

本資料僅供投資人評估參考，相關
內容請以正式公告之招商文件為準



臺北市府徵求民間自行規劃申請參與投資生態主題園區及周 邊停車場案(BOT/OT)

執行機關：臺北市立動物園、臺北市府捷運工程局
日期：中華民國111年6月15日

招商說明會簡報



簡報大綱

1. 計畫說明
2. 興建營運權利規劃
3. 申請作業規劃
4. 意見交流





1. 計畫說明

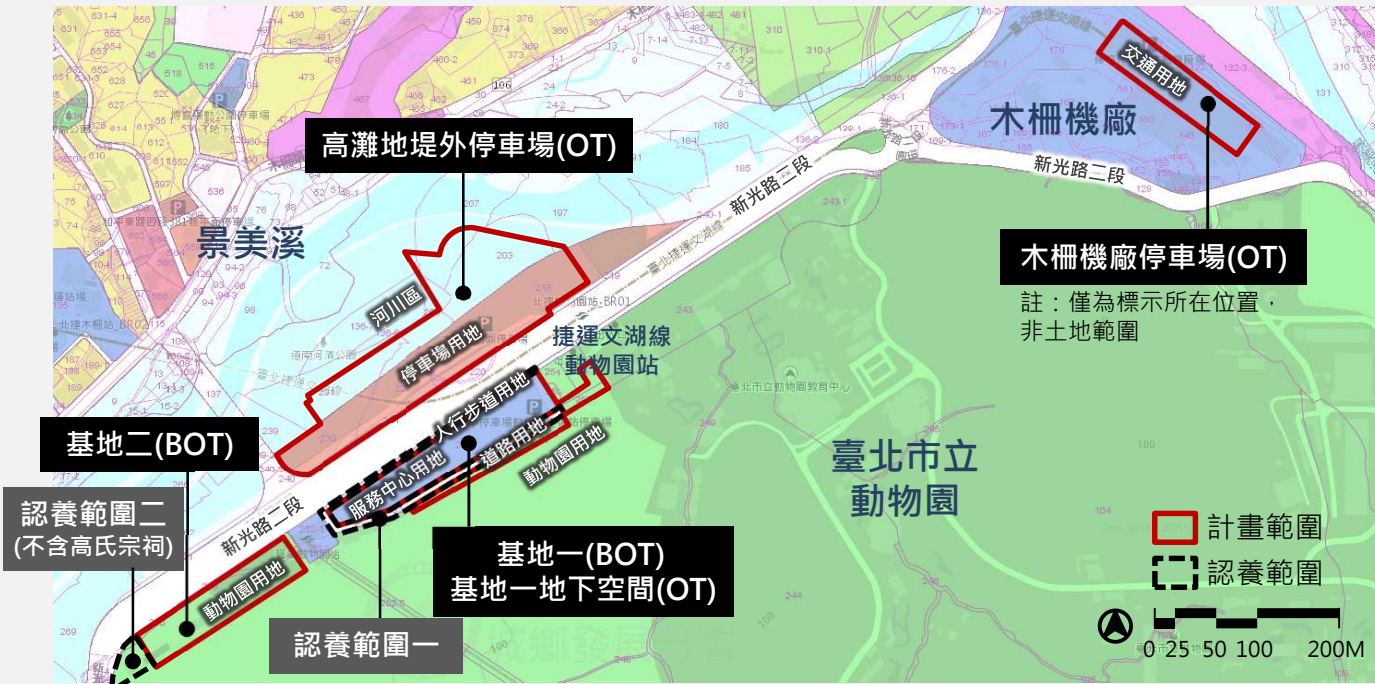
- 1.1 計畫背景
- 1.2 基地基本資料
- 1.3 周邊環境概況
- 1.4 公共建設目的



1.1 計畫背景



1.2 基地基本資料(1/2)



基地	土地計畫面積	公告地價總值	主要土地使用	主要使用內容	其他相關規範	
BOT 範圍	基地一	約1.5公頃	約4.10億元	服務中心用地 1.18公頃(65%/400%)	教育、醫療保健、社福、遊憩、零售、餐飲、事務所、娛樂服務、旅館...等設施	建築造型與環境融合且符合已預留地下結構設計載重為原則
	基地二	約0.9公頃	約0.85億元	動物園用地 (15%/60%)		使用組別比照服務中心用地
OT 範圍	河濱高灘地堤外停車場	約3.6公頃	約2.23億元	河川區、停車場用地	停車場設施 (小型1,228個、大型8個)	投資同由投資人營運
	木柵機廠停車場	約4.3公頃 (依樓地板比例)	約1.20億元	交通用地	停車場設施 (3層樓、小型678個)	投資同由投資人營運
	基地一地下空間	--	--	服務中心用地		投資人負責建築裝修、水電、消防等施作

1.2 基地基本資料(2/2) – 都市計畫(基地一服務中心用地)

