

高雄市政府

公開評選

「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、
2 土地」都市更新事業實施者案

招商文件

【草案】

換

中 華 民 國 1 1 1 年 1 月

疾

疾

高雄市政府

公開評選

「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、
2 土地」都市更新事業實施者案

申請須知（草案）

換

中 華 民 國 1 1 1 年 1 月

疾

疾

目 錄

第 1 章 計畫說明	申-1
1.1 計畫緣起	申-1
1.2 本案開發辦理方式	申-2
1.3 基地開發相關規定	申-3
1.4 本基地範圍土地權屬、面積及現況概述	申-4
第 2 章 一般說明及名詞定義	申-9
2.1 一般說明	申-9
2.2 名詞定義	申-10
第 3 章 工作範圍	申-14
3.1 實施者之義務	申-14
3.2 主辦機關協助事項	申-20
3.3 注意事項	申-21
第 4 章 申請作業規定	申-25
4.1 法令依據	申-25
4.2 作業流程	申-25
4.3 申請人資格通則	申-27
4.4 一般資格	申-27
4.5 財務能力資格	申-28
4.6 開發能力資格	申-29
4.7 申請應備文件	申-30
4.8 申請保證金	申-34
4.9 公告及提送	申-37
4.10 申請須知釋疑與回覆	申-39
4.11 現場查勘及聲明事項	申-39
4.12 異議及爭議申訴處理	申-40
第 5 章 都市更新事業開發建議書	申-42
5.1 都市更新事業開發建議書要求	申-42
5.2 都市更新事業開發建議書內容要求	申-42

第 6 章 評選方式、議約及簽約作業.....	申-45
6.1 評選方式.....	申-45
6.2 議約及簽約.....	申-45
6.3 簽約及其他事項.....	申-45
第 7 章 其他聲明事項.....	申-48
7.1 其他規定.....	申-48
7.2 聲明事項.....	申-49



附件目錄

附件 1：營造能力資格規定表.....	須知附件-1
附件 2：申請文件檢核表.....	須知附件-2
附件 3-1：委任書.....	須知附件-3
附件 3-2：申請書.....	須知附件-4
附件 3-3：申請人及負責人印模單.....	須知附件-7
附件 3-4：申請人及負責人授權使用印章同意書.....	須知附件-8
附件 3-5：合作聯盟協議書.....	須知附件-9
附件 3-6：申請人承諾事項函.....	須知附件-11
附件 3-7：查詢信用資料同意書.....	須知附件-13
附件 3-8：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書.....	須知附件-14
附件 3-9：協力廠商合作意願書.....	須知附件-15
附件 3-10：共同負擔比率承諾書.....	須知附件-16
附件 3-11：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書.....	須知附件-18
附件 3-12：金融機構定期存款單質權設定申請書.....	須知附件-19
附件 3-13：定期存款單質權設定覆函.....	須知附件-21
附件 3-14：申請釋疑表格.....	須知附件-23
附件 4-1：資格證明文件套封.....	須知附件-24
附件 4-2：申請保證金繳納證明文件套封.....	須知附件-25
附件 4-3：共同負擔比率承諾書套封.....	須知附件-26
附件 4-4：都市更新事業開發建議書套封.....	須知附件-27
附件 4-5：申請文件套封.....	須知附件-28
附件 5：評選作業須知.....	須知附件-29

第1章 計畫說明

1.1 計畫緣起

本基地自民國 67 年起陸續為市府環保局水肥處理廠及工務局瀝青廠使用，隨著時代變遷及城市發展，周邊已是住宅大樓林立，原本之使用變成鄰避設施，故水肥廠與瀝青廠分別於 98 年及 103 年停止運轉，現址改為環保局廢棄物處理隊及工務局養工處四維養護大隊辦公使用及放置道路挖管中心監控設備。惟相關建築物及機械設備仍存在，不符合都市發展應有之機能，市府環保局廢棄物處理隊於 110 年 4 月先行搬遷，並於 110 年 7 月底拆除水肥廠地上設施，保留樹木作為臨時性開放空間，提供周邊社區休閒使用。

本基地周邊為發展成熟的住宅區，區位優良，鄰近榮總醫學園區、福山國中、新莊高中、金獅湖風景區及蓮池潭風景區，具備醫療、文教及休憩資源豐富的特性，且鄰近巨蛋體育場、義享天地、HOLA 及 B&Q 賣場等商圈，生活機能完善，並位於國道 10 號高速公路與省道臺 1 線（民族一路）重要交通幹道交口。隨著大中交流道擴建、大順路輕軌闢建等重大交通設施的建設，提供基地周圍更便利的交通系統。

為配合經濟發展與社會福利公益政策的執行，本案採公辦都市更新方式，結合大中二路、民族一路二大軸線的交通優勢，並引入社會福利設施與社會住宅等地方重大建設，作為達成閒置公有地積極活化再利用的典範。

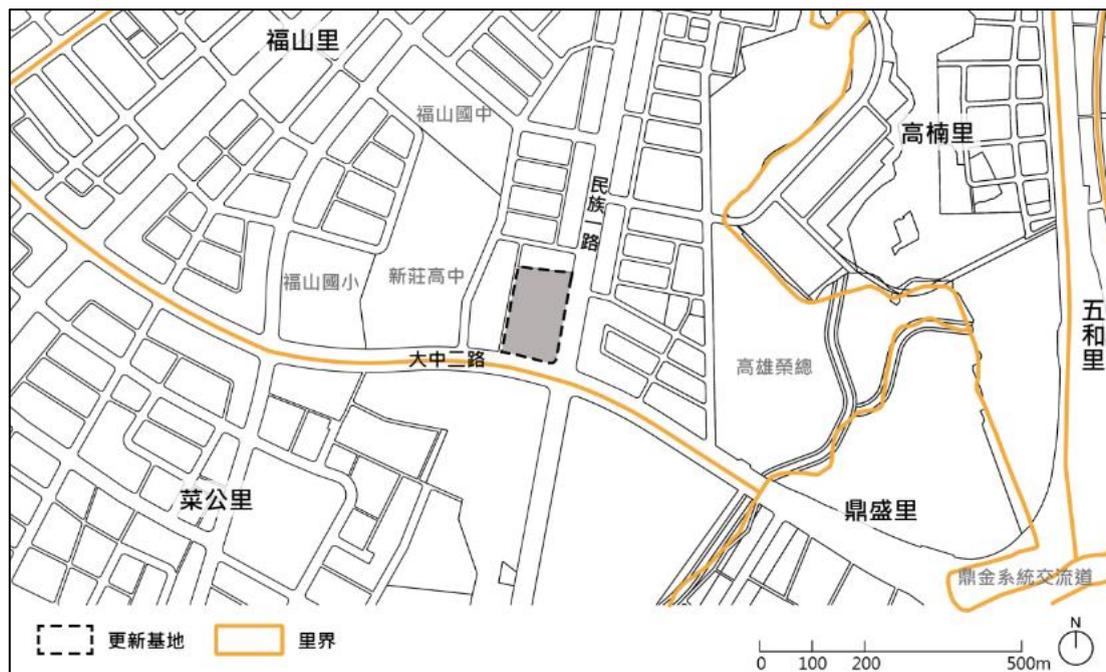


圖1 基地位置圖

- 1.1.1 高雄市政府（以下簡稱本府）為辦理「高雄市左營區大中路與民族路口機關用地（機 20）」都市更新事業，特擬定公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、2 土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱本案）申請須知。
- 1.1.2 本次單元 1、2 依各單元範圍分為二案同時公告公開評選實施者，申請人可選擇單獨投遞各單元，或同時投遞二個單元；當同時投遞二個單元時，應就各該單元準備申請文件分案投遞。
- 1.1.3 依前項同時投遞單元 1、2 時，且同時取得二單元之實施者資格時，得視需要合併單元申請都市更新事業，並須依本案就各單元規範之履約項目辦理。

1.2 本案開發辦理方式

1.2.1 法令依據

1. 本案依主要計畫、細部計畫及本地區更新計畫規定，以都市更新方式辦理開發，另依「都市更新條例」相關規定，採權利變換方式實施都市更新事業。
2. 本案循「都市更新條例」第 12 條、第 46 條及其施行細則第 5 條等相關條文規定，由本府委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業，並辦理實施者之公開評選程序。

1.2.2 都市更新事業相關計畫之擬定

實施者應依主要計畫、細部計畫與「都市更新條例」規定，擬定都市更新事業計畫、權利變換計畫及必要時劃定單元等作業；其涉及細部計畫變更時，應配合辦理細部計畫變更與核定。

1.2.3 本案招商作業流程如下圖所示：

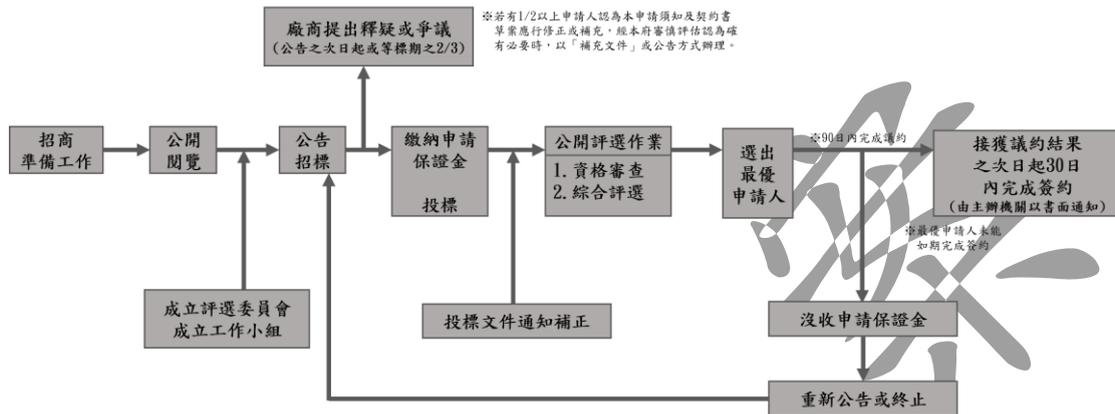


圖2 招商作業流程圖

1.3 基地開發相關規定

1.3.1 本案業經 110 年 9 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過之「擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原機 20）細部計畫暨劃定都市更新地區案」劃定都市更新地區與訂定單元劃設基準。

1.3.2 本地區土地使用分區為第五種住宅區，住宅區建蔽率為 60%，容積率為 420%與容許使用項目等，應依「都市計畫法」、「都市更新條例」、「都市計畫法高雄市施行細則」等相關法規及建築相關規定辦理。

1.3.3 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 107 年 1 月 26 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案」規定辦理。

1.3.4 本案得依「都市更新建築容積獎勵辦法（108.5.15）」之規定申請獎勵容積，惟不包含第 15 條獎勵項目。實施者應優先爭取第 7 條及第 10 條獎勵項目。

1.3.5 本案得依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法（110.5.10）」之規定申請獎勵容積，實施者應優先爭取第5條獎勵項目。

