

臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司  
基隆市七堵區一德新村  
都市更新事業公開評選實施者案

申請須知

(摘錄版，不含附件 1 至 18、20、21 等 20 份附件)

中華民國 114 年 11 月 27 日







## 目 錄

第一章	辦理緣起.....	1
第二章	名詞定義.....	1
第三章	計畫概要.....	4
第四章	申請人與實施者義務及時程限制.....	20
第五章	主辦單位應辦或協助事項.....	26
第六章	申請人資格.....	26
第七章	申請應備文件及保證金.....	29
第八章	評選作業.....	40
第九章	議約及簽約.....	45
【附件 1】	申請書	
【附件 2】	委任書	
【附件 3】	申請人承諾事項函	
【附件 4】	查詢信用資料同意書	
【附件 5】	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	
【附件 6】	合作聯盟協議書	
【附件 7】	合作聯盟授權書	
【附件 8】	設立分公司之承諾書	
【附件 9】	開發實績彙總表	
【附件 10】	協力廠商合作承諾及切結書	
【附件 11】	共同負擔比率承諾書	
【附件 12】	本國銀行出具之連帶保證書	
【附件 13】	金融機構定期存款單質權設定申請書	
【附件 14】	定期存款單質權設定覆函	
【附件 15】	基本文件套封	
【附件 16】	資格證明文件套封	
【附件 17】	共同負擔比率承諾書套封	
【附件 18】	申請文件套封	
【附件 19】	申請文件檢核表	
【附件 20】	評選作業相關表格	
【附件 21】	附圖	







# 申請須知

## 第一章 辦理緣起

臺灣港務股份有限公司(下稱港務公司)基隆港務分公司(下稱主辦單位)將目前閒置且無人居住之一德新村再開發，爰依據「都市更新條例」第 22 條規定，規劃採都市更新權利變換方式，實施者應優先整合基隆市政府、國營臺灣鐵路股份有限公司(下稱臺鐵公司)、臺灣菸酒股份有限公司(下稱菸酒公司)等土地所有權人或權利關係人參與意願，並完成劃定更新單元及執行都市更新事業，整體開發並活化港務公司之財產。

## 第二章 名詞定義

- 2.1 本案：指主辦單位辦理之「基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」。
- 2.2 基地：指本案預計更新單元範圍之土地，包含下列各款土地：
  - 一、基礎範圍：基隆市七堵區大華段 1999 及 2002 地號等 2 筆土地。
  - 二、優先整合範圍：基隆市七堵區大華段 2000、2001 及 2003 地號等 3 筆土地。
- 2.3 公開評選文件：指主辦單位參考「都市更新事業實施者公開評選辦法」第 2 條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。
- 2.4 主辦單位：指臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司。
- 2.5 評選會：指主辦單位為公開評選本案實施者，參考「都市更新事業實施者公開評選辦法」成立之「基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」評選委員會組織。
- 2.6 申請人：指依公開評選文件之規定，向主辦單位申請參與本案之單一公司或合作聯盟，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.7 合格申請人：指依公開評選文件規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。

- 2.8 最優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之申請人。
- 2.9 次優申請人：指依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之次優申請者。次優申請人經主辦單位通知取得遞補資格之日起，除本須知另有規定外，其於本須知之權利及義務與最優申請人相同。
- 2.10 合作聯盟：係指由 3 家公司法人為申請參與本案所組成之合作團體，其組成包括領銜公司與一般成員。
- 2.11 領銜公司：指由合作聯盟之一般成員指定為領銜公司，作為申請人於各申請階段期間之全權代表。
- 2.12 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出「協力廠商合作承諾及切結書」(格式參見【附件 10】)表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。
- 2.13 實施契約：指主辦單位就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人簽訂之都市更新實施契約。
- 2.14 實施者：指股份有限公司，並與主辦單位簽訂實施契約之單一公司申請人，或合作聯盟申請人新設之專案公司，且概括承受申請人於本案之一切權利義務及承諾事項，負責依實施契約實施都市更新之事業機構。
- 2.15 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准辦理本票、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。
- 2.16 都市更新事業計畫建議書：係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 2.17 都市更新事業執行計畫書：指最優申請人基於都市更新事業計畫建議書、共同負擔比率承諾書、評選會之評審意見及主辦單位之修正意見所提出，並經主辦單位同意後做為實施契約附件之一，並由實施者據以執行實施契約之計畫書。

- 2.18 都市更新事業計畫：指實施者依據都市更新事業執行計畫書擬訂，並經都市更新主管機關依據「都市更新條例」等相關規定審議通過之計畫書，以作為都市更新事業實施之依據，變更時亦同。
- 2.19 權利變換計畫：指實施者擬訂，並經都市更新主管機關依據「都市更新條例」等相關規定審議通過之計畫書，以作為辦理產權登記及差額找補之依據，變更時亦同。
- 2.20 公司印鑑大小章：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負責人印鑑章。
- 2.21 上一會計年度：指本案公告日之前之上一商業會計年度(自 1 月 1 日起至同年 12 月 31 日止)。
- 2.22 最近一年度：指以本案公告日為準，往前追溯一曆年。用於上一商業會計年度之年度財務報告未及簽證或審定時使用。
- 2.23 財務報告及其所附報表：指由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見(包括附註、說明及全部報告內容)，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。
- 2.24 所附報表：指能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。
- 2.25 開工日：指實施者依建築法第 54 條規定向該管主管建築機關申請備查之開工日期。開工日應訂於建造執照核發之日起 60 日內，並應於開工日之前 15 日以前書面通知主辦單位。
- 2.26 興建期間：指自都市更新事業計畫核定發布實施日起至實施者與相關權利人完成點交接管之日止之期間。
- 2.27 履約期間之計算，除本須知或實施契約另有規定外，依下列各款方式為之：
- 一、以限期完成者。例假日、國定假日或其他休息日均應計入。
  - 二、日：指「連續日曆天」，例假日、休息日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本須知或實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本須知或實施契約另有規定外，依「民法」之規定。

- 三、以「工作天」計者：例假日、及下列各款國定假日或其他休息日，均應不計入。
  - 四、國定假日：依行政院人事行政總處公布放假日數免計履約期間。
  - 五、民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政總處公布放假日數免計履約期間。
  - 六、全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期間。
  - 七、免計履約期間工期之日，以不得施工為原則。實施者如欲施作，應先徵得主辦單位書面同意實施者如有施作者，該日數應免計入履約期間。
- 前項履約期間，因不可抗力或有不可歸責於實施者之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

### 第三章 計畫概要

#### 3.1 預計辦理都市更新範圍

預計辦理都市更新範圍(下稱基地)參酌前期規劃結果及土地與合法建築物所有權人初步意願，包含港務公司所有大華段 1999、2002 地號、臺鐵公司所有大華段 2000 地號、菸酒公司所有大華段 2001 地號及基隆市所有大華段 2003 地號等 5 筆土地，面積總計為 14,084 平方公尺(詳圖 1、圖 3、表 1)，其中私有土地占 99.35%，公有土地占 0.65%。基地範圍內建築物均為合法建築物，由港務公司與菸酒公司所有(詳表 3、表 4)。

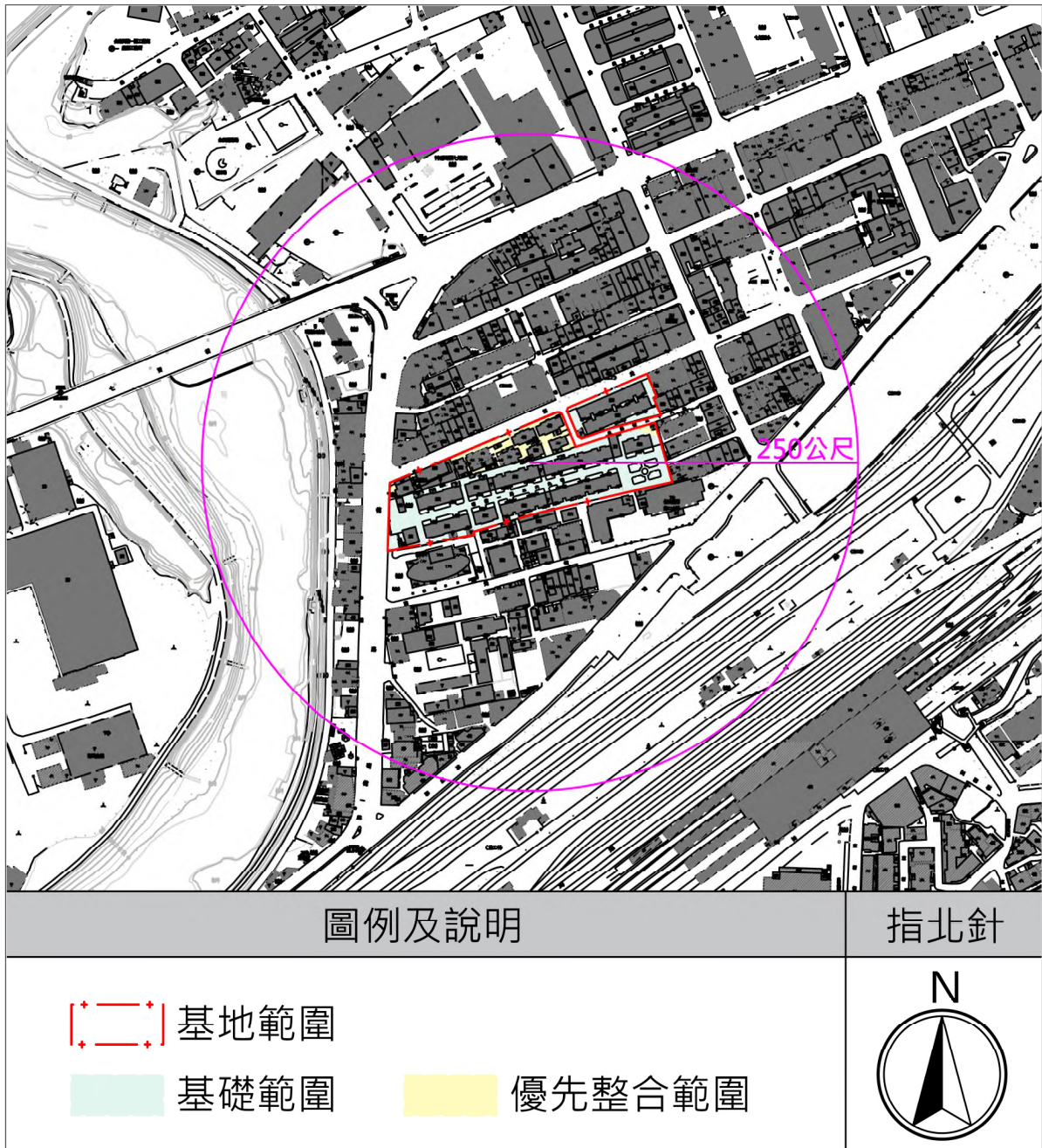


圖1 基地範圍示意圖(比例尺 1/5000)

