

## 公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三（北基地）土地」都市更新事業實施者案

### 【公開評選文件】 第一次補充公告

本案依申請須知第 5.8.2 條規定，變更或補充本申請須知內容，且本案受理申請文件期間不予延長，仍依申請須知第 5.7.3.1 條規定至民國 110 年 7 月 27 日下午 5 時止。

日期：110.05.27

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
1.	<p><b>申請須知 2.1.17 本案實施者承租商業設施</b> 指依本案委託實施契約之約定，由實施者興建完成後，依都市更新事業計畫及權利變換計畫分配予<u>土地所有權人</u>之房地中，由實施者承諾承租之商業設施。</p>	<p><b>申請須知 2.1.17 本案實施者承租商業設施</b> 指依本案委託實施契約之約定，由實施者興建完成後，依都市更新事業計畫及權利變換計畫分配予<u>台電公司</u>之房地中，由實施者承諾承租之商業設施。</p>	<p>主辦機關參與更新後所分回之商業設施，將配合 5G AIoT 創新產業園區政策，作為 5G AIoT 產業應用空間，不提供回租實施者，僅得就台電公司分回房地為回租，茲修訂本條款。</p>	一-8
2.	<p><b>申請須知 3.1.5</b> 實施者如於都市更新開發建議書承諾承租<u>主辦機關</u>或台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與<u>主辦機關</u>或台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年內以前完成議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業。</p>	<p><b>申請須知 3.1.5</b> 實施者如於都市更新開發建議書承諾承租台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年前，<u>完成</u>議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業。</p>	<p>(1) 如項次 1 說明。 (2) 如委託實施契約第 3.3.3 條期限於 116 年 12 月 31 日屆期，應於 114 年 12 月 31 日</p>	一-11

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
			(含)前完成議約及簽約作業。為利文字明確化，茲修訂本條款。	
3.	<b>申請須知 3.2.4</b> 實施者應於取得本案全部建物使用執照並完成產權登記日之次日起 180 日，依都市更新條例第 78 條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送高雄市政府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。	<b>申請須知 3.2.4</b> 實施者應於取得本案全部建物使用執照並完成產權登記日之次日起 <u>算</u> 180 日 <u>內</u> ，依都市更新條例第 78 條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送高雄市政府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。	為利文字明確化，茲修訂本條款。	一-12
4.	<b>申請須知 3.2.10</b> 實施者應取得銀級以上之綠建築標章以及銀級以上之智慧建築標章，並取得耐震設計標章。	<b>申請須知 3.2.10</b> 實施者應取得銀級以上之綠建築標章以及銀級以上之智慧建築標章，並取得耐震標章。	為利文字明確化，茲修訂本條款。	一-13
5.	-	<b>申請須知 3.3.3.3</b> <u>實施者應負責興闢立體連通系統，惟涉及道路上方之立體連通系統範圍，應於取得使用執照前捐贈高雄市政府工務局，並一次繳納捐贈範圍之 30 年維護管理費用(以每平方公尺 250 元/年計算)，其維護管理費用並不得納入共同負擔費用計算。</u>	明確界定立體連通系統所有權範圍及由實施者繳納 30 年維護管理費用予高雄市政府，茲新增本條款。	一-14
6.	<b>申請須知 5.3.2</b> 申請人最近一年度（109 年）或本案申請截止日前最近一期（110 年第一季）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其內容合於下列規定者：…(略)	<b>申請須知 5.3.2</b> 「申請人最近一年度（109 年）或本案申請截止日前 <u>110 年任一季</u> （110 年第一季 <u>或第二季</u> ）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其內容合於下列規定者 <u>（申請人應提出個體財務報表，不得以合併財務</u>	希冀更多優質申請人共同參與本案，以帶動高雄邁向智慧科技城市，茲修訂本條	一-17

