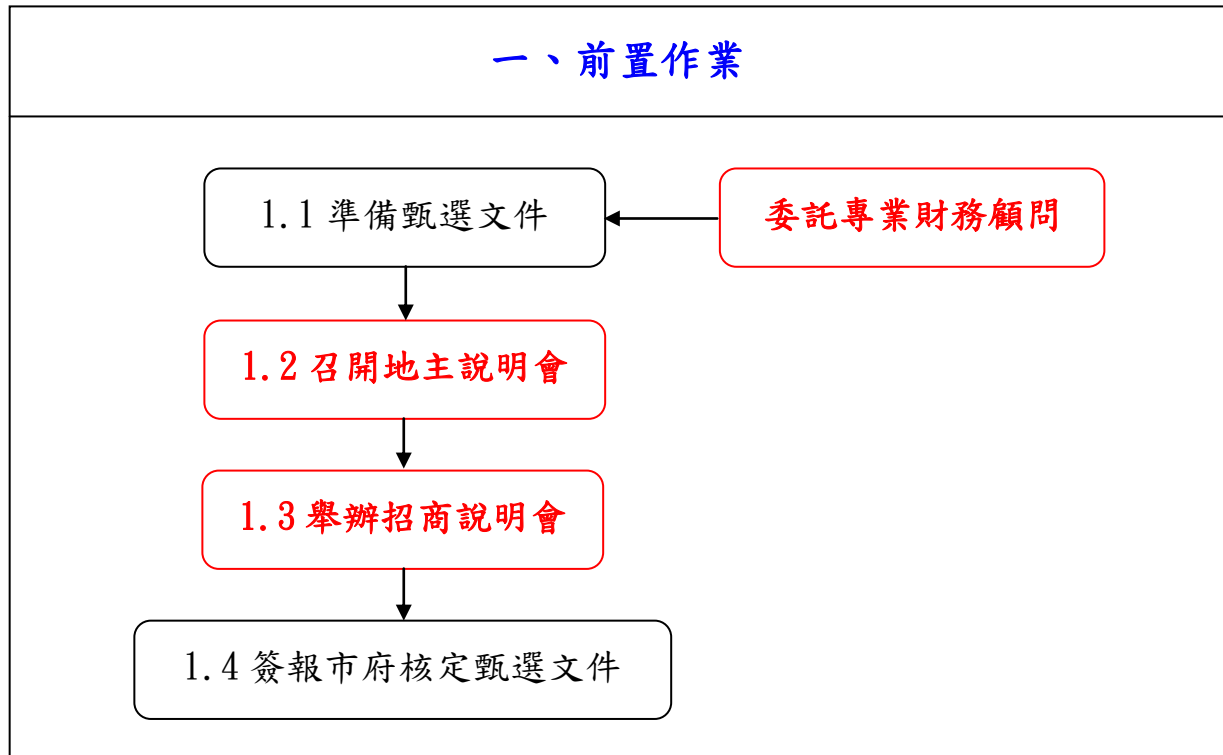