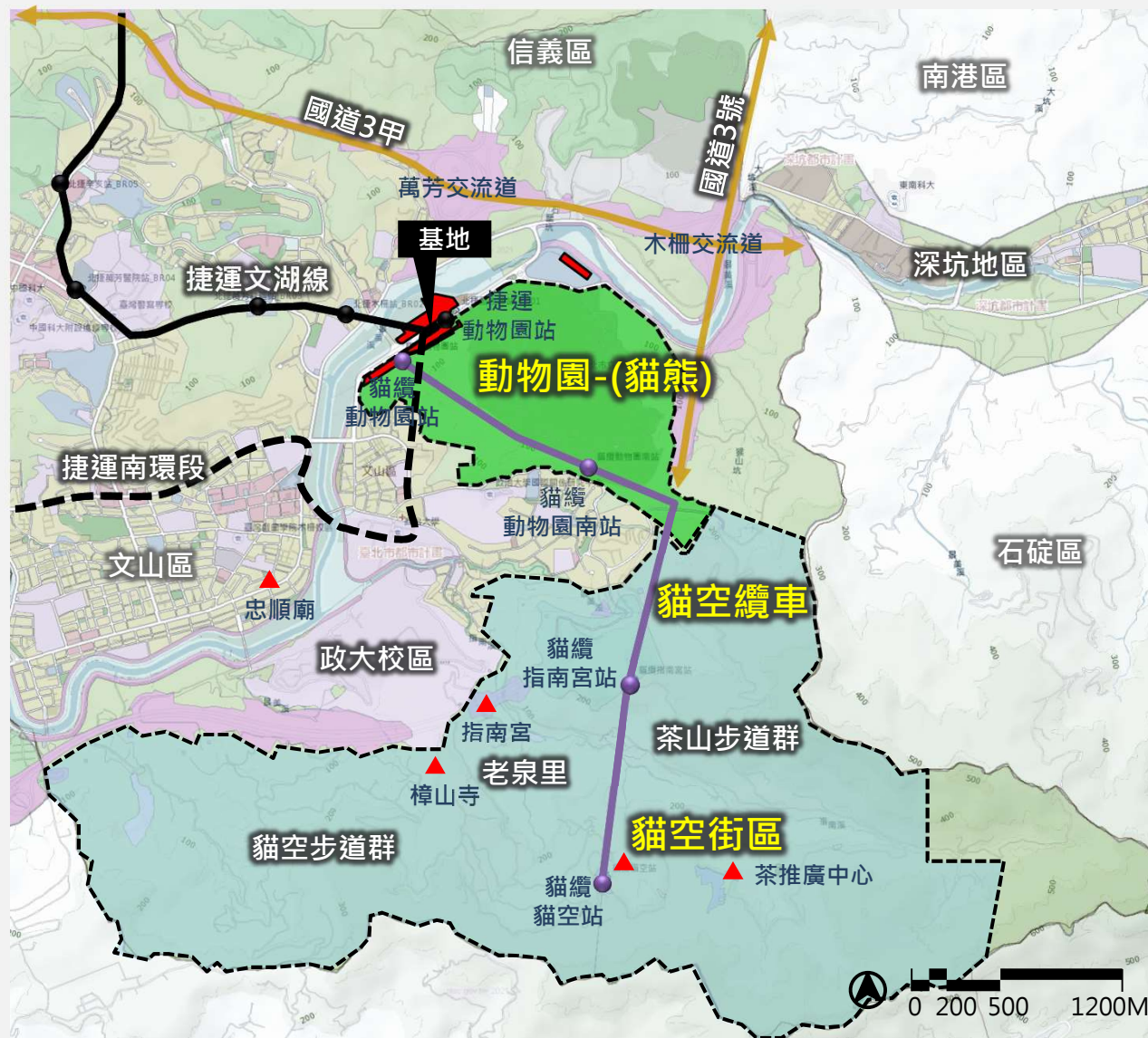
- 使用分區：服務中心用地。
- 土地面積：11,810平方公尺。
- 使用強度：建蔽率65%、容積率400%。供捷運設施(地面層出入口、通風井等相關設施及車站站體)之使用部分不計入。
- 使用項目：為達成動物園區發揮生物多樣性保育、教育、療育、休閒與娛樂等多元功能，並形塑門戶樞紐帶動地區發展之目標。

第3組： <u>寄宿住宅</u>	第12組：公用事業設施	第22組： <u>餐飲業</u>	第37組：旅遊及運輸服務業
第4組：托兒教保服務設施	第13組：公務機關	第24組：特種零售業甲組	第39組：一般批發業
第5組：教育設施	第15組：社教設施	第26組：日常服務業	第41組： <u>一般旅館業</u>
第6組：社區遊憩設施	第16組：文康設施	第27組：一般服務業	第42組： <u>觀光旅館業</u>
第7組： <u>醫療保健服務業</u>	第17組： <u>日常用品零售業</u>	第28組： <u>一般事務所</u>	第43組：攝影棚
第8組：社會福利設施	第18組：零售市場	第29組： <u>自由職業事務所</u>	第49組：農藝及園藝業
第9組：社區通訊設施	第19組： <u>一般零售業甲組</u>	第30組：金融保險業	第51組：公害最輕微之工業
第10組：社區安全設施	第20組： <u>一般零售業乙組</u>	第32組：娛樂服務業	第52組：公害較輕微之工業
第11組：大型遊憩設施	第21組： <u>飲食業</u>	第33組：健身服務業	經本府目的事業主管機關核准之使用項目

