

# 「高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統橘線O13站土地開發案」

## 【甄選文件】疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：主辦機關依投資人須知第九點(三)、(四)規定，就申請人提出之請求釋疑事項以統一書面回覆；涉及變更或補充本案須知內容者，並另上網公開。

貳、主辦機關回覆說明：

日期:112年7月28日

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
<b>一、投資人須知</b>					
1	投資人須知 P.3 須知附件 6-2~6-3	四、(三)1. 附件六	投資人應興建本須知附件六所示需求設施，包含交通局(轉運站月台數量 4 席、候車空間至少 200 平方公尺)、社會局公共托育(至少 100 坪)及衛生局需求設施日間照顧中心(至少 400 平方公尺)。  附件六、本市大眾捷運系統橘線 O13 站開發案—鳳山轉運站功能性需求	1. 交通局需求轉運站月台數量 4 席，是否即為 112.4.28 招商說明會簡報所載 2 席上下客車位與 2 席備車位。 2. 公共托育及日間照顧中心是否有額外停車空間需求？如有，相關需求是否由市府選配車位滿足。 3. 依據須知附件六「本開發案交通局、社會局及衛生局設施需求」 <b>鳳山轉運站功能性需求，是否須建置附件六全數通盤性設施？</b> 因轉運站設施需求對土開建物規劃配置影響甚鉅，設置標準及確切需求請 <b>交通局協助確認？</b> 另未來是否須派員駐點管理維護？ 4. 第三類建築為供公眾使用之建築	1. 轉運站月台 4 席即 2 席上下客車位與 2 席備車位。 2. 公共托育中心停車空間需求為 14 席員工機車停車位，日間照顧中心停車空間需求為 10 席員工機車停車位，另需 1 席可停 7~9 人座之汽車停車位，且符合無障礙停車位設計，相關停車需求由本府選配車位滿足。 3. 鳳山轉運站功能需求依投資人須知四、(三)1.規定，應興建本須知附件六所示需求設施為原則，惟投資人如規劃之空間無設置該設施之必要，或可透過建築設計滿足該設施功能需求，則免予設置。另轉運站點交後由交通局委外經營，投資

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
				物，若為下類用途使用時，其建築係數 I=1.25，政府機關辦公廳舍、教育文化類(幼稚園)、衛生及社會福利類(安養場所)、遊覽交通類(車站)等 8 類。 <b>本案公益設施需求包含公共托育設施、長照/日照空間與轉運設施，請協助釐清本案建築係數之認定與適用。</b>	人無須派員駐點維護。 4. 公益設施結構用途係數適用其建築物使用類組，公共托育設施屬 F-3 (供兒童及少年照護之場所)、日間照顧中心適用 H-1 (供特定人短期住宿之場所)、H-2 (供特定人長期住宿之場所)、轉運站為 A-2 (供旅客等候運輸工具之場所)。
2	投資人須知 P. 3  須知 P. 5  須知附件 4-3	四、(三)2.  八  第五條、第六	…並應於先開發區開發範圍內完成本須知附件六所示需求設施。  …本開發案土地所有人及主管機關(捷運獎勵)應分配之權益選配以集中連續為原則，並優先選配轉運站、專用連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施  乙方與甲方間之權益分配，由雙方自行協議。但甲方屬土地所有人及主管	1. 捷運連通道及其他公益設施產權是否計入權值分配?若現在的既存通道不動也一樣計入權值嗎? 2. 市府分配原則是否需以分棟為主，儘量不會和投資人共同持有一棟建築物?甄選文件中僅提到乙方與甲方間之權益分配，由雙方自行協議。但甲方屬土地所有人及主管機關(捷運獎勵)應分配之權益，優先選配轉運站專用連通道、日間照中心及公共托育等公益設施等說明	1. 公益設施所需空間單元由市府以權值選配，捷運連通道如規劃專有形式，市府亦以權值選配，既有捷運設施不納入權益分配。 2. 本開發案市府權益選配以集中連續為原則，仍須視投資人實際規劃產品內容進行選配。

