

臺南市政府公開評選
「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改
土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請須知

臺南市政府

中華民國 111 年 7 月

目錄

第一章 一般說明	1
1.1 法令依據.....	1
1.2 名詞定義.....	1
1.3 聲明事項.....	3
第二章 計畫說明	6
2.1 基本資料.....	6
2.2 發展定位及構想.....	9
2.3 實施方式.....	10
2.4 開發規範.....	11
2.5 實施者應辦事項.....	14
2.6 主辦機關應辦事項.....	17
2.7 特別約定事項.....	18
第三章 申請作業規定	19
3.1 作業流程.....	19
3.2 公告及提送.....	20
3.3 申購公開評選文件資訊.....	20
3.4 申請人資格條件.....	20
3.5 申請文件提送方式.....	21
3.6 申請文件內容.....	23
3.7 申請保證金.....	28
3.8 履約保證金.....	30
3.9 行政作業費.....	31
3.10 智慧財產權.....	31
3.11 釋疑.....	31
3.12 爭議處理.....	32
第四章 評選作業及簽約作業	34
4.1 評選作業程序.....	34
4.2 資格審查階段.....	34
4.3 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選階段.....	36
4.4 綜合評選之權重總分評決作業.....	38
4.5 簽約作業期限.....	39
4.6 無法評選出最優申請人之處理.....	41
4.7 廢標或撤銷決標.....	41
4.8 政風規定.....	42

附件

附件一	土地登記謄本	附-1
附件二	「擬定臺南市南區大鵬五村地區都市更新計畫案」說明書	附-11
附件三	都市計畫土地使用分區證明書	附-12
附件四	本案土地所有權人相關機關發函	附-13
附件五	臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項建材 設備等級表	附-17
附件六	公益設施需求說明	附-28
附件七	臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及 金額審議原則	附-29
附件八	資格文件套封	附-33
附件九	都市更新事業計畫建議書套封	附-34
附件十	共同負擔比率標單(格式)	附-35
附件十一	共同負擔比率標單套封	附-36
附件十二	申請文件套封	附-37
附件十三	申請人證件檢核表	附-38
附件十四	申請書(格式)	附-40
附件十五	代理人委任書(格式)	附-43
附件十六	申請人承諾事項函(格式)	附-44
附件十七	查詢信用資料同意書(格式)	附-45
附件十八	中文翻譯與原文書件內容相符切結書	附-46
附件十九	印鑑印模單(格式)	附-47
附件二十	協力廠商合作同意書(格式)	附-48
附件二十一	6年內開發建築實績彙整表(格式)	附-49
附件二十二	評選會委員評分表	附-50
附件二十三	申請保證金領回申請書(格式)	附-51

圖目錄

圖 1	本案招商範圍圖	6
圖 2	招商範圍地籍示意圖	8
圖 3	招商範圍土地使用分區示意圖	9
圖 4	作業流程圖	19

表目錄

表 1	土地權屬清冊	7
表 2	都市更新建築容積獎勵項目	12

為帶動臺南南區整體發展，並期望藉由國有地之都市更新、整體規劃，作為南區整體發展之起點，以「朝向更新基地與周邊建設共創社會公共價值」之執行精神，提昇國有地的經濟效益與都市更新價值，加速達到土地資產活化與都市環境更新等目的，爰以權利變換方式實施都市更新事業，徵求都市更新事業實施者。

第一章 一般說明

1.1 法令依據

本案由臺南市政府擔任主辦機關，依據「都市更新條例」第 12 條、第 13 條暨「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」之規定，辦理公開評選實施者。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案：臺南市政府辦理之公開評選「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案。

1.2.2 本更新案：臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業。

1.2.3 更新地區：臺南市政府 103 年 6 月 20 日府都更字第 1030549436B 號函公告發布實施「擬定臺南市南區大鵬五村地區都市更新計畫案」所劃定之更新地區。

1.2.4 主辦機關：臺南市政府。為辦理本案招商、公開評選、訂約，並參與協調、訴願、行政爭訟、爭議處理等有關事宜。並負責於本更新案依都市更新條例第 78 條完成備查前之履約管理。

1.2.5 評選會：主辦機關為公開評選本案申請人，依「都市更新條例」第 13 條及「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」所成立之本案評選會。

- 1.2.6 公開評選文件：指主辦機關依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第 2 條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件，包括本申請須知。
- 1.2.7 申請人：依本申請須知之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、次優申請人及最優申請人。
- 1.2.8 合格申請人：依公開評選文件規定，經過資格審查合格之申請人。由主辦機關於第一階段資格審查時，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，並得以參與第二階段綜合評選。
- 1.2.9 入圍申請人：依公開評選文件規定，由評選會於第二階段綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選時，就合格申請人所提都市更新事業計畫建議書及相關申請文件進行評分，經都市更新事業計畫建議書評選合格者為入圍申請人，並得以參加權重總分評決作業。
- 1.2.10 最優申請人：依公開評選文件規定，入圍申請人於權重總分評決以「都市更新事業計畫建議書評選分數」與「共同負擔比率」之本案訂定權重比率進行計算，加總分數最高者為最優申請人，為取得優先簽約權利之申請人。以下如未特別聲明者，包含依本公開評選文件規定取得遞補為最優申請人資格之次優申請人。
- 1.2.11 次優申請人：依公開評選文件規定，入圍申請人於權重總分評決以「都市更新事業計畫建議書評選分數」與「共同負擔比率」之本案訂定權重比率進行計算，加總分數次高者為次優申請人。次優申請人得於最優申請人放棄簽約時遞補為最優申請人。

- 1.2.12 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作同意書表達倘申請人經評定或遞補為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師、都市計畫技師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。協力廠商需無政府採購法第 103 條第 1 項各款所定之情形。
- 1.2.13 實施者：與主辦機關簽訂「委託實施契約」並負責依約實施都市更新事業及其開發、權利價值核算等相關事宜之都市更新事業機構。
- 1.2.14 都市更新事業計畫建議書：申請人於提出申請時，依本申請須知及法定都市更新事業計畫內容等規定所提出的申請文件之一。
- 1.2.15 都市更新事業計畫企劃書：最優申請人於簽約前，根據評選會會議紀錄，修正「都市更新事業計畫建議書」，並經主辦機關同意後納入「委託實施契約」附件，作為履約依據。
- 1.2.16 委託實施契約：最優申請人與主辦機關簽訂之本更新案委託實施契約書。以下簡稱「委託契約」。
- 1.2.17 申請保證金：申請人於提送申請文件同時繳納予主辦機關之保證金。
- 1.2.18 履約保證金：為保證實施者依委託契約規定履約，繳納予主辦機關履約保證金。

1.3 聲明事項

- 1.3.1 公開評選文件內如有瑕疵，或申請人對本案之條件、方式、範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解而生之錯誤，申請人均不得以任何理由要求任何補償、賠償或請求重新評選。

- 1.3.2 申請人對本申請須知內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於本申請須知規定期限內依規定方式提出。主辦機關所為之書面澄清視為本申請須知之一部分，所有疑義依主辦機關之解釋為準，主辦機關得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，並得變更或補充招商文件，重新公告或酌予延長申請期限。
- 1.3.3 本申請須知未訂定事項，依「都市更新條例」相關法令規定辦理。
- 1.3.4 本申請須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋各條項文義之依據。
- 1.3.5 本案申請人與委託契約之乙方應為同一人。
- 1.3.6 本申請須知所載之日期，除另有規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。履約期間因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。
- 1.3.7 本申請須知引述之相關法規、文件及資料，除由主辦機關提供者外，如嗣後有修訂，申請人應自行注意最新修訂之相關規定等並據以辦理。
- 1.3.8 申請人對本申請須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令（包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容）、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解及評估所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況及風險，本案主辦機關對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.3.9 申請人經評選為本案最優申請人並與主辦機關簽訂委託契約者，其所有協力廠商於履約期間均

不得任意撤換；若須更換時，應報請主辦機關同意後辦理。

1.3.10 申請人保證以影本方式提出之資格文件皆與正本相符。申請人如有得標，主辦機關於簽約前得通知最優申請人限期提出正本供查驗。逾期未提出正本或經查驗結果與正本不符，且未能於通知期限內提出合理說明者，主辦機關得撤銷得標資格，並沒收其申請保證金，如另有損失得追償之。申請人對主辦機關之認定及處置絕無任何異議。

1.3.11 申請人不得邀請受主辦機關委託辦理本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，及不得作為最優申請人與次優申請人。

1.3.12 申請人之所有協力廠商均不得同時擔任本案其他申請人之協力廠商，若有違反，均不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，及不得作為最優申請人及次優申請人。

1.3.13 申請人依本申請須知所提送「共同負擔比率標單」與「都市更新事業計畫建議書」所載之共同負擔比率不一致者，應以「共同負擔比率標單」為準。

1.3.14 本案委託契約生效日為簽約日。

第二章 計畫說明

2.1 基本資料

2.1.1 計畫範圍：本更新案基地以新都路(15M)北側：金華路一段 352 巷(SE-30-6M)以西、計畫道路 SE-31-8M 以東所圍街廓；新都路(15M)南側：新都路 457 巷(8M)以東、永吉街(20M/8M)以北、永安街 208 巷(8M)以西等所圍街廓為範圍。(詳圖 1)。

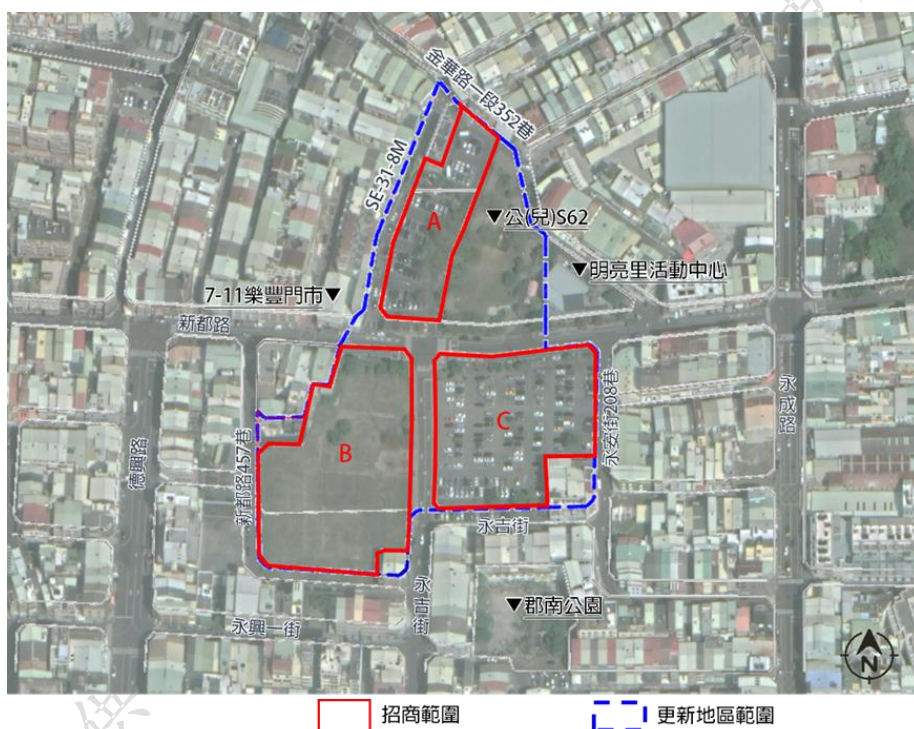


圖 1 本案招商範圍圖

2.1.2 發展現況、土地權屬及土地使用分區

1. 發展現況：本更新範圍屬原大鵬五村眷村範圍，民國 96 年在原空軍眷戶遷出後，眷地拆除所留下的大面積公有土地則轉成停車場及綠化空地，但仍是周邊住戶頻繁使用之處。而隨著近年臺南市鹽埕圖書館落成啟用、竹溪整治與體育園區整體改善完工，以及周邊交通系統日趨完善之下，大鵬五村未來的轉化發展更顯具有活絡南區整體都市空間之使命。

2. 土地權屬：本案基地座落於臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆土地，土地面積合計為 15,624.00 平方公尺(以土地登記謄本面積為準)。土地權屬為中華民國及臺南市政府，管理機關為國防部政治作戰局、財政部國有財產署及臺南市政府工務局，公有土地占 100.00%。(詳附件一)。

表 1 土地權屬清冊

地段	區段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人/管理機關
鹽埕段	A	503-13	10	中華民國/財政部國有財產署
		503-25	981	中華民國/國防部政治作戰局
		503-23	1,992	中華民國/國防部政治作戰局
	小計		2,983	-
	B	1820	1,480	中華民國/國防部政治作戰局
		2150-2(部分)	328	臺南市/臺南市政府工務局
		1831-11	3,156	中華民國/國防部政治作戰局
		1831-12	2,006	中華民國/國防部政治作戰局
	小計		6,970	-
	C	2150-1	500	臺南市/臺南市政府工務局
		1831	2,733	中華民國/國防部政治作戰局
		1819	2,438	中華民國/國防部政治作戰局
		小計	5,671	-
	總計		15,624	-

註：依土地登記簿謄本面積為準。



圖 2 招商範圍地籍示意圖

3. 土地使用分區：本案基地之土地使用分區為住二 (建蔽率 60%、容積率 150%)、住四及住四(附)(建蔽率 60%、容積率 180%)、商 111(附)(建蔽率 80%、容積率 320%)。(詳附件二、附件三)。

「鄰里型商業空間」，藉以服務社區鄰里商業需求。

2.2.2 發展構想

1. 本案基地座落於臺南市南區，鄰近金華生活商圈，具有發展串聯地區商業發展之優勢，以「鄰里型商業活動」為主要發展方向，提供滿足日常生活所需之購物、消費等商業服務機能之消費環境。
2. 應透過都市設計及建築設計的手法，提供開放空間與綠化環境，規劃人行步道，密植綠蔭植栽，提供低碳、永續、舒適以及記憶保存的親子活動空間，加上鄰近學區，開發後可發展為優質的住宅生活社區。

2.3 實施方式

2.3.1 都市更新

本更新案係為配合中央及地方重大建設申請劃定之都市更新地區，本案基地將採都市更新方式開發。其相關依據如下：

1. 中央補助辦理都市更新規劃招商案：臺南市大鵬五村更新規劃招商案，業經內政部營建署民國 109 年 4 月 27 日內授營更字第 1090805933 號函示，同意補助辦理都市更新規劃招商案。
2. 都市更新計畫發布實施：依臺南市政府 103 年 6 月 20 日府都更字第 11030549436B 號函公告「擬定臺南市南區大鵬五村地區都市更新計畫案」劃定為更新地區。
3. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 14 點規定，本案土地由管理機關國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)

依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。

2.3.2 權利變換

1. 本案基地以權利變換方式辦理實施都市更新事業。
2. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」、「都市更新權利變換實施辦法」第 12 條辦理。
3. 本案權利變換最高共同負擔比率：67.40%。

2.4 開發規範

2.4.1 開發強度

1. 本更新案開發量體於基準容積外增加之建築容積額度累計上限不得超過基準容積之 1.5 倍，且不得申請容積移轉。

另本更新案各街廓內檢討應符合下列計算方式：基準容積樓地板面積＋獎勵容積樓地板面積＋依都市更新建築容積獎勵實施辦法第七條，指定提供並無償登記為公有之社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積，上述合計不得大於基準容積樓地板面積之 1.8 倍。

實施者應於本案都市更新事業計畫內詳予載明規劃配置，並經本市都市更新審議及爭議處理審議會審議通過者為準。

2. 本案招商基地不適用「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專

案通盤檢討案計畫書」相關規範申請變更容積率級距。

3. 本更新案得依「都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)」及「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法(109.05.01)」之規定申請獎勵容積(詳表2)，惟不包含「都市更新建築容積獎勵辦法」第14條及第15條兩項獎勵項目。實施者應優先爭取「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條及「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」第3條等獎勵項目。

表2 都市更新建築容積獎勵項目

法源依據		說明	獎勵上限
都市更新建築容積獎勵辦法	第五條	原建築容積高於基準容積之獎勵	依原建築容積建築或原建築基地建築容積10%給予獎勵容積
	第六條第一項	有危險之虞強制拆除者	10%
	第六條第二項	結構安全評估未達最低標準	8%
	第七條	提供指定之社會福利設施或其他公益設施	30%
	第八條	協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施用地	15%
	第九條	更新範圍內古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，保存、修復、管理維護、再利用	依建築物實際面積計算獎勵容積
	第十條	取得綠建築候選證書	合格級2%，銅級4%，銀級6%，黃金級8%，鑽石級10%
	第十一條	取得智慧建築候選證書	合格級2%，銅級4%，銀級6%，黃金級8%，鑽石級10%
	第十二條	採無障礙環境設計	5%
	第十三條	採耐震建築設計	10%
	第十四條	時程獎勵	10%
	第十五條	規模獎勵	30%
	第十六條	更新前20戶以上且全體同意協議合建	5%
	第十七條	處理舊違章建築戶	20%

法源依據		說明	獎勵上限
臺南市都市更新建築容積獎勵辦法	第三條	實施者捐贈現金予本市都市發展更新基金	合計不得大於20%
	第四條	實施者開闢或管理維護都市更新單元內或其周邊公共設施	
	第五條	提供依法應附設停車空間樓地板面積以外另行增設之停車空間	

註：本表為摘錄內容，詳細規定以「都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)」、「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法(109.05.01)」為準。

2.4.2 開發主體

本更新案之更新事業主體應以打造「優質鄰里住商混合社區」為主軸，型塑複合機能的景觀居住生活社區為目標。

2.4.3 建築規劃

1. 本更新案之建築規劃設計內容，除應依相關法令規定外，並應配合國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署及臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)就其權利變換分回更新後房地需求予以規劃設計。
2. 本更新案規劃興建建物之建材水準及設備，規格不得低於「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建材設備等級表第二等級(詳附件五)。如實施者認為執行顯有窒礙，應檢附理由、具體修正規劃建議、修正前後差異與效益分析，經主辦機關同意後，向都市更新主管機關提送都市更新事業計畫。本案公益設施之建材水準及設備應提供符合本案之公益設施需求說明之項目(詳附件六)。
3. 本更新案規劃興建建物應依「臺南市低碳城市自治條例」第22條規定，裝置再生能源發電、利用設備或屋頂綠化設施，其設置面積應依前揭自治條例第21條之1規定達新建建築面積二分之一以上，但屋頂不可設置區域得扣除之。

2.5 實施者應辦事項

2.5.1 擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫

1. 研擬、報核及取得核定

實施者應依「都市更新條例」與相關法令擬具本更新案都市更新事業計畫及權利變換計畫以申請報核，並完成更新事業及權利變換取得核定作業。

2. 計畫變更

倘因政策更迭或建築執照審查需求，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下，得經主辦機關同意後，依據「都市更新條例」等相關規定，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更。

2.5.2 實施都市更新事業

1. 地上物興建

實施者應自行負責本更新案整體規劃設計監造、籌募所需資金、申辦都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、申辦各項許可與登記、辦理建築施工等依法應辦事項。

2. 費用負擔

實施者應負責自行籌集與負擔本更新案範圍內所有開發內容及所需之一切規劃設計監造費用、結構工程、機電工程、基本裝修工程、景觀工程等各項工程費用與工程管理費、開發管理費用、地上物拆遷費用、地上物拆遷補償費用、利息、稅捐（依法令應以主辦機關、土地所有權人為繳納義務者，應由實施者負擔，並依法定稅徵收率計算）及其他一切相關衍生之費用與負擔。於本都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇

困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負擔。上述之相關與衍生費用，其符合「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」（詳附件七），得提列共同負擔。

2.5.3 回饋公益設施

考量地區發展需求以及社會公益性，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 7 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。

1. 本公益設施係為提供公營住宅而設置，故應區分公共、私營兩者不同之進出動線，及設置獨立出入口與相關樓電梯設施。倘出入樓電梯設施有共用之部分，實施者應無條件同意供主辦機關使用。其建築空間需求及詳細規格請參照本申請須知附件五、附件六（實際以簽訂委託契約後，本府都市發展局提列空間需求為準）。

