

基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市
更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案

【申請須知】

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

中華民國○○年○○月○○日

目錄

壹、申請須知.....	1
一、一般說明.....	1
二、計畫說明.....	5
三、申請人資格.....	10
四、申請應備文件項目.....	12
五、申請保證金.....	15
六、申請方式及受理時間.....	16
七、評審程序.....	17
八、議約.....	17
九、簽約.....	18
十、權利與義務.....	18
十一、政府承諾及配合事項.....	18
十二、附件.....	19
附件一、申請書表格式.....	20
表單 1：申請書.....	20
表單 2：切結書.....	22
表單 3：企業聯盟協議書.....	23
表單 4：代理人委任書.....	25
表單 5：增資切結書.....	27
表單 6：債信能力聲明書.....	29
表單 7：協力廠商合作意願書.....	30
附件二、「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫 (更新單元 1 及單元 2)」都市更新實施者案」評審作業須知.....	31
附表一、申請文件檢核表.....	38
附表二、權利金標價單.....	39
附表三、綜合評審評分表.....	40
附表四、綜合評審評分統計表.....	41
附表五、綜合評審結果彙整表.....	42
附圖一、評審程序圖.....	43
貳、基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元 1 及單元 2)實 施契約(草案).....	44
實施契約草案附件一、更新範圍示意圖.....	57

實施契約草案附件二、地籍示意圖及土地清冊.....	58
實施契約草案附件三、基隆市和平島東南側水岸更新地區整體發展構想示意圖.....	60
實施契約草案附件四、代建需求與技術規範.....	61
實施契約草案附件五：甲方核定之都市更新事業計畫企劃書.....	64
實施契約草案附件六：企業聯盟協議書.....	65
實施契約草案附件七：爭議處理委員會設置規定.....	66
實施契約草案附件八：其他約定事項.....	67
參考資料：擬定基隆市港口商埠地區(和平島東南側水岸都市更新地區)細部計畫書(草案暨基隆市都委會紀錄).....	68

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

壹、申請須知

一、一般說明

(一)聲明事項

1.本案辦理作業流程之一般說明

「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元 1 及單元 2)」都市更新實施者案」(以下簡稱本案)辦理作業流程主要分為三部分：招商公告及申請、甄審及評決、議約及簽約。採一次申請送件分二階段評審，申請人應將參與評審之所有文件一次送交主辦機關，主辦機關辦理之評審及評決之作業分二階段：第一階段為資格審查，選出合格申請人；第二階段為綜合評審，採價格加權法，先就合格申請人所提出之投資計畫書及其他規定之文件，由甄審委員會評定分數，其達最低分數門檻者，再依申請人提出之權利金數額予以加權得出評審總分，最後依總分高低決定最優申請人並取得議約權。

2.本案招商公告、本須知及相關補充文件之解釋

對於本案招商公告、本須知及相關補充文件之解釋如與申請人之認知相衝突時，概依本案甄審委員會之解釋為準。

3.招商公告、本須知及相關書件補充

本案甄審委員會得視實際需要，對本案發布之招商公告、本須知及其補充資料，以及評審作業相關事項為必要之修訂及補充，並進行必要之公告。

4.招商作業之調整或終止

因配合政府、上級機關指示或發生重大事故，基隆市政府保留調整或終止本案招商作業之權利。

5.保有不須解釋之權力

政府、甄審委員會及其委員有權不解釋任一申請人未能獲選或其評審名次順序之理由或原因。

6.法令遵守

最優申請案件申請人應遵守基隆市政府基於主辦機關地位依法所為之行政命令、處分或其他公法上之行政行為。

7.招商文件日期之計算

本須知及招商文件所載之期間除另有註明者外，規定如下：以日數計算者，皆依日曆天計算，即星期六、星期日、國定假日、選舉投票日或其他休息日等均計入；月數計算者，皆依每月 30 日計算；年數計算者，皆依每年 365 日計算。依規定之屆滿日如適逢例假日，自動順延至次一上班日。

8.申請及審核程序之爭議

依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱為：行政院公共工程委員會採購申訴審議委員會，其地址為：台北市信義區松仁路 3 號，其電話為：02-87897500。

9.不法情事之檢舉通報

申請人於辦理申請、評審、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，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉。(A)法務部調查局，檢舉電話：(02) 2918-8888，檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。(B)法務部調查局基隆市調查站，檢舉電話：(02) 2466-8888，檢舉信箱：基隆郵政 60000 號信箱。

(二)名詞定義

1.本案

指「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元 1 及單元 2)」都市更新實施者案」。

2.政府

指中華民國各級政府機關。

3.主辦機關

指基隆市政府。

4.執行機關

指基隆市政府授權執行本案招商、評審及議約作業之都市發展處。

5.本須知

指『「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」申請須知』。

6.甄審委員會

基隆市政府為評審都市更新實施者參與本案之申請案件，依「促進民間參與公共建設法」及其相關辦法組成之委員會。

7.實施者

係指本案依都市更新條例及本招商規定獲選之最優申請人，其依公司法設立之股份有限公司並與主辦機關簽訂本案實施契約書之都市更新事業機構。

8.實施者負擔

實施者依本案招商規定負擔之補償費、安置金與代建需求之專案管理費用，其金額採定額制，即不採多退少補。本負擔之費用不納入權利變換計畫。

9.投資計畫書

申請人為參與第二階段綜合評審於提送本案申請文件時，提出之文件。

10.都市更新事業計畫企劃書

指最優申請人之投資計畫書依第二階段綜合評審會議紀錄、甄審委員會之決議及申請人於綜合評審會議之口頭或書面

承諾及澄清等，所修正完成者為都市更新事業計畫企劃書，屬於本案實施契約之一部份。

11.都市更新事業計畫書

指本案實施者依都市更新條例第 21 條之規定，並依本案實施契約及都市更新事業計畫企劃書之內容，所提送之文件。

12.第一階段資格審查

指評審作業之第一階段資格審查，係針對申請人組織團隊之方式、興建營運能力及各成員之相關經驗、業績等進行文件資格審查。

13.第二階段綜合評審

指評審作業之第二階段綜合評審。先經甄審委員會擇優評審及再依申請人提出之權利金數額，以價格加權法得出評審總分，最後依總分高低決定而獲評為最優申請案件之申請人，為取得本案實施契約議約權之最優申請人。

14.申請人

指依本須知之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或企業聯盟。

15.企業聯盟

指由一個以上公司為申請投資參與本案所組成之合作團體。

16.協力廠商

指非屬申請人之廠商，但於申請階段提出協力廠商合作意願書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。該廠商具備之技術能力得計入為申請人之技術能力。

17.合格申請人

指通過第一階段資格審查之申請人。

18.最優申請人

指經過第二階段評審後，經甄審委員會評決為最優申請案件之申請人，可取得與主辦機關優先議定本案實施契約之權利。

19.次優申請人

指經過第二階段評審後，除最優申請人以外，經甄審委員會評決其資格、能力及投資計畫書仍達到基隆市政府對本案開發之目標者，可獲選為次優申請人。次優申請人以 1 家為限。

二、計畫說明

(一)推動目的

為配合行政院「加速推動都市更新方案」以提升經濟成長及帶動基隆地區觀光產業發展，基隆市政府(以下簡稱本府)將和平島起自和平橋頭，北至和平街62號(國防部聯合後勤司令部退員宿舍)，東至八尺門港派出所，西至和平街與和一路交叉口之東南側水岸地區劃設為都市更新地區；本更新地區除污水處理場聯外道路外，又劃分為「優先辦理區」及「基隆港務局自辦區」二處更新開發分區。

「優先辦理區」範圍包括和一路以北、和平街62號國防部聯合後勤司令部退員宿舍以南、和平街以東及污水處理場聯外道路以西所圍土地，更新採「重建」方式辦理，依開發期程劃設為三個更新單元。本次招商將優先推動更新單元1與更新單元2之更新事業，並依據「都市更新條例」及其施行細則等相關法規之規定，以公開評審程序評選都市更新事業機構實施。

(二)開發基本規範

1.更新範圍

更新單元 1 與更新單元 2 位於本市和平島和平橋頭之東北側，範圍含括「優先辦理區」更新單元 3 以北（不含更新單元 3）、和平街 62 號國防部聯合後勤司令部退員宿舍以南、和平街以東、以及污水處理場聯外道路以西所圍土地，範圍詳見「實

