

## 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

### 甄選文件草案公開閱覽期間意見回覆

日期：107.02

說明：本回覆僅就甄選文件草案公開閱覽之疑義為初步說明，本案招商條件及所有權利義務相關事項，仍依公告後之甄選文件內容為依據。

項目	廠商意見	釋疑回覆
須知 (草案)	<p>一、 建議，本案相關契約之「日期」，皆改為「營業日(以台北市之銀行營業日為準)」，以利投資人安排作業準備時間。</p> <p>二、 投資人須知第 6 條第 1 項第 6 款第二段：「土地屬共有者...」係指 C1 基地(含五筆不同地號)視為共有土地，或係指 C1 基地其中一筆 188-16 地號(含 39 位公私地主)為共有土地？</p> <p>三、 第六點(一)2.之規定，單一申請人不得為其他共同申請人之成員，共同申請人其成員不得為其他共同申請人之成員。 Q:投資者是否可為共同申請人且同時為其他團隊之技術團隊?如甲企業為 A 團隊的共同申請人，亦同時為 B 團隊的飯店經營者(甲非 B 團隊的共同申請人)。</p> <p>四、 依據草案 P1-4 第六點(二)1.(1)之規定，開發能力認定採計與本案性質相同或相當之建築開發實績(包括辦公、旅館、商場、住商混合大樓等)。 Q:開發實績認列時，住商混和大樓是僅列入大樓中使用用途為商用部分的建築金額，或是同一開發案不分用途皆列入開發實績？</p>	<p>一、 本案相關契約之「日期」係依循土地開發主管機關採購或招標案例規定，皆以日曆天計算。</p> <p>二、 本條文所述土地屬共有者，係指 C1 基地私有土地所有權人交換前單筆地號土地為共有之情形。</p> <p>三、 本案申請人基本資格審查僅限於申請人本身(得由一法人單獨提出申請，至多五法人)，不包括技術團隊成員。</p> <p>四、 與本案性質相同或相當之建築開發實績(包括辦公、旅館、商場、住商混合大樓等)，同一開發案均得列入開發實績，無須再依用途拆分計列。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>五、 依據草案 P1-5 第六點(二)2(2)A·依所提送經我國會計師簽證之最近一會計年度(民國 106 年度)之財務報表所列淨值....。如以外幣計算·應符合「台北市辦理台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」第五點(二)5.(2)之規定·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台幣折算之。 Q:會計年度起始月份是否必須需轉換為台灣會計年度之起始月份(1/1-12/31)?但商業會計法§6 所規定之會計年度起始月份亦允許例外之情形·建議會計年度採納最近一會計年度·但得依各國習慣之起始月份·如香港之會計年度起始月份為 4/1-翌年 3/31。</p> <p>六、 依據草案 1-3.3 之規定·...開發實績及財務能力資格之採計·以申請人本身為限...然就申請人 100%投資子公司之開發實績仍得予以採計。 Q:國外有股份代持制度·代持股份在部分國家財報上仍屬於委託代持公司股份·例如:A 公司持有 B 公司 60%股權·A 公司並另外委託 C 公司代 A 公司持有剩餘的 40%股權·在財報上 B 公司屬於 A 公司 100%子公司。請問此情形·於本案是否仍屬於 100%持股子公司?</p> <p>七、 投資人須知(草案) 頁次 1-7(三)開發建議書 3.開發項目、內容與用途。 ● 建議修改方向： 3.開發項目、內容與用途。至少應具備以下條件： (1)符合國家門戶形象·兼具臺灣特色與國際接軌之前瞻性理念。 (2)發揮交通樞紐優勢·帶動軸線永續發展。</p> <p>八、</p>	<p>五、 基於公平審查原則·不論我國法人、外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司·所提財務報告期間均以民國 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日為準。</p> <p>六、 廠商所提之情形·應由會計師就其母公司及其實質負責人暨相關文件認定·申請人並應出具相關證明文件。而 100%投資子公司之開發實績依我國會計師簽證財務報告及開發實績彙總表為準·非我國法人所附開發實績之各年度財報經認證或驗證後·由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後出具經會計師查核簽證之開發實績彙總表。</p> <p>七、 本案開發規劃設計須遵循本案細部計畫都市設計管制要點規定·而該管制要點已載明「為塑造國家門戶意象、提升交通樞紐效能並創造良好都市景觀·特訂定本要點」。意見所述具備條件亦為本案審查重點之一。</p> <p>八、</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>投資人須知(草案) 頁次 1-8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建議修改方向：</li> </ul> <p>10.營運管理計畫，其內容包括但不限於預計引進營運項目、營運方式及經營管理計畫、營運團隊合作方式、各營運管理人資格、能力及相關經驗、招商經營計畫、行銷推廣計畫等。</p> <p>九、</p> <p>投資人須知(草案) 頁次 1-9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建議修改方向：</li> </ul> <p>17.其他有關土地開發事項：包括對都市發展之貢獻、促進市民生活品質、提供主管機關獲益(承諾或回饋事項)，但不得計入開發成本，並應提出營運管理計畫。</p> <p>(1)前述對都市發展之貢獻，至少應包括以下項目及執行方式：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①展現台灣多元軟實力與鼓勵臺灣自創品牌，包括科技力、創新力、文化力、生活力等。</li> <li>②成為吸納國際人才匯聚的交流平台，與建構創意交流的活水網絡。</li> </ul> <p>(2)前述促進市民生活品質，至少應包括以下項目及執行方式：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①富含城市文化美學、提升市民人文及美育素養等具公共性之內容或空間。</li> <li>②打造兼具商業服務、文化生活、觀光交流之國際級交通樞紐地標。</li> </ul> <p>十、</p> <p>投資人須知第 8 條第五、六項、第 10 條第六項、第 11 條：</p> <p>(一)執行機關通知之審定條件包括那些項目或內容？是否可能與最優申請人所遞原始申請書件內容不符？</p>	<p>開發建議書規範之營運管理計畫主要係在了解申請人對於營運項目規劃及整體營運模式、團隊合作方式等，而營運人之資格則應依規定於投資人自頂樓樓板完成後 30 日內提送營運人資料予執行機關審查。</p> <p>九、</p> <p>本案以打造國家門戶首都地標為發展目標，此亦為土地開發主管機關鼓勵投資人開發方向，故申請人在符合都市計畫暨相關法令以及開發內容及管制要點等規定下，得自行提出開發規劃構想。</p> <p>十、</p> <p>(一)執行機關通知之審定條件主要係依個案提出之開發建議書內容訂定，故需視實際審查作業而定。</p> <p>(二)有關申請保證金不予退還之情形請參考須知草案 P1-12 八(六)之規定，其中第 5 點之規定為表達修正意見且簽訂投資契約皆</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>(二)原規定:最優申請人對審定條件之修正意見不為土地開發主管機關接受時,最優申請人即應接受審定條件並限期完成簽約;否則申請保證金不予退還。此招商條件不合常理,最優申請人表達異議之程序形同虛設,建議:倘審定條件較原始申請書件所載更不利最優申請人時,應給予最優申請人締約選擇權;當最優申請人決定放棄簽約資格時,應屬不可歸責申請人事由,執行機關應無息退還申請保證金,始屬公允。</p> <p>十一、 依據 P1-12(六)之規定,可歸責於申請人事由,放棄最優申請人或未於指定時間完成簽約。 Q:本案開放國際標,外國投資人在確定該外國公司股權無陸資因素時,但投審會不給予或因故拖延成立專案公司的投資許可,該情形是否屬於不可歸責於申請人事由。</p> <p>十二、 依據草案第八條(六)之規定,...乙方至營運契約屆滿止應持有其依權益協商分配取得資產之至少 30%產權(子公司、股東個人持有部分不得計入) Q:投資人就本案取得之不動產進行信託,受到不低於 30%的限制嗎?</p> <p>十三、 投資須知第 10 條第 5 項第 2 款: (一)是否得不回租私地主所分配之房地? (二)請於公告時,提供私地主租賃契約。倘前述 1 為否定(即投資人應回租私地主分回產權),建議由執行機關出面協商確保私地主回租意願,並將私有不動產租賃契約書列入甄選文件內容。</p>	<p>未於規定時程內完成時,始不予退還保證金。</p> <p>十一、 申請人於獲選為最優申請人至完成投資契約簽訂至少預計約需 3 個月,自應有足夠時間進行籌組專案公司申請相關作業。且若有不可歸責於最優申請人之事由,執行機關亦得適度延長期限。 另,經濟部為外資或陸資在臺投資許可之主管機關,其係依法審查並為相關決定,當依其審查結果為準,以茲認定申請人是否得投資本案。</p> <p>十二、 投資人至營運契約屆滿止應持有其依權益協商分配取得資產之至少 30%產權,不得計入不動產信託部分。