

## 附件一、工作說明書

### 壹、計畫緣起

高雄市政府(以下簡稱本府)為因應地方產業用地需求、促進經濟與產業發展、加速產業轉型高值化，按「產業創新條例」規定，於國道 10 號仁武交流道周邊規劃開發高雄市仁武產業園區（以下稱本園區）。而本園區即本於顛覆傳統工業區形象並因應產業創新需求的理念進行規劃，期於融合周邊地景營造，並以環境共生、低耗能低污染前提下，提供適量的產業用地及公共設施，促進重大交通建設及其週邊土地整合優化發展，並挹注產業群聚之經濟綜效。

本園區目前已完成報編範圍 74.05 公頃，其中一期統包工程約 51 公頃已發包施工，為積極推動後續本園區之開發，本府爰依據「產業創新條例」第 37 條暨其施行細則及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」之規定，公開甄選公民營事業（以下簡稱受託開發單位）辦理本園區之開發、使用收益處分及管理等業務，特訂定本甄選須知。

### 貳、計畫內容

#### 一、工業區位置、面積

仁武產業園區位於高雄市仁武區，以國道 10 號仁武交流道周邊台糖仁武農場為主之土地作為基地範圍，周邊道路系統包括澄觀路(國道 10 號)、水管路、仁林路(186 縣道)，屬仁武都市計畫、澄清湖特定區計畫之農業區土地，如圖 1、2 所示，本案計畫範圍高雄市仁武產業園區二期(仁林路(含)以北)約 23 公頃（以開發完成後實際地籍整理結果為準）。

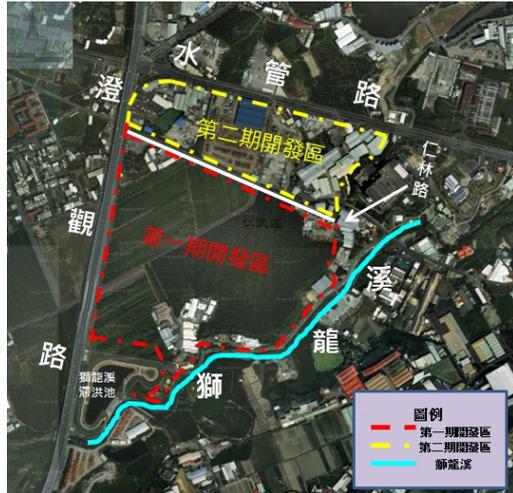


圖 1 本計畫範圍位置圖



圖 2 都市計畫範圍圖

## 二、計畫目標

- (一) 匯聚新產業：建構兼具生產、研發、服務機能的新型化產業鏈。
- (二) 擁抱大自然：創造緊密連結、多功能的整合型綠色紐帶。
- (三) 智慧化服務：打造智慧化、多元化、創新化的科技管理樞紐。

## 三、產業引進構想

規劃引進之產業類別包括金屬製品製造業；機械設備製造業；電力設備製造業；汽車及其他運輸工具等及其零件製造業；電腦電子產品及光學製品製造業（以量測、導航及控制等關鍵零組件及設備為主）；食品及飼品製造業；產業用機械設備維修及安裝業…等其他製造業，再輔以專業、科學及技術服務業之配套規劃提供園區系統研發與解決方案之整體支援服務。