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
			機關(捷運獎勵)應分配之權益，優先選配轉運站、專用連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施。		
3	投資人須知 P.4	四、(四)	分期分區開發方案	若以分期分區方式開發，鑑價基準日(包含房價與造價)建議統一使用以第一期的日期為準。	本案分期開發之概念係以整體規劃分期施工方式進行，因此投資人如採分期方式請領建照，仍以一次權配為原則，原則以先開發區之建照領得日為鑑價基準日，辦理全案鑑估價作業。
4	投資人須知 P.3~P.4	四、(三)2.	.....投資人應於土地開發建物內，規劃自捷運大東站至鳳山區公所之連通道，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，連通形式得由投資人彈性規劃，如規劃專用連通道其產權屬本府所有，由本府以權值優先選配，未來交由指定機關管理.....	1. 捷運大東站至鳳山區公所之連通道，如規劃專用連通道，將由市府以權值優先選配，則該 <b>連通道權值是否依其規劃樓層之區位價值估列</b> ？ 2. 如採非專用連通道規劃，由於該連通道係主管機關規劃留設，是否應 <b>得免收相關連通權利金</b> 。	1. 如規劃專用連通道依其規劃樓層之區位價值估列。 2. 本案基地屬捷運開發區，無「高雄市大眾捷運系統連通管理自治條例」相關規定之適用。
5	投資人須知	六、(二)	...專案管理機構費用，最優申請人應於簽訂契約之日起 30 日內繳付 425 萬元	捷運局之專案管理費用，投資人應於簽訂契約之日起 30 日內繳付 425 萬元(含稅)予捷運局指定專戶外，其餘	有關專案管理費用分期繳付時程與方式，依後續專案管理實際採購契約之付款條件估列。

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
	P.4 須知附件 4-5	第十條	(含稅)予捷運局指定專戶，其餘費用經接獲捷運局有關分期方式之指示後為分期繳付。	費用分期繳付之時程與方式為何?	
6	投資人須知 P.5	七、	本基地地上之鳳山轉運站，由最優申請人依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依照規定辦理建物滅失登記…	鳳山轉運站需由最優申請人依法拆除，建議主管機關應於事前完成資產報廢作業，並確保最優申請人有權拆除。	鳳山轉運站市府已簽陳報廢程序中。
7	投資人須知 P.10 須知附件 1-1	十三、 (二)1. (1) 附件一之1	…建築開發實績，且須佐附建物使用執照影本，並加蓋申請人印章及註明本影本與正本相符字樣。	須知附件一之1開發能力資格證明文件，並未列出十三、(二)1.(1)所規定之建物使用執照影本， <b>建築開發實績之證明文件係需同時檢附財報、使用執照或可擇一檢附?</b>	申請人須同時檢附財報、使用執照，俾覈實申請人之開發實績能力之資格審查。
8	投資人須知 P.19 須知附件 4-2~4-3	十九、 (二)5. 第五條九	本府依權益分配程序所得主管機關及土地所有人分配權值(若低於土地開發計畫所載預估分配權值時，則按土地開發計畫所載預估分配權值計)，以區分所有/共同持有建物及土地方式分配土地開發之權益，申請人應依權益分配協議書核定內容、投資契約第五條規定辦理。	本案本次招商已無分配權利價值權利金機制，權益分配以分配開發後房地為原則，基於捷運聯開案之合作開發精神， <b>建議回歸權益分配須知第十點規範辦理，刪除須知十九、(二)5.及開發投資契約第五條第九項約定。</b>	依據「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」(下稱權益分配須知)第十點，並參考台北、新北及桃園案例，本招商案權益分配依承諾書所載比例及權益分配協議書核定內容為準。 爰修訂下列條文如下： 「投資人須知十九(二)5.： 本府依權益分配程序所得主管機關及土地所有人分配權值(若低於土地開發計畫所載預估分配權值時，則