- 基地二(動物園用地)建蔽率15%、容積率60%，使用組別比照服務中心用地。

1.3 周邊環境概況

- 市府積極推動三貓地區(貓空、貓纜、動物園-貓熊)發展計畫，希冀串連三貓觀光資源(宗教、人文、產業、生態保育、觀光)，打造南區觀光及產業亮點。
- 基地一、基地二將肩負三貓地區之門戶角色，並配合動物園升級、地區整備、人本交通、體驗經濟、特色景點、整合行銷等願景，投資人應整體考量與捷運場站、動物園及貓纜之合作介面。



1.4 公共建設目的



以促參法46條民間自提方式，採BOT+OT方式(50年)辦理



2. 興建營運權利規劃

- 2.1 範圍與年限
- 2.2 興建營運規劃
- 2.3 土地租金及權利金
- 2.4 政府承諾及協助事項

※ 實際內容應以公告招商文件為準

2.1 範圍與年限(1/4)

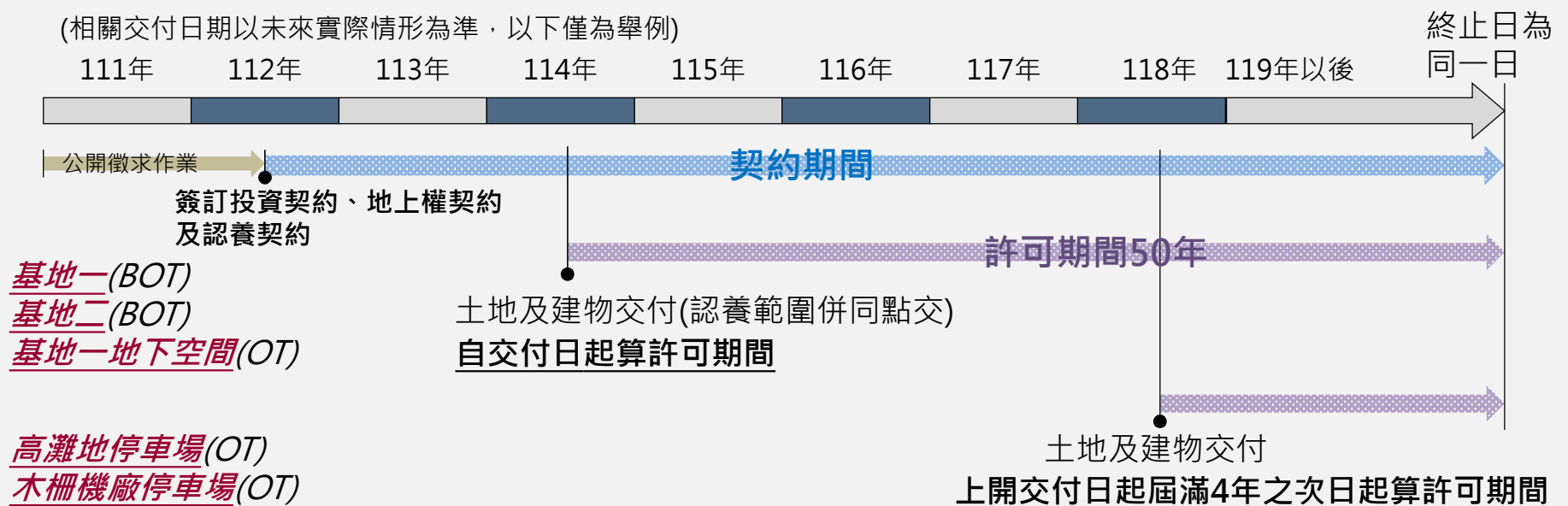
■ 權利範圍

- 民間機構於契約期間內取得興建營運本案之權利，其權利如下：



■ 契約期間、許可期間

(相關交付日期以未來實際情形為準，以下僅為舉例)



2.1 範圍與年限(2/4) – 興建營運範圍

工作範圍

- 興建範圍：提供生態主題園區(基地一、基地二)以設定地上權方式供民間機構進行投資建設本業及依法可辦理之附屬事業。
- 營運範圍：生態主題園區(基地一、基地二)、基地一地下空間、高灘地停車場及木柵機廠停車場之營運、管理、維護、裝修、更新及增置；以及其他依投資契約約定之事項。

基本應開發項目及規模

不只動物生態，亦需有符合動物生活之棲地與植物生態環境

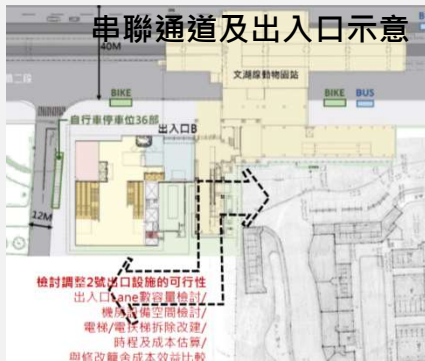
民間機構應於生態主題園區(基地一、基地二)規劃所需空間及設施。
基本應開發項目要求如下：

