

捷運局說明 107 年 10 月媒體報導 C1/D1 土地開發案關注議題 Q&A

一、五大潛在風險	說明與處理原則
1. 分配權值比	<p>有關土地所有權人分配比係依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」規定，以領得建造執照日為基準日辦理鑑價並進行權益分配協商，乃考量投資人在投標階段提送開發方案仍可能受都市設計審議、環境影響評估審查結果而影響規劃方案，故<u>以更切合實際開發條件做為訂定土地所有權人分配比依據，本局未來也將本於公平合理原則及考量投資人投標時承諾，辦理鑑價及協議程序，以兼顧地主、本府及投資人三方合理權益。</u></p>
2. 回租市府租金	<p>依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」及相關法令規定，回租租金之不動產總值需經臺北市政府市有財產審議委員會審議後，併同年租率報請臺北市政府核定，前述審議將審酌投資人投標時承諾回租租金並依客觀市場行情審酌評估。本案並於 107 年 8 月 17 日第二號補充公告「臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案開發大樓公有不動產租賃契約之租金估價及擬定程序」，<u>由本局與投資人及不動產估價事務所確認估價條件後，並就雙方委託估價結果進行協商，透過充分協商達成共識後，據以訂定合理租賃條件，降低投資人對於租金不確定之疑慮。</u></p>
3. 開發、審查、請照、請使照等開發時程風險	<p>本案開發時程係由投資人依法依約執行投資契約，以落實本案如期如質的開發目標，<u>本府自當在各項審查、請照作業中合法合理協助投資人與相關行政機關協調，俾利投資人順利完成各項行政審查程序。</u></p>

	4. 合約風險及政策風險	<p>本府於本案招標過程中始終秉持公平、公正、公開作業，並在廉政平臺監督，貫徹合法與公開透明的原則，招商期間舉辦多次地主說明會、招商說明會及甄選文件草案公開閱覽等廣納地主及各界意見，歷經審慎評估研議過程，訂定本案甄選機制與細部規範，確保合約雙方基於合法、合理與公平執行契約，降低不可掌控之風險。</p> <p><u>本府於 106 年 11 月 29 日奉市長核定成立由副市長督導之專案小組，協助從招商、甄選、簽約及興建施工、取得使用執照並完成產權登記等履約管理事項至投資契約所有工作無待解決事項為止，其目的在於協助推動並確保本案合約雙方依法依約落實開發與各項履約事項。</u></p>
	5. 中資問題	<p>本案於 107 年 8 月 31 日第 3 號補充公告內容，其中已明訂投資人應成立新專案公司且該專案公司登記之營業項目至少應包含「住宅及大樓開發租售業」、「不動產租賃業」，不得刪除上開任一營業項目，由於依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」等相關法令，<u>目前我國並未開放陸資公司在臺投資登記有上開營業項目之事業，故陸資公司依法依約均無法參與本案投資開發。</u></p> <p><u>又，陸資公司在臺投資行為除應依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」以及相關規定，經經濟部投審會審查許可外，本案亦於必要時進行徵信作業，以檢視及確認申請人之能力資格(包括股權結構及是否為陸資等)，選出合格申請人投資本案。</u></p>
二、承辦人不熟悉流程		<p>本開發案係西區門戶計畫中的亮點計畫，為配合推動西區門戶計畫，並依府頒土地開發作業程序，已於 106 年 4 月遴選出具有豐富國際招商成功經驗之仲量聯行(股)公司擔任本案之招商專業服務顧問，採國際標方式重新啟動招商作業。本開發案於 107 年 3 月 31 日正式上網公告徵求投資人，相關投資條件已明訂並公開揭露於捷運局官網及北市公有土地開發聯合招商網站，亦設置公民參與溝通平台專區傾聽各界想法。對潛在投資人均以合法、合理及公平原則儘量予以協助，未來亦將秉此原則辦理。</p>