱：(請填寫單一公司申請人或企業聯盟領銜公司) (印鑑)

公司地址：

公司電話：

代表人名稱： (印鑑)

申請須知附件四-4 申請文件套封

案名：「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

寄件人： 申請人名稱：（請填寫單一公司申請人或企業聯盟領銜公司）（印鑑）

公司地址：

公司電話：

代表人名稱：（印鑑）

收件機關

高雄市政府都市發展局收

送達投標文件地點：「高雄市苓雅區四維三路2號6樓高雄市政府都市發展局政風室」

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入「申請文件檢核表」、「基本文件套封」、「資格證明文件套封」、「共同負擔比與基準權利金報價單套封」、都市更新事業計畫建議書乙式15份。
- 三、本套封應於截止投標期限前送達，如逾期送達本機關，不予受理，原件退回。

申請須知附件五申請文件檢核表

「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

申請文件檢核表

項目	項次	應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查文件					
基本文件	1.	申請書	請使用申請須知所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	合併密封為一袋，封面註明「基本文件」
	2.	申請人及代表人印鑑印模單	請使用申請須知所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	
	3.	申請人及代表人授權使用印章同意書	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）。（不得補正及補件）	正本 1 份	
	4.	企業聯盟合作協議書	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）。（不得補正及補件）	正本 1 份	
	5.	代理人委任書	請使用申請須知所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	
	6.	申請人承諾事項函	請使用申請須知所提供之格式。(不得補正及補件)	正本 1 份	
	7.	查詢信用資料同意書	請使用申請須知所提供之格式。	正本 1 份	
	8.	中文翻譯與原文書見內容相符切結書	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）。	正本 1 份	
	9.	協力廠商合作意願書	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）。（不得補正及補件）	正本 1 份	
	10.	申請保證金繳納證明文件	申請保證金之繳交憑證正本。（不得補正及補件）	正本 1 份	
資格證明文件	11.	公司資格證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本或影本 1 份	合併密封為一袋，封面註明「資格證明文件」
	12.	信用記錄證明	（申請人逕依規定提供）	正本或影本 1 份	
	13.	無退票證明	（申請人逕依規定提供）	正本 1 份	
	14.	納稅證明	（申請人逕依規定提供）	影本 1 份	
	15.	財務能力證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本或影本 1 份	
	16.	開發能力證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本或影本 1 份	
綜合評審文件					
其他	17.	共同負擔比與基準權利金報價單	請使用申請須知所提供之格式。（不得補正及補件）	正本 1 份	單獨密封，封面註明「共同負擔比與基準權利金報價單」
	18.	都市更新事業計畫建議書	（申請人逕依規定提供，不得補正及補件）	15 份	應與其他文件合併裝為一箱

注意事項：

- 申請人之各項繳交文件項目請依順序列放置於本表之後，以影本替代之證明文件應逐頁加蓋公司大小章並標示「與正本相符」。
- 文件裝箱，箱外應註明申請人名稱。

申請須知附件六-1 申請書

「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

申請書

受文者：高雄市政府

主旨：為參與公開評選「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說明：

- 一、依據高雄市政府（以下簡稱主辦機關）107 年○○月○○日字第○○號公告及「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」申請須知及其附件、附錄（以下簡稱招商文件）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件之內容，並同意遵守招商文件內所規定之全部事項。主辦機關為本案需送達本申請人之文件，其通訊方式以本申請書上所載通訊資料為準。
- 三、本申請人同意主辦機關依據招商文件與主辦機關、台電公司、甄審委員會所決定的方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。如主辦機關依據招商文件及相關規定認定本申請人不合格、未達入圍標準或無法成為最優申請人時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意工作小組、主辦機關、台電公司、甄審委員會或管理機關除就法律或招商文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理

外，有權不提出任何解釋、公佈評估過程或結果，或負任何責任。本申請人如有不同意見，除循法律規定的異議或申訴程序處理外，對於本案工作小組、主辦機關、台電公司、甄審委員會、管理機關或其人員依據法規與招商文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何其他主張或訴求。

四、本申請人茲確認已勘查本案基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人茲確認，已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項，就此點將不向本案工作小組、主辦機關、台電公司、甄審委員會、管理機關或其人員對所提供之招商文件或本申請人所提標單內之任何瑕疵或誤解等，主張渠等對本申請人負賠償之責或為其他訴求。

五、本申請人茲確認所提送投標文件暨其記載事項均屬真實。如有虛偽，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。本案工作小組、主辦機關、台電公司、甄審委員會、管理機關或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應自費於該訴訟、仲裁或相關法律爭議程序中為本案工作小組、主辦機關、台電公司、甄審委員會、管理機關或其人員辯護外，並應負擔本案工作小組、主辦機關、台電公司、甄審委員會、管理機關或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害。

