

保存年限：

高雄市政府 函

80661
高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都開處
承辦人：李柏緯
電話：07-3368333#3534
傳真：-
電子信箱：davidlee@kcg.gov.tw

受文者：高雄市不動產開發商同業公會

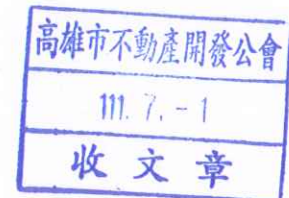
發文日期：中華民國111年6月29日

發文字號：高市府都發開字第11132974002號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：第二次公告補充公開評選文件及附件各一份



主旨：檢送「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案」(單元1)及(單元2)等二案第二次公告補充公開評選文件各一份，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：依據都市更新事業實施者公開評選辦法第3條、第4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：高雄市政府財政局、高雄市政府都市發展局(都開處)

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

檔 號：

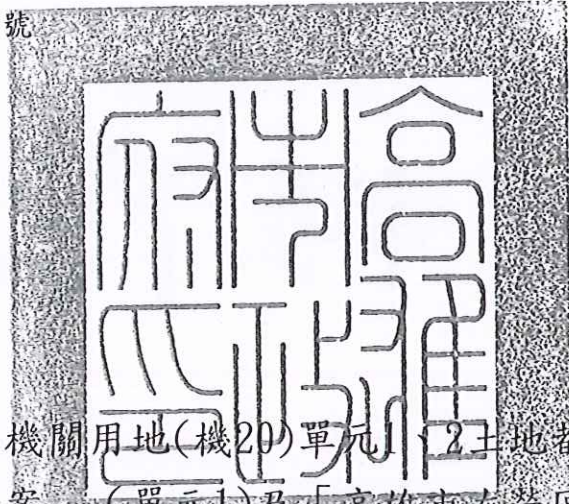
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國111年6月29日

發文字號：高市府都發開字第11132974000號

附件：第二次公告補充公開評選文件表



主旨：本府辦理「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案」(單元1)及「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案」(單元2)等二案第二次公告補充公開評選文件及延長申請截止日公告。

依據：依據都市更新事業實施者公開評選辦法第三條、第四條規定辦理。

公告事項：

- 一、依本案申請須知4.10.2規定，若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，視為招商文件之一部分，並得視需要延長公告截止收件期限。
- 二、本案原訂受理申請文件截止收件日為111年7月4日止，考量今年4月中旬起新冠肺炎疫情升溫，並由北向南部擴散，迄6月底本市仍屬疫情高原期，造成勞動市場動力嚴重不足；另國際俄烏戰爭引起物價大幅上漲造成營建成本變動劇烈等因素，影響本案潛在投資人評估及備標作業期程，延長受理申請文件期間至111年10月4日(二)下午5時截止收件，餘依本案申請須知第4.9.3條規定辦理。
- 三、本案第二次公告補充公開評選文件如附表，如有疑問，歡迎

洽詢高雄市政府都市發展局，聯絡電話：(07)3368333轉3534。

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案

高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案（單元1）、
高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案（單元2）
【公開評選文件】第二次補充公告

壹、辦理依據：依申請須知第4.10.2條規定，變更或補充本申請須知內容。本案受理申請文件期間依據111年6月29日高市府都發開字第

11132974000號公告，延長申請截止日為111年10月4日（二）下午5時止。

貳、主辦機關回覆說明：

日期：111.06.30

項次	原條文	第二次補充公告內容	主辦機關說明
1	申請須知 3.1.2-4 實施者應於本案核備開工日之次日起4年 內取得全部建物之使用執照。	申請須知 3.1.2-4 實施者應於本案核備開工日之次日起5年內取 得全部建物之使用執照。	修訂3.1.2-4條 說明： 因應疫情期間營造人力調派不足、材料供應受 限等情形，彈性放寬本案完工期限，完工期限 由核備開工日之次日起4年內延長為5年內取得 全部建物之使用執照，以符合營建市場施作彈 性。

