

**高雄市岡山區岡山段 82-2 地號等 4 筆土地及陽明段 409 地號等 4 筆土地更新事業公開評選實施者案
申請釋疑回復**

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
一	申請須知	1.7.2.1.1	高雄市分回部分優先分回新址基地(機15)「高雄市岡山區綜合行政中心」,且應以「高雄市岡山區綜合行政中心基本設計報告書」內容設計,詳【附錄6】。	「高雄市岡山綜合行政中心基本設計報告書」的內容是否容許變更?能夠允許多少彈性?外觀能否重新設計?	新建行政中心為指標性建築,希望更精進設計與城市共好,故希望能夠在盡可能維持原基本設計規畫的前提下,重新設計外觀。	1. 「高雄市岡山區綜合行政中心基本設計報告書」詳載於委託實施契約附錄-6,立面相關資訊包括 2.9 所示模擬效果圖及 2.11 所示樓層高度,係作為實施者發展後續細部設計之原則。 2. 實施者須依申請須知 8.2.1.1 第 4 點進行本案規劃設計與分析評估及契約 4.1.2.3 完成細部設計書圖文件送甲方審查。
	委託實施契約(草案)	4.3.5.7.1	乙方應依本案申請須知附錄 6 之基本設計內容及準則進行後續建物之細部設計及興建,本工程建物細部設計內容應符合本契約約定及公開評選文件之規定。			
二	申請須知	1.7.2.1.1	高雄市分回部分優先分回新址基地(機15)「高雄市岡山區綜合行政中心」,且應以「高雄市岡山區綜合行政中心基本設計報告書」內容設計,詳【附錄6】。	新建行政中心要求的完成度如何?是否僅限都更建材表要求內容?(如:不含裝修、家具,含廁所、電梯,空調預留主機位置與穿孔)	要求的內容涉及投資成本控制管以及後續履約條件,若不夠明確,將影響投資意願,也可能會衍生後續履約爭議。	1. 有關裝修方面,詳委託實施契約附錄-6「高雄市岡山區綜合行政中心基本設計報告書」2.19 內外裝修材料中載列材料及規格要求。 2. 其餘未規範之部分,實施者須依申請須知 8.2.1.1 第 4 點進行本案規劃設計
	委託實施契約(草案)	4.3.5.7.1	乙方應依本案申請須知附錄 6 之基本設計內容及準則進行後續建物之細部設計及興建,本工程			

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
			建物細部設計內容應符合本契約約定及公開評選文件之規定。			與分析評估及契約 4.1.2.3 完成細部設計書圖文件送甲方審查。 3. 不含家具。
三	申請須知	3.3.2	舊址基地（原機 1-1）之建物至少取得銀級以上之綠建築標章、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能至少達第一級；新址基地（機 15）之「高雄市岡山區綜合行政中心」至少取得銅級以上之綠建築標章、合格級以上之智慧建築標章及耐震設計標章。	新建行政中心之綠建築標章、智慧建築標章及耐震設計標章的施作項目及要求水準，是否係由未來的實施者自行規劃？若需依照基本設計之規劃內容進行，請提供各得分項目應施作的細項。	1. 新建行政中心由甲方委任建築師設計，若需依照基本設計之規劃內容施作，需取得各得分項目應施作的細項以據以執行，惟招標文件中未見相關資料。 2. 施作內容攸關後續履約條件與工程可行性及投資成本控管，若不夠明確，將影響投資意願，也可能會衍生後續履約爭議。	有關標章的施作項目及要求水準，請依申請須知 8.2.1.1 第 4 點進行本案規劃設計與分析評估，簽約後實施者應依契約 4.1.2.3 完成細部設計書圖文件送甲方審查。
	委託實施契約（草案）	4.1.2.7.2	新址基地（機 15） 乙方應於本案申報一樓樓板勘驗前，申請取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書；乙方並應於本案使用執照核發翌日起 90 日內，至少取得銅級以上之綠建築標章、合格級以上之智慧建築標章及耐震設計標章，並檢具各標章證明文件影本提送甲方備查。若因審查致未能於期限內取得時，乙方得以書面敘明理由向甲			