</p> <p>十三、 本案開發大樓均以投資人統一經營為原則,但私地主所分配之房地回租得視投資人與私有土地所有權人協商為準,故與私地主租賃契約屆時仍由投資人與私有土地所有權人協商再行訂定,且須依本案營運契約草案第十八條第三項規定,投資人、營運人與各建物所有權人之約定不得違反本營運契約有關約定,並應將本營運契約涉及</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>十四、 投資人須知第 10 條第 5 項第 3 款：請於公告時，提供租金底價。</p> <p>十五、 "規格標評分第一項「團隊經驗實績」，哪些團隊需計入評分？是否包括投資開發單位、設計團隊、主要施工與材料供應廠商、商場與飯店經營團隊、辦公室租賃及整個資產的物業管理團隊等？"俾利申請人於開發建議書有限頁面中提供評選委員判斷之資訊。</p> <p>十六、 規格標第四項評分項目為財務計畫，其中包含申請人與市府、地主權益分配分析，與價格標的評分內容相同，價格部分有重複評比事宜？俾利申請人了解規格標與價格標之評分差異。</p> <p>十七、 依據草案 P1-14 第十點(五)2.申請人應承諾予土地所有權人及土地開發主管機關統一經營年租金，自起始營運日起之首年平均月租金單價不得低於底價。 Q:租金底價是需依照用途、樓層而不同來計算嗎?或是統一租金底價? Q:租金底價是否能盡早公布及確認? Q:續租之租金是以使照介面(毛胚)來估算嗎? Q:9.5 年後的續租租金以估價訂定，但屆時的租金是以市場價值來估算，經營成果佳時勢必提高回租租金，是否能以一個固定的指數比如像 CPI 來估算續約租金，並訂定於投資契約書中，以減少投資人不確定因素。續約租金應如何計算，建議採用符合時勢變遷但明確的指標，諸如物價指數、地價指數等，並明訂於招標文件中，以減少地主及投資人之</p>	<p>建物所有權人之相關約定載入契約。</p> <p>十四、 租金底價於本案正式公告時揭露。</p> <p>十五、 規格標團隊經驗實績係指申請人之經驗實績，營運管理計畫則涵蓋營運團隊。</p> <p>十六、 財務計畫評分重點為申請人所提出財務計畫合理性，通過規格標評審之合格申請人始開啟價格標評比，故兩者並無重複評比。</p> <p>十七、 (一)投資人應於開發建議書說明依其規劃使用、樓層配置等設定各層回租租金單價，並依「須知附件一-11 申請人承諾統一經營年租金計算表」所載計算方式填寫承諾平均月租金單價。 (二)租金底價於本案正式公告時揭露。 (三)續租相關條件依本案租賃契約草案第三條第五項規定，由投資人及營運人提出申請經出租機關同意及重新議定租金、租約條款後，另行訂定新租賃契約。 (四)同本項(三)說明。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>不確定因素。本案租賃期僅 9 年 6 個月，續約租金屬於投資風險的重要因素，若不予確定，則難以評估價格標之出價且地主將一併承擔投資人經營不善之風險。</p> <p>十八、 投資人須知第 10 條第 6 項：C1、D1 各自有權配比例，在二地塊內的土地所有權人皆適用嗎？</p> <p>十九、 依據草案 P1-15 第十二點(二)之規定，新專案公司發起人應為最優申請人全體成員，並於成立時自行認足第一次發行股份總數。 Q:成立新專案公司後，專案公司股東間(原共同申請人)互相交易股權(例如:ABCD 成立新專案公司各持股 25%，在保固期屆滿前，ABC 將所有股份移轉給 D)是否受 60%跟 30%的限制？</p> <p>二十、 依據草案 P1-15 第十二點(二)之規定，新專案公司原發起人中對新專案公司之持有股份比例合計應維持高於已發行股份之 60%...。 Q:新專案公司持股比例之限制，若將持有股份轉給投資人之子公司，其股份可計入應持有股份數量？</p> <p>二十一、 投資人須知第 13 條第 3 項、第 14 條： (一)投資契約書簽訂後，開發用地內之捷運設施，投資人應依據土地開發主管機關核定之開發建議書圖說、預算書及建造成本等資料，與北捷工程局或其指定工程處於 6 個月內完成議價，若議價不成，雙方得合意予以延長議價時間，以解決捷運相關設施之圖面、預算書、建造成本議題。</p>	<p>十八、 C1、D1 土地所有權人最低分配比率依本案甄選文件之價格評比規定辦理，最終權配比係依投資契約、土地聯合開發契約約定執行。</p> <p>十九、 本案須知草案第十二點(二)規定，新專案公司原發起人中對新專案公司之持有股份比例合計應維持高於已發行股份之 60%，應以所有原發起人之持股合計且保固期屆滿前不得變更原發起人；其後，如有變更原發起人之情形，則其餘原發起人合計持股至本案營運契約期滿止應維持高於已發行股份之 30%。</p> <p>二十、 同第十九項說明。</p> <p>二十一、 須知草案 P1-16 十三、開發用地內之捷運設施係適用於捷運設施委託興建之規定，本案開發用地內之捷運設施即 B4F~2F 共構工程皆已由執行機關興建完工，故本案無適用本條文委託興建捷運設施之情形。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>(二)建議，若於最優申請人簽訂投資契約後，再增加捷運設施需求或調整完工時程、調整興建費用等，將造成投資人不確定之履約風險。故，本案投資契約應併同委建契約(或，至少就委建重要合約條件)全部審定後，再進行簽約，較為妥適。</p> <p>(三)請提供捷運設施報告。</p> <p>(四)如委建契約有爭議，考量涉及捷運設施設計或費用，建議在不影響開發大樓施工情況下，應暫停捷運設施部分施工，待釐清爭議並獲得解決共識後，再行施工。</p> <p>(五)捷運設施相關工程建議由台北市政府自行興建，設計、施工或維管界面問題應以不影響投資人開發計劃及履約進度為前提進行協商，倘因不可歸責投資人事由造成投資人履約障礙，應免除投資人相關法律或契約責任。</p> <p>(六)本案工作內容包括捷運設施委託興建時，請一併公告委建契約。</p> <p>二十二、 投資人須知第 15 條第 2 項：</p> <p>(一)建議，因審定條件以致影響稅管費增加時，權配比應可連動。</p> <p>(二)如經第 15 條第 2 項依實際設計內容辦理鑑價，經權益分配委員會通過後，始得協議分配比率及平均月租金單價，該結果非投資人所能接受時，除經北捷工程局協調二次後仍未達成共識，於協調會後 30 日內交付仲裁外，是否尚有其他商討空間？</p> <p>二十三、 投資人須知第 16 條第 1 項第 4 款(投資契約第 10 條)：</p> <p>(一)歸墊費何時結清？</p> <p>(二)墊費若於簽約後才結算，影響權配比時，有無任何補償？</p>	<p>二十二、</p> <p>(一)執行機關通知之審定條件主要係依個案提出之開發建議書內容訂定，故需視實際審查作業而定。</p> <p>(二)有關土地所有權人或主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，得依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」第二十七條規定程序辦理。</p> <p>二十三、 共構歸墊費用依正式公告時揭露為準。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>(三)是否得納入營造成本並調整權配比？或是公告後才結清的代墊款概與最優申請人無涉。</p> <p>二十四、 投資須知第 16 條第 1 項第 5 款：公告前應提供有關 C1 地主取得 D1 車位之土地登記方式或其他具體解決方式？</p> <p>二十五、 投資須知第 16 條第 1 項第 6 款： (一)缺字，「...，則投資人必須於本○○預留空間裝設 161KV 降壓至 22.8KV 之相關變壓設備，...」。 (二)變壓設備所費不貲，屬開發成本之一，亦影響權配等相關條件之因素，故建議公告前，應確認臺灣電力股份有限公司是否提供 22.8KV 電源予本基地開發大樓，使申請人較能精算開發成本並計入權配。</p> <p>二十六、 投資人須知第 16 條第 3 項第 5 款第 1 目：公告時應確認由基地內銜接至交六交八範圍，使申請人能將其納入整體設計規劃、費用估算，並計入開發成本與權配。</p> <p>二十七、 投資人須知第 16 條第 3 項第 5 款第 2 目(後段)：應於公告時確認基地</p>	<p>二十四、 C1 及 D1 基地個別應設置汽、機車位於扣除捷運停車轉乘需求後，依允建樓地板面積比例分配，且計算 C1 及 D1 基地之權益分配中屬建物興建成本仍以各自基地內實設之車位數核計，惟未來 C1 及 D1 基地實際分配車位數依投資人於法令規定許可下之建築設計暨相關規定辦理。</p> <p>二十五、 (一)本預留空間係指本案地下共構工程已於重慶北路下方之地下 B2 層至 B4 層預留之空間。 (二)目前尚無法確認臺灣電力股份有限公司是否得提供 22.8KV 電源，是依須知草案十五、6.規定 161KV 變動設施費用，其相關費用計入建物興建成本，煩請參考甄選須知草案第十八、本須知參考文件(七)「C1/D1 聯開大樓自設 161KV 變電設施基本設計報告」(民國 100 年 5 月)及 161KV 變電設施之建築與結構竣工圖說，自行評估費用成本。</p> <p>二十六、 投資人就本基地連接至交六廣場、交八廣場間的人工平臺僅須預留銜接設施得以配合土地主管機關未來整體規劃興建。投資人所提規劃於基地內人工平臺興建費用得計入建物開發成本，基地外人工平臺則由執行機關與投資人另行議定。</p> <p>二十七、 申請人應於基地內預留與基地外人工平臺銜接之設施，惟人工平臺</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>外之其他銜接人工平台與附屬設施之土地開發主管機關擬委託最優申請人一併設計或施工範圍與成本。