

「高雄市左營區果貿段2地號等2筆土地」都市更新事業公開評選實施者案

【公開評選文件】第二次補充公告

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依申請須知第 5.7.3.1 條規定，至民國 115 年 12 月 10 日下午 5 時止。

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
申請須知				
1	3.3.4.1 實施者於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建： 1.第一期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 3 年內，完成興建果貿段 2-9 地號更新單元內之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2.第二期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 7 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。	3.3.4.1 實施者於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建： 1.第一期：果貿段 2-9 地號建造執照核發日起 180 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 4 年內，完成興建果貿段 2-9 地號「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2.第二期：果貿段 2 地號建造執照核發日之次日起 8 年內，完成興建果貿段 2 地號建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。	1.考量工程發包及施工前置作業及審議程序，需一定作業期程，參考建築法第 54 條規定開工期，修正本案應於申報開工日程至 180 日內。 2.對應行政院核定「國家重點領域校際研教園區」公建計畫期程，第一期興建完成期限調整為 4 年。 3.考量未來 5 至 10 年間本市民間與公辦都市更新案件完工後，市場供給集中去化壓力龐大，爰將第二期整體完工期限放寬為 8 年。	申請須知-17

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
2	-	3.4.4.1 <u>實施者得依《都市更新條例》第3條第7款規定，於本案委託實施契約簽約日起60日內向主辦機關提出協議出資申請，經主辦機關同意後，由雙方另行簽訂「出資協議書」(草案如附件7)。主辦機關之出資上限為新臺幣31.46億元，以集中選配果貿段2地號更新後房地為原則；主辦機關出資之利息計算方式應參考「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔費用及提列總表」編列之「參、貸款利息(D)」中依比例推計。</u>	1.因應市場景氣及金融機構土建融資審核因素影響，由實施者全額籌措開發資金並支付權利金將增加廠商財務壓力，降低參與投標意願。爰引進協議出資機制，由市府適度分擔部分資本投入，以降低實施者開發階段前期資金壓力，提升廠商投標誘因，降低資金籌措門檻。 2.配合行政院核定「國家重點領域校際研教園區」公建計畫之期程，透過市府出資參與，可提升實施者履約穩定與開發效率。 3.考量原規劃領取更新後權值係以支付權利金為原則，廠商因資金壓力致使投標意願降低，爰調整權利金分配方式，保證最低權利金、超過部分分回房地，兼顧市府權益及開發財務可行性。	申請須知-19
3	3.5 本案實施方式為權利變換，土地所有權人即高雄市優先分回果貿段2-9地號土地作為「國家重點領域校際研教園區」園區第	3.5 本案實施方式為權利變換，土地所有權人即高雄市優先分回果貿段2-9地號土地作為「國家重點領域校際研教園區」	1.考量原規劃領取更新後權值係以支付權利金為原則，廠商因資金壓力致使投標意願降低，爰調整權利金分配方式，保證	申請須知-20、21

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
	二會館及多功能活動中心，其更新後權利價值之評估不得高於 50.07 億元，其餘更新後權利價值採領取權利金方式辦理（權利金金額如高於最優申請人之價值權利金承諾書，實施者應給付該金額，如低於價值權利金承諾書之承諾金額，實施者至少應給付承諾金額），繳納時程如下： 1.第一期：簽訂委託實施契約日之次日起 30 日內，新台幣 1 億元。 2.第二期：權利變換計畫報核日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 3.第三期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得建造執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 4.第四期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得使用執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 5.第五期：產權登記（如採分期開發，為第二期產權登記）送件日之 3 日前，支付權利金剩餘金額。	園區第二會館及多功能活動中心，其更新後權利價值之評估不得高於 50.07 億元；其餘土地所有權人之更新後權利價值（主辦機關如有出資，該部分之權益分配另依出資協議書辦理），除實施者於「權利價值權利金承諾書」承諾給付之保證最低價值權利金（至少新臺幣 20.20 億元）外，超過部分以分回房地為原則辦理分配（實施者得選擇全部或部分以權利金方式給付）。各期權利金給付期限如下： 1.第一期：權利變換計畫報核日之次日起 30 日內，支付權利金 5%。 2.第二期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得建造執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 3.第三期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得使用執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 4.第四期：產權登記（如採分期開發，為第二期產權登記）送件日之 3 日前，支付權利金剩餘金額。	最低權利金、超過部分分回房地，兼顧市府權益及開發財務可行性。 2.刪除原條文第一期權利金繳納時程，減輕廠商簽約初期資金負擔；並因應權利金分期由五期縮減至四期，期數項次調整。	