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
					按土地開發計畫所載預估分配權值計)，以區分所有/共同持有建物及土地方式分配土地開發之權益，申請人應依權益分配協議書核定內容、投資契約第五條規定辦理。」 「契約草案第五條第九項： 甲方依權益分配程序所得主管機關(捷運獎勵)及土地所有人分配權值(若低於土地開發計畫所載預估分配權值時，則按土地開發計畫所載預估分配權值計)，乙方應依權益分配協議書核定內容、本條規定辦理。」
9	須知附件 1-10	須知附件一之 10	附件一之 10	規格文件自主檢查表中開發建議書內容項目包含「其他」，惟該「其他」項目具體內容為何?參照投資人須知第十九點，開發建議書之內容並無規定應有該「其他」項目，則內容說明之 17「其他」兩字是否應刪除?	投資人須知第十九點規定「內容至少應載明：…1. ~16.」，如有上述項目外之開發建議內容得列於其他。
10	須知參考文件 3	須知參考文件 3 五 (二) 權益分配	…捷運建設主管機關依大眾捷運系統土地開發辦法規定取得之樓地板，由其支付建造成本…	依須知參考文件 3 五(二)，捷運建設主管機關依法取得之樓地板，支付建造成本與 112.4.28 招商說明會簡報所載委託建造費用以權值抵繳說明不一致，請協助釐清。	1. 本開發案本府分得依捷運土地開發相關法令所增加獎勵容積之半數，依權益分配須知第十七點第一項支付投資人委託建造費用。 2. 又依權益分配須知第十七點第二項「委託建造費用得與投資人協議並經同意後，以本府分得區位

項次	文件 頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
		須知 第十 七點			<p>之議定價格抵繳」</p> <p>3. 本案本府擬以分得區位之議定價格抵繳，為明確辦理方式增訂條文如下： 「契約草案第五條 權益分配十五、 乙方同意甲方所得主管機關(捷運獎勵)分配權值之委託建造費用，繳付方式得以權益分配議定價格進行抵繳。」</p>
<b>二、土地開發投資契約書(草案)</b>					
11	須知附件 4-2	第四 條 五	<p>考量本基地具捷運、公車轉乘及鄰近公共服務機能優勢，乙方應於本建物內，規劃自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所前之連通道，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本，乙方如規劃專用連通道，專用連通道範圍產權屬甲方所有，由甲方以權</p>	<p>考量投資人如擬規劃地面層通道，或以法空或開放空間開放通行時，建議契約修正文字如下： 「考量本基地具捷運、公車轉乘及鄰近公共服務機能優勢，乙方應於本<u>基地或建物</u>內，規劃自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所前之連通道，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定…」。</p>	<p>1. 考量投資人規劃地面層通道時，可能以法空或開放空間等開放通行，同意調整文字。</p> <p>2. 爰修訂下列條文如下： 「第四條 建造成本 五、考量本基地具捷運、公車轉乘及鄰近公共服務機能優勢，乙方應於<u>本基地內或本建物內</u>，規劃自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所前之連通道，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，相關費用均由乙方自行負</p>

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
			值優先選配，交由指定機關管理。		<p>擔並得納入建物貢獻成本，乙方如規劃專用連通道，專用連通道範圍產權屬甲方所有，由甲方以權值優先選配，交由指定機關管理。」</p> <p>3. 同步調整：「投資人須知 第四點 (三) 2. 考量本基地具捷運、公車轉乘及鄰近公共服務機能優勢，投資人應於<b>本基地內或本建物內</b>，規劃自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所之連通道，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，連通形式得由投資人彈性規劃，如規劃專用連通道其產權屬本府所有，由本府以權值優先選配，未來交由指定機關管理，俾開發後藉以深化本基地串聯周邊行政、生活節點之便捷效益。」</p>
12	須知附件 4-2~4-3	第五條	權益分配	依權益分配須知，投資人須於建照領得 6 個月內提送文件，主管機關預計作業時間或是否有 <b>預計核定權益分配協議書時間點</b> ？	依據「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」權益分配方案審定及協議作業程序辦理，市府於投資人依公會出具之鑑估價報告提送權益分配建議書後，將盡