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
		<u>報表代之</u> )：…」。	款。	
7.	<p><b>申請須知 5.5.11.2</b></p> <p>申請人如為保險業者，除前述財務能力資格文件外，應在提供依「保險業資本適足性管理辦法」第 5 條規定應向主管機關申報經合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表。</p>	<p><b>申請須知 5.5.11.2</b></p> <p>申請人如為保險業者，除前述財務能力資格文件外，應再提供依「保險業資本適足性管理辦法」第 5 條規定應向主管機關申報經合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表。</p>	誤植更正。	一-21
8.	<p><b>申請須知 5.10.2</b></p> <p>申請人對於異議處理結果不服或主辦機逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，依都市更新條例第 14 條第 3 項及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定，以書面方式向都市更新主管機關提出爭議申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關，並副知台電公司。</p>	<p><b>申請須知 5.10.2</b></p> <p>申請人對於異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，依都市更新條例第 14 條第 3 項及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定，以書面方式向都市更新主管機關提出爭議申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關，並副知台電公司。</p>	誤植更正。	一-28
9.	<p><b>申請須知 6.2.4.1</b></p> <p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商業設施等；如有意願承租土地所有權人分回之商業設施，應須就預計承租面積、租金單價（元/坪）、承租年期及經營管理規劃構想等提出說明。</p>	<p><b>申請須知 6.2.4.1</b></p> <p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商業設施等；如有意願承租台電公司分回之商業設施，應須就預計承租面積、租金單價（元/坪）、承租年期及經營管理規劃構想等提出說明。</p>	如項次 1 說明。	一-31
10.	<p><b>申請須知 6.2.4.2</b></p> <p>設施管理維護計畫（含保固計畫）：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p>	<p><b>申請須知 6.2.4.2</b></p> <p>設施管理維護計畫（含保固計畫）：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租台電公司分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p>	如項次 1 說明。	一-32

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
11.	<b>申請須知 6.2.6.3</b> 營運收支預估：包括分年收入、分年支出；如有承租土地所有權人分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。	<b>申請須知 6.2.6.3</b> 營運收支預估：包括分年收入、分年支出；如有承租 <u>台電公司</u> 分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。	如項次 1 說明。	一-32
12.	<b>申請須知 7.3.5.1</b> 最優申請人未申請或未取得主辦機關書面同意委託實施契約簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成委託實施契約簽約時，視同最優申請人放棄簽約之權利，由主辦機關得通知次優申請人遞補之並副知台電公司；如無次優申請人，由主辦機關重新辦理公告評選實施者。	<b>申請須知 7.3.5.1</b> 最優申請人未申請或未取得主辦機關書面同意委託實施契約簽約展延， <u>無法依第 7.3.4.1 條約定期程簽約</u> ，或無法於展延後指定期限內完成委託實施契約簽約時，視同最優申請人放棄簽約之權利，主辦機關 <u>應</u> 通知次優申請人遞補之並副知台電公司；如無次優申請人，由主辦機關重新辦理公告評選實施者。	為利文字明確化，茲修訂本條款。	一-34
13.	<b>申請須知 7.3.9</b> 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。	<b>申請須知 7.3.9</b> 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人 <u>解除委託實施契約</u> ，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。	考量因司法判決影響本案契約關係致無法履約，應明確通知契約關係人解除，茲修訂本條款。	一-35
14.	<b>申請須知附件 3-2 申請書</b> 說明： 一、依據高雄市政府(以下簡稱「主辦機關」)110 年__月__日公告本案申請須知暨其附件(以下簡稱「公開評選文件」)及相關規定辦理。 ... 七、除依法令或公開評選文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回(銷)、解除、補正或為其他變更行為。	<b>申請須知附件 3-2 申請書</b> 說明： 二、依據高雄市政府(以下簡稱「主辦機關」)110 年 <u>3</u> 月 <u>30</u> 日公告本案申請須知暨其附件(以下簡稱「公開評選文件」)及相關規定辦理。 ... 七、 <u>本申請人聲明無政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。</u> <u>(以下條號順延)</u>	補充正式公告日期及配合本須知第 5.2.6 條新增本文件之文字。	須知附件-7

