

「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業」  
公開甄選實施者

【甄選文件】

臺南市政府  
中華民國 98 年 12 月

招商條件設定綜覽及建議修正對照表

項目	招商設定條件	建議修正內容	對照頁數及修正說明
<b>基地條件</b>			
計畫範圍	10.82 公頃	--	pp1.
可開發用地面積	5.41 公頃	--	pp1.
公共設施面積	5.41 公頃(包括 50 坪宗教專用區)	--	pp1.
<b>土地與價款</b>			
市有地參與方式	可開發用地讓售予實施者		pp3.
土地價款	約 59 億元		pp3.
單價	36 萬/坪		pp3.
第一期地價款	簽約後 30 日繳交二成地價款，約 11.8 億元	簽約後 30 日繳交 15%地價款。(約 8.85 億元)	pp3. 考量降低投資者於土地尚未取得前之整體財務負擔，故調整第一期地價款至足夠遷校使用即可(5.3 億元)
第一期土地點交	以會勘方式將金城國中與新南國小座落外細部計畫之公共設施用地點交給乙方，可供先行辦理公共設施興闢。	增列：或經審核同意後得先行就金城國中及新南國小校地以外之第一期土地，約 3.23 公頃(如附件二)，於都市更新事業計畫動工前作臨時性使用，以增加使用效率。	pp30. 第一期土地僅供先行辦理公共設施興闢，缺乏投資誘因。故在市政府審核同意的條件下，得作為臨時性使用，以提昇標的之知名度與自明性。 契約附件二：於土地清冊中標示第一期土地之地號。
繳款分期	其餘納入協商項目，分期交地分期繳款	--	pp3.
<b>相關計畫提送</b>			
提送細部計畫時程	簽約後 180 日	--	pp3.
提送事業計畫時程	簽約後 180 日	--	pp3.
提送權變計畫時程	簽約後 180 日(必要時)	--	pp3.
公共設施開闢	約 1.4 億元，由投資者開闢並捐贈市政府後，始得開發建築	--	pp3.
完工期限	土地點交之日起五年內完工並取得使用執照。	建議增列：如有特殊情況，經都市更新事業計畫審核程序後，得報市政府同意，得延長完工期限。	pp3. 若市場條件不佳，五年內難以完成全部開發。故依都市更新事業計畫之審議與核定結果，經市政府同意後，得延長完工期限，以符合需求。
更新事業接管	無條件同意變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者，並以土地及建物所有權人身份無條件	--	pp35-36

項目	招商設定條件	建議修正內容	對照頁數及修正說明
	同意參與實施都市更新事業計畫。		
事業成果備查	完工後 6 個月	--	pp4.
<b>資格</b>			
一般資格	股份有限公司, 單一公司或企業聯盟	--	pp4-5.
財務能力	單一公司, 資本額三億元以上。 企業聯盟, 領銜公司資本額應達新臺幣二億元以上, 成員資本額總和五億元以上。	--	pp5.
<b>其他配合費用</b>			
申請保證金	投標時繳交, 約 5, 000 萬元, 申請保證金應保留至本案完成簽約,		pp8.
履約保證金	事業或權變計畫核定後 30 日內繳交, 約 3. 57 億元, 其以核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之百分之三計算。	--	pp33.
公共設施保固保證金	公共設施捐贈後 7 日內繳交, 約 140 萬元, 公共設施開闢費 1%	--	pp33.
行政作業費	事業或權變計畫核定後 30 日繳交, 約 5160 萬元, 當期土地公告現值總價 2%。		pp30.
<b>審查作業</b>			
審查方式	二階段審查	--	pp10-11
第一階段重點	團隊實績及經驗 (20%) 成員學經歷、證照及能力 (20%) 團隊分工架構及時程管控能力 (20%) 財務能力及資金來源 (30%) 其他與本案相關之特性 (10%)	--	pp23
第二階段重點	建築開發計畫 (25%) 營運及回饋計畫 (25%) 財務計畫 (25%) 地價款 (25%)	--	pp22-24
協商內容	各入圍申請人之投資計畫書及「臺南市運河星鑽都市更新事業契約」內容進行協商確認, 協商結果將列為補充文件並辦理公告。	--	pp10
<b>政府承諾事項</b>			
	現況金城國中與新南國小遷校及土地點交	取得校地後 29 個月。	pp11
	府前一街拓寬工程	土地點交前完工	Pp11
	跨運河橋樑興關工程	土地點交前完工	pp11
	公園優先經營權	--	pp12
	停車場優先經營權	--	pp12
<b>政府配合事項</b>			

項目	招商設定條件	建議修正內容	對照頁數及修正說明
	運河整治	--	pp12
	水上觀光計畫推動及碼頭設址	--	pp12
	既有管線處理之協助協調	--	pp12

# 目 錄

<b>壹、「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業」公開甄選實施者申請須知</b>	<b>1</b>
一、計畫說明	1
二、申請人資格須知	4
三、申請應備文件項目	5
四、申請保證金	8
五、申請方式及受理時間	9
六、評決方法及評審時程	9
七、第二階段綜合評審繳交更新事業投資計畫書	10
八、簽約	11
九、有關本府及最優申請人之各項權利與義務詳如契約書	11
十、政府承諾及配合事項	11
十一、聲明事項	12
十二、附件	12
附件一：申請書表格式	13
附件二：擬定臺南市中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)細部計畫(草案)	20
附件三：「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業」公開甄選實施者甄審作業要點	21
<b>貳、臺南市運河星鑽都市更新事業實施契約(草案)</b>	<b>29</b>
契約附件一、更新地區範圍示意圖	39
契約附件二、地籍示意圖及土地清冊	40
契約附件三：甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者申請須知	42
契約附件四：甲方核定之更新事業投資計畫書	42
契約附件五：企業聯盟協議書	42

# 壹、「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業」公開甄選實施者 申請須知

## 一、計畫說明

### (一)推動目的

臺南市為台灣歷史的原點，運河水岸是府城重要的文化親水空間，記憶著府城重要的都市情懷，而運河星鑽更新地區恰位於運河航線與市中心區銜接的關鍵區位上，其開發的潛力關係著臺南市觀光與產業成長的價值提昇。

目前更新地區周邊都市水岸的各項基礎設施正逐步配套開發，星鑽開發價值將隨之提升，為促使運河星鑽地區未來成為國際級水岸空間，帶動中正路舊街區軸線及運河沿岸商圈的整合及成長，臺南市政府(以下簡稱本府)依據「都市更新條例」及相關法規之規定，擬以公開評選程序委託都市更新事業實施者實施「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業」(以下簡稱本案)。

### (二)開發基本規範

#### 1.更新地區範圍

運河星鑽更新地區(以下簡稱本更新地區)位於本市中正路與運河銜接處，為運河、金城街及府前一街所包圍土地，含現況金城國中、新南國小，詳見契約草案附件一「更新地區範圍示意圖」。

#### 2.土地權屬及面積

本案更新地區面積約 10.85 公頃。詳見契約草案附件二「地籍示意圖及土地清冊」。

實際讓售範圍以市有地為主，面積約 10.82 公頃(以實際地籍分割測量面積為準)。

#### 3.都市計畫辦理現況

本更新地區範圍內皆屬特定專用區，平均容積率 480%，建蔽率 60%，依 94 年 9 月發佈實施「擬定臺南中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)土地使用管制案」，應另行擬定細部計畫，整體規劃，並留設 50%公共設施用地。且鄰近運河部份應留設公園綠地，以串聯整個運河。

詳細內容可於網際網路「[臺南市都市計畫圖資訊系統](#)」中查詢。

### (三)更新開發內容要項

#### 1.更新單元劃設

更新單元範圍由實施者自行劃定，至少應包括本更新地區範圍內所有公有地。

#### 2.主要開發內容

實施者應配合本市推動都市水岸各項基礎建設如運河再生、水上觀光計畫、中國城更新、中正商圈再造及輕軌建設，建構觀光、休閒、文化及居住複合機能之國際級水岸空間，帶動運河沿岸商圈的整合與成長。

有關本案更新先期規劃評估內容資料，請逕至本府網站參閱，或洽都發處及財政處索取。

#### 3.自擬細部計畫

實施者應考量更新開發需求，自行擬定細部計畫，提送都委會審議核定後，據以辦理更新事業。擬定細部計畫內容得參考97年4月本府第266次都委會完成備案之「擬定臺南中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)細部計畫(草案)」(詳附件二)。

