發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

全聯不動產收文 114年9月23日 第17065號

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：黃荷婷
電話：2299825#125
電子信箱：mimi7912@kcg.gov.tw

106057
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114年9月19日
發文字號：高市府交秘字第11447835400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：招商公告1份

裝

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，請查照。

說明：依據都市更新條例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。

訂

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、臺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、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商同業公會、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、高雄市苓雅區公所、高雄市政府交通局(秘書室)

線

市長陳其邁

檔　　號：
保存年限：

高雄市政府　公告

發文日期：中華民國114年9月19日
發文字號：高市府交秘字第11447835401號
附件：附件1至附件3各1份

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。

四、申請人資格:如附件2，並請詳閱本案申請須知作業規定。

五、評選項目、基準及評定方式:如附件3，並請詳閱本案申請

須知作業規定。

六、公告日、申請截止日、申請程序及保證金:

(一)公告日、申請截止日:本案自公告日(114年9月22日)起至截止收件日(114年12月22日)止上班期間內(週一至週五，上午9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暫停收件)。

(二)申請程序:申請文件應由專人於前述規定時間內送達高雄市政府交通局政風室(高雄市新興區中正三路25號8樓)，逾期不受理，申請人一經申請後，不得撤回。

(三)申請保證金:新台幣3,000萬元。

七、公開評選文件購領方式:

(一)自公告日起至截止收件日止上班時間內本(週一至週五，上午9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暫停收件)，請逕行至高雄市政府交通局政風室(高雄市新興區中正三路25號8樓，連絡電話:07-3368333轉174)繳交招商文件工本費用新台幣500元整後，以無記名方式領取。

(二)函購者請應檢附工本費用新臺幣500元整匯入主辦機關指定帳戶，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。郵購投標文件時，請另備大型回郵信封(大小至少25*34公分)並自行書寫收件人姓名、地址及 函購 標的名稱，並貼足快捷郵票(高雄縣市130元，其他縣市190元整)併入郵索信封內郵遞到高雄市政府交通局政風室或高雄郵政第00670號信箱。有關回郵信封上之郵件寄送地址請廠商審慎填寫，並自行評估郵索及郵件往返遞送時間，以免影響自身權益。

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。本案聯絡電話:07-2299825轉125。

九、本公告未刊登事項悉依本案招商文件及相關法令規定辦理。

市長陳其邁

附件一

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

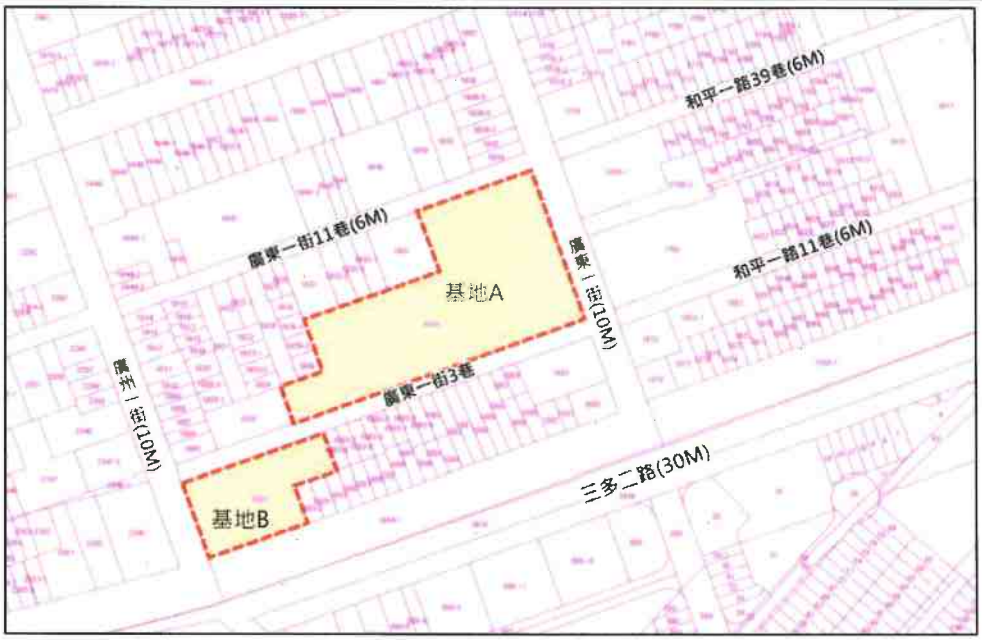
計畫範圍

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^2)	公告土地現值(元/m^2)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m^2)
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。



圖例及說明	指北針
基地範圍　市有（管理機關：高雄市公共汽車管理處）	N

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。

附件二

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、財務能力資格

(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

盟之成員如為外國公司者，應以其分公司在中華民國登記之營運資金為準。

(二)最近一會計年度（即 113 年度）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之內容，或本案公告日當月（不計）前一年度起至申請截止之日當月（不計）期間（即 113 年 8 月至 114 年 11 月）內經我國會計師簽證之連續 12 個月之財務報告及其所附報表，合於下列規定者。