</p> <p>二十八、</p> <p>投資人須知第 16 條第 3 項第 5 款第 3 目：倘若最優申請人處分後僅持有少數房地或是完全處分後，投資人原承諾額外捐贈且非基地內公益設施、基地外人工平臺由誰負責管理？比例原則？或其他管理方式？</p> <p>二十九、</p> <p>投資人須知第 16 條第 4 項第 4 款：建議不限於整層出售。</p> <p>三十、</p> <p>依據草案第十六點(三)5(1).之規定，本基地間之重慶北路上方之人工平台的設計、施工，與預留由本基地連接至交六廣場、交八廣場間的人工平台銜接設施均屬投資人應辦理範圍。</p> <p>Q:C1D1 基地前交六交八廣場用地(現況為行旅廣場)，得標者是否可認養，與 C1 及 D1 作統一規劃，以利帶動周邊發展？</p> <p>Q:C1D1 是否允許以多樓層、高樓層廊道相互連接兩棟建物？另，此設施是否計入容積面積？如須計入容積如何計算？</p> <p>Q:C1D1 是否允許以高樓層之廊道相互連接兩棟建物？另，此設施是否計入容積面積？如須計入容積如何計算？</p> <p>Q:C1D1 是否允許施做具商業設施之人工平台？另，此設施是否計入容積面積？如須計入容積如何計算？</p> <p>Q:以上規劃於開發建議書，經評選為最優申請人後，若公部門相關執照不予發給或拒絕配合，以致無法實踐，是否屬於投資人免責事由？</p> <p>三十一、</p>	<p>設計及施工費用應配合未來臺北車站特定專用區之整體規劃施工，其費用由執行機關與投資人另行議定。</p> <p>二十八、</p> <p>由投資人所承諾基地外人工平臺及公益設施，產權移交本府相關機關，且投資人應簽訂認養契約，依認養契約負責維護管理。</p> <p>二十九、</p> <p>本基地開發大樓均以投資人統一經營為原則，且至少應以整層樓處分。</p> <p>三十、</p> <p>(一)交六廣場、交八廣場非屬本案開發用地範圍，倘若申請人具有整體規劃及認養意願，請自行納入開發建議書提出建議，惟仍應以執行機關審核通過為準。</p> <p>(二)本案建築規劃開放投資人整體規劃利用，兩棟開發大樓連接方式在符合都市計畫、建築及相關法令規定下，得由投資人自行提出規劃設計，又土地開發主管機關現正檢討本案細部計畫都市設計管制要點，有關人工平臺、空中廊道相關規定，並預計於 107 年 3 月前補充公告，有關人工平臺、空中廊道規定請參考最新公告辦理。</p> <p>(三)投資人就本案之權利、義務或應負之責任，皆以未來簽訂之投資契約書為準，就公部門執照是否發給，且是否因此影響開發之執行，以及衍生之責任承擔問題，須視個案情況而定。</p> <p>三十一、</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>依據草案 P1-21 第十六點(四)2.之規定，公有地主所有權人及土地開發主管機關之選配，從一樓至頂樓樓板之間，採由上而下或由下而上、集中連貫選配為原則；私有土地所有權人選配以辦公室為優先。</p> <p>Q:是否可以在正式標書公告前盡早確定地主分回產品，而非以「原則、或」等模糊字眼增加投資者的不確定性風險？</p> <p>Q:公私地主誰優先選配？</p> <p>Q:公地主是否可在標書中確定選配方式由上到下還是由下到上？或在標書中確定第一優先選配產品，不足部分由第二優先選配產品補足(例如:優先選配辦公室，不足之面積選配飯店或商場)？</p> <p>Q:私地主若以辦公室為優先，其樓層是由上至下或由下至上選擇？</p> <p>Q:若私地主不願意依照草案 P1-附十一-10.3 規定集中連貫地選配辦公室產品，產生選配糾紛，是否會影響投資人開始經營之時間，相關紛爭解決機制？</p> <p>Q:是否可依照第五次徵選原則，由投資人提出選配辦法，如地主是由上到下或由下到上來選擇？</p> <p>三十二、</p> <p>依照草案 P1-19 第十六點(二)之規定，大樓以投資人統一經營管理為原則，但私地主分回產權須視投資人與私地主協商為主。</p> <p>Q:私地主得在完工後不回租給投資者？</p> <p>Q:私地主得否無條件拒絕續約？</p> <p>Q:C1D1 具有指標性且 C1D1 經營績效影響整個西區門戶計畫，具有重</p>	<p>(一)本案產品開放由申請人依市場需求自行規劃並提出權值建議。合格申請人獲最優申請人資格後，執行機關就估價公平合理性等綜合審酌，並依甄選文件所載原則確立選配方式。</p> <p>(二)本案有關分回房地選配之相關事宜，已定於投資契約草案有關權益分配之相關條文，並將參照「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」之精神，由私地主優先選配，惟仍須符合本案甄選文件所訂選配原則。</p> <p>(三)同前款說明。</p> <p>(四)私地主以選配辦公室為優先，並與其他私地主以集中、連貫原則為之。</p> <p>(五)針對私地主與投資人就權益協商事項無法達成協議時，投資人得向土地開發主管機關申請依「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發契約書」(下稱土地聯合開發契約書)代為協調，協調二次仍無法達成協議時，得交付仲裁，並依仲裁機構判斷辦理。</p> <p>(六)申請人得依所提產品規劃，按「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」估列權值後提出選配建議，且應符合本案甄選須知、投資契約草案所載原則，並以經由各權益關係人協商議定為最終執行方案。</p> <p>三十二、</p> <p>(一)私地主是否交由投資人統一經營、出售產權等，依土地聯合開發契約書約定視投資人與私有土地所有權人協商為準。</p> <p>(二)本案已訂定投資人得續約機制，在符合契約規定續租條件下，始得繼續租用租賃標的物，而本案以維持開發大樓統一經營管理為原則，於租期屆滿，自當與投資人及營運人訂定合理租約</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>大公益性，因此草案採取統一經營方能發揮產品最大效益，俾符合社會經濟所需。建議公私地主全部回租，但投資人應制定一合理市場價格，供私地主有賣出產權獲利出清之選擇。</p> <p>Q:續約機制是否有更明確的規定?若僅有優先續約權，若地主不續約是否有相關配套措施?</p> <p>三十三、 選配時，商場隨著業態不同而產生不同價值，因此其權值變動大易影響分回產權，此部分是否有明確的計算機制?</p> <p>三十四、 私地主是否可不參與此聯開案?若私地主不參與聯開案是否會影響整個投標程序的進行?是否有相關配套措施或法律強制規定?</p> <p>三十五、 私地主持有的土地產權拿到使照前是否可以移轉?</p> <p>三十六、 投資人可否於標書中，增設私地主產權統一購買條件，供私地主於開工後一段時間內，得以統一價格售出選配權利予投資人。</p> <p>三十七、 投資人須知(草案) 頁次 1-14 建議修改方向： (五)價格評選 3.價格標開標得分與規格標平均得分進行綜合評比，權重各為百分之五十(算式:規格標得分 X0.5+價格標平均得分 X0.5=總分)，以總分最高者為最優申請人；總分相同時，以規格審查平均得分較高者為最優申請人。</p>	<p>條款，以達持續營運之目標。</p> <p>三十三、 權值應隨產品規劃不同有所調整，惟應以市場客觀價值據以評估。</p> <p>三十四、 所有私地主均已簽訂土地聯合開發契約書，同意參與本案聯合開發，故不致有私地主不參與本案聯合開發之疑慮。</p> <p>三十五、 私地主持有土地皆已完成預告登記，於本案開發建物取得使用執照前移轉，應經臺北市政府同意，始得為之。</p> <p>三十六、 有關未來產權處分方式，得納入開發建議書之「開發成果處分方式」中建議，惟私地主產權出售條件仍屬各私地主權益。</p> <p>三十七、 本案採三段開標，依序為資格標、規格標、價格標，為兼顧品質及價格，爰訂定規格標需達 80 分(含本數)以上始得為合格申請案進行價格評比，最終以價格標分數高者為最優申請人。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>三十八、 投資人須知(草案) 頁次 1-15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建議修改方向：</li> </ul> <p>(二)土地開發主管機關就最優申請人對審定條件提出之修正意見有任何不同意見，應於最優申請人提出修正意見十五日內邀最優申請人在雙方同意之第三方公正單位或人士陪同下協商，最優申請人應於協商完成後十五日內依協商結果簽訂本案投資契約完成簽約程序，逾期視為放棄最優申請人資格，土地開發主管機關不負擔任何責任，執行機關得依序擇優遞補或重新公開徵求投資人。</p> <p>三十九、 投資人須知(草案) 頁次 1-17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建議修改方向：</li> </ul> <p>(二)1.最優申請人承諾土地所有權人最低分配率及承諾平均月租金單價係基準，尚須於簽約後依實際設計內容辦理鑑價，經權益分配委員會審議後，依鑑價結果調整協議分配比率及承諾平均月租金單價。</p> <p>四十、 投資人須知(草案) 頁次 1-19</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建議修改方向：</li> </ul> <p>(二)本基地開發大樓均以投資人統一經營管理，統一經營年期為自起始營運日起以 9 年 6 個月。</p> <p>四十一、</p>	<p>三十八、 本條文所稱「修正意見不為土地開發主管機關接受時」係已含括雙方協商溝通程序。