

檔 號：

保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：徐家楹

電話：02-27208889轉8369

電子信箱：bm3120@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年8月27日

發文字號：北市都建照字第1076113595號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1469746_1076113595_1_ATTACHMENT1.pdf、1469746_1076113595_1_ATTACHMENT2.pdf、1469746_1076113595_1_ATTACHMENT3.doc、1469746_1076113595_1_ATTACHMENT4.doc)

主旨：函轉本府修正「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」（如附件），請查照轉知貴會會員。

說明：依本局107年8月21日北市都綜字第1076025585號函辦理。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：

裝

訂

線

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：黃嘉盈

電話：02-27258255

電子信箱：u10662@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國107年8月21日

發文字號：北市都綜字第1076025585號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(1336747_1076025585_1_ATTACHMENT1.pdf、1336747_1076025585_1_ATTACHMENT2.doc、1336747_1076025585_1_ATTACHMENT3.doc)

主旨：函轉本府修正「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」，並自即日生效，請查照。

說明：依本府107年8月10日府授捷聯字第10730038802號函辦理

。

正本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處

副本：臺北市政府都市發展局都市規劃科(含附件)、臺北市政府都市發展局都市設計科(含附件)、臺北市政府都市發展局都市測量科(含附件)、臺北市政府都市發展局住宅企劃科(含附件)、臺北市政府都市發展局住宅工程科(含附件)、臺北市政府都市發展局住宅服務科(含附件)、臺北市政府都市發展局建築管理科(含附件)

2018-08-22
08:26
文
章

裝

訂

線

建管處 1070822



DDAA1076113595

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48巷
7號13樓

承辦人：戴祥龍

電話：02-25215550-8531

傳真：02-25218541

電子信箱：sltai@trts.dorts.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年8月10日

發文字號：府授捷聯字第10730038802號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1-捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序修正對照表1份、2-捷運土地
開發投資甄選暨權益分配標準作業程序1份(1248668_10730038802_1_ATTACHMENT1.doc
、1248668_10730038802_1_ATTACHMENT2.doc)

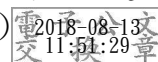
主旨：修正「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」
，並自即日生效，請查照。

說明：

- 一、檢送修正「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」(以下簡稱標準作業程序)及修正對照表1份。
- 二、本標準作業程序生效日起，本府法規查詢系統SOP專區之「臺北都會區大眾捷運系統土地開發投資案」作業流程圖及「臺北都會區大眾捷運系統土地開發範圍內土地徵求所有權人申請優先投資案」作業流程圖停止適用。

正本：臺北市政府工務局、臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市政府都市發展局、臺北市政府主計處、臺北市政府法務局、臺北市政府捷運工程局、臺北市政府秘書處、臺北市政府研究發展考核委員會、臺北市政府政風處

副本：臺北市政府捷運工程局主任秘書室(法制課)



都市發展局 1070813



BCAA1076025585

捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序修正對照表(107.08)

修正條文	原條文	說明
<p>捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序</p>	<p>捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序 (※依 105 年 2 月 2 日訂頒「<u>臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則</u>」改良式超額盈餘再分配機制)</p>	<p>1. 修正文字。 2. 107 年 2 月 8 日府捷聯字第 10632740400 號令修正 107 年 3 月 1 日生效之臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則 (以下稱權益轉換原則), 修正超額盈餘再分配機制。爰刪除括弧內文字。</p>
<p>一、前置作業</p> <p>1.1 執行機關依個案<u>用地條件、捷運設施等特殊情形, 及臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統開發用地徵求合作開發投資人財力及開發資金認定基準 (以下稱財資基準)、臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則 (以下稱權益轉換原則) 等土地開發主管機關訂頒之甄選文件範本 (甄選須知、投資契約書、捷運設施委託興建契約書)</u>準備甄選文件。</p> <p>1. <u>1.1</u> 執行機關依<u>政府採購法</u>委託專業服務顧問, 評估產品規劃、設計方案與開發案財務分析, 提供<u>甄選文件草案與開發案申請資格及條件 (含土地所有權人最低分配比率)</u>及本府選取產品等建議, 俾作為甄選條件設定之參考。</p> <p>1.2 執行機關召開<u>原土地所有權人</u>說明會, 瞭解其需求, <u>在法令許可條件下</u>, 納入甄選文件。<u>倘個案土地原皆為公有, 得免召開說明會。</u></p> <p>1.3 執行機關舉辦招商說明會, <u>簡介個案供潛在投資人先行瞭解</u>, 並表達意見。</p>	<p>一、前置作業</p> <p>1.1 執行機關依個案<u>需求準備</u>甄選須知、投資契約書, 及<u>相關文件包括土地資料 (含原私有土地所有人需求)、開發內容管制規定、介面設計手冊、共構設計圖說、界面報告書、地質鑽探報告、土地價購協議書、土地投資契約書、捷運設施委託興建契約書、捷運設施委託興建規範、歸墊費用表、權益轉換原則等。</u></p> <p>1. <u>11</u> 執行機關依<u>開發內容及管制規定文件</u>, 委託專業財務顧問評估產品規劃、設計方案與開發案財務分析, 提供<u>地主最低分收比 (投資稅管費用率 m%、期待利潤率 p%)</u>及本府選取產品等建議, 俾作為甄選條件設定之參考。</p> <p>1.2 執行機關召開<u>地主</u>說明會, 瞭解<u>原私有土地所有權人</u>需求, 納入甄選文件。</p> <p>1.3 執行機關舉辦招商說明會, <u>供建商先行瞭解開發資格及條件</u>, 並表達意見。</p>	<p>1. 敘明辦理依據。 2. 本程序書係針對土地開發作業所為通案性之說明。實務上, 臺北市政府捷運工程局 (以下簡稱執行機關) 仍應依個案特性, 訂定個案適用之甄選文件及投資契約書, 以利後續徵求投資人及履約管理。 3. 參採 106 年 11 月 29 日 C1/D1 甄選文件 (草案) 專家學者諮詢會議委員意見, 捷運土地開發案相較於採購案或促參案較不為業界熟悉, 爰增列辦理土地開發之執行依據。 4. 修正文字。實務上, 執行機關依政府採購法委託專業服務, 且服務內容非僅限於評估財務, 尚需視個案檢討都市計畫、適用法令並提供甄選文件草案等。依權益轉換原則統一用語。 5. 依權益轉換原則統一用語。又依 93 年大眾捷運法修法說明第 7 條 4 項「協議價購」取得土地應包括公、私土地所有權人; 又原土地所有權人需求應於適法情形下納入評估。 6. 修正文字。招商說明會簡介內容為甄選文件草案, 實務上仍應以公告文件為準; 又招商說明會之對象, 並非僅限於建商, 爰參考財政部「民間參與公共建設資訊」網站相關用語修訂。</p>