另為維護本更新地區內現有寺廟三聖壇信眾權益及市府承諾，實施者自擬細部計畫中鄰近運河一帶應留設約50坪之宗教特定專用區提供三聖壇搬遷設址。



#### 4.市有可建築土地參與更新方式

更新單元內市有可建築土地，為配合實施者推動更新事業，將依「都市更新條例」第 27 條第三項第四款規定讓售予實施者，每坪單價不得低於新臺幣 36 萬元整。

#### 5.工作內容時程限制

##### (1)地價款繳交及用地交付分期說明

本案簽約後 30 個日曆天內，實施者應繳納 15%地價款，以利本府配合本案辦理金城國中與新南國小遷校工作，遷校工作時程自市政府完成撥用程序取得新校地後約需 29 個月；餘地價款則依核定之細部計畫、更新事業計畫與分期開發內容辦理繳付，本府則依剩餘地價款分期繳納比例，分批交付市有可建築土地予實施者。

##### (2)提送細部計畫草案、更新事業計畫及權利變換計畫

最優申請人自與本府簽約日起，除不可歸責於乙方之事由者外，必須於公告後 180 個日曆天內提送自擬之細部計畫草案、更新事業計畫及必要之權利變換計畫，由本府受理審查。

##### (3)公共設施開發及捐贈

自擬細部計畫中應留設之 50%公共設施用地，應由實施者完成開發及無條件捐贈本府後，餘可建築土地始得開發建築。

##### (4)完工時程

於現況金城國中與新南國小遷校後，由本府與實施者完成土地點交之日起五年內完成興建工作、取得使用執照。上開時程不包含都市設計審議、申請建築執照及使用執照等政府部門審查作業時間。

如有特殊情況，經都市更新事業計畫審核程序後，得報市政府同意，延長完工期限。

##### (5)都市更新事業計畫成果備查

依都市更新條例第 57 條規定，都市更新事業計畫完工後六個月內，應檢具竣工書圖及更新成果報告，送本府備查。

#### (四)疑義徵詢及答覆



本須知公告後，申請人對內容如有任何疑義，應於九十七年○○月○○日前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或自行送達本府，日期以交郵當日郵戳認定。

本府將於上開函詢期限截止後，於九十七年○○月○○日前統一召開釋疑說明會公開答覆所有申請人。

#### (五)補充文件

本府為因應實際狀況需要，得於受理時間截止日前公告本須知之補充文件，視為本須知之一部分。

#### (六)基地勘查

申請人可逕赴本基地勘查，並自行了解本基地之現況，若需其它協助，可洽本府財政處辦理。

#### (七)通訊

本案公告後至「臺南市運河星鑽都市更新事業契約」簽訂之日止，申請人任何有關本案之詢問與通訊得以書面致本府都發處及財政處：

執行單位：臺南市政府都發處及財政處

連絡人：○○○、○○○

聯絡電話：(○○)○○○○○○○○，○○○○○○○○

傳真：(○○)○○○○○○○○

通訊地址：臺南市永華路二段6號

## 二、申請人資格須知

### (一)一般資格：

- 1.申請人之資格限為依公司法設立之股份有限公司。
- 2.申請人得以單一公司參與投標或以一個以上之公司法人共同合作方式組成企業聯盟參與投標。單一公司申請人得以原公司或於投標階段得以新公司籌備處之方式參與。企業聯盟申請人，投標階段得以新公司籌備處之方式參與，惟其代表人須為該企業聯盟領銜公司之負責人，且應於得標後一定期限內籌組設立新公司。
- 3.以企業聯盟方式申請人，其成員須包括領銜公司及成員公司，領銜公司對新公司之持股比率不得低於新公司實收資本額之百分之二十；企業聯盟各成員公司對新公司之持股比率不得低於新公司實收資本額之百分之五；此外，企業聯盟之領銜公司及成員公司對新公司之持股總和，於本案興建完成之

前，非經主辦機關之同意，不得低於新公司實收資本額之百分之六十。

4. 單一公司申請人不得為其他企業聯盟申請人之成員，企業聯盟申請人其成員不得為其他企業聯盟之成員。
5. 單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司，須為本國公司或依我國公司法認許營業之外國公司。
6. 申請人如需指定代理人代理投標相關事宜時，應檢具「代理人委任書」(企業聯盟申請人各成員須個別簽立委任書)，如此其相關文件始得由該代理人簽署之。企業聯盟申請人之投標事宜由領銜公司之負責人或代理人代理之，相關投標文件由該領銜公司之負責人或代理人簽署。
7. 如外國公司法人參與本計畫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，始得參加投標。

## (二) 財務能力

申請人應符合以下之財務能力要求：

1. 實收資本額
  - (1) 申請人為單一公司者，其實收資本額應達新臺幣三億元以上。
  - (2) 申請人為企業聯盟者，其領銜公司之實收資本額應達新臺幣二億元以上，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣五億元。
2. 單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司最近三年無退票記錄。
3. 單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司最近三年須無重大喪失債信之情事。
4. 單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司最近一年之公司自有資金比率不得低於百分之二十，惟銀行及保險機構除外。

## (三) 投資開發經營相關計畫之經驗

於最近十年內須有投資或開發大型不動產之相關經驗，或有經營或承攬類似商場、辦公大樓、公共建築物等建築工程案例，上述相關計畫經驗至少有一案例之建物樓地板面積達兩萬平方公尺以上。申請人如無上述之投資、開發、經營或承攬相關經驗者，應尋求具上述相關經驗之法人合作參與本案。

## 三、申請應備文件項目

## (一)文件資料

### 1.申請書(格式詳如附件一-1)

需填具申請人名稱(即單一公司或企業聯盟名稱),企業聯盟申請人須載明領銜公司及成員公司。

### 2.申請保證金繳納證明文件

申請人應於提出投標文件前完成申請保證金之繳納,並取得繳交證明文件正本,隨附於投標文件。

### 3.公司法人資格證明文件

應提出具有法人資格之證明文件,企業聯盟申請人則應一併出具各成員公司之法人資格證明文件。

資格證明文件以影本為限,並加註與正本相符及加蓋公司及負責人印鑑章,惟甄審委員會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。

(1)本國廠商之資格證明文件為我國政府核發之公司執照或公司設立證明與營利事業登記證影本。

(2)外國廠商之資格證明文件為該國合法公司成立文件與公司章程影本各乙份,並經該國政府或公證機構公證且由我國駐外機構認證與我國認許之證明文件。

### 4.企業聯盟協議書(格式詳如附件一-2)

申請人為企業聯盟者,應出具「企業聯盟協議書」,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,協議書應公證或認證。該協議書內容之變更及各成員之變動,須經主辦機關之同意。該協議書有效期間至少應持續至「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業契約」簽訂為止。

### 5.代理人委任書(格式詳如附件一-3)

申請人授權代理人辦理本案申請暨得標後相關事宜,應檢附代理人委託書;企業聯盟申請人若須由領銜公司之負責人或代理人代理全體參加本案申請暨得標後相關事宜,全體參加成員須分別出具代理人委任書,載明由領銜公司之負責人或代理人代理全體參加本案申請暨得標後相關事宜。

## (二)財務能力證明文件:

申請人應提出下列各項證明文件，提出之文件皆以影本為限，惟甄審委員會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。

- (1) 單一公司或企業聯盟申請人之各成員公司需提出最近三年經合格會計師簽證之財務報表(如公司成立未滿三年，則為所有年度)。
- (2) 單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司，須最近三年無退票或重大喪失債信之情事，並提出無退票記錄證明文件(向金融聯合徵信中心或金融機構查詢日期應為公告日以後)。
- (3) 上開證明文件，須足以證明申請人符合本招標對於申請人財務能力之要求，並需填具債信能力聲明書(格式詳如附件一-4)。

### (三) 資格說明書

一律以 A4 直式，由左而右以中文橫寫為原則，並打字、編頁碼、於左側裝訂成冊，圖表摺成 A4 尺寸，以不超過一百頁為原則(含摘要、內容、圖表，但不含封面、封底、目錄、各章隔頁紙)，採雙面列印，一式十五份，內容至少包括：

#### 1. 申請人團隊實績及經驗

申請人於各相關領域曾參與案件的類型、相關投資案件的績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、公證及工程實績等經歷與實績。

#### 2. 成員履歷、實績、證照及能力

主要工作人員之學經歷、背、參與案件類型及能力證照說明。

#### 3. 財務能力及資金來源

包括規劃團隊曾參與案件的投資規模、參與本案預期自有資金比例及資金來源。

#### 4. 團隊分工架構及時程管控能力

團隊分工與組成的特性，包括財務/規劃/市場/法律/建築/商場經營等

#### 5. 過去參與案例之時程管控能力

包括團隊組成、履約計畫、時程控管，及團隊人力分派計畫。

#### 6. 其他與本案相關之團隊特性

參與更新事業計畫、權利變換、界面整合或相關開發執行經驗、公私合作經驗、民眾參與及互動經驗等。

#### 四、申請保證金

申請保證金應由申請人以現金、銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證為之，而保險公司之連帶保證保險單則按行政院公共工程委員會所頒定規定辦理。

申請保證金及其他擔保之種類、退還、終止方式本申請須知未規定者，準用行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」相關規定。

