

「新北市大眾捷運系統三鶯線三峽站出入口 2 捷運開發案」
甄選文件釋疑及說明

日期:112 年 5 月 1 日

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
投資人須知				
1	須知-7	(3)建材規格與設備系統說明： (附件 1-12) A. 外牆、門廳及梯廳、地坪、內牆及平頂裝修材規格及品牌。 B. 門窗及五金、衛浴設備、廚具、給排水、電力及電氣、電梯、空調、保全及監控系統、消防、網路及通訊系統、停車場等設備規格及品牌。	建材規格與設備系統列出項目若未列舉於《新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則》第 9 條條文內之建材興建成本(BC)項目中，是否仍可列入?(如：停車場等規格設備品牌、保全及監控系統等項目)	各項建材規格及品牌請於開發建議書說明。倘履約時，有變更需求，應以同級品或較佳品為原則，並於敘明原因經本局同意後變更。
2	須知-8	開發建議書 15. 本開發案與捷運軌道共構者，依新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊(以下簡稱介面設計手冊)之大眾捷運系統土地開發建物因應列車振動及噪音之防制處理原則提出開發建物之振動噪音防制計畫。	一、因捷運目前尚未開通，噪音防制計畫是否須依據「捷運設施介面設計手冊」中附件 3 審核項目於開發建議書階段進行？ 二、若捷運完工後檢測須補強相關隔音設施設備，是否可列入建物興建成本(BC)內？	一、噪音防制計畫請按「新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」之土地開發建物因應列車振動及噪音之防制處理原則研擬施作。 二、履約時，倘有需增設之隔音設施設備，經本局同意後得納入建物興建成本。
3	須知-19	(三)興建規範 2. 投資人就開發大樓之停車位，應參考本開發案之圖說(須知參考文件(七)中依民國 111 年 11	一、是否可依招商附件『03-9-04 900509 交通部免設停車空間執行函影本(交通部民國 90 年 5 月 9 日交路九十字第 033014 號函)』，經辦理勘查後，	一、投資人就產品設計倘無法附建足夠法定停車空間，並已至少劃設汽車 167 位及機車 130 位時，本局將協助邀集建築主管機關依大

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		<p>月10日新北捷開字第1112178903號函辦理之停車位設計檢核，已完成之地下室規劃汽車167位及機車130位，汽車不足56~83位、機車不足120位。</p>	<p>依已完工之地下停車場空間可設置之停車位數設置即可，免再另增加其他空間或以代金方式補足？</p> <p>二、須知參考文件(七)中依民國111年11月10日新北捷開字第1112178903號函辦理之停車位設計檢核之地下室平面圖內容與提供之CAD檔圖說內容不符(機房空間及停車位規劃數量均不同)，係以何者為準？</p>	<p>眾捷運法第20條第1項辦理勘查，並依投資人須知參考文件(九)4.交通部90年5月9日交路九十字第033014號函有關大眾捷運法第20條規定執行疑義說明二，勘查後屬實者，得就直接影響部分，免予附建法定停車空間，與免再繳納代金。</p> <p>二、須知參考文件(七)之停車位設計檢核地下室平面圖為本局委託招商顧問提出之初步規劃方案，而CAD檔圖說內容則為本局委託捷運工程細部設計廠商所提之概念設計方案，均提供投資人參考，請申請人自行依建築相關法規規劃停車位及機房空間。</p>
