

高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統橘線013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，並另上網公開。

貳、主辦機關回覆說明：

日期：111.07.15

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
1	須知-8	十二、申請人資格 (二) 能力資格 2. 財務能力認定原則 (1) 一般規定 A. 依所提送經我國會計師簽證上一會計年度(110年度)財務報告及其所附報表或公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近12個月之財務報告及其所附報表，所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益3倍，速動比率不低於百分之十。	建議： 將「經我國會計師簽證上一會計年度(110年度)財務報告及其所附報表或公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近12個月之財務報告及其所附報表」之規定，變更為申請人得以「經我國會計師簽證上一會計年度(110年度)申請截止之日當月(不計)之前最近12個月之財務報告及其所附報表」提送，以符合公平原則並促進擴大招商之目的，俾求確保本案順利進行。 說明： 本案招標財務能力資格係以申請人之「上一會計年度(110年度)或公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近12個月務報告及其所附報表」為準，惟申請人公司如於公告期間才能夠符合財務能力規定時，相關資訊只能在111年度季報或截止日前的財務報告中呈現。若依申請須知所載，將財務報告及其所附報表採計期間限縮為「上一會計年度(110年度)或公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近12個月」，無異排除實質上符合資格之優質廠商參與市政建設之權利，故建議變更財務能力認定原則，以符合公平原則並促進擴大招商之目的，俾求確保本案順利推行。	本案原公告之財務能力認定係依據「高雄市政府甄選大眾捷運系統開發用地合作開發申請人財力及開發能力認定基準(以下簡稱財資基準)」第二點第六項及第七點訂定。惟參酌最近其他縣市公告招商之捷運土地開發案件得以「申請截止之日」前最近1年度之財報認定財務能力，併參本府過去辦理公辦都更案亦得以「申請截止之日」前之季度財務報告認定其財務能力；又本案原公告徵求投資人最近12個月財報(110.4~111.3)與110年度財報僅差異3個月，且本案投資金額與開發量體均鉅，基地緊鄰大東文化藝術中心、大東濕地公園，期與鄰近鳳山中城政策及空中鳳城計畫相輔相乘，實現高雄東區人文宜居生活地標之個案特性，希冀更多優質申請人共同參與，俾達成本案政策目的與帶動地區周邊公共建設銜接；另本府現公告中之捷運土地開發案件亦以擴大參與投資申請之旨調整財務能力認定等情，爰依大眾捷運系統土地開發辦法第16條第2項及財資基準第八點規定，得按個案特性及實際需要，調整本案之財務能力認定條件，茲修訂下列條款： 「十二、申請人資格 (二) 能力資格 2. 財務能力認定原則
	須知-10	十三、申請書件 (二) 能力資格證明文件 2. 財務能力證明文件 (1) 檢附經我國會計師簽證之最近一會計年度(110年)或最近一年度財務報告及其所附報表。 成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
				<p>(1) 一般規定</p> <p>A. 依所提送經我國會計師簽證上一會計年度(110年度)財務報告及其所附報表或公告徵求投資人之日當月(不計)或申請截止之日當月(不計)之前最近12個月之財務報告及其所附報表,所列流動資產不低於流動負債,總負債金額不超過權益3倍,速動比率不低於百分之十。</p> <p>十三、申請書件</p> <p>(二) 能力資格證明文件</p> <p>2. 財務能力證明文件</p> <p>(1) 檢附經我國會計師簽證之最近一會計年度(110年度)財務報告或最近一年度(公告徵求投資人之日當月(不計)或申請截止之日當月(不計)之前最近12個月)財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司,則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。」。</p>
2	須知-7	<p>十二、申請人資格</p> <p>(二) 能力資格</p> <p>1. 開發能力認定原則</p> <p>(1)公告徵求投資人之日前10年內,申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績,其單一實績金額不低於新臺幣(以下同)29.64億元,或累計實績金額不低於88.91億元。</p>	<p>建議:將「公告徵求投資人之日前10年內,申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績」之規定,變更為「申請截止之日前10年內,申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績」,以符合公平原則並促進擴大招商之目的,俾求確保本案順利推行。</p>	<p>按本案原公告之開發能力認定係依據「高雄市政府甄選大眾捷運系統開發用地合作開發申請人財力及開發能力認定基準(以下簡稱財資基準)」第六點所訂定。惟考量本案原公告徵求投資人最近12個月財報(110.4~111.3)與110年度財報僅差異3個月,且本案投資金額與開發量體均鉅,基地緊鄰大東文化藝術中心、大東濕地公園,期與鄰近鳳山中城政策及空中鳳城計畫相輔相乘,實現高雄東區人文宜居生活地標,希冀更多優質申請人共同參與,俾達成本案政策目的與帶動地區周邊公共建設銜接;另本府現公告中之捷運土地開發案件亦以擴大參與投資申請之旨調整開發能力認定等情,爰依大眾捷運系統土地開發辦法第16條第2項及財資基準第八點規定,得按個案特性及實際需要,調整本案之開發能力認定條</p>
	須知-9~10	<p>十三、申請書件</p> <p>(二) 能力資格證明文件</p> <p>1. 開發能力證明文件</p> <p>(1)財資基準規定之公告徵求投資人之日前10年內本案性質相同或相當之建築開發實績(附件一之6),係指同本開發基地使用容許項目之建築開發實績,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。</p>	<p>說明:</p> <p>本案招標開發能力資格係以申請人之「公告徵求投資人之日前10年內,申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績」為準,惟申請人公司如於公告期間才能夠符合開發能力規定時,將無法提供符合需之要求之證明文件(建物使用執照影本)。若依申請須知所載,將認定期間限縮為「公告徵求投資人之日前10年</p>	

