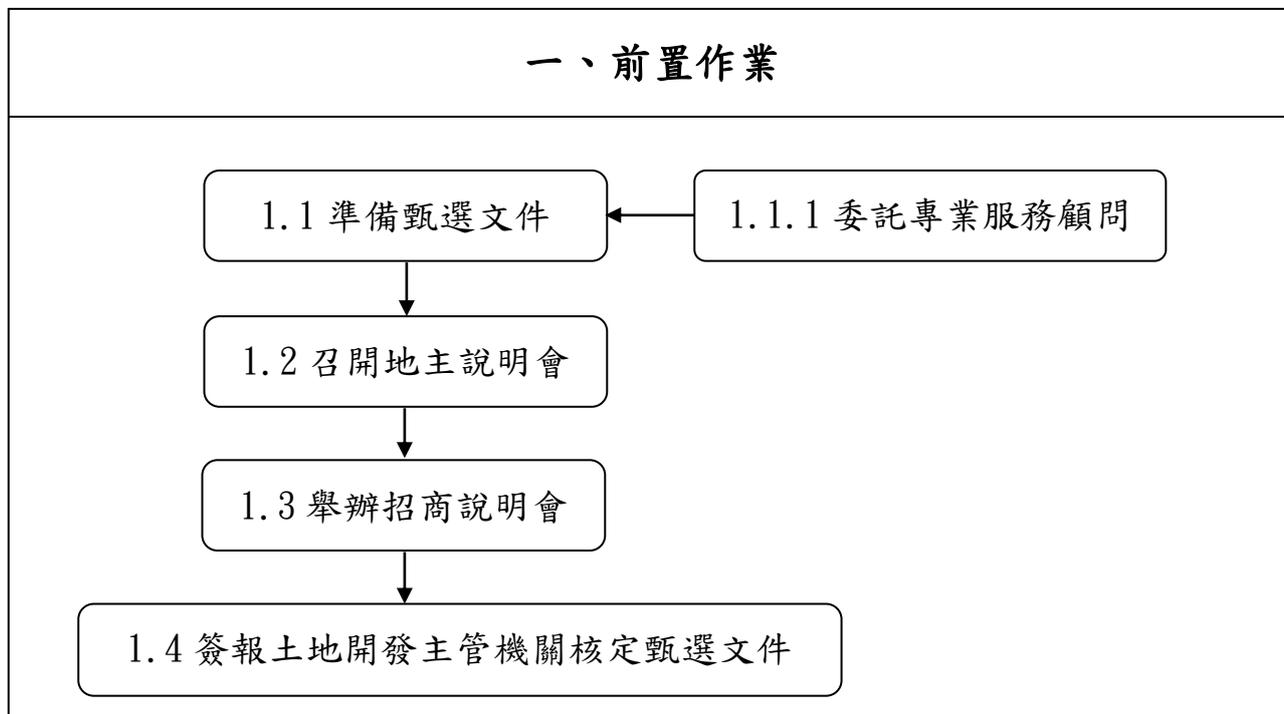


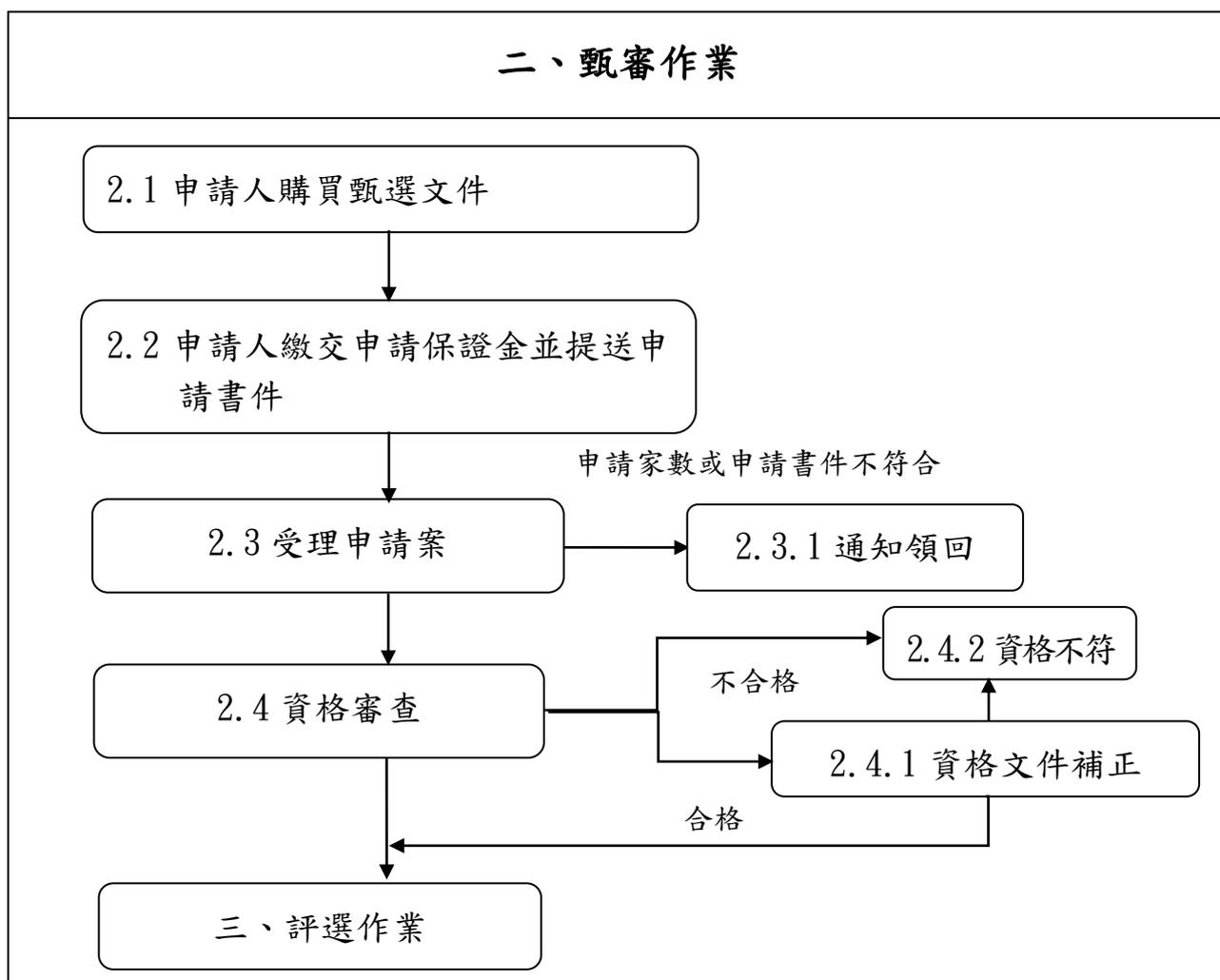
臺北市政府辦理捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業 流程

臺北市政府 108 年 9 月 23 日府授捷聯字第 10830169311 號函修正

臺北市政府 108 年 10 月 2 日府授捷聯字第 1083020907 號函更正名稱



- 1.1 執行機關依個案用地條件、捷運設施等特殊情形，及臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統開發用地徵求合作開發投資人財力及開發資金認定基準(以下稱財資基準)、臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則(以下稱權益轉換原則)等土地開發主管機關訂頒之甄選文件範本(甄選須知、投資契約書、捷運設施委託興建契約書)準備甄選文件。
- 1.1.1 執行機關依政府採購法委託專業服務顧問，評估產品規劃、設計方案與開發案財務分析，提供甄選文件草案與開發案申請資格及條件(含土地所有權人最低分配比率)及本府選取產品等建議，俾作為甄選條件設定之參考。
- 1.2 執行機關召開原土地所有權人說明會，瞭解其需求，在法令許可條件下，納入甄選文件。倘個案土地原皆為公有，得免召開說明會。
- 1.3 執行機關舉辦招商說明會，簡介個案供潛在投資人先行瞭解，並表達意見。
- 1.4 執行機關就各界意見進行彙整分析後，簽報土地開發主管機關核定甄選文件及辦理徵求投資人作業。



- 2.1 有意申請與土地開發主管機關合作開發者（以下簡稱申請人），依執行機關所訂期限內至指定地點購買甄選文件。
- 2.2 申請人於執行機關所訂期限內，將申請書件自主檢查表、資格封(基本資格證明文件、能力資格證明文件及申請保證金型式書件或繳納收據、憑據)、規格封(開發建議書)及價格封(權利義務文件，須另行密封)裝入申請書件封後密封提送。
- 2.3 執行機關受理申請案時，依資格、規格、價格之順序審查，資格不符者不開啟規格封，規格不符者不開啟價格封，價格封未達甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率時，無法取得投資權。
- 2.3.1 甄選須知訂有最低申請家數限制者，未達申請家數（不含本數），不開啟資格封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數（含本數），由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件，經清點資格封、規格封或價格封任一未附或價格封未另密封者，不得補正，並以書面通知申請人原件領回，無息退還所繳申請保證金。

