公開評選

「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請須知

本文件僅供公告用，如欲投標請至市府購買

臺南市政府

中華民國 107 年 7 月

目錄

第一章 一般說明 1

1.1 聲明事項 1
1.2 名詞定義 2
1.3 法令依據 4

第二章 計畫說明 5

2.1 基本資料 5
2.2 發展定位及構想 5
2.3 開發方式 6
2.4 開發規範 7
2.5 實施者應辦事項 10
2.6 主辦機關應辦事項 15

第三章 申請作業規定 16

3.1 作業流程 16
3.2 公告及提送 18
3.3 招商文件領取 18
3.4 申請人資格 18
3.5 申請文件提送方式 19
3.6 申請文件內容 21
3.7 申請保證金 26
3.8 履約保證金 28
3.9 行政作業費 29
3.10 智慧財產權 29
3.11 釋疑 29
3.12 爭議處理 30

第四章 評選作業及簽約作業 31

4.1 評選作業程序 31
4.2 資格審查階段 31
4.3 綜合評審階段 34
4.4 開發權利金標價單開標及決標作業 35
4.5 議約作業 36
4.6 簽約作業 37
4.7 無法評審出最優申請人之處理 38
4.8 廢標或撤銷決標 38
4.9 政風規定 38

本文件僅供閱覽，相關資料請洽市府單位

附件

附件一　本案土地資料 附-1

附件二　土地登記謄本 附-3

附件三　土地使用分區證明 附-4

附件四　「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫書案」說明書 附-5

附件五　申請人承諾事項函（格式） 附-6

附件六　設定地上權土地辦理抵押貸款申請書 附-7

附件七　金融機構貸款承諾書 附-8

附件八　資格文件套封 附-9

附件九　都市更新事業計畫建議書套封 附-10

附件十　開發權利金標價單（格式） 附-11

附件十一　開發權利金標價單套封 附-12

附件十二　申請文件套封 附-13

附件十三　申請書（格式） 附-14

附件十四　代理人委任書（格式） 附-17

附件十五　查詢信用資料同意書（格式） 附-18

附件十六　協力廠商合作同意書（格式） 附-19

附件十七　申請人證件檢核表 附-20

附件十八　甄審會委員評分表 附-22

本文件僅供參考使用，如欲公開請洽臺南市府購置

為帶動安平地區之觀光產業發展，並期望藉由公有地之都市更新、整體規劃，作為安平區整體發展之起點，以「朝向更新基地與周邊建設共創社會公共價值」之執行精神，提昇公有地的經濟效益與都市更新價值，加速達到土地資產活化與都市環境更新等目的，爰以設定地上權方式實施都市更新事業，徵求都市更新事業實施者。

本文件僅為公開徵求，非政府採購法之招標文件

第一章　一般說明

1.1　聲明事項

1.1.1　本文件內如有瑕疵，或申請人對本案之條件、方式、範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解而生之錯誤，申請人均不得以任何理由要求任何補償、賠償或請求重新評選。

1.1.2　本須知未訂定事項，依「都市更新條例」相關法令規定辦理。

1.1.3　本須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋各條項文義之依據。

1.1.4　本案委託契約及設定地上權契約之乙方應為同一人。

1.1.5　本須知所載之日期，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。

1.1.6　本須知引述之相關法規、文件及資料，除由主辦機關提供者外，如嗣後有修訂，申請人應自行注意最新修訂之相關規定等並據以辦理。

1.1.7　申請人經本案評選為最優申請人並與主辦機關簽訂委託實施契約者，其所有協力廠商於履約期間均不得任意撤換；若須更換時，應報請主辦機關同意後辦理。

1.1.8 申請人保證以影本方式提出之資格文件皆與正本相符。申請人如有得標，主辦機關於簽約前得通知最優申請人限期提出正本供查驗。逾期未提出正本或經查驗結果與正本不符，且未能於通知期限內提出合理說明者，主辦機關得撤銷得標資格，並沒收其申請保證金，如另有損失得追償之。申請人對主辦機關上之認定及處置絕無任何異議。

1.1.9 申請人不得邀請受主辦機關委託辦理本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評審作業，及不得作為決標對象。

1.1.10 申請人之所有協力廠商、建築師及都市計畫技師均不得同時擔任本案其他申請人之協力廠商，若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評審作業，及不得作為決標對象。

1.1.11 本案委託實施契約生效日為簽約日。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案：公開評選『臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案。

1.2.2 本更新案：臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業。

1.2.3 更新地區：依臺南市政府 104 年 4 月 13 日府都更字第 1040310537A 號函公告，並自 104 年 4 月 14 日依法發布實施「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案」所劃定之更新地區。

1.2.4 主辦機關：臺南市政府。為辦理本案招商、公開評選、訂約，並參與協調、訴願、行政爭訟、爭

本文件僅為公開閱覽用，如欲文件請至市府購買

議處理等有關事宜。並負責於本更新案依都市更新條例第 57 條完成備查前之履約管理。

1.2.5 土地管理機關：財政部國有財產署。

1.2.6 甄審委員會：主辦機關為評選申請人，依「都市更新條例施行細則」第 5 之 1 條、「促進民間參與公共建設法」第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」所成立之本案甄審委員會，以下簡稱「甄審會」。

1.2.7 申請人：依本須知之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司。

1.2.8 合格申請人：經過資格審查合格之申請人。由主辦機關於第一階段資格審查時，就申請人所提資格文件及本須知所定應檢附之資料等進行審查，選出合格申請人，並得以參與第二階段綜合評審。

1.2.9 入圍申請人：由甄審會委員於第二階段綜合評審時，就申請人所提都市更新事業計畫建議書及相關申請文件進行評分，經綜合評審合格者為入圍申請人，並得以參加開發權利金標價單開標及決標作業。

1.2.10 最優申請人：入圍申請人開發權利金標價單之開發權利金，在最低開發權利金以上（含）且開發權利金最高之申請人。最優申請人為取得優先簽約權利之申請人。

1.2.11 實施者：與主辦機關簽訂「委託實施契約」及與財政部國有財產署南區分署簽訂「設定地上權契約」並負責依約實施都市更新事業及其營運、移轉等相關事宜之都市更新事業機構。

1.2.12 都市更新事業計畫建議書：申請人於提出申請時，依申請須知及法定都市更新事業計畫內容等規定所提出的申請文件之一。

本文件僅供公告用，如與原標案內容不符，以原標案為準

1.2.13 都市更新事業計畫企劃書：最優申請人於簽約前，根據甄審會會議紀錄及承諾事項，修正「都市更新事業計畫建議書」，納入「委託實施契約」附件，作為議約及履約依據。

1.2.14 委託實施契約：最優申請人與主辦機關簽訂之「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」委託實施契約書。以下簡稱「委託契約」。

1.2.15 設定地上權契約：最優申請人與財政部國有財產署南區分署簽訂之「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」設定地上權契約書。

1.2.16 申請保證金：申請人於提送申請文件同時繳納予主辦機關之保證金。

1.2.17 履約保證金：為保證實施者依委託契約、設定地上權契約規定履約，分別繳納予主辦機關開發履約保證金及財政部國有財產署南區分署營運履約保證金。

1.2.18 權利金：實施者取得本案地上權存續期間開發及經營權利所需支付予財政部國有財產署南區分署之對價，包含開發權利金及營運權利金。

1.2.19 土地租金：實施者每年需依設定地上權契約規定定期支付予財政部國有財產署南區分署之地租費用。

1.2.20 協調委員會：依委託契約之約定，經主辦機關與實施者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。

1.2.21 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密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 法令依據

本文件僅供公開閱覽，如欲取得請至市府網站

本案由臺南市政府擔任主辦機關，依據「都市更新條例」第 9 條及同條例施行細則第 5 條之 1 規定，得準用「促進民間參與公共建設法」有關申請及審核程序之規定，辦理公開評選實施者。

第二章　計畫說明

2.1　基本資料

2.1.1　位置與範圍：詳附件一。

2.1.2　發展現況、土地權屬及土地使用分區

1. 發展現況：本更新範圍現況為空地。
2. 土地權屬：本基地座落於臺南市安平區古堡段 2004 地號土地，土地面積合計為 11,140.49 平方公尺（以土地登記謄本面積為準），土地權屬為中華民國，管理機關為財政部國有財產署，公有土地占 100.00%。（詳附件二）。
3. 土地使用分區：本基地之土地使用分區為第二種特定文化專用區，以下簡稱「特文二」（建蔽率 60%，容積率 240%）。（詳附件三）。

2.2　發展定位及構想

2.2.1　發展定位

本更新案整體發展策略與定位應受「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案」之指導（詳附件四）：

1. 發展策略：藉本案基地之開發，成為歷史水景公園地區之發展啟動引擎。
2. 機能定位：本更新案應結合「藝文創意研發」之空間機能，形塑多樣化的文創場域。

2.2.2　發展構想

本文件僅供公開閱覽，如需資料請至市政府網站

1. 本案基地座落於臺南市安平港歷史風貌園區內，緊鄰豐富多元的觀光遊憩資源。近年來安平歷史聚落陸續活化利用，並與鄰近遊憩資源結合，形成完整觀光遊憩系統，惟仍缺乏外地遊客之住宿空間。

2. 經評估安平地區客房供需情形，顯示其平、假日仍有客房之需求。因此，為完善安平地區觀光遊憩系統，且滿足遊客住宿需求，本案委託基地適合發展為觀光旅館。

3. 本案旅館應以複合式「住宿+文創」之產品定位，結合歷史水景公園，發展如：設計旅館（Design Hotel）或水景觀光旅館等強調「體驗型」消費，藉以區隔消費市場，提升整體觀光價值。