修正條文	原條文	說明
<p>1.4 執行機關就<u>各界意見進行彙整分析後</u>，簽報<u>土地開發</u>主管機關核定甄選文件及辦理徵求投資人作業。</p>	<p>1.4 執行機關就<u>建商意見彙整分析</u>，<u>並依大眾捷運系統土地開發辦法</u>，簽報主管機關核定後，<u>據以修正</u>甄選文件及辦理徵求投資人作業。</p>	<p>7. 修正文字。執行機關係蒐集各相關權利人及潛在投資人意見；另個案甄選文件，係由專業顧問研擬，執行機關於審查時，將邀請相關單位或相關領域人士參與審查。</p>
<p>二、甄審作業</p> <p>2.1 <u>有意申請與土地開發</u>主管機關合作開發者（以下簡稱申請人），<u>依執行機關所訂期限內至指定地點</u>購買甄選文件。</p> <p>2.2 申請人於<u>執行機關所訂期限內</u>，將申請書件自主檢<u>查表、資格封(基本資格證明文件、能力資格證明文件及申請保證金型式書件或繳納收據、憑據)、規格封(開發建議書)及價格封(權利義務文件，須另行</u></p>	<p>二、甄審作業</p> <p>2.1 <u>依臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法，開發用地原屬單一土地所有權人，其未領取協議價購土地款並簽訂價購協議書參與分配開發後建物者，得申請優先投資，其餘開發用地，依大眾捷運系統土地開發辦法，由主管機關公告徵求投資人</u>合作開發，<u>作業期限為 2 個月，有意申請者於期限內</u>購買甄選文件。</p> <p>2.2 <u>依大眾捷運系統土地開發辦法，申請人於公告期滿後一個月內提出申請，應提送申請書、身分證明文件、財務及開發能力資格證明文件，並繳交</u>申請保證金。<u>(資</u></p>	<p>1. 交通部106年4月5日交路字第1065002760號函(以下稱交通部106年函)，土地開發主管機關針對大眾捷運系統土地開發辦法(以下稱土開辦法)第15條第1項及第16條第1項所訂申請應備具文件期限，基於第16條第2項已有主管機關得另行調整並公告之規定，應由主管機關本於權責依法衡酌。</p> <p>2. 臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法第10條原單一土地所有權人主管機關得准許其優先申請投資開發之核准條件、徵審文件內容及程序，視個案訂定，爰予刪除。(以下同)</p> <p>3. 土地開發辦法並未規定公告徵求投資人之期限，且土地開發範圍受捷運設施需求(機廠)越趨兩極化，為求作業期限公平合理，爰參酌政府採購法(招標期限標準)及促參制度，視個案條件、複雜度等合理定之。</p> <p>4. 臺北市政府聯合採購發包中心協辦土地開發投資人甄選案件作業程序二(二)，明定該中心協助執行機關「辦理甄選文件販售、申請投資書件(含補正文件、申請保證金)之收受、保管等相關事項。」</p> <p>5. 土開辦法第16條第2項規定「主管機關得考量基地條件、捷運設施、以設定地上權方式或合併不同基地作開發辦理等特殊情形，酌予調整前條、本條所定期限及甄選文件並公告。」爰參照促參制度(第43條)調整為一次送件；並將原2.5規格封、2.51</p>

修正條文	原條文	說明
<p><u>密封)裝入申請書件封後密封提送。</u></p> <p>2.3 執行機關受理申請案時，<u>依資格、規格、價格之順序審查，資格不符者不開啟規格封，規格不符者不開啟價格封，價格封未達甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率時，無法取得投資權。</u></p> <p>2.3.1 <u>甄選須知訂有最低申請家數限制者，未達申請家數(不含本數)，不開啟資格封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數(含本數)，由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件，經清點資格封、規格封或價格封任一未附或價格封未另密封者，不得補正，並以書面通知申請人原件領回，無息退還所繳申請保證金。</u></p> <p>2.4 <u>申請人應符合甄選須知所訂之基本資格、開發能力資格及財務能力資格。執行機關應於受理申請書件截止收件次日起 30 日內完成資格審查(但申請案件繁複者得延長之)。</u> 基本資格：<u>依財資基準第三點規定，得由 1 法人單獨提出申請或至多 5 法人共同提出申請；申請人至少 1 法人應符合開發能力資格；各法人皆應符合財務能力一般規定，各法人之淨值併計應符合財務能</u></p>	<p><u>格封)</u></p> <p>2.3 <u>依大眾捷運系統土地開發辦法，執行機關受理申請案時，應就申請書件先行啟封審查，所備書件不合規定且屬非契約必要之點者，應詳為列舉通知申請人限期補正。</u></p> <p>2.3.1 <u>未附申請保證金繳納收據者，非經查證申請保證金已入帳，不得補正，申請人補正以一次為限，申請人對未通知補正書件，不得補正或要求更換。</u></p> <p>2.4 基本資格：<u>得由一法人單獨提出申請或至多五法人共同提出申請。一法人單獨提出申請時，應同時符合開發能力資格及財務能力資格之一般規定及特別規定。數法人共同提出申請時，至少一法人應符合開發能力資格，數法人皆應符合財務能力一般規定，數法人之淨值併計</u></p>	<p>價格封等文字移列至本條。(須知範本第七點，一併修正)</p> <p>6. 修正文字。依實務作業敘明執行機關受理申請案之啟封及審查順序；原條文有關補正條件等文字移列至 2.4.1。</p> <p>7. 本點新增。敘明申請家數未達或及申請人提送之書件不齊之處處理規定。同時敘明，不得補正之情形，亦以書面通知申請人。參採政府採購法，「申請家數」係指依甄選須知規定將申請書件送達於甄選須知指定之場所之申請件數。</p> <p>8. 原條文有關補正條件等文字移列至 2.4.1 調整序號及修正文字。</p> <p>9. 修正文字，視個案特性合理訂定申請人能力資格。</p> <p>10. 財資基準第 6 點規定，對於開發案之特性或有實際需要者，得專案簽報主管機關核定後不受該基準相關限制。實務上，個案之申請條件，係經專業顧問評估並由執行機關報主管機關核定後納入甄選文件。原條文僅說明財資基準第 3 點之通案性之規定似有不足，爰修正文字，並依 107 年 4 月 16 日會議討論，增列財資基準適用之條文及執行機關作業期限。另依公文書橫式書寫數字使用原則修正。(以下稱數字使用原</p>

修正條文	原條文	說明
<p>力特別規定。</p> <p>開發能力資格：<u>依財資基準第四點(一)規定，採計公告</u>徵求投資人之日前<u>5</u>年內曾完成(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預估工程費之三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。<u>但依財資基準第六點規定專案簽報土地開發主管機關核定之個案，不受財資基準限制。</u></p> <p>財務能力資格<u>一般規定</u>：<u>依財資基準第五點(一)1.規定，各法人之流動資產不低於流動負債、總負債金額不超過淨值 3 倍、速動比率不低於 10%、最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。</u><u>財務能力資格特別規定</u>：<u>依財資基準第五點(一)2.規定，申請人提送財務報表所列淨值，扣除甄選案資格證明文件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以申請當時協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定)乘以各開發案預估工程費 30%之數額後，乘以甄選案出資比例，合計不低於新臺幣○元。但依財資基準第六點規定專案簽報土地開發主管機關核定之個案，不受財資基準限制。</u></p> <p><u>2.4.1 補正：資格封所備書件不合規定且屬非投資契約書必要之點者，執行機關應詳為列舉並以書面通知申請人於通知送達次日起</u></p>	<p>應符合財務能力特別規定。</p> <p>開發能力資格：徵求投資人之日前<u>五</u>年內曾完成(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預估工程費之三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。</p> <p>財務能力資格：流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值<u>三</u>倍，速動比率不低於<u>百分之十</u>，最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，財務報表所列淨值，扣除<u>投資其他開發案認列數額後，乘以其出資比例，合計不低於本開發案預估工程費之百分之三十。</u></p>	<p>則)</p> <p>11. 修正文字。開發能力增列得視個案特性合理訂定，並依 107 年 4 月 16 日會議討論，增列財資基準適用之條文。(須知範本第六點(二)1.(1)規定一併修正)</p> <p>12. 修正文字。財務能力係評估申請人財務穩定及健全的基本資格，申請人應依符合財資基準一般規定；但應視個案特性合理訂定財務能力之特別規定。另依 107 年 4 月 16 日會議討論，增列財資基準適用之條文。(須知範本第六點(二)2.(2)及附件三之附表二，一併修正)</p> <p>13. 整併原條文 2.3 後段及 2.31 文字，又共同投資協議書為執行投資契約之要件</p>

修正條文	原條文	說明
<p><u>14 日內完成補正，申請人提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以 1 次為限，申請人對未通知補正書件，不得補正或要求更換。未附申請保證金繳納收據者，非經查證申請保證金已入帳，不得補正。共同提出申請者，未附共同投資協議書者亦不得補正。</u></p> <p>2. <u>4.2</u> 資格不符：基本資格或能力資格不符、未依規定繳納申請保證金或所納金額不足、逾期不補正或補正不全、擅改甄選須知所附表件格式內容、附加條款以保留接受或拒絕簽約義務、變更申請書件致影響<u>資格</u>審查結果而未蓋章、最近一年承攬本府或所屬機關工程曾發生重大職業災害等。</p>	<p>2. <u>41</u> 資格不符：基本資格或能力資格不符、未依規定繳納申請保證金或所納金額不足、逾期不補正或補正不全、擅改甄選須知所附表件格式內容、附加條款以保留接受或拒絕簽約義務、變更申請書<u>內容</u>致影響審查結果而未蓋章、最近一年承攬本府或所屬機關工程曾發生重大職業災害等。</p> <p><u>2.5 依大眾捷運系統土地開發辦法，申請人應自公告期滿後 4 個月內提出開發建議書，逾期未提送開發建議書視為撤回申請，申請保證金無息退還。(規格封)</u></p> <p><u>2.51 依大眾捷運系統土地開發辦法，開發建議書應包括建築、財務、營運計畫及申請人與主管機關、土地所有權人合作條件、分收比例及其他相關權利義務文件，其中申請人與土地所有權人分收比例另行密封(價格封)，原單一土地所有權人申請優先投資</u></p>	<p>14. 調整序號並修正文字。依 107 年 4 月 16 日會議敘明係影響「資格審查」結果。</p> <p>15. 本點刪除。原條文未提送申請書件之處理說明，已移列至 2.3.1，另申請文件調整為一次送件後，將無逾期未提送開發建議書之情形。</p> <p>16. 本點刪除。配合申請書件調整為一次送件，另未提送之處理說明已移列至 2.3.1，且刪除單一土地所有權人相關內容；如 2.1 說明。</p>