##### (一)申請保證金繳納

本計畫申請保證金為新台幣伍仟萬元整。

申請人以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證書繳納申請保證金者，其申請保證金有效期限應至簽約日為止。

申請人繳納申請保證金得逕向臺灣銀行及其所屬各分行(以下簡稱臺灣銀行)繳入或由各金融機構電匯至臺灣銀行臺南分行都市發展更新基金專戶 0090-3806-1588 帳戶，取得銀行核發之收據聯後，將該收據聯附於申請書件內寄(送)達。

##### (二)申請保證金領回

本案未合格、未入選或未得標之申請人如無應沒收情事者，應於承辦機關通知後，持與投標文件之申請書同樣式之申請人公司印鑑、負責人印鑑(或代理人印鑑，並附具代理人之被授權證明文件)及收據，親洽承辦機關辦理無息領回申請保證金。

最優申請人之申請保證金應保留至本案完成簽約時。其他申請人得由承辦機關通知無息領回申請保證金。

當前一序位具有議約權申請人無法完成簽約，其後一序位遞補議約申請人須再於指定期限內依規定回繳申請保證金後，方得遞補參加議約，否則視同自動放棄議約權利。

##### (三)申請保證金沒收

申請人得標後若放棄其資格，或所提送之各項證明文件經查證與事實不符，或以不正當手段得標，或未依規定期限完成

籌辦、議約或簽約其責任歸屬為申請人者，或得標後未遵行申請須知之規定者，主辦機關得撤銷其資格，已繳交之申請保證金無條件予以沒收，申請人不得提出異議。

#### 五、申請方式及受理時間

- (一)本案公告時間自民國九十七年○○月○○日至九十七年○○月○○日止。
- (二)本案申請須知自民國九十七年○○月○○日開始販售至九十七年○○月○○日止(上班時間)，先至本府財政處開單及繳交費用新台幣貳佰元整後，再憑繳款收據領取甄選文件。
- (三)申請書件應於民國九十七年○○月○○日十七時前，出具公文連同申請書件以雙掛號郵寄或自行送達本府(地址：臺南市永華路二段六號)，提送日期以交郵當日郵戳認定。申請應備文件項目之文件資料與財務能力資格證明文件應合併密封為乙袋，再與十五份之資格說明書一同裝箱密封，並於箱外註明申請人名稱與申請標的名稱。
- (四)申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：
  - 1.申請人應於接獲本府之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達本府，提送補正書件日期以交郵當日郵戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。
  - 2.申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，本府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。

#### 六、評決方法及評審時程

- (一)本案依「臺南市運河星鑽都市更新事業實施者甄審作業要點」(詳附件三)辦理審查，採書面資格審查及二階段綜合評審流程辦理。
- (二)本府於完成資格審查後，通知合格申請人進行資格說明書簡報並邀請甄審委員召開第一階段綜合評審會議，遴選出至多三位入圍申請人。
- (三)各入圍申請人應自本府函發第一階段綜合評審會議記錄之日起六十日內依據本須知七第二階段綜合評審繳交更新事業投資計畫書內容及格式研擬「運河星鑽更新事業投資計畫書(以下簡稱投資計畫書)」，將十五份投資計畫書裝箱密封，並於箱外註明申請人名稱及申請標的名稱，併同公文掛號郵寄或自行送達本府，提送日期以交郵當日郵戳認定。

- (四)本府將與各入圍申請人之投資計畫書及「臺南市運河星鑽都市更新事業契約」內容進行協商確認，協商結果將列為補充文件並辦理公告。
- (五)入圍申請人應於補充文件公告日起三十個日曆天內比照第四項投資計畫書繳交方式提送修正後之投資計畫書，由甄審委員會展開第二階段綜合評審，以遴選出最優申請人。
- (六)最優申請人自本府函發第二階段綜合評審會議紀錄之日起二十個日曆天內提送修正完成之投資計畫書，逾期視為放棄簽約權，本府不負擔任何責任，由本府依序擇優遞補之，申請保證金於後序位申請人與本府簽約，並由本府計算及扣除本府所受損害後，就餘額無息發還。
- (七)修正完成之投資計畫書，經本府核定，將以書面通知獲得簽約權之申請人依核定之投資計畫書簽訂「臺南市運河星鑽都市更新事業契約」。
- (八)本府如因法令或其他非可歸責於申請人之事由或限制不能完成評審程序者，得中止辦理本甄審事務，將申請保證金無息退還申請人，與申請人間互無其他任何請求。

#### 七、第二階段綜合評審繳交更新事業投資計畫書

入圍申請人應參照「都市更新條例」第二十一條都市更新事業計畫撰寫投資計畫書，以不超過一百頁為原則（含摘要、內容、圖表，但不含封面、封底、目錄、各章隔頁紙及相關證明文件），並依照資格說明書格式製作，內容至少包括：

##### (一)對全案瞭解及掌握概況：

含計畫地區範圍、現況分析、計畫目標及對全案之瞭解與期許、預期效益。

##### (二)建築及開發計畫：

土地權利取得方式、權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、建築初步設計、分期分區開發構想及工程經費概算書、視個案開發，依法需檢送時，提出防災計畫或環境影響評估計畫、開發興建時程與交付房地計畫、都市設計或景觀計畫等。

##### (三)營運及回饋計畫：

住宅、商業或其他產業引入內容、營運方式、管理維護計畫等、推動時程及社區回饋項目等。

##### (四)財務計畫：

包括開發經費預估、資金籌措計畫、融資協議書、金融機構評估意見、分年現金流量、投資效益分析、風險管理、保險與周轉金等。

(五)金融機構融資意願書

申請人如有融資計畫，需出示具金融機構融資意願證明文件，及其評估報告說明。

(六)地價款：

申請人應提列申請讓售市有可建築土地之地價款、繳交方式及期程。申請讓售之每坪單價不得低於新臺幣 36 萬元整(每平方公尺新臺幣 10.89 萬元)。

(七)其他有關本更新事業案實施事項：

包含需政府承諾、協助配合等其他有助於本案實施之事項。

## 八、簽約

(一)申請人應於本府指定之期限內完成簽約；簽約時應於本府備妥之合約正本上簽名，逐頁蓋章，原繳申請保證金全數由本府逕轉為第一階段履約保證金。如因過程中有歧見致無法如期達成合意者，視為放棄簽約，本府不負擔任何責任，並由本府依序擇優遞補之，申請保證金不予退還。

(二)契約書正、副本之製作及裝訂費用、如有公證費用及相關印花稅費等均由簽約之申請人負擔，契約書正本二份由雙方各存乙份，副本六份供雙方使用。

## 九、有關本府及最優申請人之各項權利與義務詳如契約書

## 十、政府承諾及配合事項

### (一)政府承諾事項

#### 1.現況金城國中與新南國小遷校及土地點交

市政府應於校地取得後 29 個月完成金城國中與新南國小遷校，並於實施者繳清地價款後 30 日內，辦理現況金城國中及新南國小之土地點交，以利實施者推動更新事業。

#### 2.府前一街拓寬工程

市府需於全部土地點交前完成府前一街拓寬為 15 公尺之興闢工程。

#### 3.跨運河橋樑興闢工程



市府需於全部土地點交前完成北側及東側跨運河橋樑之興建工作，以強化本基地聯外交通系統。

#### 4.公園優先經營權

實施者若劃設興闢公園用地並捐贈市政府，其享有優先經營權利，相關辦法則依臺南市公園委託經營管理辦法等相關規定辦理。

#### 5.停車場優先經營權

實施者若劃設興闢停車場用地並捐贈市政府，其亦有優先經營權利，相關辦法則依臺南市公有路外停車場委託民間經營辦法等相關規定辦理。

### (二)政府配合事項

#### 1.運河整治

自安平污水處理廠啟用及河岸景觀工程的陸續完成，臺南運河已為市民活動休閒之優越場所，94年起亦陸續清理河底淤泥，展現市府整治運河，發展觀光產業之決心。

#### 2.水上觀光計畫推動及碼頭設址

臺南運河水上游光計畫後續將辦理招商作業，除中國城碼頭刻正施工外，未來星鑽基地亦將設置碼頭，提供遊憩船舶停靠，吸引觀光人潮進入本更新地區。

#### 3.既有管線處理之協助協調

基地及其週邊分別有自來水管線、電力管線、瓦斯管線、電信管線等，管線之處理應由實施者自行與管線主管單位協調。若實施者與該管線主管單位之協調無法取得共識時，得要求本府協助協調。

### 十一、聲明事項

- (一)第二階段綜合評審前協商確認結果將列為「補充文件」並辦理公告，供申請人遵照辦理投資計畫書之修正。
- (二)本案若有多數申請人認為本須知及契約書草案應行修正或補充，經本府審慎評估亦可接受時，則藉由「補充文件」或公告方式辦理。
- (三)實施者有申請融資之需要者，得請求本府於都市更新相關法令規定範圍內，提供相關文件。

