

北市 112年4月17日
不動產 號
收文 第 1919 號

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都更科
承辦人：柯昱玟
電話：07-3368333#5430
傳真：07-3313338
電子信箱：koywb@kcg.gov.tw

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112年4月17日
發文字號：高市府都發更字第11231572800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：招商公告影本一份 (49583265_11231572800A0C_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「高雄市岡山區岡山段82-2地號等10筆土地及陽明段409地號等4筆土地都市更新事業公開評選實施者案」招商公告各1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：高雄岡山區公所、高雄市政府交通局、高雄市政府警察局、高雄市政府衛生局、財政部國有財產署、高雄市政府消防局、高雄市政府民政局、高雄市政府財政局、高雄市政府地政局岡山地政事務所、高雄市政府都市發展局

電 2023/04/17 文
交 16:44:54 換 章

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國112年4月17日

發文字號：高市府都發更字第11231572801號

附件：附件1至附件4各一份



主旨：公告本府辦理「**高雄市岡山區岡山段82-2地號等10筆土地及陽明段409地號等4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：高雄市岡山區岡山段82-2地號等10筆土地及陽明段409地號等4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：高雄市岡山區岡山段82-2（部分）、82-8（部分）、82-45、82-46、82-48（部分）、82-50、84（部分）、87（部分）、86-5、86-9地號及陽明段409、412、413、414-3地號共計14筆土地，總面積約為24,174.85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，並請詳本案申請須知申請作業規定。
五、評選項目、基準及評定方式：如附件3，並詳閱本案申請須知評選作業須知。

六、共同負擔費用比例，詳如附件4所示。

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（112年4月18日）起至截止收件日（112年8月18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：申請文件應由專人於前述規定時間內送達高雄市政府都市發展局政風室（高雄市苓雅區四維三路2號6樓），逾期不受理，申請人一經申請後，不得撤回。

(三)申請保證金：新臺幣4,000萬元。

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），請逕至高雄市政府都市發展局秘書室（高雄市苓雅區四維三路2號6樓，聯絡電話：07-3368333轉2656）繳交招商文件費用新臺幣500元整後，以無記名方式領取。

(二)函購者請於112年7月18日前，將招商文件費用新臺幣500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迄後，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。

2、帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金。



3、帳戶帳號：102103032269。

九、有無協商事項：無。

十、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112年5月25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：07-3368333轉5430。

十一、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 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發



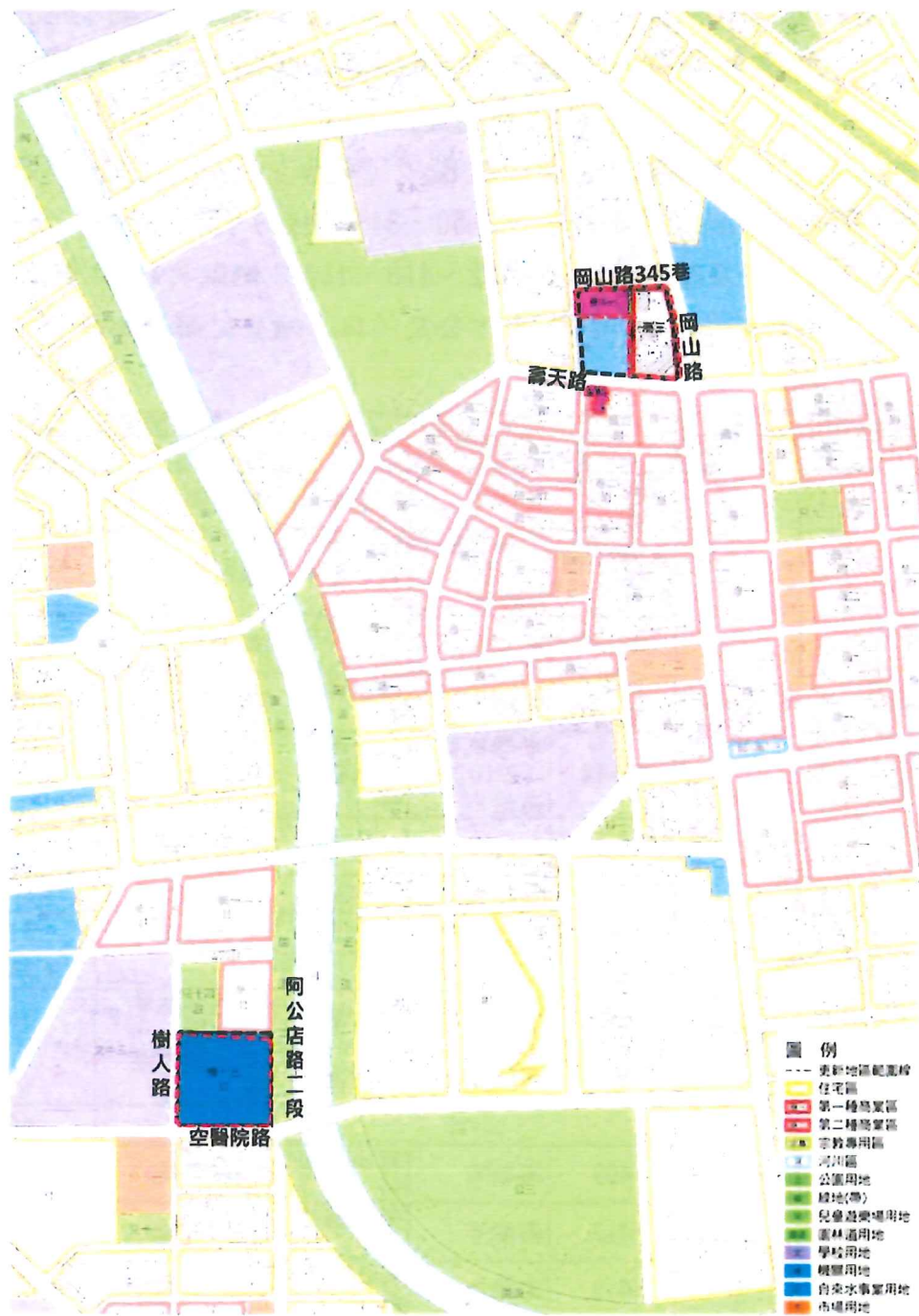
**「高雄市岡山區岡山段 82-2 地號等 10 筆土地及陽明段 409
地號等 4 筆土地都市更新事業公開評選實施者案」
【計畫範圍】**