## 四、規劃構想

依據預定引進之目標產業及相關配套設施整體規劃開發。

## 五、預定開發期間

預計 3 年內完成本園區之開發、協助租售及管理工作(廠商需提報開發工作進度表)。本園區開發計畫內容參考資料詳附件九。

## 參、委託工作內容

受託開發單位之工作項目如下：

- 一、依甲方最終確定之土地開發模式辦理本計畫之開發、協助租售、

- 使用收益處分及管理相關事宜。
- 二、協助辦理本園區用地取得、地上物查估、拆遷、清除、地籍整理、建物移交及全程之土地、建物管理等工作。
  - 三、辦理本計畫建築執照、雜項執照、出流管制計畫、排放許可…等因開發工作所須向目的事業主管機關申請核發之許可或執照等同意文件。
  - 四、委託技術顧問機構辦理開發計畫調整所涉及仁武產業園區可行性規劃變更、開發計畫調整、都市計畫（含主要計畫及細部計畫）變更、環境差異分析等工作（各項工作應依規定辦理相關技師簽證）。
  - 五、委託技術顧問機構辦理工程規劃、設計、施工監造及相關研究、測量、調查、鑽探、環境監測等工作（各項工作應依規定辦理相關技師簽證）。
  - 六、研提土地及建築物租售策略。
  - 七、辦理土地及建築物租售文件（包含租售手冊及作業要點等）。
  - 八、評估辦理開發成本、土地及建築物租售價格。
  - 九、負責開發資金籌措、運用與管理，並撥付本園區相關開發費用。
  - 十、辦理土地及建築物租售、招商相關事項。
  - 十一、辦理本產業園區開發各項工作計畫說明書、相關成果書件。
  - 十二、辦理本產業園區開發工程之設計及施工預算、規範、分標計畫等，並依工程屬性需求由乙方專業技師或建築師於辦理後簽署。
  - 十三、辦理本產業園區施工及施工管理。
  - 十四、辦理本產業園區工程設計變更圖說、竣工圖說、變更設計預算、結算等資料。
  - 十五、辦理公共設施用地、公共建築物及設施未移交管理機構前之管理維護。
  - 十六、編製開發成本資料及辦理成本結算事宜。
  - 十七、協助辦理土地租售作業及管理未租售土地。
  - 十八、協助辦理土地點交作業。
  - 十九、協助成立本園區管理機構、研擬園區管理各項收費標準及管理規章草案。

二十、協助辦理本園區進駐廠商招商作業（含招商公告文件整備及文宣製作、招商說明會舉辦、網站架設等）。

二十一、甲方召開或參加有關會議及現勘，邀請乙方前往說明時，乙方不得拒絕。

二十二、其他有關開發、協助租售相關作業與配合事宜。

二十三、一、二期園區銜接介面整合及施工，並辦理一、二期園區營運階段的維護管理工作。

二十四、依機關需求辦理擴區開發（約 50 公頃）報編所需各項作業及其他經甲方認定事項。

#### 肆、服務構想書撰寫

##### 一、服務構想書之內容（包括但不限於下列項目）

（一）對計畫之瞭解及開發建議（內容須包括對本計畫之瞭解、加速開發策略建議、開發過程影像紀錄計畫、需行政協助及配合事項）

（二）土地取得與租售配合計畫

1. 土地取得方式及期程

2. 土地及建築物之招商及租售計畫(含預定交地時程)。

3. 未出售土地及建築物之管理維護。

（三）開發工程規劃設計、監造、施工計畫及工作進度、品質掌控

1. 開發工程規劃、設計構想（內容須包括整地、道路、排水給水、污水、電信、景觀、綠化、照明、雜項工程(含給水及污水等相關管線)等工程）。

2. 開發工程監造及施工計畫（內容須包括施工技術說明、施工營建管理、施工品質管制、施工期間環境保護計畫、施工進度及界面管理）。

3. 開發工作進度、品質掌控(含整體工作進度、分期分區施工計畫、配合進駐廠商需求必要之公共設施完工時程及各項開發工程完工時程)。

（四）整體財務計畫

1. 開發成本估算與控制（上述成本包括調查規劃及申請設置

費用、環境影響評估及環境監測費用、土地費用、開發工程費用、行銷廣告及租售作業費用、行政作業費用、代辦費、利息及其他費用等)。

2. 資金籌措能力、運用與管理(內容須包括預定取得金融或保險機構履約保證書計畫、自有資金比例、辦理融資借貸行庫意向書或相關承諾文件、公司財務能力及其證明、資金運用與管理計畫)。

#### (五) 開發團隊組織人力與工作實績

1. 工作團隊組織與人員配置(內容須包括參與本計畫工作團隊成員組織架構、各主要參與人員之姓名及學經歷摘要表派駐人員計畫等)。
2. 相關工作實績與執行能力。
3. 優良廠商得加分之說明。
4. 企業社會責任(CSR)、社會環境及公司治理(ESG)及永續發展目標(SDGS)的重視度

#### (六) 附件：相關證明文件

1. 申請參選廠商財務能力：公營事業應出具經審計機關審定之盈虧撥補表、損益表及資產負債表，民營事業應出具最近一年之完稅證明暨經會計師簽證之保留盈餘表、損益表及資產負債表等。
2. 參與甄選廠商之國內科學園區、產業園區(工業區)或縣市政府公辦市地重劃案實績證明。
3. 申請參選廠商主要參與人員技術證照及學、經歷證明。

## 二、服務構想書撰寫格式

參選廠商之服務構想書一律以 A4 紙張(除 A3 尺寸繪製之必要圖說外)直式橫書繕打，並於左邊裝訂；不含封面、目錄及附件，頁數以不超過 100 頁為原則，採雙面印製依序編製成冊。