施契約草案附件一、更新範圍示意圖」。

2.土地權屬及面積

更新單元 1 與更新單元 2 面積合計約 19,164.17 平方公尺（以土地登記簿登記面積為準），相關資料詳見「實施契約草案附件二、地籍示意圖及土地清冊」。

3.都市計畫辦理現況

本府已於民國 99 年 2 月 2 日審定細部計畫及其配合變更主要計畫，惟暫不公告實施，將俟實施者擬具都市更新事業計畫公開展覽後再配合公告實施。

依審定之細部計畫規定，本案變更為商業區之建蔽率不得大於 60%；容積率不得大於 250%。

(三)開發內容要項

1.更新地區整體發展構想

和平島東南側水岸更新地區之整體發展構想包括主題遊憩產業館、觀光漁市、遊艇港遊樂區、海景廣場區、住宅以及商業大樓等，期以引進民間投資之方式，達成發揮帶動周邊商圈、振興地區觀光與產業再發展之目標。整體發展構想詳見「實施契約草案附件三、基隆市和平島東南側水岸更新地區整體發展構想示意圖」。

2.發展定位

更新單元 1 與更新單元 2 屬於和平島東南側水岸更新地區之一部分，在整體發展架構下，將以現有鄰近海洋之區位條件、漁業發展為基礎，配合區域觀光系統政策，將更新單元 1 與更新單元 2 建構為具有「國門入口」、「綜合遊憩」、「漁業文化」及「漁食特色」等豐富內涵，並以強化觀光產業發展為主之『和平島國門山海關主題休閒區』。

3.主要開發內容

實施者於單元 1 主要開發內容得為和平島地方特質商店藝

品店、餐飲店、活動廣場、休閒遊憩設施、展示空間或濱海遊憩服務等設施；單元 2 主要開發內容得為休閒渡假旅館或休閒渡假住宅等設施。惟更新單元 1（面積約 12,916.65 平方公尺）設置觀光遊憩等相關設施之樓地板面積不得小於該單元總樓地板面積之 50%。

4.代建需求

(1)依「變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(部分甲種工業區為商業區、住宅區，部分道路用地為商業區、住宅區、甲種工業區、港埠用地，部分港埠用地為道路用地)案-(和平島東南側水岸都市更新地區變更都市計畫案)」規定，本案由甲種工業區變更為商業區，需回饋變更土地之22.5%予基隆市政府，經計算其價值約可換抵1,600平方公尺之土地及於其上興建一棟漁市餐廳及漁業展示館。

(2)本部分之土地及建築物約定由實施者代為規劃設計及興闢並登記予基隆市政府，其區位應以位於臨接和一路2巷為原則，設計基準詳見「實施契約草案附件四、代建需求與技術規範」。

(3)為確保實施者確實履行代建需求之開發，主辦機關得委託專案管理機構(簡稱專管機構)協助執行代建需求之營建管理，實施者應於實施契約簽訂日起60日曆天內繳交專案管理費用計新臺幣柒佰萬元整予主辦機關，由主辦機關另行公開徵求專管機構之營建管理服務。

5.實施者負擔

(1)負擔本更新範圍內軍方退員宿舍之合法建物殘值補償費，其金額為新臺幣壹佰參拾陸萬捌仟元整，於實施契約簽訂日起60日曆天內繳交予主辦機關。

(2)負擔本更新範圍內軍方退員之安置金，其金額為新臺幣貳仟貳佰萬元整，於實施契約簽訂日起90日曆天內繳交予主辦機關，並於政府完成發放安置金及人員遷移安置作業後負責拆

除退員宿舍。

- (3)負擔本更新範圍內代建需求之專案管理費用，實施者應於實施契約簽訂日起60日曆天內繳交專案管理費用計新臺幣柒佰萬元整予主辦機關，由主辦機關另行公開徵求專管機構之營建管理服務。

6.權利金繳交及開發時程規定

(1)權利金繳交期程

- A.實施者簽訂實施契約之日起30日曆天內繳交權利金之30%。
- B.都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告實施之日起30日曆天內繳交權利金之30%。
- C.取得建造執照之日起30日曆天內繳交權利金之30%。
- D.計畫範圍內之工程完成且開發計畫建築物全部領得使用執照後，應先繳交權利金之10%再辦理產權移轉登記。

(2)提送更新事業計畫及權利變換計畫

除不可歸責於實施者之事由者外，實施者應自簽訂實施契約之日起180日曆天內提送更新事業計畫及權利變換計畫，由主辦機關受理審查。

(3)興建時程

A.主要開發內容

- a.主要開發內容應於都市更新事業計畫核定公告實施日起，3個月內提出建造執照申請，建造執照核發後4個月內動工，動工後3年內應取得本案全部建物之建築使用執照，如採分期開發，得延長1年取得本案全部建物之建築使用執照。
- b.若因本案實施契約訂定之政府應辦事項未依約定時程完成，以致延誤時程者，其受延誤之時程應相對展延之。

B.漁市餐廳及漁業展示館

a.應於都市更新事業計畫公告實施日起3個月內申請建造執照，並於法定期限內領得執照。

b.建造執照核發之日起18個月內興闢完成，並申請使用執照。

(4)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，應於招商公告日起30日曆天內將請求釋疑以書面雙掛號郵寄或自行送達主辦機關，郵寄者日期與自行送達者日期均以主辦機關收件日期為準。主辦機關之回覆應以書面為之，回覆之期限為招商公告日起75日曆天內。若涉及變更或補充本招商文件內容者，主辦機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。

(五)補充文件

為因應實際狀況需要，本府得於原受理時間截止日前公告本須知之補充文件，並視為本須知之一部分；如有需要經甄審委員會同意得於公告補充文件時一併公告延長受理期限。

(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。

(七)通訊

本案公告後至「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)實施契約」簽訂之日止，申請人任何有關本案之詢問與通訊得以書面洽本府都市發展處：

執行機關：基隆市政府都市發展處

連絡人：林嘉慧

聯絡電話：(02)24201122 #1805~1808

傳真：(02)24215067

通訊地址：(20201)基隆市中正區義一路1號

三、申請人資格

(一)一般資格

- 1.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組成企業聯盟參與投標。
- 2.單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司，須為本國股份有限公司。
- 3.企業聯盟之成員有外國公司者，須依我國公司法認許營業；如有大陸公司者，則依我國與中國大陸間之相關法令規定辦理。
- 4.申請人得以新公司籌備處之方式參與之。以企業聯盟方式籌組新公司方式參與者，其代表人須為該企業聯盟領銜公司之負責人。以新公司籌備處方式參與甄選者，應於收到主辦機關通知為最優申請人之公文送達日起 60 日曆天內完成新公司設立登記並完成簽約。
- 5.企業聯盟申請人其成員包括領銜公司及成員公司，於本案未取得全部之建築使用執照前，非經主辦機關之同意，相關成員公司佔新公司實收資本額之持股比率或佔總自籌資金之比率規定如下：領銜公司不得低於 20%；成員公司不得低於 5%。
- 6.單一公司申請人不得為其他企業聯盟申請人之成員，企業聯盟申請人之成員不得為其他企業聯盟之成員。
- 7.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)，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。
- 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，始得參加投標。

(二)財務能力

申請人應全部符合以下之財務能力要求，以新公司籌備處方式申請者，原公司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3億元以上。

(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2億元以上，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣5億元。

(3)申請人實收資本額未達前述規定者，得於獲選最優申請人後辦理增資，惟應於收到主辦機關通知為最優申請人之公文送達日起60日曆天內完成增資登記，且增資後之實收資本額應符合最低規定。

(4)申請人以新公司籌備處方式申請者，應於收到主辦機關通知為最優申請人之公文送達日起60日曆天內完成公司登記，且登記之實收資本額應符合最低規定。

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或重大喪失債信之情事，如公司成立未滿三年，則為所有年度。

(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20,000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協力廠商參與本案。以新公司籌備處方式申請者，其出資之股東法人佔新公司實收資本額之持股比例或佔總自籌資金之比率達5%以上者，得採納該股東法人之實績經驗。

四、申請應備文件項目

(一)申請書(格式詳如表單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。

(二)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。

(三)切結書(格式詳如表單2)

