

正本

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 函

地址：800301 高雄市新興區中正三路25號8樓

承辦單位：交通局(秘書室)

承辦人：陳啟文

電話：2299825#125

傳真：2299824

電子信箱：kevin883@kcg.gov.tw

106646

台北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年6月16日

發文字號：高市府交秘字第11537843500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：招商公告乙份

主旨：檢送「高雄市苓雅區林德官段一小段1904地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」招商公告乙份，惠請協助張貼、刊登網站並轉知所屬會員知悉，如附件，請查照。

說明：依據都市更新條例第12條、都市更新條例施行細則第5條、都市更新事業實施者公開評選辦法第2、3條規定辦理。

正本：內政部國土管理署、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、台中市不動產開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產建築開發商業同業公會、社團法人高雄市都市更新學會、屏東縣不動產開發商業同業公會

副本：高雄市政府都市發展局(含附件)、高雄市苓雅區公所(含附件)、高雄市政府交通局(秘書室)、高雄市政府交通局(政風室)

市長 陳其邁

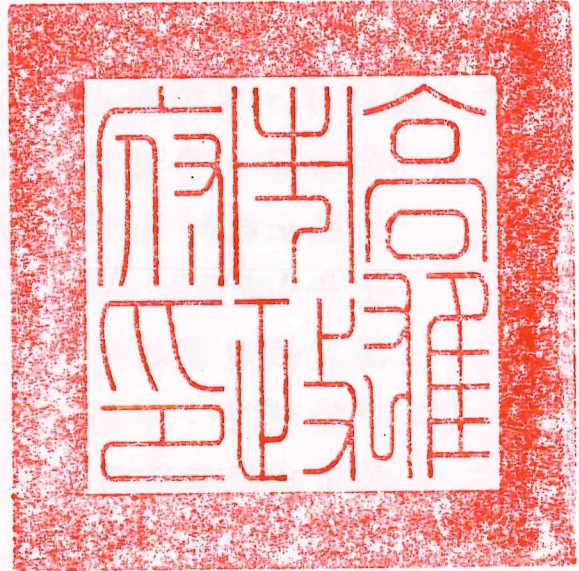
本案依分層負責規定授權機關首長判發

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國115年6月16日  
發文字號：高市府交秘字第11537843501號  
附件：



主旨：公告本府辦理「高雄市苓雅區林德官段一小段1904地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公告招商，請踴躍參加投標。

依據：都市更新條例第12條、都市更新條例施行細則第5條、都市更新事業實施者公開評選辦法等相關規定辦理。

公告事項：

一、主辦機關：高雄市政府。

二、案件名稱：「高雄市苓雅區林德官段一小段1904地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」。

三、都市更新事業計畫範圍、實施方式及完成期限：

(一)計畫範圍：高雄市苓雅區林德官段一小段1904、1933地號等2筆土地，面積共計4,867平方公尺(以土地登記面積為準)(如附件1)。

(二)實施方式：本案採「政府主導都市更新」之「權利變換」方式開發。

(三)完成期限：依都市更新條例、核定之事業計畫、權利變換計畫及本案委託實施契約所列期程。



1、銀行及分行名稱：高雄銀行營業部(銀行代碼0161017)。

2、帳戶名稱：高雄市政府交通局代管高雄市公共汽車管理處公共汽車基金專戶。

3、帳戶帳號：101103036144。

八、公開評選文件釋疑截止日：申請人對內容如有任何疑義，應於公告之日起30日內，將請求釋疑資料以書面(格式詳如本案申請須知附件「附件19-申請釋疑表格」掛號郵寄或自行送達，向主辦機關(地址:高雄市新興區中正三路25號8樓，高雄市政府交通局)申請釋疑，逾期不予受理。本案連絡電話07-2299825#125。

