

# 「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

## 一、前言

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業務，特訂定本甄選須知。

## 二、依據

- (一) 產業創新條例
- (二) 產業創新條例施行細則
- (三) 產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法
- (四) 其他相關法令

## 三、委託計畫範圍

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)，位屬仁武都市計畫、澄清湖特定區計畫，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(以開發完成後地政機關實際地籍整理結果為準)，包括澄清湖特定區計畫之產業專用區及加油站專用區，於細部

計畫將產業專用區細分為產 1 及產 2，並劃設相關公共設施用地。

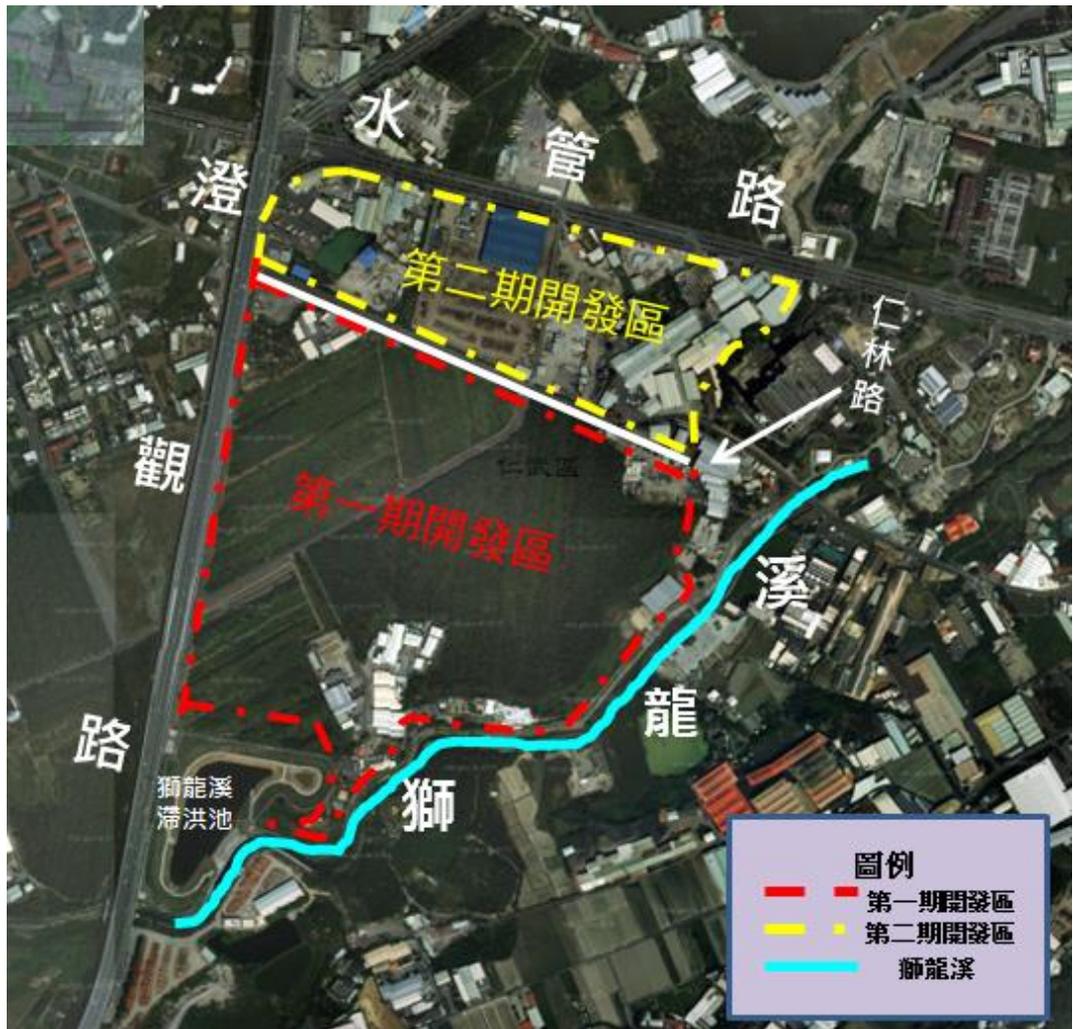


圖 1 本計畫範圍位置圖



圖 2 都市計畫範圍圖

#### 四、委託工作期限

本計畫工作期限自雙方簽訂契約之日起 3 年，受託開發單位應於上述期限內完成本契約委託之全部工作，包括計畫範圍園區土地之開發、協辦租售及管理工作並提出成本總結算（前述全部土地之租售範圍不包括本園區可租售之公共設施用地）。但因政策改變或不可歸責於受託單位之事由，致無法在上述期限內完成時，得經本府書面同意後延長之。