## 附件二、參選廠商資料表

申請人	事業名稱		營利事業 統一編號	
	營業地址		代表人身分 證統一編號	
	代表 人	姓名	電話號碼	
		住址	傳真號碼	
備註	公民營事業代表人應檢附身分證影本，並附公司設立登記或變更登記表影本、最近一期完稅證明文件、無退票紀錄證明文件各一份。			

廠 商：  
代表人：

中 華 民 國                      年                      月                      日  
附件二之一

公民營事業代表人身分證影本黏貼表

正                      面
--------------------------

背 面

本身分證影本與正本相符。

簽名（蓋章）

### 附件三、申請承諾書

立承諾書人茲向 貴府申請參加「高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫」案甄選，除參閱貴府公告之「高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫甄選須知」、「高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫契約書（草案）」與產業園區開發、租售及管理相關法令外，立承諾書人對該開發計畫內容、規範、其他相關事項及法令規定均已充分了解。茲承諾依照前述甄選須知（含附件）與相關法令之規定辦理，且所附申請資料文件確實無誤，且無「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 25 條及政府採購法第 101 條第 1 項規定之情形，如有不實，願負法律責任。

此致

高雄市政府

立承諾書人

事業名稱：

營利事業統一編號：

地 址：

代 表 人：

身分證統一編號：

地 址：

中 華 民 國

年

月

日

## 附件四、委託代理授權書

# 委託代理 代理出席 授權書 使用印鑑

二期開發、使用收  
血應刀及台址司畫。 內代址八主催代址本廠商參加甄選及使  
用印鑑參與甄選、簽約及相關事宜，該代理人資料及使用印章如左：

代理人姓名：

身分證字號：

委任人

廠商名稱：

印章：

代表人姓名：

印章：

### 注意事項：

- 廠商代表人或代理人於參加投標時，應依下列規定出示身分證件及本授權書：
- 一、參選廠商若由代表人親至開標地點，攜帶廠商印章及代表人印章親至開標地點，應出示身分證件，本授權書則無須填寫出示（如未帶印章得以簽名代替）。
  - 二、參選廠商若委由代理人出席開標現場，攜帶廠商印章及代表人印章，則應填寫並出示本授權書及身分證件。

## 附件五、押標金保證書

- 一、立押標金保證書人□□□□□□□□□□（以下簡稱本行），茲因□□□□□□□□申請受託辦理高雄市政府「高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫」，應提交高雄市政府押標金合計新臺幣 1,000 萬元整，該項押標金由本行開具本保證書負責擔保。
- 二、□□□□□□□□依有關規定向高雄市政府提出申請獲選後，如未能依期限完成簽約，經高雄市政府書面通知，本行即按通知之金額（新臺幣 1,000 萬元整）償付，高雄市政府得自行處理該款，無需經過任何法律或行政程序，本行亦絕不提出任何異議，並放棄民法第 745 條之先訴抗辯權。
- 三、本行絕不因任何原因對高雄市政府逕為行使抵銷權。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽訂之日起，至高雄市政府退還本保證書後，始可解除本行之保證責任。
- 五、本保證書由本行負責人或法定代理人簽署並加蓋本行印信後生效。
- 六、本保證書如發生訴訟時，本行與□□□□□□□□均同意以台灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 七、本保證書正本參份，副本貳份，正本壹份存本行、□□□□□□□□、高雄市政府各壹份，副本貳份存高雄市政府。

保證人：

負責人或法定代理人：

營業地址：

被保證人：

代表人：

營業地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

對保人：

對保日期：

## 附件六、履約保證金保證書

- 一、立履約保證金保證書人○○○○○○○（以下簡稱本行），茲因□□□□□□  
□受託辦理「仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫」，並與  
高雄市政府簽訂「高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、  
使用收益處分及管理計畫契約書」（以下簡稱本契約），依照本契約規定，  
應提交高雄市政府之履約保證金合計新臺幣 1 億 5,000 萬元整，該項保證  
金由本行開具本保證書負責擔保。
- 二、□□□□□□自與高雄市政府簽訂本契約後，如未依本契約書之規定履行，  
經高雄市政府書面通知，本行即按通知之金額（新臺幣 1 億 5,000 萬元  
整）無條件償付，高雄市政府得自行處理該款，無需經過任何法律或行政  
程序，本行亦絕不提出任何異議，並放棄民法第 745 條之先訴抗辯權。履  
約保證有依契約規定遞減者，保證總額比照遞減。
- 三、本行絕不因任何原因對高雄市政府逕為行使抵銷權。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽訂之日起，至高雄市政府退還本保證書後，  
始可解除本行之保證責任，至本契約簽訂日起 3 年 6 個月。
- 五、本保證書由本行負責人或法定代理人簽署並加蓋本行印信後生效。
- 六、本保證書如發生訴訟時，本行與□□□□□□均同意以台灣高雄地方法院  
為第一審管轄法院。
- 七、本保證書正本參份，副本貳份，正本存本行、□□□□□□、高雄市政府  
各壹份，副本貳份存高雄市政府。