註：臺鐵公司管理之大華段 2000 地號國有土地上已無建築物。

資料來源：基隆市政府·基隆市航測地形圖(96 年 11 月修測)

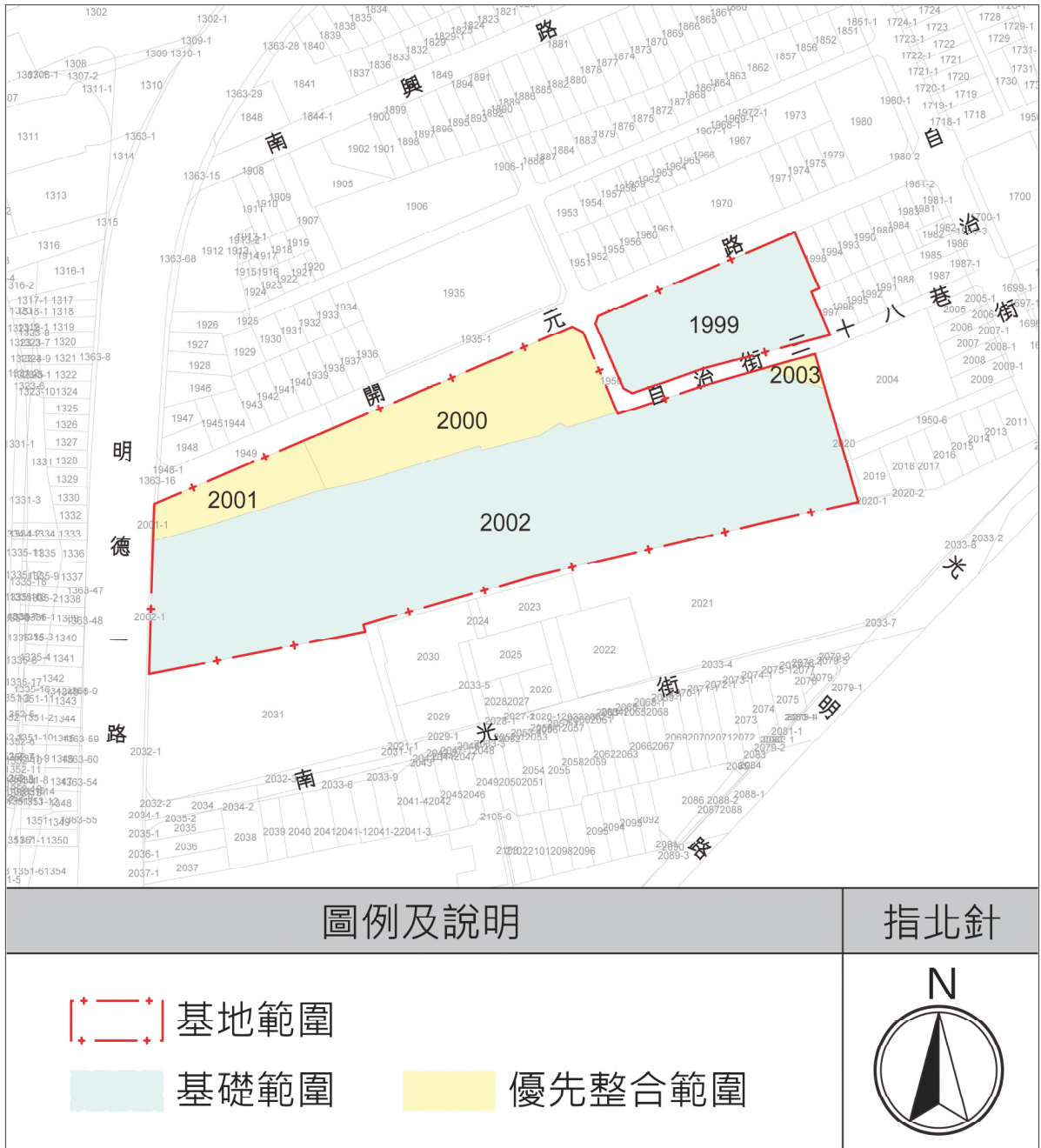


圖2 基地地籍圖(比例尺 1/2000)

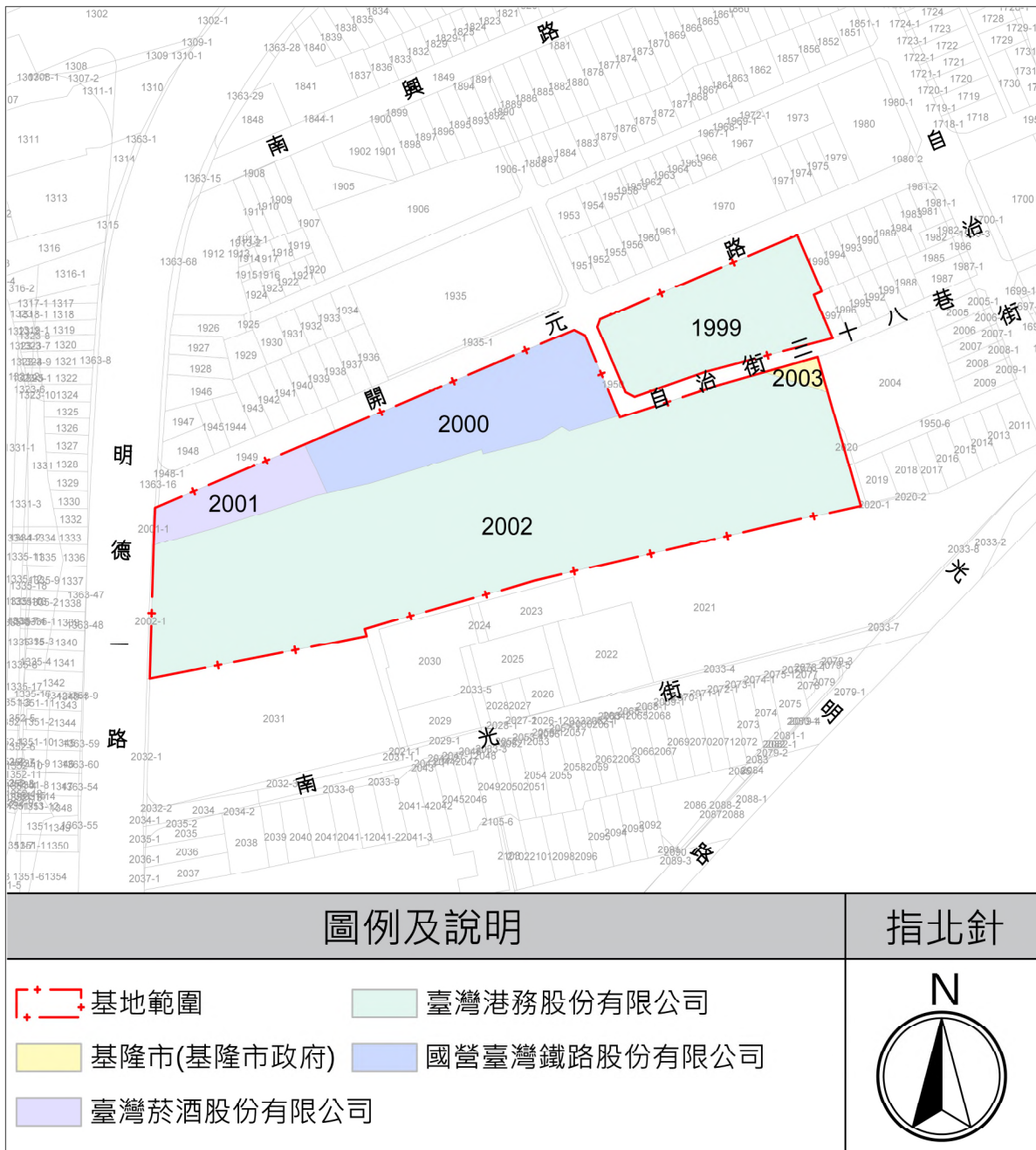


圖3 基地土地權屬套繪圖(比例尺 1/2000)

表1 基地範圍土地清冊

序號	標示部				所有權部			備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	114年公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	所有權人(管理人)	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	
1	大華段	1999	1,899.00	72,900	臺灣港務股份有限公司	1/1	1,899.00	基礎範圍
2	大華段	2000	2,103.00	60,900	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	2,103.00	優先整合範圍
3	大華段	2001	710.00	60,900	臺灣菸酒股份有限公司	1/1	710.00	優先整合範圍
4	大華段	2002	9,281.00	58,456	臺灣港務股份有限公司	1/1	9,281.00	基礎範圍
5	大華段	2003	91.00	58,400	基隆市(基隆市政府)	1/1	91.00	優先整合範圍
合計共 5 筆土地					14,084.00 平方公尺			-

註：表內面積僅供參考，實際面積應依地籍謄本登記面積或都市更新事業計畫核定之面積為準。

表2 基地範圍土地權屬表

所有權人		持分面積(m <sup>2</sup> )	土地筆數	權利範圍	面積百分比(%)
公有土地	基隆市	91.00	1	1/1	0.65%
	小計	91.00	1	-	0.65%
私有土地	國營臺灣鐵路股份有限公司	2,103.00	1	1/1	14.93%
	臺灣港務股份有限公司	11,180.00	2	1/1	79.38%
	臺灣菸酒股份有限公司	710.00	1	1/1	5.04%
	小計	11,890.00	4	-	99.35%
合計		14,084.00	5	-	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應依地籍謄本登記面積或都市更新事業計畫核定之面積為準。

表3 基地範圍建築物清冊

序號	類型	建號	建築物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )	座落		所有權人(管理人)	持分	持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
					地段	地號				
1	合法建築物	1352	開元路 89、89-1、91、91-1、93、93-1、95、95-1、97、97-1、99、99-1 號	915.72	大華段	1999	臺灣港務股份有限公司	1/1	915.72	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
2	合法建築物	1353	自治街 38 巷 16 號、16 號 2 樓、18 號、18 號 2 樓、20 號、20 號 2 樓、22 號、22 號 2 樓、24 號、24 號 2 樓、26 號、26 號 2 樓	915.72	大華段	1999	臺灣港務股份有限公司	1/1	915.72	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
3	合法建築物	1219	開元路 125 號	486.00	大華段	2001	臺灣菸酒股份有限公司	1/1	486.00	1. 優先整合範圍 2. 後續如需辦理文化資產價值評估申請作業，由實施者協商菸酒公司辦理
4	合法建築物	1366	開元路 127 號	353.11	大華段	2001	臺灣菸酒股份有限公司	1/1	353.11	1. 優先整合範圍 2. 後續如

