

「民間參與臺北資訊園區暨停車場興建及營運案」招商說明會

會議紀錄

一、時間：98年11月18日（星期三）上午9時30分

二、地點：台北市君悅飯店凱悅廳

三、主席：邱局長大展

四、意見與回覆

單位	意見
廠商1	<ol style="list-style-type: none">1. 有鑑於「光華新世界」在管理與主題性營運方面極度缺乏產業特色及台灣視野，僅呈現出舊光華商場的大雜院意象，因此本案在產業特色定位與建築量體意象的設計需有前瞻性及獨創性，才能吸引全球旅人與人才朝聖，勿因執政者一時興起而再淪為大鍋飯。因此，如何創造適宜的主題性與如何使人潮聚集，將是本案未來發展的重點。2. 資訊產業、動漫3D、數位媒體娛樂等使用世代年齡層有群聚性，周邊動線、環境與人行步道設施卻無法容納流動人潮。是否思考規劃於新生北路、市民大道設置地下道並做串連，創造步行無阻礙、不與車爭道的特色地下道。3. 停車場的設置應可考慮結合特定產業，如動漫，藉由特色與創意，使觀光客願意到這個地方來——一個有獨創性與國際特色的停車場。
廠商2	<ol style="list-style-type: none">1. 基地原使用分區為住三之二與住三，而住三土地若要設一般事務所，依附條件使用之規定，事務所之樓地板面積必須在三分之一以下。若要超過三分之一，則需辦理都市計畫變更或繳納代金。目前規劃卻未將辦理都市計畫變更的時間計算在內，而簽約日與營運日起算中間僅3.5年。保守計算，15層樓建築時間需2.5年，若加上辦理都市計畫變更程序及取照之時間，勢必超過目前估計的3.5年，因此興建期間建議再延長。2. 本案文件中提到停車場費率不得超過中正區公營停車場最高費率標準，請問現行汽車與機車收費標準為何？中正區是否有設置公有機車停車場案例？
廠商3	<ol style="list-style-type: none">1. 有關第一(光華新天地)、二期大樓需以空橋連接之規定，開發商是否可以繳納代金委由市府施工方式辦理。光華新天地產權屬市政府，而空橋連接工程會有品質認定問題、空橋連接工程的介面問題，另外，災害發生時的責任歸屬問題、損害賠償問題等等，故請主辦單位考量是否由市府辦理空橋連接工程。2. 本公司負責華山園區的BOT、ROT作業，該案為15年得續約10年的合約，從簽約至今已經快三年，其間工程包商倒閉、持續有政府工程進行施作等，始終沒有完成土地點交。這樣不僅影響廠商開發營運時程，更重要的是，

單位	意見
	所有點交過程中無法預期的情況與風險都是廠商承擔。綜上，建議本案將交地所花費時間排除在契約營運期之外，以維護廠商權益並減少雙方困擾。
廠商4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由申請須知 1.4 之內容來看，本案地下構造物相當複雜且牽涉到中央、地方與目的事業機關的權責。若備標時投資人還須與這些機關單位協調、申請數值圖檔，可能時間上會來不及，是否可請市府代為向各主管機關申請提供相關資料以簡化投資人規劃、作業時間？ 2. 本案相關問題的書面解釋或函文收發的時間是否可以縮短，因投資人在備標階段需有清楚、正確的說明才能作判斷與規劃。