項次	原條文	第二次補充公告內容	主辦機關說明
2	申請須知 3.1.4-1. (1) 第一期權利金：簽訂委託實施契約日之次日起30日內，給付最優申請人開發建議書所載之市府應分配權利價值金額之5%。 (2) 第二期權利金：權利變換計畫核定日之次日起30日內，給付權利金總額之10%，並依核定後之權利變換計畫內容，補繳第一期權利金不足之差額或自第二期權利金中扣除第一期權利金溢繳之差額。 (3) 第三期權利金：取得建造執照日之次日起30日內，給付權利金總額之15%。 (4) 第四期權利金：取得使用執照日之次日起30日內，給付權利金總額之30%。 (5) 第五期權利金：完成產權登記日之次日起3個月內，給付權利金總額之40%。	申請須知 3.1.4-1. (1) 第一期權利金：簽訂委託實施契約日之次日起30日內，給付最優申請人開發建議書所載之市府應分配權利價值金額之5%。 (2) 第二期權利金：權利變換計畫核定日之次日起30日內，給付權利金總額之<u>5%</u>，並依核定後之權利變換計畫內容，補繳第一期權利金不足之差額或自第二期權利金中扣除第一期權利金溢繳之差額。 (3) 第三期權利金：取得建造執照日之次日起30日內，給付權利金總額之<u>5%</u>。 (4) 第四期權利金：取得使用執照日之次日起30日內，給付權利金總額之<u>20%</u>。 (5) 第五期權利金：完成產權登記日之次日起3個月內，給付權利金總額之<u>65%</u>。	修訂3.1.4-1條 說明： 考量中央銀行利率升息之壓力與不可預期性，實施者前期繳交之權利金利息負擔可能加重的趨勢，本案參考台北市鼎興營區公辦都市更新案及台糖公司合建購回之類似案例，調整權利金收取比例；在權利金總金額不變動的前提下，酌予降低實施者前三期權利金給付之比例，以減低施工期間之財務與利息負擔。
3	申請須知 4.5.1 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。	申請須知 4.5.1 實收資本額 <u>應提出由公司登記主管機關於本案公告截止日前一個月內核發之公司設立(變更)登記事</u>	增訂4.5.1條文前段。 說明： 1. 本案公告日(111年3月7日)為111年會計年

項次	原條文	第二次補充公告內容	主辦機關說明
	2. 合作聯盟申請人：其領銜公司之實收資本額應達新臺幣4億元(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。	<u>項表抄錄本上所登載之實收資本額為準。並符合下列規定：</u> 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4億元(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。	度，而本案對財務能力資格係以申請人110年會計年度財報之公司實收資本額為資格認定依據。 2. 經查詢經濟部商工登記資料，本案多家潛在申請人在110年會計年度之實收資本額未達新台幣4億元(合作聯盟領銜公司之最低資本額限制)；申請人公司為符合最低資本額規定，如須於本案公告期間辦理增資時，相關資訊已無法於110年之會計年度財報中呈現，故以110年會計年度財報認定申請人實收資本額資格恐有困難。 3. 另，本案公告截止日於111年10月4日，距110年會計年度財報發布時間有近10個月之時間差，期間是否有變更實收資本額之情事，實難以有效依110年會計年度財報據以查證。 4. 為確認申請人公司實收資本額資格證明及符合公平參與原則，將「110年度實收資本額總額達新臺幣5億元(含)以上認定。」之解釋修正為申請人應「以由公司登記主管機關於本案公告截止日前一個月內核發之公司設立(變更)登記事項表抄錄本上所登載之實收資本額為準」，茲增訂條文說明。

項次	原條文	第二次補充公告內容	主辦機關說明
4	申請須知 4.7.11 1. 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各組成員均應提出最近三年度(108年、109年、110年)，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(以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限)等相關資料。 2. 申請人如為保險業者，除前述財務能力資格文件外，應再提供依「保險業資本適足性管理辦法」第5條規定應向主管機關申報經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。	申請須知 4.7.11 1. 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各組成員均應提出最近三年度(108年、109年、110年)，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(以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限)等相關資料。 2. 申請人如為保險業者，除前述財務能力資格文件外，應再提供依「保險業資本適足性管理辦法」第5條規定應向主管機關申報經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。 3. 實收資本額應依由公司登記主管機關於本案公告截止日前一個月內核發之最新公司設立(變更)登記事項表抄錄本上所登載之實收資本額為準。	增訂4.7.11-3.條 說明： 依本表項次3說明，增訂應提出「由公司登記主管機關於本案公告截止日前一個月內核發之公司設立(變更)登記事項表抄錄本」作為財務能力實收資本額之證明文件，以符投標截止日前實收資本額之證明。
5	申請須知 4.9.1 公告時間 本案公告時間自民國111年3月7日至111年7月4日止，共計120日。	申請須知 4.9.1 公告時間 本案公告時間自民國111年3月7日至111年10月4日止，共計212日。	修訂4.9.1條 說明： 考量今年4月中旬起新冠肺炎疫情升溫，並由北