七、除依法令或招商文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回(銷)、解除、補正、補件或為其他變更行為。

八、本申請人如獲選為最優申請人，同意依招商文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。

九、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

(一) 申請人及代理人印鑑印模單。

(二) 申請人及法定代理人授權使用印章同意書 (逕依規定提供, 無則免附)。

(三) 企業聯盟合作協議書 (逕依規定提供, 無則免附)。

(四) 代理人委任書。

(五) 申請人承諾事項函。

(六) 查詢信用資料同意書。

(七) 中文翻譯與原文書件內容相符切結書 (逕依規定提供, 無則免附)。

(八) 協力廠商合作意願書 (逕依規定提供, 無則免附)。

(九) 申請保證金繳納證明文件。

(十) 公司資格證明文件。

(十一) 信用記錄證明。

(十二) 無退票證明。

(十三) 納稅證明。

(十四) 財務能力證明文件。

(十五) 開發能力證明文件。

(十六) 共同負擔比與基準權利金報價單。

(十七) 都市更新事業計畫建議書。

十、本申請書中所用之「本案」、「工作小組」、「主辦機關」、「台電公司」、「甄審委員會」及「管理機關」等簡稱用語, 悉與招商文件相同。招商文件所有條款視為本申請書之一部分, 對本申請人具有拘束力。

申請人 (以單一公司方式申請時)

公司名稱：○○○○○

(印鑑)

地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

代表人姓名：○○○○○ (印鑑)

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

聯絡人姓名：○○○○○

職稱：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

電子郵件：○○○○○

申請人（以企業聯盟方式申請時）

企業聯盟名稱：○○○○○

領銜公司名稱：○○○○○ (印鑑)

地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

代表人：○○○○○ (印鑑)

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

聯絡人姓名：○○○○○

職稱：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

電子郵件：○○○○○

成員公司（一）名稱：○○○○○

(印鑑)

地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

代表人：○○○○○

(印鑑)

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

成員公司（二）名稱：○○○○○

(印鑑)

地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

代表人：○○○○○

(印鑑)

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

代理人

代理人姓名：○○○○○

(印鑑)

公司／職位：○○○○○

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

電子郵件：○○○○○

備註：本協議書表內企業聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

Draft

申請須知附件六-2 申請人及代表人印鑑印模單

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」
申請人及代表人印鑑印模單

申請人

公司名稱：○○○○○

(印鑑)

地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

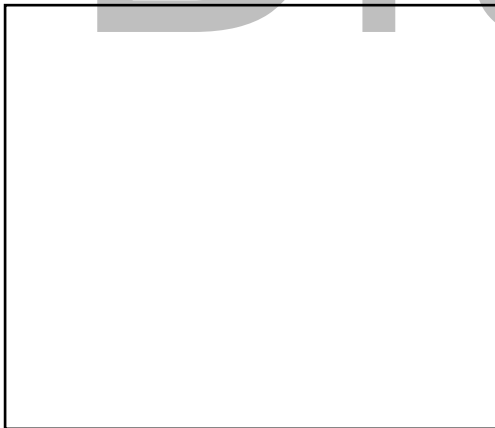
傳真號碼：○○○○○

代表人姓名：○○○○○

(印鑑)

戶籍地址(外國人者，為在台居住地址)：○○○○○

身分證字號(外國人者，為護照號碼)：○○○○○



(申請人印鑑章)



(代理人印鑑章)

中華民國年月日

備註：

- 一、單一公司申請人應提出申請人及其負責人印鑑印模單，企業聯盟申請人則提出領銜公司及其負責人印鑑印模，前述印鑑印模單應與公司設立(變更)或認許登記表之印鑑章相符。
- 二、單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，且應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書，並於上開申請人印鑑章欄上簽名為簽名樣單。

申請須知附件六-3 申請人及代表人授權使用印章同意書

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」
申請人及代表人授權使用印章同意書

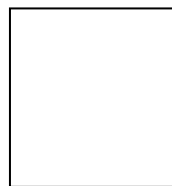
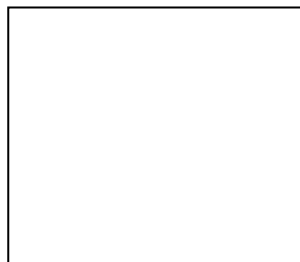
申請人（單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司）公司，為申請參加「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」之公開評選，謹授權於各相關文件使用以下公司及其代理人印章。申請人同意凡蓋有以下公司及其代理人印章之文件，均為申請人所出具，其效力等同於蓋用申請人公司設立（變更）或認許登記表上之印鑑章。