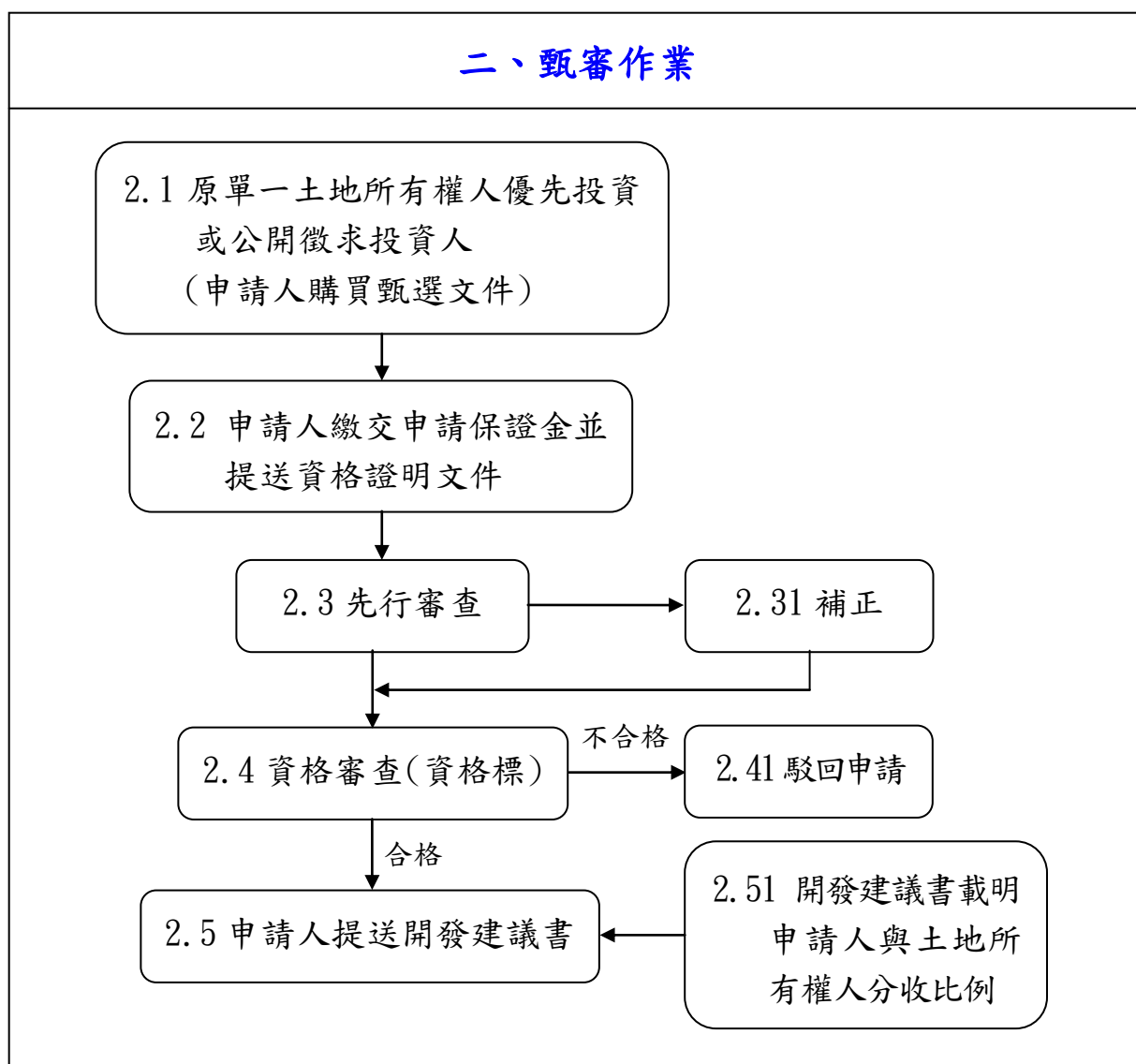