### 十二、附件

## 附件一：申請書表格式

### 附件一-1：申請書

受文者：臺南市政府

主旨：為參與「甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者案」，檢送本申請書及投標相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依據貴府（以下簡稱主辦機關）○○年○○月○○日字第○○號公告及「甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者案申請須知」（以下簡稱「申請須知」）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀申請須知之內容，茲承諾同意遵守申請須知內所規定之全部事項。
- 三、本申請人茲確認，無條件同意主辦機關依自訂之方法或程序評估本申請人之資格是否合格。為評估本申請人之資格，主辦機關及承辦機關(構)有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。如主辦機關依據申請須知及相關規定認定本申請人不合格時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意放棄對主辦機關、甄審委員會及承辦機關(構)提出任何追訴或任何主張之權利，並同意主辦機關、甄審委員會或承辦機關(構)除就法律或申請須知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。
- 四、本申請人茲聲明本申請人已勘察本更新基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；對於本計畫之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本計畫投資開發經營所有事項均已充份瞭解。相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項，主辦機關、甄審委員會及承辦機關(構)對所提供之申請須知或本申請人所提投標文件內之任何瑕疵或誤解等，無須負責。
- 五、茲按申請須知規定，隨本申請書檢送本申請人繳納申請保證金金額新台幣伍仟萬元整之相關證明文件。
- 六、除依申請須知之規定外，本申請人同意對本投標文件不以任何理由撤回(銷)、解除、補正、補件或為其他變更行為。
- 七、本申請人如獲選為最優申請人，同意依申請須知之規定辦理後續事宜。
- 八、申請須知所有條款視為本申請書之一部份，對本申請人具有拘束力。
- 九、隨申請書檢送下列有關文件：
  - (一)資格證明文件
  - (二)財務能力證明文件
  - (三)債信能力聲明書
  - (四)代理人委任書(逕依規定提供)
  - (五)企業聯盟協議書(逕依規定提供)
  - (六)申請保證金繳納證明文件

(七)我國駐外單位認證文件(逕依規定提供)

(八)資格說明書

十、申請人為企業聯盟者，企業聯盟各成員公司同意由領銜公司為代表申請人，負責與主辦機關意見之聯繫，代表申請人之變更，未經企業聯盟全體共同具名向主辦機關書面請求，並經主辦機關書面同意者，不生效力。  
(本項說明僅適用於申請人為企業聯盟者)

申請人名稱(單一公司申請人)

公司名稱： (印鑑)

地 址：

統一編號：

電話／傳真號碼：

負責人姓名： (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)：

代理人

代理人姓名： (印鑑)

公司／職位：

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)：

電話／傳真號碼：

申請人名稱(企業聯盟申請人)

企業聯盟名稱：

聯絡人：

聯絡人地址：

電話／傳真號碼：

領銜公司名稱： (印鑑)

地 址：

統一編號：

電話／傳真號碼：

負責人姓名： (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)：

代理人(如無代理人者免填)

代理人姓名： (印鑑)

公司／職位：

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):

電話／傳真號碼：

成員公司名稱：

(印鑑)

地址：

統一編號：

電話／傳真號碼：

負責人姓名：

(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):

成員公司名稱：

(印鑑)

地址：

統一編號：

電話／傳真號碼：

負責人姓名：

(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

## 附件一-2 企業聯盟協議書

立企業聯盟協議書人（以下簡稱立書人），茲為符合「甄審臺南市運河星鑽都市更新事業計畫實施者申請須知」（以下稱「申請須知」）相關規定，立書人同意參加○○○○○○（企業聯盟名稱，以下簡稱申請人）申請「臺南市運河星鑽都市更新事業計畫」（以下簡稱本計畫），並於申請人取得本計畫並完成簽約後進行本計畫，茲簽訂條款如下：

- 一、以下條款均遵守主辦機關之申請須知中各項規定，以下條款若與前述申請須知抵觸時，以申請須知為準。
- 二、立書人同意由○○○○○○公司為領銜公司，並以領銜公司之負責人為企業聯盟代表人，負責與主辦機關意見之聯繫，任何由領銜公司具名代表企業聯盟之行為，均視為企業聯盟全體之行為。
- 三、協議書內容之變更及各成員之變動，未經企業聯盟全體各成員共同具名向主辦機關書面請求，並經主辦機關書面同意者，不生效力。
- 四、本協議書有效期間，至少應持續至「臺南市運河星鑽都市更新事業契約」簽訂之日為止。
- 五、企業聯盟須於決標後四十日內完成公司（以下簡稱新公司）之籌組設立，並由新公司與甲方簽立「臺南市運河星鑽都市更新事業契約」投資開發經營本計畫。
- 六、企業聯盟領銜公司對新公司之持股比率不得低於新公司實收資本額之百分之二十；企業聯盟之領銜公司與成員公司對新公司之持股總和不得低於新公司實收資本額之百分之六十。
- 七、立書人關於本計畫應負連帶履行責任；其因履行契約或不履行契約，所造成對甲方之損害，甲方全體、任一成員或主辦機關得先後或同時向申請人、立書人全體或其中數個或一個提出賠償要求。
- 八、企業聯盟之任一成員公司有破產或其他重大情事，致無法共同履約者，同意將其契約之一切權利義務由其他成員公司另覓之廠商或其他成員公司繼受。企業聯盟之其他成員公司得經主辦機關同意，共同提出與該成員公司原有資格相當或其他經主辦機關認可之廠商，共同承擔契約之一切權利義務。
- 九、本協議書應以中華民國法律為準據法，並以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。
- 十、其他約定事項（各成員之分工、權利及義務）：

立書人

企業聯盟名稱：

聯絡人：

聯絡人地址：

電話／傳真號碼：

領銜公司名稱： (印鑑)

地 址：

統一編號：

電話／傳真號碼：

負責人姓名： (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)：

成員公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

負責人：

(印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

成員公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

負責人：

(印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：

一、申請人為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑，如為外國公司，應經公司所在地公證人公證及我國駐外單位之認證。

二、請將本協議書隨投標文件於投標時併同提出。

### 附件一-3 代理人委任書

○○○○○○(以下簡稱本公司)，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，公司設籍於○○○○。謹此授權依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續，公司設籍於○○○○之○○○○為代理人，有權代理本公司就「甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者案」參與投標甄選，提出投標暨得標後所需之相關文件。該代理人就上述有關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司簽署、增刪、修訂或補充文件資料，並進行任何必要之程序，代理收受送達文件，並辦理其必要之有關事項，本公司謹以此代理人委任書證明該代理人或其複代理人，擁有上述之全部代理權限。

謹於中華民國○○年○○月○○日由本公司簽立本代理人委任書為憑。

立委任書人

公司名稱：

(印鑑)

負責人：

(印鑑)

統一編號：

公司地址：

備註：

- 一、立委任書人如為企業聯盟，其成員應各自填寫委任書。
- 二、簽立本代理人委任書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑，如為外國公司，應經公司所在地公證人公證及我國駐外單位之認證。
- 三、請將代理人委任書隨投標文件於投標時併同提出。
- 四、本代理人委任書內容不得變更修改，否則不予收件。

#### 附件一-4 債信能力聲明書

○○○○○○(以下簡稱本公司)，係依○○○○法律籌組設立且現仍合法存續之公司，主事務所設於○○○○。為參加臺南市政府(以下簡稱主辦機關)辦理之「甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者案」(以下簡稱本計畫)，謹此聲明下列事項：

一、本公司自簽署本聲明書迄至主辦機關公告本計畫已完成簽約作業日(以下簡稱公告日)止，並自簽署本聲明書之日回溯最近三年內無退票記錄。

二、本公司自簽署本聲明書迄至公告日止，並自簽署本聲明書之日回溯最近三年無逾期、催收、聲請重整或破產宣告等重大喪失債信之情事。

茲就上列聲明事項，本公司同意主辦機關或其委任人得於法令許可範圍內及公告日前，逕向中華民國財團法人金融聯合徵信中心、中華民國各縣市票據交換所或向以下所載或其他往來金融機構查詢本公司之交易信用資訊。

往來金融機構：

名稱：○○○○銀行○○○○分行

地址：○○○○

電話：○○○○

傳真：○○○○

聲明人：

(印鑑)

公司地址：

統一編號：

負責人：

(印鑑)

戶籍地址：

身份證字號：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：

一、聲明人如為企業聯盟，其成員應各自填寫聲明書。

二、簽立本聲明書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑，如為外國公司，應經公司所在地公證人公證及我國駐外單位之認證。

三、請將本聲明書隨投標文件於投標時併同提出。



附件二：擬定臺南市中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)細部計畫(草案)