4	須知-19	<p>(三)興建規範</p> <p>4.投資人須以開發大樓新開發量體及原設計載重，重新檢核整體結構設計作適當結構補強之必要性，並依法提送結構外審。</p>	<p>一、本案已完成之構造(含地下室)是否確實按圖施工？</p> <p>二、土地開發主管機關或執行機關得否承諾確保其結構設計足以承載預估設計之量體？</p>	<p>一、本案共構結構體當按圖施工，且務求減少設計變更，惟將於完工後製作竣工圖說提供投資人，至所生影響，回歸契約規定辦理。</p> <p>二、目前結構體承載量之設計參數及計算已於本案界面報告書附錄四及補充公告文件提供，惟各申請人開發建議書所提建築設計、結構型式、建材等均有不同，故仍需</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			<p>三、倘投資人委託第三方結構技師評估後，確認開發量體須辦理結構補強時，其衍生之費用，是否可納入本案之建物興建成本(BC)及委建費用內攤提？</p>	<p>自行檢核，如認有不足，可於開發建議書提出，並說明可行之補強方式。</p> <p>三、投資人設計之開發量體是否需於本局已構築之共構結構體進行補強，仍請於開發建議書先行敘明，實際補強需求則以建造執照申請時之結構外審結果為主，補強工程應由投資人施作，所需費用得視情形，納入興建成本(BC)計算，或由本局支付委建費用辦理。</p>
5	<p>須知附件五 (營造能力資格審查要點) -1</p>	<p>投資人應自建築主管機關核發建造執照之日起三十日內將營造業者、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送執行機關審查。</p>	<p>本案建造執照取得後倘三十日內無法完成左列相關工程發包作業，是否得與執行機關協調延後提送相關資格證明文件？</p>	<p>依投資契約草案第16條(五)規定，倘投資人未能依限提送廠商資格證明文件，可敘明理由經本局同意後展延。</p>
6	<p>須知附件八 (新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付</p>	<p>《新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則》</p> <p>一、於契約中之開發建議書已有承諾建造成本單價之基地…，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調</p>	<p>一、已承諾及未承諾建造成本，兩者差異為何？</p> <p>二、剩餘款項實際權益協商完成時點為</p>	<p>一、開發建議書已有承諾及未承諾建造成本，兩者差異僅為權益分配協商完成前所支付各期款計算之單價不同。已承諾者，以該承諾單價計算；未承諾者，則以開發建議書所列建造成本計算單價。惟皆於權益分配協商完成後，以議定單價調整計價，支付剩餘款項。</p> <p>二、依「新北市大眾捷運系統土地開</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
	委託建造費用處理原則)-1	<p>整計價。</p> <p>二、契約中未有承諾建造成本單價之基地...，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調整計價。</p>	<p>何？</p> <p>三、建議：應允許投資人按投標時承諾比率，就投資人可分配權值內先行辦理房地銷售，俟後併同權益分配結果及產登面積差異部份一併結算與找補，以提高投資人財務自償性與參與投標意願。</p>	<p>發權益分配作業原則」第 26 點規定辦理，於投資人依議定內容製作權益分配協議書完成，為該權益分配協商完成時點。</p> <p>三、本案倘擬辦理預售依投資契約(草案)第 7 條(五)規定，應於完成權益分配協商，與完成房屋選配後，經本局同意始得辦理。</p>
7	須知參考文件(二)界面報告書-15	<p>3. 結構與地工設計</p> <p>3.1.1 設計規範 (羅列國內外多項標準規範)</p>	<p>本案興建之建築物是否依國內現行建照法令檢討為主？</p>	<p>須知參考文件(三)-15-3.1.1 設計規範所列之國外法規，係指捷運設施興建所參照之規範。本案開發大樓後續興建應依國內所訂建築法令進行檢討，得以共構結構備查申請日(107 年 12 月 22 日)為法令適用日；或可以建造執照申請日為法令適用日進行設計，惟需一體適用全法，不可選擇部分條款適用，請投資人自行評估參酌。</p>
