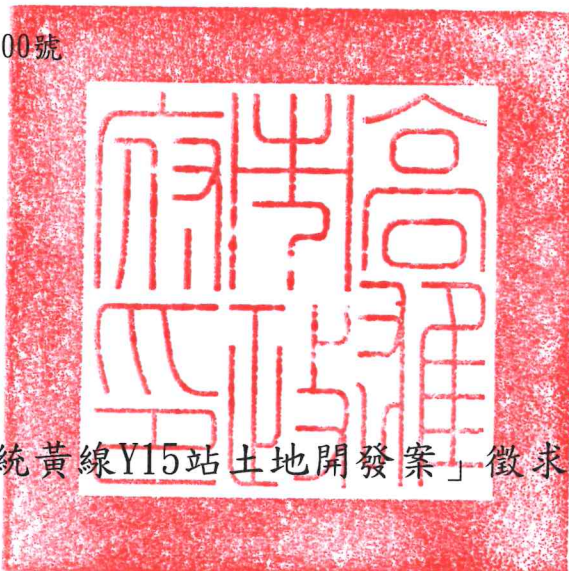


# 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國113年2月2日

發文字號：高市府捷開字第11330254600號

附件：



主旨：「高雄市大眾捷運系統黃線Y15站土地開發案」徵求投資人  
第3次補充公告

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第14、16條第2項等相關規定辦理

公告事項：

- 一、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共19項，詳如疑義澄清及補充說明表。
- 二、修正本案投資人須知及投資契約，詳如補充公告修正對照表。
- 三、配合投資人須知內容修正，故延長受理期限至113年5月15日截止申請。
- 四、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。
- 五、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 陳其邁

**高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統黃線 Y15 站土地開發案」  
第 3 次補充公告**

項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
1.	<p>十、申請作業規定</p> <p>(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(含電子檔光碟片)、分配比例承諾書、申請人給付權利價值權利金承諾書及<u>企業進駐亞洲新灣區使用計畫書(含電子檔光碟片)</u>，應於應於本開發案本開發案公告日起(112年8月14日)至截止收件日(113年1月8日)下午5時整前書面密封，...(略)，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。</p> <p>十二、申請書件(依附件一格式提送)</p> <p>(一)基本資格證明文件</p> <p>1.申請人應檢附資料</p> <p>(7)亞灣審認合格函影本。</p>	<p>十、申請作業規定</p> <p>(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(含電子檔光碟片)、分配比例承諾書、申請人給付權利價值權利金承諾書，應於應於本開發案本開發案公告日起(112年8月14日)至截止收件日(113年5月15日)下午5時整前書面密封，...(略)，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。</p> <p>十二、申請書件(依附件一格式提送)</p> <p>(一)基本資格證明文件</p> <p>1.申請人應檢附資料</p> <p>(7)亞灣審認合格函影本(須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為附件)。</p>	<p>1. 配合補充公告影響申請人準備之時間，修正截止收件日。</p> <p>2. 依投資須知第十點(一)、第十二點提送「亞灣審認合格函影本」，惟須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為「亞灣審認合格函影本」之附件。</p> <p>承上，故企業進駐亞洲新灣區使用計畫書應屬「各項申請書件」之一，刪除本項「及企業進駐亞洲新灣區使用計畫書(含電子檔光碟片)」，另於須知第十二點、申請書件自主檢查表(附件一之1)內「亞灣審認合格函影本」備註「須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為附件」，紙本份數同「亞</p>	<p>須知-9</p> <p>須知-13</p>

