

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】第二次補充公告修正對照表

壹、 因應近期市場金融環境變化，營建物價仍位於近年高點，另自本案111年4月15日公告，我國央行理監事會議已分別於6月16日、9月22日兩度決議升息，爰納入投資人得採分期開發機制，調整權利價值權利金分期繳付比例，併變更或補充甄選文件對應內容。考量分期開發與權利價值權利金繳付等機制之調整，須予潛在廠商投資規劃評估合理作業時間，本案申請書件受理期間由原至 111 年 10 月 31 日下午 5 時截止，延長受理期間至 111年 12 月 30 日下午 5 時截止。

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
1.	投資人須知四、本開發案徵求投資人之工作範圍		<p>投資人須知四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>新增</p> <p><u>(四)分區開發方案</u></p> <p><u>1. 本基地允許投資人採分區進行開發，至多得分二區辦理，依序為先開發區與後開發區。</u></p> <p><u>2. 投資人規劃採分區開發方式辦理者，應於開發建議書內提出分區開發整體規劃構想，並載明各區開發範圍與預定施工期程及措施。惟先開發區範圍之開發面積不得低於本案基地面積 40%，並應於先開發區開發範圍內完成本須知附件六所示需求設施。</u></p> <p><u>3. 投資人應自先開發區範圍建物領得建造執照日起 3 年內，依建築法令規定申請後開發區範圍建物之建造執照，並應自領得後開發區建造執照日起 180 日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送高雄市政府。</u></p>	<p>因應近期市場金融環境變化，營建物價仍位於近年高點，另自本案 111 年 4 月 15 日公告，我國央行理監事會議已分別於 6 月 16 日、9 月 22 日兩度決議升息，爰納入投資人得採分期開發機制，茲新訂本條款文字。</p>	須知-4
2.	投資人須知 七、最優申請人應拆除地上物及負擔相關費用		投資人須知 七、最優申請人應拆除地上物及負擔相關費用	<p>本案經本府交通局核算廢料殘值為 52 萬 8,831 元整</p> <p>(高雄市政府交通局 111 年 9 月 22 日高市交運</p>	須知-4

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
	本基地地上之鳳山轉運站，由最優申請人依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依照規定辦理建物滅失登記，相關費用均由最優申請人自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後 7 日內將廢料殘值 36 萬元整(實際繳付金額仍依本府經交通局核算並經簽報市府核定為準)匯入捷運局指定帳戶。		本基地地上之鳳山轉運站，由最優申請人依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依照規定辦理建物滅失登記，相關費用均由最優申請人自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後 7 日內將廢料殘值 52 萬 8,831 元整(業經本府核定，最優申請人不得異議或要求重新鑑價) 匯入 交通局保管金專戶 (帳號：102103160186) 。	設字第 11147975500 號函)，爰修訂最優申人應匯入之廢料殘值金額及交通局保管金專戶 (帳號：102103160186)	
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。	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 12 月 30 日止。	考量分期開發與權利價值權利金繳付等機制之調整，須予潛在廠商投資規劃評估合理作業時間，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(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。	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 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。	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 年 4 月 15 日)至截止收件日(111 年 12 月 30 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。	依項次 3 意旨，配合調整截止收件日。	須知-7
5.	投資人須知 十九、開發建議書應載內容及相關規定 (一)申請人之開發建議書應力求展現本		投資人須知 十九、開發建議書應載內容及相關規定 (一)申請人之開發建議書應力求展現本開	依項次 1 意旨，配合調整開發建議書應載內容及相關規定。	須知-18