2. 本公營住宅配置之區位須經主辦機關同意，並依下列規定辦理：

(1) 本案公營住宅不得配置於 A 區。

(2) 公營住宅所對應土地面積 = $12,723.12 \div 1.8 \div$ 公營住宅所座落土地範圍之平均容積率。

平均容積率：

$$X/(X+Y) \times 150\% + Y/(X+Y) \times 320\%$$

X：住宅區所佔土地面積，Y：商業區所佔土地面積

備註：倘公營住宅集中留設於 B 區時，其土地面積不得低於 37.41%；倘公營住宅集中留設於 C 區時，其土地面積不得低於 38.95%。

3. 本公營住宅得依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條申請獎勵容積，並適用其產權登記及計算公式之相關規定；其計算公式之獎勵係數為 1。
4. 本公營住宅所座落土地之所有權持分或單獨產權應讓與主辦機關；其地上物須以分戶方式申請建造執照，並以獨立建號及獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記，無償移轉為主辦機關所有。
5. 本公營住宅建築配置規劃應以獨棟為原則，並於取得建造執照之日起 4 年內依本案委託契約第 9.5.6 條規定完成產權登記予主辦機關，不得申請展延。（不包含行政機關作業時間）
6. 基地若採分期分區開發方式，回饋公益設施應列為首期開發完工項目。

2.5.4 捐贈現金予本市都市發展更新基金

實施者應於都市更新事業計畫階段依「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」第 3 條捐贈一定金額予臺南市都市發展更新基金，作為後續開闢本更新地區週邊必要公共設施使用，並得依法申請容積獎勵，其申請獎勵容積不得小於基準容積百分之五。

2.5.5 地上物、違占排除

除本申請須知或委託契約另有規定外，本案範圍內土地之地下管線、設施、其他改良物或遺留物品均視同廢棄物，實施者應於點交後負責清除並將廢棄物合法棄運。如本案基地點交後土地有被無權占用情形，實施者應負責排除之。

2.5.6 工作計畫書

實施者應自簽訂委託契約之日起 14 日內提送工作計畫書予主辦機關，計畫書內容應包括本案各

階段工作內容、基地現況初步分析、更新事業計畫構想、預期成果與進度管制、人力組織與配置說明等項目，並依據各階段時程訂定進度提送期限。

2.5.7 信託

實施者應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），信託契約內容應事先取得主辦機關書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予主辦機關備查，於權利變換完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。

2.5.8 其他

1. 本更新案若涉及都市計畫變更者，實施者應依相關法令規定辦理，並負擔相關費用。
2. 配合政府環保政策，由本府環保局無償提供 500 噸焚化再生粒料予實施者使用。
3. 其他依委託契約約定應由實施者辦理或協助之事項。

2.6 主辦機關應辦事項

- 2.6.1 督導實施者完成都市更新事業計畫核定、建造執照及使用執照申請，並於實施者履行委託契約時，給予必要之行政協助。
- 2.6.2 應協助國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局（臺南市政府財政稅務局）提出其權利變換分回更新後房地之需求。

2.7 特別約定事項

2.7.1 若經都市更新審議委員會核定之共同負擔比率與委託契約約定不同時，應適用較低之共同負擔比率計算權利分配。

2.7.2 最優申請人於評選會中與評選會委員達成共識之承諾事項，主辦機關應記載於評選會會議紀錄後，將該會議紀錄納入委託契約附件。

2.7.3 實施者依都市更新條例第 50 條及都市更新權利變換實施辦法第 6 條所委託承作本更新案權利變換查估評定權利價值之三家專業估價者，其應具備之條件及選定方式，應依照下列規定：

1. 專業估價者條件

(1) 一般資格

具備不動產估價師開業資格取得有效之不動產估價師開業證書，並已加入不動產估價師公會，且三家專業估價者中至少有一名為台南市不動產估價師公會之估價師。

(2) 估價專業資格

具有以下情形之一：

A. 完成一個以上之都市更新權利變換估價案，且該更新案已完成都市更新權利變換計畫公告核定。

B. 曾執行二個以上之權利變換估價案。

2. 專業估價者選定方式依「都市更新條例第 50 條」及「都市更新權利變換實施辦法第 6 條」之規定辦理。

3. 三家專業估價者承作本更新案之估價費用，實施者應於權利變換計畫檢附實際簽訂之契約影本乙份，將簽訂契約金額提列共同負擔。

第三章 申請作業規定

3.1 作業流程

本案預定作業流程，請參詳圖 4。

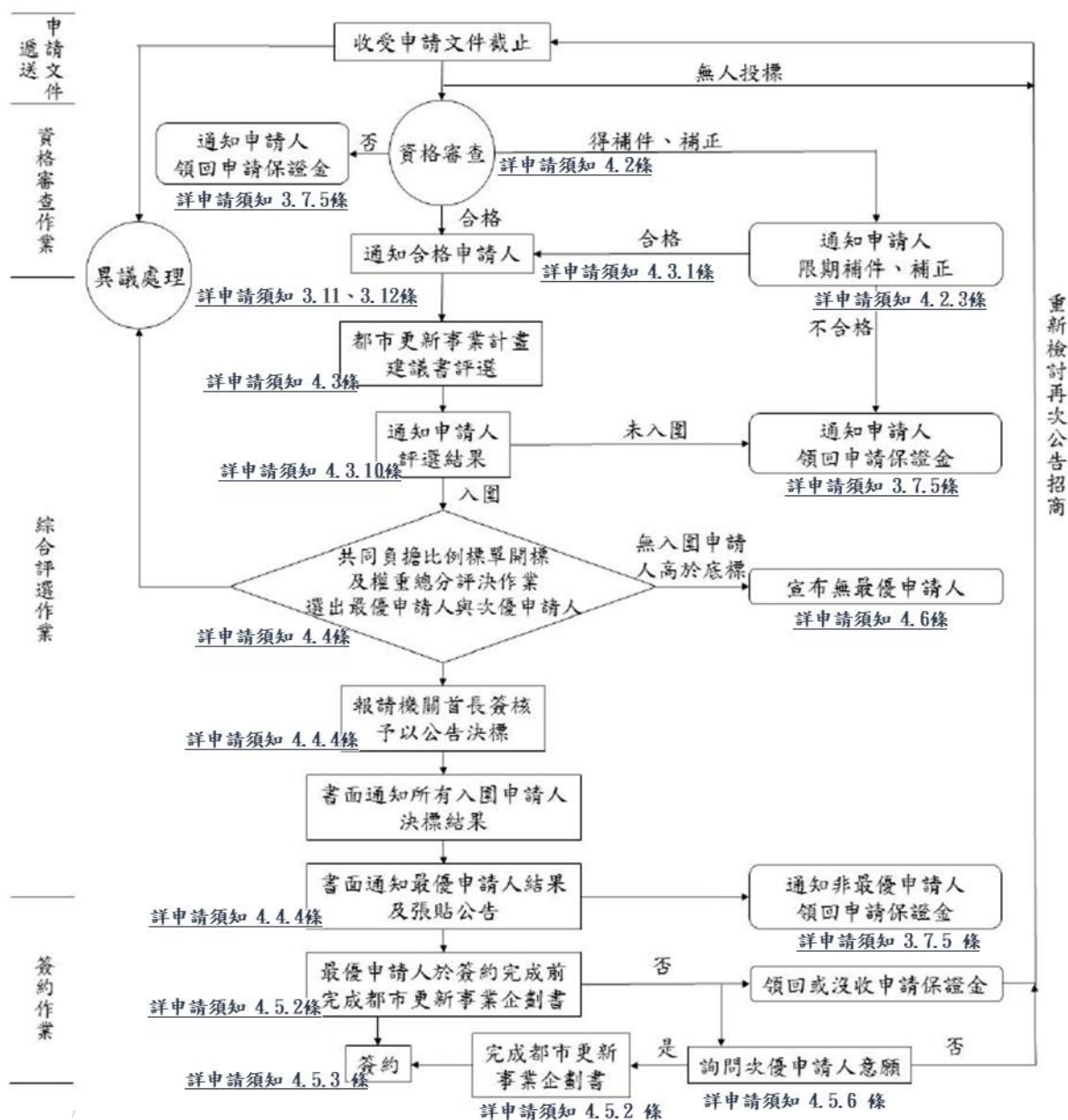


圖 4 作業流程圖

3.2 公告及提送

3.2.1 公告日：民國 111 年 7 月 1 日

3.2.2 申請文件遞送截止日（以下簡稱申請截止日）：
民國 111 年 8 月 29 日

3.3 申購公開評選文件資訊

3.3.1 自行前往購領方式：自公告日起至申請截止日（週一至週五，上午 8:30~12:00；下午 13:30~17:30，遇國定假日則當日停止發售），請逕向臺南市政府都市發展局都市更新科（地址：70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓）購買，當場繳清費用每份新臺幣 500 元 以購領招標文件。

3.3.2 通訊購領方式：自公告日起至申請截止日，請自行考量郵遞時程及回函郵資，每份新臺幣 500 元（請開立郵局匯票，抬頭為「臺南市政府」）附貼足 139 元之限時掛號郵票之大型回郵信封，並註明領標名稱，依照本案公告規定辦理申購。

3.4 申請人資格條件

3.4.1 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 109 年 1 月 1 日前設立之單一股份有限公司為限，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。

3.4.2 開發能力資格

於申請截止日前 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。上述建築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。

3.4.3 財務能力資格：申請人最近二年（109 年度、110 年度）全部年度財務報表(個體財報)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 2 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。

3.4.4 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，應依本申請須知第 3.6.1 條規定以申請人提出之資格證明文件認定之。

3.4.5 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。

3.5 申請文件提送方式

3.5.1 提送方式

申請文件應於規定期間內(111 年 7 月 1 日至 111 年 8 月 29 日，上午 8：30 至 12：00，下午 13：30 至 17：30 止)，以郵遞寄達或專人送達至主辦機關承辦單位（70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓臺南市政府都市發展局都市更新科），以主辦機關承辦單位之收件時間為憑，如有逾期即不予受理，並由申請人自行負責。

1. 資格文件：申請人之基本文件及資格證明文件正（影）本應合併密封為一袋並於封面註明「資格文件」、申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名（附件八）。
2. 都市更新事業計畫建議書：應合併密封為一箱，並於箱面註明「都市更新事業計畫建議書」及申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名（附件九）。
3. 共同負擔比率標單：申請人應使用本申請須知所附共同負擔比率標單（附件十）格式繕打，以墨筆、原子筆或鋼筆（不得使用鉛筆）填寫，加蓋申請人及負責人或代表人印鑑章，裝入申請人自備之不透明封套或容器內，在封面註明「共同負擔比率標單」、申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名（附件十一）。

3.5.2 申請文件之裝封形式：申請人應將資格文件、都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率標單，一併裝入申請人自備之不透明封套或容器中，並於該等不透明封套或容器表面黏貼申請文件套封（附件十二）。

3.5.3 申請人應依「申請人證件檢核表」（附件十三），自行檢查申請文件之提送方式是否均已符合本申請須知所定之要求。

3.5.4 申請文件除本申請須知另有規定者外，以中文為準（非中文（正體）者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符切結書（附件十八））。申請文件使用中文（正體）及英文時，其中文譯本之內容與原文不一致時，除資格文件以原文為準外，餘申請文件均以中文譯本為準。

3.5.5 申請文件一經寄（送）達主辦機關，申請人除依本申請須知第 3.5.8 條申請文件補正外，不得以

任何理由自行撤回（銷）、解除、補正、補件或為其他變更行為。

3.5.6 申請人必須自行慎重考慮申請文件在郵遞過程中，可能造成之毀損。如在寄達「申請文件收受地點」時，已因郵遞寄送過程而破損，以致無法評選時，主辦機關概不負責。

3.5.7 申請截止日或資格審查日為辦公日，而該日因故停止辦公者，申請截止日則以其次一辦公日之同一截止收件時間代之；資格審查日則以其次一辦公日或由主辦機關另行公告資格審查時間。

3.5.8 申請文件補正

1. 申請人提送申請文件有缺漏時，應於接獲主辦機關之書面通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄送達或自行送達至主辦機關收發單位簽收，提送補正文件日期以機關收文戳認定之，逾期概不受理，且補正以一次為限。
2. 申請人對未經主辦機關通知補正之文件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送之申請文件為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正文件亦不得要求抽換。

3.6 申請文件內容

3.6.1 資格文件說明

1. 基本文件（正本）

- (1) 申請書：須填具申請人名稱（公司名稱）、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、負責人之姓名、戶籍地址、身分證號碼，由申請人及負責人簽署之（附件十四）。

- (2) 代理人委任書：申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書（附件十五）。申請時應提供正本。
- (3) 申請人承諾事項函：由申請人及負責人簽署之（附件十六）。
- (4) 查詢信用資料同意書：由申請人及負責人簽署之（附件十七）。
- (5) 中文翻譯與原文書件內容相符切結書：申請人因本申請須知第 3.5.4 條須出具切結書時，應提供正本，並由申請人及其負責人簽署之（附件十八），並加蓋其公司大小章，切結書應公證或認證。
- (6) 印鑑印模單（印於描圖紙及白紙各一張）（附件十九）。
- (7) 協力廠商合作同意書：由申請人及其負責人與協力廠商（人員）簽署之（格式參見附件二十）。
- (8) 申請保證金繳納證明文件。
- (9) 申購公開評選文件收據影本：申請時應提供申購收據影本，每一收據僅限用於一份申請文件。

2. 資格證明文件（正本或影本，影本須加蓋公司大小章，並加註「與正本相符」之註記，如有不符申請人應自負相關法律責任）

- (1) 公司登記證明文件：申請人應檢具登記主管機關核准公司登記之核准函或公司登記表或「全國商工行政服務入口網（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/>）」工商登記資料之公司登記資料查詢網站之公司基本資料（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日）），或依「公司法」第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本或本案申請截止日前 2 個月內抄錄資料。如有辦理變更公司登記者，應另行檢附公司變更登記表影本。

(2) 信用紀錄：申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心出具申請人當期（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日））在金融機構揭露期限內無不良授信信用紀錄之信用報告。

(3) 無退票證明：申請人應提出台灣票據交換所或金融機構出具申請人非拒絕往來戶且公告期間前 3 年內無退票紀錄之查覆單。

(4) 納稅證明：申請人應提出主管稽徵機關核發之無違章欠稅證明文件，且出具文件日期應為本案公告日以後（含公告日）。

(5) 財務能力證明文件：

「財務能力」應提送最近二年（109 年、110 年）全部年度財務報表（個體財報）及其所附報表並經中華民國合格會計師查核簽證。本項用語中：

A. 所附報表：係指能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。

B. 財務報表（個體財報）及其所附報表：應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

(6) 開發能力證明文件：

A. 提出申請人為起造人或承造人之使用執照證明，並填妥 6 年內開發建築實績彙整表（附件二十一）併同檢附，前開使用執照之起造人或承造人經信託變更為非申請人時，申請人應另檢附該信託合約，作為開發能力之證明文件。

B. 前述開發實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請

人應同時提出可供認定其本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認其實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。

(7) 協力廠商資格證明文件：由協力廠商檢具公司登記證明文件。其文件內容之要求同本申請須知第 3.6.1 條第 2 款第(1)目公司登記證明文件之相關規定，且無政府採購法第 103 條第 1 項各款所定之情形。

(8) 開業建築師資格證明文件：

A. 建築師證書影本。

B. 建築師開業證書影本。

C. 當年度建築師公會會員證影本。

(9) 執業都市計畫技師資格證明文件：

A. 都市計畫技師證書影本。

B. 有效期間之都市計畫技師執業執照影本。

C. 當年度技師公會會員證影本。

3.6.2 都市更新事業計畫建議書文件格式與內容說明

1. 都市更新事業計畫建議書（乙式 **15** 份，並附電子檔光碟 1 份）：

都市更新事業計畫建議書紙張大小以 A3 規格採雙面印刷為原則（橫式橫書編排），並編列頁碼，其頁數至多不得逾 200 頁（包含封面、封底、目錄、附件），超過 200 頁者，評選會委員得酌予扣分。每份分別裝訂。

2. 都市更新事業計畫建議書內容除須依照都市更新條例第 36 條表明相關事項，且須包括以下各項，如缺少項目，評選會委員得酌予減分：

(1) 申請人團隊組織及相關經驗實績

申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案以及經營之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫之經驗、申請人財務狀況（含負債佔資產比率、流動比率、存貨周轉率、資產報酬率及現金流量比率）等。

(2) 建築規劃設計及施工計畫

含計畫目標及開發理念、使用目的與範圍、全區規劃構想、建築設計、使用種類與強度、公益設施及國有土地、市有土地管理機關分回建物之建築規劃構想、工程經費概估、交通影響與動線規劃、興建時程、都市設計及景觀計畫、防災應變計畫、維護管理計畫等。

(3) 權利變換分配規劃暨財務計畫

應包含土地所有權人更新後分配構想、更新前土地所有權人權利變換價值概估、權利變換計畫之財務規劃分析、開發經費與資金籌措計畫、收支預估與分年現金流量、風險管理及投資效益分析等。

(4) 承諾回饋事項

3. 都市更新事業計畫建議書若未依本申請須知規定格式製作時，評選會委員得視其情形，給予評比相對較低之分數。
4. 若都市更新事業計畫建議書內之共同負擔比率與共同負擔比率標單相異者，共同負擔比率應以共同負擔比率標單之共同負擔比率為準。

3.6.3 共同負擔比率標單（附件十）（正本乙份）：

本案公告之最高共同負擔比率為 67.40%。申請人所提出的共同負擔比率高於本案公告比率者，不得成為本案最優申請人或次優申請人。

3.7 申請保證金

3.7.1 申請人應繳納申請保證金新臺幣 2,000 萬元整。

3.7.2 申請保證金之繳納方式：

1. 金融機構簽發之本票或支票。
2. 金融機構保付支票。
3. 郵政匯票。
4. 無記名政府公債。
5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函。
6. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
7. 銀行出具之書面連帶保證書，其有效期限應自本案公告日起至少 240 天以上。
8. 保險公司之連帶保證保險單。

3.7.3 以金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「臺南市政府」為受款人；以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證書或保險公司之保證保險單繳納者，應分別記載「臺南市政府」為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

3.7.4 申請人應將金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、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、銀行出具之書面連帶保證書、保險公司之連帶保證保險單於提送申請文件時附於申請文件內送達主辦機關。

3.7.5 申請保證金之發還

1. 發還規定

- (1) 申請人未通過資格審查或未能成為最優申請人者，於資格審查或決標結果公告之日起 30 日內，洽主辦機關無息領回申請保證金，逾期未領回，主辦機關不負責保管責任。
- (2) 最優申請人之申請保證金，應保留至本案委託契約簽約完成，並經主辦機關確認最優申請人已確實繳納履約保證金後，無息領回申請保證金(申請保證金得轉為履約保證金之一部分)。

2. 發還方式

- (1) 應持與申請文件同樣式之申請人印章、負責人印章(或代理人印章，並附具代理人之被授權證明文件)、申請保證金領回申請書(附件二十三)及收據正本，親洽主辦機關辦理無息領回申請保證金。
- (2) 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
- (3) 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。
- (4) 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

3.7.6 申請保證金之沒收

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
3. 申請人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
4. 不同申請人間之申請文件內容有重大異常關聯者。

5. 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。
6. 最優申請人未依本申請須知第 3.8.1 條規定繳足額履約保證金。
7. 最優申請人未依本申請須知規定辦理簽約程序或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。惟非因申請人之故意或重大過失所致者，主辦機關得考量其情節不予沒收其申請保證金，由申請人無息領回。
8. 申請人或其協力廠商擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人之資格，而對於主辦機關人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不當利益等違反法令之行為，經判決確定者。
9. 發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於主辦機關之情事。
10. 申請人違反本申請須知之規定，經主辦機關認定其情節重大者。
11. 其他影響評選公正之違反法令行為。
12. 若申請保證金已發還，經查證申請人有上述情事之一者，得予追繳全部申請保證金。

3.8 履約保證金

- 3.8.1 最優申請人應於簽訂委託契約前，繳納第一階段履約保證金予主辦機關，其金額以最優申請人所完成「都市更新事業計畫企劃書」內共同負擔費用總額之 1% 計算（金額無條件進位取至百萬元）。並於本更新案之權利變換計畫經核定後，依主辦機關通知之日起 30 日（日曆天）內繳交第二階段履約保證金。第二階段履約保證金，以核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之 2% 計

