

交通部臺灣鐵路管理局

公開評選「臺北市南港區玉成段二小段 732 地號土地」都市更新事業實施者案 申請人疑義請求釋疑回覆表

項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明
申請須知				
1	第 2.4.1 條 第 1 點 (p. 10)	實施者應於委託實施契約簽訂後辦理本案基地更新單元劃定作業。	「實施者應於委託實施契約簽訂後辦理本案基地更新單元劃定作業」，本案屬臺北市政府劃定之更新地區，且參照 1.1.1 本案依都更條例第 9 條及施行細則 5 條之 1 辦理公開評選實施者，應無須再辦理更新單元劃定，以免影響招標程序及影響實施者於後續之時程規劃。	本案基地業經臺北市政府劃定為更新地區，未來申請辦理都市更新事業計畫時，實施者應擬具都市更新事業計畫書提送臺北市政府審議。
2	第 3.1.1 條 第 1 點 (p. 13)	本案允許 1 家公司以單獨方式申請。	「本案允許 1 家公司以單獨方式申請」是否可於得標後另成立專案公司辦理契約簽訂。	因本案性質為興建後分回房地，並不涉及後續營運及回租等事宜，故不得另外成立專案公司。
3	第 3.2.2 條 第 3 點 (p. 13)	申請人之流動資產不低於流動負債。	有關前述財務能力之資格認定，若要求近三年之財報數字皆需達到，似乎過於嚴苛，若能放寬以最近一年或近三年平均值認定，將有助於吸引更多申請人參與投標。	考量各行業類別之申請人其公司屬性及營運方式不同，故刪除本條文第 3 點，以廣徵各投資人參與本案投標。

項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明
4	第 3.2.2 條 第 4 點 (p. 13)	申請人之負債比率（總負債/總資產）不超過 80%。	「申請人之負債比率(總負債/總資產)不超過80%」，是否可放寬壽險業除外。	考量各行業類別之申請人其公司屬性及營運方式不同，故刪除本條文第4點，以廣徵各投資人參與本案投標。

交通部臺灣鐵路管理局

公開評選「臺北市南港區玉成段二小段 732 地號土地」都市更新事業實施者案
自提變更及補充招商文件說明表

項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明
補充說明				
1	-	-	有關本案基地位於高速鐵路兩側禁建限建範圍之疑義。	<ol style="list-style-type: none">1. 經查本案基地位於高鐵限建範圍內，限建範圍內面積約 $2,561.717\text{m}^2$，因高鐵結構型式為隧道，未來應依「鐵路法」第 61-3 條及「鐵路兩側禁建限建辦法」第 17 條等相關規定辦理。2. 有關鐵路設施設計及行車安全維護與防範等相關圖資，另刊載於本局網站及內政部營建署都市更新入口網站。

項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明
申請須知				
1	第 2.4.1 條 第 2 點 (p. 10)	實施者應於委託實施契約簽訂之日起 120 日內，應就都市更新事業計畫建議書內容，依本須知及相關法令規定，參酌評選會意見及主辦機關整體規劃構想後，提出本案都市更新事業計畫書及權利變換計畫書予主辦機關，期間若有必要時，應於到期日前 15 日，以書面取得主辦機關同意後得展延 30 日。	對於本案未來之整體規劃及構想，主辦機關並無特殊限制及相關規範。	本案未來之整體規劃及構想，本局尊重實施者之規劃構想及創意，爰刪除「及主辦機關整體規劃構想」等文字。
2	第 2.4.4 條 第 2 點 (p. 11)	展延規定：前項所定之開發時程，於實際開發所必要時，得以書面取得主辦機關同意後展延，其期間以實施者依當時所發生之狀況以書面提經主辦機關核定後為準，惟同一事件以一次為限。	實施者如因實際開發所必要，導致需展延開發時程，應依委託實施契約第 16、17、18 條等相關規定辦理。	修正條文內容之文字敘述，依委託實施契約之相關條文規定辦理。
3	第 2.4.6 條 標題 (p. 12)	2.4.6 選配方式	修正文字敘述。	修正「選配方式」文字為「分配方式」。

項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明	
申請須知					
4	第 3.5.1 條 第 3 點 (p. 18)	主辦機關之企劃處開發科 (10041 臺北市中正區北 平西路 3 號 3 樓 3002 室), 電話：(02)23815226、傳 真：(02) 23314805，聯絡 人：鄭金梅(分機：3663)， 電 子 郵 件 0005845@railway.gov.tw 、黃立茹(分機：3735)，電 子 郵 件 0005883@railway.gov.tw。	因應交通部臺灣鐵路管理局組織調整，爰 修正主辦機關受理單位名稱及承辦資訊。	修正「企劃處開發科」為「資產開發 中心開發科」及承辦資訊。	
5	附件二 表 1 第 11 項預定期 程 (p. 附 3)	預定期程： 最優申請人自接獲主辦機 關通知為最優申請人之日 次日起 45 日內。	該預定期程對應之辦理事項：「進行綜合評 審價格評決，並從中選出最優申請人與次 優申請人（含遞補序位一、二）」。應是由 選出之入圍申請人進行綜合評審價格評 決。	文字誤植，應為入圍申請人進行價格 評選後，選出最優申請人與次優申請 人（含遞補序位一、二）。	
6	附件七 協力廠商合作 意願書 注意事項 (p. 附 12)	—	對於簽訂「協力廠商合作意願書」之協力 廠商如有變更之情事，應依委託實施契約 第 7.4 條規定辦理。	配合委託實施契約第 7.4 條規定，爰 補充文字說明。	

