

財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案」公開徵求出資人招商案
廠商第一次釋疑回覆

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
1	低度開發區文化資產及樹木保存工作4億元費用由出資人負擔，但如超出4億元如何處理?原草案須知2.8.1規定超過部分由中心負擔，正式公告文件未見此文字規範。(招商簡報P13有載明超過4億元由中心負擔)	依招商須知2.8.1條所載關於高度開發區、低度開發區及交廣12用地開發方式，本中心應辦理之文化資產及樹木保存工作一事，出資人同意以信託方式提供新臺幣4億元(含稅，下同)整作為上述工作經費，並由出資人負擔信託管理費。 上述工作經費超出4億元者由中心負擔。	16	
2	企業聯盟成員間與專案公司提出連帶保證，則專案公司實收資本額可不受維持高於35億元之限制，請問此情形下，是否即由出資人自行評估訂定適切的實收資本額即可?	依據7.2.1.2申請人為合作聯盟者，其領銜公司之實收資本額應達新臺幣20億元整以上，因此專案公司實收資本額建議不得低於領銜公司標準，故修正相關條文。詳見第二次補充公告內容。	24	專案公司實收資本額建議不得低於領銜公司標準，故修正相關條文，雖合作聯盟於合作聯盟協議書(附件18)載明各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，專案公司實收資本額不受前開新臺幣35億元之限制，但專案公司實收資本額仍不得低於新臺幣20億元。
3	須知 7.2.2.2 規定最近一期財報負債比率不得超過 80%，所指最近一期財報是否即為前一會計年度?	本案公告日為111年1月20日，最近一期財報及前一會計年度皆指110年1月1日至12月31日。	24	
4	須知 7.2.5 最近一年之公司自有資金比率不得低於 20%且總負債不得高過全億四倍、最近一期財報負債比率不得超過 80%等規定與 7.2.2.2 條規定是否相同?未來是否均以申請人提出 110 年會計師財簽財報為審查依據? 針對本案公開評選文件第 24 頁 7.2.5 點申請人(包含單一公司..."最近一年之公司自有資金比率不得低於 20%"...之最近一年定義為何?及自有資金比率公式定義為何?請提供詳述或公式 謝謝! (因會計面上通常討論"自有資本比率" 故提出詢問)	本案公告日為111年1月20日，最近一期財報及前一會計年度皆指110年1月1日至12月31日。	24	
5	須知 8.1.2.6(1)規定之前一會計年度是否指民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日?	本案公告日為111年1月20日，最近一期財報及前一會計年度皆指110年1月1日至12月31日。	29	
6	須知 8.2.2 應提供附件正本電子檔光碟 1 份，附件正本係只有蓋申請人公司大小章檔案?是否須包括出資計畫書本文?電子檔案格式形式是否有規定?	正、副本皆須蓋申請人公司大小章，於封面載明正本或副本。附件請依招商須知8.2.1.3規定提送電子檔，電子檔格式為PDF。	31	
7	須知 8.2.3.3 與附件 35 及附件 36 之注意事項 4.等規定，是否表示都更事業計畫建議書(出資計畫書附件)或出資計畫書對於共擔比率、租金抽成比率等計算需一致?	是的。	31	
8	須知 9.4.1.1 規定規格評選當日辦理價格評決作業，是否於綜合評選簡報後立即宣布入圍申請人，開啟價格標單?	是的。	40	
9	須知 9.4.1.7 與 P.附件 32-9 之 2.4.1.7 規定不一致。	以須知 9.4.1.7 及第一次補充公告之 2.4.1.7 為準。	41	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
10	依須知 10.2 規定最優申請人應於接獲通知 60 日內提出資執行計畫書草案予中心審查通過後才辦理簽約，招商簡報 P17 綜合評審預估 111.6、簽約預估 111.7 之時程預估想法?	招商簡報僅為預估時程，未來依實際狀況辦理。	45	
11	P.附件 11-15-4.1.1.8 規定綠建築銀級與文件其它條款(如 4.3.1.2)不一至，是否為誤植?	本案應取得黃金級以上之綠建築標章。詳第二次補充公告內容。	附件11-15	
12	出資契約草案 7.5 規定的估價師費用是納入共同負擔或由中心自 3.5 億元管理服務費用中支付?又須知 3.6.1.2 規定管理服務費用部分可列入共同負擔費用，是否僅有出資契約草案 7.5 規定之估價師費用?	估價師費用由中心自 3.5 億元管理費用中支付，此部分可列入共同負擔。目前管理費中僅有估價師費用可列入共同負擔內。	附件11-31	
13	附件 34 低度開發區租賃契約草案 4.5 規定之公共設施管理費、房屋稅及地價稅等須由乙方負擔之稅負之預估金額?	供公眾使用部分為免稅，未來商業營運部分依主管機關核定課稅。地價稅則依公告現值計算。	附件34-11	
14	附件 34 低度開發區租賃契約草案 7.2 履約保證金所指之固定年租金是否指 P.附件 36-3 之當年度基準租金?	履約保證金計算為： 第 1 年固定年租金(新台幣 5,623,696 元)*20(年)*10%=11,247,392 (元)詳第二次補充公告內容。	附件34-15	
15	P.附件 35-3 各年租金給付額度提估表中，(2)(3)是否得一致或必須不同?	請參考第一次補充公告修正後條文附表 35-1 各年租金給付額度提估表。	--	
16	低度開發區容積未來台鐵局將如何處理?	該區都市計畫未規定得容積調派，低度開發區及交廣 12 用地配合土地所有權人由本中心辦理修復再利用計畫，後續由徵得出資人與土地所有權人(土地管理機關)另行簽訂租賃契約經營之。	--	
17	針對招商說明會當天提到高度開發區已挖掘到遺構處的地下套疊圖，是否可提供參考，以了解對於高度開發區開挖及興建範圍之影響?	本中心刻正進行第二次擴大試掘，其挖掘進度尚未發現第一次文資審查所載遺構，故相關位置仍待釐清，後續如有發現遺構，其保存方式及是否影響高度開發區興建範圍應待文資審議後才能判斷，因相關圖面年代久遠，尚有套疊正確性之疑慮，爰暫無法提供，目前招商文件已補充涉及文資影響之相關協調及退場機制，且開發前相關文資審議將由本中心辦理，如有最新資訊將以公告方式辦理。	--	
18	低度開發區內占用戶中心或台鐵局將如何處置?依須知 2.8.3 規定，出資契約簽訂後 30 日點交低度開發區及交廣 12 用地予出資人，如該占用戶尚未排除，屆時出資人應如何處理?	占用戶部分臺鐵局已進入訴訟程序，低度開發區占用戶部分，待臺鐵局收回房地後再行點交。	--	
19	是否可進行基地現勘?	可以，採預約制。因目前為第二次擴大試掘工程期間，為確保安全，廠商應依指定路線進行現勘。	--	