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
4	5.3.2 申請人最近一年度(114年)或公告徵求投資人之日當月(不計)前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間(即114年 月至115年 月)內連續12個月,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代之):	5.3.2 申請人最近一年度(114年)或公告徵求投資人之日當月(不計) <u>前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間內連續12個月</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(申請人應提出個體財務報表,不得以合併財務報表代之):	因本案補充公告延長申請截止期限,故本條之「公告徵求投資人之日當月(不計)前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間內連續12個月」只要係此區間內連續12個月者均可,爰修正本條文。	申請須知-25
5	5.3.4 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員最近1年應無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。但設立未滿1年者,應提供設立至本案公告時之重大喪失債信紀錄資料文件(查詢日須在本案公告日期之後)。	5.3.4 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員最近 <u>3</u> 年應無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。但設立未滿 <u>3</u> 年者,應提供設立至本案公告時之無重大喪失債信紀錄資料文件(查詢日須在本案公告日期之後)。	文字誤植,爰修正本條文。	申請須知-25
6	5.5.11.1 申請人(單一公司申請人、合作聯盟申請人之每一成員)應提出最近一年度(114年)或公告徵求投資人之日當月(不計)前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間(即114年月至115年 月)內連續12個月,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。	5.5.11.1 申請人(單一公司申請人、合作聯盟申請人之每一成員)應提出最近一年度(114年)或公告徵求投資人之日當月(不計) <u>前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間內連續12個月</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(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。	同項次4。	申請須知-28

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
7	5.5.11.3 實收資本額應依由公司登記主管機關於本案公告截止日前一個月內核發之公司設立（變更）登記事項表抄錄本上所登載之實施資本額為準。	5.5.11.3 實收資本額應依由公司登記主管機關於本案公告截止日前一個月內核發之公司設立（變更）登記事項表抄錄本上所登載之實收資本額為準。	文字誤植，爰修正本條文。	申請須知-28
8	5.5.18 都市更新事業開發建議書（不得補正及補件）申請人應依本須知第六章規定辦理。	5.5.18 都市更新事業開發建議書 <u>25 份及電子檔光碟 1 份（不得補正，惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補件）</u> 申請人應依本須知第六章規定辦理。	修正本條文字與申請須知附件 1 一致。	申請須知-30
9	5.7.1 公告時間 本案公告時間自民國 115 年 6 月 1 日至 115 年 9 月 30 日止。	5.7.1 公告時間 本案公告時間自民國 115 年 6 月 1 日至 115 年 <u>12 月 10 日</u> 止。	第二次補充公告涉及評估層面較廣，考量本案截止收件日期將至，爰適度延長公告時間。	申請須知-33
10	5.7.2.1 公開評選文件現場購買時間自公告日（民國 115 年 6 月 1 日）起至截止收件日（民國 115 年 9 月 30 日）止上班時間內（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 2698）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。	5.7.2.1 公開評選文件現場購買時間自公告日（民國 115 年 6 月 1 日）起至截止收件日（民國 115 年 <u>12 月 10 日</u> ）止上班時間內（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 2698）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。	配合本案公告時間之調整，一併修改公開評選文件現場購買時間。	申請須知-33

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
11	5.7.2.2 公開評選文件函購時間自公告日次日（民國 115 年 6 月 2 日）起至民國 115 年 9 月 23 日止上班時間內（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），檢附工本費用新臺幣 500 元整（含郵資）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（收件時申購者應請自行考量郵遞時程）。 銀行及分行名稱：高雄銀行營業部 帳戶名稱：高雄市政府都市發展局住宅基金 帳戶帳號：101103035075	5.7.2.2 公開評選文件函購時間自公告日次日（民國 115 年 6 月 2 日）起至民國 115 年 <u>11 月 23 日</u>止上班時間內（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），檢附工本費用新臺幣 500 元整（含郵資）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（收件時申購者應請自行考量郵遞時程）。 銀行及分行名稱：高雄銀行營業部 帳戶名稱：高雄市政府都市發展局住宅基金 帳戶帳號：101103035075	配合本案公告時間之調整，一併修改公開評選文件函購時間。	申請須知-33
12	附件 2-11 權利價值權利金承諾書 一、本申請人已詳閱及同意「高雄市左營區果貿段 2 地號等 2 筆土地」都市更新事業公開評選實施者案投資人須知及其書面澄清、補充公告，並依申請須知第 3.5 點規定提出本承諾書（納入委託實施契約附件），本申請人若獲選為最優申請人，就土地所有權人權益分配分回之建築物及土地，承諾全數採	附件 2-11 權利價值權利金承諾書 一、本申請人已詳閱及同意「高雄市左營區果貿段 2 地號等 2 筆土地」都市更新事業公開評選實施者案投資人須知及其書面澄清、補充公告，並依申請須知第 3.5 點規定提出本承諾書（納入委託實施契約附件）。 二、本申請人若獲選為最優申請人，就土地所有權人權益分配分回之建築	同項次 2。	申請須知附件-17