單位	回覆
財政局副局長	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關使用組別的問題在招商文件的附件一中，已經說明經市政府允許使用的項目、組別，其中包含一般零售業、餐飲業等等，所以在都市計畫方面的問題，市府都站在協助廠商的角度已經解決了。 2. 第一、二、三期整體發展的問題也是本次招商的目的所在，希望能藉民間企業的創意、資金，使本地區能發展活絡，所以本案規定與限制相當少，主要只有都市計畫中有關資訊產業使用之樓地板面積不得低於 50% 的規定。 3. 簽約日與營運日只間隔 3.5 年是指主體事業，也就是路外停車場的部分要在 3.5 年內開始營運。至於投標廠商所經營的附屬設施(事業)則無此規定。 4. 有關停車場費率限制之規定，僅限於路外停車場的部分，法定停車位則沒有費率限制的規定。 5. 本案契約期滿後，投資廠商須先將建物所有權移轉予市政府，而續租期限與條件則是辦理續約時另行議定。
都市發展局	本基地為資訊產業專用區並非住三之二與住三，容許使用別之一般事務所是土管 28 組，在都市計畫說明書中已允許第 28 組之使用項目。而零售餐飲、倉儲業等也在 92 年的變更松江路都市計畫說明書中載明：其他經本府或中央認為屬產業發展必要者，准予設置。而前述的組別是本府准予設置的項目，因此本案無須再辦理都市計畫變更或繳交代金。
停管處	中正區的機車在台北車站附近，採計次收費，一次 20 元，目前停管處機車停車費也是一次 20 元，光華商圈附近已開始針對機車停車進行收費。本處已在網站上公布各行政區公有停車場汽車最高收費費率，投資人可自行上網查詢。
清寰管理顧問公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 光華新天地與本案最大的不同在於，當時有舊攤商的問題需要處理，因此整體規劃、安排都是由管委會作主負責，所以會看到舊光華的影子在裡面。而本案土地權屬單純，且將是由開發商作統一的規劃、安排，所以在業種組合、行銷營運方面都會比較像百貨公司，也會更加完善。二期目前的定位是朝精品、旗艦店的方向在規劃，所以與一期會有區隔，也更有特色 2. 有關一、二期大樓以空橋方式連接的問題，一期大樓在設計、興建時就有預作保留，所連接工程與結構不會有問題。 3. 本案在建築設計上需要更有特色是在場大家共同的想法，目前的建築模擬

單位	回覆
	<p>為示意圖僅供參考，在場各位業界的代表將來取得經營權之後，想必能設計出更有特色與創意的作品。</p> <p>4. 在開發經營契約裡對於政府應辦事項與賠償責任都有詳細規定，契約第 4 章甲方承諾與協助事項第 4.1.1 條規定，用地交付是甲方承諾的應辦事項，對應到第 17 章第 17.3 條，若甲方未履行本契約的承諾事項時，應依第 18 章爭議處理方式解決之。所以在本案合約的設計上對廠商權益有所保護，不會發生用地不點交的情況。</p> <p>5. 有關投資人申請疑義解釋的截止時間為 12 月 8 日，明年 1 月 15 日主辦單位會完成所有的解答。至於希望縮短解釋時間的要求，可能要經過主辦單位討論之後才能決定。如果有任何變動，將會在市府網站上公告。</p> <p>6. 地下構造物的部分，本案在規劃時就與相關單位接觸並提出申請，但始終無法取得數值檔案原因是部分地下構造物興建年代久遠，並無數值資料。本規劃團隊已將目前取得之資料全數提供，請投資人依目前資料進行規劃設計，相關單位可能真的無法提供更進一步資料。從目前的資料判斷，地下構造物對規劃設計的影響不大，主要因為開挖率並不大，所以不會利用到構造物附近的土地。另外，根據交通顧問的評估，未來地下停車場出入口宜設置在金山南路較適當。因此，在北側退縮的情況下，地下構造物對於建築規劃不會產生太大的問題。</p>
財政局局長 邱大展	<p>1. 除本府各單位之回答外，申請須知上對於都市計畫、使用組別的問題均有做詳盡的說明解釋。本案所提列的使用組別較其他個案多且詳細，另都市計畫及管制的問題亦已洽都市發展局、產業發展局討論過，市府內部已釐清問題並達成共識。</p> <p>2. 除了建築設計之外，市府對於將來要引進的產業做了詳盡的規定，引導產業的發展。本案為市府主辦個案，因此市府對於開發所遭遇的問題都會盡力協助廠商解決，實現廠商、市府與當地居民三贏的結果。</p> <p>3. 本案基地並非採一般促參案簽約後即交地的方式進行，因本案用地目前仍作為停車場使用，故交地為取得建照後 15 天內辦理。一方面交地前廠商無須負擔地租，另一方面也可暫時解決光華商圈停車需求。而本案停車場之經營廠商，在契約執行上是有彈性的，只要符合一定資格，且經市府同意後即可變更廠商。</p> <p>4. 本案目標是一、二期大樓能夠串聯，因此本府還是希望空橋由投資廠商負責施作。至於空橋施工時，廠商所必須面對的溝通協調問題，本府將盡全力協助。</p> <p>5. 本案現況上為停車場，而土地占用問題本府已獲訴訟判決勝訴且預定於 12 月下旬申請強制執行，而目前僅有一戶須強制執行，所以沒有點交的問題。至於政府應辦事項的問題，契約中已有規範，如果政府未依約執行，廠商可據此申請展延工期、延長營運期或其他救濟措施。</p> <p>6. 本案雖要求樓地板面積 50%需規劃為資訊產業使用，且必需自行經營 25%樓地板面積。但所謂自行經營，並不限定只有投標者才可以，民間機構持</p>