捷運土地開發投資甄選暨權益分配(改良式超額盈餘分配)標準作業程序(草案)



- 1.1 執行機關依個案需求準備甄選須知、投資契約書，及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、權益分配須知等。
- 1.2 執行機關召開地主說明會，瞭解原私有土地所有權人需求，納入甄選文件。
- 1.3 執行機關舉辦招商說明會，供建商先行瞭解開發資格及條件，並表達意見。
- 1.4 執行機關就建商意見彙整分析，並依大眾捷運系統土地開發辦法，簽報主管機關核定後，據以修正甄選文件及辦理徵求投資人作業。

二、甄審作業



- 2.1 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合作開發，作業期限為2個月，有意申請者於期限內洽執行機關購買甄選文件。
- 2.2 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，並繳交申請保證金。
- 2.3 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。

2.31 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。

2.4 基本資格—得由一法人單獨提出申請或至多三法人共同提出申請。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。三法人共同提出申請時，至少一法人應符合開發能力資格，三法人皆應符合財務能力一般規定，三法人之淨值併計應符合財務能力特別規定。

開發能力資格—徵求投資人之日前五年內曾完成(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新臺幣○元，或累計實績金額不低於新臺幣○元。

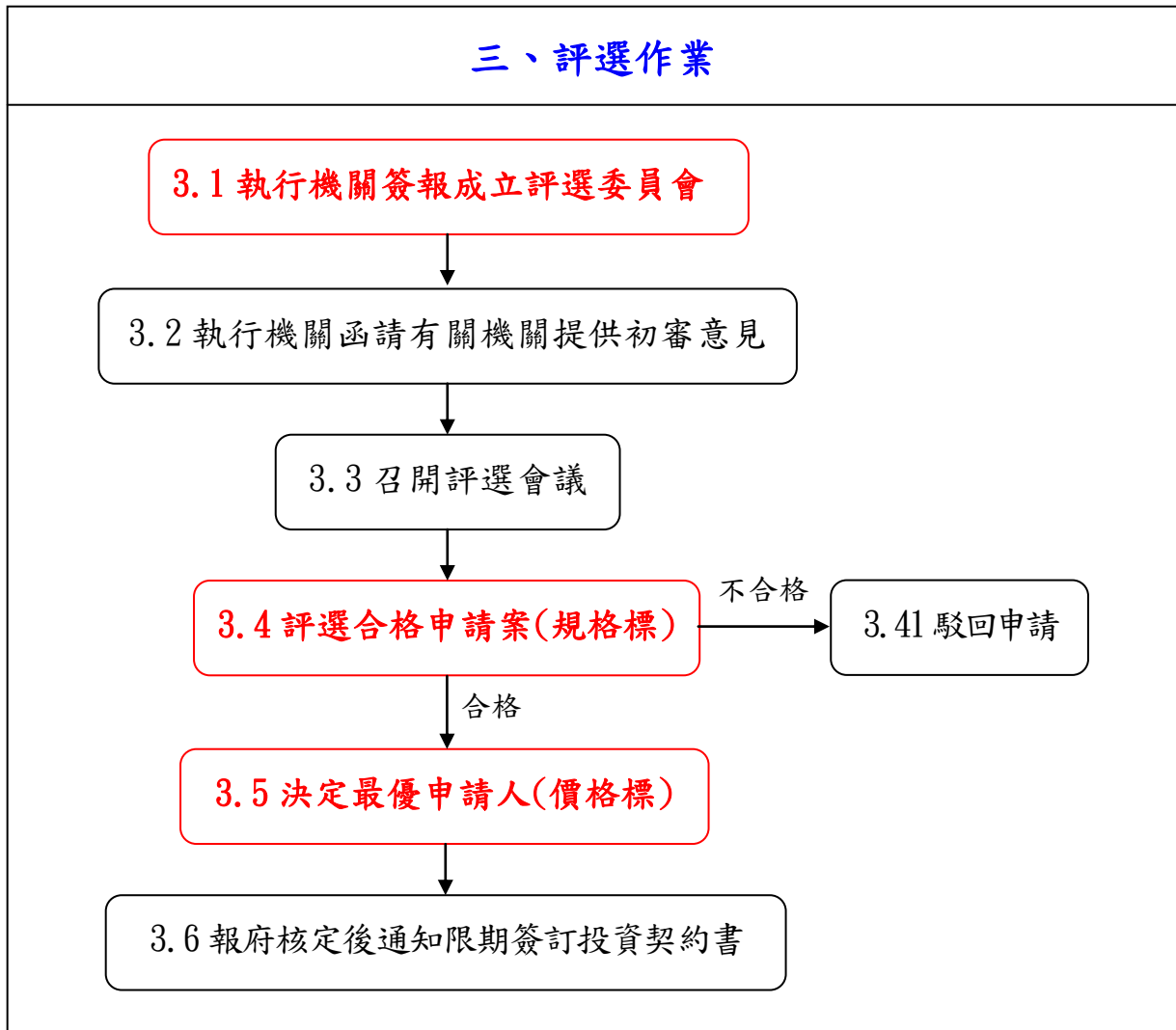
財務能力資格—流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值三倍，速動比率不低於百分之十，最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，財務報表所列淨值，扣除投資其他開發案認列數額後，乘以其出資比例，合計不低於本開發案預估工程費之 30%(即新臺幣○元)。

2.41 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，變更申請書內容致影響審查結果，最近一年承攬本府或所屬機關工程曾發生重大職業災害。

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。

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、土地所有人合作條件、分收比例及其他相關權利義務文件，原單一土地所有權人申請優先投資者，免提分收比例。

