

# 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】第一次補充公告修正對照表

本案依投資人須知第九點(三)、(四)規定，更正(變更或補充)甄選文件之內容，另因應全國肺炎疫情影響，本案申請書件受理期間由原至 111 年 9 月 15 日下午 5 時截止，延長受理期間至 111 年 10 月 31 日下午 5 時截止。

日期：111.7.15

項次	原公告條文內容(條號及條文)	第一次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
1	投資人須知 八、土地所有人最低分配比例及權益分配 (二)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。土地所有人及主管機關分回之建物及土地除轉運站、地下連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施外，以分回商業設施為優先。最優申請人應依權益分配協議書核定內容、投資契約書第五條及第十二條等規定辦理權益分配相關事宜。	投資人須知 八、土地所有人最低分配比例及權益分配 (二)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(本開發案之權利價值權利金均含營業稅，下同)為原則。土地所有人及主管機關分回之建物及土地除轉運站、地下連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施外，以分回商業設施為優先。最優申請人應依權益分配協議書核定內容、投資契約書第五條及第十二條等規定辦理權益分配相關事宜。	明定本案權利價值權利金內含營業稅，以茲明確。	須知-4
2	投資人須知 八、土地所有人最低分配比例及權益分配 (四)第二項最優申請人就本開發案土地所有人及主管機關(捷運獎勵)所分配商業設施部分(含停車位)，得依附件一之 9「申請人給付權利價值權利金或回租承諾書」所載，承諾以全數回租辦理(詳附件一之 9)。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全數回租商業設施面積、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。	投資人須知 八、土地所有人最低分配比例及權益分配 (四)第二項最優申請人就本開發案土地所有人及主管機關(捷運獎勵)所分配商業設施部分(含停車位)，得依附件一之 9「申請人給付權利價值權利金或回租承諾書」所載，承諾以全數回租辦理(詳附件一之 9)。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	為使申請人須知規定明確及一致，茲修訂本條款文字。	須知-4
3.	投資人須知 九、甄選注意事項 (一)本開發案公告期間：自民國(以下同)111 年 4 月 15 日起至 111 年 9 月 15 日止。	投資人須知 九、甄選注意事項 (一)本開發案公告期間：自民國(以下同)111 年 4 月 15 日起至 111 年 10 月 31 日止。	111 年 4 月中旬起全國疫情再度升溫，考量潛在投資人在疫情衝擊及近期營造成本變動劇烈的環境下，亦能有充足合理的備標期間，爰依據投資人須知第九點第(四)款規定，延長公告截止受理期間至 111 年 10 月 31 日，茲修訂本條款	須知-5
4.	投資人須知 十一、申請作業規定 (二)本開發案申請書件包含各項申請書件(含申請保證金繳納證明文件)、開發建議書及分配比例承諾書，應於本開發案公告日起(	投資人須知 十一、申請作業規定 (二)本開發案申請書件包含各項申請書件(含申請保證金繳納證明文件)、開發建議書及分配比例承諾書，應於本開發案公告日起(111	依項次 3 意旨，配合調整截止收件日。	須知-6

項次	原公告條文內容(條號及條文)	第一次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
	111年4月15日)至截止收件日(111年9月15日)下午5時整前書面密封,以郵遞(以郵戳為憑)或專人於上班時間內寄(送)達捷運局政風室(高雄市苓雅區四維三路2號10樓,逾期不予受理。倘本開發案申請書件收件截止日,機關因故停止上班,截止日遞延至次一個上班日。	年4月15日)至截止收件日(111年10月31日)下午5時整前書面密封,以郵遞(以郵戳為憑)或專人於上班時間內寄(送)達捷運局政風室(高雄市苓雅區四維三路2號10樓,逾期不予受理。倘本開發案申請書件收件截止日,機關因故停止上班,截止日遞延至次一個上班日。		
5.	<p>投資人須知十二、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>投資人須知 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>本案原公告之開發能力認定係依「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。惟衡酌本案投資規模甚鉅,且具地區地標發展性;另本府現公告中之捷運土地開發案件亦同以擴大參與投資申請之旨為開發能力之調整,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調整本案之財務能力認定,俾達成本案之政策目的。</p>	須知-7
6.	<p>投資人須知 十二、申請人資格</p> <p>(二)能力資格</p> <p>2. 財務能力認定原則</p> <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)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>投資人須知 十二、申請人資格</p> <p>(二)能力資格</p> <p>2. 財務能力認定原則</p> <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>按本案原公告之財務能力認定係依財資基準第二點第六項及第七點所訂定。惟衡酌本案投資規模甚鉅,且具地區地標發展性;又最近其他縣市公告招商之捷運土地開發案件亦得以「申請截止之日」前最近1年度之財報認定財務能力及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;另本府現公告中之捷運土地開發案件亦同以擴大參與投資申請之旨調整財務能力認定,且公辦都更案亦得以「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調整本案之財務能力認定,俾達成本案之政策目的。</p>	須知-8
7.	投資人須知十三、申請書件	投資人須知十三、申請書件	依項次5意旨,配合調整本案開發能力證	須知-10