單位	回覆
	<p>股 2.5%的股東經營也可以，這些都是考量資訊產業特性與產業生態所做的彈性調整。</p> <p>7. 本局釋疑的時間會儘可能提前及縮短，至於釋疑內容會公布在網站上。如果涉及招標文件的大變更，則將延長等標期。</p>

五、會議結論：

本案之評審過程絕對是公開、透明、公平的，各位投資人不用擔心。另外由於今日會上所為的解釋僅為一般說明，其效力仍應以本案所公告的申請須知文件與相關的公告內容為準，也歡迎投資人以書面方式向財政局提出。市府對於推動本案有信心，雖然許多人對於BOT案件有虞慮，但我們不斷在精進並改善問題，目前市府所執行的案件應該沒有太的問題，希望各位投資人能踴躍參與本案。



民間參與

臺北資訊園區暨停車場

興建及營運案

台北市政府

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
建築師公會				
產發局				
停車場處				
發展局				
交通局				
市場處				
法規會				

備註：

主辦：台北市政府 財政局

協辦：清寰管理顧問股份有限公司



民間參與

臺北資訊園區暨停車場

興建及營運案

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
國泰建設				
宏碁建設				
〃				
〃				
三鴻海				
益元				
中華工程				
台灣土地				
永隆建設				
言成				
國礎				
大開				
裕果建設				

備註：

主辦：臺北市政府 財政局

協辦：清寰管理顧問股份有限公司



民間參與

臺北資訊園區暨停車場

興建及營運案

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
財新建設				
誠信				
誠信				
仲量聯行				
台開				
"				
"				
聯合				
聯合				
廣和隆				
KPMG				
聯合報				
至得				
財新				

備註：

主辦：臺北市政府 財政局

協辦：清寰管理顧問股份有限公司



民間參與
臺北資訊園區暨停車場
 興建及營運案

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
中銀財信				
先世代建設				
2 世天七				
長泰建設				
7 新光人壽				
普天電腦				
世訊				
世誠				
酒翠				
7 又				
品華				
招華				
7 聯晚				
7 apple				

備註：

主辦：臺北市政府 財政局

協辦：清寰管理顧問股份有限公司



民間參與

臺北資訊園區暨停車場

興建及營運案

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
冠德建設				
萬邦建設				
"				
宣珠				
潤泰創新				
地人學院				
"				
"				
日勝生				
立德建設				
毛崗				

備註：

主辦：臺北市政府 財政局

協辦：清寰管理顧問股份有限公司



民間參與
臺北資訊園區暨停車場
 興建及營運案

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
全坤建設				
匯澤建設				
昱天				
昱天				
策威				
策威				
仲聯行				
名遠				
新高地				
建高				
兆遠				
包創				

備註：

主辦：臺北市政府 財政局

協辦：清寰管理顧問股份有限公司



民間參與

臺北資訊園區暨停車場

興建及營運案

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
新高 實業				
限 公司				

備註：

主辦：臺北市政府 財政局

協辦：清寰管理顧問股份有限公司



民間參與
 臺北資訊園區暨停車場
 興建及營運案

招商說明會

單位名稱	出席人	職稱/部門	聯絡電話	E-MAIL
中興工程顧問				
中興工程				
中興工程				
中興工程				

備註：
 主辦：臺北市政府 財政局
 協辦：清寰管理顧問股份有限公司