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
	以權利價值權利金(含營業稅)給付。	<u>物及土地價值，承諾其中至少新臺幣○元(申請人填載之至少應為新臺幣 20.20 億元，如未達新臺幣 20.20 億元，視為資格不符)以權利價值權利金(含營業稅)給付，特立此承諾書。</u>		
13	附件 4 評選作業須知 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 115 年 10 月 1 日)上午 10 時進行資格審查。	附件 4 評選作業須知 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(<u>民國 115 年 12 月 11 日</u>)下午 2 時進行資格審查。	配合本案公告時間之調整，一併修改資格審查辦理時間。	申請須知附件-32
14	附件 4 評選作業須知 資格審查表一：審查意見表 19.都市更新事業開發建議書 (不得補正/補件)	附件 4 評選作業須知 資格審查表一：審查意見表 19.都市更新事業開發建議書 (<u>不得補正，惟如份數不足得予補件</u>)	同項次 8。	申請須知附件-41
15	資格審查表二：補正事項表 18.都市更新事業開發建議書電子檔光碟 (如有無法讀取情形)	資格審查表二：補正/補件事項表 18.都市更新事業開發建議書 <u>及</u> 電子檔光碟(<u>如份數不足或有無法讀取情形</u>)	同項次 8。	申請須知附件-42
16	附件 6 實施者辦理事項時程管制參考表-取得使用執照(參照委託實施契約第 3.4.4 條)時間： D5+3 年(果貿段 2-9 地號、D5+7 年(果貿段 2 地號	附件 6 實施者辦理事項時程管制參考表-取得使用執照(參照委託實施契約第 3.4.4 條)時間： <u>D5+4 年(果貿段 2-9 地號)、D5+8 年(果貿段 2 地號)</u>	同項次 1。	申請須知附件-48、49
17	附件 6 實施者辦理事項時程管制參考表-取得使用執照(參照委託實施契約第 3.4.4 條)備註：	附件 6 實施者辦理事項時程管制參考表-取得使用執照(參照委託實施契約第 3.4.4 條)備註：	同項次 1。	申請須知附件-48、49

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
	1.申報開工日之次日起 3 年內，完成興建果貿段 2-9 地號更新單元內之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2.申報開工日之次日起 7 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。	1.申報開工日之次日起 4 年內，完成興建果貿段 2-9 地號「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2.申報開工日之次日起 8 年內，完成興建果貿段 2 地號建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。		
18	--	附件 7：出資協議書(草案)	配合項次 2 增列。	申請須知附件 - 50~53
委託實施契約				
1	3.4.4.1 乙方於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建： 1.第一期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 3 年內，完成興建果貿段 2-9 地號更新單元內之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2.第二期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起	3.4.4.1 乙方於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建： 1.第一期：果貿段 2-9 地號建造執照核發日起 180 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 4 年內，完成興建果貿段 2-9 地號「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2.第二期：果貿段 2 地號建造執照核發日之次日起 8 年內，完成興建果貿段	同申請須知項次 1。	契約-11

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
	7 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。	2 地號建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。		
2	-	3.5.10.1 <u>乙方得依《都市更新條例》第 3 條第 7 款規定，於本契約簽約日起 60 日內向甲方提出協議出資申請，經甲方同意後，由雙方另行簽訂「出資協議書」(草案如附件)。甲方之出資上限為新臺幣 31.46 億元，以集中選配果貿段 2 地號更新後房地為原則；甲方出資之利息計算方式應參考「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔費用及提列總表」編列之「參、貸款利息(D)」中依比例推計。</u>	補充說明依《都市更新條例》第 3 條第 7 款規定，市府得與實施者協議出資，本案擬增列條款，允許實施者於事業及權利變換計畫(事權計畫)報核前，得申請市府出資（上限為新臺幣 31.46 億元）並另行簽訂協議；該出資款須加計利息，全案完工後實施者應提供市府優先選配分回果貿段 2 地號等值房地或權利金。	契約-15
3	5.1.2 本案實施方式為權利變換，土地所有權人即甲方優先分回果貿段 2-9 地號土地作為「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心，乙方應以「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書」進行開發（詳本案申請須知附錄二），且「園區第二會館及多功能活動中心」其更新後權利價值之評估不得高於 50.07 億元，其餘更	5.1.2 本案實施方式為權利變換，土地所有權人即甲方優先分回果貿段 2-9 地號土地作為「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心，乙方應以「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書」進行開發（詳本案申請須知附錄二）其更新後權利價值之評估不得高於 50.07 億元；其餘甲方為土地所有權	同申請須知之項次 3。	契約-19

項次	原條文 (115.07.13)	第二次補充公告內容 (115.09.21)	主辦機關說明	文件頁次
	新後權利價值採領取權利金方式辦理（權利金金額如高於最優申請人之價值權利金承諾書，乙方應給付該金額，如低於價值權利金承諾書之承諾金額，乙方至少應給付承諾金額）。權利金繳納時程如下： 1.第一期：簽訂委託實施契約日之次日起 30 日內，新台幣 1 億元。 2.第二期：權利變換計畫報核日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 3.第三期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得建造執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 4.第四期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得使用執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。 5.第五期：產權登記（如採分期開發，為第二期產權登記）送件日之 3 日前，支付權利金剩餘金額。	<u>人之更新後權利價值（甲方如有出資，該部分之權益分配另依出資協議書辦理），除乙方於「權利價值權利金承諾書」承諾給付之保證最低價值權利金（至少新臺幣 20.20 億元）外，超過部分以分回房地為原則辦理分配（乙方得選擇全部或部分以權利金方式給付）。</u> <u>各期權利金給付期限如下：</u> 1.<u>第一期：權利變換計畫報核日之次日起 30 日內，支付權利金 5%。</u> 2.<u>第二期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得建造執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。</u> 3.<u>第三期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得使用執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。</u> 4.<u>第四期：產權登記（如採分期開發，為第二期產權登記）送件日之 3 日前，支付權利金剩餘金額。</u>		