算（金額無條件進位取至百萬元），本階段履約保證金應以第一階段履約保證金抵充。

3.8.2 履約保證金之繳納、發還及沒收詳委託契約第四條規定。

3.9 行政作業費

3.9.1 繳納金額、對象

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 4,000 萬元，並不得提列於共同負擔之權利變換費用中其他必要費用項目。

3.9.2 繳納方式

行政作業費之繳納詳委託契約第五條之規定。

3.10 智慧財產權

3.10.1 申請人編撰本案都市更新事業計畫建議書或準備本案申請文件應取得合法權利，絕未侵害任何第三人之智慧財產權，否則應由申請人依照有關法令規定負擔費用取得權利，或就侵害第三人合法權益之情形，由申請人負責處理並承擔一切法律責任。

3.10.2 不論是否為最優申請人，凡送交申請圖面及文件之申請人，均被認為已同意並願意遵守本申請須知之所有規定及同意無償授權主辦機關將參與申請之作品，作公開展覽、刊印發行並作本更新案實施之參考與使用。

3.11 釋疑

3.11.1 申請人於申請前應詳細審慎研閱主辦機關所發之文件，俾明瞭一切有關事項，如有疑義應於民國 111 年 7 月 15 日 17 時前以書面掛號郵遞或快捷郵件或自行送達（以機關收文戳為準）向主辦機關請求釋疑。

主辦機關：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

聯絡人：都市更新科楊佳明科長

電話：06-3901129

聯絡人：都市更新科林爵君約僱人員

電話：06-2991111#8737

3.11.2 主辦機關對前項疑義之處理結果，將於民國 111 年 7 月 29 日前統一書面答覆。主辦機關處理結果涉及變更或補充本申請須知內容者，將另行通知，並可能視需要延長申請期限。主辦機關自行變更或補充本申請須知內容者，亦同。上述相關資訊將以刊登主辦機關網站公告為準，申請人應於公告期間詳察之。

3.11.3 本案雙方相互通知，包括申請、同意、通知、解釋等其他類似行為之意思表示，均須以書面為之。書面之遞交，以面交簽收或以掛號郵寄為原則，申請人者，應送達本申請須知第 3.11.1 條所述地址；主辦機關以「申請書」（附件十四）上所載之資料為準。

3.12 爭議處理

申請人認為本申請須知或申請及評選程序違反都市更新條例及有關法令，致損害其權利者，申請人得依「都市更新條例」第 14 條及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」規定提出異議。

3.12.1 主辦機關將於收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，其處理結果以書面通知提出異議之申請人；主辦機關處理結果涉及變更或補充本申請須知內容者，將另行通知，並可能視需要延長申請期限。

3.12.2 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿

日之次日起 15 日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

本文件僅供公告，如欲申請請至市府申購

第四章 評選作業及簽約作業

4.1 評選作業程序

- 4.1.1 申請文件檢核及資格審查：由主辦機關於民國111年8月31日14時整開啟申請文件進行其項目、件數、形式之檢核。後續由主辦機關另行資格文件書面審查。
- 4.1.2 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選：由主辦機關於辦理資格審查相關作業後，另行通知時間及地點進行都市更新事業計畫建議書評選。申請人應於評選當日抽籤決定都市更新事業計畫建議書評選簡報順序，針對都市更新事業計畫建議書進行簡報及現場答詢。
- 4.1.3 綜合評選之權重總分評決：由主辦機關於都市更新事業計畫建議書評選後，開啟入圍申請人所投共同負擔比率標單，未高於本案最高共同負擔比率設定之申請人，以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，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。

4.2 資格審查階段

- 4.2.1 有 1 家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，由主辦機關依本申請須知第 4.1.1 條規定進行資格審查。主辦機關應公布資格文件書面審查合格的申請人名單。資格審查不合格及企業徵信結果申請人不符本申請須知規定之資格者，不得參加綜合評選作業或不得成為最優申請人。
- 4.2.2 資格文件書面審查
 - 1. 資格審查時將同時開啟資格文件、都市更新事業計畫建議書。
 - 2. 申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本申請須知之規定。

本申請須知未特別說明允許申請人變更內容者，除依申請人個別情形填載資訊外，其內容應與本申請須知所附格式相同。

3. 申請人之申請書、代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）、申請人承諾事項函、查詢信用資料同意書、協力廠商合作同意書、申請保證金繳納證明文件等，應均為正本，申請人名稱及其印鑑需與登記證明文件及授權書相符，且無擅自更改內容，並符合本申請須知之規定。
4. 申請人之公司資格證明文件應符合本申請須知之要求。

4.2.3 資格文件補正書面審查

1. 附件十三載明申請人應提出之文件得補件、補正者，得於主辦機關通知時限內，依本申請須知 3.6.1 規定提出補正文件。
2. 主辦機關於接獲申請人提出之補正文件後，應以書面通知申請人資格文件補正書面審查會議時間，審查會議程序比照前述資格文件書面審查程序辦理。

4.2.4 異議處理：主辦機關就申請人提出之異議，應以書面通知異議處理結果。

4.2.5 一般資格證明文件查證：主辦機關於完成資格文件書面審查後，得由主辦機關逕向金融機構查詢申請人繳納之申請保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），及向中華民國財團法人金融聯合徵信中心與台灣票據交換所限期查詢本申請人之信用紀錄及無退票證明等資格文件是否屬實。

4.2.6 未按本申請須知各項規定辦理，或有下列情形之一者，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業：

1. 不符合本申請須知第 3.4 條規定之資格條件。
2. 資格文件
 - (1) 依附件十三規定需提供正本之文件，以副本或影本代替者。
 - (2) 依附件十三規定不得補正之資格文件若短缺或錯誤者。
 - (3) 申請人逾主辦機關通知補正期限，而未補正或補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，列為不合格申請人。
3. 都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率標單等申請文件短缺或錯誤者。
4. 未提送申請保證金、申請保證金金額不足、無法被主辦機關接受、申請保證金票據正本未附或不符合本申請須知申請保證金繳納方式者。
5. 申請人提送之都市更新事業計畫建議書或其電子檔案光碟份數不足。
6. 同一申請人提送貳式（含）以上不同內容之申請文件。
7. 資格證明文件查證作業結果申請人不符本申請須知規定。
8. 其他違反本申請須知之規定。

4.2.7 資格審查結果通知：主辦機關於完成資格審查後，以書面通知申請人資格審查結果。

4.3 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選階段

- 4.3.1 主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選會議時間、地點。合格申請人應於開會通知單表定時間出席評選會議簡報並答詢。

- 4.3.2 評選當日簡報時間由主辦機關依序通知合格申請人進入評選會場進行簡報。當任一申請人進行簡報時，其餘合格申請人應於主辦機關指定地點等候。
- 4.3.3 合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限；其簡報代表人應備齊為申請人團隊之證明文件（附件十五之代理人委任書）及身分證出席簡報。超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人證明文件者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該「簡報及答詢」項評分以零分計，但不影響其申請文件之有效性。
- 4.3.4 簡報時間以 20 分鐘為限，採統問統答方式，答詢時間以 15 分鐘為原則，不含委員提問時間，時間終止前 3 分鐘按一短鈴預告，終止時按一長鈴。各委員當場就各合格申請人之簡報及答詢進行評分。簡報剩餘時間不得併入答詢時間。
- 4.3.5 簡報資料請合格申請人於本案評選會議時，自行攜至簡報現場，於合格申請人個別簡報前發放。
- 4.3.6 經唱名後 5 分鐘內未進場之合格申請人，視同自動放棄簡報權利，不得參與簡報且該「簡報及答詢」項評分以零分計，但不影響其申請文件之有效性。
- 4.3.7 評選會委員於審查中得就合格申請人所提書面資料及簡報有關內容提出質詢，其他列席人員僅得就評選會委員詢問事項說明。
- 4.3.8 簡報內容不得更改申請文件之內容，且簡報時另行提出其他公益回饋事項與評選會委員達成共識之承諾，應將其修正納入都市更新事業計畫企劃書中，並作為委託契約附件。
- 4.3.9 都市更新事業計畫建議書評選平均總評分之合格分數為 80 分，惟若有超過三分之二出席評選

會委員給分未達 80 分，則不具成為入圍申請人之資格。

1. 由各評選會委員就評選項目及配分，填寫評選表一份（附件二十二）。
2. 評選會委員就申請人所提都市更新事業計畫建議書及相關申請文件，依評選項目及評選標準予以評分及排序。

4.3.10 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選結果，於都市更新事業計畫建議書評選當日由主辦機關宣布入圍及未入圍申請人名單並以書面或其他方式通知各該申請人。

4.4 綜合評選之權重總分評決作業

4.4.1 綜合評選當日由主辦機關召開權重總分評決作業會議。

1. 開啟入圍申請人所投共同負擔比率標單，未高於本案最高共同負擔比率設定之申請人，以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，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。
2. 以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 之比率加權計算，總分四捨五入取到小數點後二位，計算式為：

$$\text{總分} = \frac{\text{都市更新事業計畫建議書評選平均分數}}{\text{合格分數}} \times 2.5 + \frac{\text{最高共同負擔比率}}{\text{申請人承諾比率}} \times 7.5$$

4.4.2 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。

- 4.4.3 入圍申請人應攜帶身分證、印章（委託他人者，受託人須攜帶委託書、身分證及印章）參與權重總分評決作業。
- 4.4.4 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知最優申請人，予以決標。
- 4.4.5 評選出最優申請人後發現申請人於完成決標公告程序前有下列情形者，應撤銷最優申請人資格：
1. 未依本申請須知之規定申請。
 2. 申請文件內容不符合本申請須知之規定。
 3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件申請。
 4. 不同申請人間之申請文件內容有重大異常關聯者。
 5. 共同負擔比率標單所載與都市更新事業計畫建議書之財務計畫差異過大，且經評選會決議顯失平衡者。
 6. 其他影響招商公正之違反法令行為。

4.5 簽約作業期限

- 4.5.1 最優申請人如對評選會會議紀錄，有不影響其於評選會中之承諾事項之修正意見者，應於收受評選會會議紀錄之日起算 10 日內敘明理由提出，未於期限內提出者，視為同意確認該評選會會議紀錄。
- 4.5.2 最優申請人應於自評選會會議紀錄，或主辦機關通知接受或不接受修正會議紀錄之書面發文日之次日起 20 日內，以共同負擔比率標單所載內容為準，就其「都市更新事業計畫建議書」與「共同負擔比率標單」不一致處按比率調整，並依

據評選會會議記錄製作「都市更新事業計畫企劃書草案」提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人，申請人於收到書面通知後 15 日內，應依主辦機關意見修正後提具「都市更新事業計畫企劃書」，納入「委託契約」附件，自行詳予檢閱並擔保內容無誤，且用印後送主辦機關作為履約之依據。

4.5.3 最優申請人應於主辦機關書面通知之期限內，與主辦機關完成委託契約簽訂事宜。

4.5.4 如有不可歸責於最優申請人之事由，最優申請人應於簽約屆期日前以書面敘明理由逕向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准最多展延 30 日，惟同一事件以一次為限。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，沒收其申請保證金之全部，並通知次優申請人遞補之，原最優申請人不得提出異議。

4.5.5 最優申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

1. 未依公告及公開評選文件規定之條件提出申請。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。
3. 未依通知之期限辦理補正。

4.5.6 次優申請人遞補條件：

1. 本案最優申請人未申請簽約延展，或無法於延展後指定期限內完成簽約時，除已事先經主辦機關書面同意者外，視同最優申請人放棄最優申請人之權利；主辦機關得沒收其申請保證金，並通知次優申請人遞補之。
2. 本案次優申請人接獲遞補通知後，其應於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金，並須書面同意承作原最優申請人在本案公開

評選階段之共同負擔比率標價(如次優申請人之共同負擔比率較低者，則以該標價為準)，取得遞補資格。

3. 次優申請人取得遞補資格後，應比照本申請須知第 4.5 條之規定與主辦機關完成簽約作業，如仍無法完成簽約，主辦機關得沒收次優申請人申請保證金之全部。
4. 如無次優申請人、次優申請人不願取得遞補資格或次優申請人無法依本申請須知第 4.5 條之規定期限內與主辦機關完成簽約作業時，則以廢標方式處理，主辦機關得再行公告或以其他方式辦理。

4.6 無法評選出最優申請人之處理

4.6.1 本案經公告無申請人投標或無最優申請人者，主辦機關應檢討招商條件，得視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。

4.6.2 無申請人提出申請、無最優申請人

1. 公開評選程序無申請人提出申請文件者，由主辦機關公告流標。
2. 有下列情形者，主辦機關得宣布無最優申請人，並公告廢標：
 - (1) 申請人均無法取得合格申請人之資格。
 - (2) 合格申請人之綜合評選結果，均不具成為入圍申請人之資格者或不符合公共利益時。
 - (3) 入圍申請人共同負擔比率報值，均超過本案公告之最高共同負擔比率。
 - (4) 其他本申請須知規定之情形。

4.7 廢標或撤銷決標

有下列情形產生致本案無法完成簽約者，由主辦機關公告本案廢標或撤銷決標，主辦機關應重新公告或另為適當之決定。

4.7.1 最優申請人無正當理由，未依本申請須知第 4.5 條規定辦理簽約程序者。

4.7.2 最優申請人有其他違反本申請須知之規定、各項申請文件經主辦機關查證與事實不符或確以不正當手段獲選為最優申請人，或成為最優申請人後未遵行本申請須知及委託契約規定等情形者。

4.8 政風規定

申請人於辦理申請、評選、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、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索提出檢舉，檢舉電話及信箱：

4.8.1 法務部廉政署受理檢舉電話：1966；檢舉信箱：台北郵政 14-153 號信箱；傳真檢舉專線：（02）2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路 318 號 5 樓。

4.8.2 法務部調查局之檢舉電話：02-29177777；檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。

4.8.3 內政部政風處，檢舉電話：0800-070885；檢舉信箱：台北郵政 8-82 號信箱。

4.8.4 臺南市政府政風處，檢舉電話：（06）298-2742；檢舉信箱：臺南新南郵局第 1 號信箱。

附件一 土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 0503-0013地號



列印時間：民國109年07月31日16時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!FMWAABJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119201號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年07月09日 登記原因：塗銷地目
面積：*****10.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：***29,500元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割白：503-7地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國076年04月14日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國075年12月15日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路116巷18號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,500.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月 ****1,050.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



9F



E1

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 0503-0023地號



列印時間：民國109年07月31日16時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!FMWAABJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119201號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年07月31日 登記原因：面積更正
面積：****1,992.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***34,534元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0503-0000地號
因分割增加地號：0503-0026地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國040年08月01日 登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期中報地價：109年01月****9,445.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****28.1元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案，經地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以主傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 0503-0025地號



列印時間：民國109年07月31日16時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍占開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!FMWAABJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119201號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年06月10日 登記原因：逕為分割
面 積：*****981.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***25,800元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割白：0503-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國040年08月01日 登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住 址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***7,100.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****23.1元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1819-0000地號



列印時間：民國109年07月31日16時35分

頁次：1

本謄本係網路中領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：*8VLVU4QBDF，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119196號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：*****2,438.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：1819-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國074年08月12日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國074年07月24日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****72.4元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1820-0000地號



列印時間：民國109年07月31日16時43分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：K!RWEBEJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主 任 林建良
東南電謄字第119218號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面 積：****1,480.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：1820-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年10月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住 址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****72.4元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1831-0000地號



列印時間：民國109年07月31日16時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：X9*3UXHK5G，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119228號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：*****2,733.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：***26,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：1831-4地號
因分割增加地號：1831-0010、1831-0011、1831-0012地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年10月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期中報地價：109年01月***7,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****55.8元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案，由地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1831-0011地號



列印時間：民國109年07月31日16時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：X9*3UXHK5G，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主 任 林建良
東南電謄字第119228號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面 積：****3,156.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：***26,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：1831-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國061年10月16日
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住 址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****55.8元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1831-0012地號



列印時間：民國109年07月31日16時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：C2QTSPDCL，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主 任 林建良
東南電謄字第119231號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面 積：***2,006.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：***31,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：1831-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年10月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住 址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***8,500.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****55.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 2150-0001地號



列印時間：民國109年07月31日16時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：X9*3UXHK5G，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119228號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：*****500.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：***26,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：2150-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年02月25日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺南市
統一編號：0006700000
住址：（空白）
管理者：臺南市政府工務局
統一編號：36724649
住址：臺南市永華路二段6號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年07月 *****54.5元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要其文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 2150-0002地號



列印時間：民國109年07月31日16時43分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：K!RWEBEJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119218號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：*****477.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元／平方公尺
地上建物建號：110棟
其他登記事項：分割自：2150-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年02月25日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺南市
統一編號：0006700000
住址：（空白）
管理者：臺南市政府工務局
統一編號：36724649
住址：臺南市永華路二段6號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***7,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年07月 *****54.5元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件二 「擬定臺南市南區大鵬五村地區都市更新計畫案」說明書

詳：內政部營建署都市更新入口網網站

<https://twur.cpami.gov.tw/zh/urban/area/view/376>

本文件僅供公告，如欲申請請至市府申購

附件三 都市計畫土地使用分區證明書

第1頁，共1頁		臺南市政府都市發展局		核發日期：中華民國110年05月14日 核發字號：110南市都管09669號			
都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書							
申請人：禾揚不動產估價師事務所							
主 旨：							
一、本證明書係依據都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考使用，詳細情形仍應以地政機關依都市計畫樁測量分割為準。							
二、本證明書查列之都市計畫分區(或公共設施用地)及整體開發方式、基準建蔽率、基準容積率之規定，均依都市計畫說明書規定載列，詳細情形或其它相關規定仍應以說明書為準。							
三、本證明書有效期間為八個月，惟前述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準，不再另行通知。							
備 註：							
1. 可至『 https://landuse.tainan.gov.tw/landuse/index2.jsp 』查驗證明書之正確性。							
2. 本證明書案件編號：11038012037，檢測驗證碼：BFB00C79。							
區	地段	小段	地號暨土地使用分區 (或公共設施用地)名稱	現行都市計畫名稱 及發布實施日期	都市計畫說明書中之特殊土地使用管制規定		
					有關整體開發之規定	基準建蔽率 (%)	基準容積率 (%)
南	鹽埕		1831-12地號屬「住二」住宅區。	103/07/16變更台南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)	「住二」屬應以市地重劃方式開發。	「住二」 60	「住二」 150
南	鹽埕		503-23地號屬「住四(附)」住宅區。	103/07/16變更台南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)	「住四(附)」屬公有地依據臺南市政府與國防部「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」開發前後價值平衡試算結果據以辦理回饋。	「住四(附)」 60	「住四(附)」 180
南	鹽埕		1819、1820、1831、1831-11、2150-1、2150-2地號屬「商111(附)」商業區。	103/07/16變更台南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)	「商111(附)」屬眷村土地，變更回饋納入「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」全區通盤考量。應以市地重劃方式開發。	「商111(附)」 80	「商111(附)」 320
南	鹽埕		503-25地號屬「住四」住宅區。 以下空白	103/07/16變更台南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)	-	「住四」 60	「住四」 180

申請日期：110/05/11 案件編號：11038012037 收件區：南市都管

20210511011301

附件四 本案土地所有權人相關機關發函

檔 號：
保存年限：

國防部政治作戰局 函

地址：臺北市中山區北安路409號

承辦人：陳韋宏

電話：02-23116117#636524

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年4月27日

發文字號：國政眷服字第1100076740號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：臺南市「大鵬五村」坐落南區鹽埕段1819地號等18筆土地
處理方式案，請查照。

說明：

一、依貴局民國110年4月9日南市都更字第1100445344號函辦理。

二、旨揭國有土地於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，後續按「國軍老舊眷村改建條例」暨相關規定辦理處分；為配合臺南市政府促進都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境與景觀，增進公共利益，前與臺南市政府簽訂「自強新村」、「九六新村」及「大鵬五村」等3處眷地實施都市更新計畫委託代辦協議書，並於109年12月21日國政眷服字第1090268599號函說明「自強新村」、「九六新村」、「大鵬五村」及「中興新城」等4處眷地公辦都市更新不採付款式標售方式辦理，合先敘明。