項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明	
申請須知					
7	附件八 協力廠商承諾書 (p. 附 13)	立承諾書人願意於（申請人）（以下簡稱「貴單位」）獲准與主辦機關簽訂委託實施契約後，接受委託作為本案（工作項目）之協力廠商，並承諾就本案所提出予貴單位之各項計畫構想之智慧財產權，授權貴單位在參與本案申請、評選、契約執行之使用目的與範圍內利用，特立此書。	對於簽訂「協力廠商承諾書」之協力廠商，應就其所提出之專業能力證明及承諾相關事項，敘明於協力廠商承諾書中。	補充申請須知第 3.2.3 條內容相關文字，敘明其承諾之事項。	
8	附件八 協力廠商承諾書注意事項 (p. 附 13)	-	對於簽訂「協力廠商承諾書」之協力廠商如有變更之情事，應依委託實施契約第 7.4 條規定辦理。	配合委託實施契約第 7.4 條規定，爰補充文字說明。	
9	附件十二 疑義請求釋疑表 (p. 附 28)	受文者：交通部臺灣鐵路管理局企劃處開發科	因應交通部臺灣鐵路管理局組織調整，爰修正主辦機關受理單位名稱。	修正主辦機關名稱「企劃處開發科」文字為「 <u>資產開發中心開發科</u> 」。	
10	附件十七 「申請文件」套封 (p. 附 33)	送達投標文件地點：送達或寄達「臺北市中正區北平西路 3 號 3 樓 3002 室企劃處開發科」	因應交通部臺灣鐵路管理局組織調整，爰修正主辦機關受理單位名稱。	修正主辦機關名稱「企劃處開發科」文字為「 <u>資產開發中心開發科</u> 」。	

項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明	
申請須知					
11	第 1.2.20 條 (p. 6)	臺北市政府為辦理都市更新條例第 16 條及第 32 條…	配合 108 年 1 月 30 日總統華總一義字第 10800010381 號令修正公布「都市更新條例」全文 88 條。	修正條文條次。	
	第 3.2.1 條 第 1 點 (p. 13)	1. 申請人以符合都市更新條例第14 條規定依中華民國公司法設立之單一股份有限公司為限。			

委託實施契約				
項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明
1	第 4.2.3 條 (p. 7)	乙方應於委託實施契約簽訂後辦理本案基地更新單元劃定作業。	「實施者應於委託實施契約簽訂後辦理本案基地更新單元劃定作業」，本案屬臺北市政府劃定之更新地區，且參照 1.1.1 本案依都更條例第 9 條及施行細則 5 條之 1 辦理公開評選實施者，應無須再辦理更新單元劃定，以免影響招標程序及影響實施者於後續之時程規劃。	本案基地經臺北市政府劃定之更新地區，未來申請辦理都市更新事業計畫時，實施者應擬具都市更新事業計畫書提送臺北市政府審議。
2	第 4.2.4 條 (p. 8)	乙方應於本契約簽訂之日起 120 日內，應就都市更新事業計畫建議書內容，依本契約及相關法令規定，參酌評選會意見及甲方整體規劃構想後，提出都市更新事業計畫書及權利變換計畫書予甲方，期間若有必要延長時，應於到期日前 15 日，以書面取得甲方同意後得展延 30 日。乙方應於取得甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫之日起 15 日內，送由臺北市都市更新主管機關審議且經各目的事業主管機關審議，經臺北市都市更新主管機關審議通過且核定發布實施後，做為本契約附件之一。	對於本案未來之整體規劃及構想，甲方並無特殊限制及相關規範。	對於本案未來之整體規劃及構想，甲方並無特殊限制及相關規範，尊重乙方之規劃構想及創意，爰刪除「及甲方整體規劃構想」文字。

委託實施契約				
項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明
3	第 4.3.3 條 (p. 9)	乙方若因容積移轉作業致使本案使用執照無法依本契約第 3.2.1 條規定期限內取得，乙方得於本契約第 3.2.1 條規定之到期日前 6 個月以書面向甲方申請展延，惟展延期限最長不得超過 2 年，相關作業規定依本契約第 16 條及第 17 條規定辦理。	實施者如因實際開發所必要，導致需展延開發時程，應依委託實施契約第 16、17、18 條等相關規定辦理。	補充委託實施契約第 4.3.3 條相關文字。
4	第 2.1.5 條 (p. 4)	…，依都市更新條例第9、29條等相關規定，…。	配合 108 年 1 月 30 日總統華總一義字第 10800010381 號令修正公布「都市更新條例」全文 88 條。	修正條文條次。
	第 4.1.3 條 (p. 7)	乙方依都市更新條例第 19 條規定，…。		
	第 4.2.7 條 (p. 8)	乙方應協助甲方依都市更新條例第 57 條及其相關規定，…。		
	第 5.2.7 條 (p. 10)	本案如有相關權利人依都市更新條例第32條規定提出異議，經異議處理或行政救濟結果應予找補之部分皆由乙方負擔。		
	第 5.3.1 條 (p. 11)	乙方依「都市更新條例」第44條第1項第2款捐贈…。		

委託實施契約				
項次	條號	原條文	問題說明	執行機關說明
	第 5.5.2 條 (p. 11)	…，乙方依都市更新條例第42條及都市更新權利變換實施辦法第22條規定辦理完成接管事宜，接管日為甲方完成點交接管日。		
	第 11.2.1 條 (p. 21)	經權利變換之土地，乙方應依「都市更新條例」第43條及相關法令規定，…。		
	第 11.2.1 條 (p. 21)	…，應按「都市更新條例」第31 條規定辦理差額價金之繳納或領取。		