

高雄市政府

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

招商文件

中 華 民 國 114 年 03 月 05 日

招 商 文 件 目 錄

一、「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業」公開評選實施者案【申請須知】

二、「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地」都市更新事業案【委託實施契約(草案)】

【附錄一】劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案（核定公告版）

【附錄二】高雄市政府都市更新一六八專案執行原則

【附錄三】公告高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目

高雄市政府

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

申請須知

中 華 民 國 114 年 03 月 05 日

目 錄

第 1 章 計畫說明	申-1
1.1 計畫緣起	申-1
1.2 本案開發辦理方式	申-2
1.3 基地開發相關規定	申-3
1.4 本基地範圍土地權屬、面積及現況概述	申-3
第 2 章 一般說明及名詞定義	申-5
2.1 一般說明	申-7
2.2 名詞定義	申-8
第 3 章 工作範圍	申-12
3.1 實施者之義務	申-12
3.2 主辦機關協助事項	申-17
3.3 注意事項	申-18
第 4 章 申請作業規定	申-20
4.1 法令依據	申-20
4.2 作業流程	申-20
4.3 申請人資格通則	申-22
4.4 一般資格	申-22
4.5 財務能力資格	申-23
4.6 開發能力資格：	申-25
4.7 申請應備文件	申-25
4.8 申請保證金	申-30
4.9 公告及提送	申-32
4.10 申請須知釋疑與回覆	申-34
4.11 現場查勘及聲明事項	申-34
4.12 異議及爭議申訴處理	申-35
第 5 章 都市更新事業開發建議書	申-37
5.1 都市更新事業開發建議書要求	申-37
5.2 都市更新事業開發建議書內容要求	申-37

第 6 章 評選方式、議約及簽約作業	申-40
6.1 評選方式	申-40
6.2 議約及簽約	申-40
6.3 簽約及其他事項	申-40
第 7 章 其他聲明事項	申-43
7.1 其他規定	申-43
7.2 聲明事項	申-44

附 件 目 錄

附件 1：營造能力資格規定表	須知附件-1
附件 2：申請文件檢核表	須知附件-2
附件 3-1：委任書	須知附件-4
附件 3-2：申請書	須知附件-5
附件 3-3：申請人及代表人印模單	須知附件-8
附件 3-4：申請人及代表人授權使用印章同意書	須知附件-9
附件 3-5：合作聯盟協議書	須知附件-10
附件 3-6：申請人承諾事項函	須知附件-12
附件 3-7：查詢信用資料同意書	須知附件-13
附件 3-8：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	須知附件-14
附件 3-9：協力廠商合作意願書	須知附件-15
附件 3-10：權利金分配暨共同負擔比率承諾書	須知附件-16
附件 3-11：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書	須知附件-18
附件 3-12：金融機構定期存款單質權設定申請書	須知附件-19
附件 3-13：定期存款單質權設定覆函	須知附件-21
附件 3-14：申請釋疑表格	須知附件-23
附件 4-1：資格證明文件套封	須知附件-24
附件 4-2：申請保證金繳納證明文件套封	須知附件-25
附件 4-3：權利金分配暨共同負擔比率承諾書套封	須知附件-26
附件 4-4：都市更新事業開發建議書套封	須知附件-27
附件 4-5：申請文件套封	須知附件-28
附件 5：評選作業須知	須知附件-29

第1章 計畫概要

1.1 計畫緣起

本案基地位於高雄市苓雅區林德里，三多二路與和平一路交會處東北側街廓，現為高雄市政府環保局苓雅清潔隊機關辦公室；範圍內現有建物屋齡均超過耐用年限，呈現老舊不符使用機能。依市府政策苓雅清潔隊預計搬遷他處，遷移後原市有土地閒置，將移撥捷運工程局管理，除循「都市更新條例」辦理公辦都市更新事業，復甦舊市中心區機能外，更期活化市有土地資產，挹注捷運建設基金。

招商基地範圍內全區土地都市計畫分區為第四種商業區，允許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區規定辦理；本案另依「都市更新條例」完成訂定都市更新計畫並劃設更新地區；後續簽約後辦理都市更新事業開發，以彰顯三多路軸帶的商業主題氛圍，提升都市發展應有的機能。

本案更新地區鄰近環狀輕軌 C34 五權國小站，城際交通服務條件優越；東邊鄰近鳳山中城計畫的衛武營國家藝術文化中心、台鐵高雄機廠鐵道園區，北邊為高雄市文化中心及國立高雄師範大學，儼然架構形成高雄市原舊市中心東區的「藝文三角地帶」，位處其中的本案基地，已深具優質住宅的文化底蘊。

主辦機關一方面考量高雄環狀輕軌與捷運黃線車站帶來之交通區位條件，配合大眾運輸導向發展（TOD）模式，實現人本交通整合生活機能再造之目標；另外透過市府政策需求，引入必要的公益設施，以符合公有閒置土地資產活化並延續社會福利施政目標，引導周邊舊市區再發展。辦理本次公辦都市更新事業招商，乃希望爭取民間部門的投資人與市政府一同合作，為舊市中心區再發展注入新的動能與契機，共創「市民、市府與投資人」三贏的最佳綜效。

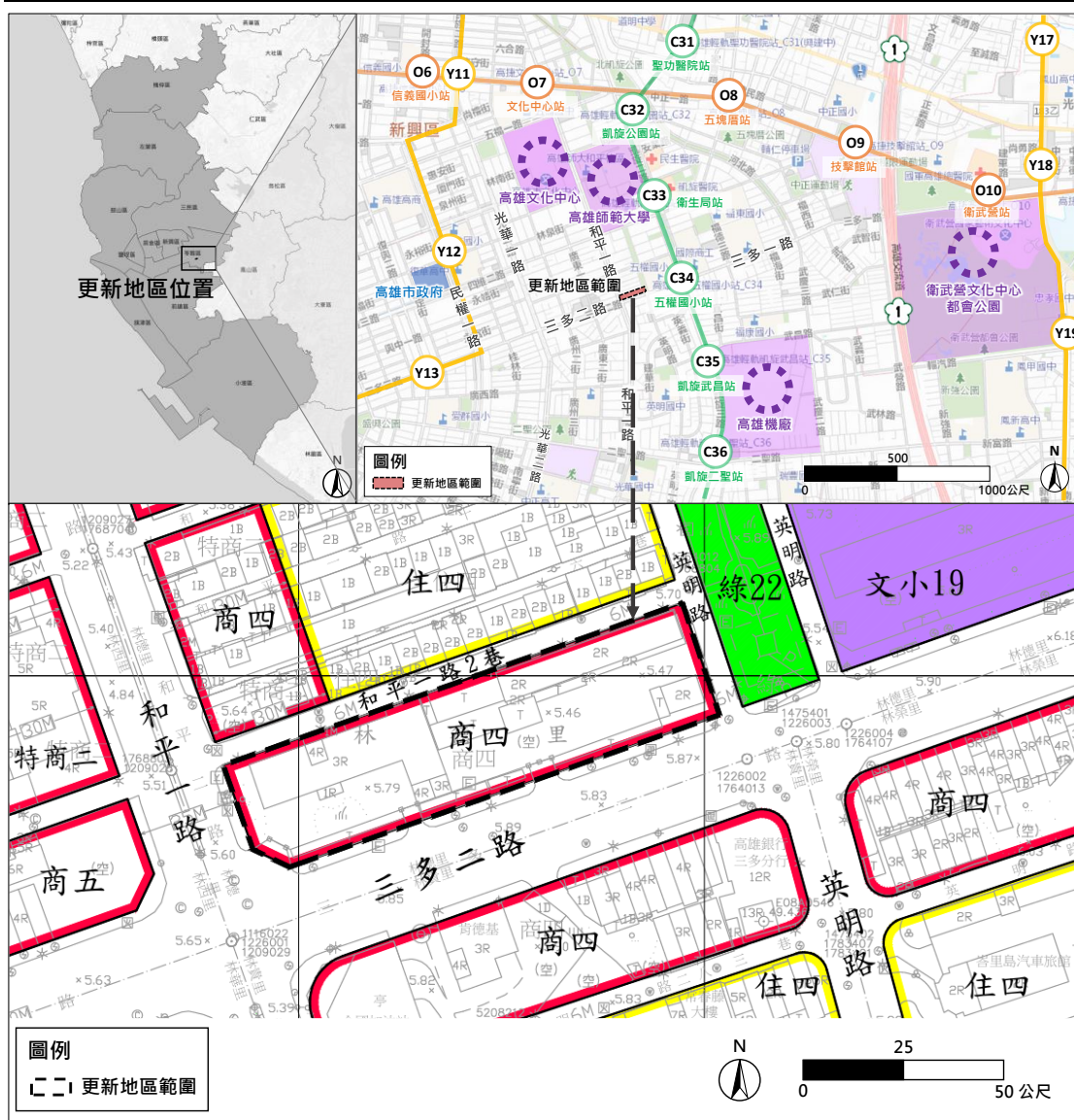


圖1 基地位置圖

1.1.1 高雄市政府（以下簡稱本府）為辦理「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地」都市更新事業，特擬定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱本案）申請須知。

1.2 本案開發辦理方式

1.2.1 法令依據

1. 本案依主要計畫、細部計畫及本地區都市更新計畫規定，以都市更新方式辦理開發，另依「都市更新條例」相關規定，採重建（權利變換）方式實施都市更新事業。

2. 本案依據都市更新條例第 12 條、第 46 條及其施行細則第 5 條等相關條文規定，由本府委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業，並辦理實施者之公開評選程序。

1.2.2 都市更新事業相關計畫之擬定

實施者應依主要計畫、細部計畫與「都市更新條例」規定，擬定都市更新事業計畫、權利變換計畫；其涉及細部計畫變更時，應配合辦理細部計畫變更與核定。

1.2.3 本案招商作業流程如下圖所示：

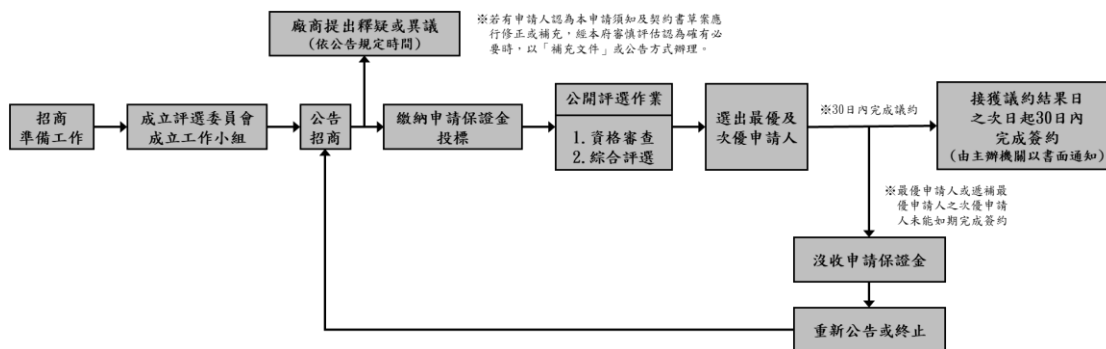


圖2 招商作業流程圖

1.3 基地開發相關規定

1.3.1 依「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」規定，本招商基地全區之土地使用分區為第四種商業區，建蔽率為 60%，容積率為 630%，後續開發規劃及建築設計應依「第四種商業區」規定、「都市計畫法」、「都市更新條例」、「都市計畫法高雄市施行細則」等相關法規及建築相關規定辦理。

1.3.2 實施者應依申請須知 3.3.1 規定申請「都市更新建築容積獎勵辦法（108.5.15）」第 7 條獎勵項目。其餘容積獎勵額度得依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及其他相關容積獎勵規定申請。

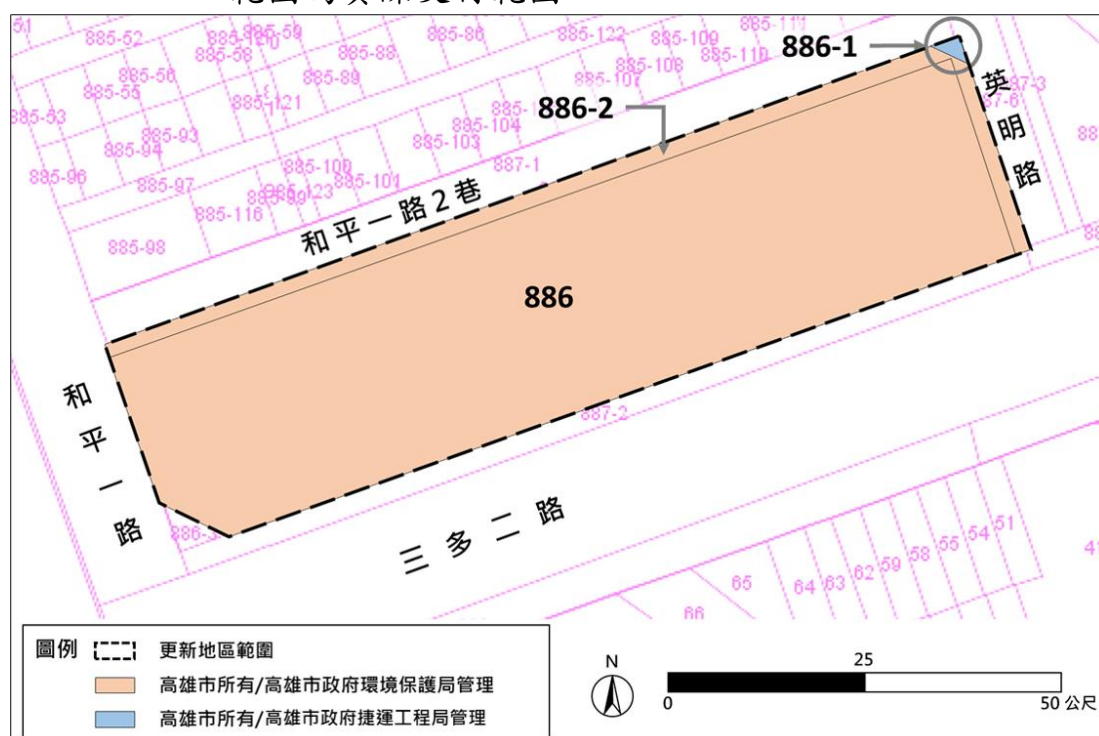
1.3.3 本案不得申請高雄環狀輕軌增額容積及容積移轉。

1.4 本案基地範圍相關土地權屬、面積及現況概述

本案基地土地權屬均為高雄市所有，管理機關分別高雄市政府環境保護局及高雄市政府捷運工程局。本案範圍、面積及建築物權屬，說明如下：

1.4.1 本案更新地區範圍及相關規範

1. 本案更新地區範圍內包含高雄市苓雅區五權段 886、886-1、886-2 地號等 3 筆土地，土地面積合計為 3,452 平方公尺。全區土地權屬均為高雄市所有。土地權屬示意圖詳下圖，土地權屬綜整表詳下表。
2. 本案應採重建方式處理並以「權利變換」實施都市更新事業。
3. 經雙方同意，並經都市更新主管機關核定之更新單元範圍為實際交付範圍。



註：圖內數據僅供參考，實際以地政機關登記資料為準。

圖3 招商範圍土地權屬示意圖

表1 招商範圍土地清冊表

項次	行政區	段別	地號	所有權人	管理機關	面積 (m ²)	比例 (%)
1	高雄市 苓雅區	五權段	886	高雄市	高雄市政府環境保護局	3,161	91.57
2			886-1	高雄市	高雄市政府捷運工程局	4	0.12
3			886-2	高雄市	高雄市政府環境保護局	287	8.31
合 計						3,452	100.00

註：表內數據僅供申請參考，實際面積以地政機關登記資料為準。

1.4.2 地上物狀況及權屬

本更新地區內計有高雄市苓雅區五權段 426、427、428、433 建號等 4 筆建物，合法建築物總面積共 2,717.44m²（實際面積依建物登記謄本面積為準）。範圍內建築物權屬均為高雄市所有，管理機關為高雄市政府環境保護局。建築物權屬綜整表詳下表。

表2 招商範圍建築物權屬表

建物門牌	坐落地段號	建號	總面積 (m ²)	所有權人	管理機關
三多二路 102 號	苓雅區 五權段 886	426	124.42	高雄市	高雄市政府 環境保護局
		427	689.12		
		428	1,463.78		
		433	440.12		
總計	-	-	2,717.44	-	-

註：實際面積依建築測量及謄本登記面積為準

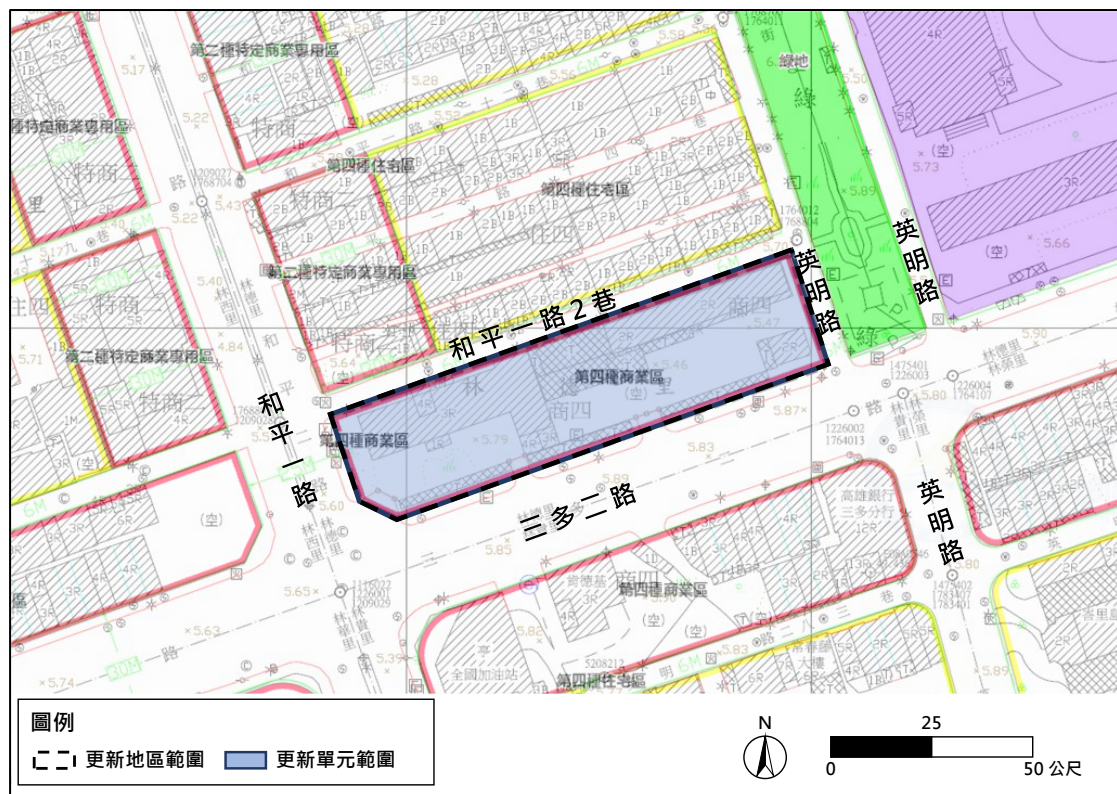
1.4.3 招商單元與面積

1. 本案權利變換範圍悉依都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫範圍辦理。
2. 本案更新基地招商範圍，依「劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」（民國 113 年 12 月 12 日核定公告）之計畫內容為準。
3. 更新單元依本地區更新計畫公告實施之範圍與面積為準，如經地籍實地測量分割計算後與本招商文件內容及附錄資料不同時，應配合於都市更新事業計畫辦理調整或變更。

表3 本案單元面積與土地權屬表

項目	單元面積(m ²)	所有權人
更新單元	3,452	高雄市

註：本表面積以地籍謄本面積所載統計，實際面積仍以地政機關登記為準。



註：以地政機關登記及實地測量分割結果為準。

圖4 本案更新單元土地範圍示意圖

第2章 一般說明及名詞定義

2.1 一般說明

- 2.1.1 本案申請須知（以下簡稱申請須知）為申請人研提申請文件（包含但不限於都市更新事業開發建議書）及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行申請須知及其附件對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出申請文件。
- 2.1.2 本案公開評選方式之評選作業分二階段進行，第一階段為資格審查，第二階段綜合評選。
- 2.1.3 申請須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.1.4 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱申請須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行申請須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書。違反者，以申請須知為準，逾越申請須知規定部分視為無效。
- 2.1.5 本案更新基地由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案更新基地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 2.1.6 申請人對申請須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令（包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容）、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，本府對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 2.1.7 申請人對申請須知內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於申請須知規定期限內依規定方式提出。本府所為之書面澄清視為申請須知之一部分，所有疑義依本府之解釋為準，本府並得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，重新公告、補充公告或酌予延長申請期限。
- 2.1.8 不同申請人所提出本案之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本府得請申請人說明，但不就是否構

成侵害智慧財產權為實質認定；如有爭議，申請人應自行依循司法途徑處理。

- 2.1.9 本府及各級主管機關不負責任何申請人參與本案申請作業所支出之各項成本與費用。申請期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，本府及各級主管機關不負賠（補）償責任，申請人不得異議或為任何權利之主張。
- 2.1.10 申請須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。
- 2.1.11 申請須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 2.1.12 申請須知未盡事項，悉依「都市更新條例」及其他中華民國相關法令規定辦理。本案之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

2.2 名詞定義

申請須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- 2.2.1 本案
指「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案」。
- 2.2.2 本案更新地區
係指 113 年 12 月 12 日高雄市政府核定公告之「劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」所劃定之範圍。
- 2.2.3 本案更新基地
 - 1. 指為完成本案委託實施契約範圍之建設而經本府同意之都市更新事業所需之用地，面積悉以土地登記簿所登記內容為準。
 - 2. 原則上應與申請須知第 1.4.1 條所述範圍一致，惟仍依都市更新主管機關核定之更新單元為實際辦理範圍。
- 2.2.4 委託實施契約
指本府與最優申請人所簽訂「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業案」之委託實施契約書。

2.2.5 主管機關

本案依據都市更新條例第 12 條規定辦理，主管機關為高雄市政府。

2.2.6 主辦機關

指高雄市政府捷運工程局。本案業經主管機關授權高雄市政府捷運工程局辦理本案可行性先期規劃、公開評選實施者及委託實施契約履約管理等事項。

2.2.7 土地所有權人

本案更新單元之土地所有權人為高雄市。

2.2.8 評選會

指本府為公開評選本案實施者，依「都市更新條例」成立之「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地」都市更新事業評選會組織。

2.2.9 申請人

指依招商文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司，並依參與階段之不同，分別稱為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.2.10 合作聯盟

指由一家領銜公司及其他一般成員公司（含領銜公司合計至多 3 家，並應分別指明），所合作組成之團隊申請參與本案。各成員應依我國公司法設立登記之公司或依我國公司法所定辦理分公司設立登記之外國公司。

2.2.11 領銜公司

指合作聯盟申請人中之成員經其他全體成員提出經公（認）證之書面文件授權申請參與本案之全權代表人，有權代表申請參與本案之合作聯盟處理申請、評選等各階段關於本案之一切事宜。

2.2.12 合格申請人

指依申請須知規定，通過資格審查，可繼續參與都市更新事業開發建議書綜合評選之申請人。

2.2.13 最優申請人

指依申請須知規定，通過資格審查及綜合評選，取得優先議約及簽約權利之合格申請人。

2.2.14 次優申請人

指依招商文件規定，經評選會評選為申請案件之次優申請者。

2.2.15 實施者

指依公司法設立之股份有限公司或依照我國公司法所定辦理分公司設立登記之外國公司，與本府完成簽訂委託實施契約，負責依約實施都市更新事業之機構。

2.2.16 協力廠商

指非申請人，但於申請階段提出協力廠商合作意願書，表達倘申請人獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人簽訂委託實施契約後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商，包括建築師及指定合併計算開發能力資格之廠商等。

2.2.17 都市更新事業開發建議書

指申請人依申請須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

2.2.18 都市更新事業計畫

指最優申請人於接獲本府通知後，依據議約結果並參酌評選會之意見修正都市更新事業開發建議書，並經「高雄市都市更新及爭議處理審議會」依「都市更新條例」等相關規定審議通過之計畫書，作為本案後續執行之依據。

2.2.19 權利變換計畫

係指依「都市更新條例」第 48 條規定擬訂之權利變換計畫書圖，為本案都市更新事業實施完成後，辦理產權登記與差額找補之依據。

2.2.20 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人於提送申請文件前支付予本府之保證金。

2.2.21 履約保證金

指保證都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，支付予本府之保證金。

2.2.22 保固保證金

指都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，於保固期間內，繳納一定比例金額，保證其所完成之履約項目，符合契約品質要求。

2.2.23 都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、中華民國 108 年 1 月 30 日華總一義字第 10800010381 號令修正發布之「都市更新條例」暨其後修正之條文。

2.2.24 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

2.2.25 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

2.2.26 公司大小章

指申請人於公司登記主管機關所核發公司設立（變更）登記表上所使用之公司及其代表人印鑑章。

第3章 工作範圍

3.1 實施者之義務

3.1.1 都市更新事業之執行

1. 實施者應於委託實施契約書簽訂日之次日起 90 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約書及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫（含公益設施規劃配置方案）（草案）及權利變換計畫（草案）予主辦機關、公益設施需用機關。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主辦機關請求同意展延。
2. 實施者應於取得主辦機關同意都市更新事業計畫（草案）及權利變換計畫（草案）日之次日起 90 日內，依都市更新條例第 32 條及第 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，提送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。
3. 實施者應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及委託實施契約約定，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。
4. 實施者應依主辦機關同意之都市更新事業開發建議書及都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，進行本案都市更新作業，以及本案之都市更新事業及公益設施之建築、結構、設備及景觀等整體規劃、設計、監造及興建，同時須兼顧周邊土地後續開發之權益。

3.1.2 規劃設計、監造及興建之義務

1. 實施者應參考計畫緣起之說明，考量周邊藝文生活發展需求及大眾捷運系統等全市性服務設施，發展優質景觀住宅或商業服務為開發宗旨；並與周邊社區整體規劃設計，落實社會福利公益照顧，打造具有高雄意象的宜居住宅社區，實現高雄新藝文學園生活之城市再發展願景。
2. 實施者應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起 60 日內向建築主管機關提出建造執照申請。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主辦機關請求同意展延。

3. 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則（110.3.25 公告）」（詳附錄二），實施者應於委託實施契約簽約日之次日起 2 年內取得全部建物之建造執照。
4. 實施者應於本案申報開工日之次日起 5 年內取得全部建物之使用執照。
5. 如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤取得建造執照或取得使用執照期限時，實施者應於事件發生後 15 日內通知主辦機關，並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，其取得建造執照及取得使用執照期限之展延日數各以 365 日為限；惟同一事件以一次為限（若符合委託實施契約第 16 條之不可抗力與除外情事者，不在此限）。
6. 實施者應於領取使用執照並完成產權登記日之次日起 180 日，依都市更新條例第 78 條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送高雄市政府都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔。
7. 與委託實施契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為實施者工作範圍，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。
8. 本案建物之規劃設計與興建，須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。
9. 實施者應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：
 - (1) 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 - (2) 工程進度之監督控制。
 - (3) 更新後建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。
10. 實施者為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐

富之人員組成監造小組，報經主辦機關備查後進駐工地。主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案及委託實施契約之監督事宜。

11. 實施者應於本基地範圍之都市更新事業計畫及權利變換計畫經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施後，取得「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函，並取得建造執照後申報開工。
12. 實施者應**取得全案銀級以上之綠建築標章**。
13. 建築工程建材設備水準：實施者更新後取得之房地與市有土地分回更新後之房地之建材以一致為原則，實施者所提列之建材設備水準不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之建材設備表所載內容；都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時應依當時主管機關公告之最新版本辦理，惟仍須經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。申請人提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如獲選為最優申請人後，因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，經主辦機關同意後始得辦理。
14. 實施者應**編列施工期間環境保護費及工地安全衛生費**，其金額至少達都市更新事業計畫共同負擔費用中營建費之1%，並得納入共同負擔費用。

3.1.3 支付相關費用及地上物拆除

1. 除本案委託實施契約已明文約定由主辦機關負擔外，實施者應自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐、管理費用、土地鑑界費用以及其他相關費用。
2. 前項之相關與衍生費用，其符合高雄市政府都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換共同負擔及費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載數額為準。惟實施者所出具之共同負擔比率承諾書所載比率低於

前開核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載比率者，則以共同負擔比率承諾書所載比率為準。

3. 實施者應支付下列相關費用：

- (1) 實施者應支付本案前期規劃及招商作業費用：新臺幣 882 萬元整（含營業稅）。應於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限內一次繳交，並得納入共同負擔費用計算。
- (2) 為利都更案順利推動，提升工程履約管理專業品質之必要，高雄市政府捷運工程局得自行遴選並委任專案管理機構，提供相關專業服務協助，包括審查都市更新作業及追蹤執行進度、提供工程專業審查及建議與諮詢、協助工程查核及督導、信託財務抽檢、完工確認等工項，特辦理本工程履約管理委託技術服務招標事宜。實施者需配合高雄市政府捷運工程局委任之專案管理機構協調及規範施工時程。
- (3) 該委託專案管理費用由實施者支付，以 3,600 萬元為上限（以高雄市政府捷運工程局實際委託專案管理費用為準），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予高雄市政府捷運工程局指定之帳戶，並得納入共同負擔費用項目。
- (4) 委託專案管理費各期款繳交規定如下：
 - A. 第一期款：委託專案管理費用之 30%。應於高雄市政府捷運工程局通知之期限前繳交，逾期未繳納者，不得辦理簽約。
 - B. 第二期款：委託專案管理費用之 50%。應於都市更新事業暨權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內繳交。
 - C. 第三期款：委託專案管理費用之 20%。應於依委託實施契約第 15.1 條規定辦理更新成果報告送請主管機關備查前繳交。

4. 實施者如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，實施者應自行負擔保證金及其他一切所需費用。

5. 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者自行負擔。

6. 地上物代為拆除作業

- (1) 拆除義務：本案基地範圍內若於主辦機關現況點交土地後仍有建物、地上物及其他土地改良物，應由

實施者負責拆除；遺留物品視同廢棄物，實施者亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，實施者應負責排除，相關衍生費用由實施者負擔。

- (2) 實施者應於完成土地點交日之次日起 90 日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作。
- (3) 實施者應協助主辦機關辦理範圍內建物滅失登記及整地作業，該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由實施者負擔，不得納入共同負擔費用計算。依都市更新條例第 57 條之規定，其中地上物代為拆除及遷移費用，由實施者在建物所有權人應拆遷補償金額內扣回。
- (4) 範圍內計有高雄市苓雅區五權段 426、427、428、433 建號等 4 筆建物，應依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表 (<https://urbanrenew.kcg.gov.tw/Area.aspx>) 」計算合法建築物拆遷補償費，由實施者委託專業估價者查估後評定，並納入共同負擔費用。

3.1.4 權益分配方式

1. 本案實施方式為權利變換，土地所有權人（即高雄市）將依本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配。
2. 實施者如承諾同意土地所有權人採權利金方式參與分配，權利金依主管機關核定權利變換計畫所載土地所有權人應分配權利價值金額，以分期方式支付，並由乙方依共同負擔費用提列之營業稅金額代為繳交各期營業稅，權利金分期給付比例如下
 - (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 5%，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 5%。

(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 5%。

(5) 第五期權利金：辦理產權登記日之 3 日前，給付權利金總額之 80%。

3. 申請人如同意土地所有權人採權利金方式分配，並於服務建議書中載明者，得於公開評選時列為委員加分項目。

3.1.5 第三人權利保障程序

本基地範圍內土地所有權人、建物所有權人，如有他項權利人及預告登記請求權人相關權利，將依都市更新條例施行細則第 6 條及都市更新條例第 13 條等相關法規辦理。

3.1.6 其他

1. 本基地應依主辦機關通知時程辦理土地點交作業，並於完成點交日起，由實施者負土地管理維護之責任。

2. 實施者應依核定與發布實施後之都市更新事業計畫及權利變換計畫及委託實施契約約定，完成本基地開發所有工程。

3. 本基地於實施者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責清除及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。

4. 本案公開評選階段評選委員建議事項，經實施者承諾並做成書面紀錄後，納入實施者工作範圍。

3.1.7 其餘有關本案實施者應辦事項，依委託實施契約內容規定辦理。

3.2 主辦機關協助事項

3.2.1 協助實施者辦理本案範圍內土地之現況點交作業。

3.2.2 為辦理本基地土地鑑界及其他相關必要事項，主辦機關應協助提供實施者必要文件，相關費用由實施者負擔。

3.2.3 除本契約另有約定外，若實施者因本案執行需要，依法令規定須以主辦機關之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得主辦機關同意時，實施者得以書面敘明必要性後，通知主辦機關協助。相關費用由實施者負擔。