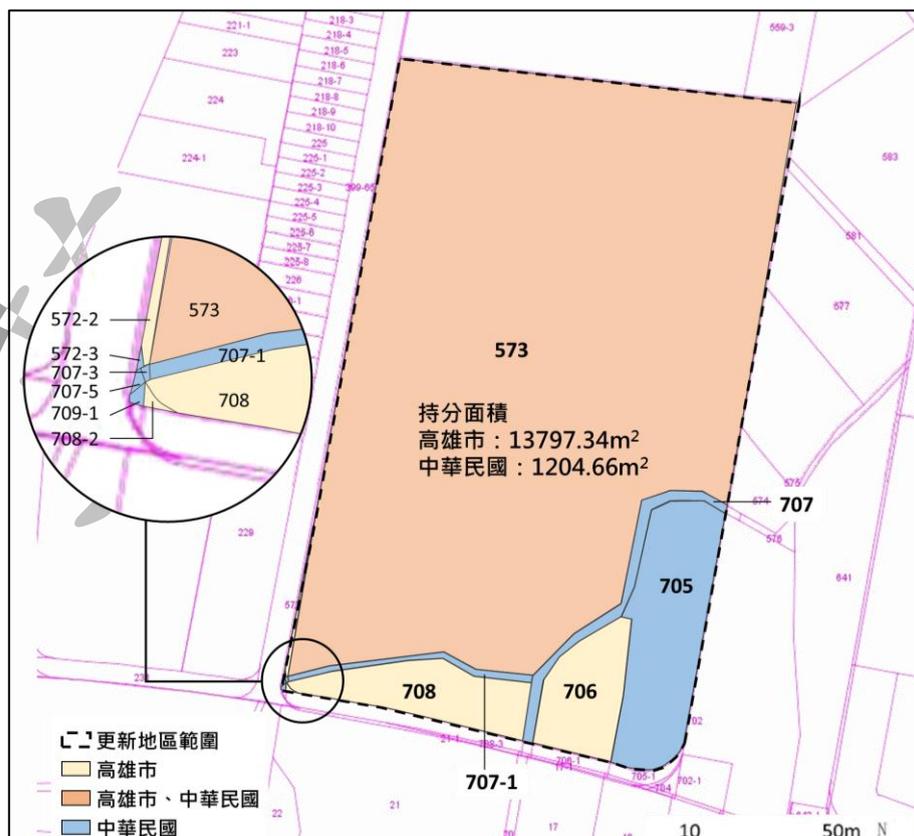
1.3.6 本案不得適用容積移轉。

1.4 本基地範圍土地權屬、面積及現況概述

1.4.1 本案單元範圍及相關規範

本案各單元範圍內全部屬公有土地，管理機關分別包括高雄市政府、財政部國有財產署及交通部高速公路局。本案各單元範圍、面積及建築物權屬，說明如下：

1. 經雙方同意，並經都市更新主管機關核定之單元範圍及應協助開闢之公共設施用地為實際交付範圍。
2. 本案各單元應採重建方式處理並實施都市更新事業。
3. 本案更新地區內計 12 筆地號，土地總面積為 18,088 平方公尺，其中以高雄市市有土地比例最高，共 15,214 平方公尺，占 84.11%；其次為國有地，共 2,874 平方公尺，占 15.89%。土地權屬示意圖詳下圖，土地權屬綜整表詳下表。



資料來源：本計畫繪製。

圖3 更新地區範圍土地權屬示意圖

表1 土地清冊

項次	行政區	段別	地號	權屬	管理機關	面積 (m ²)
1	高雄市 左營區	菜公段一小段	706	市有	高雄市政府工務局 養工處	636
2	高雄市 左營區	菜公段一小段	708	市有	高雄市政府環保局	752
3	高雄市 左營區	菜公段一小段	708-2	市有	高雄市政府環保局	3
4	高雄市	菜公段一小段	572-2	市有	高雄市政府環保局	26

註：表內數據僅供參考，實際面積以地政機關登記資料為準。

	左營區					
5	高雄市 左營區	菜公段一小段	573	市有	高雄市政府環保局	13,797
6	高雄市 左營區	菜公段一小段		國有		1,205
7	高雄市 左營區	菜公段一小段	572-3	國有	交通部高速公路局	1
8	高雄市 左營區	菜公段一小段	705	國有	高雄市政府工務局	1,324
9	高雄市 左營區	菜公段一小段	707	國有	高雄市政府工務局	240
10	高雄市 左營區	菜公段一小段	707-1	國有	高雄市政府環保局	100
11	高雄市 左營區	菜公段一小段	707-3	國有	財政部國有財產署	1
12	高雄市 左營區	菜公段一小段	707-5	國有	財政部國有財產署	1
13	高雄市 左營區	菜公段一小段	709-1	國有	交通部高速公路局	2
合 計						18,088

1.4.2 地上物狀況及權屬

本基地範圍內地上物包括：高雄市政府養工處辦公室，為四層樓鋼筋混凝土造建築物總面積約 3,366.73m²，座落於單元 2 土地，地上物所有權人為高雄市政府工務局，及部份附屬建物與設施，實際面積待土地分割完成測量範圍後認定為準。

1.4.3 招商單元與面積

1. 本案各單元內權利變換範圍悉依都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫範圍辦理。
2. 本案招商單元範圍，依審定之「變更原高雄市主要計畫(左營區)機關用地(機 20)為住宅區(配合機 20 公辦都更土地開發)案」及「擬定原高雄市(凹子底地區)住宅區(原機 20)細部計畫暨劃定都市更新地區案」計畫內容，於完成變更負擔公共設施計算後，第五種住宅區將由中華民國(持分比例 11.78%)及高雄市政府

(持分比例 88.22)分別共同持有，並區分二案辦理，招商範圍與面積說明如下：(如圖 4) (詳委託實施契約)

(1) 單元 1 招商範圍：變更後第五種住宅區北側，包括菜公段一小段 573 地號等 12 筆土地所屬範圍，面積依本案計畫範圍標示約 7,077 m²，土地持分比例如表 2。

(2) 單元 2 招商範圍：變更後第五種住宅區南側，包括菜公段一小段 573 地號等 12 筆土地所屬範圍，面積依本案計畫範圍標示約 7,077 m²，土地持分比例如表 2。

3. 單元依本地區細部計畫公告實施之範圍與面積為準，如經地籍實地測量分割計算後與本招商文件內容不同時，應配合都市更新事業計畫辦理調整或變更。

表2 各單元面積與土地持分比例表

項目	單元面積(m ²)	土地持分比例	
		高雄市	中華民國
單元 1	7,077	88.22%	11.78%
單元 2	7,077	88.22%	11.78%
二單元合計	14,154	88.22%	11.28%

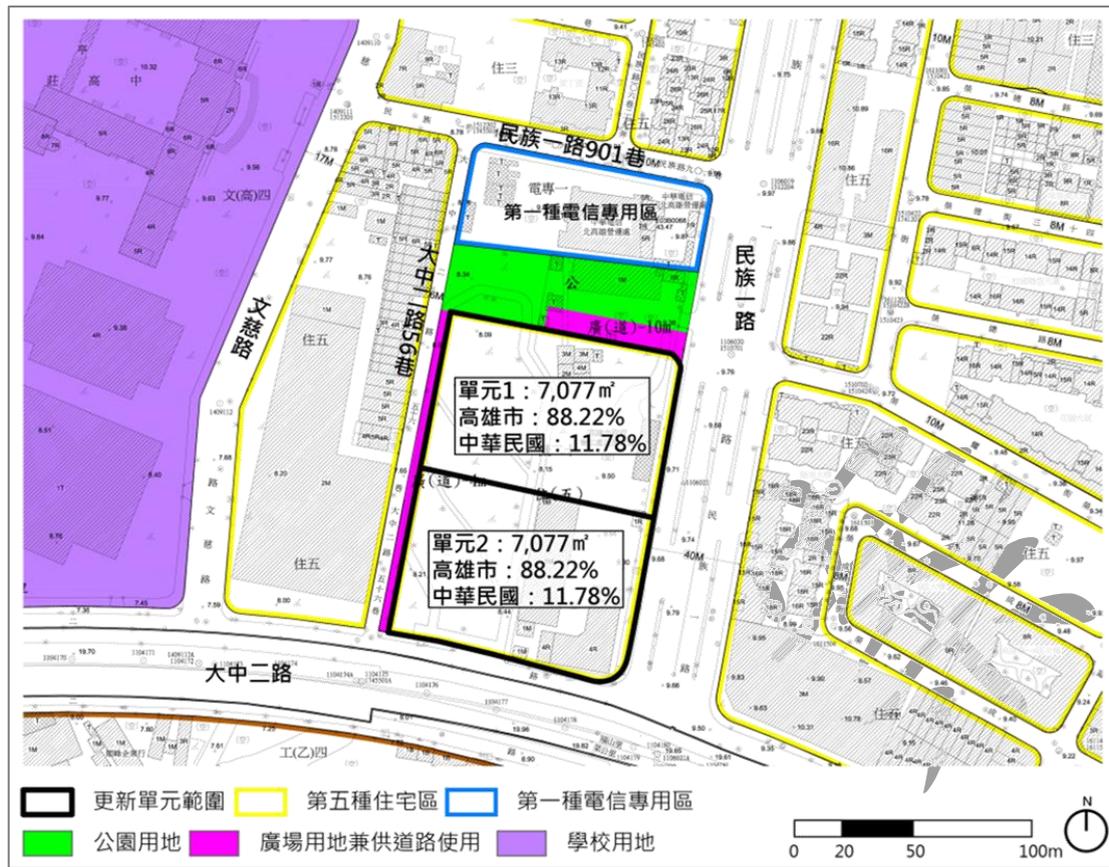


圖4 各單元土地面積與持分比例示意圖

真

第2章 一般說明及名詞定義

2.1 一般說明

- 2.1.1 本案申請須知（以下簡稱申請須知）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）及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行申請須知及其附件對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出申請文件。
- 2.1.2 本案各招商單元公開評選方式之評選作業分二階段進行，第一階段為資格審查，第二階段綜合評選（詳申請須知第4.2條）。
- 2.1.3 申請須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人及最優申請人。
- 2.1.4 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱申請須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行申請須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書。違反者，以申請須知為準，逾越申請須知規定部分視為無效。
- 2.1.5 本案更新基地由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案更新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。
- 2.1.6 申請人對申請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申請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，本府對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 2.1.7 申請人對申請須知內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於申請須知規定期限內依規定方式提出。本府所為之書面澄清視為申請須知之一部分，所有疑義依本府之解釋為準，本府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、補充公告或酌予延長申請期限。
- 2.1.8 不同申請人所提出本案之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本府得請申請人說明，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。

- 2.1.9 本府及各級主管機關不負責任何申請人參與本案申請作業所支出之各項成本與費用。申請期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，本府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。
- 2.1.10 申請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。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。
- 2.1.11 申請須知所載之日期，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。
- 2.1.12 申請須知未盡事項，悉依「都市更新條例」、「國有財產法」及其他中華民國相關法令規定辦理。本案之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準。

2.2 名詞定義

申請須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- 2.2.1 本案
指公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、2 土地」都市更新事業實施者案。
- 2.2.2 本案更新地區
係指 110 年 9 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過「擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原機 20）細部計畫暨劃定都市更新地區案」所劃定之範圍。
- 2.2.3 本案更新基地
1. 指為完成本案委託實施契約範圍之建設而經本府同意之都市更新事業所需之用地，含公共建設及其附屬設施所需之用地（其實際地號與面積悉以都市更新事業計畫核定公告時之土地登記簿所登記內容為準）。
2. 原則上應與申請須知第 1.4.1 條所述範圍一致，惟仍依都市更新主管機關核定之單元範圍及應協助開闢之公共設施用地為實際辦理範圍。
- 2.2.4 委託實施契約

指本府與最優申請人所簽訂「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、2 土地」都市更新事業案」之委託實施契約書。

2.2.5 主辦機關

指高雄市政府。

2.2.6 執行機關

指高雄市政府都市發展局。本案業經主辦機關授權高雄市政府都市發展局辦理本案可行性先期規劃、公開評選實施者及委託實施契約履約管理等事項。

2.2.7 土地所有權人

本案將循「變更原高雄市主要計畫(左營區)機關用地(機 20)為住宅區（配合機 20 公辦都更土地開發）案」、「擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原機 20）細部計畫暨劃定都市更新地區案」二案，國有地依計畫書回饋負擔規定並完成公共設施捐贈後，第五種住宅區土地管理機關之持分比例計畫權利價值。本案第五種住宅區範圍之土地所有權人為中華民國（持分比例 11.78%）及高雄市（持分比例 88.22%）分別共同持有。

2.2.8 評選會

指本府為公開評選本案實施者，依「都市更新條例」成立之「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、2 土地」都市更新事業評選會組織。

2.2.9 申請人

指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司，並依參與階段之不同，分別稱為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.2.10 合作聯盟

指由一家領銜公司及其他一般成員公司（含領銜公司合計不得超過 3 家，並應分別指明），所合作組成之團隊申請參與本案。各成員應依我國公司法設立登記之公司或依我國公司法定辦理分公司設立登記之外國公司。

2.2.11 領銜公司

指合作聯盟申請人中之成員經其他全體成員提出經公（認）證之書面文件授權申請參與本案之全權代表人，有權代表申請參與本案之合作聯盟處理申請、評選等各階段關於本案之一切事宜。

2.2.12 合格申請人

指依申請須知規定，通過資格審查，可繼續參與都市更新事業計畫建議書綜合評選之申請人。

2.2.13 最優申請人

指依申請須知規定，通過資格審查及綜合評選，且經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之合格申請人。