2.3 開發方式

2.3.1 都市更新

本更新案係為配合中央及地方重大建設申請劃定之都市更新地區，基地將採都市更新方式開發。其相關依據如下：

1. 中央補助辦理都市更新規劃招商案：古堡段2004地號及其周邊土地更新規劃，業經內政部營建署民國102年11月18日營署更字第1022923354號函示，同意補助辦理都市更新規劃招商案。

2. 認屬地方重大建設：依據民國104年1月26日府都更字第1040044989號函示，本更新案已列入本市103年度施政計畫，奉准認定為配合地方重大建設辦理都市更新計畫。

3. 都市更新計畫發布實施：依臺南市政府104年4月13日府都更字第1040310537A號函公告發布實施「擬定臺南市安平區歷史水景

本文件僅為公告用，非官方文件請以市府網站

公園(公3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案」劃定為更新地區。

4. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第13點規定，本案土地由管理機關財政部國有財產署依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。

本文件僅供公眾閱覽，如需作商業用途請洽詢原著作權人

2.3.2 設定地上權

1. 本基地以設定地上權方式辦理實施都市更新事業。

2. 本案設定之地上權**存續期間為50年，經財政部國有財產署南區分署同意後得續約一次，最多20年**。

2.4 開發規範

2.4.1 開發強度

1. 本更新案開發量體於法定容積外增加之建築容積額度（含容積移轉）累計上限不得超過法定容積之1.5倍，**容積率上限為360%**。

2. 本更新案得依「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定申請獎勵容積（詳表 1），惟不包含ΔF3、ΔF5-4兩項獎勵項目。實施者應優先爭取△F2、△F4-1、△F4-2及△F5-2等獎勵項目，合計申請額度不得低於法定容積之15%。

3. 本案申請人**預計使用之容積率應載明於申請人承諾事項函（附件五）**中；實施者申請都市更新事業計畫報核時，其申請使用之容積以不高於申請階段所承諾之額度為原則。

表 1 臺南市政府都市更新建築容積獎勵項目

項目	說明	獎勵上限

ΔF1		原建築容積高於法定容積之獎勵	核實計算
ΔF2		更新後提供社區使用之公益設施	15%
ΔF3		更新時程獎勵	10%
ΔF4	ΔF4-1	協助開闢或管理維護公共設施	15%
	ΔF4-2	保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	15%
ΔF5	ΔF5-1	整體規劃設計	20%
	ΔF5-2	通過綠建築分級評估黃金級以上者	5%
	ΔF5-3	更新單元為一個以上完整街廓	5%
	ΔF5-4	更新單元面積達 3,000 平方公尺以上	10%
	ΔF5-5	處理舊違章建築戶	20%
	ΔF5-6	未達臺南市平均每戶居住樓地板面積	核實計算
ΔF6		策略性再開發地區	核實計算

註：本表為摘錄內容，詳細規定以「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準」為準。

2.4.2 開發主體

本更新案之更新事業主體應以**結合「藝文創意研發」為主軸**，型塑多樣化的文創場域為目標。

2.4.3 建築規劃

1. 本更新案提供之觀光旅館客房樓地板面積，應**佔容積總樓地板面積之 45%以上**為原則。前項所稱「觀光旅館」係指依交通部「觀光旅館業管理規則」規定核准籌設之一般觀光旅館或國際觀光旅館，其建築及附屬設備應符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定。
2. 本更新案客房以外之建築樓地板面積應妥善規劃利用，其空間機能應符合都市計畫土地使用分區管制要點及相關法令規定使用。
3. 本更新案為滿足未來旅館營運後所產生之停車需求，應提供**高於法定停車位之 1.2 倍**停車空間。
4. 本更新案建築物至少需符合臺灣綠建築評估系統九大指標中之「綠化量指標、基地保水

指標、日常節能指標及水資源指標」，並應取得**黃金級以上**綠建築標章。

5. 本更新案建築物需採智慧型建築設計，並應符合臺灣智慧建築標章分級之**銅級以上**認證。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府購買

2.4.4　開放空間留設原則

本更新案建築主體應以低建蔽率、配置於本基地西北側及集中留設開放空間等為原則，並應考量新建量體與夕遊出張所低矮建物之協調性。

2.4.5　人行步道留設原則

本更新基地地號東西兩側應自土地境界線各留設 4 公尺通道，與鄰地形塑南北向 8 公尺人行步道，連通洲平路與歷史水景公園（詳圖 1）。倘鄰地與古堡段 2004 地號併同開發時，仍應遵循本原則留設南北向 8 公尺人行步道，惟其位置得依建築規劃內容適當微調之。

本文件僅為公告用，如欲投標請至內政購買

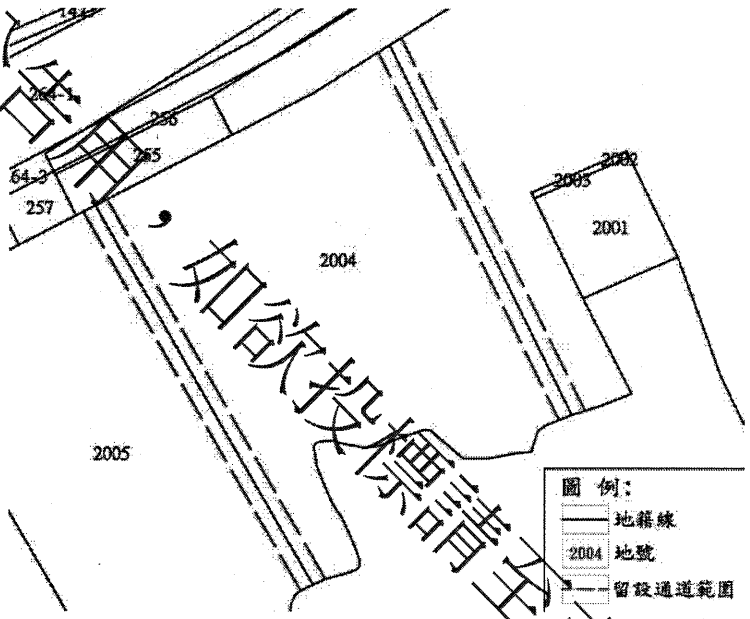


圖 1：指定留設南北向 8 公尺人行步道示意圖

2.5　實施者應辦事項

2.5.1　完成都市更新事業計畫作業

1. 研擬、報核及成果備查

實施者應依「都市更新條例」與相關法令擬具本更新案都市更新事業計畫以申請報核，並**完成更新事業成果申報備查**作業。

2. 計畫變更

倘因政策更迭或建築執照審查需求，在不違反都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫之原意下，得經主辦機關同意後，依據「都市更新條例」等相關規定，辦理都市更新事業計畫變更。

2.5.2 實施都市更新事業

1. 地上物興建

實施者應自行負責本更新案整體規劃設計監造、籌募所需資金、申辦都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、申辦各項許可與登記、辦理建築施工等依法應辦事項。

2. 營運管理

實施者應負責全部建物及其相關設施於地上權存續期間之營運管理。

3. 費用負擔

實施者應負責自行籌集與負擔本更新案範圍內所有開發內容及所需之一切規劃設計監造費用、結構工程、機電工程、基本裝修工程、景觀工程等各項工程費用與工程管理費、開發管理費用、地上物拆遷費用、地上物拆遷補償費用、利息、除地價稅外之其餘稅捐（本基地屬基金財產，如依法須繳納營業稅者，應由實施者負擔，並依法定稅徵收率計算）及其他一切相關衍生之費用與負擔。

2.5.3 回饋公益性設施

考量地區發展需求以及社會公益性，實施者應回饋**超過100席**之室內坡道平面汽車停車位，供臺南市政府作公共停車空間使用。申請人所提車位

本文件僅為公開閱覽之用，請勿擅自複製或轉載

數量應載明於申請人承諾事項函（詳附件五）中。

1. 本公共停車空間係為改善更新地區周邊停車空間不足問題而設置，故應區分公共、私營兩者不同之停車進出動線，及設置獨立出入口與相關車道設施。倘出入車道設施有共用之部分，實施者應無條件同意提供臺南市政府使用。

2. 本公共停車空間得依「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準」申請△F2 獎勵容積，並適用其產權登記、興建成本、管理維護基金及土地成本等相關規定。

3. 本公共停車空間於 50 年存續期間內，其所座落土地之地上權持分應讓與臺南市政府；其地上物須以分戶方式申請建造執照，並以單一建號及單一門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記後，移轉為臺南市政府所有。

4. 本公共停車空間之地上權存續期間，應隨設定地上權契約約定之存續期間存滅。期間因權利移轉衍生相關規費，應由實施者負擔。

5. 本公共停車空間不得納入本須知 2.4.3 所稱法定車位之 1.2 倍檢討。

2.5.4 其他應繳費用

1. 開發權利金

(1) 實施者應於都市更新事業計畫核定公告實施之次日起，**依開發權利金之得標金額，分三期繳納**予財政部國有財產署南區分署；第 1 期權利金應於都市更新事業計畫核定公告實施之次日起 50 日內，繳付開發權利金總額 40%；第 2 期權利金應於都市更新事業計畫核定公告實施之日期滿 1 年之次日起 50 日內，繳付開發權利金總額 30%；第 3 期權利金應於都市更

本文件僅為公開資訊之參考，非臺南市政府正式版本

新事業計畫核定公告實施之日期滿 2 年之次日起 50 日內繳付開發權利金總額 30%。

(2) 實施者得按下列規定，以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款，並於前項規定期限內繳清開發權利金：

A.都市更新事業計畫核定公告發布實施之次日起 5 日內向財政部國有財產署南區分署提出申請書（附件六），並先行繳納 3 成之開發權利金後，經主辦機關通知之日起 7 日內簽訂地上權契約。

