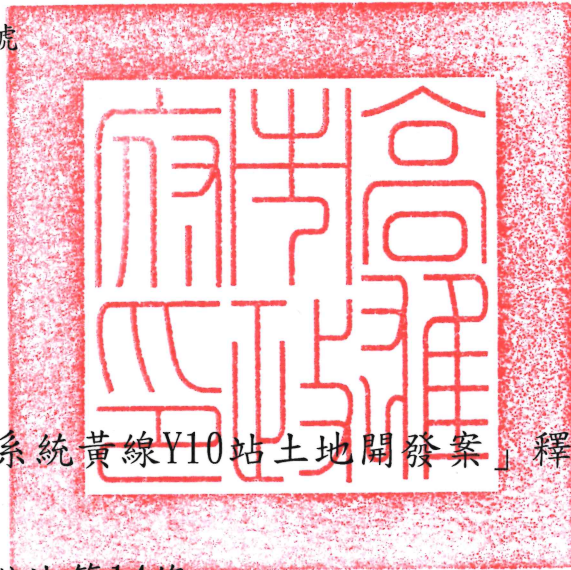


檔 號：

保存年限：

# 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國112年8月15日  
發文字號：高市府捷開字第11231450800號  
附件：



主旨：公告「高雄市大眾捷運系統黃線Y10站土地開發案」釋疑回應

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第14條

公告事項：

- 一、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共9項，詳如疑義澄清及補充說明表。
- 二、本府對本開發案之釋疑或補充說明事項，均於本府捷運工程局網站 (<https://mtbu.kcg.gov.tw/>) 辦理相關公告，請隨時注意查閱，以利後續投資申請。
- 三、如有任何疑問，歡迎逕洽本府捷運工程局（地址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓，承辦人：林彥岑，電話：07-3368333#5101）。

市長 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發

## 高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統黃線 Y10 站土地開發案疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：主辦機關依據投資人須知第七點第四項規定，就申請人提出之請求釋疑事項以書面統一回覆，若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，視為招商文件之一部分。

貳、主辦機關回覆說明：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
1.	須知附件-4-3、4-4 (契約草案)	<p>契約第四條第一項第五款</p> <p>五、乙方考量開發大樓整體設計，如擬透過設計手法將捷運黃線 Y10 站出入口融入本開發案建物大樓，應依建築技術規則第 181 條規定辦理，並應符合緊急逃生及 3 小時防火時效設施區劃等規定。前開出入口須配合捷運營運時間供公眾通行，連通形式得配合整體開發由乙方規劃設計，並得依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請捷運容積獎勵，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本費用計算；其捷運設施（含出入口等）產權屬甲方所有，未來交由指定機關管理。</p> <p>契約第五條第六項</p> <p>六、乙方與甲方間之權益分配，由雙方自行協議。甲方屬土地所有人及主管機關（捷運獎勵）應分配之權益，0%分配建築物及土地、0%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)，其所分配之建築物及土地以分回公益性空間為優先(簽約時填入)。</p>	1-1 捷運連通道、出入口及公益性空間是否計入權益價值分配？	地下捷運專用通道、出入口屬捷運設施，相關費用由投資人負擔並得納入建物貢獻成本費用計算，惟產權屬本府所有，且不納入開發建物總權值，亦不占開發建物總權值中分配予本府部分；公益性空間計入開發建物總權值進行權益分配，並由本府優先分配。
	須知-4 須知-6	<p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍：</p> <p>(一) 本基地內土地開發建物之投資、興建事宜。</p> <p>(二) 最優申請人（指經評選後取得本開發案投資權之申請人，次優申請人遞補後亦為最優申請人；最優申請人簽約後為高雄市大眾捷運系統黃線 Y10 站土地開發投資契約書之乙方，以下同）應配合高</p>	1-2 公益性空間及出入口是否由投資人自行規劃？ 市府是否會改變投資人於評選時規劃的公益性空間使用項目為因應不	本案公益性空間用途及需求單位將配合本府未來需求調配，目前尚未確定，仍請申請人依投資人須知內容先行規劃配置建議之項目、面積及樓層位置等，惟後續仍須參考公益設施需求單位意見