2.4 申請人應符合甄選須知所訂之基本資格、開發能力資格及財務能力資格。執行機關應於受理申請書件截止收件次日起 30 日內完成資格審查（但申請案件繁複者得延長之）。

基本資格：依財資基準第三點規定，得由 1 法人單獨提出申請或至多 5 法人共同提出申請；申請人至少 1 法人應符合開發能力資格；各法人皆應符合財務能力一般規定，各法人之淨值併計應符合財務能力特別規定。

開發能力資格：依財資基準第四點(一)之規定，採計公告徵求投資人之日前 5 年內曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費之三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。但依財資基準第六點規定專案簽報土地開發主管機關核定之個案，不受財資基準限制。

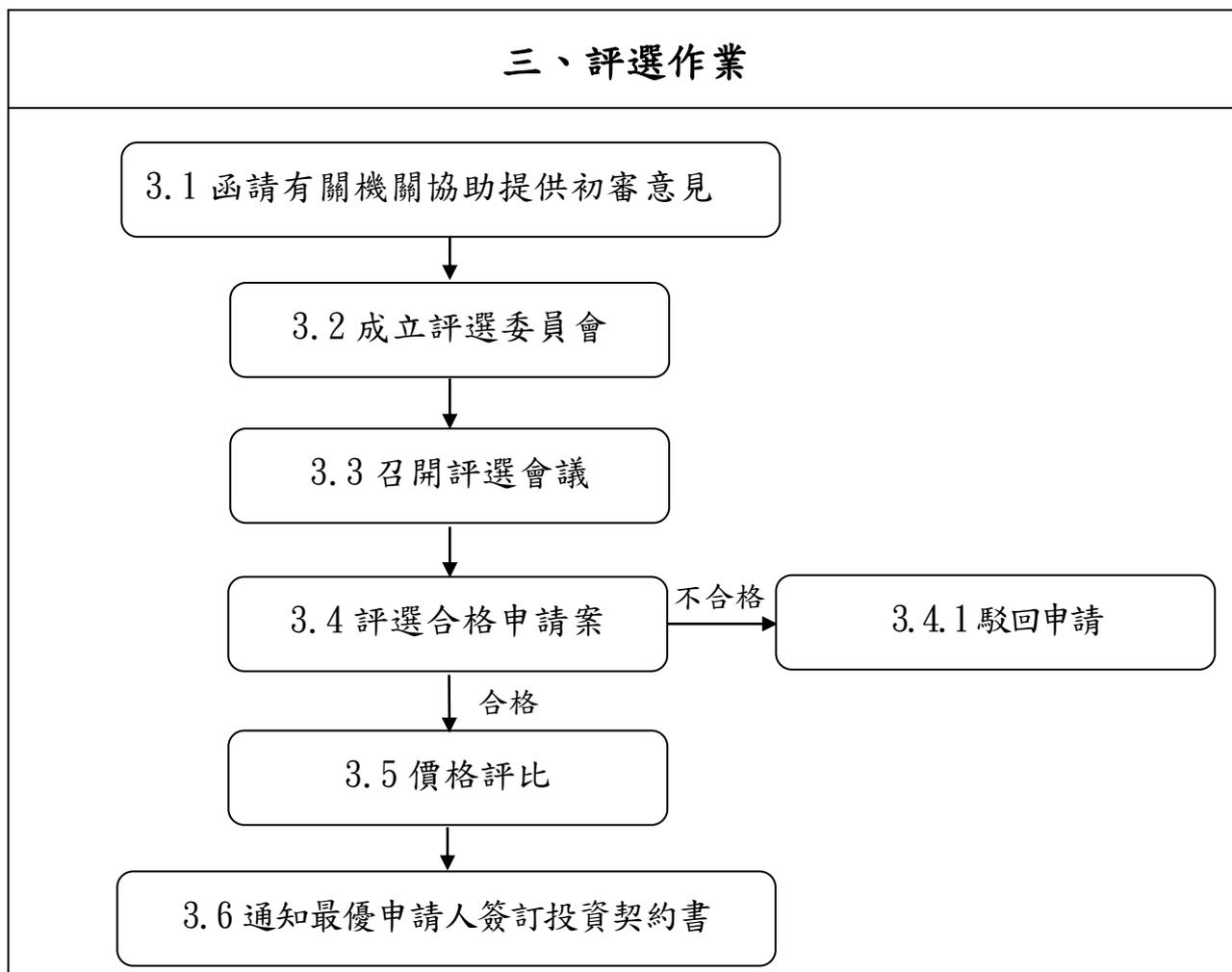
財務能力資格一般規定：依財資基準第五點(一)1.之規定，各法人之流動資產不低於流動負債、總負債金額不超過淨值 3 倍、速動比率不低於 10%、最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