1. 主題動植物教育展示空間：提供符合動物園保育與教育為宗旨之主題動植物生態教育展示空間（例如導入水族、昆蟲、兩棲爬蟲、企鵝等），包含動物照養、生態展示、動物醫療及營養調配等，物種展示計畫、空間及設施須符合國際規範及相關法令規定，且須以野生動物保育、動物福祉、教育為基礎。
2. 教學或展演空間：呼應生物多樣性保育價值與實踐里山倡議，依循動物園的豐富主題及文山地區文史特色，提供連結在地人文、朝多元體驗、導覽解說、標本展示、科技連結（例如：5G、AR/VR等）、在地人文體驗、辦理藝文或教育活動之設施，以促進文山地區發揮生物多樣性保育、教育、療癒、休閒等積極功能。
3. 相關附屬設施：配合生態主題園區所需教育服務、遊客休閒遊憩服務，提供相關附屬設施。

上述項目合計之最小興建容積樓地板面積，不得低於基地一及基地二合計法定容積樓地板面積之20%；前述最小興建容積樓地板面積之60%應作為主題動植物教育展示空間使用。

2.1 範圍與年限(3/4) – 其他興建裝修需求(1)

其他興建及裝修需求(1/2)



1. 基地二之地上物處理

基地二內之地上物，包含汙水處理廠、水舞區等，由民間機構自費負責辦理拆除工程。如有變賣所得價款應依「臺北市市有財產管理自治條例」之規定辦理。

2. 捷運設施連通

民間機構應依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」申請與負責辦理捷運設施(環狀線南環段Y01站地下站體及動物園站高架車站)連通。所需相關費用由民間機構自行負擔。

3. 基地一地下空間及生態主題園區(基地一、基地二)其他設施

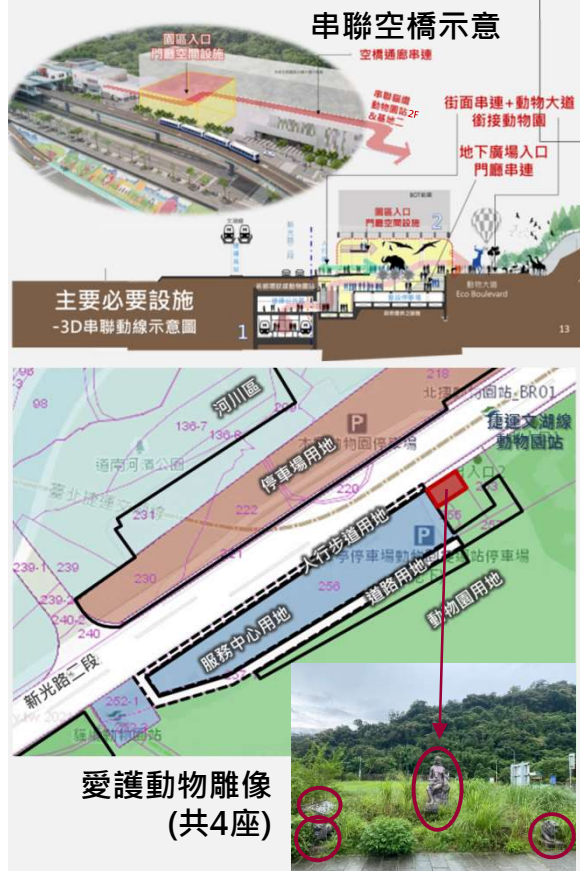
民間機構自費負責基地一地下空間所需建築裝修、水電及消防等相關設施之施作。並根據基本應開發項目所規劃設施，規劃各付費區及非付費區，以及設置進出閘門及票證等相關設施。

4. 串聯通道及出入口規劃

文湖線動物園站2號出口1樓部分設施空間騰空由主辦機關辦理，所騰出通道空間由民間機構負責規劃、設計及興建。民間機構應提出出(入)口位置及閘門相關設施之規劃。

2.1 範圍與年限(4/4) – 其他興建裝修需求(2)

其他興建及裝修需求(2/2)



5. 生態主題園區出入口門廳空間設施

基地一地下空間與捷運環狀線Y1車站地下站體結構共構，一併由主辦機關施作，並預留可敲除牆板，供民間機構後續興建地下至地面層連結通道(包含樓梯、電梯或電扶梯)。出入口門廳為人流動線交會及出入生態主題園區之重要空間，民間機構應規劃設置遊客所需服務設施，例如：資訊詢問服務、緊急服務、急救設施、廁所、付費區閘門、售票設施等。

6. 串聯空橋

生態主題園區地面層以上建築物須以空橋串連捷運動物園站高架車站及貓空纜車動物園站，營造空中走廊、景觀步道之立體參訪動線，提供多元及三度空間的旅遊動線，便利遊客體驗生態場域環境。並應依各付費區、非付費區及動線規劃，設置進出閘門及票證等相關設施。

7. 愛護動物雕像移設

東南獅子會捐贈動物園之愛護動物雕像位於捷運環狀線南環段Y01站出入口B規劃位置，配合Y01站施工需要進行搬遷。民間機構應提出移設方案，並經動物園與東南獅子會協調確認後，由民間機構負責移設，移設所需相關費用由民間機構負擔。

8. 回饋甲方空間

民間機構應無償提供容積樓地板面積達40坪以上之方正室內空間供主辦機關使用，並應含基本管線(含電、網路、電話等)、空調等基本裝修設施設備。

2.2 興建營運規劃(1/4)