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
					速展開協議程序，並依捷運局與投資人完成權益分配協商後議定內容，由投資人製作權益分配協議書。
13	須知附件 4-2~4-3	第五條三	乙方依權益分配須知提送辦理鑑估價事宜之權益分配文件包括…。(圖說包括但不限於 AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種，工程預算書為 EXCEL 檔，含工程總表、詳細表、單價分析表)等施工圖說…等	本案建築規劃設計 <b>是否要求導入 BIM 系統</b> ，若導入 BIM 技術， <b>得否計入建物貢獻成本</b> ？	導入 BIM 技術相關費用得依高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知第五點(三)規定辦理。
14	須知附件 4-3	第五條七	本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積(含捷運設施面積)之比例計算。	<b>捷運設施是否計入持分土地?如何計算?持分之土地是否須登記現有捷運設施?</b> 土開建物之土地持分、公共設施是否依一般大樓登記原則，以專有部分佔比持分。	捷運設施須計入土地持分，土地持分則依實際捷運設施樓地板面積占全部建築物總樓地板面積之比例計算。
15	須知附件 4-4	第六條二	…甲方認定應變更建造執照內容時，乙方應配合辦理，不得拒絕；領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工	甲方認定應 <b>變更建造執照內容時</b> ，乙方應配合辦理不得拒絕。若因此 <b>增加之費用是否由變更設計者支付或得否納入建物貢獻成本</b> ？	得依權益分配須知之第五點第六款規定辦理。



項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
			程預算書。		
16	須知附件 4-5	第六條十	乙方為執行本建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。	本條所謂之監造工作與監造小組，試問 <b>監造工作係為重點監造或駐地建造等及其定義</b> ，又 <b>監造小組成員之組成為何與其監督頻率等</b> ，請主辦機關協助釐清。	有關監造工作與監造小組之規範請投資人所委建築師參考公共工程施工品質管理作業要點擬具監造計畫，按報經本府備查之監造計畫辦理。
17	須知附件 4-5	第六條十二	乙方應自簽訂本契約之日起 6 個月內依建築法令規定申請建造執照，並至遲於准予給照日起 30 日內將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件五	機電部分建造執照取得須經五大管線審查，時程至少 3 個月，調整圖面後完才啟動發包作業，建議營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之 <b>資格證明文件提送，調整至建造執照給照日起 8 個月</b> 。	投資人於申請階段提出之團隊組成及其實績屬評選項目，仍請投資人依相關規定辦理。
18	須知附件 4-6	第六條十五	乙方委託之建築師、營造廠或有合作營運管理之專業經理人或公司變更時， <b>應先徵得甲方同意</b> ，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。	1. 投資人如 <b>無回租統一經營構想，是否即無須提出合作營運管理之專業經理人?</b> 2. 乙方委託之建築師、營造廠或有合作營運管理之專業經理人或公司變更時， <b>建議依照投資契約第六條之規定，提送甲方審核</b> 。契約文字建議修正為...「 <b>建築師、營造廠或有合作營運管理之專業經理人或公</b>	1. 無統一經營合作營運管理應即無須提出。 2. 市府有同意權，未便採納。

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
				司變更時，須提送甲方審核，變更所衍生之一切費用由乙方負擔」。	
19	須知附件 4-6	第六條 十六	本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，捷運局得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。本建物屬乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，變更所衍生之一切費用及稅捐由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼承權利範圍內與乙方負連帶履約責任。	本案建造執照請領人及起造人原則由投資人擔任，但於辦理建造執照申請前，捷運局得決定與投資人共列起造人。捷運局是否會與投資人共列起造人，其共列時間點為何？	是否會與投資人共列起造人，須視日後投資人之規劃內容及本府政策而定，惟至遲於辦理建造執照申請前，決定與乙方共列起造人。
20	須知附件 4-6	第六條 十七	乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方完成審查	投資人搭建樣品屋或銷售房屋所使用之設計暨文宣資料應先送主管機關審查建議是否調整為送主管機關備查？	捷運土地開發案為市府與投資人合作興闢事業，為確保相關文宣內容無損及市府公信力，仍須送市府審查，未便採納。
21	須知附件 4-7	第六條 二十	乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度。	投資人為本案開發建置之專屬網站費用應納入建物貢獻成本。	得依高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知第五點(六)規定辦理。
22	須知附件 4-	第八條	土地點交	主管機關預計土地點交與投資人之時程為何？	本案原則於開工前進行土地點交。