此致

高雄市政府

Draft

授權使用之申請人公司印章暨代理人印章：



（授權使用申請人公司印章）（授權使用代理人印章）

中華民國年月日

備註：單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司為外國公司者，此表免填。

申請須知附件六-4 企業聯盟合作協議書

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」
企業聯盟合作協議書

立協議書人○○○○○【公司名稱】、○○○○○【公司名稱】、○○○○○
【企業聯盟申請人全體組成員名稱】共同組成○○○○○【企業聯盟申請人名稱】(以下簡稱「本企業聯盟」)，為共同合作申請參與高雄市政府(以下簡稱「主辦機關」)「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」(以下簡稱「本案」)之評選，茲願意於本企業聯盟獲選為本案最優申請人後，籌組設立新公司，辦理後續開發及營運等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之義務：

(請依實際協議內容填載，但須至少包括各立協議書人應認足之新公司股份數。)

二、各立協議書人之權利：

(請依實際協議內容填載)

三、本協議書內容之變更：

立協議書人茲同意本協議書之內容如有變更(包括但不限於本企業聯盟成員之變更、或本企業聯盟成員有破產或其他重要情事，致無法繼續共同參與本案者)，應經主辦機關同意，否則本企業聯盟即喪失投資申請人之資格。

四、本協議書之有效期間：

本協議書自簽訂後生效，持續至下列任一情事發生日，本協議書即日終止：

1. 主辦機關通知本企業聯盟，本企業聯盟非本案最優申請人，亦非本案次優申請人日。
2. 或本企業聯盟與主辦機關簽訂都市更新事業委託實施契約日。

五、各成員均應對主辦機關及台電公司負連帶責任。

立協議書人(企業聯盟申請人各組成員)

公司名稱：○○○○○

(印鑑)

地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

代表人：○○○○○

(印鑑)

戶籍地址(外國人者，為在台居住地址)：○○○○○

身分證字號(外國人者，為護照號碼)：○○○○○

備註：

- 一、本協議書應由企業聯盟全體成員共同簽定。
- 二、本協議書表內企業聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
- 三、本協議書所列項目，為本案申請須知所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
- 四、企業聯盟如有其他協議，請覈實填載。
- 五、本協議書應依中華民國公證法之公證或認證。

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

申請須知附件六-5 代理人委任書

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」
代理人委任書

一、○○○○○【單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司名稱】（以下簡稱「本公司」），係依○○○○○國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於○○○○○，為申請參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」（以下簡稱「本案」）之審核，特指定○○○○○【受委任人姓名】為本案之全權代理人，其就本案有代理本公司處理以下各項事務之權限：

1. 代理各階段申請、澄清說明、簡報、簽約及與本案有關之一切事宜。
2. 代理遞送申請書及相關文件。
3. 代理收受、簽發各項通知文件。
4. 代理收受主辦機關返還之申請保證金。
5. 其他委任事項。

二、本委任書之委任事項，非經事先書面以掛號郵件通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、本委任書自簽立之日生效。

此致

高雄市政府

委任人

公司名稱：○○○○○【單一公司或企業聯盟申請人之領銜公司名稱】

(印鑑)

公司統一編號(或證明文件號碼)：○○○○○

公司地址：○○○○○

公司電話：○○○○○

公司傳真：○○○○○

代表人：○○○○○ (印鑑)

代表人身分證字號(護照號碼)：○○○○○

代表人戶籍地址(負責人為外國人者為在台居住地址)：○○○○○

受任人

代理人名稱：○○○○○ (印鑑)

身分證字號：○○○○○

戶籍地址：○○○○○

電話：○○○○○

傳真：○○○○○

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

申請須知附件六-6 申請人承諾事項

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

申請人承諾事項函

- 一、本申請人已審閱高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）「公開評選『高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案』」申請須知及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選，絕對遵照申請文件及其所有補充規定之要求完成本案。
- 二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：
- （一）計畫內容：申請人規劃設計內容必符合都市計畫書及相關法令規定。
- （二）實施者（為申請人或申請人依規定所成立的新公司）實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，於信託契約應載明需由貸款銀行作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款，如實施者執行本案工程進度如發生落後 10% 以上之情形時，應依主辦機關請求，提出書面報告及解決方案備查。營造廠如有因故停工，或工程進度落後 20% 以上者，主辦機關有權自行／委請第三人代為處理，或依原有條件，將工程施工權責交付貸款人銀行處理；所有因此產生之費用，概由實施者（為申請人或申請人依規定所成立的新公司）負擔，主辦機關並得請求損害賠償，且實施者（為申請人或申請人依規定所成立的新公司）於本基地所為之工程應辦理保險，上開事項並列入契約條文。