- 3.2.4 本案委託實施契約簽訂之次日起至本基地完成交付予實施者期間，主辦機關同意協助實施者進入本基地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。
- 3.2.5 主辦機關不擔保協助事項必然成就
實施者充分了解本案之所有協助事項均非主辦機關之義務，主辦機關不擔保協助事項必然成就，實施者不得因協助事項未能成就而對主辦機關主張減免責任或其他任何主張。
- 3.3 注意事項
- 3.3.1 本案實施者應就下列說明，進行公益設施項目之規劃設計；以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間；依「建築物無障礙設施設計規範」規定檢討設置電梯、坡道等必要設施，並納入都市更新事業開發建議書中。
1. 規劃公益設施2處（地面層樓層高度須達4公尺（含）以上）。
 - (1) 社區型日間照顧中心
 - A. 主管機關：高雄市政府衛生局。
 - B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。
 - C. 需求面積：室內至少 900 平方公尺。
 - D. 空間規劃：平均每人應有 6.6 平方公尺以上。
 - E. 停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。
 - F. 設於 1 樓則可符合（H-2 建築使用類組）；另須符合消防乙類。
 - G. 地下停車位：汽車位 2 個（復康巴士），機車位 15 個。
 - (2) 高雄市政府環境保護局辦公室
 - A. 主管機關：高雄市政府環境保護局。
 - B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。
 - C. 需求面積：室內至少 500 平方公尺。
 - D. 空間規劃：456 平方公尺辦公空間及 44 平方公尺（休息區、廁所及盥洗室）。
 - E. 地下停車位：汽車位 2 個，機車位 30 個。

2. 實施者應設置之公益設施項目，應配合納入都市更新事業計畫中，經需用機關同意後，提送本市「都市更新及爭議處理審議會」審議。
 3. 依本款規定設置之公益設施應依「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請公益設施容積獎勵。
 4. 依本款規定設置之公益設施登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」、「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」（附錄三）等相關規定辦理。
- 3.3.2 申請人於提出申請前應詳閱本申請須知及全部招商文件，並至現場實地勘查，以瞭解本案更新基地特性及其他所有狀況。如有疑問，應於規定期限（民國 114 年 04 月 08 日）前以書面掛號郵寄或自行送達本府請求釋疑，申請釋疑日期以交郵當日郵戳或機關收文戳為定，逾期不予受理。
 - 3.3.3 所有前置作業或本案更新基地勘查所需費用，悉由申請人自行負責；另於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負責。
 - 3.3.4 申請人向本府提送申請文件後，即視為已詳閱並瞭解本申請須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。
 - 3.3.5 為使本案順利進行，實施者應與受託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、協助續建完工等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫書中。
 - 3.3.6 實施者應審慎評估本案都市更新事業之更新期間時程，並於都市更新事業計畫書內詳予載明。後續倘因不可歸責於本府之因素導致更新期間時程有所延宕，實施者須依本案委託實施契約第 16 條辦理。

第4章 申請作業規定

4.1 法令依據

- 4.1.1 本案由高雄市政府捷運工程局擔任主辦機關，依「都市更新條例」第 12、13 條及其施行細則第 5 條及「都市更新事業實施者公開評選辦法」辦理公開評選實施者。

4.2 作業流程

本案公開評選方式採二階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選。公開評選實施者之作業流程與辦理時程如圖 7 及表 6 所示。

- 4.2.1 第一階段資格審查，由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出合格申請人。
- 4.2.2 第二階段綜合評選，就資格審查所選出之合格申請人，由評選會依據其所遞送之都市更新事業開發建議書及相關文件，進行評選，以總評分轉序位法選出「最優申請人」及「次優申請人」。「最優申請人」應與主辦機關辦理議約與簽約，擔任本案之實施者。

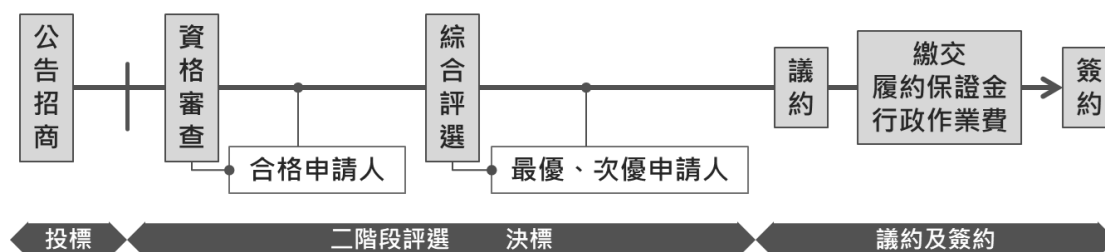


圖5 本案評選作業流程圖

表4 申請作業預定時程一覽表

預定時程	辦理事項
公告招商	依照公布期限內舉辦公開評選說明會。
公告日之日起 35 日內	申請人以書面文件請求招商文件釋疑截止。
公告日之日起 65 日內	主辦機關完成釋疑答覆，並於彙整後統一公告。
公告日之日起 120 日	申請截止日
申請截止日之次日起	申請人資格審查。
資格審查完成後	通知各申請人資格審查結果。 通知合格申請人綜合評選時間。 依主辦機關收件先後順序決定簡報順序。
通知最優申請人資格發文日之次日起 30 日內	與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。
通知完成議約發文日起至委託實施契約簽約日之 3 日前	最優申請人繳交履約保證金。
通知完成議約日之次日起 30 日內	最優申請人會同主辦機關簽訂委託實施契約。

4.3 申請人資格通則

本案申請人應同時具備一般資格、財務資格以及開發能力資格。

- 4.3.1 申請人可為單一公司（得指定至多一家協力廠商合併計算開發能力資格）或由 2 家以上至多不得超過 3 家公司共同組成合作聯盟或由保險業、資產管理股份有限公司採結合提供開發能力實績之專業第三人方式參與申請作業。
- 4.3.2 單一公司申請人不得同時為其他參與本案之合作聯盟申請人之成員或專業第三人，合作聯盟申請人其成員不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員或專業第三人。
- 4.3.3 合作聯盟於本案申請階段及於獲選為最優申請人或次優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員及領銜公司皆不得變更。
- 4.3.4 本案協力廠商不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商，如有違反，該協力廠商之協力廠商合作意願書於各申請人均不予審酌，視為各申請人均無該協力廠商。
- 4.3.5 申請人之協力廠商（包括建築師及指定合併計算開發能力資格之廠商）於委託實施契約期間不得變更；如於委託實施契約期間欲更換該協力廠商時，更換後之建築師或協力廠商之能力資格應不低於原建築師或協力廠商，並經主辦機關書面同意後始得為之。

4.4 一般資格

4.4.1 單一公司申請人

本案申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有，且不得超過一家）皆應具備下列資格之一：

1. 本國公司

- (1) 係指依「都市更新條例」第 26 條規定，及中華民國法律設立之股份有限公司為限。
- (2) 本案允許保險公司或金控公司（銀行）轉投資之資產管理公司（Asset Management Companies，簡稱 AMC）結合專業第三人（專業第三人作為申請人之

協力廠商，得以協力廠商業績合併計算申請人之開發能力），並由保險公司或 AMC 為單一申請人方式申請。

2. 外國公司

依外國法律設立並存續之外國公司且在臺灣設立分公司者。惟大陸地區之營利事業或個人、及大陸地區營利事業或個人於其他國家或地區轉投資之外國公司及其在台設立之分公司，均不得參與本案之投標。

3. 上述之本國公司或外國公司應成立達 3 年以上。

4.4.2 合作聯盟

1. 以合作聯盟方式申請者，其組成成員應包含領銜公司與一般成員，並分別指明之。
2. 各組領銜公司與一般成員皆需符合本須知第 4.4.1 條之資格規定。
3. 合作聯盟組成成員須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例（詳附件 3-5），有效期間應持續至本合作聯盟組成之專案公司與主辦機關簽訂本案委託實施契約止，並應經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。

4.4.3 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」（詳附件 3-1），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。

4.4.4 外國公司法人提出本案申請，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；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，始得申請。

4.4.5 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。

4.5 財務能力資格

申請人之財務資格能力要求如下：

4.5.1 實收資本額

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）登記事項表抄錄本上所登載之實收資本額為準。並符合下列規定：

1. 單一公司申請人：實收資本額總額應達新臺幣 2.5 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 1.5 億元（含）以上，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 2.5 億元（含）以上。

4.5.2 申請人前一會計年度(113 年)或截標日當月前最近 12 個月連續財務報表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其內容合於下列規定者（申請人應提出個體財務報表，不得以合併財務報表替代之）：

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淨值（權益總額）皆不低於實收資本額總額。
2. 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總負債金額皆不超過淨值（權益總額）4 倍。
3. 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流動比大於 1。

4.5.3 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商專業第三人（如有）、合作聯盟申請人之各組成員最近 3 年（111、112、113 年）應無退票記錄及重大喪失債信之情事。

4.5.4 申請人如為保險業，自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定，不受本申請須知第 4.5.2 條規定之限制。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。

4.5.5 依法定期繳納營業稅及營利事業所得稅。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。

- 4.5.6 申請人是否具備前述財務能力要求，依本申請須知規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

4.6 開發能力資格：

- 4.6.1 於本案申請截止投標日之前十年內，單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）或合作聯盟申請人合併計算開發能力實績，曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績，其單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 8,000 平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於 15,000 平方公尺。
- 4.6.2 前述實績證明文件中，如同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所占實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請人所占實績比例者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績。
- 4.6.3 符合前述第 4.6.1 條所載資格者如為協力廠商，並應檢附協力廠商合作意願書並經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。

4.7 申請應備文件

- 4.7.1 委任書（格式參見【附件 3-1】）（得補件及補正）

申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書正本，代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應加蓋申請人及代表人印鑑章，並經代理人簽名或蓋章。

- 4.7.2 申請書（格式參見【附件 3-2】）（不得補件及補正）

須填具申請人名稱（公司名稱）、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、代表人之姓名、戶籍地址、身分證號碼等資料，並加蓋公司大小章。申請人為合作聯盟者，每一成員均應於同一份申請書上加蓋其公司大小章，申請時應提供正本。

- 4.7.3 申請人及代表人印模單（格式參見【附件 3-3】）（得補件及補正）

1. 單一公司申請人應提出申請人及其代表人印模單。合作聯盟申請人則提出領銜公司及其代表人印模單。前述申請人及代表人印模單應與公司設立（變更）登記表之印章相符。
 2. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。
 3. 若申請人另使用與公司設立（變更）登記表之印章不同之印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書（格式參見【附件 3-4】），惟應授權使用且於投標過程中僅能使用同一套印章。
- 4.7.4 合作聯盟協議書（格式參見【附件 3-5】）（得補正不得補件）
- 申請人為合作聯盟者，應檢附「合作聯盟協議書」正本，載明各成員之分工、權利及義務等，並加蓋每一成員之申請人及代表人印鑑章。協議書應經且中華民國法院或民間公證人公證或認證。
- 4.7.5 申請人承諾事項函（格式參見【附件 3-6】）（不得補件及補正）
- 由申請人及其代表人簽署之，並提供正本。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其代表人代表簽署。承諾事項函申請時應加蓋申請人及代表人印鑑章。
- 4.7.6 查詢信用資料同意書（格式參見【附件 3-7】）（得補件及補正）
- 申請人均應提出。申請人為合作聯盟者，每一成員均應分別出具並加蓋其公司及代表人印鑑章，申請時應提供正本。
- 4.7.7 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（格式參見【附件 3-8】，無外文翻譯文件者免附）（得補件及補正）
- 申請人依本須知出具切結書時，應提供正本，並由申請人及其代表人簽署之，並加蓋申請人及代表人印鑑章。

4.7.8 協力廠商合作意願書（有協力廠商者始須檢附，格式參見【附件 3-9】）（得補件及補正）

申請時應提供正本，且應依中華民國法院或民間公證人公證或認證。如申請人以協力廠商為符合本須知第 4.6 條所載資格者，應注意必須檢附協力廠商合作意願書，如未檢附或內容缺漏即視為資格不符。

4.7.9 申請保證金繳納證明文件（不得補件及補正）

申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本，如提出收據或其他繳款證明文件時應加蓋申請人及代表人印鑑章。

4.7.10 一般資格證明文件（得補件及補正）

1. 本須知第 4.4.1-1 條之申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告截止日前 2 個月內核發之最新公司設立（變更）登記事項表抄錄本，並加蓋申請人及代表人印鑑章。
2. 本須知第 4.4.1-2 條之申請人應提出外國公司（變更）登記表及外國分公司設立（變更）登記表或外國公司（事項變更）表及外國分公司（事項變更）表，並加蓋分公司及經理人章。
3. 本案申請人如為保險業者，應依保險法相關規定取得主管機關金融監督管理委員會核准並檢具主管機關核准文件或函文之證明影本。

4.7.11 財務能力證明文件（得補件及補正）

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一年度（113 年）或本案申請截止日當月前最近 12 個月連續，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，且申請人應提出個體財務報表，不得以合併財務報表替代之）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。

4.7.12 信用記錄證明（得補件及補正）

申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具申請人 3 年內在金融機構無不良授信信用記錄之信用報告正本。信用記錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

4.7.13 無退票記錄證明（得補件及補正）

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）、合作聯盟每一成員均應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近 3 年無退票記錄證明之查覆單正本。無退票記錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

4.7.14 納稅證明（得補件及補正）

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）、合作聯盟每一成員均應檢附下列納稅證明以證明無欠稅：

1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本，並應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及代表人印鑑章。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期替代之。
2. 申請文件截止收件日之最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及代表人印鑑章）。

4.7.15 開發能力證明文件（得補件及補正）

應提出但不限於使用執照、公共工程結算驗收證明書、委任或承攬契約書、信託契約、經營管理契約或其他相關文件影本等證明文件（包括但不限於申請人合併財報中子公司之實績證明文件）。

4.7.16 權利金分配暨共同負擔比率承諾書（不得補正及補件）

1. 申請人應自行依其權利變換計畫估算共同負擔費用、共同負擔比率及更新後分配價值預估，並填具權利金分配暨共同負擔比率承諾書（參見【附件 3-10】）。
2. 申請人於共同負擔比率承諾書所載之共同負擔比率若高於 68.30%之公告底價比例者，該申請人不具獲選為最優或次優申請人之資格。
3. 權利金分配暨共同負擔比率承諾書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為最優及次優申請人之資格。

4.7.17 都市更新事業開發建議書（不得補正，惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補件）

申請人應依本須知第五章規定辦理。

4.7.18 一般規定

1. 出具證明者為中華民國政府機關時，其所出具之證明文件無須公證或認證。
2. 除另有規定外，出具證明者非中華民國政府機關時，其所出具之證明文件須經我國法院或民間公證人之公證或認證（經中華民國合格會計師簽證之財務報表、信用報告、無退票紀錄證明、經合格會計師查核之資本適足率相關資料除外）。
3. 出具證明者為他國政府機關、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須檢附中譯本，並經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。
4. 申請人檢附合法之證明文件，如有偽造或變造相關文件，經查明屬實者，如在簽訂委託實施契約前，應撤銷其資格。
5. 申請人提出之資格審查文件，除另有規定外，均以影本為原則，惟評選會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。
6. 申請人為非本國公司之特殊規定

申請人如為非本國公司而無法提出本須知第 4.7.11 至 4.7.14 條之文件時，應以 PricewaterhouseCoopers、Deloitte、Ernst & Young、KPMG 四大會計師事務所簽證之最近一年度（111 年）或本案申請截止日前最近一季財務報告替代，且該報告應由上述四大會計師事務

所之一於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻成中文。

4.8 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或提送時繳交新臺幣 2,700 萬元整申請保證金。

4.8.1 申請保證金之繳交方式

申請人得以現金或以下列方式擇一繳交申請保證金，並將繳納證明或相關票據附於申請文件中：

1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府捷運工程局」為受款人，並備註禁止背書轉讓。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府捷運工程局」為受款人。
3. 匯款存入下列帳號：
 - (3) 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部（銀行代碼：0161028）
 - (4) 帳戶名稱：高雄市大眾捷運系統土地開發基金
 - (5) 帳戶帳號：102103160925
4. 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見【附件 3-11】），應記載「高雄市政府捷運工程局」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。
5. 設定質權之金融機構定期存款單（格式參見【附件 3-12】），應以「高雄市政府捷運工程局」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權（格式參見【附件 3-13】）。主辦機關認為有必要時，得要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應立即配合更換。

- 4.8.2 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書正本等應附於申請文件。

4.8.3 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

4.8.4 申請保證金之發還

1. 除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最優/次優申請人之申請人，主辦機關應於評選會作成前述決定後 30 日內無息發還申請保證金。
2. 最優申請人已繳交履約保證金並完成簽約程序後，無息發還申請保證金。但以申請保證金轉為履約保證金一部分者，不在此限。
3. 主辦機關與最優申請人完成委託實施契約簽訂後 30 日內，無息發還次優申請人之申請保證金。
4. 發還方式
 - (1) 申請保證金可予發還時，將按下列原則並參考申請人要求之方式辦理，由第三者代申請人繳納者亦同：
 - A. 以現金匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。以票據繳納其尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
 - B. 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。
 - C. 以金融機構之書面連帶保證書繳納者，發還原繳納人。
 - (2) 單一公司申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持公司及代表人印章及代理人被授權證明文件辦理。合作聯盟申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持領銜公司及代表人印章及代理人被授權證明文件辦理。

4.8.5 申請保證金之沒收

1. 申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。
 - (1) 申請人以偽造、變造之文件申請者。
 - (2) 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
 - (3) 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
 - (4) 申請人撤回申請者。

- (5) 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。
- (6) 申請人經評定通過為合格申請人或為最優申請人後放棄資格者。
- (7) 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
- (8) 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案最優申請人或次優申請人取得遞補資格後，未於指定期限內辦理簽約或其他相關事宜者（經主辦機關限期通知而未辦理者，亦同）。
- (9) 未依規定繳足本案之履約保證金者。
- (10) 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於土地所有權人之情事發生。
- (11) 經主辦機關認定有影響本案公平違反法令行為者。

4.9 公告及提送

4.9.1 公告時間

本案公告時間自民國 114 年 03 月 05 日至 114 年 07 月 02 日止，共計 120 日。

4.9.2 招商文件下載

招商文件將於高雄市政府捷運工程局網站公告並免費開放下載，不另行提供書面文件(<https://mtbu.kcg.gov.tw/>) / 聯開專辦/土地開發案件基本資料/)（聯絡人：李小姐，高雄市政府捷運工程局路權開發，電話 07-3368333 #5104）。

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 114 年 03 月 05 日）至截止收件日止（民國 114 年 07 月 02 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），逾期不予受理。
2. 截止收件日為辦公日而該日因故停止辦公者，則以其次一辦公日之同一截止收件時間替代之，停止辦公半日者以一日計。

4.9.4 提送方式及地點

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捷運工程局政風室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓），逾期不受理，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。

4.9.5 申請文件提送形式

1. 申請人之資格證明文件正（影）本應依據本須知第 4.7.2~4.7.8 及 4.7.10~4.7.15 條依序排列合併裝入不透明信封袋或容器內，黏貼所附之「資格證明文件套封」（詳【附件 4-1】），並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及代表人印鑑章。
2. 申請保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「申請保證金繳交證明文件套封」（詳【附件 4-2】）並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及代表人印鑑章。
3. 權利金分配暨共同負擔比率承諾書應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「共同負擔比率承諾書套封」（詳【附件 4-3】）並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及代表人印鑑章。
4. 都市更新事業開發建議書應每份分別裝訂，併同都市更新事業開發建議書全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔），自行裝箱密封後，黏貼所附之「都市更新事業開發建議書套封」（詳【附件 4-4】）。
5. 前述資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書之文件，依規定方式分別封裝後，依序彙總密封包裝，並於外封套黏貼所附之「申請文件套封」（詳【附件 4-5】），並於黏貼處加蓋騎縫章。
6. 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（詳【附件 2】），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。本申請文件檢核表應同前項規定裝箱密封。

4.9.6 申請文件之返還

申請人申請本案所提送之文件資料及都市更新事業開發建議書，不論評選結果，均不退還。

4.9.7 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

1. 申請人應於接獲本主辦機關書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定，逾期不予受理，補正以二次為限。
2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

4.10 申請須知釋疑與回覆

4.10.1 本須知內容以及各項附錄、附件、附圖等文件，以主辦機關或評選會之解釋或中央目的事業主管機關解釋函為依據。申請人如對本須知內容有釋疑，應於民國 114 年 04 月 08 日前（時間以主辦機關收受郵戳或收文章戳認定為準），以書面（格式參見【附件 3-14】）掛號郵寄或自行送達主辦機關（地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓，高雄市政府捷運工程局）請求釋疑，逾期不予受理。

4.10.2 主辦機關對於申請人釋疑之請求，應於民國 114 年 05 月 08 日前（以主辦機關發文之日為準），以書面統一回覆；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。

4.10.3 如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招標程序者，主辦機關有權停止招標，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招標等相關訊息。

4.11 現場查勘及聲明事項

4.11.1 現場查勘

申請人負有自行赴本基地現場查勘之義務，以瞭解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。如有需求可連繫主辦機關（聯絡人：高雄市政府捷運工程局路權開發，電話 07-3368333 #5104），於本案公告日起 30 日內（114 年 04 月 03 日止）至現場查勘。

4.11.2 智慧財產權

申請人應保證所提出之申請文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。

1. 主辦機關若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁者，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負責主辦機關因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負責因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。
2. 主辦機關如因此類爭訟事件延滯本案之推動，申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括但不限於訴訟費用與律師費）。

4.12 異議及爭議申訴處理

4.12.1 異議

1. 申請人對於本案申請及審核程序，認為有違反都市更新條例及相關法令、本招商文件，致損害其權利或利益者，得依都市更新條例第 14 條第 1 項及都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定向本主辦機關提出異議。
2. 主辦機關應自收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告本申請須知及招商文件者，主辦機關將另行公告，並得視需要延長公開評選之申請期限。

4.12.2 爭議申訴

申請人對於異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，依都市更新條例第 14 條第 3 項及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定，以書面方式向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

4.12.3 異議申訴

依「都市更新條例」第 14 條、第 15 條，申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起 15 日內，以書面向該管都

市更新公開評選申訴審議會提出申訴，同時繕具副本連同
相關文件送主辦機關。

第5章 都市更新事業開發建議書

5.1 都市更新事業開發建議書要求

- 5.1.1 申請人應撰寫並提送「都市更新事業開發建議書」，總頁數 150 頁為限（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙及附件）。都市更新事業開發建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；建議書章節目錄應依綜合評選項目內容依序排列及插入頁碼，並應依其審查標準製作相關內容；封面應註明申請人名稱、本案名稱及提出日期。
- 5.1.2 都市更新事業開發建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會委員得視其情形，給予評比相對較低分數。
- 5.1.3 申請人應提供都市更新事業開發建議書 20 份及全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫 Excel 檔）。
- 5.1.4 「權利金分配暨共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業開發建議書」（含附件）之內容不一致者，應以「權利金分配暨共同負擔比率承諾書」所載為準。

5.2 都市更新事業開發建議書內容要求

申請人應依本案招商文件、都市更新條例及其相關法令、本基地所屬之都市計畫及其他相關法令規定，就本基地範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業開發建議書。至少應包括但不限於以下章節：

- 5.2.1 摘要
- 5.2.2 第一章：申請人團隊組織及相關經驗實績
 1. 申請人之公司背景、信譽、成就、獎章、營業項目及經營狀況。
 2. 申請人之財務、工程實績與其他支援能力。
 3. 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曾參與案件實績及經驗。
 4. 擬作為本案簽約主體之公司，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。

5.2.3 第二章：整體開發構想

1. 開發構想：本案計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動宜居城市及公益設施機能構想（日照中心、環保局辦公室）、開發規模與量體規劃、空間配置規劃（含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、主辦機關分回之公益設施之配置規劃）等。
2. 規劃設計概要：設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念；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。
3. 容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如開發時程、無障礙環境、耐震標章等。
4. 都市設計規劃與景觀計畫：配合人車動線（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（含基地現況樹木就地保存或移植規劃構想）、照明景觀計畫及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量。
5. 綠建築及智慧建築計畫：全案應取得全案銀級以上之綠建築標章。
6. 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（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、工區地質監測、CCTV 即時影像連結、管理組織架構）、工法說明、環境保護及工地安全衛生作法、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。
7. 創意方案與構想：申請人可依需求提出創意設計方案或建築構想。（如公共設施認養計畫等）

5.2.4 第三章：權利變換計畫

1. 共同負擔費用預估
2. 更新後價值預估
3. 分配及選配原則（含共同負擔比率）
4. 模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫）

5.2.5 第四章：財務計畫

1. 財務基本假設參數說明（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。
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、地主報酬率及其他開發效益之綜整。

5.2.6 第五章：管理維護計畫

1. 整體管理維護構想：引進之產品規劃內容及公益設施管理維護整合。
2. 設施管理維護計畫（含保固計畫）：公益設施、更新後實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、公共空間及退縮人行步道之管理維護權責、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等。

5.2.7 第六章：承諾或回饋事項，都市發展貢獻

1. 是否同意土地所有權人於權利變換計畫中採權利金分配方式。
2. 承諾或回饋主辦機關事項；都市發展貢獻（如達成建築能效評估等級等）；企業及社會責任。

第6章 評選方式、議約及簽約作業

6.1 評選方式

本案評選方式請詳見申請須知【附件 5】評選作業須知規定辦理。

6.2 議約及簽約

除有下列所定情形外，主辦機關應依據本招商文件、本案都市更新事業開發建議書、綜合評選結果辦理議約及簽約。

6.2.1 議約原則

除發生下列情事外，主辦機關與最優申請人應依本招商文件之委託實施契約（草案）辦理簽約：

1. 招商文件內容有不一致、矛盾或不清楚情形，為使文義明確化而為之修改。
2. 本案公告後及雙方簽約前發生情事變更，致依原招商文件內容履行顯不符公共利益或公平合理者。
3. 申請人於評選會中所為之承諾事項。

6.2.2 議約期限

申請人應於主辦機關通知為最優申請人發文日或次優申請人取得遞補資格發文日之次日起 30 日內與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。雙方如未能於期限內完成議約，主辦機關得展延議約期間；展延期間最長不得超過通知為最優申請人發文日之次日起 90 日。

6.3 簽約及其他事項

6.3.1 簽約主體

最優申請人為單一申請人者，得由最優申請人或另成立專案公司與主辦機關簽署委託實施契約；最優申請人為合作聯盟者，應以依中華民國法律新設立專案公司之方式簽署委託實施契約。最優申請人成立之專案公司應符合委託實施契約第 15.3 條規定。

- 6.3.2 申請人如為受有法定營業範圍或投資範圍限制之公司，簽約時亦須符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如保險業者應經金融監督管理委員會核准後辦理。

6.3.3 履約保證金繳納

最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於委託實施契約簽約日之 3 日前繳交履約保證金予主辦機關，其金額以都市更新事業計畫核定版所提列之營建費用 3% 為上限，最優申請人得向主辦機關申請將申請保證金轉為履約保證金之一部分。履約保證金之繳交方式及相關約定應依委託實施契約第 13 條約定辦理。

6.3.4 委託實施契約簽約時程

1. 最優申請人應於接獲主辦機關書面通知議約完成日之次日起 30 日內與主辦機關簽訂委託實施契約，如有不可歸責最優申請人之事由，最優申請人得申請展延委託實施契約簽約時程，主辦機關得適度予以展延。
2. 除經主辦機關同意展延外，最優申請人如未於期限內簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並通知次優申請人遞補進行議約及簽約作業。
3. 如無次優申請人時，主辦機關得重新辦理公告評選實施者。
4. 最優申請人應配合主辦機關需求辦理本案簽約典禮，並負擔相關費用。

6.3.5 次優申請人遞補條件

1. 最優申請人未申請或未取得主辦機關書面同意委託實施契約簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成委託實施契約簽約時，視同最優申請人放棄簽約之權利，由主辦機關得通知次優申請人遞補；如無次優申請人，由主辦機關重新辦理公告評選實施者。
2. 次優申請人於接獲遞補成為最優申請人之通知後，應以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載條件，取得遞補資格，完成與主辦機關之委託實施契約議約及簽約作業。
3. 如次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得宣布廢標、重新公告，並沒收次優申請人所繳交之申請保證金。

6.3.6 自接獲主辦機關書面通知為最優申請人日之次日起至本基地點交前，最優申請人得申請地政單位鑑界，但最優申請

人不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或延遲完成委託實施契約之簽訂或本基地之點交；其鑑界費用由最優申請人負擔。

- 6.3.7 簽約前，主辦機關如因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知各申請人，且不補償所有因參與本案公開評選程序之準備費用。
- 6.3.8 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：
1. 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
 2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。
 3. 未依通知之期限辦理補正，完成議約程序。
 4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
- 6.3.9 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人解除委託實施契約，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。

第7章 其他聲明事項

7.1 其他規定

7.1.1 實施者應擔任本案建造執照所註明之起造人。後續倘因簽訂信託契約等有必要時，經本府同意後得變更起造人。

7.1.2 實施者應委託符合下列資格之廠商，負責本案之更新規劃、權利估價、建築物設計及監造：

1. 更新規劃及權利變換估價：

(1) 專業估價者條件：

A. 一般資格：具備不動產估價師開業資格取得有效之不動產估價師開業證書，並已加入不動產估價師公會。

B. 估價實績資格：完成 1 個以上之都市更新權利變換估價案，且該都市更新案已完成權利變換計畫公告核定或執行 2 個以上之權利變換估價案。

(2) 專業估價者選定方式：

A. 專業估價者依「都市更新條例」第 50 條規定，以共同指定方式辦理，倘無法共同指定時，由實施者指定 1 家，其餘 2 家由實施者自主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

B. 本案權利變換計畫採用之專業估價者以下列方式決定：以查估評定更新前土地價值最高，且更新後房地總產權價值最高者任之。如無符合前述更新前、後價值均最高者，則以查估評定更新後房地總產權價值最高者任之。

C. 3 家專業估價者承作本案之執行作業期間及估價費用，由實施者與專業估價者依實際狀況協商後依委託實施契約辦理。

2. 建築設計及監造：在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之建築設計及監造（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。

7.1.3 實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人：

1. 本國甲等綜合營造業，符合營造業法之規定，並依其登記類別承攬工程（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。

2. 外國營造廠應符合內政部函頒之外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準，並依營造業法之規定申請營造業登記（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。

3. 曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額二分之一，或 15 年內累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額（資格規定詳【附件 1】營造能力資格）。
4. 未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。
5. 實施者選擇之水管、電器承裝業者及冷凍空調業者須符合「自來水管承裝商管理辦法」、「電器承裝業管理規則」、「冷凍空調業管理條例」等各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。
6. 實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 60 日內，依建築法令規定申請建造執照，並於申請建造執照前 30 日將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送本府備查。
7. 前述業者之營造及營運能力資格規定及應檢附之資格證明文件，詳【附件 1】營造能力資格。
8. 實施者委託之建築師、營造廠及協力廠商之專業經理人或公司變更時，應先徵得本府同意或報准備查，變更所衍生之一切費用由實施者負責。

7.2 聲明事項

- 7.2.1 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反「都市更新條例」及相關法令，致損害其權利或利益者，依「都市更新條例」第 14 條及相關處理規定辦理。
- 7.2.2 申請人對本申請須知及其附件、參考資料內容應自行分析檢核，主辦機關不保證該資訊之精確完整，申請人如認為文件內容有疑義，應於規定時限前依規定方式請求澄清。申請人提出申請後遇有疑義，概依本府之解釋為準，不得異議。本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人不得以任何理由主張任何文件及委託實施契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償或重新評選。
- 7.2.3 主辦機關及評選委員會有權不解釋任一申請人未能獲選最優申請人及次優申請人之原因。

- 7.2.4 本申請須知及其附件之文件未訂定之申請及審核程序相關事項，悉依「都市更新條例」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」及相關法令規定辦理。
- 7.2.5 本案若有二分之一以上申請人認為本申請須知及委託實施契約書草案應行修正或補充，經本府審慎評估認為確有必要時，以「補充文件」方式或公告辦理。
- 7.2.6 招商文件如有瑕疵或誤解之效力
本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人均不得以任何理由撤銷、解除委託實施契約或主張任何書件或委託實施契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或要求重新評選。
- 7.2.7 法律責任之限制
申請人同意無異議接受本案評選結果，評選委員會及本府根據有關法令規定或授權辦理本案而產生任何作業上之瑕疵，無須負任何責任。惟就法律或本申請須知及其附件之文件對特定事項之處理方式或其效果已有明文規定之事項應依相關規定辦理。
- 7.2.8 經評選委員會評選出之都市更新事業案，後續實際執行內容應依「高雄市都市更新及爭議處理審議會」審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。