補充公告

附件

權登記完成，實施者應依委託實施契約、「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書辦理。

3.3.4 完工期限：

3.3.4.1 實施者於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建：

1. 第一期：果貿段 2-9 地號**建造執照核發日起 180 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 4 年內**，完成興建果貿段 2-9 地號「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。
2. 第二期：果貿段 2 地號**造執照核發日之次日起 8 年內**，完成興建果貿段 2 地號建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。

3.3.4.2 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 日內以書面通知主辦機關，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，惟同一事件以一次為限。

3.3.5 實施者應於第一期及第二期各自領得使用執照日之次日起 90 日內通知公有土地管理機關、主辦機關辦理驗收，並依主辦機關訂定之驗收、點交作業原則辦理。主辦機關驗收內容與方式得視現況調整，實施者應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

3.3.6 實施者應於本案更新單元（2 地號、2-9 地號）全部取得使用執照並完成產權登記日之次日起算 180 日內，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土地所有權人。

3.3.7 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。

3.3.8 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。

3.4 負擔費用

- 3.4.1 除本案委託實施契約已明文約定由主辦機關或土地所有權人負擔外，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、土地鑑界費用及其他相關費用。
- 3.4.2 本案更新後全部建築物應依本須知第 3.3.11 條取得相關標章或標示，並負擔應繳納之保證金及其他一切費用。實施者亦須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保 2 年內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。維護費用得納入共同負擔費用項目。
- 3.4.3 實施者依本須知第 3.2.7 條負責協助及開闢都市更新地區內回饋項目，及第 3.2.8 條文化資產保存相關程序及維護保存計畫之相關費用得納入共同負擔費用計算。
- 3.4.4 實施者依「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書及預算書」進行果貿段 2-9 地號土地之開發，依設計需求說明書之預算提列相關更新開發成本應不超過 31.46 億元，如逾 31.46 億元則超出金額由實施者自行負擔，不得納入共同負擔費用計算。
- 3.4.4.1 實施者得依《都市更新條例》第 3 條第 7 款規定，於本案委託實施契約簽約日起 60 日內向主辦機關提出協議出資申請，經主辦機關同意後，由雙方另行簽訂「出資協議書」（草案如申請須知附件 7）。主辦機關之出資上限為新臺幣 31.46 億元，以集中選配果貿段 2 地號更新後房地為原則；主辦機關出資之利息計算方式應參考「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔費用及提列總表」編列之「參、貸款利息(D)」中依比例推計。
- 3.4.5 為利本案順利推動，主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案履約管理事宜，其委託專案管理機構所需費用由實施者支付並得納入共同負擔費用計算，果貿段 2-9 地號土地以新臺幣 5,222 萬元（含稅）為上限，應於簽訂委託實施契約前一次繳交。
- 3.4.6 主辦機關為推動本案都市更新之行政作業費用，以新臺幣 5,278 萬元（含稅）為上限（包含果貿段 2-9 地號行政作業費用新臺幣 2,278 萬元（含稅））；由實施者支付並於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限內一次繳交，本項費用得納入共同負擔費用計算。

- 3.4.7 主辦機關分回之果貿段2-9地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館暨多功能活動中心，依法需設置公共藝術。實施者應依文化藝術獎助及促進條例等相關規定協助辦理並負擔公共藝術設置費用經公共藝術設置主管機關審核通過後施作。公共藝術價值之價值不得少於該建築物造價（即直接工程成本）百分之一，該公共藝術設置費用得列為共同負擔。
- 3.4.8 本須知第 3.4 條得提列共同負擔之項次及其相關與衍生費用，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。
- 3.4.9 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。
- 3.4.10 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。

3.5 權益分配方式

本案實施方式為權利變換，土地所有權人即高雄市優先分回果貿段2-9地號土地作為「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心，其更新後權利價值之評估不得高於50.07億元；其餘土地所有權人之更新後權利價值（主辦機關如有出資，該部分之權益分配另依出資協議書辦理），除實施者於「權利價值權利金承諾書」承諾給付之保證最低價值權利金（至少新臺幣20.20億元）外，超過部分以分回房地為原則辦理分配（實施者得選擇全部或部分以權利金方式給付）。各期權利金給付期限如下：

1. 第一期：權利變換計畫報核日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。
2. 第二期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得建造執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。
3. 第三期：果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得使用執照日之次日起 30 日內，支付權利金之 5%。

4. 第四期：產權登記（如採分期開發，為第二期產權登記）送件日之3日前，支付權利金剩餘金額。

3.6 信託之要求

為確保實施者之資金及融資能依預訂時程到位，實施者應至遲於建造執照取得之次日起30日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案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、續建完工等事項）。信託契約內容應事先取得主辦機關書面同意，並於簽訂後30日內提供信託契約副本予主辦機關備查。更新事業資金信託相關約定應依委託實施契約第3.3.3條約定辦理。