興建要求

■ 興建時程要求

除投資契約另有約定外，本案興建期間自生態主題園區(基地一、基地二)交付之日起算4年。民間機構得展延1年為限，興建期間最長不得超過5年。

■ 興建基本要求

本案之規劃、設計及興建，應符合本基地都市計畫相關規定、「臺北市土地使用分區管制自治條例」及投資契約相關規定。

■ 興建執行計畫書：應於生態主題園區(基地一、基地二)預定開工日前60日前提交，取得主辦機關書面同意。

2.2 興建營運規劃(2/4)

營運要求(1/3)

- **開始營運**：依規定取得使照及其他依法應取得之核准或許可文件，於各營運範圍預計營運開始日前30日前，檢附相關文件影本，經主辦機關事前書面同意各營運範圍之營運開始日。
- **營運執行計畫書**：於各營運範圍預計營運開始日前90日前，提送各營運範圍之營運執行計畫書，取得主辦機關同意。
- **指定營運項目**：就基本應開發項目之營運，應符合投資契約有關出租及委託經營條款或專業第三人營運條款之約定。

1. 主題動植物教育展示空間

應著重動物照養、生態展示、動物醫療及營養調配等方面；民間機構辦理物種展示計畫須以野生動物保育、動物福祉、教育為基礎，且須符合國際規範及相關法令規定。民間機構並須參與動物園物種保育計畫，以發揮生物多樣性保育教育之積極目的。

2. 教學或展演空間

應著重透過動物園的豐富主題及文山地區文史特色，呼應生物多樣性保育價值與實踐里山倡議，辦理能夠促進文山地區發揮生物多樣性保育、教育、療癒、休閒與娛樂等積極功能之教育或展演活動。

3. 相關附屬設施

應著重生態主題園區所需教育服務、遊客休閒遊憩服務。

2.2 興建營運規劃(3/4)

營運要求(2/3)



■ 其他營運要求

1. 河濱高灘地堤外停車場、木柵機廠停車場之營運

停車場應供不特定公眾使用，滿足遊客及文山區居民所需小汽車、大客車及機車等停車需求，停車收費方式依投資契約約定辦理。

2. 動物大道維護管理

為拓展動物園服務軸線，認養範圍一之道路用地規劃為動物大道，民間機構應提出動物大道之維護管理內容，與建築空間及周邊淺山生態場域充分整合，使遊客能在此休閒漫步、體驗里山倡議的慢活地景，並成為動物園遊園活動的路徑之一。

3. 與動物園及貓空纜車之合作機制

民間機構應提出與動物園及貓空纜車之配套主題活動或與地區商圈共同合作發展等合作機制(包含但不限於合作方式、合作內容等)，以發展文山地區主題特色。

■ 認養契約簽訂及應負擔義務

主辦機關及民間機構雙方於投資契約簽訂之日，應一併簽定認養契約。民間機構應認養認養範圍一及認養範圍二，民間機構不需繳納土地租金，且不得要求辦理都市計畫變更；應自費辦理認養契約約定之相關工作。

2.2 興建營運規劃(4/4)

營運要求(3/3)

- 出租及委託經營之限制 (民間機構為單一保險業結合專業第三人時不適用)

基本應開發項目，民間機構得自行經營或經主辦機關同意後委託第三人經營。但非經主辦機關同意，民間機構不得將本案設施之一部或全部出租予第三人經營。民間機構仍應依投資契約之約定，負完全之管理維護責任。

- 專業第三人之營運 (適用民間機構為單一保險業結合專業第三人)
 1. 本案許可期間，民間機構出租予專業第三人經營或委託專業第三人經營之所有契約均應送主辦機關備查。
 2. 民間機構應責成專業第三人與再受專業第三人委託之人(再受託人)或專業第三人之承租人所簽訂之契約，不得違反本案投資契約規定。
 3. 民間機構應將專業第三人與再受託人(或承租人)簽訂之契約送主辦機關備查。其內容如違反投資契約或法令者，主辦機關通知民間機構限期命專業第三人修訂之，屆期仍未修訂或修訂內容仍違反時，構成違約。
 4. 專業第三人之再受託人(或承租人)違反簽訂之委託(或出租)契約或未遵守本案投資契約及相關法令規定，民間機構應立即通知專業第三人限期改善。民間機構怠於通知或採行必要措施，構成缺失。
 5. 民間機構擬更換專業第三人時，應提出符合申請須知所定資格之其他專業第三人人選，及提出維持本案服務不中斷計畫等說明，送主辦機關事前書面同意後始得為之，但主辦機關無正當理由不得拒絕同意。

2.3 土地租金及權利金

土地租金

(依促參法規定)

- 自用地或建物完成交付之日起，計收土地租金。
- 興建期間：按基地當期申報地價之1%計收。
- 營運期間：每年土地租金按基地當期申報地價之1%，加計投資契約簽約當期申報地價之2%計收。

權利金

- 開發權利金：底價新臺幣1.6億元，於簽約前繳付30%、生態主題園區(基地一、基地二)交付前繳付70%。
- 營運權利金：於各營運範圍之營運期間應依投資執行計畫書所載當年度預估營業收入乘以【固定百分比】(不得低於2%)，計算應繳付之營運權利金金額。
- 超額營收回饋機制：