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
	8~4-9	第一項			
23	須知附件 4-13	第十二條三(二)	<p>履約保證金退還</p> <p>採分期分區開發者：於先開發區建物工程完成後，經甲方審查同意，…；全區建物領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一；原履約保證金之餘款，於不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後日起 10 日內無息退還，…</p>	<p>三、(二)_投資人如採分期分區開發，餘款四分之一履約保證金於點交管委會後 10 日內無息退還，建議是否應依分期各區按投資總金額所佔比例退還？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 衡酌分期分區開發與履約保證金及其退還之規範意旨，調整原條文。</li> <li>2. 茲修訂條文如下： 「契約第十二條 履約保證金 三、履約保證金退還：(二) 採分期分區開發者：於先開發區建物工程完成百分之五十後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之四分之一；先開發區建物領得使用執照後，無息退還原履約保證金之八分之一；先開發區不動產登記完畢，並先開發區建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後日起 10 日內無息退還原履約保證金之八分之一。於後開發區建物工程完成百分之五十後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之四分之一；後開發區建物領得使用執照後，無息退還原履約保證金之八分之一。原履約保證</li> </ol>

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
					<p>金之餘款於後開發區不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後日起10日內無息退還甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。」</p>
24	須知附件 4-14	第十二條四	履約保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長90日。乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，有效期應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長180日。	履約保證金有效期限一次要開足的保證期限為何?或可依投資人規劃暫估，屆期再作更換，因銀行實務上開立之保證票年期至多5年。	履約保證金有效期限依本案預估開發時程辦理。
25	須知附件 4-14~4-15	第十三條四、五	四、乙方應於共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會之日起7日內繳交依本條第七款計算之保固保證金予甲方…(略)，保固保證金於繳交日2年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方	現行投資契約條款保固保證金無採分期分區開發者之繳付與退還機制，建議可依各分區實際點交管委會之日(保固起算日)計算繳交日期與退還日期。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 衡酌分期分區開發與保固保證金及其退還之規範意旨，調整原條文。</li> <li>2. 茲修訂條文如下： 「契約第十三條 保固 四、 (二) 採分期分區開發者： 乙方應於先開發區共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點</li> </ol>

項次	文件 頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
			<p>勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日 5 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。</p> <p>五、保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期限屆滿日起延長 1 年。...</p>		<p>交予管委會之日起 7 日內繳交依本條第七款計算<b>先開發區</b>之保固保證金予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十五條第二款之約定辦理。<b>先開發區</b>保固保證金於繳交日 2 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日 5 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查<b>先開發區</b>保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。</p> <p>乙方應於<b>後開發區</b>共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會之日起 7 日內繳交依本條第七款計算<b>後開發區</b>之保固保證金予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十五條第二款之約定辦理。<b>後開發區</b>保固保證金於繳交日 2 年後，由乙方提出申請，經甲方</p>

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明						
					<p>會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日 5 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查後開發區保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。」</p> <p>3. 第十三條、五，維持原條文。</p>						
26	須知附件 4-16	第十四條二	本建物交由乙方統一經營時，乙方應於本建物申請使用執照前將營運人之營運管理資格證明文件提送甲方審核	營運人之營運管理資格證明文件，依據開發投資契約書之附件五、營造及營運能力資格審查原則， <b>僅就營造能力進行說明，未見營運能力之相關說明。</b>	<p>增訂營運能力相關規範如下：</p> <table border="1" data-bbox="1512 678 2027 1425"> <thead> <tr> <th data-bbox="1512 678 1686 762">資格條件</th> <th data-bbox="1686 678 1861 762">資格證明文件</th> <th data-bbox="1861 678 2027 762">提送期限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1512 762 1686 1425">開發建物統一經營者，投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運經驗業者，且該營運人每一營運項目應有三年以上之營運經驗。</td> <td data-bbox="1686 762 1861 1425">營運業者與申請人合作書。營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。最近一期納稅證明</td> <td data-bbox="1861 762 2027 1425">投資人應自頂樓樓板完成後三十日內，提送營運人資料(含資格證明文件及合作書)及營運管理章程(應包含招商計畫、建物所有權人之收益分配計</td> </tr> </tbody> </table>	資格條件	資格證明文件	提送期限	開發建物統一經營者，投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運經驗業者，且該營運人每一營運項目應有三年以上之營運經驗。	營運業者與申請人合作書。營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。最近一期納稅證明	投資人應自頂樓樓板完成後三十日內，提送營運人資料(含資格證明文件及合作書)及營運管理章程(應包含招商計畫、建物所有權人之收益分配計
資格條件	資格證明文件	提送期限									
開發建物統一經營者，投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運經驗業者，且該營運人每一營運項目應有三年以上之營運經驗。	營運業者與申請人合作書。營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。最近一期納稅證明	投資人應自頂樓樓板完成後三十日內，提送營運人資料(含資格證明文件及合作書)及營運管理章程(應包含招商計畫、建物所有權人之收益分配計									