</p> <p>三十九、 土地所有權人分配比率需經「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議、平均月租金單價則依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」辦理。各該委員會審議通過後，由執行機關依據審議通過後之權益協商方案與投資人進行協議。惟原則上協議分配比率及平均月租金單價應高於投標時承諾之數值。另考量投標時承諾之統一經營年租金與簽訂租賃契約相隔數年，市場波動難以掌握，故簽訂契約時若有租賃契約草案第四條第四項情事，得依約重新檢討合理租金。</p> <p>四十、 本案開發大樓以統一經營管理為原則，惟仍須保障私有土地所有權人處分方式之意願，故私有土地所有權人分回產權之統一經營須視投資人與私有土地所有權人協商為準。</p> <p>四十一、</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>投資人須知(草案) 頁次 1-附三-3 五、價格評比</p> <p>就規格審查平均得分高於 80 分(含本數)者，開啟價格封，承諾土地所有權人最低分配比率(不得低於投資人須知所訂土地所有權人最低分配比率)及回租租金(自起始營運日起之首年平均月租金單價不得低於每坪 0 元)開標得分(詳附表五)。</p> <p>價格標開標得分與規格標平均得分進行綜合評比，權重各為百分之五十(算式:規格標得分 X0.5+價格標平均得分 X0.5=總分)，以總分最高者為最優申請人；總分相同時，以規格審查平均得分較高者為最優申請人。</p> <p>四十二、</p> <p>土地所有權：本案基地現所有權分屬國有、臺北市有及私人所有，可否於雙方於簽訂契約後將土地所有權信託登記於指定之金融機構，俟大樓建築完成再依所簽訂契約各依應分配房屋區分所有之土地比例返還登記於各土地權利人？</p> <p>本案投資金額達數百億元，建築完成後如土地所有權人藉驗收、點交等問題主觀因素，拒不移轉應移出之土地所有權，雖有相關契約可資依循，但民事涉訴訟耗時甚長，投資人恐難抗衡。</p> <p>因此本團隊建議於雙方簽訂開發契約後，將土地所有權信託登記於指定金融機構，建築完成經驗收、點交等程序，縱土地所有權人認有應改善事項經改善仍不滿意，投資人可依契約循第三方仲裁，如無問題，受託金融機構即可依約將所有權交付投資人，而免於遭受損害。</p> <p>四十三、</p> <p>地下室分配與回租：甄選文件中針對地下室 (B1~B4) 聯開面積之分配方式以及後續向地主、主管機關回租租金計算方式為何？</p> <p>甄選文件 1-21 頁以及 1-14 頁中僅針對地上層部分之分配與回租租金有</p>	<p>本案採三段開標，依序為資格標、規格標、價格標，為兼顧品質及價格，爰訂定規格標需達 80 分(含本數)以上始得為合格申請案進行價格評比，最終以價格標分數高者為最優申請人。</p> <p>四十二、</p> <p>本案信託標的不包括土地，公有土地所有權人土地應無辦理信託之需要，私有土地所有權人土地辦理信託與否可由投資人自行與私有土地所有權人協定。</p> <p>四十三、</p> <p>本案開發大樓地下層聯開範圍包括停車空間及公共設施等空間，地下層聯開範圍公設面積應依使用性質攤分於地面層公共設施面積；停車位依樓地板面積比例分配，投資人亦得於開發建議書及權</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>規定，惟地下室(含車位)部分該如何分配及租金計算方式並無提及。地下室是否等同公設，按地上層之樓地板面積分配？另外，就地下室回租部分回租條件如何約定？另，價格標中的首年回租單價為不含車位的租金，故請說明車位的回租租金將如何計算。</p> <p>四十四、</p> <p>承諾建造成本單價：請釐清附件十「協商完成前支付委託建造費用處理原則」第一點與第二點中提及「已有/未有承諾建造成本單價之基地」所稱為何？</p> <p>甄選草案中並無關於將本案基地區分為已有/未有承諾建造成本單價之規定，故請說明本案何謂「已有/未有承諾建造成本單價之基地」。</p>	<p>益轉換建議書中提出分配建議，地下室屬聯開範圍詳共構圖說。車位回租租金後續須依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」規定辦理。</p> <p>四十四、</p> <p>附件十「臺北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得 1/2 捷運獎勵樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則」規定，已有承諾建造成本單價之基地，係指投資人於開發建議書中，依徵求投資人時規定之最低建造成本單價，所承諾之建造成本單價，惟本案並未有要求建造成本單價之規定。</p>
<p>投資契約(草案)</p>	<p>一、</p> <p>投資契約第 7 條第 4 項(中段):倘若，土地所有權人就設計規劃上有意見，經溝通後，仍無法達成共識時，建議北捷工程局應出面協助處理或其他因應協調機制。</p> <p>二、</p> <p>投資契約第 7 條第 5 項：捷運營運單位應於投資人通知函到 30 日內，提供捷運設施維管介面事項予投資人，使投資人得將其需求納入建照。</p> <p>三、</p> <p>投資契約第 7 條第 8 項：是否其他土地所有權人須共列起造人？還是僅需北捷工程局及投資人共列本建物之起造人。</p> <p>四、</p> <p>投資契約第 7 條第 10 項：捷運工程變更之需求，應訂定期限○○前，若影響投資人設計時，相關費用皆應由北捷工程局自行負擔並依投資人與北捷工程局經相關專業團隊(如建築師、機電、營造...等)綜合評估且達</p>	<p>一、</p> <p>依投資契約第 7 條第 4 項之約定，本即由本案土地開發主管機關與土地所有權人及投資人就土地所有權人之需求進行溝通，再納入本案之規劃設計，是已有相關協調機制。</p> <p>二、</p> <p>本局將協助投資人與捷運營運單位進行協調，相關作業並依協調結果辦理。</p> <p>三、</p> <p>本基地開發大樓原則由執行機關及投資人共列起造人，其他土地所有權人是否共列起造人視實際情況而定。</p> <p>四、</p> <p>本案捷運工程皆已完工，乙方如有申請變更本建物捷運共構工程或捷運設施，應經捷運營運機構核准並報請執行機關備查。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>成共識後，適時延長工期。</p> <p>五、 投資契約第 7 條第 11 項： (一)如因北市府、北捷工程局、地主因素造成變更設計或因市場變化而適時調整，倘若所生之相關費用無法隨之調整變更，顯失公平。 (二)建議為配合市府因素影響設計與施工，衍生費用負擔對象及相關配套措施應明定於投資契約中。</p> <p>六、 投資契約第 7 條第 12 項：捷運專有管理範圍應共同分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。</p> <p>七、 投資契約第 7 條第 13 項：有關投資人於領得建照後，應試算捷運設施產權登記相關費用，並於取得使照前一年回覆北捷工程局，本次試算費用僅為參考，並非實際產權登記相關費用之決算依據，實際費用仍依登記機關、委任地政士提供為準。</p> <p>八、 投資契約第 8 條第 5 項：同一街廓土地所有權人權配比，應以申請條件之承諾權配比或平均租金單價作為簽約條件，且公私有土地所有權人條件應一致，不應再由投資人自行協商權配比。</p> <p>九、 投資契約第 10 條：有關歸墊費支付方式說明之條號重複，應重新排列條號：(二)一次支付：「本基地之捷運設施...最低分配比率。」(二)分期支付：「本基地之捷運設施...最低分配比率。」</p>	<p>五、 乙方申請變更本建物設計時，依本契約約定辦理。</p> <p>六、 捷運設施係由交通部指定之地方主管機關成立之營運機構管理，非屬投資人及營運人管理範圍，故無分攤公共基金、管理費之必要。</p> <p>七、 捷運設施產權登記相關費用係由土地開發主管機關支付，該試算費用將作為甲方編列預算之參考依據，實際仍依登記機關提供為準。</p> <p>八、 土地所有權人分配比率應依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」規定計算，且協議後之土地所有權人比率不得低於投標時之承諾；統一經營年租金應依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」辦理。</p> <p>九、 感謝寶貴意見。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>十、 投資契約第 10 條第 5 項(後段)：建議投資人於申報開工日起，於每月 25 日前將上一月份之施工工作進度提報北捷工程局，至交屋日止(以確保惟實際工程進度、提交資料之準確性)。</p> <p>十一、 投資契約第 10 條第 5 項(應修正為第 6 項)：建議於每月 30 日前將上一月份之施工工作進度提報北捷工程局。</p> <p>十二、 投資契約第 10 條第 13 項(應修正為第 14 項)：建議北捷工程局應於最優申請人於申請建照前 12 個月，以書面通知並提供投資人擬變更建物設計圖說、施工計畫及預定進度；若因配合捷運工程之需要而須變更建物設計圖說、施工計畫及預定進度時，相關費用概由北捷工程局負擔，或捷運工程變更致影響投資人開發成本時，應可將該開發費用計入總開發成本並調整權配比等條件。</p> <p>十三、 投資契約第 15 條第 2 項：建議，最優申請人於專有部分交予所有權人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會勳完成後由 7 日延長至 20 日內(避免遇到節日、例假日而影響付款作業)繳交保固保證金新臺幣〇元予北捷工程局.....。