需填具立切結書人名稱(即單一公司或企業聯盟之領銜公司),及負責人等。

(四)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。以新公司籌備處方式申請者應檢附原公司之資格證明文件。

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,但甄審委員會及主辦機關於必要時得通知申請人限期提出文件正本以供查驗,查驗結果如與正本不符,視為不合格,並沒收申請保證金。

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。

3.企業聯盟協議書(格式詳如表單3)

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「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元 1 及單元 2)實施契約」簽訂為止。

4.代理人委任書(格式詳如表單 4)

申請人授權代理人辦理本案申請暨取得議約權後相關事宜，應檢附代理人委任書；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取得議約權後相關事宜，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取得議約權後相關事宜。

(五)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。以新公司籌備處方式申請者應檢附原公司之財務證明文件。

- 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最近一年之佔新公司實收資本額之持股比率或佔總自籌資金之比率不得低於 20%；企業聯盟申請人之其他成員公司不得低於 5%。擬以增資方式辦理者，應檢附增資切結書(格式詳如表單 5)。
- 3.單一公司申請人或企業聯盟申請人之各成員公司，須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)，如公司成立未滿三年，則為所有年度。
- 4.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(格式詳如表單 6)。

(六)協力廠商合作意願書(格式詳如表單 7，無者免附)

(七)投資計畫書

投資計畫書之內容格式等規定如下：

1.投資計畫書內容

(1)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。

(2)建築及開發計畫

含代建需求之土地規劃、權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、分期分區開發構想、建築初步設計、都市設計、景觀計畫、防災計畫、實施進度、工程經費概算書及交付房地計畫等；並視個案開發，提出依法需檢送之水土保持計畫或環境影響評估計畫。

有關漁市餐廳及漁業展示館之建築及開發計畫內容，於投資計畫書中應列專章書寫。

(3)營運及回饋計畫

住宅、商業或其他產業引入內容、營運方式、管理維護計畫及社區回饋項目等。

(4)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、投資效益評估、風險管理、保險與周轉金等。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。

(5)其他有關本更新事業案實施事項

包括拆遷安置計畫、需政府承諾、協助配合等其他有助於本案實施之事項。

(6)申請人團隊實績經驗及成員履歷能力

申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及曾參與都市更新事業計畫之經驗等。主要工作人員之學經歷背景、參與案件類型與能力說明等。

2.投資計畫書格式

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，採雙面列印，一式 18 份。

3.申請人於投資計畫書所列建議事項，不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

4.申請人提送之投資計畫書不論評審結果如何，均不返還。

五、申請保證金

申請保證金應由申請人以現金、金融機構簽發之本票或支票、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繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之，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

申請保證金為新臺幣貳仟伍佰萬元整。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。

申請人欲以現金繳納申請保證金者應於提出申請文件前繳納至基隆市政府，並以該收款單位出具之收據作為申請文件之申請保證金繳交證明文件。申請人如欲以現金以外之其他方式繳納申請保證金者，請附於申請文件中一併繳納。

(二)申請保證金領回

未合格或未獲選為最優申請案件之申請人如無應沒收情事者，應於承辦機關通知後，持與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。

當最優申請人無法完成簽約，次優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

申請人取得議約權後若放棄其資格，或所提送之各項證明文件經查證與事實不符，或以不正當手段取得議約權，或未依規定期限完成議約或簽約其責任歸屬為申請人者，或取得議約權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沒收，申請人不得提出異議。

六、申請方式及受理時間

(一)本案公告時間自民國99年5月31日至99年9月30日下午5時止。

(二)本申請須知自民國99年5月31日開始販售至99年9月30日下午5時止(請於上班時間購買)，先至本府4樓財政處開單及繳交文件費用新臺幣200元整後，再憑繳款收據至本府5樓都市發展處領取文件。

(三)申請書件應於公告截止日當天17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：(20201)基隆市中正區義一路1號)，郵寄者日期與自行送達者日期均以本府收件日期為準，國定假日或例假日不予收件，逾期恕不受理。申請人標價單應密封於標單封，資格證明文件應合併密封於證件封，併同18份之投資計畫書裝箱密封，並於箱外粘貼外標封，各封面應註明申請人名稱及地址、申請標的名稱。

(四)第一階段資格審查就資格證明文件如有缺漏或不符，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人自第一階段資格審查日起7

日曆天內補件。資格證明文件補件範圍僅限公司法人資格證明文件與財務能力證明文件。

七、評審程序

詳附件二。

八、議約

(一)議約原則

- 1.雙方應本於公平、合理精神進行議約。
- 2.實施契約應以招商公告、本須知（含其補充說明）及其他相關法規、甄審委員會之決議、甄審過程最優申請人所提投資計畫書及最優申請人於甄審過程中之承諾或切結事項等作為議約基礎。非屬前述之事項，不得要求列入議約事項。
- 3.最優申請人要求政府應辦理或協辦事項，除應符合法規規定外，應限於投資計畫書提出，並經主辦機關及相關主管機關同意。
- 4.在議約過程中，取得議約權之最優申請人如為企業聯盟者，其成員不得更換。

(二)議約時程

- 1.取得議約權之最優申請人，應於接獲書面通知之日起 15 日曆天內，開始與主辦機關進行議約，並以接獲議約通知之日起 60 日曆天內完成議約。主辦機關得視實際需要延展議約期限。
- 2.取得議約權之最優申請人如未於接獲議約書面通知之日起 15 日曆天內，開始與主辦機關進行議約者，視為放棄議約權。主辦機關得沒收最優申請人所繳之申請保證金。
- 3.主辦機關與最優申請人之議約若有疑義，得提請甄審委員會決議，並應以甄審委員會之決議為準。

九、簽約

- (一)完成議約後，申請人應依主辦機關指定之期限內完成簽約；簽約時應於實施契約正本上簽名，逐頁蓋騎縫章，原繳申請保證金得轉為履約保證金。如因過程中有歧見致無法如期達成合意者，視為放棄簽約，主辦機關不負擔任何責任，並由主辦機關依序擇次優申請人遞補之，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。

十、權利與義務

有關主辦機關及實施者間之各項權利與義務詳如實施契約(草案)。

十一、政府承諾及配合事項

- (一)更新範圍既有之建築物，實施者於辦理拆除作業時，主辦機關將提供必要之公權力。
- (二)實施者有申請融資之需要者，得請求主辦機關於都市更新相關法令規定範圍內，提供相關文件。
- (三)實施者所提代建需求之土地範圍經主辦機關同意後，由主辦機關負責土地產權之移轉登記。
- (四)本案完成簽約後而更新範圍土地未完成土地所有權移轉登記予實施者前，土地管理機關同意出具土地使用同意書供其辦理申請相關證照使用。
- (五)本更新範圍內現有和一路二巷之漁市大街，政府將辦理污水處理場聯外道路之興闢，該道路工程預定於民國100年6月前開工；本段道路拓寬為15公尺。本更新範圍內漁市大街之地上物補償及拆除，將配合本工程之興闢由政府負責辦理。

(六)主辦機關應於漁市餐廳及漁業展示館興闢完成60日曆天內完成海產街攤商安置作業。

(七)本更新範圍內軍方退員之安置金由本案實施者負擔，其安置金發放及人員遷移安置作業由政府辦理。

(八)本更新範圍內和平街佔用戶之拆遷補償作業由主辦機關辦理。

十二、附件

附件一、申請書表格式

附件二、「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」評審作業須知

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

附件一、申請書表格式

表單1：申請書

申請書

受文者：基隆市政府

主 旨：為參與「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」，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「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」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、公布評估過程或結果，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之繳納證明文件。
- 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、依「申請須知：四、申請應備文件項目」之規定，檢送下列文件：

- (一)本申請書
- (二)申請保證金繳納證明文件
- (三)切結書
- (四)公司法人資格證明文件
- (五)財務能力證明文件(需要辦理增資者應另行檢附增資切結書)
- (六)投資計畫書

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

公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

申請人(以企業聯盟方式申請時)

企業聯盟名稱：

授權代表公司名稱： (印章)

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印章)

身分證字號：

戶籍地址：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

表單2：切結書

切結書

立切結書人_____參加基隆市政府(以下簡稱主辦機關)辦理之「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」(以下簡稱本案)之申請，除願遵守各項作業之規定，且依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