項次	文件 頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
					<p>畫、外牆燈光計畫、停車場營運管理計畫、人工平臺管理維護計畫)，經執行機關核轉主管機關同意後納入營運契約書辦理。</p>
27	須知附件 4-16~4-17	第十四條四	依土地開發計畫要求設置之公共設施建築及維護費用由乙方負擔或依協議比例分擔，並由甲方或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。……	本條所指的 <b>公共設施項目為何</b> ?是否不包含本次招商需求之轉運站、公共托育、日間照顧中心及捷運連通道?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款係依據大眾捷運系統土地開發辦法第 22 條。</li> <li>2. 「非」指本次招商需求之轉運站、公共托育、日間照顧中心及捷運連通道。</li> <li>3. 其他公共設施建築如屬投資人承諾事項屬之。</li> </ol>
28	須知附件 4-17~4-18	第十五條三、六、八	違約罰則 乙方未依約定期限……每逾一日應處以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額千分之一之懲罰性違約	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條應指可歸責於乙方之事由所致者為限。</li> <li>2. 第三、六、八款<b>每日違約罰金</b>以「預估總投資金額千分之一」計算，預估每日至少 970 萬罰金，似</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未便採納，乙方如認為有爭議，可循投資契約書草案第十九條之爭議處理機制辦理。</li> <li>2. 審酌違約逾期情節，同意修訂按土地開發計畫書預估總投資金額</li> </ol>

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
			<p>金予甲方，並以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額 20%為上限。</p>	<p>不合比例原則?建議可修改為固定金額罰款，如台北車站 CID1 土地開發案，預估總投資 660 億元，違約每日罰款為預估投資金額萬分之一；新北環狀線十四張站聯合開發案預估投資金額超過 500 億元，違約每日罰款為 90 萬元。</p>	<p>萬分之一核處。</p> <p>3. 茲修訂條文如下：</p> <p>三、乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權益分配建議書、領得使用執照或交屋者，每逾一日應處以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一之懲罰性違約金予甲方，並以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額 20%為上限。</p> <p>六、乙方未依期限提送附件五之「營造及營運能力資格審查原則」之資格證明文件者，或未依期限提送營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫者，或未依期限提送營運管理章程者，每逾一日應處以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一之懲罰性違約金予甲方，並以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額 20%為上限，惟經乙方申請並經捷運局書面同意延長期限者不在此限。</p> <p>八、乙方未依期限簽訂營運契約書者，每逾一日罰繳營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預</p>



項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
					估投資開發費用萬分之一之違約金予甲方，並以營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資開發費用 20%為上限，惟經乙方申請捷運局同意延長期限者，不在此限。
29	須知附件 4-20	第十六條四	若有非可歸責於乙方之因素致無法申請本用地建造執照，得經甲乙雙方合意解除本契約，並依以下約定辦理…	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款係約定不可歸責於乙方因素而解除本契約，故應將履約保證金全數返還乙方。</li> <li>2. 請說明第 4 款第 2 目所指成本、費用及其他應支付款項為何？本案已付成之成本、費用或已支付款項，目的為增加土地之價值，是否應由甲方負擔方為合理？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不可歸責於乙方因素解除契約者，仍須核算是否有乙方應負擔待繳納之費用後，就履約保證金扣除費用後返還乙方。</li> <li>2. 第十六條第 4 款第 2 目所指有關成本以乙方應繳付者為限。</li> </ol>
30	須知附件 4-24	第二十二條二	公證所需費用由乙方負擔	建議公證費用應由甲乙雙方共同負擔或得納入建物貢獻成本，始為公平。	得依高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知第五點(六)規定辦理
31	須知附件 4-25	第二十四條二(一)	<p>二、 乙方應於本契約簽訂後一年內，完成本開發案信託契約(不包含土地信託)之簽訂……</p> <p>(一) 信託財產包括建物興建成本(含投資人自籌款及融資款)、興建中或完工後建物、預售款項以及乙方追加交付信託之資金。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 最優申請人是否無論以原申請人簽約或成立新公司簽約，均需辦理信託？</li> <li>2. 實務上銀行信託業務，多以土地為信託標的，本案信託標的不包含土地，係以興建中之資金與建物。請教目前實務之執行方案為何？可擔任受託人之受託機構為何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以原申請人簽約或成立新公司簽約，與是否辦理信託，分屬二事，均需辦理信託。</li> <li>2. 本開發案辦理信託並未以銀行為限(建經公司亦可)，目前公辦都更已有相關案例可循，請參考案例辦理方式。</li> </ol>