附件 1：營造能力資格規定表

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

營造能力資格規定表

	資格條件	資格證明文件
營造能力	實施者應委託在內政部登記有案且加入建築師公會、具專案執行經驗之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之設計及監造。	一、建築師同意受託設計監造之實施者委託書。 二、建築師證書、開業證書及當年度會員證。 三、最近一期納稅證明^註。 四、工作實績證明。 五、信用證明。如票據交換機構於提送主辦機關備查日之前半年出具之非拒絕往來戶或最近一年無退票記錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。
	實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人： 一、本國甲等綜合營造業，符合「營造業法」之規定，並依其登記類別承攬工程。 二、外國營造廠符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」並依「營造業法」之規定申請營造業登記。 三、曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額二分之一，或 15 年內累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額。 四、未受各級政府營造主管機關停業處分或經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。 實施者委託之水管、電器承裝業者、冷凍空調業者應符合自來水管承裝商管理辦法、電器承裝業管理規則、冷凍空調業管理條例等各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。	一、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者與實施者之合作書。 二、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之信用證明。如票據交換機構於提送主辦機關備查日之前半年出具之非拒絕往來戶或最近一年無退票記錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。 三、營造廠應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）承攬工程手冊。 （三）營造業登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明^註。 四、水管承裝業者應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）承攬工程手冊。 （三）自來水管承裝商登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明^註。 五、電器承裝業者應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）臺電契約。 （三）電器承裝業登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明^註。 六、冷凍空調業者應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）冷凍空調工程業登記證。 （三）當年度同業公會會員證。 （四）最近一期納稅證明^註。

註：「最近一期納稅證明」：為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函替代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。廠商不及提出最近一期證明者，得以前期之納稅證明替代之並檢附前期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查覆表。

附件 2：申請文件檢核表

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

文件項目	份數	格式	說明	請申請人自行勾稽
資格審查文件				
資格證明文件壹式貳份（以活頁分冊裝訂）	1. 委任書	正本 1 式 2 份	附件 3-1	請使用申請須知所提供之格式（得補正及補件）
	2. 申請書	正本 1 式 2 份	附件 3-2	請使用申請須知所提供之格式（不得補正及補件）
	3. 申請人及代表人印模單	正本 1 式 2 份	附件 3-3	請使用申請須知所提供之格式（得補正及補件）
	4. 申請人及代表人授權使用印章同意書	正本 1 式 2 份	附件 3-4	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）（得補正及補件）
	5. 合作聯盟協議書	正本 1 式 2 份	附件 3-5	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）（得補正，不得補件）
	6. 申請人承諾事項函	正本 1 式 2 份	附件 3-6	請使用申請須知所提供之格式（不得補正及補件）
	7. 查詢信用資料同意書	正本 1 式 2 份	附件 3-7	請使用申請須知所提供之格式（得補正及補件）
	8. 中文翻譯切結書	正本 1 式 2 份	附件 3-8	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）（得補正及補件）
	9. 協力廠商合作意願書	正本 1 式 2 份	附件 3-9	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）（得補正及補件）
	10. 法人資格證明文件	正本或影本 1 式 2 份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正及補件）
	11. 財務能力資格證明文件	正本或影本 1 式 2 份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正及補件）
	12. 信用記錄證明	正本 1 式 2 份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正及補件）
	13. 無退票記錄證明	正本 1 式 2 份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正及補件）
	14. 納稅證明	影本 1 式 2 份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正及補件）
	15. 開發能力證明文件	正本或影本 1 式 2 份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正及補件）
16. 申請保證金繳納證明文件		正本 1 份	附件 3-11	申請保證金之繳交憑證正本（不得補正及補件） ● 單獨密封項，貼附「申請保證金繳交證明文件套封」
綜合評選文件				
17. 權利金分配暨共同負擔比率承諾書		正本 1 份	附件 3-10	請使用申請須知所提供之格式（不得補正及補件） ● 單獨密封項，貼附「權利金分配暨共同負擔比率承諾書套封」

文件項目	份數	格式	說明	請申請人自行勾稽
18. 都市更新事業開發建議書及光碟	20 份 (含光碟電子檔 1 份)	-	(申請人逕依規定提供) (不得補正, 惟如份數不足或光碟無法讀取時, 得予補件) ● 裝箱密封項, 貼附「都市更新事業開發建議書套封」	

注意事項：

1. 申請人之各項繳交文件項目請依順序列放置於本表之後，以影本替代之證明文件應加蓋申請人及代表人印鑑章，並標示「與正本相符」。
2. 資格證明文件應合併密封為一袋，封面貼附「資格證明文件套封」。
3. 前述各項文件依序裝箱，外封套應黏貼所附之「申請文件套封」。

附件 3-1：委任書

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

委任書

申請人_____（申請人公司名稱）係依_____國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參加高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案，茲委任下列受任人全權代理申請人參與開（決）標及相關事宜，該受任人資料如下：

委任人

公司名稱：_____（公司印鑑）

公司統一編號（或證明文件號碼）：

公司地址：

公司電話：

公司代表人：_____（公司代表人印鑑）

公司代表人身分證字號：

受任人

受任人名稱：

身分證字號：

電話：

注意事項：

申請人代表人或代理人參與本案相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

1. 申請人若由代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表人印鑑確認。
2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫本委任書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表人印鑑確認。
3. 外國公司投標，如委由代理人出席者，本授權書應經公證或認證；代理人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 3-2：申請書

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
申請書

受文者：高雄市政府捷運工程局

主 旨：為參與高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說 明：

- 一、依據高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）114 年 03 月 05 日公告本案申請須知暨其附件（以下簡稱「招商文件」）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件內容及公告期間主辦機關公布之有關招商文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守招商文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意主辦機關依據招商文件與主辦機關及評選會所決定之方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。本申請人同意主辦機關、評選會除就法律或招商文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於主辦機關及評選會或其人員依據法規與招商文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。主辦機關及評選會或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔主辦機關及評選會或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包含但不限於訴訟費用與律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括但不限於訴訟費用與律師費）。
- 七、本申請人聲明無政府採購法第 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。

- 八、除依法令或招商文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正或為其他變更行為。
- 九、本申請人如獲選為最優申請人，同意依招商文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。
- 十、如本申請人經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，本申請人同意主辦機關得依行政救濟或司法確定裁判之結果撤銷或變更原評選結果或程序並以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。
- 十一、隨本申請書茲檢送下列有關文件：
1. 委任書。
 2. 申請人及代表人印模單。
 3. 申請人及代表人授權使用印章同意書（逕依規定提供，無則免附）。
 4. 合作聯盟協議書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」）。
 5. 申請人承諾事項函。
 6. 查詢信用資料同意書。
 7. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）（無則免附）。
 8. 協力廠商合作意願書（逕依規定提供，無則免附）。
 9. 申請保證金繳交證明文件（申請保證金繳交證明文件套封）。
 10. 法人資格證明文件。
 11. 財務能力證明文件。
 12. 信用記錄證明。
 13. 無退票記錄證明。
 14. 納稅證明。
 15. 開發能力證明文件。
 16. 權利金分配暨共同負擔比率承諾書（權利金分配暨共同負擔比率承諾書套封）。
 17. 都市更新事業開發建議書及光碟（都市更新事業開發建議書套封）
- 十二、本申請書中所用之「本案」及「評選會」等用語，悉與招商文件相同。招商文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱：（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

代表人姓名：

（公司代表人印鑑）

戶籍地址：（外國人者為在臺居住地址）

身分證字號：（外國人者為護照號碼）

聯絡人姓名：

職稱：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

注意事項：

本申請書格式之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-3：申請人及代表人印模單

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
申請人及代表人印模單

申請人

公司名稱：(公司印鑑)

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

代表人姓名：(公司代表人印鑑)

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：



(申請人印鑑章)



(代表人印鑑章)

中 華 民 國 年 月 日

備註：單一公司申請人應提出申請人及代表人印模單，前述印模單應與公司設立（變更）之公司印章及代表人印章相符。

附件 3-4：申請人及代表人授權使用印章同意書

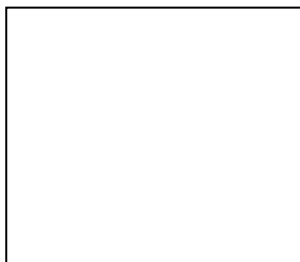
**高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
申請人及代表人授權使用印章同意書**

申請人（單一公司申請人）公司，為申請參加「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地」都市更新事業公開評選實施者案之公開評選，謹授權於各相關文件使用以下公司及其代理人印章。申請人同意凡蓋有以下公司及其代理人印章之文件，均為申請人所出具，其效力等同於蓋用申請人公司設立（變更）登記表上之印章。

此致

高雄市政府捷運工程局

授權使用之申請人公司印章暨代理人印章：



（授權使用申請人公司印鑑章）



（授權使用代理人印鑑章）

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-5：合作聯盟協議書

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案 合作聯盟協議書

立協議書人_____（公司名稱）、_____（公司名稱）、
_____（公司名稱）同意共同組成_____【合作聯盟申請人名稱】（以下簡稱本合作聯盟），為共同合作參與高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」），茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

- 一、本合作聯盟同意由_____（合作聯盟申請人領銜公司名稱）為本合作聯盟之領銜公司，代表本合作聯盟參與本案評選及一切相關事宜（包括但不限於處理本案各階段申請、評選、議約及一切與本案有關之事宜等）。任何由領銜公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具同等效力。

- 二、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

_____（即領銜公司）；

_____。

（請依實際協議內容填載）

- 三、籌組專案公司與責任：

立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。立協議書人並承諾於專案公司成立後，各立協議書人應符合委託實施契約之要求，若有違反，各立協議書人與專案公司應連帶對實施者給付違約罰金的責任。立協議書人並承諾與本合作聯盟其他成員對本案負連帶履約責任，如本協議書有任何終止、屆滿、失效等不存續之情事，各立協議書人對本案履約責任之承諾仍具效力。

- 四、本協議書內容之變更：

本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

- 五、對領銜公司之授權：

本合作聯盟對領銜公司之授權，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或授權之限制對抗主辦機關。

- 六、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之代表人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其代表人之印鑑章並經公證或認證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人止；或本合作聯盟所組成之專案公司與主辦機

關簽訂委託實施契約之日止，本協議書即行終止。

立協議書人（合作聯盟申請人各組成員）：

領銜公司名稱：（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人：（公司代表人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

公司名稱：（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人：（公司代表人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

備註：

1. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並經公證或認證。
2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
3. 本協議書所列項目，為本案申請須知所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
4. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-6：申請人承諾事項函

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
申請人承諾事項函

一、本申請人已審閱高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案之招商文件及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選或遞補為最優申請人，絕對遵照申請文件及其所有補充規定之要求完成本案。

二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選或遞補為最優申請人後依此實施都市更新事業：

（一）計畫內容：申請人規劃設計內容必符合都市計畫書及相關法令規定。

（二）實施者實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，申請人除同意依招商文件之委託實施契約（草案）約定辦理外，信託契約中亦應載明需由受託人作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款。

三、其他有利都市更新事業進行事項。

_____；
_____。

申請人

公司名稱：_____（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

代表人姓名：_____（公司代表人印鑑）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 3-7：查詢信用資料同意書

**高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
查詢信用資料同意書**

立同意書人申請參與高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合招商文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此致

高雄市政府捷運工程局

立同意書人

公司名稱：（公司印鑑）
代表人姓名：（公司代表人印鑑）
統一編號：
電話：
地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-8：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

具切結書人_____（申請人公司名稱）承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成評選作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

高雄市政府捷運工程局

具切結書人

具切結書人名稱：_____（請加蓋公司印鑑）

統一編號（或證明文件編號）：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

代表人：_____（請加蓋公司代表人印鑑）

身分證字號：_____（外國人者為護照號碼）

戶籍地址：_____（外國人者為在臺居住地址）

注意事項：

本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 3-9：協力廠商合作意願書

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
協力廠商合作意願書

- 1、立合作意願書_____（以下簡稱立書人）茲為
_____（公司申請人名稱）申請投資高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」）事宜，願於_____（申請人）成為最優申請人並與主辦機關簽訂本案委託實施契約後，就_____（協力事項）協助_____（申請人）履約。
- 2、立書人已詳讀招商文件內容，及公告期間主辦機關公佈之有關招商文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守招商文件內所規定之全部事項。
- 3、立書人承諾就本案所提出予申請人之各項計畫構想之智慧財產權，授權其於參與本案申請、評選及契約執行之使用目的與範圍內利用。
- 4、本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：_____（公司印鑑）

代表人：_____（公司代表人印鑑）

電話：

地址：

統一編號：

注意事項：

本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及代表人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 3-10：權利金分配暨共同負擔比率承諾書

**高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
權利金分配暨共同負擔比率承諾書**

- 一、本申請人承諾已經審閱高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」）之申請須知，及公告期間主辦機關公布之有關招商文件內容之解釋、補充或修正。
- 二、本申請人確認同意接受主辦機關前開招商文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本案權利金分配暨共同負擔比率承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比率承諾：

共同負擔比率百分之拾點 ，並依該比率保障土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

- 四、今願提出土地所有權人採權利金方式分配承諾：

☐同意，☐不同意 土地所有權人採權利金方式參與更新後權利價值分配，並列入權利變換計畫據以執行。

【註 1：本案共同負擔比率不得高於百分之陸拾捌點參零（68.30%）。申請人所填共同負擔比率若高於上述公告比率，則不得成為最優申請人或次優申請人；申請人所提之都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」所載共同負擔比率與權利金分配暨共同負擔比率承諾書上記載不一致者，應以權利金分配暨共同負擔比率承諾書上所載為準。】

【註 2：本案權利金分配依申請人承諾自行勾選。申請人如未勾選，則視為不同意土地所有權人採權利金方式分配，公開評選時亦不予加分；申請人所提之都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」如載有權利金分配與本承諾書上記載不一致者，應以本承諾書上所載為準。】

審查單位：☐不高於公告比率 ☐高於公告比率

☐同意採權利金方式分配 ☐不同意採權利金方式分配

申請人

申請人名稱： (公司印鑑)

申請人統一編號：

申請人地址：

申請人代表人姓名： (公司代表人印鑑)

申請人代表人身分證字號：

申請人代表人戶籍地址：

注意事項：

1. 申請人所填共同負擔比率必須以中文大寫（零、壹、貳、叁等）或數字（0、1、2、3等）逐位填寫至小數點以下第二位，且不能塗改，不得漏寫或書寫其他文字符號，否則承諾書無效。
2. 本權利金分配暨共同負擔比率承諾書須於申請時一併提出，且應單獨加以套封。
3. 申請人倘經評選獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，本權利金分配暨共同負擔比率承諾書將納入委託實施契約內，申請人並無異議。
4. 申請人請加蓋申請人及代表人印鑑，否則權利金分配暨共同負擔比率承諾書無效。
5. 若經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫共同負擔比率與本權利金分配暨共同負擔比率承諾書約定不同時，依委託實施契約第 4.4.2 條辦理。

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-11：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書

**高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
申請保證金連帶保證書**

- 一、立連帶保證書人（保證人）_____銀行_____分行（以下簡稱「本行」）茲因申請人_____參與高雄市政府捷運工程局（以下簡稱「主辦機關」）高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」），依本案申請須知規定應向主辦機關繳納申請保證金新臺幣貳仟柒百萬元整（下稱保證總額），該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、主辦機關依本案申請須知認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經主辦機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依主辦機關書面通知所載金額無條件如數撥付至主辦機關帳戶，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起十二個月止（至民國____年____月____日止）。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由主辦機關及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行代表人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：

（請加蓋印鑑）

地址：

電話：

代表人：

（請加蓋印鑑）

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-12：金融機構定期存款單質權設定申請書

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱「存單」）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人高雄市政府作為質物，以擔保質權人對於高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」）之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印鑑）

地址：

債務人：

地址：

質權人：高雄市政府捷運工程局

（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-13：定期存款單質權設定覆函

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國____年____月____日定期存款存單（以下簡稱「存單」）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國____年____月____日字號____），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

高雄市政府捷運工程局（質權人）

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 3-14：申請釋疑表格

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
申請釋疑表格

申請人名稱：

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議
1			一、 （一） 1. （1）
2			一、 （一） 1. （1）
3			一、 （一） 1. （1）
...			

附件 4-1：資格證明文件套封

案名	高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---------------------------------------

資格證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱：(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：(公司代表人印鑑)

附件 4-2：申請保證金繳納證明文件套封

案名	高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---------------------------------------

申請保證金繳納證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入申請保證金繳納證明文件。

申請人名稱：

(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

(公司代表人印鑑)

附件 4-3：權利金分配暨共同負擔比率承諾書套封

案名	高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---------------------------------------

權利金分配暨共同負擔比率承諾書套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入權利金分配暨共同負擔比率承諾書乙式乙份。

申請人名稱：

(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

(公司代表人印鑑)

附件 4-4：都市更新事業開發建議書套封

案名	高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---------------------------------------

都市更新事業開發建議書套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入都市更新事業開發建議書乙式 20 份（含電子檔光碟乙份）。

申請人名稱：（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：（公司代表人印鑑）

附件 4-5：申請文件套封

案 名：高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案」

寄件人：申請人名稱：(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

代表人名稱：(公司代表人印鑑)

聯絡人及電話：

收件機關：高雄市政府 捷運工程局 收

寄達或送達申請文件地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓，高雄市政府捷運工程局政風室

說明：

- 一、本套封應予密封，並於密封處加蓋騎縫章。
- 二、本套封應裝入資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、權利金分配暨共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書乙式 20 份（含電子檔光碟乙份）。
- 三、本套封應於截止申請期限前依本案申請須知規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案 評選作業須知

一、評選組織

1.1 評選會

主辦機關為高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」），為期公平、公正、公開評選，依「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」，成立本案之評選會。

1.1.1 成員

1. 委員

評選會設置委員 13 人，其中 1 人為召集人，由主辦機關首長或其指派人員兼任，1 人為副召集人，由主辦機關首長指派人員兼任；其餘委員，由主辦機關就下列人員聘（派）兼之：

- (1) 主管業務及有關機關之代表。
 - (2) 具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。
 - (3) 關注都市更新事務之民間相關團體代表或熱心公益人士。
- 其中上開(2)、(3)項委員，不得少於委員總數二分之一。評選會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

2. 委員名單

委員名單已公開於中央主管機關設置之專門網頁（內政部營建署都市更新入口網及高雄市政府捷運工程局官方網站）。

1.1.2 成立與解散

評選會應於公告徵求實施者參與之前成立，並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。

1.1.3 評選會之任務

1. 訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。

2. 辦理申請案件之綜合評選。
3. 協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。

1.1.4 召集與出席會議

1. 評選會會議，由召集人召集，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人代理主席。
2. 評選會委員出席評選會會議，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。
3. 評選會會議應有委員總額二分之一以上，且至少 5 人以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且出席委員中之外聘專家學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。
4. 評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席，但不包括應全程出席之人員。
5. 評選會委員如有本評選須知第 1.1.5-1 條或第 1.1.5-2 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選須知第 1.1.1-1 條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

1.1.5 其他注意事項

1. 評選會委員不得有下列情形之一：
 - (1) 就申請案件涉及本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，或同財共居親屬之利益者。
 - (2) 本人或其配偶、前配偶與申請案件之申請人或其代表人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
 - (3) 委員認為本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。
 - (4) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
2. 評選會委員應依法令規定公正評選事宜，且不得有下述所列之行為。
 - (1) 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交

易或其他不正利益。

- (2) 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費獲優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
 - (3) 洩漏應保守秘密之評選資訊。
 - (4) 利用評選關係徇私舞弊。
 - (5) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
 - (6) 於擔任評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
 - (7) 利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
 - (8) 利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
 - (9) 利用評選關係從事或接受請託或關說。
 - (10) 從事其他足以影響評選會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。
- 3. 評選會委員如有本評選須知第 1.1.5-1 或第 1.1.5-2 條之情形者，應主動向主辦機關辭職；未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。
 - 4. 評選會委員自接獲本案評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請、作為申請人之協力廠商或擔任工作成員；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。
 - 5. 評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。
 - 6. 評選會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。
 - 7. 評選會訂定或評選申請案件之評選項目及評選基準，應以都市更新事業實施目的與公共利益為優先考量，並不得以有利或不利於特定申請人為目的。
 - 8. 評選會委員及參與評選工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後亦同。

9. 評選會委員之綜合評選內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

1.2 工作小組

主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理評選有關之作業。

1.2.1 成員

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或遴聘專業人士擔任。

1.2.2 任務

1. 工作小組應依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：

- (1) 申請案件名稱。
- (2) 工作小組人員姓名、職稱及專長。
- (3) 申請人於各評選項目所報內容是否符合招商文件相關規定。
- (4) 申請人於各評選項目之差異性。

2. 評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

- 1.2.3 工作小組成員如有本評選須知第 1.1.5-1 或第 1.1.5-2 條之情形之一者，應主動退出工作小組，未主動退出者，主辦機關應命其退出。

二、評選作業程序

本評選作業準用「都市更新事業實施者公開評選辦法」並分為資格審查、綜合評選 2 階段辦理。

2.1 文件齊備清查

由主辦機關於資格審查當日開啟申請人所檢送申請文件，依申請文件查核表清查，各申請人所送申請文件之項目及份數是否備齊。

2.2 資格審查階段

- 2.2.1 本案有 1 家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件後，另行排定時間進行資格審查。

- 2.2.2 資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及本須知規

定應檢附之資料進行審查，申請人之申請文件有疑義時，除申請書、合作聯盟協議書（無則免附、內容如記載不清得予補正）、申請人承諾事項函、申請保證金繳納證明文件、都市更新事業開發建議書（惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補件）及權利金分配暨共同負擔比率承諾書（本階段不拆封）等 6 項不得補件外，由主辦機關應通知申請人限期補件、補正或提出說明；申請人屆期未補件或補正、說明，或經補件或補正、說明後仍有疑義，列為不合格申請人。

2.2.3 申請人應於接獲主辦機關之書面補件或補正通知後，依通知期限將補件或補正資料以掛號郵遞、快捷郵件或專人送達至主辦機關，提送補正書件日期以主辦機關收受郵戳或收文章戳認定為準，逾期不予受理，補件或補正以二次為限。

2.2.4 主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人。審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜；審查不合格者，應敘明其理由。不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，由主辦機關另行函知洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.2.5 申請人之申請文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合申請須知規定。若申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格或解約。

2.2.6 申請人所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。

2.2.7 除申請須知另有規定外，不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，由主辦機關另行函知申請人洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.3 綜合評選階段

經資格審查評定之合格申請人得繼續參與綜合評選，由評選會依招商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。程序如下：

2.3.1 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率承諾書進行評選，評選出最優申請人及次優申請人。

2.3.2 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開發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。

2.3.3 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開發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。都市更新事業開發建議書簡報之辦理原則如下：

1. 簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。
2. 簡報順序依各合格申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
3. 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），須為合格申請人（單一公司或合作聯盟領銜公司）經理級以上之人員或協力廠商、專業技術顧問之人員，且出席人員應備妥身分證及申請人出具之委任書（如公司代表人出席則無須檢附委任書），供主辦機關查驗。超過出席人數上限之人員、未檢附身分證、無委任書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以 0 分計。
4. 合格申請人之簡報人員應於評選會開始 30 分鐘前，攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，逾時 20 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開發建議書進行書面評選並予評分，其中權利金分配暨共同負擔比率承諾書於簡報前開啟宣讀比率值及是否同意採權利金分配方式，並經合格申請人之簡報人員確認後，由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表。
5. 各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
6. 每家合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘（第 18 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報），並應於簡報時

間內完成簡報，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。

7. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，申請人得於答詢前進行討論，時間以 10 分鐘為限。答詢時間（不含評選委員提問及討論時間）合計以 20 分鐘為限（第 18 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。各合格申請人應於答詢時間內完成答詢，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。
8. 合格申請人之簡報內容及回覆評選會委員之答詢，除作為評選會會議紀錄外，得作為評選評決或簽約之依據。
9. 各合格申請人應以中文進行簡報，合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
10. 合格申請人簡報時，簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書所述之範圍，且現場所發放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開發建議書所述範圍，不得納入評決。

2.3.4 綜合評選之項目及評選標準

1. 評選會委員評分時，合格申請人應一律退席。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進行評選，其中權利金分配暨共同負擔比率承諾書則由工作小組依本評選作業須知規定計算同負擔比率及採權利金分配之分數後，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。
2. 本案為推動宜居城市為目標，並提升整體環境品質等公益目的，其各評選項目及配分如下表，其各評選項目及配分如下表。

綜合評選項目及評選標準一覽表

評選項目	評選重點說明	配分
壹、申請人團隊組織及實績	申請人之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力	10 分
	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曾參與案件實績	
	擬作為本案簽約主體之公司，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	
貳、整體開發構想	開發構想：本案計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動宜居城市及公益設施機能構想（含日照中心）、開發規模與量體規劃、空間配置規劃（含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、主辦機關分回之公益設施之配置規劃）等。	20 分
	規劃設計概要：設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念；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	
	容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如開發時程、無障礙環境、耐震標章等	
	都市設計規劃與景觀計畫：配合人車動線（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、照明景觀計畫及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量	
	綠建築計畫：全案至少應取得銀級以上之綠建築標章	
	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（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、工區地質監測、CCTV 即時影像連結、管理組織架構）、工法說明、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	
	創意方案與使用構想：申請人可依需求提出創意設計方案或建築構想。（如公共設施認養計畫等）	

評選項目	評選重點說明	配分
參、權利變換計畫及財務計畫	權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等）	15 分
	財務計畫：包括財務基本假設參數說明（含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等）、開發經費預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析	
肆、管理維護計畫	公益設施、更新後實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、公共空間及退縮人行步道之管理維護權責、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等	5 分
伍、承諾，回饋事項或都市發展貢獻	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率承諾書所載為準）	5 分
	承諾或回饋主辦機關事項；都市發展貢獻（如達成建築能效評估等級等）；企業及社會責任。	20 分
陸、共同負擔比率承諾 （以權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載為準）	權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載比率	20 分
柒、簡報與答詢	都市更新事業開發建議書簡報	5 分
	評選委員意見答詢	
總分		100 分

2.3.5 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：

1. 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開發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。
2. 合格申請人之評分結果應符合公開評選文件規定，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。
3. 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。
4. 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。
5. 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，以權利變換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」最多者優先，如又再相同者，由主席抽籤決定之。
6. 評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：
 - (1) 除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。
 - (2) 辦理複評。
 - (3) 不評定最優或次優申請人。
 - (4) 維持原評選結果。

7. 依第 2.3.5-6(2)條規定辦理複評，複評結果仍有明顯差異，僅得依第 2.3.5-6(1)條或第 2.3.5-6(3)條規定辦理。

2.3.6 評選會會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：

1. 案件名稱。
2. 會議次別。
3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 紀錄人員姓名。
9. 報告事項之案由及決定。
10. 討論事項之案由及決議。
11. 臨時動議之案由及決議。
12. 其他應行記載之事項。

2.3.7 評選會委員對於會議決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。

2.3.8 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

2.3.9 主辦機關於選出最優申請人及次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，如有損害並追償損失：

1. 申請文件不符公告或招商文件規定。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。
3. 依本須知第 2.3.9-1 條及第 2.3.9-2 條規定終止或解除契約，如對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。

2.3.10 評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符公共利益時，評選委員得不選出最優申請人及次優申請人，主辦機關得另行辦理公告招商。

評選須知相關附件表格

本案共同負擔比率審查表

得分	共同負擔比率值級距(%)		
不合格	底價 (N)	$< R$	
14.0		$R =$	68.30%
15.0	67.80%	$\leq R <$	68.30%
15.5	67.30%	$\leq R <$	67.80%
16.0	66.80%	$\leq R <$	67.30%
16.5	66.30%	$\leq R <$	66.80%
17.0	65.80%	$\leq R <$	66.30%
17.5	65.30%	$\leq R <$	65.80%
18.0	64.80%	$\leq R <$	65.30%
18.5	64.30%	$\leq R <$	64.80%
19.0	63.80%	$\leq R <$	64.30%
19.5	63.30%	$\leq R <$	63.80%
20.0		$R <$	63.30%

備註：

1. 「R」為申請人提供之權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率值。
2. 「R」如高於本須知所載本案公告之底價比率者，則該申請人不得作為最優或次優申請人。

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案資格審查表

一：審查意見表

申請人：○○○

審查項目	審查意見			備註
	符合	需補正或澄清	意見	
1. 委任書		(無則免附，得補正及補件)		
2. 申請書		(不得補正及補件)		
3. 申請人及代表人印模單		(得補正及補件)		
4. 申請人及代表人授權使用印章同意書		(無則免附，得補正及補件)		
5. 合作聯盟協議書		(無則免附，得補正，不得補件)		
6. 申請人承諾事項函		(不得補正及補件)		
7. 查詢信用資料同意書		(得補正及補件)		
8. 中文翻譯切結書		(無則免附，得補正及補件)		如申請文件有外語文件者須附之
9. 協力廠商合作意願書		(無則免附，得補正及補件)		
10. 法人資格證明文件		(得補正及補件)		
11. 財務能力資格證明文件		(得補正及補件)		
12. 信用記錄證明		(得補正及補件)		
13. 無退票記錄證明		(得補正及補件)		
14. 納稅證明		(得補正及補件)		
15. 開發能力證明文件		(得補正及補件)		
16. 申請保證金繳納證明文件		(不得補正及補件)		
17. 權利金分配暨共同負擔比率承諾書		(不得補正及補件)		
18. 都市更新事業開發建議書		(除份數不足外，不得補正及補件)		提送數量應符合本須知規定
19. 都市更新事業開發建議書電子檔光碟		(除光碟無法讀取外，不得補件)		

主持人簽章：○○○

工作小組簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○○年○○月○○日

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案資格審查表

二：補正事項表

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人 補正情形	審查意見		
			符合	不符合	意見
1. 委任書					
2. 申請人及代表人印模單					
3. 申請人及代表人授權使用 印章同意書					
4. 合作聯盟協議書					
5. 查詢信用資料同意書					
6. 中文翻譯切結書					
7. 協力廠商合作意願書					
8. 法人資格證明文件					
9. 財務能力資格證明文件					
10. 信用記錄證明					
11. 無退票記錄證明					
12. 納稅證明					
13. 開發能力證明文件					
14. 申請保證金繳納證明文件					
15. 申請保證金繳納證明文件					
16. 權利金分配暨共同負擔 比率承諾書					

主持人簽章：○○○

工作小組簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○○年○○月○○日

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案資格審查表

三：資格審查結果彙總表

審查項目		合格申請人 1	合格申請人 2	合格申請人 3	合格申請人 4
1. 委任書					
2. 申請書					
3. 申請人及代表人印模單					
4. 申請人及代表人授權使用印章同意書					
5. 合作聯盟協議書					
6. 申請人承諾事項函					
7. 查詢信用資料同意書					
8. 中文翻譯切結書					
9. 協力廠商合作意願書					
10. 法人資格證明文件					
11. 財務能力資格證明文件					
12. 信用記錄證明					
13. 無退票記錄證明					
14. 納稅證明					
15. 開發能力證明文件					
16. 申請保證金繳納證明文件					
17. 權利金分配暨共同負擔比率承諾書					
18. 都市更新事業開發建議書					
19. 都市更新事業開發建議書電子檔光碟					
審查結果	符合：合格申請人				
	不符合				

符合：○、△（○：具備該項資料、△：免附該項資料） 不符合：X

主持人簽章：○○○
承辦人員簽章：○○○

工作小組簽章：○○○
監辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○○年○○月○○日

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分表

評選委員編號：○○○

評選項目	配分	申請人得分				備註
		(編號)	(編號)	(編號)	(編號)	
		(全銜)	(全銜)	(全銜)	(全銜)	
壹、申請人團隊組織及實績	10 分					
貳、整體開發構想	20 分					
參、權利變換計畫及財務計畫	15 分					
肆、管理維護計畫	5 分					
伍-1、承諾同意土地所有權人採權利金分配方式	5 分					
伍-2、承諾或回饋事項；都市發展貢獻：企業及社會責任	20 分					
陸、共同負擔比率承諾（以權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載為準）	20 分					
柒、簡報與答詢	5 分					
總分	100 分					
序位						
評選委員意見 （總評分未達 70 分或超過 90 分之理由）						

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及依第 2.3.3.2 條規定之簡報順序而定。
2. 依本案評選須知第 2.3.5.2 條規定，獲得出席評選委員平均評分達 75 分以上者，始得選為最優申請人及次優申請人。
3. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分並依評分結果填寫序位。
4. 某一申請人得分加總若未達 70 分或超過 90 分者，請委員敘明理由。
5. 依評選作業須知第 2.3.5 之 1 條，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。

彌封線-----

評選委員簽名：○○○

○○年○○月○○日

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分總表

合格申請人編號								
合格申請人 全銜 評審委員								
	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
總評分/平均總評分	/		/		/		/	
序位加總								
總序位名次								
共同負擔比率分數								
序位 1 個數								

評選結果

最優申請人：○○○

次優申請人：○○○

評選會出席委員簽名：○○○

○○○年○○月○○日

高雄市政府

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地
都市更新事業案

委託實施契約【草案】

甲方：高雄市政府

乙方：（最優申請人或其成立之專案公司）

中 華 民 國 114 年 月 日

疾

疾

目 錄

第 1 條	總則	契-1
第 2 條	都市更新事業實施內容	契-4
第 3 條	實施都市更新事業	契-7
第 4 條	雙方聲明與承諾事項	契-16
第 5 條	權益分配	契-19
第 6 條	用地調查及土地點交	契-20
第 7 條	建材設備	契-22
第 8 條	執照與許可	契-23
第 9 條	保險	契-25
第 10 條	施工	契-27
第 11 條	產權登記	契-31
第 12 條	驗收接管	契-32
第 13 條	履約保證金	契-33
第 14 條	保固及保固保證金	契-35
第 15 條	管理與監督	契-36
第 16 條	不可抗力與除外情事	契-37
第 17 條	缺失及違約責任	契-40
第 18 條	契約之解除或終止	契-44
第 19 條	契約之變更或補充	契-46
第 20 條	爭議處理	契-48
第 21 條	其他規定事項	契-51
第 22 條	通知與文件之送達	契-53
第 23 條	契約份數	契-54