- 一、所提送申請文件之記載事項均屬事實，如有虛偽，其所發生之任何糾紛及法律責任，概申立切結書人自行負責。
- 二、所提出各項企劃及構想，自提出之日起，無償授權主辦機關有權於任何地點、任何時間以任何方式利用，及再授權他人利用該構想及使用所提資料之權利。
- 三、立切結書人保證所提出申請文件之內容，絕無侵害第三人之智慧財產權。如因而涉及任何侵害第三人智慧財產權時，主辦機關因此所受之損害及所支出之費用(包括但不限於訴訟或相關協調、和解費用及律師酬金)均由立切結書人負責賠償。如主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動，立切結書人應負完全之責任，並賠償主辦機關因此所受之害。

以上切結事項，如未確實遵照辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此 致
基隆市政府

立切結書人

公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

表單3：企業聯盟協議書

企業聯盟協議書

立協議書人(以下簡稱立書人)_____，茲為符合「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」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「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」(以下簡稱本案)，並於申請人取得本案且完成簽約後進行本案，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牴觸時，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「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)實施契約」簽訂之日為止。
- 五、企業聯盟應於收到主辦機關通知為最優申請人之公文送達日起60日曆天內完成公司(以下簡稱新公司)之籌組設立，並由新公司與甲方簽訂「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)實施契約」。
- 六、本案未取得全部之建築使用執照前，非經主辦機關之同意，相關成員公司佔新公司實收資本額之持股比率或佔總自籌資金之比率規定如下：領銜公司不得低於20%；成員公司不得低於5%。
- 七、立書人關於本案應負連帶履行責任；其因履行契約或不履行契約，所造成對主辦機關之損害，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承。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，並以基隆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）：

立協議書人

領銜公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

成員公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

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。

表單4：代理人委任書

代理人委任書

- 一、(申請人) _____ (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，設址於 _____，為申請參與「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」(以下簡稱本案)，謹此授權 _____ 為本案之全權代理人，有權代理本公司向基隆市政府(以下簡稱主辦機關)或其授權之執行機關提出申請文件參與本案之評審及處理本案評審、議約、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開申請文件包括但不限於主辦機關公告之招商文件中規定申請文件暨其他相關文件、投資計畫書等及其他相關文件，並有權於甄審委員會為審查評估本申請案時，代理本公司出席(列)席審查會議為說明。
- 三、該代理人就本申請案之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各通知文件、簽署及增刪修訂申請文件、收受送達文件、代理收受主辦機關發還之申請保證金，及辦理任何與本案申請有關之手續或任何其他必要有關事項
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知主辦機關者，不生終止效力。
- 六、本委任書自簽發之日起生效。

委任人(申請人)

公司名稱： _____ (印鑑)

公司地址： _____

統一編號： _____

公司電話： _____

公司傳真： _____

公司負責人： _____ (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

被委任人

姓 名：

(印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

電 話：

傳 真：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

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。

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

表單5：增資切結書

增資切結書

立切結書人_____參加基隆市政府(以下簡稱主辦機關)辦理之「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」(以下簡稱本案)之申請，若獲選為最優申請人，願於接到基隆市政府通知為最優申請人之公文送達日起60日曆天內完成增資登記，並承諾下列事項：

- 一、完成增資登記後之實收資本額為新臺幣_____元。
- 二、立切結書人、申請人、申請人之領銜公司及申請人之成員公司皆已詳閱招商文件有關財務能力之實收資本額規定，立切結書人依前款金額完成增資登記，確已符合招商文件之規定，若未能符合規定而被取消申請資格，立切結書人、申請人、申請人之領銜公司及申請人之成員公司皆無異議。
- 三、立切結書人、申請人、申請人之領銜公司及申請人之成員公司皆已知悉並同意立切結書人應於規定期限內完成第一款之增資登記，否則將被取消最優申請人資格，已繳交之申請保證金亦將一併沒收。

以上切結事項，特立此切結書為憑。

此 致
基隆市政府

立切結書人

公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

代表或領銜公司

公司名稱： (印鑑)

公司地址：

統一編號：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

表單7：協力廠商合作意願書

協力廠商合作意願書

立意願書人願意於 貴公司(或 貴聯盟)獲選為「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」(以下簡稱本案)之最優申請人後，接受 貴公司(或 貴聯盟)之委託，作為 貴公司(或 貴聯盟)之協力廠商，主要負責○○○○○○○○(工作項目)之工作，並承諾就本案所提出予 貴公司(或 貴聯盟)之各項投資企劃及計畫構想之智慧財產權，授權 貴公司(或 貴聯盟)在參與本案申請、甄審、都市更新委託實施者契約執行之使用目的範圍內利用(包括無償授權主辦機關及本案各有關機關，使該等機關有權因本案業務需要使用或轉授權他人使用該等資料內容及構想等)，特立此書為憑。

此 致

請填入申請人名稱)

立意願書人

公司名稱：

(印鑑)

公司地址：

統一編號：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

(印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者填在台居住地址)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件二、「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」評審作業須知

一、基隆市政府(以下簡稱主辦機關)為辦理「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」公開評審實施者作業，特訂定本須知。

二、本須知之訂定依「行政院都市更新推動小組98年度第3次會議」(民國98年11月13日行政院經建會都字第0980005398號函)第一案之決議一與決議三辦理。

三、評審程序採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審。由甄審委員會評審出最優申請人進行議約與簽約階段。本須知未規定者，準用「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。

四、甄審委員會之組織

(一)甄審委員會置委員17人，由主辦機關依其職權聘請專家、學者及相關機關、局處代表組成，於公開評審實施者前成立，並於評審作業完成且無待處理事項後解散。甄審委員會之職掌如下：

1.訂定或審定申請案件之評審項目、評審標準及評審方式。

2.申請案件之綜合評審。

3.協助主辦機關解釋與評審項目、評審標準及評審結果有關之事項。

(二)甄審委員會置召集人1人，綜理評審事宜；副召集人1人，襄助召集人處理評審事宜；均由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任之，或由委員互選產生之。

(三)甄審委員會會議由召集人召集之，並為主席；召集人未能出席或因故出缺時，由副召集人代理之。

(四)甄審委員會會議應由委員親自出席，並公正辦理評審。甄審委員會

會議之決議，應有委員總額1/2以上出席，出席委員過半數之同意行之。出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之1/2。甄審委員會會議表決時，主席得命本委員會以外之人員退席。

(五)甄審委員會委員有下列情形之一者，應即迴避：

- 1.就申請案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
- 2.本人或其配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有僱傭、委任或代理關係者。
- 3.有其他情形足使申請案件之申請人認其有不能公正主辦職務之虞者。

(六)主辦機關、主辦機關首長、其授權人員、或甄審委員會召集人發現委員有前項應行迴避之情形而未迴避者，應令其迴避，並得另行遴選委員代之。

(七)為協助甄審委員會之作業，主辦機關得成立工作小組。

- 1.工作小組成員由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任；其與評審事項有利害關係者，應自行迴避。
- 2.工作小組應就申請須知(草案)進行初步審查，並送甄審委員會複審確認後，再由主辦機關公告之。
- 3.工作小組應就合格申請人之投資計畫書進行初步審查及提送初審意見報告，供甄審委員會評審參考。

五、第一階段資格審查

(一)主辦機關於受理申請文件截止日次日起15日曆天內，應就申請人提送之申請文件，依「附表一、申請文件檢核表」內文件項目是否符合申請須知規定進行審查，申請人之申請文件經確認無誤始具備合格申請人資格。

(二)第一階段資格審查就資格證明文件如有缺漏或不符，但其資格事

實確實存在，主辦機關得通知申請人自第一階段資格審查日起7日內補件。資格證明文件補件範圍僅限公司法人資格證明文件與財務能力證明文件。

- (三)由主辦機關公布合格申請人名單。不合格申請人由主辦機關另行函知洽辦領回申請文件及無息退還其申請保證金。
- (四)申請文件經審查符合於招商文件規定者，始得為合格申請人，若有一家(含)以上參選廠商資格符合，即應辦理第二階段評審作業。
- (五)本階段不得將標單拆封。