項次	文件 頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
<b>三、其他</b>					
32	-	「高 雄 市 政 府 辦 理 大 眾 捷 運 系 統 土 地 開 發 權 益 分 配 須 知 」 第 貳 、 參 條	<p>1. 依據「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配知」，由捷運局與投資人共同委託高雄市不動產估價師公會辦理土地貢獻成本及開發建物各區位權值評估。</p> <p>2. 依據高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」，由捷運局與投資人共同委託高雄市建築師公會辦理建物貢獻成本評估作業。</p> <p>(1) 評估項目包含歸墊費用、建物設計費用、建物建造費用、利息費用、投資人稅管費用及其他經相關權益人共同認定所必要或須刪減之費用。</p> <p>(2) 建物興建成本之市場行情，其單價由高雄建築師公會進行市場查估訪價，並得參考行政院公共工程委員會公布之公共工程委員</p>	<p>甄選文件中對於權值估價原則、造價估價原則，是否如都市更新案一樣有統一標準? 權值估價是否比照不動產估價技術規則第 128 條規定，係以評價基準日當時之新成屋價格查估之? 第三方建築師公會估計造價基準以及估價師公會估計售價之基準為何? 造價估價是否得比照都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項辦理? 請明確說明參考依據，以排除本案開發之不確定性風險。</p>	<p>1. 依據「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配知」，土地貢獻成本及開發建物各區位權值評估由捷運局與投資人共同委託高雄市不動產估價師公會辦理；建物貢獻成本則由捷運局與投資人共同委託高雄市建築師公會辦理。</p> <p>2. 本府刻正辦理「高雄市政府捷運工程局與投資人共同委託專業單位辦理鑑估價及審查作業流程」後續相關鑑估價費用及作業流程請至本局官網下載。</p>

項次	文件 頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
			會公布之公共工程價格資料庫(南區)、開發基地所在地營建物價月刊或其他行政機關公布之資料。		
33	-	-	-	<p>本案地下已有運與連通道，並且所占面積(2339 平方公尺)過於龐大，若不採上方局部共構大樓的設計方向，會導致上方大樓群過於擁擠。但目前共構所需的內容說明不完備，諸如：</p> <p>(1)捷運設施面積 2339 方尺可否縮小？可縮小到多少？</p> <p>(2)結構承载力？</p> <p>(3)若採基樁插入捷運地下室，也就是目前捷運地下室會有住宅大樓柱、逃生梯、電梯、消防等設備，是否允許？</p> <p>(4)是否接受現有基地下方連通道與設施在工程期間暫停使用？</p> <p>(5)地下室捷運設施所佔面積過大，是否可排除於地下室開挖率之外？避免地下室開挖過深？如 04 實務有排除。且依大捷法第 29 條規定，捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積，如果捷運設施不能計容積還要計開挖率，將使投資人新建部分的開挖率僅剩下約五成，不利地下室規劃。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 捷運設施面積 2,339 方尺為現況捷運設施，如投資人基於興建開發大樓之需要，提出重新興建或移設捷運設施方案，該興建或移設之捷運設施規劃須符合本案須知參考文件 3 之「開發內容及管制規定」及相關法規規定。</li> <li>2. 潛在投資人如有本案捷運結構設計相關資料需求，得經書面申請領取相關文件。(申請連結 <a href="https://mtbu.kcg.gov.tw/ckfinder/userfiles/files/!013%e7%b5%90%e6%a7%8b%e6%8a%80%e8%a1%93%e6%96%87%e4%bb%b6%e7%94%b3%e8%ab%8b%e6%9b%b8.pdf">https://mtbu.kcg.gov.tw/ckfinder/userfiles/files/!013%e7%b5%90%e6%a7%8b%e6%8a%80%e8%a1%93%e6%96%87%e4%bb%b6%e7%94%b3%e8%ab%8b%e6%9b%b8.pdf</a>)</li> <li>3. 依據本案須知參考文件 3 之「開發內容及管制規定」：「開發大樓施工期間，應確保進氣、排氣通風井不得阻塞，並維持捷運設</li> </ol>