三、現階段「國軍老舊眷村改建特別預算」歲入額度已滿，且眷村改建工作已完成融資清償，眷改土地續依行政院「國有土地清理活化督導小組第12次會議」指導，參與公辦都

市更新以權利變換分回房地或設定地上權方式辦理，爰請
貴局配合修訂招商策略。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府(請查照)



局長陸軍中將 簡 士 偉



檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

地址：704033臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：傅麗娟 06-2111818分機127

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年6月23日
發文字號：台財產南南一字第11012017290號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局訂於110年6月25日召開「臺南市大鵬五村都市更新規劃招商案」土地估價報告審查會議乙案，請貴局逕本於主辦機關權責審理，復請查照。

說明：

- 一、復貴局110年6月16日南市都更字第1100746085號開會通知單。
- 二、旨揭都市更新規畫招商範圍內，本署經營之臺南市南區鹽埕段503-13地號國有土地，倘經貴局確認有納入都市更新範圍之必要者，因前揭國有土地尚無核定有設定地上權、改良利用之計畫，按都市更新事業範圍內國有土地處理原則（以下稱處理原則）第3點規定，同意據依都市更新條例規定劃入更新單元。
- 三、又本案更新單元內涉本署前開國有土地，依前揭處理原則第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依同處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定第46條第3項第3款讓售予實施



者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

四、至本次會議有關土地估價報告，因本署經管前揭土地面積10平方公尺，占更新單元(總面積15,624平方公尺)之比例為0.06%，本辦事處意見如前項說明，爰請貴局惠辦如主旨。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：電 2021/09/23 15:02:39 文 章 交 換



**附件五 臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價
要項建材設備等級表**

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆	四面正立面，基座部分使用石材或清水模搭配高級飾材，整體造型設計部分使用丁掛或小口磚或山形磚或清水模搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。	1、四面正立面，建材部分使用石材或清水模、玻璃鋼材石材，花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚或藝術造型或雕刻品。 2、花崗石材搭配外牆面磚，整體造型設計搭配石材或金屬飾板。	--
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢	牆面貼拋光石英磚或石材、雕塑造型或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆		牆面貼拋光石英磚或石材、雕塑造型或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	浴廁	國產磁磚	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚。	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、磁磚	--

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	陽臺	防水水泥漆	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆	整體造型搭配石材、玻璃鋼材石材或磁磚	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	地下室	防水水泥漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級
三、地坪〈含門檻〉	1F 門廳	國產磁磚	拋光石英磚、石材、人造鋼石	花崗石或拼花處理大理石石材	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備
	1F 以上梯廳	國產磁磚	拋光石英磚、石材、人造鋼石	花崗石或拼花處理大理石石材	--
	公共樓梯間	具止滑功能之國產磁磚	具止滑功能之石英磚、高級止滑磁磚	1、高級防滑地坪面材。 2、花崗石或拼花處理大理石石材。	--
	1F 店面室內空間	國產磁磚	拋光石英磚	整片大塊花崗石、大理石石材或拋光石英磚	--
	2F 以上室內空間	國產磁磚	拋光石英磚、複合式木質地板	拋光石英磚或花崗岩或實木地板	--
	浴廁	國產磁磚	防滑地磚、石英磚	防滑地磚、石英磚或石材、30*30cm 以上石英磚或荔枝面花崗石	--
	陽臺	小口磚、馬賽克	防滑石英磚、30*30cm 以上石英磚或荔枝面花崗石		--

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	地下室	整體粉光	1、AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2、一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 EPOXY 加金鋼砂鋪設處理。		--
	屋頂	1、整體防水粉光，加鋪防水隔熱 PU、橡化瀝青處理。 2、一層隔熱、一層防水。	1、整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)〕貼石材。 2、兩層隔熱、兩層防水材質或高級隔熱磚。	1、整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)〕貼石材。 2、超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 3、底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。 4、中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5、青面鋪設高級石英隔熱磚。 6、其它鋪設石材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱材質可達防水	--

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
				、隔熱效果。	
四、平頂	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)	藝術造型雕塑配合多項建材、燈具、高級藝術木作(不燃材料),防水耐震強化纖維板藝術造型天花板附加全套造型燈具	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	1F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)、高級藝術木作(不燃材料)	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆		1、整體造型加水泥漆、乳膠漆。2、整體造型採光設計。	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆加線板	1、整體造型加水泥漆、乳膠漆。2、明架礦纖天花搭配吸頂照明。	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆加線板,廚房採用防火天花板、高級木作採用不燃材料		ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC 天花板	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆、防潮矽酸鈣板		ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	陽臺	晴雨漆		防颱金屬企口板	ICI 得利、長城或虹牌或同等級
	地下室	防水水泥漆	停車場平頂採用防水水泥漆並附設照明燈具		ICI 得利、長城或虹牌或同等級

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
五、門窗設備	金屬門窗設備	金屬門窗設備	1、金屬門窗隔音靜音設備。 2、節能玻璃。	1、金屬門窗隔音靜音設備。 2、節能膠合玻璃	金屬門窗設備於室內隔間門窗除外。
六、電梯設備		1、電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2、第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 3、第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門擋，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急升降機除外)，門廳電梯及其餘樓層採整體造型設計及門板採用不鏽鋼設計。 4、第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。 5、第三級、光觸媒殺菌、非接觸式面板、抗菌過濾風扇、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物口感知緊急停轉安全裝置)。			各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。
七、浴室設備		1、人造石檯面、嵌入式面盆。 2、馬桶。 3、塑鋼、陶瓷浴缸。	1、面盆(檯面式) 2、馬桶採單體或壁掛式，含表面防污處理。 3、石材或人造石檯面。 4、SMC、琺瑯等級以上浴缸。 5、乾濕分離式設計。設置淋浴拉門。 6、浴室暖風機。 7、花灑淋浴龍頭。 8、附明鏡、置物架、毛	1、面盆(嵌入式、檯面式) 2、馬桶採單體或壁掛式全自動免治馬桶。 3、石材或人造石檯面 4、石材砌做浴缸或琺瑯浴缸。 5、乾濕分離設計，淋浴間 (Body Shower) 採強化玻璃淋浴間。 6、五合一暖	1.等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2.第二級以及第三級設備多以設備為主。 3.第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
			巾架、衛生紙架。 9、主臥浴室馬桶採用為全自動免治馬桶座，臉盆配單槍水龍頭及溫控蓮蓬頭，附明鏡、毛巾架、肥皂盤、衛生紙架、平頂附抽風機。	風乾燥機。 7、裝設水質淨化設備，採溫控冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆。 8、附豪華明鏡、置物架、毛巾架、衛生紙架。 9、主浴室採用 SMC、琺瑯等級以上浴缸搭配浴缸龍頭組；採用嵌入式面盆搭配人造石檯面，並裝設多功能控溫空調機。	
八、廚具設備 --		整體式廚具(人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機)。	整體式廚具設備，含： 1、人造石流理檯面或高級人造石檯面。 2、不鏽鋼單洗槽。 3、三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備。 4、嵌入式烘碗機。 5、冷熱單槍龍頭 6、抽油煙機 7、附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器。 8、廚櫃抽屜	除第二級設備外，並含： 1、融入電冰箱整體設計。 2、廚具尺寸較大，種類較多。 3、各抽屜多功能多用途不鏽鋼廚櫃格柵。 4、須附設開放式廚房及全功能抽屜	1.等級之區分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2.第二級以及第三級多以設備為主。 3.第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加開放式廚房設計。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
			裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝。		
九、停車設備		1、停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能。第二級建案多為中央安全保全系統以及CCTV之監視系統。第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動辨識系統、CCTV監視系統以及安全警報自動化系統。 2、採雙向平面坡導式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。 3、一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 EPOXY 加金鋼砂或石英砂鋪設處理，停車場平頂偶牆面都採用防水水泥漆，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。			停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	各種電機具及浴廁暖風機、電烤箱、電鍋、微波爐、洗烘碗機等迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關，並採用鍍鋅粉體塗裝電錶箱，機具冷氣、專用插座，電器配管管線皆採用正字標誌產品。	--
	各戶配備	各房一燈一開關一插座	各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，室內裝設	各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，採瓦斯恆	--

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
			家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用。	溫熱水器或電熱水器，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用，每戶採用單向三線式110/220V供電或四向三線式220V+變壓供電，預留四臺有線電視管路及FTTH光纖網路插座。	
	抽風設備	無窗浴室	各浴室、廚房、儲藏室皆設置抽風系統	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統，各浴室須有多功能溫控抽排風整體機具一只，客廳有全屋配管抽排風整體換氣設備。	
	緊急供電設備	無緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器	同第二級，另於各戶提供停電時之緊急供電插座	
十一、通風	各戶配備	留置冷氣穿梁套管、冷氣主機電源、排水管。	預留穿梁套管(以專區規劃主機位置)及通風設備。	1、預留穿梁套管。 2、中央系統空調主機(含管線系統)。	此部分主要為空調設備裝置之設計，不含空調機台費用，空調設備之費用應由實施者另行詳實編

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
工程及空調設備				3、浴室乾濕換氣溫控調節機。 4、全屋熱交換節能系統。	列。
	地下室	簡易抽風設備	各層進風管道，各層抽風設備	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備，停車場附設照明設備與進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢	
十一、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，單棵喬木	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細	--
	庭園與造景	無	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統	1、整體造景，植栽須含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2、大樓外觀及庭園景觀照明設備，於管理中心統一控管，含自動灑水系統。 3、臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物、雨水回收設施及節水澆灌系統等。	--

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆庭園四周	無	1、圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2、採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。		如反脅迫系統
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理	1、電視對講機，進門指紋辨識系統或密碼輸入或刷卡雙軌安全管理。 2、感應式讀卡機附數字或RFID智慧卡辨識裝置。 3、管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。		電腦辨識系統如虹膜辨識、掌指紋辨識門禁系統等，密碼輸入或刷卡系統如反脅迫密碼或加密感應式讀卡系統。
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統	--
	各戶門窗瓦斯	無	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統		--
	各戶門窗及室內	無	各戶主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設定安全鎖設施，公共樓梯間有防墜網等		--
	門禁、監視、警示與報警系統	無	整棟式 24 小時錄影系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示另公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置樂警示系統，如	--

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
				有異常訊號，管理中心立即處理。	
十四、消防設備	--	消防設備需視建案本身設計，包含消防栓(含室內室外之設備)、感知器(差動式、定溫式、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。			消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十五、視訊及網路設備	各戶配備	1、大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。 2、各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有(1)大樓整體天線(2)有線電視 CABLE 插座(3)無線網路系統。 3、二、三級增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。			--

備註：

1. 上述建材等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅需個別列舉其中一項即可，不需同時列舉。
2. 本表為建材設備等級下限規範，使用建材及設備得優於本表，另經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，不在此限。
3. 各級建材所列均為最低要求標準，超出標準時起列出項目以及提供相關產品型錄以及規格資料供參。
4. 提列原則依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」為準。
5. 提列原則依「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」為準。

附件六 公益設施需求說明

本更新案考量地區發展需求以及社會公益性，實施者須依臺南市政府都市發展局指定提供公益設施「公營住宅」之規劃。申請人應依下列所提需求，提供符合之建築空間規劃。

- 1.本公益設施係為提供公營住宅（以下簡稱公宅）而設置，故應區分公共、私營兩者不同之進出動線，及設置獨立出入口與相關樓電梯設施。其建築空間需求及詳細規格應依下表及後附之本案獎勵回饋公宅設計準則提供（實際以簽訂委託契約後，都市發展局提列空間需求為準）：

空間需求項目	數量要求(%)	室內坪數要求	說明
一房型	70%±5%	參酌本案獎勵回饋公宅設計準則之「C.尺寸、規格、數量參考圖面」之一房型、二房型設計。	詳本案獎勵回饋公宅設計準則之「A.自主檢核表」、「B.住宅單元設備詳細規格建議表」
二房型	30%±5%		
其他公共設施空間需求以簽訂委託契約後，都市發展局提列空間需求為準			

- 2.公營住宅建築設計規劃應考量全齡層使用需求，應採通用設計，並強化區內無障礙設計。另建議公營住宅以集中且獨棟或分區配置，所配置之區位須經主辦機關同意。
- 3.本公營住宅應留設法定停車位空間，且每戶至少須配置 1.2 個機車位，並配置適當的無障礙機車車位。
- 4.本公營住宅至少應於一整層樓(包括該層每一戶公寓大廈專有部分及該棟公寓大廈共用部分)，依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」之規定配置新建無障礙住宅。
- 5.公益設施所座落土地之所有權持分或單獨產權應讓與主辦機關；其地上物須以分戶方式申請建造執照，並以獨立建號及獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記後，無償移轉為主辦機關所有。
- 6.基地若採分期分區開發方式，回饋公益設施應列為首期開發完工項目
- 7.公益設施因權利移轉衍生相關規費及稅捐應由實施者負擔。
- 8.公益設施之建材水準及設備，應由實施者自行提列，並敘明於都市更新事業計畫建議書之中，且應取得都市發展局同意函文。
- 9.公益設施之建材水準應與參與本更新案者分得房屋之建材及施工品質一致，或至少應提供本申請須知附件五表列之建材設備等級第二級以上之建材，兩者擇優設置。
- 10.為明確化公營住宅設計方向，實施者應配合本案獎勵回饋公宅設計準則所提供之「A.自主檢核表」、「B.住宅單元設備詳細規格建議表」、「C.尺寸、規格、數量參考圖面」進行公營住宅規劃：

本案獎勵回饋公宅設計準則

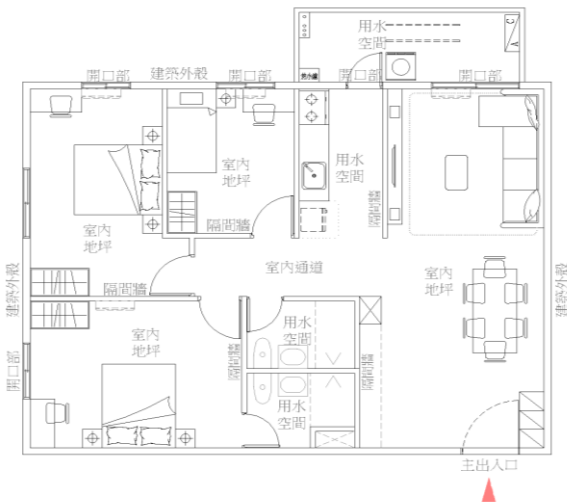
A. 自主檢核表

- 1 公宅設計應優先考量符合相關法令。
- 2 公宅設計依本原則所述要點規劃設計並附自主檢查，如因個案設計考量檢附說明經機關同意不在此限。
- 3 應參考但不限於下列相關法令：
 - 都市更新條例
 - 建築技術規則
 - 都市計畫法臺南市施行細則
 - 土地使用分區管制要點
 - 臺南市都市設計審議原則
 - 臺南市都市更新建築容積獎勵辦法
 - 建築物無障礙設施設計規範
 - 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法
 - 臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準
 - 臺南市社會住宅出租辦法
 - 臺南市低碳城市自治條例

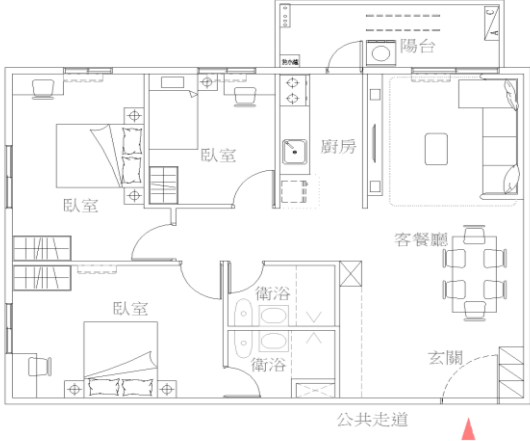
壹 敷地及建築設計				
一	基本設計要點			是否符合
				是 否
	1	總樓地板面積	依法規、政策等檢討合適之開發總樓地板面積	
	2	結構型式		
	(1)	基礎	考慮基地所在位置之地質狀況及建築量體開發面積等因素選擇合適之基礎結構型式。	
	(2)	結構	考慮建築所在位置之地質狀況、建築物高度、量體形狀等，檢討合適之結構系統。	
	3	樓層數	依法規、政策等檢討合適之樓層數。	
	4	戶數	依法規、政策等檢討合適之戶數。	
	5	高度限制	依法規、政策等檢討合適之樓層高度。	
二	建築環境設計要點			是否符合
				是 否
	1	敷地配置		
	(1)	基地退縮	人行開放空間、綠化景觀處理、街道傢俱，應考量實用易維護管理為原則。	
	(2)	無障礙設置	考量特定身心需求者規劃合宜度、坡度、安全等整體動線及空間。	
	(3)	全齡層使用	考量幼童、婦女、高齡者規劃合宜寬度、坡度、安全等整體動線及空間。	
	(4)	動線設置	應集中配置整體規劃，建構完整、可及之人行動線系統，串聯整體室內與戶外。	
	(5)	安全管理	避免視線死角、動線死角、基地內外明確區隔、防救災動線。	
		景觀設計	考量整體性設計、植栽、燈光之實用、易維管為原則。	

		實際交流 使用	考量交流溝通之實用性及噪音干擾防制之易維管性為原則。		
2	建築座向	考慮周邊景觀、東西曬、交通動線、開放空間綠帶。			
3	建築物及量體				
	(1)量體尺度	考慮量體大小與環境之比例制定高度、棟數、退縮等。			
	(2)棟距	考慮住戶隱私、日照、通風。唯窗戶相對者，棟距至少以20m以上為原則，因基地條件因素，經機關同意者不在此限。			
	(3)動線	各層水平、垂直動線配合敷地動線串聯流暢。			
	(4)安全管制	考量建築體進出、各戶出入口、梯間之門禁管制，應設置監控管理系統，並連接至管理櫃台。			
	(5)建材	建材需對照實施者銷售住宅建材等級，應達到一致性，或至少應提供「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」表列之建材設備等級第二級以上之建材，兩者擇優設置。			
		建材之規格、材質應選用以市面常見之通用規格，以後續維管更換時，不同廠牌型號間可通用為原則。並敘明後續維管更換之替代方案供機關參考。			
	(6)建築外殼	屋頂	再生能源發電系統或屋頂綠化比例應達屋頂面積比1/2。含植栽槽、澆灌系統、景觀設計。 預留設置太陽能光電設施管線。 加強隔熱及屋頂防水，注重開口部防水施作、洩水坡度、落水孔配置、女兒牆防墜安全設計。		
		外牆	耐污、易清洗、並考量滴水線設計。 加強隔熱、防水。加強窗邊、建築開口部、建築體轉角30cm內之防水施作及門窗之抗風壓、水密性等級。		
		隔柵	考量住戶隱私、隔熱、美觀、整體性需求等。		
4	特殊需求				
	(1)智慧建築	依智慧建築規章辦理。			
	(2)綠建築	依綠建築規章辦理。			
	(3)耐震建築	依耐震建築規章辦理。			
三	建築空間設計要點			是否符合	
				是	否
	1	住宅單元	一般住宅單元及特定對象住宅單元之比例依住宅法規定。		
	2	店鋪單元	一般店鋪單元，依住宅法規定。		
	3	社區公共空間			
	(1)	公設比	考量建築體內機能需求，配置足夠之公共空間於合理位置。公設比不高於33%為原則，經機關同意不在此限。		
	(2)	公共設施	公共設施含：入口門廳、信箱區、會客區、管理櫃台、垃圾集中室、公共曬衣場、設備設施空間、公共通道等必要設施空間。亦得設置圖書閱覽室、兒童遊憩區等附加設施。		
	(3)	公共設施設備	公宅公共設施設備需對照實施者銷售住宅建材等級，應達到一致性，或至少應提供「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」表列之建材設備等級第二級以上之建材，兩者擇優設置。大廳、相關公共設施應設置空調設備並做適當之冷房區劃。		
			設備之規格、材質應選用以市面常見之通用規格，以後續維管更換時，不同廠牌型號間可通用為原則。並敘明後續維管更換之替代方案(含廠牌、規格)供機關參考。		