8	須知參考文件(二)界面報告書-16	<p>10. 水位管制事項： 水浮力以設計階段...。其監測頻率如下： 開挖階段 2 次/週 構築階段 1 次/週 完工一年內，1 次/2 週</p>	<p>一、完工定義(聯開或捷運)為何？ 二、完工後是否仍需持續監測及截止時點為何？ 三、是否需提供報告給相關單位。</p>	<p>此處完工係指捷運工程完工，故其水浮力監測係由本局委託之捷運施工廠商辦理。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		完工一年後，1次/月		
9	須知參考文件 (二) 界面報告書-20	4.1 水電設計 1. 捷運車站地面層預留火警及對講系統界面箱，供與捷開大樓區域之間未來交互通報用。	一、是否由捷運局施作? 二、後續維保責任由何人負責? 三、界面箱位置是否在防火區劃牆面上、何種訊號、穿越區劃施工相關限制?	一、本局已施作捷運部分之訊號界面，未來投資人須將訊號移報，使開發大樓管理委員會與捷運營運公司可交互通報。 二、界面箱屬工程界面，考量各項設備接線施工需求，點交予投資人後，由投資人負責維護。 三、捷運車站地面層預留火警及對講系統界面箱位置，請參考本須知參考文件附錄二：水環圖說圖號LB060/EE0523、LB060/EE0543。管線若須於防火區劃處穿牆連通，需以3小時防火時效之包覆材料隔絕。
10	須知參考文件 (二) 界面報告書-20	4.1 水電設計 2. 接地及避雷系統於捷開大樓已先行施作台電、電力、電信及避雷接地網，並設有上引線留設至捷開大樓台電、電力、電信設備及避雷接地用之拉線箱處，供未來捷開投資人使用。	一、相關設備是否經雙方測試無誤後再點交? 二、因非捷開大樓廠商施做，保固責任歸屬為何?	一、相關設施設備將由本局通知投資人辦理點交現勘，投資人得於現場測試無誤後點交。 二、於捷開大樓已先行施作台電、電力、電信及避雷接地網由捷運施工廠商依約保固，惟拉線箱屬工程界面，考量各項設備接線施工需求，點交予投資人後，由投資人負責維護。
11	須知參考文件	4.1 水電設計	現場現勘似乎無相關管線出口，是否可提	B1 及 B2 停車場平面車道之基本照明

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
	(二) 界面報告書-20	3. 除 B1 及 B2 停車場平面車道設置基本照明外，其餘各層捷開空間皆無預留照明管路及設備。	供圖面參考?	設計請參考本須知參考文件附錄二：水環圖說圖號 LB060/EE0433、LB060/0434。
12	須知參考文件 (二) 界面報告書-20	4.1 水電設計 5. 部分捷運空間位於捷開大樓上方，故有部分排水管路穿越捷開大樓空間，投資人需無償供捷運公司維修使用	排水管路由何人施作?	捷運空間之排水管路由捷運施工廠商負責施作。
13	須知參考文件 (二) 界面報告書-21	5.1 界面說明 1. 為掌握鄰近設施及建物之穩定及安全，應配置監測系統，隨時觀測記錄大樓施工前後之變化，以確保捷開共構大樓施工階段之結構安全性。	一、監測系統包含哪些項目? 二、監測是否有明確起始及結束時點?	一、投資人應依新北市大眾捷運系統禁建限建範圍內列管案件審核基準規定，就所定範圍應監測項目擬具監測計畫，提送本局審查核定後據以施作監測系統。法令內容可至本局首頁〉便民服務〉捷運法令專區〉三、土木建築類法規下載。 二、監測應自申報開工日起至完成交屋止，並依投資契約草案第 9 條(六)規定，按月製作工程月報提報本局。
14	須知參考文件 (二) 界面報告書-21	5.1 界面說明 4. 捷運車站與捷開大樓未來細部設計須依「土地開發與捷運設施介面設計手冊」辦理，其銜接介面應注意事項：	左列(4)、(5)項目，是否只適用於捷運設施。	須知參考文件(三)-21-4-(4)及(5)所列之國外法規係指捷運設施興建所參照之規範。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		(4) 美國國家電氣法規， (NATIONAL ELECTRICAL CODE) (5) 美國國家消防協會 (NFPA)		