附件目錄

附件一：招商文件.....	契附-1
附件二：招商文件之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件 ..	契附-2
附件三：申請人承諾事項.....	契附-3
附件四：專案公司設立登記文件.....	契附-4
附件五：履約保證金連帶保證書.....	契附-5
附件六：金融機構定期存款單質權設定申請書.....	契附-6
附件七：定期存款單質權設定覆函.....	契附-7
附件八：保固契約（範本）.....	契附-8
附件九：協調委員會組織章程.....	契附-10
附件十 都市更新事業開發建議書.....	契附-13
附件十一 權利金分配暨共同負擔比率承諾書.....	契附-14

「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地」

都市更新事業案

委託實施契約（草案）

立契約書人

高雄市政府（以下簡稱「甲方」）

○○○○○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）（最優申請人或最優申請人成立之專案公司）

甲方依「都市更新條例」、「都市更新實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」及相關法令規定，辦理「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業」案，選出乙方作為本案之實施者。

雙方同意依本契約條款確實履行本案，條款如下：

第一章 總則

第1條 總則

1.1 契約文件及其效力

1.1.1 本契約包含下列文件：

1. 本契約及其後修正或補充之文件。
2. 甲方就招商文件之相關補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
3. 本案之招商文件。
4. 都市更新事業開發建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
5. 都市更新事業計畫及權利變換計畫。
6. 前述文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
7. 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.1.2 契約文件效力規定

1. 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。
2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

3. 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
4. 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

1.2 名詞定義

契約所用名詞，其定義如下。本條未規定者，依申請須知或其他文件定之：

- 1.2.1 本案：「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地」都市更新事業案。
- 1.2.2 本契約：甲、乙雙方簽訂之「高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業案」委託實施契約書。
- 1.2.3 本案更新基地：
委託實施都市更新事業之更新基地（以下簡稱本基地）範圍說明如下，惟實際資訊仍應依現地測量成果、地政主管機關登載資料及實際審議核定通過之計畫內容為準：
座落高雄市苓雅區五權段 886、886-1、886-2 地號等 3 筆土地，土地面積合計為 3,452 平方公尺。（實際面積以地政機關核發產權登記為準）。
- 1.2.4 土地所有權人：係指高雄市（管理機關為高雄市政府環境保護局及高雄市政府捷運工程局）。
- 1.2.5 都市更新事業開發建議書：指乙方依本案招商文件規定，於申請階段所研提之計畫內容。
- 1.2.6 都市更新事業計畫及權利變換計畫：指乙方依本契約約定，送經高雄市都市更新及爭議處理審議會依都市更新條例等相關規定審議通過並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- 1.2.7 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.2.8 融資機構：指對於本契約之興建提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。

- 1.2.9 協力廠商：指乙方於申請階段提出協力廠商合作意願書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商。
- 1.2.10 協調委員會：指依本契約約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
- 1.2.11 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.3 契約解釋

- 1.3.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 1.3.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業或團體。
- 1.3.3 本契約中同時有中、英文版本者，倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，應以中文為主。
- 1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包含星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.3.5 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

1.4 契約期間

本契約期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至依都市更新事業計畫及權利變換計畫辦妥全部產權登記及完成本契約所定相關義務之日止。

第二章 實施內容

第2條 都市更新事業實施內容

2.1 實施方式

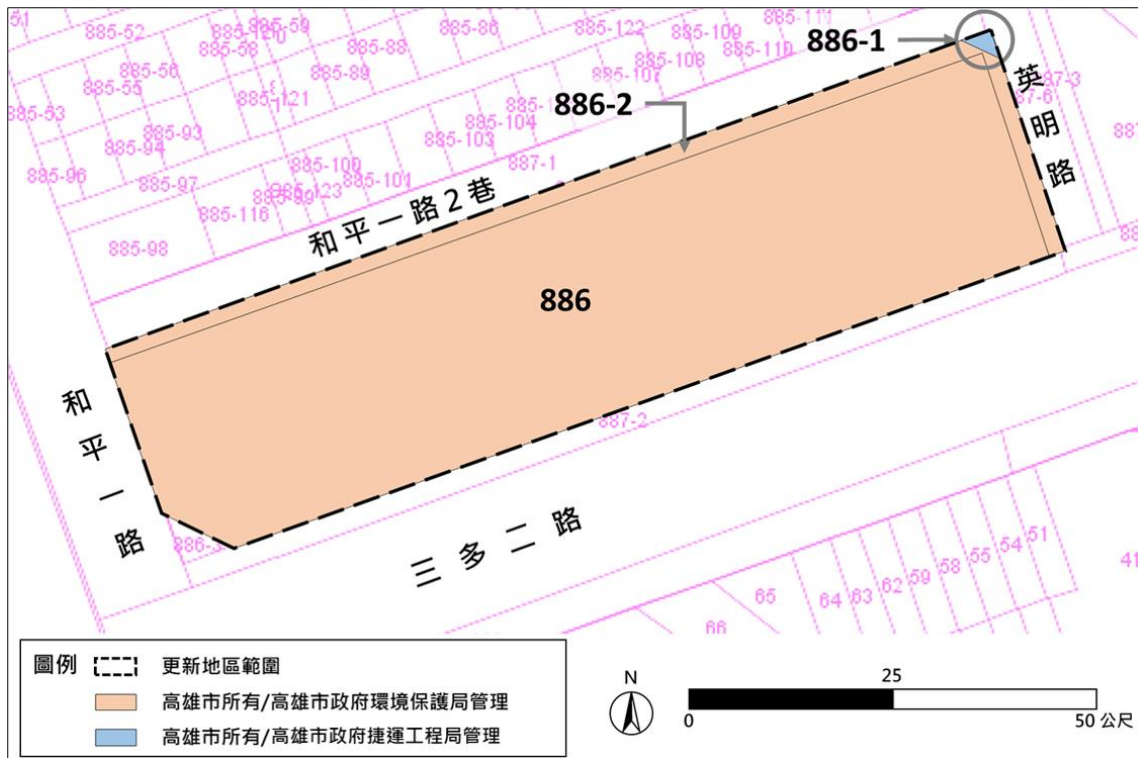
2.1.1 本案依民國 113 年 12 月 12 日核定公告「劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」所劃定之都市更新地區，以都市更新方式辦理本案開發。

2.1.2 本案依「都市更新條例」及相關法令規定，由乙方擔任實施者，實施都市更新事業，並以重建(權利變換)方式實施都市更新。

2.2 本案基地範圍相關土地權屬、面積及現況概述

2.2.1 本案更新基地招商單元及面積

本案招商單元範圍為依「劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」(民國 113 年 12 月 12 日核定公告)劃定之更新地區，坐落於高雄市苓雅區五權段 886、886-1、886-2 地號等 3 筆土地，以完整街廓為原則劃定為一處更新單元，面積合計為 3,452 平方公尺(實際面積以地政機關土地登記簿所載為準)。本基地位於高雄市苓雅區林德里，為三多二路與和平一路交會處之東北側完整街廓，其範圍南至三多二路、西至和平一路、北至和平一路 2 巷、東至英明路。本案更新單元土地範圍如圖 1 所示。



註：本圖以地政機關登記為準。

圖1 更新單元土地範圍示意圖

2.2.2 土地權屬

本案更新基地範圍內土地100%為公有地，所有權人為高雄市，土地管理機關分別為高雄市政府環境保護局及高雄市政府捷運工程局，招商範圍與面積比例說明如下：

表1 招商範圍土地清冊表

項次	行政區	段別	地號	所有權人	管理機關	面積 (m^2)	比例 (%)
1	高雄市 苓雅區	五權段	886	高雄市	高雄市政府環境保護局	3,161	91.57
2	高雄市 苓雅區	五權段	886-1	高雄市	高雄市政府捷運工程局	4	0.12
3	高雄市 苓雅區	五權段	886-2	高雄市	高雄市政府環境保護局	287	8.31
合 計						3,452	100.00

註：內數據僅供參考，實際面積以地政機關登記資料為準。

2.2.3 土地使用現況

本案更新基地現況使用為高雄市政府環保局苓雅清潔隊機關辦公室，計有三棟超過耐用年限之老舊建築物，苓雅清潔隊預計搬遷至他處。

苓雅

清潔

第三章 實施都市更新事業

第3條 實施都市更新事業

3.1 甲方協助事項

- 3.1.1 甲方應協助乙方辦理本基地之現況點交作業。
- 3.1.2 為辦理本基地土地鑑界及其他相關必要事項，甲方應協助提供乙方必要文件，相關費用由乙方負擔。
- 3.1.3 除本契約另有約定外，若乙方因本案執行需要，依法令規定須以甲方之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得甲方同意時，乙方得以書面敘明必要性後，通知甲方協助，相關費用由乙方負擔。
- 3.1.4 本案委託實施契約簽訂日之次日起至本基地完成交付予實施者期間，甲方同意協助乙方進入本基地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。
- 3.1.5 甲方不擔保協助事項必然成就
乙方充分了解本案之所有協助事項均非甲方之義務，甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因協助事項未能成就而對甲方主張減免責任或其他任何主張。
- 3.1.6 乙方因本案執行須向政府機關申請證照或許可時，甲方本於合作精神，在法令許可及權責範圍內，得協助乙方進行協調、提供必要之證明文件及其他有利於本案執行之事項(例如組成專案小組協助進行有關污水、消防、無障礙、升降設備、五大管線及其他興建相關工作之查驗，俾利使用執照之盡速取得)，惟乙方仍應依約掌控證照或許可之取得時程。

3.2 乙方應辦工作事項

3.2.1 一般原則

1. 乙方於本契約期間內，應就本案之土地範圍，依「都市更新條例」與相關法令擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

2. 實施內容準據

若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之都市更新事業開發建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫（草案）及權利變換計畫（草案）內容不符時，應依主管機關核定通過之內容為準。

3. 乙方應視需要及法規申請都市更新及相關審議及其必要之各項許可、登記、核准、執照。

4. 乙方應依主管機關審議通過並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫為執行本案都市更新事業之依據。

3.2.2 更新事業之執行

1. 乙方應於委託實施契約簽訂日之次日起 90 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及甲方提出之書面修正意見，提出都市更新事業計畫（含公益設施規劃配置方案）（草案）及權利變換計畫（草案）予甲方、公益設施需用機關。乙方得於前開期限到期前 15 日，以書面向甲方請求同意展延。

2. 乙方提出予甲方之都市更新事業計畫（草案）及權利變換計畫（草案），其上載之共同負擔比率雖不受權利金分配暨共同負擔比率承諾書之限制，惟乙方應將本案共同負擔承諾書所載比率揭露於都市更新事業計畫（草案）及權利變換計畫（草案），並承諾本案實際之共同負擔比率仍應以本契約第 4.4.2 條規定為準。

3. 乙方應於取得甲方同意都市更新事業計畫（草案）及權利變換計畫（草案）日之次日起 90 日內，依都市更新條例第 32 條及 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，提送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。

4. 本案不得申請高雄環狀輕軌增額容積及容積移轉。

5. 乙方應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及本契約約定，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。

3.2.3 更新事業資金信託

1. 乙方應於取得建造執照次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。
2. 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構，並作為本信託契約之關係人，建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。
3. 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。
4. 乙方應於信託契約書簽訂日之次日起 30 日內，將信託契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。

3.3 規劃設計、監造及請領建造執照

- 3.3.1 乙方應參考計畫緣起之說明，考量周邊藝文生活發展需求及大眾捷運系統等全市性服務設施，發展優質景觀住宅或商業服務為開發宗旨；並與周邊社區整體規劃設計，落實社會福利公益照顧，打造具有高雄意象的宜居住宅社區，實現高雄新藝文學園生活之城市再發展願景。

- 3.3.2 乙方應就下列說明，進行公益設施項目之規劃設計，以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間；依「建築物無障礙設施設計規

範」規定檢討設置出入動線等必要設施，並納入都市更新事業計畫中。

1. 規劃公益設施 2 處(地面層樓層高度須達 4 公尺(含)以上。

(1) 社區型日間照顧中心

- A. 主管機關：高雄市政府衛生局。
- B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有無障礙專用電梯。
- C. 需求面積：室內至少 900 平方公尺。
- D. 空間規劃：平均每人應有 6.6 平方公尺以上，且設有二張床位。
- E. 停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。
- F. 設於 1 樓則可符合(H-2 建築使用類組)；另須符合消防乙類。
- G. 地下停車位：汽車位 2 個(復康巴士)，機車位 15 個。

(2) 高雄市政府環境保護局辦公室

- A. 主管機關：高雄市政府環境保護局。
- B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。
- C. 需求面積：室內至少 500 平方公尺。
- D. 空間規劃：456 平方公尺辦公空間及 44 平方公尺(休息區、廁所及盥洗室)。
- E. 地下停車位：汽車位 2 個，機車位 30 個。

2. 依本款規定設置之公益設施登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」、「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」(招商文件附錄三)等相關規定辦理。

3.3.3 乙方應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施日之次日起 60 日內向建築主管機關提出建造執照申請。乙方得於前開期限到期前 15 日，以書面向甲方請求同意展延。

3.3.4 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則(110.3.25 公告)」(詳招商文件附錄三)，實

施者應於委託實施契約簽約日之次日起 2 年內取得全部建物之建造執照。

3.3.5 乙方應自本案申報開工日之次日起 5 年內取得全部建物之使用執照。

3.3.6 如遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤取得建造執照或取得使用執照期限時，乙方應於事件發生後 15 日內通知甲方，並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，其取得建造執照及取得使用執照期限之展延日數各以 365 日為限；惟同一事件以一次為限(若符合委託實施契約第 16 條之不可抗力與除外情事者，不在此限)。

3.3.7 與本契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議(包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、及環境影響評估等)及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為乙方工作範圍，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。

3.3.8 本案建物之規劃設計與興建，須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。

3.3.9 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：

1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
2. 工程進度之監督控制。
3. 本案建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。

3.3.10 乙方領得建造執照日之日起算 20 日內將建造執照及其相關圖說(含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求)複製各二份以書面函予甲方備查。

3.3.11 乙方為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。

高雄市政府捷運工程局得自行或委由專案管理機構，執行本案及本契約之監督事宜，乙方需配合其委託專案管理機構協調及規範施工時程。

- 3.3.12 乙方應於本基地範圍之都市更新事業計畫及權利變換計畫經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施，取得「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函，並取得建造執照後申報開工。
- 3.3.13 乙方應全案取得銀級以上之綠建築標章。
- 3.3.14 乙方與第三人簽訂有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等任何合約內應載明，如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履行，而該他方當事人不得拒絕。
- 3.3.15 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，非經雙方有權代表合意以書面簽名或蓋章，不生變更之效力。
- 3.3.16 乙方應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 60 日內，依建築法令規定申請建造執照，並於申請建造執照前 30 日依申請須知附件 1 之規定將營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查，營造廠資格應為甲級以上。甲方之備查不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。
- 3.3.17 乙方與營造廠業者所簽訂之合約文件，乙方應提送副本予甲方，合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

3.4 負擔費用

- 3.4.1 除本案委託實施契約已明文約定由甲方負擔外，乙方應自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐、管理費用、土地鑑界費用以及其他相關費用。

3.4.2 前項之相關與衍生費用，其符合高雄市政府都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載數額為準。惟乙方所出具之權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載比率低於前開核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載比率者，則以權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載比率為準。

3.4.3 乙方應支付下列相關費用：

1. 乙方應負擔本案前期更新規劃及招商作業費用：新臺幣 882 萬元整（含營業稅）。應於委託實施契約簽約前依甲方通知期限內一次繳交，並得納入共同負擔費用之行政作業費計算。
2. 為利都市更新事業案順利推動，提升工程履約管理專業品質之必要，高雄市政府捷運工程局得自行遴選並委任專案管理機構，提供相關專業服務協助，包括審查都市更新作業及追蹤執行進度、提供工程專業審查及建議與諮詢、協助工程查核及督導、信託財務抽檢、完工確認等工項，特辦理本工程履約管理委託技術服務招標事宜。

該委託專案管理費用由乙方支付，以 3,600 萬元為上限（以高雄市政府捷運工程局實際委託專案管理費用為準），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予高雄市政府捷運工程局指定專戶，並得納入共同負擔費用項目。

各更新單元委託專案管理費各期款繳交規定如下：

- (1) 第一期款：繳交委託專案管理費用之 30%。應於高雄市政府捷運工程局通知之期限前繳交，逾期未繳納者，不得辦理簽約。
- (2) 第二期款：繳交委託專案管理費用之 50%。應於都市更新事業暨權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內繳交。
- (3) 第三期款：繳交委託專案管理費用之 20%。應於依委託實施契約第 15.1 條規定辦理更新成果報告送請主管機關備查前繳交。

3.4.4 代為拆除地上物及相關費用說明

1. 拆除義務：本案基地範圍內若於主辦機關現況點交土地後仍有建物、地上物及其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除，相關衍生費用由乙方負擔。
2. 乙方應於完成土地點交日之次日起90日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作。
3. 乙方應協助甲方辦理範圍內建物滅失登記及整地作業，該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由乙方負擔，不得納入共同負擔費用計算。依都市更新條例第57條之規定，其中地上物代為拆除及遷移費用，由乙方在建物所有權人應領拆遷補償金額內扣回。
4. 本案範圍內計有高雄市苓雅區五權段426、427、428、433等4筆建號建物，應依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」計算合法建築物拆遷補償費，由實施者委託專業估價者查估後評定，並納入共同負擔費用。

3.4.5 乙方如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，乙方應自行負擔保證金及其他一切所需費用。

3.4.6 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

3.5 特別約定

3.5.1 協助乙方補足開發能力資格之協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案開發下，及時提出不低於原協力廠商所應具有開發能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於招商申請階段所提「申請人公司專案團隊」中，如有建築師或營造廠者，亦同。

3.5.2 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本基地土地點交予乙方之日起，自負一切管

理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

- 3.5.3 乙方於都市更新事業開發建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改，並納入本契約文件（附件三申請人承諾事項），且承諾回饋事項若有涉及設施管理維護應由乙方自行維護管理。

第四章 雙方聲明與承諾事項

第4條 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 基於兼顧甲、乙雙方權益之立場，甲、乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.2 甲方之聲明

- 4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 4.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3 乙方之聲明

- 4.3.1 乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，依法令及公司章程，具擔任本案實施者之資格；乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 4.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人間現存契約之違約情事。
- 4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
- 4.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 4.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 4.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況之不利情事。

4.4 乙方之承諾

- 4.4.1 乙方承諾本案共同負擔比率最高不得超過〇〇.〇〇%（依權利金分配暨共同負擔比率承諾書或承諾填入）。
- 4.4.2 乙方承諾如經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫共同負擔比率超過權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載比率，依權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載比率為準；如核定之共同負擔比率低於權利金分配暨共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為準，乙方應自行承擔因此所受之損失，且不得以此作為終止本契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方自行負責。
- 4.4.3 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方或其他第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、或其他第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.4 乙方應編列環境保護費及工地安全衛生費，其金額至少達都市更新事業計畫共同負擔費用中營建費之1%，並得納入共同負擔費用。承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及取得使用執照後至完成點交前之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.5 乙方得於本基地地上物清除並取得建造執照後，就本基地土地及建物進行預售，惟乙方承諾自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受

之一切損失(包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費)。

4.4.6 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

4.4.7 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受有損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任(包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費)。

第五章 權益分配

第5條 權益分配

5.1 本案實施方式為權利變換，土地所有權人（即高雄市）將依本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配。

5.2 乙方負擔與權利

5.2.1 乙方負擔依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。

5.2.2 乙方取得經主管機關核定後之都市更新事業計畫及權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地與建築物；以及因土地所有權人領取權利金後應分配之土地與建築物。

5.2.3 乙方如承諾同意土地所有權人採權利金方式參與分配，權利金依主管機關核定權利變換計畫所載土地所有權人應分配權利價值金額，以分期方式支付，並由乙方依共同負擔費用提列之營業稅金額代為繳交各期營業稅，權利金分期給付比例如下：

1. 第一期權利金：簽訂委託實施契約日之次日起 30 日內，支付最優申請人開發建議書所載之土地所有權人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，支付權利金總額之 5%，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 5%。
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 5%。
5. 第五期權利金：辦理產權登記日之 3 日前，給付權利金總額之 80%。

第六章 用地調查及土地點交

第6條 用地調查及土地點交

- 6.1 本基地範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
- 6.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

6.3 土地點交與清除廢棄物配合義務

6.3.1 土地點交之配合義務

1. 乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，最遲應於應於甲方通知日之次日起 30 日內辦理點交，乙方不得拒絕。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。
2. 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。
3. 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。

6.3.2 清除廢棄物配合義務

1. 除甲方另有需求，乙方應於完成土地點交之次日起 90 日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作，遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。
2. 乙方應協助主辦機關辦理範圍內建物滅失登記及整地作業，該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由乙方負擔，不得納入共同負擔費用計算。依都市更新條例第 57 條規定，其中地上物代為拆除及遷移費用，由乙方在

建物所有權人應領補償金額內扣回。如點交後有被
占用情形，乙方應負責排除之。

簽

換

第七章 建材設備

第7條 建材設備

- 7.1 乙方更新後取得之房地與市有土地分配更新後之房地之建材以一致為原則，乙方所提列之建材設備水準不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之建材設備表所載內容；都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時應依當時主管機關公告之最新版本辦理，惟仍須經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。乙方提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，經甲方同意後始得辦理。
- 7.2 乙方未依此標準規定擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫申請審議，致本案無法執行時，甲方得依本契約第 18 條規定解除或終止本契約，並請求損害賠償。
- 7.3 乙方擬變更建築物構造及建材設備時，應檢附理由、具體修正建議、修正前後差異與效益分析，經甲方書面同意後，始得續辦。惟雙方同意如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之，因此增加之費用由乙方自行負擔，不得列入共同負擔。
- 7.4 甲方分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前或申報開工後一年內提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲方及乙方同意於完工時一次找補。

第八章 執照與許可

第8條 執照與許可

- 8.1 本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。信託機構依信託契約，亦得為建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。
- 8.2 於乙方負責興建範圍內，乙方應負責取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同；如無副本者，應以影本加蓋與正本相符章代替。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。
- 8.3 變更設計處理
 - 8.3.1 甲方分得之公益設施及房屋，除依本契約第 7.3 條以外之變更，若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更及報備時，應於申報開工日之次日起 1 年內提出，乙方應配合辦理，且以一次為限。本變更需求若由甲方提出，其建築設計及都市更新規劃費用由甲方負責，並應依「高雄市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」計算；但若有可歸責於乙方之情事，或依「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查，導致須修改之情形，不在此限。前述變更設計之期限，乙方應於前述期限到期前 30 日函知甲方確認，如受非可預期之情事影響致工程延宕或停工，甲乙雙方應協商調整提出期限。
 - 8.3.2 若非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理；甲、乙雙方若因前款約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負責。
 - 8.3.3 甲方分得之房屋若要求室內格局變更時，應於乙方通知辦理設計變更之期限內向乙方提出，且須於乙方提供之工程變更相關文件上用印，變更申請以一

次為限，並應符合建管法令規定，逾期提出則乙方得不予受理。

8.4 管線挖掘

8.4.1 於本工程施工或保固期限內，甲乙雙方應共同遵守高雄市道路挖掘管理自治條例之規定，若因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受行政罰等損害時，甲乙雙方同意依本契約之規定辦理。

8.4.2 乙方於工程期限或保固期限內，違反高雄市道路挖掘管理自治條例規定者，致甲方遭受行政罰鍰等損害時，概由乙方負完全責任。且乙方同意甲方得在履約保證金先行扣抵，不足扣抵時並得追償之。

第九章 保險

第9條 保險

- 9.1 自基地點交日起至向主管機關申報開工日止，乙方應視實際需求投保本契約第9.2條相關責任險，並維持必要且足額之保險。
- 9.2 乙方自向主管機關申報開工日之日起，至本案建物由建物所有權人接管後30日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：
- 9.2.1 營造工程綜合損失險
由乙方為要保人，以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之權利變換共同負擔之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之20%。
- 9.2.2 營造工程第三人意外責任險
由乙方為要保人，以甲乙雙方與乙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行導致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。
每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣500萬元整，每一火災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣2,000萬元整，每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣1,000萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之20%。
- 9.2.3 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。
- 9.2.4 鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣3,000萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之20%。
- 9.2.5 其他經甲、乙雙方同意投保之保險：如建築物取得使用執照後之建築物產險及公共意外責任保險等。
- 9.3 本契約約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，不保事項、自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

- 9.4 本契約第 9.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自完成第 6.3.1 條點交日起至主管機關核准開工日止；本契約第 9.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成第 12 條接管後 30 日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達本契約第 9.2 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。
- 9.5 乙方未依本契約約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。
- 9.6 由乙方投保之保險，應向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理變更或終止。
- 9.7 乙方應於投保後 10 日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司及代表人印鑑章）送交甲方備查。
- 9.8 乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。
- 9.9 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正後之最新法令補足保險金額。
- 9.10 除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。
- 9.11 乙方應依本契約約定及都市更新事業執行計畫書之內容自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第十章 施工

第10條 施工

- 10.1 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。
- 10.2 施工期間之交通維持由乙方負責。必要時，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。
- 10.3 本案屬勞動部「經核准獎勵民間投資興建之工程」之都市更新事業計畫工程(勞動部 111 年 10 月 14 日勞動發管字第 1110521444A 號令)，得申請聘僱外國人初次招募許可，乙方應依「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」及相關法令辦理。
- 10.4 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備依本契約第 7.1 條約定之品質及無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- 10.5 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。
- 10.6 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應（建造執照核發之日起 90 日內）於簽訂後 30 日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後 30 日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：
 - 10.6.1 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方負瑕疵擔保責任。
 - 10.6.2 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另

有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相關工作。

10.6.3 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。

10.6.4 乙方之承攬人在與乙方簽訂承攬契約之同時，應出具就其所承攬之工程不得向法院聲請強制執行之承諾書。

10.7 乙方應於領得建造執照日之次日起 30 日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本基地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應依相關法令程序辦理。

10.8 乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（包括但不限於甲方、相關機關及相關機關所屬人員）之任何損失，應由乙方負全責。

10.9 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。

10.10 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償並負回復原狀責任。

10.11 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

10.12 甲方得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。甲方亦得自行或委由專案管理機構執行本案建築圖說與施工進度

審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方自行遴選委任，並由甲方與專案管理機構訂定契約，由甲方指揮其工作之進行並負委任契約責任。

10.13 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，均應遵守中華民國法律、規章（包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。

10.14 甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善，如乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方除得依據第 18 條約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。

10.15 管線遷移

10.15.1 由乙方負責本基地興建範圍內之地下物及五大管線處理，如有其他管線由甲乙另行協商處理。

10.15.2 本基地之既有管線資料，乙方應自負查證之責。

10.15.3 乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。

10.16 乙方完工時應交付甲方下列資料：

10.16.1 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

10.16.2 所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

10.16.3 建物、設施或設備之維修計畫。

10.16.4 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

10.16.5 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併將乙方就該智慧財產權之相關權利移轉或授權予甲方，使甲方取得其權利或得使用相關資料。

10.17 施工品質

為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。

參

換

第十一章 產權登記

第11條 產權登記

- 11.1 乙方應於領得使用執照日之次日起 200 日內，申請地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及權利金或差額價金之繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請高雄市政府都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。
- 11.2 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

第十二章 驗收接管

第12條 驗收接管

- 12.1 乙方應於領得使用執照日之次日起 90 日內通知甲方辦理驗收，驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。
- 12.2 驗收不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方及驗收者複驗。
- 12.3 經甲方驗收合格且完成產權移轉登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方辦理接管。
- 12.4 乙方應備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約及建築物管理使用介面之處理方案（例如依「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、管理費用之計算及繳交方式等）、公共空間與退縮人行步道之管理維護權責及綠建築候選證書之相關文件等移交清冊（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）等相關文件完成接管。
- 12.5 乙方未能於上述期限內通知甲方辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內協助甲方辦理相關作業，以逾期論。
- 12.6 乙方逾期通知或不配合甲方辦理驗收時，甲方得會同公正單位逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。
- 12.7 就甲方所分回之建物及公益設施，乙方應負擔水、電及瓦斯等費用至甲方接管之日止。因非可歸責乙方事由致甲方未完成接管者，乙方負擔費用至原定接管之日止。

第十三章 履約保證金

第13條 履約保證金

13.1 乙方應於本契約簽約日之 3 日前，繳交本契約之履約保證金新臺幣 1.35 億元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部，或以下列方式繳納之：

13.1.1 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「**高雄市政府捷運工程局**」為受款人，並備註禁止背書轉讓。

13.1.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「**高雄市政府捷運工程局**」為受款人。

13.1.3 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予甲方：
收款銀行及分行名稱：**高雄銀行公庫部**
帳戶名稱：**高雄市大眾捷運系統土地開發基金**
收款帳號：**102103160925**

13.1.4 本國銀行出具之履約保證金保證書（詳附件五），其有效期間至少應 2 年以上（到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單）。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

13.1.5 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（詳附件六、七），應以「**高雄市政府捷運工程局**」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

13.2 履約保證金之退還依下列方式為之：

13.2.1 乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還乙方：

1. 本案建物甲方完成驗收接管。
2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌領無誤。

3. 乙方已依本契約第 14 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。
- 13.2.2 依本契約第 18.3.3-2 條、第 18.3.3-3 條及第 18.3.3-4 條等約定，辦理履約保證金之退還事宜。
- 13.2.3 甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。
- 13.3 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經以履約保證金抵充後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。
- 13.4 甲方提領、抵充履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之翌日起 30 日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。



第十四章 保固及保固保證金

第14條 保固及保固保證金

- 14.1 本案建物於甲方完成接管日起，由乙方負責本案建物之保固，並應與甲方簽訂保固契約（詳附件八），其乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於附件八保固契約之約定。
- 14.2 乙方如有逾期未繳交保固保證金者，由甲方依第17條約定辦理。
- 14.3 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。
- 14.4 保固保證金繳納方式得比照履約保證金繳納方式辦理。

第十五章 管理與監督

第15條 管理與監督

- 15.1 乙方應於領取使用執照並完成產權登記日之次日起 180 日內，依都市更新條例第 78 條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送高雄市政府都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。
- 15.2 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方、專案管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。
- 15.3 乙方於契約期間之持股規定
- 15.3.1 乙方成立專案公司實施都市更新事業時，乙方設立時之實收資本額不得低於新臺幣 2.5 億元，且於取得建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 50%。
- 15.3.2 乙方為合作聯盟申請者所成立之專案公司實施都市更新事業時，乙方設立時之實收資本額不得低於新臺幣 2.5 億元，且於取得建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 30%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 50%。
- 15.3.3 乙方因改組、原發起人持股比變動或代表人變更時，應自變更日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。
- 15.3.4 乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成之日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。

第十六章 不可抗力與除外情事

第16條 不可抗力與除外情事

16.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者。包括但不限於下列情事：

- 16.1.1 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或類此之武力或暴力行為。
- 16.1.2 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- 16.1.3 火災或爆炸或本基地內建物或設施遭嚴重破壞。
- 16.1.4 核子反應、核子輻射或放射性污染等汙染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 16.1.5 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

16.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於乙方之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 16.2.1 除不可抗力外，因政府政策、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
- 16.2.2 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 16.2.3 其他性質上非屬不可抗力，而經協調委員會認定係屬除外情事者。

16.3 通知及認定程序

- 16.3.1 任一方主張不可抗力或除外情事發生時，應於事件發生後且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。。
- 16.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況，認定是否發生不可抗力或除外情事。若任一方於接獲他方通知後 90 日內，雙方仍無法達成協議認定者，主張構成不可抗力或除外情事之一方應依本契約第 20 條爭議處理之相關規定辦理。

16.4 認定後之效果

- 16.4.1 免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。
- 16.4.2 損害之優先填補：乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方依本契約第 9 條保險規定所投保之保險優先受償之。
- 16.4.3 損害之補救：於不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定後，甲乙雙方應即協議採行下列各款一項或數項之補救措施：
1. 致乙方執行本案受重大影響時，乙方得以書面向甲方申請停止契約期間之計算，甲方得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。
 2. 其他甲乙雙方合意之補救方式，但不包括現金之補償。

16.5 恢復措施：於不可抗力或除外情事發生後，除應適用本條約定外，乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復本案開發工程之正常運作。

16.6 契約終止：因不可抗力或除外情事之發生，依本契約之規定處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建工程時，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商，如經事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約。