B.財政部國有財產署南區分署依實施者之申請審核同意後，即將相關附件連同金融機構應承諾履行事項之金融機構貸款承諾書（附件七）函送實施者洽貸之金融機構辦理。實施者應洽請金融機構於本計畫核定公告發布實施之次日起 35 日內，將核准貸款與否之結果，通知財政部國有財產署南區分署及實施者。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交財政部國有財產署南區分署辦理登記事宜，登記事項有應補正者，財政部國有財產署南區分署、實施者應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。金融機構並應於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，將貸款金額撥繳財政部國有財產署南區分署之國庫專戶。

C.得標人未依前述規定辦理抵押貸款者，得標人仍應依本須知 2.4.5 條第 1 項第 1 款規定辦理。

(3) 實施者得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納

本文件僅為公告用，請以公報正式公告為準

之。以匯款方式繳納權利金者，應將權利金匯入財政部國有財產署南區分署指示之金融機構帳戶內。

銀行名稱：中央銀行國庫局
帳戶名稱:財政部國有財產署南區分署保管款收入戶
帳戶帳號：24174002018066

2. 營運權利金

實施者應於營運期間內定期繳納營運權利金予財政部國有財產署南區分署，並按設定地上權契約約定繳納之。實施者應自正式營運開始日起，**依各年度營業總額 1%**計算應支付金額。

3. 土地租金

(1) 實施者應按興建階段、營運階段分別繳納土地租金予財政部國有財產署南區分署。

(2) 興建階段土地租金依當期**申報地價總額 1.5%**計收，不得超過 4 年；營運階段土地租金依下列規定加總計收，並依設定地上權契約約定繳納：

A.按得標人簽訂設定地上權契約當期土地申報地價 **2.5%**計算年租金。申報地價調整時，不隨同調整。

B.按當期土地申報地價 **1%**計算年租金。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起，隨同調整。

(3) 同一宗土地，一部分屬興建階段，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

(4) 前述計收土地租金低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

2.5.5 地上物、違占排除

本文件僅為公告用，請以招標文件內容為準

除本須知或委託契約另有規定外，本案範圍內土地之地下管線、設施、其他改良物或遺留物品均視同廢棄物，實施者應於點交後負責清除並將廢棄物合法棄運。如點交後土地有占用情形，實施者應負責排除之。

2.5.6 其他

1. 實施者因營運需求，依建築管理相關規定變更本更新案建物及其相關設施之使用執照，應通知主辦機關並檢附核准資料。
2. 本更新案若涉及都市計畫變更者，實施者應依相關法令規定辦理。
3. 其他依委託契約約定應由實施者辦理或協助之事項。
4. 本更新案存續期間應配合政策及相關法令修正之事項。
5. 實施者應將營運空間是否係自行經營或是否由第三方經營部分之樓層面積及經營方式等內容，於正式營運日前30日內提交於財政部國有財產署南區分署備查。
6. 本更新案除因公益性設施權利之移轉或經財政部國有財產署南區分署審查書面同意外，實施者不得將地上權或地上物所有權之任何部分移轉予第三人。
7. 本更新案工程或開發行為進行中，發見疑似文化資產或歷史價值遺址，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。

2.6 主辦機關應辦事項

2.6.1 督導實施者完成都市更新事業計畫核定、建造及使用執照申請，並於實施者履行委託契約時，給予必要之行政協助。

本文件僅為公開閱覽用，如需全文請洽高雄市政府

2.6.2 通知實施者與財政部國有財產署南區分署簽訂設定地上權契約，並於財政部國有財產署南區分署辦理土地點交予實施者時，給予必要之行政協助。

第三章 申請作業規定

3.1 作業流程

本案預定作業流程，請參詳圖 2。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府購買

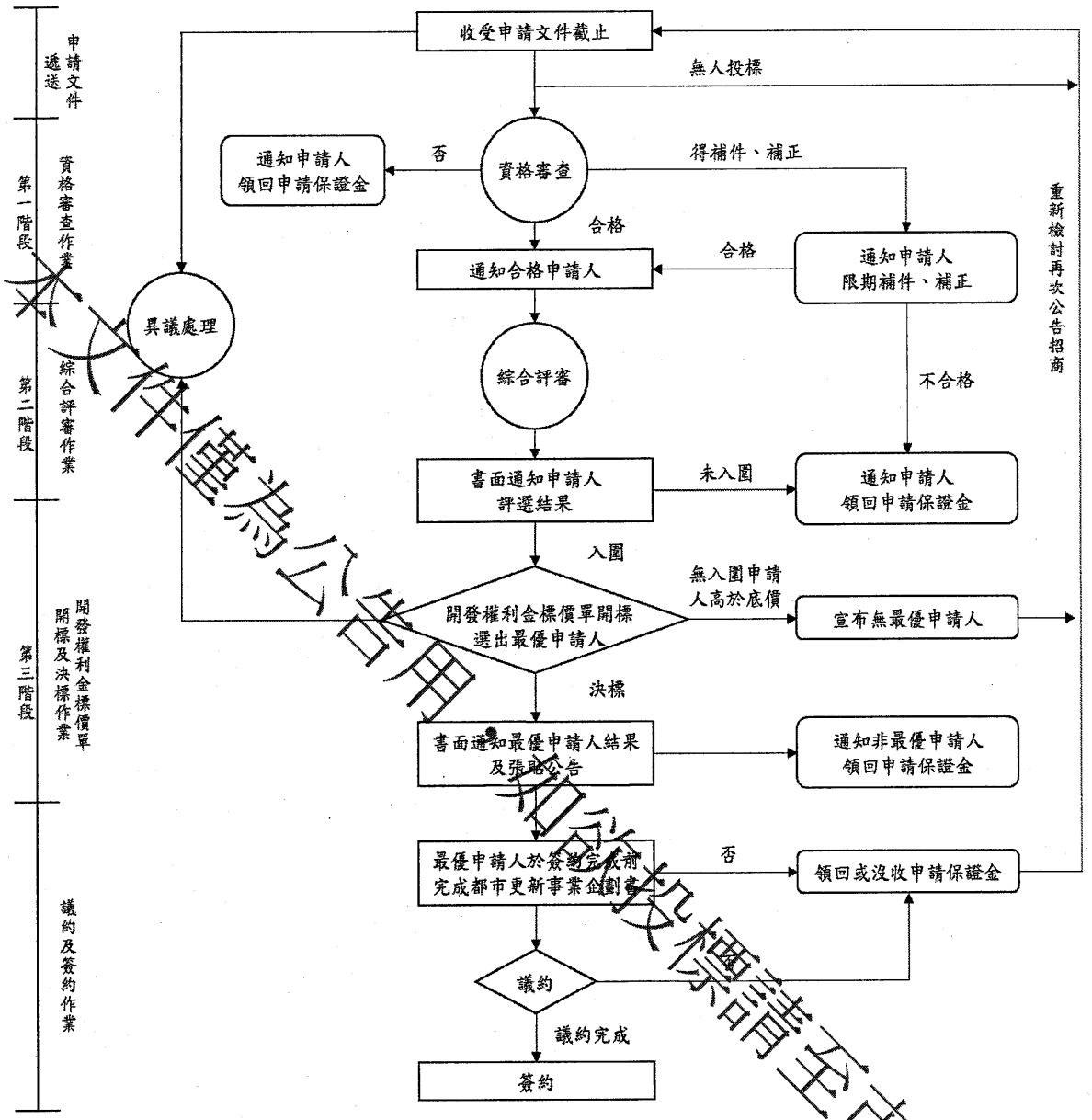


圖 2：作業流程圖

文件僅供公開招標使用 非公開招標請至市府購買

3.2 公告及提送

3.2.1 公告日：民國 107 年 7 月 25 日

3.2.2 申請文件遞送截止日：民國 107 年 10 月 25 日

3.3 招商文件領取

3.3.1 自行前往購領方式：自公告日起至申請文件遞送截止日（週一至週五，上午 8：30~12：00；下午 13:30~17:30，遇國定假日則當日停止發售），請逕向臺南市政府都市發展局都市更新科(地址：70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓)購買，當場繳清費用 500 **元**以購領招標文件。

3.3.2 通訊購領方式：自公告日起至申請文件遞送截止日，請自行考量郵遞時程及回函郵資，每份新臺幣 500 **元**（請開立郵局匯票，抬頭為「臺南市政府」）附貼足 52 元之限時掛號郵票之大型回郵信封，並註明領標名稱，依照本案公告規定辦理申購。

本文件僅供公開招標使用，非經本公司同意不得轉載

3.4 申請人資格

3.4.1 一般資格

1. 申請人以符合都市更新條例第 14 條規定依中華民國公司法設立之單一股份有限公司為限，不得由 2 家(含)以上之公司共同申請。
2. 財務一般資格：申請人在申請期限截止日前 3 年內，須無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，並已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。
3. 申請人所組之團隊成員（含協力廠商）須至少具備開業建築師、執業都市計畫技師之資格。

3.4.2 開發能力資格

1. 於申請期限截止日前 5 年內，申請人及其協力廠商曾擔任起造人或承造人，並完成住宅或商業使用建築開發實績，累計建築**總樓地板面積達 50,000 平方公尺（含）以上**。

2. 申請人未能符合前項規定資格者，得尋求符合該規定資格之 1 家協力廠商，由申請人及該協力廠商簽署「協力廠商合作同意書」後，取得前項規定之資格。

3. 申請人或協力廠商任一成員應具有一般旅館、觀光旅館或國際觀光旅館之**現正經營實績**。

3.4.3 財務能力資格

1. 申請人實收資本額應為**新臺幣 1 億元（含）以上**。

2. 申請人淨值不低於實收資本額。

3. 申請人之流動資產不低於流動負債。

3.4.4 無政府採購法第 103 條第 1 項所指之情形。

3.5 申請文件提送方式

3.5.1 提送方式

申請文件應於前述規定期間內（107 年 7 月 26 日至 107 年 10 月 25 日，上午 8：30 至 12：00，下午 13：30 至 17：30 止），以郵遞寄達或專人送達主辦機關收發單位（70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓），以主辦機關收發單位收文時間戳為憑，如有逾期即視為無效標並由申請人自行負責。