項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼												
	<p>【附件一之1】申請書件自主檢查表</p> <table border="1" data-bbox="309 193 873 384"> <thead> <tr> <th data-bbox="309 193 562 284">內容說明</th> <th data-bbox="562 193 719 284">紙本份數</th> <th data-bbox="719 193 873 284">電子掃描檔份數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="309 284 562 384">亞灣審認合格函影本</td> <td data-bbox="562 284 719 384">2</td> <td data-bbox="719 284 873 384">1</td> </tr> </tbody> </table>	內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數	亞灣審認合格函影本	2	1	<p>【附件一之1】申請書件自主檢查表</p> <table border="1" data-bbox="902 193 1467 523"> <thead> <tr> <th data-bbox="902 193 1189 284">內容說明</th> <th data-bbox="1189 193 1317 284">紙本份數</th> <th data-bbox="1317 193 1467 284">電子掃描檔份數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="902 284 1189 523">亞灣審認合格函影本(須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為附件)</td> <td data-bbox="1189 284 1317 523">2</td> <td data-bbox="1317 284 1467 523">1</td> </tr> </tbody> </table>	內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數	亞灣審認合格函影本(須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為附件)	2	1	<p>灣審認合格函影本」為 2 份。</p>	<p>須知附件 1-1</p>
內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數														
亞灣審認合格函影本	2	1														
內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數														
亞灣審認合格函影本(須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為附件)	2	1														
<p>2.</p>	<p>十一、申請人資格 應符合本須知、財資基準所規定之基本資格及能力資格。 (一) 基本資格 3. 開發能力及財務能力資格之計算，以申請人本身為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格，然就申請人開發實績得以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司開發實績採計。</p>	<p>十一、申請人資格 應符合本須知、財資基準所規定之基本資格及能力資格。 (一) 基本資格 3. 開發能力及財務能力資格之計算，得採計其子公司之能力資格，就申請人財務及開發實績以我國會計師簽證之個體財務報表所載之財務及開發實績採計；就申請人及子公司之財務及開發實績以我國會計師簽證之合併財務報表所載之財務及開發實績採計。</p>	<p>考量本案係依據行政院 112 年 5 月 11 日院臺經字第 1121022052 號函核定「亞灣 2.0 智慧科技創新園區推動方案」之產業政策方向辦理招商任務，依循政策推動策略指導（擴大創新、擴大用地、擴大輸出、擴大群聚），發揮亞灣 2.0 以大帶小之綜效，爰本案開發內容係以企業營運總部進駐為主，本次新增子公司財務報表認列，有助於促進 5GAIoT 之企業帶領子公司共同進駐 Y15 基地，更適切符合本案招商目標及對象。</p>	<p>須知-10</p>												

項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
			另就資格查核上，得以合併財務報表確認申請人及子公司是否符合財務及開發能力資格。考量符合政策性及執行面皆具可行性，得予以採計合併或個體財務報表。	
3.	<p>十一、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(111年度)財務報告及其所附報表或申請截止日前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間(即112年1月至112年12月)內連續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4倍，速動比率不低於百分之十；若流動資產不低於流動負債之1.2倍則不受速動比率限制。</p>	<p>十一、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(111年度)財務報告及其所附報表或申請截止日前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間(即112年1月至113年4月)內連續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4倍，速動比率不低於百分之十；若流動資產不低於流動負債之1.2倍則不受速動比率限制。</p>	<p>本案截止收件日延長至113年5月15日，惟考量申請人備標所需會計師簽證報告準備時間，爰開放申請人得提出原截止日當月(不計)之前最近12個月之財務報告。</p> <p>即申請人得就後列六種查核期間之財務報告擇一提出：(1)111年會計年度、(2)112年會計年度(即112年1月至112年12月)、(3)112年2月至113年1月、(4)112年3月至113年2月、(5)112年4月至113年3月、(6)112年5月至113年4月。</p>	須知- 11

項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼						
4.	<p>十二、申請書件（依附件一格式提送）</p> <p>（一）基本資格證明文件</p> <p>1. 申請人應檢附資料</p> <p>（3）申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖。（附件一之15）</p>	<p>【附件一之1】申請書件自主檢查表</p> <table border="1" data-bbox="902 193 1476 483"> <thead> <tr> <th data-bbox="902 193 1189 288">內容說明</th> <th data-bbox="1189 193 1317 288">紙本份數</th> <th data-bbox="1317 193 1476 288">電子掃描檔份數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="902 288 1189 483">申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖（附件一之15）</td> <td data-bbox="1189 288 1317 483">2</td> <td data-bbox="1317 288 1476 483">1</td> </tr> </tbody> </table>	內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數	申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖（附件一之15）	2	1	<p>1. 請申請人依附件一之15範例及填表說明提供正確之董事、監察人名冊及股權結構圖。</p> <p>2. 應依投資須知十二、（一）、1、（3）檢附申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖。申請書件自主檢查表增列附件一之15。</p>	須知-12 /須知附件1-1
內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數								
申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖（附件一之15）	2	1								
5.	<p>十二、申請書件（依附件一格式提送）</p> <p>（二）能力資格證明文件</p> <p>1. 開發能力證明文件</p> <p>公告徵求投資人之日或申請截止之日前15年內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。</p>	<p>【附件三之1】處補充應併同檢附建物使用執照影本</p> <p>4. 是否已檢附同本基地使用容許項目之建築開發實績，需佐附建物使用執照影本（須加蓋申請人印章及註明「本影本與正本相符」字樣）</p>	<p>應依投資須知十二（二）、1 檢附建物使用執照影本，故於【附件三之1】處補充應併同檢附建物使用執照影本。</p>	須知-13 /須知附件1-1						