修正條文	原條文	說明
<p>三、評選作業</p> <p>3.1 <u>規格評選：執行機關函送規格封（開發建議書）予有關機關協助提供初審意見，有關機關接獲開發建議書後，應於30日內將初審意見函覆執行機關，由執行機關整合並邀有關機關會商。所稱有關機關，土地開發用地坐落於臺北市轄區者，原則為臺北市政府財政局與臺北市政府所屬相關機關及執行機關；土地開發用地坐落於新北市轄區者，原則為新北市政府所屬相關機關與臺北市政府財政局及執行機關。規格封內之開發建議書份數不足者，不足份數得由執行機關以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由申請人自行負責。</u></p> <p>3.2 <u>執行機關成立評選委員會，評選委員包括外聘專家學者及3.1有關機關代表。外聘專家學者人數及出席人數參採本府最新訂頒「臺北市政府異質採購評選或審查作業補充規定一覽表」有關巨額以上之相關規定辦理，評選委員名單應於評選會前公開。</u></p> <p>3.3 <u>執行機關彙整有關機關之初審意見後，應召開評選會議並通知申請人。</u></p> <p>評選委員參考初審意見於評選會議提審查意見，申</p>	<p>者，免提分收比例。</p> <p>三、評選作業</p> <p>3.1 <u>個案簽報核定後成立評選委員會，委員包括有關機關及外聘專家學者，外聘專家學者人數不得少於三分之一。所稱有關機關，土地開發用地坐落於臺北市轄區者，原則為臺北市政府所屬相關機關；土地開發用地坐落於新北市轄區者，原則為新北市政府所屬相關機關及臺北市政府捷運工程局、財政局。</u></p> <p>3.2 <u>執行機關於截止收件次日起十日內，函送開發建議書予有關機關進行初審，有關機關接獲開發建議書後，應於三十日內將初審意見函覆執行機關，由執行機關整合並邀有關機關會商。</u></p> <p>3.3 <u>執行機關彙整有關機關之初審意見後，應召開評選會議並通知申請人，評選會議應有委員總額三分之二以上出席，出席委員中之外聘專家學者人數應至少二人且不得少於出席人數之三分之一。</u></p>	<p>1. 依法務局107年3月20日會簽意見調整3.1及3.2規定條文順序，並參考本府促參案甄選作業，增列申請人提送之開發建議書份數不足之處理方式（須知範本第九點(二)及須知附件三規定一併修正)</p> <p>2. 依107年4月16日會議討論，捷運局既已委託專業顧問協助評選，有關機關請修正為協助提供初審意見修正文字。開發建議書函送有關機關協審時間，依報核結果辦理。原3.2有關機關移列至3.1。（須知範本十(四)1.及須知附件三，四(一)一併修正)</p> <p>3. 土地開發案預估開發金額多高於巨額採購金額(2億)，又107年3月19日修正之本府異質採購評選或審查作業補充規定，係分為巨額以上未達20億元，及20億元以上。依107年4月16日會議討論，為與本府作業一致，故修正為巨額以上相關規定辦理並統一用語。同時敘明委員會之有關機關與協助初審之有關機關相同。（須知附件三，四(二)一併修正)</p> <p>4. 刪除部分文字。外聘委員之出席人數已規定於3.2。</p>

修正條文	原條文	說明
<p>請人於評選會議簡報並對審查意見回應，審查意見及回應列入紀錄為修正開發建議書之依據。</p> <p>3.4各評選委員評分後，加計總得分並計算各申請人之平均得分。<u>規格評選階段最多擇</u>平均得分80分(含本數)以上<u>前3名</u>為合格申請人<u>參與價格評比，如申請人家數只有3家或不足3家時，規格評選將以平均得分80分(含本數)以上，且至多取得分為前2名(含本數)者為合格申請人，進入價格評比。委員評分低於75分(不含本數)或高於90分(不含本數)應提出說明。</u></p> <p>3.4.1 不合格申請案，執行機關以書面駁回申請，申請保證金無息退還。</p> <p>3.5 <u>價格評比</u>：開啟合格申請人之價格封，承諾土地所有權人最低分配比率最高者(不得低於甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率)為最優申請人。</p> <p>3.6 <u>執行機關</u>簽報<u>土地開發</u>主管機關核定最優申請人，奉核後公開於網站，<u>且</u>通知最優申請人依審定條件於書面通知到達日起<u>30</u>日內簽訂投資契約書，<u>並另以書面通知合格申請人。</u></p>	<p>評選委員參考初審意見於評選會議提審查意見，申請人於評選會議簡報並對審查意見回應，審查意見及回應列入紀錄為修正開發建議書之依據。</p> <p>3.4 各評選委員評分後，加計總得分並計算各申請人之平均得分，平均得分80分(含本數)以上為合格申請案。</p> <p>3. <u>41 平均得分低於80分(不含本數)者、未參與評選會議者均為</u>不合格申請案，執行機關以書面駁回申請，申請保證金無息退還。</p> <p>3.5 開啟合格申請案之價格封，承諾土地所有權人最低分配比率最高者(不得低於甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率)為最優申請人。</p> <p>3.6 簽報主管機關核定最優申請人，<u>必要時得增選次優申請人，奉核後以書面通知合格申請案之申請人、公開於網站，並依大眾捷運系統土地開發辦法，通知最優申請人依審定條件於書面通知到達日起三十日內簽訂投資契約書。</u></p>	<p>5. 參照 C1/D1 甄選文件，合格申請人係指規格標申請人之平均得分 80 分(含本數)以上且申請人達四組(含本數)以上得分為前三名者，或申請人未達四組(至少二組)得分為前二名(含本數)者，同時修正須知附件三之四(二)5。</p> <p>6. 修正文字。參採採購評選委員會審議規則第 3-1 條「本委員會或個別委員評選結果與工作小組初審意見有異時，應由本委員會或該個別委員敘明理由…」條文，增列委員評分低於 75 分或高於 90 分應提出說明之規定。</p> <p>7. 修正文字。參照 C1/D1 甄選文件及政府採購最有利標評選辦法第 10 條「投標廠商未出席簡報及現場詢答者，不影響其投標文件之有效性」修正。</p> <p>8. 修正文字。</p> <p>9. 修正文字。4.1 已依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土開辦法)第 18 條規定「執行機構得由其他申請投資案件依序擇優遞補或重新公開徵求投資人。」規定，爰刪除「必要時得增選次優申請人，…」等文字。</p>