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
			方申請並經同意後予以展延。			
		4.3.5.6	本工程建築物應取得下列標章並採無障礙環境需求，並研擬相關申請文件及協助說明。 4.3.5.6.1 綠建築標章銅級以上（含候選證書）。 4.3.5.6.2 智慧建築標章合格級以上（含候選證書）。 4.3.5.6.3 耐震標章（含耐震設計標章）。			
		4.3.5.7.1	乙方應依本案申請須知附錄6之基本設計內容及準則進行後續建物之細部設計及興建，本工程建物細部設計內容應符合本契約約定及公開評選文件之規定。			
四	申請須知	3.3.2	舊址基地（原機1-1）之建物至少取得銀級以上之綠建築標章、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能至少達第一級；新址基地（機15）之「高雄市岡山區綜合行政中心」至少取得銅級以上之綠建築標章、合格級以上之智慧建築標章及耐震設計標章。	建請新建行政中心的耐震要求改採「依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能至少達第一級」，取消「取得耐震標章」之要求。	1. 新建行政中心若已經有把耐震設計考量進去，已經有達到建築安全性的實質目的，應無申請耐震標章之實質必要。 2. 取得耐震標章涉及投資成本與人力控管，將影響投資意願。縱使費用得計入共同負擔，本案實際共	1. 查「住宅性能評估實施辦法」第1條規定：「本辦法係依住宅法第四十三條第二項規定訂定」、同法第2條：「本辦法之用詞定義如下：一、新建住宅：指具有新建建造執照，並於領得使用執照六個月內之合法住宅。…」。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
	委託實施契約（草案）	4.1.2.7.2	<p>新址基地（機15）</p> <p>乙方應於本案申報一樓樓板勘驗前，申請取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書；乙方並應於本案使用執照核發翌日起90日內，至少取得銅級以上之綠建築標章、合格級以上之智慧建築標章及耐震設計標章，並檢具各標章證明文件影本提送甲方備查。若因審查致未能於期限內取得時，乙方得以書面敘明理由向甲方申請並經同意後予以展延。</p>		同負擔係以投標承諾之比例為準，對於投資人實際投入成本並無明顯助益。	2. 本案新址基地（機15）新建之「高雄市岡山區綜合行政中心」非作為住宅使用，應無從依照「住宅性能評估實施辦法」辦理「新建住宅性能評估之結構安全性能至少達第一級」。
		4.3.5.6	<p>本工程建築物應取得下列標章並採無障礙環境需求，並研擬相關申請文件及協助說明。</p> <p>4.3.5.6.3 耐震標章（含耐震設計標章）。</p>			
五	申請須知	3.4.3	<p>專案管理費用：目的係為確保本案履約與「高雄市岡山區綜合行政中心」工程管理專案品質，得由主辦機關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</p>	建議專案管理機構工作範疇以進度控管為主，無需包含原址（商業區）的工程監督工作。	<p>1. 市府對本案工程的監督以新址行政大樓為主，原址（商業區）的監造工作已經有法定監造建築師負責把關，應無重複監督之必要。</p> <p>2. 專案管理機構的工作範</p>	所提建議與契約並無相悖，本案工程專案管理僅針對「高雄市岡山區綜合行政中心」執行，舊址（變更後為第三種商業區）則以乙方負責監造義務，甲方之專案管理為合約工程進度控管，無涉工程監造。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
			<p>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。該專案管理費用由實施者支付，其金額以 4,200 萬元為上限（以主辦機關實際專案管理費用為準，金額無條件進位取至百萬元整），實施者依主辦機關通知期限分兩期繳納：第一期為委託實施契約簽訂後 30 日內繳納 2,100 萬元、第二期為專案管理費用之剩餘款項，於建築執照核發後 30 日內繳納。該專案管理費用並得納入共同負擔費用。惟實施者繳納後不得以任何理由請求退還。</p>		<p>疇與監督內容，涉及專案管理成本與人力控管，以及後續履約條件，將影響投資意願。</p>	
	委託實施契約（草案）	4.3.5.7.4	<p>乙方為執行本工程細部設計及興建工作，應負擔施工完全責任，並須指派經驗豐富之人員包含公共工程品質管理人員、土木、建築、機電、水電、職安及工地主任等組成施工小組，報經甲方備查後進駐工地，相關人員應依法令取得相關證照或受訓時數。為保障乙方能達到本契約要求之功</p>			

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
			能及品質，甲方得另行委託專案管理機構執行本案之施工進度、圖說審查、驗收等相關作業，乙方並應配合甲方委託之專案管理機構所提意見確實進行改善。			
		4.4.6	為確保本案履約與「高雄市岡山區綜合行政中心」工程管理專案品質，得由甲方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。該專案管理費用由乙方支付，其金額以 4,200 萬元為上限（以主辦機關實際專案管理費用為準，金額無條件進位取至百萬元整），乙方依甲方通知期限分兩期繳納：第一期為本契約簽訂後 30 日內繳納 2,100 萬元、第二期為專案管理費用之剩餘款項，於建築執照核發後 30 日內繳			

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
			納。該專案管理費用並得納入共同負擔費用。惟乙方繳納後不得以任何理由請求退還。			
六	申請須知	3.4.9	實施者負責興建之建物中，高雄市分回之「高雄市岡山區綜合行政中心」，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。	建請取消新建行政中心的公共藝術設置要求	1. 依文化藝術獎助及促進條例第 15 條略以：公有建築物及重大公共工程之"興辦機關（構）"應辦理公共藝術...。係指政府發包的公共工程，但都更與聯開案的起造人是"私人"，不屬此一法規項目範圍，應無求設置之必要。 2. 設置費用涉及投資成本控制管，將影響投資意願。縱使費用得計入共同負擔，本案實際共同負擔係以投標承諾之比例為準，對於投資人的實際投入成本並無明顯助益。	考量本案「高雄市岡山區綜合行政中心」本質實屬公共工程，且於申請須知 1.8.1 及契約 8.1.1.1 明訂該行政中心為高雄市優先分回之不動產，故亦具公有建築之特性，為支持文化藝術事業，促進文化藝術之發展，本項費用得納入共同負擔，由地主以更新後之土地及建築物總權利價值抵扣。另考量未來實施者辦理之彈性，增列：「 <u>如有特殊事由得依公共藝術設置辦法辦理。</u> 」等文字於申請須知 3.4.9 及契約 4.4.1.9，修正後全條文另詳補充公告。
	委託實施契約（草案）	4.4.19	乙方負責興建之建物中，高雄市分回之「高雄市岡山區綜合行政中心」，依法需設置公共藝術。乙方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			