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼																		
15.	<p><b>申請須知附件 3-5 合作聯盟協議書</b></p> <p>第三條 籌組專案公司與責任： 立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。</p>	<p><b>申請須知附件 3-5 合作聯盟協議書</b></p> <p>第三條 籌組專案公司與責任： 立協議書人同意於本合作聯盟<b>獲</b>選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。</p>	誤植更正	須知附件-9																		
16.	<p><b>申請須知附件 5 綜合評選項目及評選標準一覽表</b></p> <table border="1" data-bbox="241 549 846 1083"> <thead> <tr> <th>評選項目</th> <th>評選重點說明</th> <th>配分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>參、經營管理計畫</td> <td> <p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等；如有承租土地所有權人分回之商業設施經營管理規劃構想等說明。</p> <p>管理維護計畫：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p> </td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>肆、權利變換計畫及財務計畫</td> <td> <p>權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等）</p> <p>財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。</p> </td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	評選項目	評選重點說明	配分	參、經營管理計畫	<p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等；如有承租土地所有權人分回之商業設施經營管理規劃構想等說明。</p> <p>管理維護計畫：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p>	15%	肆、權利變換計畫及財務計畫	<p>權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等）</p> <p>財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。</p>	15%	<p><b>申請須知附件 5 綜合評選項目及評選標準一覽表</b></p> <table border="1" data-bbox="1066 549 1671 1083"> <thead> <tr> <th>評選項目</th> <th>評選重點說明</th> <th>配分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>參、經營管理計畫</td> <td> <p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等；如有承租<b>台電公司</b>分回之商業設施經營管理規劃構想等說明。</p> <p>管理維護計畫：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租<b>台電公司</b>分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p> </td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>肆、權利變換計畫及財務計畫</td> <td> <p>權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等）</p> <p>財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析；如有承諾承租<b>台電公司</b>分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。</p> </td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	評選項目	評選重點說明	配分	參、經營管理計畫	<p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等；如有承租<b>台電公司</b>分回之商業設施經營管理規劃構想等說明。</p> <p>管理維護計畫：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租<b>台電公司</b>分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p>	15%	肆、權利變換計畫及財務計畫	<p>權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等）</p> <p>財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析；如有承諾承租<b>台電公司</b>分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。</p>	15%	如項次 1 說明。	須知附件-36
評選項目	評選重點說明	配分																				
參、經營管理計畫	<p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等；如有承租土地所有權人分回之商業設施經營管理規劃構想等說明。</p> <p>管理維護計畫：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p>	15%																				
肆、權利變換計畫及財務計畫	<p>權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等）</p> <p>財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。</p>	15%																				
評選項目	評選重點說明	配分																				
參、經營管理計畫	<p>整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT 應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等；如有承租<b>台電公司</b>分回之商業設施經營管理規劃構想等說明。</p> <p>管理維護計畫：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、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租<b>台電公司</b>分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。</p>	15%																				
肆、權利變換計畫及財務計畫	<p>權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等）</p> <p>財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析；如有承諾承租<b>台電公司</b>分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。</p>	15%																				
17.	<p><b>委託實施契約(草案) 3.2.2.6</b></p> <p>乙方如於都市更新開發建議書承諾承租<u>甲方</u>或台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與<u>甲方</u>或台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年內以前完成議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業；逾期視同放棄優先承租權利，<u>甲方</u>或台電公司得另行辦理出租、使用收益或處分。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 3.2.2.6</b></p> <p>乙方如於都市更新開發建議書承諾承租台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年前，完成議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業；逾期視同放棄優先承租權利，台電公司得另行辦理出租、使用收益或處分。</p>	如項次 1 說明。	二-7																		