2.2.14 次優申請人

指依公開評選文件規定，經評選會評選為申請案件之次優申請者。

2.2.15 實施者

指依公司法設立之股份有限公司並與本府完成簽訂委託實施契約，負責依約實施都市更新事業之機構。

2.2.16 協力廠商

指非申請人，但於申請階段提出協力廠商合作意願書，表達倘申請人獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人簽訂委託實施契約後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商，包括建築師及指定合併計算開發能力資格之廠商等。

2.2.17 都市更新事業計畫建議書

指申請人依申請須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

2.2.18 都市更新事業計畫

指最優申請人於接獲本府通知後，依據議約結果並參酌評選會之意見修正都市更新事業計畫建議書，並經「高雄市都市更新及爭議處理審議會」依「都市更新條例」等相關規定審議通過之計畫書，作為本案後續執行之依據。

2.2.19 權利變換計畫

係指依「都市更新條例」第 48 條規定擬訂之權利變換計畫書圖，為本案都市更新事業實施完成後，辦理產權登記與差額找補之依據。

2.2.20 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人於提交申請文件前支付予本府之保證金。

2.2.21 履約保證金

指保證都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，支付予本府之保證金。

2.2.22 保固保證金

指都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，於保固期間內，繳納一定比例金額，保證其所完成之履約項目，符合契約品質要求。

2.2.23 都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、民國 108 年 1 月 30 日修正公布之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

2.2.24 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。

2.2.25 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

2.2.26 公司大小章

指申請人於公司登記主管機關所核發公司設立（變更）登記表上所使用的公司及其負責人印鑑章。

第3章 工作範圍

3.1 實施者之義務

3.1.1 都市更新事業之執行

1. 實施者應於委託實施契約書簽訂日之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約書及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予主辦機關及副知國有財產署。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主辦機關請求同意展延。
2. 實施者應於取得主辦機關同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）日之次日起 90 日內，完成都市更新條例第 32 條及第 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。
3. 實施者應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及委託實施契約約定，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。
4. 實施者應依主辦機關同意之都市更新事業開發建議書及都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，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 規劃設計、監造及興建之義務

1. 實施者應以連結高雄榮總醫學園區之醫療服務及國道 10 號等區域級服務設施，發展優質景觀住宅為開發宗旨；並與周邊土地進行整體規劃設計，提升公共設施品質，落實社會福利公益照顧，打造具有高雄意象的宜居住宅社區，實現高雄新生活之城市再發展願景。
2. 實施者應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起 90 日內向建築主管機關提出建造執照申請。
3. 實施者應於取得本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起 5 年內取得全部建物之使用執照。如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延

誤完工期限時，實施者應於事件發生後 15 日內通知主辦機關，並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知國有財產署；惟同一事件以一次為限。

4. 實施者應於領取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國有財產署。
5. 與委託實施契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為實施者工作範圍，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。
6. 本案建物之規劃設計與興建，須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。
7. 實施者應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：
 - (1) 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 - (2) 工程進度之監督控制。
 - (3) 更新後建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。
8. 實施者為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經主辦機關備查後進駐工地。主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案及委託實施契約之監督事宜。
9. 實施者應於本基地範圍之都市更新事業計畫及權利變換計畫經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施後，取得「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函，並取得建造執照後申報開工。

10. 實施者應取得銀級以上之綠建築標章。
11. 實施者應承諾依都市更新事業開發建議書及本案經核定發布實施都市更新事業計畫及權利變換計畫所列建材設備等級表之廠牌、材質及規格採用建築工程建材設備，於申請時並以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格為原則。

3.1.3 支付相關費用及地上物拆除

1. 除本案委託實施契約已明文約定由主辦機關或國有財產署負擔外，實施者應自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐、管理費用、土地鑑界費用以及其他相關費用。
2. 前項之相關與衍生費用，其符合高雄市政府都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換共同負擔及費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載數額為準。惟實施者所出具之共同負擔比率承諾書所載比率低於前開核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載比率者，則以共同負擔比率承諾書所載比率為準。

3. 實施者應支付下列相關費用：

- (1) 實施者應支付本案前期規劃及招商作業費用，單元 1 及單元 2 各為新臺幣 697.5 萬元整（含營業稅），應於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限內一次繳交，並不得納入共同負擔費用計算。
- (2) 為利都更案順利推動，提升工程履約管理專業品質之必要，主辦機關得自行遴選並委任專案管理機構，提供相關專業服務協助，包括審查都市更新作業及追蹤執行進度、提供工程專業審查及建議與諮詢、協助工程查核及督導、信託財務抽檢、完工確認等工項，特辦理本工程履約管理委託技術服務招標事宜。

該委託技術服務費用由實施者支付，其金額以都市更新事業計畫核定版所提列之營建費用 1% 為

上限（金額無條件進位取至百萬元整，以主辦機關實際委託技術服務費用為準），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予主辦機關，並得納入共同負擔費用項目。

各單元委託技術服務費各期款繳交規定如下：

- (2)-1 第一期款：依最優申請人開發建議書所載之營建費用經本條計算後，繳交委託技術服務費用之 30%。應於主辦機關通知之期限前繳交，逾期未繳納者，不得辦理簽約。
 - (2)-2 第二期款：依核定之都市更新事業計畫所載之營建費用經本條計算後，繳交委託技術服務費用之 50%。應於都市更新事業暨權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內繳交。並補繳第一期款不足之差額或自第二期款中扣除第一期款溢繳之差額。
 - (2)-3 第三期款：繳交委託技術服務費用依實際委託費用扣除前二期款之餘額。應於依委託實施契約第 15.1 條規定辦理更新成果報告送請主辦機關備查前繳交。
- (3) 實施者應優先依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條規定，捐贈都市更新基金，單元 1 金額為 5,085 萬元，單元 2 金額為 5,085 萬元，二單元合計為 10,170 萬元，提供市府規劃設計及營建開闢更新地區內之公園用地（含地下停車場）、廣場用地（兼供道路使用）及共同管道等費用，本項目得申請容積獎勵並得納入共同負擔費用。
 4. 實施者如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，實施者應自行負擔保證金及其他一切所需費用。
 5. 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者自行負擔。
 6. 地上物代為拆除作業
 - (1) 實施者應於完成土地點交之次日起 90 日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作；二個單元實施者不同時，應相互協調於同一時間拆除，避免影響拆除作業之進行。拆除後之鋼鐵殘料價值歸建物所有權人，各單元拆除後之鋼鐵殘料有價折讓予實施者並回收價金。

各單元應拆除地上物位置、拆除處理費用及有價拆除鋼鐵殘料價值，詳如圖 5、表 3 所示。

(1)-1 單元 1 之實施者應負責更新地區內編號 1 至 3 範圍內之建築物及所有工作物。

(1)-2 單元 2 之實施者應負責更新地區內編號 4 至 7 範圍內之建築物及所有工作物。

(2) 實施者應同時協助主辦機關及國有財產署辦理範圍內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，不得納入共同負擔費用計算。依都市更新條例第 57 條之規定，其中代為拆除及遷移費用，由實施者在建物所有權人應領補償金額內扣回。

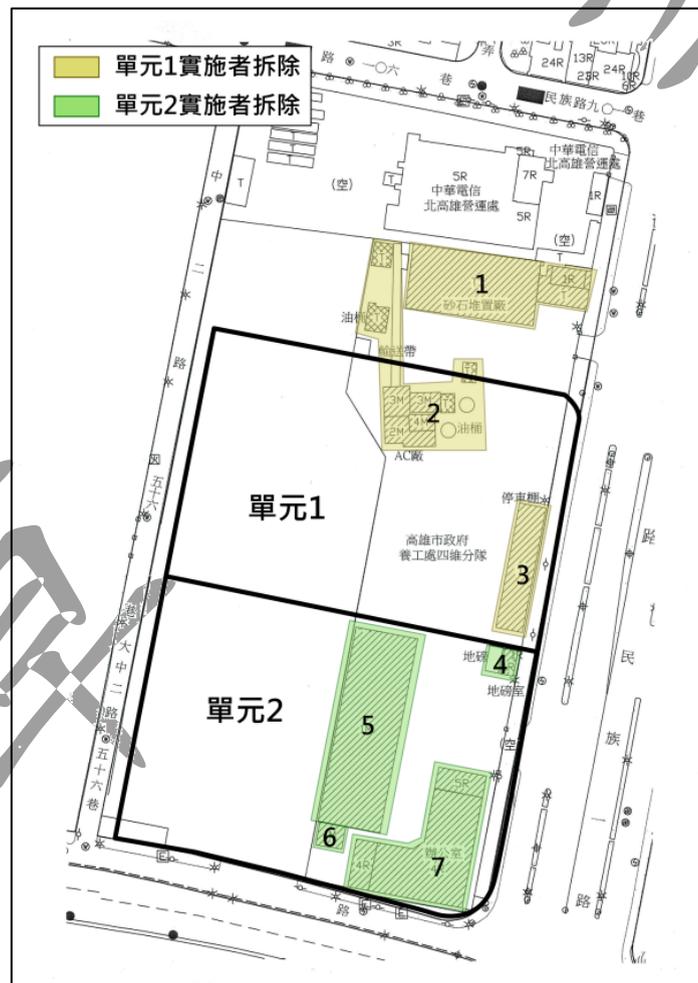


圖5 地上物位置圖

表3 地上物拆除工程費用及有價拆除鋼鐵殘料價值一覽表

地上物編號	拆除工程費用(元)	有價拆除鋼鐵殘料價值(元)
1	120,085	24,310
2	399,565	48,345
3	121,820	14,740
小計	641,470	87,395
4	57,500	12,210
5	439,710	53,185
6	22,085	2,695
7	7,925,800	1,709,840
小計	8,445,095	1,777,930

3.1.4 權益分配方式

1. 本案實施方式為權利變換，土地權利關係人（即高雄市政府及國有財產署）將本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配。國有財產署取得更新後應分配之土地及建築物，以分回住宅單位為原則，並採垂直集中分配，並於建築物下方選配停車位；高雄市政府以分期方式分回經主管機關核定權利變換計畫所載之權利金為原則，給付比例如下：

- (1) 第一期權利金：簽訂委託實施契約後，給付最優申請人開發建議書所載之市府應分配權利價值金額之 15%。
- (2) 第二期權利金：權利變換計畫核定後，給付權利金總額之 15%，並依核定後之權利變換計畫內容，補繳第一期權利金不足之差額或自第二期權利金中扣除第一期權利金溢繳之差額。
- (3) 第三期權利金：取得建造執照後，給付權利金總額之 15%。
- (4) 第四期權利金：取得使用執照後，給付權利金總額之 20%。
- (5) 第五期權利金：完成產權登記後，給付權利金總額之 35%。

2. 如本案最優申請人簽訂委託實施契約成為實施者，且同時為「單元 1」、「單元 2」全部基地之都市更新事業實施者時，得以二案整體開發為原則，重新進行規劃設計，並經取得土地所有權人同意後，得就更新後應分回房地及公益設施部分允許集中設計及選配。

3.1.5 第三人權利保障程序

本基地範圍內土地所有權人、建物所有權人、他項權利人及預告登記請求權人相關權利，將依都市更新條例施行細則第 6 條及都市更新條例第 13 條等相關法規辦理。

3.1.6 其他

1. 本基地應依主辦機關通知時程辦理土地點交作業，並於完成點交日起，由實施者負土地管理維護之責任。
2. 實施者應依核定與發布實施後之都市更新事業計畫及權利變換計畫及委託實施契約約定，完成本基地開發所有工程。
3. 本基地於實施者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責查證及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。
4. 本案各招商單元公開評選階段評選委員建議事項，經實施者承諾並做成書面紀錄後，納入實施者工作範圍。

- 3.1.7 其餘有關本案實施者應辦事項，依委託實施契約內容規定辦理。

3.2 主辦機關協助事項

- 3.2.1 協助實施者辦理本案範圍內土地之現況點交作業。
- 3.2.2 為辦理本基地土地鑑界及其他相關必要事項，主辦機關應協助提供實施者必要文件，相關費用由實施者負擔。
- 3.2.3 除本契約另有約定外，若實施者因本案執行需要，依法令規定須以主辦機關之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得主辦機關同意時，實施者得以書面敘明必要性後，通知主辦機關協助。相關費用由實施者負擔。
- 3.2.4 本案委託實施契約簽訂之次日起至本基地完成交付予實施者期間，主辦機關同意協助實施者進入本基地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。
- 3.2.5 主辦機關不擔保協助事項必然成就