修正條文	原條文	說明
<p>四、履約作業</p> <p>4.1 <u>最優申請人應於簽約前</u>繳交預估投資總金額 3%之履約保證金，不同意<u>土地開發</u>主管機關審定條件、未於限期內簽約、未繳交履約保證金或未繳足，視同放棄投資權，執行機關得由其他<u>合格申請人</u>依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予發還。</p> <p><u>4.1.1 投資人應於投資契約書約定期限內，依營造及營運能力資格審查要點提送廠商(建築師)資格相關資料至執行機關審查。</u></p> <p><u>4.1.2 投資人應於投資契約書約定期限內，依審定條件及評選會議紀錄修正開發建議書並送土地開發主管機關核定為土地開發計畫，作為投資人執行開發案之依據。</u></p> <p><u>4.1.3 投資人應於投資契約書約定期限內建置專屬網站，定期公開土地開發內容及作業進度等資訊。</u></p> <p>4.2 申請建造執照前，投資人應每半年至少召開<u>1</u>次產品說明會，執行機關得邀原土地所有權人參與，投資人與執行機關及原土地所有權人溝通<u>並達成共識</u>後，應將需求納入設計。領得建造執照後，投資人應依執行機關通知期限召開施工進度說明會。</p> <p>4.3 投資人應自簽訂<u>投資契約書</u>之日起<u>6</u>個月內依建築法令規定申請建造執照。<u>若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於投資</u></p>	<p>四、履約作業</p> <p>4.1 <u>依大眾捷運系統土地開發辦法</u>，簽約<u>同時</u>繳交預估投資總金額 3%之履約保證金，不同意主管機關審定條件、未於限期內簽約、未繳交履約保證金或未繳足，視同放棄投資權，執行機關得由其他申請<u>投資案件</u>依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予發還。</p> <p>4.2 申請建造執照前，投資人應每半年至少召開<u>一</u>次產品說明會，執行機關得邀原<u>私有</u>土地所有權人參與，投資人與執行機關及原<u>私有</u>土地所有權人溝通後，應將需求納入設計。領得建造執照後，投資人應依執行機關通知期限召開施工進度說明會。</p> <p>4.3 投資人<u>需</u>自簽訂<u>本</u>契約之日起<u>六</u>個月內依建築法令規定申請建造執照。</p>	<p>1. 修正文字。實務上，申請人各階段應辦理事項，均以甄選文件為依據，且應於簽約前繳交履約保證金。</p> <p>2. 本點新增。原流程圖之項目，增列文字說明。(期限約定於投資契約書(範本)第 6 條(三)。)</p> <p>3. 本點新增。參照促參案投資契約範本(103 年)，於投資契約約定提送時間。(期限約定於投資契約書(範本)第 3 條(五)。)</p> <p>4. 本點新增。原流程圖之項目，增列文字說明。(期限約定於投資契約書(範本)第 6 條(一)。)</p> <p>5. 依 93 年大眾捷運法修法說明第 7 條 4 項「協議價購」取得土地應包括公、私土地所有權人。又土地開發權益關係人所提意見經充分討論並達成共識後，則投資人應將需求納入設計。(約定於投資契約書(範本)第 6 條(五)。)</p> <p>6. 依土開辦法 20 條修正文字。(約定於投資契約書(範本)第 6 條(八)。)</p>

修正條文	原條文	說明
<p><u>人之原因並經土地開發主管機關同意者，其送審作業之時間得不予計入。</u></p>		
<p><u>4.3.1 投資人應於投資契約書約定期限內，依營造及營運能力資格審查要點提送廠商(營造、水管、電器、冷凍空調業者)資格相關資料至執行機關審查。</u></p>		<p>7. 本點新增。原流程圖之項目，增列文字說明。(約定於投資契約書(範本)第6條(三)。)</p>
<p><u>4.3.2 投資人應依執行機關通知辦理開發土地點交或共構工程屬土地開發空間之點移交並繳交歸墊款。投資人自接管用地之日起應自負一切管理及安全責任。</u></p>		<p>8. 本點新增。原流程圖之項目，增列文字說明。(約定於投資契約書(範本)第9條(二)~(五)。)</p>
<p><u>4.3.3 投資人應於投資契約書約定期限內，提送權益轉換協議書。</u></p>		<p>9. 本點新增。原流程圖之項目，增列文字說明。(期限約定於投資契約書(範本)第7條(三)。)</p>
<p>4.4 投資人應於<u>投資契約書約定期限</u>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執行機關。</p>	<p>4.4 投資人應於<u>領得建造執照後 180 日</u>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執行機關。</p>	<p>10. 修正文字並統一用語。(期限約定於投資契約書(範本)第9條(六)。)</p>
<p>4.5 投資人施工應確實遵照法令及<u>投資契約書</u>之約定，不因執行機關有無視察工程施工而主張減免其責任。<u>為確保開發大樓施工品質，土地開發主管機關得指定執行機關所屬工程處或委由專案管理機構，進行施工督導及履約管理等工作，投資人應無條件配合。</u></p>	<p>4.5 投資人施工應確實遵照法令及契約之約定，不因執行機關有無視察工程施工而主張減免其責任。</p>	<p>11. 修正文字。開發大樓與捷運設施共構，為確保開發大樓施工品質並捷運營運功能，增列必要時，投資人得請求執行機關所屬工程處或委由專案管理機構，協助進行施工督導等事。(投資契約書(範本)第9條(一)亦配合增列。)</p>
<p>4.6 投資人應於<u>投資契約書約定期限</u>內完成<u>開發大樓</u>工程。 申請使用執照前，投資人應與執行機關、捷運營運單位協調開發<u>大樓</u>與捷運設施管理維護界面，併與捷運有關之特別約定事項</p>	<p>4.6 投資人應於<u>建築主管機關核定之開工日後○日曆天(含星期六、日、國定假日及其他休息日)</u>內完成<u>本建物</u>工程。</p>	<p>12. 統一用語。(期限約定於投資契約書(範本)第10條(一)。)</p>

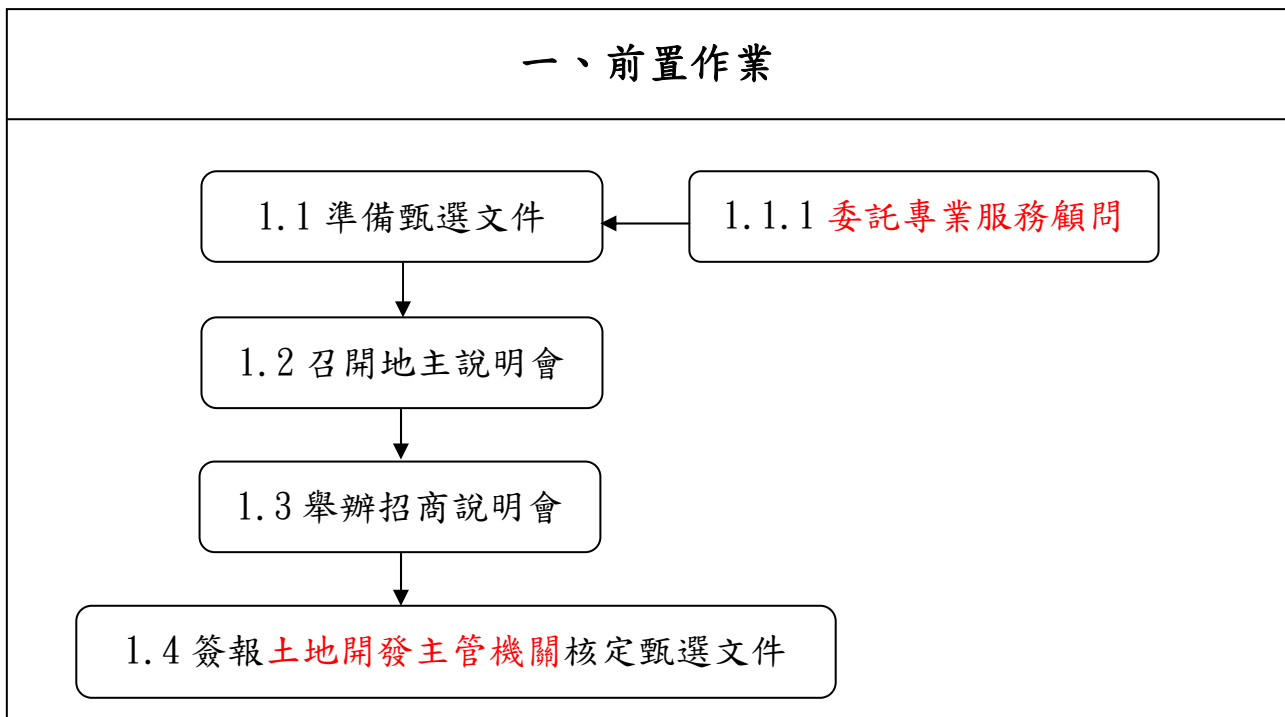
修正條文	原條文	說明
<p>納於使用執照、營運管理章程、營運契約、管理規約及銷售、讓售契約，提送執行機關審查通過後始得申請使用執照。</p> <p>4.7 <u>開發大樓</u>及其<u>用</u>地之產權登記應由投資人提出並經執行機關同意之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物第一次測量與建物所有權第一次登記及房屋稅籍設立等。</p> <p>4.8 投資人應就權益轉換協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約，於<u>投資契約書約定期限</u>內完成<u>開發大樓</u>專有部分之交屋並展開<u>開發大樓</u>共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。</p> <p>4.9 <u>開發大樓</u>自專有部分及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備分別交付後各自起計保固期，非結構物保固<u>2</u>年，結構物保固<u>5</u>年。</p>	<p>申請使用執照前，投資人應與執行機關、捷運營運單位協調<u>聯合</u>開發與捷運設施管理維護界面，併與捷運有關之特別約定事項納於使用執照、營運管理章程、營運契約、管理規約及銷售、讓售契約，提送執行機關審查通過後始得申請使用執照。</p> <p>4.7 <u>投資人應依執行機關所訂金額提供必要之擔保品或設定預告登記之區位，以作為超額盈餘分配之擔保後，始得辦理建物登記。</u> <u>本建物</u>及其<u>基</u>地之產權登記應由投資人提出並經執行機關同意之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物第一次測量與建物所有權第一次登記及房屋稅籍設立等。</p> <p>4.8 投資人應就權益轉換協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約，於<u>領得使用執照後六個月</u>內完成<u>本建物</u>專有部分之交屋並展開<u>本建物</u>共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。</p> <p>4.9 <u>本建物</u>自專有部分及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備分別交付後各自起計保固期，<u>專有部分交付後並應完成超額盈餘再分配與費用繳交始得起計保固期</u>，非結構物保固<u>二</u>年，結構物保固<u>五年</u>。</p>	<p>13. 依權益轉換原則刪除超額盈餘相關內容並統一用語。</p> <p>14. 修正文字。（期限約定於投資契約書(範本)第10條(三)。）</p> <p>15. 依權益轉換原則，刪除超額盈餘相關內容並統一用語。</p>
五、權益 <u>轉換</u> 作業	五、權益 <u>分配</u> 作業	1. 修正文字。依權益轉換原則及採