1. 資格文件：申請人之基本文件及資格證明文件正（影）本應合併密封為一袋並於封面註明「資格文件」、申請人名稱、地址及負責人

本文件僅供公開閱覽用，如欲投標請用原版本

或代表人姓名，並於封口加蓋申請人或負責人或代表人印章（附件八）。

2. 都市更新事業計畫建議書：應合併密封為一箱，並於箱面註明「都市更新事業計畫建議書」及申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名，並於封口加蓋申請人或負責人或代表人印章（附件九）。

3. 開發權利金標價單：申請人應使用本須知所附開發權利金標價單（附件十）格式繕打，以墨筆、原子筆或鋼筆（不得使用鉛筆）填寫，加蓋申請人及負責人或代表人印鑑章，裝入申請人自備之不透明封套或容器內，在封面註明「開發權利金標價單」、申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名，並於封口加蓋申請人或負責人或代表人印章(附件十一)。

3.5.2 申請文件之裝封形式：申請人應將資格文件、都市更新事業計畫建議書及開發權利金標價單，一併裝入申請人自備之不透明封套或容器中，並於該等不透明封套或容器表面黏貼申請文件套封（附件十二）。

3.5.3 申請人應依「申請人證件檢核表」(附件十七)，自行檢查申請文件之提送方式是否均已符合本須知所定之要求。

3.5.4 申請文件一經寄（送）達主辦機關，申請人不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正、補件或為其他變更行為。

3.5.5 申請人必須自行慎重考慮申請文件在郵遞過程中，可能造成之毀損。如在寄達「申請文件收受地點」時，已因郵遞寄送過程而破損，以致無法評選時，主辦機關概不負責。

本文件僅為公告用，請以公報之標案都市更新專區

3.5.6 截止投標日或開標日為辦公日，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或資格審查時間代之。

3.5.7 申請書件補件、補正

1. 申請人提送申請書件有缺漏時，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掛號郵寄送達或自行送達至主辦機關收發單位簽收，提送補件、補正書件日期以機關收文戳認定之，逾期概不受理，且補件、補正以一次為限。

2. 申請人對未通知補件、補正之書件不得補件、補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補件、補正者不予採用，申請人對已送達之補件、補正書件亦不得要求抽換。

本文件僅為公告用，如欲知悉詳細內容請洽詢主辦單位

3.6 申請文件內容

3.6.1 資格文件說明

1. 基本文件（正本）

(1) 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，由申請人及負責人簽署之（附件十三）。

(2) 代理人委任書：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（附件十四）。申請時應提供正本一份。

(3) 申請人承諾事項函：由申請人及負責人簽署之（附件五）。

(4) 查詢信用資料同意書：由申請人及負責人簽署之（附件十五）。

(5) 協力廠商合作同意書：由申請人及其負責人與協力廠商（人員）簽署之（格式參見附件十六）。

(6) 申請保證金繳納文件。

2. 資格證明文件（正本或影本，影本應與正本相符，如有不符申請人應自負相關法律責任）

(1) 公司資格證明文件：申請人應檢具登記主管機關核准公司登記之核准函或公司登記表或依「公司法」第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本或本案申請截止日前 2 個月內抄錄資料。辦理變更公司登記者，應另行檢附公司變更登記表影本。

(2) 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公告期間前 3 年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

(3) 無退票證明：申請人應提出台灣票據交換所出具申請人非拒絕往來戶且公告期間前 3 年內無退票紀錄之查覆單。

(4) 納稅證明：

A.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。如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。

B.最近 3 年度（即民國 103 年度、民國 104 年度、民國 105 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」資料聯或損益及稅額計算表。設立未滿 3 年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之「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」

本文件僅為公告用，請以政府採購網公告內容為準

資料聯或損益及稅額計算表（無則免附）。

(5) 財務能力證明文件：

「財務能力」應提送經會計師查核簽證之最新會計年度或最近一年全部財務報告及其所附報表；成立未滿一會計年度之公司，則提送自公司成立後至公告日之會計師簽證全部財務報告及其所附報表或最近一年之財務報告及其所附報表。本項用語中：

A.最新會計年度：係指申請文件提送日之最新商業會計年度(自 1 月 1 日至同年 12 月 31 日)。最近 1 年：係指申請文件提送日前 12 個月。

B.所附報表：係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。

C.財務報告及其所附報表：應由會計師依「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，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

(6) 開發能力證明文件：

A.提出申請人或其協力廠商為起造人或承造人之**使用執照證明**，前開使用執照之起造人或承造人經信託變更為非申請人或其協力廠商時，申請人應另檢附該信託合約，作為開發能力之證明文件。

B.前述開發實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人或其協力廠商應同時提出可供認定其本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認其實績

本文件僅為公告用，如與公報正本內容不符時，以公報正本為準

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或其協力廠商之實績。

C. 申請人或其協力廠商現正擔任一般旅館或觀光旅館之經營者，應提出**其為經營者之旅館業登記證明**或**觀光旅館業營業執照**影本；若符合前述資格者為協力廠商，並應檢附協力廠商合作意願書（附件十六）。

(7) 協力廠商資格證明文件：由協力廠商檢具公司資格證明文件、無退票證明及納稅證明。其文件內容之要求同本須知 3.6.1 之相關規定。

(8) 開業建築師資格證明文件：

A. 建築師證書影本。

B. 建築師開業證書影本。

C. 當年度建築師公會會員證影本。

(9) 執業都市計畫技師資格證明文件：

A. 都市計畫技師證書影本。

B. 都市計畫技師執業執照影本。

C. 當年度技師公會會員證影本。

3.6.2 都市更新事業計畫建議書文件說明

1. 都市更新事業計畫建議書（1 式 25 份，並附電子檔光碟 1 份）：

都市更新事業計畫建議書紙張大小以 A3 規格採雙面印刷為原則（橫式橫書編排），並編列頁碼，其頁數至多不得逾 200 頁（包含封面、封底、目錄、附件），超過 200 頁者，甄審會委員得酌予扣分。每份分別裝訂。

2. 都市更新事業計畫建議書內容除須依照都市更新條例第 21 條表明相關事項，且須包括以

本文件僅為公開使用，如欲轉載請洽臺北市政府

下各項，如缺少項目，甄審會委員得酌予減分：

(1) 申請人團隊組織及相關經驗實績

申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案以及經營之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫之經驗等。

(2) 建築規劃設計及施工計畫

含計畫目標及開發理念、使用目的與範圍、全區規劃構想、建築設計、使用種類與強度、工程經費概估、交通影響與動線規劃、興建時程、都市設計及景觀計畫、防災應變計畫以及承諾事項等。

(3) 設定地上權範圍之經營管理計畫

申請人擬引進之產業內容與營運方式、營運設施維護管理計畫、進駐商業設施招商計畫、預估營運效益。

(4) 財務與資金籌措計畫

申請人應估列開發經費與資金籌措計畫、收支預估與分年現金流量、各年最低營運權利金支付額、風險管理及投資效益分析等。

3. 都市更新事業計畫建議書若未依本須知規定格式製作時，甄審會委員得視其情形，給予評比相對較低之分數。

4. 若都市更新事業計畫建議書內之開發權利金金額與開發權利金標價單相異者，開發權利金金額以開發權利金標價單之開發權利金額度為準。

本文件僅為公告用，非政府採購法之正式購書

3.6.3 開發權利金標價單（附件十）（正本乙份）：

申請人所提出的開發權利金低於本案之**公告底價新臺幣 2 億 7,700 萬元**者，不得成為本案決標對象。

3.7 申請保證金

3.7.1 申請人應繳納申請保證金**新臺幣壹仟萬元整**。

3.7.2 申請保證金之繳納方式：

1. 現金。
2. 金融機構簽發之本票或支票。
3. 金融機構保付支票。
4. 郵政匯票。
5. 無記名政府公債。
6. 設定質權之金融機構定期存款單。
7. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
8. 銀行出具之書面連帶保證書。
9. 保險公司之連帶保證保險單。

3.7.3 以金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「臺南市政府」為受款人；以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證書或保險公司之保證保險單繳納者，應分別記載「臺南市政府」為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

3.7.4 申請人應將金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行出具之書面連帶保證書、保險公司之連帶保證保險單於提送申請書件時附於申請書件內送達主辦機關。

本文件僅為公開閱覽用，非法定文件，請以臺南市政府公報為準

3.7.5 申請保證金之發還

1. 發還規定

(1) 申請人未通過資格審查或未能成為最優申請人者，於資格審查或決標結果公告之日起 30 日內，洽主辦機關無息領回申請保證金，逾期未領回，主辦機關不負責保管責任。

(2) 最優申請人之申請保證金，應保留至本案委託契約簽約完成，並經主辦機關確認最優申請人已確實繳納開發履約保證金後，無息領回申請保證金。

2. 發還方式

(1) 應持與申請文件同樣式之申請人印章、負責人印章（或代理人印章，並附具代理人之被授權證明文件）及收據正本，親洽主辦機關辦理無息領回申請保證金。

(2) 申請保證金可予發還時，除以銀行之連帶保證書或不可撤銷擔保信用狀繳納者，由主辦機關具函發還開發或保兌銀行外，餘均以當場發還為原則。

3.7.6 申請保證金之沒收

1. 以偽造、變造之文件參與申請。

2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。

3. 申請人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。

4. 不同申請人間之申請文件內容有重大異常關聯者。

5. 最優申請人未依本須知 3.8.1 規定繳足額開發履約保證金。

本文件僅為公開招標之用，如欲參標請至市府購買

6. 最優申請人**未依本須知規定辦理議約、簽約程序或其他相關事宜**，經主辦機關限期通知而未辦理者。

7. 申請人或其協力廠商擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人之資格，而對於主辦機關人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不當利益等違反法令之行為，經判決確定者。