#### 五、受託開發單位權責

受託開發單位應負責辦理本園區開發之工程規劃、設計、監造與施工等有關工作，並依核定之價格及租售條件協助辦理土地租售等相關業務，詳如本計畫契約書相關規定，所提之財務計畫及資金籌措應考量本府投入資金籌措及清償計畫。

受託開發單位應自行籌措資金，辦理本園區各項受託工作項目，並俟本園區開發完竣後，依契約規定按本府、受託開發單位雙方所投入開發成本收支作成總結算；另土地及建物租售所得之收入（不含依產業創新條例第四十八條第一項規定繳交之產業園區開發管理基金，該項收入應繳付至高雄市產業園區開發管理基金），由甲方開立金融機構專戶收受。除契約有規定外，應報經本府同意後，由本府就所收受之租售剩餘價款優先償還受託開發單位投入之開發成本未償還之本息，惟償還受託開發單位之金額不得超過本府委託會計師查核之受託開發單位實支成本額度，受託開發單位並應依資金來源優先償還利率較高部分之已投入開發成本本息。

## 六、委託工作內容

- (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) 辦理本園區用地取得、地上物拆遷、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) 協助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) 協助評估辦理開發成本、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) 協助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) 其他有關協助開發、租售相關作業與配合事宜。
- (二十三) 受託開發單位應配合甲方要求派遣專業駐點人員 2 名(人數以本府經濟發展局通知為準)，以協助辦理本計畫相關事宜。

## 七、預計開發成本

本計畫預估總開發成本約新臺幣 2,900,000,000 元(得依各階段核定之開發成本及實際需求經本府與受託開發單位協議後調整)。

## 八、土地處分方式

本園區開發後土地處分擬採出租或出售方式招商，引進上位計畫容許之產業進駐設廠。

## 九、參與甄選資格條件

- (一) 參與公開甄選之公民營事業以依公司法設立之股份有限公司為限，其營業項目應有特定專業區開發業《代碼 H701040》，實收資本額在新臺幣 1 億 5 千萬元以上，並依法繳納稅捐，且無產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法第二十五條及政府採購法第一百零一條第一項規定之情形。
- (二) 參選廠商之工作團隊中負責工程設計、監造工作之廠商，應為政府登記合格之工程技術顧問公司或技術顧問機構；參選廠商於截止投標日前 5 年內，曾承辦國內單一科學園區、產業園區(工業區)或縣市政府公辦市地重劃案單一面積達 9.2 公頃(含)以上或累計 23 公頃(含)以上之工程或開發案，亦無政府採購法第一百零一條第一項規定之情形。參選廠商工作團隊負責工程規劃設計工作之廠商為評選要件，得標後未經本府同意，不得更換。
- (三) 依產業創新條例、產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法、本甄選文件等規定，本府委託公民營事業辦理本園區開發案含開發、租售與管理等業務，參與甄選廠商應自行評估相關開發案執行風險，本府不保證依上述辦理過程、甄選文件規定所為之協助事項、土地取得方式必然成就。參與甄選廠商不得因本府前述事項未能成就，而主張本府違反甄選文件規定，或向本府提出補償或賠償之請求，亦不得據此要求減免參與甄選廠商應負之義務與責任。
- (四) 參與甄選廠商應確實了解與評估上開土地開發模式其財務試算，並依本府確定之土地開發模式進行履約。

## 十、領取文件及閱讀

- (一) 本案甄選作業文件包括
  1. 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。
  2. 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附件。

3. 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)。
- (二) 領取時間及方式：採網路下載方式領取，自公告之日起至 114 年 3 月 12 日止，於高雄市政府經濟發展局網址 <http://edbkcg.kcg.gov.tw> 下載。
  - (三) 參選廠商應詳讀本府提供之甄選須知、契約書(草案)等相關作業文件，參選廠商於提出參選文件時，即表示已瞭解並接受甄選作業文件之全部內容，日後不得再有異議。

#### 十一、 現地勘察及資料蒐集

- (一) 參選廠商應自行至現地詳細勘察，了解及蒐集必要之資料，包括影響其投資成本、風險、意外及其他相關資料。如有疑問或不明瞭處，應於公告之日起 15 日曆天內(遇例假日順延)前以書面向本府請求解釋或說明，逾期未提出者，不得再要求解釋或說明，爾後不得以任何事由提出抗辯。
- (二) 參選廠商未蒐集足夠之資料或未赴現場勘察，致執行本案遭遇困難或預估成本錯誤時，概由參選廠商自行負責。