三、其他有利都市更新事業進行事項。

○○○○○○；

○○○○○○。

申請人(公司名稱)：○○○○○○(印鑑)

代表人：○○○○○○ (印鑑)

公司地址：○○○○○○

公司統一編號(或證明文件號碼)：○○○○○○

中華民國○○○○○○年○○○○○○月○○○○○○日

申請須知附件六-7 查詢信用資料同意書

**公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」**

同意書

立同意書人申請參與高雄市政府「公開評選『高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案』」（以下簡稱「本案」）之審核，茲同意貴主辦機關及其授權人員得於審核是否符合招標文件要求之需要時，逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向中華民國財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本公司之交易信用資訊，或向業主或有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此致

高雄市政府

立同意書人即申請人：○○○○○（印鑑）

代表人：○○○○○（印鑑）

統一編號：○○○○○

電話：○○○○○

地址：○○○○○

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

備註：

立同意書人如為本國公司，應加蓋公司及代表人印鑑；如為外國公司，應經公司所在國公證機構公證及中華民國駐外機構認證。

申請須知附件六-8 中文翻譯切結書

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

中文翻譯切結書

申請人○○○○○【公司名稱】承諾所提送書件之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成審查作業有所違誤，概由立切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

高雄市政府

申請人（即立切結書人）：○○○○○（印鑑）

公司地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

代表人：○○○○○（印鑑）

戶籍地址：○○○○○

身份證字號：○○○○○

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

申請須知附件六-9 協力廠商合作意願書

公開評選
「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業
實施案」

協力廠商合作意願書

本○○○【請填入協力廠商名稱】願意於 貴公司（或企業聯盟）獲選為「公開評選『高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案』」之最優申請人後，接受貴公司（或企業聯盟）之委託，作為貴公司（或企業聯盟）之協力廠商，主要負責_____之工作，特立此書。

此致 ○○○○○【公司名稱或企業聯盟】

立意願書人(公司名稱)：○○○○○(印鑑)

代表人：○○○○○ (印鑑)

公司地址：○○○○○

公司統一編號(或證明文件號碼)：○○○○○

備註：

協力廠商如為本國公司，應依中華民國公證法之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構公證及中華民國駐外機構認證。

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

申請須知附件六-10 共同負擔比與基準權利金報價單

共同負擔比與基準權利金報價單

一、申請人名稱：(請填寫單一申請人或合作聯盟之領銜公司)

二、申請人地址：

三、統一編號：

四、電話號碼：

五、負責人姓名：

六、標的物：高雄市前鎮區獅甲段 379 地號等 14 筆土地 (北基地+南基地)

七、投標基準權利金總價：(不含營業稅)

A 區段及 B-1 區段：新臺幣 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整

B-2 區段：新臺幣 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整

(每空格欄應以中文大寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬、億書寫，且不能塗改及不得低於 A 區段及 B-1 區段底價新臺幣〇〇〇〇元整、B-2 區段底價新臺幣〇〇〇〇元整。)

八、投標基準權利金容積單價：(不含營業稅)

A 區段及 B-1 區段：每坪新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整

B-2 區段：每坪新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整

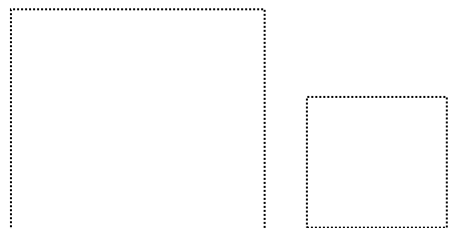
(每空格欄應以中文大寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬、億書寫，且不能塗改及不得低於 A 區段及 B-1 區段基準容積單價每坪新臺幣〇〇〇〇元整、B-2 區段基準容積單價每坪新臺幣〇〇〇〇元整。)

九、申請人願依上開基準權利金總價及容積單價於上列標的物，一切手續願依招標公告及申請須知辦理。

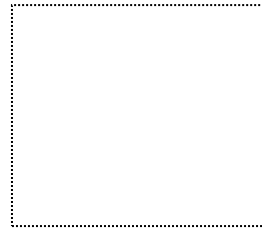
十、B-2 區段之權利變換共同負擔比例：〇〇.〇〇%

(應以中文大寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬、億書寫，且不能塗改及不得高於〇〇.〇〇%)