</p> <p>十四、 投資契約第 15 條第 3 項：保固期內，如為北捷工程局或其受託維護管理單位之因素致結構或設施損壞，北捷工程局應立即通知投資人，如經投資人確認屬捷運設施部分之損壞，得逕由北捷工程局修復或招商修復，所需一切費用由北捷工程局支付。如非捷運設施部分損壞，投資人應負</p>	<p>十、 感謝寶貴意見，未便採納。</p> <p>十一、 感謝寶貴意見，未便採納。</p> <p>十二、 感謝寶貴意見，未便採納。</p> <p>十三、 如遇有節日、例假日應得依民法第 122 條：「於一定期日或期間內，應為意思表示或給付者，其期日或其期間之末日，為星期日、紀念日或其他休息日時，以其休息日之次日代之。」之規定辦理。</p> <p>十四、 共構工程由原施工廠商於其保固期間負責保固，本案保固範圍僅以本基地開發大樓之建物自專有部分及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等，並未包含捷運設施部分。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>責修復。倘經北捷工程局通知後 10 日內，投資人未辦理非捷運設施部分損壞修復相關作業，則北捷工程局得逕自修復或招商修復，相關修繕費用自投資人之保固保證金支用或先行墊支，投資人應於接獲北捷工程局於修繕完成後通知日起 20 日內給付北捷工程局墊支之費用或補足保固保證金金額。</p> <p>十五、 投資契約第 16 條第 5 項：</p> <p>(一)道路、人行陸橋及地下穿越島等公共設施，未明訂接管僅說明再確認接管單位前皆由最優申請人負責，倘若未有機關接管，將造成投資人之人事成本、維護管理等成本支出，顯失公平。</p> <p>(二)建議道路、人行陸橋及地下穿越島等公共設施接管事項，應明訂接管對象與接管時間。例如，於取得使照後，投資人發函通知台北市政府，台北市政府於函到○○日內提供移交窗口，由投資人○○日內移交予接管機關，經雙方或雙方指派專業顧問確認缺失改善後不影響結構或使用時，接管機關不得以任何理由拖延或拒絕，否則自投資人通知函到日起至接管日止所生之相關費用(包括但不限於維護管理、修繕...等)概由接管機關負擔。倘台北市政府依投資人訂立交接時間前提供移交窗口，屆時統一移交予北捷工程局負責維護管理，自投資人通知台北市政府指派交接機關日起至移交北捷工程局之日止，所生之相關費用，依限一次返還予投資人。</p> <p>十六、 投資契約第 7 條第 3 項、第 17 條第 10 項：建議:投資人欲更換廠商時，該廠商亦應符合投資人須知附件五之資格，事後由投資人以書面文件提供予北捷工程局備查。</p>	<p>十五、 本基地間之重慶北路上方及由 C1 連接至臺北車站間人工平臺興建後產權移交本府相關機關，並與投資人簽訂認養契約由投資人負責維護管理。而未來依相關審議要求設置道路、人行陸橋及地下穿越道等，屆時將依產權歸屬確認接管單位，且接管前由投資人負責維管，相關費用得依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」計入工程營造費用。</p> <p>十六、 投資人更換廠商時仍應符合投資人須知附件五之資格為準，並應依投資契約草案第七條之規定事前提送資格證明文件予執行機關審核同意。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>十七、 投資契約書第七條第(十四)款，甲方若指定專業管理機構執行本案設計審查、施工督導及履約管理，其費用由市府或投資人支付？若由投資人支付，其費用可否計入預估投資開發金額？俾利申請人就投資開發費用之評估。</p> <p>十八、 第十七條 違約罰則 (十)乙方欲更換廠商時，如為乙方及廠商雙方合意，應附廠商出具之同意書、如係因廠商違約，應附理由及事證；送執行機關同意後，始得更換。若未經同意即擅自更換，罰款新台幣五萬元，罰款後仍應依程序提送更換後之資格證明文件予執行機關審核同意。</p> <p>十九、 "投資契約書第十七條，違約罰則中，關於「每逾一日應償付預估投資開發費用千分之一之違約金」，建議違約金比例修改為萬分之一。"建議理由有四： 1.本開發案位處西區門戶交通繁忙要地，且捷運車站已完工營運中，或確有投資人未能掌握之因素延遲時程，如以預估投資開發費用 580 億估計，每逾一日罰款將達 5,800 萬元。 2.若以地主基本分得資產總值，報酬率以 2.5%估計，每日之收益約為 600 萬元，逾期罰款約達正常資產租金收益之 10 倍，似不合理。 3.另以本案預估總投資金額 580 億，年利率以 3.6%計算，每天之利息費用約為 572 萬元，與建議違約金接近，似較為合理。 4.如工期延遲，投資人除無法獲得分配資產之租金收益，尚須為此資產支付罰金，似不合理。"</p>	<p>十七、 本條所生相關費用，本府將考量公平性及合理性再予訂定負擔方式。</p> <p>十八、 本案投資契約係約束土地開發主管機關與投資人雙方權利義務，投資人與其協力廠商之權利義務或契約關係均與土地開發主管機關無涉，惟投資人欲更換廠商，依本條文須由投資人提出申請經執行機關同意始得為之，投資人並得檢附有關廠商違約事證或合意終止同意書等資料佐為說明。</p> <p>十九、 本府將再行審酌後訂定較合理金額。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>二十、 建議用於計算違約金的預估投資開發費用，不包含歸墊費。歸墊費為投資人就已完工共構工程之分攤費用，共構工程已完工使用，無延期之虞。</p> <p>二十一、 建議用於計算履約保證金與保固金的預估投資開發費用，不包含歸墊費。歸墊費為投資人就已完工共構工程之分攤費用，共構工程已完工履約完成，保固責任亦應由原施工廠商負責。</p> <p>二十二、 投資契約第 18 條第 1 項第 8 款(租賃契約，第 22 條第 2 項第 10 款)：視情節輕重議定之罰則；倘若投資人有情節重大且無法改善時，台北市政府始得解除契約，否則欠失公允。建議經甲方催告限期改善，逾期 30 日(15 日延長為 30 日)或雙方合意延長改善期限後，仍未改善者。</p> <p>二十三、 投資契約第 18 條第 4 項：因非可歸責投資人之因素致本基地無法申請建照者，台北市政府得解除契約，則投資人之申請保證金、履約保證金或已發生之開發成本及費用應退還予投資人。</p> <p>二十四、 投資契約第 19 條第 3 項：公司登記事項(含董監事名單)、各項執照或章程內容變動時，應於每次登記完成後 30 日內通知。</p> <p>二十五、 投資契約第 21 條第 2 項第 1 款： (一)投資人預計營造費用、其他開發費用全皆存入信託專戶，並以信託專戶支應費用？或依工程實際進度將興建成本存入信託專戶專用？ (二)建議信託財產項目不含興建成本。</p>	<p>二十、 投資人開發範圍除開發大樓興建外，亦包括已完工但未使用之共構工程聯開範圍，故違約金係以預估投資開發費用計算。</p> <p>二十一、 投資人開發範圍除開發大樓興建外，亦包括已完工但未使用之共構工程聯開範圍，故違約金係以預估投資開發費用計算。</p> <p>二十二、 有關催告限期改善之期限，執行機關自當視實際情況，予以訂定合理時限。</p> <p>二十三、 如屬非可歸責乙方之情形，將依個案實際狀況合理處理。</p> <p>二十四、 為給予投資人有充分作業時程，本條文規定時間調整為 30 日。</p> <p>二十五、 投資人預計營造費用、其他開發費用依工程實際進度將建物興建成本及相關費用存入信託專戶專用。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>二十六、 投資契約第 21 條第 2 項第 4 款：請提供信託契約書。如有孳息，應由投資人為收益人，並得予支用。</p> <p>二十七、 投資人預計營造費用、其他開發費用皆存入信託專戶，並以信託專戶支應費用？</p> <p>二十八、 於公告時提供土地所有權人選屋、讓售、找補（含車位）等辦法。</p> <p>二十九、 若土地所有權人不配合時，影響最優申請人進度與作業，北捷工程局有無其他配套措施或補償，使本案得以繼續執行？</p> <p>三十、 申請執照時，需蓋地主相關文件，人數多，作業時間長，是否同意以信託方式授權信託單位與最優申請人處理？</p>	<p>二十六、 信託契約書由投資人與信託機構簽訂後提送本府備查。</p> <p>二十七、 營造費用、其他開發費用皆存入信託專戶，並以信託專戶支應費用。</p> <p>二十八、 公有土地所有權人選配作業依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」辦理，私有土地所有權人由投資人與其協商為準。</p> <p>二十九、 土地所有權人或土地開發主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，本府將依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」第二十七條規定及土地聯合開發契約書約定代為協調，以盡力協助投資人得以進行相關作業。</p> <p>三十、 本案信託標的不包括土地，如因申請執照作業所需之土地權利文件，得以土地聯合開發契約書取代，惟若私有土地所有權人擔任起造人時，由投資人與私有土地所有權人洽商辦理。</p>