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊，負責規劃設計及興建本基地內及連通土地開發建物與捷運 Y10 站之捷運設施等公共事業（捷運出入口為必要設置內容，另視整體營運規劃考量設置捷運相關服務空間），並應至少達成以下機能：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.最優申請人應負責規劃設計及興建連通土地開發建物與捷運黃線 Y10 站之地下捷運專用通道（以下簡稱捷運專用通道），應符合淨寬不得小於 4.5 米、淨高不得小於 4.5 米及 3 小時防火時效設施區劃等規定。</li> <li>2.最優申請人考量開發大樓整體設計，如擬透過設計手法將捷運黃線 Y10 站出入口融入本開發案建物大樓，應依建築技術規則第 181 條規定辦理，且應符合緊急逃生及 3 小時防火時效設施區劃等規定。前開出入口須配合捷運營運時間供公眾通行，連通形式得配合整體開發由投資人規劃設計，並得依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請捷運容積獎勵。</li> <li>3.捷運設施（含出入口）、捷運專用通道範圍產權屬本府所有，未來交由指定機關管理。</li> </ol> <p>六、權益分配</p> <p>（二）本開發案土地所有人及主管機關（捷運獎勵）應分配之權益選配以集中連續為原則，並優先選配公益性空間（樓地板面積以 160 坪為原則，並規劃如青創、公托、托老等公共服務空間）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。</p>	<p>同公益設施類型之使用需求與適當的使用規模，公益設施規劃的樓地板面積是否可以大於 160 坪？</p>	<p>調整公益性空間相關規劃內容。另公益性空間樓地板面積以 160 坪為原則，惟實際樓地板面積仍依本府核定之土地開發計畫內容為準。</p> <p>捷運出入口得依投資人需求規劃，惟應配合高雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊進行規劃設計。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
2.	須知附件-4-3(契約草案)	<p>第五條 權益分配</p> <p>一、本開發案權益分配相關事項，乙方應依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)及捷運土地開發相關法令(包括行政規則)辦理。</p> <p>二、本開發案乙方承諾土地所有人分配總權值所佔之比例，不得低於申請時分配比例承諾書所載比例，即 0%(簽約時填入)。</p> <p>三、本開發案應以建造執照領得日為鑑價基準日，辦理土地及建物貢獻成本鑑價。乙方應依權益分配須知辦理鑑估價事宜，並提送相關文件，包括：開發大樓建築相關細部設計圖、建築圖說、結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、施工規範、工程預算書及圖檔（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、建材規格及設備系統詳細表、工程預算書及與原核定土地開發計畫之差異說明等文件資料及電腦檔。</p>	<p>為確認本案申請建照之規畫內容並早日完成分配協議，建議造價與售價權值之鑑價日應訂於申請建照前，並於契約草案納入乙方於建造執照申請前提送分配計畫草案之機制，將造價、售價權值、分配內容提前協商確認，避免建照核准後工程已經在進行中，但雙方對於價格與分配內容還沒有共識。承上，如果屆時雙方對於價格與分配內容還沒有共識，是否在符合公平的原則下，提供投資人合理的退場機制？</p>	<p>為鑑估價結果符合實際開發內容，依據契約(草案)第五條第三項約定，「乙方應依權益分配須知辦理鑑估價事宜，並提送相關文件」。故乙方得於建照取得前提送相關文件，本府得透過行政協助啟動兩公會評估作業，惟仍須依建照取得之相關文件出具評估報告書，並加速審查查作業（詳圖 1）。</p> <p>如雙方對於價格與分配內容無法達成協議，依權益分配須知第二十三點（提請審議會再次審議）及第二十四點（協調、仲裁、訴訟等）規定辦理（詳圖 2）。</p>
3.	須知附件-4-3(契約草案)	<p>第五條 權益分配</p> <p>一、本開發案權益分配相關事項，乙方應依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)及捷運土地開發相關法令(包括行政規則)辦理。</p>	<p>3-1 甄選文件中對於土地開發大樓估價及造價無詳細說明，是否有法令標準供參？</p> <p>又估價及造價的參考依據為何？如：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</p>	<p>依高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知規定，大樓估價（建物權值）應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，造價由捷運局與投資人共同委託高雄市建築師公會辦理，因此依受委託專業機構相關法令標準執行辦理評估作業。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>新成屋價格查估之？</p> <p>3-2 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？</p> <p>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？</p>	<p>權益分配須知第二點第二款：「權值：指開發完成之建物（以下簡稱開發建物）或各樓層區位於鑑價基準日之產權預期銷售價格，並作為權益分配與區位選定之評估基準。」</p> <p>依投資契約書草案第五條第三項規定：「...乙方應依權益分配須知辦理鑑估價事宜，並提送相關文件」。投資人所提資料將作為估價鑑價參考依據，捷運局與投資人得列席「估價師及建築師公會審查會議」表達意見，避免認知差異造成估鑑價結果與預期有過大差異。（詳圖2）</p> <p>造價（建物建造費用）依權益分配須知第五點第三款委託專業機構依相關法令標準執行辦理評估作業。</p> <p>權益分配須知第六點第四項規定：「建物興建成本之市場行情，其單價由高雄市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價格資料庫（南區）、開發案基地所在地營建物價月刊或其他行政機關公布之資料。」</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			3-3 其中，公益設施價值是否由估價師公會決定？或有其他公益設施價格決定方式之參考？請明確說明參考依據，以排除本案開發之不確定性風險。	開發大樓內公益設施如為依規定屬雙方權益分配範圍內應分之不動產，則屬於開發建物權值估價之範圍，依規定由不動產估價師公會評估價格、投資人提送權益分配建議書、高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配審議會、協商、權益分配協議書之流程決定。
4.	須知-4	<p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍：</p> <p>（一）本基地內土地開發建物之投資、興建事宜。</p> <p>（二）最優申請人（指經評選後取得本開發案投資權之申請人，次優申請人遞補後亦為最優申請人；最優申請人簽約後為高雄市大眾捷運系統黃線 Y10 站土地開發投資契約書之乙方，以下同）應配合高雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊，負責規劃設計及興建本基地內及連通土地開發建物與捷運 Y10 站之捷運設施等公共事業（捷運出入口為必要設置內容，另視整體營運規劃考量設置捷運相關服務空間），並應至少達成以下機能：</p> <p>1.最優申請人應負責規劃設計及興建連通土地開發建物與捷運黃線 Y10 站之地下捷運專用通道（以下簡稱捷運專用通道），應符合淨寬不得小於 4.5 米、淨高不得小於 4.5 米及 3 小時防火時效設施區劃等規定。</p> <p>2.最優申請人考量開發大樓整體設計，如擬透過設計手法將捷運黃線 Y10 站出入口融入本開發案建物大樓，應依建築技術規則第 181 條規定辦理，</p>	<p>4-1 投資人應負責規劃設計及興建連通土地開發建物與捷運黃線 Y10 站之地下捷運專用通道（以下簡稱捷運專用通道），此捷運專用通道位於基地外，未來進行工程是否能夠取得土地所有權人之土地同意書？</p> <p>4-2 請提供 Y10 站體相關圖說之數據化檔案（如 CAD 檔案）以利規劃。</p>	<p>捷運專用通道土地為市有土地，協助投資人取得土地管理機關書面同意文件為機關應辦事項，後續將配合投資人建照申請時程由本府捷運局專簽報府核定取得書面同意文件。</p> <p>本須知提供之設計圖說及相關資料非最終設計方案，僅供評估參考，若投資人有 CAD 檔案需求，請洽聯開專辦索取。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>且應符合緊急逃生及 3 小時防火時效設施區劃等規定。前開出入口須配合捷運營運時間供公眾通行，連通形式得配合整體開發由投資人規劃設計，並得依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請捷運容積獎勵。</p> <p>3.捷運設施（含出入口）、捷運專用通道範圍產權屬本府所有，未來交由指定機關管理。</p>		
5.	-	-	本案可否依外國人從事就業服務法規定申請外勞？	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。
6.	須知-5  須知附件 4-5	<p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍： （三）為滿足本開發案所需商業服務空間，最優申請人應於土地開發建物地上一層優先規劃作為商業設施使用。</p> <p>第六條 設計、監造及請領建造執照</p> <p>三、本建物之設計與興建，須符合建築及都市計畫有關法令。為滿足本開發案所需商業服務空間，乙方應於土地開發建物地上一層優先規劃作為商業設施使用。</p>	6-1 依投資人須知規定，地上一層規劃之商業設施是否得規劃由市府優先分回？	投資人得視其需求提出建議選配原則，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。
			6-2 公益設施是否可視同商業使用設置於一樓？	依據投資人須知第四點第三項規定：「為滿足本開發案所需商業服務空間，最優申請人應於土地開發建物地上一層優先規劃作為商業設施使用。」公益設施可設置於一樓，惟仍須依上開規定提供本開發案所需商業服務空間。
			6-3 另，本案基地為特	特定商業專用區，容許使用項目