三、評選作業

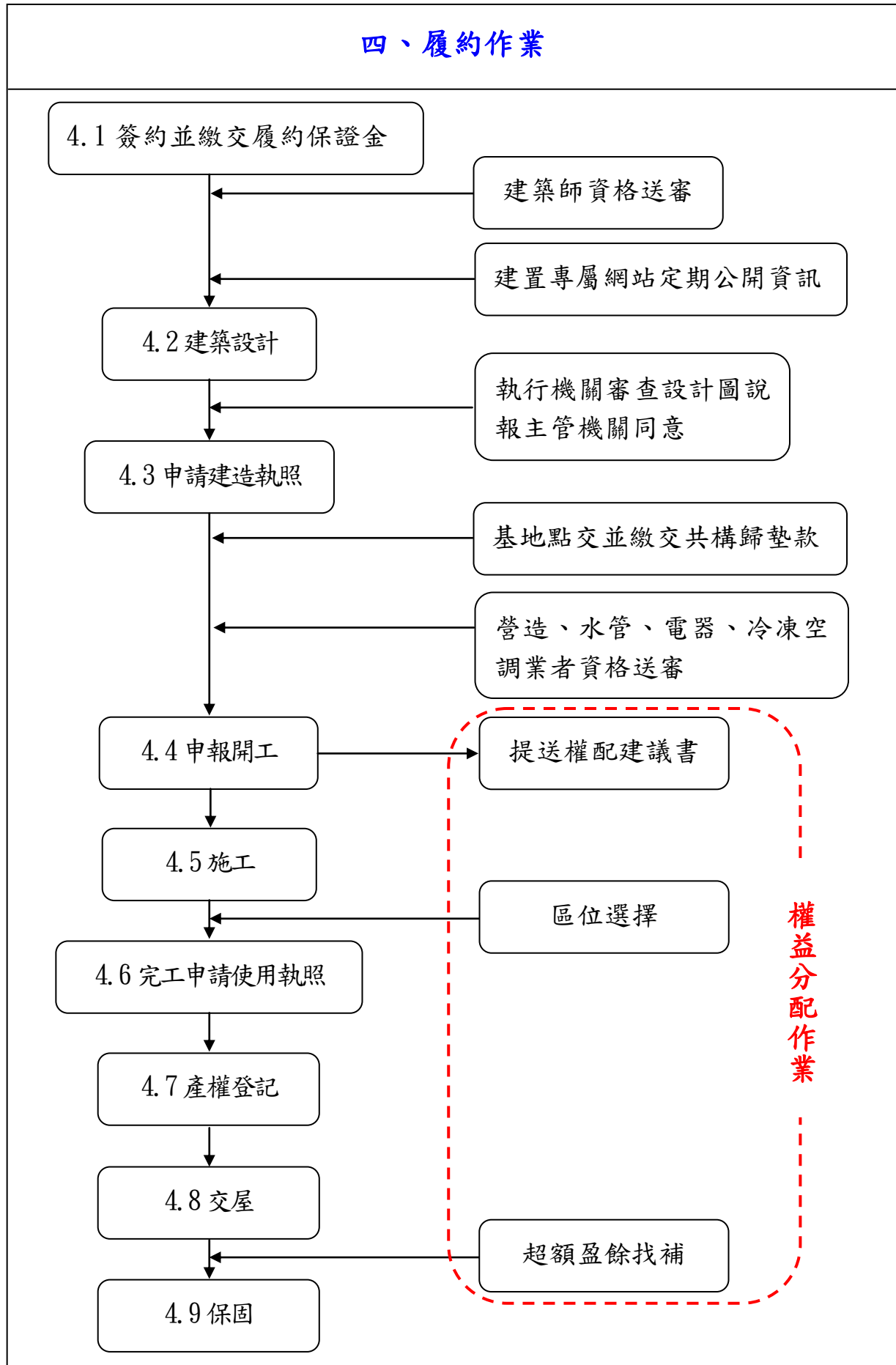


- 3.1 個案簽報核定後成立評選委員會，委員包括有關機關及外聘專家學者，外聘專家學者人數不得少於 1/3。所稱有關機關，土地開發用地座落於臺北市轄區者，原則為臺北市政府所屬相關機關；土地開發用地座落於新北市轄區者，原則為新北市政府所屬相關機關及臺北市政府捷運工程局、財政局。
- 3.2 執行機關於截止收件次日起 10 日內，函送開發建議書予有關機關進行初審，有關機關接獲開發建議書後，應於 30 日內將初審意見函覆執行機關，由執行機關整合並邀有關機關會商。
- 3.3 執行機關彙整有關機關之初審意見後，應召開評選會議並通知申請人，評選會議應有委員總額 2/3 以上出席，出席委員中之外聘專家學者人數應至少 2 人且不得少於出席人數之 1/3。