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
	開發案對都市發展之貢獻，內容至少應載明： 10. 開發時程計畫(包括執行開發計畫各階段之作業內容與時程預估)。		開發案對都市發展之貢獻，內容至少應載明： 10. 開發時程計畫(包括執行開發計畫各階段之作業內容與時程預估)； <u>若有分區開發計畫者須包括分區開發履約執行配套措施，並應符合本須知第四點第(四)項。</u>		
6.	投資人須知 十九、開發建議書應載內容及相關規定 (一)申請人之開發建議書應力求展現本開發案對都市發展之貢獻，內容至少應載明： 13. 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估自有資金比例、預估投資總金額、預估開發建物各樓層區位價值及加總後之開發建物總權值、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益、敏感度分析、風險評估及管控機制，資金籌措計畫應說明因取得高雄市大眾捷運系統其他土地開發案之投資權而造成權益不足之增資計畫。		投資人須知 十九、開發建議書應載內容及相關規定 (一)申請人之開發建議書應力求展現本開發案對都市發展之貢獻，內容至少應載明： 13. 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估自有資金比例、預估投資總金額、 <u>本基地全區之開發</u> 預估開發建物各樓層區位價值及 <u>本基地全區之開發</u> 加總後之開發建物總權值、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益、敏感度分析、風險評估及管控機制，資金籌措計畫應說明因取得高雄市大眾捷運系統其他土地開發案之投資權而造成權益不足之增資計畫。 <u>採分區開發方式辦理者，應分別敘明財務計畫。</u>	依項次 1 意旨，配合調整開發建議書應載內容及相關規定。	須知-18
7.	投資人須知附件一之 11 規格文件自主檢查表 10. 開發時程計畫		投資人須知附件一之 11 規格文件自主檢查表 10. 開發時程計畫； <u>若有分區開發計畫者須包括分區開發履約執行配套措施，並應符合本須知第四點第(四)項</u>	依項次 1 意旨，配合調整規格文件自主檢查表。	須知附件 1-14
8.	投資人須知附件一之 12 投標文件套封 截止日期： 111 年 9 月 15 日下午 5 時整前寄/送達。	投資人須知附件一之 12 投標文件套封 截止日期： 111 年 10 月 31 日下午 5 時整前寄/送達。	投資人須知附件一之 12 投標文件套封 截止日期： 111 年 <u>12</u> 月 <u>30</u> 日下午 5 時整前寄/送達。	依項次 3 意旨，配合調整截止收件日。	須知附件 1-16
9.	投資人須知附件三之 3 評選項目及評選標準一覽表		投資人須知附件三之 3 評選項目及評選標準一覽表	依項次 1 意旨，配合調整評選項目及評選標準一覽	須知附

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
	開發時程計畫		開發時程計畫； 若有分區開發計畫者須包括分區開發履約執行配套措施，並應符合本須知第四點第(四)項	表。	件 3-6
10.	投資人須知附件三之 3 評選項目及評選標準一覽表 財務與權益分配計畫		投資人須知附件三之 3 評選項目及評選標準一覽表 財務與權益分配計畫 財務計畫：包括基本假設與參數設定、預估自有資金比例、本基地 全區 之開發預估開發建物各樓層區位價值及本基地 全區 之開發加總後之開發建物總權值、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益分析、敏感度分析、風險評估及管控機制，資金籌措計畫應說明因取得高雄市大眾捷運系統其他土地開發案之投資權而造成權益不足之增資計畫。 如採分區開發者，應分別敘明財務計畫。	依項次 1 意旨，配合調整評選項目及評選標準一覽表。	須知附件 3-6
11.	投資人須知附件四投資契約書(草案)第四條 三、本基地地上之鳳山轉運站，由乙方依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依照規定辦理建物滅失登記，相關費用均由乙方自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後 7 日內將廢料殘值 36 萬元整(實際繳付金額仍依本府經交通局核算並經簽報市府核定為準)匯入捷運局指定帳戶。		投資人須知附件四投資契約書(草案)第四條 三、本基地地上之鳳山轉運站，由乙方依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依照規定辦理建物滅失登記，相關費用均由乙方自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後 7 日內將廢料殘值 52 萬 8,831 元整(業經甲方核定，乙方不得異議或要求重新鑑價)匯入交通局保管金專戶(帳號：102103160186)。	依項次 2 意旨，配合修正廢料殘值金額及匯款帳號。	須知附件 4-2
12.	投資人須知附件四投資契約書(草案)第十二條權利價值權利金之付款方法及期限 二、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： (一) 第 1 期：簽訂契約日起 10 日內， 乙方給付甲方依土地開發計畫所		投資人須知附件四投資契約書(草案)第十二條權利價值權利金之付款方法及期限 二、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： (一) 第 1 期：簽訂契約日起 10 日內， 乙方給付甲方依土地開發計畫所	依項次 1 意旨，配合調整權利價值權利金之付款分期比例。	須知附件 4-12 、須知附件 4-13

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
	<p>載預估分配權值計算權利價值權利金 5%。</p> <p>(二) 第 2 期：領得建造執照日起 10 日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估分配權值計算權利價值權利金 5%。</p> <p>(三) 第 3 期：甲方與乙方完成權益分配協商日起 10 日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金 10%。</p> <p>(四) 第 4 期：建築物使用執照核發日起 10 日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金 10%。</p> <p>(五) 第 5 期：申請建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金 70%。</p>		<p>載預估分配權值計算權利價值權利金 5%。</p> <p>(二) 第 2 期：領得建造執照日起 10 日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估分配權值計算權利價值權利金 5%。</p> <p>(三) 第 3 期：甲方與乙方完成權益分配協商日起 10 日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金 5%。</p> <p>(四) 第 4 期：建築物使用執照核發日起 10 日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金 5%。</p> <p>(五) 第 5 期：申請建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金 80%。</p>		
13.	<p>投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十二條權利價值權利金之付款方式及期限</p>		<p>投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十二條權利價值權利金之付款方式及期限</p> <p>新增</p> <p>三、採分區開發者，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>(一)第 1 期：簽訂契約日起 10 日內， 乙方給付甲方依土地開發計畫所</p>	<p>依項次 1 意旨，新增採分區開發時，權利價值權利金之付款方式及期限。</p>	<p>須知附件 4-13 ~14</p>

