

## 新北市○線○站捷運開發投資人須知(範本)

### 一、案名：

新北市○線○站捷運開發案(以下簡稱本開發案)。

### 二、工作內容：

本開發案徵得投資人之工作範圍標示如下：

本用地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜。(須知第十三點)

本用地內開發建物之投資、興建事宜。

### 三、依據：

(一)本開發案依大眾捷運法(以下簡稱大捷法)、大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土開辦法)、新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準(以下簡稱財資基準)、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則(以下簡稱權益分配原則)及其他相關法令規定。

(二)本開發案係配合新北市政府大眾捷運系統○○線捷運共構及土地開發計畫政策之公共投資。

### 四、名詞定義

(一)土地開發主管機關：指新北市政府。

(二)執行機關：指新北市政府捷運工程局。

(三)申請人：指依本須知規定向執行機關申請參與本開發案投資之法人。

(四)合格申請人：指依本須知規定經綜合評選，第一階段平均得分80分(含本數)以上取平均得分最高之前3名者。如申請人家數不足3家時，則以平均得分80分(含本數)以上，且至多取平均得分最高之前2名(含本數)者。

(五)最優申請人：指依本須知規定經綜合評選，加權分數合計最高之合格申請人。

(六)投資人：指經以書面通知，並與執行機關簽訂投資契約書者。

(七)投資契約書：指投資人與執行機關簽訂之「新北市○線○站捷運開發案投資契約書」。

(八)土地開發計畫：指投資人於投資契約簽訂後60日內提送，依審定條件

及評選會議審查意見修正，並經執行機關核定之開發建議書。

(九)最近一會計年度：指民國○○○會計年度。(自1月1日至12月31日止)

(十)最近一年度：指本開發案申請書件截止收件日當月(不計)之前最近12個月。

(十一)預估投資總金額：指申請人依附件1-9(申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表)所載之建物興建成本(BC)及投資稅管費用(M)合計。

#### 五、注意事項：

(一)申請人於提出申請前應詳閱本須知及全部甄選文件，並至現場實地勘查，以瞭解用地特性及其他所有狀況。如有疑問或不明瞭處，應於民國○○○年○○月○○日前，寄(送)達執行機關請求釋疑，請求釋疑格式詳參本須知第十九點(七)，申請釋疑日期以執行機關收文戳認定，逾期不予受理。執行機關釋疑期限為民國○○○年○○月○○日前，並得視需要延長受理申請書件期間。

(二)所有前置作業及用地勘查費用，由申請人自行負擔；在執行本開發案遭遇困難或成本估計發生錯誤，亦同。

(三)申請人向執行機關提送申請書件後，即視為已詳閱並瞭解本須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

(四)有關實地勘查之辦理方式，由執行機關另行發布之。

#### 六、申請人資格條件：

##### (一)基本資格：

1. 申請人依財資基準第三點之規定，得由1法人單獨提出申請，或至多5法人共同提出。
2. 申請人不得重複提出申請，亦不得為其他申請人之成員。
3. 申請人為共同提出者，共同申請人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。(附件1-3)
4. 單一法人申請人應符合開發能力及財務能力等能力資格；數法人共同申請者，至少應有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條件，各法人之權益併計應符合財務能力特別條件。
5. 開發能力及財務能力資格之採計，以申請人本身為限(包括共同申請

人各法人)，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格，然就申請人開發實績得採計其從屬公司(以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司)之開發實績。

6. 依財資基準第五點、第六點之規定，申請人如為保險業者，於申請投資時應經金融監督管理委員會核准；如為外國法人，應依土地法第17條至第20條及外國人投資條例規定辦理。
7. 外國法人未依我國法令辦妥分公司登記者，應依我國公司法第386條規定先向主管機關申請代表人辦事處登記，惟取得簽訂投資契約書權利後，仍須辦妥分公司設立登記，始得與執行機關簽訂投資契約書。

## (二)能力資格：

### 1. 開發能力認定原則：

- (1)採計公告徵求投資人前十年內(即民國○○○至○○○年)申請人曾完成(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(新臺幣○元)，或累計實績金額不低於預估工程費(新臺幣○元)。
- (2)房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本項下出租資產或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列於開發實績彙總表。保險業得以投資性不動產科目認列。