九、本公告未刊登事項悉依本案招商條件及相關法令規定辦理。

市長 陳其遜

本案依分層負責規定授權機關首長判發



高雄市苓雅區林德官段一小段 1904 地號等 2 筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

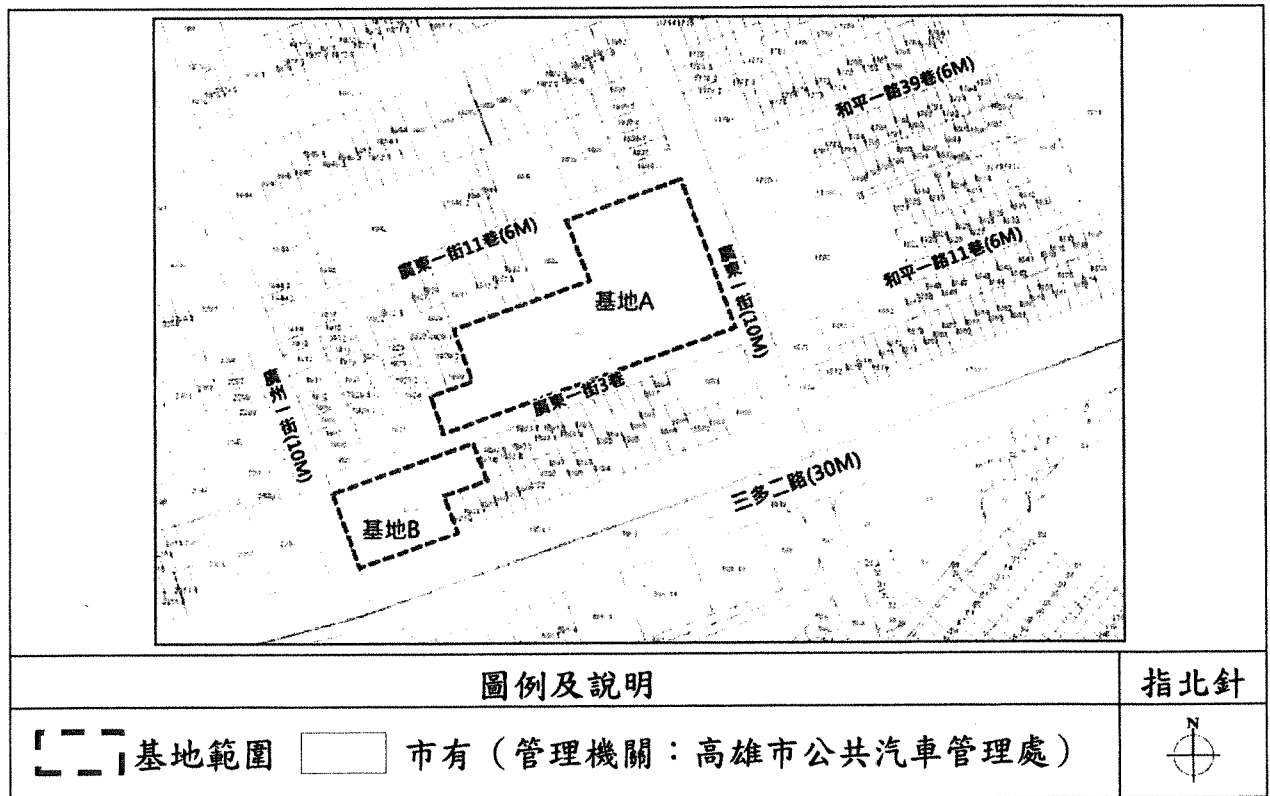
計畫範圍

一、計畫範圍：苓雅區林德官段一小段1904、1933地號等2筆土地，面積共計4,867.00平方公尺。

二、土地清冊表

基地	所有權部						
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
A	林德官段一小段	1933	3,760.00	82,540	高雄市/高雄市公共汽車管理處	全部	3,760.00
B	林德官段一小段	1904	1,107.00	160,213	高雄市/高雄市公共汽車管理處	全部	1,107.00
4,867.00 平方公尺							

註：本案計畫範圍仍須以實際分割土地登記面積為準。



註：高雄市公共汽車管理處已於103年1月1日裁撤，相關土地資產由高雄市政府交通局代管。

## 高雄市政府

## 高雄市苓雅區林德官段一小段 1904 地號等 2 筆土地

## 都市更新事業公開評選實施者案

## 【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、一般資格

- (一) 申請人需以單一公司申請，或由二家以上之公司以共同合作方式組成合作聯盟申請，合作聯盟成員數（含領銜公司）以三家為限。
- (二) 申請人如為單一公司，以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。
- (三) 申請人如為合作聯盟方式申請，領銜公司與一般成員皆需符合申請須知第 5.1.3. 條之資格規定。
- (四) 單一公司申請人不得為其他合作聯盟申請人之成員，合作聯盟申請人其成員不得為其他合作聯盟申請人之成員。
- (五) 申請人不得為其他申請人之協力廠商，協力廠商亦不得同時擔任兩家申請人之協力廠商。
- (六) 申請人（包含單一公司申請人、合作聯盟各成員）參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業，如於申請截止前不及取得目的事業主管機關核准者，應提出已向目的事業主管機關申請核准之證明文件，並於簽訂實施契約前取得准許參與投資之證明文件。
- (七) 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」（格式參見附件 2，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代表人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之代表人或受任人簽署。
- (八) 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文件，始得申請、投資或擔任協力廠商。
- (九) 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。
- (十) 單一申請人及合作聯盟之所有團隊成員及所有申請人之其協力廠商不得為大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商。