3.7 第三人權利保障程序

本基地範圍內土地所有權人、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。

3.8 其他

- 3.8.1 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。
- 3.8.2 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。
- 3.8.3 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。
- 3.8.4 本案如經主辦機關要求進行開工前綠美化，實施者應依據委託實施契約第6.3條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由實施者負擔。

- 5.3.1.1.1 單一公司申請人實收資本額總額應達新臺幣9億元（含以上）。
- 5.3.1.1.2 申請人為合作聯盟者，其領銜公司之實收資本額應達新臺幣4.5億元（含以上），且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣9億元（含以上）。
- 5.3.1.1.3 申請人或其成員為外國公司、香港或澳門商依第5.2.5條在台設立之分公司者，其實收資本額以公司登記主管機關公示資料之「在中華民國境內營運資金」為準。
- 5.3.2 申請人最近一年度（114年）或公告徵求投資人之日當月（不計）**前一年度起至申請截止日之當月（不計）期間內連續12個月**，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代之）：
 - 5.3.2.1 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員之淨值（權益總額）皆不低於實收資本額總額。
 - 5.3.2.2 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員之總負債金額皆不超過資產總額80%。
- 5.3.3 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員最近3年應無退票紀錄情事。但設立未滿3年者，應提供設立至本案公告時之無退票紀錄及重大喪失債信資料（查詢日須在本案公告日期之後）。
- 5.3.4 **單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員最近3年應無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。但設立未滿3年者，應提供設立至本案公告時之無重大喪失債信紀錄資料文件（查詢日須在本案公告日期之後）。**
- 5.3.5 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5.3.2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。
- 5.3.6 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）、合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近3年已完成繳納營利事業所得稅及申請截止日前最近一期已完成繳納營業稅。
- 5.3.7 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。

5.5.10.2 本須知第5.2.1.2條、第5.2.5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分公司登記印鑑章或本須知附件2-4授權使用印章。

5.5.10.3 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。如於申請時尚未核准，至少應提出已向主管機關提出申請之函文，至遲應於委託實施契約簽訂前補正主管機關核准文件或函文之證明。

5.5.11 財務能力證明文件

5.5.11.1 申請人（單一公司申請人、合作聯盟申請人之每一成員）應提出最近一年度（114年）或公告徵求投資人之日當月（不計）**前一年度起至申請截止日之當月（不計）期間內連續12個月**，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。

5.5.11.2 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。

5.5.11.3 實收資本額應依由公司登記主管機關於本案公告截止日前一個月內核發之公司設立（變更）登記事項表抄錄本上所登載之**實收**資本額為準。

5.5.12 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3年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本（如成立未滿3年者，請出具成立至今之信用報告）。信用紀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。

5.5.13 無退票紀錄證明

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年無退票紀錄證明（如成立未滿3年者，請出具成立至今之無退票紀錄證明）之查覆單正本。無退票紀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。

5.5.14 納稅證明

單一公司申請人、合作聯盟每一成員均應檢附下列納稅證明以證明無欠稅：

5.5.14.1 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

5.5.16.2 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 67.64 %之公告底價比例者，視同資格不符，申請人不得進行綜合評選簡報，不得作為最優或次優申請人。

5.5.16.3 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。

5.5.17 權利價值權利金承諾書（不得補正及補件）正本一份。

申請人應檢附權利價值權利金承諾書，其文字內容不得變更修正，且如承諾之金額未達新臺幣20.20億元，均視同資格不符，申請人不得進行綜合評選簡報，不得獲選為最優及次優申請人。（格式參見【附件 2-11】）。

5.5.18 都市更新事業開發建議書 25 份及電子檔光碟 1 份（不得補正，惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補件）申請人應依本須知第六章規定辦理。

5.5.19 一般規定

5.5.19.1 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。

5.5.19.2 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）。

5.5.19.3 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。

5.5.19.4 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。

5.5.19.5 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。

5.5.19.6 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 5.5.11 至第 5.5.14 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一年度（114年）或公告徵求投資人之日當月（不計）前一年度起至申請截止日之當月（不計）期間（即 114年 月至 115年 月）內連續 12 個月之財務報表取代，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。

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，於本案公開評選程序致生損害於主辦機關之情事發生。
11. 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為且情節重大者。

5.7 公告及提送

5.7.1 公告時間

本案公告時間自民國115年6月1日至115年12月10日止。

5.7.2 公開評選文件光碟洽購

5.7.2.1 公開評選文件現場購買時間自公告日（民國 115 年 6 月 1 日）起至截止收件日（民國 115 年 12 月 10 日）止上班時間內（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 2698）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。

5.7.2.2 公開評選文件函購時間自公告日次日（民國 115 年 6 月 2 日）起至民國 115 年 11 月 23 日止上班時間內（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），檢附工本費用新臺幣 500 元整（含郵資）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（收件時申購者應請自行考量郵遞時程）。