營運契約(草案)	<p>一、 第五條:建物與設施之出租與委託經營：<u>乙方、丙方得將本開發案建物或設施出租或委託第三人(以下簡稱承租人或受託人)經營。</u></p> <p>二、</p>	<p>一、 本條文係指乙方、丙方因本開發案取得統一經營權利不得任意移轉予他方。但建築物之出租行為(包含但不限於百貨零售櫃位、辦公室、停車空間等使用)由投資人自行依市場需求規劃使用。</p> <p>二、</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>第五條:一、乙方、丙方得將本開發建物或設施出租或委託第三人經營，惟應經甲方及建物出租人之書面同意，始得為之。</p> <p>Q:地主之收益已表現在投資人所給付的租金之中，況商業態勢瞬息萬變，投資人應保有自由出租、委託經營等即刻調整的權利，以符合統一經營所欲達成的效率目標。建議刪除:【，惟應經甲方及建物出租人之書面同意，始得為之。】等文字。</p> <p>三、</p> <p>第七條:營運保證金之繳交及歸還：四、...於契約存續期間變更營運管理人，係因可歸責於乙方或丙方之事由，且造成營運中斷之情事，甲方得將原繳交營運保證金之百分之三十作為懲罰性違約金，但甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。</p> <p>四、</p> <p>第十三條:其他約定事項：十二、乙方將建物所有權移轉予他人時，應於移轉前書面通知甲方，...(註:丙方為營運管理人，應無建物所有權)</p> <p>五、</p> <p>依土地開發營運保證金數額及管理自治條例(簡稱營運管理自治條例)第5條，如屬飯店類型，係數應適用何種？</p> <p>六、</p> <p>營運保證金：“旅館”之營運保證金係數是可比照“辦公室”之係數辦理?依據「臺北市大眾捷運系統土地開發營運保證金數額及管理自治條例」第六條，其並無針對“旅館”項目訂有營運保證金係數。由於實務上旅館租金水準與辦公室租金水準較為相近，故於計算旅館之營運保證金係數時，建議應准用辦公室係數(百分之一)之規定。</p>	<p>本條文係指乙方、丙方因本開發案取得統一經營權利不得任意移轉予他方。但建築物之出租行為(包含但不限於百貨零售櫃位、辦公室、停車空間等使用)由投資人自行依市場需求規劃使用。</p> <p>三、</p> <p>營運契約書簽訂目的在於保全投資人履行統一經營義務，以不變更營運管理人為原則，如於契約存續期間變更營運管理人，則須經甲方同意後始得辦理變更，故若無造成甲方受有損害或遭第三人求償情事，應得免計收懲罰性違約金。</p> <p>四、</p> <p>丙方非建物所有權人時，不受本條文限制。</p> <p>五-六、</p> <p>如為飯店，請比照住宅類計算營運保證金。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>七、 營運契約第 5 條第 1 項、第 13 條第 5 項、第 13 條第 12 項 (租賃契約第 12 條)：建議刪除。或變更本案土地開發之使用項目、本租賃建物或設備之全部或部分轉租，委託他人經營或轉讓租賃權予第三人後，以事後備查方式書面通知契約相對人 (北捷工程局、台北市政府財政局、台鐵局、高鐵局)。</p> <p>八、 營運契約第 13 條第 1 項： (一)捷運專有管理範圍應共同分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。 (二)何時提供捷運設備空間及其管路空間、捷運專有管理範圍？</p> <p>九、 營運契約第 13 條第 4 項(租賃契約第 23 條第 1 項)：建議公司改組、公司名稱、公司地址、資本額、負責人變更之情事，應於變更登記後 30 日內檢具相關文件通知北捷工程局、財政局、高鐵局、台鐵局。通知時間與投資契約應一致。</p> <p>十、 營運契約第 13 條第 9 項：建議若有修正「台北市大眾捷運系統土地開發營運保證金數額及管理自治條例」，投資人、營運管理人得以原簽約當時條例辦理(修正後對投資人、營運管理人更有利者不在此限)。建議請充分保障投資人信賴利益。</p> <p>十一、 營運契約第 13 條第 10 項： (一)北捷工程局要求投資人應於每年業務報告時，提供書面資料及文件，是否指稱所有本開發案經營策略、招商資料等商業條件皆提供？</p>	<p>七、 本條文係指乙方、丙方因本開發案取得統一經營權利不得任意移轉予他方。但建築物之出租行為(包含但不限於百貨零售櫃位、辦公室、停車空間等使用)由投資人自行依市場需求規劃使用。</p> <p>八、 捷運設施係由交通部指定之地方主管機關成立之營運機構管理，非屬投資人及營運人管理範圍，故無分攤公共基金、管理費之必要。另捷運設施設備空間及其管路空間請參照共構竣工圖說。</p> <p>九、 為給予投資人有充分作業時程，本條文規定時間調整為 30 日。</p> <p>十、 「臺北市大眾捷運系統土地開發營運保證金數額及管理自治條例」若有修正，依本條文約定仍應依修正後之最新自治條例辦理。</p> <p>十一、 每年業務報告意在於了解投資人於本案之營運概況，如營收情形、未來展望等，不會干涉投資人經營內容；又投資人及營運人就統一經營管理範圍應提供相關書面資料，如屬營業秘密資料執行機關應</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>(二)前述書面資料與文件是否僅就承租範圍抑或全案？</p> <p>(三)最優申請人所需提供文件、內容有哪些？</p> <p>十二、 營運契約第 14 條第 1 項：</p> <p>(一)投資人與營運管理人於營運契約存續期間，不得自行解除或終止契約，本約無任何因北捷工程局或是土地所有權人等因素造成投資人、營運管理人解約條件之相關條款，顯失公平。</p> <p>(二)建議投資人、營運管理人與土地所有權人、執行機關、土地開發主管機關間，有關契約終止、違約罰則應相對，應使契約相對人間關係公平與對等。</p> <p>十三、 營運期間(9.5 年)內若需更改使用用途，如將飯店變更為辦公室，是可以變更的嗎？若允許變更，其申請及變更程序為何？</p> <p>十四、 營運期間的重大修繕，分回地主是否有支付相關維修維護費用之機制？</p>	<p>採適當措施予以保護。</p> <p>十二、 本案已將雙方履約之權利義務訂於本契約內，如有任何爭議雙方自應依契約約定，契約如有未盡事宜則依相關法令辦理。</p> <p>十三、 投資人需依營運管理章程執行，倘若有所變動應不得影響土地所有權人權益，並於符合相關法令規定下，提送變更營運管理章程並經執行機關同意納入營運契約書。</p> <p>十四、 統一經營之營運期間相關營運修繕費用均由投資人及營運人負擔。</p>
<p>開發大樓公有不動產租賃契約書(草</p>	<p>一、 租賃契約第 3 條第 2 項：建議，使用準備期至少 1 年以上且租金不調幅。</p> <p>二、 租賃契約第 3 條第 5 項(營運契約第 4 條第 2 項)：</p> <p>(一)建議與營運契約續約申請日期同於租約屆滿前 12 個月提出。</p> <p>(二)投資人是否有重新洽談租約之續租權利？或同條件優先續租權利？倘未依第 3 條第 5 項申請續租，投資人是否仍有其他洽談續租可行性。</p>	<p>一、 使用準備期預計於簽訂租賃契約時依投資人規劃產品型態，雙方再行議定。</p> <p>二、 (一)營運契約續約申請日期原為誤植，將修訂為與租賃契約一致，於屆滿日前 18 個月前提出。</p> <p>(二)依本條規定，投資人在符合契約約定續租條件下，由雙方重新議定租金、租約條款，並得繼續租用租賃標的物。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
案)	<p>(三)續租範圍是否得依投資人需求調整?包括續租一部或全部原租賃標的，且得依標的使用類別或投資人招商設計規劃議定使用範圍與租金?</p> <p>三、 租約年限：為保障長期經營之穩定性是否可增加原始租約期間至 30 年？考量承租標的之前期投入成本及裝修等成本高，9.5 年之承租期過短，不利於長期投資回收之決策。請主辦機關考量長期經營穩定性，以及鼓勵承租人長期投資以及經營承租標的，請求主辦單位延長原始租約期間，建議增加為 30 年。</p> <p>四、 建議國際觀光飯店樓地板之租約每次租期放寬至 20 年。符合國家門戶定位之國際觀光飯店必須投入龐大金額進行裝修工程與設備購置，如每次租期僅 9.5 年，可能無法達到投資效益。</p> <p>五、 優先續租權：是否可明確訂定於同等條件下，承租人有優先續租權？為保障承租人對於優先續租的權利，以及長期經營之穩定性。建議參考一般實務給予優先續租的權利，例如於承租契約中言明：「於租賃契約所定之租賃期間屆滿後，出租方如擬出租租賃標的之全部或一部予第三人時，承租方有優先以相同條件向出租方承租之權利。」</p> <p>六、 租賃契約第 12 條： (一)建議刪除。或本租賃建物之全部或部分轉租，或轉讓租賃權予第三人後，以事後備查方式書面通知北捷工程局、台北市政府財政局、台鐵局、高鐵局。</p>	<p>(三)續租條件應於續租時由專業估價師出具意見後再行議定。</p> <p>三-五、 本案開發大樓公有不動產之租賃期限係參照「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」規定，在本案訂定之續約機制下，投資人於符合契約約定續租條件，始得繼續租用租賃標的物；而本案以維持開發大樓統一經營管理為原則，投資人於租期屆滿前，仍具有優先申請續租權利且甲方自當與投資人及營運人訂定合理租約條款，以達持續營運之目標。</p> <p>六、 本條文係指乙方、丙方因本開發案取得統一經營權利不得任意移轉予他方。但建築物之出租行為(包含但不限於百貨零售櫃位、辦公室、停車空間等使用)由投資人自行依市場需求規劃使用。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>(二)未經甲方同意不得轉租或轉讓租賃權，是指每份出租契約與對象皆須甲方同意後，始可出租？例如辦公室單位較多，於出租時每份租約皆須甲方同意？