十一、申請人名稱章(大章)、代表人章(小章)：



十二、 領回申請保證金票據或設定質權之金融機構定期存款單印章：



十三、 日期：中華民國年○○月○○日

注意事項：本報價單文字內容不得變更修正，否則不具獲選為最優申請人之資格。

Draft

申請須知附件六-11 履約保證金保證書

公開評選

「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業
實施案」

履約保證金保證書（請依下列格式另行繕打）

- 一、立履約保證金保證書人（以下簡稱本行），設址於，因（單一公司或企業聯盟申請人名稱）（以下簡稱○○公司）於民國○年○月○日與高雄市政府（以下簡稱主辦機關）簽訂「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案委託實施契約書」（以下簡稱委託實施契約），依委託實施契約之約定，○○公司於簽訂委託實施契約前，應繳交履約保證金新臺幣 8.75 億元整予主辦機關。茲由本行同意出具此保證金保證書，履約保證金額為新臺幣 8.75 億元整，用以替代○○公司依契約之約定應提出之履約保證金，以為○○公司於履行設定地上權契約義務與責任之履約保證。
- 二、本履約保證金保證書為本行與主辦機關之獨立債務，本行保證在本履約保證金保證書有效期限及保證金額之範圍內，於接獲主辦機關要求本行履行本履約保證金保證書責任時，本行承諾無庸經任何協調或爭訟之程序，應即將主辦機關所主張之保證金額如數給付主辦機關，本行絕不提出任何異議，亦決不以任何理由推諉拖延。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對主辦機關逕行行使抵銷權。本行絕不援引○○公司對於主辦機關之任何主張或抗辯，拒絕履行本履約保證金保證書債務。
- 四、本履約保證金保證書有效期限為自本履約保證金保證書簽發之日起至民國○○年○○月○○日止（每次有效期間至少 5 年以上），或至主辦機關通知本行解除履約保證責任之日止（以期限先發生者為準）。
- 五、○○公司及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本履約保證金保證書。
- 六、本履約保證金保證書由本行（簽署人姓名）全權代表（銀行名稱）簽署，並加蓋本行印信後生效。
- 七、本履約保證金保證書正本壹式 2 份及副本 1 份，正本由主辦機關及本行各執 1 份，副本 1 份由○○公司存執。

立履約保證金保證書銀行：

(金融機構印信)

負責人(或代表人)：(職銜)(姓名)(簽章)

地址：

電話：

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

Draft

申請須知附件六-12 履約保證金不可撤銷擔保信用狀

公開評選

「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

履約保證金不可撤銷擔保信用狀

(請依下列格式另行繕打)

開狀銀行：銀行

開狀銀行地址：

開狀日期：

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 600 號 2007 年版之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號： 日期：
	申請人：(民間機構名稱) 地址：	
通知銀行：	金額：新臺幣○○元整	
受益人：高雄市政府 地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至民國年月日止	
本信用狀係為擔保(申請人)就信用狀受益人(高雄市政府)所辦理之「公開評選『高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案』」之執行所須繳納之履約保證金。上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。 一、付款人：銀行。 二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。 三、金額：不逾本信用狀金額。 四、應檢附之單證如下： 1. 付款申請書 1 份 2. 匯票 上項單證應載明本信用狀之日期、號碼及本案名稱。		
特別指示： 1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。 2. 受益人得請求分批付款。		
備註： 1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。 2. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。 銀行有權簽章人簽章：		

申請須知附件七甄審作業須知

公開評選

高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」 甄審作業須知

一、甄審組織

1.1 甄審委員會

主辦機關依據都市更新條例第 9 條第 1 項及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項，準用「促進民間參與公共建設法」第 44 條第 1 項規定、「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「評審辦法」）以及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」規定，成立本案之甄審委員會。

1.1.1 成員

1.1.1.1 委員

甄審委員會設置委員 11 人，由主辦機關就具有與申請案件相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

1.1.1.2 召集人與副召集人

甄審委員會設置召集人 1 人，綜理甄審事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理甄審事宜；均由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

1.1.2 成立與解散

甄審委員會應於公告申請之前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

1.1.3 甄審委員會之任務

1.1.1.1 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。

1.1.1.2 申請案件之綜合評審。

1.1.1.3 協助主辦機關解釋與甄審項目、甄審標準及評定結果有關之事項。

1.1.4 召集與出席會議

- 1.1.4.1 甄審委員會會議，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 1 人主持該次會議。
- 1.1.4.2 甄審委員出席甄審會會議，避免遲到早退，應全程參與，並應親自為之，不得代理。
- 1.1.4.3 甄審委員會會議應有委員總額二分之一以上，且至少 5 人以上出席，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。
- 1.1.4.4 甄審委員會會議表決時，主席得命甄審委員會以外之人員退席。惟工作小組成員至少 1 人全程出席會議。
- 1.1.4.5 甄審委員會委員如有因「評審辦法」第 9 條或第 10 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本甄審須知第 1.1.1 條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。
- 1.1.5 其他注意事項
- 1.1.5.1 甄審委員會委員如有「評審辦法」第 9 條規定之情事者，應即迴避。
- 1.1.5.2 甄審委員會委員如有「評審辦法」第 9 條或第 10 條之情形者，應主動向主辦機關辭職；未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。
- 1.1.5.3 甄審委員會委員自接獲本案甄審有關資料之時起，不得就本案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。
- 1.1.5.4 甄審委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。甄審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，甄審委員會不得拒絕。