4	(4)入口門廳	含風除、連接主要出入口通道，應含明確界定內外等管制措施。得依公宅棟數管理需求導入智慧化門廳，減少人力需求。		
	(5)信箱區	應設置各戶信箱，無障礙戶信箱應符合無障礙設計。		
	(6)會客區	應設置會客用傢俱。含可供4人以上會客之沙發、茶几組2組以上。		
	(7)管理櫃台	至少可供2~3名人員使用之管理櫃台，並提供管理櫃台作業之電腦、網路設備、家具等相關設備。		
	(8)物業管理中心	含辦公區、會議室、接待服務空間、洽談書寫受理區、茶水間、儲藏區、附屬空間及相關之電腦、網路設備、家具、空調等設備。		
	(9)垃圾集中室	垃圾、資源回收室位置建議留設於地下室一樓或地面層一樓，並做適當區隔。以易維管性為設置原則。 以「1kg/人日」垃圾量計算集中室儲存量為2日以上。 垃圾車車道淨高應達2.75m以上。		
	(10)公共曬衣場	設於各戶居民易達之處，具通風採光良好，不影響景觀之處。		
	(11)設備設施空間	設備設施含：機電、給排水、電信、空調、消防等。 各設施因應維護需求應留設60cm走道以上維修通道。 避免社區陰暗死角，應設置管制、監控設備，並集中連接管理櫃台。 依規定留設台電配電室、電信室、進排氣空調機房、緊急發電機室、消防泵浦室、污水處理設施。 住宅每層設置當層水錶、電錶之錶箱室，以利抄錶管控。		
	(12)公共通道	主要通道淨寬1.6m以上。		
	(13)梯間	梯級、平台應符合建築技術規則，戶外注意防水排水。		
	(14)升降機	出入口淨寬至少90cm，淨高大於210cm。應至少設置一座符合無障礙規範升降機，通達各樓層，連接升降機通路應平整通暢。緊急升降機依法令檢討配置。		
	(15)管道間	各管線系統應統一規劃，並考慮各管線相互關係，以維護安全。應避免箱體管線外凸影響動線，並適當予以包覆美化，避免影響整體外觀。應以易維護檢修之原則，於適當位置設置檢修口。		
	(16)附加設施	如圖書閱覽室、兒童遊憩區等得附加之設施。應設置相應之家具設備及空調，並考量易維護管理之原則。		
	汽機車位	汽機車位含：停車空間、停車通道、停車設備等。 停車設施應為平面車位。 通達垃圾貯集室車道淨高2.75m以上，其他一般車道應2.2m以上。 自行車建議規劃於B1F鄰近電梯處或1F半戶外空間。 無障礙機車位數量配置以與無障礙房戶數量相同為原則。 低碳車輛停車位應達總車位5%以上，並預留電動車充電系統管道。		

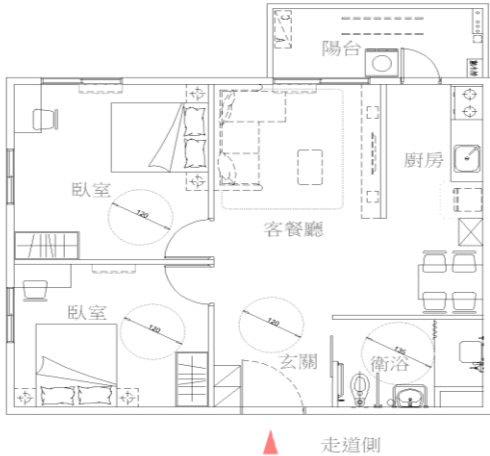
貳 室內空間及設備設計要點				
一	空間設計要點		是否符合	
			是	否
1	住宅單元需求	應依社會住宅使用者需求設置房型：一房型、二房型、三房型等，並得採彈性分戶設計；優先戶比例依住宅法規定設置。		
	(1)房型參考圖示			
	(2)房型戶數	一房型面積：10~12坪（不含陽台） 二房型面積：18~20坪（不含陽台） 三房型面積：24~26坪（不含陽台） 房型比=一房型：二房型：三房型=依該案需求配置 無障礙房型佔總戶數比例依該案需求配置		
	(3)房型配置	設置於二層以上、各房型混合配置，營造混居共融。居室不得有暗室。		
	住宅設計原則	應考量通用設計，並應依該次都更開發對象使用者進一步設計，如配置、安全、簡易操作、配色、照明、並以易維護管理為設計原則等。		
	(1)住宅空間參考圖示			
		對外門窗應考量出入動線、窗外景緻、住宅間隱私、傢具配置生活方式等人性化需求。		

			主入口不得小於100cm。		
			主入口應採電子鎖(卡片、密碼、鑰匙三合一)、設置門鈴與對講機，連接至中央管理系統。安裝高度離地90~110，採對比色，方便辨識。入口處照明充足。		
		(2)開口部(主出入口、窗戶)	使用撥桿式把手，離地高度不超過110cm。		
			對外窗設置窗簾盒、窗簾軌道、浴室採噴砂玻璃、窗台加滴水板。		
			窗戶設置應注重安全，必要時裝置欄杆；窗簾繩收納。		
			注重住戶隔音性、抗風雨安全性，應採用氣密隔音窗。		
			門檻高度於0.5~3cm者，需做1/2斜角。		
			開啟式窗戶窗台淨高大於1.2m；推射窗開啟距離15cm以下，防止兒童墜落。		
		(3)空間高度	淨高指天花板至裝修完成樓地板之高度，若無天花板時以結構、管線設備最低點起算。住宅單元淨高2.4m以上，浴廁廚房淨高2.2m以上為原則。		
			各樓層公共、住宅單元應考量消防、空調管線收納空間，施作適當美化遮蔽，並考量後續之易維護性。		
		(4)隔間牆	應考量各居間防火、隔音(建築技術規則第46條3款)、防水、吊掛強度。		
		(5)室內通道	室內通路淨寬不得小於100cm。		
			不可有高低差，如有高低差應設置1/12以下坡道。		
		(6)地坪	符合CNS耐滑耐磨材質。		
			樓板衝擊音符合建築技術規則施工篇第46條6款，指標於58分貝以下。		
		(7)用水空間	用水空間包含浴廁、廚房、陽台。地坪考量防水、防滑、排水高程，牆面需施作防水，施作高度依各空間需求。		
		(8)管線管道	電線設置以不外露為原則，外露電線則應妥善固定，並注意絕緣保護。		
			室內管線如空調、消防、排氣管應適當美化遮蔽。		
			照明開關應能在黑暗中找到。		
		(9)扶手	扶手形狀可為圓形、橢圓形、直徑約2.8~4cm，其他形狀者外緣周長9~13cm。		
			扶手設置應考慮其連續性。		
			單道扶手上緣至地面為75cm。		
			扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。		
			扶手設置穩固不得搖晃，接頭處應平整不可有銳利突出物。		
			扶手鄰近之牆壁保留3~5cm間隔。		
			扶手端部應作防勾撞處理。		
		(10)其他	應配合該次開發案實際需求調整。		
3	住宅內各單元空間	住宅內各單元包含玄關、臥室、客餐廳、廚房、浴廁、陽台、儲物空間等。單元內之裝修、建材、設備等基本設計重點。			

(1)房型規劃參考圖示			
(2)玄關	設置鞋櫃(含置物櫃儲物功能) 地坪鋪面應防滑。		
(3)臥室	每間臥室應至少設置一處直接對外通風採光窗。 應配合臥室面積尺寸，設置充足照明，設置相應之基本生活家具設備。含床架、衣櫃。		
(3.1)年長者臥室	臥室配置靠近衛浴，以方便到達。 家具設計顧及防撞防跌措施。 預留行動不便空間。		
(3.2)兒童臥室	窗戶應設防護柵欄。 家具尺寸設計顧及兒童使用尺寸。 家具設計顧及兒童身高之防撞防跌措施。		
(4)客餐廳	應至少設置一處直接對外通風採光窗。 應配合客廳面積尺寸設置充足照明，及設計規劃相應之基本生活家具設備。 配合常見電視尺寸(40吋以上)及生活起居，客廳寬度以3m以上為原則。 配合餐廳設置面積尺寸之基本用餐家具設備。 應設置緊急照明。		
(5)廚房	設置櫥具(含水槽、料理台、爐台、下櫃、上櫃)。 應預留冰箱空間，最小尺寸不得低於淨寬80x淨深80cm。 地坪、牆面應做防水處理，防水處理高度至少1.5m。 料理台高度80~90cm，下櫃深度50~60cm之間。 二房型以上廚房扣除櫥具之工作空間淨寬90cm以上。 水龍頭之管徑應符合給水管之管徑，避免影響出水量。 廚房應設置充足照明，流理台面應提供局部照明。 使用瓦斯能源者，建議安裝漏氣警示、自動遮斷器。 與其他空間應有適當距離或物理性區隔，避免油煙飄散。		
(6)浴廁	應設置機械通風設施及充足照明、並盡量保持自然通風採光為設計原則。 主臥衛浴應設置緊急求助鈴，連接至管理櫃台。 水龍頭之管徑應符合給水管之管徑，避免影響出水量。 馬桶下方不得過梁，配置應考量清潔便利。 鏡櫃側及馬桶側預留插座，馬桶污排管採用離牆30cm規格。 出入配合止水施作門檻(倒角)或截水溝。 浴廁門向內開啟，開啟後扣除門扇淨寬80cm以上。		

		浴廁內動線平順通達，淨寬80cm以上。			
		浴廁採乾濕分離配置，並設置淋浴拉門。			
		乾區落水頭應位於不影響使用動線之角落。			
		濕區排水採不鏽鋼槽型排水孔，並注意地板排水坡度。			
		地坪、牆面應做防水處理，防水處理高度至少1.8m。			
		洩水坡度應為1/80以上。			
	(7)陽台、工作陽台、露台	二房、三房型單元工作陽台應與廚房連結為原則。			
		工作陽台深度(牆心至外緣)以1.5m以上為原則。			
		設置強排防風型熱水器，分離式冷氣室外機、瓦斯表、固定式/ 昇降式曬衣架。並規畫預留洗衣機之空間(75x75cm)及電源、水龍頭、洗衣機專用排水孔及雨水排水孔。			
		陽台應設置充足照明。			
		應考量美觀，包含遮蔽曬衣、空調室外機、設備管線之格柵、擋板。			
		地坪、牆面應具防水性能，地坪完成面高度應低於室內地板完成面高度。			
		排水坡度應為1/100以上，並於適當位置設置落水頭、溢水口、洗衣機專用落水頭。			
		所有陽台應設置獨立排水系統，不得與屋頂排水系統共用。			
		置於工作陽台之設備包含冷氣室外機、瓦斯表、強排防風熱水器等應符合建築技術規則及相關法令。			
		應考量安全，包含欄杆、必要之行動不便輔助設施。設置欄杆時，淨高應大於1.2m、間距小於10cm。			
	(8)儲物空間	建議每戶至少設置一處儲物間，以儲放必要家電、雜物。			
		若為收納家具使用者，以容易開關之門扇為原則。			
二	裝修、傢俱、櫥櫃、設備設計要點			是否符合	
				是	否
	1	設計原則			
		(1)法規	所有傢俱櫥櫃設備所採用之材質均依建築技術規則及室內裝修法令。檢討耐燃、防焰、防火、阻熱、防煙等。		
		(2)通用設計	應採通用設計，考量實用、易維管、靈活運用、簡單易用、簡明、容錯、省力、合宜等。		
		(3)無障礙設施	需符合建築物無障礙設施設計規範、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法等。		
		(4)規格等級	塗料避免使用油性、塑膠、人造纖維。木作家具櫥櫃須採低甲醛產品，符合CNS標準F1等級，防潮等級符合V313。		
		(5)節能	優先選用省電、省水標章之設備。		
		(6)安全	各種設備應設計簡易明顯之辨別標誌，防兒童開啟安全裝置。並設定定期檢查機制。		
	2	設備家具品項			
		(1)一般單元	含全套廚房設備、浴廁設備、強排防風型熱水器(能源效率等級為1~2級，二房型、三房型)、分離式冷氣設備(1對2以下)、床架、衣櫃、鞋櫃、燈具、窗簾、淋浴間拉門、固定/升降式曬衣架。(詳住宅單元設備詳細規格建議表)		
		(2)無障礙單元	含全套廚房設備(櫥櫃下拉式拉桿)、無障礙浴廁設備、強排防風型熱水器(能源效率等級為1~2級)、分離式冷氣設備(1對2以下)、床架、衣櫃、鞋櫃、燈具、窗簾、淋浴間拉門、升降式曬衣架。(詳住宅單元設備詳細規格建議表)		

3	設備規格尺寸			
(1)門窗設備	窗戶應為氣密隔音窗，符合CNS3092規範之氣密性等級2等級線，抗風性360kg/m ² ，水密性50kg/m ² ，隔音等級Ts-30等級線。住戶大門應為金屬門(梯間)防火時效1小時。			
(2)浴室設備	面盆(含浴櫃)、明鏡(含鏡櫃)、馬桶(單體或壁掛式，省水標章、表面防污處理)、天然石或人造石檯面、淋浴拉門、乾濕分離設備、單槍淋浴龍頭(含蓮蓬頭)。			
(3)廚具設備	整體廚台(料理台、水槽、爐台、上下櫃)、天然石材或人造石檯面、不鏽鋼單洗槽、抽油煙機、雙口式瓦斯爐或單口電陶爐、嵌入式烘碗機、冷熱單槍三用龍頭。			
	一房型採單口電陶爐(功率1300w以上)、二房三房型單元應採雙口瓦斯爐設計。			
(4)電氣設備	總開關：標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷路器。			
	開關插座面板為大型面板附夜光。 一房型客餐廳設一燈(雙切開關)，雙聯插座四組以上，設家庭保安燈(停電照明)。 二、三房型客餐廳設二燈(雙切開關)，客廳側雙聯插座四組以上，餐廳側雙聯插座二組以上，設家庭保安燈(停電照明)。 各房型廚房設一燈(單切開關)，設置冰箱專用110V雙聯插座1組，抽油煙機雙聯插座1組；配合電器櫃位置設雙聯插座1組及220V插座1只。流理台上方預留1只專用插座。一房型另需配合選用之電陶爐功率配置110V或220V專用插座。 各房型臥房設一燈(雙切開關)，雙聯插座三組以上。 各房型陽台設一燈(單切開關)，防水型雙聯插座一組，並預留冷氣、洗衣機等電器專用插座。			
	高功率電氣設備含冷氣、烤箱、電鍋等，配合該設備之功率配置相應安培數之無熔絲開關及線徑之單一迴路。			
(5)空調設備	分離式冷氣安裝為主，各廳房至少配置一台，能源效率等級為1級，規劃穿梁套管(以專區規畫主機位置)，裸露管線應美化包覆。			
	冷氣機型為分離式，應配合居室面積配置合適噸數之機型，1對2以下。			
	抽風設備：衛浴應配置具備排氣、乾燥、暖房功能之機械換氣設備，並需設置當層排氣至戶外或管道間，規格需考量未來變更一般排氣扇之可行性。			
(6)瓦斯設備	配置漏氣遮斷微電腦瓦斯錶			
	瓦斯熱水器設強制排氣，排氣管需接至牆外。一、二房型配置13L/min，三房型配置16L/min之機型。節能標章1~2級。			
(7)電信設備	大樓設置共同天線系統。整合有線電視訊號，客廳、主次臥室留設電視、電話線路出口，並增加網路連線設備，建構光纖線路及預留出口至各戶客廳及臥室。			
	設置7吋以上彩色螢幕對講機(含緊急求救功能)，並連接至管理櫃台主機顯示住戶位址。			
4	家具規格尺寸			
(1)規格尺寸	公宅內使用之家具基本以業主提供之家具規格為原則，若為承租戶自行選購，得參照合適之基本規格尺寸。			

	(2)床架	規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152*188cm，單人床架為106*188cm，含床頭櫃及床頭板，實際尺寸應配合現場整體設計。板材以木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮。		
	(3)衣櫃	以模組化設計為原則，雙人臥室衣櫃寬度至少120cm，單人臥室寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板至頂。衣應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。板材以厚度18mm以上符合F1、V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板。		
	(4)櫥櫃	依房型配置合適之尺寸。配合流理台長度，一房型長度180cm，二房型210cm，三房型240cm。無障礙流理台參考附件之大樣圖。		
	(5)鞋櫃	鞋櫃需整合置物櫃功能。一房型、二房型寬度90cm、三房型寬度120cm，深度50cm，高度配合天花板至頂。作抽屜或櫃門，可收納各種物品等活用空間。板材以厚度18mm以上符合F1、V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板。		
	5 預留家具規格空間			
	(1)沙發	依房型預留合適之空間。一房型為2人座、二房型3人座、三房型4人座		
	(2)餐桌	依房型預留合適之空間。一房型為2人桌、二房型為4人桌、三房型為6人桌。		
	(3)電器櫃	至少可容納電鍋、烤箱、微波爐等三件電器。		
	(4)書桌	依房型預留合適之空間。以每間臥房預留一張書桌之空間為原則。		
三	無障礙單元要點		是否符合	
			是	否
	1. 房型規畫參考圖示			
	2	除符合上述一~二設計要點外，並符合下列各項要點。		
	3	基本規範	應符合內政部最新之「建築物無障礙設施設計規範」及「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」。	
	4	用水空間	除符合一般房型用水需求，與他室出入口交接處地面設置一處等同出入口寬度之不鏽鋼槽型排水孔。	
	5	主出入口		
	(1)門檻	應無門檻或高低差，若有應為3cm以下，且做1/2斜角處理。		
	(2)淨寬	不得小於100cm。		

	(3)出入口內側淨空間	不得小於直徑120cm輪椅迴轉空間。		
	(4)門把	應設於地面上75~85cm處，應採水平鎖或其他容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。		
	(5)踢板	門扇下方設置20cm踢板，長度與門同寬，輔助輪椅使用者開門。		
	(6)玄關	玄關地坪需防滑，預留鞋櫃(含置物櫃)；周邊牆壁設扶手。		
6	臥室出入口			
	(1)門檻	不得有門檻、高低差。		
	(2)淨寬	不得小於90cm。		
	(3)出入口內外側淨空間	不得小於直徑120cm。		
	(4)門扇	門扇應採外開式推門或橫向拉門。		
	(5)門把	應設於地面上75~85cm處，應採水平鎖或其他容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。		
7	浴廁出入口			
	(1)淨寬	不得小於80cm。		
	(2)出入口內外側淨空間	不得小於直徑120cm。		
	(3)門扇	門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。		
	(4)門把	應設於地面上75~85cm處，靠牆側應設置門檔防止夾手。		
	(5)門檻	不設門檻，以同門寬加蓋不鏽鋼槽型落水地板取代。		
8	廚房出入口			
	(1)門檻	不得有門檻、高低差。		
	(2)淨寬	不得小於90cm。		
	(3)出入口內外側淨空間	不得小於直徑120cm。		
	(4)門扇	設門扇時應採雙向推開門，並附透明安全玻璃。		
9	室內通路			
	(1)淨寬	不得小於120cm。		
	(2)通道	應無高差、且地坪防滑。		
	(3)陽臺出入口	連至陽台露台出入口應順平，以利輪椅出入。		
10	浴室及廁所			
	(1)基本要求	平整、堅固、防滑、防撞防護、易迴身，輔助、求助。		
	(2)乾濕分離	馬桶面盆應與沐浴部分以拉簾分隔，採截水溝設置減少地坪高差。		
	(3)出入口	不得有門檻、高低差，採用不鏽鋼截水溝加蓋止水。		
	(4)地坪	地坪應堅硬、平整、防滑，尤其注意潮濕有肥皂水時之防滑。		
	(5)馬桶面盆範圍	馬桶及面盆使用及活動範圍不得小於1.6x1.5m。		
	(6)淋浴間	應設固定或活動式座椅、座椅應防滑。		
	(7)扶手	馬桶側面牆壁設置L型扶手，洗面盆兩側及前方環繞設置扶手，扶手高於面盆邊緣1~3cm，距面盆水平邊緣2~4cm，形狀為圓形、橢圓形，直徑2.8~4cm，其他形狀者周長9~13cm；扶表面應平整，不得有突出勾狀物；設置堅固不得搖晃，接頭處應平整，不可有銳利之突出物；與壁面間隔保留3~5cm。		
	(8)面盆	高度距地不得超過80cm，下方留設65cm容納膝蓋之空間。		