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
			為共同負擔。			
七	申請須知	3.4.14.1	實施者應於都市更新事業計畫階段開闢舊址基地周圍變更後之「廣場兼停車場用地(一)」平面停車場至少 32 格汽車格及南側岡山消防局現址(原商 2)變更後「廣場兼停車場用地(二)」平面停車場至少 70 格機車格(詳圖 8)，本項費用得提列共同負擔。	平面停車場要求的完成度如何？是否僅需完成鋪設與格線？	要求的完成度，涉及投資成本控管以及後續履約條件，若不夠明確，將影響投資意願，也可能會衍生後續履約爭議。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前所載停車格位數量，係為滿足契約附錄 2「變更岡山都市計畫(部分第二種商業區及機關用地為商業區)(配合行政中心遷移)案」要求，變更回饋優先提供停車及開放空間。 2. 所載 32 格汽車格及 70 格機車格僅最低限度規範，其餘有關兩廣場開放空間，請依契約附錄 2「擬定岡山都市計畫商業區細部計畫(配合行政中心遷移)案」土地使用分區管制要點、都市設計基準及契約 4.1.1.1 擬具本案都市更新事業計畫及權利變換計畫草案提送甲方審查。
八	申請須知	3.5.2	若舊址規劃為住宅產品，其二樓以上住宅平均單價不得低於新址行政中心平均單價之 1.2 倍。	請明訂住宅與行政中心房價之比值，並非開放式要求。	1. 攸關投資財務可行性的評估，若為開放式的要求，具有相當高的不確定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 舊址使用規劃得於都市計畫容許使用項目內，並符合相關建築等法規規定提

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
	委託實施契約（草案）	7.5.6	若舊址基地規劃為住宅產品，其二樓以上住宅平均單價不得低於新址基地行政中心平均單價之1.2倍。		<p>性與風險，將影響投資意願。</p> <p>2. 從造價方面，若依都更提列標準，將嚴重低估行政中心造價，因行政中心屬於特殊設計的建築，工程相較一般住宅社區建築複雜，每一個樓層的圖說都不一樣，且對於機電的要求也比較高，單坪的實際建築成本其實是比較高的，因此若從成本去考量房價，行政中心的均價或許不會比住宅社區差太多。</p> <p>3. 本案行政中心的規劃已經固定，若在行政中心的均價變動不大的情形下，投資人增加住宅樓高與造價（如：樓高20樓造價大於樓高15樓）致住宅均價增加，將使住辦房價比值增加，而產生對投資人財務不利的情形，無異是懲</p>	<p>出，本案並未限制僅限住宅使用，合先敘明。</p> <p>2. 本條規範若舊址作為住宅之銷售單價與新址行政中心之銷售單價比值，係考量新址價格屬非一般交易商品，估價受限，為確保市府分回新址行政中心能合理估價，經促參估價專業委員建議，針對舊址二樓以上住宅平均單價不得低於新址行政中心平均單價之1.2倍之底標限制。</p> <p>3. 其餘產品銷售價格應依本案申請須知3.5.1規定，實施者依都市更新條例第50條規定委託3家專業估價者辦理更新前後權利價值估算，並依委託實施契約第7.5條約定辦理。</p>

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	主辦機關釋疑回復說明
					罰願意投入較高成本的優質廠商，並非市府招商引資所樂見。故建議應明訂住辦房價比值，並非開放式要求。	
九	委託實施契約（草案）	15.1	乙方應依下列規定於新址基地（機15）設計及施工階段導入BIM (Building Information Model): …	建請取消 BIM 要求	<p>1. 並無相關法令規定要求 BIM 為必要項目，實務運用在物管上也不太有實益，因目前物管有物管自己的管理系統，所以 BIM 在管理端算是沒太大功能；在工程管理上，本案工程由投資人進行，投資人自有專業團隊自行評估是否導入 BIM 的必要性，無須強制要求。</p> <p>2. 涉及投資成本與人力控管，將影響投資意願。</p>	考量本案綜合行政中心為岡山地區具指標性之公共建築，透過導入 BIM，利用數位虛擬建築、資訊標準化及易於統整等優點，協助建築生命週期之規劃、設計、施工及營運維護等各階段之工程與管理作業。