## 二、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 3 億元（含以上）。
2. 合作聯盟申請人：合作聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣 3 億元（含）以上，且其領銜公司之實收資本額應在新臺幣 2 億元（含）以上。合作聯

請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料（如信託契約等）。

- (四) 申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。
- (五) 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。
- (六) 申請人之協力廠商於委託實施契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，申請人應於不影響本案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之。另申請人於申請階段所提申請人公司專案團隊中如有建築師或營造廠者亦同。

**高雄市政府**  
**高雄市苓雅區林德官段一小段 1904 地號等 2 筆土地**  
**都市更新事業公開評選實施者案**  
**【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開發建議書及相關文件，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開發建議書及權利金分配暨共同負擔比例承諾書進行評審，評選出最優申請人及次優申請人。
- 二、舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。合格申請人應就其都市更新事業開發建議書內容及權利金分配暨共同負擔比例承諾書，依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。
- 三、合格申請人簡報事宜  
合格申請人於簡報前，評選會先就合格申請人所提出之都市更新事業開發建議書及權利金分配暨共同負擔比例承諾書是否符合個案之需要進行檢查，再由合格申請人進行簡報。權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載比例若高於本案公告之比例者，評選會應即廢棄其合格申請人之資格。簡報後由評選會評選，決定評選結果及名次，簡報之辦理原則如下：
  - (一) 簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者後簡報。
  - (二) 各合格申請人所派參與簡報之總人數不得超過 10 人(包含操作電腦或機器人員)。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶身分證明文件正本；合格申請人如由代理人(具代理人身分者限 1 人)出席參與簡報者，代理人應攜帶申請人之委任書(附件 2 之委任書)、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
  - (三) 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到，逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以 0 分計，且不得要求補辦簡報，由評選委員逕依都市更新事業開發建議書進行書面審查並予評分。
  - (四) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為 20 分鐘，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前 3 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
  - (五) 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。

		<p>之規劃，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>4. 都市設計與景觀計畫：配合交通動線（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、景觀植栽設計構想等說明，應與外部大眾運輸系統、公共空間或公共建築等整體考量。</p>	
二	履約執行能力	<p>1. 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、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明（避免鄰損之興建工法及因應措施）、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、防災應變計畫及風險控管方案等，並應提出階段性施工與資金運用計畫，確保各期工程可順利完成。</p> <p>2. 經營管理計畫：擬引進之產品規劃內容與營運方式、建物管理使用介面處理方案、管理維護計畫及保固計畫等。</p> <p>3. 人力配置規劃：人力需求分析、培訓與資格認證、調度及應急措施、績效管理與考核、人力成本評估等。</p> <p>4. 申請人最近 4 年預計完工之其他工程，須列明工程名稱、規模、預計完工時間及履約狀況</p>	10
三	權利變換及財務計畫	<p>1. 權利變換計畫：</p> <p>(1) 更新前權利價值</p> <p>(2) 共同負擔費用預估</p> <p>(3) 更新後價值預估</p> <p>(4) 共同負擔比例</p> <p>(5) 選配原則及模擬分配方案</p> <p>2. 財務計畫：</p> <p>(1) 財務基本參數說明（含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等）。</p> <p>(2) 開發經費預估：包括但不限於工程興建總費用，並應分列各項費用來源與使用計畫。</p> <p>(3) 營運收支預估：包括分年收入、分年支出。</p> <p>(4) 分年現金流量表</p> <p>(5) 資金籌措計畫：如有融資計畫，應出具金融</p>	15

和排序。未符本點規定者，不得選為最優申請人及次優申請人。

- (四) 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，以權利金分配暨共同負擔比例承諾書之比例最低且低於公告比例者優先，再相同者，以序位「1」最多者為優先，再相同時，以「整體開發構想」加總分數最高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。