修正條文	原條文	說明
<p>5.1 執行機關委託專業服務顧問，評估開發案投資開發費用及各權益關係人間權益分配比例，由執行機關審核土地所有權人最低分配比率（另含投資稅管費用率 m%、期待利潤率 p%）納入甄選須知。</p>	<p>5.1 執行機關委託專業財務顧問，評估開發案投資開發費用及各權益關係人間權益分配比例，由執行機關審核土地所有權人最低分配比率（另含投資稅管費用率 m%、期待利潤率 p%）納入甄選須知。</p>	<p>購法用語。</p>
<p>5.2 <u>投資人承諾之土地所有權人最低分配比率、投資稅管費用率 m%及期待利潤率 p%（價格封）均納入投資契約書。土地所有權人最低分配比率，應依權益轉換原則之權益分配計算模型辦理。</u></p>	<p>5.2 <u>執行機關所訂費用單價引用原則、物價指數調整原則，及最優申請案承諾土地所有權人最低分配比率、投資稅管費用率 m%及期待利潤率 p%均納入投資契約書。其權益分配計算模型如下：</u></p> <p>$\Delta BS = [BC \times (1 + m\%) - \Delta RC] + (S - rT) \times p\%$ $V = (S - rT) - \Delta BS$ ΔBS: 投資人參與權益轉換價值 $[BC$: 開發案成本（不含利潤）$BS = BC \times (1 + m\%)$ BC: 建物興建成本，可包含公共設施費用、建物設計費用、建物營造費用、直接費用與間接費用、利息費用及其他建物興建所需費用 $m\%$: 投資稅管費用率[應於投資契約書約定] $p\%$: 期待利潤率[應於投資契約書約定] ΔRC: 主管機關為取得開發地權所支付委託建造費用（內含投資稅管費用）</p> <p>V: 地主可分配權益，地主權益分配比率 = $\frac{V}{S - rT}$ S: 開發建物總價值 rT: 建安期間（年數）可分配獎勵地地板價值</p>	<p>2. 修正文字。依 107 年 4 月 16 日會議敘明投資人於價格封承諾之文件納入投資契約；另權益分配計算於權益轉換原則已明訂，本節敘明依據即可，原算式刪除。（約定於投資契約書（範本）第七條（二）。）</p>
<p>5.3 投資人應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於<u>投資契約書約定期限</u>內提送開發大樓總權值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書（含工程總表、詳細表、單價分析表）、樓層區位價格建議表、權益轉換建議書（最少須包含開發成本分析、權益分配建議及區位選擇建議）等文件資料及電腦檔。</p>	<p>5.3 投資人應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於<u>鑑價基準日起 6 個月</u>內提送開發建築物總權值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書（含工程總表、詳細表、單價分析表）、樓層區位價格建議表、權益轉換建議書（最少須包含開發成本分析、權益分配建議及區位選擇建議）等文件資料及電腦檔。</p>	<p>3. 修正文字。依權益轉換原則用語。（期限約定於投資契約書（範本）第七條（三）。）</p>
<p>5.4 由執行機關依地政局與工務局推薦名單抽選不動產估價師與專業營建管理廠商，以鑑價基準日為價格日期，委託進行開發大樓總權值（含區位產權價值）</p>	<p>5.4 由執行機關依地政局與工務局推薦名單抽選不動產估價師與專業營建</p>	<p>4. 修正文字。依權益轉換原則用語。</p>

修正條文	原條文	說明
<p>估價與建物興建成本鑑定。俟估價與鑑定作業完成後，執行機關以鑑價結果與投資人所提送權益轉換建議書為基礎，擬訂權益協商方案，循序通過局級權配初審小組及府級臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議。</p> <p>5.5 依府級臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會通過之權益協商方案與投資人進行協商，其協商權益分配比例應大於<u>投資契約書</u>所定之土地所有權人最低分配比率，必要時，得由執行機關提案重回權益分配審議委員會審議權益協商方案，倘多次協商未能達成協議，則執行土地開發權益分配代為協調作業流程。與投資人達成協議後，執行機關簽報<u>土地開發主管機關</u>核定權益分配協商結果（各權益關係人間權益分配比例與委託建造費用）。</p> <p>5.6 依權益分配協商結果，由投資人代<u>土地開發主管機關</u>先與原私有土地所有權人進行區位選擇作業，後與本府協商區位，俟區位選定後，由投資人製作開發案權益轉換協議書（至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容），以作為開發大樓完工後驗屋及產權登記作業之參考基準。</p>	<p>管理廠商，以鑑價基準日為價格日期，委託進行開發<u>建物</u>總權值（含區位產權價值）估價與建物興建成本鑑定。俟估價與鑑定作業完成後，執行機關以鑑價結果與投資人所提送權益轉換建議書為基礎，擬訂權益協商方案，循序通過局級權配初審小組及府級臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議。</p> <p>5.5 依府級臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會通過之權益協商方案與投資人進行協商，其協商權益分配比例應大於契約所定之土地所有權人最低分配比率，必要時，得由執行機關提案重回權益分配審議委員會審議權益協商方案，倘多次協商未能達成協議，則執行土地開發權益分配代為協調作業流程。與投資人達成協議後，執行機關簽報<u>市府</u>核定權益分配協商結果（各權益關係人間權益分配比例與委託建造費用）。</p> <p>5.6 依權益分配協商結果，由投資人代<u>市府</u>先與原私有土地所有權人進行區位選擇作業，後與本府協商區位，俟區位選定後，由投資人製作開發案權益轉換協議書（至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產</p>	<p>5. 使用統一用語。</p> <p>6. 修正文字。依權益轉換原則用語。</p>