16.7 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事發生，僅影響本契約之一部履行者，甲乙雙方就其餘部分仍須繼續履行。但有下列情形，經甲乙雙方同意者，不在此限：

16.7.1 其餘部分之履行已無法達到契約目的。

16.7.2 其餘部分之繼續履行有重大困難。

終

換

第十七章 缺失及違約責任

第17條 缺失及違約責任

17.1 乙方之缺失

除本契約第 17.3 條一般違約及第 17.4 條重大違約外，如因可歸責乙方事由致乙方之行為有不符本契約規定之情形者，均屬缺失。

17.2 缺失之處理

17.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善。書面通知應載明下列事項：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。

改善後應達到之標準不得超出相關法律規範、本委託實施契約內容及各項審議要求。

4. 屆期未完成改善之處理。

17.2.2 乙方於期限內未改善、未依改善標準完成改善者、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，則構成一般違約，甲方除得依本契約第 17.3 條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

17.3 一般違約之處理

17.3.1 除本契約另有約定外，甲方得依下列約定以書面載明乙方違約事由及懲罰性違約金數額處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

1. 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆滿次日至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該項目應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以 30 日為限。
2. 除本契約第 17.3.1-1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 17.2.1 條約定之期限限期改善期間

屆滿次日起，依情節按日處罰不超過乙方履約保證金千分之一之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣陸佰萬元為限。

17.4 重大違約

17.4.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一，構成重大違約：

1. 未依本契約第 3.2.2 期限將經甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫，送由高雄市都市更新主管機關及各目的事業主管機關進行審議。
2. 乙方未依本契約約定期限取得使用執照。
3. 本基地範圍內所興建建築物建造執照或使用執照廢止或撤銷者。
4. 乙方違反本契約第 15.3 條專案公司持股規定。
5. 乙方未依核定發布之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理興建，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行。
6. 乙方執行本案都市更新事業有違反法規或本契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。
7. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
8. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營者。
9. 乙方遭經濟部命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。
10. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方之權益情節重大者。
11. 乙方未經甲方同意擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。

12. 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能於期限內完工者。

13. 違反本契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導，且情節重大致不能履行契約責任者。

14. 其他嚴重影響本契約之執行且情節重大者。

17.4.2 乙方有本契約第 17.4.1 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

1. 違約情形可改善者，通知乙方限期改善，其通知程序準用本契約第 17.2.1 條規定；並得準用本契約第 17.3.1-2 條處罰乙方懲罰性違約金，但每單一重大違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣參仟萬元為限。

2. 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：

(1) 中止乙方興建之一部或全部。

(2) 終止契約，終止契約之處理方式依本契約第 18 條規定辦理。

3. 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期間或免除契約責任或義務：

(1) 暫停一部或全部工作之事由。

(2) 暫停工作之日期。

(3) 暫停工作之業務範圍。

(4) 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

(5) 屆期未完成改善之處理。

17.5 甲方通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。

- 17.6 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

參

換

第十八章 契約之解除或終止

第18條 契約之解除或終止

18.1 契約解除或終止之事由

18.1.1 雙方合意解除或終止

於本契約期間，甲乙雙方得以書面合意解除或終止本契約。

18.1.2 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約即甲方得依本契約第 7.1 條、第 13.4 條、第 17.4.2 條及第 21.2.2 條約定解除或終止本契約。

18.1.3 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲乙雙方均得依本契約第 16.6 條約定終止本契約。

18.2 契約解除或終止之通知任一方解除或終止本契約時，應以書面載明下列事項通知他方：

18.2.1 契約解除或終止事由。

18.2.2 解除或終止契約之表示及終止之日期。

18.3 契約解除或終止之效力

18.3.1 除法令或本契約另有約定外，於本契約終止後，雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之權利及義務不受影響。

18.3.2 雙方合意終止契約之效力

本契約經雙方合意終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意終止同時另行議定之。

18.3.3 契約解除或終止之處理

1. 本契約因第 18.1.2 條事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託實施者繼續完工，乙方應無條件移轉所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者；甲方並得沒收乙方所繳交之全部款項及履約保證金，乙方並應賠償甲方因此所致一切損害。
2. 經高雄市政府都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，如對乙方整體財務效益有

重大不利影響時，乙方得以書面提出協商申請，雙方應進行協商，若協商不成，甲方得同意終止本契約，並就以新臺幣 1,000 萬元計算之行政成本自乙方繳交之履約保證金予以扣除後，無息返還其餘乙方所繳交之履約保證金（惟若乙方依本契約有其他應負擔而尚未支付之費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償，甲方得於上開履約保證金餘額中再為扣除，不足扣除者，甲方並得追償之），乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償；但如對乙方整體財務效益未有重大不利影響，乙方未能接受時，則甲方有權終止本契約並另行公開評選實施者或終止本案之開發，並沒收乙方繳交之履約保證金，乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償。

3. 因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並無息退還已繳納之各項款項（扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後，仍有剩餘且無待解決事項，甲方於結算後將餘額無息返還乙方；如履約保證金有不足抵扣或償還時，乙方仍應依本契約或相關法令負責），乙方不得要求任何損害賠償。
4. 因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲方已收執之履約保證金或其他款項，如扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後，仍有剩餘且無待解決事項，甲方於結算後將餘額無息返還乙方；如履約保證金有不足抵扣或償還時，乙方仍應依本契約或相關法令負責。

第十九章 契約之變更或補充

第19條 契約之變更或補充

19.1 變更或補充之事由

19.1.1 依本契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行，經甲方認定確有變更之必要者。

19.1.2 因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有補充之必要者。

19.2 變更或補充契約之辦理方式

19.2.1 變更或補充契約應以維護公共利益及公平合理為原則。

19.2.2 辦理變更或補充契約者，依下列程序辦理，並做成書面記錄：

1. 擬變更或補充契約方（以下簡稱提出方）擬辦理變更或補充契約時，應敘明理由，擬具變更或補充契約內容，以書面通知另一方（以下簡稱收受方）。

2. 收受方應針對提出方所提出之變更或補充契約內容審慎評估，視需要得進行協議，收受方並得徵詢其他機關意見，以書面回應接受與否或提出變更或補充契約內容調整意見予提出方評估。

3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達日之次日起 30 日內完成為原則。

4. 經收受方評估同意或雙方協議達成變更或補充契約共識者，應於 10 日內辦理契約之變更或補充。

19.2.3 雙方就變更或補充契約事項未達成協議者，得提請協調，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。

19.2.4 乙方不得因契約變更或補充之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。

19.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。

19.2.6 契約之變更或補充非經雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章者，無效。

或

或

第二十章 爭議處理

第20條 爭議處理

20.1 處理原則

- 20.1.1 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 20.1.2 甲乙雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 90 日內仍無法達成爭議解決共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：
 1. 提送協調委員會處理協調。
 2. 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
 3. 提起民事訴訟，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
 4. 依其他法律申（聲）請調解。
 5. 依雙方合意之其他方式處理。

20.2 協調委員會

- 20.2.1 甲、乙雙方應於本契約簽訂後 90 日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程，詳附件九。
- 20.2.2 甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後權利義務結算等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 20.2.3 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 20.2.4 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 30 日內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 20.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得

提起訴訟、經成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

20.3 仲裁

20.3.1 由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

20.3.2 仲裁人之選定：

1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知日之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上（含本數）之名單，交予對方。
2. 當事人之一方應於收受他方提出名單日之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
3. 當事人之一方未依本契約第 20.3.2-1 條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
4. 當事人之一方未依本契約第 20.3.2-2 條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

20.3.3 主任仲裁人之選定：

1. 二位仲裁人經選定日之次日起 30 日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。
3. 以高雄市為仲裁地。
4. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。
5. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。
6. 仲裁判斷書應記載事實及理由。

20.4 管轄法院

如甲乙雙方因本契約涉訟，不論訴訟係何方提起，均以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

20.5 爭議發生後，履約事項之處理原則

- 20.5.1 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。
- 20.5.2 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果被認定乙方為無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任，如甲方因此受有損害，並得向乙方請求損害賠償。
- 20.5.3 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果被認定乙方為有理由者，得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第二十一章 其他規定事項

第21條 其他規定事項

21.1 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。

21.2 智慧財產權

21.2.1 乙方因履行本契約提交甲方之計畫、文件或工作成果，甲方有權利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人或關係人提出任何主張或請求。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。

21.2.2 倘有任何第三人向甲方主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，在甲方所訂期限出面處理該第三人主張之侵權問題。若屆期未能解決，或經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則甲方得為下列作為：

1. 請求乙方為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。
2. 請求乙方在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。
3. 如其情節重大致嚴重影響本更新事業的進行，得終止或解除本契約。

21.2.3 對於前開第三人主張侵權所致甲方之任何費用及損害，均由乙方負責賠償。

21.3 契約之修改

21.3.1 本契約若有未盡事宜，悉依「都市更新條例」及其他中華民國法令規定辦理；如於實際執行時發現情事變更、或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方得依在符合前述法令規定下進行協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

21.3.2 任一方之名稱、地址、電話、法定代理人有變更時，雙方應於變更次日起7日內以書面通知他方。

21.4 契約條款之個別效力

本契約應以中華民國法律為準據法。本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

21.5 保密義務

21.5.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本案無關目的之使用。

21.5.2 下列情形不在保密義務之限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者；及為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；
3. 甲方提出於其他政府機關者；
4. 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

21.6 甲方同意、備查與通知之方式

甲方依本契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均以書面為準。

第二十二章 通知與文件之送達

第22條 通知與文件之送達

22.1 除本契約另有約定外，依本契約約定應給予他方之文件、資料，均應以書面雙掛號信函或甲乙雙方同意之方式為之，並於送達下列地址時生效。除經事前通知地址變更者外，三方之地址應以下列者為準：

甲方：高雄市政府

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

乙方：

地址：

22.2 任一方變更地址時，應於變更前依本契約第 22.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

第二十三章 契約份數

第23條 契約份數

本契約正本壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑；副本○份，由甲乙雙方各執○份供存。

立契約書人

甲方：

高雄市政府 (印鑑)

代表人：市長 ○○○○

(印鑑)

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路2號3樓

電話：07-3368333

乙方：

○○○○

(印鑑)

代表人：○○○○

(印鑑)

統一編號：○○○○

登記地址：○○○○

電話：○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件一：招商文件

參

(依簽約時實際文件納入)

換

附件二：招商文件之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件

券

(依簽約時實際文件納入)

換

附件三：申請人承諾事項

簽

(依簽約時實際文件納入)

換

附件四：專案公司設立登記文件

參

(依簽約時實際文件納入)

換

附件五：連帶保證書

履約保證金連帶保證書

- 一、立履約保證金連帶保證書人（保證人）○○○銀行○○○分行（下稱本行）茲因得標廠商○○○參與「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地」都市更新事業案（下稱本案），依本案委託實施契約應向高雄市政府繳納**履約保證金新臺幣1億3仟5佰萬元整**（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、高雄市政府依本案委託實施契約認定有不發還得標廠商履約保證金之情形者，一經高雄市政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依高雄市政府書面通知所載金額無條件如數撥付至高雄市政府帳戶，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對高雄市政府逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國○○年○○月○○日止。
- 六、得標廠商及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。
- 七、本保證書由本行代表人或代表人全權代表本行簽署，並加蓋本行印信後生效。
- 八、本保證書正本壹式貳份，由高雄市政府及本行各執壹份，副本壹份由得標廠商存執。

連帶保證銀行：○○○（請加蓋印章）

代表人：○○○（請加蓋印章）

地址：○○○○○

電話：○○○○○

中華民國○○年○○月○○日

附件六：金融機構定期存款單質權設定申請書

定期存款單質權設定申請書

- 一、 貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人高雄市政府作為質物，以擔保質權人對於「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地」都市更新事業案委託實施契約之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、 存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、 後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

○○○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○

債務人：○○○

地址：○○○○○

質權人：高雄市政府（請加蓋印章）

地址：○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

中華民國○○年○○月○○日

附件七：定期存款單質權設定覆函

定期存款單質權設定覆函

- 一、 中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、 後列存單係以擔保質權人對於「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地」都市更新事業案委託實施契約之履約保證金之質物債權。
- 三、 本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○○），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、 本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 五、 後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

高雄市政府（質權人）

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

中華民國○○年○○月○○日

附件八：保固契約（範本）

甲方：【高雄市政府】

立契約書人：

乙方：【○○○○○○○○○】

1. 保固標的：

「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地」都市更新事業案權利變換後甲方所分得如附件建物所有權狀所示之建物及捐贈公益設施之建物。

2. 保固期間：

自保固標的接管日起，由乙方負責建物之保固，保固期計算方式如下：

2.1. 建物之裝修、機電、屋頂及除第2.2 條及第2.3 條外之所有其他部分，保固期間為5年。

2.2. 建物之防水保固期間為5年。

2.3. 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。

2.4. 本基地建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方（包括但不限於乙方之使用人或代理人）偷工減料、施工不良或因乙方之監督疏失所致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定後，以公益設施及甲方依更新後權利價值比例分配建築物之營建費用合計金額×3%計算，乙方應於接管日之次日起7 日內繳付予甲方或存入信託專戶中。

4. 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方應負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復並負損害賠償責任。

5. 乙方拒絕、遲延或無法進行修繕或更換工作且經甲方認為修繕或更換工作交由他人執行將更為恰當時，或因緊急搶修需要時，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或由甲方先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10 日內，補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。

6. 前述保證金於繳交日1 年後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還50%；餘款於繳交日5 年後，且雙方無其他爭議時，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

7. 甲方於保固期間內將保固標的移轉予第三人，應將保固保證金及保固契約之權利、義務一併移轉予第三人，並通知乙方。

8. 本保固契約之約定，不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及

其他權利。

9. 乙方於保固標的交付後執行保固工作或各式修繕作業之期間，亦須負責維護相關之施工安全，並確保該保固或修繕作業將不會對保固標的造成任何損壞。
10. 甲乙雙方因履行本契約而生爭議者，得以下列方式之一處理之：
 - (1) 依其他法律申請調解。
 - (2) 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
 - (3) 提起民事訴訟。
 - (4) 依雙方合意之其他方式處理。
11. 若因本契約而涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
12. 本契約任一條款依法被認為無效時，其他條款仍應繼續有效。
13. 乙方未經甲方同意，不得將其於本契約書下之各項權利或義務移轉予第三人。
14. 本契約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

甲 方：高雄市政府

代表人：○○○

(簽章)

地 址：

乙 方：

代表人：

(簽章)

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件九：協調委員會組織章程

第一條 本章程依委託實施契約第20.2 條之規定，由高雄市政府（以下簡稱「甲方」）及○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、委託實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 甲乙雙方就同一事件重複提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條 本委員會設置6 名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦6 名後，再由雙方各自於他方推薦人選中選定3 名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。若乙方未提出推薦委員名單，經甲方書面通知後5 日仍未提出者，甲方得逕代為提出。主任委員則以抽籤方式決定之。

第五條 本委員會常任委員任期2 年。任期屆滿時改選之：改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算2 年。

常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起30 日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。

第六條 本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域2 名之專家名單，並由雙方於推薦之名單中各自選定1 名擔任任務委員。任一方未於前開期間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。任務委員於協調期間權利義務，準用常務委員之規定。

第七條 一、 本委員會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能主持會議時，由其他出席之常任委員互推1 人擔任之。

二、 委員應親自出席，不得代理，且委員會應有二分之一以上出席始得開會。

三、 本委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。

-
- 四、本委員會如認有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席會議。其出席費及交通費由甲乙雙方平均分攤。
 - 五、本委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方平均分攤。
 - 六、本委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
 - 七、本委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付表決。
 - 八、本委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。
 - 九、本委員會應於第1次協調會議日之次日起90日內做成決議。
 - 十、本委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

第八條 協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

- 一、爭議當事人
- 二、爭議標的
- 三、事實及參考資料
- 四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面日之次日起14日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經本委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十一條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

第十二條 本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知甲乙雙方，甲乙雙方得請求其迴避。選任時亦同。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者

外，當事人不得請求委員迴避。

第十三條 本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條 委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

第十五條 本委員會於本案委託實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。

第十六條 本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條 本章程自委託實施契約簽訂之日起生效。

簽

換

拆

(依簽約時實際文件納入)

換

附件十一 權利金分配暨共同負擔比率承諾書

(依簽約時實際文件納入)

**【附錄一】劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號
等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都
市更新計畫案（核定公告版）**



檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國113年12月11日

發文字號：高市府都發更字第11335802001號

附件：



主旨：公告本市「劃定高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」計畫書、圖，並自民國113年12月12日零時起生效。

依據：

一、本府113年12月11日高市府都發更字第11335802002號函。

二、都市更新條例第9條及都市計畫法第23條。

公告事項：

一、公告地點：

(一)本府都市發展局公告欄。

(二)本市苓雅區公所公告欄。

(三)本府都市發展局網站：<https://urban-web.kcg.gov.tw>

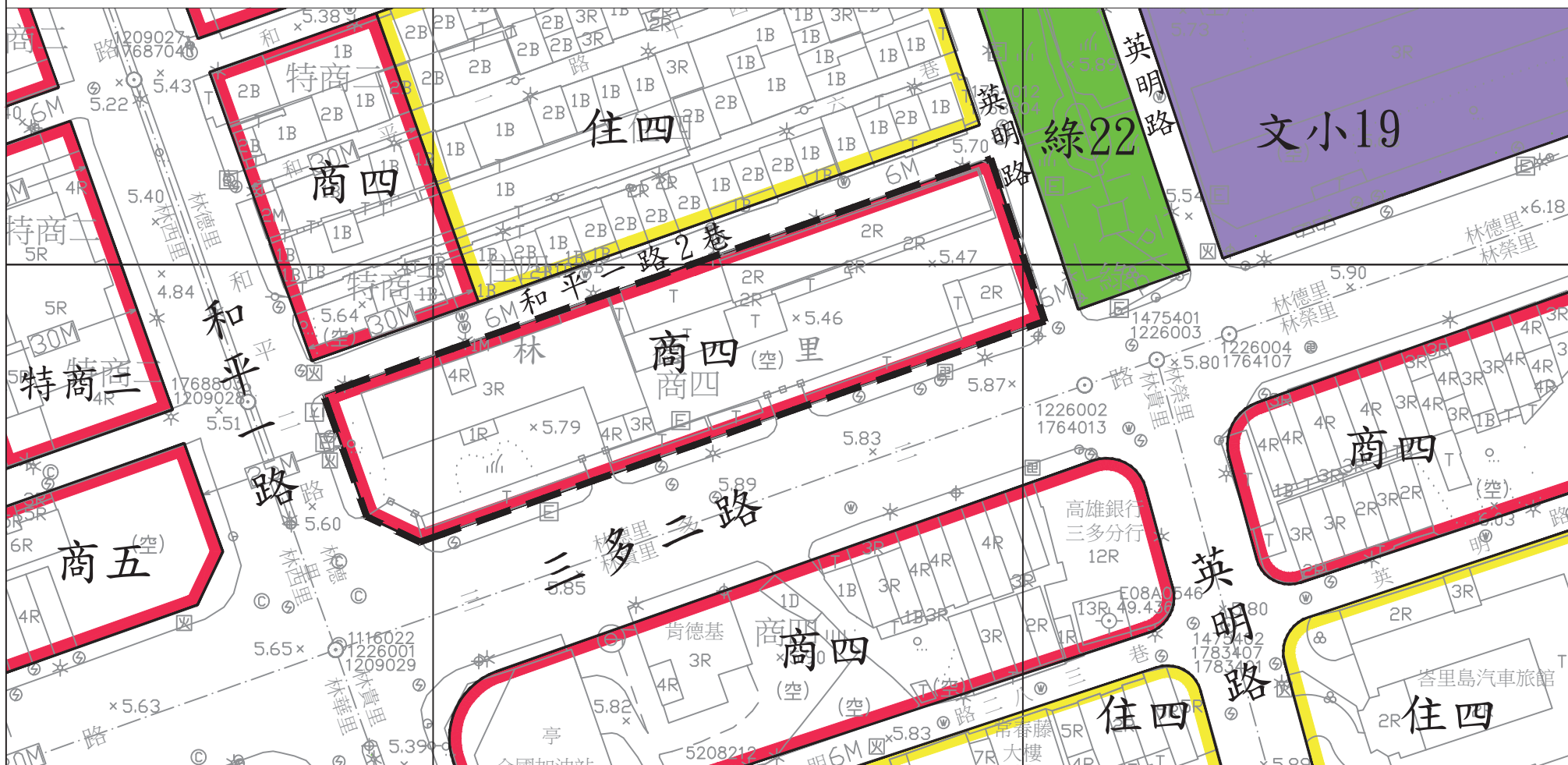
→「公告專區」→「都更公告」→點選本計畫案名。

二、公告書：都市更新計畫書1份。

三、公告圖：比例尺一千分之一之都市更新計畫圖。

市長 陳其邁

劃定高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新地區範圍圖



圖例

商四 第四種商業區

住四 第四種住宅區



道路用地

商五 第五種商業區

文小 學校用地

 更新地區範圍線

特商二 第二種特定商業專用區

綠 綠地用地

比例尺：1/1000



0

25

50m

劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地
都市更新地區暨訂定都市更新計畫案
計畫書

高雄市政府

中華民國 113 年 12 月

高 雄 市 擬 定 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 更 新 計 畫 名 稱	劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案
法 令 依 據	都市更新條例第 6 條第 3 款
擬定都市更新 計 畫 機 關	高雄市政府
申請擬定都市 更新計畫機關	高雄市政府捷運工程局
本計畫公開展覽 起 訖 日 期	自民國 113 年 9 月 20 日起至 113 年 10 月 25 日止
本 計 畫 舉 辦 說 明 會 日 期	民國 113 年 10 月 16 日（本市苓雅區公所 5 樓會議室）
人民團體對本計 畫之反映意見	無
本計畫提交市級 都市計畫委員會 審 核 結 果	高雄市都市計畫委員會民國 113 年 11 月 5 日第 126 次會議審議修正通過

摘要

案 名：劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨
訂定都市更新計畫案

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍：高雄市苓雅區五權段 886、886-1、886-2 地號等 3 筆土地

計畫面積：3,452m²

（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準）

法令依據：都市更新條例第 6 條第 3 款

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1-1
一、計畫緣起及目的.....	1-1
二、法令依據.....	1-2
貳、更新地區範圍與面積	2-1
參、發展現況	3-1
一、都市計畫情形.....	3-1
二、土地及建築物使用現況.....	3-3
三、土地及建築物權屬現況.....	3-5
四、公共設施.....	3-7
五、交通系統.....	3-12
六、都市發展課題.....	3-25
肆、基本目標與策略	4-1
一、發展目標.....	4-1
二、更新策略.....	4-1
伍、實質再發展概要	5-1
一、土地利用計畫構想.....	5-1
二、公共設施改善計畫構想.....	5-2
三、交通運輸系統構想.....	5-3
四、防災、救災空間構想.....	5-3
陸、更新單元劃設基準	6-1
柒、開發實施構想	7-1
一、開發主體.....	7-1
二、開發方式.....	7-1
捌、其他應表明事項	8-1
附件一 更新地區範圍土地登記第二類謄本及地籍圖	i
附件二 更新地區範圍內建物登記第二類謄本	v
附件三 高雄市政府衛生局 113 年 8 月 8 日高市衛長字第 11338756200 號 函	ix
附件四 高雄市政府衛生局 113 年 11 月 5 日高市衛長字第 11342363100 號 函	x
附件五 高雄市都市計畫委員會 113 年 11 月 5 日第 126 次會議紀錄	xii

圖 目 錄

圖 2-1 更新地區範圍示意圖	2-1
圖 3-1 更新地區現行都市計畫示意圖	3-2
圖 3-2 更新地區周邊土地利用現況示意圖	3-3
圖 3-3 更新地區及其周邊土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-4 更新地區建築物分布示意圖	3-5
圖 3-5 更新地區土地權屬分布示意圖	3-6
圖 3-6 更新地區周邊公共設施分布示意圖	3-8
圖 3-7 更新地區周邊公益設施分布位置示意圖	3-11
圖 3-8 更新地區周邊道路系統示意圖	3-13
圖 3-9 更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖	3-16
圖 3-10 更新地區周邊平日晨峰道路服務水準示意圖	3-18
圖 3-11 更新地區周邊路外停車場分布示意圖	3-22
圖 3-12 更新地區周邊路邊停車情形示意圖	3-24
圖 5-1 更新地區土地利用計畫構想示意圖	5-1
圖 5-2 更新地區地面層公共設施構想示意圖	5-2
圖 5-3 更新地區動線系統串聯構想示意圖	5-3
圖 5-4 更新地區周邊救援動線與避難據點示意圖	5-4
圖 6-1 更新單元範圍示意圖	6-1

表 目 錄

表 3-1 更新地區土地權屬表	3-5
表 3-2 更新地區建築物權屬表	3-6
表 3-3 更新地區周邊公共設施開闢使用情形表	3-7
表 3-4 更新地區周邊公益設施類型及名稱綜整表	3-10
表 3-5 更新地區周邊公車路線及站點綜整表	3-14
表 3-6 路段服務水準等級評估標準表	3-17
表 3-7 更新地區周邊平日晨峰及昏峰道路服務水準分析表	3-17
表 3-8 更新地區周邊路外停車場綜整表	3-20
表 3-9 更新地區周邊路邊停車情形綜整表	3-23
表 6-1 更新單元範圍表	6-1

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起及目的

本更新地區位於高雄市苓雅區林德里，屬三多二路及和平一路交叉路口東北側街廓，鄰近環狀輕軌 C34 五權國小站，交通區位條件優越；鄰近東邊有衛武營國家藝術文化中心、南邊是轉型中的台鐵高雄機廠，西北邊為高雄市文化中心及國立高雄師範大學，儼然形成新的東區「藝文三角地帶」，提供舊市中心再發展的契機。

現為高雄市政府環保局苓雅清潔隊機關辦公室，預計於 113 年底搬遷他處，原有土地將閒置、既有建物呈現老舊不堪使用情形、屋齡均超過耐用年限，已屆臨使用壽命。此外，範圍內全區土地為第四種商業區，應作高強度開發使用，惟現況土地使用機能單一旦強度不足，影響三多路軸帶商業主題氛圍，且周邊住商環境發展成熟，未能符合都市發展所需機能。

為考量鄰近高雄環狀輕軌場站之交通區位及興建中的高雄捷運黃線建設，配合大眾運輸導向發展（TOD）模式，實現人本交通整合生活機能再造之目標，未來苓雅清潔隊搬遷後，土地管理機關將依程序移撥予捷運工程局，積極推動公有土地活化更新、完善地方社福公益、更新後效益納入捷運建設基金，賡續執行捷運建設，以期為都會區軌道運輸與舊市中心再發展注入新動能。爰此，本案依據都市更新條例第 6 條第 3 款規定，辦理劃定更新地區並訂定都市更新計畫。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 6 條第 3 款法令辦理。條文內容如下：

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- （一）建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- （二）建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- （三）建築物未符合都市應有之機能。
- （四）建築物未能與重大建設配合。
- （五）具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- （六）居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- （七）經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- （八）特種工業設施有妨害公共安全之虞。

本更新地區土地現行計畫為第四種商業區，而範圍內使用現況為高雄市政府環保局苓雅清潔隊機關辦公室，規劃於 113 年底搬遷他處後，土地將呈閒置狀況且老舊建物已超過使用年限。

基於前揭地區相較於都市計畫賦予商業區使用之發展強度不足，建築物未符合應有之機能，已符合都更條例第 6 條第 3 款之劃定要件；另外，既有建築物老舊，屋齡已屆臨使用壽命，故本案依法辦理劃定更新地區及訂定都市更新計畫。

貳、更新地區範圍與面積

本更新地區位於高雄市苓雅區林德里，為三多二路與和平一路交叉路口之東北側完整街廓，其範圍南至三多二路、西至和平一路、北至和平一路2巷、東至英明路。劃定更新地區範圍面積合計約 3,452m²，更新地區範圍詳如圖 2-1 所示。

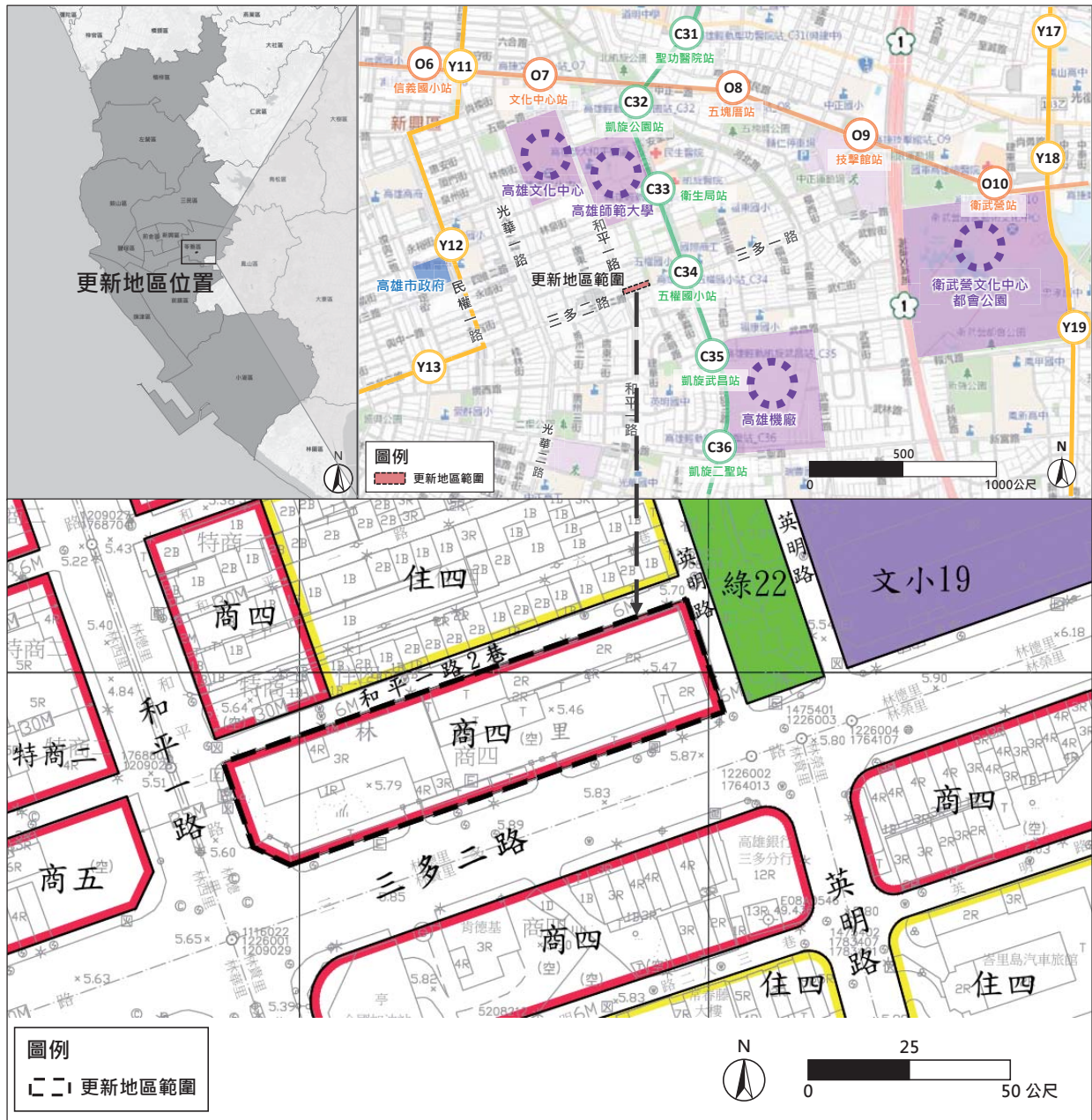


圖 2-1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區屬「高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫」範圍，有關都市計畫內容說明如下：

（一）土地使用計畫

依民國 102 年「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」規定，本更新地區全區之土地使用分區為第四種商業區，詳如圖 3-1 所示。

本都市更新計畫範圍外南鄰第四種商業區；西鄰第五種商業區及第二種特定商業專用區；北鄰第二種特定商業專用區及第四種住宅區；東鄰 22 號綠地用地。

（二）土地使用分區管制要點

1. 土地使用分區

本更新地區屬第四種商業區，建蔽率 60%、容積率 630%，其容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

2. 容積獎勵

本案建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用本府民國 111 年 11 月 10 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第四次通盤檢討）案」之規定辦理。

3. 增額容積

本案建築基地申請建築，有關增額容積規定得適用本府民國 109 年 12 月 9 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（灣子內等 12 處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」之規定辦理。