加收級距	加收百分比
合計預估營業收入×120% < 合計實際營業收入 ≤合計預估營業收入×130%	乙方填具之固定百分比 【+0.2%】
合計預估營業收入×130% < 合計實際營業收入 ≤合計預估營業收入×140%	乙方填具之固定百分比 【+0.4%】
合計實際營業收入 > 合計預估營業收入×140% (合計實際營業收入高於合計預估營業收入 ×140%時，均適用此級距)	乙方填具之固定百分比 【+0.6%】

2.4 政府承諾及協助事項

政府承諾事項

- 用地及建物交付
- 文湖線動物園站2號出口1樓部分設施空間改建工程

- 政府不保證協助事項必然成就
主辦機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因政府協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務、要求賠償、減少權利金及租金等之給付或減免民間機構之責任。

政府協助事項

協助用水、用電、瓦斯、電信、通訊等公用設備之申請

協助辦理各項審查程序、證照或許可申請

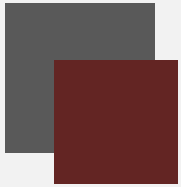
協助申請中長期資金貸款

協助申請重大天然災害復舊貸款

協助辦理租稅優惠

協助申請捷運設施連通

註：捷運設施連通依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」申請，初估連通權利金約為200萬元/年。