8. 發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於主辦機關之情事。

9. 申請人違反本須知之規定，經主辦機關認定其情節重大者。

10. 其他影響評選公正之違反法令行為。

3.8 履約保證金

3.8.1 開發履約保證金

1. 繳納金額、對象

最優申請人應於簽訂委託契約前，繳納開發履約保證金予主辦機關，其金額依**開發權利金得標金額 10%**計收。

2. 繳納方式

開發履約保證金之繳納、發還及沒收詳委託契約第四條規定。

3.8.2 營運履約保證金

1. 繳納金額、對象

實施者應於簽訂設定地上權契約前，繳納營運履約保證金予財政部國有財產署南區分署，其金額依**開發權利金得標金額 10%**計收。

本文件僅為公開閱覽，請勿擅自轉載或用於商業用途

2. 繳納方式

營運履約保證金之繳納、發還及沒收詳設定地上權契約第七條規定。

3.9 行政作業費

3.9.1 繳納金額、對象

最優申請人應於簽訂委託契約前，繳納行政作業費予主辦機關，其金額為**新臺幣貳仟萬元。**

3.9.2 繳納方式

行政作業費之繳納詳委託契約第五條之規定。

3.10 智慧財產權

3.10.1 申請人編撰本案都市更新事業計畫建議書或準備本案申請文件應取得合法權利，絕未侵害任何第三人之智慧財產權，否則應由申請人依照有關法令規定負擔費用取得權利，或就侵害第三人合法權益之情形，由申請人負責處理並承擔一切法律責任。

3.10.2 不論是否為最優申請人，凡送交申請圖面及文件之申請人，均被認為已同意並願意遵守申請須知之所有規定及同意無償授權主辦機關將參與申請之作品，作公開展覽、刊印發行並作本更新案實施之參考與使用。

3.11 釋疑

3.11.1 申請人於申請前應詳細審慎研閱主辦機關所發之文件，俾明瞭一切有關事項，如有疑義應於**民國 107 年 8 月 16 日 17 時前**以書面掛號郵遞或快捷郵件或自行送達（以機關收文戳為準）向主辦機關請求釋疑。

主辦機關：臺南市政府（都市發展局都市更新科）

地址：70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓

本文件僅供公開閱覽，非經授權不得轉載

聯絡人：楊佳明科長電話：06-3901129

聯絡人：洪春誠幫工程司電話：06-2991111#8383

3.11.2 主辦機關對前項疑義之處理結果，將於**民國 107 年 10 月 12 日**統一書面答覆。主辦機關處理結果涉及變更或補充申請須知內容者，將另行通知，並可能視需要延長申請期限。上述問題及回答，均成為申請須知的一部分。主辦機關自行變更或補充申請須知內容者，亦同。上述相關資訊將以刊登主辦機關網站公告為準，申請人應於公告期間詳查之。

3.11.3 本案雙方相互通知，包括申請、同意、通知、解釋等其他類似行為之意思表示，均須以書面為之。書面之遞交，以面交簽收或以掛號郵寄為原則，申請人者，應送達本須知 3.11.1 所述地址；主辦機關，則以「申請人證件檢核表」（附件十七）上所載之資料為準。

3.12 爭議處理

申請人認為本須知或申請及評選程序違反都市更新條例及有關法令，致損害其權利者，申請人得依下列規定提出異議。

3.12.1 申請人之異議，應以中文書面向主辦機關提出，載明異議之事實、理由及證據，並由申請人簽名或蓋章。

3.12.2 對申請及評選之過程、決定或結果不服，提出異議者，可於接獲主辦機關通知或公告之次日起 10 日為之；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起 10 日為之。

3.12.3 異議事件有下列情形之一者，不予受理：

1. 異議逾越法定期間者。
2. 異議不合法定程序不能補件、補正，或可補件、補正而逾期未補件、補正者。

本文件僅為公開展示用，如欲取得電子檔請洽市更處

3. 主辦機關自行撤銷、廢止或變更其處理結果，異議已無實益者。

4. 其他不予受理之情事者。

3.12.4 主辦機關將於收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，其處理結果以書面通知提出異議之申請人；申請人如對主辦機關異議處理結果仍有不服，得依法提請行政救濟。

本文件僅供公開閱覽，請勿轉載

第四章　評選作業及簽約作業

4.1 評選作業程序

4.1.1 資格審查：由主辦機關於**民國 107 年 11 月 6 日上午 10 時**整，於臺南市政府**10 樓都市計畫委員會會議室**公開開啟申請文件，進行資格文件書面審查。

4.1.2 綜合評審：由主辦機關於辦理資格審查相關作業（含補件、補正審查、接受異議處理、一般資格證明文件查驗作業，以實際審核作業時間為準）後另行通知時間及地點進行綜合評審。申請人應於評選當日抽籤決定綜合評審簡報順序，針對都市更新事業計畫建議書進行簡報及現場答詢。

4.1.3 開發權利金標價單開標及決標：由主辦機關於綜合評審後，開啟入圍申請人所投開發權利金標價單之開發權利金最高者(且應高於或等於開發權利金公告底價）為最優申請人，並予以決標。

4.2 資格審查階段

4.2.1 有 1 家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，由主辦機關依本須知 4.1.1 規定進行資格審查。主辦機關應公布資格文件書面審查合格的申請人名單。資格審查不合格及企業徵信結果申請人不符本須知規定之資格者，不得參加綜合評審作業或不得成為最優申請人。

4.2.2 資格文件書面審查

1. 資格審查時將同時開啟資格文件、都市更新事業計畫建議書。

2. 申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本須知之規定。申請須知未特別說明允許申請人變更內容者，除依申請人個別情形填載資訊外，其內容應與申請須知所附格式相同。

3. 申請人之申請書、代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）、申請人承諾事項函、查詢信用資料同意書、協力廠商合作同意書、申請保證金繳納文件等，應均為正本，申請人名稱及其印章需與登記證明文件及授權書相符，且無擅自更改內容，並符合本須知之規定。

4. 申請人之公司資格證明文件應符合本案申請須知之要求。

4.2.3 由主辦機關會同有關單位，由監標人驗明標封妥封無損後，當場當眾開標。

4.2.4 申請人得到場參加資格審查，參加資格審查者限申請人公司負責人、代表人或經書面授權之代理人，每一申請人代表不得超過2人出席，並應出示身分證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙審查工作進行者，主辦機關得取消其申請人資格並勒令退出會場。

4.2.5 資格文件補件、補正書面審查

1. 附件十七載明申請人應提出之文件得補件、補正者，得於主辦機關通知時限內，依本須知3.6.1規定提出補件或補正文件。

本文件僅為公告用，如欲投標請洽詢所屬單位

2. 主辦機關於接獲申請人提出之補件、補正文件後，應以書面通知申請人資格文件補件、補正書面審查會議時間，審查會議程序比照前述資格文件書面審查程序辦理。

4.2.6 異議處理：主辦機關就申請人提出之異議，應以書面通知異議處理結果。

4.2.7 一般資格證明文件查證：主辦機關於完成資格文件書面審查後，得由主辦機關逕向金融機構查詢申請人繳納之申請保證金、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），及向中華民國財團法人金融聯合徵信中心與台灣票據交換所限期查詢本申請人之信用紀錄及無退票證明等資格文件是否屬實。

4.2.8 未按申請須知各項規定辦理，或有下列情形之一者，不得成為合格申請人並不得參與綜合評審作業：

1. 不符合本須知3.4規定之資格條件。
2. 資格文件
   (1) 依附件十七規定需提供正本之文件，以副本或影本代替者。
   (2) 依附件十七規定不得補件、補正之資格文件若短缺或錯誤者。
3. 未提送申請保證金、申請保證金金額不足、無法被主辦機關接受、申請保證金票據正本未附或不符本須知申請保證金繳納方式者。
4. 申請人提送之都市更新事業計畫建議書份數不足。
5. 同一申請人提送貳式（含）以上不同內容之申請文件。
6. 一般資格證明文件查證作業結果申請人不符本須知規定。

本文件僅為公開揭露，確認本文件僅供主管機關參閱

7. 其他違反申請須知之規定。

4.2.9 資格審查結果通知：主辦機關於完成資格文件書面審查（含資格文件補件、補正書面審查）、異議處理、一般資格證明文件查證作業等程序完成後，以書面通知申請人資格審查結果。

本文件僅為公開閱覽，非經本機關書面授權不得轉載

4.3 綜合評審階段

4.3.1 合格申請人應出席評審會議簡報並答詢。

4.3.2 評審當日簡報時間由主辦機關依序通知合格申請人進入評審會場進行簡報。當任一申請人進行簡報時，其餘合格申請人應於主辦機關指定地點等候。

4.3.3 合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限；其簡報代表人應備齊為申請人團隊之證明文件（附件十四之代理人委任書）出席簡報。超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人證明文件者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該項評分以零分計，但不影響其申請文件之有效性。

4.3.4 簡報時間以15分鐘，答詢時間以15分鐘為原則，不含委員提問時間，時間終止前3分鐘按一短鈴預告，終止時按一長鈴。各委員當場就各合格申請人之簡報及答詢進行評分。簡報剩餘時間不得併入答詢時間。

4.3.5 簡報資料請合格申請人於本案評審會議時自行攜至簡報現場，於合格申請人個別簡報前發放。

4.3.6 經唱名後 5 分鐘內未進場之合格申請人，視同自動放棄簡報權利，不得參與簡報且該「簡報及答詢」項評分以零分計，但不影響其申請文件之有效性。

4.3.7 甄審會委員於審查中得就合格申請人所提書面資料及簡報有關內容提出質詢，其他列席人員僅得就甄審會委員詢問事項說明。

4.3.8 簡報內容不得更改申請文件之內容，且簡報時另行提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。

