

「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新
事業公開評選實施者案(單元2)」範圍

計畫範圍：高雄市左營區菜公段一小段573(部分)、706、
708、708-2、572-3(部分)、705、707、707-1、709-1(部
分)地號等9筆土地，總面積約7,077m²。

土地清冊表

行政區	段別	地號	單元別	面積 (平方公尺)	所有權人	持分 比率
		573(部分)、 706、708、 708-2、572-3(部 分)、705、707、 707-1、709-1(部 分)	單元2	7,077	高雄市 中華民國	76.45% 23.55%

註：本案基地範圍為機關用地(機20)變更後之第五種住宅區，坐落於菜公段一小段573
地號等9筆土地，應於都市計畫發布實施後，完成地籍分割。



高雄市政府
「高雄市左營區機關用地（機 20）單元 1、2 土地
都市更新事業公開評選實施者案（單元 2）」
【申請人資格】

本案申請人應同時具備「一般資格」、「財務能力資格」以及「開發能力資格」。

一、通則

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。

二、一般資格

(一)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) 本案允許保險公司或金控公司（銀行）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。

(二) 合作聯盟申請人

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申請須知第 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，並應經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。

三、財務資格

(一) 實收資本額：

1. 單一公司申請人：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：其領銜公司之實收資本額應達新臺幣 4 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）。

(二) 申請人最近一年度（111 年）或本案申請截止日前最近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（申請人應提出個體財務報表，不得以合併財務報表替代之）：

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流動資產皆不得低於流動負債。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

四、開發能力資格

(一) 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。

- (二) 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。
- (三) 符合前述（一）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。

高雄市政府

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

【評選項目、基準及評定方式】

本案公開評選程序評選作業分為「資格審查」及「綜合評選」二階段。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」：

- 一、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計畫建議書及共同負擔比率承諾書進行綜合評選，評選出最優申請人及次優申請人。
- 二、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。
- 三、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：
 - (一)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。
 - (二)簡報順序依各資格合格申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
 - (三)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。
 - (四)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。
 - (五)各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
 - (六)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，每家合格申請人簡報時間不得超過 25 分鐘（第 20 分鐘按鈴 1 次，第 25 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報）。

- (七)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，答詢時間（不含評選委員提問及討論時間）合計以 25 分鐘為限（第 20 分鐘按鈴 1 次，第 25 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。
- (八)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。
- (九)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。
- (十)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。

四、綜合評選之評選評選項目及配分

- (一)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。
- (二)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。

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 分
	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	25 分

評選項目	評選重點說明	配分
	<p>財產署分回建築物之配置規劃)等。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>綠建築及智慧建築計畫：全案應取得全案銀級以上之綠建築標章，公益設施項目（辦公大樓及社福與社會住宅大樓）至少應另取得合格級（含）以上之智慧建築標章。</p> <p>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</p> <p>創意方案與構想</p>	
參、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</p> <p>承諾或回饋主辦機關事項或其他創意構想</p>	15分
肆、經營管理計畫	<p>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。</p> <p>管理維護計畫：公益設施、更新後社會住宅及實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、公共空間及退縮人行步道之管理維護權責、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。</p>	10分
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）	10分
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分
柒、簡報與答詢	都市更新事業開發建議書簡報	5分

評選項目	評選重點說明	配分
	評選委員意見答詢	
總分		100分

五、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：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。

高雄市政府
「高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地
都市更新事業公開評選實施者案(單元2)」

土地標示	高雄市左營區菜公段一小段 573 (部分)、706、708、708-2、572-3 (部分)、705、707、707-1、709-1 (部分) 地號等 9 筆土地
基地面積	7,077 平方公尺
都市計畫 土地使用分區	第五種住宅區
建蔽率、容積率	60%、420%
權利變換區段 共同負擔比率	不得超過 69.95 %
備註： 1. 如申請人所提出共同負擔比率高於前述要求，視為資格不符。 2. 共同負擔比率內容不得變更修正，否則不具獲選為最優及次優申請人之資格。	