（三）都市設計基準

本更新地區非屬應實施都市設計審議之地區。



資料來源：變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案

圖 3-1 更新地區現行都市計畫示意圖

二、土地及建築物使用現況

本更新地區位於高雄市苓雅區林德里，為三多二路與和平一路交叉路口之東北側完整街廓。有關土地及建築物使用現況內容如下：

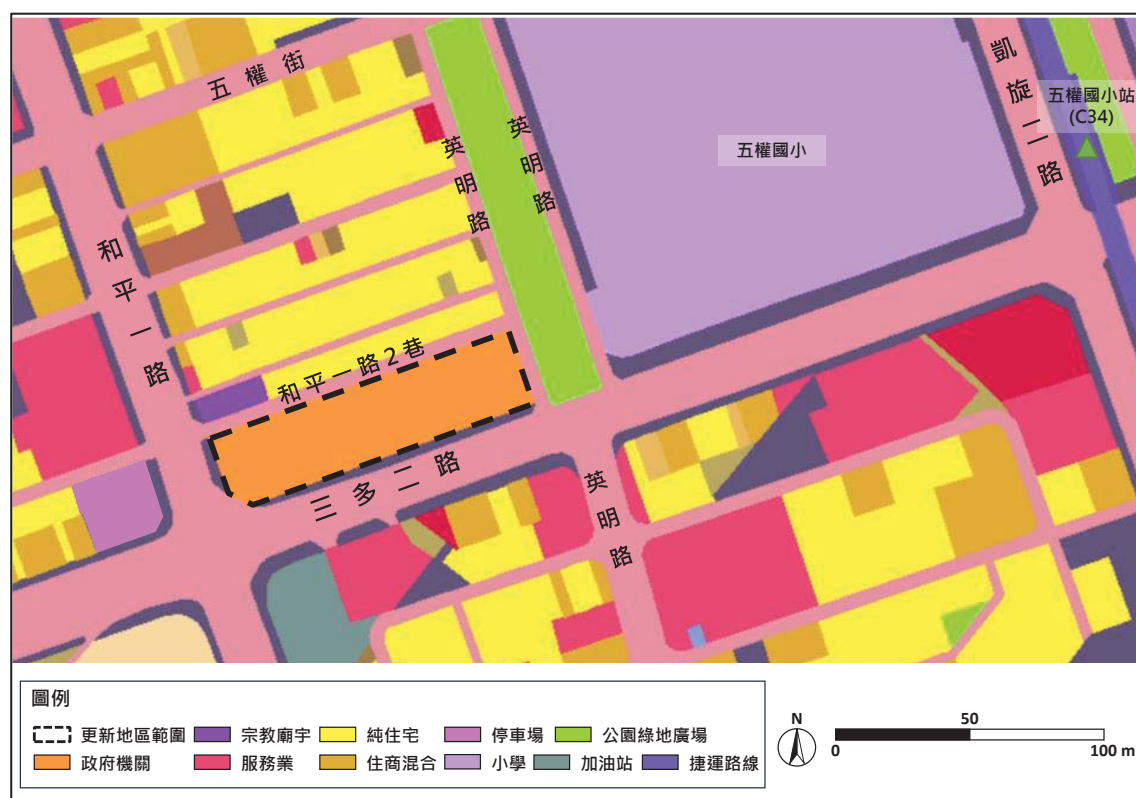
(一) 土地使用現況

1. 更新地區周邊土地使用現況

本更新地區東側為綠 22 公園，再往東鄰近五權國小及環狀輕軌 C34 五權國小站；南側多為 3 層樓住商混合透天，商業部分以鄰里型餐飲、零售、服務業為主；西側則有寒軒大飯店和平分店及其立體停車場；北側街廓的碼頭二村為舊有宿舍用地，現況多為平房及 2 層樓住宅透天，以及一處地方信仰中心「元龍堂」。土地利用及使用現況情形詳如圖 3-2 及圖 3-3 所示。

2. 更新地區內土地使用現況

本更新地區內土地使用現況為高雄市政府環保局苓雅清潔隊機關辦公室，預計於 113 年底搬遷至他處。



資料來源：國土利用現況調查成果及本計畫依現況調整

圖 3-2 更新地區周邊土地利用現況示意圖



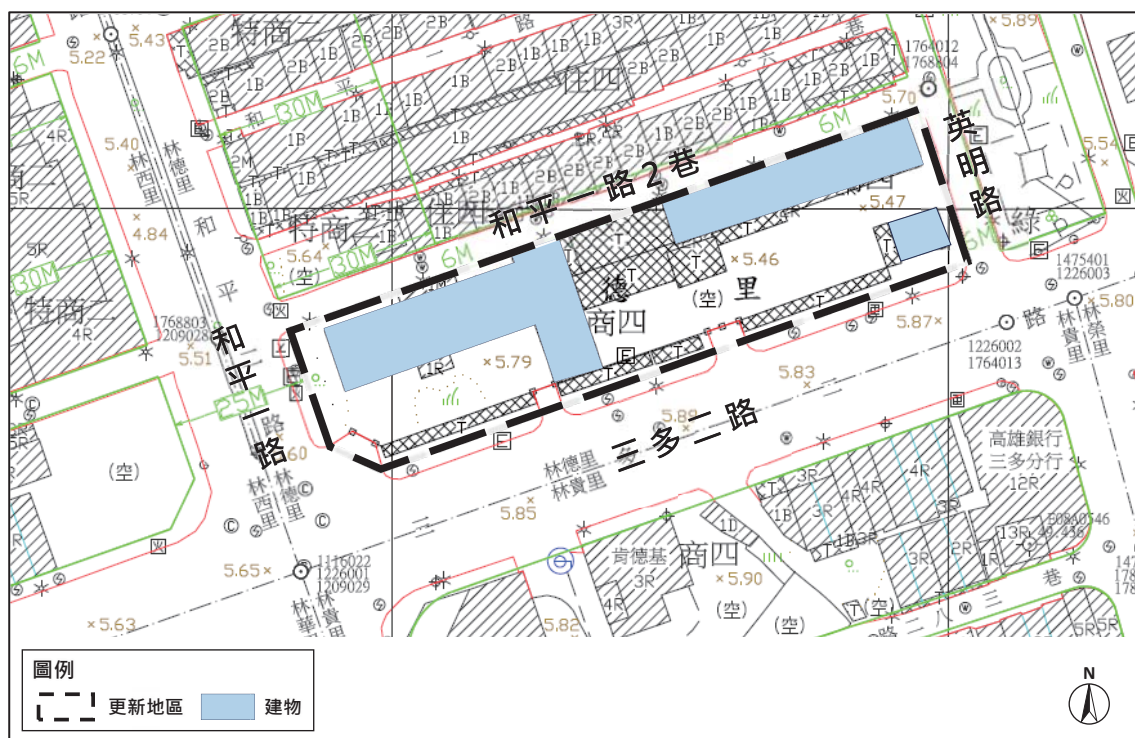
資料來源：本計畫調查彙整

圖 3-3 更新地區及其周邊土地使用現況示意圖

(二) 建築物使用現況

本更新地區計有 3 棟建築物，包含西側的高雄市政府環境保護局環境檢驗科機關辦公室 1 棟及東側的苓雅清潔隊機關辦公室 2 棟，建築面積 648.03m^2 、 411.98m^2 、 64.91m^2 ，其建築總面積約 1124.92m^2 （實際面積依謄本登記面積為準）。

建築物樓高均為 2 至 3 層樓，屋齡均超過耐用年限，建物外觀呈現老舊情形，於苓雅清潔隊搬遷後老舊建物將成閒置狀況。



資料來源：航測地形圖及本計畫調查彙整

圖 3-4 更新地區建築物分布示意圖

三、土地及建築物權屬現況

(一) 土地權屬現況

更新地區範圍內包含高雄市苓雅區五權段 886、886-1、886-2 地號等 3 筆土地，土地面積合計為 3,452m²。全區土地權屬均為高雄市所有，土地管理機關為高雄市政府環境保護局及高雄市政府財政局，土地權屬詳如表 3-1 所示。

表 3-1 更新地區土地權屬表

段別	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	比例 (%)
苓雅區 五權段	886	3,161	高雄市	高雄市政府環境保護局	91.57
	886-1	4		高雄市政府財政局	0.12
	886-2	287		高雄市政府環境保護局	8.31
總計		3,452	-	-	100.00

註：實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準

圖 3-5 更新地區土地權屬分布示意圖

本更新地區內計有高雄市苓雅區五權段 426、427、428、433 建號等 4 筆建物，合法建築物總面積共 2,717.44m²（實際面積依建物登記謄本面積為準）。範圍內建築物權屬均為高雄市所有，管理機關為高雄市政府環境保護局，建築物權屬詳如表 3-2 所示。

建物門牌	坐落地段號	建號	總面積 (m ²)	所有權人	管理機關
三多二路 102 號	苓雅區 五權段 886	426	124.42	高雄市	高雄市政府 環境保護局
		427	689.12		
		428	1,463.78		
		433	440.12		
總計	-	-	2,717.44	-	-

3-6

四、公共設施

(一) 更新地區周邊公共設施

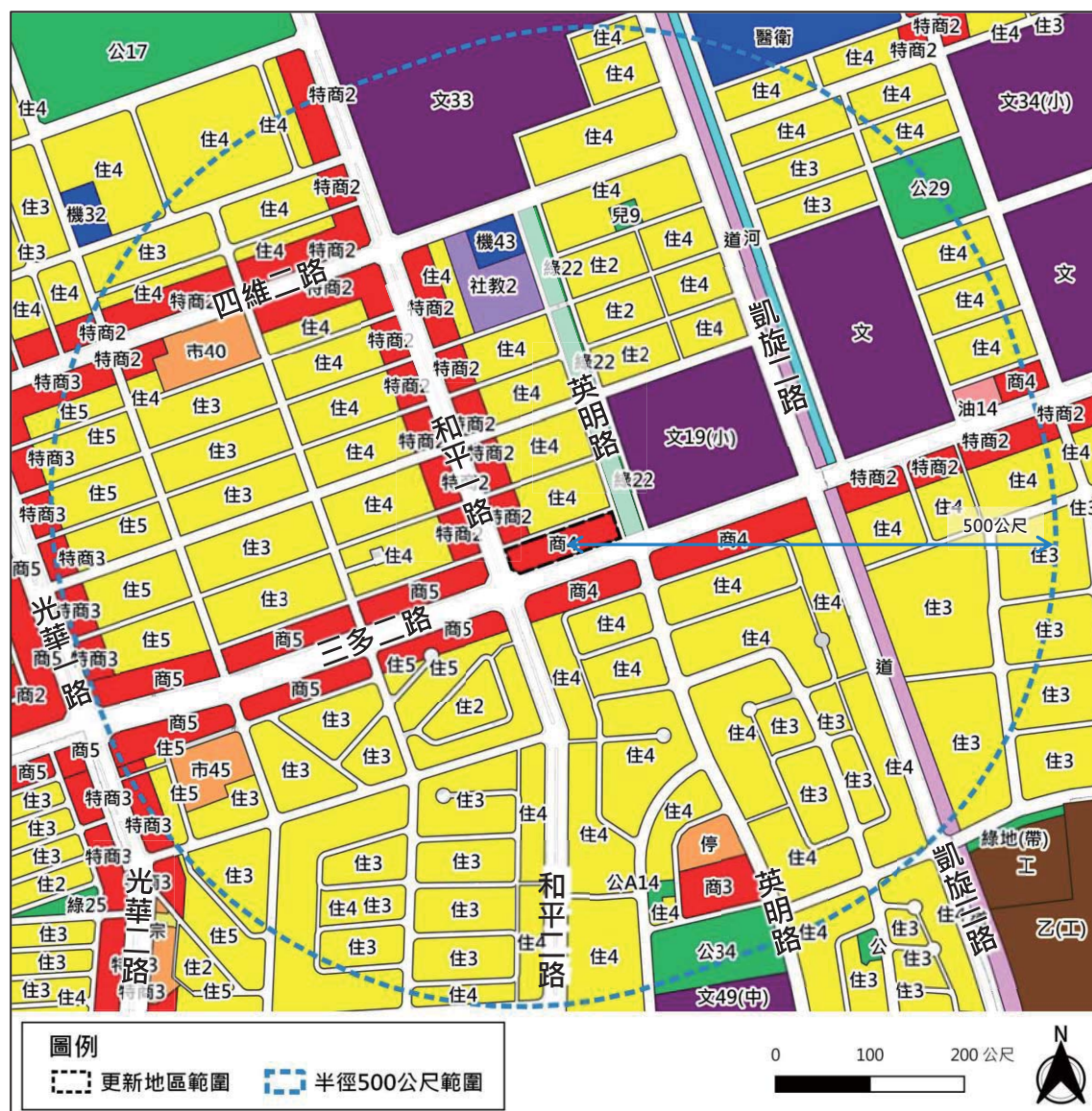
依據「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」、「變更高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」、「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發)案」及「變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」，盤點本更新地區步行可及距離 500m 範圍內公共設施用地之分布位置與開闢情形，包含：1 處機關用地、3 處學校用地、2 處公園用地、1 處綠地用地、2 處市場用地、1 處停車場用地、1 處兒童遊樂場用地、1 處加油站用地、1 處醫療衛生用地、1 處社教機構用地、河道用地及道路用地，詳如表 3-3 及圖 3-6 所示。

更新地區周邊公共設施機能完備，除 1 處機關用地（機 43）未開闢之外，公共設施開闢率達 99%。

表 3-3 更新地區周邊公共設施開闢使用情形表

項目	名稱	使用現況	面積 (ha)	開闢情形
機關用地	機 43	停車場	0.22	未開闢
學校用地	文大 31	高雄師範大學	7.24	已開闢
	文小 19	五權國小	2.42	已開闢
	文中小 33	師大附中	5.53	已開闢
公園用地	公 29	林靖公園	0.79	已開闢
	公 34	英明公園	0.95	已開闢
	公 A14	公園	0.07	已開闢
綠地用地	綠 22	綠美化公園	0.80	已開闢
市場用地	市 40	林德官市場	0.57	已開闢
	市 45	三和市場	0.46	已開闢
停車場用地	停	英明停車場	0.28	已開闢
兒童遊樂場用地	兒 9	綠地	0.08	已開闢
加油站用地	油 14	中油三多二路站	0.14	已開闢
醫療衛生用地	醫衛	市立民生醫院、市立中醫醫院	5.69	已開闢
社教機構用地	社教 2	長青老人活動中心	0.61	已開闢
河道用地	河	綠地	1.05	已開闢
道路用地	道	環狀輕軌	1.93	已開闢
合計	-	-	28.83	-

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫彙整繪製

圖 3-6 更新地區周邊公共設施分布示意圖

(二) 更新地區周邊公益設施

本計畫預期將吸引人口移入，茲依據「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利與公益設施項目」規定內容，盤點本更新地區所屬苓雅區及英明國中學區範圍內公益設施發展現況如下：

1. 公共托嬰中心

依據「高雄市少子化友善育兒空間建設-建構 0-2 歲兒童社區公共托育計畫（第四期第四階段）」(112.06)，本市公共托育政策為支持家庭育兒，減輕家長托育負擔，其設置目標以「行政區 0-2 歲人口數達 200 人以上設置 1 處；行政區 0-2 歲人口數 500 人以上，且有合宜場地者優先設置 2 處以上」為原則。

經盤點苓雅區有 3 處公共托嬰中心，其設施名稱及位置詳如表 3-4 及圖 3-7 所示，另參考本府市政統計通報「安心托-高雄市托嬰中心實際收托概況」(113.05)，截至 112 年底苓雅區公共托嬰中心使用率 97.2%。

2.社區公共托育家園

依據「高雄市少子化友善育兒空間建設-建構 0-2 歲兒童社區公共托育計畫(第四期第四階段)」(112.06)，本市公共托育政策為支持家庭育兒，減輕家長托育負擔，其設置目標以「行政區 0-2 歲人口數達 200 人以上設置 1 處；行政區 0-2 歲人口數 500 人以上，且有合宜場地者優先設置 2 處以上」為原則。

經盤點苓雅區有 1 處社區公共托育家園，其設施名稱及位置詳如表 3-4 及圖 3-7 所示。

3.社區式長期照顧服務機構（日間照顧中心）

配合「我國長期照顧十年計畫 2.0」(112.06)，本市長期照顧政策為實現在地老化，強化對家庭功能的支持，特規劃推動社區整體照顧服務體系。其中，日間照顧中心設置目標以「一國中學區一日照」為原則。

經盤點本更新地區位於英明國中學區，區內有 1 處日間照顧中心、苓雅區則有 10 處日間照顧中心，其設施名稱及位置詳如表 3-4 及圖 3-7 所示，另依據 113 年 8 月 8 日高市衛長字第 11338756200 號函以及同年 11 月 5 日高市衛長字第 11342363100 號函（詳附件三、四），衛生局表示更新地區有日照中心布建需求及原日照中心預計於 115 年辦理歇業。

4.健身中心

依據本府透明施政成果網及運動發展局官網資訊(113.11)，本市運動發展政策以「廣設運動中心」、「優化場館設施經營」為主軸，為回應市民對優質、安全與平價的運動場域之期待，並積極促進本市各項體育運動項目之發展。

另，參考本府都發局召開「國家住都中心辦理本市青年高分社等四處公辦都更案提供之公益設施研商會議」紀錄(112.08.03)，本府運動發展局設置公益設施以「鄰近公辦運動中心及場館、民營健身房數量、鄰近學校運動設施」為需求評估原則。

經盤點苓雅區有 7 處運動場館、10 家以上的民營健身房，且鄰近 7 所學校運動設施，其設施名稱及位置詳如表 3-4 及圖 3-7 所示。

5.小結

公益設施發展現況經檢討發現，本更新地區有日間照顧設施缺乏、公共托育設施使用率達飽和之情形，因應更新後預期將吸引人口移入，具空間擴充需求，建議後續透過申請都更獎勵容積，並應依機關需求配合事業計畫取得。

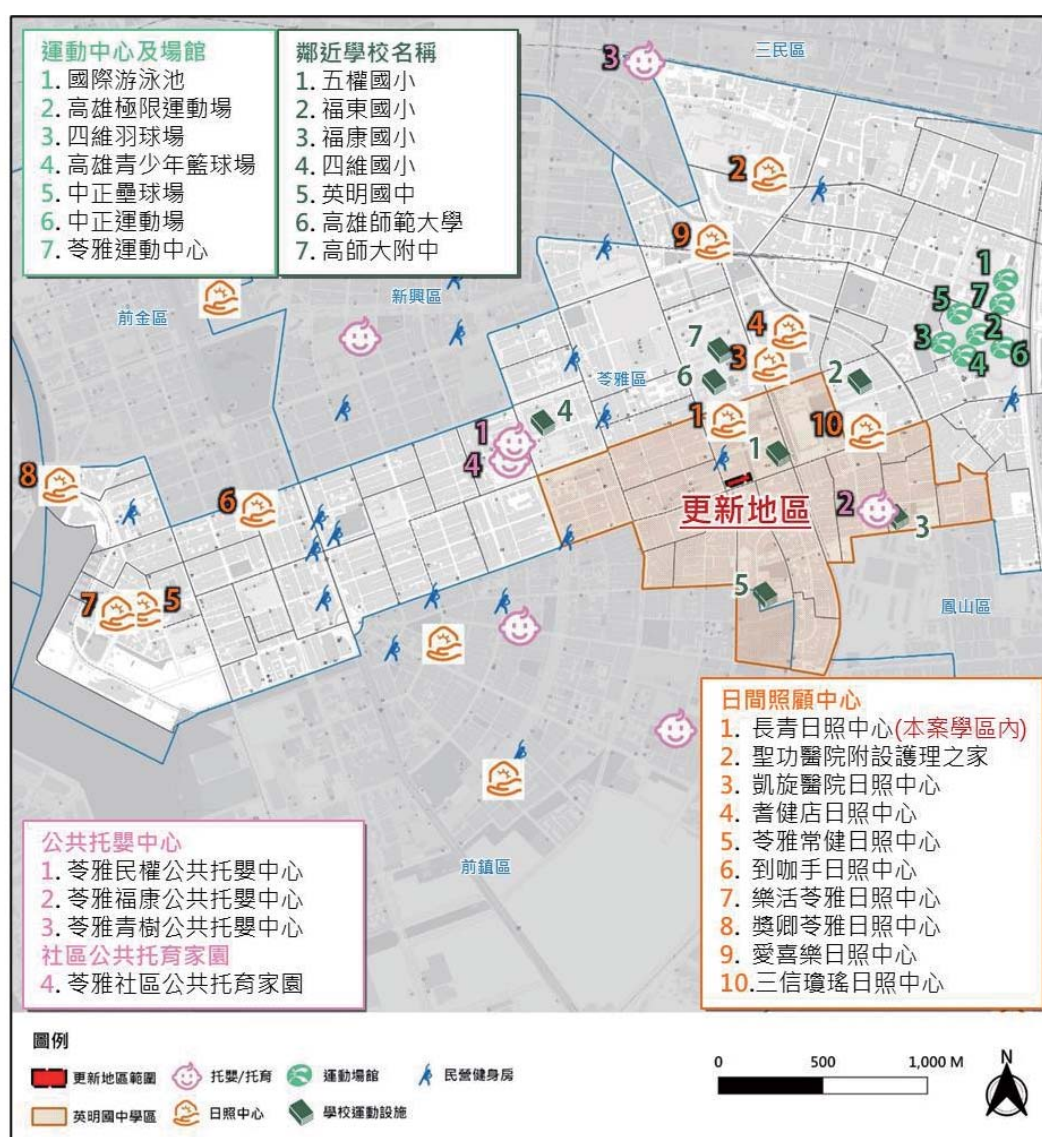
表 3-4 更新地區周邊公益設施類型及名稱綜整表

公益設施類型	機構/設施名稱
1.公共托嬰中心	1. 苓雅民權公共托嬰中心
	2. 苓雅福康公共托嬰中心
	3. 苓雅青樹公共托嬰中心
2.社區公共托育家園	1. 苓雅社區公共托育家園
3.社區式照顧服務機構 (日間照顧中心)	1. 長青日間照顧中心
	2. 聖功醫院附設護理之家
	3. 凱旋醫院日間照顧中心
	4. 耆健店日間照顧中心
	5. 苓雅常健日間照顧中心
	6. 到咖手日間照顧中心
	7. 樂活苓雅日間照顧中心
	8. 獎卿苓雅日間照顧中心
	9. 愛喜樂日間照顧中心
	10. 三信瓊瑤日間照顧中心
4.運動場館	1. 國際游泳池
	2. 青少年運動園區高雄極限運動場
	3. 四維羽球場
	4. 青少年運動園區籃球場
	5. 中正壘球場
	6. 中正運動場
	7. 高雄市苓雅運動中心(原中正技擊館)
5.民營健身房	1. 活力有氧工作室
	2. 拳力出擊健身空間工作室
	3. 逐光健身坊
	4. 錢帆體能顧問工作室
	5. 美力健身
	6. 瑄瘋跳跳工作室
	7. 未來健身工作室
	8. 莎莎東方舞蹈工作坊
	9. 拳心創日企業社
	10. 簡善琳瑜珈運動館

公益設施類型	機構/設施名稱
	11. 動房運動工作室
6. 學校運動設施	1. 四維國民小學
	2. 五權國民小學
	3. 福康國民小學
	4. 福東國民小學
	5. 英明國民中學
	6. 高雄師範大學
	7. 高雄師範大學附屬高級中學

註：民營健身房係依據經濟部商工登記公示資料查詢（113.10），篩選登記地址為「高雄市苓雅區」、行業類別為「競技及休閒體育場館業」之「瑜珈、拳擊、健身房、舞蹈」等運動相關業者共約 11 家。

資料來源：本府社會局官網-公共托嬰中心及社區公共托育家園名冊、本府衛生局長照中心官網-社區式（日間照顧、小規模多機能）長照機構一覽表、本府運發局官網-場館介紹、經濟部商工登記公示資料查詢、全國運動場館資訊網



資料來源：本計畫彙整繪製

圖 3-7 更新地區周邊公益設施分布位置示意圖

五、交通系統

本更新地區西側臨和平一路，南側臨東西向之三多二路，可通往中山二路、中華四路等南北向之聯外道路；大眾運輸系統方面，鄰近環狀輕軌站點，交通區位優良，道路系統現況說明如下：

（一）道路系統

依據道路特性，將道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路及服務道路四種層級，各層級說明分述如下：

1. 聯外道路

聯外道路為提供過境性交通及計畫區對外聯繫之功能。南側三多二路為聯外道路，往西可與中山二路與中華四路相連並可抵市中心及亞灣區，往東則可連結國道一號及鳳山。

2. 主要道路

主要道路承攜主要之交通流量，並與聯外道路銜接，西側和平一路為主要道路，往北可與中正二路等聯外道路、五福二路等主要道路相連。

3. 次要道路

次要道路為提供主要幹道上車輛分散至區內各出入巷道，亦經此匯集至主要幹道，可提供聯外道路或主要道路與服務道路兼之聯繫功能，東側英明路為南向單行道，往三多二路匯集。

4. 服務道路

專供道路兩旁之建築物使用者出入，以提供最大的可及性服務為主，北側和平一路2巷往東、西與和平一路、英明路相連。



資料來源：變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案及本計畫繪製

圖 3-8 更新地區周邊道路系統示意圖

（二）大眾運輸系統

1. 捷運系統

更新地區周邊 500m 範圍內之環狀輕軌線有 3 處站點，包括 C33「衛生局站」、C34「五權國小站」、C35「凱旋武昌站」，相關站點位置資訊詳如圖 3-9 所示。

另外，更新地區步行 10 分鐘距離範圍內，有建設中的捷運黃線 Y13「三多市場站」（車站名稱暫定）。

2.公車系統

更新地區周邊 500m 範圍內之公車站有 20 處站點，公車路線計有 12 條，相關路線及站點位置資訊詳如表 3-5 所示。

3.Youbike 共享單車系統

更新地區周邊 500m 範圍內之共享單車「YouBike 微笑單車」租借站有 15 處，主要分布在凱旋二路以及三多二路，相關站點位置資訊詳如圖 3-9 所示。

表 3-5 更新地區周邊公車路線及站點綜整表

編號	路線名稱	路線起訖站	行經本計畫範圍周邊站點
1	11	瑞豐站-捷運鹽埕埔站	國際商工(輕軌五權國小站) 五權國小(三多二路) 和平路口 林德官(三和市場) 三多二路口(光華夜市)
2	37	輕軌夢時代站-育英醫專	輕軌凱旋武昌站 三多二路口 輕軌五權國小站(凱旋二路) 凱旋醫院(高師大) 輕軌衛生局站(凱旋二路)
3	52A	建軍站-高雄車站(站東路)	國際商工(輕軌五權國小站) 輕軌五權國小站(凱旋二路) 凱旋醫院(高師大) 輕軌衛生局站(凱旋二路)
4	70 三多幹線	前鎮站-長庚紀念醫院	光華路口(光華夜市) 林德官(三和市場) 和平路口 五權國小(三多二路) 輕軌五權國小站(三多二路) 國際商工(輕軌五權國小站)
5	72	金獅湖站-中正高中	三多二路口(光華夜市) 四維路口(光華一路) 光華路口(四維二路) 廣東一街口
6	82	瑞豐站-三山國王廟	林西街口 五權街口 長青服務中心(和平一路)

編號	路線名稱	路線起訖站	行經本計畫範圍周邊站點
7	100 百貨 幹線	瑞豐站-漢神巨蛋	國際商工(輕軌五權國小站) 五權國小(三多二路) 和平路口 林德官(三和市場) 光華路口(光華夜市)
8	168 環東	金獅湖站-金獅湖站	輕軌衛生局站(凱旋二路) 長青服務中心 廣東一街口 光華路口(四維二路)
9	8001	歷史博物館-林園站	廣東一街口 五權街口 國際商工(輕軌五權國小站)
10	紅 21	捷運衛武營站-捷運三多商 圈站	輕軌衛生局站(凱旋二路) 長青服務中心 廣東一街口 光華路口(四維二路)
11	輕軌逆行	籬仔內站-籬仔內站	C33 衛生局 C34 五權國小 C35 凱旋武昌
12	綠 1	輕軌衛生局站-捷運三多商 圈站	輕軌衛生局站(凱旋二路) 長青服務中心 廣東一街口 光華路口(四維二路) 四維路口(光華一路) 光華路口(光華夜市) 林德官(三和市場) 和平路口 英明三多二路口 英明國中

資料來源：高雄市政府交通局、高雄市公車動態資訊



資料來源：YouBike 微笑單車官網、高雄市政府交通局、高雄市公車動態資訊

圖 3-9 更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖

(三) 道路服務水準

本案之道路服務水準分析方法，採用路段交通量/容量比(V/CRatio)評估方式，依據「2022 年臺灣公路容量手冊」對於路段服務水準之評估方式，透過調查各路段道路實際車流以及其路型設計容量之比值劃分服務水準，並對基地周圍道路進行道路服務水準評級與分析，其服務水準等級評估標準詳如表 3-6 所示：

表 3-6 路段服務水準等級評估標準表

服務水準等級	路段服務水準標準	車流狀態
A	$V/C \leq 0.25$	自由車流
B	$0.25 < V/C \leq 0.50$	穩定車流
C	$0.50 < V/C \leq 0.80$	穩定車流
D	$0.80 < V/C \leq 0.90$	高密度車流
E	$0.90 < V/C \leq 1.0$	偶爾會進入壅塞狀況的可能性
F	$V/C > 1.0$	需求流率高於容量之壅塞狀況

資料來源：2022 年臺灣公路容量手冊，交通部運輸研究所

為了解更新地區周邊交通量特性；同時為合理設置車道出入口的位置，依據 104 年第 7 次本市建築物交通影響評估審議案件所訂定「基地車道出入口設置原則」，考量車道出入口設置以非主要道路為原則，故本次交通量調查範圍包含：東西向之三多二路、和平一路 2 巷、和平一路 22 巷及五權街，南北向之和平一路及英明路。

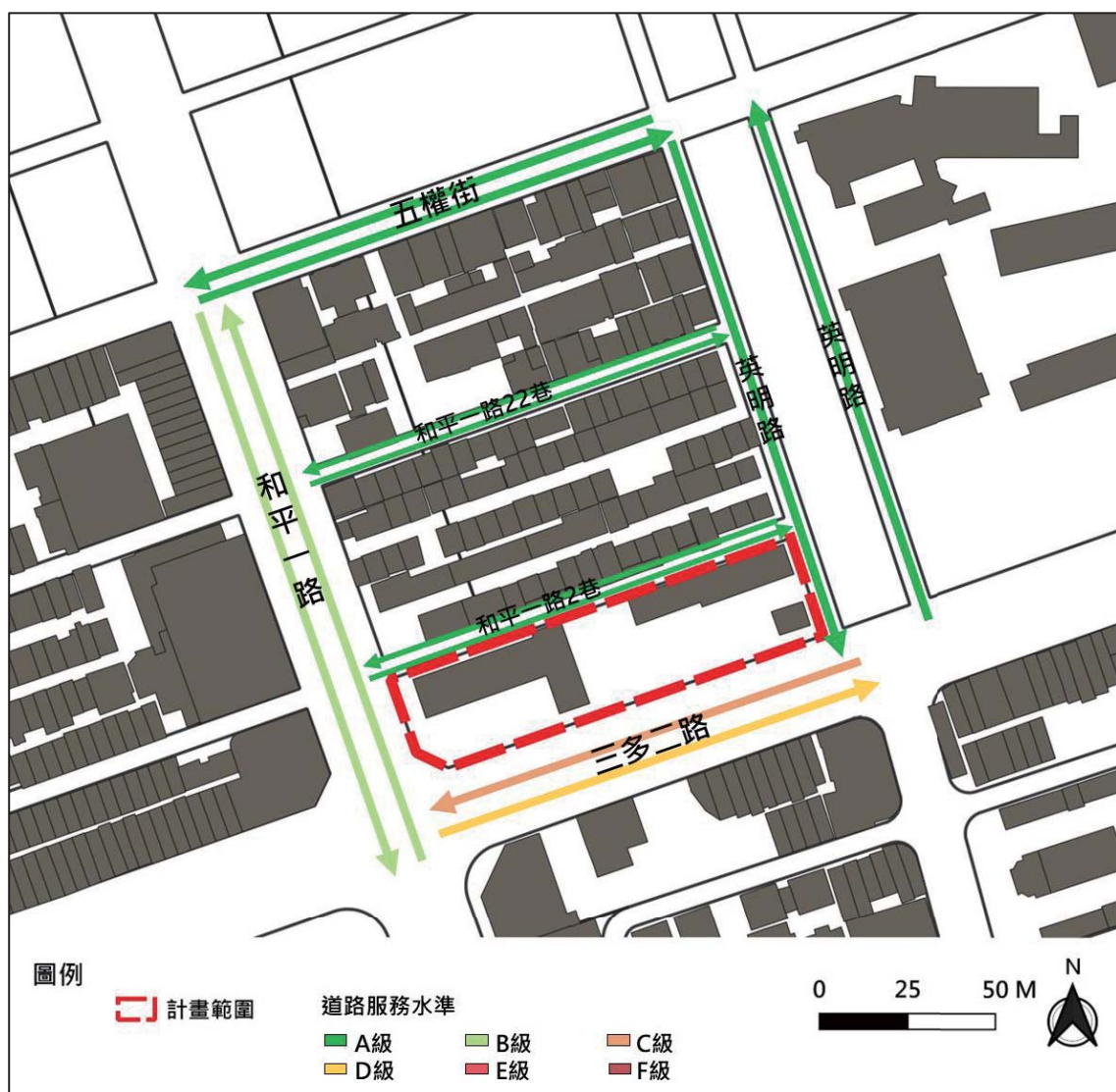
交通分析結果顯示，除少數壅塞路段外，整體交通狀況良好，詳如表 3-7 及圖 3-10 所示：