4.3.9 綜合評審平均總評分之合格分數為 80 分，過半數出席甄審會委員給分未達 80 分，則不具成為入圍申請人之資格。

1. 由各甄審會委員就評選項目及配分，填寫評選表一份（附件十八）。
2. 甄審會委員就申請人所提都市更新事業計畫建議書及相關申請文件，依評選項目及評選標準予以評分及排序。

4.3.10 綜合評審結果，於綜合評審當日由主辦機關宣布入圍及未入圍申請人名單並書面通知各該申請人。

4.4 開發權利金標價單開標及決標作業

4.4.1 綜合評審當日由主辦機關召開開發權利金標價單開標決標作業會議，以入圍申請人所投開發權利金標價單之**開發權利金最高者（且應高於或等於開發權利金公告底價）為最優申請人**，並予以決標。

4.4.2 如「開發權利金額度」有 2 名以上數值相同時，則以綜合評審階段之序位決定；序位第一之廠商有 2 名以上時，擇配分最高之評選項目之得分合計值較高者決標。得分仍相同者，抽籤決定之。

4.4.3 入圍申請人應攜帶公司證明文件、印章（委託他人者，受託人須攜帶委託書、身分證及印章）參與開發權利金標價單開標及決標作業。

本文件僅為公告用，如欲索取電子檔請至市府網站

4.4.4 評選出最優申請人後發現最優申請人於完成決標公告程序前有下列情形者，應撤銷最優申請人資格：

1. 未依申請須知之規定申請。
2. 申請文件內容不符合申請須知之規定。
3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件申請。
4. 不同申請人間之申請文件內容有重大異常關聯者。
5. 其他影響招商公正之違反法令行為。

本文件僅供參考，實際以公告內容為準

4.5 議約作業

4.5.1 最優申請人應於自決標會議紀錄發文日之次日起30日內製作「都市更新事業計畫企劃書」，納入「委託契約」附件，自行詳予檢閱並擔保內容無誤，且用印後送主辦機關作為議約及履約之依據。

4.5.2 主辦機關應以書面通知最優申請人辦理議約。最優申請人應自接獲主辦機關發文通知之期限內，與主辦機關完成委託契約之議約。

4.5.3 如有不可歸責於最優申請人之事由，最優申請人應於議約屆期日前以書面敘明理由逕向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

4.5.4 除本須知4.6.3情形外，主辦機關與最優申請人應本於合作精神，依下列原則辦理議約：

1. 依據本案公告內容、招商文件、都市更新事業計畫建議書及綜合評審結果，辦理議約相關事宜。
2. 議約內容除符合下列情形之一者，不得違反原公告及招商文件內容。

(1) 於公告後委託契約簽訂前發生情事變更，由主辦機關與最優申請人協商後同意變更者。

(2) 原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則者。

(3) 本須知或委託契約草案及設定地上權契約草案之文字有不明確、誤繕、疑義或矛盾衝突者。

(4) 最優申請人於「都市更新事業計畫建議書」所提承諾事項，及其他經甄審會綜合評審作業中之決議事項。

本文件僅供公開閱覽，用途為提供申請人作為參考

4.6 簽約作業

4.6.1 最優申請人與主辦機關完成議約後，應於主辦機關書面通知之期限內，與主辦機關完成委託契約簽訂事宜。

4.6.2 如有不可歸責於最優申請人之事由，最優申請人應於簽約日期月前以書面敘明理由逕向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延15日，惟同一事件以一次為限。**逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，沒收其申請保證金之全部**，最優申請人不得提出異議。主辦機關得宣佈廢標，重新公告接受申請。

4.6.3 最優申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

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、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
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。

4.6.4 主辦機關應向財政部國有財產署南區分署確認實施者已依本須知2.5.4規定完成開發權利金之

繳納後，以書面通知實施者與財政部國有財產署南區分署辦理簽訂設定地上權契約之事宜。

4.7 無法評審出最優申請人之處理

4.7.1 本案經公告無申請人投標或無最優申請人者，主辦機關應檢討招商條件，得視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。

4.7.2 無申請人提出申請、無最優申請人

1. 公開評選程序無申請人提出申請文件者，由主辦機關公告流標。
2. 有下列情形者，主辦機關得宣佈無最優申請人，並公告廢標：
   (1) 申請人均無法取得合格申請人之資格。
   (2) 合格申請人之綜合評審結果均不具成為入圍申請人之資格者。
   (3) 入圍申請人開發權利金報價，均未到達本案公告底價。
   (4) 其他申請須知規定之情形。

4.8 廢標或撤銷決標

有下列情形產生致本案無法完成簽約者，由主辦機關公告本案廢標或撤銷決標，主辦機關應重新公告或另為適當之決定。

4.8.1 最優申請人無正當理由，未依本須知 4.5、4.6 規定辦理議約或簽約程序者。

4.8.2 最優申請人有其他違反申請須知之規定、各項申請文件經主辦機關查證與事實不符或確以不正當手段獲選為最優申請人，或成為最優申請人後未遵行申請須知及委託契約規定等情形者。

4.9 政風規定

申請人於辦理申請、評選、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉

本文件僅為公開說明，非公告招標之正式文件

人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索提出檢舉，檢舉電話及信箱：

4.9.1 法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：台北郵政 14-153 號信箱；傳真檢舉專線：（02）2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路 318 號 5 樓。

4.9.2 法務部調查局之檢舉電話：02-29177777；檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。

4.9.3 內政部政風處，檢舉電話：0800-070885；檢舉信箱：台北郵政 8-82 號信箱。

4.9.4 臺南市政府政風處，檢舉電話：(06)298-2742。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府購買

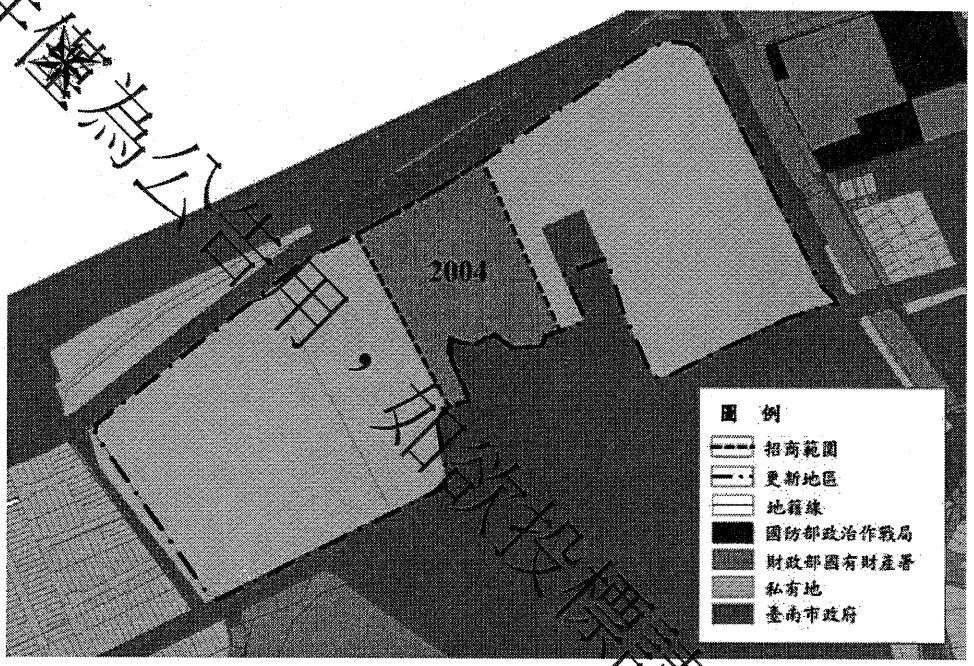
附件一　本案土地資料

一、招商範圍土地清冊

地段	地號	土地面積（㎡）	容積率	所有權人/管理機關
古堡	2004	11,140.49	240%	中華民國/財政部國有財產署

註：依土地登記簿謄本面積為準。

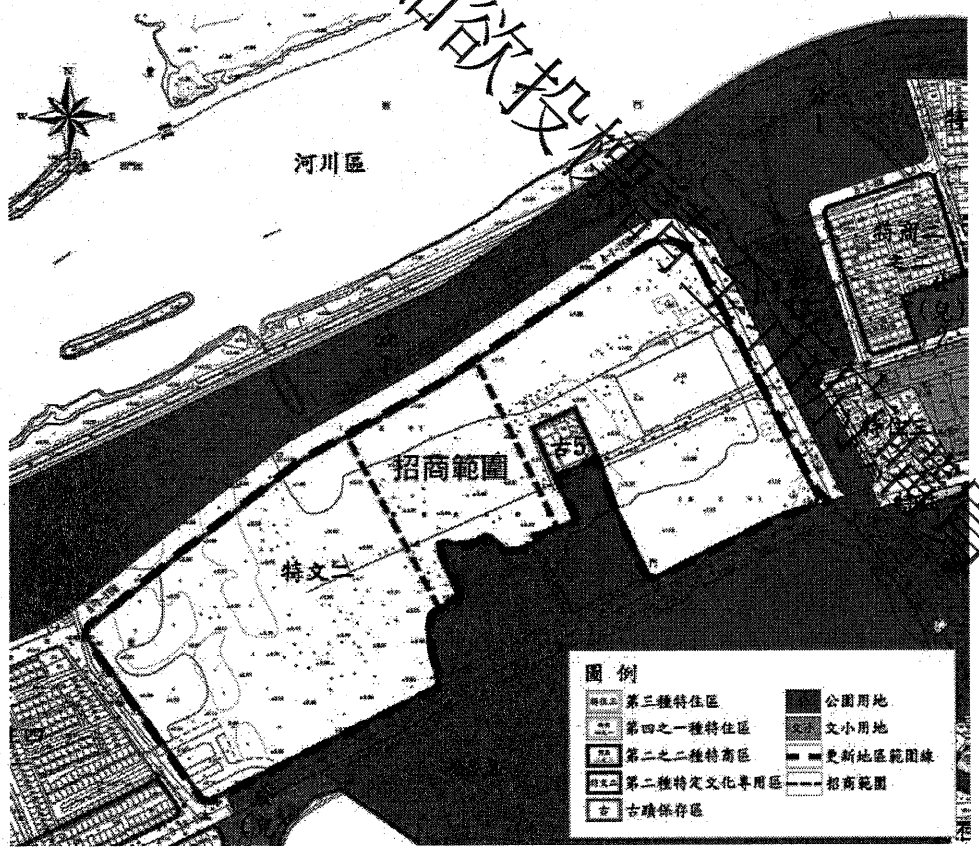
二、招商範圍地籍示意圖



本文件僅供公開閱，招商投標請至市府購買

三、招商範圍圖

四、招商範圍土地使用分區示意圖



本文件，如欲投標

附件二　土地登記謄本

土 地 建 物 查 詢 資 料

臺南市安平區古堡段 2004-0000地號

資料查詢時間：民國107年01月11日14時32分　　頁次：1

********** 土地標示部 **********

登記日期：民國100年04月18日　　登記原因：區段徵收
地　　目：（空白）　　等則：--　　面　　積：***11,140.49平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國107年01月　公告土地現值：***29,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