		(9)求助鈴	無障礙浴廁應設置緊急求助鈴，設置位置應於馬桶側面牆壁，距馬桶前緣往後15cm，馬桶座位上60cm；另距地板高15~25cm設置一處跌倒使用之求助鈴，按鈕應明確標示，易於觸控。		
		(10)插座	開關插座設置應距地板70~100cm，且設於易操作之距駐、牆角30cm以上。		
	11	廚房			
		(1)地坪	堅硬、平整、防滑。		
		(2)料理台面	應距地板面高75~80cm之間，下方留設65cm可容膝蓋之空間。		
		(3)流理台	考量整體搭配，設計附滾輪之可移動儲物櫃。		
		(4)開關插座	應設置距地板高70~100cm，距柱、牆角30cm以上。		
		(5)水龍頭	廚房流理台水龍頭採長柄簡易開關，設置台面伸縮式冷熱龍頭。		
		(6)櫥櫃	設置牢固，易開啟之把手，考量身障人士使用高度，上櫥櫃把手、盤架以具緩衝昇降功能之加長拉桿設計。		
	12	設備			
		(1)基本要求	床具高度合宜、預留裝置扶手空間，各開關、櫥櫃、衛浴、廚具設備均考量身障者輪椅使用之便利性。		
	13	其他			
			應配合該次開發案實際需求調整。		

本案獎勵回饋公宅設計準則

B. 住宅單元設備詳細規格建議表

- ◆ 本案公營住宅應設置下表所列之設備，規格原則與本都市更新案所有建物一致，並應達下表所列之規格。
- ◆ 本案公宅未來提供出租使用，請優先以實用、易維護管理為設備選用之考量，倘實施者捐贈較下表所列之規格更優質的設施設備或替代方案，應檢附規格、功能、效益及價格比較表，並敘明理由及後續維管之經濟、實用性說明，經機關同意後，以其他規格、功能及效益相同或較優者代之。
- ◆ 設備之零件、材質應選用以市面常見之通用規格，以後續維管更換時不同廠牌型號間可通用為原則；並應敘明後續維管更換之替代方案(含廠牌、規格)供公營住宅管理機關參考。設備以附有節能標章、省水標章、MIT 微笑標章者為佳。

一、基本應提供設備規格建議表：

社宅室內設備		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註
客餐廳、臥房	冷氣機	設置分離式冷氣，1 對 2 以下。 能源效率 1 級。 客廳：分離式冷氣，冷房效能 7~10 坪。 臥房：分離式冷氣，冷房效能 4~6 坪。	日立、大金、國際牌或同等品	
	照明	採用 LED 可調光(含色溫、亮度)吸頂燈，每坪提供 1000 流明以上。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
	衣櫃	雙人臥室衣櫃寬度至少 120cm，單人臥室寬度至少 90cm，深度均為 60cm，高度配合天花板高度至頂。 以模組化設計，衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。 板材：厚度 18mm 以上，符合 F1、V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)。		
	鞋櫃(含儲藏櫃)	一房型、二房型：寬 90cmx 深 50cmx 高至頂。 三房型：寬 120cmx 深 50cmx 高至頂。 以模組化設計，高度配合天花板高度至		

		頂。鞋櫃應至少分隔成收納鞋子及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。 板材：厚度 18mm 以上，符合 F1、V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)。		
	窗簾	各窗戶含落地窗皆需依窗戶尺寸配備相應之窗簾，含窗簾盒、窗簾軌道、窗簾繩收納。需具有遮光功能、防焰標章。 若窗簾靠近爐台，需考量距離不可過近，考量單側收納並且不可收納於窗戶靠爐台側。		
	床架	雙人床架 152cmx188cmx 高 30~45cm，單人床架 106cmx188cmx 高 30~45cm。 床架以模組化設計，含床頭櫃及床頭版，實際尺寸應配合現場整體設計。 床頭櫃以市售常見尺寸為設計原則，至少面寬 30cm 以上。 材質以木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)		
廚房	照明	採用 LED 吸頂燈或嵌燈，每坪提供 1000 流明以上。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
	櫥具設備	含料理台、水槽、爐台、上下櫃。 一房型：長 180cmx 深 60cmx 高 80~90cm。 二房型：長 210cmx 深 60cmx 高 80~90cm。 三房型：長 240cmx 深 60cmx 高 80~90cm。 無障礙單元櫥具櫥台高度 75~80cm，櫥台下留設 65cm 高容膝空間， 台面：天然石材或防霉抗菌人造石。 板材：厚度 18mm 以上，符合 F1 V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)，四周 ABS 封邊。 龍頭：單槍冷熱三用龍頭、無鉛、省水標章。 無障礙單元水龍頭另需採長柄簡易開關，設置台面伸縮式冷熱龍頭。		

	上櫃	長度同櫥具設備，深度 37cm，高度配合天花板高度至頂。 無障礙單元把手、盤架以具緩衝降功能、加長拉桿之設計。 板材：厚度 18mm 以上，符合 F1、V313 等 級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主 管機關選定)，四周 ABS 封邊。		
	排油煙機	依爐具需求設置相應規格。	櫻花、林 內、喜特麗 或同等品	
	嵌入式烘碗 機	一房型：容量 30 公升以上。 二房型、三房型：容量 60 公升以上。		
	電陶爐 or 瓦 斯爐	一房型：單口電陶爐，功率 1300W 以上。 二房型、三房型：雙口瓦斯爐。	瓦斯爐：櫻 花、林內、 喜特麗或同 等品 電陶爐：飛 利浦、聲 寶、東元或 同等品	註 1
衛浴 設備	面盆	台面式面盆 50x50cm 以上(含浴櫃) 無障礙單元面盆高度不得超過 80cm，增設 扶手，下方留設 65cm 容膝空間。 材質：台面為天然石材或防霉抗菌人造 石，板材為防水 PVC 發泡板	TOTO、 American Standard、 和成牌或同 等品	
	明鏡(含鏡 櫃)	高 60x 寬 45x 深 10cm 以上。 板材：防水 PVC 發泡板。		
	蓮蓬頭	冷熱單槍+淋浴蓮蓬頭。 無鉛水龍頭、省水標章。		
	洗浴設備	浴室洗浴設備為乾溼分離淋浴設備。 乾溼分離：淋浴配合無框安全玻璃拉門。 濕區排水採不鏽鋼槽型排水孔。 無障礙住宅單元需配合設置扶手、救助 鈴，需符合相關法令。		
	馬桶	單體或壁掛式、省水標章、表面防污處 理。 污排管離牆 30cm 規格。 無障礙住宅單元設置扶手、救助鈴，需符 合相關法令。		

	照明	採用 LED 防水吸頂燈或崁燈，每坪提供 700 流明以上。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
	三合一排氣扇	設置排氣、乾燥、暖房三合一排氣扇，並設有逆止風門。並連至室外或管道間。	阿拉斯加、國際牌、台達電或同等品	
工作陽台	冷氣機(室外機)	依室內坪數需求設置相應規格，1 對 2 以下。 能源效能 1 級。	日立、大金、國際牌或同等品	
	照明	採用 LED 防水吸頂燈，每坪提供 500 流明以上。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
	曬衣架	一般住宅單元為固定/昇降式。 無障礙住宅單元為昇降式。		
	瓦斯錶	附微電腦漏氣遮斷功能。		
	強排熱水器	一房型、二房型：強排防風型熱水器(13L/min 以上)。 三房型：強排防風型熱水器(16L/min 以上)。 省能源標章等級 1~2 級。	櫻花、林內、莊頭北或同等品	

附註：

1. 原則上一房型使用電陶爐，二房型、三房型使用瓦斯爐。
2. 上述各空間均須具備照明燈具設備。(燈具規格客餐廳臥室為雙切開關，其他為單切開關，開關為大型面板附夜光)。

二、基本應預留設備空間建議表：

社宅室內設備		設備空間詳細內容	備註
客餐廳、臥房	沙發	一房型：留設 2 人座以上沙發空間 二房型：留設 3 人座以上沙發空間 三房型：留設 4 人座以上沙發空間	
	電視櫃	留設可放置 40 吋電視以上之櫃體空間。	
	餐桌	一房型：留設 2 人以上用餐之餐桌空間 二房型：留設 4 人以上用餐之餐桌空間 三房型：留設 6 人以上用餐之餐桌空間	
	電器櫃	至少可容納電鍋、烤箱、微波爐，三項電器之櫃體空間。	
	書桌	各臥室留設至少可容納一張書桌 90x60x70cm 空間。	

廚房	冰箱	留設於廚房內尺寸 80x80cm 以上之空間，並於合適位置預留插座。	
工作陽台	洗衣機	留設 75x75cm 以上放置洗衣機空間，並於合適位置設置給水水龍頭、插座、洗衣機專用排水孔。	

附註：

1. 本表所列空間尺寸為最小基本應提供之尺寸。

本案公辦都更獎勵回饋公宅設計

C. 尺寸、規格、數量參考圖面

- 1、本頁之尺寸規格、數量係公營住宅之參考基準，因實際房型規劃因素，經機關同意者不在此限。
- 2、各房型參考圖面係公宅品質建議參考依據。實際應依各公宅基地規劃設計，提供機關審查同意。
- 3、預留傢俱設備空間應盡量配合下述數量、尺寸規格設計規劃，並以虛線表示於圖面上。
- 4、瓦斯電器設備應具備之數量種類。
- 5、無障礙住宅單元設計參考。
- 6、詳細尺寸規格參閱「住宅單元設備詳細規格建議」。

基本提供瓦斯電器設備數量規格

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
瓦斯錶	1	1	1
瓦斯熱水器	1	1	1
瓦斯爐	-	1	1
電陶爐	1	-	-
排油煙機	1	1	1
嵌入式烘碗機	1	1	1
冷氣	2	3	4

住宅面積尺寸

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
室內實坪	10~12(坪)	18~20(坪)	24~26(坪)
陽台	深度>150cm；面積<室內實坪1/8		

*室內實坪不含陽台面積

基本提供衛浴設備數量規格

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
數量			
面盆	1	1	2
浴櫃	1	1	2
鏡櫃(含明鏡)	1	1	2
蓮蓬頭	1	1	2
乾溼分離	1	1	2
馬桶	1	1	2
排氣扇	1	1	2
置衣架	1	1	2
毛巾架	1	1	2
置物架	1	1	2
衛生紙架	1	1	2
皂盤	1	1	2

基本提供傢俱數量規格

名稱	尺寸規格			一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
	L	W	H			
衣櫃	120	60	到頂	1	2	2
	90	60	到頂	-	-	1
鞋櫃 (含置物櫃)	90	50	到頂	1	1	-
	120	50	到頂	-	-	1
廚櫃(上)	180	37	60	1	-	-
	210	37	60	-	1	-
	240	37	60	-	-	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1	-	-
	210	60	80~90	-	1	-
	240	60	80~90	-	-	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75~80	1	-	-
	210	60	75~80	-	1	-
	240	60	75~80	-	-	1
床架(單人)	188	106	30~45	-	-	1
床架(雙人)	188	152	30~45	1	2	2
床頭櫃	配合床架尺寸			2	4	5
曬衣架	固定/昇降式			1	1	1
曬衣架 (無障礙)	昇降式			1	1	1

預留傢俱設備空間參考數量規格

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
沙發(2人)	1	-	-
沙發(3人)	-	1	-
沙發(4人)	-	-	1
電視櫃	1	1	1
餐桌(2人)	1	-	-
餐桌(4人)	-	1	-
餐桌(6人)	-	-	1
電器櫃	1	1	1
書桌	1	2	3
洗衣機	1	1	1
冰箱	1	1	1

*設計時應預留上表傢具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

一房型

室內實坪：10~12坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

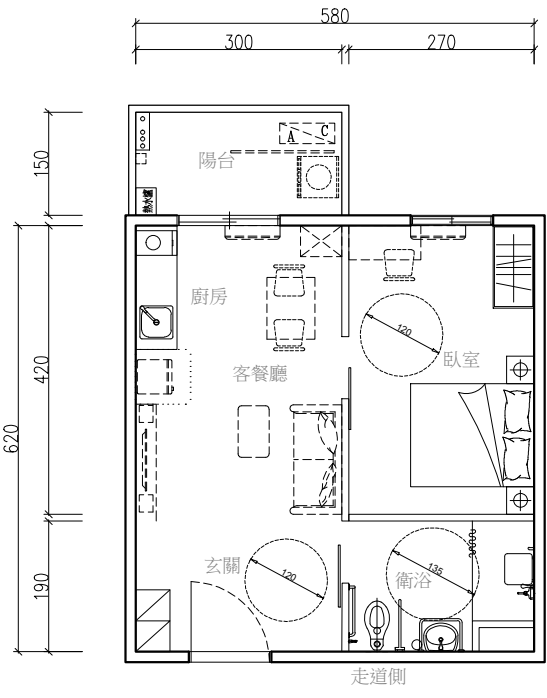
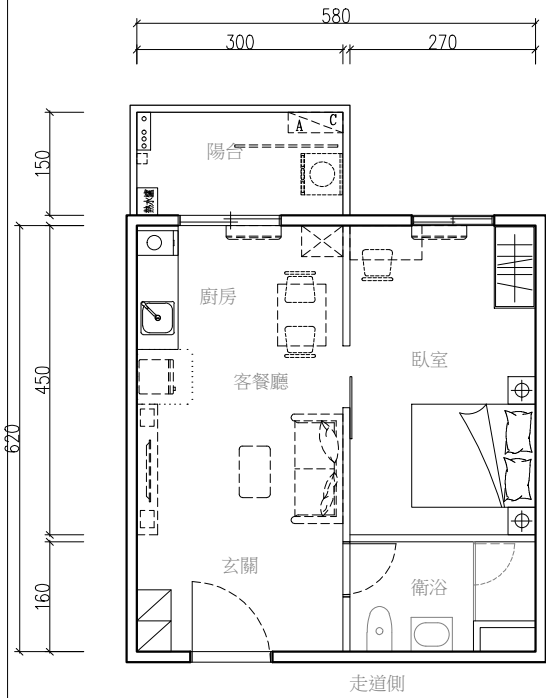
*建議房型參考規劃

一房型A

長寬：620*580cm
面積：10.8坪

無障礙一房型A

長寬：620*580cm
面積：10.8坪



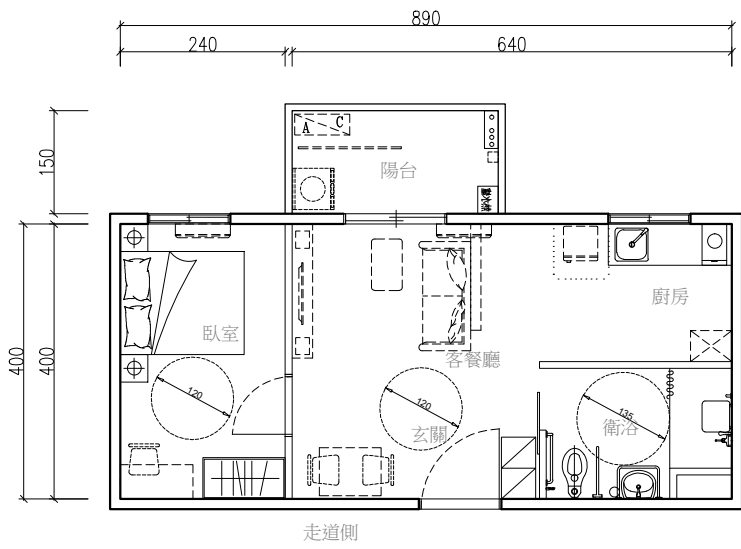
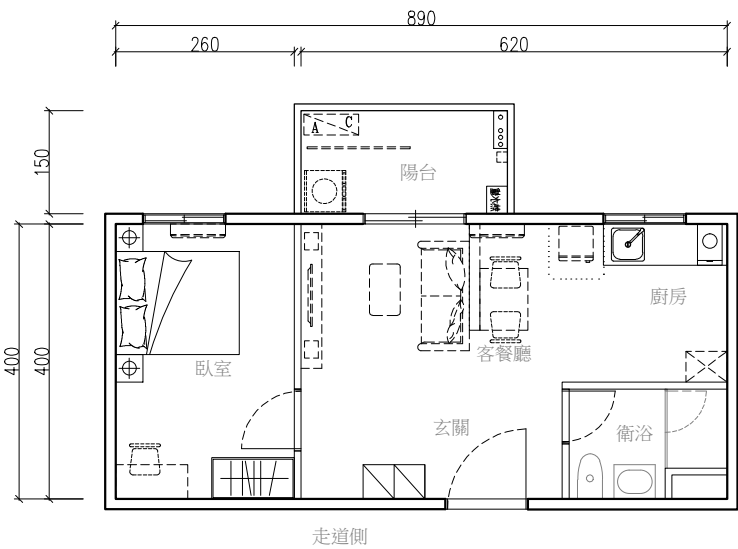
*建議房型參考規劃

一房型B

長寬：890*400cm
面積：10.8坪

無障礙一房型B

長寬：890*400cm
面積：10.8坪



名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75~80	1
床架(雙人) (含床頭板)	188	152	30~45	1
床頭櫃	配合床架尺寸			2
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風 (13L/min以上)			1
電陶爐	單口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	30公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			2

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(2人)	1
電視櫃	1
餐桌(2人)	1
電器櫃	1
書桌	1
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

	床架 1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。 2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。		流理台 1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，一房型寬度至少180cm。無障礙流理台參考大樣圖。
	衣櫃 1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。 2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)		鞋櫃(含置物櫃) 1.尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。 2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

二房型

室內實坪：18~20坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

二房型A

長寬：870*700cm
面積：18.4坪

無障礙二房型A

長寬：870*700cm
面積：18.4坪

名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75~80	1
床架(雙人) (含床頭板)	188	152	80~45	2
床頭櫃	配合床架尺寸			4
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風 (13L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			3

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(3人)	1
電視櫃	1
餐桌(4人)	1
電器櫃	1
書桌	2
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

床架

1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。

衣櫃

1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

流理台

1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，二房型寬度至少210cm。無障礙流理台參考大樣圖。

鞋櫃(含置物櫃)