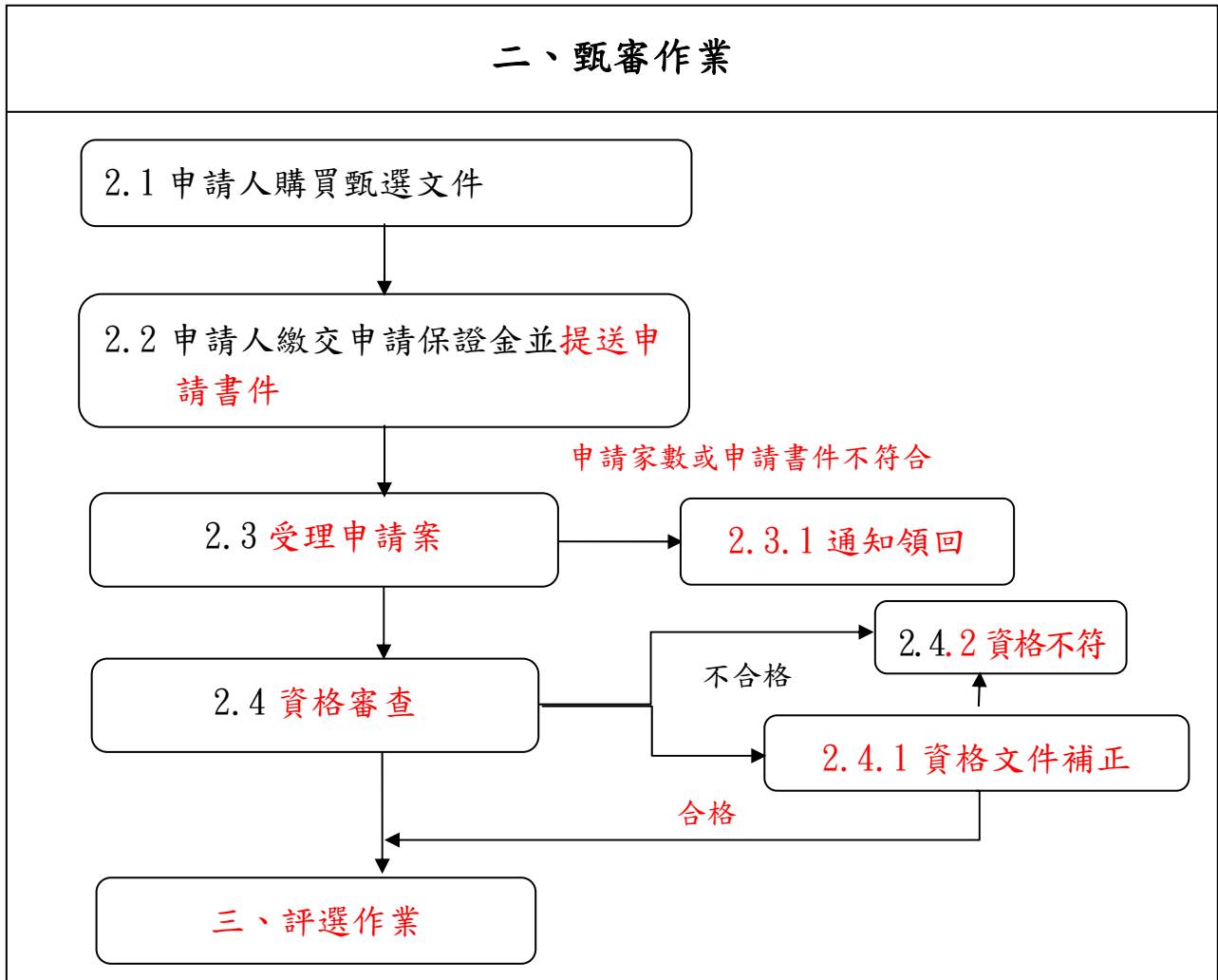
修正條文	原條文	說明
<p>5.7 <u>建物登記時，倘開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數與土地開發主管機關分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數之差值在 5% 以下，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益轉換協議書所載之議定區位價值以現金支付土地開發主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業；倘差值超過 5%，執行機關應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，投資人應以現金支付土地開發主管機關找補金額。其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益轉換之評估項目。</u></p>	<p>品設備之品項、等級與配置等內容)，以作為<u>土地</u>開發大樓完工後驗屋及產權登記作業之參考基準。</p> <p>5.7 <u>領得使用執照後，執行機關再次委託不動產估價師辦理價格日期「使用執照核發日」之開發建物不動產總值，藉以評估投資人已分得樓地板之產權價值，另依上述投資人總產權價值與開發期間之物價指數調整（物價指數上漲率為正值才調整，負值則不修正）價格日期時之開發成本，若該產權價值高於開發成本，則其差額（即超額盈餘）之 50%（暫訂，原則須經本府與投資人協商合意），以現金分予土地所有權人（包含公有土地與原私有土地），若產權價值低於開發成本，則不找補。</u></p> <p>5.8 <u>投資人應於交屋後 6 個月內，以雙方合意之超額盈餘與土地所有權人進行再分配與費用繳交作業，完成後方得起計保固期及退還擔保品或塗銷預告登記。</u></p>	<p>7. 修正文字。依權益轉換原則 34 點規定，開發大樓之規劃設計均由投資人主政負責，自權益分配作業階段之建物產權面積，至建物興建完成階段之產權「登記」面積，均由投資人繪製及訂定，再由公、私土地所有權人與投資人據以分回，投資人當負產權面積差額找補之責。倘本府分回公有不動產登記面積，與權益分配階段之產權面積差額平均數，相較全棟差額平均數要短少時，投資人應支付本府找補金額；反之，倘本府分回公有不動產差額平均數，相較全棟差額平均數要多時，則由投資人自行吸收。</p> <p>8. 本點刪除。依權益轉換刪除超額盈餘相關內容。</p>

捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序(107.08)



- 1.1 執行機關依個案用地條件、捷運設施等特殊情形，及臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統開發用地徵求合作開發投資人財力及開發資金認定基準(以下稱財資基準)、臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則(以下稱權益轉換原則)等土地開發主管機關訂頒之甄選文件範本(甄選須知、投資契約書、捷運設施委託興建契約書)準備甄選文件。
 - 1.1.1 執行機關依政府採購法委託專業服務顧問，評估產品規劃、設計方案與開發案財務分析，提供甄選文件草案與開發案申請資格及條件(含土地所有權人最低分配比率)及本府選取產品等建議，俾作為甄選條件設定之參考。
- 1.2 執行機關召開原土地所有權人說明會，瞭解其需求，在法令許可條件下，納入甄選文件。倘個案土地原皆為公有，得免召開說明會。
- 1.3 執行機關舉辦招商說明會，簡介個案供潛在投資人先行瞭解，並表達意見。
- 1.4 執行機關就各界意見進行彙整分析後，簽報土地開發主管機關核定甄選文件及辦理徵求投資人作業。

二、甄審作業



- 2.1 有意申請與土地開發主管機關合作開發者（以下簡稱申請人），依執行機關所訂期限內至指定地點購買甄選文件。
- 2.2 申請人於執行機關所訂期限內，將申請書件自主檢查表、資格封(基本資格證明文件、能力資格證明文件及申請保證金型式書件或繳納收據、憑據)、規格封(開發建議書)及價格封(權利義務文件，須另行密封)裝入申請書件封後密封提送。
- 2.3 執行機關受理申請案時，依資格、規格、價格之順序審查，資格不符者不開啟規格封，規格不符者不開啟價格封，價格封未達甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率時，無法取得投資權。
 - 2.3.1 甄選須知訂有最低申請家數限制者，未達申請家數（不含本數），不開啟資格封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數（含本數），由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件，經清點資格封、規格封或價格封任一未附或價格封未另密封者，不得補正，並以書面通知申請人原件領回，無息退還所繳申請保證金。
- 2.4 申請人應符合甄選須知所訂之基本資格、開發能力資格及財務能力資格。執

行機關應於受理申請書件截止收件次日起 30 日內完成資格審查（但申請案件繁複者得延長之）。

基本資格：依財資基準第三點規定，得由 1 法人單獨提出申請或至多 5 法人共同提出申請；申請人至少 1 法人應符合開發能力資格；各法人皆應符合財務能力一般規定，各法人之淨值併計應符合財務能力特別規定。

開發能力資格：依財資基準第四點(一)之規定，採計公告徵求投資人之日前 5 年內曾完成(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預估工程費之三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。但依財資基準第六點規定專案簽報土地開發主管機關核定之個案，不受財資基準限制。