#### 十二、 參選文件之送達及簽署

- (一) 參選文件送達。
  1. 參選廠商應檢具參選文件及附件(含服務構想書 15 份)，於 114 年 3 月 12 日下午 5 時 00 分前，於上班時間內送達本府經濟發展局，以本府經濟發展局收文章或掛號送達本府郵戳之日為憑，逾期逾時概不受理。
  2. 每一參選廠商僅能投遞 1 份參選文件，違者取消其參與甄選資格；凡經投遞之參選文件，參選廠商不得以任何理由請求發還、更正、作廢或撤銷。但經本府審查文件，發現其內容有不明確、不一致、明顯打字錯誤或書寫錯誤之情形者，得通知參選廠商提出說明，以確認其正確之內容。
- (二) 參選文件應具備下列基本資料

1．參選廠商資料表 1 份（格式如附件二）。

2．參選廠商應檢附之資格及證明文件：

（1）設立或登記證明：應檢附參選廠商公司登記（公司變更登記）之證明影本 1 份。參選廠商之工作團隊中負責工程設計之廠商應檢附主管機關核發之工程技術顧問公司或工程技術顧問機構登記證影本及附具公會會員證影本各 1 份、委託工程規劃設計工作協議書。

（2）納稅證明：參選廠商最近一期營業稅或所得稅完稅證明文件，參選廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明影本代之。

（3）信用證明：參選廠商應提出票據交換機構於參選文件截止送達日前之半年內所出具之非拒絕往來戶及最近 2 年內無金融機構退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明。

（4）相關工作實績證明：參與甄選廠商承辦國內科學園區、產業園區（工業區）或縣市政府公辦市地重劃案實績證明，屬承辦軍、公、教機關或公營事業單位案件者，應提出該單位出具之服務證明或完工證明或驗收證明或執行中承攬契約影本與「與正本相符」註記；屬承辦私人單位案件者，應提出經法院公證之該單位出具之完工證明或執行中承攬契約影本與「與正本相符」註記。

3．申請承諾書 1 份（格式如附件三）。

4．委託代理授權書 1 份（格式如附件四）。

5．押標金

參選廠商應以現金、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繳納押標金，並應符合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」規定之格式。

- (1) 押標金金額：新臺幣 1,000 萬元。
- (2) 押標金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、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、保險公司之保證保險單，如有載明有效期限者，應較參選文件送達期限延長 90 日。
- (3) 以現金繳納者，繳納處所或金融機構帳號：高雄市政府經濟發展局產業園區開發管理基金，帳號 102103032960。應檢附繳納押標金之匯款憑證、單據影本。
- (4) 取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者，其格式如附件五。
- (5) 押標金之退還
  - 甲、本府於完成簽約且無待解決事項後無息退還簽約廠商之押標金，以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者並副知保證機構。
  - 乙、未獲選之參選廠商，應於接獲未獲選通知 10 日內，洽主辦機關無息領回押標金，以銀行之書面連帶保證書或保險公司之連帶保證保險單繳納者，機關於退還押標金時副知保證機構。
  - 丙、參選廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予退還，其已退還者，並予追繳：
    - A. 以偽造、變造之文件投標。
    - B. 參選廠商借用或冒用他人名義或證件參選。
    - C. 在參選有效期間內撤回其參選文件。
    - D. 甄選後獲選簽約之參選廠商拒不簽約。
    - E. 獲選簽約之參選廠商未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
    - F. 其他經本府認定有影響甄選公正之違反法令行為者。

6. 服務構想書 15 份（撰寫說明如附件一）。

(三) 參選文件之法律責任

1. 參選廠商所提出之資格及證明文件影本應均屬事實，本府於必要時得通知廠商限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符、偽造或變造者，應不予甄審、撤銷優先簽約權、終止契約或解除契約，並得追償損失。
2. 參選廠商所提送書表文件之記載事項應均屬事實，如有虛偽，經本府認為足以影響甄選結果時，得逕行撤銷其獲選之優先簽約權，且其所發生之任何糾紛及法律後果，概由參選廠商自行負責。
3. 參選廠商保證所提出之服務構想書內容，不得侵犯第三人智慧財產權。倘本府因參選廠商提供之資料而涉及侵害第三人智慧財產權，致發生訴訟或仲裁時，參選廠商應負全部法律責任，並賠償本府因此所受之損害（包括律師費、訴訟費等相關費用）。