### 2. 財務能力認定原則：

#### (1)一般條件：

- A. 經我國會計師依申請人所提送最近一會計年度(○年會計年度)或最近一年度財務報表簽證，所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益3倍，速動比率不低於10%。
- B. 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
- C. 最近一期營業稅完稅及最近一會計年度(○○○年會計年度)營利事業所得稅完稅。
- D. 保險業之清償能力以自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性須符合保險法之規定，不受本項A有關負責規定之限制。

#### (2)特別條件：

申請人提送最近一會計年度(○○○年會計年度)或最近一年度之財務報表所列權益，依財資基準第十一點及第十六點之規定，扣除本開發案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他捷運開發案簽訂投資契約書權利，但尚未取得使用執照之開發案所占出資比例(以共同投資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，乘以本開發案出資比例，合計不低於新臺幣○元。

七、申請書件(格式詳附件一)：

申請書件包括資格封(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(憑)據、規格封(開發建議書)及價格封(申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表，須另行密封)

(一)基本資格證明文件：

1. 申請書：法人名稱、主事務所、代表人姓名，並註明申請開發標的。(附件1-2)
2. 申請人之登記證明文件影本。
3. 申請人如為外國法人已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件。外國法人未依我國法令辦妥分公司登記者，應於取得簽訂投資契約書權利後辦妥分公司設立登記，始得與執行機關簽訂投資契約書。且申請時應檢附申請主管機關備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前辦妥分公司登記之承諾書。(附件1-4)
4. 申請保證金型式書件或繳納收(憑)據。
5. 若申請人為保險業者，應提出金融監督管理委員會核准證明文件。

(二)能力資格證明文件：

1. 開發能力證明文件：

檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表(附件1-13)及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

2. 財務能力證明文件：

(1)檢附我國會計師查核簽證之財務能力檢核表(附件1-14)及我國會

計師簽證之最近一會計年度(○年會計年度)或最近一年度財務報告及其所附報表。成立未滿1年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。

A. 所附報表：係指能顯示申請人之權益、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。申請人如為保險業，所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第6條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

B. 財務報告及其所附報表：應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

(2) 票據交換機構或受理查詢金融機構於申請書件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶，且最近一年無退票紀錄之查覆單。如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。

(3) 財團法人金融聯合徵信中心，於申請書件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

(4) 最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯，及最近一年度營利事業所得稅繳納證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。

(三) 申請人如為外國法人：

1. 所附證明文件之認證或驗證規定：

外國法人所附證明文件，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。

2. 基本資格依財資基準第七點規定應檢附公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附授權書)，並經認證或驗證。

3. 開發能力資格所附開發實績之各年度財務報表或財務能力資格之財務報告及其所附報表，依財資基準第九點第二項及第十二點第二項規定，應由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣，並依我國商業會計法一般公認會計原則調整後，辦理開發實績彙總表之

查核簽證。

4. 財務能力其他應附證明文件，外國法人所在國家確無可提供類似證明文件者，依財資基準第十四點規定，由該法人出具切結書替代。

(四)開發建議書：

開發建議書內容應包括下列項目：

1. 申請人籌組計畫及相關實績：

- (1)申請人背景、相關實績經驗。
- (2)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽。
- (3)申請人財務能力、對本案之履約能力。
- (4)申請人如有捷運土地開發經驗，本開發建議書則應增加捷運土地開發執行成效章節。

2. 用地位置、範圍與土地權屬。

3. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式。

4. 開發項目、內容與用途。

5. 建築計畫：建築設計、動線分析、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書等，並至少應包括：

- (1)建築圖說：平、立、剖面圖、建蔽率、容積率及獎勵容積檢討(含是否達允建容積上限)。

- (2)工程預算書：總價表、詳細表。(附件1-10、附件1-11)