實施者充分了解本案之所有協助事項均非主辦機關之義務，主辦機關不擔保協助事項必然成就，實施者不得因協助事項未能成就而對主辦機關主張減免責任或其他任何主張。

3.3 注意事項

3.3.1 本案 2 處單元內依空間需求就下列說明，進行公益設施項目之選擇、組合與規劃設計；若同時取得二個單元之最優申請人時，亦可跨單元選擇合適之區位進行配置。其相關規劃設計除依下列建議項目外，以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間；依「建築物無障礙設施設計規範」規定檢討設置電梯、坡道等必要設施，並納入都市更新事業計畫建議書中。

1. 單元 1：規劃辦公大樓 1 處

(1) 養工處辦公室

(1)-1 主管機關：本府工務局。

(1)-2 樓層設置：辦公室不需配置於地面層，但應有公務出入口設置。

(1)-3 需求面積：至少 5,000 平方公尺。

(1)-4 一般地下停車位：汽車位 70 個、機車位 160 個。

(2) 挖管中心辦公室

(2)-1 主管機關：本府工務局。

(2)-2 樓層設置：考量出勤需要，建議設於低樓層。

(2)-3 需求面積：至少 324 平方公尺。

(2)-4 空間規劃：須設置監控室、發電機室、廁所、衛浴（供值班人員使用）等空間，同時須考慮值夜班人員之住宿需求。

(2)-5 屋頂層有機房空間 87 m²需求，室內、外規劃均可。

(2)-6 地下停車位：汽車位 2 個、機車位 8 個。

2. 單元 2：規劃社福與社會住宅大樓 1 處

(1) 身心障礙日間照顧機構

- (1)-1 主管機關：本府社會局。
 - (1)-2 樓層設置：須位於低樓層，並配有獨立無障礙電梯，且須面臨 10 米計畫道路。
 - (1)-3 需求面積：至少 500 平方公尺，可服務 40 位身心障礙者。
 - (1)-4 空間規劃：設置簡易廚房（如茶水間功能）、教室及室內體適能區。
 - (1)-5 逃生空間規劃：樓層逃生路徑應設計為雙向，且 1 樓以上應設有等待救援空間，應具備排煙及防火區劃功能。
 - (1)-6 須符合建築物使用類別 F2 類。
 - (1)-7 地下停車位：汽車位 2 個，機車位 12 個。
- (2) 社區型日間照顧中心
- (2)-1 主管機關：本府衛生局。
 - (2)-2 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有無障礙專用電梯。
 - (2)-3 需求面積：至少 400 平方公尺。
 - (2)-4 空間規劃：平均每人應有 6.6 平方公尺以上，且設有二張床位。
 - (2)-5 停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。
 - (2)-6 設於 1 樓則可符合（H-2 建築使用類組）；另須符合消防乙類。
 - (2)-7 地下停車位：汽車位 4 個（含復康巴士 1 個：一般汽車位即可），機車位 8 個。
- (3) 家暴被害人自立生活家園
- (3)-1 主管機關：本府社會局。
 - (3)-2 樓層設置：集中同樓層或上下樓層，可與社會住宅混合配置。
 - (3)-3 需求面積：至少 750 平方公尺。
 - (3)-4 設施規模及房型配置：至少應配置 15 戶，房型可分為 2 房型（50 m²/戶）及 1 房型（30 m²/戶），每戶以一廳一衛為宜。
 - (3)-5 地下停車位：汽車位 1 個；機車位 8 個。
- (4) 社會住宅

- (4)-1 主管機關：本府都發局。
 - (4)-2 樓層設置：可與同類型設施混合配置，應符合本市社會住宅之設置規定。
 - (4)-3 需求面積：除上述公益設施外，30%公益設施容積獎勵剩餘面積。
 - (4)-4 房型規劃：建議 1 房：2 房：3 房房間數比例約 6：3：1。
 - (4)-5 空間規劃：1 房型約 30 m²，二房型約 50 m²，3 房型約 65 m²。
3. 實施者應設置之公益設施項目，本府保有彈性調整之權利，實施者應配合納入都市更新事業計畫中，提送本市「都市更新及爭議處理審議會」審議。
 4. 依本款規定設置之公益設施得依「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請公益設施容積獎勵。
 5. 依本款規定設置之公益設施登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」等相關規定辦理。
- 3.3.2 申請人於提出申請前應詳閱本申請須知及全部招商文件，並至現場實地勘查，以瞭解本案更新基地特性及其他所有狀況。如有疑問，應於規定期限（111 年 月 日）前以書面掛號郵寄或自行送達本府請求釋疑，申請釋疑日期以交郵當日郵戳或機關收文戳為定，逾期不予受理。
- 3.3.3 所有前置作業或本案更新基地勘查所需費用，悉由申請人自行負責；另於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負責。
- 3.3.4 申請人向本府提送申請文件後，即視為已詳閱並瞭解本申請須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。
- 3.3.5 為使本案順利進行，實施者應與受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（其內容至少應包括專款專用、協助續建完工等事項），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築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，有關本案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫書中。

- 3.3.6 實施者應審慎評估本案都市更新事業之更新期間時程，並於都市更新事業計畫書內詳予載明。後續倘因不可歸責於本府之因素導致更新期間時程有所延宕，實施者須依本案委託實施契約第 16 條辦理。

參

換

第4章 申請作業規定

4.1 法令依據

4.1.1 本案由高雄市政府擔任主辦機關，依「都市更新條例」第12、13條及其施行細則第5條及「都市更新事業實施者公開評選辦法」辦理公開評選實施者。

4.2 作業流程

本案各招商單元公開評選方式採二階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選。公開評選實施者之作業流程與辦理時程如圖6及表4所示。

4.2.1 第一階段資格審查，由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出合格申請人。

4.2.2 第二階段綜合評選，就資格審查所選出之合格申請人，由評選會依據其所遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，進行評選，以總評分轉序位法選出「最優申請人」及「次優申請人」。「最優申請人」應與主辦機關辦理議約與簽約，擔任本案之實施者。

4.2.3

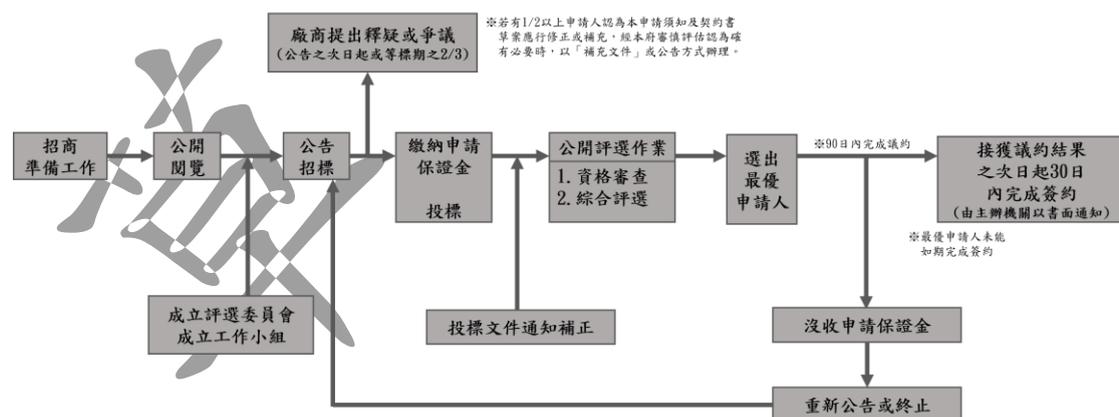


圖6 本案評選作業流程圖

表4 申請作業預定時程一覽表

預定時程	辦理事項
公告公開評選	依照公布期限內舉辦公開評選說明會。
公告日之次日起 31 日內	申請人以書面文件請求公開評選文件釋疑截止。
公告日之次日起 45 日內	主辦機關完成釋疑答覆，並於彙整後統一公告。
申請截止日之次日起	申請人資格審查。
資格審查完成後	通知各申請人資格審查結果。 通知合格申請人規格評選時間。 依主辦機關收件先後順序決定簡報順序。
通知最優申請人資格發文日之次日起 30 日內	與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。
通知完成議約發文日之次日起至簽訂委託實施契約之日前	最優申請人繳交履約保證金。
通知完成議約發文日之次日起 30 日內	最優申請人會同主辦機關簽訂委託實施契約。



4.3 申請人資格通則

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。

- 4.3.1 申請人可為單一公司（得指定至多一家協力廠商合併計算開發能力資格）或由 2 家以上至多不得超過 3 家公司共同組成合作聯盟參與申請作業。
- 4.3.2 單一公司申請人不得同時為其他參與本案之合作聯盟申請人之成員，合作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合作聯盟申請人之成員。
- 4.3.3 合作聯盟於本案申請階段及於獲選為最優申請人或次優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員及領銜公司皆不得變更。
- 4.3.4 本案協力廠商不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商，如有違反，該協力廠商之協力廠商合作意願書於各申請人均不予審酌，視為各申請人均無該協力廠商。
- 4.3.5 申請人之協力廠商（包括建築師及指定合併計算開發能力資格之廠商）於委託實施契約期間不得變更；如於委託實施契約期間欲更換該協力廠商時，更換後之建築師或協力廠商之能力資格應不低於原建築師或協力廠商，並經主辦機關書面同意後始得為之。

4.4 一般資格

4.4.1 單一公司申請人

本案申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有，且不得超過一家）皆應具備下列資格之一：

1. 本國公司

- (1) 係指依「都市更新條例」第 26 條規定，及中華民國法律設立之股份有限公司為限。
- (2) 本案允許一家保險公司或一家金控公司轉投資之資產管理公司（Asset Management Companies，簡稱 AMC）結合專業第三人（專業第三人作為申請人之協力廠商，得以協力廠商業績合併計算申請人之開發能力），並由保險公司或 AMC 為單一申請人方式申請。

2. 外國公司

依外國法律設立並存續之外國公司且在臺灣設立分公司者。惟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。

3. 上述之本國公司或外國公司應成立達 3 年以上。

4.4.2 合作聯盟

1. 以合作聯盟方式申請者，其組成成員應包含領銜公司與一般成員，並分別指明之。
2. 各組領銜公司與一般成員皆需符合本須知第 4.4.1 條之資格規定。
3. 合作聯盟組成成員須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例（詳附件 3-5），並應經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。

4.4.3 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」（詳附件 3-1），合作聯盟申請人各成員須個別簽立委任書，其相關文件始得由該受任人簽署之。合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之負責人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之負責人或受任人簽署。

4.4.4 外國公司法人提出本案申請，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明，始得申請。

4.4.5 申請人不得有政府採購法第 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。

4.5 財務能力資格

申請人之財務資格能力要求如下：

4.5.1 實收資本額

1. 單一公司申請人
 - (1) 申請一個單元：實收資本額總額應達新臺幣 2.5 億元（含以上）。
 - (2) 申請二個單元：實收資本額總額應達新臺幣 5 億元（含以上）。
2. 合作聯盟申請人

- (1) 申請一個單元：其領銜公司之實收資本額應達新臺幣 1.5 億元（含以上），且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 2.5 億元（含以上）。
 - (2) 申請二個單元：其領銜公司之實收資本額應達新臺幣 3 億元（含以上），且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 5 億元（含以上）。
- 4.5.2 申請人最近 3 年度（108、109、110 年）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：
1. 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員於前 3 年之各年度淨值（權益總額）皆不低於實收資本額總額。
 2. 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員於前 3 年之各年度總負債金額皆不超過淨值（權益總額）4 倍。
 3. 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員於前 3 年之各年度流動資產皆不得低於流動負債。
- 4.5.3 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員最近 3 年應無退票記錄及重大喪失債信之情事。
- 4.5.4 申請人如為保險業，自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定，不受本申請須知第 4.5.2 條規定之限制。其所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第 5 條規定應向主管機關申報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等。
- 4.5.5 依法定期繳納營業稅及營利事業所得稅。單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員最近 3 年已完成繳納營利事業所得稅及最近一期已完成繳納營業稅。
- 4.5.6 申請人是否具備前述財務能力要求，依本申請須知規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。
- 4.6 開發能力資格：**