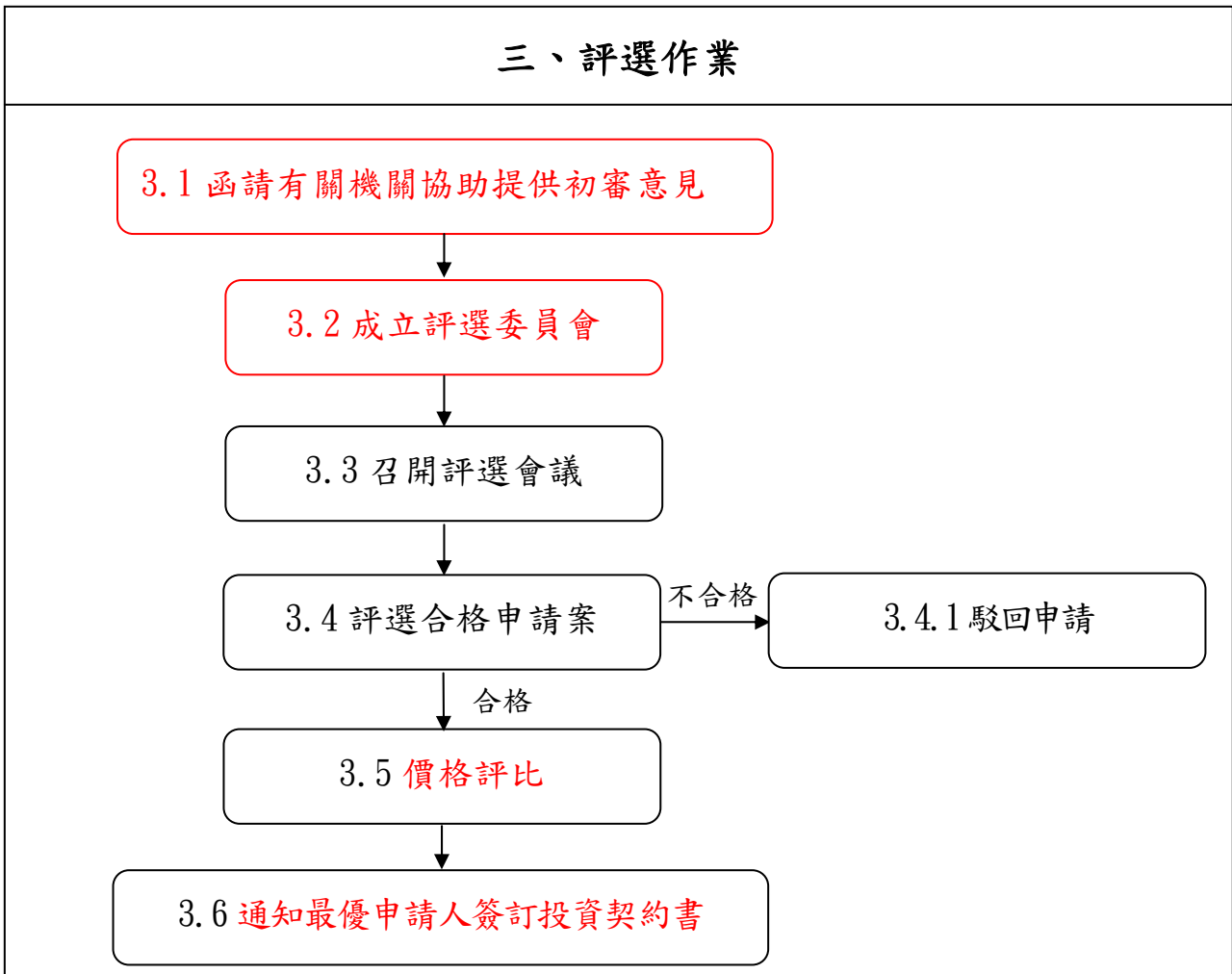
財務能力資格一般規定：依財資基準第五點(一)1.之規定，各法人之流動資產不低於流動負債、總負債金額不超過淨值 3 倍、速動比率不低於 10%、最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

財務能力資格特別規定：依財資基準第五點(一)2.之規定，申請人提送財務報表所列淨值，扣除甄選案資格證明文件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以申請當時協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定)乘以各開發案預估工程費 30%之數額後，乘以甄選案出資比例，合計不低於新臺幣○元。但依財資基準第六點規定專案簽報土地開發主管機關核定之個案，不受財資基準限制。

2.4.1 補正：資格封所備書件不合規定且屬非投資契約書必要之點者，執行機關應詳為列舉並以書面通知申請人於通知送達次日起 14 日內完成補正，申請人提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以 1 次為限，申請人對未通知補正書件，不得補正或要求更換。未附申請保證金繳納收據者，非經查證申請保證金已入帳，不得補正；共同提出申請者，未附共同申請協議書者亦不得補正。

2.4.2 資格不符：基本資格或能力資格不符、未依規定繳納申請保證金或所納金額不足、逾期不補正或補正不全、擅改甄選須知所附表件格式內容、附加條款以保留接受或拒絕簽約義務、變更申請書件致影響資格審查結果而未蓋章、最近一年承攬本府或所屬機關工程曾發生重大職業災害等。

三、評選作業



3.1 規格評選：執行機關函送規格封（開發建議書）予有關機關協助提供初審意見，有關機關接獲開發建議書後，應於 30 日內將初審意見函覆執行機關，由執行機關整合並邀有關機關會商。所稱有關機關，土地開發用地坐落於臺北市轄區者，原則為臺北市政府財政局與臺北市政府所屬相關機關及執行機關；土地開發用地坐落於新北市轄區者，原則為新北市政府所屬相關機關與臺北市政府財政局及執行機關。規格封內之開發建議書份數不足者，不足份數得由執行機關以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由申請人自行負責。

3.2 執行機關成立評選委員會，評選委員包括外聘專家學者及 3.1 有關機關代表。外聘專家學者人數及出席人數參採本府最新訂頒之「臺北市政府異質採購評選或審查作業補充規定一覽表」有關巨額以上之相關規定辦理，評選委員名單應於評選會前公開。

3.3 執行機關彙整有關機關之初審意見後，應召開評選會議並通知申請人。

評選委員參考初審意見於評選會議提審查意見，申請人於評選會議簡報並對審查意見回應，審查意見及回應列入紀錄為修正開發建議書之依據。

- 3.4 各評選委員評分後，加計總得分並計算各申請人之平均得分。規格評選階段最多擇平均得分80分（含本數）以上前3名為合格申請人參與價格評比，如申請人家數只有3家或不足3家時，規格評選將以平均得分80分（含本數）以上，且至多取得分為前2名（含本數）者為合格申請人，進入價格評比。委員評分低於75分（不含本數）或高於90分（不含本數）應提出說明。
- 3.4.1 不合格申請案，執行機關以書面駁回申請，申請保證金無息退還。
- 3.5 價格評比：開啟合格申請人之價格封，承諾土地所有權人最低分配比率最高者（不得低於甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率）為最優申請人。
- 3.6 執行機關簽報土地開發主管機關核定最優申請人，奉核後公開於網站，且通知最優申請人依審定條件於書面通知到達日起30日內簽訂投資契約書，並另以書面通知合格申請人。