銀行及分行名稱：高雄銀行營業部

帳戶名稱：高雄市政府都市發展局住宅基金

帳戶帳號：101103035075

5.7.3 提送時間

5.7.3.1 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

**「高雄市左營區果貿段 2 地號等 2 筆土地」都市更新事業
公開評選實施者案**

權利價值權利金承諾書

- 一、本申請人已詳閱及同意「高雄市左營區果貿段 2 地號等 2 筆土地」都市更新事業公開評選實施者案投資人須知及其書面澄清、補充公告，並依申請須知第 3.5 點規定提出本承諾書（納入委託實施契約附件）。
- 二、本申請人若獲選為最優申請人，就土地所有權人權益分配分回之建築物及土地價值，承諾其中至少新臺幣_____元（申請人填載之至少應為新臺幣 20.20 億元，如未達新臺幣 20.20 億元，視為資格不符）以權利價值權利金（含營業稅）給付，特立此承諾書。

【註：1.申請人提出之價值權利金承諾金額至少應為新臺幣 20.20 億元，如未達新臺幣 20.20 億元，不得成為最優申請人或次優申請人。2.本承諾書承諾者為最低金額，意即日後權利變換計畫之更新後權利價值，如依本案委託實施契約權益分配後應領權利金高於本承諾書，應依委託實施契約辦理；如低於本承諾書之金額，實施者至少應給付本承諾書承諾金額。】

此致

高雄市政府

申請人（單一公司申請人或合作聯盟領銜公司）

申請人名稱：（公司印鑑或附件 2-4 之授權使用印章）

申請人統一編號：

申請人地址：

申請人負責人姓名：（公司負責人印鑑或附件 2-4 之授權使用印章）

申請人負責人身分證字號：

申請人負責人戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

- 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

- 2.1.1 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 115 年 12 月 11 日）下午 2 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（單一申請人免附）、申請人承諾事項函、申請保證金繳納證明文件、都市更新事業開發建議書（惟如光碟無法讀取時，得予補件）、共同負擔比率承諾書及權利價值權利金承諾書（本階段不拆封）等不得補正補件外，由主辦機關應通知申請人限期補正補件或提出說明；申請人屆期未補正補件、說明，或經補正補件、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

「高雄市左營區果貿段2地號等2筆土地」都市更新事業

公開評選實施者案

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	須補正或澄清	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		(單一申請人免附，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.中文翻譯與原文書件內容相符之切結書		(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)		
10.法人資格證明文件				
11.財務能力資格證明文件				
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.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.權利價值權利金承諾書		(不得補正/補件)		
19.都市更新事業開發建議書		(不得補正，惟如份數不足，得予補件)		
20.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

「高雄市左營區果貿段2地號等2筆土地」都市更新事業

公開評選實施者案

資格審查表二：補正/補件事項表

申請人：

審查項目	補正/ 補件 事項	申請人 補正/補件情 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.中文翻譯與原文書件內容相符之切結書					
6.協力廠商合作意願書					
7.法人資格證明文件					
8.財務能力資格證明文件					
9.信用紀錄證明					
10.無退票紀錄證明					
11.納稅證明					
12.開發能力證明文件					
13.都市更新事業開發建議書及電子檔光碟(如有份數不足或無法讀取情形)					

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

附件 6：實施者辦理事項時程管制參考表

實施者應辦事項	時間	備註
簽訂委託實施契約（參照委託實施契約第 13.1 條）	D ₁	簽約前 5 日（不含簽約當日）實施者應繳交履約保證金
實施者擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（含權利變換估價報告書）、都市設計書圖草案，提送主辦機關審查（參照委託實施契約第 3.3.2.1 條）	D ₁ +120	簽約日起 120 日內送主辦機關審查
主辦機關同意實施者所提送之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案	D ₂	
辦理申請分配及公聽會及向主管機關申請審議都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案（參照委託實施契約第 3.3.2.1 條）	D ₂ +90	自都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經主辦機關同意後 90 日內完成，申請分配結果先經主辦機關同意。
都市更新事業計畫暨權利變換計畫經都市更新主管機關核定發布實施	D ₃	
提送協力廠商、建築師及營造廠業者資格證明文件（參照委託實施契約第 3.4.14 條）	D ₃ +60	申請建造執照前 30 日
申請建造執照（參照委託實施契約第 3.4.2 條）	D ₃ +90	都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之次日起 90 日內
建造執照核發	D ₄	
提送工程人員、施工安全等相關資料予主辦機關（參照委託實施契約第 10.6 條）	D ₄ +30	建造執照核發之日起 30 日內
開工（參照委託實施契約第 3.4.4 條）	D ₅	建造執照核發日起 30 日內實施者應申報開工
取得使用執照（參照委託實施契約第 3.4.4 條）	D ₅ +4 年(果貿段 2-9 地號、D ₅ +8 年(果貿段 2 地號	1. 申報開工日之次日起 4 年內，完成興建果貿段 2-9 地號更新單元內之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地

		下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2. 申報開工日之次日起 8 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。
實際取得使用執照	D ₆	
向主管機關申請囑託登記（參照委託實施契約第 11.1 條）	D ₆ +180	取得使用執照後起 180 日內
辦理驗收及接管（參照委託實施契約第 12.1 條）	D ₆ +90	取得使用執照後 90 日內
完成交屋	D ₇	
繳交保固保證金（參照委託實施契約第 14.1 條、保固契約（範本）3）	D ₇ +7	完成交屋接管日起 7 日內
完成都市更新事業	D ₈	
檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關備查並同時副知主辦機關（參照委託實施契約第 15.1 條）	D ₈ +180	完成都市更新事業及權利變換計畫之日起 180 日內