項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
土地開發投資契約書(草案)				
6.	<p>第六條 設計、監造及請領建造執照</p> <p>一、乙方應自簽訂本契約之日起 30 日內將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件五。</p> <p>二、乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方 1 份建照申請圖說(含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。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程預算書。</p>	<p>第六條 設計、監造及請領建造執照</p> <p>一、乙方應自簽訂本契約之日起 30 日內將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件五。</p> <p>二、乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方 1 份建照申請圖說(圖說包括但不限於 <b>AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種</b>；另含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。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程預算書。</p>	<p>建照申請圖說，應檢附該階段 AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種檔案格式。</p>	須知附件 4-3
7.	<p>第十二條 權利價值權利金之附款方法及期限</p> <p>三、如採 2 階段開發者，乙方應支付甲方權利價值權利金之支付方法及支付期限，如下：</p> <p>(五)第 5 期：申請「第 1 階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方「第 1 階段開發範圍」權益</p>	<p>第十二條 權利價值權利金之附款方法及期限</p> <p>三、如採 2 階段開發者，乙方應支付甲方權利價值權利金之支付方法及支付期限，如下：</p> <p>(五)第 5 期：申請「第 1 階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方「第 1 階段開發範圍」權益分配協議書所載</p>	<p>「後開發區範圍」即為「第 2 階段開發範圍」，補充公告更改為「第 2 階段開發範圍」使其前後一致。</p>	須知附件 4-13

項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
	分配協議書所載權利價值權利金 80%；申請「第 2 階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方「後開發區範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金 80%。	權利價值權利金 80%；申請「第 2 階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方「 <u>第 2 階段開發範圍</u> 」權益分配協議書所載權利價值權利金 80%。		
8.	<p>第十六條 違約罰則</p> <p>二、 乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾一日處以該應繳付數額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以該應繳付數額 20% 為上限。</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，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額 20% 為上限。...(略)</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，每逾一日應處</p>	<p>第十六條 違約罰則</p> <p>二、 乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾一日處以該應繳付數額<u>萬</u>分之一之懲罰性違約金予甲方，並以該應繳付數額 20% 為上限。</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，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額<u>萬</u>分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額 20% 為上限。...(略)</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，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額<u>萬</u></p>	<p>考量本案規模約 115 億元，即每日約 1,150 萬元罰金，恐不符合比例原則，建議比照 O13 案修正為按土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一計算。</p>	<p>須知附件 4-17</p>

項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
	以乙方土地開發計畫預估總投資金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額 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。...(略)	分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額 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。...(略)		
9.	<p>第二十三條 逕為強制執行及公證</p> <p>一、乙方應給付之價金、違約金及遲延利息未依期限給付者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。</p> <p>二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前款所定事項辦理公證，</p>	(刪除)	<p>1. 公證之效果、目的</p> <p>契約一經公證，在訴訟上效果便具有高度證明，法院原則上即承認契約形式上真正（例如契約上簽名為真、正本影本為真），如果契約內有「應逕受強制執行」約定，經公證後也可以直接向法院聲請強制執行。</p> <p>2. 依本案契約第二十五條第二項約定之信託機制，乙方應將包括建物興建成本(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</p>	須知附件 4-23