### 十三、資格審查

- (一) 時間及地點：詳見本案公告。
- (二) 資格審查係審查投標廠商是否符合本甄選須知規定之廠商資格，本府於公告規定受理期限內收到1家(含)以上參加甄選之廠商所投寄參選文件，即於通知之資格審查時間進行資格審查。參加資格審查之參選廠商代表人或代理人人數以2人為限，憑身分證出席（代理人須攜委託代理授權書）。參選廠商如未到場或未攜帶合法使用之印章或授權書（含代理印章），即視同放棄有關之權益。
- (三) 審查：依本計畫甄選須知之規定，審查參選文件。
  1. 申請資格及相關書件不合於甄選須知之規定者，本府得取消其參選資格，服務構想書不予甄審，參選廠商所提送之各項參選文件當場退還，若未領取退還之文件，概由本府自行處理。
  2. 申請資格及相關書件合於甄選須知之規定者，當場以抽籤決定甄審時之簡報次序，未出席者由主持人代為抽籤。
- (四) 資格合於甄選須知規定者，其服務構想書甄審簡報之時間及地

點，本府將另行通知。所有參加甄審簡報之參選廠商代表人或代理人之總人數不得超過 5 人，憑身分證出席。(代理人須攜委託代理授權書)

#### 十四、甄審方式及標準

##### (一) 甄審方式

1. 本府邀集專家、學者及府內人員組成甄選會，依本須知辦理甄選。

2. 甄選作業流程

(1) 依資格審核通過之投標參選廠商當場抽籤之順序，由投標參選廠商提出簡報 20 分鐘，簡報結束後進行 15 分鐘問題回答(採統問統答方式計時，委員提問時間不計)。簡報人員應為計畫主持人或共同/協同主持人，每一參選廠商人數不得超過 5 人(含參選廠商代表人或代理人及資訊設備操作人員)，參選廠商遲到 10 分鐘以上、計畫主持人或共同/協同主持人未出席皆視為放棄簡報，參與甄選廠商評分表之「簡報」評分項目以 0 分計。

(2) 由各甄選會委員依甄選項目、權重及優勝參選廠商評定方式，選出優勝廠商。

3. 優勝廠商評定方式

採序位法就各甄選項目分別評分，再加總計算各參選廠商之總分並換算為序位，參選廠商須平均得分達到 75 分(含)以上，方得列入優勝廠商。(參與甄選廠商評分表及甄選結果統計表詳附件七、附件八)

(1) 各甄選會委員就甄選項目及權重，填寫評分表一份，甄選委員應予不同參選廠商不同之序位。

(2) 交由本府作業人員統計甄選會委員之甄選結果排定序位(先檢視各參選廠商平均分數是否達到 75 分)，評比序位合計數最低者為序位第一，次低者為第二，餘依此類推。

(3) 如有兩家(含)以上參選廠商序位相同時，擇配分(權重)

最高甄選項目之得分較高者為優勝廠商；得分仍相同時，擇配分（權重）次高甄選項目之得分較高者為優勝廠商；得分仍相同者，當場抽籤決定序位。

- (4) 甄選結果排定序位為第一者，須經甄選會會議出席委員過半數之同意。簽奉機關首長或其授權人員核定公告甄選結果後，該第一者為優勝廠商且獲優先簽約權。

## (二) 甄審標準

甄審項目分為「對計畫之瞭解及開發建議」、「土地取得與租售配合計畫」、「開發工程規劃設計、監造、施工計畫及工作進度、品質掌控」、「整體財務計畫」、「開發團隊組織人力與工作實績」與「簡報及答詢」六部分，分別評分。各甄審項目評分權重分配與細部內容如下：

- 1．對計畫之瞭解及開發建議（佔 10%）
  - (1) 對本計畫之瞭解。(佔 5%)
  - (2) 加速開發策略建議及相關事項。(佔 5%)
- 2．土地取得與租售配合計畫（佔 10%）
  - (1) 土地取得方式及期程（佔 3%）
  - (2) 土地及建築物之招商及租售計畫(含預定交地時程)。(佔 5%)
  - (3) 未出售土地及建築物之管理維護。(佔 2%)
- 3．開發工程規劃設計、監造、施工計畫及工作進度、品質掌控（佔 25%）
  - (1) 開發工程規劃、設計構想。(佔 10%)
  - (2) 開發工程監造及施工計畫。(佔 7%)
  - (3) 開發工作進度、品質掌控。(佔 8%)
- 4．整體財務計畫（佔 30%）
  - (1) 開發成本估算與控制。(佔 15%)
  - (2) 資金籌措能力、運用與管理(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)。(佔 15%)

5 · 開發團隊組織人力與工作實績 (佔 15%)

(1) 工作團隊組織與人員配置。(佔 5%)