- (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。

- (4)各樓層建築面積計算表。

- (5)建築亮點營造及地標構想。

- (6)綠建築標章及通過綠建築分級評估○級以上。

6. 依建築相關法令應檢附之防災計畫。

7. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等。

8. 品質計畫。(含風險管理計畫)
9. 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估投資總金額、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益分析及投資人應歸墊費用繳納計畫。
10. 開發時程計畫。(依建管標準估算)
11. 營運管理計畫：內容包括但不限於預計引進營運項目，營運方式及經營管理計畫、營運團隊合作方式、能力及相關經驗及行銷推廣計畫等(如開發案意象標誌設計、廣告企劃構想、售後服務、交屋計畫等)。
12. 物業管理計畫(如資產及設施設備管理維護計畫、安全防護計畫、物業管理需求空間檢討、物業動線規劃及管制計畫、公設服務、竣工交屋期管理、公寓大廈管理規約內容、與捷運設施有關之特別約定事項等)。
13. 與捷運系統相關設施銜接計畫。
14. 申請人應依權益分配原則辦理，並提出申請人與土地開發主管機關、土地所有權人合作條件、分收比例等。
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。
16. 本開發案與捷運露天軌道(含高架段)相鄰者，依介面設計手冊之與大眾捷運系統相鄰露天軌道區(含高架段)之土地開發建物噪音防制作業注意事項提出噪音及振動相關防制計畫。
17. 捷運設施設計及施工計畫書(含工程預算書之總價表及詳細表)。(捷運設施交由投資人興建時適用)
18. 其他有關捷運開發事項：包括但不限於都市發展之貢獻(如因應開發規劃衍生之交通配套措施、鼓勵大眾運輸及共享運具措施計畫、無障礙空間設計、智慧建築標章、耐震標章、響應2050淨零碳排路徑政策等永續開發構想、對周邊發展或公益設施等，以響應2050淨

零碳排路徑政策為例，得因應「新北市氣候變遷因應行動自治條例（草案）」提出本案願意執行之具體做法）。

(五)申請書件製作規則如下：

1. 資格證明文件應裝訂成冊並編製頁碼，第1頁註明總頁數，以影本提送者，應加蓋申請人印鑑，並註明「本影本與正本相符」文字。
2. 申請書件之內容應打字或以藍(黑)色鋼筆或原子筆正楷填寫。
3. 開發建議書應以 A4尺寸(21公分×29.7公分)紙張由左到右橫式直書撰寫，圖表摺成 A4尺寸，裝訂成冊並依數位檔案規格提送掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD 圖檔。開發建議書內容包含但不限於本點(四)所列，應製作「目錄」，並標示各章節名稱及本須知附件三「審查及評選作業原則」(以下簡稱本須知附件三)附表三「評選投資申請人評分表」評分項目等所在頁碼以利評分作業。開發建議書本文(包含建築設計圖說)頁數不得超過200頁，超過部分不列入評分依據，惟其「封面」、「封底」、「隔頁」、「目錄」、「附件」不計。

(六)申請書件提送規則如下：

1. 申請人應將自主檢查表(附件1-1)、資格封(附件1-5)、規格封(附件1-6)及價格封(附件1-7)分別密封後，全部裝入單一不透明容器或紙箱包裝密封，再將填妥之申請書件封(附件1-8)黏貼其上後，於截止收件期限前，寄(送)達執行機關。
  - (1)自主檢查表1份：應經申請人或被授權人填列並簽章。
  - (2)資格封：基本資格證明文件及能力資格證明文件各○份(正本及影本各1份)、申請保證金型式書件或繳納收(憑)據1份。
  - (3)規格封：開發建議書○份，其中1份須以銅釘裝訂。
  - (4)價格封：申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表○份。(包括附件1-9)
2. 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. 由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件封，經清點資格封、規格封或價格封任一未附或未另密封者，不得補正，且無息退還所繳



申請保證金。申請人不論是否取得簽訂投資契約書權利，申請書件均不予發還。

#### 八、申請保證金：

(一)申請人應繳交申請保證金新臺幣○元，限以新臺幣繳交。申請保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發案申請書件截止日延長180日。申請人如以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，其有效期應較本開發案申請書件截止日延長270日。

(二)申請保證金得以下列一種以上型式繳納：

1. 現金
2. 銀行本行本票或支票、保付支票
3. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單
4. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
5. 銀行之書面連帶保證
6. 保險公司之連帶保證保險單

以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以○○○為收款人。以設定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載執行機關為質權人、被保證人或被保險人，保證金繳納表件格式詳附件二。

(三)申請保證金繳納方法：

1. 現金、銀行本行本票或支票、保付支票：

(1)申請人以現金繳納者，得逕向○○○，取得銀行核發之收據聯後，將該收據聯附於申請書件內寄(送)達。

(2)除現金外，申請人得將銀行本行本票或支票、保付支票直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

2. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單：

申請人應在申請書件提送截止收件10個辦公日前持財政部登記核准之銀行定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書(附件2-1)，向執行機關申請在該申請書上用印，俟執行機關蓋妥後，攜帶該申請書逕向該簽發定期存款單之銀行辦理質權設定，設定完妥後，申請人應