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。

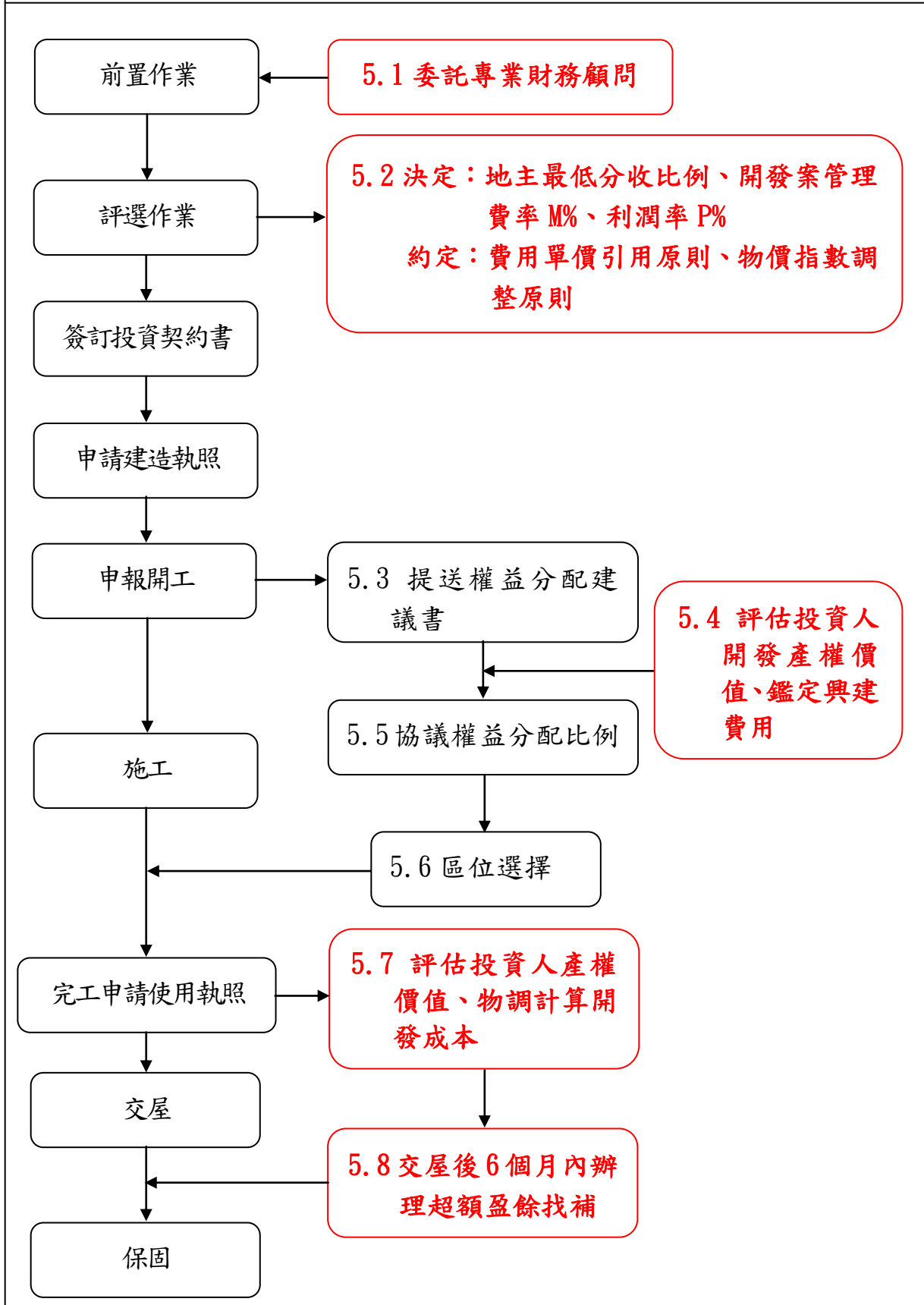
- 3.4 各評選委員評分後，加計總得分並計算各申請人之平均得分，平均得分80分(含本數)以上為合格申請案。
- 3.41 平均得分低於80分(不含本數)者、未參與評選會議者為不合格申請案，駁回申請，申請保證金無息退還。
- 3.5 開啟合格申請案之分收比例密件封，高於甄選須知所訂最低比例之最高分收比例為最優申請人，次高者為次優申請人，以此類推。
- 3.6 簽報主管機關核定最優申請人，必要時得增選次優申請人，奉核後以書面通知合格申請案之申請人、公開於網站，並依大眾捷運系統土地開發辦法，通知申請人依審定條件於書面通知到達日起30日內簽訂投資契約書。

