

檔 號：

保存年限：

桃園市不動產開發公文  
107年7月2日第0217號

# 高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓  
承辦單位：都市發展局綜企科  
承辦人：鍾郁屏  
電話：07-3368333#2239  
傳真：07-3315080  
電子信箱：iris7701@kcg.gov.tw

33050  
桃園市桃園區經國路9號15樓之2

受文者：桃園市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國107年6月27日  
發文字號：高市府都發企字第10732283300號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：公告1份

主旨：檢送「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業  
實施案」招商公告乙份，惠請予協助張貼、刊登網站並轉知  
所屬會員知悉，請查照。

說明：依據都市更新條例第9條、都市更新條例施行細則第5-1條規  
定辦理。

正本：內政部營建署、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台北市不動產開  
發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業  
公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、高雄  
市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商同業公會、社團法人高  
雄市都市更新學會、屏東縣不動產開發商業同業公會  
副本：高雄市政府財政局、高雄市政府都市發展局(綜企科)

# 代理市長許立明

本案依分層負責規定授權機關首長判發

理事長邱志揚

秘書長林宗良

副秘書長柯淑惠

方文淵  
擬存查

秘書陳宇莉

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國107年6月27日

發文字號：高市府都發企字第10732283301號

附件：附件一、附件二



主旨：公告本府辦理公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」，請踴躍參加投標。  
依據：都市更新條例第9條、都市更新條例施行細則第5-1條及促進民間參與公共建設法第42條等相關規定辦理。

### 公告事項：

- 一、主辦機關：高雄市政府。
- 二、案件名稱：「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」。
- 三、開發方式：本案採「公辦都更」之「設定地上權」及「權利變換」方式開發。
- 四、基地範圍：本案開發基地含北基地及南基地，總面積約5.3公頃，北基地採全區設定地上權方式開發、南基地採部分設定地上權部分權利變換方式開發。
- 五、計畫許可年限：
  - (一)設定地上權範圍存續期間50年，可優先續約一次，最長20年。
  - (二)權利變換範圍依都市更新條例、核定之事業計畫、權利變換計畫及本案委託實施契約所列期程。
- 六、申請人資格：如附件一，並請詳本案申請須知第四章申請作業規定。
- 七、申請保證金：新臺幣1.75億元。
- 八、權利金底價及共同負擔費用比例，詳如附件二所示。
- 九、申請文件提送時間及地點：
  - (一)申請文件提送時間：受理申請文件期間自本案公告日（107年6月27日）起至截止收件日（107年9月28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)，逾期不受理。

(二)申請文件提送地點：申請文件應由專人於前述規定時間內送達高雄市政府都市發展局政風室（高雄市苓雅區四維三路2號6樓），逾期不受理，申請人一經申請後，不得撤回。

十、招商文件購領方式：

(一)自公告日起至截止收件日止上班時間內（週一至週五，上午8時至12時；下午1時30分至5時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），請逕至高雄市政府都市發展局秘書室（高雄市苓雅區四維三路2號6樓，聯絡電話：07-3368333轉2656）繳交招商文件費用新臺幣3,000元整後，以無記名方式領取。

(二)函購者請於107年9月28日前，將招商文件費用新臺幣3,000元整匯入主辦機關指定帳戶，註明公司全名及聯絡人電話，並與主辦機關聯繫，經主辦機關確認後，以宅急便寄送招商文件（收件時申購者自付運費）。

1、銀行名稱：高雄銀行公庫部。

2、帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金。

3、帳戶帳號：102103032269。

十一、評選項目及審查標準：詳本案申請須知附件七甄審作業須知。

十二、有無協商事項：無。

十三、招商文件釋疑截止日：申請人如有疑問或不明瞭處，應於民國107年7月27日前以書面掛號郵寄（以送達主辦機關日為準），或自行送達（以機關收文戳為準）主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。本案聯絡電話：07-3368333轉2239或3521。

十四、本公告未刊登事項悉依本案招商文件及相關法令規定辦理。

代理市長許立明

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市政府公開評選  
「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」  
【申請人資格】

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。

一、通則

- (一) 申請人可為單一公司或企業聯盟。
- (二) 同一申請人就本案之申請以一標為限。
- (三) 單一公司申請人不得同時為其他參與本案之企業聯盟申請人之成員，企業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企業聯盟申請人之成員。
- (四) 企業聯盟於獲選為最優申請人及次優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員及領銜公司皆不得變更。
- (五) 申請人之協力廠商不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或企業聯盟申請人之成員，但得同時為其他單一公司申請人或企業聯盟申請人之協力廠商。