序號	類型	建號	建築物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )	座落		所有權人(管理人)	持分	持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
					地段	地號				
							司			需辦理文化資產價值評估申請作業，由實施者整合時，協商菸酒公司辦理
5	合法建築物	1075	明德一路 269巷 1、1-1、3、3-3、5、5-1、7、7-1 號	636.26	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	636.26	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
6	合法建築物	1076	明德一路 269巷 6、6-1、8、8-1、10、10-1、12、12-1 號	636.26	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	636.26	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
7	合法建築物	1077	明德一路 269巷 9、9-1、11、11-1 號	320.62	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	320.62	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值

序號	類型	建號	建築物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )	座落		所有權人(管理人)	持分	持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
					地段	地號				
										評估，決議不列冊追蹤
8	合法建築物	1078	明德一路 269 巷 14、14-1、16、16-1 號	320.62	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	320.62	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
9	合法建築物	1079	明德一路 269 巷 13、13-1、15、15-1、17、17-1、19、19-1 號	641.56	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	641.56	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
10	合法建築物	1080	明德一路 269 巷 18、18-1、20、20-1、22、22-1、24、24-1 號	641.56	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	641.56	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
11	合法建築物	1135	明德一路 269 巷 26、26-1、28、28-1、30、30-1、32、32-	915.72	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	915.72	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資

序號	類型	建號	建築物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )	座落		所有權人(管理人)	持分	持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
					地段	地號				
			1、34、34-1、36、36-1 號							產價值評估，決議不列冊追蹤
12	合法建築物	1136	明德一路 269 巷 21、21-1、23、23-1、25、25-1、27、27-1、29、29-1、31、31-1 號	915.72	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	915.72	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
13	合法建築物	1354	明德一路 269 巷 35、35-1、37、37-1 號	368.24	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	368.24	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤
14	合法建築物	2248	明德一路 269 巷 4 號	112.27	大華段	2002	臺灣港務股份有限公司	1/1	112.27	1. 基礎範圍 2. 已完成文化資產價值評估，決議不列冊追蹤

註：表內面積僅供參考，實際面積應依建物謄本登記面積或都市更新事業計畫核定之面積為準。

表4 基地範圍建築物權屬表

合法建築物所有權人		持份面積 (m <sup>2</sup> )	建築物筆數	權利範圍	面積百分比 (%)
私有建築物	臺灣港務股份有限公司	7,340.27	12	1/1	89.74%
	臺灣菸酒股份有限公司	839.11	2	1/1	10.26%
	小計	8,179.38	14	-	100.00%
合計		8,179.38	14	-	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應依建物謄本登記面積或都市更新事業計畫核定之面積為準。

表5 基地基礎範圍土地改良物清冊

序號	名稱	資產編號	座落		所有權人	備註
			地段	地號		
1	一德新村圍牆 (七堵宿舍)	1110000164	大華段	1999	臺灣港務股份有限公司	基礎範圍

### 3.2 主辦單位及土地管理單位

3.2.1 主辦單位受港務公司授權，負責辦理本案公開評選、議約或簽約、履約執行等有關事宜。

3.2.2 本案預計更新基地包含基礎範圍及優先整合範圍土地。其中土地管理單位詳表 1 及表 2。

### 3.3 發展定位及整體發展構想

#### 3.3.1 發展定位

基隆市七堵區為大臺北地區與基隆市中心往來之必經地區，考量政府目前積極推動基隆河谷廊帶產業聚落，發展海洋生技、物流倉儲等產業，並以青創育成及智慧應用方式培育人才與產業升級，爰主辦單位擬配合「基隆市都市再生策略計畫」，將本案基地作為支援區域產業發展之腹地，並依據基隆市政府 114 年 1 月 22 日基府都更壹字第 1140204167 號函，期待引進民間資源協助建置區域產業發展所需之辦公空間產品，以強化區域生活機能，促進整體發展。

#### 3.3.2 整體發展構想

一、自辦都市更新，加速土地活化利用

基地內建築物多已屆更新年期，屋況老舊頹圯，但因具有交

通區位優勢，且土地權屬單純，爰可由自辦都市更新方式，藉由都市更新事業機構之專業及資源，加速土地活化利用。

二、發展區域產業支援機能，提供區域產業發展所需之辦公空間配合基隆河谷廊帶產業聚落發展需求，並依據基隆市政府之產業發展建議，建置區域產業發展所需之辦公空間產品，強化區域商業活動，完善區域生活機能。

三、型塑人本、友善之開放空間

基地鄰近臺鐵七堵車站及基隆捷運七堵預定站，可預期未來周邊步行空間需求將會提昇，爰可預為留設適宜之人行步道及開放空間，並有豐富之綠美化措施，以型塑人本、友善之開放空間。

### 3.4 土地開發方式

本案基地採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

### 3.5 本案開發內容及開發規範

#### 3.5.1 土地使用規定及開發限制

基地之土地使用分區為基隆市都市計畫區之第三種住宅區及第三種商業區。容許開發強度依據基隆市政府民國(下同)103年4月18日基府都計壹字第1030215195B號公告發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討案)-細部計畫(土地使用管制計畫)案」，第三種住宅區法定建蔽率60%、法定容積率200%，第三種商業區法定建蔽率70%、法定容積率280%。其後有擬定、變更都市計畫，且發布實施時，以最新規定為準。

基地之土地使用內容及開發限制須符合「都市計畫法臺灣省施行細則」及基隆市政府103年4月18日發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討案)-細部計畫(土地使用管制計畫)案」，初步彙整基地之土地開發限制如下圖4表6。其後有擬定、變更都市計畫，且發布實施時，以最新規定為準。

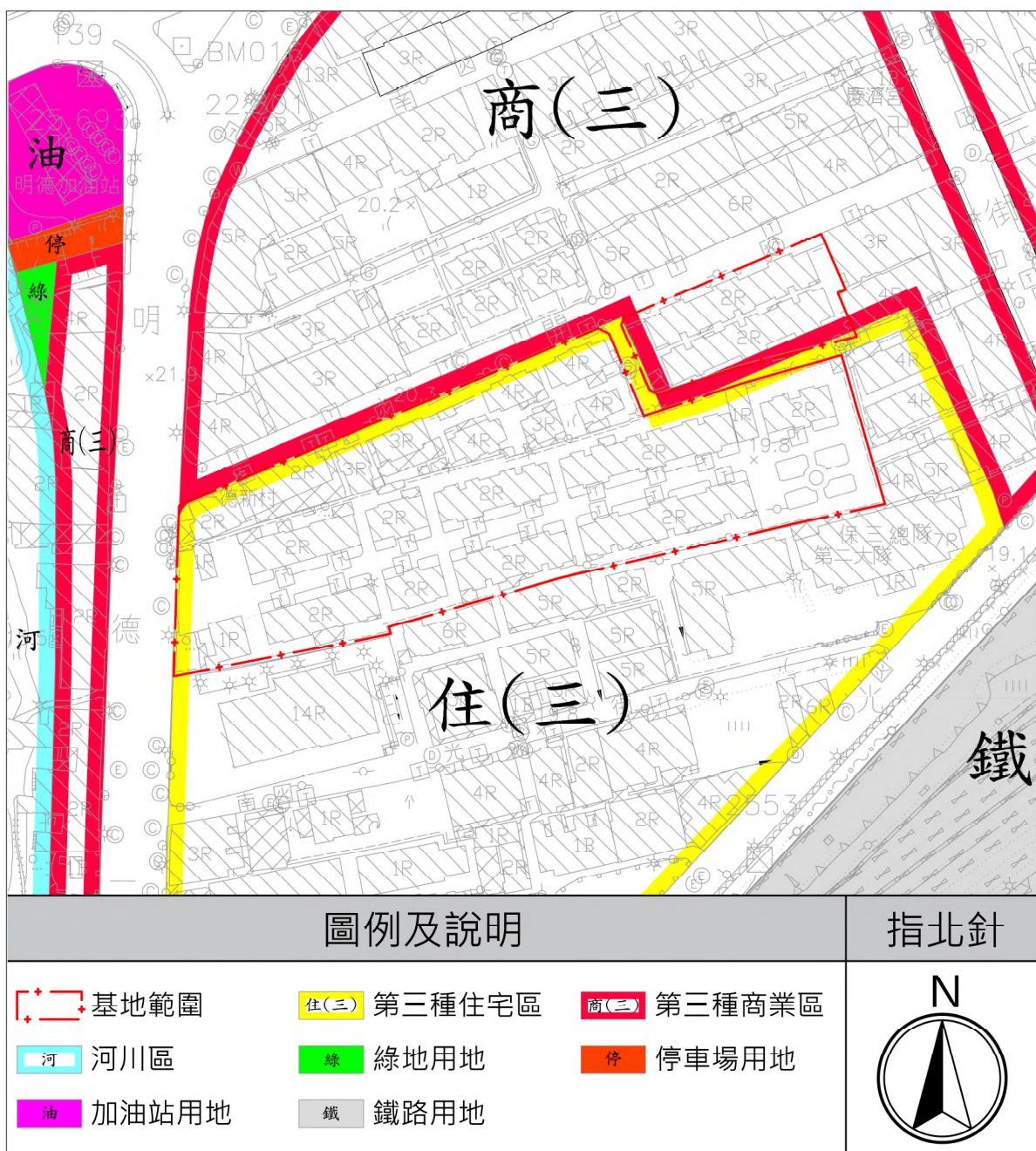


圖4 土地使用分區圖

註：臺鐵公司管理之大華段 2000 地號國有土地上已無建築物。

資料來源：基隆市政府，擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案(103 年 4 月 18 日)

表6 土地使用分區管制項目綜理表

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	個別管制項目	全市性管制項目
第三種住宅區	60	200	1. 退縮空間規定：面臨 20 公尺(含)以上計畫道路(明德一路為 20 公尺計	1. 停車空間：除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺×2 公尺，

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	個別管制項目	全市性管制項目
			<p>畫道路)者，應自計畫道路境界線設置騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道。</p> <p>2. 都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條規定之住宅區使用項目及第 16 條規定之經縣(市)政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生之大型商場(店)及飲食店。</p>	<p>機車車道寬度<math>\geq</math>2 公尺；機車折抵之小客車停車位<math>\leq</math>小客車法定停車位之 20%。</p> <p>2. 植栽綠化：依照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。</p> <p>3. 綠建築獎勵：依內政部綠建築評估系統取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積 2%之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積 4%之獎勵。開發者並應與本府簽訂協議書，於申請建造執照時取得黃金級以上綠建築候選證書，並保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p>
第三種商業區	70	280	<p>1. 退縮空間規定：面臨 7 公尺(含)以上計畫道路(開元路為 8 公尺計畫道路)者，應自計畫道路境界線設置騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道。</p> <p>2. 都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定之商業區使用項目。</p>	<p>4. 都市設計：開發規模建築基地面積達 2,500 平方公尺以上或總樓地板面積達 5,000 平方公尺以上應辦理都市設計審議。</p>

