

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0498號
日期: 110.10.27

臺南市政府 函

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：吳姝誼

電話：06-2991111#1857

傳真：06-2982834

電子信箱：AR1024@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年10月22日

發文字號：府都更字第1101162639C號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：有關本府辦理公開評選「臺南市北區東興段926-1、925-3、911-1及911-5地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案公告，敬請協助刊登訊息，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府110年10月22日府都更字第1101162639A號公告辦理。
- 二、有關旨揭公告之公開評選文件，自110年10月22日至12月20日止，於本府(<https://www.tainan.gov.tw>)及本府都市發展局(<https://udweb.tainan.gov.tw>)網站上供廠商下載閱覽，敬請協助刊登訊息。

正本：地政士相關公會、建築師相關公會、不動產開發商業相關公會、不動產仲介經紀相關公會、保險業相關公司及公會、建設及開發相關公司、都市計畫技師相關公會

副本：臺南市政府都市發展局都市更新科、衍古開發顧問公司

市長黃偉哲

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年10月22日
發文字號：府都更字第1101162639A號
附件：



主旨：公開評選「臺南市北區東興段926-1、925-3、911-1及911-5地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案招商公告。

依據：都市更新條例第12條
公告事項：

一、都市更新事業計畫範圍、實施方式及完成期限：

- (一)計畫範圍：本更新案基地位於北區東豐路、前鋒路、小東路及鐵路所圍地區所圍地區（臺南市北區東興段926-1、925-3、911-1及911-5地號），面積合計6,158平方公尺（以土地登記謄本面積為準）
- (二)實施方式：都市更新權利變換
- (三)完成期限：應於核備開工日之日起4年內取得本更新案全部建築物之建築使用執照。（公益性設施回饋之公營住宅應於取得建造執照之日起4年內依本案委託契約第9.3.5條規定完成產權登記予甲方，不得申請展延。）

二、申請人資格條件

(一)一般資格

- 1、申請人以符合都市更新條例第26條規定依中華民國公司法並於108年1月1日前設立之單一份限有公司為限，不得由2家（含）以上之公司共同申請。

2、財務一般資格：

- (1)申請人在申請期限截止日前3年內須無退票紀錄（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日））。
- (2)申請人當期（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日））無金融機構揭露期限內之不良授信信用紀錄。
- (3)申請人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）須具備開業建築師及執業都市計畫技師之資格。

(二)開發能力資格

- 1、於申請期限截止日前6年內，申請人曾擔任起造人或承

造人，並完成累計建築總樓地板面積達22,000平方公尺（含）以上。上述開發實績之認定以使用執照內容記載為準，至於單一使用執照至少須含一棟地面八層（含）以上建築始得計算累計於建築開發實績。

(三)財務能力資格：申請人最近二年（108年度、109年度）全部年度財務報告及其所附報表並經中華民國合格會計師查核簽證。以上財務能力資格各年度均應符合下列規定：

- 1、申請人實收資本額最低應為新臺幣1億元（含）以上。
- 2、申請人之公司淨值應高於實收資本額。
- 3、申請人之流動資產應高於流動負債。

(四)申請人是否具備前述一般資格、開發能力資格及財務能力資格要求，應依本申請須知規定以申請人提出之資格能力證明文件認定之。

(五)申請人及其協力廠商無政府採購法第103條第1項各款所定之情形。

三、評選項目、基準及評定方式

(一)第一階段申請文件檢核及資格審查：就申請人所提資格文件及本申請須知所定應檢附之資料等進行審查，選出合格申請人

(二)第二階段綜合評選：分為「都市更新事業計畫建議書評選」及「權重總分評決」二部分。

- 1、都市更新事業計畫建議書評選：由評選會依據「合格申請人」提送之都市更新事業計畫建議書進行規格評選，平均總評分之合格分數為80分，惟若有過半數出席評選會委員給分未達80分，則不具成為入圍申請人之資格。該評選項目為：

- (1)申請人團隊組織及相關經驗實績：20%
- (2)建築規劃設計及施工計畫：35%
- (3)權變分配規劃暨財務計畫：25%
- (4)承諾及回饋事項：12%
- (5)簡報答詢：8%

- 2、權重總分評決(4.4)：以入圍申請人之都市更新事業計畫建議書評選分數與共同負擔比率為2.5：7.5之比率進行權重計算，合計即為總分(共同負擔比率應低於或等於共同負擔公告最高比率)，評定後加總分數最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。如「權重總分評決」有2名以上數值相同時，則以共同負擔比率最低者決定；共同負擔比率最低者之廠商有2名以上時，擇都市更新事業計畫建議書評選階段之平均總評分最高者決標。得分仍相同者，抽籤決定之。

四、公告日、申請截止日、申請程序及保證金

(一)公告日：110年10月22日



(二)申請截止日：110年12月20日

(三)有意申請參與公開評選者，評選資料應於110年12月20日17時30分前以郵寄或專人送達台南市政府都市發展局（地址：70801臺南市安平區永華路二段6號9樓都市發展局收），以主辦機關收發單位之收文時間戳為憑，如有逾時視為無效並由申請人自行負責。

(四)保證金：履約保證金新臺幣1,500萬元整。

五、申購或領取公開評選文件資訊

(一)自行前往購領方式：自公告日起至申請文件遞送截止日（上班時間），請逕向臺南市政府都市發展局都市更新科櫃台購買（地址：70801臺南市安平區永華路二段6號9樓），並現場繳清每份新台幣500元之費用。

(二)通訊購領方式：自公告日起至申請文件遞送截止日，檢附購買評選文件之費用新台幣500元（請開立郵局匯票，抬頭為「臺南市政府」），並附貼足139元之限時掛號郵票之大型回郵信封、註明領標名稱，郵寄至臺南市政府都市發展局（地址：70801臺南市安平區永華路二段6號9樓都市發展局）。

六、其他經各級主管機關或主辦機關認定事項

(一)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2,000萬元。

(二)實施者應於都市更新事業計畫階段依「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條申請獎勵額度上限之獎勵回饋公營住宅（含主建物、附屬建物與共用部分面積及車位），供主辦機關作使用。

七、詳細內容請至臺南都市發展局市政府都市發展局官方網站（首頁/招商資訊專區）下載招商文件詳閱。



市長黃偉哲