- 4.6.1 於本案申請截止日前 10 年內，單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）或合作聯盟申請人合併計算開發能力實績，曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績，其單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 10,000 平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於 20,000 平方公尺；如同時申請二個單元時，單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）或合作聯盟申請人合併計算開發能力實績，曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績，其二件個案實績之建築總樓地板面積不得低於 10,000 平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於 40,000 平方公尺。
- 4.6.2 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占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人所占實績比例者，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。
- 4.6.3 符合前述第 4.6.1 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並經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。

4.7 申請應備文件

4.7.1 委任書（格式參見【附件 3-1】）

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正本，代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應加蓋申請人及負責人印鑑章，並經代理人簽名或蓋章。

4.7.2 申請書（格式參見【附件 3-2】）（不得補件及補正）

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。申請人為合作聯盟者，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。

4.7.3 申請人及負責人印模單（格式參見【附件 3-3】）

1. 單一公司申請人應提出申請人及其負責人印模單。合作聯盟申請人則提出領銜公司及其負責人印模單。前述申請人及負責人印模單應與公司設立（變更）登記表之印章相符。
 2. 單一公司申請人或合作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. 若申請人另使用與公司設立（變更）登記表之印章不同之印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書（格式參見【附件 3-4】），惟應授權使用且於投標過程中僅能使用同一套印章。
- 4.7.4 合作聯盟協議書（格式參見【附件 3-5】）（不得補件及補正）
- 申請人為合作聯盟者，應檢附「合作聯盟協議書」正本，載明各成員之分工、權利及義務等，並加蓋每一成員之申請人及負責人印鑑章。協議書應經且中華民國法院或民間公證人公證或認證。
- 4.7.5 申請人承諾事項函（格式參見【附件 3-6】）（不得補件及補正）
- 由申請人及其代表人簽署之，並提供正本。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其代表人代表簽署。承諾事項函申請時應加蓋申請人及負責人印鑑章。
- 4.7.6 查詢信用資料同意書（格式參見【附件 3-7】）
- 申請人均應提出。申請人為合作聯盟者，每一成員均應分別出具並加蓋其公司及負責人印鑑章，申請時應提供正本。
- 4.7.7 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（格式參見【附件 3-8】，無外文翻譯文件者免附）
- 申請人依本須知出具切結書時，應提供正本，並由申請人及其負責人簽署之，並加蓋申請人及負責人印鑑章。
- 4.7.8 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 3-9】）（不得補件及補正）
- 申請時應提供正本，且應依中華民國法院或民間公證人公證或認證。如申請人以協力廠商為符合本須知第 4.6 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。

4.7.9 申請保證金繳納證明文件（不得補件及補正）

申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本，如提出收據或其他繳款證明文件時應加蓋申請人及負責人印鑑章。

4.7.10 一般資格證明文件

1. 本須知第 4.4.1-1 條之申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告截止日前 2 個月內核發之最新公司設立（變更）登記事項表抄錄本，並加蓋申請人及負責人印鑑章。
2. 本須知第 4.4.1-2 條之申請人應提出外國公司（變更）登記表及外國分公司設立（變更）登記表或外國公司（事項變更）表及外國分公司（事項變更）表，並加蓋分公司及經理人章。
3. 本案申請人如為保險業者，應依保險法相關規定取得主管機關金融監督管理委員會核准並檢具主管機關核准文件或函文之證明影本。

4.7.11 財務能力證明文件

1. 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員均應提出最近三年度（108 年、109 年、110 年），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（以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限）等相關資料。
2. 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。

4.7.12 信用記錄證明

申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具申請人 3 年內在金融機構無不良授信信用記錄之信用報告正本。信

用記錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

4.7.13 無退票記錄證明

單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟每一成員均應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近 3 年無退票記錄證明之查覆單正本。無退票記錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

4.7.14 納稅證明

單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟每一成員均應檢附下列納稅證明以證明無欠稅：

1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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，並加蓋申請人及負責人印鑑章。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。
2. 申請文件截止收件日之最近 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，並加蓋申請人及負責人印鑑章）。

4.7.15 開發能力證明文件

應提出但不限於使用執照、公共工程結算驗收證明書、委任或承攬契約書、信託契約、經營管理契約或其他相關文件影本等證明文件（包括但不限於申請人合併財報中子公司之實績證明文件）。

4.7.16 共同負擔比率承諾書（不得補正及補件）

1. 申請人應自行依其權利變換計畫估算共同負擔費用、共同負擔比率及更新後分配價值預估，並填具共同負擔比率承諾書（格式參見【附件 3-10】）。
2. 申請人於共同負擔比率承諾書所載之共同負擔比率若高於〇〇. 〇〇%之公告底價比例者，該申請人不得作為最優或次優申請人。
3. 共同負擔比率承諾書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。

4.7.17 都市更新事業開發建議書（不得補正）

申請人應依本須知第五章規定辦理。

4.7.18 一般規定

1. 出具證明者為中華民國政府機關時，其所出具之證明文件無須公證或認證。
2. 除另有規定外，出具證明者非中華民國政府機關時，其所出具之證明文件須經我國法院或民間公證人之公證或認證（經中華民國合格會計師簽證之財務報表、信用報告、無退票紀錄證明、經合格會計師查核之資本適足率相關資料除外）。
3. 出具證明者為他國政府機關、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須檢附中譯本，並經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。
4. 申請人檢附合法之證明文件，如有偽造或變造相關文件，經查明屬實者，如在簽訂委託實施契約前，應撤銷其資格。
5. 申請人提出之資格審查文件，除另有規定外，均以影本為原則，惟評選會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。
6. 申請人為非本國公司之特殊規定

申請人如為非本國公司而無法提出本須知第 4.7.11 至 4.7.14 條之文件時，應以 PricewaterhouseCoopers、Deloitte、Ernst & Young、KPMG 四大會計師事務所簽證之最近三年度（108 年、109 年、110 年）財務報告取代，且該報告應由上述四大會計師事務所之一於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻成中文。

4.8 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各單元為新臺幣 3,500 萬元整申請保證金。

4.8.1 申請保證金之繳交方式

申請人得以現金或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：

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。

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。
 3. 匯款存入下列帳號：
 - (1) 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
 - (2) 帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金
 - (3) 帳戶帳號：102103032269
 4. 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見【附件 3-11】），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。
 5. 設定質權之金融機構定期存款單（格式參見【附件 3-12】），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（格式參見【附件 3-13】）。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。
- 4.8.2 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正本等應附於申請文件。
- 4.8.3 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。
- 4.8.4 申請保證金之發還
1. 除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最優/次優申請人之申請人，主辦機關應於評選會作成前述決定後 30 日內無息發還申請保證金。
 2. 最優申請人已繳交履約保證金並完成簽約程序後，無息發還申請保證金。但以申請保證金轉為履約保證金一部分者，不在此限。
 3. 主辦機關與最優申請人完成委託實施契約簽訂後 30 日內，無息發還次優申請人之申請保證金。
 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)-1 以現金匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。以票據繳納其尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
 - (1)-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。
 - (1)-3 以金融機構之書面連帶保證書繳納者，發還原繳納人。
- (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章及代理人被授權證明文件辦理。合作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章及代理人被授權證明文件辦理。

4.8.5 申請保證金之沒收

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。
 - (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) 申請人撤回申請者。
 - (5) 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。
 - (6) 申請人經評定通過為合格申請人或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) 未依規定繳足本案之履約保證金者。

- (10) 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於土地所有權人之情事發生。
- (11) 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

4.9 公告及提送

4.9.1 公告時間

本案公告時間自民國 111 年 月 日至 111 年 月 日止，共計 75 日。

4.9.2 公開評選文件洽購

1. 公開評選文件現場購買時間自公告日（民國 111 年 月 日）起至截止收件日止（民國 111 年 月 日）上班時間內（週一至週五，上午 8 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 3540）繳交工本費用新臺幣 500 元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。
2. 公開評選文件函購時間自公告日次日（民國 111 年 月 日）起至民國 111 年 月 日止，檢附工本費用新臺幣 500 元整匯入主辦機關指定帳戶，註明本案案名、公司全名及聯絡人電話，並與主辦機關聯繫確認收訖後，由主辦機關寄送公開評選文件（收件時申購者自付運費，並請自行考量郵遞時程）。
 - (1) 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
 - (2) 帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金
 - (3) 帳戶帳號：102103032269

4.9.3 提送時間

1. 受理申請文件期間自本須知公告日起（民國 111 年 月 日）至截止收件日止（民國 111 年 月 日止）上班期間內（週一至週五，上午 8 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。

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。

4.9.4 提送方式及地點

申請人應依本須知及公開評選文件之規定，準備本案申請文件資料及都市更新開發建議書，予以密封後提出申請。申請人應於第 4.9.3-1 條規定時間內，以掛號郵寄、快遞或專人送達至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，送達時間以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定。申請人一經申請後，不得撤回。

4.9.5 申請文件提送形式

1. 申請人之資格證明文件正（影）本應依據本須知第 4.7.2~4.7.8 及 4.7.10~4.7.15 條依序排列合併裝入不透明信封袋或容器內，黏貼所附之「資格證明文件套封」（詳【附件 4-1】），並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
2. 申請保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「申請保證金繳交證明文件套封」（詳【附件 4-2】）並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
3. 共同負擔比率承諾書應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「共同負擔比率承諾書套封」（詳【附件 4-3】）並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
4. 都市更新事業開發建議書應每份分別裝訂，併同都市更新事業開發建議書全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔），自行裝箱密封後，黏貼所附之「都市更新事業開發建議書套封」（詳【附件 4-4】）。
5. 前述資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書之文件，依規定方式分別封裝後，依序彙總密封包裝，並於外封套黏貼所附之「申請文件套封」（詳【附件 4-5】），並於黏貼處加蓋騎縫章。

6. 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（詳【附件 2】），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。本申請文件檢核表應同前項規定裝箱密封。

4.9.6 申請文件之返還

申請人申請本案所提送之文件資料及都市更新事業開發建議書，不論評選結果，均不退還。

4.9.7 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

1. 申請人應於接獲本主辦機關書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定，逾期不予受理，補正以二次為限。
2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

4.10 申請須知釋疑與回覆

4.10.1 本須知內容以及各項附錄、附件、附圖等文件，以主辦機關或評選會之解釋或中央目的事業主管機關解釋函為依據。申請人如對本須知內容有疑義者，應於本案公告日起 30 日內（民國 111 年 月 日止）（時間以主辦機關收受郵戳或收文章戳認定為準），以書面（格式參見【附件 3-14】）掛號郵寄或自行送達主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。

4.10.2 主辦機關對於申請人釋疑之請求，應於本案公告日起 45 日內（民國 111 年 月 日止）（以主辦機關發文之日為準），以書面統一回覆；若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，視為公開評選文件之一部分，並得視需要延長公告截止收件期限。

4.10.3 如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招標程序者，主辦機關有權停止招標，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招標等相關訊息。

4.11 現場查勘及聲明事項

4.11.1 現場查勘

申請人負有自行赴本基地現場查勘之義務，以瞭解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。如有需求可連繫主辦機關（聯絡人：高雄市政府都發局都市開發處 李柏緯股長、電話 07-3368333#3534），於本案公告日起 30 日內（111 年 月 止）至現場查勘。

4.11.2 智慧財產權

申請人應保證所提出之申請文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。

1. 主辦機關若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁者，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負責主辦機關因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負責因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。
2. 主辦機關如因此類爭訟事件延滯本案之推動，申請人應負完全責任，並賠償主辦機關損害金新臺幣 3,000 萬元。

4.12 異議及爭議申訴處理

4.12.1 異議

1. 申請人對於本案申請及審核程序，認為有違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，得依都市更新條例第 14 條第 1 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向本主辦機關提出異議。
2. 主辦機關應自收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告本申請須知及招商文件者，主辦機關將另行公告，並得視需要延長公開評選之申請期限。

4.12.2 爭議申訴

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申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關，並副知國有財產署。

4.12.3 異議申訴

依「都市更新條例」第 14 條、第 15 條，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期限屆滿次日起 15 日內，以書面向該管都市更新公開評選申訴審議會提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。