將存單、覆函(附件2-2)、實行質權通知書(附件2-3)及質權消滅通知書(附件2-4)直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

3. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀：

以我國設立登記且於境內營業之銀行開發之不可撤銷擔保信用狀繳納時，申請人應向銀行申請辦理不可撤銷擔保信用狀(附件2-5)，並將信用狀、空白匯票及匯票承兌申請書(附件2-6)直接附於申請書件內寄(送)達。

以未在我國境內登記營業之外國銀行所開發並由在我國設立登記且於境內營業之銀行(含其分行)保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納時，應以執行機關為受益人，申請人應自行負責及確保開狀銀行及保兌銀行間之程序完備，且保兌銀行應將該不可撤銷擔保信用狀在截止收件期限前寄(送)達。

4. 銀行之書面連帶保證：

申請人自行向銀行申請辦理申請保證金連帶保證書(附件2-7)，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署並加蓋銀行印信，申請人應將該保證書直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

5. 保險公司之連帶保證保險單：

申請人與保險公司簽訂申請保證金連帶保證保險單後(附件2-9)，應將該保險單直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

(四)申請保證金應以申請人名義繳納。如申請人為共同提出者，由共同申請人共同繳納申請保證金，或由共同投資協議書之授權代表繳納。

(五)申請保證金之退還

1. 申請人資格、規格、價格經審查不符本須知規定，或未取得簽訂投資契約書權利且無本須知第八點(六)所定不予退還之情形者，申請保證金依執行機關通知無息退還。

2. 合格申請人申請放棄遞補資格者，合格申請人應於執行機關通知期限內無息領回申請保證金。

3. 依本須知規定退還申請保證金時，以保證金繳納名義人為通知及退款對象，保證金繳納名義人應於執行機關通知期限內無息領回申請保證金。

(六)申請保證金不予退還之情形：

1. 提出申請書件後無故撤回。
2. 以虛偽不實之文件參與申請。
3. 另行借用他人名義或證件參與申請，或容許他人借用本人名義或證件參與申請。
4. 冒用他人名義或證件參與申請。
5. 提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄選結果。
6. 未於規定期限內繳足履約保證金。
7. 可歸責於申請人事由，放棄簽訂投資契約書權利或未於指定時間完成簽約。
8. 發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生嚴重損害於執行機關之情事。
9. 違反甄選文件規定，經執行機關認定其情節重大者。
10. 外國法人申請投資時，未經在我國設立分公司者，簽約時未檢附設立分公司之登記證明文件者。
11. 對有關人員行求、期約或交付不正利益。

(七)依本須知規定不予退還申請保證金時，以申請人為通知對象，如申請人為共同提出者，應通知全體共同申請人，或共同投資協議書之授權代表。

九、申請作業程序：

(一)申請人應於執行機關所訂期限至執行機關購買本須知及甄選文件，並於執行機關所訂期限內繳交申請保證金，且將本須知第七點(六)1.所列申請書件於民國○年○月○日下午○時○分前寄(送)達執行機關(新北市新店區民權路280號)，逾期不予受理。寄(送)達文件時間，統一以執行機關1樓保全簽收時間為準；如由申請人自行送達，應於1樓保全蓋完簽收章後，將申請文件自行遞送至3樓總收文處。

(二)執行機關對投資申請案件之審查及評選依本須知附件三辦理。申請人提送本須知第七點(一)、(二)及(三)所列申請書件有缺漏時，執行機關依本須知附件三第三點(二)規定通知補正。

#### 十、甄選作業程序：

(一)本開發案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，即得開啟申請書件。

(二)執行機關對投資申請案件依資格、規格(評選程序第一階段)、價格(評選程序第二階段)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。

(三)申請作業程序開始後，執行機關得因申請人資格不符，以書面載明資格不符之理由駁回申請。

(四)規格(開發建議書)審查及綜合評選方式依本須知附件三第四點規定辦理。

(五)本開發案土地所有權人最低分配比率為○%，若申請人承諾土地所有權人最低分配比率低於前述比率時，無法取得最優申請人資格。申請人於價格封承諾土地所有權人最低分配比率係初步建議案，投資人與土地開發主管機關雙方之權益分配作業，再依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定分階段完成審查及審議作業後，始得協議分配比率。惟協議後之土地所有權人分配比率不得低於申請人承諾之最低分配比率。

