

臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發委託專業服務顧問案

招商說明會後 Q&A

一、 投資人意見及回應

106.12.25

類型	問題	回應說明
投標資格	<ol style="list-style-type: none"> 建議避免本案國家門戶資產淪為中資財產。 是否承認在臺灣以外區域的實績？ 建築與顧問公司應只能擇一團隊，有保密問題。 業績要求，包含國外法人之實績嗎？ 公地主出具同意書的申請程序？ 外資可否直接參與本案投標？ 	<ol style="list-style-type: none"> 地主合作人如為大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，限符合「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「土地法」等法令規定，由經濟部投資審議委員會 (Investment Commission, MOEA) 准予投資，並在我國設立分公司者。 本案係採國際標，故承認臺灣以外區域之實績，如地主合作人係採計外國公司、大陸地區法人或其於第三地區投資公司之建築開發實績，所認列各年度財務報表應依我國商業會計法及一般公認會計原則予以調整，並依我國財務會計準則公報以新臺幣折算之。 本案僅針對申請人資格進行規範，申請人對於其協力廠商之評估與選任，係尊重申請人之專業判斷，故本案將不限制協力廠商僅能參與一個團隊。 同 2。 臺北市市有土地管理機關將公告徵求市有地合作投資人，並將於期限內回覆土地開發執行機關優先申請投資意願，有意與市有地合作之申請人應繳交合作申請書件，經市有土地管理機關審核通過後，將以書面通知同意合作。 申請人成員中至多可有五位地主合作人，地主合作人須為依我國公司法設立登記之本國公司，以及經我國相關法令認許及辦理分公司登記之外國公司、大

類型	問題	回應說明
	<p>7. 台灣公司如與外資合作，得標後是否需成立專案公司與市政府簽約？</p> <p>8. 或者投資人正式得標簽約後可否將權利義務移轉至具控制權之子公司？</p> <p>9. 實績要求是否包含國外法人之業績？</p> <p>10. 純住宅大樓之實績是否可計列？</p> <p>11. 申請法人之具控制力但非 100% 之子公司實績是否可計列？</p> <p>12. 建議如一般個案，以建築樓地板面積為開發能力之資格要求。</p> <p>13. 申請資格所稱不得同時為其他申請人之合作成員，是否擴及協力廠商？</p> <p>14. 開發實績，母公司實績可否認列？</p> <p>15. 評分項目「團隊經驗實績」是指投資團隊或經營團隊或兩者皆列入評分？</p>	<p>陸地區法人或其於第三地區投資之公司，且須為設立登記一年以上之公司，但其在我國所設立之分公司不在此限。</p> <p>7. 最優申請人應成立新專案公司與土地開發主管機關簽訂投資契約，作為本案投資人。</p> <p>8. 最優申請人應成立新專案公司，與執行機關簽約，作為本案投資人。新專案公司之發起人應為最優申請人成員之地主合作人全體成員，並於成立時自行認足第一次發行股份總數，無條件概括繼承最優申請人於各階段之承諾及權利義務。</p> <p>9. 同 2。</p> <p>10. 由於本案依都市計畫規定不得興建住宅使用，故純住宅之實績不採計；惟有商業設施之住商混合大樓得計入建築開發實績。</p> <p>11. 申請人 100% 投資子公司之開發實績始得予以採計。具控制力但非 100% 之子公司實績不予計列。</p> <p>12. 本案依據 105 年 6 月 29 日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規定辦理，開發能力認定仍以金額計算之開發實績為主。</p> <p>13. 本案僅規範申請人資格條件，協力廠商不予規範。</p> <p>14. 本案採計 100% 投資子公司之開發實績，母公司實績則不予採計。</p> <p>15. 評分項目「團隊經驗實績」係指投資團</p>