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
			<p><u>載預估本基地全區之開發分配權值計算權利價值權利金 5%。</u></p> <p><u>(二)第 2 期：「先開發區範圍」領得建造執照日起 10 日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估預估值本基地全區之開發分配權值計算權利價值權利金 5%。</u></p> <p><u>(三)第 3 期：甲方與乙方完成「先開發區範圍」之權益分配協商日起 10 日內，乙方給付甲方「先開發區範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金及依土地開發計畫所載預估「後開發區範圍」之開發分配權值計算權利價值權利金 5%。</u></p> <p><u>(四)第 4 期：「先開發區範圍」建物使用執照核發日起 10 日內，乙方給付甲方「先開發區範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金及依土地開發計畫所載預估「後開發區範圍」之開發分配權值計算權利價值權利金 5%。</u></p> <p><u>(五)第 5 期：申請「先開發區範圍」建物所有權第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方「先開發區範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金 80%；申請「後開發區範圍」建</u></p>		

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
			<p><u>物所有權第一次登記日起 90 日內，</u> <u>乙方給付甲方「後開發區範圍」權</u> <u>益分配協議書所載權利價值權利</u> <u>金 80%。</u></p>		
14.	<p>投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十二條 <u>三、前款權利價值權利金於權益分配協</u> <u>商完成前，以土地開發計畫所載預</u> <u>估分配權值計算，就其與權益分配</u> <u>協商完成後之權益分配協議書所載</u> <u>權利價值權利金之差額，於乙方支</u> <u>付甲方第 3 期權利價值權利金時一</u> <u>併找補(如第 1、2 期與第 3 期差額</u> <u>部分);除雙方另有協議外，如權益</u> <u>分配協商晚於第 4 期使用執照核發</u> <u>日之後始完成者，該第 4 期權利價</u> <u>值權利金亦應比照上開方式計算及</u> <u>找補，惟仍應依前款約定之第 4 期</u> <u>時程給付。</u></p>		<p>投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十二條 <u>新增</u> <u>四、權利價值權利金之計算，於權益</u> <u>分配協商完成前，按土地開發計</u> <u>畫所載預估分配權值計付。土地</u> <u>開發計畫所載預估分配權值與權</u> <u>益分配協商完成後之權益分配協</u> <u>議書所載之權利價值權利金之差</u> <u>額找補約定如下：</u> (一) 乙方未採分區開發者，於乙方 支付甲方本條第二款之第 3 期 權利價值權利金時一併找補(如 第 1、2 期與第 3 期差額部分); 如權益分配協商完成晚於本條 第二款之第 4 期使用執照核發 日者，該第 4 期權利價值權利 金亦應比照上開方式計算及找 補，惟仍應依本條第二款約定 於第 4 期時程給付，但雙方另 有協議者，不在此限。 (二) 乙方採分區開發者，屬「先開 發區範圍」權利價值權利金於 乙方支付甲方本條第三款之第 3 期權利價值權利金時一併找 補(如第 1、2 期與第 3 期差額 部分);如權益分配協商完成晚 於本條第三款之第 4 期使用執 照核發日者，該第 4 期權利價 值權利金亦應比照上開方式計</p>	<p>依項次 1 意旨，修訂及新增採分區開發時，權利價值權利金之找補方式與時點。</p>	<p>須知附件 4-14</p>

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
			算及找補，惟仍應依本條第三款約定於第4期時程給付，但雙方另有協議者，不在此限。屬「後開發區範圍」權利價值權利金於乙方支付甲方「後開發區範圍」之第5期權利價值權利金時一併找補。		
14	投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十二條權利價值權利金之付款方法及期限 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。		投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十二條權利價值權利金之付款方法及期限 <u>六、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。如採分期開發者，則於各階段完成建物所有權第一次登記日起90日內一併抵付找補。</u>	同項次12說明，茲修訂本條款。	須知附件4-15
15.	投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十三條 三、本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二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，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。		投資人須知附件四投資契約書(草案) 第十三條 三、履約保證金退還： <u>(一)未採分區開發者：</u> 本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二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，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	依項次1意旨，修訂及新增採分區開發時，履約保證金退還之約定	須知附件4-15 ~16

項次	原公告條文	第一次補充公告條文內容 (111.7.15)	第二次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
			<p>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>(二)採分區開發者：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>		