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			內」，無異排除實質上符合資格之優質廠商參與市政建設之權利，故建議變更開發能力認定原則，以符合公平原則並促進擴大招商之目的，俾求確保本案順利推行。	件，茲修訂下列條款如下： 「十二、申請人資格 (二) 能力資格 1. 開發能力認定原則 (1) 公告徵求投資人之日或申請截止之日前 10 年內，申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於 29.64 億元，或累計實績金額不低於 88.91 億元。 十三、申請書件 (二) 能力資格證明文件 2. 開發能力證明文件 (1) 公告徵求投資人之日或申請截止之日前 10 年之本開發案性質相同或相當之建築開發實績，係指同本基地使用容許項目之建築開發實績，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；應檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表(附件一之 6)及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。」
3	須知-4	八、土地所有權人最低分配比例及權益分配 本開發案土地所有人及主管機關(捷運獎勵)應分配之權益，以40%分配建物及土地、60%分配權利價值權利金為原則。	於投資人須知四、本開發案徵求投資人之工作範圍中「土地所有權人最低分配比例及權益分配」中表示「貴府土地所有權人身分及主管機關身分皆採60%拿權利金及40%分回樓地板面積之方式」，該招商條件是否包含貴局於聯開案中分回1/2捷運獎勵部分亦以60%拿權利金及40%分回樓地板面積之方式分回?	(一) 本案捷運獎勵1/2分回部分，係本府以主管機關身分分回。 (二) 又投資人須知第八點第二項，本府於聯開案中分回1/2捷運獎勵部分，亦以60%拿權利金及40%分回樓地板面積之方式分回。
4	須知附件 4-13	投資契約草案 第十二條 權利價值權利金之付款方式及期限 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，繳付方式以權益分配議定價格進行抵繳，該分配	於投資契約第5條表示「委興建費用將以權值抵繳部分」倘投資人擬買回貴局扣除轉運站、公共托育及日間照顧中心等樓地板面積之其餘全部部分，貴局將無分回本聯開案中之任何樓地板面積，貴局應	(一) 主管機關(捷運獎勵)分配權值之委託建造費用，係以分配權值之權利價值權利金與委託建造費用於權益分配議定價格，以進行抵繳。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>權值之權利價值權利金與委託建造費用，於完成建物所有權第一次登記日起90日內一併抵付找補。</p>	<p>給付與投資人之委託興建費是否貴局將以其他現金方式給付予投資人?又該委託興建費用之計算依據為何?</p>	<p>考量投資人買回本府扣除轉運站、公共托育及日間照顧中心等樓地板面積之其餘全部部分情境，投資契約書草案第十二條第五項後段爰增訂為「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，繳付方式以權益分配議定價格進行抵繳，該分配權值之權利價值權利金與委託建造費用，於完成建物所有權第一次登記日起90日內一併抵付找補。乙方買回甲方所分配之建築物及土地之全部者(但轉運站、地下連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施之建築物及土地除外)，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，與應支付甲方之權利價值權利金按權益分配議定價格，於完成建物所有權第一次登記日起90日內一併抵付找補。」</p> <p>(二)委託建造費之計算係以權益分配議定之價格為計算之依據。</p>