15	須知參考文件 (二) 界面報告書-24	7. 捷運開發細部設計應注意事項 十一 捷開大樓尚未興建之過渡期，包括退縮無遮簷人行道鋪面、沿街面綠化及基地四週臨時圍籬和屬捷運開發共構範圍之部分，皆暫由新北市政府捷運工程局管理，以利捷運設施之施工及維護。	都設送審範圍景觀高燈何時、何人施做？	目前都市設計審議審查範圍為捷運設施部分，該送審範圍之景觀高燈係由捷運施工廠商施作，後續開發大樓設計應依據本案都市計畫暨「新北市政府捷運工程局辦理捷運土地開發建築物都市設計審議執行程序」規定，辦理都市設計審議。
16	須知參考文件 (二) 界面報告書-24	十二 捷開大樓細設參考： 9. 捷運與捷開大樓之機電、消防、空調系統原則各自獨立，其中包含管道間、檢修空間與進出口及給排水系統(含水管)；管線若因設計需求須於防火區劃處穿牆連通，需以 3 小時防火時效之包覆材料隔絕。	目前無相關圖說參考，有何相關設備在捷開大樓內？	部分捷運電梯、電扶梯機坑及排水管道位於開發大樓樓層上方，已採混凝土結構包覆，請參考本須知參考文件附錄一：建築圖說圖號 LB06/JD2210。
17	須知參考文件 (二) 界面報告書-附錄一 建築圖說	圖名：基礎平面圖	一、是否可於捷運行駛期間施作筏基回填挖運？ 二、沿街排水溝及筏基已施作完成(且筏	一、目前開發大樓地下室結構體已完成，倘投資人於捷運行駛期間有施作筏基回填挖運之需求，在不影響捷運營運原則下，向本局及營運單位提出申請，經審查施工內容可行無虞後，據以施作。 二、筏基已預留雨水滯洪池空間，請

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			基內空間大多已回填),關於法規應檢討收納基地內地表逕流檢討,未來是否會出示相關證明令本案雨水滯留審查送水利處審查時,系依現況已完成設施留設?	參考本須知參考文件附錄一:建築圖說圖號 LB06/JD2230。後續送審若需請本局提供相關證明,本局將協助辦理,以利投資人送審。
18	須知參考文件 (二)界面報告書-附錄一 建築圖說 CAD 檔	土地開發設計界面報告書 CAD 檔	無障礙設施 一、依圖說預留之樓梯部分不符合行動不便者樓梯規定,依法應設置一處/一棟。 二、無障礙車位不足,是否也是比照法定停車空間,依招商檢附之交通部函文”交通部民國 90 年 5 月 9 日交路九十字第 033014 號函“辦理留設。	一、圖說為僅供申請人參考之方案,請申請人依相關法令檢討進行配置規劃,如有修改需求,可於開發建議書敘明。 二、建議申請人尚須依據建築相關法規檢討無障礙車位數量,倘有不足,擬依大眾捷運法第 20 條第 1 項規定予以減設或免設,仍須於主管機關勘查後,認定屬實者始得辦理。本局屆時可協助與會共同說明。
19	須知參考文件 (二)界面報告書-附錄一 建築圖說 CAD 檔	土地開發設計界面報告書 CAD 檔 空間淨高	依相關圖說顯示,部分空間因設置捷運電扶梯,致其結構體淨高僅 2.9m,後續可供規劃使用將大幅受限,未來點交時如商業用途空間淨高不符法規要求之部分,該如何分配,是否指定由土地所有權人優先分回?	申請人得依相關法規規定檢討並依現況進行最妥適之空間規劃。另依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定,本案尚無私有地主參與開發,未來將由本局以主管機關及公地主身分與投資人協調後進行分配。
投資契約書				
20	契約-9	第九條施工	變更事項若有疑義雙方是否可先行協商?	倘有配合捷運工程需要變更開發大樓