財務能力資格特別規定：依財資基準第五點(一)2.之規定，申請人提送財務報表所列淨值，扣除甄選案資格證明文件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以申請當時協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定)乘以各開發案預估工程費 30%之數額後，乘以甄選案出資比例，合計不低於新臺幣○元。但依財資基準第六點規定專案簽報土地開發主管機關核定之個案，不受財資基準限制。

2.4.1 補正：資格封所備書件不合規定且屬非投資契約書必要之點者，執行機關應詳為列舉並以書面通知申請人於通知送達次日起 14 日內完成補正，申請人提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以 1 次為限，申請人對未通知補正書件，不得補正或要求更換。未附申請保證金繳納收據者，非經查證申請保證金已入帳，不得補正；共同提出申請者，未附共同申請協議書者亦不得補正。

2.4.2 資格不符：基本資格或能力資格不符、未依規定繳納申請保證金或所納金額不足、逾期不補正或補正不全、擅改甄選須知所附表件格式內容、附加條款以保留接受或拒絕簽約義務、變更申請書件致影響資格審查結果而未蓋章、最近一年承攬本府或所屬機關工程曾發生重大職業災害等。

三、評選作業



- 3.1 規格評選：執行機關函送規格封（開發建議書）予有關機關協助提供初審意見，有關機關接獲開發建議書後，應於 30 日內將初審意見函覆執行機關，由執行機關整合並邀有關機關會商。所稱有關機關，土地開發用地坐落於臺北市轄區者，原則為臺北市政府財政局與臺北市政府所屬相關機關及執行機關；土地開發用地坐落於新北市轄區者，原則為新北市政府所屬相關機關與臺北市政府財政局及執行機關。規格封內之開發建議書份數不足者，不足份數得由執行機關以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由申請人自行負責。
- 3.2 執行機關成立評選委員會，評選委員包括外聘專家學者及 3.1 有關機關代表。外聘專家學者人數及出席人數參採本府最新訂頒之「臺北市政府異質採購評選或審查作業補充規定一覽表」有關巨額以上之相關規定辦理，評選委員名單應於評選會前公開。
- 3.3 執行機關彙整有關機關之初審意見後，應召開評選會議並通知申請人。評選委員參考初審意見於評選會議提審查意見，申請人於評選會議簡報並對

審查意見回應，審查意見及回應列入紀錄為修正開發建議書之依據。

- 3.4 各評選委員評分後，加計總得分並計算各申請人之平均得分。規格評選階段最多擇平均得分80分(含本數)以上前3名為合格申請人參與價格評比，如申請人家數只有3家或不足3家時，規格評選將以平均得分80分(含本數)以上，且至多取得分為前2名(含本數)者為合格申請人，進入價格評比。委員評分低於75分(不含本數)或高於90分(不含本數)應提出說明。
- 3.4.1 不合格申請案，執行機關以書面駁回申請，申請保證金無息退還。
- 3.5 價格評比：開啟合格申請人之價格封，承諾土地所有權人最低分配比率最高者(不得低於甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率)為最優申請人。
- 3.6 執行機關簽報土地開發主管機關核定最優申請人，奉核後公開於網站，且通知最優申請人依審定條件於書面通知到達日起30日內簽訂投資契約書，並另以書面通知合格申請人。