項次	原條文	第二次補充公告內容	主辦機關說明
			部向中南部擴散，迄6月底本市仍屬疫情高原期，造成勞動市場動能趨緩；另國際俄烏戰爭引起物價大幅上揚，營建成本變動劇烈，皆造成本案潛在申請人評估及備標作業之延宕。為使潛在申請人有更充裕時間準備投標作業，加速公共工程與社會住宅政策策戶數之達標，故展延本案申請截止日至111年10月4日止。
6	申請須知 4.9.2 招商文件洽購 1. 招商文件現場購買時間自公告日(民國111年3月7日)起至截止收件日止(民國111年7月4日)上班時間內…(下略)。	申請須知 4.9.2 招商文件洽購 1. 招商文件現場購買時間自公告日(民國111年3月7日)起至截止收件日止(民國111年10月4日)上班時間內…(下略)。	修訂4.9.2-1條 說明：詳本表項次5說明。
7	申請須知 4.9.2 招商文件洽購 2. 招商文件函購時間自公告日次日(民國111年3月4日)起至民國111年7月4日止…(下略)。	申請須知 4.9.2 招商文件洽購 2. 招商文件函購時間自公告日次日(民國111年3月4日)起至民國111年10月4日止…(下略)。	修訂4.9.2-2條 說明：詳本表項次5說明。
8	申請須知 4.9.3 提送時間 1. 受理申請文件期間自本須知公告日起(民國111年3月7日)至截止收件日止(民國111年7月4日)上班時間內…(下略)。	申請須知 4.9.3 提送時間 1. 受理申請文件期間自本須知公告日起(民國111年3月7日)至截止收件日止(民國111年10月4日)上班時間內…(下略)。	修訂4.9.3-1條 說明：詳本表項次5說明。
9	申請須知 4.9.4 提送方式及地點	申請須知 4.9.4 提送方式及地點	修訂4.9.4條

項次	原條文	第二次補充公告內容	主辦機關說明
	申請人應依本須知及招商文件之規定，準備本案申請文件資料及都市更新開發建議書，予以密封後提出申請。申請人應於第4.9.3-1條規定時間內，以掛號郵寄、快遞或專人送達至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），逾期不予受理，送達時間以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定。申請人一經申請後，不得撤回。	申請人應依本須知及招商文件之規定，準備本案申請文件資料及都市更新開發建議書，予以密封後提出申請。申請人應於第4.9.3-1條規定時間內，以掛號郵寄、快遞或專人送達至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），逾期不予受理，送達時間以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定。申請人一經申請後，不得撤回。	說明： 為減少因郵寄、快遞送達時間認定衍生爭議，考量本案受理申請案件之慎重性，並與本案公告招商內容之一致性，茲修訂本條款。
10	委託實施契約(草案) 3.3.5 乙方應自本案核備開工日之次日起4年內取得全部建物之使用執照。	委託實施契約(草案) 3.3.5 乙方應自本案核備開工日之次日起 <u>5</u> 年內取得全部建物之使用執照。	修訂3.3.5條 說明：詳本表項次1說明。
11	委託實施契約(草案) 5.1.1~5.1.5 第一期權利金：簽訂委託實施契約日之次日起30日內，給付最優申請人開發建議書所載之甲方應分配權利價值金額之5%。 第二期權利金：權利變換計畫核定日之次日起30日內，給付權利金總額之10%，並依核定後之權利變換計畫內容，補繳第一期權利金不足之差額或自第二期權利金中扣除第一期權利金溢繳之差額。 第三期權利金：取得建造執照日之次日起30日內，給付權利金總額之15%。	委託實施契約(草案) 5.1.1~5.1.5 第一期權利金：簽訂委託實施契約日之次日起30日內，給付最優申請人開發建議書所載之甲方應分配權利價值金額之5%。 第二期權利金：權利變換計畫核定日之次日起30日內，給付權利金總額之 <u>5%</u> ，並依核定後之權利變換計畫內容，補繳第一期權利金不足之差額或自第二期權利金中扣除第一期權利金溢繳之差額。 第三期權利金：取得建造執照日之次日起30日內，給付權利金總額之 <u>5%</u> 。	修訂5.1.1~5.1.5條 說明：詳本表項次2說明。

項次	原條文	第二次補充公告內容	主辦機關說明
	第四期權利金：取得使用執照日之次日起30日內，給付權利金總額之30%。 第五期權利金：完成產權登記日之次日起3個月內，給付權利金總額之40%。	第四期權利金：取得使用執照日之次日起30日內，給付權利金總額之20%。 第五期權利金：完成產權登記日之次日起3個月內，給付權利金總額之65%。	