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			定商業區，若僅地上一層規劃商業設施，審議過程是否會因為商業比例規畫過少受到質疑？	依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理，並無商業使用之比例要求。聯開案屬於公、私合建分屋模式，都市設計審議階段機關將與投資人共同參與、協助溝通歧見，並提供行政協助，加速審查流程。
7.	-	-	捷運設施出入口若設置下沉式廣場，是否得排除於地下室開挖率之計算？	下沉式廣場開挖範圍不得排除計算，以最大開挖投影面積計算開挖率。另依建築技術規則建築設計施工編第 230 條第 2 項規定：「高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。」若最優申請人所提出之規劃設計內容確有增加地下各層樓地板面積之必要時，本府將協助最優申請人與相關主管機關溝通並提供行政協助。
8.	須知附件-4-3 (契約草案)	第四條 建造成本 乙方應支付之建造成本如下： 五、乙方考量開發大樓整體設計，如擬透過設計手法將捷運黃線 Y10 站出入口融入本開發案建物大樓，應依建築技術規則第 181 條規定辦理，並應符合緊急逃生及 3 小時防火時效設施區劃等規定。前開出入口須配合捷運營運時間供公眾通行，連通形式得配合整體開發由乙方規劃設計，並得依大眾捷	捷運設施出入口廣場，產權未來屬市府所有並進行管理，其面積是否得計入本案基地之法定空地？	廣場排除頂蓋、雜項工作物等之面積，得計入本案基地之法定空地。