六、第二階段綜合評審

- (一)投資計畫書格式一律以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，採雙面列印，一式18份。
- (二)主辦機關於受理申請截止日起30日曆天內通知合格申請人進行簡報，並召開「第二階段綜合評審」會議。
- (三)評審方法及評審標準

本階段之評審方法及評審標準，採價格加權法。就申請人提出之權利金數額予以加權，再與甄審委員會之評審分數相加，得出評審總分，並依總分高低決定評審結果。計算式如下：

$$\text{總分} = \frac{\text{申請人出價 (萬元)}}{\text{權利金底價 (萬元)}} \times 9 + \frac{\text{申請人評審項目得分}}{\text{合格分數 (75分)}}$$

權利金底價及申請人出價之單位為萬元，總分取四捨五入後至小數點第二位。若依價格加權法計算後之總分相同者，依序依權利金、評審項目得分、甄審委員會表決等決定之。

1.申請人之權利金標價

申請人提出之權利金金額，詳「附表二、權利金標價單」。

2.評審項目

出席委員以「附表三、綜合評審評分表」進行評審項目之評分，各項目之評決重點如下：

(1)對全案瞭解及掌握概況(10%)

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。

(2)建築及開發計畫(30%)

含代建需求之土地規劃、權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、分期分區開發構想、建築初步設計、都市設計、景觀計畫、防災計畫、實施進度、工程經費概算書及交付房地計畫等；並視個案開發，提出依法需檢送之水土保持計畫或環境影響評估計畫。

(3)營運及回饋計畫(15%)

住宅、商業或其他產業引入內容、營運方式、管理維護計畫及社區回饋項目等。

(4)財務計畫(25%)

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、投資效益評估、風險管理、保險與周轉金等。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。

(5)其他有關本更新事業案實施事項及團隊實績與能力(15%)

包括拆遷安置計畫、需政府承諾、協助配合等其他有助於本案實施之事項。申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及曾參與都市更新事業計畫之經驗等。主要工作人員之學經歷背景、參與案件類型與能力說明等。

(6)簡報、答詢及承諾事項(5%)

3.綜合評審會議流程

(1)主席致詞

(2)承辦單位暨工作小組報告

(3)各申請人簡報

(4)委員評分

(5)標單封拆封

(6)加計總分

(7)出席委員確認

(8)宣布結果

(四)申請案經甄審委員評定分數平均達75分以上(含75分),且出席委員二分之一以上評定分數達75分以上者,始可拆除標單封,進行最優申請人及(或)次優申請人之評審。若僅有一件申請案時,須經出席委員全數評定分數均達75分以上(含75分)者,始可拆除標單封,進行最優申請人之評審。

(五)所有申請人如經甄審委員會審查均未合格時,甄審委員會應決議不予決標由主席宣布廢標,重新辦理公告;若於評審前發生或發現有重大事故時,經甄審委員會決議不宜繼續甄審者,得宣布廢標,重新辦理公告評審。

(六)最優申請人應自主辦機關函發第二階段綜合評審會議紀錄送達之日起20日曆天內依會議紀錄、甄審委員會之決議及申請人於綜合評審會議之口頭或書面承諾,將投資計畫書修正成為都市更新事業計畫企劃書,逾期視為放棄簽約權,申請保證金沒收,主辦機關得選由次優申請人遞補為最優申請人。

(七)修正完成之都市更新事業計畫企劃書,經主辦機關核定,將以書面通知獲得簽約權之申請人依核定之都市更新事業計畫企劃書簽訂「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)實施契約」。

(八)主辦機關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,得中止辦理本評審事務,將申請保證金無息退還

申請人，申請人不得向主辦機關請求任何補償或賠償。

(九)最優申請人未能依規定時間內完成本案簽約，主辦機關有權決定由次優申請人遞補之。

(十)由次優申請人遞補為最優申請人者，其權利金應依以下規定辦理：

1.若該次優申請人標單封填具之權利金等於或高於原最優申請人，以該次優申請人標單封填具之權利金為決標權利金。

2.若該次優申請人標單封填具之權利金低於原最優申請人，且其權利金差額低於或等於本案申請保證金，以該次優申請人標單封填具之權利金為決標權利金。

3.若該次優申請人標單封填具之權利金低於原最優申請人，且其權利金差額大於本案申請保證金，除非該次優申請人同意以原最優申請人之權利金金額承購，否則即喪失最優申請人資格。主辦機關得重新公告評選。

七、簡報說明

(一)於評審當日抽籤決定簡報順序，合格申請人應推派代表抽籤決定簡報順序，未推派代表者由主辦機關代為抽籤。

(二)各合格申請人之簡報參與人數不得逾10人；未依通知簡報時間到場簡報，並經唱名3次者，視同棄權不予評分，不得要求補辦。

(三)各合格申請人於各階段簡報時，其他合格申請人應退席。

(四)各合格申請人簡報時間不得超過20分鐘，簡報結束前3分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次並應立即停止簡報。再由各個甄審委員先行提出詢問後，由合格申請人作綜合答覆，答覆時間以20分鐘為限，答覆結束前3分鐘按鈴1次，結束時按鈴2次並應立即停止答覆。

(五)合格申請人簡報時如以外語發音者，請自備翻譯人員；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯，惟簡報時間不予增加。

(六)合格申請人之投資計畫書及回覆委員之答詢除將納入甄審會會議

紀錄外，並作為評審評決、議約或簽約之依據。

(七)甄審會評分時所有合格申請人應一律退席。

八、相關附表、圖

附表一、申請文件檢核表

附表二、權利金標價單

附表三、綜合評審評分表

附表四、綜合評審評分統計表

附表五、綜合評審結果彙整表

附圖一、評審程序

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」

附表一、申請文件檢核表

申請人：_____ 填表日期：____年__月__日

(或企業聯盟申請人之領銜公司)

檢核項目	審查內容
(一)申請書	<input type="checkbox"/> 申請書正本乙份
(二)申請保證金繳納證明文件	<input type="checkbox"/> 申請保證金繳納證明文件正本乙份
(三)切結書	<input type="checkbox"/> 是否依申請須知格式填寫完整 <input type="checkbox"/> 立切結書人名稱與印鑑是否與公司法人資格證明文件印鑑相符
(四)公司法人資格證明文件	<input type="checkbox"/> 單一法人 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 公司設立登記表影本乙份 <input type="checkbox"/> 營利事業登記證影本乙份 <input type="checkbox"/> 影本是否加註與正本相符及加蓋公司及負責人印鑑章 <input type="checkbox"/> 以新公司籌備處方式參與者應檢附原公司資格證明文件
	<input type="checkbox"/> 企業聯盟 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 各成員公司設立登記表影本各乙份 <input type="checkbox"/> 各成員公司營利事業登記證影本各乙份 <input type="checkbox"/> 經公證之企業聯盟協議書正本乙份 <input type="checkbox"/> 各成員分別出具代理人委任書正本乙份 <input type="checkbox"/> 影本是否加註與正本相符及加蓋公司及負責人印鑑章 <input type="checkbox"/> 以新公司籌備處方式參與者應檢附領銜公司及各成員公司之資格證明文件
(五)財務能力證明文件	<input type="checkbox"/> 單一法人 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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)影本乙份 <input type="checkbox"/> 實收資本額應達新臺幣三億元以上，擬以增資方式辦理者，應檢附增資切結書 <input type="checkbox"/> 最近三年無退票紀錄正本乙份；如公司成立未滿三年，則為所有年度；以新公司籌備處方式參與者免附 <input type="checkbox"/> 債信能力聲明書正本乙份 <input type="checkbox"/> 影本是否加註與正本相符及加蓋公司及負責人印鑑章 <input type="checkbox"/> 以新公司籌備處方式參與者應檢附原公司之財務能力證明文件
	<input type="checkbox"/> 企業聯盟 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 各成員公司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)影本乙份 <input type="checkbox"/> 領銜公司實收資本額應達新臺幣二億元以上；各成員公司實收資本額之總額應達新臺幣五億元以上；擬以增資方式辦理者，應檢附增資切結書 <input type="checkbox"/> 領銜公司最近三年無退票紀錄 <input type="checkbox"/> 債信能力聲明書正本乙份 <input type="checkbox"/> 影本是否加註與正本相符及加蓋公司及負責人印鑑章 <input type="checkbox"/> 以新公司籌備處方式參與者應檢附領銜公司及各成員公司之財務能力證明文件
(六)投資計畫書	<input type="checkbox"/> 份數是否足夠(18份)
(七)投標標封	<input type="checkbox"/> 「密封之標單封(內含附表二、權利金標價單)」 <input type="checkbox"/> 「標封封面依規定填妥(廠商名稱、地址、案號、標的名稱)」 <input type="checkbox"/> 「各標封封口密封」