3. 申請作業規劃

- 3.1 申請人資格
- 3.2 申請作業流程
- 3.3 甄審項目及重點
- 3.4 申請及履約保證金
- 3.5 議約及簽約

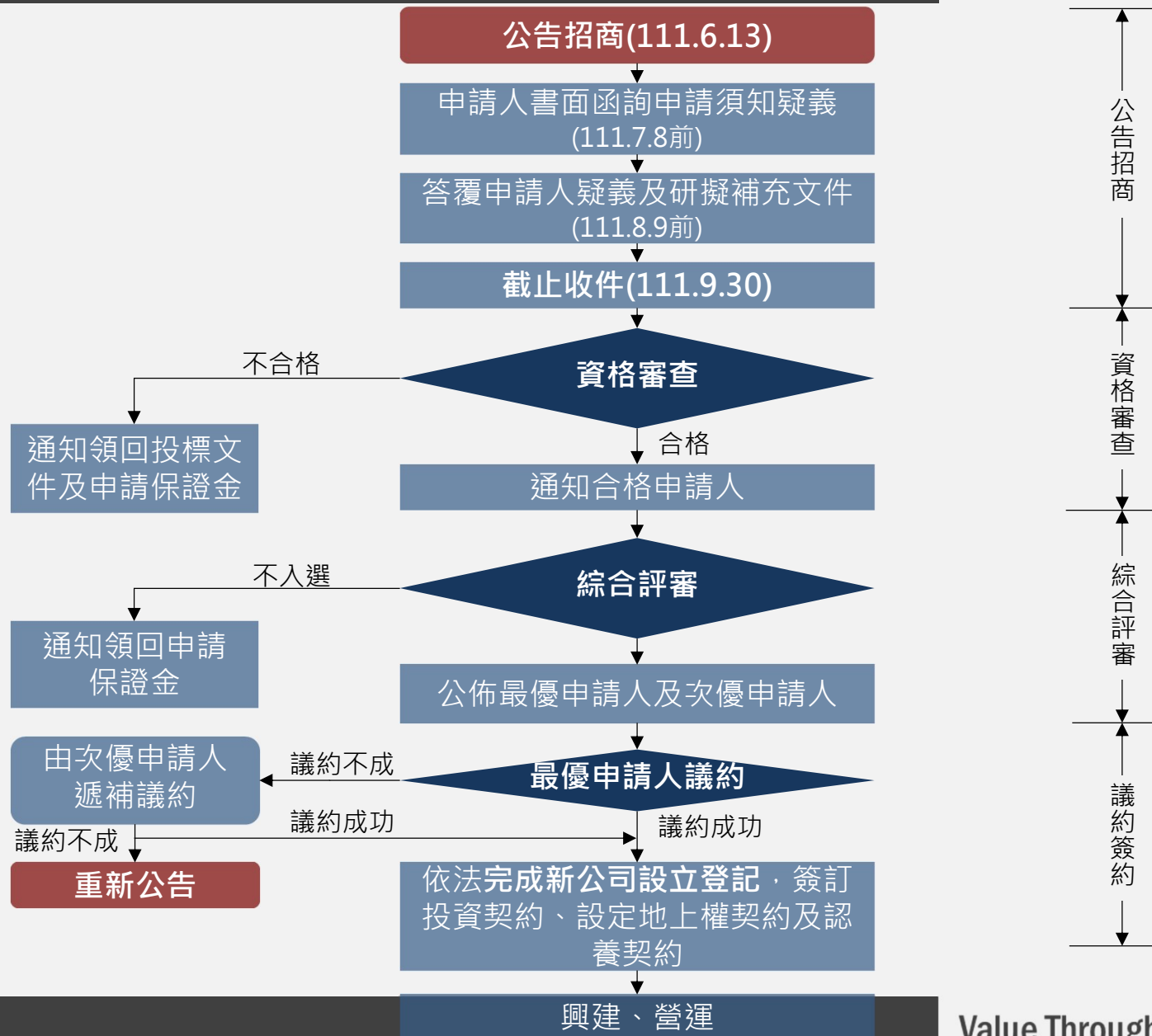
※ 實際內容應以公告招商文件為準



3.1 申請人資格

資格	單一法人	合作聯盟
一般資格	<ul style="list-style-type: none"> ● 本國公司、或辦理分公司登記之外國公司。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本國公司、或辦理分公司登記之外國公司。 ● 包含1家授權代表法人及其他一般成員。
<p>如為<u>單一保險業</u>時，應依保險法相關規定取得同意或許可始得參與，並檢附已取得同意或許可之證明。</p>		
財務資格	<ul style="list-style-type: none"> ● 實收資本額或我國境內營運資金應達<u>2億元</u>。 ● 最近3年無退票紀錄或重大喪失債信情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 各成員實收資本額或我國境內營運資金之<u>總和</u>應達<u>2億元</u>。 ● 各成員最近3年無退票紀錄或重大喪失債信情事。
專業領域營運能力資格	<ul style="list-style-type: none"> ● 單一法人申請人、合作聯盟申請人之成員之一，應具<u>策劃或舉辦動植物教學、教育及展示之相關經驗</u>，並能提供具體證明文件者。 ● 未具前述實績者，應以具同等實績之<u>協力廠商</u>替代之。 ● 如為<u>單一保險業結合專業第三人</u>時，應尋求具前述實績之<u>專業第三人</u>合作。 <ul style="list-style-type: none"> □ 依中華民國公司法設立之公司或依外國法令設立並存續之外國公司，或 □ 依中華民國法令或外國法令設立之財團法人或社團法人，或 □ 依中華民國法令設立之大專校院。 	

3.2 申請作業流程



3.3 甄審項目及重點(1/2)

甄審項目	審查重點	配分
1. 計畫目標、民間機構籌組計畫及相關實績	1) 計畫目標及開發經營理念 2) 申請人簡介 3) 申請人(含協力廠商或專業第三人)相關實績說明 4) 民間機構籌組計畫說明	15
2. 興建計畫	1) 整體開發構想 2) 土地使用規劃及都市設計構想 3) 建築規劃設計理念說明 4) 造型及量體計畫 (本業、附屬事業； 建築設計應 形塑門戶意象 ： <u>符合預留載重</u> 為原則) 5) 付費區及非付費區規劃 6) 綠建築及智慧建築規劃 7) 交通動線及停車計畫 8) 景觀及植栽計畫 9) 建築防災計畫 10) 公用設備計畫 11) 施工及品管計畫	20
3. 營運計畫	1) 經營理念與目標 2) 組織與業務項目說明 3) 市場分析 4) 營運管理計畫 (本業及附屬事業之營運模式及營運管理方式) 5) 動物大道維護管理 6) 與動物園及貓空纜車之合作機制 7) 使用收費標準 8) 活動策劃及舉辦計畫 9) 招商及行銷計畫 10) 顧客服務管理計畫 11) 專業第三人之工作項目及申請人監督管理機制(非單一保險業者無須提出說明) 12) 認養範圍 之維護管理計畫 13) 節能減碳推廣及管理計畫 14) 資產及設施設備管理維護計畫 15) 安全維護措施 16) 防災及緊急應變計畫 17) 政府及社會經濟效益評估	25

3.3 甄審項目及重點(2/2)

甄審項目	審查重點	配分
4. 財務計畫、移轉及返還計畫、風險管理及保險計畫 例如ESG及碳權之概念	1) 財務計畫 ① 基本假設參數說明 ② 興建期間投入成本分析(須載明預估投資總額) ③ 營運收支預估 ④ 權利金給付計畫(依申請須知規定說明各項權利金之給付計畫) ⑤ 投資效益分析(包含財務效益、償債能力、敏感性分析) ⑥ 預估財務報表編製 ⑦ 資金籌措計畫 2) 風險管理及保險計畫 ① 風險管理計畫 ② 保險計畫 3) 移轉及返還計畫(含移轉及返還程序) ① 許可期間屆滿時之營運資產移轉及返還計畫 ② 許可期間屆滿前契約終止時之營運資產移轉及返還計畫	20
5. 優規之創意加值計畫	申請人自行提出 有助於本案整體發展、促進臺北市動植物生態教育發展、促進文山地區發展 之創意加值方案，以期能發揮社會公益及公共性。	5
6. 權利金	依申請須知規定計算分數。	10
7. 簡報及答詢	1) 綜合評審階段簡報 2) 甄審會委員意見詢答	5
總分		100

$$\text{權利金分數} = \left(\frac{\text{該合格申請人之權利金總額}}{\text{所有合格申請人之權利金總額最大值}} \right) \times 10$$

