

013 招商文件 112 年修正對照表

壹、投資人須知

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
1	<p>「投資人須知四 (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，投資人應於本基地內或土地開發建物內，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>	<p>「投資人須知四 (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，投資人應於應於土地開發建物內，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>	<p>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，明定連通道得設置於本基地內或本建物內。</p>
2	<p>「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，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。」</p>	<p>「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。」</p>	<p>1. 權益分配須知第十點第一項「土地所有人依前點計算所得之權值比例，低於投資人於申請投標時分配比例承諾書上所載比例者，應以承諾書所載比例為準。」</p>

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
			2. 本案僅鎖比例不鎖權值。故刪除括號內「(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)」等語。

貳、投資契約草案

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
3	<p>第四條 建造成本</p> <p>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</u>或本建物內，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</p>	<p>第四條 建造成本</p> <p>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</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，明定連通道得設置於本基地內或本建物內。</p> <p>2. 投資人須知第四點(三)2. 同步調整。</p>

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
	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。	權屬甲方所有，由甲方以權值優先選配，交由指定機關管理。	為：「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 <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

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
			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。」
4	<p>第五條</p> <p>九、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，乙方應依權益分配協議書核定內容、本條規定辦理。」</p>	<p>九、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<u>(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)</u>，乙方應依權益分配協議書核定內容、本條規定辦理。」</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權益分配須知第十點第一項「土地所有人依前點計算所得之權值比例，低於投資人於申請投標時分配比例承諾書上所載比例者，應以承諾書所載比例為準。」 2. 本案僅鎖比例不鎖權值。故刪除括號內「(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

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
			估分配權值計)」等語。
5	<p>第五條 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>		<p>1. 依招商說明會增列權值抵繳之方式，爰參考權利價值權利金機制之契約文字增訂。 2. 本條增訂。</p>
6	<p>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</p>	<p>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後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一；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，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>	<p>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。</p>

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
	<p>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>		
7	<p>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交予管委會之日起 7 日內繳交依本條第七款計算先開發區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</p>	<p>第十三條 保固 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，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。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</p>	<p>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。</p>

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
	<p>二款之約定辦理。先開發區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先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>乙方應於後開發區共用部分、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後開發區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。後開發區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>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>	
8	第十五條 違約罰則	第十五條 違約罰則	審酌違約逾期情節，依本案開發規模調整為

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
	<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<u>萬</u>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<u>萬</u>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估投資開發費用<u>萬</u>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</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千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千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估投資開發費用千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</p>	<p>按土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一核處。</p>

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)	前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明																				
	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。	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。																					
9	<p>附件五、營造及營運能力資格審查原則</p> <table border="1" data-bbox="300 496 974 1337"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 496 349 555"></th> <th data-bbox="349 496 546 555">資格條件</th> <th data-bbox="546 496 781 555">資格證明文件</th> <th data-bbox="781 496 974 555">提送期限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 555 349 756">營造能力</td> <td data-bbox="349 555 546 756">略</td> <td data-bbox="546 555 781 756">略</td> <td data-bbox="781 555 974 756">略</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 756 349 1337">營運能力</td> <td data-bbox="349 756 546 1337">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</td> <td data-bbox="546 756 781 1337">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="781 756 974 1337">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</td> </tr> </tbody> </table>		資格條件	資格證明文件	提送期限	營造能力	略	略	略	營運能力	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	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	<p>附件五、營造及營運能力資格審查原則</p> <table border="1" data-bbox="1001 496 1675 756"> <thead> <tr> <th data-bbox="1001 496 1050 555"></th> <th data-bbox="1050 496 1247 555">資格條件</th> <th data-bbox="1247 496 1482 555">資格證明文件</th> <th data-bbox="1482 496 1675 555">提送期限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1001 555 1050 756">營造能力</td> <td data-bbox="1050 555 1247 756">略</td> <td data-bbox="1247 555 1482 756">略</td> <td data-bbox="1482 555 1675 756">略</td> </tr> </tbody> </table>		資格條件	資格證明文件	提送期限	營造能力	略	略	略	增訂「營運能力資格」審查原則。
	資格條件	資格證明文件	提送期限																				
營造能力	略	略	略																				
營運能力	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	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																				
	資格條件	資格證明文件	提送期限																				
營造能力	略	略	略																				

目次	修正版 (112 年 7 月 31 日)			前次公告版 (112 年 4 月 14 日)	說明
		驗。	配計畫、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。		