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
					<p>施通風排氣功能，倘提供臨時替代性通風井等設施，其功能性應滿足最低設置需求，以維持車站營運基本功能」</p> <p>4. 因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致土地所有人無法附建防空避難設備或法定停車空間時依大眾捷運法第 20 條辦理；非屬開發大樓請照範圍的特種建築物地下捷運設施面積，後續得於建造執照預審及都市設計審議提出，經委員同意後將捷運設施排除於開發大樓之開挖率檢討。</p>
34	-	-	-	<p>捷運地下室整體樓層高度為何？能否提供套圖融合可能的地下室剖面？</p> <p>網路公告雖已提供圖說，惟數化圖資(如 CAD 案)不夠完整，不利判讀</p>	<p>相關書圖文件已於甄選文件公告版提供。</p>
35	-	-	-	<p>規劃方案基地的交通動線需求多元，是否有相關規定或需求，如：地下車道進出口留設位置、地面車道、地面公車道、地面人行道等，或皆由投資人自行規劃？</p>	<p>有關地下車道進出口留設位置、地面車道、地面公車道、地面人行道等皆由投資人自行規劃。</p>

項次	文件頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
36	-	-	-	捷運聯合開發案可否申請外勞?	捷運土地開發案非屬勞動部 110 年 4 月 30 日勞動發管字第 11005039171 號核釋所指經核准獎勵民間投資興建之工程，得另依內政部營建署 112.06.30 公告發布之「營造工作申請引進移工之雇主資格認定作業要點」，後續得依相關程序申辦。
37	-	-	-	投資人須知中附件是否可統一提供編輯檔案，以利備標文件製作。	同意檢附投資人須知附件可編輯檔，於本次補充公告提供。
38	-	-	-	本案須於基地上興建轉運站，轉運站設置與規劃對土開建物及廣場之規劃配置影響甚大，且影響未來土開建物行車與行人之動線，是否有移設之可能性?或由交通局另尋之他處設置但仍由投資人協助興建。	轉運站本府交通局目前暫無移設之計畫。
39	-	-	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基地內現況之汽車及機車停車場，是否於基地點交前，由主管機關完成移除或移設?亦或未來通行動線是否須借道本基地?</li> <li>2. 考量交通動線與周邊環境整體規劃，基地外東側機車停車場得否因應投資人設計規劃構想進行位置移設或減設車位數或於原地加以興建美化設施與機車通行動線</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地內現況之汽車及機車停車場，將於基地點交前，由主管機關完成移除或移設。</li> <li>2. 如投資人另有基地交通動線與週邊環境整體規劃構想，得經相關主管機關同意後辦理。</li> </ol>

項次	文件 頁次	條號	公告內容	釋疑事項與建議	主管機關回應與說明
				<b>借道本案基地之可行性?</b>	
40	-	-	-	有關轉運站功能需求及基地內現有機車位移設疑義提出釋疑，貴局預計統一回覆時程為7月28日，距9月14日截標時間僅剩一個半月； <b>轉運站設施及機車位移設為本案設計之關鍵因素</b> ，擬敦請貴局展延截標日至少一個月，以利全案規劃設計更臻完善。	本次釋疑回復補充說明及變更內容非屬重大改變，申請期限不予延長。
41	-	-	-	疑問之回覆內容，將影響申請人規劃方向甚鉅，建議申請期限應予延長，以利投資人深入設計。	本次釋疑回復補充說明及變更內容非屬重大改變，申請期限不予延長。