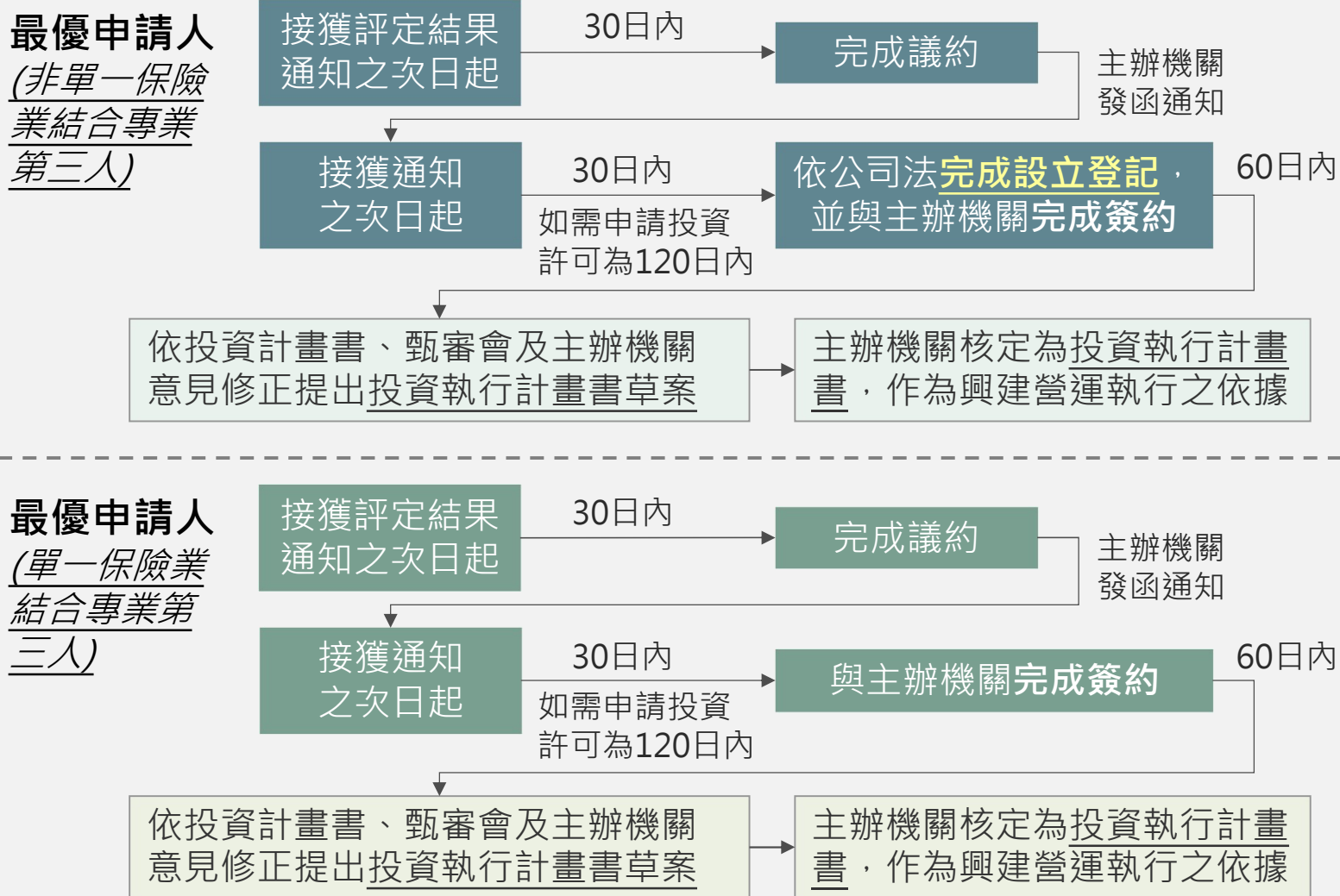
合格申請人之權利金總額為其所提【預估開發權利金及營運權利金現值之總額】

3.4 申請及履約保證金

項目	繳納時間	金額	返還時間
申請保證金	申請人在提送申請文件前完成繳納	新臺幣 <u>1,000萬元</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不合格申請人於接獲通知之次日起。 2. 未獲評選為最優申請人或次優申請人者，於評定結果公布後15日內。 3. 最優申請人與主辦機關完成簽訂投資契約之日起15日內。 4. 次優申請人於主辦機關與最優申請人完成簽訂投資契約並於接獲主辦機關通知之次日起。 5. 次優申請人於接獲執行機關通知遞補為最優申請人後15日內，以書面向主辦機關表達不願遞補為最優申請人後15日內。
履約保證金	民間機構與主辦機關簽訂投資契約前完成繳付	以投資計畫書所載 <u>預估投資總額</u> <u>×3%</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次返還 本案<u>營運開始日起屆滿1年後</u>，民間機構未因缺失或違約而有應扣未結款項，且無其他待解決事項時，於接獲申請後45日內無息返還履約保證金之<u>50%</u>。 2. 第二次返還 <u>許可期間屆滿或提前終止</u>，且民間機構完成資產移轉及返還，如民間機構未因缺失或違約而有應扣未結款項，且無其他待解決事項時，於民間機構完成資產移轉及返還後90日內無息返還履約保證金之<u>餘額</u>。

3.5 議約及簽約

■ 議約及簽約時程





4. 意見交流

請不吝提供您的寶貴意見，
謝謝！

臺北市立動物園、臺北市政府捷運工程局
中華民國111年6月15日