(2) 相關工作實績與執行能力。(佔 5%)

(3) 優良廠商得加分之說明。(佔 3%)

(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 (佔 2%)

6 · 簡報及答詢 (佔 10%)

(1) 簡報內容。(佔 5%)

(2) 答詢內容。(佔 5%)

## 十五、委託契約書之簽訂與履行

### (一) 訂約

1 · 甄選確定優先順位後，獲選優勝參選廠商應於甄審決標公告後 60 日曆天內(不含本府行政作業時間)，備函檢送契約書、履約保證金、工作計畫書等相關文件辦理簽約，因故(含工作計畫書改正)未能於期限屆滿前簽訂完成，得向本府申請展延一次，期間不得超過 60 日曆天。

2 · 獲選優勝參選廠商無法於期限內提送前述相關文件，本府得逕行取消其優先資格並沒收押標金，另由次優先順位者依序遞補，如無次優先順位參選廠商，本府得重新辦理甄選。

### 3 · 履約保證

獲選優勝參選廠商於簽訂委託契約書前，應以現金、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繳納履約保證金，並應符合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」規定之格式。

- (1) 履約保證金金額：新臺幣 1 億 5,000 萬元整。
- (2) 履約保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、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、保險公司之保證保險單至本契約簽訂日起 3 年 6 個月之履約保證金保證書。
- (3) 以現金繳納者，繳納處所或金融機構帳號：高雄市政府經濟發展局產業園區開發管理基金，帳號 102103032960。
- (4) 取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者，其格式如附件六，並載明保證人拋棄民法第 745 條規定之先訴抗辯權。
- (5) 履約保證金予以減收金額；為押標金保證金暨其他擔保作業辦法第 33 條之 5 第 2 項所稱優良廠商(行政院公共工程委員會公共工程金質獎之得獎廠商，公開於政府電子採購網 <https://web.pcc.gov.tw/>常用查詢/優良廠商名單/有效名單列表)，履約保證金得予以減收原應繳額度之 50%。

#### 4. 工作計畫書

獲選優勝參選廠商於簽訂委託契約書前，應就甄選階段所提送之服務構想書內容(含附件)，依甄選會委員甄審意見進行修訂及補充為工作計畫書，送請本府確認核定，納入契約書做為本計畫執行之依據。本府如有修正意見，獲選優勝參選廠商應於接獲本府通知之次日起 20 日曆天內改正完妥，並送本府複核。

##### (二) 押標金之退還

本府於完成簽約且無待解決事項後無息發還簽約者及其以後順位參選人之押標金，以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者並副知保證機構。

##### (三) 契約之履行

受託單位應按簽訂之契約書完成本委託之全部工作。

十六、參選廠商之所有參選文件、契約書及來往文件均以中文為準，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文，並應檢附中文版本對照說明。

十七、本甄選須知為契約書之一部分，其有未盡事宜，悉依契約書、「產業創新條例」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」等有關規定辦理。兩者約定內容未一致者，本府有最終解釋之權限。

十八、其他

(一) 未來本園區進行實質規劃之作業依據及開發設計，除應符合可行性規劃報告、都市計畫及環境影響評估等內容外，亦應參依下列規範辦理：

1. 交通部，公路排水設計規範。
2. 交通部，公路路線設計規範。
3. 交通部，公路景觀設計規範。
4. 交通部，交通工程規範。
5. 交通部，公路橋梁設計規範
1. 經濟部，屋內線路裝置規則、屋外供電線路裝置規則。
2. 台灣電力公司營業規則。
3. 內政部，市區道路及附屬工程設計規範。
4. 內政部，市區道路及附屬工程設計標準。
5. 內政部，建築技術規則。
6. 以上所列，依最新規範為之，倘有未列之法令規定者，亦應配合規劃辦理。
7. 設計時應符合安全、節省能源、減少溫室氣體排放、保護環境、節約資源、經濟耐用等目的，並著重景觀、自然生態及人文美學。

(二) 本園區辦理之編定、環境影響評估及都市計畫變更等作業文件資料詳附件九。

(三) 對本計畫之工作說明事項如有疑議者，請洽本府經濟發展局工業輔導科（電話：07-3368333#3914 陳先生）。

十九、 本甄選須知附件包括

附件一、 工作說明書

附件二、 參選廠商資料表

附件三、 申請承諾書

附件四、 委託代理授權書

附件五、 押標金保證書

附件六、 履約保證金保證書

附件七、 參與甄選廠商評分表

附件八、 參與甄選廠商甄選結果統計表

附件九、 相關參考資料

附件十、 土地清冊