項次	原公告條文內容(條號及條文)	第一次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
	(二) 能力資格證明文件 1. 開發能力證明文件 (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。	(二) 能力資格證明文件 1. 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(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。	明文件。	
8.	投資人須知十三、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。	投資人須知十三、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(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。	依項次 6 意旨，配合調整本案財務能力證明文件。	須知-10
9.	投資人須知 十九、(一) 1. 申請人團隊組成及實績 (5) 申請人如有保險業者，以另成立新專案公司與本府簽訂投資契約書者，應另於本開發建議書中敘明新專案公司之設立計畫，內容應包括但不限於：(略)	投資人須知 十九、(一) 1. 申請人團隊組成及實績 (5) 申請人為共同申請或為保險業者，如以另成立新專案公司與本府簽訂投資契約書者，應另於本開發建議書中敘明新專案公司之設立計畫，內容應包括但不限於：(略)	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。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。	須知-16
10.	投資人須知 十九 開發建議書應載內容及相關規定 (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。	投資人須知 十九開發建議書應載內容及相關規定 (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。	為使投資人須知規定明確及一致，茲修訂本條款文字。	須知-17
11	投資人須知 十九 開發建議書應載內容及相關規定 (二) 其他規定 1. 為配合高雄市政策目標及本基地之公益需求，申請人於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵、容積移轉之項目及額度	投資人須知 十九 開發建議書應載內容及相關規定 (二) 其他規定 1. 為配合高雄市政策目標及本基地之公益需求，申請人於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵、容積移轉之項目及額度 <u>本案都市計畫土地使用分區管制要點土地使用依商業區規定辦理；另本案建築技術規則之空地比檢討及開放空間獎勵之申請，按其土</u>	明載本案建築技術規則空地比檢討及開放空間獎勵申請，依本案土地使用分區管制規定要點，其土地使用比照商業區辦理之性質認定。	須知-18