二、一般資格

(一) 單一公司申請人

- 1. 本國公司：依中華民國公司法設立登記之我國股份有限公司。
- 2. 外國公司
  - (1) 依中華民國公司法經主管機關認許且依法律許可在中華民國領域內取得土地權利之股份有限公司型態之外國公司，均得為單一公司申請人。惟外國公司未於中華民國依法認許設立或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。
  - (2) 外國公司參加投標，應受土地法第 17 條至 24 條之限制。

(二) 企業聯盟申請人

- 1. 本案允許 2 家(含)以上、5 家(含)以下之公司以企業聯盟方式參與投標，並授權其中一成員為企業聯盟之代表(即為領銜公司)。

2. 企業聯盟之成員均應符合本須知第 4.2.2.1 條之資格，一般成員應為依中華民國公司法設立登記之我國公司，或依中華民國公司法經主管機關認許且依法律許可在中華民國領域內取得土地權利之外國公司（惟外國公司未於中華民國依法認許設立或大陸地區之營利事業或個人、及其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，均不得為「領銜公司」或「一般成員」），並提出包含以下內容之企業聯盟成員全體簽署之合作協議書：

(1) 企業聯盟合作協議書內容應包括各成員間之分工及權利義務與將來對實施者（新設公司，且須為股份有限公司）之持股比例等事項，格式詳如本須知附件六-4。

(2) 企業聯盟合作協議書應依中華民國公證法公證或認證。

(3) 申請人參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業。

(4) 企業聯盟之成員均應對主辦機關負連帶責任。

### 三、財務資格

(一) 債信能力：最近 3 年無退票紀錄或重大喪失債信之情事，單一公司申請人及企業聯盟申請人之所有成員均須符合。

(二) 實收資本額：單一公司申請人之實收資本額應為新臺幣 20 億元（含）以上；企業聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣 25 億元（含）以上，且其領銜公司之實收資本額不得低於新臺幣 15 億元（含）。

(三) 公司淨值（權益總額）須不低於實收資本額，單一公司申請人及企業聯盟申請人之所有成員均須符合。

### 四、開發能力資格

(一) 單一公司申請人或企業聯盟申請人之其中一成員，或申請人之協力廠商中，至少 1 家應具備以下條件：

1. 興建或營運辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施或符合本基地土地使用管制允許土地使用項目之其他相關設施中至少一項之實際能力與經驗。

2. 前開實際能力與經驗之認定：

(1) 該廠商（指單一公司申請人、或企業聯盟申請人之其中一成員、或協力廠商）於申請期限截止前 10 年內，國內外累計之興建或營運總樓地板面積不得低

於 116,000 平方公尺。如該廠商同時興建及營運同一標的，則該標的之樓地板面積只採計一次，不因興建及營運而重複計算。

(2) 前述實際能力與經驗之認定營運方式，包括但不限於出租建築物、自行經營、委託經營等方式。

(3) 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佔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實績內容者，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。如實績證明文件為外文，依本須知第 4.3.1.1 條第 8 項之規定出具本須知附件六-8 中文翻譯切結書，以及該外文文件作成國公證機構之公證文件或中華民國駐外機構之認證文件。

(二) 符合前述第 4.2.4.1 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，協力廠商合作意願書應依中華民國公證法公證或認證。申請人於得標後如欲更換該協力廠商時，更換後之協力廠商之技術能力應不低於原協力廠商，並經主辦機關書面同意後始得為之。

## 高雄市政府公開評選

## 「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

土地標示	<ul style="list-style-type: none"> <li>北基地為高雄市前鎮區獅甲段 379、380、380-2、380-3、380-4、380-5、380-6、381、382、429 及 493 地號</li> <li>南基地為高雄市前鎮區獅甲段 429-2、429-9 及 429-10 地號</li> </ul>
基地面積	53,098 平方公尺 (約 16,062.15 坪)
都市計畫 土地使用分區	特定經貿核心專用區 (三), 簡稱「特貿三」
建蔽率、容積率	60%、630%
設定地上權續存期間	50 年, 可優先續約一次, 最長 20 年
設定地上權區段 基準權利金底價	新台幣貳拾捌億零伍佰萬元整
權利變換區段 基準權利金底價	新台幣伍拾億貳仟伍佰萬元整
權利變換區段 共同負擔比例	不得超過 56%
<p>備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>如申請人所提出基準權利金報價低於前述要求, 或共同負擔比高於前述要求, 視為資格不符。指申請人各區段投標基準權利金之總額須不低於前述基準權利金底價總額, 且各區段投標基準容積單價須不低於前述基準容積單價, 且共同負擔比須不高於前述共同負擔比例。</li> <li>共同負擔比與基準權利金報價單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。</li> </ol>	