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
18.	<p><b>委託實施契約(草案) 3.2.3 更新事業資金信託</b></p> <p><b>3.2.3.1</b></p> <p>乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起30日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 3.2.3 更新事業資金信託</b></p> <p><b>3.2.3.1</b></p> <p>乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起30日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（<u>其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託</u>），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。</p>	<p>本案更新事業資金應專款專用，且土地不予信託，為明確契約文字，茲修訂本條款。</p>	二-7
19.	<p><b>委託實施契約(草案) 3.2.3</b></p> <p>3.2.4.2 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構。</p> <p>3.2.4.3 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。</p> <p>3.2.4.4 乙方應於信託契約書簽訂日之次日起 30 日內，將信託契約書副本提送甲方及台電公司備查，其後有修正時亦同。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 3.2.3</b></p> <p>3.2.3.2 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構。</p> <p>3.2.3.3 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。</p> <p>3.2.3.4 乙方應於信託契約書簽訂日之次日起 30 日內，將信託契約書副本提送甲方及台電公司備查，其後有修正時亦同。</p>	<p>誤植更正。</p>	二-8
20.	<p><b>委託實施契約(草案) 3.3.11</b></p> <p>乙方應於前項與第三人簽訂之任何合約內載明：如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履行，而該他方當事人不得拒絕。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 3.3.11</b></p> <p>乙方與第三人簽訂<u>有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等</u>任何合約內載明：如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履行，而該他方當事人不得拒</p>	<p>為明確定義何謂第三人合約，茲修訂本條款。</p>	二-9

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
		絕。		
21.	<p><b>委託實施契約(草案) 3.3.13</b>  <u>乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。</u></p>	<p><b>委託實施契約(草案) 3.3.13</b>  <del>乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。</del>                      (以下條號順減)</p>	<p>與委託實施契約第 10.10 條文重覆，茲刪除本條款。</p>	二-9
22.	<p><b>委託實施契約(草案) 3.5.1</b>                      乙方之協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案開發下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 3.5.1</b>                      乙方之協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案開發下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。<u>另乙方於招商申請階段所提「申請人公司專案團隊」中，如有建築師或營造廠者，亦同。</u></p>	<p>建築師或營造廠為申請人開發本案的重要成員之一，如須變更，在不低於原廠商所應具有能力者，得經甲方同意後變更之，茲修訂本條款。</p>	二-10
23.	<p><b>委託實施契約(草案) 15.3 乙方於契約期間之持股規定</b>                      15.3.1 乙方如為單一公司申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得<u>建物使用執照前</u>，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 50%。                      15.3.2 乙方如為合作聯盟申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得<u>建物使用執照前</u>，合作聯盟領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 50%；且領銜公司外之各成員<u>分別持有之股份比例</u>，於取得全部建物使用執照前應維持不低於專案公司實收資本額之 10%。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 15.3 乙方於契約期間之持股規定</b>                      15.3.1 乙方如為單一公司申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得<u>土地所有權人</u>建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 50%；<u>且於取得全部建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 20%。</u>                      15.3.2 乙方如為合作聯盟申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得<u>土地所有權人</u>建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 30%，且各成員之持股比例<u>合計亦應維持</u>不得低於專案公司實收資本額之</p>	<p>考量本案可採分期開發及契約期間實施者財務運用效益，茲修訂本條款。</p>	二-28