檢核結果

合格

不合格

是否需資格證明文件補件(資格證明文件補件範圍僅限公司法人資格證明文件與財務能力證明文件)

是否於限期內補件(應自第一階段資格審查日起7日曆天內補件)

審查人員：

監辦單位：

主持人：

「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」

附表三、綜合評審評分表

甄審委員編號：_____ 日期： 年 月 日

項次	合格申請人		合格申請人1	合格申請人2	合格申請人3	合格申請人4	合格申請人5	合格申請人6
	甄審項目/配分							
1	對全案瞭解及掌握概況	10						
2	建築及開發計畫	30						
3	營運及回饋計畫	15						
4	財務計畫	25						
5	其他有關本更新事業案實施事項與團隊實力	15						
6	簡報、答詢及承諾事項	5						
	總分	100						
名次								
甄審委員意見								

註：委員評定總分在75分以下或90分以上者，請委員敘明理由。

彌封線

甄審委員簽名：_____

「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」

附表四、綜合評審評分統計表

申請人編號	出席甄審委員評分																	甄審委員會 評分總分	甄審委員 評分平均	合格否			
	委員 1	委員 2	委員 3	委員 4	委員 5	委員 6	委員 7	委員 8	委員 9	委員 10	委員 11	委員 12	委員 13	委員 14	委員 15	委員 16	委員 17			二件 以上	一件		
1																							
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							

註1：甄審委員會議應由委員親自出席，並公正辦理評審。甄審委員會會議之決議，應有委員總額1/2以上出席，出席委員過半數之同意行之。出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之1/2。

註2：所有申請人如經甄審委員會審查均未合格時，甄審委員會應決議不予決標由主席宣布廢標，重新辦理公告；若於評決前發生或發現有重大事故時，經甄審委員會決議不宜繼續甄審者，得宣布廢標，重新辦理公告甄選。

註3：申請案經甄審委員評定分數平均達75分以上(含75分)，且出席委員二分之一以上評定分數達75分以上者，始可拆除標單封，進行最優申請人及(或)次優申請人之評審。若僅有一件申請案時，須經出席委員全數評定分數均達75分以上(含75分)者，始可拆除標單封，進行最優申請人之評審。

「基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案」

附表五、綜合評審結果彙整表

申請人編號	申請人出價(A)	申請人出價/權利金底價(B)	甄審委員會評分平均(C)	甄審委員評分平均/75(D)	總分(BX9+D)	序位
1						
2						
3						
4						
5						
6						

註1：價格加權法

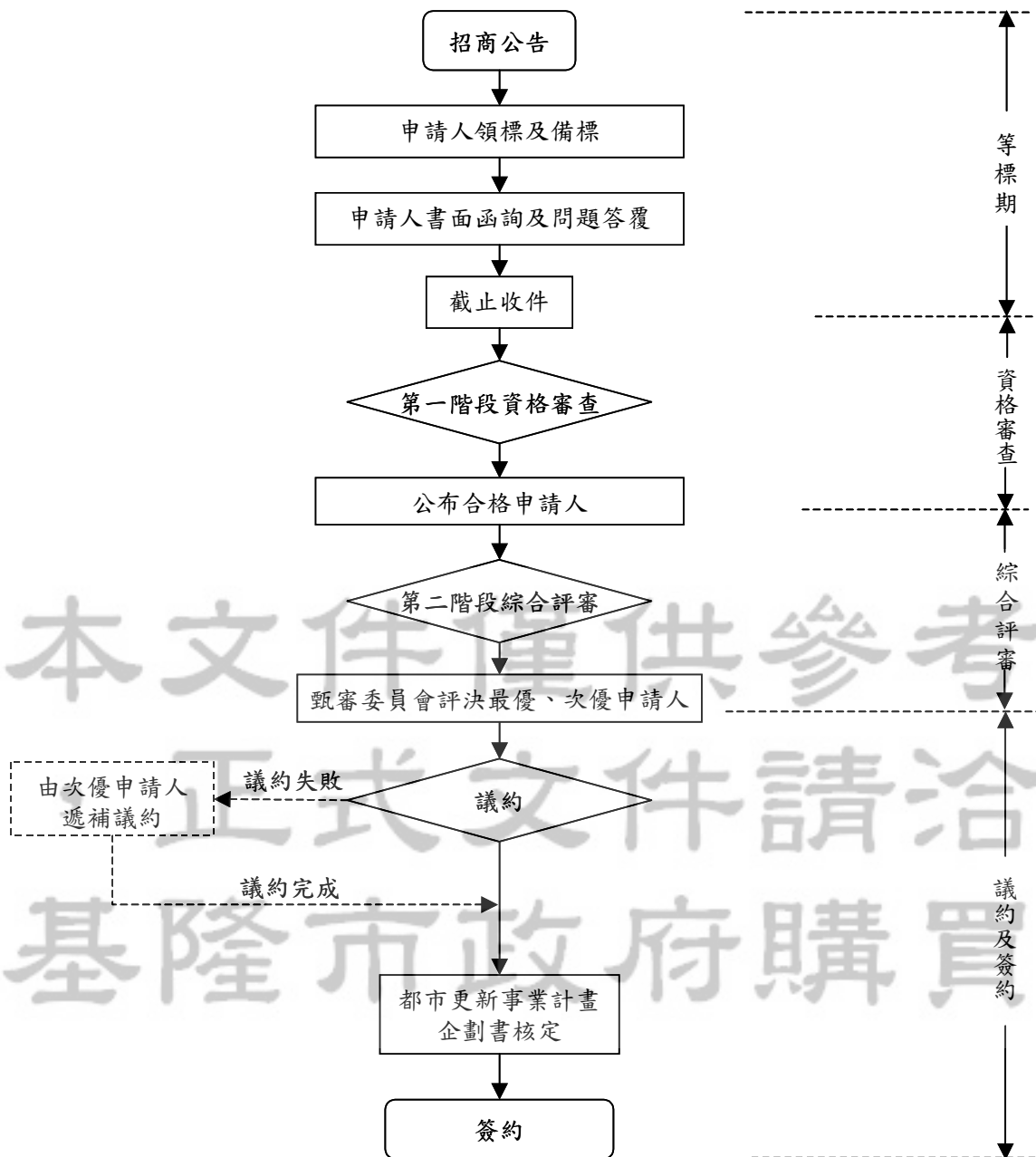
註2：

$$\text{總分} = \frac{\text{申請人出價(萬元)}}{\text{權利金底價(萬元)}} \times 9 + \frac{\text{申請人評審項目得分}}{\text{合格分數(75分)}}$$

註3：權利金底價及申請人出價之單位為萬元，總分取四捨五入後至小數點第二位。

註4：若依價格加權法計算後之總分相同者，依序依權利金、評審項目得分、甄審委員會表決等決定之。

附圖一、評審程序圖



貳、基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)實施契約(草案)

基隆市政府(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「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」，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

「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」(以下簡稱本案)坐落基隆市中正區和平段3-1地號等共計5筆土地，面積共約19,164.17平方公尺(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 履約期限計算

本契約所載之期間除另有註明者外，規定如下：以日數計算者，皆依日曆天計算，即星期六、星期日、國定假日、選舉投票日或其他休息日等均計入；月數計算者，皆依每月30日計算；年數計算者，皆依每年365日計算。依規定之屆滿日如適逢例假日，自動順延至次一上班日。

第三條 乙方辦理事項

一、乙方應於簽訂本契約之日起180日曆天內，完成都市更新事業計畫、權利變換計畫等草案送達甲方，於辦理公開展覽後，再檢具都市計畫變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施。乙方若未能於前項期限內完成都市更新事業計畫書、權利變換計畫書等草案送達甲方審議時，應於屆期前14日曆天前(郵寄以郵戳為憑，專人送達以甲方收文日為準)以書件方式向甲方敘明理由申請展期；展期之期間不得超過180日曆天，並以一次為限。