項次	原公告條文內容(條號及條文)	第一次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
		<u>地使用性質得比照商業區之規定辦理。</u>		
12.	投資人須知 二十五、(一) 最優申請人應以原申請人與本府簽訂投資契約書，作為本開發案投資人；如最優申請人為(含)保險業者，得成立新專案公司與本府簽定投資契約書，作為本開發案投資人。	投資人須知 二十五、(一) 最優申請人應以原申請人與本府簽訂投資契約書，作為本開發案投資人；如 <u>為共同申請或為保險業者時</u> ，得成立新專案公司與本府簽定投資契約書，作為本開發案投資人。	依項次 9 意旨，配合調整本條項	須知-21
13.	投資人須知 二十五、(二) 最優申請人如為(含)保險業者成立新專案公司，其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，無條件概括繼受最優申請人於各階段之承諾及權利義務。自投資契約簽訂日起至本開發案驗收完成且結構體保固期屆滿為止，新專案公司原發起人全體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%；其後，如有回租及統一經營，應自簽訂營運契約日起至期滿止，原發起人中合計應維持高於已發行股份之 30%。	投資人須知 二十五、(二) 最優申請人如為 <u>共同申請或為保險業者</u> ， <u>依前項</u> 成立新專案公司，其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，無條件概括繼受最優申請人於各階段之承諾及權利義務。自投資契約簽訂日起至本開發案驗收完成且結構體保固期屆滿為止，新專案公司原發起人全體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%；其後，如有回租及統一經營，應自簽訂營運契約日起至期滿止，原發起人中合計應維持高於已發行股份之 30%。	依項次 9 意旨，配合調整本條項。	須知-21
14.		共同申請協議書 二、共同申請及授權 (五)共同申請人如以成立新專案公司與高雄市政府簽訂投資契約者，共同申請人之各成員同意與專案公司對高雄市政府負連帶責任。但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定與專案公司負共同連帶履行之責任者，不得在此限。	依項次 9 意旨，配合增訂本條項。	須知附件-1-4
15.	投資人須知附件一之 12 投標專用套封(申請書件(截止日期: 111 年 9 月 15 日下午 17 時整前寄/送達。	投資人須知附件一之 12 投標專用套封(申請書件(截止日期: 111 年 <u>10 月 31 日</u> 下午 17 時整前寄/送達。	依項次 3 意旨，配合調整截止日期。	須知附件-1-15
16.	投資人須知附件三之 1 資格文件審查表 6. 是否已檢附經我國會計師簽證之上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表，擇一提送。(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。保險業須另檢附最近 2 年資本適足率查核報告)	投資人須知附件三之 1 資格文件審查表 6. 是否已檢附經我國會計師簽證之上一會計年度(110 年度)或最近一年度財務報告 ( <u>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 月</u> )及其所附報表，擇一提送。(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。保險業須另檢附最近 2 年資本適足率查核報告)	依項次 8 意旨，配合調整資格文件審查表關於本案財務能力之審查項目。	須知附件-3-1
17	投資人須知附件四 投資契約(草案) 第三條開發方式 三、 乙方於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵、容積移轉及增額容積之項目及額度 <del>一但不得申請</del>	投資人須知附件四 投資契約(草案) 第十六條 開發方式 三、 乙方於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵、容積移轉及增額容積之項目及額度。	為使本條款約定文義明確，爰刪除但書之約定。	須知附件-4-1

項次	原公告條文內容(條號及條文)	第一次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
	<del>容積移轉。</del>			
18.	<p>投資人須知附件四 投資契約(草案)</p> <p>第十二條 權利價值權利金之付款方式及期限</p> <p>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。</p>	<p>投資人須知附件四 投資契約(草案)</p> <p>第十二條 權利價值權利金之付款方式及期限</p> <p>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。<u>乙方買回甲方所分配之建築物及土地之全部(須扣除轉運站、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)者，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。</u></p>	<p>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。爰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之情境，增訂投資契約書草案第十二條第五項後段。</p>	須知附件-4-13
19.	<p>投資人須知附件四 投資契約(草案)</p> <p>第十六條 違約罰則</p> <p>十一、乙方違反本契約第六條第十三款或未經甲方同意擅自銷售屋地者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補足履約保證金額，使之符合第十三條第一款之約定並負損害賠償責任。</p>	<p>投資人須知附件四 投資契約(草案)</p> <p>第十六條 違約罰則</p> <p>十一、乙方違反本契約第六條<u>第十七款</u>或未經甲方同意擅自銷售屋地者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補足履約保證金額，使之符合第十三條第一款之約定並負損害賠償責任。</p>	<p>本條款條號誤繕，條號勘誤。</p>	須知附件-4-19
20.	<p>投資人須知附件四 投資契約(草案)</p> <p>第十七條 契約之解除及終止 一、</p> <p>(一) 乙方違反本契約第四條第三款、第六條<u>第十一款</u>、第八條第二款、第九條第一款、第十五條第一款、第十六條第二款及第三款之任何一款約定，經甲方催告仍未遵期改善或未依改善標準完成改善或無法改善時。</p>	<p>投資人須知附件四 投資契約(草案)</p> <p>第十七條 契約之解除及終止 一、</p> <p>(一) 乙方違反本契約第四條第三款、第六條<u>第十二款</u>、第八條第二款、第九條第一款、第十五條第一款、第十六條第二款及第三款之任何一款約定，經甲方催告仍未遵期改善或未依改善標準完成改善或無法改善時。</p>	<p>本條款條號誤繕，條號勘誤。</p>	須知附件-4-20