四、履約作業

4.1 繳交履約保證金與簽約

4.1.1 廠商(建築師)資格送審

4.1.2 土地開發主管機關核定土地開發計畫

4.1.3 建置專屬網站

4.2 召開產品說明會

4.3 申請建造執照

4.3.1 廠商(營造、水管、電器、冷凍空調業者)資格送審

4.3.2 配合用地點交並繳交歸墊款

4.4 申報開工

4.5 施工

4.6 申請使用執照

4.7 產權登記

4.8 交屋

4.9 保固

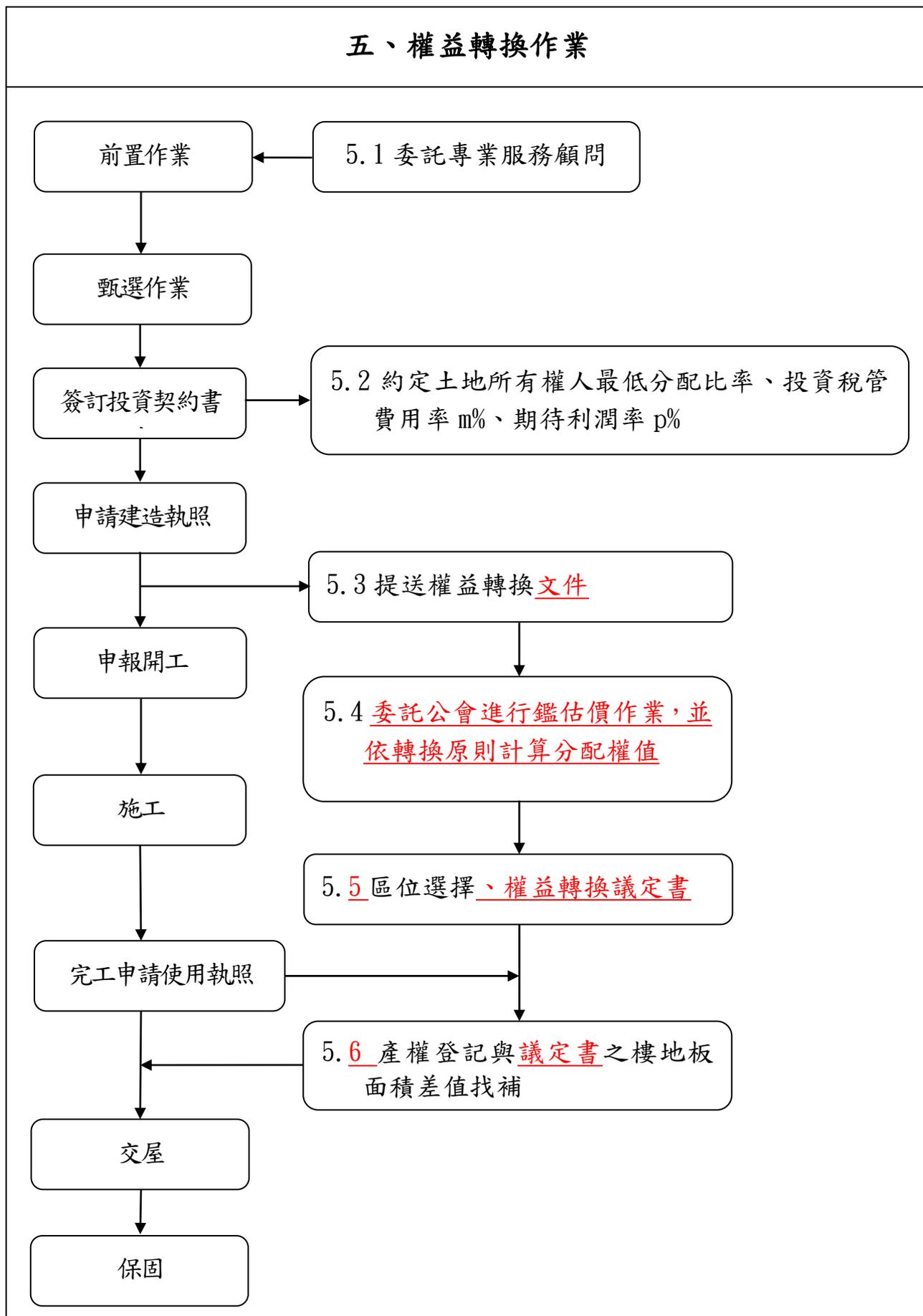
- 4.1 最優申請人應於簽約前繳交預估投資總金額 3%之履約保證金，不同意土地開發主管機關審定條件、未於限期內簽約、未繳交履約保證金或未繳足，視同放棄投資權，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予發還。
 - 4.1.1 投資人應於投資契約書約定期限內，依營造及營運能力資格審查要點提送廠商(建築師)資格相關資料至執行機關審查。
 - 4.1.2 投資人應於投資契約書約定期限內，依審定條件及評選會議紀錄修正開發建議書並送土地開發主管機關核定為土地開發計畫，作為投資人執行開發案之依據。
 - 4.1.3 投資人應於投資契約書約定期限內建置專屬網站，定期公開土地開發內容及作業進度等資訊。
- 4.2 申請建造執照前，投資人應每半年至少召開 1 次產品說明會，執行機關得邀原土地所有權人參與，投資人與執行機關及原土地所有權人溝通並達成共識後，應將需求納入設計。領得建造執照後，投資人應依執行機關通知期限召開施工進度說明會。
- 4.3 投資人應自簽訂投資契約書之日起 6 個月內依建築法令規定申請建造執照。若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於投資人之原因並經土地開發主管機關同意者，其送審作業之時間得不予計入。
 - 4.3.1 投資人應於投資契約書約定期限內，依營造及營運能力資格審查要點提送廠商(營造、水管、電器、冷凍空調業者)資格相關資料至執行機關審查。
 - 4.3.2 投資人應依執行機關通知辦理開發土地點交或共構工程屬土地開發空間之點移交並繳交歸墊款。投資人自接管用地之日起應自負一切管理及安全責任。
- 4.4 投資人應於投資契約書約定期限內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送執行機關。
- 4.5 投資人施工應確實遵照法令及投資契約書之約定，不因執行機關有無視察工程施工而主張減免其責任。為確保開發大樓施工品質，土地開發主管機關得指定執行機關所屬工程處或委由專案管理機構，進行施工督導及履約管理等工作，投資人應無條件配合。
- 4.6 投資人應於投資契約書約定期限內完成開發大樓工程。