二、乙方應負責出資並依照核定之都市更新事業計畫興建本案之建築物及完成相關規定之事項。

三、代建需求

(一)乙方應負責規劃設計及興闢漁市餐廳及漁業展示館，並納入都市更新事業計畫。相關費用納入權利變換計畫。

(二)為確保乙方確實履行代建需求之開發，甲方得委託專案管理機構（簡稱專管機構）協助執行代建需求之營建管理。

(三)乙方應於實施契約簽訂日起60日曆天內繳交專案管理費用計新臺幣柒佰萬元整予甲方，由甲方另行公開徵求專管機構之營建管理服務。

(四)甲方或專管機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督與查核等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關之計算資料及文件，並適時執行必要之測試。甲方或專管機構關於監督、稽查及檢查等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體之事由外，乙方不得拒絕。

(五)經查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符本計畫之需求時，甲方得要求乙方修改至符合本計畫之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。

(六)於設計及施工階段，甲方如發現乙方設計及工程品質不符實施契約之規定，乙方應依甲方之指示限期改正。

(七)甲方或專管機構查核本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或專管機構所有之監督、查核等工作，應合理為之。

四、乙方負擔

(一)乙方應負擔本更新範圍內軍方退員宿舍之合法建物殘值補償費，其金額為新臺幣壹佰參拾陸萬捌仟元整，於實施契約簽訂日起60日曆天內繳交予主辦機關。

(二)乙方應負擔更新範圍內軍方退員之安置金，其金額為新臺幣貳仟貳佰萬元整，於實施契約簽訂日起90日曆天內繳交予甲方，

由甲方及相關機關辦理發放安置金及人員遷移安置作業，完成後由乙方負責拆除退員宿舍。

(三)乙方應於實施契約簽訂日起60日曆天內繳交專案管理費用計新臺幣柒佰萬元整予甲方，由甲方另行公開徵求專管機構之營建管理服務。

(四)乙方負擔之各款費用不得納入權利變換計畫。

五、乙方之設計應符合環保、節能減碳之概念，本契約之建築設計應比照公共建設之設計，採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標。

六、乙方所提都市更新事業計畫經核定公告實施後，因政策更迭、建築執照審查及營運需求，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，得經「基隆市都市更新地區專案推動小組」同意後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫變更。

第四條 權利金支付

權利金繳交期程如下：

- 一、乙方應自實施契約簽訂日起30日曆天內繳交30%之權利金。
- 二、乙方應自甲方核定都市更新事業計畫公告實施日起30日曆天內繳交30%之權利金。
- 三、乙方應自取得建造執照之日起30日曆天內繳交30%之權利金。
- 四、乙方完成計畫範圍內之各項工程且依開發計畫之建築物已全部領得使用執照後，應先繳交10%之權利金再辦理產權移轉登記。

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、應依都市計畫法、都市更新條例、建築法、環境影響評估法、水土保持法、消防法及其他相關法規辦理。
- 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）實施本案。

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市更新事業案之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之20%。

(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20%。

(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5%。

(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，應自實施契約簽訂之日起至產權移交予建物所有人之後30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目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，或為任何與本案有關之監督，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、漁市餐廳及漁業展示館：乙方應於都市更新事業計畫核定公告實施之日起3個月內申請建造執照，並於法定期限內領得執照；建造執照核發之日起18個月內興闢完成代建需求，並申請使用執照。
- 二、主要開發內容：乙方應於都市更新事業計畫核定公告實施之日起3個月內提出建造執照申請，建造執照核發後4個月內動工，動工後3年內應取得本案全部建物之建築使用執照，如採分期開發，得延長1年取得本案全部建物之建築使用執照。
- 三、遇有不可抗力之事由、甲方承諾及配合事項之延遲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14日曆天內向甲方報備，並於事件消失後14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、代建需求之建築物之移轉：

(一)乙方應於代建需求之建築物完工取得使用執照，並經甲方驗收後，將產權移轉登記予甲方。

(二)提送相關文件圖說及圖檔(含電子檔)予甲方，並將完工資料之智慧財產權，一併移轉予甲方。

二、乙方應於繳交全部之權利金後，由甲方協助辦理除代建需求土地外之土地移轉登記。

三、乙方於都市更新事業計畫完成後180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、乙方應自實施契約簽訂日起15日曆天內繳交履約保證金予甲方，履約保證金以新臺幣 萬元（乙方預估工程經費之3%計算）。

二、甲方應於計畫範圍內之工程完成後，無息退還乙方所繳履約保證金之50%，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25%，其餘保證金於不動產完成登記後10日曆天內，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、履約保證金除得以申請保證金抵充外，不足之數可以現金、金融機構簽發之本票或支票、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繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之，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。

四、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 保固保證金

一、漁市餐廳及漁業展示館應自產權移轉日起，由乙方負責3年之保固。

二、乙方代建需求應自產權移轉日起7個日曆天內，繳交漁市餐廳及漁業展示館工程結算金額1%之保固保證金予甲方，繳交保固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起3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。

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)違反第三條、第四條、第五條、第八條第一項及第二項、第十一條第一項、第十二條第二項、或第十六條之約定，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)除另有特別規定外，契約終止後，甲方得視情形依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，自行或另行委託實施者繼續履行契約。乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。

(二)乙方接獲甲方終止或解除契約通知後，應即將該工程停工，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，應會同乙方及監造單位辦理結算，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。

(三)惟興建中工程辦理結算，應依以下原則：施工進度未達30%者，該施工之成果及相關作業與規劃設計，均視為無價值，甲方得通知乙方限期拆除並回復土地之原狀，如乙方逾期未照辦，甲方得視為廢棄物逕為處理；施工進度之認定，以各建物為準，非總體進度。施工進度達30%者以上者，依實作進度及所需相關作業與規劃設計辦理結算，惟該結算金額不得向甲方要求支領，應俟甲方自行或另行委託實施者後，乙方無條件同意以相關權利人身分參與都市更新事業計畫，並應負責維護工程至甲方或指定之第三人接管為止，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。

(四)施工進度達30%以上者之接管標的以現況接管為原則，並包含未來接續施工所需要之一切書、圖、表冊、單據等各項資料。其結算金額中，不包括本契約規定乙方負擔之所有費用。本契約規定乙方負擔之費用中，乙方除可請求甲方歸還合法建物殘值補償費及軍方退員之安置金外，不得為其他之請求或補償。

(五)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、甲方審議通過之本案都市更新事業計畫，其實質內涵或開發內容並未逾越本實施契約及本實施契約之都市更新事業計畫企劃書者，乙方有繼續履約之義務。乙方若未能接受，應自核定發布實施日起30日曆天內以書面具明理由向甲方提出，逾期未提出視同接受，而拒不履約時，甲方有權終止實施契約並沒收履約保證金，乙方除可請求甲方歸還合法建物殘值補償費及軍方退員之安置金外，不得為其他之請求或補償。

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辦理且因可歸責於乙方之事由時，甲方應以書面通知限期改善，期限後如仍未改善，或改善未達標準者，甲方得處新臺幣十萬元至一百萬元之違約罰款，並得連續處罰之，

同一事項連續處罰三次以上者，甲方得終止契約。

二、甲方以書面通知乙方限期改善時，應載明下列事項：

- (一) 違約之具體事實。
- (二) 改善之期限。
- (三) 改善後應達到之標準。
- (四) 屆期未完成改善之處理。

第十六條 變更登記之許可

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，應於每次變更登記前將擬修改之變更登記內容或章程影本，及新任董事、監察人名冊，報甲方同意後再辦理變更登記。

第十七條 爭議處理

一、本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則，先以協商方式解決之。如經雙方協商仍無法解決，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先提送爭議處理委員會決議之。但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

二、爭議處理委員會於有甲乙雙方協商無法解決之爭議提送後30日曆天內成立，有關爭議處理委員會設置規定詳附件七。

三、爭議處理委員會得提出爭議處理方案召集甲乙雙方溝通後，逕付決議；如任一方不同意者，應於收到決議後20日曆天內向爭議處理委員會以書面提出異議，未於上揭20日曆天期間提出者，視為接受該爭議處理決議。