********** 土地所有權部 **********

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國100年04月18日　　登記原因：領回土地
原因發生日期：民國099年12月02日
所 有 權 人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住　　址：臺北市光復南路１１６巷１８號
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：107年01月****5,600.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月　　***15,000.0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：公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。
〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：周秀月
收 件 號：107DA000531
查驗號碼：107DA000531RBG7CCB1135AF3FA74489177 1F71C4C0
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

本文件僅供參考，有欲投標請至市府購買

附件三　土地使用分區證明

第1頁，共1頁

臺南市政府都市發展局

都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

核發日期：中華民國107年01月11日
核發字號：107南市都管007I1號

申請人：臺南市政府都市發展局

主　旨：

一、本證明書係依據都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考使用，詳細情形仍應以地政機關依都市計畫格測量分割為準。

二、本證明書查列之都市計畫分區(或公共設施用地)及整體開發方式、基準建蔽率、基準容積率之規定，均依都市計畫說明書規定載列，詳細情形或其它相關規定仍應以說明書為準。

三、本證明書有效期間為八個月，惟前述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準，不再另行通知。

備　註：

1. 可至『http://landuse.tainan.gov.tw:8080/landuse/index2.jsp』查驗證明書之正確性。
2. 本證明書案件編號：10738000981，檢測驗證碼：7BBF106D。

縣	鄉鎮	小段	整體土地使用分區(或公共設施用地)名稱	現行都市計畫名稱及發布實施日期	都市計畫說明書中之特殊土地使用管制規定		
					有關整體開發之規定	基準建蔽率(%)	基準容積率(%)
安平	古堡		2004地號屬「特文二」特定文化專用區。 以下空白	101/03/30變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案	「特文二」屬應以區段徵收方式開發。	-	-

申請日期:107/01/11　案件編號: 10738000981　收件點:南市都管　099999

本文件僅供參考用，如欲投標請至市府購買

附件四　「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫書案」說明書

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府購買

附件五　申請人承諾事項函（格式）

案名：公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請人承諾事項函

一、本申請人已審閱「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知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，絕對遵照申請須知及其所有補充規定之要求完成本更新案。

二、本申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：

（一）本申請人願承諾符合本須知2.4.1之規定，以不高於容積率___%進行本案地上物之建築規劃設計，申請都市更新事業計畫報核。

（二）本申請人願提供容房樓地板面積佔容積總樓地板面積比例___%以上（不得低於45%）

（三）本申請人願提供至少___席室內坡道平面汽車停車位（不得低於100席）作為公益性設施，並依本須知2.5.3之規定，供臺南市政府作公共停車空間使用。

（四）其他承諾事項：

由申請人自行填寫（如：提供在地就業機會、文創相關設施...等）。

申請人（公司名稱）：　　（印章）

負責人：　　（印章）

公司地址：

統一編號：

中　華　民　國　○　○　○　年　○　○　月　○　○　日

本文件僅供網站公開資訊使用 非公開資訊請至市府購買

附件六 設定地上權土地辦理抵押貸款申請書

<table>
<tr><td colspan="8">設定地上權土地辦理抵押貸款申請書</td></tr>
<tr><td>受理機關</td><td colspan="5">財政部國有財產署　區分署</td><td>申請日期</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">申請標的</td><td>縣 市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td><td colspan="2">面積(平方公尺)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>洽貸金融機構</td><td colspan="2"></td><td>地址</td><td></td><td>擬貸金額</td><td>新臺幣
佰 拾 億
仟 佰 拾
萬 仟 佰
拾 元整</td><td>債權存續期間</td><td>自民國 年 月 日
至民國 年 月 日
計 年 月 日</td></tr>
<tr><td>申請人承諾事項</td><td colspan="7">於地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">申請人</td><td>身分類別</td><td colspan="2">姓名
統一編號</td><td>出生日期</td><td>住址</td><td>聯絡電話</td><td>蓋章</td></tr>
<tr><td>申請人</td><td colspan="2"></td><td>年
月
日</td><td></td><td>電話：
行動電話：</td><td></td></tr>
<tr><td>法定代理人</td><td colspan="2"></td><td>年
月
日</td><td></td><td>電話：
行動電話：</td><td></td></tr>
</table>

本文件僅供公告用，如欲投標者至市府購買

填寫說明：

1. 申請人統一編號：自然人指身分證統一編號；非自然人指公司執照、法人登記證之編號或扣繳單位配編統一編號。
2. 申請人若為法人，須填寫法定代理人欄。
3. 申請標的、洽貸金融機構欄位不敷使用時，另以附表填寫。

附件七　金融機構貸款承諾書

金融機構貸款承諾書

立承諾書人　　茲同意　　地號國有土地地上權（以下簡稱「本案地上權」）得標人以本案地上權為擔保辦理抵押貸款新臺幣　佰　拾　億　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整，並承諾遵行下列事項：

一、已取得得標人之同意，於辦妥本案地上權第 1 順位抵押權設定登記，並收到抵押權設定契約書暨他項權利證明書（含地上權他項權利證明書影本）及登記謄本等文件之次日起 3 日內，將貸款金額全數直接撥付貴分署，如有可歸責於立承諾書人之事由致延誤撥款造成損害時，願負一切法律責任。

二、本案地上權之地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記。

三、立承諾書人於執行本案地上權及地上物拍賣程序前，應通知貴分署，並將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。

四、立承諾書人於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上物之抵押權。

此致

財政部國有財產署　區分署

立承諾書人：

代　表　人：

地　　址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

本作業須用，相關表格請至市府購置

附件八　資格文件套封

案　名	公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

資　格　文　件　套　封

本資格文件僅供公開甄選用，不得作為公開招標請至市府購買

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本申請須知規定之申請書、代理人委任書、申請人承諾事項函、查詢信用資料同意書、協力廠商合作同意書、申請保證金繳納文件、公司資格證明文件、信用紀錄、無退票證明、納稅證明、財務能力證明文件、開發能力證明文件、協力廠商資格證明文件、開業建築師資格證明文件、執業都市計劃技師資格證明文件。

申請人（公司名稱）：　　（印章）

負責人：　　（印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件九　都市更新事業計畫建議書套封

案　名	公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

都市更新事業計畫建議書套封

本件僅供公告用，如欲投標請至市府購買

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本申請須知規定之都市更新事業計畫建議書 OO 份（並附電子檔光碟 1 份）。

申請人（公司名稱）：　　（印章）

負責人：　　（印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件十　開發權利金標價單（格式）

案　名	公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

（請依本格式另行繕打使用）

一、本申請人已經審閱臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」）「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知，及公告期間主辦機關公佈之有關申請須知文件內容解釋、補充或修正。同時本申請人承認已了解並經過通盤考量下列補充規定：

補充規定第　　號，發文日期　年　月　日，文號　　。

補充規定第　　號，發文日期　年　月　日，文號　　。

二、本申請人確認同意接受主辦機關前開申請須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件標價。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、今願提出標價：

開發權利金額度：

新臺幣○拾○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整

（以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫）

【註：本案開發權利金不得低於**公告底價新臺幣2億7,700萬元**。申請人所填開發權利金額度若低於上述公告底價，則不得成為最優申請人或決標對象；申請人所提之「更新事業計畫建議書」中「財務計畫」所載內容並非決標因子。其與開發權利金標價單上記載不一致者，應以開發權利金標價單上所載為準。】

申請人（公司名稱）：　　（印章）

負責人：

地址：　　（印章）

附註：

1.申請人所填開發權利金總價必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）逐位填寫，如有塗改請蓋章，不得漏寫或書寫其他文字或符號，否則標單無效。

2.申請人所填開發權利金額度，其報價有效期間至簽約日止，本標單決標後訂入契約內執行。

3.請蓋公司印章及負責人印章。否則標單無效。

由審查單位勾選	低於公告底價□　　高於公告底價□

本標單僅供用，請逕洽臺南市府購買

附件十一 開發權利金標價單套封

案　名	公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

開發權利金標價單套封

本文僅供參考用，如欲投標請至市府購買

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本申請須知規定之開發權利金標價單。

申請人（公司名稱）：　　（印章）

負責人：　　（印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件十二 申請文件套封

案　名	公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

收件人

臺南市政府　收

文件僅供公告用，如欲索取請至市府購買

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入申請須知規定之資格文件、都市更新事業計畫建議書及開發權利金標價單。