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
		<u>50%</u> ；於取得全部建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 10%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 <u>20%</u> 。		
24.	委託實施契約(草案) 16.1.5 其他非甲、乙 <u>方</u> 所能合理控制之人力不可抗拒事項。	委託實施契約(草案) 16.1.5 其他非甲、乙 <u>雙方</u> 所能合理控制之人力不可抗拒事項。	誤植更正。	二-29
25.	委託實施契約(草案) 16.2.2 整體濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。	委託實施契約(草案) 16.2.2 整體 <u>經</u> 濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。	誤植更正。	二-29
26.	委託實施契約(草案) 16.7.1 其餘部分之履行以 <u>無</u> 法達到契約目的。	委託實施契約(草案) 16.7.1 其餘部分之履行 <u>已</u> 無法達到契約目的。	誤植更正。	二-30
27.	委託實施契約(草案) 18.1 契約終止之事由	委託實施契約(草案) 18.1 契約 <u>解除或</u> 終止之事由	為利文字明確化，茲修訂本條款。	二-34
28.	委託實施契約(草案) 18.1.3 因不可抗力或除外情事而終止契約 甲乙雙方均得依本契約第 <u>18.3.3.4</u> 條約定終止本契約。	委託實施契約(草案) 18.1.3 因不可抗力或除外情事而終止契約 甲乙雙方均得依本契約第 <u>16.6</u> 條約定終止本契約。	誤植更正。	二-34
29.	委託實施契約(草案) 18.2 契約解除或終止之通知 任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方，甲方並應副知台電公司：	委託實施契約(草案) 18.2 契約解除或終止之通知 任一方 <u>解除或</u> 終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方，甲方並應副知台電公司：	為利文字明確化，茲修訂本條款。	二-34
30.	委託實施契約(草案) 18.3.3 <u>因</u> 乙方違約而終止契約之效力	委託實施契約(草案) 18.3.3 <u>契約解除或終止之處理</u>	為利文字明確化，茲修訂本條款。	二-34

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
			款。	
31.	<p><b>委託實施契約(草案) 20.2.4</b></p> <p>除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 30 日內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 21.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 20.2.4</b></p> <p>除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 30 日內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 <b>20.2.3</b> 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。</p>	誤植更正。	二-37
32.	<p><b>委託實施契約(草案) 21.4</b></p> <p>21.4 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行仍不能達本契約原定目的者，不在此限。</p>	<p><b>委託實施契約(草案) 21.4</b></p> <p>21.4 本契約 <b>應以中華民國法律為準據法</b>。本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行仍不能達本契約原定目的者，不在此限。</p>	為明定委託實施契約適用之準據法依據及使契約條文語意更臻明確，茲修訂本條款並刪除第 21.7 條。	二-40
33.	<p><b>委託實施契約(草案) 21.7</b></p> <p><u>本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行仍不能達本契約原定目的者，不在此限。</u></p>	<p><b>委託實施契約 21.7</b></p> <p><u>本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行仍不能達本契約原定目的者，不在此限。</u></p>	如項次 32 說明。	二-41
34.	-	<p>附錄六</p> <p>大高雄自行車路線圖</p>	配合申請人規劃設計周邊自行車串聯，新增附錄。	附錄六

項次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
35.	-	<p>附錄七 高雄市政府中華民國 110 年 5 月 7 日高市府都發住字第 11031922101 號公布實施之「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」。</p>	<p>高雄市政府修正「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」。</p>	附錄七
36.	-	<p>附錄八 高雄市政府中華民國 110 年 5 月 25 日高市府都發企第 11032384700 號函「高雄市多功能經貿園區特貿三南、北基地住宅使用比例相關規定」。</p>	<p>高雄市政府針對特貿三基地開發時，有關細部計畫規定住宅容積使用比例及容積調派乙事新增解釋函令說明。</p>	附錄八

# 補充公告

附件

附件 3-2：申請書

公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三（北基地）土地」  
都市更新事業實施者案

申請書

受文者：高雄市政府

主旨：為參與公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三（北基地）土地」都市更新事業實施者案（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」）110年3月30日公告本案申請須知暨其附件（以下簡稱「公開評選文件」）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意主辦機關依據公開評選文件與主辦機關及評選會所決定之方法暨程序，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。本申請人同意主辦機關、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於主辦機關及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本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。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，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。主辦機關及評選會或其人員，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，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔主辦機關及評選會或其人員因訴訟、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（包含但不限於訴訟費用與律師費）。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（包括但不限於訴訟費用與律師費）。