註：表內內容僅供參考，實際土地使用分區管制項目應依最新都市計畫法規定及都市計畫法定計畫書圖為準。

資料來源：基隆市政府，擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討案)-細部計畫(土地使用管制計畫)案(103 年 4 月 18 日)

### 3.5.2 文化資產價值評估

主辦單位分別於 110 年 2 月 9 日及 114 年 1 月 3 日函請基隆市政府文化局就大華段 1999 及 2002 地號土地範圍內建築物(共 12 筆)辦理文化資產價值評估，並分別於 110 年 3 月 17 日經基隆市政府「文化資產價值評估、審查」110 年度第 6 次會議及 114 年 3 月 13 日基隆市「文化資產價值評估」114 年度第 3 次會議決議不列冊追蹤。

至於 2001 地號土地範圍之建築物後續於實施者整合時如需辦理文化資產價值評估，由實施者協商菸酒公司辦理。

### 3.5.3 容積獎勵及容積移轉

基地之容積獎勵項目應依據「都市更新建築容積獎勵辦法」及「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」規定辦理，並應以爭取建築容積獎勵額度上限 50% 為原則。本案若有辦理容積移轉，應依實施契約約定辦理。

### 3.5.4 都市設計

基地之開發規模已達辦理都市設計審議標準，故應符合「基隆市都市設計審議作業規定」及基隆市政府 103 年 4 月 18 日發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討案)-細部計畫(土地使用管制計畫)案」之規範，初步彙整基地之都市設計準則指導規定如下表 7。其後有擬定、變更都市計畫，且發布實施時，以最新規定為準。

表7 都市設計準則指導規定綜理表

指導事項	指導內容
建築物退縮空間	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物退縮空間之整體配置型式、植栽設計、鋪面設計等需配合臨接計畫道路與臨近街廓作整體考量，以創造人行動線系統之連續性。</li> <li>2. 建築物退縮空間人行步道及其出入口不同鋪面交接處應予順平，且應與計畫道路人行道相調和。其鋪面宜採用透水性材料，且為可代表地方特色之美觀圖案所構成，並且需作防滑處理，以及考量無障礙空間設計。</li> </ol>
開放空間系統	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開放空間配合使用機能臨近正面道路以集中留設為原則，並以喬木種植為開放空間主要設計元素。</li> <li>2. 含街角之建築基地宜於街角留設廣場式開放空間，得設置公共藝術品，以妝點整體空間環境，需以不妨礙行人交通、活動及車道中駕駛者之視線為原則。</li> <li>3. 若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。</li> <li>4. 因應高齡社會需求，公共開放空間均需無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。</li> </ol>
建築物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物頂層應配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以塑造整體風貌。</li> <li>2. 建築物應避免大型量體所造成之壓迫感，若有較大量體之建築物，應儘量採逐漸退縮及分割量體作法。</li> <li>3. 建築物屋頂突出物之造型及屋脊裝飾物，附設之水箱、空調、視訊、</li> </ol>

指導事項	指導內容
	<p>機械等設施物，應配合建築物造型予以景觀美化處理。(允許設置屋脊裝飾物以美化天際線)</p> <p>4. 建築物之窗臺、陽臺、露臺或遮陽及雨庇等附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>5. 地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，且不得直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。</p>
綠建築原則	<p>1. 為創造人類生活環境永續發展，建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>2. 建築設計及內外空間關係應考量本地區物理環境條件，著重省能、複層綠化及基地保水等指標。</p>
夜間景觀照明設計	<p>1. 指定留設之開放空間應設置中、低光源之照明設施，應考量人行視覺與活動安全，其於夜間平均照度以不得低於 6 勒克斯為原則。</p> <p>2. 建築物之夜間照明應考慮周遭環境，不得對鄰近建築物、都市空間及生態敏感地區造成光害，亦不得妨礙緩降機之昇降操作。</p>
停車空間、交通動線及裝卸場	<p>1. 基地內留設之車行動線應考慮可供緊急救難車輛通達。</p> <p>2. 基地內設置之地面層停車場、裝卸場與開放空間之間應利用植栽加以美化。</p> <p>3. 基地開發應設置裝卸場者，其位置不應妨礙原有商業等活動，對計畫道路交通亦不能產生衝擊。並應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於建築退縮空間或留設之公共開放空間內。</p> <p>4. 平面停車場宜於周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並應於場內適當植栽以達遮蔭效果。鋪面材料應考量採用透水性材料，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。</p> <p>5. 基地內車行與人行動線應予以分離為原則，以確保人行安全。</p>
植栽、街道傢俱	<p>1. 住宅區建築基地內之法定空地宜集中留設，並應予植栽綠化。</p> <p>2. 沿計畫道路退縮空間以複層植栽設計為原則，並利用植物花期不同，搭配種植營造四季色彩變化景緻。</p> <p>3. 植栽計畫以選用原生性植物為優先，並採常綠型植栽，避免選擇落葉型植栽，使管理及環境維護的工作較為容易。</p> <p>4. 各種街道傢俱應考量行人需要設置，如盆栽、垃圾桶、座椅、照明設備、候車亭、路阻等。街道傢俱應加以整體設計，其材料、顏色、大小與整體街道景觀相調和。</p> <p>5. 平面停車場應與相鄰地區應栽種喬木、灌木及地被等予以隔離植栽綠化。</p> <p>6. 人行道設置街道傢俱時，應於臨接道路部分起二分之一深度以內範圍設置為原則。</p>
環境保護原則	<p>1. 基地開發不得妨礙上、下游地區原有之水路之集、排水功能。</p>

指導事項	指導內容
	2. 因整地所造成之裸地應儘早完成水土保持措施以防沖刷，並加強綠美化。

註：表內內容僅供參考，實際都市設計準則指導項目應依最新都市計畫法規定、都市計畫法定計畫書圖及基隆市都市設計審議委員會審議結果為準。

資料來源：基隆市政府，擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討案)-細部計畫(土地使用管制計畫)案(103年4月18日)

### 3.5.5 主辦單位就其權利價值可分配之房地，初步提出之分配需求如下：

- 一、臺灣港務股份有限公司港務公司應分配之權利優先集中於大華段 1999 地號土地，並至少完整分配一幢建築物供住宅及商業設施使用，且該幢建築物使用執照登載之總樓地板面積不低於 10,000 平方公尺，而分配之停車位應以集中分配、方便管理為原則，其餘則依權利變換相關規定辦理，由港務公司依實際需求進行選配。

簽訂實施契約以後，實施者應再與主辦單位、其他土地及合法建築物之所有權人(或管理者)確認及協調分配需求內容，並將協調結果納入都市更新事業計畫及權利變換計畫據以執行。

### 3.5.6 其他開發規範(示意圖請參閱【附件 21】)：

- 一、開發產品類型(依基隆市政府 114 年 1 月 22 日基府都更壹字第 1140204167 號函文內容列入)：
  - (一) 基地定位，原則朝產業園區方向規劃，提供至少 6,000 坪樓地板面積<sup>1</sup>作為辦公空間使用，且應集中於明德一路側設置。
  - (二) 地面層商業空間設計建議整體規劃使用，避免細碎分割。
- 二、人行動線：基地臨明德一路與開元路側留設人行動線。
- 三、公車臨停區：基地臨明德一路及開元路口留設公車臨停區。
- 四、自行車及站點：延伸自治街 38 巷南北向軸線，基地內部預留連接至南光街之自行車動線，並設置公共自行車租借站。

<sup>1</sup> 請參考基隆市政府 115 年 4 月 21 日基府都更貳字第 1150116397 號函。

五、開放空間綠化：基地臨路側及與鄰地相鄰側之空間應設置植栽綠化環境。

## 第四章 申請人與實施者義務及時程限制

### 4.1 都市更新事業執行計畫書製作及都市更新執行業務

4.1.1 申請人應於主辦單位通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格之次日起 30 日內，依評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦單位，經主辦單位以書面通知申請人修正意見，申請人應於收到主辦單位之書面通知之次日起 15 日內，依主辦單位意見修正後提出修正後之都市更新事業執行計畫書(包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫、權利變換及財務計畫等)再提送主辦單位，經主辦單位同意後，申請人應於主辦單位通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。

4.1.2 申請人擔任本案實施者後，應依實施契約(含相關附件)、核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫執行，並在前開範圍內接受主辦單位指示。

### 4.2 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議及執行作業

4.2.1 實施者應協助主辦單位依「都市更新條例」及其他法令之規定，向都市更新主管機關及其他法令主管機關申請本案都市更新及參加相關審議(包括但不限於申請都市更新所需之一切都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、文化影響評估、公共藝術設置、樹木保護等)及辦理(或協助主辦單位辦理)其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項。

4.2.2 實施者應就基地優先整合範圍部分，整合基隆市政府、國營臺灣鐵路股份有限公司、臺灣菸酒股份有限公司等土地所有權人或權利關係人參與意願，並於分別取得私有土地所有權人或權利關係人之「都市更新事業計畫同意書」，且應於實施契約簽約日之次日起 180 日內將影本(或副本；影本須註明與正本相符並加蓋乙公司及負責人印鑑)一併提送予主辦單位備查。

若有無法依前項期限取得「都市更新事業計畫同意書」之情形，實施者應一併檢附參與意願整合紀錄(格式不限於文字、錄音、錄

影或其他形式)予主辦單位，並得向主辦單位申請展延，實施者如受非可預期之情事影響，或其他正當理由致延誤提送期限時，應於提送期限到期日前 15 日，以書面敘明理由向主辦單位提出展期申請，主辦單位得視情節核准其展期次數及展期日數。

實施者依前項檢附之參與意願整合紀錄顯示土地所有權人或權利關係人明確表示無參與意願，或依前項展延期限屆滿後仍無法取得「都市更新事業計畫同意書」時，主辦單位得於前開事實發生之次日起 30 日內，要求或同意變更本基地範圍。

- 4.2.3 實施者應於實施契約簽約日之次日起 180 日內就主辦單位同意之都市更新事業執行計畫書內容，擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)予主辦單位；如實施者有第 4.2.2 條第 2 項提出展延申請之情形，實施者得以書面向主辦單位同時提出都市更新事業計畫及權利變換計畫草案展延申請，實施者如受非可預期之情事影響，或其他正當理由致延誤提送期限時，應於提送期限到期日前 15 日，以書面敘明理由向主辦單位提出展期申請，主辦單位得視情節核准其展期次數及展期日數。

實施者應於主辦單位同意都市更新事業計畫及權利變換計畫草案之次日起 90 日內以實施者名義送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會，且申請分配結果應先經主辦單位同意。實施者於都市更新審議期間應配合主辦單位研擬及修正相關報核文件，並應依主辦單位指示出席各項會議及進行簡報與說明。