四、履約作業



- 4.1 依大眾捷運系統土地開發辦法，簽約同時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投資案件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。
- 4.2 申請建造執照前，投資人應每半年至少召開一次產品說明會，投資人與執行機關及參與開發之原私有土地所有權人溝通後，應將需求納入設計。
- 4.3 投資人應自簽訂契約之日起，6 個月內依建築法令規定申請建造執照。
- 4.4 投資人應於領得建造執照後 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執行機關。
- 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。
- 4.6 投資人應於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）內完成本建物工程。
申請使用執照前，投資人應與執行機關、捷運營運單位協調聯合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。
- 4.7 本建物及其基地之產權登記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 投資人應於領得使用執照後六個月內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成本建物專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。
- 4.9 本建物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，非結構物保固二年，結構物保固五年。

五、權益分配作業



- 5.1 執行機關委託專業財務顧問，評估開發案建物成本及權益分配比例，內容包括最低分收比例、開發案管理費率 M%、開發案管理費率 P% 設計費及營造費用單價引用原則、營造費用單價物價指數調整原則，執行機關審核最低分收比例納入甄選須知。
- 5.2 執行機關所訂費用單價引用原則、物價指數調整原則，及最優申請案承諾地主最低分收比例、開發案管理費率 M%、利潤率 P%，均納入投資契約書。其權益分配計算模型如下：

$$\Delta BS = [BC \times (1 + M\%) - \Delta RC] \times (1 + P\%)$$

$$V = (S - T) - \Delta BS$$

ΔBS ：不含主管機關獎勵樓地板之開發成本

[整體開發成本（不含利潤） $BS = BC \times (1 + M\%)$]

BC：建物興建費用，可包含共構歸墊費用、建物設計費用、建物營造費用之直接費用與間接費用、利息費用及其他建物興建所須費用

M%：投資人管理費率[於投資契約書約定]

P%：投資人之開發利潤率[於投資契約書約定]

ΔRC ：主管機關為取得獎勵樓地板所支付之委託興建費用（仍須含管理費）

V：地主可分配權值，地主權益分配比率 = $\frac{V}{S-T}$

S：開發建物總產權價值

T：主管機關（市府）可分配獎勵樓地板權值

- 5.3 投資人應於開工後 6 個月內提送之開發大樓總產權價值估價報告書、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、權益分配建議書（最少須包含開發成本分析、權益分配建議及區位選擇建議）等文件資料與電腦檔。
- 5.4 由捷運局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，以申報開工日為鑑價基準日，委託進行區位產權價值估價與建物興建費用鑑定。俟估價與鑑定作業完成後，捷運局以鑑價結果與投資人所提送權配建議書為基礎，擬訂權配協商方案，循序通過局級權配初審小組及府級權配審議委員會審議。

- 5.5 依府級權益分配審議委員會通過之權益分配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地主最低分收比例，必要時，得由捷運局提案重回權益分配審議委員會審議權益分配協商方案，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，捷運局簽報市長核定權益分配結果（權益分配比例與委託開發成本）。
- 5.6 依權益分配協商結果，由投資人代市府先與私地主進行區位選擇作業，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分配協議書（包含權益分配比例、委建費用、樓層價格、分配之樓層區位與停車位、及分配之產品配置等），以作為土地開發大樓完工後驗屋及產權登記作業之參考基準。
- 5.7 領得使照後，捷運局再次委託不動產估價師辦理價格日期「使用執照核發日」之總產權價值，藉以評估投資人已分得樓地板之產權價值，並依物價調整指數調整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），以現金均分予地主（包含公地主與私地主），若產權價值低於開發成本，則不找補。
- 5.8 投資人應於交屋後 6 個月內，依市府核算之超額盈餘與地主進行找補作業，保固期自找補作業完成後方可起算。