四、甲乙雙方之爭議事項，經交爭議處理委員會作成決議，而有任一方不同意者，於約定期間內提出書面異議後，得提起訴訟解決爭議。

五、甲乙雙方之爭議事項，經提交爭議處理委員會後90日曆天內無法作成決議，或一方請求召集提交爭議處理委員會後45日曆天仍未能召開爭議處理委員會時，提起爭議處理之一方得提起訴訟以解決爭議。

第十八條 附則

- 一、本實施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、實施契約之修正、補充或變更
 - (一)本實施契約如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力或政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經雙方同意後得修正、補充或變更。
 - (二)本實施契約之修正、補充及變更應以書面為之，非經簽名或蓋章者，無效。
 - (三)乙方不得因實施契約修正、補充或變更之通知而延遲履約期限。但經甲方同意者不限。
- 三、乙方因改組或負責人變更時，應自變更之日起10日曆天內檢具有關文件送甲方核備。乙方之通訊地址以本實施契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。
- 四、本實施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、雙方對本實施契約發生爭議，不論該爭議是否提付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，雙方合意以基隆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伍萬元、每一調查或調解事件或保全、強制執执行程序各新臺幣四萬元之限度內負擔之。
- 六、關於本實施契約之任何爭議，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案施工及營運所需之全部證照。
- 七、本契約第十九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、本案都市更新事業計畫經甲方核定發布實施後，乙方依本契約規定應繼續履約者，若都市更新事業計畫企劃書內容與甲方通過之都市更新事業計畫書內容不符時，應依甲方通過之都市更新事業計畫書內容為準。

十、其他約定事項：包括但不限於甲方配合辦理事項，內容詳附件八。

十一、本契約書正本乙式二份，依規定貼足印花稅票，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。

第十九條 契約附件

本契約附件標示如下：

- 一、更新範圍示意圖。
- 二、地籍示意圖及土地清冊。
- 三、基隆市和平島東南側水岸更新地區整體發展構想示意圖。
- 四、代建需求與技術規範。
- 五、甲方核定之都市更新事業計畫企劃書。
- 六、企業聯盟協議書。
- 七、爭議處理委員會設置規定。
- 八、其他約定事項

上述契約附件內容如有牴觸時，依甲方解釋為準。

立契約書人

甲 方：基隆市政府

法定代理人：張通榮

地 址：(20201)基隆市中正區義一路1號

電 話：(02)2420-1122

乙 方：
代 表 人：
地 址：
電 話：
本文件僅供參考
正式文件請洽
基隆市政府購買


中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

實施契約草案附件二、地籍示意圖及土地清冊


地籍圖謄本

信義電謄字第020343號
土地坐落：基隆市中正區和平段3-4,3-5,500,500-57地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：基隆市信義地政事務所
	本謄本核發機關：基隆市信義地政事務所
	中華民國 099年04月20日

主任：蔡祥堂



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由中泐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本檢查號：099CB020343PIC15F58D98F4068A872872E20DAED37
可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

土地清冊

項次	所屬更新單元	地籍區段號	地號	土地所有權人	土地管理機關	全部或部分座落於計畫區	座落於計畫區內面積 (m ²)	備註
1	單元1	中正區和平段	3-4	中華民國	國防部軍備局	部分	11,691.78	量測面積
2	單元1	中正區和平段	3-5	中華民國	國防部軍備局	部分	1,224.87	量測面積
3	單元2	中正區和平段	500	中華民國	國有財產局	部分	2,337.52	量測面積
4	單元2	中正區和平段	500-57	中華民國	國防部軍備局	全部	3,738.00	謄本面積
5	單元2	中正區和平段	500-138	中華民國	國有財產局	全部	172.00	謄本面積
合 計							19,164.17	

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

實施契約草案附件三、基隆市和平島東南側水岸更新地區整體發展構想示意圖



基隆市政府購買

實施契約草案附件四、代建需求與技術規範

一、本案由甲種工業區變更為商業區，需回饋變更土地之22.5%予基隆市政府，經計算其價值約可換抵1,600平方公尺之土地及於其上興建一棟「漁市餐廳及漁業展示館」，且建築物興建費用不得低於新台幣2億元。

二、區位需求

本部分之土地及建築物約定由實施者代為規劃設計及興闢並登記予基隆市政府，其區位應以位於臨接和一路2巷為原則，其臨路面寬不得小於30m。

三、結構需求

- (一)漁市餐廳及漁業展示館之興闢以鋼筋混凝土結構為原則。
- (二)地下室興闢應參酌內政部建築研究所之「建築工程地下連續壁施工技術參考規範與解說」辦理。
- (三)漁市餐廳及漁業展示館之建物結構應以可承受地下2層地上5層之標準進行設計。
- (四)3樓部分在不影響建物安全結構下，樑柱儘量減少。

四、空間需求

漁市餐廳及漁業展示館須設計為地下2層地上3層之建築物，各樓層之空間需求規劃如下：

- (一)B1~B2：規劃作為地下停車場、停車管理室及相關機電設備使用，開挖率以80%為原則。
- (二)1F：規劃作為漁市攤位，以至少留設45個攤位為原則，每一攤位大小約3坪為原則。
- (三)2F：規劃作為漁市攤位及漁市餐廳，漁市餐廳以至少留設4個為原

則，每一餐廳大小約30坪為原則；其餘為漁市攤位，每一攤位大小約3坪為原則。

(四)3F：規劃作為漁業展示館，且為因應未來大型展示品吊放需要，應考量設備出入之需求。

(五)1、2樓淨高不得小於4m，3樓淨高不得小於4.5m。

(六)應設置至少一座客貨梯。

(七)應設置一組上下電扶梯。

五、水電需求

(一)1樓攤位

1.每攤各有獨立電錶、水錶、電話線及海水供應管線。

2.規劃設置戶外海水儲水井連接海水供應管線。

3.各攤整體排水設施。

4.中央空調設備。

(二)2樓攤位、餐廳

1.每攤各有獨立電錶、水錶及電話線。

2.每家餐廳各有獨立電錶、水錶、電話線、海水供應管線、廚房隔局、抽排煙設備、天然氣設備等配置。

3.中央空調設備。

(三)3樓漁業展示館

1.應有獨立電錶、水錶、電話線及通信網路管線。

2.中央空調設備。

(四)共同需求：各層均需有110V及220V用電。

六、建材、隔間及裝璜需求

(一)一樓攤位：室內擺設各自負責。

(二)二樓餐廳：室內裝璜各自負責。

(三)三樓漁業展示館：不予隔間，以利未來租用。

七、法規需求

漁市餐廳及漁業展示館之規劃設計應符合都市計畫法、建築法、消防法及食品衛生法等相關法令之規範。

八、其他

本案建築設計乙方應比照公共建設之設計採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標。

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

實施契約草案附件五：甲方核定之都市更新事業計畫企劃書
(甲方核定後納入)

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

實施契約草案附件七：爭議處理委員會設置規定

- 一、爭議處理委員會設置7名委員，其中4名委員由甲乙雙方各自推薦2人任之。另3名委員，由甲乙雙方共同同意選任，並由雙方同意指定其中1名為主任委員。
- 二、不同爭議處理事項得為不同之委員人選。各該爭議處理事項決議後，爭議處理委員會即完成爭議處理任務。
- 三、爭議處理委員會由主任委員擔任主席，且應儘速召開會議，並應於成立後90日曆天內提出決議。
- 四、爭議處理委員應親自出席，並應有三分之二以上之出席始得開會，出席委員過半數之同意始得決議。主席原則不參與表決，但提案贊成、反對同數者，由主席裁決。
- 五、爭議處理委員會開會時，甲、乙方應列席參加。委員會視需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，或邀請有關機關、團體代表、學者、專家列席。
- 六、爭議處理委員為無給職，但得依政府規定支給審查費、出席費或交通費。其費用由甲乙雙方平均負擔；爭議處理委員會開會之其他費用，亦同。
- 七、爭議處理委員會開會之過程及決議均應以書面紀錄之。

實施契約草案附件八：其他約定事項

(甲乙雙方議約後納入)

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買

參考資料：擬定基隆市港口商埠地區(和平島東南側水岸都市更新地區)
細部計畫書(草案暨基隆市都委會紀錄)

本文件僅供參考
，正式文件請洽
基隆市政府購買