- 4.2.4 本案應至少委託 3 家專業估價者，並應以其評估值對土地所有權人及相關權利人(含臺灣港務股份有限公司)最有利者(即都市更新事業實施後權利價值最高)，作為本案之領銜估價者。
- 4.2.5 實施者所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經主辦單位同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，但若日後因法令規定、法令變更、本基地範圍內未來建築物興建完成後各該建築物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦單位得依據「都市更新條例」規定，自行辦理或請實施者以主辦單位名義辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為實施契約之一部分，惟由實施者辦理修正或變更時，內容須經主辦

單位事前同意，實施者不得拒絕或以任何理由請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。前開修正或變更程序所衍生費用由實施者負擔。

- 4.2.6 實施者應於本案之都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起 60 日內，經主辦單位同意後提出建造執照申請。
- 4.2.7 實施者應於開工日起 1,590 日內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得使用執照。必要時，實施者得向主辦單位申請展延，展延時間最長為半年，並以 2 次為限；但因不可抗力或有不可歸責於實施者之事由者，主辦單位得視情節核定其展延時間或次數。
- 4.2.8 實施者應於取得使用執照並完成產權登記之次日起 30 日內通知主辦單位辦理驗收。驗收程序主辦單位得自行或委託第三人辦理，驗收內容與方式得視現況調整，實施者應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。
- 4.2.9 實施者完成產權登記並經主辦單位驗收合格後，實施者應於主辦單位指定時間內依「都市更新條例」第 63 條規定，備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約等移交清冊完成接管。
- 4.2.10 實施者應於取得更新單元使用執照之次日起 240 日內備竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成接管。
- 4.2.11 實施者應於本案都市更新事業計畫執行完成日起 180 日內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告(含電子檔)送都市更新主管機關備查。
- 4.2.12 主辦單位得自行或委任專案管理機構，協助實施契約履約、本案都市更新事業計畫及權利變換計畫與施工品質監督事宜。

#### 4.3 開發執行方式

- 4.3.1 實施者依核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理本案都市更新，負責本基地規劃設計及興建，並負擔相關成本。
- 4.3.2 除經主辦單位要求或同意者外，本基地範圍原則不得變更。

#### 4.4 建築物產權登記及驗收點交期程

- 4.4.1 申請人應承諾主辦單位、其他土地及建築物所有權人就所受分配建築物得享有不低於本案房屋買受人相同之權利(包括但不限於建築物所使用之建材設備及提供予本案房屋買受人之保固服務等)，且各該受分配人不因此而須增加任何負擔或費用。
- 4.4.2 建築物產權登記及驗收點交適用實施契約約定辦理。
- 4.5 興建成本、費用負擔
- 4.5.1 實施者應負擔本基地範圍內之興建成本與全部稅捐、規費及費用。又費用經核定可列為共同負擔項目者，依核定內容分擔。
- 4.5.2 若經基隆市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率與實施者於本案申請階段時承諾之共同負擔比率不同時，則應以較低之共同負擔比率計算之。
- 4.5.3 建築工程建材設備水準：申請人提列之建材設備水準不得低於基隆市都市更新審議案(重建區段)建物工程造價基準之建材設備等級表第二級建材設備水準。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，經主辦單位同意後始得辦理。
- 4.5.4 於興建期間，實施者如有配合提供土地所有權人需求協助安置時，興建期間安置所需之租金納入共同負擔項目之費用不得超過每坪每月 1,000 元，租金單價高於前述金額時，差額部分由實施者負擔。興建期間遲延時，實際安置期間仍不得長於取得使用執照之日加 240 日。
- 4.5.5 實施者於主辦單位或其他土地管理單位接管前協助各單位進行分配。
- 4.5.6 除公開評選文件及實施契約另有規定外，實施者應負責出資辦理完成本都市更新案相關及衍生之事項，並依都市更新主管機關規定提列工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用，納入共同負擔項目，但都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時所載之共同負擔比率，不得高於實施者於本案申請階段時承諾之共同負擔比率。若經基隆

市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較實施者於本案申請階段時承諾之共同負擔比率為低時，則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。

- 4.5.7 除公開評選文件及實施契約另有規定外，實施者就其負責興建範圍內，應負擔並依規定繳納執行本案都市更新事業計畫及權利變換計畫所需相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其他費用等。實施者應負擔建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、環境影響評估及文化影響評估審查、樹木保護審查、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送業管單位審查、各類管線裝錶(含申請)、資訊光纖佈設(含申請)、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請等費用(含規費)。
- 4.5.8 除公開評選文件及實施契約另有規定者外，建築物完成點交後之維護管理費用由建築物所有權人負擔。
- 4.5.9 實施者依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所載共同負擔項目費用數額，折價抵付更新後之房地。
- 4.5.10 實施者應依「公寓大廈管理條例」等相關規定，協助本基地區分所有權人成立公寓大廈管理委員會。
- 4.5.11 其他依公開評選文件規定申請人或實施者應負擔之費用。

#### 4.6 信託之要求：

一、為確保實施者之資金及融資能依預訂時程到位，實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將信託財產(應包括但不限於本案開發資金(包括但不限於融資機構授信資金、實施者自籌款及預售屋款)、在建工程及實施者追加交付信託之資金，惟不包括本案基地範圍土地)信託予受託機構，信託內容應包括但不限於專款專用、未完工程之協助處理、續建機制等事項。有關本案之信託機構及信託契約內容，於信託契約簽訂前，應事先取得主辦單位書面同意，並於簽訂後 15 日內提供信託契約副本予主辦單位備查，其後須依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建築物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還或歸屬登記。於本案「都市更新事業計畫及權利變換計畫」核定發

布實施日前，倘乙方即擬與信託機構簽訂信託契約者，亦應依前開約定程序及期限，就本案之信託機構及信託契約內容，於信託契約簽訂前事先取得甲方同意，並提供信託契約副本。

二、實施者原向融資機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知融資機構依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。

三、實施者未依實施契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，信託機構得拒絕交付信託財產，或經本案融資機構同意將信託財產全部或一部予以處分，並以處分所得價款優先清償本案融資機構債權後抵償之。惟若實施者未依實施契約約定繳清相關費用及清償一切債務時，信託機構僅得拒絕交付實施者因本案之分得房地及預售款項，並得處分實施者前述信託財產抵償之，不得影響主辦單位依本案權利變換計畫或實施契約之分配約定，取得之房地所有權。

- 4.7 拆除義務：本基地基礎範圍內若於主辦單位現況點交土地後仍有建築物、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，相關衍生費用由實施者負擔。點交後由實施者負維護管理責任，如點交後有被占用情形，實施者應負責排除。
- 4.8 實施者於主辦單位現況點交之日起至本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施日以前，如依相關法令規定於基地基礎範圍內之現有建築物、土地及其他土地改良物進行利用，或於申請存記後拆除基地基礎範圍土地上之現有建築物及其他土地改良物進行土地臨時性使用，使用計畫應經主辦單位書面同意，使用收益之分配由主辦單位與實施者另行協議。
- 4.9 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，實施者應自行負責調查及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。
- 4.10 工程施工：實施者應負責本基地範圍內建築物與公共設施之規劃設計與興建，依基隆市政府公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則、建築管理、安全、衛生、環保、樹保及文資保存等相關法

規及實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫之規定。

- 4.11 實施者應配合主辦單位需求辦理開工動土典禮、上梁典禮、工程竣工典禮(含宣導品)等，並應包含辦理活動之攝影、錄影及影片製作，且將相關內容以電子檔方式交付主辦單位留存。
- 4.12 評選會決議事項應納入實施者工作範圍，並應納入都市更新事業執行計畫書。
- 4.13 實施者相關義務依簽訂之實施契約約定為準。

## 第五章 主辦單位應辦或協助事項

### 5.1 主辦單位應辦事項：

基地基礎範圍內之各筆土地，主辦單位應於實施契約簽約日之次日起 30 日內，通知實施者土地、建築物及其他土地改良物點交日期，並將土地、建築物及其他土地改良物全部一次或逐筆點交予實施者。

### 5.2 主辦單位協助事項：

- 5.2.1 於實施者整合土地及合法建築物所有權人參與意願或權利協商過程中，如有辦理公開座談會、說明會或協調會，主辦單位得派員列席，以促進本案推動效率。
- 5.2.2 為辦理基地土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項，主辦單位同意提供實施者必要之協助與文件，惟相關費用應由實施者負擔。
- 5.2.3 前 2 條協助事項，主辦單位將於法令權限範圍內盡力協助，但不保證、亦無義務及責任達成實施者預期之目標及效益，實施者不得因主辦單位之協助未達預期效益，而向主辦單位要求減少或免除應為之給付或其他主張等。

## 第六章 申請人資格

### 6.1 一般資格

- 6.1.1 申請人得以單一公司申請，或由 2 家以上公司以共同合作方式組成合作聯盟申請，合作聯盟成員數(含領銜公司)以 3 家為限。
- 6.1.2 申請人如為單一公司，以依中華民國「公司法」設立之股份有限公司為限。
- 6.1.3 申請人如為合作聯盟方式申請，須符合下列所有條件：
- 一、領銜公司須以依中華民國「公司法」設立登記之股份有限公司為限。
  - 二、合作聯盟成員為依中華民國「公司法」設立登記之公司、依「公司法」第 371 條規定經辦理分公司登記之外國公司(含其分公司)，或依「公司法」第 386 條規定經辦理辦事處登記之外國公司(含其辦事處)。
  - 三、應提出包含以下內容並經合作聯盟成員全體簽署之合作聯盟協議書：
    - (一) 合作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持股比例，其內容及成員於實施契約簽約日以前不得變更。
    - (二) 合作聯盟合作協議書有效期間應持續至該合作聯盟申請人新設之專案公司與主辦單位簽訂實施契約止。
    - (三) 合作聯盟合作協議書應經中華民國法院或民間公證人之公證或認證。
    - (四) 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，始得參與公開評選。
  - 四、合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦單位同意，所有成員皆不得變更。
- 6.1.4 單一公司申請人不得為其他合作聯盟申請人之成員，合作聯盟申請人其成員不得為其他合作聯盟申請人之成員。
- 6.1.5 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」(格式參見【附件 2】)，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。

- 6.1.6 單一公司申請人及合作聯盟各成員不得為其他申請人之協力廠商。
- 6.1.7 本案非屬大陸地區人民來臺投資許可案，不接受大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司申請。
- 6.1.8 如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明文件，始得申請。
- 6.1.9 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。
- 6.2 財務能力資格
- 6.2.1 單一公司之實收資本額為新臺幣(下同)2 億元(含)以上；合作聯盟申請人實收資本額合計須在 2 億元(含)以上，且其領銜公司之實收資本額應在 1 億元(含)以上。合作聯盟之成員如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。
- 6.2.2 上一會計年度或最近一年度經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表其內容合於下列規定者：
- 一、申請人為單一公司者，其淨值不低於 4 億元整；申請人為合作聯盟者，其領銜公司之淨值不低於 2 億元整，且各成員淨值之總和不得低於 4 億元整。
  - 二、流動資產不低於流動負債之 1.25 倍，惟銀行及保險機構除外。
- 6.2.3 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司經會計師簽證之最近一期財務報表(以年報為準)，總負債不得高於資產總額。
- 6.2.4 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員公司成立達 3 年，最近 3 年(查詢日須在本案公告日之後)無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。
- 6.2.5 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近 1 年之公司自有資金比率不得低於 20%，惟銀行及保險機構除外。
- 6.2.6 依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近 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。