註：本表內容與實施者契約如有不一致，應以實施契約所約定為準。

**「高雄市左營區果貿段 2 地號等 2 筆土地」都市更新事業
公開評選實施者案
出資協議書（草案）**

甲方：【高雄市政府】

立協議書人：

乙方：【○○○○○○○○○○】

就有關「高雄市左營區果貿段 2 地號等 2 筆土地」都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱本案）出資相關事宜，因乙方依本案申請須知第 3.4.4.1 條規定向甲方申請協議出資，經雙方同意簽訂本協議書，就出資金額、出資人分配權值、利息、擔保及其他相關權利義務約定如下：

第一條：（出資金額及撥付期程）

（一）甲方就本案之總出資額為新臺幣（下同）○○○○○元，出資期間分為四年，以本案委託實施契約規定完成第一期申報開工之當年度為第一年度，次一年度為第二年度，依此類推。各年度出資金額訂定如下：

1. 第一年度為總出資額之 27%，計○○○○○元。
2. 第二年度為總出資額之 24%，計○○○○○元。
3. 第三年度為總出資額之 29%，計○○○○○元。
4. 第四年度為總出資額之 20%，計○○○○○元。

（二）乙方於完成第一期申報開工之次日起，始得辦理第一年度出資款之請款；其後每年度之出資款，乙方於接獲甲方通知後，始得辦理請款。

（三）各年度之出資款應由甲方依法完成預算程序，並經高雄市議會審議通過後據以執行；如各年度總出資額因預算程序無法足額編列時，甲方得依實際情形調整各年度支付比率及金額，必要時得延長出資年度。

（四）乙方如有任何違反本案委託實施契約之情形，甲方得停止後續出資款之撥付，至乙方依本案委託實施契約完成改善並經甲方確認後，始繼續撥付出資款，乙方不得異議，亦不得據此主張甲

方違約或要求任何損害賠償。

第二條：（出資擔保）

（一）乙方應於各期出資款請領前，就各該期甲方實際出資金額提供同額擔保，擔保範圍以各該期之出資本金為限，不含依本協議書第三條規定計算之利息，並得以下列方式之一辦理：

1. 本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應2年以上（有效期間屆滿前，乙方如尚未履行完畢本協議書所定義務，應辦理保證書有效期間之展延或換發新保證書）。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。
2. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，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。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

（二）前項各期擔保於甲方依本協議書取得應分配之房地並完成所有權移轉，且完成權利金及差額價金找補前，乙方應持續維持其有效性；擔保有失效、期限屆滿或其他影響擔保效力之情形者，乙方應於甲方通知期限內辦理展期或更換，未依限辦理者，甲方得停止後續出資款之撥付，並得於擔保失效前，逕向保證銀行請求給付或實行定期存款單質權以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

（三）乙方未依本協議書約定辦理甲方優先選配房地、完成房地所有權移轉，或未辦理應給付甲方之差額價金找補者，甲方得依乙方所提供之擔保方式，逕向保證銀行請求給付或實行定期存款單質權。

（四）甲方依本協議書取得應分配之房地並完成所有權移轉，且完成權利金及差額價金找補，經甲方確認乙方已履行本協議書所定義務後，甲方應依乙方提供之擔保方式，辦理保證書返還或定期存款單質權解除。

第三條：（出資分配權值及利息）

（一）雙方同意以甲方就本案之出資加計利息後之金額，作為甲方參與本案之出資分配權值，並據以辦理更新後房地之選配。

(二) 前項利息依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」所定貸款利息(D)之規定計算，其年利率計算公式如下：

年利率 = 自有資金比例 × (郵政儲金一年期定存利率) + 融資比例 × (五大銀行平均基準利率)。

(三) 各期出資款之利息，自各期實際撥款日起算，至甲方應分配房地完成所有權移轉登記之日止。

(四) 甲方因本案出資所生之出資分配權值、房地分配、權利金及其他相關權益，乙方應詳實載明於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫(以下簡稱事權計畫)中。

第四條：(房地選配及權利金)

(一) 乙方於擬具本案事權計畫時，應依甲方之出資分配權值，就乙方預計分回之房地，優先提供甲方選配。

(二) 甲方優先選配房地後，如尚有未受分配之出資分配權值，其剩餘部分由乙方以權利金方式給付甲方。

(三) 甲方選配房地及領取權利金之最終分配結果，以本案都市更新成果備查結果為準，並依該結果辦理差額價金找補。

第五條：(本案委託實施契約解除或終止之處理)

本案委託實施契約經解除或終止時，應依本案委託實施契約第十八章規定辦理，乙方並應於甲方通知期限內返還甲方已實際撥付之全部出資款及依本協議書第三條計算之利息；乙方逾期未返還者，甲方得就未返還之出資本金範圍內，逕向保證銀行請求給付或實行定期存款單質權。其解除或終止事由可歸責於乙方者，甲方並得請求乙方賠償因此所受之損害。

第六條：(專案管理經費)