附件三：「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業」公開甄選實施者甄審作業要點

- 一、臺南市政府(以下簡稱本府)為依都市更新條例第九條實施都市更新事業，辦理臺南市運河星鑽都市更新事業實施者之審查及評選作業，特訂定本要點。
- 二、本評審作業分書面資格審查及二階段綜合評審辦理，二階段綜合評審包括第一階段資格說明書綜合評審及第二階段更新投資計畫書綜合評審。由甄審會評審以甄選出最優申請人進入議約與簽約階段。本須知未規定者，適用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」或其他有關法令規定。
- 三、審查程序
  - (一)本府應於受理投標文件次日起十五日內依「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業」公開甄選實施者申請須知(以下簡稱申請須知)二及三進行資格審查，選出合格申請人。
  - (二)本府於受理投標文件次日起三十日內通知合格申請人進行簡報並召開「第一階段(資格說明書)綜合評審」會議，選出至多三位入圍申請人。
  - (三)各入圍申請人應自本府函發第一階段(資格說明書)綜合評審會議記錄之日起六十日內繳交投資計畫書。
  - (四)投資計畫書收件後三十日內由本府與各入圍申請人，針對各自提送投資計畫書及申請須知內容中，有關「一、計畫說明之(三)更新開發內容要項」與「十、政府承諾及配合事項」召開協商會議，由甄審會或主辦單位與各入圍申請人進行協商，協商結果經市政府認可後，列為補充文件並辦理公告，提供各入圍申請人修訂其投資計畫書及後續議約依據。
  - (五)各入圍申請人應於補充文件公告日起三十日內提送修正後投資計畫書，由本府召開「第二階段(投資計畫書)綜合評審」會議，遴選出最優申請人。
  - (六)最優申請人自本府函發第二階段(投資計畫書)綜合評審會議紀錄之日起二十日內提送修正完成之投資計畫書，該投資計畫書經本府核定，將以書面通知最優申請人於本府指定期限內依核定之投資計畫書簽訂「臺南運河星鑽更新地區都市更新事業契約書」。
  - (七)以上時程得於市府書面通知合格申請人後延長之。

#### 四、投標文件審查原則：

招標文件領取日期、方式、地點及收受招標文件截止日期、方式、地點等詳本案採購招標公告。

##### (一)文件齊備清查

由本府於截止收件日下午三時公開開啟標封，依投標文件一覽表清查各文件項目及份數，各申請人所送之投標文件是否備齊。若有缺件，承辦機關得通知申請人限期補件。申請人逾規定期限而未遵其要求者應不受理，就申請人提送之既有投標文件進行審查。

投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為評選對象，若有一家(含)以上參評廠商資格符合，即得辦理後續甄選作業。

##### (二)書面資格審查

由甄審會之工作小組，先就申請人提送之投標文件一覽表內文件項目第 1.2.3.4.5.6.7.8 項是否符合申請須知規定進行檢查，經甄審會評審通過，確認書面資格審查合格之申請人具備參加綜合評審資格。

書面資格審查時，甄審會如認申請人所提送之相關文件不符規定，或對所提送之資格文件有疑義，得通知申請人限期補正澄清，申請人若有特殊情事，經甄審會同意得延長其期限，逾規定期限或延長期限而未遵其要求者應不受理，就申請人提送之既有投標文件進行審查。

由主辦機關公佈書面資格審查合格申請人名單。不合格申請人由承辦機關另行函知洽辦領回後續未拆封之投標文件及無息退還之申請保證金。

#### 五、二階段綜合評審程序—採序位法評定優勝廠商

(一)於評選當日抽籤決定簡報順序，申請人應推派代表抽籤決定簡報順序，未推派代表者由本府人員代為抽籤。

(二)評選會議應有甄審會二分之一以上委員出席，始得開會，。

(三)若為第一階段(資格說明書)綜合評審，其決定序位方法如下：

1.出席委員以附表二「甄審臺南運河星鑽更新地區都市更新事業實施者第一階段(資格說明書)綜合評審評分表」進行評分，並依加總分數高低轉換為序位，本府再依附表四「甄審臺南運河星鑽更新地區都市更新事業實施者評分統計及序位

表」彙整合計各廠商之序位，序位數最低者為第一名；次低者第二名；依此類推。

2.序位總計相同時，以「團隊實績及經驗」及「財務能力及資金來源」兩項評分總計最高者為第一序位，次高者為第二序位，依此類推，決定實施者序位。

3.各項目評決重點如下：

(1)團隊實績及經驗(20%)

- 規劃團隊曾參與案件的類型
- 相關投資案件的績效

(2)成員學經歷、證照及能力(20%)

- 不同背景參與者的學經歷
- 相關人員之證照及參與案件

(3)團隊分工架構及時程管控能力(20%)

- 團隊分工與組成的特性，財務/規劃/市場/法律/建築/商場經營
- 過去參與案例之時程管控能力

(4)財務能力及資金來源(30%)

- 規劃團隊曾參與案件的投資規模
- 參與本案預期自有資金比例及資金來源

(5)其他與本案相關之特性(10%)

- 參與更新事業計畫、權利變換、界面整合

(四)若為第二階段(投資計畫書)綜合評審，其決定申請序位方法如下：

1.出席委員以附表三「甄審臺南運河星鑽更新地區都市更新事業實施者第二階段綜合評審評分表」進行評分，並依加總分數高低轉換為序位，本府再依附表四「甄審臺南運河星鑽更新地區都市更新事業實施者評分統計及序位表」彙整合計各廠商之序位，序位數最低者為第一名；次低者第二名；依此類推。

2.序位總計相同時，以「地價款」乙項總金額最高者為第一序位，次高者為第二序位，依此類推，決定實施者序位。

3.各項目評決重點如下：

(1)建築開發計畫(25%)：

- 權利變換方案、開發構想、建築計畫。

(2)營運及回饋計畫(25%)：

- 經營管理、推動時程、社區回饋項目。

(3)財務計畫(25%)：

--資金籌措、融資協議書、金融機構評估意見、風險管理、保險、周轉金...

(4)地價款(25%)：

--每坪單價及總價。

(五)依前項作業方式仍無法決定申請案件序位時，則由出席委員以無記名投票方式進行表決，以決定實施者序位。

(六)若僅有一件申請案時，其評選結果超過半數委員評分合格(委員評分達70分以上)，即列為通過。

(七)本府對投標文件做成之審查意見，申請人應簽名確認。

(八)會議當日於所有申請人應推派之代表到席後，由主席當場宣布申請人序位。

(九)所有應徵廠商如經評選委員審查均未合格時，評選委員有權不予錄用或臨時有重大事故發生時，主持人得宣布廢標，並重新辦理本案甄選公告。

六、相關附表

附表一、申請人投標文件一覽表

附表二、第一階段資格說明書綜合評審評分表

附表三、第二階段投資計畫書綜合評審評分表

附表四、評分統計及序位表

附表一 申請人投標文件一覽表

階段	項目	文件名稱	內容說明	份數	封裝方式
資格      審	1	申請書	如附件一-1	1份	合併密封為乙袋
	2	申請保證金繳納證明文件	收取申請保證金單位之證明文件正本	1份	
	3	公司法人資格證明文件	<input type="checkbox"/> 本國廠商之資格證明文件為我國政府核發之公司執照或公司設立證明與營利事業登記證影本。 <input type="checkbox"/> 外國廠商之資格證明文件為該國合法公司成立文件與公司章程影本各乙份，並經該國政府或公證機構公證且由我國駐外機構認證與我國認許之證明文件。	1份	
	4	企業聯盟協議書(申請人逕依規定提供)	如附件一-2	1份	
	5	代理人委任書(申請人逕依規定提供)	如附件一-3	1份	
	6	財務能力證明文件	最近三年經合格會計師查核之財務報表(含會計師查核報告書及其所附報表)影本 債信能力聲明書：如附件一-4	1份	
查 第一階段綜合評審	7. 我國駐外單位認證文件 有關由外國公司或由外國政府或機構核發或簽署之資格證明、財務能力證明等文書，除本須知另有規定或經甄審委員會決議，應依相關規定或甄審會決議辦理者外，均需經我國駐外單位認證，隨附於投標文件。				
	8	資格說明書	1. 申請人團隊實績及經驗 2. 成員履歷、實績、證照及能力 3. 財務能力及資金來源 4. 團隊分工架構及時程管控能力 5. 其他與本案相關之團隊特性	15份	與資格審查資料一同裝箱密封。