項次	原條文	第三次補充公告內容	主辦機關說明	頁碼
			<p>託資金在內之款項，均納入信託財產，同樣可以達到原公證條款所欲達成之確保違約金、遲延利息確實履行契約之目的。再查其他縣市聯開亦無要求公證規定之案件，為更能有效促進企業之進駐，爰予以刪除。</p>	

【附件一之 12】

## 投標專用套封(申請書件)

編號	
----	--

# 投標文件套封

(申請書件)

掛號
----

貼	正
郵	票

案名：高雄市大眾捷運系統黃線 Y15 站土地開發案

寄件人名稱：(請填寫單一申請人或共同申請之授權代表公司)

代表人名稱：

公司地址：

公司電話：

聯絡人姓名：

聯絡人電話：

802 高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓

高雄市政府捷運工程局政風室

收

截止期限：

113 年 5 月 15 日下午 17 時整前寄/送達。

說明：

投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋或容器，依序置入申請應備文件（本套封應裝入申請書件自主檢查表、資格套封、規格文件自主檢查表、規格套封）後，將信封袋或容器彌封，於本套封加蓋單一申請人或共同申請之授權代表公司及其負責人印鑑章，以利作業

【附件一之 1】

申請書件自主檢查表

書件名稱	內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數	是/否
申請保證金 (不得補正/補件)	申請保證金型式書件或繳納收據、憑據	1	1	
一般資格證明文件	申請書(不得補正/補件)及其檢附證件	2	1	
	共同申請協議書(不得補正/補件)	2	1	
	代理人委託書	2	1	
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者： 1.應檢附經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本) 2.已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件，並出具附件一-五之切結書；尚未經設立登記者，應檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件及承諾書(附件一-10)	2	1	
	申請人如為保險業者，應檢附金融監督管理委員會核准證明文件	2	1	
	亞灣審認合格函影本(須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為附件)	2	1	
	申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖(附件一之 15)	2	1	
開發能力資格證明文件	會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績各年度財務報表	2	1	
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明	2	1	
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，所附開發實績之各年度財務報表應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條	2	1	

書件名稱	內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數	是/否
	例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證			
財務能力資格證明文件	會計師簽證之財務報告及其所附報表	2	1	
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明	2	1	
	票據交換機構查覆單	2	1	
	金融聯合徵信中心信用報告	2	1	
	營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之申報書收執聯，及營利事業所得稅證明	2	1	
	保險公司： 最近兩年經會計師簽證之保險業資本適足率查核報告	2	1	
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，所附財務能力之財務報告及其所附報表應經我國駐外使領館、代表處、辦事處、其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。其他應附證明文件，該法人所在國家確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代	2	1	

以上書件內容、份數、封裝方式經申請人自主檢查，如有不實，自負法律責任。

申請人簽章：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 資格證明文件審查表

開發標的：高雄市大眾捷運系統黃線 Y15 站土地開發案

審	查	項	目	是	否	說明	
申請人	1.	是否已檢附身分證證明文件且仍具效期。					
	2.	欄框內填寫之內容是否與身分證證明文件影本一致。					
	3.	簽章處所蓋印信是否與設立(變更)登記表所載一致。					
	4.	是否已檢附同本基地使用容許項目之建築開發實績，需佐附建物使用執照影本(須加蓋申請人印章及註明「本影本與正本相符」字樣)					
	5.	是否已檢附經我國會計師簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表。					
	6.	是否已檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。					
	7.	是否已檢附經我國會計師簽證之上一會計年度(111年度)或申請截止日前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間(即112年1月至113年4月)內連續12個月之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)					
	8.	是否已檢附票據交換機構於申請書件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年內無退票紀錄之查覆單。					
	9.	是否已檢附財團法人金融聯合徵信中心於申請書件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。					
	10.	是否已檢附最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯，及營利事業所得稅證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。					
	11.	外國法人是否已檢附經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本)。 已在我國設立分公司者，是否檢附該分公司設立登記之證明文件。 尚未設立登記者，是否檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國取得設立分公司之承諾書。					(非外國法人免送)
	12.	大陸地區法人是否已檢附經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本)。 已在我國設立分公司者，是否檢附該分公司設立登記之證明文件。 尚未設立登記者，是否檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國取得設立分公司之承諾書。					(非大陸地區法人免送)



