

檔 號：

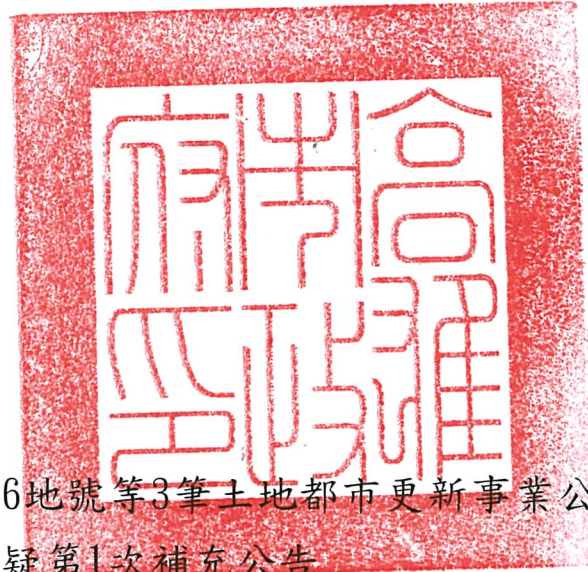
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國114年5月5日

發文字號：高市府捷開字第11431321500號

附件：



主旨：「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」申請人釋疑第1次補充公告

依據：都市更新事業實施者公開評選辦法第5條

公告事項：

- 一、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共54項，詳如疑義澄清及補充說明。
- 二、修正本案投資人須知及投資契約，詳如第一次補充公告修正對照表。
- 三、本府對本開發案之釋疑或補充說明事項，均於本府捷運工程局網站(<https://mtbu.kcg.gov.tw/>)辦理相關公告，請注意查閱。
- 四、如有任何疑問，歡迎逕洽本府捷運工程局(地址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓，承辦人：李桂榛，電話：07-3368333#5104)

市長 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市苓雅區五權段 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】第一次補充公告

壹、 辦理依據：依申請須知第 4.10.2 條規定，變更或補充招商文件內容。本案受理申請文件期間不予延長，仍依申請須知第 4.9.3 條規定，截至收件日為民國 114 年 07 月 02 日下午 5 時止。

貳、 主辦機關回覆說明：

日期：114.05.05

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
1.	申-15	申請須知第3.1.3.3條(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。	申請須知第3.1.3.3條(3) 該委託專案管理費用由實施者支付，以3,600萬元 <u>（含稅）</u> 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。	配合修正招商文件。 說明： 該筆委託專案管理費用應含稅，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。
2.	申-17	第3.1.5條 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。	<u>【附錄四】民國114年1月17日召開高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新案地區說明會會議紀錄</u>	配合補充公告地區說明會會議紀錄。 說明： 1. 本案依「都市更新條例」第13條，已於114年1月17日舉辦地區說明會，向地主及權利關係人說明本案都市更新事業公開評選實施者之評選作業規定。

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
				2. 相關說明會的會議記錄配合本次釋疑辦理補充公告於【附錄四】。
3.	申-18	申請須知第3.3.1.1條 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。	申請須知第3.3.1條 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. <u>地下</u>停車位：<u>無障礙</u>汽車位 2 個（復康巴士），機車位 15 個；<u>以地面層為優先，若設置於地下樓層則應規劃安全妥適的移動動線。</u>	配合修正招商文件。 說明： 根據機關來文需求，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
		(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) 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. <u>地下</u>停車位：汽車位2個，機車位30個；<u>需設置於地下一樓。</u>	
4.	申-24	申請須知第4.5.2條 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）： ...(略)	申請須知第4.5.2條 申請人前一會計年度(113年)或<u>申請截止日兩個月前最近12個月連續（即113年06月至114年05月）</u>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）： ...(略)	配合修正招商文件。 說明： 考量公司結帳及會計師財務報表編製所需時間，調整最近12個月連續財務報表之期間，以利於申請人準備，並配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。
5.	申-27	申請須知第4.7.11.1條 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。 ...(略)	申請須知第4.7.11.1條 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<u>本案申請截止日兩個月前最近12個月連續（即113年06月至114年05月）</u>，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。 ...(略)	

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
6.	申-41	申請須知第6.3.3條 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。	申請須知第6.3.3條 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，其金額為新臺幣1.35億元，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。	配合修正招商文件。 說明： 申請須知第6.3.3條所列試算方式造成誤會，修正此條文為「繳交金額為新臺幣1.35億元」，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。
7.	契-9	委託契約第3.2.3條 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。	委託實施契約第3.2.3.2條 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。	配合修正招商文件。 說明： 申請須知第3.2.3.2條刪除內容為「關係人，建造執照起造人、建造中及完工後建築物之」，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
8.	契-9	委託實施契約第3.3.2條 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。	委託實施契約第3.3.2條 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. <u>地下</u>停車位：<u>無障礙</u>汽車位 2 個（復康巴士），機車位 15 個；<u>以地面層為優先，若設置於地下樓層則應規劃安全妥適的移動動線。</u> (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。	配合修正招商文件。 說明： 根據機關來文需求，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
		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。	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. <u>地下</u> 停車位：汽車位2個，機車位30個； <u>需設置於地下一樓。</u>	
9.	契-23	委託實施契約第8.1條 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。	委託實施契約第8.1條 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。	配合修正招商文件。 說明： 申請須知第8.1條刪除內容為「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。」，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
10.	契-23	委託契約第8.3.1條 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。	委託實施契約第8.3.1條 甲方分得之公益設施及房屋，除依本契約第7.4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。	配合修正招商文件。 說明： 此處「…除依本契約第7.3條以外之變更」更正為「第7.4條」，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。
11.	契-27	委託契約第10.6條 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： …(略)	委託契約第10.6條 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： …(略)	配合修正招商文件。 說明： 此處為招商文件刪除「（建造執照核發之日起90日內）」，配合本次釋疑回覆補充公告修正。

項次	文件頁次	原條文	第一次補充公告內容	主辦機關回應與說明
12.	契-44	委託契約第18.1.2條 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。	委託契約第18.1.2條 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7.2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。	配合修正招商文件。 說明： 第7.1條：建材水準及替代。 第7.2條：未依建材水準至本案無法執行。 故本契約第7.2條符合條文規定之事項，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。