附表二、甄審甄審臺南運河星鑽更新地區都市更新事業實施者  
第一階段綜合評審評分表

評 選 項 目 (資格說明書內容)		配 比	申 請 人 名 稱					
			甲	乙	丙	丁	戊	己
			評 分	評 分	評 分	評 分	評 分	評 分
一	團隊實績及經驗	20%						
二	成員學經歷、證照及能力	20%						
三	團隊分工架構及時程管控能力	20%						
四	財務能力及資金來源	30%						
五	其他與本案相關之特性	10%						
積 分								
序 位								
<p>一、各評選委員評分後決定排名順序，評分合格分數為 70 分。</p> <p>二、各項評分如有塗改，需由評選委員簽名負責。</p> <p>三、評選委員有下列情事之一，應自動迴避：</p> <p>(一)曾任申請人承辦、監辦採購人員或顧問或其他有薪給職者，離職後三年內不得擔任本評選委員。</p> <p>(二)委員對於與評議有關之事項，涉及本人、配偶、三親等以內血親或同財共居親屬之利益時。</p>								
(請於簽署後沿虛線下黏貼)								
評選委員：			(簽署)		日期：		年 月 日	
意見欄：								

附表三、甄審甄審臺南運河星鑽更新地區都市更新事業實施者  
第二階段綜合評審評分表

評選項目 (更新事業 投資計畫書內容)		配比	申請人名稱		
			甲	乙	丙
			評分	評分	評分
一	建築及開發計畫	25%			
二	營運及回饋計畫	25%			
三	財務計畫	25%			
四	地價款	25%			
積分					
序位					
<p>一、各評選委員評分後決定排名順序，評分合格分數為 70 分。</p> <p>二、各項評分如有塗改，需由評選委員簽名負責。</p> <p>三、評選委員有下列情事之一，應自動迴避：</p> <p>(一)曾任申請人承辦、監辦採購人員或顧問或其他有薪給職者，離職後三年內不得擔任本評選委員。</p> <p>(二)委員對於與評議有關之事項，涉及本人、配偶、三親等以內血親或同財共居親屬之利益時。</p>					
(請於簽署後沿虛線下黏貼)					
<p>評選委員： _____ (簽署)      日期：    年    月    日</p>					
意見欄：					



附表四、甄審甄審臺南運河星鑽更新地區都市更新事業實施者  
評分統計及序位表

評 選 項 目	申 請 人 名 稱					
	甲	乙	丙	丁	戊	己
	序位	序位	序位	序位	序位	序位
A 委 員						
B 委 員						
C 委 員						
D 委 員						
E 委 員						
F 委 員						
G 委 員						
H 委 員						
I 委 員						
J 委 員						
總 計						
名 次						
<p>一、申請人之「總計」最低者為第一序位。</p> <p>二、「總計」相同時，若為第一階段綜合評審則以附表二「申請人團隊履歷及實績」及「財務能力及資金來源」二項評分總計最高者為第一序位；若為第二階段則以「地價款」總金額最高者為第一序位。</p> <p>三、依前項方式投資人序位仍無法決定時，則以委員無記名投票方式進行表決以決定投資人序位。</p> <p>四、本表由主辦機關填列。</p>						
<p>評選委員簽名：</p> <p style="text-align: right;">日期：      年      月      日</p>						

## 貳、臺南市運河星鑽都市更新事業實施契約(草案)

### 臺南運河星鑽更新地區都市更新事業契約（草案）

臺南市政府(以下簡稱甲方)為推動及鼓勵民間參與實施都市更新事業，依都市更新條例第九條第一項等相關法規之規定，委託○○○○○○○○○○(以下簡稱乙方)實施臺南運河星鑽更新地區都市更新事業案，經雙方同意簽訂本契約條款如下：

#### 第一條 委託之標的物範圍

委託劃設更新單元範圍，擬訂細部計畫並辦理更新事業之都市更新地區（以下簡稱本更新地區）坐落臺南市環河段 28 地號等共計 56 筆土地，面積共約 10.85 公頃（實際面積均以地政機關丈量為準）。更新地區範圍示意圖詳附件一；地籍示意圖及土地清冊詳附件二。

#### 第二條 受託人義務

- 一、乙方應於簽訂本契約之日起一百八十日曆天內，完成自擬細部計畫、都市更新事業計畫、權利變換計畫等草案送達甲方審議。乙方若未能於前項期限內提送細部計畫書圖、都市更新事業計畫書與權利變換計畫書等草案報核者，應以書件方式向甲方敘明理由申請展期；展期之期間合計不得超過一百八十日曆天，並以一次為限。
- 二、乙方應負責出資並依照核定之細部計畫及都市更新事業計畫興建本單元之建物及完成相關規定之事項。
- 三、乙方應負責興建細部計畫內之公共設施，並於興建完成後無條件捐贈予甲方。未完成捐贈前，餘可建築土地不得動工開發。

#### 第三條 費用支付

- 一、乙方應付市有地讓售地價款總額為新台幣○○○○元，其中百分之十五，計新臺幣 元，乙方應於簽約後三十個日曆天內繳付給甲方，其餘部分則依本契約附件四甲方核定之更新事業投資計畫書所載之時程辦理繳付，本府則依剩餘地價款分期繳納比例，分批交付市有可建築土地予實施者。

- 二、乙方應於都市更新事業計畫與權利變換計畫核定之日起三十個日曆天內繳納本更新事業案當年期土地公告現值總價之百分之二予甲方，作為甲方推動都市更新之行政作業費，並納入共同負擔。
- 三、乙方應負責出資辦理前條規定之事項，並提列工程費用、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，其中工程費用、權利變換費用及貸款利息以核定之更新事業計畫或權利變換計畫所載數額為準。

#### 第四條 用地交付

- 一、乙方應付市有地讓售地價款百分之十五後，以會勘方式將金城國中與新南國小座落外細部計畫之公共設施用地點交給乙方，可供先行辦理公共設施興闢，或經審核同意後得先行就金城國中及新南國小校地以外之第一期土地，約 3.23 公頃(如附件二)，於都市更新事業計畫動工前作臨時性使用，以增加使用效率。
- 二、甲方應於乙方繳清市有地讓售地價款後三十個日曆天內完成產權移轉，並以會勘方式將現況土地及建物點交給乙方。

#### 第五條 開發

乙方應遵守下列規定規劃、設計及開發本基地：

- 一、依「擬定臺南市中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)土地使用管制案」、都市計畫與建築相關法規、環境影響評估法、消防法及其他相關法系之母法與子法之規定。
- 二、乙方在開發及施工期間之工作應接受甲方之監督，確實依本契約及政府有關法令規定(包括但不限於建管、工安、環保、交通、植栽等)實施本計畫。
- 三、其地內現況植栽應配合景觀設計就地保留或移植至其他公園保存。

#### 第六條 保險

- 一、乙方應投保營造保險之投保範圍及金額如下：
  - (一)營造工程綜合損失險：

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本都更事業案之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之百分之二十。

(二)營造工程第三人意外責任險：

本項保險由乙方以甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠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肇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壹佰伍拾萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣壹仟伍佰萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣壹仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之百分之二十。

(三)鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於新臺幣捌仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之百分之五。

(四)其他經雙方同意投保之保險。

- 二、前款規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、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。
- 三、第一款規定由乙方投保之保險期間，應自乙方完成接管本單元之日起，至本建物取得權狀並移交予建物所有人之後三十個日曆天止，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第一款第一日至第三目保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。
- 四、乙方未依前三款規定辦妥投保、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。
- 五、第一款規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經財政部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，不得辦理減、退保。

- 六、保險單正本一份及繳費收據副本一份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

#### 第七條 施工

- 一、如因火災或其他天然災害，致使本基地上之建築物或相關設施發生部分或全部毀損或損失時，乙方應迅速恢復原狀。費用應由乙方自行全部負擔。
- 二、甲方或其授權代表，不論是否攜同工人及其他必要人員，均有權在施工時間或合理之時間內，進入本基地及其地上物及其他附屬設施，視察檢查工程施工狀況，或為任何與本計畫有關之監督，乙方應予配合，並應依要求提供一切所需之設備、資料及說明。

#### 第八條 完工期限

- 一、乙方應於現況金城國中與新南國小校址土地點交之日起五年內完工並取得使用執照，如有特殊情況，經都市更新事業計畫審核程序後，得報市政府同意，延長完工期限。
- 二、遇有不可抗力之事由或其他不可歸責於乙方之事由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後十四個日曆天內向甲方報備，並於事件消失後十四個日曆天內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程展期，甲方得視情節核定其展期日數。

#### 第九條 產權登記及成果備查

- 一、經權利變換之土地及建築物，乙方應依都市更新條例第四十三條規定依據權利變換結果，列冊送甲方囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀列冊送由土地登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀，並副知甲方。
- 二、乙方於都市更新事業計畫完成後一百八十個日曆天內，依都市更新條例第五十七條規定檢具竣工書圖及更新成果報告送甲方備查。

#### 第十條 稅費負擔

除當事人相互間及當事人與土地所有權人間另有約定者外，有關土地增值稅、地價稅、房屋稅、契稅等稅費負擔，乙方應依都市更新條例第四十六條及相關稅捐法令規定辦理。

#### 第十一條 履約保證金

- 一、乙方應於權利變換計畫經主管機關核定後，依甲方通知之日起三十個日曆天內繳交履約保證金予甲方，其以核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之百分之三計算。除得以申請保證金抵充外，不足之數可以現金、銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證為之，而保險公司之連帶保證保險單則按行政院公共工程委員會所頒定規定辦理。
- 二、甲方應於計畫範圍內之工程完成百分之五十後，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，開發計畫建築物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，其餘保證金於不動產完成登記後十日內，無息退還。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。
- 三、如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。