表 3-7 更新地區周邊平日晨峰及昏峰道路服務水準分析表

道路路段	方向	容量(C)	晨峰小時			昏峰小時		
			交通量(V)	V/C	服務水準	交通量(V)	V/C	服務水準
三多二路 (和平一路-英明路)	向東	2,000	1,259	0.63	C	1,512	0.76	C
	向西	2,000	1,710	0.86	D	1,462	0.73	C
五權街 (和平一路-英明路)	向東	1,000	171	0.17	A	229	0.23	A
	向西	1,000	166	0.17	A	132	0.13	A
和平一路 2 巷 (和平一路-英明路)	向東	500	1	0.00	A	2	0.00	A
	向西	500	1	0.00	A	8	0.02	A
和平一路 22 巷 (和平一路-英明路)	向東	500	4	0.01	A	1	0.00	A
	向西	500	6	0.01	A	2	0.00	A
和平一路 (三多二路-五權街)	向北	2,000	721	0.36	B	475	0.24	A
	向南	2,000	539	0.27	B	742	0.37	B
英明路 (三多二路-五權街)	向北	1000	130	0.13	A	158	0.16	A
	向南	1000	88	0.09	A	141	0.14	A

註：交通量單位為 PCU。

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：民國 113 年 09 月 04 日(星期三，晴天))



本計畫調查彙整(調查時間：民國 113 年 09 月 04 日(星期三，晴天))

圖 3-10 更新地區周邊平日晨峰道路服務水準示意圖

(四) 停車場供需現況

1. 更新地區周邊路外停車場數量

周邊半徑 800m 內總共有 19 處停車場，其中半徑 400m 內共有 8 處停車場，編號分別為 1 至 7 和 19；而 400m 至 800m 共有 12 處停車場，編號分別為 8 至 18。大多數為高雄市合格登記路外民營停車場，大部分營運 24 小時。

周邊包含設置有充電樁之停車場共有 3 處，分別為英明停車場 1 個、文化中心地下停車場 10 個、福裕公有停車場 2 個，合計提供 14 個充電樁。同時，在 19 處停車場內，扣除高雄市政府社會局長青綜合服務中心停車場，未開放給消費者使用，目前服務對象為設籍本市年滿 60 歲以上長輩，凡有停車需求之設籍本市 60 歲以上長輩均可申請，以及扣除英明黃昏市場停車場，汽車停車位共有 2300 個停車格，機車停車位共有 355 個停車格。

2. 更新地區周邊路外停車場供需現況

周邊半徑 400m 內總共有 508 個汽車停車格，98 個機車停車格。依照調查時間 2024 年 07 月 29 日下午 14:30，汽車停車格用量共 428 個，使用率為 84.31%。更新地區半徑 400m 內停車供給數量尚可滿足需求。

周邊半徑 400m 至 800m 內總共有 1792 個汽車停車格，257 個機車停車格。依照調查時間 2024 年 07 月 29 日下午 14:30，汽車停車格用量共 1654 個，使用率為 92.31%。更新地區半徑 400m 至 800m 內停車供給數量尚可滿足需求。

依照「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」及「變更高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」，本更新地區周邊半徑 800m 內共兩處為停車場用地，分別為苓雅英明市場停車場約 2,836m²，以及前鎮英德停車場約 2,949m²。其次均為住宅區設置停車場。有關更新地區周邊停車場及格停車供給現況詳如表 3-8 所示。

表 3-8 更新地區周邊路外停車場綜整表

(單位：輛)

所在位置		容量				收費標準	開闢狀況
		汽車停車格數		機車停車格數			
		供量	用量	供量	用量		
1	潤成和平停車場	49	34	--	--	25 元/半小時	10:30~22:30
2	林德官停車場	228	214	24	--	15 元/半小時	24 小時
3	俾亭凱旋路停車場	111	87	--	--	25 元/半小時，當 日上限 300 元 月租 3,000 元	24 小時
4	俾亭英義街停車場	24	16	--	--	30 元/半小時，當 日上限 300 元 月租 4,500 元	24 小時
5	苓雅英明市場停車場	96	69	32	--	15 元/半小時	24 小時 充電樁 1 個
6	英明停車場	11	8	42	--	小型車月租 3,000 元 機車月租 1,500 元	24 小時
7	英明黃昏市場停車場	--	--	--	--	無收費	24 小時
8	寶盛英明路停車場	47	33	--	--	30 元/小時，當日 上限 500 元 月租 3,500 元	24 小時
9	前鎮英德停車場	85	54	25	--	20 元/半小時	24 小時
10	源久停車場	21	15	--	--	25 元/半小時 月租 2,200 元	08:00~24:00
11	永固永靖停車場	78	78	--	--	月租 2,500 元。	24 小時
12	前朕四維福建停車場	28	23	--	--	30 元/半小時，當 日上限 300 元 每月 4,500 元	24 小時
13	Times 高雄福建四維停車場	31	22	--	--	50/半小時，當日 上限 300 元	24 小時
14	文化中心地下停車場	830	581	--	--	15 元/半小時，里 民 2000 元、全日	24 小時 充電樁 10 個

所在位置		容量				收費標準	開闢狀況
		汽車停車格數		機車停車格數			
		供量	用量	供量	用量		
						2700 元、一般日間 1800 元、一般夜間 1800 元	
15	俾亭文化中心東側停車場	141	78	232	--	30 元/小時，平日上限 150 元，假日上限 240 元	06:00~23:00
16	國立高雄師範大學停車場	111	101	--	--	每次 60 元	07:00~17:00
17	高雄凱旋醫院地下停車場	559	556	--	--	20 元/時，當日上限 300 元	24 小時
18	福裕公有停車場	114	114	--	--	30 元/6 小時 月租 2,000 元	24 小時 充電樁 2 個
19	高雄市政府社會局長青綜合服務中心停車場	--	--	--	--	--	--

資料來源：本計畫調查彙整



資料來源：本計畫調查彙整

圖 3-11 更新地區周邊路外停車場分布示意圖

(五) 路邊停車狀況

更新地區周邊路邊停車數量多，依照調查時間 2024 年 07 月 29 日下午 14：30，主要分為兩個部分，西北側路邊停車場使用率較高，一直維持 80%至 100%，相對於東南側使用率約在 50%至 80%左右。依調查分析結果，更新地區周邊停車供給數量尚可滿足需求。

表 3-9 更新地區周邊路邊停車情形綜整表

編號	所在位置	路段	使用率 (%)
1	三多二路	(凱旋二路~民權二路)	100
2	三多二路	(凱旋二路~武慶三路)	50
3	五權街	(凱旋二路~光華一路)	50
4	興中一路	(民權一路~光華一路)	50
5	四維二路	(凱旋二路~民權一路)	80
6	四維一路	(凱旋二路~河南路)	50
7	林泉街	(廣州一街~和平一路)	100
8	武昌路	(凱旋三路~武慶二路)	50
9	同慶路	(和平一路~河南路)	80
10	廣西路	(光華二路~和平二路)	100
11	英德街	(光華二路~和平二路)	50
12	二聖二路	(光華二路~凱旋二路)	50
13	光華一路	(青年一路~三多二路)	100
14	光華二路	(廣西路~二聖二路)	80
15	和平一路	(同慶路~三多二路)	80
16	和平二路	(三多二路~二聖二路)	50
17	英明路	(四維二路~三多二路)	50
18	英明路	(三多二路~二聖一路)	50
19	廣東三街	(廣西路~二聖一路)	50
20	廣州三街	(廣西路~二聖一路)	50
21	廣州一街	(四維二路~青年一路)	80
22	凱旋三路	(同慶路~三多二路)	50
23	凱旋二路	(三多二路~二聖一路)	50

資料來源：本計畫調查彙整



資料來源：本計畫調查彙整

圖 3-12 更新地區周邊路邊停車情形示意圖



五權街路邊停車狀況圖



三多二路路邊停車狀況圖

資料來源：本計畫調查彙整

六、都市發展課題

(一) 實質規劃課題

課題一：苓雅清潔隊搬遷後將呈現閒置狀態，未能符合地區發展機能。

說明：更新地區現為本府環保局苓雅清潔隊機關辦公室，預計於 113 年底搬遷他處，未來土地及老舊建物將成閒置狀況，未能有效利用都市土地。

對策 1.因應更新地區區位鄰近輕軌捷運場站，未來土地管理機關將依程序移撥本府捷運工程局，並交由該局捷運建設基金進行管理並活化閒置土地。

對策 2.將計畫範圍內土地劃定都市更新地區，並配合行政院前瞻基礎建設進行中的高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設（院臺交字第 1110081780 號）以及高雄環狀輕軌建設等工程，落實大眾運輸導向發展（TOD），辦理招商規劃，為地方再發展注入新動能，以達成閒置土地活化再利用。

課題二：既有建物老舊、機能不足，影響三多路沿街商業軸線意象。

說明：更新地區屬都市計畫商業區，隨著周邊住商環境逐步發展成熟，惟現況為本府環保局機關辦公使用，地上 2 至 3 層建物呈現老舊不堪使用情形，屋齡超過耐用年限，漸漸不符合都市發展所需機能，影響沿街商業軸線主題意象。

對策 1.近年高雄市推動公辦都市更新頗具成效，又因本更新地區土地權屬單純，建議以政府主導方式積極推動都市更新，辦理都更招商推動公有閒置土地再發展。

對策 2.更新地區位於本市市中心區重要的商業軸帶，為沿續三多路整體商業氛圍，評估發展地區型、鄰里型商業，引入日常生活性質之商業活動。

課題三：更新地區街廓深度僅約 30m，開發量體配置將造成視覺阻隔。

說明：本案更新地區為狹長型街廓，深度僅約 30m，更新後建築量體配置及面積規模將造成視覺阻隔。

對策 1.藉由建築量體錯落配置、強化地面層穿透設計，圍塑中庭開放空間，降低三多路沿街封閉視野。

對策 2.搭配景觀植栽及公共藝術設計配置，增加沿街造景多樣性與提昇居住品質。

課題四：更新地區面臨路寬差異大，且相鄰街廓有廟宇，影響更新後地下停車場車道出入口配置選擇。

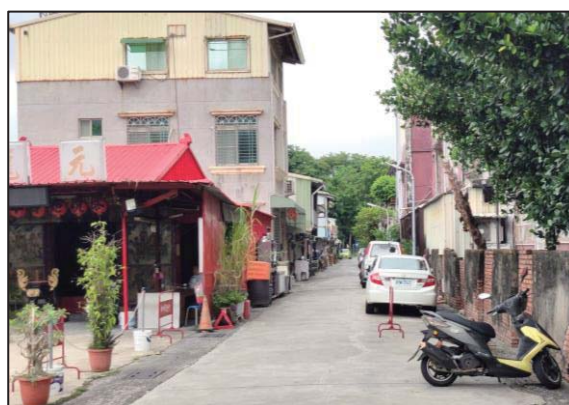
說明：更新地區南側三多二路為 25m 計畫道路，而北側和平一路 2 巷為 6m 計畫道路，道路條件差異大。未來開發後地下停車場車道出入口位置如何設置，以降低對主要車流影響需謹慎評估及規劃配套措施。

對策 1. 考量引入使用機能，評估合適之地下停車場車道出入口位置，並與路口保持安全距離。

對策 2. 為避免影響主要車流，建議必要時應規劃避車彎或停等車道。



更新地區南側三多二路現況



更新地區北側和平一路2巷現況及地方廟宇

資料來源：本計畫調查彙整

肆、基本目標與策略

一、發展目標

本更新地區鄰近環狀輕軌線以及高雄都會區大眾捷運系統黃線，配合朝向大眾運輸導向型通勤社區發展，回應周邊產業就業機會帶動企業通勤員工移入、青年家庭的居住需求。

另外，區位條件位處「藝文三角地帶」，東側擁有衛武營國家藝術文化中心、南側是轉型中的台鐵高雄機廠，西北側擁有高雄市文化中心；周邊文教資源豐富，隔壁東側街廓即為五權國小，周邊半徑 1 公里範圍內南側有英明國中、西北側有國立高雄師範大學，故本案優先規劃為住宅大樓，形塑「藝文學園宜居生活社區」發展願景。

（一）以 TOD 策略及藝文生活資源特性，引導地區發展

本更新地區位於捷運環狀輕軌五權國小站，具備大眾運輸導向發展優勢，配合「藝文三角地帶」地區特性，引入生活、商業、社福等多元利用需求，塑造優質藝文通勤生活圈。

透過公有土地更新再發展，提供大眾運輸場站之步行可及範圍內各種都市活動所需，創造緊湊的土地利用型態，強化場站與周邊地區之串聯，打造在地藝文之優質居住環境，並提升市民生活品質。

（二）連結就業與商圈服務機能，沿續三多路軸線主題意象

結合就業、就學與生活綜合機能，適度引入地區型或鄰里型商業機能，以沿續三多商圈、光華商圈等消費發展的商業氣息。

（三）評估社福設施需求，完善地方友善服務機能並實現都更公益

配合本市社會福利設施發展政策，採公辦都更新及申請建築容積獎勵方式取得需求之公益設施空間，完善地方社福公益。

二、更新策略

本計畫依據發展目標，研擬更新策略構想如下：

（一）結合區位條件及資源優勢，發展為「藝文學園宜居生活社區」

本更新地區鄰近輕軌、捷運等大眾運輸場站，周邊豐富藝文、學園資源之區位優勢，更新後朝向「藝文學園宜居生活社區」發展主題。產品以規劃住宅為優先，並配合商業及相關公益設施服務的供應，形塑便利快捷、機能完善之通勤住宅社區。

(二) 適度規劃地面層商業空間，沿續三多商圈服務機能

考量三多路商圈是市中心區重要的商圈型軸帶，為沿續商業發展，於不影響車行交通的前提下，地面層適度規劃商業活動與節點廣場，可營造地區多元商業的服務機能，滿足民眾日常生活消費。

(三) 考量機關需求，提供必要性公益設施服務社區

因應引入居住人口及在地居民生活需求，依「都市更新條例」及本市公告針對都市更新事業公益設施項目為依據進行檢討後，如機關有需求時，得申請建築容積獎勵並取得更新地區所欠缺之公益設施空間。

(四) 土地權屬單純，建議採公辦都更及權利變換方式實施

近年高雄市政府推動公辦都市更新頗具成效，又因本更新地區土地權屬單純、建物老舊機能不足，建議以政府主導方式積極推動都市更新事業，並採權利變換方式辦理。依「都市更新條例」第3條第7款規定，土地所有權人參與或實施都市更新事業，於實施完成後，依規定得分配更新後土地、建築物或權利金。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本更新地區整體規劃構想，係基於「藝文學園宜居生活社區」發展主題進行研擬，透過提供高品質住宅大樓、引入複合使用機能、建構宜居生態環境、沿續商圈主題意象，以達成藝文學園宜居生活社區之發展構想，土地利用計畫構想重點如下：

（一）發展優質藝文學園社區

以更新地區鄰近藝文學區及綠網串聯為主題特色，規劃適當棟距，增加與北側街廓之緩衝，並提供休憩性生活空間與場所。

（二）低樓層沿街商業規劃，提供藝文與公益服務機能

本案土地使用分區為第四種商業區，規劃更新後社區將衍生民生消費之商業需求，建議於建築低樓層規劃藝文商業及公益服務空間，沿續三多商圈活力與商效，也提升周邊環境生活品質。



（本示意圖僅為參考示意，不具法定規範效用）

圖 5-1 更新地區土地利用計畫構想示意圖

二、公共設施改善計畫構想

（一）地面層開放空間連續性設計並運用穿廊串聯更新地區內活動

為避免和平一路 2 巷因更新開發造成街面二側的壓迫感，除退縮人行空間外，集中規劃優質開放空間，利用穿廊方式搭配建築量體。一樓採挑空設計，達成更新地區內中庭空間與沿街視覺向內側延伸穿透的效果。

（二）整合沿街開放空間，提供主要節點意象

本計畫更新後除提供公益服務機能外，亦形塑特色開放空間意象以提升更新綜效，因此建議臨三多二路留設街角廣場、設置公共藝術，作為人行停留空間及強化地區藝文學園與公益服務意象。



（本示意圖僅為參考示意，不具法定規範效用）

圖 5-2 更新地區地面層公共設施構想示意圖

（三）透過申請都更建築容積獎勵，取得機關需求之公益設施空間

本計畫範圍之更新單元若依都市更新建築容積獎勵辦法第七條申請獎勵，須依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及「高雄市都市更新容積獎勵指定之社福利及公益設施項目」進行檢討，以提供全市性及地區性建議設置之社會福利及公益設施。

依據 113 年 8 月 8 日高市衛長字第 11338756200 號函及同年 11 月 5 日高市衛長字第 11342363100 號函，衛生局表示更新地區有社區式長照服務機構（日間照顧中心）布建需求（詳附件三、四），後續將納入更新地區之規劃設計評估，實際提供之公益設施依循本府行政程序協商與確認內容為準。

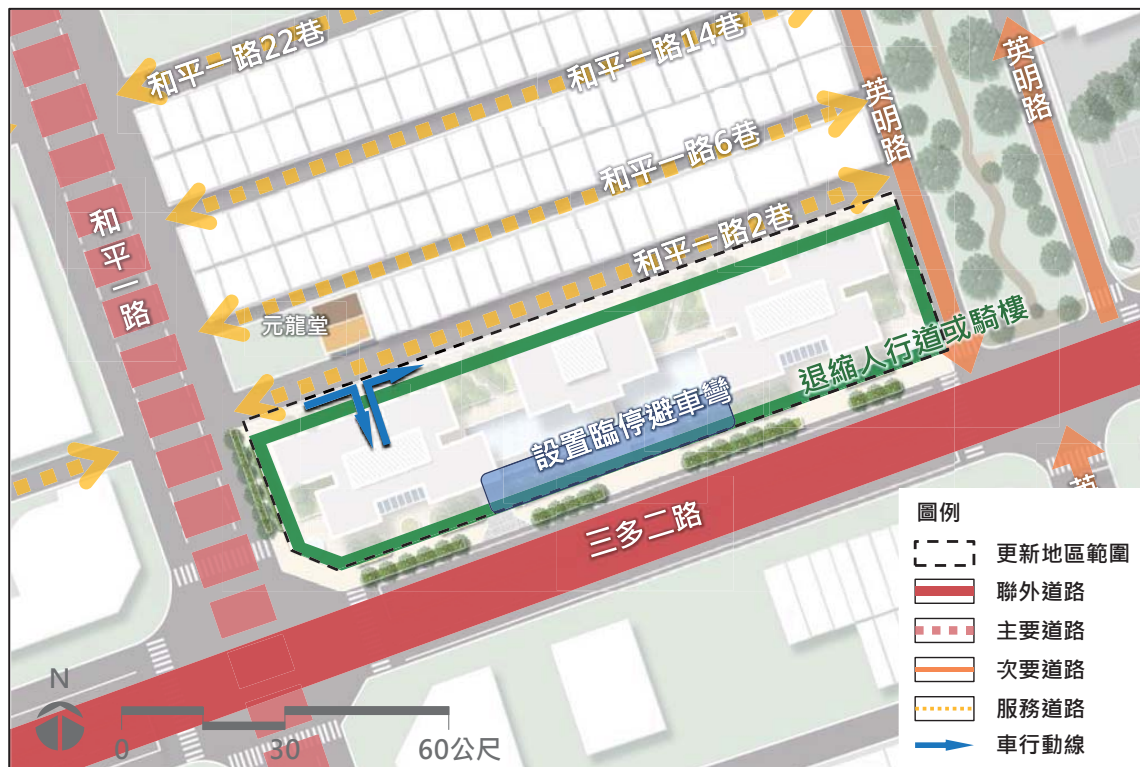
三、交通運輸系統構想

(一) 更新地區退縮建築及訂定設計規範，營造地面連續性綠意人行空間

為改善更新後巷道通行及人行友善規劃，更新地區四周應訂定退縮建築規範，緩衝周圍建築物的壓迫感、營造連續性綠意人行空間，提供優質人本環境及步行體驗。

(二) 為避免影響三多二路交通車流，地下停車場車道出入口應設置於基地北側

考量更新地區周邊三多二路、和平一路為主要對外聯絡道路，為減少更新後衍生車流影響周邊交通系統，地下停車場車道出入口以設置於和平一路2巷為原則，並應距離路口15m以上，增加停等緩衝空間。三多二路必要時得於建築基地內留設臨停避車彎或迎賓車道（迴車道）。



(本示意圖僅為參考示意，不具法定規範效用)

圖 5-3 更新地區動線系統串聯構想示意圖

四、防災、救災空間構想

(一) 緊急聯外及救援運輸動線規劃

本更新地區主要緊急聯外道路為三多二路，往西與和平路及光華路連接，往東與凱旋二路及國道1號連接，發生災害時皆可作為區內及周邊主要緊急與救援運輸道路使用。

(二) 防災空間及避難據點規劃

本更新地區東側英明路綠地已開闢，可作為臨時避難場所；附近的高雄市苓雅區五權國民小學、高雄市苓雅區四維國民小學、高雄市苓雅區福東國民小學、高雄市苓雅區福康國民小學以及高雄市立英明國民中學為臨時收容場所；另以西北側的國立高雄師範大學為中長期收容場所，可存放防災設施及物資，於災害發生時供安置所用。

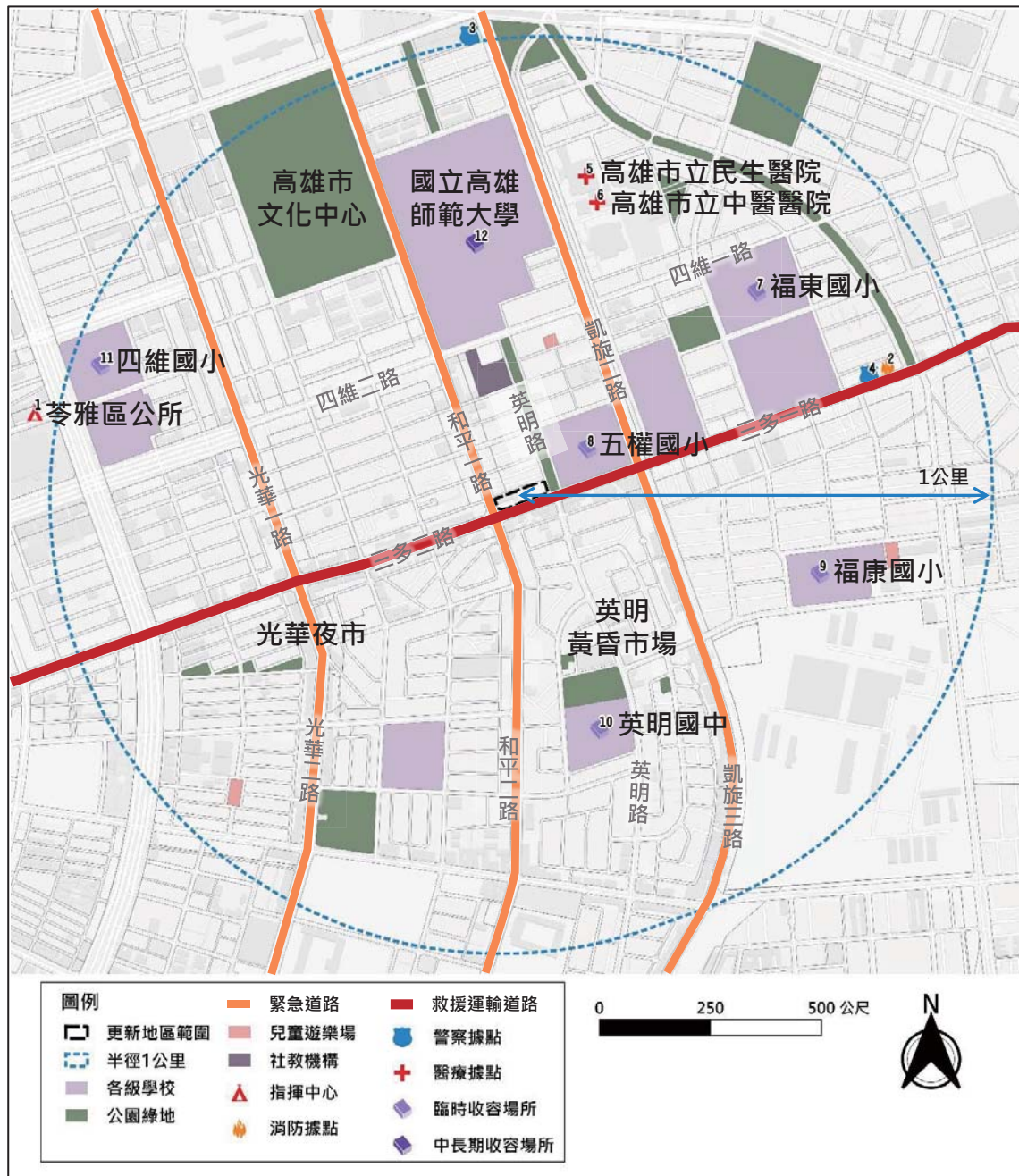


圖 5-4 更新地區周邊救援動線與避難據點示意圖

陸、更新單元劃設基準

本更新地區係依「高雄市都市更新自治條例」第3條第1項規定，以完整街廓為原則，將全區土地劃定為一處更新單元。

更新單元範圍包含苓雅區五權段 886、886-1、886-2 地號等 3 筆土地，土地權屬均為高雄市所有，管理機關為高雄市政府環境保護局及高雄市政府財政局。更新單元範圍詳如表 6-1 所示。

另外，更新單元土地總面積約 3,452m²、既有建物總面積約 1,124.92m²，可估算其建蔽率約 32.59%，大於原法定建蔽率（60%）二分之一，故符合依「高雄市都市更新自治條例」第4條規定要件。

表 6-1 更新單元範圍表

編號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關
單元一	苓雅區五權段	886	3,161	高雄市	高雄市政府環境保護局
		886-1	4		高雄市政府財政局
		886-2	287		高雄市政府環境保護局
總計	-	-	3,452	-	-

註：實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準

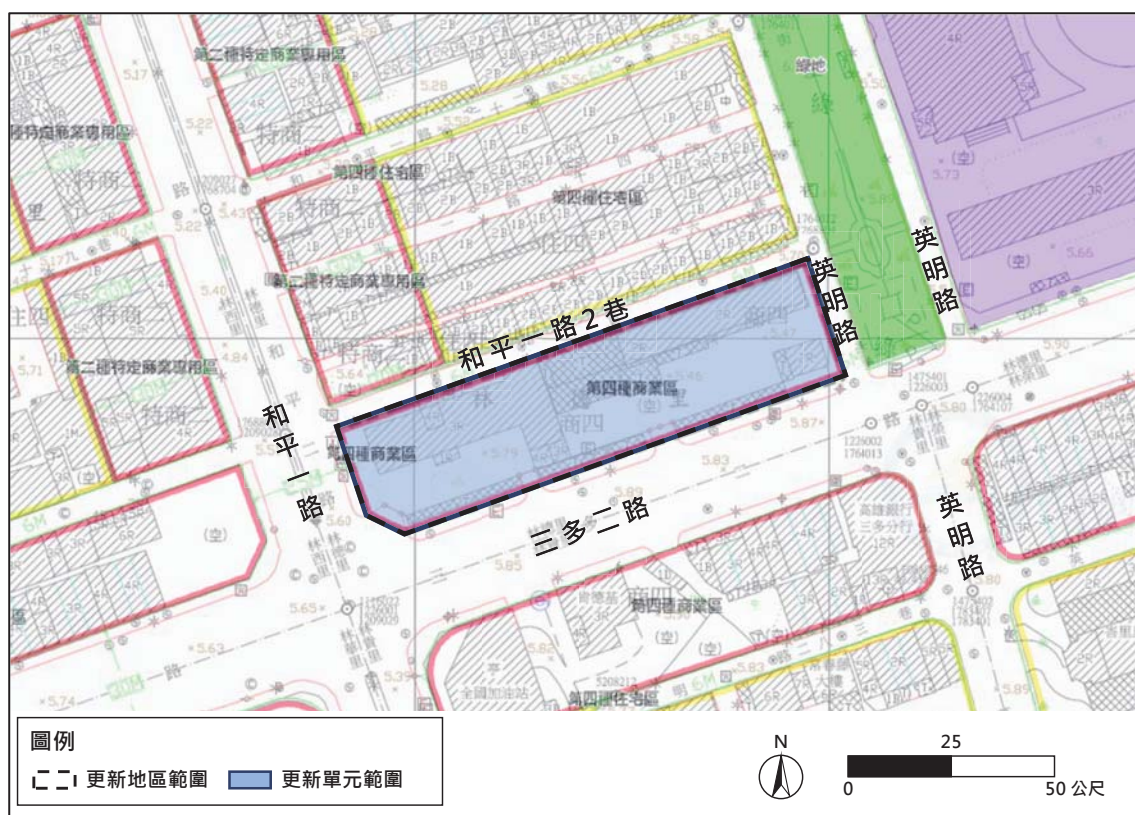


圖 6-1 更新單元範圍示意圖

柒、開發實施構想

一、開發主體

本更新地區開發依據「都市更新條例」第 12 條第 1 項，以下列方向擇一辦理：

- (一) 由高雄市政府公開評選委託實施者
- (二) 由高雄市政府同意其他機關（構）自行實施
- (三) 由高雄市政府同意其他機關（構）公開評選委託實施者

二、開發方式

本案更新地區採「重建」為都市更新處理方式，全區範圍擬採「權利變換」方式實施。

捌、其他應表明事項

- 一、本更新地區表列數字僅對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本更新單元內建築基地之都市更新事業計畫經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。
- 三、本更新計畫未規定事項，悉依現行都市計畫與相關法令規定辦理。
- 四、基地深度約 30 公尺，為避免開發後影響周邊景觀及交通，本更新地區不得申請增額容積。
- 五、考量基地周邊三多路、和平路為苓雅區主要對外聯絡道路，為減少基地開發後影響周邊交通系統及人本規劃，應依下列建築設計原則作為後續都市更新事業規劃設計及審議規範：
 - (一) 為避免影響三多二路交通，車輛出入口應設置於基地北側，且出入口位置應距路口 15 公尺以上。基地北側臨和平路 2 巷應至少退縮 2 公尺提供作車道使用，且臨路側應退縮 2 公尺作人行空間。
 - (二) 基地東、西兩側臨接道路應至少退縮 4 公尺作人行空間，且於三多二路側設置街角廣場。
 - (三) 基地臨三多二路採設置騎樓或退縮 2 公尺建築。前述退縮空間得計入法定空地計算。

附件一 更新地區範圍土地登記第二類謄本及地籍圖

土地登記第二類謄本（地號全部）

苓雅區五權段 0886-0000地號

列印時間：民國113年09月03日18時33分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：TLWPQJPTU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主任 吳敏達
新興電謄字第133147號
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國098年01月23日 登記原因：逕為分割
面積：****3,161.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國113年01月公告土地現值：**130,898元／平方公尺
地上建物建號：共4棟
其他登記事項：重測前：林德官段60-4號
因分割增加地號：886-1
因分割增加地號：886-2號
因分割增加地號：886-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年03月01日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住址：（空白）
管理者：高雄市政府環境保護局
統一編號：76010507
住址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***39,737.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年09月 *****88.8元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
苓雅區五權段 0886-0001地號



列印時間：民國113年09月03日19時14分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：HFML92F!，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主任 吳敏達
新興電謄字第133159號
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年12月31日 登記原因：逕為分割
面積：*****4.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國113年01月 公告土地現值：***69,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：886地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年01月31日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住址：（空白）
管理者：高雄市政府財政局
統一編號：79828638
住址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***21,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年09月 *****35.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
苓雅區五權段 0886-0002地號



列印時間：民國113年09月03日19時14分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：HPL92F!，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主 任 吳敏達
新興電謄字第133159號
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年04月28日 登記原因：逕為分割
面 積：*****287.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國113年01月 公告土地現值：***89,167元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：886號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年03月01日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住 址：（空白）
管 理 者：高雄市政府環境保護局
統一編號：76010507
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***27,296.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年09月 *****49.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

