

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

北市	111年10月27日
不動產	
收文	第 1311 號

## 高雄市政府 函

地址：80252高雄市五福一路67號

承辦單位：新建工程中心

承辦人：謝恒明

電話：07-2225136#8934

傳真：07-2288939

電子信箱：hclair0018@gmail.com

106646

臺北市大安區安和路1段29號8樓

受文者：台北市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年10月20日

發文字號：高市府文工字第11132022400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「高雄市舊市議會都市更新事業公開評選實施者案」招商公告乙份，惠請予協助張貼、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及第3條規定辦理。

正本：內政部營建署、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：本府財政局、本府文化局(駁二營運中心)、本府文化局(文化資產中心)、本府文化局(新建工程中心)



檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國111年10月20日

發文字號：高市府文工字第11131873700號

附件：附件1至4各1份



主旨：公告本府辦理「高雄市政府舊市議會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條及都市更新事業實施者公開評選辦法第2及第3條等相關規定。

公告事項：

- 一、主辦機關：高雄市政府。
- 二、案件名稱：「高雄市政府舊市議會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：高雄市前金區後金段1(部分)、9(部分)、12(部分)及14地號，總面積約7,016平方公尺(附件1)。
  - (二)實施方式：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，並依本案申請須知規定為準。
- 五、評選項目、基準及評定方式：如附件3，並依本案申請須知規定為準。
- 六、共同負擔費用比例如附件4所示，並依本案申請須知規定為準。

準。

七、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(111年10月21日)起至截止收件日(112年2月17日)止上班期間內(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暫停收件)。
- (二)申請程序：申請文件應以掛號郵寄、快遞或專人送達至於前述規定時間內送達高雄市政府文化局政風室(高雄市苓雅區五福一路67號)，逾期不受理(時間以本府收受郵戳或收文章戳認定)，申請人一經申請後，不得撤回。
- (三)申請保證金：新臺幣4,800萬元。

八、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(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)，請逕至高雄市政府文化局秘書室(高雄市苓雅區五福一路67號，聯絡電話：07-2225136轉8934)繳交招商文件費用新臺幣5,000元整後，再憑繳款收據領取。
- (二)函購者請於112年1月31日前，將招商文件費用新臺幣5,000元整匯入主辦機關指定帳戶，註明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(收件時申購者自付運費，並請自行考量郵遞時程)。
  - 1、銀行名稱：高雄銀行公庫部(銀行代碼：0161028)。
  - 2、帳戶名稱：高雄市政府文化局保管金專戶。
  - 3、帳戶帳號：102103063440。

九、有無協商事項：無。

- 十、招商說明會時間及地點於本府文化局招商公告網站公佈(<https://reurl.cc/jGNbEZ>)；招商說明會報名網址：<https://forms.gle/C6aubSiSMLu4CiEr9>。
- 十一、招商文件釋疑截止日：申請人如有疑問或不明瞭處，應於民國111年11月19日前以書面掛號郵寄(以送達主辦機關日為準)，或自行送達(以機關收文戳為準)主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。本案聯絡電話：07-2225136轉8934。
- 十二、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



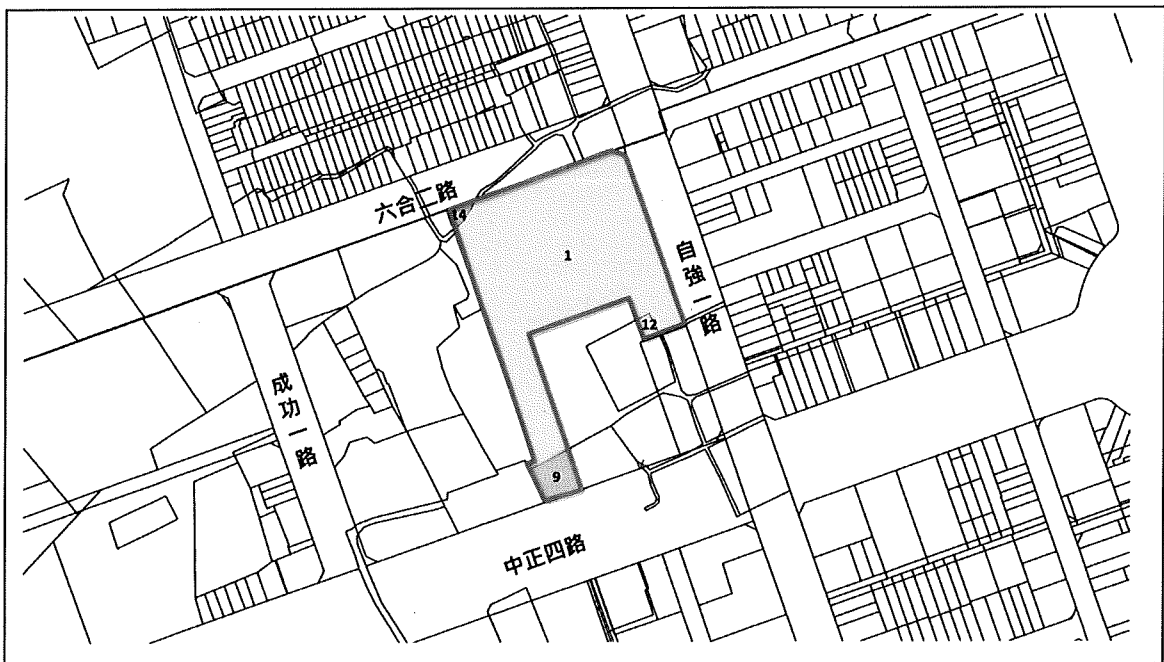
**高雄市政府**  
**高雄市舊市議會都市更新事業公開評選實施者案**  
**計畫範圍**