#### 第十二條 公共設施保固及保固保證金

- 一、由乙方捐贈予甲方之公共設施自捐贈日起，由乙方負責三年之保固。
- 二、乙方應自完成捐贈日起七個日曆天內繳交公共設施工程結算金額百分之一之保固保證金予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵充之，不足之數額乙方仍應於甲方通知期限內補足，逾期者，甲方得依第十五條第一款規定處以違約罰則。是項保證金於繳交日三年後，乙方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。
- 三、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。

### 第十三條 管理與監督

- 一、乙方於有違反契約之規定或違反法令行為及工作物有破壞之虞時，應隨時容許並配合甲方或其代理人開啟工作物或逕行檢查，絕無任何異議。
- 二、甲方得自行或委託財務專業機構定期或不定期對乙方執行財務檢查。檢查時應通知乙方於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核，乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。
- 三、本建物全部或部分屬統一經營時，乙方應於本建物申請使用執照前營運管理章程及營運人之營運管理資格證明文件提送甲方審核，並於本建物產權登記前與甲方簽訂營運契約書，並受甲方之監督與管理。

### 第十四條 契約之解除或終止

- 一、乙方有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方得解除或終止本契約：
  - (一)違反第二條、第三條第一項及第二項、第八條第一項、第十一條第一項、第十二條第二項、或第十六條第一項之約定，並經甲方催告仍未遵期改善者。
  - (二)本建物建造執照被作廢或註銷者。
  - (三)擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。
  - (四)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，足認有不能依限完工之虞。
  - (五)違背契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任者。
  - (六)乙方未能遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期不改善者。
- 二、本契約經甲方解除或終止時，乙方對甲方及土地所有權人因此所受之一切損害負損害賠償責任。
- 三、契約關係消滅後乙方之退場：
  - (一)本契約經甲方解除或終止後，甲方得依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管；或自行或另行委託實施者繼

續施工。乙方應無條件同意變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者，並以土地及建物所有權人身分無條件同意參與實施都市更新事業計畫。

(二)乙方接獲甲方終止或解除契約通知後，應即將該部分工程停工，並依甲方規定期限內負責遣散工人，將有關之機具設備及到場合格器材等就地點交甲方使用；對於已施作完成之工作項目及數量，應會同監造單位辦理結算，並拍照存證，乙方不會同辦理時，甲方得逕行辦理結算；必要時，得洽請公正、專業之鑑定機構協助辦理。乙方並應負責維護工程至甲方接管為止，如有損壞或短缺概由乙方負責。機具設備器材至甲方不再需用時，甲方得通知乙方限期拆走，如乙方逾限未照辦，甲方得將之予以變賣並遷出工地，將變賣所得扣除一切必需費用及賠償金額後退還乙方，而不負責任何損害或損失。

(三)乙方未依前項規定退場者，不論本契約是否辦理公證並載明違約逕受強制執行之旨，甲方仍得於乙方違約時以相當之強制力進入標的土地及工作物將乙方物品遷出，而不負保管、毀損及損害賠償責任；或以斷水、斷電、封鎖等方法排除乙方相關人員之障礙，以達收回本契約標的物之目的，乙方不得異議或請求其他任何賠償。

四、甲方審議通過公告之本案都市更新事業計畫，乙方未能接受時，則甲方有權解約並依序擇優遞補議約或另行公開甄選實施者，乙方除請求甲方將第一階段履約保證金之百分之五十無息退還外，不得為其他請求。

五、因非可歸責於雙方之因素致本單元無法申請建造執照時，得由雙方無條件解除或終止本契約，甲方並無息退還已向乙方收取之各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。

#### 第十五條 違約罰則

一、乙方未依約定之期限，繳付有關成本、費用或其他應支付款項者。每逾一日賠償應給付款之千分之一之違約金予甲方，以三十日為限。

二、乙方如未依約定期限完工者，每逾一日應賠償屬乙方應施工部分建造成本千分之一之違約金予甲方，以三十日為限。



- 三、乙方如未依約定期限完成研擬都市更新事業計畫與權利變換計畫提交甲方審議，每逾一日應按第一階段履約保證金千分之一之違約金賠償予甲方，以三十日為限。

#### 第十六條 營業維持及連帶保證

- 一、乙方於本契約所定義務全部履行完畢前，乙方登記或認許事項內容有變更，或董事、監察人有變動時，應於每次變更登記完成後十日內，將修改後之變更登記內容或章程影本，及新任董事、監察人名冊，全部報甲方備查。
- 二、乙方之董事長聲明就乙方因本契約對甲方應負之一切義務，負連帶保證責任。

#### 第十七條 附則

- 一、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。
- 二、乙方因改組或負責人變更時，應自變更之日起十日內檢具有關文件送甲方核備。
- 三、乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。
- 四、本契約約定應給予乙方之任何通知或文件，均應以書面為之。
- 五、雙方對本契約發生爭議，不論該爭議是否提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本建物之建造工程。若發生訴訟時，雙方合意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。除法定之訴訟費用及規費外，因本契約糾紛涉訟或相關調查、調解所支出之律師費由敗訴一造於每一審級新臺幣六萬元、每一調查或調解事件或保全、強制執行程序各新臺幣四萬元之限度內負擔之。
- 六、關於本合約之任何爭議，甲乙雙方同意準據中華民國法規，乙方履行本契約之義務，辦理建物之施工及管理維護，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，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本計畫施工及營運所需之全部證照。
- 七、本契約第十八條契約附件為本契約之一部份。

- 八、本契約如有其他未盡事宜，悉依都市更新條例及相關規定辦理。
- 九、更新事業計畫建議書內容與甲方通過內容不符時，應依甲方通過內容為準。
- 十、其他約定事項：包括但不限於甲方配合辦理事項，內容詳附件七。
- 十一、本契約書正本壹式二份，由雙方各執壹份為憑，副本六份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

#### 第十八條 契約附件

本契約附件標示如下：

- 一、更新地區範圍示意圖。
- 二、地籍示意圖及土地清冊。
- 三、甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者申請須知。
- 四、甲方核定之都市更新事業投資計畫書。
- 五、企業聯盟協議書。
- 六、其他約定。