審	查	項	目	是	否	說明
	22.是否已檢附經公證或認證之共同申請協議書。					(單獨提出申請者免送)
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 不符合				(一)表格內各欄項目未檢附或檢附不全或內容缺漏者(為「否」者),捷運局即詳為列舉並以書面通知申請人限期補正,經通知補正仍不齊,或未依通知期限補正者,視為資格不符。 (二)請審查者於審查結果欄勾選「符合」或「不符合」。		

初審：

複核：

單位主管：

## 高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統黃線 Y15 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八點第四項規定，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.	四、(二)1 / 須知-4	…立體連通系統興建費用預估約新臺幣 2 億 3,850 萬元(不含維護管理費用)由最優申請人自行負擔並得納入建物貢獻成本費用計算，立體連通系統實際興建費用仍依最優申請人建築規劃設計內容及工程發包金額為準，若實際興建費用超出前述預估金額，超出部分應由最優申請人自行負擔…	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 立體連通系統之的工程費用只能依須知規範金額估列？或得依申請人於投標時所預估之金額估算？</li> <li>2. 與旅運中心之連通空間，是否有相關邊境管制規範或相關法令須依循？</li> <li>3. 於本案開發基地之連通系統，是否須採戶外，或得融入開發大樓室內空間設計？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以估列新臺幣 2 億 3,850 萬元為限，若實際興建費用超出前述預估金額，超出部分應由最優申請人自行負擔。</li> <li>2. 通道均位於管制區外，故無邊境管制規範之適用。</li> <li>3. 基地境界線外，需立體連通至旅運中心，基地內可依建築規劃設計融入開發大樓，惟須依都市設計基準之立體通廊設計準則，提供舒適人行環境。人行立體連通系統，應以有頂蓋之規劃，且應符合內政部頒建築物無障礙設施設計規範，基地內得與裙樓共構設計，人行立體連通系統寬度至少 4 公尺，其中人行通行淨寬至少 2.5 公尺及當層高度應達 4 公尺以上，其橋底淨高度至少 5 公尺以上，並留設垂直動線等原則。各連通設施之通道除商業使用外，其餘供公眾通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。以提供具備休閒遊憩與觀景功能之天空廊道，維持臨水岸開放空間景觀。</li> </ol>
2.	四、(三)1 / 須知-6	本開發案允許最優申請人得採 1 階段或分 2 階段進行開發。	如有分階段開發規劃，能否配合企業安家需求，先行核發住宅部份之使用執照？	依土管規定須先取得非住宅使照，故不得先行核發住宅部分使照。 依 112 年 4 月 17 日公告發布實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣



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
				5G AIoT 創新園區推動方案)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」計畫書—第六章變更後計畫第5條之2規定,「特貿1及特貿2土地使用為鼓勵產業進駐及引導計畫區內產業發展,申請開發基地於取得非供住宅使用之使用執照後(樓地板面積比例不得低於基準容積之70%),得給予基準容積住宅使用類別之開發樓地板,惟最高仍不得超過基準容積之30%。」
3.	十、(二) / 須知-9	十、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(含電子檔光碟片)、分配比例承諾書、申請人給付權利價值權利金承諾書及企業進駐亞洲新灣區使用計畫書(含電子檔光碟片),應於應於本開發案本開發案公告日起...(略),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。	1. 本案申請書件包含企業進駐亞洲新灣區使用計畫書(含電子檔光碟片),須知文件未見需檢附之紙本份數。 2. 申請書件自主檢查表(附件一之1)與規格文件自主檢查表(附件一之11)均無該文件,該文件是須納入資格封或規格封提送?	依投資須知第十點(一)、第十二點附「亞灣審認合格函影本」,惟須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為「亞灣審認合格函影本」之附件。承上,故企業進駐亞洲新灣區使用計畫書應屬「各項申請書件」之一,刪除本項「及企業進駐亞洲新灣區使用計畫書(含電子檔光碟片)」,另於須知第十二點、申請書件自主檢查表(附件一之1)內「亞灣審認合格函影本」備註「須檢附企業進駐亞洲新灣區使用計畫書作為附件」,紙本份數同「亞灣審認合格函影本」為2份。
4.	十一、 (二) 2.(1) / 須知-11	依所提送經我國會計師簽證上一會計年度111年度)財務報告及其所附報表或申請截止日前一年度起至申請截止日之當月(不計)期間(即112年1月至113年1月)內連續12個月之財	本案財務資格財報以申請截止日前一年度不含截止當月期間是否為112年2月至113年1月底? 所謂期間內連續12個月定義為何?如以111年7月至	本案截止收件日延長至113年5月15日,惟考量申請人備標所需會計師簽證報告準備時間,爰開放申請人得提出原截止日當月(不計)之前最近12個月之財務報告。 即申請人得就後列六種查核期間之財務報告擇一提出:(1)111年會計年度、(2)112年會計年度(即