(六)執行機關對投資申請案件之審查程序完成後，審查意見經列為審定條件，由執行機關以書面通知最優申請人依審定條件簽訂投資契約書。

(七)下列通過資格及綜合評選審查後之合格申請人，於執行機關與最優申請人簽訂投資契約書後30日內，由執行機關發給獎勵金，但如經執行機關依本須知第十一點通知遞補者，不論簽訂投資契約書權利與否，均不與發給：

1. 序位 二 ，獎勵金新臺幣\_\_\_\_\_元。

2. 序位 三 ，獎勵金新臺幣\_\_\_\_\_元。

#### 十一、審定條件作業程序：

- (一)最優申請人對審定條件有意見時，（本用地內捷運設施或其他相關附屬設施委託興建時，捷運設施需求或完工時程、估算興建金額亦包括），應於執行機關書面通知送達日起10日內敘明理由提出修正意見，否則應於執行機關書面通知到達日起30日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄簽訂投資契約書權利，執行機關得由其他合格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予發還。
- (二)最優申請人對審定條件於期限內書面提出之具體修正意見不為執行機關接受時（本用地內捷運設施或其他相關附屬設施委託興建時，捷運設施需求或完工時程、估算興建金額亦包括），最優申請人應接受審定條件並於執行機關書面通知到達日起30日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄簽訂投資契約書權利，執行機關不負擔任何責任，執行機關得由其他合格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金無息退還。

## 十二、簽約：

- (一)最優申請人由執行機關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，並繳交履約保證金。若有不可歸責於最優申請人之情事致無法於前述期限內簽訂投資契約書時，執行機關得適度延長期限。
- (二)最優申請人簽訂投資契約書時應於正本上簽名，逐頁蓋章，並完成繳交預估投資總金額3%之履約保證金。履約保證金除以申請保證金抵充外，不足之數比照本須知第八點(三)申請保證金繳納方法於簽約前繳足，未繳交或未繳足者，視同放棄簽訂投資契約書權利，執行機關得由其他合格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人。履約保證金(現金除外)之有效期限，應依投資契約書約定辦理。
- (三)投資契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得簽訂投資契約書權利之申請人負擔，投資契約書正、副本份數依執行機關通知為依據。
- (四)投資契約書簽訂後60日內，投資人應依審定條件及評選會議審查意見修正開發建議書，經執行機關核定為土地開發計畫，納入投資契約書附件，作為本開發執行之依據。

(五)外國法人申請投資本開發案時未經在我國設立分公司者，簽約時應檢附設立分公司之登記證明文件，未檢附者，視同放棄簽訂投資契約書權利，執行機關得由其他合格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人。

□十三、本用地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜

(一)委託興建捷運設施預算金額為新臺幣○元（含設計監造費及施工費用等）。

(二)開發用地內與捷運開發建物共構之捷運設施（出入口、通風口及其他相關附屬設施），申請人應依據捷運設施需求或規範（基本設計及土開概念設計報告、委託興建契約（草案）等）於開發建議書內以專章方式載明其設計構想，並提出設計及施工計畫書。（包含圖說、預算書及興建成本分析等，應與開發建物分列）

(三)投資契約書簽訂後，開發用地內之捷運設施，投資人應依據執行機關核定之土地開發計畫、預算書及建造成本等資料，於執行機關或其指定單位書面通知到達日起30日內完成委託興建契約書之簽訂，逾期視為放棄簽訂委託興建契約書權利，投資契約書亦併同終止。

十四、權利義務事項：

(一)執行機關及申請人間有關捷運開發之各項權利義務事項詳投資契約書。

(二)本開發案工作內容包括捷運設施委託興建時，其各項權利義務事項詳委託興建契約。

十五、其他規定：

(一)投資人應依本須知附件五「營造及營運能力資格審查要點」提送投資契約書第二條(六)廠商資格證明文件予執行機關審查。廠商之變更，投資人應先徵得執行機關同意，所衍生之一切費用由投資人負擔。投資人與變更前、後廠商間因權利義務移轉所衍生爭議應自行處理與執行機關無涉；營運管理計畫變更時亦同。

(二)投資人於申請階段提送之「申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表」需納入投資契約書，「申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表」中承諾土地所有權人最低分配比率係初步建議案。投資人與土地開發主管機關雙方之權益分配作業，以本開發案建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，再依「新北市大眾捷運系統土