1.2 工作小組

依「評審辦法」第 13 條規定，主辦機關應於甄審委員會成立時，一併成立工作小組，協助甄審委員會辦理與甄審有關之作業。

1.2.1 成員

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士

擔任。

1.2.2 任務

工作小組依甄審項目或甄審委員會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送甄審委員會供甄審參考：

1.2.2.1 申請案件名稱

1.2.2.2 工作小組人員姓名、職稱及專長。

1.2.2.3 申請人於各甄審項目所報內容是否符合申請須知相關規定。

1.2.2.4 申請人於各甄審項目之差異性。

二、甄審作業程序

本案公開評選程序甄審作業分為「資格審查」及「綜合評審」二階段；第二階段「綜合評審」採分段方式辦理，分別為「規格評選」及「價格評決」兩部分。

2.1 文件齊備清查

由主辦機關於資格審查當日開啟申請人所檢送申請文件，依申請文件查核表清查，各申請人所送申請文件之項目及份數是否備齊。

2.2 資格審查

2.2.1 本案申請人達 1 家（含）以上，應進行資格審查；若本案無人申請，主辦機關得另行辦理招商。

2.2.2 資格審查時，申請文件除申請書、申請人承諾事項函、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比與基準權利金報價單、更新事業計畫建議書等 5 項不得補正外，如有資料不全或有疑義者，由主辦機關另以書面通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，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，則不予受理，主辦機關應就申請人提送之既有文件逕行審查。

2.2.3 資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及本須知規定應檢附之資料進行審查，申請人已提送之資格文件內容缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補正。申請人於主辦機關通知期限而不補正者，主辦機關逕依現有文件逕行認定。

2.2.4 主辦機關完成資格審查後，應以書面通知申請人是否通過資格審查成為合格申請人；不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案甄審作業時，由主辦機關另行函

知洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.2.5 申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本須知之規定。如申報不實，無論是否已完成甄審作業或是否已簽約，主辦機關得取消其合格申請人、入圍申請人、最優申請人或次優申請人之資格。

2.2.6 申請人所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。

2.3 綜合評審階段

經資格審查評定之合格申請人得繼續參與綜合評審。綜合評審分為規格評選及價格評決兩部分。程序如下：

2.3.1 本案合格申請人達 1 家（含）以上時，方擇期進行綜合評審作業，由甄審委員會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書進行規格評選，評選出 3 家（含）（以下）合格申請人。若本案無合格申請人，主辦機關不再辦理綜合評審，視為廢標結案，主辦機關得另行辦理招商。

2.3.2 主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評審之規格評選會議時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容並依規定時間列席甄審會議進行簡報，以及接受甄審委員詢答。

2.3.3 規格評選及合格申請人簡報事宜

由工作小組先就合格申請人，所提出之都市更新事業計畫建議書是否符合本案之要求進行檢查，再經簡報與甄審委員會評選決定規格評選結果及名次。都市更新事業計畫建議書簡報之辦理原則如下：

2.3.3.1 簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。

2.3.3.2 簡報順序由各合格申請人於主辦機關指定之日，推派代表攜帶代理人委任書及相關身分證明文件至指定地點抽籤決定，未派代表者由主辦機關代為抽籤。

2.3.3.3 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間攜帶代理人委任書或相關身分證明文件準時辦理報到，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，由甄審委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。合格申請人所派參與簡報之人員不得超過 7 人。

2.3.3.4 各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。

2.3.3.5 簡報時間原則定為 20 分鐘，第 18 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。

2.3.3.6 簡報結束後由甄審委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間(不含甄審委員提問時間)合計以 20 分鐘為限，必要時得由甄審委員會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之合格申請人。

2.3.3.7 合格申請人之簡報內容及回覆甄審委員之答詢，除作為甄審委員會議紀錄外，得作為甄審評決、議約或簽約之依據。

2.3.3.8 合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。

2.3.3.9 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容一致，並不得發放任何簡報資料以外之書面資料；合格申請人另外提出變更或補充資料者，不納入評決。

2.3.4 綜合評審之規格評選甄審項目及配分

2.3.4.1 甄審委員評分時，合格申請人應一律退席。由甄審委員對合格申請人依其所提送之都市更新事業計畫建議書，進行評選並給予評分及排名；經甄審委員會予以評審通過後，決議本案綜合評審之規格評選之評審結果。