計畫範圍：高雄市岡山區岡山段 82-2（部分）、82-8（部分）、82-45、82-46、82-48（部分）、82-50、84（部分）、87（部分）、86-5、86-9 地號及陽明段 409、412、413、414-3 地號共計 14 筆土地，總面積約為 24,174.85 平方公尺（以土地登記面積為準）。

土地清冊表

基地	序號	區別	段別	地號	所有權人	管理機關	土地使用分區	參與面積(m ²)
舊址基地 (原機 1-1)	1	岡山區	岡山段	82-2 (部分)	高雄市	衛生局	機關用地	290.42
	2			82-8 (部分)	中華民國(2/10)、 高雄市	國產署、 岡山區公所	機關用地	81.84
	3			82-45	高雄市	岡山區公所	機關用地	276.00
	4			82-46 (部分)	高雄市	岡山區公所	機關用地	3,698.28
	5			82-48	中華民國(2/10)、 高雄市	國產署、 岡山區公所	機關用地	45.00
	6			82-50	高雄市	交通局	機關用地	68.00
	7			84	高雄市	警察局	機關用地	4,608.31
	8			87	高雄市	警察局	機關用地	315.00
小計								9,382.85
舊址基地 (原商 2)	9	岡山區	岡山段	86-5	高雄市	消防局	分區界線尚未分割	587.00
	10			86-9	高雄市	消防局	第二種商業區	73.00
小計								660.00
新址基地 (機 15)	11	岡山區	陽明段	409	高雄市	岡山區公所	機關用地	208.00
	12			412	高雄市	岡山區公所	機關用地	314.00
	13			413	高雄市	岡山區公所	機關用地	353.00
	14			414-3	高雄市	岡山區公所	機關用地	13,257.00
小計								14,132.00
合計								24,174.85

註：本案基地範圍為機關用地（機20）變更後之第五種住宅區，坐落於菜公段一小段 573地號等9筆土地，應於都市計畫發布實施後，完成地籍分割。



圖例及說明

指北

 基地範圍
 更新地區範圍



高雄市政府
「高雄市岡山區岡山段 82-2 地號等 10 筆土地及陽明段 409 地號
等 4 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、申請方式

(一)單一申請人

1. 單一申請人：限以一家依我國公司法設立登記之股份有限公司提出申請，並應檢具「申請書」。
2. 單一申請人不得為其他申請人之協力廠商或合作聯盟申請人之成員。
3. 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」。