甲方得依本案執行需要，自行或委由專案管理機構執行本案履約管理事宜，其委託專案管理機構所需費用由乙方支付，並得納入共同負擔費用計算，就果貿段2地號土地部分為新臺幣5,000萬元(含稅)，乙方應於本協議書簽訂日前一次繳交。

第七條：(本協議書之修正或變更)

本協議書之修正或變更，應由甲乙雙方以書面協議或換文互表同意之方式為之，始生效力。

第八條：（其他事項）

本協議書如有未盡事宜，悉依本案委託實施契約及都市更新條例等相關規定辦理，並不得抵觸或減損
甲方既有權益。

第九條：（協議書之數量）

本協議書正本乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立協議書人：

甲方：高雄市政府

法定代理人：市長 ○○○

地 址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓

電 話：07-3368333

乙方：○○○○○○○○○

法定代理人：○○○○○○○○○

地 址：○○○○○○○○○

電 話：○○○○○○○○○

中 華 民 國 年 月 日

查、施工品質監督、驗收等），由高雄市政府工務局新建工程處負責辦理，直至產權登記完成，乙方應依本契約、「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書辦理。

3.4.4 完工期限：

3.4.4.1 乙方於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建：

1. 第一期：果貿段 2-9 地號**建造執照核發日起 180 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 4 年內，完成興建果貿段 2-9 地號「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。**
2. 第二期：果貿段 2 地號**建造執照核發日之次日起 8 年內，完成興建果貿段 2 地號建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。**

3.4.4.2 如遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後 15 日內以書面通知甲方，並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

3.4.5 與本契約有關之建築、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、文化資產影響評估及環境影響評估等）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，均為乙方工作範圍，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。

3.4.6 本案建物之規劃設計與興建除應符合本契約第 3.3.1、3.3.2 條約定外，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。

3.4.7 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：

3.4.7.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.4.7.2 工程進度之監督控制。

3.4.7.3 本案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。

同負擔。

3.5.9 本契約第 3.5 條得提列共同負擔之項次其相關與衍生費用，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。惟乙方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。

3.5.10 乙方依「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書及預算書」進行果貿段 2-9 地號土地之開發，依設計需求說明書之預算提列相關更新開發成本應不超過 31.46 億元，如逾 31.46 億元則超出金額由乙方自行負擔，不得納入共同負擔費用計算。

3.5.10.1 乙方得依《都市更新條例》第 3 條第 7 款規定，於本契約簽約日起 60 日內向甲方提出協議出資申請，經甲方同意後，由雙方另行簽訂「出資協議書」，並納入本契約文件（附件○）。甲方之出資上限為新臺幣 31.46 億元，以集中選配果貿段 2 地號更新後房地為原則；甲方出資之利息計算方式應參考「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔費用及提列總表」編列之「參、貸款利息(D)」中依比例推計。

3.5.11 若依本契約第 4.4.2 條應適用之共同負擔比率計算或因法規變更，導致本案參與更新之高雄市依該計畫所可分回「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心」設計面積較少時，乙方仍應無條件負擔並補足短少之設計面積。「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心」之設計面積詳本案申請須知附錄三。如因甲方需求致「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心」之面積較本案申請須知附錄三設計需求說明書之設計面積須增加時，甲方應與乙方協調，經乙方同意後辦理。

3.5.12 乙方如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，乙方應自行負擔保證金及其他一切所需費用。

3.5.13 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要、建築執照審查或都市設計審議等需求，在不違反原都市計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，由乙方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修正或變更，乙方不得拒絕或以任何理由請求減少甲方應得之權利價值及請求任何補償，且不得作為終止契約之理由，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。上開修正或變更程序所衍生費用由乙

第五章 權益分配

5.1 甲方權利

5.1.1 甲方所有之高雄市左營區果貿段2地號等2筆土地，依據都市更新事業範圍內國有土地處理原則等相關規定參與更新，並依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。

5.1.2 本案實施方式為權利變換，土地所有權人即甲方優先分回果貿段2-9地號土地作為「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心，乙方應以「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書」進行開發（詳本案附件○）其更新後權利價值之評估不得高於50.07億元；其餘甲方為土地所有權人之更新後權利價值（甲方如有出資，該部分之權益分配另依出資協議書辦理），除乙方於「權利價值權利金承諾書」承諾給付之保證最低價值權利金（至少新臺幣20.20億元）外，超過部分以分回房地為原則辦理分配（乙方得選擇全部或部分以權利金方式給付）。各期權利金給付期限如下：

1. 第一期：權利變換計畫報核日之次日起30日內，支付權利金之5%。
2. 第二期：果貿段2-9地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得建造執照日之次日起30日內，支付權利金之5%。
3. 第三期：果貿段2-9地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心取得使用執照日之次日起30日內，支付權利金之5%。
4. 第四期：產權登記（如採分期開發，為第二期產權登記）送件日之3日前，支付權利金剩餘金額。

5.2 乙方負擔與權利

5.2.1 乙方負擔應依最新「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定得納入且非屬提列總表所規定之其他費用。

5.2.2 乙方取得經主管機關核定後之都市更新事業計畫及權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。