5	須知-17	<p>第三章 開發建議書及評選</p> <p>十九、開發建議書應載內容及相關規定</p> <p>12. 經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想：包括但不限於運量提升及附屬商業設施開發等構想；本開發案商業設施得由投資人採統一經營方式管理，如有承諾承租及統一經營管理土地所有人分回之商業設施時，應一併提出說明。</p>	<p>有關投資人須知中第三章開發建議書及評選部分第12點涉及經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想部分，倘投資人擬針對本案採統一經營管理，是否包含土地所有人分回之商業設施?又投資人是否需承諾回租市府分回之商業設施，才可提出統一經營之構想?</p>	<p>(一)為使投資人須知規定明確及一致，茲修訂本條款文字如下： 「十九(一)12. 經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想：包括但不限於運量提升及附屬商業設施開發等構想；本開發案土地所有人、主管機關分回之商業設施得由投資人採統一經營方式管理，如有承諾回租及統一經營管理商業設施構想，應一併提出說明。」</p> <p>(二)本開發案土地所有人、主管機關分回之全部或部分商業設施採出租方式交由投資人統一經營時，於簽訂營運契約書時，應一併簽訂本開發案不動產租賃契約書。為使申請人須知規定明確及一致，茲修訂投資人須知第八點第(四)項之文字如下：</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
				<p>「申請人如有回租及統一經營構想者，得於開發建議書一併提出，其內容包括但不限於承諾回租商業設施面積、年期、租金單價、租金調幅、營運方式、管理維護計畫；並於取得最優申請人資格後，將上開構想具體納入土地開發計畫，並經土地所有人及主管機關同意後，按投資契約書相關規定辦理。」</p>
6	-	-	<p>有關投資人是否得於貴府通知獲選為最優申請人之書面通知後成立新專案公司執行本案？</p>	<p>(一) 參諸本開發案相類之捷運土地開發案例及民間參與投資案例，成立新專案公司有助投資人彈性財務資金運用及管理，爰本開發案同意共同申請之申請人於獲選為最優申請人者，得成立新專案公司執行本開發案，並配合修訂投甄選文件相關條文。至於單一申請人獲選為最優申請人者，仍應以單一申請人自己名義與本府簽定投資契約。</p> <p>(二) 又共同申請之申請人於獲選為最優申請人，以成立新專案公司執行本開發案者，依投資人須知第二十五點第四項「投資申請案件之審查程序完成後，審查意見經報本府核定即列為審定條件。最優申請人應於捷運局所發依審定條件簽訂投資契約之書面通知送達日起 30 日內簽訂投資契約書。如有因本條第(一)項須設立專案公司或本條第(十)項須設立分公司等程序，並有不可歸責最優申請人情事時，最優申請人得申請展延簽約時程，捷運局得適度予以展延。」，併請留意。</p>
7	-	-	<p>因近年疫情嚴峻，缺工缺料問題嚴重造成營建成本上漲，另因央行升息幅度未定、全球物價上漲等經濟因素，已增加本案執行及財務難度，請貴局依現況重新評估，考量調降權利金支付比例並修正支付方式。</p>	<p>權利金支付比例及支付方式為本案之招商價格條件，調降及修正等意見，未便採納。</p>