

## 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）

### 【招商文件】疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：依申請須知第4.10.2條規定，就申請人請求釋疑事項以書面統一回覆，並另上網公開。

貳、主辦機關回覆說明：

日期：113.02.22

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
1.	申-2	<p>申請須知1.1.2</p> <p>如申請人同時取得高雄市左營區機關用地（機20）更新單元1、2土地都市更新事業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，並須就各單元規範之履約項目辦理。</p>	<p>考量單元1、2非同時招標，且單元1已刻正執行中，有關單元1申請之容積獎勵可否重新檢討（如採開放空間獎勵）或依各單元獎勵規定，合併開發面積，重新設計檢討。若涉及單元1履約項目或執行時程是否可調整。</p>	<p><b>維持原招商文件條文內容。</b></p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.申請須知1.1.2規定係指如同時取得兩單元實施者資格時，可視實際需求合併單元申請一案都市更新事業。</li> <li>2.單元1已簽訂委託實施契約，應依契約規定之履約項目及執行時程履約；單元2則依本案申請須知及後續簽訂契約規定之履約項目及執行時程履約。</li> <li>3.申請本案時應單獨提出單元2之開發建議書，如有合併設計之規劃，應詳實載入開發建議書之創意與回饋項目中，並於本案評選會中說明，作為本案評選委員評選得分之依據。</li> </ol>
2.	申-16	<p>申請須知3.1.3-3.</p> <p>(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，高雄市政府都市發展局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</p>	<p>1.本項費用係採PCM費用以事業計畫核定版所提列之營建費用1%為上限，考量本案規模較小，似不合理。建議以定額方式載明PCM費用。</p>	<p><b>維持原招商文件條文內容。</b></p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.綜合考量本案開發條件，雖開發規模較小，惟因應缺工缺料情形履約期限較為寬裕，爰本案委任專案管</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>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。實施者需配合高雄市政府都市發展局委任之專案管理機構協調及規範施工時程。</p> <p>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，以高雄市政府都市發展局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高雄市政府都市發展局指定之帳戶，並得納入共同負擔費用項目。</p> <p>委託技術服務費各期款繳交規定如下：</p> <p>(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%。應於高雄市政府都市發展局通知之期限前繳交，逾期未繳納者，不得辦理簽約。</p> <p>(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。</p> <p>(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管機關備查前繳交。</p>	<p>2.關於該費用分期繳納時間點，考量市府PCM工作項目係分階段辦理，依目前各期款繳交比例於核定事業及權利變換計畫即已繳付80%，似不合理，建議依本案辦理進度適當調整請款比例。</p>	<p>理機構費用以都市更新事業計畫核定版所提列之營建費用1%為上限（最後仍以實際簽約金額為準）、並得納入共同負擔費用，尚屬合理。</p> <p>2.考量本案辦理進度、配合後續委託專案管理機構之時程規範及主辦機關相關作業程序，專案管理機構委託技術服務費用集中於本案都市更新事業施工階段，又本案適用都市更新一六八專案，實施者可於事業及權利變換計畫報核後八個月內取得建造執照並開工，為強化事前行政作業與依約撥款之程序，爰本條文所訂委託技術服務費用繳交期程應屬適當。</p>
3.	申-17	<p>申請須知3.1.3-3.</p> <p>(3)-1公共設施工程需於本案申報開工日之次日起6年內完成驗收並取得地下停車場使用執照，移交</p>	<p>單元二應無協助開闢地下停車場，故此項規定是否不適用。</p>	<p><b>招商文件條文原文字誤植，修改本條文如下：</b></p> <p><b>「公共設施工程需於本案申報開工日</b></p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		高雄市政府工務局（目的事業主管機關）接管。		<u>之次日起6年內完成驗收，移交高雄市政府工務局（目的事業主管機關）接管。」</u>
4.	申-17	申請須知3.1.3-3. (3)-3有關公共設施項目之共同管道斷面圖及位置圖（含管線材質）詳如附錄四；共同管道監控室遷移相關文件如附錄五。	有關協助開闢共同管道之設置位置，是否是規劃於基地西側廣（道）-4m或南側基地外道路位置，可有詳細圖文剖面或座標點位可供建築規劃參考。	<b>維持原招商文件條文內容。</b> 說明： 本案之共同管道挖埋係配合單元1(非本案範圍)工務局共同管道監控室之監控線路設置，爰應依本案招商文件圖5「本案協助開闢公共設施用地範圍示意圖」，沿基地外南側大中二路至西側新設廣兼道協助開闢共同管道挖埋，以利後續自民族路共同管道配置連接線路至共同管道監控室。
5.	申-18	申請須知3.1.3-6. (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，其中地上物代為拆除及遷移費用，由實施者在建物所有權人應領拆遷補償金額內扣回。	有關「...，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」，前述相關拆除工程費用是否包含表4之拆除工程費用。	<b>維持原招商文件條文內容。</b> 說明： 本條文所指拆除工程費用即申請須知表4所預估之費用，該費用由實施者在建物所有權人應領拆遷補償金額內扣回，不得納入共同負擔費用計算。
6.	申-22	申請須知3.3.1-2. 捐贈之社福及社會住宅大樓（含國有地依權利價值比例分配更新後集中規劃之社會住宅）應依公益設施及更新後分配社會住宅之實際使用容積與基地基準容積及建築容積獎勵面積合計之比例，辦理土地分割作業。	有關捐贈之社福及社會住宅大樓之地下室或土地是否需要獨立分開、地下室是否可共同開挖。	<b>維持原招商文件條文內容。</b> 說明： 公益設施須依其室內實際使用面積佔全部計入容積面積之比例辦理分割土地。故全案可採二宗土地申請一張建築執照檢討建築及停車需求規定，即地下室可共同開挖，但社福及

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				社會住宅大樓(含國有地依權利價值比例分配更新後集中規劃之社會住宅)之地下室產權應獨立區隔，以利於往後處分與維護管理。
7.	契-32	委託實施契約(草案)10.15.1 由乙方負責本基地興建範圍內之地下物及既有管線處理。	申請人僅可查詢既有五大管線資料，其餘管線無法查證，建議修改文件為既有五大管線。	<b><u>修正原招商文件條文內容，如說明。</u></b> 說明： 1.經洽詢地下管線管理機關，本案地下無列管五大管線外之其他管線。 2.考量地下管線資料取得狀況及處理方式，明確化地下管線處理原則， <b><u>修改本條文為「由乙方負責本基地興建範圍內之地下物及五大管線處理，如有其他管線則由甲乙雙方另行協商處理方式。」</u></b>