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>運系統土地開發辦法第 29 條申請捷運容積獎勵，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本費用計算；其捷運設施（含出入口等）產權屬甲方所有，未來交由指定機關管理。</p>		
9.	須知-23	<p>二十三、投資契約書</p> <p>（五）最優申請人對審定條件有意見時，應於捷運局所發「審定條件通知函」書面通知送達日起 10 日內敘明理由提出修正意見，如未於上開期限內提出修正意見，應於捷運局嗣後所發依審定條件簽訂投資契約書之書面通知送達日起 30 日內，按審定條件簽訂投資契約書，逾期未簽約視為放棄最優申請人資格及投資權，申請保證金不予退還。捷運局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人。</p> <p>（六）最優申請人於前項修正期限內所提之修正意見不為本府接受時，最優申請人仍應接受審定條件，並於捷運局嗣後所發依審定條件簽訂投資契約書之書面通知送達日起 30 日內，按審定條件簽訂投資契約書，逾期未簽約視為放棄最優申請人資格及投資權，申請保證金無息退還。本府不負擔任何責任，捷運局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人。</p>	<p>次優申請人如因遞補成為最優申請人，是否需依最優申請人之審定條件簽訂投資契約書？</p>	<p>申請人得依使用需求於開發建議書內提出相關規劃，倘次優申請人經遞補為最優申請人，執行機關將依次優申請人所提開發方案重新簽核審定條件，次優申請人按該審定條件與本府簽訂投資契約書。</p>