- 七、本申請人聲明無政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。
- 八、除依法令或公開評選文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正或為其他變更行為。
- 九、本申請人如獲選為最優申請人，同意依公開評選文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。
- 十、如本申請人經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，本申請人同意主辦機關得依行政救濟或司法確定裁判之結果撤銷或變更原評選結果或程序並以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。
- 十一、隨本申請書茲檢送下列有關文件：
  1. 委任書。
  2. 申請人及負責人印模單。
  3. 申請人及負責人授權使用印章同意書（逕依規定提供，無則免附）。
  4. 合作聯盟協議書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」）。
  5. 申請人承諾事項函。
  6. 查詢信用資料同意書。
  7. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）（無則免附）。
  8. 協力廠商合作意願書（逕依規定提供，無則免附）。
  9. 申請保證金繳交證明文件（申請保證金繳交證明文件套封）。
  10. 法人資格證明文件。
  11. 財務能力證明文件。
  12. 信用紀錄證明。
  13. 無退票紀錄證明。
  14. 納稅證明。
  15. 開發能力證明文件。
  16. 共同負擔比率承諾書（共同負擔比率承諾書套封）。
  17. 都市更新事業開發建議書及光碟（都市更新事業開發建議書套封）。
- 十二、本申請書中所用之「本案」及「評選會」等用語，悉與公開評選文件相同。公開評選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（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱： (公司印鑑)

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名： (公司負責人印鑑)

戶籍地址： (外國人者為在臺居住地址)

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：

注意事項：

本申請書格式之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-5：合作聯盟協議書

公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三（北基地）土地」  
都市更新事業實施者案

## 合作聯盟協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（公司名稱）、\_\_\_\_\_（公司名稱）、  
（公司名稱）同意共同組成\_\_\_\_\_【合作聯盟申請人名稱】（以下簡稱本  
合作聯盟），為共同合作參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄多功  
能經貿園區特貿三（北基地）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），茲願  
意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，  
辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

一、本合作聯盟同意由\_\_\_\_\_（合作聯盟申請人領銜公司名稱）  
為本合作聯盟之領銜公司，代表本合作聯盟參與本案評選及一切相關事宜（包括但  
不限於處理本案各階段申請、評選、議約及一切與本案有關之事宜等）。任何由領  
銜公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為。主辦機關對領  
銜公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具同等效力。

二、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

\_\_\_\_\_（即領銜公司）；  
\_\_\_\_\_；  
\_\_\_\_\_。

（請依實際協議內容填載）

三、籌組專案公司與責任：

立協議書人同意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請  
人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，  
辦理相關工作。

四、本協議書內容之變更：

本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、對領銜公司之授權：

本合作聯盟對領銜公司之授權，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項  
或授權之限制對抗主辦機關。

六、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其負責人之印  
鑑章並經公證或認證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，  
亦非本案次優申請人止；或本合作聯盟所組成之專案公司與主辦機關簽訂委託實施  
契約之日止，本協議書即行終止。

立協議書人（合作聯盟申請人各組成員）：

領銜公司名稱：（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人：（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

公司名稱：（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人：（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