2.3.4.2 各甄審項目及配分如下表。

甄審項目		評分重點	配分
一、申請人團隊組織及相關經驗實績		1.申請人之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力 2.申請人及協力廠商相關實績 3.擬作為本案簽約主體之原公司或新設立專案公司，其股權結構、股東成員、股款募集計畫、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等	
二、整體發展構想	(一)對本案構想、理念預期效益與創意構想	1.對本案之構想與理念 2.期許本案完成願景與預期效益 3.達成主辦機關規劃目標之創意構想	
	(二)建築規劃設計及施工計畫	1.建築設計及配置計畫：引入使用機能、開發規模及量體 2.施工計畫：分期分區開發規劃、興建時程	
	(三)都市設計與景觀計畫	1.都市設計構想 2.人車動線設計原則 3.景觀植栽設計構想 4.開放空間規劃	
三、經營管理計畫		1.引入產業內容與營運方式 2.營運設施維護管理計畫 3.進駐設施招商計畫 4.睦鄰規劃 5.會議設施無償使用構想	
四、財務與資金籌措計畫		1.開發經費預估 2.權利變換區段共同負擔費用 3.資金籌措計畫(含融資及償債能力) 4.收支預估與分年現金流量 5.投資效益分析及財務風險管理(含信託計畫)	
五、承諾或回饋事項		承諾或回饋主辦機關及台電公司使用構想或其他創意想法	
六、簡報與答詢		-	
合計			100

2.3.5 綜合評審之規格評選之評分標準

甄審委員會依各甄審委員對各合格申請人完成之規格評選，再依下列入選標準決議本案入圍申請人。

- 2.3.5.1 各甄審委員依各評審項目配分，給予各合格申請人各評審項目所得分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一甄審委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。各甄審委員對各自給予之各合格申請人總評分，最高者排序為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。
- 2.3.5.2 合格申請人之規格評選結果，經出席之甄審委員過半數評定其分數達 75 分以上者，即達甄審標準並取得序位總和排序資格。
- 2.3.5.3 主辦機關應就取得排序資格之合格申請人，加總各甄審委員評定之各合格申請人序位後，就序位總和最低者為優先進行排序統計，並確認名次結果。如序位總和相同時，則以序位「1」最多者優先；再相同者以平均得分高者優先；再相同者，抽籤決定之，抽籤以合格申請人申請文件遞送時間先後，決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。
- 2.3.5.4 本案合格申請人達 6 名（含）以上時，取排名前 3 名為入圍申請人。若本案合格申請人如未達 6 名，則僅取排名前 2 名為入圍申請人。若取得排名資格之合格申請人僅 1 家時，甄審委員仍得選出入圍申請人。
- 2.3.5.5 若無任一合格申請人達甄審標準時，甄審委員會得不予選出入圍申請人，主辦機關視為廢標不再開啟共同負擔比與基準權利金報價單，並得另行辦理招商。
- 2.3.5.6 有 1 家（含）以上合格申請人被選為入圍申請人時，主辦機關將辦理開啟入圍申請人所提送之共同負擔比與基準權利金報價單作業。
- 2.3.5.7 各甄審委員給予各合格申請人之甄審項目分數總和未達 70 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。

2.3.6 綜合評審之價格評決作業方式

- 2.3.6.1 經甄審委員會評選出入圍申請人時，由主辦機關於綜合評審之規格評選當日或另擇期辦理價格評決作業。
- 2.3.6.2 主辦機關應以書面或其他方式通知各入圍申請人價格評決時間及地點，由主辦機關當場開啟共同負擔比與基準權利金報價單並決標，決標之日為得

標日。

2.3.6.3 辦理價格評決當日，各入圍申請人最多派 2 名自然人代表或代理參與。未到場參加者，不影響其價格標單效力。

2.3.6.4 入圍申請人如由公司代表人出席參與價格評決作業，代表人應攜帶公司印章（大章）、代表人印章（小章），及代表人身分證明文件正本（外國公司如無大章及小章，得以代表人簽名代替大小章）。

2.3.6.5 入圍申請人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）出席參與價格評決作業，代理人應攜帶代理人委任書、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。

2.3.6.6 價格評決作業進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，入圍申請人不得異議。

2.3.7 共同負擔比與基準權利金報價單之檢查

2.3.7.1 入圍申請人不論有無到場，主辦機關均於價格評決當天開啟檢查「共同負擔比與基準權利金報價單」。若入圍申請人之任一「共同負擔比與基準權利金報價單」所填之總價、容積單價、共同負擔比例不符本須知規定，不得獲選為最優申請人及次優申請人。