保 證 人：

負責人或法定代理人：

營業地址：

被保證人：

代 表 人：

營業地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

對 保 人：

對保日期：

附件七、高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫  
參與甄選廠商評分表

委員代號：( )

日期： 年 月 日

項 目	權 重 (%)	參 與 甄 選 廠 商							
		A		B		C		D	
		評 分	小 計	評 分	小 計	評 分	小 計	評 分	小 計
<b>一、對計畫之瞭解及開發建議</b> 1. 對本計畫之瞭解 2. 加速開發策略建議及相關事項	<b>10</b>								
<b>二、土地取得與租售配合計畫</b> 1. 土地取得方式及期程 2. 土地及建築物之招商及租售計畫 3. 未出售土地及建築物之管理維護	<b>10</b>								
<b>三、開發工程規劃設計、監造、施工計畫及工作進度、品質掌控</b> 1. 開發工程規劃、設計構想 2. 開發工程監造及施工計畫 3. 開發工作進度、品質掌控	<b>25</b>								
<b>四、整體財務計畫</b> 1. 開發成本估算與控制 2. 資金籌措能力、運用與管理	<b>30</b>								
<b>五、開發團隊組織人力與工作實績</b> 1. 工作團隊組織與人員配置 2. 相關工作實績與執行能力 3. 優良廠商得加分之說明 4. 企業社會責任(CSR)、社會環境及公司治理(ESG)及永續發展目標(SDGS)的重視度	<b>15</b>								
<b>六、簡報及答詢</b> 1. 簡報內容 2. 答詢內容	<b>10</b>								
<b>總 分</b>	<b>100</b>								
<b>序 位</b>									

意見 (理由)	
甄選 注意 事項	<p>一、廠商評分總分達90分以上及70分以下者，請甄選委員述明理由。</p> <p>二、本表甄選完成後於右下角折線彌封。</p> <p>三、甄選委員應全程參與並親自為之，不得代理，避免遲到早退。</p> <p>四、參選廠商之所有甄選委員之平均得分達75分者，始得列入優勝廠商對象。</p> <p>五、投標廠商未出席簡報及現場詢答者，不影響其投標文件之有效性，故仍須納入甄選，惟簡報及詢答項目應評為零分。</p>

甄選委員簽  
名

內折彌封線

內折彌封線

附件八、高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫

參與甄選廠商甄選結果統計表

日期： 年 月 日

甄選委員	參與甄選廠商							
	A		B		C		D	
	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
委員 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								
序位合計								
平均得分								
序位名次								
全部委員 (出席委員請於 □內打勾)	姓名(職業)：□ ( )，姓名(職業)：□ ( )							
	姓名(職業)：□ ( )，姓名(職業)：□ ( )							
	姓名(職業)：□ ( )，姓名(職業)：□ ( )							
	姓名(職業)：□ ( )，姓名(職業)：□ ( )							
	姓名(職業)：□ ( )，姓名(職業)：□ ( )							
甄選結果	廠商(名稱)：_____，為第一優勝廠商。							
	廠商(名稱)：_____，為第二優勝廠商。							
	廠商(名稱)：_____，為第三優勝廠商。							
	廠商(名稱)：_____、_____不得列入優勝廠商。							
	其 _____ 他 _____：							
出席委員簽名	同意甄選結果				不同意甄選結果			

註：1.序位名次第一取為第一優勝廠商其餘類推；參選廠商經出席甄選委員評分，其平均分達75分者，始得列入優勝廠商之對象。

2.本表結果應由甄選會會議出席委員過半數決定。

附件九、相關參考資料

- 一、高雄市仁武產業園區設置計畫可行性規劃報告。
- 二、高雄市都市計畫「變更澄清湖特定區計畫(配合高雄市仁武產業園區)案」及「擬定澄清湖特定區計畫(配合高雄市仁武產業園區)細部計畫案」計畫書及計畫圖。
- 三、高雄市仁武產業園區開發計畫環境影響說明書