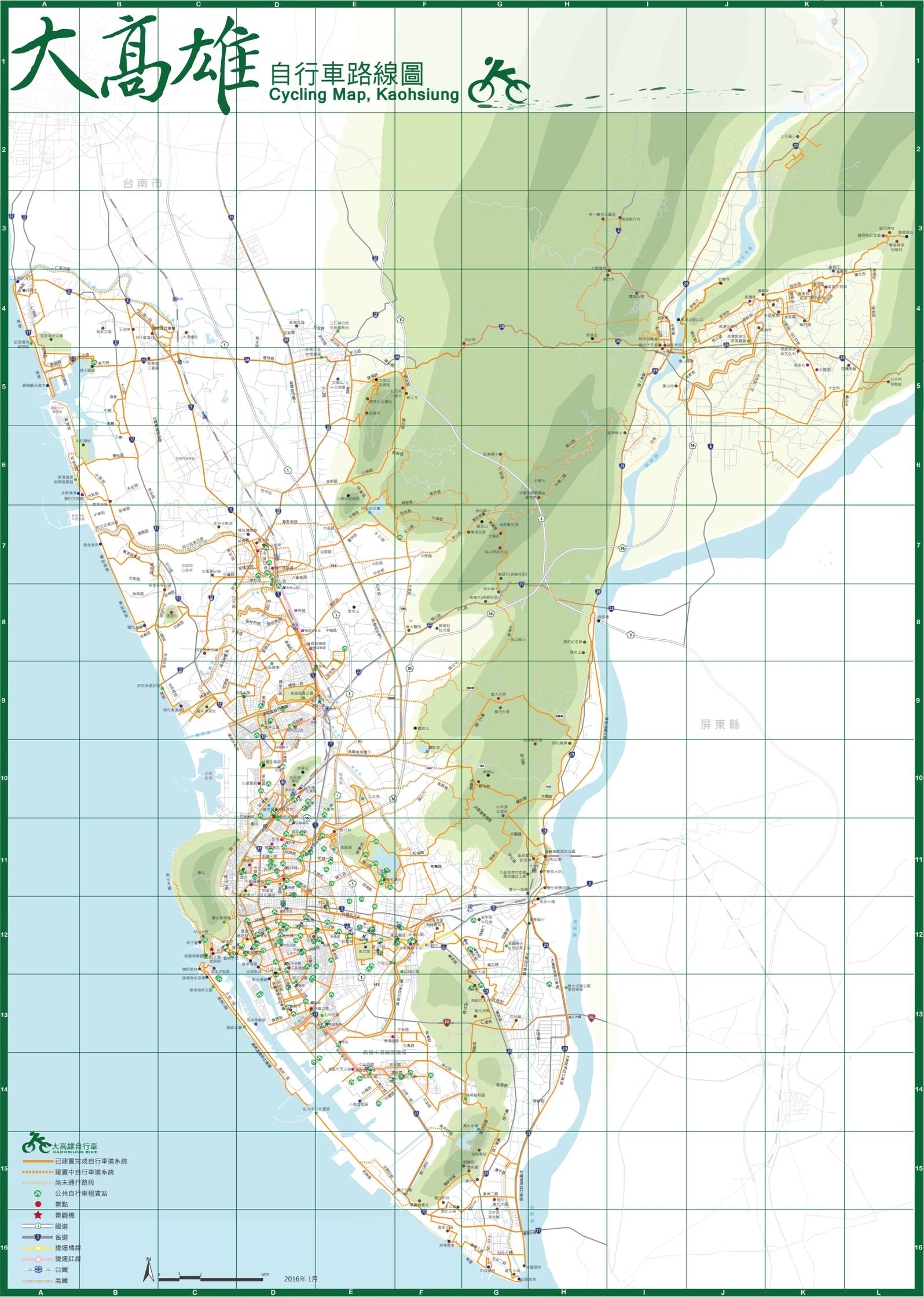
電話/傳真號碼：

備註：

1. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並經公證或認證。
2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
3. 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。
4. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 年 月 日

附錄六 大高雄自行車路線圖



# 大高雄

## 自行車路線圖 Cycling Map, Kaohsiung



- 大高雄自行車**  
KAHSIUNG BIKE
- 已建置完成自行車道系統
  - 建置中自行車道系統
  - 尚未通行路段
  - 公共自行車租賃站
  - ★ 景點
  - T 國道
  - V 省道
  - H 捷運紅線
  - T 台鐵
  - H 高鐵



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16  
5km

2016年1月

台南市

屏東縣

附錄七 110年5月10日高市府都發字第11031922101  
號令訂定「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」

## 高雄市都市更新建築容積獎勵辦法條文

中華民國 110 年 5 月 10 日高市府都發住字第 11031922101 號令訂定

第一條 為辦理本市都市更新建築容積獎勵事宜，依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定，特訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為本府都市發展局。

第三條 對屋齡三十年以上且無昇降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人加以整合，使其同意參與都市更新者，依下列各款規定給予獎勵容積：