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
		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4倍，速動比率不低於百分之十，若流動資產不低於流動負債之1.2倍則不受速動比率限制。	112年6月之財報提送，是否符合相關規定？	112年1月至112年12月、(3)112年2月至113年1月、(4)112年3月至113年2月、(5)112年4月至113年3月、(6)112年5月至113年4月。故111年7月至112年6月之財報，不符合上述規定。
5.	十一、 (一)3 / 須知-10	開發能力及財務能力資格之計算，以申請人本身為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格，然就申請人開發實績得以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司開發實績採計。	<p>考量本案為「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」之重點開發案，建議就申請人之相關財務及開發實績，應以合併財報進行認定，以符本案之政策目的。</p> <p>建議修訂：開發能力及財務能力資格之計算，得以我國會計師簽證之合併或個體財務報表採計；申請人開發實績亦得以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司開發實績採計。</p>	<p>考量本案係依據行政院112年5月11日院臺經字第1121022052號函核定「亞灣2.0智慧科技創新園區推動方案」之產業政策方向辦理招商任務，依循政策推動策略指導（擴大創新、擴大用地、擴大輸出、擴大群聚），發揮亞灣2.0以大帶小之綜效，爰本案開發內容係以企業營運總部進駐為主，本次新增子公司財務報表認列，有助於促進5GAIoT之企業帶領子公司共同進駐Y15基地，更適切符合本案招商目標及對象。</p> <p>另就資格查核上，得以合併財務報表確認申請人及子公司是否符合財務及開發能力資格。考量符合政策性及執行面具可行性，得以檢視其財務及開發能力資格，予以採計合併或個體財務報表。另【附件一之6】開發實績彙總表得以法人及其子公司累計。</p>
6.	十二、 (一) 1.(3) / 須知-13	申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖	1.申請書件之基本資格證明文件，申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖，如申請人為公開發行公司，是否得採公開資訊觀測站揭露最新日	<p>1.請申請人依附件一之15範例及填表說明提供正確之董事、監察人名冊及股權結構圖。</p> <p>2.應依投資須知十二、(一)、1、(3)檢附申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖。申請書件自主檢查表增列附件一之15。</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>期之公開資訊提送。</p> <p>2.申請書件自主檢查表無申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖(附件一之 15)，該文件是須納入資格封提送？</p>	
7.	<p>十一、 (二) 1. / 須知-13</p>	<p>(1)公告徵求投資人之日或申請截止之日前 15 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 38.46 億元，或累計實績金額不低於 115.37 億元。</p> <p>(2)前目實績金額，房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列於開發實績彙總表。</p>	<p>開發實績認列是否採計國外開發實績？及能否採計自用大樓？</p> <p>考量本案特貿二之土地使用係為鼓勵產業進駐及引導計畫區內產業發展，建議補充說明營運型資產包括自行營運或自行使用之土地、房屋及建築等。</p> <p><b>建議修訂：</b><u>增列營運型資產包括自行營運或自行使用之土地、房屋及建築。</u></p>	<p>1.國外開發實績得比照外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所附開發實績之各年度財務報表應經認證或驗證，並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。(須知 12 點第 2 項第 1 款第 3 目)</p> <p>2.營運型資產包括自行營運或自行使用之土地、房屋及建築；存貨係包括待售房地、在建房地等，故投資人自行經營自有資產之情形，類似投資性不動產性質，得屬營業型之資產認列為開發實績或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列。</p>
8.	<p>十三、 (二)、1 / 須知-13</p>	<p>公告徵求投資人之日或申請截止之日前 15 年內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</p>	<p>請問本條款規範建築開發實績應併同檢附建物使用執照影本，但就附件三之一資格證明文件審查表僅需檢附財務報表，惠請釐清。</p>	<p>應依投資須知十二（二）、1 檢附建物使用執照影本，故於【附件三之 1】處補充應併同檢附建物使用執照影本。</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
		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。		
9.	二十六 / 須知-26	本基地內捷運設施(含出入口、通風井及其他相關附屬設施)之興建事宜...	捷運設施委建是否有規範須完工之期程?	原則配合黃線建造期程,預計2028年完工通車。
<b>二、土地開發投資契約書(草案)</b>				
10.	第五條、 三 / 須知附件 4-2	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。	請問本案建築規劃設計是否要求導入BIM系統?若導入BIM技術,得否計入建物貢獻成本?	考量本案規模及政策目的,導入BIM系統能有效進行工程管理,原投資契約僅於權益分配文件載明BIM之需求,為明確於設計階段即導入BIM意旨,本次補充公告併同投資契約第六條第二項之規定,以茲明確。 BIM之性質屬設計或營建管理的部分,後續得依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」列入建物貢獻成本。
11.	第十二條 三(五) / 須知附件 4-13	第十二條 權利價值權利金之付款方法及期限 ...(略) 三、如採2階段開發者,乙方應支付甲方權利價值權利金之支付方法及支付期限,如下: ... (五)第5期:申請「第1階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起90日內,乙方給付甲方	本條文(五)所指之「後開發區範圍」是否即為「第2階段開發範圍」?  <b>建議修訂:</b> (五)第5期:申請「第1階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起90日內,乙方給付甲方「第1階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金80%;申請「第2階段	「後開發區範圍」即為「第2階段開發範圍」,補充公告更改為「第2階段開發範圍」使其前後一致。