6.2.7 申請人是否具備財務能力資格，依公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

### 6.3 開發能力資格

6.3.1 於本案公告日之前 10 年內，單一申請人、合作聯盟任一成員公司或協力廠商曾擔任起造人或承造人員下列實績之一：

- 一、曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於 20,000 坪，建築開發實績得以協力廠商實績計入累計，得提出建築開發實績之協力廠商以一家為限。
- 二、曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於 30 億元整。建築開發實績得以協力廠商實績計入累計，得提出建築開發實績之協力廠商以一家為限。

6.3.2 於前條之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所占實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料(如信託契約等)。

6.3.3 申請人是否具備開發能力資格，依公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。

6.3.4 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。

6.3.5 實施者於本案申請階段提出之協力廠商於實施契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，依實施契約約定辦理。

## 第七章 申請應備文件及保證金

### 7.1 資格審查文件

7.1.1 基本文件如下：

- 一、申請書：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、負責人之姓名、戶籍地址、身分證號碼，

申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之(格式參見【附件 1】)。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應簽署。

- 二、委任書：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(格式同【附件 2】)。
- 三、申請人承諾事項函：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之(格式參見【附件 3】)。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。
- 四、查詢信用資料同意書：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之(格式參見【附件 4】)。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應分別簽署。
- 五、中文翻譯與原文書件內容相符之切結書：由申請人及負責人簽署之(格式參見【附件 5】)，申請時應提供正本，並經公證或認證。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。
- 六、申請保證金繳納證明文件：申請人應於提出申請文件之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。
- 七、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」正本(格式參見【附件 6】)，載明各成員之分工、權利及義務，並應載明全體成員對於本案應負連帶履約責任，協議書應公證。該協議書內容之變更及各成員之變動，須經主辦單位同意。
- 八、合作聯盟授權書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」正本(格式參見【附件 7】)並經公證。指定授權代表法人，作為合作聯盟申請人申請期間之全權代表。

#### 7.1.2 資格證明文件如下：

- 一、法人資格證明文件：申請人應檢附足以證明依法設立存續之證明。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

- (一) 申請人逕至經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」(網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>)查詢公司登記資料並加蓋公司印鑑大小章，以作為設立登記證明資格文件。
- (二) 申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日之前 6 個月內所核發之公司設立(變更)登記表全部影本，應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。惟公司設立(變更)登記表核發已逾 6 個月，則須另再提出本案公告日之後申請公司登記主管機關發給登記證明書之最近公司設立(變更)登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件，影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。
- (三) 申請人如為外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證並檢附中文譯本，及允諾於得標之後至實施契約簽約日之前期間內，應在中華民國設立分公司之承諾書(格式參見【附件 8】)，但本案公告日之前已在中華民國設立分公司且存續者，免附設立分公司之承諾書。

二、信用紀錄：申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心出具申請人在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告，其查詢日期應為本案公告日之後。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

三、無退票證明：

- (一) 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具申請人非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日之後。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。
- (二) 申請人所提出之查覆單，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。主辦單位有證據顯示申請人於截止申請期限以前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

四、納稅證明：申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

- (一) 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。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。
- (二) 本案公告日之前最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。

五、公開評選文件領標發票影本：申請時應提供領標發票影本，發票買受人應為申請人或合作聯盟之成員，每一發票僅限用於一份申請文件。

7.1.3 財務能力證明文件：申請人應提出上一會計年度或最近一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表；~~公司設立未滿一會計年度之公司，應提送自公司設立至本案公告時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表。~~申請人於申請時，如上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表尚未經會計師完成查核簽證，得以申請人自行暫結報表替代，惟應附會計師具名於約定期限內完成財務簽證報告之承諾書，並於會計師簽證完成後立即提送主辦單位；如會計師簽證財務報告及其所附報表顯示申請人未符合本須知第 6.2 條所定之財務能力資格，則申請人仍屬不符資格。申請人為合作聯盟者，其每一成員均應提出相關證明文件。

7.1.4 開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備於本案所要求的本案公告日之前 10 年內相當開發實績資格。

一、投資或開發經驗

- (一) 單一公司申請人應提出申請人或協力廠商曾為起造人之建造執照或使用執照影本證明，並須註明與正本相符，以及加蓋申請人公司印鑑大小章。
- (二) 合作聯盟申請人者，應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員或協力廠商分別依照前目方式提出證明，並註明與正本相符且加蓋合作聯盟領銜公司印鑑大小章。

二、經營或承攬經驗

- (一) 單一公司申請人：申請人或協力廠商曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建築物總樓地板面積○○○平方公尺」(上述數字由申請人自行填寫)字樣，以及加蓋申請人公司印鑑大小章。
- (二) 合作聯盟申請人：應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員或協力廠商分別依照前目方式提出證明、填寫，並加蓋合作聯盟領銜公司印鑑大小章。

### 三、會計師簽證之開發實績彙總表(格式參見【附件 9】)

- (一) 單一公司申請人：應由申請人或協力廠商提出本案公告日之前 10 年內經會計師簽證之開發實績彙總表(房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列)及其所附各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。
- (二) 合作聯盟申請人者，應由領銜公司及其負責辦理開發、興建的成員或協力廠商分別依照前目方式出具證明文件。

### 四、協力廠商之能力資格證明文件及承諾書，申請人得邀請協力廠商從事本案相關之設計、監造及興建相關工作，該協力廠商應提出「協力廠商合作承諾及切結書」(格式參見【附件 10】)，承諾願接受申請人委託，從事本案之設計、監造及興建相關工作，或提出其他足資證明申請人具有本須知所要求能力的其他證明文件。

## 7.2 綜合評選文件

### 7.2.1 都市更新事業計畫建議書規範如下：

#### 一、都市更新事業計畫建議書應撰擬內容：

- (一) 申請人團隊簡介與實績：
  1. 申請人(單一申請人或合作聯盟成員)介紹。
  2. 申請人開發能力與相關實務績效。
  3. 執行本案之組織管理架構。
  4. 協力廠商與其他支援能力。

(二) 整體開發構想：

1. 規劃構想、預期效益與公益性。
2. 土地使用及興建計畫。
3. 都市設計與景觀計畫。
4. 防災與逃生避難計畫。
5. 物業管理維護計畫。
6. 拆遷補償及安置計畫。
7. 創意或其他附加項目。

(三) 財務計畫：

1. 共同負擔項目費用預估。
2. 開發經費預估。
3. 資金籌措與融資計畫。
4. 分年現金流量分析。

(四) 權利變換分配規劃：

1. 申請人共同負擔預估比率。
2. 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃。
3. 主辦單位分回建築物利用建議。

(五) 承諾事項及需主辦單位協助或配合事項(如：回租計畫、維持綠建築或智慧建築標章、無償提供物業管理服務...等)。

二、都市更新事業計畫建議書製作及編排格式：

(一) 封面標題統一為「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」都市更新事業計畫建議書，並標示申請人名稱及提出日期。

(二) 都市更新事業計畫建議書首頁請標示申請人名稱，並加蓋申請人公司印鑑大小章。

(三) 以中文由左至右(直式橫書)繕打，採 A4 紙張雙面印刷為原則，如有圖表得採用 A3 紙張製作(裝訂時應摺疊成 A4 尺寸)，直式左側裝訂，以連續編列頁碼方式不得超

過 150 頁(不含封面、封底、首頁、目錄、各章隔頁紙及附件)，不可分冊。

- (四) 都市更新事業計畫建議書章節目錄應依前款內容依序排列，並應依本須知【附件 20】之綜合評選項目及評選標準一覽表所定審查標準製作相關內容。
- (五) 相關文件請以中文呈現；屬外文之資料，請譯為中文，但一般通用「術語」仍得以原文呈現。如有引用相關文獻資料，應加註引用文獻來源。
- (六) 都市更新事業計畫建議書之格式、裝訂方式與前開規定不符者，評選會得視不符情形酌予評比較低之分數或名次。
- (七) 投標廠商為參與評選所投入之製作費用及於參選過程中所支付之任何費用，由投標廠商自行負擔。

三、申請人應提供都市更新事業計畫建議書正本 1 份、副本 19 份，並應提供電子檔光碟或 USB 隨身碟 1 份。

#### 7.2.2 共同負擔比率承諾書規範如下：

- 一、由申請人及其代表人簽署之共同負擔比率承諾書(格式參見【附件 11】)，申請時應提供正本。
- 二、「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業計畫建議書」之內容不一致者，應以共同負擔比率承諾書所載為準。
- 三、申請人應於實施契約簽約日之前，根據共同負擔比率承諾書所載比率為準，調整都市更新事業計畫建議書中財務計畫及其他相關內容的各項數字，完成「都市更新事業執行計畫書」，納入實施契約的附件執行。
- 四、因共同負擔比率承諾書與都市更新事業計畫建議書所載，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性，如共同負擔比率承諾書所載與都市更新事業計畫建議書差異過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該申請人為最優申請人及(或)次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選。

五、本案公告之最高共同負擔比率為 65.98%，申請人於共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率若高於公告比率者，不得成為本案最優申請人或次優申請人。

六、申請人同意實施者所提送報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比率，不得高於共同負擔比率承諾書之比率。

### 7.3 申請保證金

7.3.1 申請保證金之繳交時機及金額：為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件之前或同時繳交 2,900 萬元整申請保證金。

7.3.2 申請保證金之繳交方式規範如下：

一、申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金：

(一) 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人。

(二) 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人。

(三) 匯款存入下列帳號：

銀行及分行名稱：臺灣銀行基隆分行

帳戶名稱：臺灣港務股份有限公司

銀行帳號：012001133286

(四) 本國銀行出具之連帶保證書(格式參見【附件 12】)，應記載「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦單位通知發還時止。

(五) 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函(格式參見【附件 13】與【附件 14】)，應以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為質權人。金融機構應同意於質權消滅之前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦單位認為有必要時，得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應於期限內配合更換。依此種方式提出者，申請人應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認主辦單位之權利，否則視為申請人未依規定提供申請保證金。

- 二、以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、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等應附於申請文件。
- 三、如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件之前，將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