一、計畫範圍：高雄市前金區後金段1(部分)、9(部分)、12(部分)及14地號，總面積約7,016平方公尺。

二、土地清冊表

序號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
1	1 (部分)	6,549.63	中華民國/財政部國有財產署	1/2	3,274.815
			高雄市/高雄市政府文化局	1/2	3,274.815
2	9 (部分)	325.75	高雄市/高雄市政府文化局	1/1	325.750
3	12 (部分)	62.25	中華民國/財政部國有財產署	1/2	31.125
			高雄市/高雄市政府文化局	1/2	31.125
4	14	78.00	高雄市/高雄市政府文化局	1/1	78.000
合計					7,015.63

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	國市共有	





**高雄市政府**  
**高雄市舊市議會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（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。
- (六) 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。
- (七) 申請人不得為其他申請人之協力廠商。
- (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。
- (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 5 億元（含以上）。
  2. 合作聯盟申請人：其領銜公司之實收資本額應達新臺幣 3 億元（含以上），且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 5 億元（含以上）。合作聯盟之成員如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。
- (二) 申請人前一會計年度或最近一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（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：
  1. 申請人為單一公司者，其淨值不低於新臺幣 15 億元整；申請人為合作聯盟者，其領銜公司之淨值不低於新臺幣 10 億元整，且各成員淨值之總和不得低於新臺幣 15 億元整。

2. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司之流動資產不低於流動負債之 1.2 倍，惟銀行及保險機構除外。
  3. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產總額，且負債比率不得超過 80%。
  4. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準）之公司自有資金比率不得低於 20%，惟銀行及保險機構除外。
- (三) 申請人如為保險業，不受第 5.2.2 條限制，惟仍須提具本條所約定之財發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% 以上，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。
- (四) 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（查詢日須在本案公告日期之後）無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。
- (五) 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最近一期已完成繳納營業稅。

### 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) 曾完成之商業或住宅使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於 86,000 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 43,000 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 43,000 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) 曾完成之商業或住宅使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣 68 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 23 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 23 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) 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**  
**高雄市舊市議會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計畫建議書及相關文件，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計畫建議書及共同負擔比率承諾書進行綜合評選，評選出最優申請人及次優申請人。
- 二、主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評選之評選會議時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容並依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選會委員詢答。
- 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計畫建議書及權利變換共同負擔比率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。權利變換共同負擔比率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。都市更新事業計畫建議書簡報之辦理原則如下：

- (一) 簡報順序依各資格合格申請人遞送投標文件時間為順序，先送達者後簡報。
- (二) 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 10 人（包含即席同步翻譯人員（若有）。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應依指定時間，攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，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，由評選委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。
- (四) 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) 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，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。

(六) 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。

(七) 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，且現場所發置之簡報資料須與都市更新事業計畫建議書內容吻合。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計畫建議書所述範圍，不得納入評決。

#### 四、綜合評選之評選項目及配分

(一) 本案權利變換共同負擔比率承諾書與都市更新事業計畫建議書所載權利變換共同負擔比率，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。如權利變換共同負擔比率承諾書所載與都市更新事業計畫建議書差異比率超過（未含本數）10%者，評選會得不以該申請人為最優申請人及次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選徵求。

(二) 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書內容及權利變換共同負擔比率承諾書，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	申請人與團隊簡介	申請人組織架構(包含執行本案之規劃設計、興建、營運、文資活化等團隊組織)、公司營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力、相關參與案件實績、執行本案之各專業經理人資歷經驗等。	10
二	整體開發構想	包括整體規劃構想、土地使用及興設計畫、都市設計與景觀計畫、綠建築及智慧建築計畫、施工及品質管理計畫、經營管理計畫…等說明。	20
		歷建共融創意構想：配合政府推動舊市議會場域活化、建築規劃與歷建新舊融合構想及建物介面處理、議事廳創意活化改造、建築呈現圓形穹頂意象等。	10
三	權利變換及財務計畫	權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、共同負擔比率、選配原則及權利人模擬分配方案等說明	25
		財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、資金籌措、分年現金流量及投資效益分析…等說明。	
四	創意回饋及企業社會責任	承諾或回饋土地所有權人之事項或其他創意構想（例如有助於推動本案實施、敦親睦鄰構想、公益設施認養計畫等）、企業社會責任等。	10
五	申請人共同負擔承諾	以共同負擔比率承諾書所載比例值計算(設有級距)	20
六	簡報與答詢	都市更新事業計畫建議書簡報、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。
- (三)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。
- (四)評分結果符合公開評選文件規定，且其平均總評分達75分以上之合格申請人，由現場工作人員依各評選委員於評選項目之評分加總轉換為序位後，加總合計各合格申請人之序位，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，以權利變換共同負擔比率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，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。



## 高雄市政府

## 高雄市舊市議會都市更新事業公開評選實施者案

土地標示	高雄市前金區後金段 1(部分)、9(部分)、12(部分)及 14 地號
基地面積	7,016 平方公尺
都市計畫 土地使用分區	第三種商業區
建蔽率、容積率	60%、490%
權利變換區段 共同負擔比率	不得超過 67.33%
備註： 1. 如申請人所提出共同負擔比率高於前述要求，視為資格不符。 2. 共同負擔比率內容不得變更修正，否則不具獲選為最優及次優申請人之資格。	