</p> <p>七、 租賃契約第 22 條第 2 項第 10 款：建議，經甲方(北捷工程局、台北市政府財政局、台鐵局、高鐵局)催告限期改善，逾期 30 日 (由 15 日延長為 30 日) 或雙方合意延長改善期限後，仍未進行改善作業，甲方得終止本契約。</p> <p>八、 租賃契約第 24 條：目前提供公有租賃契約，由投資人、營運管理人之簽約對象為台北市政府、北捷工程局、高鐵局、台鐵局，對於各該內部會議或說明，應由該負責單位與會及自行說明。</p> <p>九、 是否約束政府機關(土地所有權人)應履行契約機制、倘其違約應明文課以相當懲罰性責任(罰款至少應達履約保證金數額)。</p> <p>十、 本案投資規模龐大，除保障政府機關一方權益外，基於法律衡平原則與商業習慣，期待修正後官方版契約內容應給予投資人正當合理之對等保障。</p> <p>十一、 「開發大樓公有不動產租賃契約」第二十二條第二款第十目「經甲方催告限期改善，逾期 15 日仍未改善者」是否係就同款各目中有關改善逾期之補充規定？該項內文並未敘明受甲方催告之內容為何。</p>	<p>七、 感謝寶貴意見，未便採納。</p> <p>八、 本府公有不動產出租係依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」辦理，故如有涉及實際租賃狀況需依相關會議要求承租人說明時，仍須請配合。</p> <p>九、 本案已就雙方履約之權利義務訂於本契約內，契約如有未盡事宜得依本契約第二十三條第六項辦理。</p> <p>十、 本局自始依公平合理原則處理本案。</p> <p>十一、 本條款所訂經出租機關催告限期改善之情形為契約約定投資人及營運人之履約事項。</p>
其他	<p>一、建築設計</p> <p>(一)容積分配：本案屬聯合開發，且有配合機場捷運已完成部份結構體</p>	<p>(一)</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>( B4FL ~ 2FL )，但未能就現有公告資料研判地下樓層是否已部分計入容積？</p> <p>據悉本案已完成部份為配合機場捷運之站體與相關設施，屬特種建築物範疇。如後續投資人接續本案，其所涉及之建照檢討容積應以何處為界？其地下層因穿插捷運站體、軌道及相關設施與聯開部份停車空間、機房等設施交疊並列，投資人實難以依建築法規檢討之容積認定，敬請主辦單位釐清現有地下層已完成結構體是否需配合扣抵部份容積？並說明其檢討方式為何？</p> <p>(二)建築高度：依本案公告資料內“都市設計審議核備報告”與“基本設計圖說”均注明本案 C1/ D1 之建築高度分別為 243m /322.2m，可否在土管限制內予以彈性調整？</p> <p>因本案原基本設計業經都市設計審議核定其建築高度，而該基本設計高樓層規畫做為旅館客房使用，其樓層設計高度僅有 3.3m。然本案屬超高層建築，本團隊綜合考量結構尺寸、管線佈置與室內裝修等因素後，建議主辦單位應放寬至樓高 4m 才較合理。如此一來，總樓高將會超過基本設計圖說，故亦請主辦單位考慮在不超過特定區計畫規定高度的範圍內(C1/D1 限高 280m/360m)，是否由投資人自由配置？</p> <p>(三)屋突/停機坪：查本案“基本設計圖說”，C1/D1 頂部未設置屋突層，且 D1 棟頂部設置停機坪，是否需延續此構想？</p> <p>依“建築技術規則”，建築物頂部可設置不計樓地板面積之屋突層，但查本案 C1/D1 棟頂部均未設置；另，D1 頂部原設計有停機坪，然其下方投影範圍是否應計入樓層或屋突檢討，尚有疑義，敬請主辦單</p>	<p>(1)目前已完成之共構工程 ( B4FL ~ 2FL ) 竣工圖有關聯開範圍僅為概念性之基本設計，96 年 8 月 10 日准予核備「臺北車站特定專用區 A1 車站暨 C1、D1 東半街廓聯合開發大樓」都市設計審議案，地下層配置有需計入容積之一般零售業空間，惟投資人得參考其配置進行規劃設計，並依建築技術規則第 161、第 162 條之規定檢討容積樓地板面積。</p> <p>(2)現已營運之機場捷運站體與相關設施皆有完整之區劃牆與聯開區域區隔，且此部分屬特種建築物規範，無須於後續建照申請時檢討其相關容積與逃生等規定，後續申請建照之法規檢討，請依該區劃牆為界進行作業。</p> <p>(二)投資人得在符合既有結構設計安全、都市計畫及相關法令規定並遵守開發內容及管制規定之原則下，依實際經營需求自行後續設計，惟有關結構系統之變更，應符合已完成設計之共構基礎容許應力。</p> <p>(三)投資人得在符合既有結構設計安全、都市計畫及相關法令規定並遵守開發內容及管制規定之原則下依實際經營需求自行後續設計。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>位說明 D1 停機坪設置之必要性、及相關頂部設施之樓地板面積認定。</p> <p>(四)電梯管道：因本案地下四層至地上二層已完成，其地上一、二層是否已依“基本設計圖說”設置各區電梯升降管道？且其可否依設計團隊之構想予以調整？</p> <p>參考“基本設計圖說”，C1 棟總樓層數 56 層，其中辦公樓層為 21 層（自第 12 層至 32 層），其間設置 3 組共 15 部客用電梯分別服務其低、中、高等區間，各組電梯除轉換層外，約分配 6 個樓層，本團隊認為似有檢討之空間（相較台北 101 各區間電梯服務約 8~12 層）。因此，請主辦單位說明本案已完成電梯間管道、可否由投資人重新評估其效益並修改配置？</p> <p>(五)停車數量：查“台北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫”，規定本案基地停車格位應達小汽車 800 格、機車位 500 格，此數量相較於本案規模明顯不足，本案後續開發提案可否於地上層依需求增設免計容積停車格位與停車空間？</p> <p>1.本開發案若依本市土管自治條例檢討停車格位應超過 2,000 部。</p> <p>2.相較於台北 101 總體開發量樓地板面積約為本案七成，該案亦有捷運車站相通之條件下，也設置約 1,200 格停車位。</p> <p>綜觀以上條件，本案開發之樓層數與樓地板面積龐大，未來使用需求若無法提供相對應數量之停車空間，將造成周邊區域之交通負荷；且該細部計畫僅以“停車格位數應達 800 格小汽車、500 格機車位...”，似未清楚標註車位上限。因此，建議主辦單位說明本案可否依未來規畫需求、提供可抵扣容積樓地板面積之停車格位與停車空間？</p> <p>(六)地面層沿街面利用：地面層沿街面空間可否將原基本設計圖說之設計內容重新調整旅館大廳與商場之配置計畫，以活絡地面層都市空間</p>	<p>(四)電梯應預留之管道間、機坑均已施工完成，投資人得於評估確認安全無虞並符合相關法令規定下，依後續設計團隊之構想，經執行機關同意後予以調整。</p> <p>(五)本案細部計畫載明停車空間留設數量為下限(小汽車為 800 格、機車位 500 格)，又，本府刻正檢討本案細部計畫都市設計管制要點，並預計於 107 年 3 月前補充公告，有關基地內增設停車位規定請參考最新公告辦理。</p> <p>(六)聯開範圍原則可由投資人在符合都市計畫及相關法定規定下，依使用需求規劃。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>活動？</p> <p>查本案地面層除捷運設施外，聯開部份主要配合大/小客車停車區設置旅館大廳區，剩餘空間供做商場使用，本團隊認為對於未來地面層面臨交六、交入廣場及重慶北路側之都市活動連續性似較薄弱。故請主辦單位考慮及說明：投資人是否可將地面層沿街面區域重新調整、甚至是否可局部調整捷連設施配置、或是等同面積交換，以利未來臨廣場、道路側之都市活動延續？</p> <p>(七)D1 二層室外人工平台與通廊：依照本案公告甄選須知，競標團隊應配合 D1/C1 基地連接至台北車站之人工平台之設計施工，現有已完成之地上兩層建築物似已預留通廊連結位置，除此兩連接點外之跨越重慶北路之長廊與 D1 基地內二層室外處之人工平臺可否異於都審核定之型式？</p> <p>依原有“基本設計圖說”內容，已規劃自台北車站連接本案基地、跨越重慶北路之長廊，並聯結 D1 基地內室外二層處之人工平臺。然而，原設計長廊在重慶北路上方標高僅有 6m，對於地面層與重慶北路行人、車輛等產生巨大壓迫感。因此本團隊建議主辦單位放寬道路上方平台之限高；此外，本團隊同時建議在可聯結現有長廊預留位置條件下，該平台可否由投資人自行調整其高程與外廓形狀、或是以裙樓、基座型式聯結 C1、D1 商場，以活絡商業延續性。</p> <p>(八)開發建議書內容、設計團隊組合與日後執行時調整幅度：原開發建議書之建築規劃設計團隊成員（包含國際顧問成員），若於得標後進行設計發展時，是否可局部調整？</p> <p>本案規模龐大，而備標時間相對緊湊，競標團隊提出之開發建議書，若於得標簽訂契約後、執行設計發展時，其組成之建築規劃設計團隊局部成員（包含國際顧問）因故無法持續參與，是否可以同等規模、</p>	<p>(七)96 年 8 月 10 日准予核備「臺北車站特定專用區 A1 車站暨 C1、D1 東半街廓聯合開發大樓」都市設計審議案為概念設計，土地開發主管機關刻正檢討本案細部計畫都市設計管制要點，並預計於 107 年 3 月前補充公告，有關基地內增設停車位規定請參考最新公告辦理，申請人對於人工平臺規劃得依構想於開發建議書提出建議，惟實際仍應依都市設計審議通過方案為準。</p> <p>(八)投資人與土地開發主管機關完成投資契約書簽訂後，應依須知（草案）附件五「營造及營運能力資格審查要點」提送建築師相關資格證明文件予執行機關審查，如有更換時應依投資契約草案第七條第三項規定辦理。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	具有類似案例經驗之新成員加入團隊，共同完成本案？	