### 7.3.3 申請保證金之發還規範如下：

#### 一、發還規定：

- (一) 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申請人之申請人，主辦單位應分別於書面通知申請人資格審查結果或綜合評選結果之次日起 30 日內，退還申請保證金或由申請人無息領回申請保證金。
- (二) 最優申請人已完成簽訂實施契約，並繳交履約保證金後，無息發還申請保證金。但於實施契約簽約日之前，最優申請人經主辦單位同意，申請保證金得全數逕轉為履約保證金之一部分。
- (三) 次優申請人取得遞補資格者，於繳交履約保證金並完成簽訂實施契約之後，無息發還次優申請人為取得遞補資格所再次繳交之申請保證金。但於簽訂實施契約簽約日之前，取得遞補資格之次優申請人經主辦單位同意，再次繳交之申請保證金得全數逕轉為履約保證金之一部分。

#### 二、發還方式：

- (一) 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
- (二) 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。
- (三) 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

(四) 辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書，且持與「共同負擔比率承諾書」相同之印章(或簽名)及本人身分證明文件領回或依主辦單位指定方式辦理。

7.3.4 申請保證金之沒收：申請人有下列情事之一者，主辦單位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：

- 一、申請人以偽造、變造之文件申請者。
- 二、申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
- 三、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。
- 四、申請人提出申請文件後，於評選程序完成之前撤回申請。
- 五、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。
- 六、申請人經評定為最優申請人放棄資格，或取得遞補資格之次優申請人再次繳交之申請保證金後放棄資格。
- 七、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。
- 八、獲選為本案之最優申請人或遞補之次優申請人，因可歸責於申請人之事由，而未於指定期限辦理議約、簽約或其他相關事宜，經主辦單位限期通知而未辦理者。
- 九、未依規定繳付本案之履約保證金。
- 十、其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害主辦單位情事發生。
- 十一、經主辦單位認定有影響本案公平之違反法令行為者。

7.4 申請方式及受理時間

7.4.1 公告期間：本案公告期間自 114 年 11 月 27 日至 115 年 6 月 25 日止。

7.4.2 領取公開評選文件：公開評選文件自 114 年 11 月 27 日開始販售至 115 年 6 月 25 日止(週一至週五，上午 9 時至 12 時、下午 2 時至 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)，販售地點為：基隆市仁愛區港西街 6 號 2 樓 212 室，繳

納工本費新臺幣壹仟伍佰元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。

7.4.3 受理時間：申請人應依公開評選文件規定提出文件資料及都市更新事業計畫建議書，密封後提出申請。封套外部應書明申請人名稱、地址及本案名稱(「基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」)，並應於 115 年 6 月 25 日下午 17 時之前，以郵遞或專人送達至下列地點：基隆港西街郵局第 2 之 13 號郵政信箱，逾期不予受理。

7.4.4 申請文件提送形式：

- 一、申請文件(詳本須知第 7.1.1 條)正本應合併密封為一袋並於封面註明「申請文件」(格式參見【附件 15】)，申請人之資格證明文件(詳本須知第 7.1.2 條)正(影)本應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」(格式參見【附件 16】)。
- 二、前款申請文件及資格證明文件之密封袋連同已裝箱密封之 20 份都市更新事業計畫建議書及電子檔光碟或 USB 隨身碟 1 份，以及共同負擔比率承諾書之套封袋(格式參見【附件 17】)併同裝箱密封，箱外應註明申請人名稱(格式參見【附件 18】)。
- 三、除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表(格式參見【附件 19】)，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。
- 四、申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準(非中文(正體)者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符之切結書)。申請文件使用中文(正體)及英文時，其中文譯本之內容與原文不一致時，除資格文件以原文為準外，其餘申請文件均以中文譯本為準。

7.4.5 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

- 一、申請人應於接獲主辦單位之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達本須知第 7.4.3 條規定之地點，提送補正書件日期以主辦單位收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

二、申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦單位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。

## 7.5 疑義徵詢、答覆及補充公告

7.5.1 本須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦單位之解釋為依據；公開評選文件公告後，申請人對內容如有任何疑義應於 115 年 3 月 5 日之前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或自行送達主辦單位(地址：基隆市仁愛區港西街 6 號 2 樓 212 室)，日期以主辦單位收文章戳認定，逾期不予受理。

7.5.2 主辦單位將於前條函詢期限截止後，115 年 5 月 15 日之前統一以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本須知內容者，主辦單位得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案公開評選程序者，主辦單位有權停止辦理公開評選事宜，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦單位網站有無補充公告、釋疑回覆或停止公開評選等相關訊息。

7.5.3 主辦單位因應實際狀況需要，得於受理申請文件截止日之前公告公開評選文件之補充文件，並視為公開評選文件之一部分。

## 第八章 評選作業

### 8.1 評選方式

8.1.1 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選。

8.1.2 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段辦理，先由主辦單位就申請人所提資格審查文件於資格審查階段選出合格申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人提出之都市更新事業計畫建議書依【附件 20】評選項目一至六評分，評選會再當場開啟該合格申請人所提送之共同負擔比率承諾書套封，比率依共同負擔比率審查分數計算方式給予評選項目七之分數，並以評選項目一至七各項分數合計為總評分後，轉序位法選出最優申請人。另得

增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。

8.1.3 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。

8.1.4 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「出席評選委員二分之一(含)以上委員評分加計共同負擔比率評分達 75 分(含)以上，且委員評分加計共同負擔比率評分之平均分數亦達 75 分(含)以上者」，始進行序位總和排序。

未符前項規定者，不得選為最優申請人或次優申請人。

8.1.5 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，以共同負擔比率承諾書之比率最低且低於公告比率者優先，再相同者，以序位「1」最多者為優先，又相同時，以整體規劃項目分數較高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。

## 8.2 資格審查

8.2.1 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦單位於 115 年 6 月 26 日上午 10 時進行資格審查。

8.2.2 主辦單位依公開評選文件規定之資格條件，就申請人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。

8.2.3 申請人提送之申請文件封裝方式，不符本須知第 7.4.4 條第 1 款或第 2 款規定者，列為不合格申請人。

8.2.4 申請人提送之申請文件缺漏、不符程式或有疑義，且為本須知【附件 19】申請文件檢核表規定之不得補正文件者，列為不合格申請人。

8.2.5 申請人提送之申請文件缺漏、不符程式或有疑義，除前條所指之情形外，主辦單位得通知申請人限期補正、澄清或提出說明。申請人逾主辦單位通知期限，而未補正、澄清，或補正不全，或未

提出說明，或資格疑義仍未釐清者，則不予受理，主辦單位應就申請人提送之申請文件逕行審查。

- 8.2.6 申請人應於接獲主辦單位之書面補正通知後，依通知期限將補正資料以掛號郵遞、快捷郵件或專人送達至主辦單位，提送補正書件日期以主辦單位收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。
- 8.2.7 主辦單位完成資格審查後，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，並依本須知第 7.3.3 條第 1 款第 1 目規定另函通知退還申請保證金或由其於期限內無息領回申請保證金。
- 8.2.8 申請人提送之申請文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合本須知之規定。如申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦單位得取消其資格。

### 8.3 綜合評選

- 8.3.1 經資格審查合格申請人，得參與綜合評選。由評選會依【附件 20】評選項目一至六，先就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書評分，評選會再當場開啟該合格申請人所提送之共同負擔比率承諾書套封，就共同負擔比率承諾書不高於公告之共同負擔比率最低者依共同負擔比率審查分數計算方式給予評選項目七之分數，並以評選項目一至七各項分數合計為總評分後，轉序位法評審出最優申請人及(或)次優申請人。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容，列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。

舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦單位另行發函通知各合格申請人。

- 8.3.2 共同負擔比率承諾書所載比率若高於本案公告之比率者，評選會應即廢棄其合格申請人之資格。
- 8.3.3 簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦單位時間之先後順序定之，先送達者後簡報。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶代表人身分證明文件正本；合格申請人如由代理人(具代理人身分者限一人)出席參與簡報者，代理人應

攜帶經認證之授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦單位查驗。

經主辦單位查驗並認定不符合前項規定之合格申請人，不得列席評選會議。

- 8.3.4 合格申請人之簡報人員於簡報時應依本須知第 8.3.1 條第 2 項通知之指定時間準時辦理報到，逾時仍未完成報到者或完成報到但未列席者，視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以 0 分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率承諾書進行書面審查並予評分。各合格申請人所派列席評選會議之人員不得超過 8 人。
- 8.3.5 各合格申請人簡報及接受評選委員詢答時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為 20 分鐘，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束之前 3 分鐘按鈴一次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
- 8.3.6 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 8.3.7 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，答詢時間(不含評選委員提問時間)合計以 20 分鐘為限，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之合格申請人。答詢時間結束之前 3 分鐘按鈴一次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢。
- 8.3.8 合格申請人之簡報內容及回覆評選委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為簽訂實施契約之依據。
- 8.3.9 合格申請人簡報及答詢內容應符合下列各款規定，與都市更新事業計畫建議書內容不吻合部分，不得納入評決：
- 一、合格申請人簡報及答詢內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍。
  - 二、合格申請人於評選會議所發放之簡報資料須與簡報內容吻合。

三、合格申請人得於評選會議展示模型、播放電腦動畫，惟不得超出都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率承諾書所述範圍。

8.3.10 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。

8.3.11 本案共同負擔比率承諾書與都市更新事業計畫建議書所載權利變換共同負擔比率，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性。如共同負擔比率承諾書所載與都市更新事業計畫建議書差異過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該申請人為最優申請人或次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選徵求。

8.3.12 由評選委員依本須知【附件 20】之綜合評選項目及評選標準一覽表所定之評選項目及審查標準，對合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書內容及共同負擔比率承諾書，進行審查並給予評分及排名，各評選項目得為 0 分但不得為負分；除評選項目七外，評分均應為整數。評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及(或)次優申請人。

8.3.13 若合格申請人經綜合評選均未達評選基準，評選會得不選出最優申請人及(或)次優申請人，主辦單位得另行辦理公告接受申請。

8.3.14 評選會評選結果應簽報主辦單位首長或其授權人員核定，及公開於主辦單位網頁，並以書面通知各合格申請人。

#### 8.4 異議

一、申請人對於本案申請及審核程序，認為違反「都市更新條例」及相關法令、公開評選文件，致損害其權利或利益者，得參考「都市更新條例」第 14 條第 1 項、「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定向主辦單位提出異議。

二、主辦單位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開評選文件者，主辦單位應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

## 第九章 議約及簽約

### 9.1 議約作業及期限應符合下列各款規定：

- 一、主辦單位應於評選會完成綜合評選決定最優申請人後，公布本案最優申請人，並書面通知所有合格申請人。
- 二、最優申請人應於前款書面通知之次日起 15 日內向主辦單位提出議約申請。逾期末提出申請者，視為議約完成，主辦單位得依第 9.5.1 條通知最優申請人議約完成。
- 三、議約期限除有不可抗力或有不可歸責於主辦單位及最優申請人之情形外，自第 1 款書面通知之次日起至完成議約當日止之期間，不得超過 30 日。但次優申請人取得遞補資格者，應自主辦單位書面通知遞補當日起算議約期限。