第5章 都市更新事業開發建議書

5.1 都市更新事業開發建議書要求

- 5.1.1 申請人應撰寫並提送「都市更新事業開發建議書」，總頁數 150 頁為限（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）。都市更新事業開發建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，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、本案名稱及提出日期）。
- 5.1.2 都市更新事業開發建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會委員得視其情形，給予評比相對較低分數。
- 5.1.3 申請人應提供都市更新事業開發建議書 25 份及全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫 Excel 檔）。
- 5.1.4 「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業開發建議書」（含附件）之內容不一致者，應以「共同負擔比率承諾書」所載為準。

5.2 都市更新事業開發建議書內容要求

申請人應依本案公開評選文件、都市更新條例及其相關法令、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，提出都市更新事業開發建議書。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
 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. 申請人及協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域曾參與案件實績。
 3. 擬作為本案簽約主體之公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。
- 5.2.3 第二章：整體開發構想
 1. 開發構想：本案計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動宜居城市及公益設施機能構想（含社會住宅、辦公廳舍、日照中心、照顧機構等）、開發規模與量體規劃、空間配置規劃（含與周邊既有建築物及公共

設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、主辦機關分回之公益設施及國有財產署分回建築物之配置規劃)等。

2. 規劃設計概要：建築規劃設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念；並以必要之圖說，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
3. 容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如開發時程、無障礙環境、耐震標章等。
4. 都市設計規劃與景觀計畫：配合都市設計準則之人車動線（包含人行及停車出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃）、開放空間系統、景觀植栽設計構想及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量。
5. 綠建築及其他建築計畫
6. 施工及品質管理計畫：施工計畫（含預估各項工程開發及完成時間）、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品質管理計畫、防災應變計畫。
7. 創意方案與構想：申請人可依需求提出創意設計方案或建築構想。

5.2.4 第三章：管理維護計畫

1. 整體理維護構想：引進之產品規劃內容及公益設施管理維護整合。
2. 設施管理維護計畫（含保固計畫）：公益設施、國有財產署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。

5.2.5 第四章：權利變換計畫

1. 共同負擔費用預估
2. 更新後價值預估
3. 分配及選配原則（含共同負擔比率）

4. 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)

5.2.6 第五章：財務計畫

1. 財務基本假設參數說明(含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等)。
2. 開發經費預估：包括但不限於工程興建總費用。
3. 營運收支預估：包括分年收入、分年支出。
4. 分年現金流量表
5. 資金籌措計畫：如有融資計畫，應出具金融機構融資意願書。
6. 投資效益分析：例如：淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年期、整體計畫報酬率、地主報酬率及其他開發效益之綜整。

5.2.7 第六章：承諾或回饋事項

承諾或回饋土地所有權人之事項或其他創意使用構想及其他創意使用(如提供在地居民就業機會、公益設施認養計畫等)



第6章 評選方式、議約及簽約作業

6.1 評選方式

本案評選方式請詳見申請須知【附件 5】評選作業須知規定辦理。

6.2 議約及簽約

除有下列所定情形外，主辦機關應依據本公開評選文件、本案都市更新事業開發建議書、綜合評選結果辦理議約及簽約。

6.2.1 議約原則

除發生下列情事外，主辦機關與最優申請人應依本公開評選文件之委託實施契約（草案）辦理簽約：

1. 公開評選文件內容有不一致、矛盾或不清楚情形，為使文義明確化而為之修改。
2. 本案公告後及雙方簽約前發生情事變更，致依原公開評選文件內容履行顯不符公共利益或公平合理者。
3. 申請人於評選會中所為之承諾事項。

6.2.2 議約期限

申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後次日起 30 日內與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。雙方如未能於期限內完成議約，主辦機關得展延議約期間；展延期間最長不得超過通知為最優申請人之次日起 90 日。

6.3 簽約及其他事項

6.3.1 簽約主體

最優申請人為單一申請人者，得由最優申請人或另成立專案公司與主辦機關簽署委託實施契約；最優申請人為合作聯盟者，應以依中華民國法律新設立專案公司之方式簽署委託實施契約。最優申請人成立之專案公司應符合委託實施契約第 15.3 條規定。

- #### 6.3.2
- 申請人如為受有法定營業範圍或投資範圍限制之公司，簽約時亦須符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如保險業者應經金融監督管理委員會核准後辦理。

6.3.3 履約保證金繳納

各單元最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於委託實施契約簽約日前 3 日前繳交新臺幣 1.05 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。履約保證金之繳交方式及相關約定應依委託實施契約第 13 條約定辦理。

6.3.4 委託實施契約簽約時程

1. 最優申請人應於接獲主辦機關書面通知議約完成日之次日起 30 日內與主辦機關簽訂委託實施契約，如有不可歸責最優申請人之事由，最優申請人得申請展延委託實施契約簽約時程，主辦機關得適度予以展延。
2. 除經主辦機關同意展延外，最優申請人如未於期限內簽訂簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並通知次優申請人遞補進行議約及簽約作業。
3. 如無次優申請人時，主辦機關得重新辦理公告評選投資人。前述展延結果主辦機關應副知國有財產署。
4. 最優申請人應配合主辦機關需求辦理本案簽約典禮，並負擔相關費用。

6.3.5 次優申請人遞補條件

1. 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國有財產署；如無次優申請人，由主辦機關重新辦理公告評選實施者。
2. 次優申請人於接獲遞補成為最優申請人之通知後，應以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載條件，取得遞補資格，完成與主辦機關之委託實施契約議約及簽約作業。
3. 如次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得宣布廢標、重新公告，並沒收次優申請人所繳交之申請保證金。

6.3.6 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，拒絕或延遲完成委託實施契約之簽訂或本基地之點交；其鑑界費用由最優申請人負擔。

- 6.3.7 簽約前，主辦機關如因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知各申請人，且不補償所有因參與本案公開評選程序之準備費用。
- 6.3.8 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約：
1. 未依公告及公開評選文件規定之條件提出申請。
 2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。
 3. 未依通知之期限辦理補正，完成議約程序。
 4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
- 6.3.9 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解除委託實施契約，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。



第7章 其他聲明事項

7.1 其他規定

7.1.1 實施者應擔任本案建造執照所註明之起造人。後續倘因簽訂信託契約等有必要時，經本府同意後得變更起造人。

7.1.2 實施者應委託符合下列資格之廠商，負責本案之更新規劃、權利估價、建築物設計及監造：

1. 更新規劃及權利變換估價：

(1) 專業估價者條件：

(1)-1 一般資格：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，並已加入不動產估價師公會。

(1)-2 估價實績資格：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。

(2) 專業估價者選定方式：

(2)-1 專業估價者依「都市更新條例」第 50 條規定，以共指定方式辦理，倘無法共同指定時，由實施者指定 1 家，其餘 2 家由實施者自主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

(2)-2 本案權利變換計畫採用之專業估價者以下列方式決定：以查估評定更新前土地價值最高，且更新後房地總產權價值最高者任之。如無符合前述更新前、後價值均最高者，則以查估評定更新後房地總產權價值最高者任之。

(2)-3 3 家專業估價者承作本案之執行作業期間及估價費用，由實施者與專業估價者依實際狀況協商後依委託實施契約辦理。

2. 建築設計及監造：在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之建築設計及監造（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。

7.1.3 實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人：

1. 本國甲等綜合營造業，符合營造業法之規定，並依其登記類別承攬工程（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。

2. 外國營造廠應符合內政部函頒之外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準，並依營造業法之規定申請營造業登記（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。
3. 曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額二分之一，或 15 年內累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。
4. 未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。
5. 實施者選擇之水管、電器承裝業者及冷凍空調業者須符合「自來水管承裝商管理辦法」、「電器承裝業管理規則」、「冷凍空調業管理條例」等各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。
6. 實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 180 日內，依建築法令規定申請建造執照，並於申請建造執照前 30 日將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送本府備查。
7. 前述業者之營造及營運能力資格規定及應檢附之資格證明文件，詳【附件 1】營造能力資格。
8. 實施者委託之建築師、營造廠及協力廠商之專業經理人或公司變更時，應先徵得本府同意，變更所衍生之一切費用由實施者負責。

7.2 聲明事項

- 7.2.1 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反「都市更新條例」及相關法令，致損害其權利或利益者，依「都市更新條例」第 14 條及相關處理規定辦理。
- 7.2.2 申請人對本申請須知及其附件、參考資料內容應自行分析檢核，主辦機關不保證該資訊之精確完整，申請人如認為文件內容有疑義，應於規定時限前依規定方式請求澄清。申請人提出申請後遇有疑義，概依本府之解釋為準，不得異議。本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人不得以任何理由主張任何文件及委

託實施契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償或重新評選。

7.2.3 主辦機關及評選委員會有權不解釋任一申請人未能獲選最優申請人之原因。

7.2.4 本申請須知及其附件之文件未訂定之申請及審核程序相關事項，悉依「都市更新條例」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」及相關法令規定辦理。

7.2.5 本案若有二分之一以上申請人認為本申請須知及委託實施契約書草案應行修正或補充，經本府審慎評估認為確有必要時，以「補充文件」方式或公告辦理。

7.2.6 招商文件如有瑕疵或誤解之效力
本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人均不得以任何理由撤銷、解除委託實施契約或主張任何書件或委託實施契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或要求重新評選。

7.2.7 法律責任之限制
申請人同意無異議接受本案評選結果，評選委員會及本府根據有關法令規定或授權辦理本案而產生任何作業上之瑕疵，無須負任何責任。惟就法律或本申請須知及其附件之文件對特定事項之處理方式或其效果已有明文規定之事項應依相關規定辦理。

7.2.8 經評選委員會評選出之都市更新事業案，後續實際執行內容應依「高雄市都市更新及爭議處理審議會」審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。

附件 1：營造能力資格規定表

公開評選「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地」都市更新事業實施者案
營造能力資格規定表

	資格條件	資格證明文件
	<p>實施者應委託在內政部登記有案且加入建築師公會、具專案執行經驗之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之設計及監造。</p>	<p>一、建築師同意受託設計監造之實施者委託書。 二、建築師證書、開業證書及當年度會員證。 三、最近一期納稅證明^註。 四、工作實績證明。 五、信用證明。如票據交換機構於提送主辦機關備查日之前半年出具之非拒絕往來戶或最近一年無退票記錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。</p>
營造能力	<p>實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人：</p> <p>一、本國甲等綜合營造業，符合「營造業法」之規定，並依其登記類別承攬工程。</p> <p>二、外國營造廠符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」並依「營造業法」之規定申請營造業登記。</p> <p>三、曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額二分之一，或 15 年內累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額。</p> <p>四、未受各級政府營造主管機關停業處分或經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。</p> <p>實施者委託之水管、電器承裝業者、冷凍空調業者應符合自來水管承裝商管理辦法、電器承裝業管理規則、冷凍空調業管理條例等各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。</p>	<p>一、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者與實施者之合作書。 二、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之信用證明。如票據交換機構於提送主辦機關備查日之前半年出具之非拒絕往來戶或最近一年無退票記錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。 三、營造廠應檢附： (一) 公司登記證明書或商業登記證明書。 (二) 承攬工程手冊。 (三) 營造業登記證。 (四) 當年度同業公會會員證。 (五) 最近一期納稅證明^註。 四、水管承裝業者應檢附： (一) 公司登記證明書或商業登記證明書。 (二) 承攬工程手冊。 (三) 自來水管承裝商登記證。 (四) 當年度同業公會會員證。 (五) 最近一期納稅證明^註。 五、電器承裝業者應檢附： (一) 公司登記證明書或商業登記證明書。 (二) 臺電契約。 (三) 電器承裝業登記證。 (四) 當年度同業公會會員證。 (五) 最近一期納稅證明^註。 六、冷凍空調業者應檢附： (一) 公司登記證明書或商業登記證明書。 (二) 冷凍空調工程業登記證。 (三) 當年度同業公會會員證。 (四) 最近一期納稅證明^註。</p>

註：「最近一期納稅證明」：為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。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代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之並檢附前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查覆表。