	<p>二、建議本基地開發得免適用建築技術規則第 228 條總容積樓地板面積與留設空地之比不大於 30 倍之規定。</p> <p>本案開發定位為國家門戶，考量都市景觀及國門意象之設計，開發定位及建築規劃有其特殊性，且基地東側、南側與西側均已留設公園及廣場等空地。此項建議並也符合中華民國 95 年 10 月 16 日 府都規字第 09535175800 號「擬定臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫案」第肆章計畫內容的第二款土地使用分區管制的(一)之 1 節，「建蔽率：不予規定」的精神。</p>	<p>土地開發主管機關現正檢討本案細部計畫都市設計管制要點，有關人工平臺、空中廊道計入空地比計算等規定，並預計於 107 年 3 月前補充公告，有關人工平臺、空中廊道之空地比計算規定請參考最新公告辦理。</p>
	<p>三、建議同意投資人增設停車位並協助通過相關審查。</p> <p>本案周邊有數個商圈集聚，惟區域停車位數量不足，導致用路人常有違規停車造成周邊交通混亂之情形，增設停車位可以完善本案之功能。</p>	<p>土地開發主管機關刻正檢討本案細部計畫都市設計管制要點，並預計於 107 年 3 月前補充公告，有關基地內增設停車位規定請參考最新公告辦理。</p>
	<p>四、建議於符合安全且不影響已完工部分之營運功能條件下，同意投資人得於已完成構造進行補強、增築與變更局部構造、或於基地內無地下構造物範圍增築構造物等工程，並協助投資人進行上述工程的相關申請作業。</p> <p>為於市中心交通繁忙區域打造符合 T.O.D. 公共交通開發導向之捷運聯合開發場站，投資人就與開發基地外各街廓之聯繫，或有以人工平臺、空中廊道或其他構造物延伸銜接之規劃。故可能須於現有構造物或地面增築構造物，以利連接。</p>	<p>有關結構補強、增築與變更局部構造、或於基地內無地下構造物範圍增築構造物等，得由申請人於開發建議書內依需求提出相關計畫構想及合理性說明等，惟不得影響捷運設施安全，並應經執行機關同意後辦理。</p>
	<p>五、私地主與市府簽訂土地聯合開發契約的辦理情形，及已與市府簽約地主人數？俾利申請人了解本案私地主參與合作開發之意願。</p>	<p>所有私地主均已簽署土地聯合開發契約書同意參與聯合開發。</p>
	<p>六、大眾捷運系統土地聯合開發契約書：倘本案於日後有擬修正投資人</p>	<p>本次公開預覽甄選文件草案已併同檢討土地聯合開發契約書暨增</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>須知或相關契約時，惠請台北市政府併同檢討與土地所有權人簽定之聯合開發契約書。</p>	<p>補契約，本案公告招商時亦將揭露正式甄選文件及相關內容。</p>
	<p>七、林欽榮副市長於招商說明會上指本案為公共建設、民間促參的一部分。依據《促進民間參與公共建設法》第 39 條「參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準、程序及補繳，由直轄市及縣(市)政府擬訂，提請各該議會通過後，報主管機關備查。」建請市府將營運前期(例如前 3 年)之稅負減免幅度及期限明確納入招標文件中。</p>	<p>2.本案係依「促進民間參與公共建設案例列管及考核作業要點」第三點第(一)款第 3 目，依其他法令辦理之民間參與公共建設案例，列為廣義民間投資公共建設計畫為廣義民間參與投資案，並非依「促進民間參與公共建設條例」招商案件，故不適用促進民間參與公共建設條例及其下授之相關子法。</p>
	<p>八、臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則(10503 版，簡稱「權益轉讓原則」)</p> <p>(一)請於公告時，提供新版「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」，投資契約簽訂後，倘該原則再次改版，得以原簽約當時規定辦理(改版後對投資人更有利者不在此限)。建請充分保障投資人信賴利益。</p> <p>(二)北捷工程局委建成本依其鑑價方式較不符市場行情，易被低估或與實際成本易有落差，核定成本若低於實際支出成本，易造成最優申請人損失，顯失公平。 建議委建費應依最優申請人實際建造成本計算。</p> <p>(三)如委建契約有爭議時，考量涉及捷運設施設計或費用等，建議在不影響開發大樓施工時，應暫停捷運設施部分施工，待釐清爭議並獲得解決共識後，再行施工。</p> <p>(四)權益轉讓原則第 11 點： 1.稅管費，是否依據該原則辦理？</p>	<p>(一)本府於 107 年 2 月 8 日(107)府捷聯字第 10632740400 號訂定發布「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則(10703 版)」，並自 107 年 3 月 1 日生效。</p> <p>(二)建物興建成本依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」第十條規定，會參採專業營建管理廠商進行市場查估訪價後訂定。</p> <p>(三)本案開發用地內之捷運設施即 B4F~2F 共構工程皆已由執行機關興建完工，故無委建契約之適用。</p> <p>(四)除依我國稅法應由納稅義務人負擔之稅費外，請依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」第十一條規定</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>2.稅管費是否包含申請人因開發本案所委託專業顧問、管理單位之費用？</p> <p>3.有關「...其評估項目包括但不限於人事行政.....稅賦負擔，該費用足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完成取得開發建物之產權」。係指，稅管費項目除選屋找補外，其適用對象與範圍是包含全部土地所有權人、最優申請人因開發本案所發生之全部費用（含第一次移轉登記所生之相關費用，例如地價稅、土增稅、房屋稅.....）？</p> <p>(五)提問權益轉讓原則第 22 點： 市地主依權益轉讓原則辦理選屋或讓售（以取完整一戶為原則，土地所有權人選配區位面積一戶達 2/3 以上而不足一戶時，最優申請人須讓售予土地所有權人？）等事宜。</p> <p>1.是否得依市地主與最優申請人協商後決定讓售或以現金找補？</p> <p>2.請提供私地主權配、找補處理辦法？</p> <p>3.有關本案讓售原則應明載於投資契約中。</p> <p>4.請提供車位找補方式。</p> <p>(六)權益轉讓原則第 39 點： 1.「不動產產權價值」，是否以使用執照核發日為價格日期，經捷運局委託三家不動產估價師事務所評估之總價值？或為建物所有權第一次總登記作業後 3 個月內，各區位之實際銷售價格？</p> <p>2.「權益轉換值」，以建照領得日為鑑價基準日，就投資開發費可作為分配建物之權值？是依據「台北市台北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」第 5-18 條？</p> <p>3.「超額盈餘分配」係指不動產產權價值與最優申請人參與權益變換權值之差額低於 50%以下，則得不分配超額盈餘予土地所有權人？</p>	<p>辦理。</p> <p>(五)公有土地所有權人及土地開發主管機關之選配原則請依本案甄選文件草案十六(四)辦理；私有土地所有權人由投資人依土地聯合開發契約約定個別協商為準。</p> <p>(六)本府於 107 年 2 月 8 日(107)府捷聯字第 10632740400 號訂定發布「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則(10703 版)」，並自 107 年 3 月 1 日生效。</p>

項目	廠商意見	釋疑回覆
	<p>九、</p> <p>(一)台北雙星開發案是台北與世界接軌門戶，整個投資構想必須非常前衛並符合先進國家潮流，至少看到二十年以後科技可能為人類服務的貢獻與生活的需求；否則台北雙星營運高峰很快就被其他競爭者追過，失去作為台灣領頭羊的地位。</p> <p>(二)本案為台北市最精華的商業用地，甚至在整個台灣也無可取代，理應扮演領頭羊角色；環視周邊競爭較大國家，因為地大物博其新興地標可以不斷接棒興起；台灣因地狹人稠無法仿效。</p> <p>(三)此案應站上國際視野來看待，規劃和招商只許最成功，不能有退而求其次的想法。所以本案規格標的要求不應以 80 分為入門門檻就好，建議入圍者選出後應找獨立國際顧問評審團，將未來能與世界(至少亞洲)競爭有優勢性者，依最優順序給予適當權重，讓價格標的可能缺失有機會獲得修正，則全民與市府幸甚!!</p>	<p>本案發展以打造國家門戶首都地標為目標，此亦為土地開發主管機關鼓勵投資人開發方向。本案規格標審查係由評選委員會評選，評選委員會至少包含二分之一外聘專家學者，全程將秉持公平、公正、公開之精神，於規格標篩選出具有興建營運優質水準及其規劃方案符合本案開發宗旨之申請人後，再進行價格評比。</p>
	<p>十、</p> <p>(一)貴局於先前說明會標榜以國際標方式重啟招商，惟外資廠商無法於公開閱覽階段閱覽英文版甄選文件，恐與國際標招商理念相左，並可能造成資訊落差與準備時間延滯等公平性疑慮。</p> <p>(二)鑑請貴局盡速提供英文譯本，並延長公開閱覽期間，以利外資廠商瀏覽甄選文件(草案)，及時提出相關修訂意見，以達到貴局之國際標招商理念及公開閱覽之目的。</p>	<p>有關英文版之甄選須知及投資申請案件審查及評選作業原則，預計於 107 年 3 月底正式公告時上網公告，依本案投資契約草案規定，甲乙雙方應同意準據中華民國法令，而本案甄選文件之英譯內容僅供參考，仍應以中文甄選文件為準。</p>