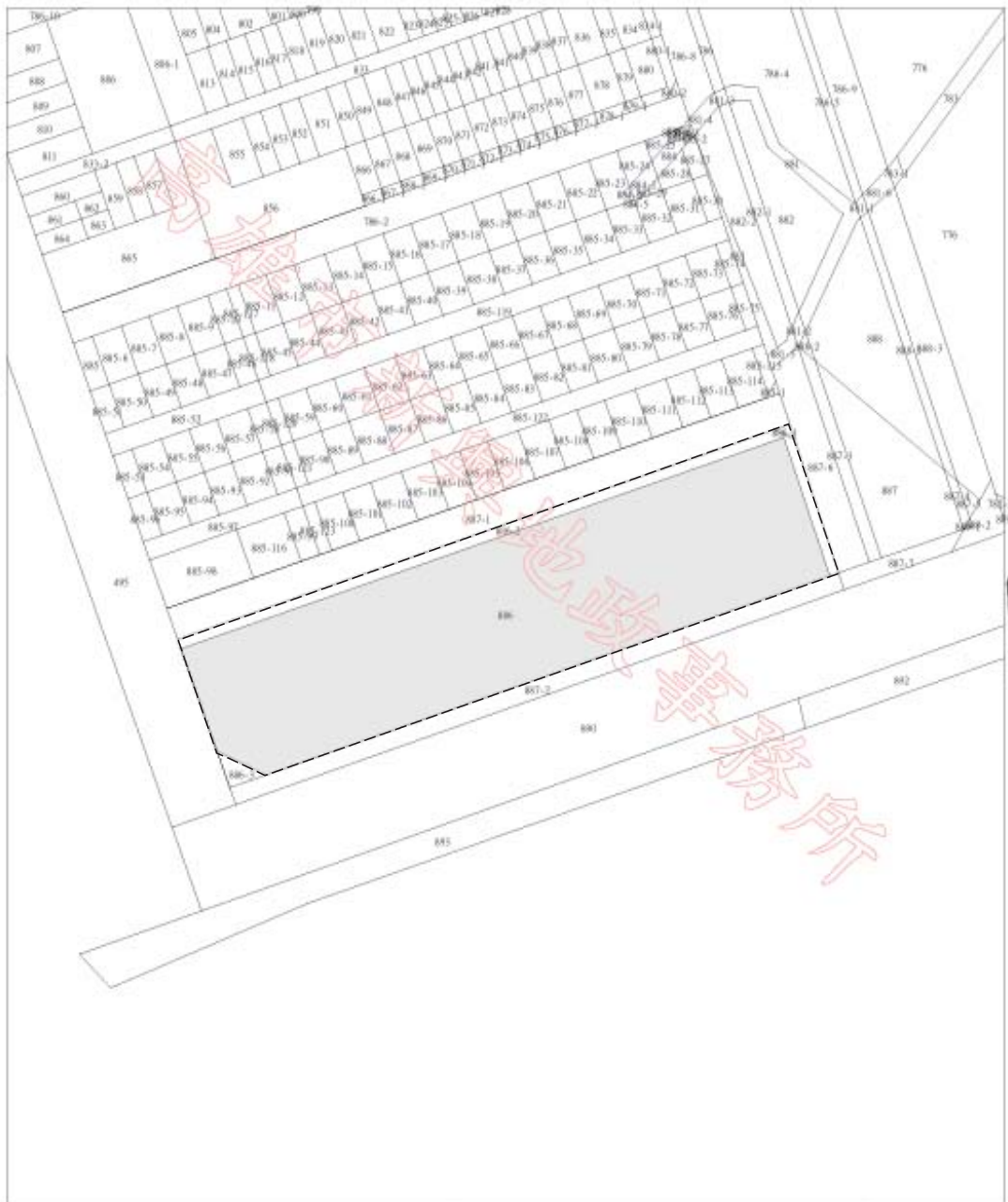
新興電謄字第159045號

土地坐落：高雄市苓雅區五權段886地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所
本謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所
中華民國 113年11月04日09時45分

主任：吳敏達



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路中領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行刊印
謄本種類碼：Q49R83R4S，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件二 更新地區範圍內建物登記第二類謄本

建物登記第二類謄本（建號全部）

苓雅區五權段 00426-000建號

列印時間：民國113年09月03日18時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：U73MR8RQUG，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

新興地政事務所 主 任 吳敏達

新興電謄字第133153號

資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

建物標示部

登記日期：民國068年09月01日

登記原因：地籍圖重測

建物門牌：三多二路102號

建物坐落地號：五權段 0886-0000

主要用途：（空白）

主要建材：鋼筋混凝土造

層 數：002層

總面積：****124.42平方公尺

層 次：一層

層次面積：****62.21平方公尺

二層

****62.21平方公尺

建築完成日期：民國054年05月21日

其他登記事項：原建號：林德宮段6727

建物所有權部

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國100年03月01日

登記原因：接管

原因發生日期：民國099年12月25日

所有權人：高雄市

統一編號：0006400000

住 址：（空白）

管 理 者：高雄市政府環境保護局

統一編號：76010507

住 址：（空白）

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



建物登記第二類謄本（建號全部）
苓雅區五權段 00427-000建號



列印時間：民國113年09月03日18時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U73MR8RQUG，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主任 吳敏達
新興電謄字第133153號
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國068年09月01日
建物門牌：三多二路102號
建物坐落地號：五權段 0886-0000
主要用途：（空白）
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：002層
層次：一層
二層

登記原因：地籍圖重測

總面積：****689.12平方公尺
層次面積：****344.56平方公尺
****344.56平方公尺

建築完成日期：民國058年08月29日
其他登記事項：原建號：林德官段6728

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年03月01日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住址：（空白）
管理處：高雄市政府環境保護局
統一編號：76010507
住址：（空白）

登記原因：接管

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

建物登記第二類謄本（建號全部）
苓雅區五權段 00428-000建號



列印時間：民國113年09月03日18時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U73MR8RQUG，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主任 吳敏達
新興電謄字第133153號
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國068年09月01日
建物門牌：三多二路102號
建物坐落地號：五權段 0886-0000
主要用途：（空白）
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：003層
層次：一層
二層
三層
屋頂突出物

登記原因：地籍圖重測

總面積：**1,463.78平方公尺
層次面積：****391.93平方公尺
****416.99平方公尺
****615.58平方公尺
****39.28平方公尺

建築完成日期：民國057年10月28日
其他登記事項：原建號：林德宮段6729
（一般註記事項）民國72年5月19日增建第二層、面積：25.06平方公尺，第三層、面積：615.58平方公尺，屋頂突出物、面積：39.28平方公尺

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年03月01日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住址：（空白）
管理者：高雄市政府環境保護局
統一編號：76010507
住址：（空白）

登記原因：接管

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



建物登記第二類謄本（建號全部）
苓雅區五權段 00433-000建號



列印時間：民國113年09月03日18時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由新見設計規劃顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：4PR256R54G，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主 任 吳敏達
新興電謄字第133148號
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國068年09月01日
建物門牌：三多二路 1 0 2 號
建物坐落地號：五權段 0886-0000
主要用途：（空白）
主要建材：鋼筋混凝土造
層 數：002層
層 次：一層
二層

登記原因：地籍圖重測

總面積：****440.12平方公尺
層次面積：****220.06平方公尺
****220.06平方公尺

建築完成日期：民國059年04月25日
其他登記事項：原建號：林德官段 6 7 4 3

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年03月01日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住 址：（空白）
管 理 者：高雄市政府環境保護局
統一編號：76010507
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈 本謄本列印完畢 〉

登記原因：接管

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

附件三 高雄市政府衛生局 113 年 8 月 8 日高市衛長字第 11338756200 號
函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府衛生局 函

地址：80276高雄市苓雅區凱旋二路132號

承辦單位：長期照顧中心

承辦人：林思妤

電話：7131500#3561

電子信箱：linszuyu@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國113年8月8日

發文字號：高市衛長字第11338756200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函請本局提供苓雅清潔隊都市更新及招商作業之
日間照護空間需求，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局113年8月2日高市捷開字第11331747200號函。

二、依一國中學區日照政策，查旨案基地屬於英明國中學
區，經盤點該學區有布建需求且苓雅區日照布建涵蓋率小
於1，該行政區雖有布建需求，惟衛生福利部未有規劃「前
瞻基礎建設計畫-公共服務據點整備-整建長照衛福據點計
畫」補助經費，又考量本局未能有經費編列預算有償取
得，本局採媒合和鼓勵民間團體或法人於該學區設置日照
中心。

正本：高雄市政府捷運工程局

副本：本局長期照顧中心



捷運工程局 1130808



11331806700

附件四 高雄市政府衛生局 113 年 11 月 5 日高市衛長字第 11342363100 號
函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府衛生局 函

地址：80276 高雄市苓雅區凱旋二路132號
承辦單位：長期照顧中心
承辦人：林思妤
電話：7131500#3561
電子信箱：linszuyu@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國113年11月5日
發文字號：高市衛長字第11342363100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公益設施需求調查表乙份 (58302172_11342363100A0C_ATTCH2.docx)

主旨：檢送五權段886地號等3筆土地苓雅清潔隊都市更新規劃案
公益設施需求調查表乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本年11月1日第126次都市發展委員會大會之會前會辦理。
- 二、有關旨揭地號，屬於英明國中學區，依一國中學區日照布建需求，該學區原日間照顧中心(下稱日照中心)預計於115年辦理歇業，屆時該學區將有日照中心布建需求，惠請貴局於旨揭地號都市更新案，納入日照中心的空間規劃。
- 三、檢附公益設施需求調查表乙份如附件。

正本：高雄市政府捷運工程局

副本：本局長期照顧中心



如另稿



苓雅清潔隊都市更新規劃案

公益設施需求調查表

113.11.4 製

基地	五權段 886 地號等 3 筆土地	
需求機關	高雄市政府衛生局	
進駐項目	日間照顧中心	
設置規範	一、不得設於地下樓層，十樓以下，二樓以上要有電梯。 二、符合無障礙設施。 三、建築物 H 類組(H-1、H-2)；消防乙類。 四、獨立出入口。	
空間規劃建議	一、服務規模	應採單元照顧模式，每單元以 10-15 人為原則；每 30 人之使用區域應有固定隔間及獨立空間。
	二、衛浴設備	(一) 至少一扇門，淨寬度應在 80 公分以上。 (二) 廁所便器數量人數比：1:6(本案至少設置 20 個便器(含無障礙衛浴大、小便器及一般廁所大、小便器)，各空間須分別配置 1 個無障礙衛浴設備及足夠便器。 (三) 有適合乘坐輪椅者使用之衛浴設備。 (四) 地板有防滑設施並有配置扶手及緊急呼叫系統。 (五) 適當照明。
	三、日常活動場所	(一) 平均每人應有 4 平方公尺以上。 (二) 每一空間應設多功能活動空間。
	四、廚房	不明火、配置儲藏、冷藏(凍)、配膳、餐具清潔及食物烹煮(或加熱)設備。
所需面積	以服務 120 人來估算，平均每人需有 6.6 平方公尺，設立面積至少要有 800 平方公尺(250 坪)；以照顧品質推估設立面積至少要有 1200 平方公尺(365 坪)。	
其他	一、建築外圍須有無障礙車輛可臨停區域，停車場須設置 1 個無障礙車位。 二、辦公空間(包含約 6 名工作人員及放置個案紀錄設施)、會議室、諮詢室或其他與服務相關必要設施。 三、單元間應有共同活動空間。	

高雄市都市計畫委員會 113 年 11 月 5 日第 126 次會議紀錄

一、時間：113年11月5日（星期二）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、陳委員彥仲、陳委員璋玲、戴委員佐敏、張委員秀慈、胡委員學彥、詹委員達穎、蔡委員厚男、許委員阿雪、張委員貴財、許委員乃丹、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟、王委員啓川(請假)、陳委員啓仁(請假)、賴委員碧瑩(請假)、鄭委員安廷(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府經濟發展局	葉羿宏
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府交通局	黃祖揚
高雄市政府工務局（建築管理處）	潘思穎
高雄市政府捷運工程局	黃俊翰、李桂榛
高雄市政府環境保護局	萬國榮、陳奕岑
高雄市政府財政局	陸奇峯
高雄市政府衛生局	蔡雅璿、林思妤
高雄市政府工務局新建工程處	黃麟達、陳柏存、 王品皓、柳嘉惠、 邱淑華
高雄市政府工務局公園處	羅榮元

善統工業股份有限公司

台灣自來水股份有限公司第七區管理處

高雄市政府都市發展局

謝堃坪、馮德麟

陳玉芬、陳姿婷

薛淵仁、施旭原、

陳昌盛、鄭明書、

黃嘉怡、陳智帆、

陳秀凌、解智潔、

李宜庭、涂恩菱、

陳惠美

(二)高雄市議會：

市議員陳麗娜服務處

尚廉恒

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合善統工業公司擴廠計畫)案、擬定高雄市湖內(大湖地區)都市計畫(配合善統工業公司擴廠計畫)細部計畫案

決 議：

(一)善統公司為擴充廠房，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，申請將其北側大湖段 2121 及 2121-4 地號等 2 筆農業區土地，變更為零星工業區及廣(停)、綠地用地。經大會討論，考量本案周邊道路僅約 5 公尺，規劃內容未能提出適當交通因應方案，且未將依工廠管理輔導法取得特定工廠登記證之土地納入變更範圍或優先辦理位於原廠西側與原廠區毗鄰且交通條件相同之土地，爰不予同意本案變更。

(二)如申請人仍有變更需求，請依下列意見及專案小組建議意

見(詳附錄一)另案循都市計畫程序辦理變更。

- 1、大湖段 2121、2121-3、2121-4、2153、2153-1 地號等 5 筆土地，業依工廠管理輔導法取得特定工廠登記證在案，依規定得作原來之使用，或依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理都市計畫變更。
- 2、另原廠區西側毗鄰之大湖段 2153、2153-1 地號等 2 筆農業區，現況已作廠房使用，且與原廠基地臨 8 公尺計畫道路，可先依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請農業區變更作業。
- 3、本案與會委員發言摘要(詳附錄二)供後續辦理參考。

第二案：劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

本案因既有建築物老舊屋齡已超過 50 年，且基地鄰近捷運輕軌 C34 站，為活化公有土地利用，及朝大眾運輸導向發展，透過都市更新開發提升都市機能，故依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定劃定為都市更新地區暨訂定都市更新計畫，強化輕軌場站與周邊地區串聯。本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

- (一)基地深度約 30 公尺，為避免開發後影響周邊景觀及交通，本案不得申請增額容積。
- (二)考量基地周邊三多路、和平路為苓雅區主要對外聯絡道路，為減少基地開發後影響周邊交通系統及人本規劃，請將下列建築設計原則納入計畫書其他應表明事項章節，以利後續都市更新作業規範。
 - 1、為避免影響三多二路交通，車輛出入口應設置於基地北側，且出入口位置應距路口 15 公尺以上。基地北側臨和平路 2 巷應至少退縮 2 公尺提供作車道使用，且臨路側應退縮 2

公尺作人行空間。

2、基地東、西兩側臨道路應至少退縮 4 公尺作人行空間，且於三多二路側設置街角廣場。

3、基地臨三多二路採設置騎樓或退縮 2 公尺建築。

前述退縮空間並得計入法定空地計算。

(三)配合市府衛生局 113 年 8 月 8 日函表示有社區式長照服務機構(日間照顧中心)使用需求，同意納入計畫書修正公益設施規劃內容。另為增加本案開發公益性，請評估於本案增加公益性設施面積或項目。

(四)公展計畫書內容誤繕部分，如計畫書表 3-1 歷年都市計畫一覽表等，授權提案單位捷運局檢核更正，並請都發局詳予檢核。

(五)本案與會委員發言摘要(詳附錄三)請納入會議紀錄，並授權由提案單位捷運局參酌納入計畫書修正相關內容或補充說明。

第三案：變更大坪頂特定區主要計畫（六號道路實施進度及經費）（配合高 71 線道路拓寬工程）案

決 議：

(一)依內政部 75 年 8 月 18 日台（75）內營字第 429443 號函行政院、經建會之指示及省政府擬訂報院核備之孔宅舊聚落南側地區（約 10.7 公頃）分期分區開發原則，南區開發原則載明中油油庫（工二）、鳳山水庫淨水場（機五）及鳳山水庫水域、周圍公園用地、停車場用地及道路用地等，分別由中油公司及自來水公司收購開發，合先敘明。

(二)高 71 線(天池路)為小港及大寮區重要的聯絡道路，惟現況道路狹窄蜿蜒，為改善交通安全，並考量財務狀況及開闢時程，配合計畫道路截彎取直，優先開闢拓寬臨水庫側 10 公尺，本案同意將該計畫道路實施進度及經費表之主辦單

位由「自來水公司」變更為「自來水公司或高雄市政府」，以利後續由市府向內政部爭取「生活圈道路交通系統建設計畫」補助經費開闢道路。

(三)本案除依上述意見修正外，餘同意照公展草案通過，另公開展覽期間公民或團體建議意見，依研析意見通過(詳附表一)。

(四)本案與會委員及列席單位發言摘要(詳附錄四)請納入會議紀錄。

七、報告案件：

第一案：擬定及變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第四次通盤檢討)報告案

決 議：

(一)洽悉。

(二)本案前經市都委會113年8月28日第124次會議審議修正通過，惟有關公開展覽期間陳情編號2、3案，陳情人建議將鼓中段四小段104地號土地道路用地比照鄰地綠地用地變更為第四種商業區乙節，前經專案小組討論後，考量整體交通系統完整性及連通性，建議仍維持道路用地，故同意依專案小組建議意見辦理，並函覆陳情人說明。

八、散會(下午4時40分)

附錄三、審議案第二案委員及單位發言摘要：

(一) 市府捷運工程局

- 1、本案為捷運局第一個都市更新案件，配合市府政策辦理公有土地活化；再者考量基地鄰近捷運輕軌站，可以透過 TOD 發展政策帶動周邊地區再發展，也期待將三多商圈的商業活動延續至本案基地；最後透過提供社福設施做本案公益性設施，並與衛生局取得共識，設置日照中心。
- 2、以往捷運局以捷運聯合辦理開發，考量本案鄰近輕軌車站，透過劃定都市更新地區，以公辦都市更新方式達成本案前開政策所需發展目標。
- 3、有關本案公益設施規劃部分，依市府日照政策為一國中一日照中心，本案推估英明國中學區日照中心需求人數約 138 人，如以日照中心服務 120 人推估，所需面積約 250~360 坪；如市府相關局處有相關公益性設施使用需求，也樂意加入多元公益性設施。
- 4、如市府經費充足時，本案基地可透過自地自建方式開發，惟因捷運建設基金經費不足，故本案以都市更新方式開發，挹注其建設經費。另未來周邊私有土地有都市更新需求，如有符合都市更新相關規範，亦可辦理劃定都市更新及單元，讓地方共好。

(二) 林主任委員欽榮

- 1、本案為第四種商業區，建蔽率、容積率為 60%、630%，本案原規定需退縮 6 公尺建築，另行退縮 2 公尺，共退縮 8 公尺道路，可計入法定空地，及需取得銀級建築標章等建築規範，供後續都市更新爭議審議委員會審議。
- 2、公益性設施部分已符合衛生局使用需求，提供約 120 坪日照中心。

(三) 張委員淑娟

本案停車場出入口未設置於三多路、和平路上，且已退縮建築供作道路使用，已可減少對周邊交通衝擊影響。

(四)楊委員欽富

支持本案劃定更新地區。

(五)吳委員文彥

支持本案劃定都市更新地區及單元。

(六)戴委員佐敏

支持本次提會所提開發建築規範。

(七)胡委員學彥

本案劃定都市更新地區無意見。

(八)蔡委員厚男

1、本案劃定都市更新地區無意見。

2、建議本案增加多元公益性設施，如提供共享辦公空間等。

(九)陳委員璋玲

本案劃定都市更新地區無意見。

(十)陳委員彥仲

本案劃定都市更新地區無意見。

(十一)詹委員達穎

1、計畫書 P3-2，表 3-1 請補充完整。

2、今日簡報資料增加甚多合理性及公益性內容，請一併納入計畫書修正或補充。

(十二)張委員貴財

1、本案皆為公有土地，如未劃定更新地區，也可申請危老及增額容積等增量容積，尚符合開發效益；本案變更理由說明之一是基地位於藝文三角地帶，是故基地南側是否也可依此說明來劃定都市更新，請說明本案必須劃定都市更新地區及開發的理由為何？另請釐清本案未來開發能挹注捷運建設基金的關聯性。

2、本案都市更新後能設置的公益性設施應更多且更廣，以符合公益性原則。

(十三)許委員阿雪

本案土地均為公有，贊同劃定都更地區，惟所提 100 餘坪日照中心，似嫌太少，建請增加公益設施面積或項目。

(十四)許委員乃丹

- 1、就本案為何選擇都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款，宜敘明理由及變更目的，避免疑慮。
- 2、系爭土地未來部分，將供日照設施使用，立意良好，惟毗鄰四維路上已有長青中心，關於日照等公益設施未來規劃時，可更多元化。

【附錄二】高雄市政府都市更新一六八專案執行原則

正 本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國110年3月25日

發文字號：高市府都發住字第11031321000號

附件：旨揭執行原則乙份。



主旨：公告「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」。

公告事項：

- 一、「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」請上本府都市發展局官方網站下載 (https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA010100.jsp)。
- 二、公告及張貼處：本府都市發展局公告欄。

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權業務主管判發

高雄市政府都市更新一六八專案執行原則

110.03.25

- 一、本府為鼓勵民間辦理老舊地區都市更新，提高本市都市更新案件審議效能，加速審議程序，特訂定本原則。
- 二、私有土地及合法建築物所有權人參與都市更新，其同意比率達百分之百、無爭議或無人民陳情之都市更新報核案件，由本府都市發展局（以下稱主管機關）依本專案列管，並於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後六個月（一百八十日）內核發都市更新核定函，及報核後八個月（二百四十日）內核發建築執照。
- 三、本原則所稱所有權人同意比率達百分之百，指更新單元內私有土地及合法建物所有權人全體出具事業計畫同意書及權利變換意願調查表，並於公開展覽期間屆滿時未撤回其同意。
- 四、本原則所稱爭議或人民陳情之情形，指都市更新報核案件於公聽會、公開展覽期間或聽證時，所有權人或相關權利人對計畫提出陳情或反對意見。
- 五、本專案列管期程，以工作日核算之。
前項工作日，不包含下列情形：
 - （一） 星期例假日、休息日及國定假日。
 - （二） 實施者修正計畫書圖或補件等之作業日數。
 - （三） 法定應行之行政或審查程序（公聽會、公開展覽、聽證及審議會之作業期間）之等待日數。
 - （四） 涉及其他機關或相關單位協助辦理之作業日數。
 - （五） 涉及其他審議或函詢相關單位協助辦理之作業日數。
- 六、因計畫內容有增訂、修正或不符相關法令規定，致已報核之都市更新案件內容須重行相關審議程序時，主管機關得解除列管，或重新計算第二點所定期程。

七、本專案列管案件有下列情形之一者，主管機關得解除列管：

（一）都市更新案件送請本市都市更新及爭議處理審議會審議後，因故無法審決，致不符第二點規定。

（二）都市更新審議案件報核後，有第四點所稱爭議或人民陳情之情形。

八、主管機關得視都市更新審議案件需要，由都更爭審會組成專案小組或授權主辦機關召開工作小組，提供專業諮詢、協助審議進度或研擬審查意見。

九、本專案列管案件如有不可抗力、突發法律爭議或其他特殊情形，主管機關得簽奉本府核准延長審議期程。

十、本專案列管案件之各階段辦理進度，定期公告於主管機關都市更新服務網。

**【附錄三】公告高雄市都市更新容積獎勵指定
之社會福利及公益設施項目**

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國110年4月6日

發文字號：高市府都發住字第11031060201號

附件：高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目乙份



主旨：公告本市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目，
並自即日起生效。

依據：

- 一、都市更新條例第65條第3項後段。
- 二、都市更新建築容積獎勵辦法第7條第3項。

公告事項：

- 一、社會福利及公益設施項目：社會住宅、公共托嬰中心、社區公共托育家園、公共化幼兒園、社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構及健身中心。
- 二、前開設施項目之最小面積、區位及其他有關事項，詳如公告附件。

市長 陳其邁

高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目

壹、法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法第七條第三項

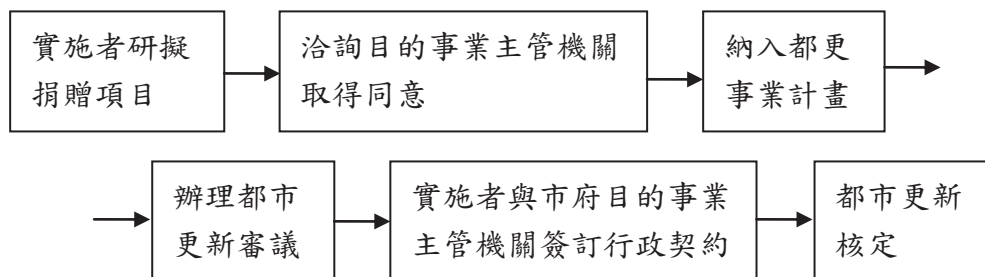
貳、社會福利及公益設施項目：

項次	項目	洽詢機關
1	社會住宅	都市發展局
2	公共托嬰中心	社會局
3	社區公共托育家園	社會局
4	公共化幼兒園	教育局
5	社區式長期照顧服務機構	衛生局
6	住宿式長期照顧服務機構	衛生局
7	健身中心	運動發展局

■ 最小面積、區位及其他有關事項，詳後附表。

參、申請流程及注意事項：

一、申請流程



二、注意事項：

1. 捐贈設施用途、規模及規劃設計內容，需經本府目的事業主管機關核准、取得接管機關同意，並簽訂設施捐贈行政契約。
2. 捐贈社福或公益設施除社會住宅外，以設置於低樓層為原則，且應有獨立之出入動線，並符合無障礙環境需求。

附表：高雄市都市更新所需社會福利及公益設施項目內容

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
社會住宅	本市全區	一、除應符合內政部訂定之基本居住水準外，各房型面積如下： (一)套房型：1 房+1 廳+1 衛浴，住宅單元室內淨面積 8 至 10 坪。 (二)一房型：1 房+1 廳+1 衛浴，住宅單元室內淨面積 10 至 12 坪（含流理臺爐具）。 (三)二房型：2 房+1 廚+1 廳+1 衛浴，住宅單元室內淨面積 16 至 18 坪（含流理臺爐具）。 (四)三房型：3 房+1 廚+1 廳+2 衛浴，住宅單元室內淨面積 22 至 24 坪（含流理臺爐具）。 二、一房型(含套房型)：二房型：三房型戶數配比以 6：3：1 為原則。 三、同一公寓大廈社區內最小捐贈戶數規模為 30 戶，並以集中留設為原則。	一、依建築法取得 H2 使用類組。 二、每戶具獨立門牌號。 三、每戶應配置至少 1 輛機車停車格位。 四、每戶均應設置陽臺，並應滿足放置洗衣機、曬衣及分離式空調主機放置空間之需求，設計適當空間大小。 五、住宅單元空間應合理配置，動線簡潔緊湊，各居室皆需考量自然通風及採光；浴廁以設計對外窗為原則。 六、符合住宅法及其子法之相關規定。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
公共托嬰中心	本市全區	室內面積 350 平方公尺以上。	一、樓層：以 1 樓為原則。 二、空間獨立：空間完整獨立專用、具獨立門牌號、1 樓出入口應有無障礙設施，2 樓以上應設置電梯。 三、土管規定：場地須符合都市計畫土地使用分區管制以免辦理都市計畫用地多目標使用申請。 四、建管規定：依「建築法」取得 F3 使用類組，且無結構安全疑慮。 五、採光通風良好：為確保收托幼兒之公共衛生及逃生安全，以通風採光良好及 1 個以上之出入口尤佳。 六、交通便利、設有臨時停車空間為優先考量。
社區公共托育家園	本市全區	室內面積 150 平方公尺以上。	一、樓層：以 1 樓為原則。 二、空間獨立：空間完整獨立專用、具獨立門牌號、1 樓出入口應有無障礙設施，2 樓以上應設置電梯。 三、土管規定：場地須符合都市計畫土地使用分區管制以免辦理都市計畫用地多目標使用申請。 四、建管規定：依「建築法」取得 F3 使用類組，且無結構安全疑慮。 五、採光通風良好：為確保收托幼兒之公共衛生及逃生安全，以通風採光良好及 1 個以上之出入口尤佳。 六、交通便利、設有臨時停車空間為優先考量。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
公共化 幼兒園	三民、鳳山、楠梓、 鼓山、小港、林園、 左營區	基地面積至少 345 平方公尺以上。	一、依「建築法」取得 F3 使用類組。 二、具獨立門牌號、無障礙環境需求。 三、幼兒園及其分班與加氣站、公共危險物品及可燃性高壓氣體、殯葬設施、特殊設施或場所之距離，應符合相關法規規定。 四、依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定設置，略述如下： （一）設置於 1 至 3 樓，4 樓以上不得使用。為樓層建築者，其室內活動室之設置，應先使用地面層 1 樓。 （二）室內活動室應設置 2 處出入口，直接面向避難層或走廊。 （三）招收幼兒 15 人以下之班級，其室內活動室面積不得小於 30 平方公尺；招收幼兒 16 人以上 30 人以下之班級，其室內活動室面積不得小於 60 平方公尺；室內活動室面積，得採個別幼兒人數計算方式為之，每人室內活動空間不得小於 2.5 平方公尺。室內活動室面積不包括室內活動室內之牆、柱、出入口淨空區等面積。 （四）幼兒每人室外活動空間面積，不得小於 3 平方公尺。私立幼兒園及其分班設置於直轄市高人口密度行政區者，不得小於 2 平方公尺。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
			(五) 走廊倘雙側皆有活動室寬度不得小於 240 公分；單側有活動室寬度不得小於 180 公分。 (六) 主要使用樓梯寬度 140 公分以上、級高 14 公分以下、級深 26 公分以上。 (七) 每層樓至少應設 1 盥洗室，盥洗室(包括廁所)之衛生設備應符合幼兒園及其分班基本設施設備標準之規定。2 歲以上未滿 3 歲幼兒使用之盥洗室(包括廁所)，應設置於室內活動室內，並設置冷、溫水淋浴設備。 五、依「建築技術規則」等相關規定。
社區式 長期照 顧服務 機構 (日間照 顧中心)	前鎮、苓雅、鳳山、 小港、鼓山、三民、 旗山、大樹、岡山、 仁武、左營、楠梓、 路竹、美濃、六龜區	基地面積至少 200 平方公尺以上(30 人)	一、每 30 人之使用區域應有固定隔間及獨立空間。 二、平均每人應有 6.6 平方公尺以上，每一日間照顧中心最多設置 60 人。 三、不得設於地下樓層，以 1 樓為原則，2 樓以上應設電梯。 四、具獨立門牌號，空間獨立，獨立出入口、無障礙環境需求。 五、應設有休憩設備、寢室、衛浴設備、簡易廚房配置設備及日常活動空間每人 4 平方公尺以上等。 六、依「建築法」取得 H1 或 H2 使用類組。 七、土地使用分區屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
機構 住宿式 長期照 顧服務 機構	田寮、永安、彌陀、 甲仙、杉林、茂林、 桃源、那瑪夏、新興 區	總樓地板面積平均每床應有 16 平方公尺 以上，以 200 人為限，但經中央主管機 關專案同意者，不在此限。	一、具獨立門牌號，空間獨立，獨立出入口、無障礙環境需求。 二、依「長期照顧服務機構設立標準」規定設置： （一）寢室平均每人樓地板面積應有 7 平方公尺以上(不包括浴廁面積)，至多設 6 床；每一寢室設置洗手檯及馬桶；至少設一扇門，其淨寬度應在 80 公分以上；每床應附有櫥櫃或床頭櫃，並配置緊急呼叫系統；床邊與鄰床之距離至少 80 公分，床尾與牆壁(床尾)間之距離至少 1 公尺。 （二）樓層應連續、不得設於地下樓層，以 1 樓為原則，2 樓以上應設電梯。 （三）照顧區各樓層應設衛浴設施、工作站。 （四）日常活動場所平均每人應有 4 平方公尺以上，照顧區走廊寬度至少 140 公分，走廊二側有居室者，其寬度應依建築技術規則辦理。 （五）應設置廚房、隔離室、汙物處理室。 三、建築物之設計需符合建築法規、無障礙設計等原則；消防安全設備、防火管理、防焰物品之消防安全事項，符合消防法規規定；用地符合土地使用管制相關法規規定；飲用水供應充足，並符合飲用水水質標準。 四、依「建築法」取得 F1 使用類組。 五、土地使用分區屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
健身中心	各行政區	建議約 200 至 350 坪樓地板面積	一、樓層：以 1、2 樓為主。 二、具獨立出入通道；需獨立裝設水表、電表。 三、各室內空間考量適宜之照明設備、插座系統、wifi 網路及空調設備。 四、所有潮溼之空間地坪規劃止滑之材質(如淋浴室、廁所等)。 五、其他規劃設計需符合建築法規、無障礙設計等原則。 六、所有潮溼之空間地坪規劃止滑之材質(如淋浴室、廁所等)。 七、運動設施性項目及建議面積： (一) 新型態健身房，至少 1 間，300 平方公尺以上。 (二) 瑜珈或韻律教室，至少 1 間，250 平方公尺以上。 (三) 飛輪教室、親子體適能或經目的事業機關審核同意 (四) 附屬設施建議：男女浴室及置物間、機房空間(如空調、電信、消防)、辦公空間等。 八、需設置無障礙廁所(法規要求)、親子或性別友善廁所(法規要求)、空間動線指示。 九、其他：後續維護管理委託民間業者經營管理，營運所需器材設備、地坪鋪設材質由委外廠商另行設置。