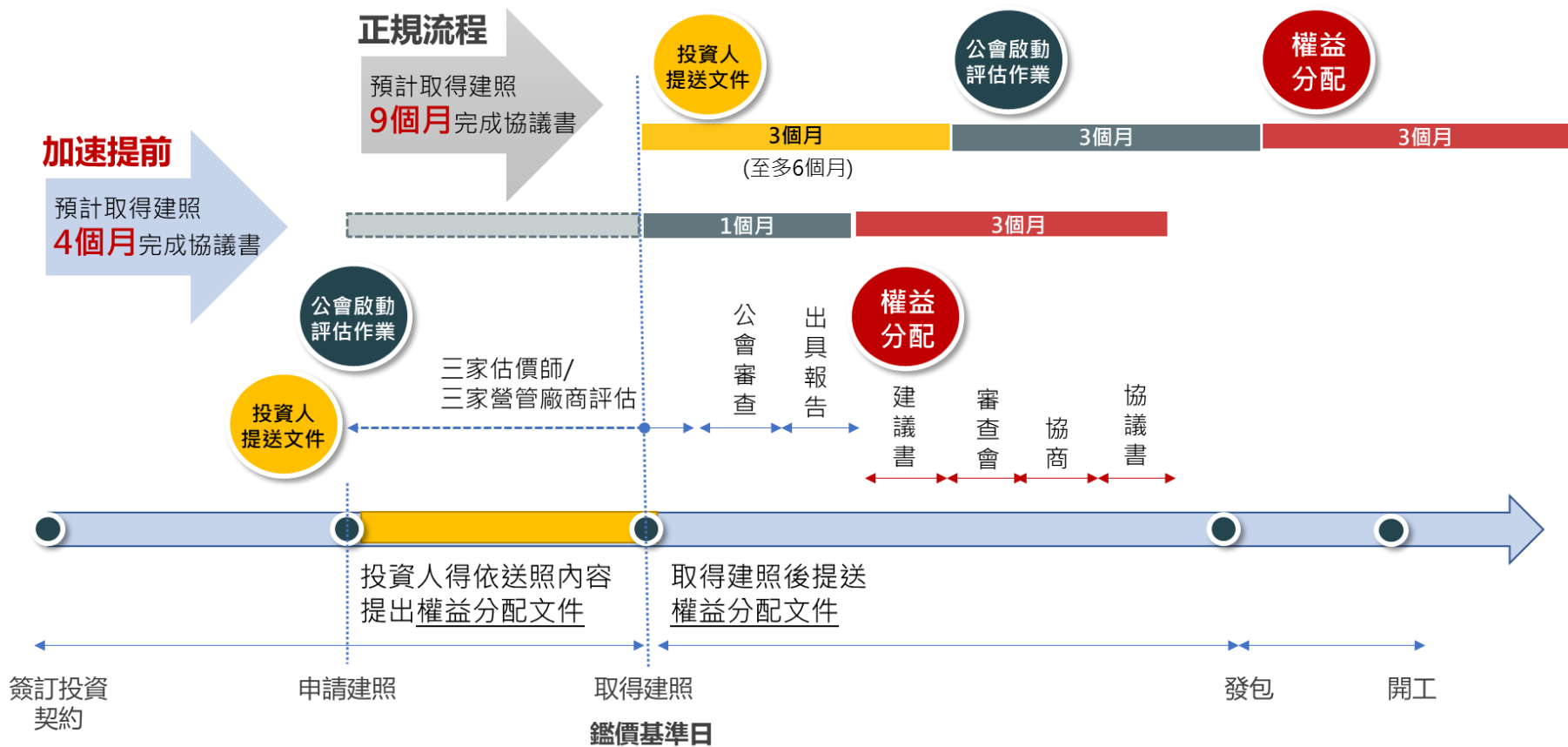


圖 1

# 權益分配流程

高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知(112.4.11)

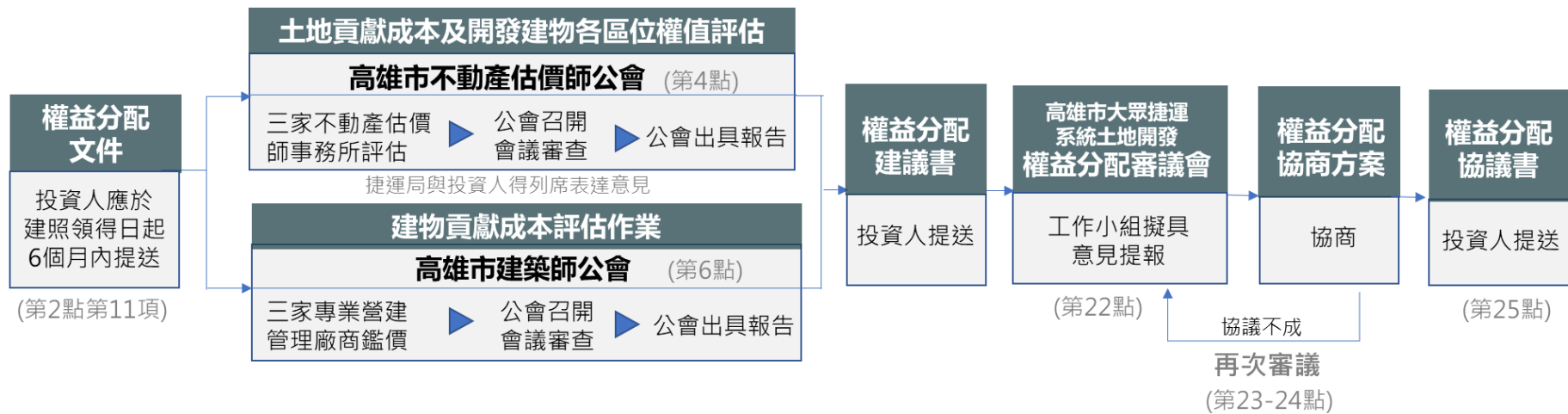


圖 2