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>「第1階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金 80%；申請「第2階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方「後開發區範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金 80%。</p>	<p>開發範圍」建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方「第2階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金 80%。</p>	
12.	<p>第十六條 二、三、 六 / 須知附件 4-17</p>	<p>第十六條 違約罰則</p> <p>一、甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，仍逾期不改善時，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。</p> <p>二、乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾一日處以該應繳付數額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以該應繳付數額 20%為上限。</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，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總</p>	<p>第二、三、六款每日違約罰金以「預估總投資金額千分之一」計算，本案預估投資金額 100 億元以上，預估每日至少 1,000 萬罰金，建議可比照 112 年 7 月 31 日「大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案」公告修正之條文，按土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一計算。</p> <p><b>建議修訂：</b>二、乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾一日處以該應繳付數額萬分之一之懲罰性違約金予甲方，並以該應繳付數額 20%為上限。</p> <p>三、乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權</p>	<p>考量本案規模預估為 115 億元，即每日約 1,150 萬元罰金，恐不符合比例原則，故比照本局 O13 土開案修正為按土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一計算。</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>投資金額 20%為上限。...(略)</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，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額 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。...(略)</p>	<p>益分配建議書、領得使用執照或交屋者，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額萬分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額 20%為上限。...(略)</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，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額萬分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額 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。...(略)</p>	
13.	第二十三條 / 須知附件 4-23	逕為強制執行及公證	<p>本案土地開發投資契約書簽署對象為機關與投資人，且相關申請須知、投資契約相關契約條款，係依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法…等相法令辦理；參酌臺北市、新北市捷運聯合開發案及相關公辦都市更新契約，均無機關與投資人之契</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 契約一經公證，在訴訟上效果便具有高度證明，法院原則上即承認契約形式上真正（例如契約上簽名為真、正本影本為真），如果契約內有「應逕受強制執行」約定，經公證後也可以直接向法院聲請強制執行。</li> <li>2. 依本案契約第二十五條第二項約定之信託機制，乙方應將包括建物興建成本(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資金在內之款</li> </ol>