一、更新單元基準容積未達百分之三百：基準容積百分之二十。

二、更新單元基準容積達百分之三百以上未逾百分之四百二十：基準容積百分之十五。

第四條 實施者取得建築基地毗鄰街廓土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮簷人行步道或其他可供通行空間，並檢附建築師簽證之圖說時，得申請獎勵容積。

前項獎勵容積以實際整修面積計算之。但不得逾基準容積百分之十五。

第一項整修順平費用，應由實施者負擔，且不得申請政府機關補助。

第五條 捐贈經費協助本市推動都市更新事業者，得申請獎勵容積。

前項獎勵容積之計算公式為：獎勵容積=（提供經費金額×建築基地平均基準容積）/（都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值總額）。但不得逾基準

容積百分之十。

第六條 依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容獎辦法)

第七條第一項規定申請提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積者，依下列各款規定之獎勵係數計算其獎勵容積。但獎勵額度不得逾基準容積百分之三十：

- 一、社會住宅：獎勵係數二。
- 二、公共托嬰中心、社區公共托育家園：獎勵係數一點五。
- 三、公共化幼兒園：獎勵係數一點五。
- 四、社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構：獎勵係數一點五。
- 五、健身中心：獎勵係數一點二。
- 六、其他經目的事業主管機關認定之社會福利設施或公益設施：獎勵係數一點二。

第七條 容獎辦法第十七條第二項規定之占有他人土地舊違章建築戶之認定，以政府機關(構)或學校中華民國七十三年攝影之航照圖為準。

前項情形，如無當年度航照圖足供認定者，得依下列資料認定違章建築所占用土地、占用面積及占用期間等事實：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。
- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖或

政府機關測繪地圖。

八、其他足資證明之文件。

第 八 條

本辦法自發布日施行。

附錄八 中華民國 110 年 5 月 25 日高市府都發企第  
11032384700 號函 高雄市多功能經貿園區特貿  
三南、北基地住宅使用比例相關規定

## 高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓  
承辦單位：都市發展局  
承辦人：林志鴻  
電話：07-3368333#2643  
傳真：07-3363937  
電子信箱：aaaaaaaa@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（綜企科）

發文日期：中華民國110年5月25日

發文字號：高市府都發企字第11032384700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢本市多功能經貿園區特貿三南、北基地住宅使用比例相關規定1案，復請查照，請查照。

說明：

- 一、復貴公司等110年4月27日來函辦理。
- 二、查本市110年2月3日公告實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（三）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」，其土地使用分區管制第8條第10點規定「特貿三基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積（含依法獎勵之容積）及其實際開發總樓地板之1/2」，係規範特貿三開發工區範圍內之特貿區（三）土地作住宅使用比例之上限，未規範檢討方式限以一宗建築基地之範圍檢討，爰本案若擬於特貿三南、北基地範圍內申請數張建造執照，並合併檢討多宗建築基地住宅使用比例一節，尚無違反前開都市計畫規定。
- 三、次查前揭細部計畫規定，本計畫範圍土地係採都市更新方式辦理，考量都市更新案整體規劃設計，如擬合併檢討多宗建築基地住宅使用比例，得以都市更新事業計畫範圍為檢討範圍，整體檢討而得統籌調派各案建築基地之住宅使用量體。其集中配置住宅使用之規劃適宜性及住宅使用比例檢核結果，

應於都市更新事業計畫內詳予敘明檢討，並經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

四、綜上，實施者以更新事業計畫範圍，合併多宗建築基地檢討都市計畫住宅使用比例時，應於都市更新事業計畫核定函載明：「本都市更新事業計畫範圍內，有關都市計畫規定供住宅使用之容積樓地板面積（含其附屬相關設施）不得超過容積總樓地板面積之50%，係以前鎮區獅甲段○○○○等地號土地範圍檢討。」，前述50%（住宅使用比例之上限），係以上開細部計畫規定為準。

正本：特貿三公辦都更招商案申請釋疑廠商

副本：高雄市政府都市發展局（住發處）、高雄市政府都市發展局（綜企科）

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發