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		(十三) 甲方因捷運工程之需要，得要求變更本開發建物設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方應配合施工，變更工程得增減工程期限，其日數由甲方核定之，其依法應申辦之手續由乙方辦理。	衍生必要之費用是否應由甲方負擔？	設計時，本局將與投資人協調後辦理，衍生費用可視情形，納入興建成本或由本局負擔。惟本案共構結構體工程預估 112 年底完成，故投資人進場興建開發大樓時，共構結構體應已完成驗收作業。
21	契約-10	第十條 完工期限 (二)乙方應於申請使用執照前，與甲方、捷運營運單位協調土地開發與捷運設施管理維護介面，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，提送甲方審查通過後，始得申請使用執照。	一、捷運設施管理維護介面定義為何？ 二、依《大眾捷運系統土地開發辦法》§21 I 規定：「建物全部或部分出租、設定地上權或以其他方式交由投資人統一經營者...」。本案是否有上述情況才須檢附營運管理章程及營運契約？	一、捷運設施管理維護介面包含開發大樓結構體內、外牆、法定空地等屬捷運設施、設備、管線、管道、旅客通行及轉乘等使用範圍。 二、申請人於開發建議書提出建物之全部或一部交由投資人統一經營者，始須檢附營運管理章程及營運契約予本局審查。
22	契約-13	第十四條 保固及保固保證金 (一)2. 結構物：「…地表以下之壁體，由乙方保固 5 年…」。	一、乙方保固範圍是否包含地下室部分、定義範圍為何？ 二、地下室之瑕疵維管責任及處理方式為何？ 三、倘日後投資人興建土開大樓時有需「	一、乙方保固範圍以乙方興建範圍，依投資契約書約定進行保固。目前地下室為本局委託之捷運施工廠商興建，將由該廠商依其工程契約內容進行保固。 二、地下室之瑕疵維管責任，將分由本局委託之捷運施工廠商及投資人，各自按施工範圍，與所屬之工程及投資契約執行。 三、投資人應委託專業技師就開發大

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			<p>局部」敲除或變動已完工之牆板，其結構體保固及維護責任應如何認定？是否以捷運局未來點交之完工設施為目前施工廠商保固，另因應法令需求，新設或調整部分是否委由專業技師公會（第三方公證單位）予以認定其維管權責歸屬。</p> <p>四、結構設計非由乙方驗收部分，甲方是否可提供切結或承諾確認。</p>	<p>樓整體結構系統進行簽證，與依建管程序提交審查，至於興建過程，需局部敲除或變動已完工之牆板，與因應法令需求，需新設或調整部分，則投資人應就其敲除、變動、新設及調整部分，負保固及維護責任。</p> <p>四、本案共構結構體於工程完工辦理驗收完成後，本局可提供驗收相關紀錄予投資人。</p>
其他				
23	-	-	<p>一、捷運局是否集中選配車位？</p> <p>二、地下室空間如何區分捷運部分或土開部分？</p>	<p>一、本局以地主或主管機關身分分回之產品區位原則朝儘量集中、連續或完整選配方式為主，惟選配產品區位仍需視未來投資人與本局協商內容為準。</p> <p>二、地下室空間之捷運設施範圍已獨立區劃，與開發大樓使用範圍應可明確劃分。後續維管範圍倘有疑義，本局可協助投資人與營運單位進行協調確認。</p>
24	-	-	<p>一、捷運局確切點交時間若延遲處理方式？</p>	<p>一、土地及共構空間點交將於本局與投資人簽訂投資契約後，由本局按「新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			<p>二、甲方延遲給付乙方委建費用時如何處理?</p>	<p>要點」，書面通知投資人辦理。目前本案共構結構體預計於 112 年底完工開始驗收，故本局可於投資人申報開工前完成點交，應不致發生延遲點交之情形。</p> <p>二、本局將依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」及「新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則」等規定支付委建費用，並於投資契約簽訂後即逐年編列預算支應，故應不致發生延遲給付之情況。</p>