地開發權益分配審議委員會設置要點」規定分階段完成審查及審議作業，始得協議分配比率，惟協議後之土地所有權人分配比率不得低於投資人承諾之最低分配比率。

(三)投資人就權益協商事項或土地開發主管機關分得獎勵樓地板面積之委建費用無法達成協議時，應依權益分配原則由新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會代為協調，仍無法達成協議時，得於協調會後60日內經雙方書面合意交付仲裁或民事訴訟，並依仲裁或訴訟結果辦理。

(四)申請人不論是否取得簽訂投資契約書權利，均不得要求給付申請期間任何費用。

#### 十六、特別條款：（本條於甄選投資案需要時訂定）

##### (一)權益分配

1. 除本須知或投資契約書另有約定外，本開發案相關權益分配依權益分配原則辦理。
2. 以土地開發主管機關身份取得之獎勵容積產權樓地板，係以委託建造方式依投資人開發進度，由土地開發主管機關編列預算分期支付，支付費用與方式依權益分配原則辦理。
3. 投資人之建築設計於結構條件及相關建築法令允許下應達到允建容積上限，若未能達到時，應於開發建議書中具體詳細說明原因，倘未予說明或未盡說明，評選委員得視其情形，給予相對較低之分數。
4. 本用地共構工程屬捷運開發空間已由執行機關先行施作，合計投資人應歸墊費用為新臺幣〇〇〇元，歸墊期限依執行機關通知為準，繳納方式得由投資人選擇採下列任一方式，並於開發建議書提出後經執行機關核定為準：
  - (1) 共構工程屬捷運開發空間於執行機關交付時，一次歸墊共構費用。
  - (2) 採分期繳納共構費用並加計利息（依五大銀行平均放款利率浮動計算），惟利息費用不得納入建物興建成本計算投資人權配。分期給付方式如下：
    - A. 共構工程屬捷運開發空間於執行機關交付時，歸墊20%。
    - B. 本開發建物完成50%時，歸墊30%。

C. 本開發建物興建至頂樓樓板時，歸墊30%。

D. 本開發建物取得使用執照時，歸墊20%。

(二) 考量本開發建物後續將由投資人規劃興建，甄選文件所附有關本開發建物之設定資料，僅供未來投資人對本開發建物辦理初步規劃，非屬限縮投資人規劃內容之設定，投資人後續規劃設計得依相關法令及規範調整。但不得據以要求執行機關增加費用支出或調整投資人承諾之土地所有權人最低分配比率。

(三) 其他

## 十七、檢舉方式及受理單位

(一) 新北市政府政風處

- 1、服務專線：(02)2969-5122
- 2、傳真號碼：(02)2960-1544
- 3、電子信箱：ntpc018@ms.ntpc.gov.tw
- 4、郵政信箱：板橋郵政第30-29號信箱
- 5、現場受理：新北市板橋區中山路1段161號12樓
- 6、新北市政府各機關政風室

(二) 法務部廉政署

- 1、24小時檢舉專線：0800-286-586
- 2、傳真號碼：(02)2381-1234
- 3、電子信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw
- 4、郵政信箱：國史館郵局第153號信箱
- 5、現場受理：臺北市中正區博愛路166號

(三) 臺灣新北地方檢察署

- 1、服務專線：(02)2262-4063
- 2、郵政信箱：板橋郵政第13-112號信箱

## 十八、本須知附件：

- (一) 附件一、申請書件格式(含附件1-1至14)
- (二) 附件二、保證金繳納表件格式(含附件2-1至2-11)
- (三) 附件三、審查及評選作業原則



- (四)附件四、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書
- (五)附件五、新北市○線○站捷運開發案開發內容及管制規定
- (六)附件六、營造及營運能力資格審查要點
- (七)附件七、捷運開發資料數位檔案規格
- (八)附件八、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則
- (九)附件九、新北市政府捷運工程局捷運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
- (十)附件十、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法

十九、本須知參考文件：

本須知提供參考文件標示如下：

- (一)本用地土地標示、面積及原土地所有權人權利範圍明細表。(含原私有土地所有權人需求說明)
- (二)共構設計圖說。
- (三)土地開發設計界面報告書。
- (四)共構結構計算書。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)
- (五)地質鑽探報告。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)
- (六)應歸墊費用表(不包括執行機關尚未支付或核定之費用)或預估歸墊費用表。
- (七)申請釋疑格式。
- (八)其他相關參考文件及法規：(請自行至執行機關網站查詢，並以最新公告版本為主)
  1. 大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊
  2. 捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約
  3. 新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準
  4. 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要點