### 9.2 議約原則應符合下列各款規定：

- 一、依據評選公告內容、公開評選文件、都市更新事業計畫建議書、共同負擔比率承諾書及評審結果辦理議約。
- 二、議約內容除有公告後發生情事變更、或原公告及公開評選文件內容不符公共利益或公平合理等之情形，不得違反前款規定。

### 9.3 最優申請人之簽約主體

9.3.1 最優申請人若為單一公司者應以該公司作為簽訂實施契約之主體，與主辦單位完成簽訂實施契約。

9.3.2 最優申請人若為合作聯盟者應依法設立登記專案公司以作為簽訂實施契約之主體，與主辦單位完成簽訂實施契約，並應符合本須知第 2.14 條規定，且應遵守下列規定：

- 一、合作聯盟申請人應依都市更新事業計畫建議書之申請人團隊簡介與實績及中華民國相關法令規定新設專案公司，並應以合作聯盟申請人所有成員(含領銜公司與一般成員)為新設專案公司之發起人，且合併認足第一次發行股份總數之 100%；其領銜公司對新設專案公司之持股比例不得低於新設專案公司第一次實收資本額之 51%；一般成員各對新設專案公司之持股比例不得低於新設專案公司第一次實收資本

額之 10%。專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持不低於 2 億元。

- 二、領銜公司對新設專案公司之持股比例，於取得全部建築物之使用執照以前應維持高於新設專案公司實收資本額之 51%；一般成員對新設專案公司之持股比例，於取得全部建築物之使用執照以前應維持不低於新設專案公司實收資本額之 10%。領銜公司與一般成員對新設專案公司之合併持股比例，於取得全部建築物之使用執照以前應維持 100%。

#### 9.4 簽約日之前應完成事項

- 9.4.1 最優申請人為單一公司者，應組成執行本案之專案小組，並提出配合執行本案成立之專案小組之架構、業務分工、人力、設立獨立銀行帳戶、獨立設帳，以區分本案之營運。
- 9.4.2 最優申請人為合作聯盟者，應於簽約日之前依法完成新設專案公司之設立登記，並符合本須知第 9.3.2 條規定。
- 9.4.3 最優申請人應於本須知第 4.1.1 條所訂期限內，以共同負擔比率承諾書所載內容為準，就其「都市更新事業計畫建議書」、「共同負擔比率承諾書」不一致處按比例調整，以及依據評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦單位，經主辦單位以書面通知申請人修正意見，申請人應依主辦單位意見修正後提具都市更新事業執行計畫書提送主辦單位，經主辦單位同意後，申請人應於主辦單位通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。
- 9.4.4 最優申請人應於簽約日之前繳納履約保證金，履約保證金相關規定如下：
- 一、履約保證金之繳交時機及金額：
- (一) 最優申請人最遲應於實施契約簽約日之前 1 日，繳交 8,700 萬元之履約保證金予主辦單位，否則不予簽訂實施契約。但於實施契約簽約日之前，經主辦單位同意，申請保證金得全數逕轉為履約保證金之一部分，並由最優申請人依前開期限補足差額。

(二) 最優申請人為合作聯盟者，應以新設之專案公司依前目規定繳交或補足履約保證金。

二、履約保證金之繳交方式：簽訂實施契約之前，繳交方式比照本須知第 7.3.2 條規定；簽訂實施契約以後，適用實施契約第 17.1 條。

三、履約保證金之發還及沒收：適用實施契約第 17.2 條及第 17.3 條。

## 9.5 簽約

9.5.1 除有不可抗力或有不可歸責於主辦單位及最優申請人之情形外，自主辦單位書面通知議約完成之次日起至實施契約簽約當日止，簽約期限不得超過 60 日。最優申請人為合作聯盟者，其新設之專案公司適用前開規定。

有前項除外情事發生時，最優申請人得向主辦單位書面申請展延簽約期限，經主辦單位同意後，簽約期限展延時間最長為 30 日，並以一次為限。

9.5.2 因可歸責於最優申請人或其新設專案公司之原因，致實施契約未於前條簽約期限以前完成簽訂時，視為最優申請人放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦單位得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦單位得重新公告接受申請。

9.5.3 簽訂實施契約時，最優申請人及主辦單位應於實施契約正本及副本加蓋公司印鑑大小章，並逐頁蓋騎縫章。實施契約正本及副本之製作與裝訂費用由最優申請人負擔，其份數適用實施契約第 26.1 條。

9.6 主辦單位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，應不予議約及簽約；簽訂實施契約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

一、申請文件不符公告或公開評選文件規定。

二、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。

## 9.7 遞補議約及簽約

- 9.7.1 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦單位所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以最優(或次優)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之條件，取得遞補資格，次優申請人應修訂其都市更新事業計畫建議書為都市更新事業執行計畫書草案，並提送主辦單位同意後，由次優申請人與主辦單位完成議約及簽約，且準用本須知第 9.1 條至第 9.5.3 條規定。
- 9.7.2 如無次優申請人、決定不由次優申請人遞補或是次優申請人不願繳交申請保證金、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本須知第 9.5.1 條所定簽約期限內與主辦單位完成簽訂實施契約時，主辦單位得重新公告接受申請。
- 9.7.3 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補後，主辦單位若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦單位應以書面通知最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，且不補償最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案申請程序之準備費用。

表8 公開評選預定期程一覽表

預定時程	辦理事項
114年11月27日	公告接受申請。
114年8月7日	招商說明會。
115年3月5日	申請人以書面文件請求公開評選文件釋疑截止。
115年5月15日	主辦單位書面答覆所有疑義徵詢。
115年6月25日	申請截止日
115年6月26日	資格審查
主辦單位完成資格審查後	主辦單位書面通知申請人資格審查結果 主辦單位書面通知合格申請人綜合評選時間
依主辦單位書面通知時間	綜合評選
評定最優申請人及(或)次優申請人後	主辦單位書面通知合格申請人綜合評選結果 主辦單位網頁公開綜合評選結果
主辦單位書面通知綜合評選結果之次日起15日	最優申請人向主辦單位提出議約申請截止日
主辦單位書面通知綜合評選結果之次日起30日	議約期限截止日
議約完成後	主辦單位書面通知最優申請人議約完成
實施契約簽約日前1日	履約保證金繳付期限截止日
主辦單位書面通知議約完成之次日起60日	實施契約簽約期限截止日

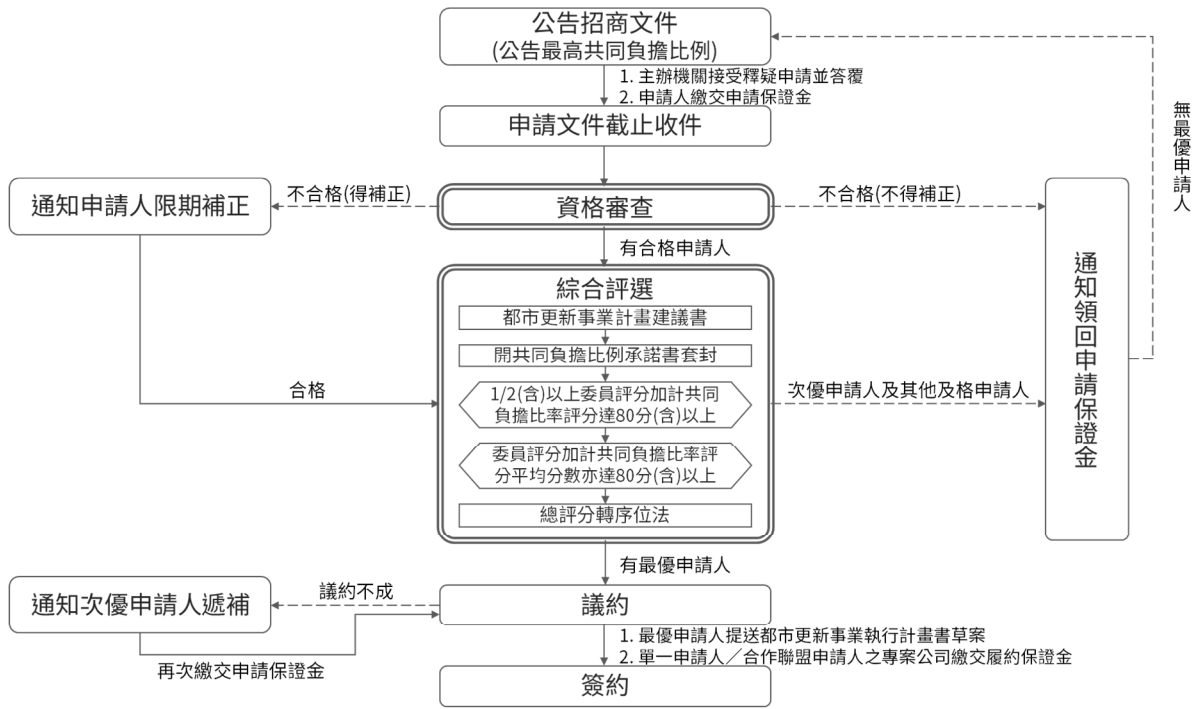


圖5 公開評選作業流程圖

## 【附件19】申請文件檢核表

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查 (基本文件套封)	1	申請書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本 1 份	合併密封為一袋封面註明「基本文件」
	2	委任書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本 1 份 (合作聯盟成員須個別簽立)	
	3	申請人承諾事項函	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本 1 份	
	4	查詢信用資料同意書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本 1 份 (合作聯盟成員須個別簽立)	
	5	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	如申請文件有外語文件者須附之，請依公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本 1 份	
	6	申請保證金繳納證明文件	繳納申請保證金之收據或其他證明文件(不得補正)	正本 1 份	
	7	合作聯盟協議書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本 1 份	
	8	合作聯盟授權書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本 1 份	
	9	設立分公司之承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本 1 份	
	10	公開評選文件領標發票	(申請人逕依規定提供)	影本 1 份	
資格審查 (資格證明文件套封)	11	法人資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本 1 份(合作聯盟成員須個別提出)	合併密封為一袋封面註明「資格證明文件」
	12	申請人信用紀錄	(申請人逕依規定提供)	正本或影本 1 份信用紀錄	
	13	申請人無退票證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本 1 份(合	

申請須知【附件 19】

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
				作聯盟成員須個別提出)	
	14	納稅證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本 1 份(合作聯盟成員須個別提出)	
	15	財務能力資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本 1 份(合作聯盟成員須個別提出)	
	16	開發能力證明文件	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本或影本 1 份	
	17	協力廠商合作承諾及切結書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本 1 份(協力廠商須個別提出)	
※	18	共同負擔比率承諾書	(申請人逕依規定提供)(不得補正)	正本 1 份	單獨封裝封面註明「共同負擔比率承諾書」
綜合評選	19	都市更新事業計畫建議書及附件	(申請人逕依規定數量提供)(不得補正)	正本 1 份 副本 19 份	裝箱密封