三、本套封應書寫申請人名稱及地址。

四、本套封應於申請截止期限前寄(送)達下列地點，如逾時寄(送)達主辦機關，視為無效標，不予受理，原件退回。

五、接受申請文件地點：送達或寄達「臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓」

申請人(公司名稱)：　　(印章)

負責人：　　(印章)

統一編號：

電話：

地址：

截止投標時間：民國 107 年 10 月 25 日 17 時 30 分

附件十三 申請書（格式）

案名：公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

受文者：臺南市政府

主　旨：為參與「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（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**臺南市政府107年1月25日府都更字第1070777161A號**公告及「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」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之內容，並同意遵守招商文件內所規定之全部事項。主辦機關為本案需送達本申請人之文件，其通訊方式以本申請書上所載通訊資料為準。

三、本申請人同意主辦機關依據招商文件與主辦機關及甄審委員會所決定的方法暨程序，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。如主辦機關依據招商文件及相關規定認定本申請人不合格、未達入圍標準或無法成為最優申請人時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意主辦機關、甄審委員會或管理機關除就法律或招商文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理外，有權不提出任何解釋、公佈評估過程或結果，或負任何責任。本申請人如有不同意見，除循法律規定的異議或申訴程序處理外，對於本案主辦機關、甄審委員會、管理機關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其他主張或訴求。

四、本申請人未邀請受主辦機關委託辦理本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評審作業，及不得作為決標對象。

五、本申請人已保證以影本方式提出之資格文件皆與正本相符。如有得標，配合主辦機關於通知限期內提出正本供查驗。逾期未提出正本或經查驗結果與正本不符，且未能於通知期限內提出合理說明，主辦機關撤銷最優申請人資格，並沒收申請保證金。

六、本申請人茲確認已勘查本案基地狀況及查對有關之土地登記等紀錄；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。本申請人茲確認，已充分明瞭

本文件僅供公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案之用

對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項，就此點將不向本案主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員對所提供之招商文件或本申請人所提申請文件內之任何瑕疵或誤解等，主張渠等對本申請人負賠償之責或為其他訴求。

七、本申請人茲確認所提送申請文件暨其記載事項均屬真實。如有虛偽，除不得成為決標對象，不得簽約，簽約後亦可能遭解除或終止契約外，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

八、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。本案主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員，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，本申請人除應自費於該訴訟、仲裁或相關法律爭議程序中為本案主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員辯護外，並應負擔本案主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員因訴訟、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（包括訴訟費用與律師費）。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（包括訴訟費用與律師費）。

九、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、補件或為其他變更行為。

十、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。

十一、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

（一）申請文件正本套封，內含：

1.本申請書（正本）。
2.代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）。（正本）
3.申請人承諾事項函。（正本）
4.查詢信用資料同意書。（正本）
5.協力廠商合作同意書。（正本）
6.申請保證金繳納文件。（正本）
7.公司資格證明文件。（正本或影本）
8.信用紀錄。（正本或影本）
9.無退票證明。（正本或影本）
10.納稅證明。（正本或影本）
11.財務資格證明文件。（正本或影本）
12.開發能力證明文件。（正本或影本）
13.協力廠商資格證明文件。（正本或影本）
14.開業建築師資格證明文件。（正本或影本）
15.執業都市計畫技師資格證明文件。（正本或影本）

（二）都市更新事業計畫建議書套封。（內含25份，並附電子檔光碟1份）

本文件僅供參閱，如欲投標請至市府購買

（三）開發權利金標價單套封。（正本）

十二、本申請書中所用之「本案」、「主辦機關」、「甄審委員會」及「管理機關」等簡稱用語，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(公司名稱)：　　（印章）

地　　址：

統一編號：

電話：

傳真：

負責人：　　（印章）

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）：

聯絡人：

職　　稱：

電話：

傳真：

電子郵件：

本文件僅供參考用，如欲投標請至市府購買

中　華　民　國　○　○　○　年　○　○　月　○　○　日

附件十四 代理人委任書（格式）

案名：公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

代理人委任書

本文件僅供參考用，如欲投標請至市府購買

一、（申請人）○○○○○○股份有限公司（以下簡稱「本公司」），為申請參與臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」）「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（以下簡稱「本案」）之審核，特指定○○○○○【受委任人姓名】為本案之全權代理人，其就本案有代理本公司處理以下各項事務之權限：

（一）代理各階段申請、澄清說明、簡報、簽約及與本案有關之一切事宜。

（二）代理遞送申請書及相關文件。

（三）代理收受、簽發各項通知文件。

（四）代理收受主辦機關發還之保證金。

（五）其他委任事項。

二、本委任書之委任事項，非經事先書面以掛號郵件通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、本委任書自簽立之日生效。

此致

臺南市政府

委任人（即申請人）：　　（印章）

受任人：　　（印章）

中　華　民　國　○　○　○　年　○　○　月　○　○　日

附件十五 查詢信用資料同意書（格式）

案名：公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與臺南市政府「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（以下簡稱「本案」）之審核，茲同意　貴主辦機關及其授權人員得於審核是否符合申請須知要求之需要時，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），向中華民國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公司之交易信用資訊，或向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。

本文件僅供參考用，如欲投標請至市府購買

此致

臺南市政府

立同意書人（即申請人）：　　（印章）

負責人：　　（印章）

統一編號：

電話：

地址：

中　華　民　國　○　○　○　年　○　○　月　○　○　日

附件十六 協力廠商合作同意書（格式）

一、協力廠商資料

本廠商（或本人）　　（廠商名稱或協力人員姓名）願參與　　（申請人）所組成之工作團隊，擔任「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」之協力廠商（或人員）。

二、協力廠商聲明

本廠商/本人已詳細閱讀過本案申請須知，同意自參與競標起，至申請人得標之全案履約完成為止之期間，願遵守本案之契約規定，本同意書所填資料全部屬實，若有不實，本廠商/本人願自行負責。

此致

臺南市政府

立同意書人

申請人：　　（簽章）
負責人：　　（簽章）

協力廠商/人員：　　（簽章）
負責人：　　（簽章）
住址：
電話：

註：

1.申請人投標時如有協力廠商（或人員）者，應詳填此同意書，填妥後並置於申請文件中。

2.本書表若不敷使用，請自行複印。

中　華　民　國　○　○　○　年　○　○　月　○　○　日

本文件僅供參考用，如欲投標請至市府購買

附件十七 申請人證件檢核表

案名：公開評選「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請人名稱（請加蓋申請人及負責人（代表人）印章）： 聯絡人及聯絡電話	投標編號： （由主辦機關填寫）

（證件請依表列順序排放，本表請置於首頁，一併裝入標封內）

申請文件內容	項目	申請人檢查欄	應提出文件	內容說明	份數	封裝方式
資格文件	1		申請書	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正及補件）	正本1份	合併密封為一袋並於封面註明資格文件
	2		代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正及補件）	正本1份	
	3		申請人承諾事項函	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正及補件）	正本1份	
	4		查詢信用資料同意書	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正及補件）	正本1份	
	5		協力廠商合作同意書	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正及補件）註3	正本1份	
	6		申請保證金繳納文件	申請人必須依規定提供，不得補正及補件	正本1份	
	7		公司資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
	8		信用紀錄	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
	9		無退票證明	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
	10		納稅證明	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
	11		財務能力證明文件	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
	12		開發能力證明文件	申請人必須依規定提供，不得補正及補件。	正本或影本1份	

本件僅供參考用，請依公告原件內容為準

申請文件內容	項目	申請人檢查欄	應提出文件	內容說明	份數	封裝方式
	13		協力廠商資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
	14		開業建築師資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
	15		執業都市計畫技師資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補件、補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本1份	
都市更新事業計畫建議書	16		都市更新事業計畫建議書	申請人必須依規定提供，不得補正及補件。	OO份（並附電子檔光碟1份）	單獨密封
開發權利金標價單	17		開發權利金標價單	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正及補件）	正本1份	單獨密封

註1：需提供正本文件者，不得以副本或影本代替，否則視為資格不符。

註2：影本須註明與正本相符，如有不符申請人應自負相關法律責任。

註3：依本申請須知聲明事項1.1.9規定：「申請人不得邀請受主辦機關委託本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評審作業，及不得作為決標對象。」

本文件僅供參考，請依投標請至市府購買

附件十八 甄審會委員評分表

甄審會委員編號：＿＿＿＿＿＿＿＿　　日期：　年　月　日

評選項目		配分	申請人編號及得分				
			A	B	C	D	E
一、地上權範圍之整合與經營管理計畫	1.整體經營理念、擬營業業務項目、經營管理方式 2.營運組織架構、經營與行銷推廣計畫 3.設施設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫等	25					
二、財務與資金籌措計畫	1.資金籌措計畫（含融資及償債計畫） 2.風險承擔能力與保險計畫（含項目、時程與保額） 3.分年現金流量、投資效益分析	20					
三、申請人團隊組織及相關經驗實績	1.組織運作架構 2.所組團隊建築開發實績 3.所組團隊旅館經營經驗	15					
四、建築規劃設計及施工計畫	1.計畫目標及開發概念 2.總體開發構想 3.規劃設計概要 4.動線與交通計畫 5.綠色能源及設備規劃 6.施工及品管計畫	15					
五、承諾及回饋事項(附件五)	1.申請都市更新事業計畫核定之容積率上限 2.客房樓地板面積佔容積總樓地板面積比例 3.回饋之公共停車位席次 4.其他承諾事項（如提供就業機會、文創設施等）	15					
六、簡報答詢	簡報答詢	10					
總分		100					
序位							
甄審會委員意見：							
備註	1.評分方式：申請人獲評總分以 80 分為合格。 2.甄審會委員評分一至五項目合計未達 70 分或逾 90 分請於「甄審會委員意見」欄摘述理由。						

甄審會委員簽名

文件僅供參考用，如欲使用請洽市府審查