上述契約附件內容如有抵觸時，依甲方解釋為準。

立契約書人

甲 方：臺南市政府

法定代理人：

地 址：臺南市永華路二段六號

電 話：：06-2991111

乙 方：

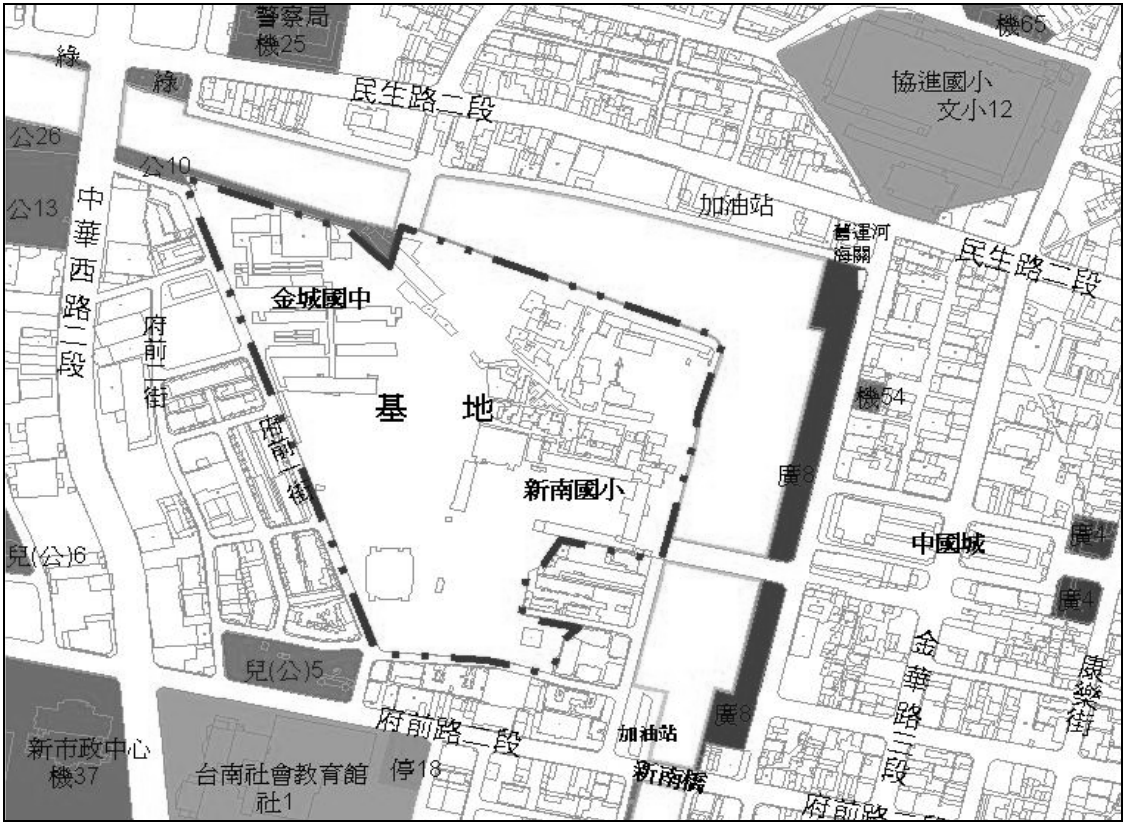
代 表 人：

地 址：

電 話：

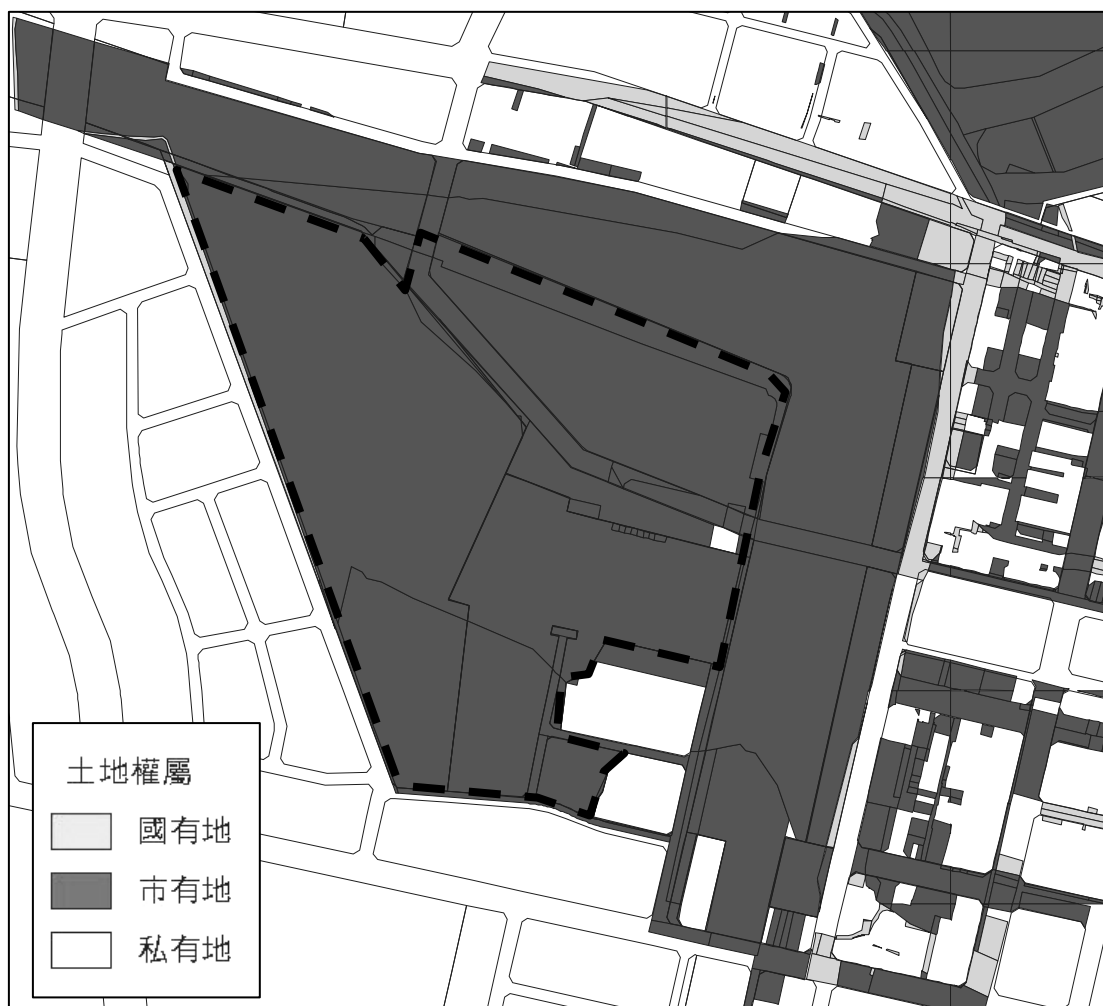
中華民國○○年○○月○○日

契約附件一、更新地區範圍示意圖



運河星鑽更新地區範圍示意圖

契約附件二、地籍示意圖及土地清冊



運河星鑽更新地區地籍示意圖

運河星鑽更新地區土地權屬一覽表

	地號	所有權人	管理者	面積 (m <sup>2</sup> )	備註
1	26-16	臺南市	臺南市政府	52.28	第一期土地
2	26-07	臺南市	臺南市政府	264.36	第一期土地
3	26-08	臺南市	臺南市政府	42.41	第一期土地
4	26-09	臺南市	臺南市政府	5,297.53	第一期土地
5	26-17	臺南市	臺南市政府	256.12	第一期土地
6	26-13	臺南市	臺南市政府	0.07	第一期土地
7	26-14	臺南市	臺南市政府	0.43	第一期土地
8	28-00	臺南市	臺南市政府	16,931.49	第一期土地
9	29-01	臺南市	臺南市政府	19.83	第一期土地
10	29-02	臺南市	臺南市政府	577.94	第一期土地
11	29-03	臺南市	臺南市政府	352.76	第一期土地
12	29-04	臺南市	臺南市政府	3,191.69	第一期土地
13	29-07	臺南市	臺南市政府	0.04	第一期土地
14	30-01	臺南市	臺南市政府	342.76	第一期土地
15	30-03	臺南市	臺南市政府	0.54	第一期土地
16	31-00	臺南市	臺南市政府	48.30	第一期土地
17	31-01	臺南市	臺南市政府	187.70	第一期土地
18	31-02	曾○○等4人	-	52.12	私有地
19	31-03	臺南市	臺南市政府	0.21	第一期土地
20	31-04	曾○○等4人	-	1.69	私有地
21	32-00	臺南市	臺南市政府	60.77	第一期土地
22	32-02	臺南市	臺南市政府	892.74	第一期土地
23	32-05	臺南市	臺南市政府	114.88	第一期土地
24	32-06	臺南市	臺南市政府	0.29	第一期土地
25	32-07	臺南市	臺南市政府	0.14	第一期土地
26	33-00	臺南市	臺南市政府	3,545.48	第一期土地
27	33-01	臺南市	臺南市政府	33.64	
28	33-02	曾○○等4人	-	235.41	私有地
29	33-03	臺南市	臺南市政府	100.05	第一期土地
30	33-04	臺南市	臺南市政府	217.90	
31	33-05	臺南市	臺南市政府	6.52	第一期土地
32	33-06	曾○○等4人	-	0.80	私有地
33	33-07	臺南市	臺南市政府	1.11	第一期土地
34	34-01	臺南市	臺南市政府	16.99	
35	35-01	臺南市	臺南市政府	17.47	
36	36-01	臺南市	臺南市政府	20.09	
37	37-01	臺南市	臺南市政府	19.81	
38	38-01	臺南市	臺南市政府	20.44	
39	39-01	臺南市	臺南市政府	19.21	
40	40-01	臺南市	臺南市政府	18.69	
41	41-01	臺南市	臺南市政府	4.12	
42	44-00	臺南市	金城國中	38,249.88	
43	44-01	臺南市	金城國中	3.84	
44	44-04	臺南市	金城國中	0.46	
45	45-00	中華民國	金城國中	776.44	
46	49-00	臺南市	金城國中	9,247.18	
47	49-02	臺南市	新南國小	6,574.22	
48	49-03	臺南市	臺南市政府	277.60	
49	50-00	臺南市	新南國小	17,365.94	
50	50-01	臺南市	新南國小	262.13	
51	58-00	臺南市	新南國小	233.23	
52	59-01	臺南市	臺南市政府	321.83	
53	60-00	臺南市	新南國小	2,126.89	
54	60-01	臺南市	臺南市政府	4.06	
55	60-02	臺南市	臺南市政府	6.48	
56	61-01	臺南市	臺南市政府	57.30	
	合計			108,474.30	

註：地籍面積與都市計畫數值地形圖量測面積略有出入，實際面積應以現地測量值為準。

契約附件三：甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者申請須知

(詳見本招商文件：壹、甄審臺南市運河星鑽都市更新事業實施者申請須知)

契約附件四：甲方核定之更新事業投資計畫書

(由評選委員會評選之最優申請人所提之更新事業投資計畫書，並報本府核定)

契約附件五：企業聯盟協議書

附件六：其他約定事項