2.3.7.1 如有第 2.3.8 條情形致所有入圍申請人之「共同負擔比與基準權利金報價單」均無效者，視為本案無最優申請人及次優申請人。主辦機關得另行辦理招商。

2.3.8 有下列情形之一者，入圍申請人所投之「共同負擔比與基準權利金報價單」無效：

2.3.8.1 共同負擔比與基準權利金報價單套封內未附「共同負擔比與基準權利金報價單」者。

2.3.8.2 同一個報價單套封內裝有超過該報價單乙張以外之任何報價單或文件者。

2.3.8.3 未使用主辦機關規定之「共同負擔比與基準權利金報價單」者。

2.3.8.3 「共同負擔比與基準權利金報價單」所填之權利金金額、容積單價金額或共同負擔比例書寫錯誤、或經塗改、或字跡模糊無法辨識、或未以中文大寫書寫者。

2.3.8.3 「共同負擔比與基準權利金報價單」附有條件者。

2.3.8.3 「共同負擔比與基準權利金報價單」所填申請人名稱書寫錯誤、或經主辦機關認定無法辨識、或所填姓名與印章不符。

2.3.8.3 其他經主辦機關認定為於法不合或不符合本須知中關於「共同負擔比與基準權利金報價單」之規定者。

2.3.9 最優申請人評決方式

2.3.9.1 由主辦機關依據入圍申請人所提出之有效「共同負擔比與基準權利金報價單」依下列評分條件進行評分。

1. 「共同負擔比」計分方式

(1) 基準比例為○○%，基本分數 70 分。

(2) 入圍申請人提出之共同負擔比與基準比例相同時可得基本分數 70 分。

(3) 入圍申請人提出之共同負擔比低於基準比例時，則以 70 分+30 分×[(基準比例－入圍申請人提出之共同負擔比)/基準比例]，計算「共同負擔比得分」。

(4) 共同負擔比得分四捨五入取至小數點以下第二位。

2. 「基準權利金」計分方式

(1) A 區段、B-1 區段

(i) A 區段、B-1 區段基準權利金底價總額為新臺幣○○元整，基本分數 70 分。

(ii) 入圍申請人提出之 A 區段、B-1 區段基準權利金與底價相同時可得基本分數 70 分。

(iii) 入圍申請人提出之 A 區段、B-1 區段基準權利金高於底價時，則以 70 分+30 分×[(入圍申請人提出之 A 區段、B-1 區段段基準權利金－A 區段、B-1 區段底價)/A 區段、B-1 區段底價]，計算「A 區段、B-1 區段基準權利金得分」。

(iv) A 區段、B-1 區段基準權利金得分四捨五入取至小數點以下第二位。

(2) B-2 區段

- (i) B-2 區段基準權利金底價總額為新臺幣〇〇元整，基本分數 70 分。
- (ii) 入圍申請人提出之 B-2 區段基準權利金與底價相同時可得基本分數 70 分。
- (iii) 入圍申請人提出之 B-2 區段基準權利金高於底價時，則以 70 分+30 分×〔(入圍申請人提出之 B-2 區段基準權利金－B-2 區段底價)／B-2 區段底價〕，計算「B-2 區段基準權利金得分」。
- (iv) B-2 區段基準權利金得分四捨五入取至小數點以下第二位。

(3) 「基準權利金」計分

- (i) 「A 區段、B-1 區段基準權利金得分」×75%+「B-2 區段基準權利金得分」×25%
- (ii) 「基準權利金」得分四捨五入取至小數點以下第二位。

3. 「總得分」計分方式

- (1) 「共同負擔比得分」×25%+「基準權利金得分」×75%
- (2) 總得分取至小數點以下第二位。

2.3.9.2 以入圍申請人總得分之高低排序順位，以總得分最高者獲選。

2.3.9.3 如總得分有二標以上得分相同時，應以基準權利金得分最高者為最優申請人，該得分仍相同者，以共同負擔比例得分最高者為最優申請人，該得分仍相同者，當場以抽籤方式決定最優申請人順位。

2.3.9.4 次高標價者有二標以上金額相同者，當場以抽籤方式決定次優申請人順位。

2.3.9.5 前開第 2.3.9.3 條、第 2.3.9.4 條之抽籤順序，以投標人投標文件遞送時間先後，決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。

2.3.10 綜合評審結果通知

主辦機關將於主辦機關資訊網路公布綜合評審結果，並以書面通知各入圍申請人。

申請須知附錄一「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」委託
實施契約書草案

Draft

申請須知附錄二「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」設定
地上權契約書草案（台灣電力股份有限公司）

Draft

申請須知附錄三「高雄市多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」設定
地上權契約書草案（高雄市政府）

Draft