1.尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

C-3

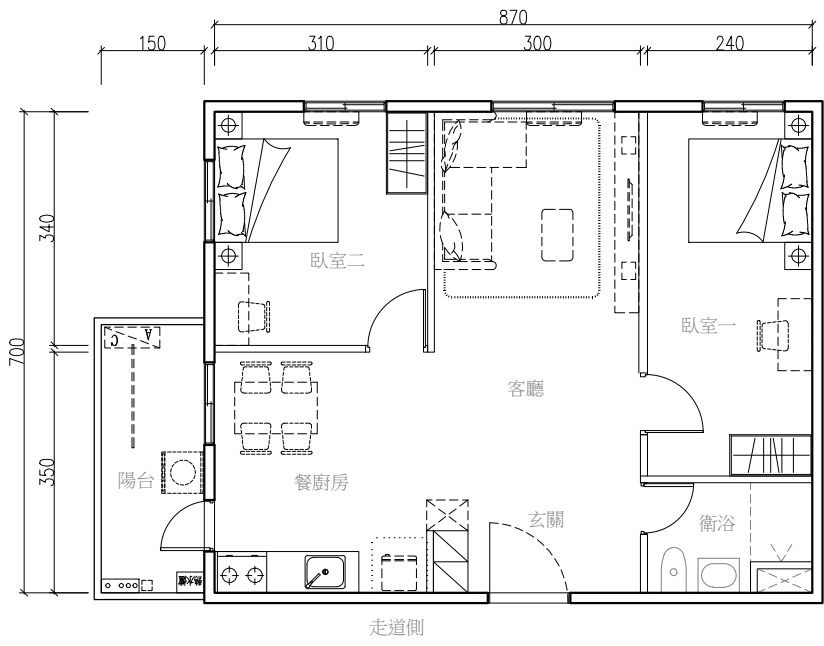
二房型

室內實坪：18~20坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

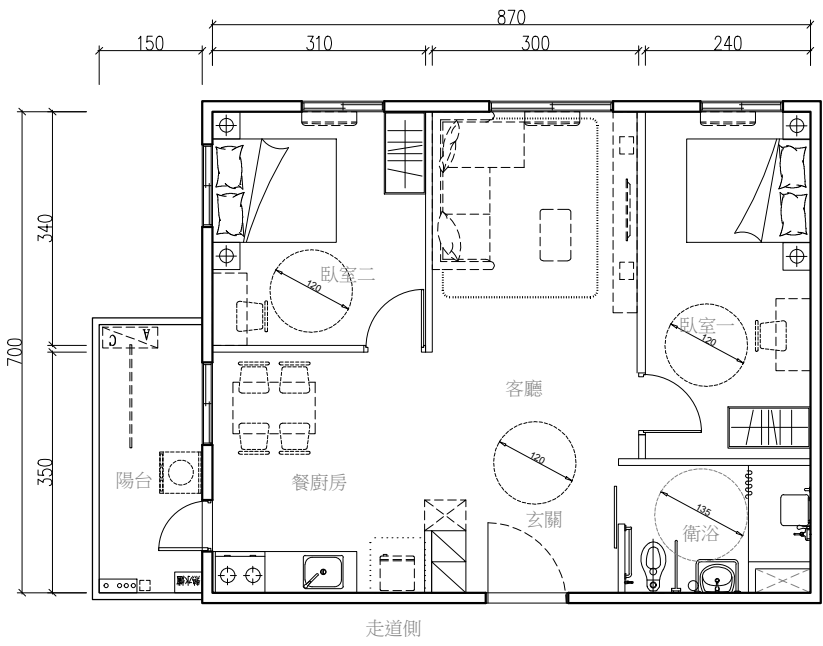
二房型B

長寬：870*700cm
面積：18.4坪



無障礙二房型B

長寬：870*700cm
面積：18.4坪



名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80-90	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75~80	1
床架(雙人) (含床頭板)	188	152	30-45	2
床頭櫃	配合床架尺寸			4
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風 (13L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			3

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(3人)	1
電視櫃	1
餐桌(4人)	1
電器櫃	1
書桌	2
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

	床架 1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。 2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。		流理台 1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，二房型寬度至少210cm。無障礙流理台參考大樣圖。
	衣櫃 1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。 2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)		鞋櫃(含置物櫃) 1.尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。 2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

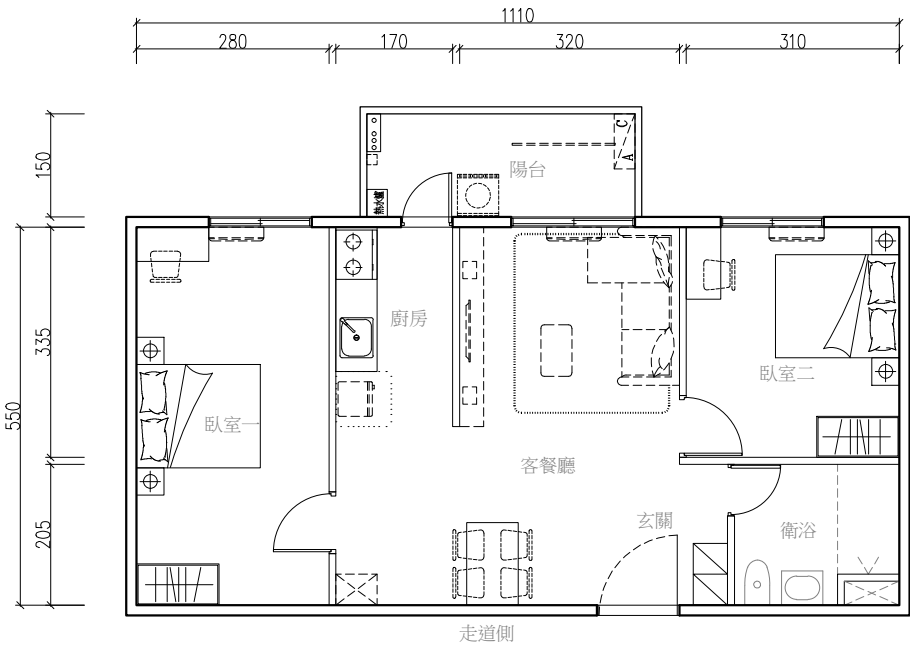
二房型

室內實坪：18~20坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

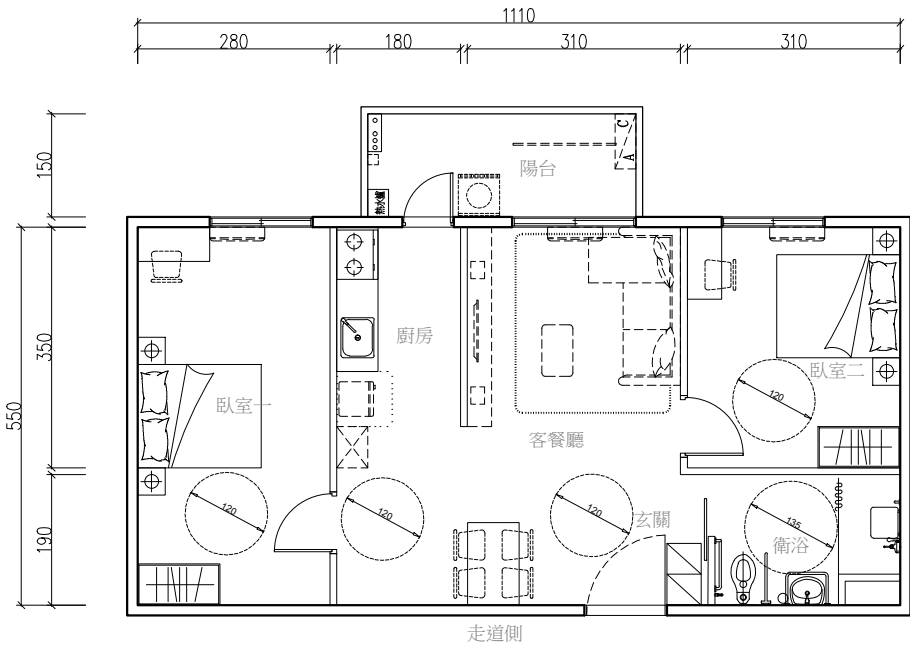
二房型C

長寬：1110*550cm
面積：18.4坪



無障礙二房型C

長寬：1110*550cm
面積：18.4坪



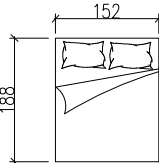
名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75~80	1
床架(雙人) (含床頭板)	188	152	30~45	2
床頭櫃	配合床架尺寸			4
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風 (13L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			3

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(3人)	1
電視櫃	1
餐桌(4人)	1
電器櫃	1
書桌	2
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

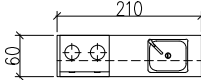
*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」



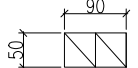
床架
1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。



衣櫃
1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)



流理台
1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，二房型寬度至少210cm。無障礙流理台參考大樣圖。



鞋櫃(含置物櫃)
1.尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

C-5

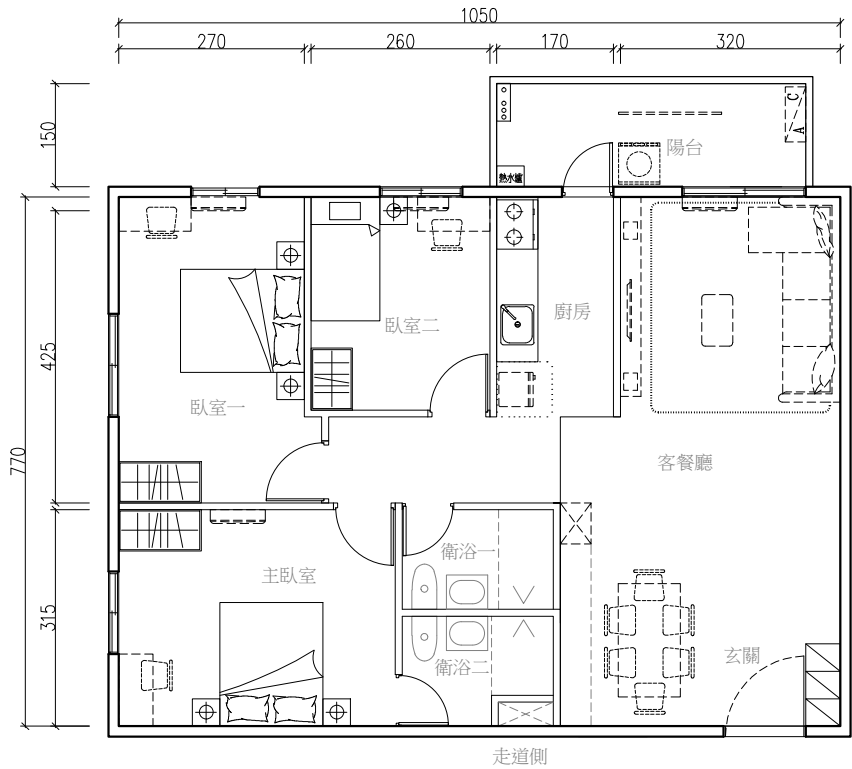
三房型

室內實坪：24~26坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

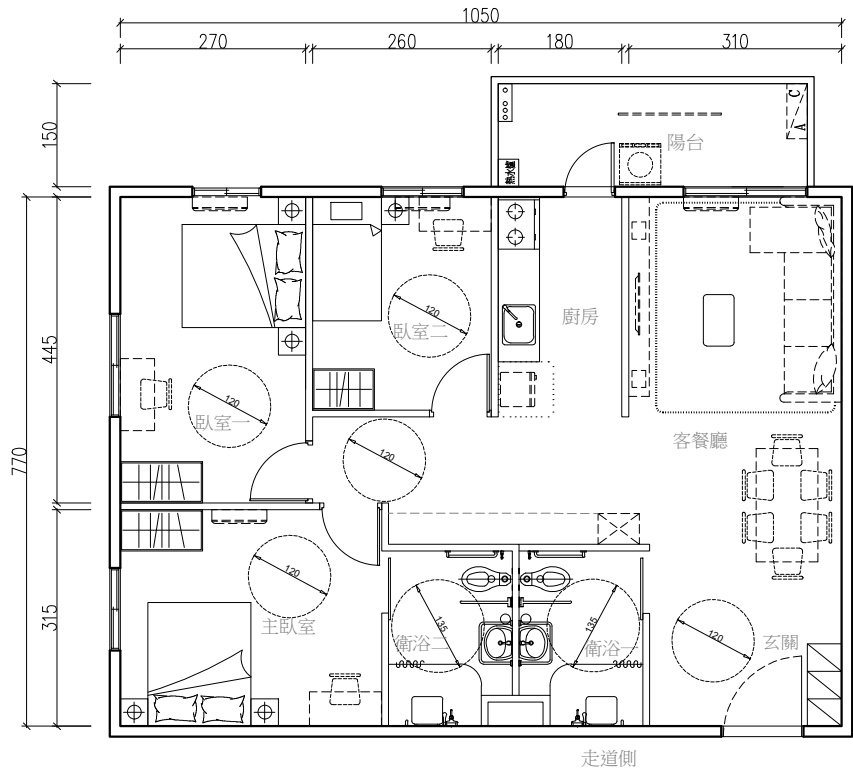
三房型A

長寬：1050*770cm
面積：24.5坪



無障礙三房型A

長寬：1050*770cm
面積：24.5坪



名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
衣櫃	90	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	120	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80-90	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75-80	1
床架(雙人) (含床頭板)	188	152	30-45	2
床架(單人) (含床頭板)	188	106	30-45	1
床頭櫃	配合床架尺寸			5
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風 (16L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			4

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	2
浴櫃	2
鏡櫃(含明鏡)	2
蓮蓬頭	2
浴缸/乾溼分離	2
馬桶	2
三合一排氣扇	2
置衣架	2
毛巾架	2
置物架	2
衛生紙架	2
皂盤	2

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(4人)	1
電視櫃	1
餐桌(6人)	1
電器櫃	1
書桌	3
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

床架

1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。

衣櫃

1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

流理台

1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，三房型寬度至少240cm。無障礙流理台參考大樣圖。

鞋櫃(含置物櫃)

1.尺寸：以模組化設計，寬120cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

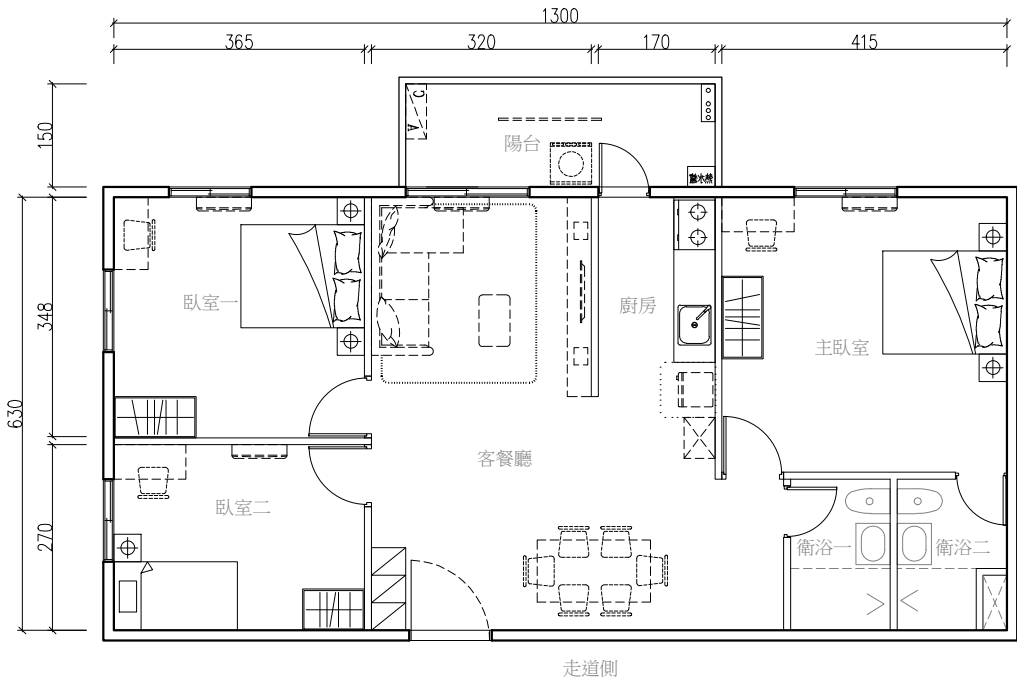
三房型

室內實坪：24~26坪
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

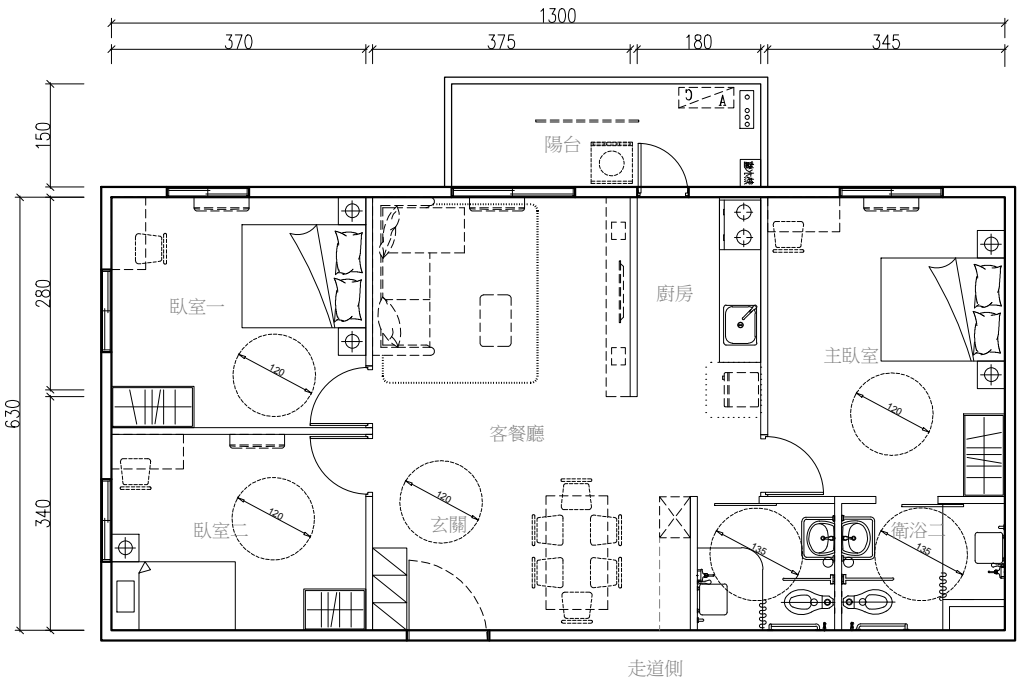
三房型B

長寬：1300*630cm
面積：24.7坪



無障礙三房型B

長寬：1300*630cm
面積：24.7坪



名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
衣櫃	90	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	120	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80-90	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75-80	1
床架(雙人) (含床頭板)	188	152	30-45	2
床架(單人) (含床頭板)	188	106	30-45	1
床頭櫃	配合床架尺寸			5
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風 (16L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			4

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	2
浴櫃	2
鏡櫃(含明鏡)	2
蓮蓬頭	2
浴缸/乾溼分離	2
馬桶	2
三合一排氣扇	2
置衣架	2
毛巾架	2
置物架	2
衛生紙架	2
皂盤	2

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(4人)	1
電視櫃	1
餐桌(6人)	1
電器櫃	1
書桌	3
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

152

188

106

188

床架

1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。

120

60

90

60

衣櫃

1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

240

60

流理台

1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，三房型寬度至少240cm。無障礙流理台參考大樣圖。

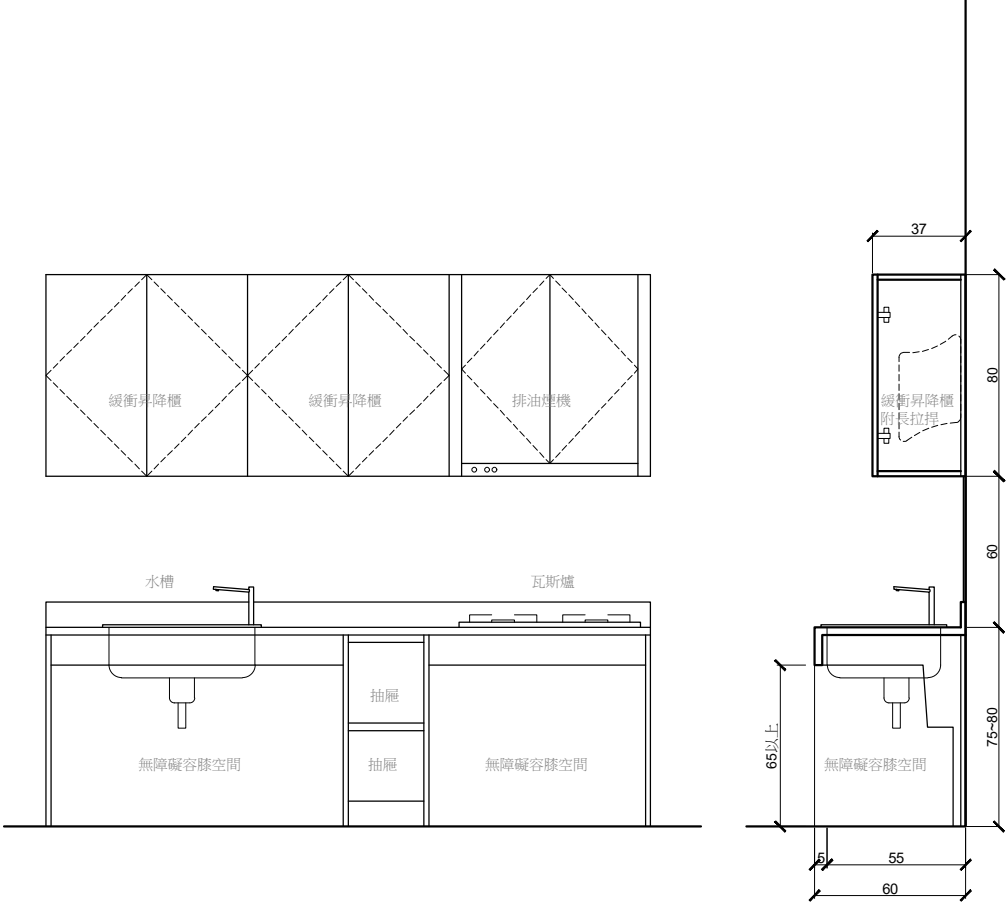
120

50

鞋櫃(含置物櫃)