附件 2：申請文件檢核表

公開評選「高雄市左營區機關用地(機20)單元□1、□2(請勾選申請之單元)
土地」都市更新事業實施者案

文件項目	份數	格式	說明	請申請人自行勾稽	
資格審查文件					
資格證明文件 (以活頁裝訂，並檢附正本一份、全冊影本一份)	1.委任書	正本 1 份	附件 3-1	請使用申請須知所提供之格式	
	2.申請書	正本 1 份	附件 3-2	請使用申請須知所提供之格式 (不得補正/補件)	
	3.申請人及負責人印模單	正本 1 份	附件 3-3	請使用申請須知所提供之格式	
	4.申請人及負責人授权使用印章同意書	正本 1 份	附件 3-4	請使用申請須知所提供之格式 (無則免附)	
	5.合作聯盟協議書	正本 1 份	附件 3-5	請使用申請須知所提供之格式 (無則免附)(不得補正/補件)	
	6.申請人承諾事項函	正本 1 份	附件 3-6	請使用申請須知所提供之格式 (不得補正/補件)	
	7.查詢信用資料同意書	正本 1 份	附件 3-7	請使用申請須知所提供之格式	
	8.中文翻譯切結書	正本 1 份	附件 3-8	請使用申請須知所提供之格式 (無則免附)	
	9.協力廠商合作意願書	正本 1 份	附件 3-9	請使用申請須知所提供之格式 (無則免附)(不得補正/補件)	
	10.法人資格證明文件	正本或影本 1 份	-	(申請人逕依規定提供)	
	11.財務能力資格證明文件	正本或影本 1 份	-	(申請人逕依規定提供)	
	12.信用記錄證明	正本 1 份	-	(申請人逕依規定提供)	
	13.無退票記錄證明	正本 1 份	-	(申請人逕依規定提供)	
	14.納稅證明	影本 1 份	-	(申請人逕依規定提供)	
	15.開發能力證明文件	正本或影本 1 份	-	(申請人逕依規定提供)	
16.申請保證金繳納證明文件	正本 1 份	附件 3-11	申請保證金之繳交憑證正本 (不得補正) ● 單獨密封項，貼附「申請保證金繳交證明文件套封」		
綜合評選文件					
17.共同負擔比率標準	正本 1 份	附件 3-10	請使用申請須知所提供之格式 (不得補正及補件) ● 單獨密封項，貼附「共同負擔比率承諾書套封」		
18.都市更新事業開發建議書及光碟	25 份 (含光碟電子檔 1 份)	-	(申請人逕依規定提供) (不得補正，惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補件) ● 裝箱密封項，貼附「都市更新事業開發建議書套封」		

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加蓋申請人及負責人印鑑章，並標示「與正本相符」。
- 資格證明文件應合併密封為一袋，封面貼附「資格證明文件套封」。
- 前述各項文件依序裝箱，外封套應黏貼所附之「申請文件套封」。

附件 3-1：委任書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

委任書

申請人 _____（申請人公司名稱）係依 _____ 國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於 _____，為申請參加高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案，茲委任下列受任人全權代理申請人參與開（決）標及相關事宜，該受任人資料如下：

委任人

公司名稱： _____（公司印鑑）
公司統一編號（或證明文件號碼）：
公司地址：
公司電話：
公司負責人（代表人）： _____（公司負責人印鑑）
公司負責人（代表人）身分證字號：

受任人

受任人名稱：
身分證字號：
電話：

注意事項：

申請人負責人或代理人參與本案相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

- 1.申請人若由負責人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及負責人印鑑確認。
- 2.申請人若委由受任人出席，則應填寫本委任書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及負責人印鑑確認。
- 3.外國公司投標，如委由代理人出席者，本授權書應經公證或認證；代理人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 3-2：申請書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）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「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）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 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。
- 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及程序，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、本申請人已勸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. 信用記錄證明。
 13. 無退票記錄證明。
 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「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）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「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）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

附件 3-6：申請人承諾事項函

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

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「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案之公開評選文件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，本申請人若獲選或遞補為最優申請人，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，並於獲選或遞補為最優申請人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）實施者實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，申請人除同意依公開評選文件之委託實施契約（草案）約定辦理外，信託契約中亦應載明需由受託人作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款。

三、其他有利都市更新事業進行事項。

_____；

_____。

申請人

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，為在台居住地址)：

身分證字號(外國人者，為護照號碼)：

蔡

煥

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-7：查詢信用資料同意書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得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申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人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

公司名稱：（公司印鑑）

負責人姓名：（公司負責人印鑑）

統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-8：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

具切結書人_____（申請人公司名稱）承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成評選作業有所違誤，概由具切結書人負責，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

具切結書人

具切結書人名稱：_____（請加蓋公司印鑑）

統一編號（或證明文件編號）：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

負責人（代表人）：_____（請加蓋公司負責人印鑑）

身分證字號：_____（外國人者為護照號碼）

戶籍地址：_____（外國人者為在臺居住地址）

注意事項：

本切結書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 3-9：協力廠商合作意願書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

協力廠商合作意願書

- 1、立合作意願書_____（以下簡稱立書人）茲為_____（公司申請人名稱）申請投資高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）事宜，願於_____（申請人）成為最優申請人並與主辦機關簽訂本案委託實施契約後，就_____（協力事項）協助_____（申請人）履約。
- 2、立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 3、立書人承諾就本案所提出予申請人之各項計畫構想之智慧財產權，授權其於參與本案申請、評選及契約執行之使用目的與範圍內利用。
- 4、本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：_____（公司印鑑）
負責人：_____（公司負責人印鑑）
電話：_____
地址：_____
統一編號：_____

注意事項：

本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 3-10：共同負擔比率承諾書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

共同負擔比率承諾書

- 一、本申請人承諾已經審閱高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）之申請須知，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。
- 二、本申請人確認同意接受主辦機關前開公開評選文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本案共同負擔比率承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比率承諾：

共同負擔比率百分之_____點_____，並依該比率保障土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

【註：本案共同負擔比率不得高於百分之〇拾〇點〇〇（〇〇.〇〇%）。申請人所填共同負擔比率若高於上述公告比率，則不得成為最優申請人或次優申請人；申請人所提之都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」所載共同負擔比率與共同負擔比率承諾書上記載不一致者，應以共同負擔比率承諾書上所載為準。】

附件 3-11：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人（保證人）_____銀行_____分行（以下簡稱「本行」）茲因申請人_____參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），依本案申請須知規定應向主辦機關繳納申請保證金新臺幣參仟伍百萬元整（下稱保證總額），該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、主辦機關依本案申請須知認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經主辦機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依主辦機關書面通知所載金額無條件如數撥付至主辦機關帳戶，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起十二個月止（至民國____年____月____日止）。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由主辦機關及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：_____（請加蓋印鑑）

地址：

電話：

負責人或代表人：_____（請加蓋印鑑）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 3-12：金融機構定期存款單質權設定申請書

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱「存單」）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人高雄市政府作為質物，以擔保質權人對於公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）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。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印鑑）

地址：

債務人：

地址：

質權人：高雄市政府

（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

真

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-13：定期存款單質權設定覆函

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國_____年_____月_____日定期存款存單（以下簡稱「存單」）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國_____年_____月_____日字號_____），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

高雄市政府（質權人）

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

參

真

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-14：申請釋疑表格

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案
申請釋疑表格

申請人名稱：

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議
1			一、 (一) 1. (1)
2			一、 (一) 1. (1)
3			一、 (一) 1. (1)
...			

附件 4-1：資格證明文件套封

案名	公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2 <u>（請勾選申請之單元）</u> 土地」都市更新事業實施者案
----	---

資格證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱：

（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

（公司負責人印鑑）

附件 4-2：申請保證金繳納證明文件套封

案名	公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 <input type="checkbox"/> 1、 <input type="checkbox"/> 2 <u>（請勾選申請之單元）</u> 土地」都市更新事業實施者案
----	---

申請保證金繳納證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入申請保證金繳納證明文件。

申請人名稱：

（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

（公司負責人印鑑）

附件 4-3：共同負擔比率承諾書套封

案名	公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元□1、□2 <u>（請勾選申請之單元）</u> 土地」都市更新事業實施者案
----	---

共同負擔比率承諾書套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入共同負擔比率承諾書乙式乙份。

申請人名稱：

（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

（公司負責人印鑑）

附件 4-4：都市更新事業開發建議書套封

案名	公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 <input type="checkbox"/> 1、 <input type="checkbox"/> 2 <u>（請勾選申請之單元）</u> 土地」都市更新事業實施者案
----	---

都市更新事業開發建議書套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入都市更新事業開發建議書乙式 25 份（含電子檔光碟乙份）。

申請人名稱：

（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

（公司負責人印鑑）

附件 4-5：申請文件套封

案名：公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2（請勾選申請之單元）土地」都市更新事業實施者案

寄件人：申請人名稱：（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

負責人名稱：（公司負責人印鑑）

聯絡人及電話：

收件機關：高雄市政府 都市發展局 收

寄達或送達申請文件地址：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、本套封應予密封，並於密封處加蓋騎縫章。
- 二、本套封應裝入資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書乙式25份（含電子檔光碟乙份）。
- 三、本套封應於截止申請期限前依本案申請須知規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

公開評選「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、2 土地」

都市更新事業實施者案

評選作業須知

一、評選組織

1.1 評選會

主辦機關為公開評選「高雄左營區大中路與民族路口機關用地（機 20）公辦都市更新案」（以下簡稱「本案」），為期公平、公正、公開評選，依「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」，成立本案之評選會。

1.1.1 成員

1. 委員

評選會設置委員 17 人，其中 1 人為召集人，由主辦機關首長或其指派人員兼任，1 人為副召集人，由主辦機關首長指派人員兼任；其餘委員，由主辦機關就下列人員聘（派）兼之：

(1) 主管業務及有關機關之代表。

(2) 具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。

(3) 關注都市更新事務之民間相關團體代表或熱心公益人士。

其中上開(2)、(3)項委員，不得少於委員總數二分之一。評選會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

2. 委員名單

委員名單已公開於中央主管機關設置之專門網頁（內政部營建署都市更新入口網）。

1.1.2 成立與解散

評選會應於公告徵求實施者參與之前成立，並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。

1.1.3 評選會之任務

1. 訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。
2. 辦理申請案件之綜合評選。
3. 協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。

1.1.4 召集與出席會議

1. 評選會會議，由召集人召集，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 人代理主席。
2. 評選會委員出席評選會會議，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。
3. 評選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。
4. 評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席，但不包括應全程出席之人員。
5. 評選會委員如有本評選須知第 1.1.5-1 條或第 1.1.5-2 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選須知第 1.1.1-1 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. 評選會委員不得有下列情形之一：
 - (1) 就申請案件涉及本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，或同財共居親屬之利益者。
 - (2) 本人或其配偶、前配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
 - (3) 委員認為本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。
 - (4) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
2. 評選會委員應依法令規定公正評選事宜，且不得有下述所列之行為。
 - (1) 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交

易或其他不正利益。

- (2) 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費獲優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
 - (3) 洩漏應保守秘密之評選資訊。
 - (4) 利用評選關係徇私舞弊。
 - (5) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
 - (6) 於擔任評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
 - (7) 利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
 - (8) 利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
 - (9) 利用評選關係從事或接受請託或關說。
 - (10) 從事其他足以影響評選會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。
3. 評選會委員如有本評選須知第 1.1.5-1 或第 1.1.5-2 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。
 4. 評選會委員自接獲本案評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請、作為申請人之協力廠商或擔任工作成員；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。
 5. 評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。
 6. 評選會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，評選會不得拒絕。
 7. 評選會訂定或評選申請案件之評選項目及評選基準，應以都市更新事業實施目的與公共利益為優先考量，並不得以有利或不利於特定申請人為目的。
 8. 評選會委員及參與評選工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後亦同。
 9. 評選會委員之綜合評選內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

1.2 工作小組

主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理評選有關之作業。

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遴聘專業人士擔任。

1.2.2 任務

1. 工作小組應依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：
 - (1) 申請案件名稱。
 - (2) 工作小組人員姓名、職稱及專長。
 - (3) 申請人於各評選項目所報內容是否符合招商文件相關規定。
 - (4) 申請人於各評選項目之差異性。
2. 評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

1.2.3 工作小組成員如有本評選須知第 1.1.5-1 或第 1.1.5-2 條之情形之一者，應主動退出工作小組，未主動退出者，主辦機關應命其退出。

二、評選作業程序

本評選作業準用「都市更新事業實施者公開評選辦法」並分為資格審查、綜合評選 2 階段辦理。

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 資格審查階段

2.2.1 本案有 1 家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件日次一個辦公日（民國 111 年 月 日）上午 10 時進行資格審查。