申請使用執照前，投資人應與執行機關、捷運營運單位協調開發大樓與捷運

設施管理維護界面，併與捷運有關之特別約定事項納於使用執照、營運管理章程、營運契約、管理規約及銷售、讓售契約，提送執行機關審查通過後始得申請使用執照。

- 4.7 開發大樓及其用地之產權登記應由投資人提出並經執行機關同意之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物第一次測量與建物所有權第一次登記及房屋稅籍設立等。
- 4.8 投資人應依契約約定製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約，於投資契約書約定期限內完成開發大樓專有部分之交屋並展開開發大樓共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。
- 4.9 開發大樓自專有部分及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備分別交付後各自起計保固期，非結構物保固 2 年，結構物保固 5 年。

五、權益轉換作業



- 5.1 執行機關委託專業服務顧問，評估開發案投資開發費用及各權益關係人間權益分配比例，由執行機關審核土地所有權人最低分配比率（另含投資稅管費用率 $m\%$ 、期待利潤率 $p\%$ ）納入甄選須知。
- 5.2 投資人承諾之土地所有權人最低分配比率、投資稅管費用率 $m\%$ 及期待利潤率 $p\%$ （價格封）均納入投資契約書。土地所有權人最低分配比率，應依權益轉換原則之權益分配計算模型辦理。
- 5.3 投資人應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑估價基準日，並於投資契約書約定期限內提送建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書(含工程總表、詳細表、單價分析表)等文件資料及電腦檔。
- 5.4 由執行機關與投資人共同委託臺北市不動產估價師公會及臺北市建築師公會辦理各區位權值、大樓總權值及建物興建成本之評估及審查作業，由前述公會依地政局與工務局推薦名單委託不動產估價師與專業營建管理廠商，以鑑估價基準日為價格日期，進行鑑估價作業，並由各公會召開會議審查，執行機關與投資人得列席表達意見，審查後由各公會採平均方式分別出具報告書。俟鑑估價作業完成後，即依權益轉換原則計算分配權值。
- 5.5 依權益分配權值進行區位選擇作業，第一順位為原私有土地所有權人，本府與投資人於第二順位進行區位選擇分配，倘區位選擇之意願相同時，則以抽籤決定之。完成區位選擇作業後，由投資人製作開發案權益轉換議定書（至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果），以作為開發大樓完工後驗屋及產權登記作業之參考基準。
- 5.6 建物登記時，倘開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數與土地開發主管機關分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數之差值在 5% 以下，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益轉換議定書所載之區位價值以現金支付土地開發主管機關找補金額，而不重新辦理鑑估價作業；倘差值超過 5% ，執行機關及投資人應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價，投資人應以現金支付土地開發主管機關找補金額。其所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益轉換之評估項目。