1.尺寸：以模組化設計，寬120cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

無障礙櫥櫃流理台大樣示意圖



附件七 臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則

總項目	項目	細項		提列說明
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 拆除工程(拆除費用)		1. 拆除費用=拆除面積×拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2. 詳說明一
		(二) 新建工程費	1.營建費用(含公益設施) 2.特殊情形費用	1.營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2.營建費用詳說明二 內含施工費、整地費、材料費、營建工程管理費及空氣污染防制費。 3.特殊情形需檢據說明，送請爭審會審查通過者採計，惟僅得提列與一般情形之差價。
		(三) 其他必要費用	1.鑑界費	1.指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2.鑑界費=更新前地號數×4元/筆。
			2.鑽探費用	1.鑽探費用=鑽探孔數×50,000元/孔 2.詳說明三
			3.鄰房鑑定費	1.鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶) 2.詳說明四
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	1.外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×75,000元/戶。 2.詳說明五。
			5.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
			6.建築執照相關規費	依《建築法》第29條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。

總項目	項目	細項		提列說明
			7.其他	依實際狀況認列。 指前述費用外，其他特殊情形需經爭審會議決者。
		重建費用（A）		
	二、公共設施費用（B）	（一）公共設施用地捐贈本市土地成本		指更新單元外周邊之公共設施用地，詳說明六。
		（二）公共設施用地地上物拆遷補償費用		1.由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2.詳說明七。
		（三）公共設施工程開闢費用		1.公共設施工程開闢費用＝公共設施開闢面積×開闢單價。 2.詳說明八
		（四）公共設施管理維護經費		經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列。
		公共設施費用（B）		
	三、捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C)			經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列，並於事業計畫核定前完成捐贈。
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	（一）建築師規劃設計費(建築設計、監造)		依臺南市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。
		（二）都市更新規劃費用		詳說明九。
		（三）估價費用(含估價師簽證費用)		詳說明十。
		（四）更新前測量費用(含技師簽證費用)		1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2.更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。
		（五）其他規劃簽證費用（如:技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估或其他)		1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
	二、土地改良物	（一）拆遷補償費	1.合法建築物	詳說明十一。
			2.其他土地改良物	

總項目	項目	細項	提列說明
	拆遷補償及安置費用	(二) 拆遷安置費用(合法建築物)	詳說明十二。
		(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用。	詳說明十三。
	三、地籍整理費用		詳說明十四。
	四、其他必要之費用		前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經爭審會決議者。
	權利變換費用(D)合計：		
參、申請容積移轉所支付之費用(E)			詳說明十五。
肆、都市計畫變更負擔費用(F)			詳說明十六。
伍、貸款利息(G)			詳說明十七。
陸、稅捐(H)	印花稅		含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅，詳說明十八。
	營業稅		詳說明十八。
	稅捐(H)合計		
柒、管理費用(I)	對外支付管理費用	一、專業營建管理費	1.依實際金額提列(須檢具合約) 2.詳說明十九。
		二、廣告銷售管理費	1.廣告銷售管理費=(實施者實際分配之單元總價值)*費率 2.詳說明二十。
		三、信託管理費	1.依合約金額提列(須檢具合約)。 2.詳說明二十一。
	內部支付管理費用	一、人事行政管理費用	1.人事行政管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C)+權利變換費用(D)]x人事行政管理費率 2.詳說明二十二。
		二、風險管理費	1.風險管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(不含營業稅)(H)

總項目	項目	細項	提列說明
			) + 人事行政管理費(I)) × 風險管理費率 2.詳說明二十三。
	管理費用(I)合計：		
共同負擔費用總計 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I)			

備註：

- 1.表內說明另詳「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」。
- 2.本案建築物工程造價依「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」為準。

附件八 資格文件套封

案 名	臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案
-----	---

資 格 文 件 套 封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本申請須知規定之申請書、代理人委任書、申請人承諾事項函、查詢信用資料同意書、中文翻譯與原文書件相關內容相符切結書、印鑑印模單、協力廠商合作同意書、申請保證金繳納證明文件、申購公開評選文件收據、公司登記證明文件、信用紀錄、無退票證明、納稅證明、財務能力證明文件、開發能力證明文件、協力廠商資格證明文件、開業建築師資格證明文件、執業都市計畫技師資格證明文件等相關資格文件。

申請人（公司名稱）：

（印章）

負責人：

（印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件九 都市更新事業計畫建議書套封

案 名	臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案
-----	---

都市更新事業計畫建議書 套 封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本申請須知規定之都市更新事業計畫建議書 15 份
(並附電子檔光碟 1 份)。

申請人(公司名稱)：

(印章)

負責人：

(印章)

統一編號：

電話：

地址：

案 名	臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案
-----	---

一、本申請人已經審閱臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」）「公開評選『臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知，及公告期間主辦機關公布之有關申請須知文件內容解釋、補充或修正。同時本申請人承認已了解並經過通盤考量下列補充規定：

由審查單位勾選	不高於公告比率 ☐	高於公告比率 ☐
---------	----------------------------------	---------------------------------

附件十一 共同負擔比率標單套封

案 名	臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案
-----	---

共同負擔比率標單套封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本申請須知規定之共同負擔比率標單。

申請人（公司名稱）：

（印章）

負責人：

（印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件十二 申請文件套封

案 名	臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案
-----	---

收件人

臺南市政府 收

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本申請須知規定之資格文件、都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率標單。
- 三、本套封應書寫申請人名稱及地址。
- 四、本套封應於申請截止日期前寄（送）達下列地點，如逾時寄（送）達主辦機關，視為無效標，不予受理，原件退回。
- 五、接受申請文件地點：送達或寄達「臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓」都市發展局都市更新科

申請人（公司名稱）：

（印章）

負責人：

（印章）

統一編號：

電話：

地址：

截止投標時間：民國 111 年 8 月 29 日 17 時 30 分

附件十三 申請人證件檢核表

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請人名稱（請加蓋申請人及負責人（代表人）印章）：	投標編號：
聯絡人及聯絡電話	（由主辦機關填寫）

（證件請依表列順序排放，本表請置於首頁，一併裝入標封內）

申請文件內容	項目	申請人檢查欄	應提出文件	內容說明	份數	封裝方式
資格文件	1		申請書	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	合併密封為一袋並於封面註明資格文件
	2		代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	
	3		申請人承諾事項函	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	
	4		查詢信用資料同意書	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	
	5		申請保證金繳納證明文件	申請人必須依規定提供，不得補正。	正本 1 份	
	6		印鑑印模單(印於描圖紙及白紙各一張)	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	
	7		協力廠商合作同意書	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）註 3	正本 1 份	
	8		中文翻譯與原文書件內容相符切結書（逕依規定提供，無則免附）	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本 1 份	
	9		申購公開評選文件收據	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	影本 1 份	
	10		公司登記證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	11		信用紀錄	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	

申請文件內容	項目	申請人檢查欄	應提出文件	內容說明	份數	封裝方式
	12		無退票證明	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	13		納稅證明	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	14		財務能力證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	15		開發能力證明文件	申請人必須依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	16		協力廠商資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	17		開業建築師資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	18		執業都市計畫技師資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
都市更新事業計畫建議書	19		都市更新事業計畫建議書	申請人必須依規定提供，不得補正。	15 份 (並附電子檔光碟 1 份)	單獨密封
共同負擔比率標單	20		共同負擔比率標單	請使用申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。(不得補正)	正本 1 份	單獨密封

註 1：需提供正本文件者，不得以副本或影本代替，否則視為資格不符。

註 2：影本須加蓋公司大小章，並加註應與「與正本相符」之註記，如有不符申請人應自負相關法律責任。

註 3：依本申請須知聲明事項 1.3.11 規定：「申請人不得邀請受主辦機關委託本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，及不得作為最優申請人。」

附件十四 申請書（格式）

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

受文者：臺南市政府

主旨：為參與「臺南市政府公開評選『臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府111年○月○日府更字第○○○號公告及「臺南市政府公開評選『臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知暨其附件（以下簡稱「公開評選文件」）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件之內容，並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。主辦機關為本案需送達本申請人之文件，其通訊方式以本申請書上所載通訊資料為準。
- 三、本申請人同意主辦機關依據公開評選文件與主辦機關及評選會所決定的方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。如主辦機關依據公開評選文件及相關規定認定本申請人不合格、未達入圍標準或無法成為最優申請人時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意主辦機關、評選會或管理機關除就法律或公開評選文件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。本申請人如有不同意見，除循法律規定的異議或申訴程序處理外，對於本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何其他主張或訴求。
- 四、本申請人未邀請受主辦機關委託辦理本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，及不得作為最優申請人。
- 五、本申請人已保證以影本方式提出之資格文件皆與正本相符。如有得標，配合主辦機關於通知限期內提出正本供查驗。逾期未提出正本或經查驗結果與正本不符，且未能於通知期限內提出合理說明，主辦機關撤銷最優申請人資格，並沒收申請保證金。
- 六、本申請人茲確認已勘查本案基地狀況及查對有關之土地登記等紀錄；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分瞭解。本申請人茲確認，已充分明瞭對相

關資料之檢核為本申請人應自行負責事項，就此點將不向本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員對所提供之公開評選文件或本申請人所提申請文件內之任何瑕疵或誤解等，主張渠等對本申請人負賠償之責或為其他訴求。

七、本申請人茲確認所提送申請文件暨其記載事項均屬真實。如有虛偽，除不得成為決標對象，不得簽約，簽約後亦可能遭解除或終止契約外，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

八、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應自費於該訴訟、仲裁或相關法律爭議程序中為本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員辯護外，並應負擔本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包括但不限於訴訟費用與律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括但不限於訴訟費用與律師費）。

九、除依法令或公開評選文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正、補件或為其他變更行為。

十、本申請人如獲選為最優申請人，同意依公開評選文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。

十一、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

（一）申請文件正本套封，內含：

- 1.本申請書（正本）。
- 2.代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）。（正本）
- 3.申請人承諾事項函。（正本）
- 4.查詢信用資料同意書。（正本）
- 5.中文翻譯與原文書件內容相符切結書（逕依規定提供，無則免附）。（正本）
- 6.印鑑印模單。（正本）
- 7.協力廠商合作同意書。（正本）
- 8.申請保證金繳納證明文件。（正本）
- 9.申購公開評選文件收據。（影本）
- 10.公司登記證明文件。（正本或影本）
- 11.信用紀錄。（正本或影本）
- 12.無退票證明。（正本或影本）
- 13.納稅證明。（正本或影本）
- 14.財務能力證明文件。（正本或影本）
- 15.開發能力證明文件。（正本或影本）
- 16.協力廠商資格證明文件。（正本或影本）
- 17.開業建築師資格證明文件。（正本或影本）

18.執業都市計畫技師資格證明文件。(正本或影本)

(二)都市更新事業計畫建議書套封。(內含15份，並附電子檔光碟1份)

(三)共同負擔比率標單套封。(正本)

十二、本申請書中所用之「本案」、「主辦機關」、「評選會」及「管理機關」等簡稱用語，悉與公開評選文件相同。公開評選文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人(公司名稱)：

(印章)

地 址：

統一編號：

電話：

傳真：

負責人：

(印章)

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)：

聯絡人：

職 稱：

電話：

傳真：

電子郵件：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十五 代理人委任書（格式）

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

代理人委任書

一、（申請人）○○○○○○股份有限公司（以下簡稱「本公司」），為申請參與臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」）「公開評選『臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（以下簡稱「本案」）之審核，特指定○○○○○○【受委任人姓名】為本案之全權代理人，其就本案有代理本公司處理以下各項事務之權限：

- （一）代理各階段申請、澄清說明、簡報、簽約及與本案有關之一切事宜。
- （二）代理遞送申請書及相關文件。
- （三）代理收受、簽發各項通知文件。
- （四）代理收受主辦機關發還之保證金。
- （五）其他委任事項。

二、本委任書之委任事項，非經事先書面以掛號郵件通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、本委任書自簽立之日生效。

此致

臺南市政府

委任人（即申請人）：

（印章）

受任人：

（印章）

受任人身分證字號：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十六 申請人承諾事項函（格式）

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請人承諾事項函

- 一、 本申請人已審閱「臺南市政府公開評選『臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選，絕對遵照申請須知及其所有補充規定之要求完成本更新案。
- 二、 本申請人願遵守下列承諾事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：

由申請人自行填寫。

申請人（公司名稱）：

（印章）

負責人：

（印章）

公司地址：

統一編號：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十七 查詢信用資料同意書（格式）

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與臺南市政府「公開評選『臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（以下簡稱「本案」）之審核，茲同意 貴主辦機關及其授權人員得於審核是否符合申請須知要求之需要時，逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向中華民國財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本公司之交易信用資訊，或向有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此致

臺南市政府

立同意書人（即申請人）：

（印章）

負責人：

（印章）

統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十八 中文翻譯與原文書件內容相符切結書

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

中文翻譯與原文書件內容相符切結書

(申請人) 股份有限公司 (以下簡稱「本公司」) 申請參與臺南市政府 (以下簡稱「主辦機關」) 公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案之審核，茲聲明所提送書件之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成審查作業有所違誤，概由本公司負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此 致

臺南市政府

立切結書人 (申請人)

公司名稱： (印鑑章)

統一編號：

公司地址：

公司負責人： (印鑑章)

身分證字號 (外國人者，為護照號碼)：

戶籍地址 (外國人者，為在台居住地址)：

附件十九 印鑑印模單（格式）

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

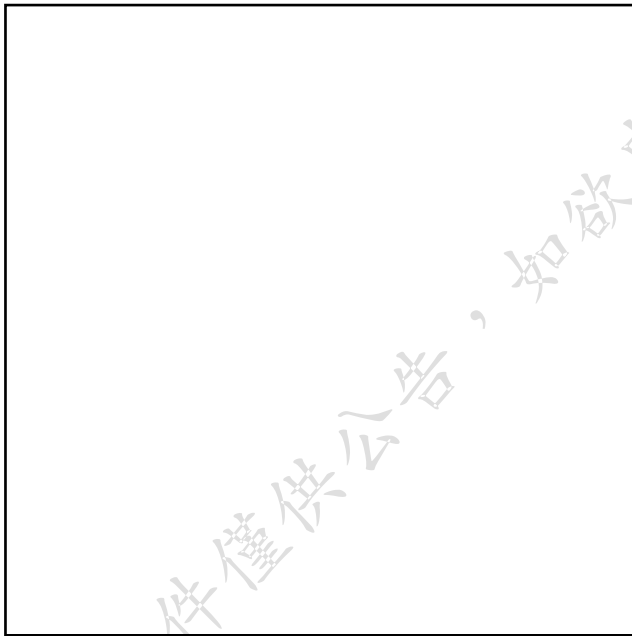
申請人及負責人（代表人）印鑑印模單

申請人名稱：

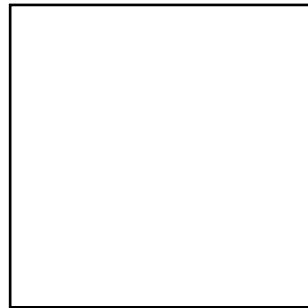
統一編號（或證明文件號碼）：

申請人負責人（代表人）：

申請人負責人（代表人）身分證字號（護照號碼）：



（申請人印鑑章）



（負責人（代表人）印鑑章）

中 華 民 國 年 月 日

備註：申請人應提出申請人及其負責人（代表人）印鑑印模單，並檢附公司登記及負責人（代表人）印鑑章之證明文件。前述印鑑印模單應與公司登記之印鑑章相符。

附件二十 協力廠商合作同意書（格式）

一、協力廠商資料

本廠商（或本人）（廠商名稱
或協力人員姓名）願參與（申請人）所
組成之工作團隊，擔任「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆
眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案」之協力廠
商（或人員）。

二、協力廠商聲明

本廠商/本人已詳細閱讀過本案申請須知，同意自參與競標
起，至申請人得標之全案履約完成為止之期間，願遵守本案之契
約規定、本同意書所填資料全部屬實，若有不實，本廠商/本人願
自行負責，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任
。

此致

臺南市政府

立同意書人

申請人：（簽章）

負責人：（簽章）

協力廠商/人員：（簽章）

負責人：（簽章）

住址：

電話：

註：

- 1.申請人投標時如有協力廠商（或人員）者，應詳填此同意書，填妥後並置於申請文件中。
- 2.本書表若不敷使用，請自行複印。

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件二十一 6 年內開發建築實績彙整表(格式)

(請依本格式另行繕打使用)

序次	使用執照 編號	領照日期	起造人 姓名	承造人 姓名	土地使 用分區	最高樓 層數	可累計樓地 板面積 (m ²)	備註
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
面積總計(≥2 萬 2 千平方公尺)								

備註：

- 1、上述建築開發實績，由投標廠商取得。
- 2、請依使用執照內容詳實填寫，如有誤植，將由主辦機關依使用執照內容認定。
- 3、欄位如不敷使用時，請依相同格式自行調整。

投標廠商(公司名稱)：

(印章)

負責人：

(印章)

中 華 民 國

年

月

日

附件二十二 評選會委員評分表

評選會委員編號：_____

日期： 年 月 日

評選項目		配 分	申請人編號及得分				
			A	B	C	D	E
一、申請人團隊組織及相關經驗實績	1.申請人於各相關領域曾參與案件類型 2.相關投資案以及經營之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章 3.工程實績（含樓地板面積） 4.申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫之經驗等 5.申請人公司之財務狀況（含負債佔資產比率、流動比率、存貨周轉率、資產報酬率及現金流量比率等）	20					
二、建築規劃設計及施工計畫	1.計畫目標及開發理念 2.使用目的與範圍 3.全區規劃構想 4.建築設計（包含單元空間規劃、坪數規劃、內部基本裝修規劃等） 5.使用種類與強度 6.公益設施（公營住宅）及國有土地管理機關分回建物之建築規劃構想 7.工程經費概估 8.交通影響與動線規劃 9.興建時程 10.都市設計及景觀計畫 11.防災應變計畫 12.維護管理計畫	35					
三、權利變換分配規劃暨財務計畫	1.土地所有權人更新後分配構想（含分配面積及模擬選配位置） 2.更新前土地所有權人權利變換價值概估 3.權利變換計畫之財務規劃分析 4.開發經費預估 5.資金籌措計畫 6.收支預估與分年現金流量 7.風險管理 8.投資效益分析	25					
四、承諾回饋事項	1.創意方案（如降低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造...等。） 2.其他承諾公益回饋事項	10					
五、簡報答詢	簡報答詢	10					
總分		100					
序位							
評選會委員意見：							
備註	1.評分方式：申請人獲評總分以 80 分為合格。 2.評選會委員評分一至五項目合計未達 70 分或逾 90 分請於「評選會委員意見」欄摘述理由。						

評選委員簽名：

附件二十三 申請保證金領回申請書（格式）

案名：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請保證金領回申請書

受文者：臺南市政府

主旨：申請領回參與臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案之申請保證金，請查照。

說明：

一、依據臺南市政府○○○年○○月○○日○○○字第○○○○○○○○○○○號函及臺南市政府「公開評選『臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案申請須知」相關規定辦理。

二、本申請人委任（受委任人姓名）代理收受主辦機關返還之保證金及發還之更新事業計畫建議書。（如有變更代理人者應另依附件十五提出代理人委任書）。

申請人

公司名稱：（印鑑章）

地址：

統一編號：

負責人姓名：（印鑑章）

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：（印章）

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）：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

中 華 民 國 年 月 日