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
			約須進行公證規範，建議刪除本條款規範。	項，均納入信託財產，同樣可以達到原公證條款所欲達成之確保違約金、遲延利息確實履行契約之目的。再查其他縣市聯開案件亦無要求公證之規定，為更能有效促進企業之進駐，爰予以刪除。
三、其他				
14.		<p>依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣 5G AIoT 創新園區推動方案）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」第四章第二節之空間規劃構想，捷運 Y15 站屬發展核心”中線”區位，如空間斷面圖示意圖。</p> <p>另本基地為指定港口地標建築。</p> 	<p>請問本特貿二基地是否有樓高管制或建物限高？</p> <p>請問基地面前文特 4 土地否有樓高管制或建物限高？</p>	<p>依 113 年 1 月 10 日公告發布實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案）土地使用分區管制要點、都市設計基準暨事業及財務計畫案」（簡稱亞灣 2.0 細計案）都市計畫書-第六章第二節都市設計基準-拾壹-四十六(略以)：「<u>…特文 4 基地申請建築時…裙樓高度以不超過 20 公尺為原則…</u>」，另查亞灣 2.0 細計案第六章第一節土地使用分區管制要點-第 11 條退縮建築及高度，未針對特貿二訂定樓高管制或建物限高規定。</p>
15.		<p>依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」第十章第四節-貳、道路系統及停車場設置：「十四-</p>	<p>因本案基地單面臨路之特殊性，請問丁字路口是否可有條件設置停車場出入口？</p>	<p>依細計二通案都市計畫書-第十章第四節都市設計基準-貳、道路系統及停車場設置-十四(略以)：「(三)除基地條件限制外，汽機車停車場出入口不得設置於下列道路及場所：…3.丁字</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
		(三)除基地條件限制，汽機車停車場出入口不得設置於下列道路及場所：3.丁字路口及其他有公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」		<u>路口及其他有公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」</u> ，個案是否因基地條件限制而導致 <u>必須於丁字路口設置停車場出入口</u> ，應請申請人 <u>補充相關圖說</u> ，說明本案基地條件特殊性及必要性，並應通盤考量建築、開放空間、交通動線等整體配置，提具相關交通分析及改善措施，提請都設委員會討論。
16.		依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」第十章第四節-貳、道路系統及停車場設置：「十四-（五）汽車停車數量達 150 部以上之停車場……，其空間需可供該停車場之六十分之一數量之車輛排隊等候」。	請問該等候空間可否以面前道路退縮一車道方式設置？	依細計二通案都市計畫書-第十章第四節都市設計基準-貳、道路系統及停車場設置-十四(略以)：「（五）汽車停車數量達 150 部以上之停車場，需於停車場出入口前之建築基地內設置汽車入場之等候空間，以減少車輛進場佔用面前道路空間之交通衝擊，其空間需可供該停車場之六十分之一數量之車輛排隊等候。該空間得計入法定空地，但不得影響人行動線之延續性。」，有關汽車入場之等候空間是否得以面前道路退縮一車道方式設置，應依前開規定以不佔用面前道路空間及不影響人行動線之延續性設計為原則，惟後續仍依交通影響評估及都市設計審議決議事項辦理。
17.		依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」、伍建築量體管制-三十七-(二):單棟建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過 100 公尺。	請問此是否包含低樓層商業空間建築量體？	依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」（簡稱細計二通案）都市計畫書-第十章第四節都市設計基準-伍、建築量體管制-三十七(略以)：「（二）單幢建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過 100 公尺。」，並未排除低樓層建築。 惟第十章第四節都市設計基準-壹、總論-五：建築設計如有益都市景觀、建築藝術者，經都設會



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
				審議同意，得不適用本基準全部或部份之規定。
18.			為滿足合理停車動線之規劃，面前道路中央分隔線是否可申請適度之破口？	海邊路為雙向四車道，一般原則屬不得設置破口，惟針對個案整體動線規劃，應請申請人補充相關圖說，說明本案基地條件特殊性及必要性，提請都設委員會討論。
19.			本案都市計畫刻正辦理第三次通盤檢討作業中，其中細部計畫變更本案基地南側0.40公頃公園用地為道路用地，將影響本案基地進行動線與規劃配置。請問本案主、細計畫變更案預估何時可獲通過？	有關多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討，刻正辦理市都委會審議階段中（已於112年12月25日召開第一次專案小組聽取簡報會議），另因涉及主要計畫變更，俟市都委會通過後送內政部都委會審議，檢討時程仍視審議情形而定。