2.2.2 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，申請人之申請文件有疑義時，除申請

書、合作聯盟協議書（無則免附）、申請人承諾事項函、協力廠商合作意願書（無則免附）、申請保證金繳納證明文件、都市更新事業開發建議書（惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補件）及共同負擔比率承諾書（本階段不拆封）等 7 項不得補正外，由主辦機關應通知申請人限期補正或提出說明；申請人屆期未補正、說明，或經補正、說明後仍有疑義，列為不合格申請人。

2.2.3 主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜，審查不合格者，應敘明其理由。不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，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。

2.2.4 申請人之申請文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合申請須知規定。若申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格或解約。

2.2.5 申請人所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。

2.2.6 除申請須知另有規定外，不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，由主辦機關另行函知申請人洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.3 綜合評選階段

經資格審查評定之合格申請人得繼續參與綜合評選，由評選會依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，選出最優申請人及次優申請人。程序如下：

2.3.1 本案合格申請人達 1 家（含）以上時，方擇期進行綜合評選作業，由評選會就合格申請人提送之都市更新事業開發建議書及共同負擔比率承諾書進行評選，評選出最優申請人及次優申請人。

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選之評選會議時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業開發建議書內容並依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選會委員詢答。

2.3.3 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開發建議書是否符合本案之要求進行檢查，再由合格申請人進行簡報。簡報

後由評選會評選，決定評選結果及名次。都市更新事業開發建議書簡報之辦理原則如下：

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. 簡報順序依各合格申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
3. 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 10 人（包含即席同步翻譯人員（若有），須為合格申請人（單一公司或合作聯盟領銜公司）經理級以上之人員或協力廠商、專業技術顧問之人員，且出席人員應備妥身分證及申請人出具之委託書（如公司負責人出席則無須檢附委託書）。超過出席人數上限之人員、未檢附身分證、委託書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以 0 分計。
4. 合格申請人之簡報人員應依指定時間，攜帶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，由評選委員逕依都市更新事業開發建議書進行書面評選並予評分，其中共同負擔比率承諾書於簡報前開啟宣讀比率值，並經合格申請人之簡報人員確認後，由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表。
5. 各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
6. 每家合格申請人簡報時間不得超過 30 分鐘（第 25 分鐘按鈴 1 次，第 30 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報），並應於簡報時間內完成簡報，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過四家(含)以上時，主辦機關得調整簡報時間並通知各合格申請人遵照辦理。
7. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，申請人得於答詢前進行討論，時間以 10 分鐘為限。答詢時間（不含評選委員提問及討論時間）合計以 30 分鐘為限（第 25 分鐘按鈴 1 次，第 30 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。各合格申請人應於答詢時間內完成答詢，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過四家(含)以上時，主辦機關得調整答詢時間並通知各合格申請人遵照辦理。

8. 合格申請人之簡報內容及回覆評選會委員之答詢，除作為評選會會議紀錄外，得作為評選評決或簽約之依據。
9. 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。
10. 合格申請人簡報時，簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書所述之範圍。合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出都市更新事業開發建議書所述範圍，不得納入評決。

2.3.4 綜合評選之項目及評選標準

1. 評選會委員評分時，合格申請人應一律退席。由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。
2. 二單元如有同一合格申請人參與綜合評選時，任一單元完成評分後，暫不統計該單元評選結果，俟另一單元評分完成後，再同時統計並決議本案二單元綜合評選之各最優申請人及次優申請人，以達各單元評選之獨立進行。
3. 本案為推動宜居城市為目標，並提升整體環境品質等公益目的，其各評選項目及配分如下表，其各評選項目及配分如下表。

綜合評選項目及評選標準一覽表

評選項目	評選重點說明	配分
壹、申請人團隊組織及實績	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	10%
	申請人及協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域曾參與案件實績	
	擬作為本案簽約主體之公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等	
貳、整體開發構想	開發構想：本案計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動宜居城市及公益設施機能構想（含社會住宅、辦公廳舍、日照中心、照顧機構等）、開發規模與量體規劃、空間配置規劃（含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、主辦機關分回之公益設施及國有財產署分回建築物之配置規劃）等。	25%
	規劃設計概要：建築設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念；並以必要之圖說，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益	
	容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如開發時程、無障礙環境、耐震標章等	
	都市設計規劃與景觀計畫：配合都市設計準則之人車動線（包含人行及停車出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃）、開放空間系統、景觀植栽設計構想及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量	
	綠建築及智慧建築計畫	
	施工及品質管理計畫：施工計畫（含預估各項工程開發及完成時間）、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品質管理計畫、防災應變計畫	
	創意方案與構想	

評選項目	評選重點說明	配分
參、經營管理計畫	整體經營構想：引進之產品規劃內容及公益設施管理維護整合。	15%
	管理維護計畫：公益設施、國有財產署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。	
肆、權利變換計畫及財務計畫	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）	15%
	財務計畫：包括財務基本假設參數說明（含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等）、開發經費預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析	
	承諾或回饋主辦機關事項或其他創意構想	
伍、承諾或回饋事項	承諾或回饋主辦機關事項或其他創意使用構想（如提供在地居民就業機會、公益設施認養計畫等）	5%
陸、共同負擔比率承諾 （以共同負擔比率承諾書所載為準）	共同負擔比率承諾書	25%
柒、簡報與答詢	都市更新事業開發建議書簡報	5%
	評選委員意見答詢	
總分		100%

2.3.5 評分方式

評選會依各評選委員對各合格申請人依下列評選方式完成之綜合評選，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人：

1. 各出席評選委員應針對綜合評選之評選項目及評選標準一覽表規定辦理評選，不得變更或補充（例如：不得於簡報詢答過程中要求各合格申請人變更都市更新事業開發建議書內之回饋內容或要求增加回饋內容），並依評選項目配分，分別對各合格申請人進行評分。各項目分數計算至小數點第一位，得為零分但不得為負分，且同一評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。
2. 合格申請人之評分結果應符合申請須知規定，且其獲得出席評選委員平均評分達 75 分以上者（計算至小數點第 2 位，小數點第 3 位採四捨五入），始得選為最優申請人及次優申請人。
3. 若評選委員給予合格申請人之總評分未達 70 分或超過 90 分時，該評選委員應述明評分理由。
4. 各出席評選委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，其餘合格申請人之排序皆以「3」計。
5. 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以「共同負擔比率」分數最高者優先，再相同者，以序位「1」最多者優先，如又再相同者，由主席抽籤決定之。
6. 評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：
 - (1) 除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。
 - (2) 辦理複評。
 - (3) 不評定最優或次優申請人。
 - (4) 維持原評選結果。

7. 依第 2.3.5-6(2)條規定辦理複評，複評結果仍有明顯差異，僅得依第 2.3.5-6(1)條或第 2.3.5-6(3)條規定辦理。

2.3.6 評選會會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：

1. 案件名稱。
2. 會議次別。
3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 紀錄人員姓名。
9. 報告事項之案由及決定。
10. 討論事項之案由及決議。
11. 臨時動議之案由及決議。
12. 其他應行記載之事項。

2.3.7 評選會委員對於會議決議有不同意見者，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，評選會不得拒絕。

2.3.8 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

2.3.9 主辦機關於選出最優申請人及次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，如有損害並追償損失：

1. 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。
3. 依本須知第 2.3.9-1 條及第 2.3.9-2 條規定終止或解除契約，如對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。

2.3.10 評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符公共利益時，評選委員得不選出最優申請人及次優申請人，主辦機關得另行辦理公告招商。

評選須知相關附件表格

共同負擔比率審查表

得分	共同負擔比率值級距(%)		
不合格	〇〇.〇〇%	< R	
15.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
15.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
16.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
16.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
17.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
17.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
18.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
18.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
19.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
19.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
20.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
20.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
21.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
21.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
22.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
22.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
23.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
23.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
24.0	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
24.5	〇〇.〇〇%	< R ≤	〇〇.〇〇%
25.0		R ≤	〇〇.〇〇%

備註：

1. 「R」為申請人提供之共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率值。
2. 「R」如高於本須知所載本案公告之底價比率者，則該申請人不得作為最優或次優申請人。

公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元□1、□2土地」都市更新事業案

資格審查表一：審查意見表

申請人：○○○

審查項目	審查意見			備註
	符合	需補正或澄清	意見	
1.委任書		(無則免附)		
2.申請書		(不得補正/補件)		
3.申請人及負責人印模單				
4.申請人及負責人授權使用印章同意書		(無則免附)		
5.合作聯盟協議書		(無則免附，不得補正/補件)		
6.申請人承諾事項函		(不得補正/補件)		
7.查詢信用資料同意書				
8.中文翻譯切結書		(無則免附)		如申請文件有外語文件者須附之
9.協力廠商合作意願書		(無則免附，不得補正/補件)		
10.法人資格證明文件				
11.財務能力資格證明文件				
12.信用記錄證明				
13.無退票記錄證明				
14.納稅證明				
15.開發能力證明文件				
16.申請保證金繳納證明文件		(不得補正/補件)		
17.共同負擔比率承諾書		(不得補正/補件)		
18.都市更新事業開發建議書		(除份數不足外，不得補件)		提送數量應符合本須知規定
19.都市更新事業開發建議書電子檔光碟		(除光碟無法讀取外，不得補件)		

主持人簽章：○○○

顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元□1、□2土地」都市更新事業案

資格審查表二：補正事項表

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人 補正情形	審查意見		
			符合	不符合	意見
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					
4.查詢信用資料同意書					
5.中文翻譯切結書					
6.法人資格證明文件					
7.財務能力資格證明文件					
8.信用記錄證明					
9.無退票記錄證明					
10.納稅證明					
11.開發能力證明文件					
12.都市更新事業開發建議 書(如有份數不足情形)					
13.都市更新事業開發建議 書電子檔光碟(如有無法 讀取情形)					

主持人簽章：○○○

顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元□1、□2土地」都市更新事業案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

審查項目		合格申請人 1	合格申請人 2	合格申請人 3	合格申請人 4
1.委任書					
2.申請書					
3.申請人及負責人印模單					
4.申請人及負責人授權使用印章同意書					
5.合作聯盟協議書					
6.申請人承諾事項函					
7.查詢信用資料同意書					
8.中文翻譯切結書					
9.協力廠商合作意願書					
10.法人資格證明文件					
11.財務能力資格證明文件					
12.信用記錄證明					
13.無退票記錄證明					
14.納稅證明					
15.開發能力證明文件					
16.申請保證金繳納證明文件					
17.共同負擔比率承諾書					
18.都市更新事業開發建議書					
19.都市更新事業開發建議書 電子檔光碟					
審查結果	符合：合格申請人				
	不符合				

符合：○、△（○：具備該項資料、△：免附該項資料） 不符合：X

主持人簽章：○○○

顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元□1、□2土地」都市更新事業案

綜合評選項目評分表

評選委員編號：○○○

評選項目	權重	申請人得分				備註
		(編號)	(編號)	(編號)	(編號)	
		(全銜)	(全銜)	(全銜)	(全銜)	
壹、申請人團隊組織及實績						
貳、整體開發構想						
參、經營管理計畫						
肆、權利變換計畫及財務計畫						
伍、承諾或回饋事項						
陸、共同負擔比率承諾（以共同負擔比率承諾書所載為準）						
柒、簡報與答詢						
總分						
序位						
評選委員意見 （總評分未達70分或超過90分之理由）						

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及依第2.3.3.2條規定之簡報順序而定。
2. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分並依評分結果填寫序位。
3. 某一申請人得分加總若未達70分或超過90分者，請委員敘明理由。

彌封線-----

評選委員簽名：○○○ ○○年○○月○○日

公開評選「高雄市左營區機關用地（機20）單元□1、□2土地」都市更新事業案

綜合評選項目評分總表

合格申請人編號								
合格申請人 全銜 評審委員	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
	1							
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
總評分/平均總評分	/		/		/		/	
序位加總								
總序位名次								
共同負擔比率分數								
序位 1 個數								

評選結果

最優申請人：○○○

次優申請人：○○○

評選會出席委員簽名：○○○

簽
○○年○○月○○日

簽