四、履約作業

4.1 繳交履約保證金與簽約

4.1.1 廠商(建築師)資格送審

4.1.2 土地開發主管機關核定土地開發計畫

4.1.3 建置專屬網站

4.2 召開產品說明會

4.3 申請建造執照

4.3.1 廠商(營造、水管、電器、冷凍空調業者)資格送審

4.3.2 配合用地點交並繳交歸墊款

4.3.3 提送權益轉換協議書

4.4 申報開工

4.5 施工

4.6 申請使用執照

4.7 產權登記

4.8 交屋

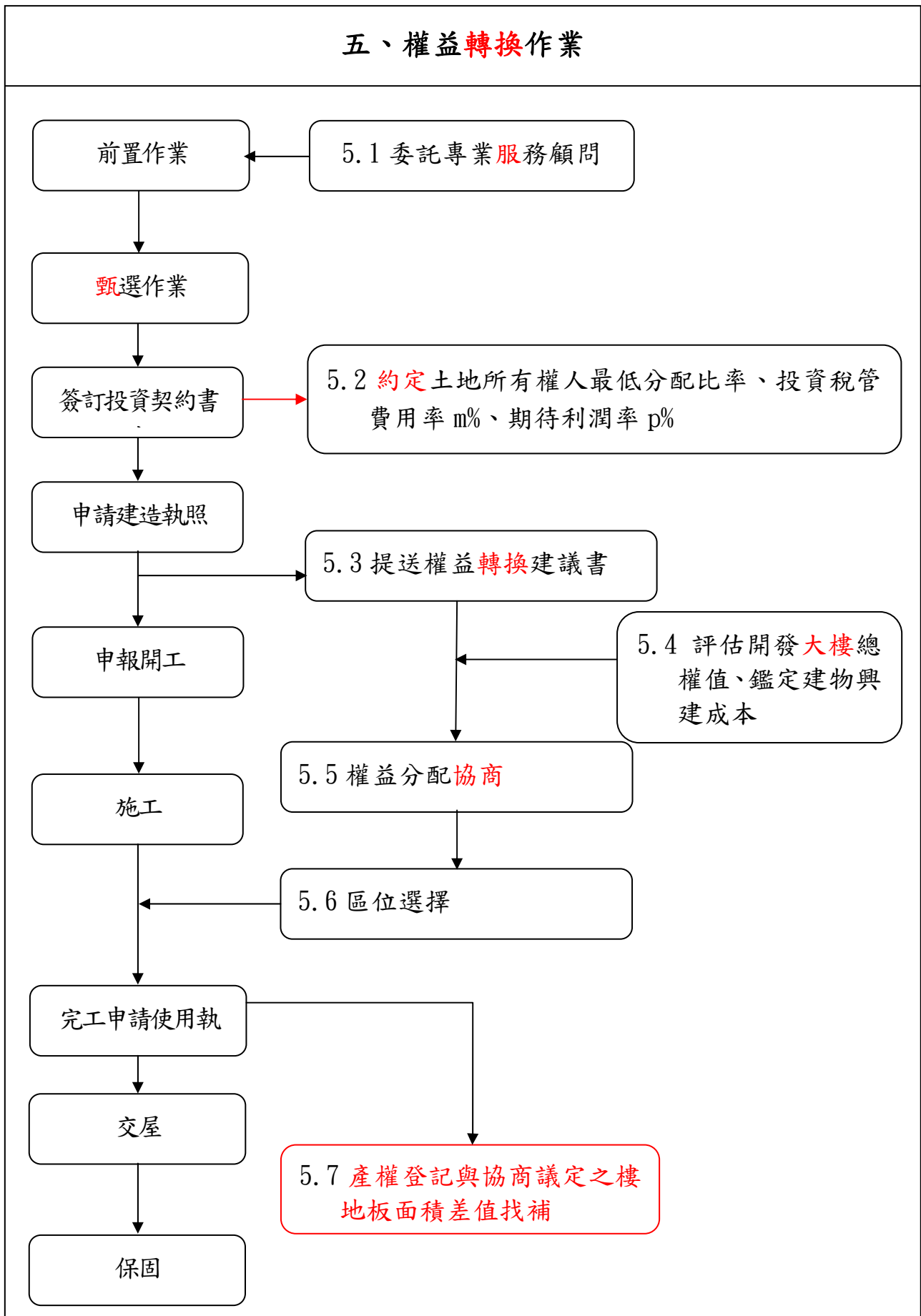
4.9 保固

- 4.1 最優申請人應於簽約前繳交預估投資總金額 3%之履約保證金，不同意土地開發主管機關審定條件、未於限期內簽約、未繳交履約保證金或未繳足，視同放棄投資權，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予發還。
- 4.1.1 投資人應於投資契約書約定期限內，依營造及營運能力資格審查要點提送廠商(建築師)資格相關資料至執行機關審查。
- 4.1.2 投資人應於投資契約書約定期限內，依審定條件及評選會議紀錄修正開發建議書並送土地開發主管機關核定為土地開發計畫，作為投資人執行開發案之依據。
- 4.1.3 投資人應於投資契約書約定期限內建置專屬網站，定期公開土地開發內容及作業進度等資訊。
- 4.2 申請建造執照前，投資人應每半年至少召開 1 次產品說明會，執行機關得邀原土地所有權人參與，投資人與執行機關及原土地所有權人溝通並達成共識後，應將需求納入設計。領得建造執照後，投資人應依執行機關通知期限召開施工進度說明會。
- 4.3 投資人應自簽訂投資契約書之日起 6 個月內依建築法令規定申請建造執照。若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於投資人之原因並經土地開發主管機關同意者，其送審作業之時間得不予計入。
- 4.3.1 投資人應於投資契約書約定期限內，依營造及營運能力資格審查要點提送廠商(營造、水管、電器、冷凍空調業者)資格相關資料至執行機關審查。
- 4.3.2 投資人應依執行機關通知辦理開發土地點交或共構工程屬土地開發空間之點移交並繳交歸墊款。投資人自接管用地之日起應自負一切管理及安全責任。
- 4.3.3 投資人應於投資契約書約定期限內，提送權益轉換協議書。
- 4.4 投資人應於投資契約書約定期限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執行機關。
- 4.5 投資人施工應確實遵照法令及投資契約書之約定，不因執行機關有無視察工程施工而主張減免其責任。為確保開發大樓施工品質，土地開發主管機關得指定執行機關所屬工程處或委由專案管理機構，進行施工督導及履約管理等工作，投資人應無條件配合。
- 4.6 投資人應於投資契約書約定期限內完成開發大樓工程。
- 申請使用執照前，投資人應與執行機關、捷運營運單位協調開發大樓與捷運

設施管理維護界面，併與捷運有關之特別約定事項納於使用執照、營運管理章程、營運契約、管理規約及銷售、讓售契約，提送執行機關審查通過後始得申請使用執照。

- 4.7 **開發大樓**及其**用地**之產權登記應由投資人提出並經執行機關同意之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物第一次測量與建物所有權第一次登記及房屋稅籍設立等。
- 4.8 投資人應就權益轉換協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約，於**投資契約書約定期限**內完成**開發大樓**專有部分之交屋並展開**開發大樓**共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。
- 4.9 **開發大樓**自專有部分及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備分別交付後各自起計保固期，非結構物保固**2**年，結構物保固**5**年。

五、權益轉換作業



- 5.1 執行機關委託專業服務顧問，評估開發案投資開發費用及各權益關係人間權益分配比例，由執行機關審核土地所有權人最低分配比率（另含投資稅管費用率 $m\%$ 、期待利潤率 $p\%$ ）納入甄選須知。
- 5.2 投資人承諾之土地所有權人最低分配比率、投資稅管費用率 $m\%$ 及期待利潤率 $p\%$ （價格封）均納入投資契約書。土地所有權人最低分配比率，應依權益轉換原則之權益分配計算模型辦理。
- 5.3 投資人應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於投資契約書約定期限內提送開發大樓總權值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書（含工程總表、詳細表、單價分析表）、樓層區位價格建議表、權益轉換建議書（最少須包含開發成本分析、權益分配建議及區位選擇建議）等文件資料及電腦檔。
- 5.4 由執行機關依地政局與工務局推薦名單抽選不動產估價師與專業營建管理廠商，以鑑價基準日為價格日期，委託進行開發大樓總權值（含區位產權價值）估價與建物興建成本鑑定。俟估價與鑑定作業完成後，執行機關以鑑價結果與投資人所提送權益轉換建議書為基礎，擬訂權益協商方案，循序通過局級權配初審小組及府級臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議。
- 5.5 依府級臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會通過之權益協商方案與投資人進行協商，其協商權益分配比例應大於投資契約書所定之土地所有權人最低分配比率，必要時，得由執行機關提案重回權益分配審議委員會審議權益協商方案，倘多次協商未能達成協議，則執行土地開發權益分配代為協調作業流程。與投資人達成協議後，執行機關簽報土地開發主管機關核定權益分配協商結果（各權益關係人間權益分配比例與委託建造費用）。
- 5.6 依權益分配協商結果，由投資人代土地開發主管機關先與原私有土地所有權人進行區位選擇作業，後與本府協商區位，俟區位選定後，由投資人製作開發案權益轉換協議書（至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容），以作為開發大樓完工後驗屋及產權登記作業之參考基準。
- 5.7 建物登記時，倘開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數與土地開發主管機關分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數之差值在 5% 以下，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益轉換協議書所載之議定區位價值以現金支付土地

開發主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業；倘差值超過5%，執行機關應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，投資人應以現金支付土地開發主管機關找補金額。其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益轉換之評估項目。