(二)合作聯盟

1. 合作聯盟係由一家領銜公司及其他一般成員公司(含領銜公司合計不得超過3家，並應分別指明)，所合作組成之團隊申請參與本案，應檢具「申請書」及合作聯盟協議書。
2. 合作聯盟之成員應包含領銜公司與一般成員。領銜公司應為依我國公司法設立登記之股份有限公司；一般成員應為我國公司或依我國公司法辦理分公司登記之外國公司。
3. 合作聯盟之成員不得為本案之其他單一申請人、其他合作聯盟之成員或協力廠商。
4. 合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關書面同意，所有成員皆不得變更。
5. 合作聯盟申請人各成員應出具「合作聯盟授權書」，指定領銜公司作為合作聯盟申請人申請期間之全權代表，相關申請文件由該領銜公司之法定代理人或受任人簽署。另該領銜公司需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」。

二、一般資格

- (一)單一申請人及合作聯盟之領銜公司應為依中華民國法律依法設立登記之本國公司且為股份有限公司。合作聯盟非領銜公司之成員應為依中華民國法律依法設立登記之公司，或外國公司且在中華民國設立股份有限公司之分公司者。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。
- (二)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。
- (三)單一申請人及合作聯盟之所有團隊成員及所有申請人之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：

1. 大陸地區廠商：指依大陸地區法律設立登記之公司、合夥或獨資之工商行號、法人、機構或團體。
2. 第三地區含陸資成分廠商：非依兩岸之法律設立登記而含陸資之廠商，且符合大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條第2項規定之陸資投資公司，即大陸地區人民、法人、團體、其他機構直接或間接持有該第三地區公司股份或出資總額逾百分之三十或對該第三地區公司具有控制能力。
3. 在臺陸資廠商：依我國法律設立登記之公司或事業，且屬大陸地區人民來臺投資許可辦法第5條規定之陸資投資事業(即大陸地區人民、法人、團體或其他機構直接或間接持有該公司或事業之股份總數或資本總額合計逾三分之一者)。

三、財務能力資格

申請人之財務能力資格要求如下

(一)實收資本額

1. 單一申請人：實收資本額應達新臺幣4億元整以上。
2. 合作聯盟申請人：領銜公司之實收資本額應達新臺幣2億元整以上，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣4億元整。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)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之內容合於下列規定者。

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率不得超過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率不得超過80%。
3. 申請人如為保險業，不受前開第(二)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%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。
4. 申請人如為銀行，不受流動資產不低於流動負債之1倍之限制。

(三)單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司、其成員最近3年無退票紀錄或足資證明文件(查詢日須在本案公告日期之後)。

- (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1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)單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及最近一期營業稅及營利事業所得稅繳款證明或相同期間無違章欠稅證明(查詢日須在本案公告日期之後)。
- (六)申請人是否具備前述財務能力要求,依本須知第8.1.2.3條至第8.1.2.6條申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

四、專業技術能力資格

- (一)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:
 - 1. 曾完成之住宅或商業建築開發實績—建築總樓地板面積。
 - (1) 累計建築總樓地板面積不低於60,000平方公尺。
 - (2) 申請人為合作聯盟者,至少單一成員之累計建築總樓地板面積不低於40,000平方公尺,始可與其他成員之累計建築總樓地板面積累計。
 - 2. 曾完成之住宅或商業建築開發實績—工程承攬契約金額。
 - (1) 累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣17億元整。
 - (2) 申請人為合作聯盟者,至少單一成員之累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣8億元整,始可與其他成員之累計實際工程承攬契約金額累計。
- (二)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築經理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)。
- (三)申請人是否具備前述開發能力要求,依申請人所提出之專業技術能力證明文件認定之。

高雄市政府

「**高雄市岡山區岡山段 82-2 地號等 10 筆土地及陽明段 409 地號
等 4 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】

本評選作業分為「資格審查」及「綜合評選」2 階段辦理。經資格審查評定之合格申請人，始得進入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共同負擔比率承諾書進行評選，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由工作小組先就合格申請人，所提出之都市更新事業計畫建議書是否符合本案之要求進行檢查，再由合格申請人進行簡報。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) 由主辦機關另行發函通知合格申請人舉行評選會議之時間、地點及細節。
 - (二) 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。
 - (三) 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 8 人（如有即席同步翻譯人員應包含在內），合格申請人如由法定代理人出席簡報，應攜帶身份證明文件正本；如由代理人出席簡報，應出具申請人委任書並提供代理人身份證明文件正本以供查驗。
 - (四) 超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人證明文件者，不得參與簡報。未依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以 0 分計。
 - (五) 合格申請人之簡報代表人應依指定時間，攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，逾時 10 分鐘以上視為放棄簡報機會，「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。
 - (六) 合格申請人簡報時間原則為 20 分鐘，第 17 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報。各合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加