1. 單一申請人：淨值（權益總額）不低於實收資本額，流動資產不低於流動負債之 1 倍。最近一期財務報表負債比例不得超過 80%。
2. 合作聯盟申請人：申請人為合作聯盟者，各成員淨值（權益總額）不低於各成員之實收資本額，各成員流動資產不低於流動負債之 1 倍。各成員最近一期財務報表負債比例不得超過 80%。
3. 申請人如為保險業，不受申請須知第 5.2.2.1、5.2.2.2 條限制，惟仍須提具本條所約定之財簽報告或足資證明文件，且應符合保險法第 143 條之 4 及保險業資本適足性管理辦法第 5 條之規定，資本適足率應達 200%，且最近二期淨值比率至少一期達 3%，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。

(三)單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近 3 年應無退票紀錄及重大喪失債信之情事。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）。

(四)依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人或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。

(五)申請人是否具備前述財務能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

三、開發能力資格

於本案公告日前 10 年內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

(一)曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於 15,000 平方公尺，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於 8,000 平方公尺之規定，始可與其他成員之實績累計。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於 8,000 平方公尺之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

(二)曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣 40 億元整，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於新臺幣 20 億元整之規定，始可與其他成員之實績累計。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於新臺幣 20 億元整之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計

(三)於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，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。

附件三

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（申請須知附件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。

（六）簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，合格申請人得於答詢前進行討論，準備時間以 5 分鐘為限。答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以 15 分鐘為限，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。答詢時間結束前 3 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢。

（七）合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為簽約之依據。

（八）評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。

（九）合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與都市更新事業開發建議書內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過都市更新事業開發建議書所述範圍，不得納入評決。

四、綜合評選之評選項目及配分

（一）本案權利金分配暨共同負擔比例承諾書與都市更新事業開發建議書所載權利變換共同負擔比例，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性。如權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載與都市更新事業開發建議書差異比例超過（未含本數）10%者（舉例而言，如某申請人之「都市更新事業開發建議書」中所載之共同負擔比例為 62%，而其權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載共同負擔比例為 60%，二者差異比例未超過 10%【計算式：（62%－60%）÷62%＝3.23%（≦10%）】。），評選委員於「權利變換及財務計畫」評選項目得酌情減分。

（二）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內容及權利金分配暨共同負擔比例承諾書，進行審查並給予評分及排名，評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。

（三）有關本案綜合評選之評選項目如下表。

評選項目		審查標準	配分
一	整體開發構想	1. 整體規劃構想：本案計畫目標、整體區域發展構想（如鄰地介面處理及能促進舊社區發展之作法）、對周邊環境公益性構想等。 2. 容積獎勵計畫：擬申請容積獎勵項目及額度，以及相關規劃構想。 3. 土地使用及興建計畫：土地使用計畫、建築設計及配置計畫、開發規模及量體、引入使用機能及強度、基地 B 低樓層配置與周圍商業帶之連結、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念等，融入綠建築及耐震設計，減緩熱島效應的風廊規劃及因應氣候變遷	25

		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。 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。	
二	履約執行能力	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。 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。 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。 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。	10
三	權利變換及財務計畫	1.權利變換計畫： （1）更新前權利價值 （2）共同負擔費用預估 （3）更新後價值預估 （4）共同負擔比例 （5）選配原則及模擬分配方案	15
		2.財務計畫： （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）。 （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。 （3）營運收支預估：包括分年收入、分年支出。 （4）分年現金流量表 （5）資金籌措計畫：如有融資計畫，應出具金融	

		機構融資意願書。 （6）投資效益分析：例如淨現值（NPV）、內部報酬率（IRR）、回收年期、整體計畫報酬率、地主（土地所有權人）報酬率及其他開發效益之綜整，並須檢附計算過程與假設依據並須提出敏感性分析與因應措施。	
		3. 承諾同意土地所有權人於權利變換計畫中採權利金分配方式（以權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載為準）。	5
四	申請人簡介與實績能力	1. 申請人組織架構（包含執行本案之規劃設計、興建、營運等團隊組織）、公司營業項目、經營及財務狀況。 2. 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相關參與案件實績。 3. 擬作為本案簽約主體公司或新設立專案公司，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。	10
五	企業社會責任	1. 申請人之企業社會責任或ESG及應用於本案之具體作法等。 2. 其他有助於本案之公益性作法，如承諾維護管理本案協關之綠地及廣場。	5
六	權利金分配暨共同負擔比率承諾	以權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載比例值計算（設有級距）	25
七	簡報與答詢	都市更新事業開發建議書簡報、評選委員意見答詢	5
總分			100

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)綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出最優申請人，且另得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。

(二)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。

(三)若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「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）」，始進行序位總

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，再相同者，以「整體開發構想」加總分數最高者優先，再相同者，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。