類 型	問 題	回 應 說 明
決 標 機 制	<p>1. 依招商說明會簡報，目前擬採 80 分以上進入價格標，並以價格決標。此方式將難以區別真正用心營運團隊，如同眾多公共工程採低價決標，導致品質低落。強烈建議決標方式應參採規格評選分數。</p>	<p>隊之經驗實績。</p> <p>1. 依據 105 年 8 月 12 日捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序之規定，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，平均得分 80 分(含本數)以上為合格申請案。開啟合格申請案之價格封，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。本案在規格標階段將篩選出具有優質興建、營運品質水準的申請人，並在保障地主及土地開發主管機關權益之原則下進行價格標開標。</p>
建 築 設 計 規 劃	<p>1. 北平西路南側既有老舊房舍建議拆除。</p> <p>2. 既設停車位嚴重不足，建議同意投資人增設停車位，並協助通過都審。</p> <p>3. 建議訂定交屋的基本條件，例如辦公室須包含天花板、高架地板等等。</p> <p>4. 建議人工平臺面積及高鐵及臺鐵通風口不計入建築面積，不計入容積面積。</p> <p>5. 是否須要符合高層建築，空地面積不得小於容積面積除以 30 倍？</p> <p>6. 共構歸墊費若分期支付，利率多少？</p>	<p>1. 交八廣場用地北側(含北平西路)拆遷已納入西區門戶計畫中辦理。</p> <p>2. 有關停車位增設，並協助通過都審議題，涉及都市計畫層級，本府將納入本案市府專案小組議題進行相關評估。</p> <p>3. 本案交屋介面，以取得使用執照之狀態為準。(請開發處北工處補充確認)</p> <p>4. 人工平臺及通風口原則不計入容積，惟須經與相關主管機關再予確認，此議題將納入本案市府專案小組討論，並於本案正式公告前確認。</p> <p>5. 本案興建均須符合相關建築法令規範，有關高層建築空地比之認定，將再與相關主管機關確認，納入專案小組討論，並於本案正式公告前確認。</p> <p>6. 依五大銀行平均基準利率浮動計算。</p>
地 主	<p>1. 私地主協商是否有成果？</p> <p>2. 投標時希望確認地主比例及</p>	<p>1. 本案私地主協商已有初步結果，後續將盡力協商，並積極爭取於正式公告前確認私地主意向。</p> <p>2. 同上，另有關地主與政府分配於同一棟</p>

類 型	問題	回應說明
	分回產品、回租租金、地主與政府分配於同一棟樓等	樓之建議，因 C1 及 D1 兩基地之地主不同，考量權屬及各地主權益，地主及政府無法集中分配於同一棟樓。
回 租 / 營 運	1. 請問統一經營範圍是否包含委建部份？ 2. 建議縮短統一經營年限，以及訂定合理租金下限、空置率及滿租期，以符合投資風險。 3. 續租資產可否僅針對某種物業，例如飯店？ 4. 回租的部分房屋稅、地價稅由所有權人 or 投資人負擔？ 5. 回租 9.5 年，不利於 Hotel 之經營，續租條件不明！	1. C1 及 D1 開發大樓均以統一經營方式辦理，無委建及非委建之差異。 2. 本案後續將委託估價師事務所辦理估價，訂定合理之租金，茲本案為統一經營方式，由投資人負責營運及管理，故由申請人衡量各種因素，依評選機制請標。 3. 續租仍以 C1D1 開發大樓為原則，另本案相關業種之引進，將由投資人依相關法規及奉核之營運管理章程辦理。 4. 本案房屋稅、地價稅等，由本案土地所有權人依產權登記之比例負擔。 5. 本案投資人於簽訂租賃契約期滿後(9 年 6 個月)無重大違約事項有優先續約權。
退 場 機 制	1. 建議設計投資人退場機制，以免因私地主協商不成，可以減少投資人之損失。 2. 建議有退場機制，簽約後一定時間 (例如 1 年) 若因地主議題未能解決，而影響全案執行進度，如無法取得建照，雙方應可無條件解除契約 (因不可歸責投資人)。	1. 本案目前私地主協商已有初步結果，後續將盡力協商，並盡量於正式公告前確認地主意向。且私地主皆有簽訂開發契約書參與開發，另未來投資人得申請市府代為協調，協調二次仍無法達成協議時，則交付仲裁。 2. 本案地主均與市府簽訂有聯合開發契約書，同意參與本案之開發，相關建造執照及使用執照之取得，不因私地主之權益分配事項未達成協議而受影響。嗣後若就權益分配事項無法達成協議，影響交屋予私地主交屋期限時，亦得申請市府代為協調，協調二次仍無法達成協議時，得交付仲裁。

類型	問題	回應說明
其他	1. 委建費支付方式?是簽約時或完工時支付?支付時點為何?	1. 依臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則之規定辦理，惟該原則乃檢討修正中，故委建費支付方式及期程應以正式公告時之版本為主。