時間，但必要時得由評選會調整之。

- (七) 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以 15 分鐘為限，第 12 分鐘按鈴 1 次，第 15 分鐘按鈴 2 次並應立即停止回答，必要時得由評選會調整之。
- (八) 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。
- (九) 合格申請人簡報時，簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書所述之範圍。合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出都市更新事業計畫建議書所述範圍，不得納入評決。
- (十) 評選委員若對於相關計畫書之內容有疑義，得當場要求資格審查合格申請人澄清或說明。
- (十一) 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為綜合評選會議紀錄外，並得作為評選評決意見或簽約之依據。
- (十二) 各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (十三) 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。

四、綜合評選之項目及評選標準

- (一) 由評選委員對合格申請人所提之都市更新事業計畫建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書於各評選委員就其他評選項目先行評分後，再由工作小組當場剪開共同負擔比率承諾套封，取出共同負擔比承諾書，並依本評選作業須知規定計算分數、提交評選委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。

(二) 本案各評選項目及配分如綜合評選項目及審查基準一覽表

評選項目	審查基準	配分
壹、整體開發構想及營建計畫	1. 整體開發構想 (1) 開發構想。 (2) 建築興設計畫；新址（機 15）基地之「高雄市岡山區綜合行政中心」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。 (3) 景觀計畫。 (4) 防災與逃生避難計畫。 2. 營建計畫 (1) 工程管理（包含工程管理計畫、工程管理組織、創意設計、工法說明、職業安全衛生計畫、興建協調工作計畫、保險計畫及相關注意事項等說明）。 (2) 工期說明（各項工程興建開始及完成日期、興建期投入成	25

	本（含工程造價及各開發項目預估）、經費控管、縮減作業期程或工期之方法等說明）。	
貳、權利變換及財務計畫	1.財務計畫及資金籌措計畫（應包含整體開發成本、分年現金流量表、及收入說明等）。 2.選配原則及模擬分配方案。 3.風險控管方案計畫（含資金信託計畫）。 4.效益評估。例如：淨現值（NPV）、內部報酬率（IRR）、回收年期、整體計畫報酬率、地主報酬率及其他開發效益之綜整。	15
參、管理維護計畫	包括但不限於本案完工後，分別對舊址基地（原機 1-1、原商 2）及新址基地（機 15）提出依公寓大廈管理條例所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用計算及繳交方式、綠建築及智慧建築設施、設備管理維護方式、保固計畫等說明。	10
肆、申請人簡介與實績能力	1.申請人簡歷。 2.申請人團隊實績。	10
伍、其他回饋事項	1.其他有助於本案實施之創意設計及公益性事項 2.企業社會責任。	10
陸、簡報與答詢		5
柒、共同負擔比率承諾	共同負擔比率承諾書承諾（以共同負擔比率承諾書所載為準）	25
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) 各出席評選委員應針對綜合評選之評選項目及評選標準一覽表規定辦理評選，不得變更或補充（例如：不得於簡報詢答過程中要求各合格申請人變更都市更新事業計畫建議書內之回饋內容或要求增加回饋內容），並依評選項目配分，分別對各合格申請人進行評分。各項目分數計算至小數點第一位，得為零分但不得為負分，且同一評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。
- (二) 合格申請人之評分結果應符合申請須知規定，且其獲得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) 各出席評選委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排

序為「1」，次高為「2」，其餘合格申請人之排序皆以「3」計。

- (五) 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「共同負擔比率」分數最高者優先，再相同者，以序位「1」最多者優先，如又再相同者，由主席抽籤決定之。

高雄市政府

「高雄市岡山區岡山段 82-2 地號等 10 筆土地及陽明段 409 地號等 4 筆
土地都市更新事業公開評選實施者案」

土地標示	高雄市岡山區岡山段 82-2 地號等 10 筆土地及陽明段 409 地號等 4 筆土地
基地面積	舊址：10,043m ² ，新址：14,132m ² 合計：24,175m ²
都市計畫 土地使用分區	第三種商業區、機關用地等
建蔽率、容積率	第三種商業區(70%、400%)、機關用地(50%、250%)
權利變換區段 共同負擔比率	不得超過 69.87%
備註： 1. 如申請人所提出共同負擔比率高於前述要求，視為以最高共同負擔比例 69.87% 承諾。 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。 3. 本案申請須知 8.2.2.6 都市更新權利變換計畫經核定之共同負擔比率如超過申請人所出具之共同負擔比率承諾書所載比率時，應依申請人出具之共同負擔比率承諾書所載比率為據；如核定之共同負擔比率小於申請人出具之共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為據。	