

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國108年2月21日
發文字號：新北府捷開字第1080294523號



訂定「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」，並自即日生效。

附「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」

市長 侯友宜

「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」總說明

新北市政府(以下簡稱本府)為辦理大眾捷運系統開發用地公告徵求投資人相關作業，依大眾捷運系統土地開發辦法第十五條規定，特訂定「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」(以下簡稱本基準)，俾利本府後續推動土地開發業務及公開徵求投資人依據。本基準共計十六點，其重點如下：

- 一、本基準之法源依據 (第一點)。
- 二、本基準之用語定義 (第二點)。
- 三、申請人以法人為限 (第三點)。
- 四、申請人基本資格條件 (第四點)。
- 五、申請人為保險業或其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，須經主管機關核准 (第五點)。
- 六、申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司時，應符合相關規定及提出證明文件 (第六點至第七點)。
- 七、申請人開發能力資格 (第八點)。
- 八、申請人開發能力證明文件 (第九點)。
- 九、申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司時，開發能力證明文件應經認證或驗證 (第十點)。
- 十、申請人財務能力資格 (第十一點)。
- 十一、申請人財務能力證明文件 (第十二點)。
- 十二、申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司時，財務能力證明文件應經認證或驗證 (第十三點)。
- 十三、申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司時，無可提供證明文件由切結書替代 (第十四點)。
- 十四、申請人資格採計之限制 (第十五點)。
- 十五、特殊情形之處理原則 (第十六點)。

「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」逐點說明

規 定	說 明
<p>名稱： 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</p>	<p>本基準名稱。</p>
<p>一、新北市政府(以下簡稱本府)為徵求大眾捷運系統土地開發投資人,依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱本辦法)第十五條第二項規定訂定本基準。</p>	<p>本基準之法源依據。</p>
<p>二、本基準之用詞定義如下： (一) 甄選案：指本府依本辦法規定公告徵求投資人合作開發之甄選程序。 (二) 申請人：指依本辦法第十五條向本府提出申請者。 (三) 開發案：指本府辦理之土地開發案。 (四) 預估工程費：指本府捷運工程局以開發規模計算並經核定之建物興建成本。 (五) 上一會計年度：係公告徵求投資人之日之上一商業會計年度(自一月一日起至十二月三十一日止)。 (六) 最近一年度：係公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近十二個月。</p>	<p>本基準之用語定義。</p>
<p>三、甄選案之申請人(以下簡稱申請人),應以法人為限;其共同申請者,不得逾五個。 共同申請人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。</p>	<p>一、明定申請人應以法人為限。 二、參考共同投標辦法第四條規定(投標家數原則)與第十條規定(共同投標協議書),限制至多五個法人共同提出申請,並要求共同申請人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。</p>
<p>四、申請人之基本資格條件如下：</p>	<p>一、明定申請人開發能力資格(第八點)及財務</p>

<p>(一) 單獨申請時，申請人應符合第八點及第十一點規定。</p> <p>(二) 共同申請時，除申請人之一人應符合第八點規定外，各申請人均應符合第十一點第一款規定，且全體申請人之權益併計應符合該點第二款規定。</p>	<p>能力資格（第十一點）條件。</p> <p>二、共同申請時，全體申請人之一應符合第八點開發能力資格，全體申請人個別權益皆應符合第十一點第一款財務能力資格之一般條件，全體申請人權益併計應符合第十一點第二款財務能力資格之特別條件。</p>
<p>五、 保險業者為申請人時，於申請投資時應經金融監督管理委員會核准。</p> <p>其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，於申請投資時應符合法律規定或取得該管主管機關之核准。</p>	<p>參考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、臺北市政府甄選臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案投資人須知，申請人為保險業者應經金融監督管理委員會核准，其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人應符合法律規定或取得該管主管機關之核准。</p>
<p>六、 申請人為外國法人時，應依土地法第十七條至第二十條及外國人投資條例規定辦理。</p> <p>申請人為大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，須符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民來臺投資許可辦法規定。</p>	<p>參考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、臺北市政府甄選臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案投資人須知，訂定外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司資格限制。</p>
<p>七、 前點申請人於申請時應檢附下列證明文件：</p> <p>(一) 經認證或驗證之公司負責人簽章正本或代理人授權書正本一份。</p> <p>(二) 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；未設立分公司者，應檢附代表人在我國境內設置辦事處及向主管機關申請登記之證明文件，並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國設立分公司之承諾書。</p>	<p>參考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、臺北市政府甄選臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案投資人須知，及公司法修正於一百零七年十一月一日施行，廢除外國公司認許制度，訂定外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司之證明文件。</p>

<p>前項第一款證明文件之認證或驗證方式如下，並應檢附經公證或認證之繁體中文譯本：</p> <p>(一) 外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司，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。</p> <p>(二) 大陸地區法人應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證。</p>	
<p>八、申請人之開發能力資格條件如下：</p> <p>(一) 採計公告徵求投資人之日前十年內申請人曾完成(已計入財務報表)與甄選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>(二) 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(如附表)。但保險業得以投資性不動產科目認列。</p>	<p>一、明定申請人開發能力資格。</p> <p>二、參考投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準第五條規定，設定相當經驗或實績資格。</p> <p>三、參考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、臺北市政府甄選臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案投資人須知，訂定申請人開發能力採計實績之限制。</p>
<p>九、前點申請人應檢附下列證明文件：</p> <p>(一) 我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報表。</p> <p>(二) 前款會計師之開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</p> <p>前項第一款開發實績之各年度財務報</p>	<p>參考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、臺北市政府甄選臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案投資人須知，訂定申請人開發能力證明文件。</p>

<p>表，如申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，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。</p>	
<p>十、申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，其所附開發實績之各年度財務報表應經認證或驗證。</p> <p>前項之認證或驗證方式，準用第七點第二項規定。</p>	<p>外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，開發實績之各年度財務報表須經認證或驗證，其認證或驗證方式準用第七點第二項規定。</p>
<p>十一、申請人之財務能力資格條件如下：</p> <p>(一) 一般條件：</p> <p>1、財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益三倍，速動比率不低於百分之十。但保險業之清償能力需符合保險法資本適足率之規定。</p> <p>2、最近一年無不良票據信用及金融機構授信信用紀錄。</p> <p>(二) 特別條件：依申請人提送財務報表所列權益，扣除甄選案資格證明文件提送截止日前，申請人取得開發案投資權，而尚未取得使用執照之開發案所占出資比例(以申請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，依人數比例認定)乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額後，再乘以甄選案出資比例，合計不低於甄選案預估工程費百分之三十。</p>	<p>一、明定申請人財務能力資格。</p> <p>二、企業會計準則公報已將「淨值」修正為「權益」，投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準亦已修正為「權益」，故以權益表達資產減去負債之剩餘權利。</p> <p>三、參考投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準第五條規定，設定財力資格。</p> <p>四、參考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、臺北市政府甄選臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案投資人須知，訂定申請人財務能力資格之一般條件及特別條件。</p>
<p>十二、前點申請人應檢附下列證明文件：</p>	<p>一、企業會計準則公報已將「淨值」修正為「權</p>

<p>(一) 經我國會計師查核簽證之上一會計年度或最近一年度財務報告，及經其表達明確查核意見，而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。但成立未滿一年之公司，應提送自其成立後之全部財務報告及有關報表。</p> <p>(二) 前款會計師之開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</p> <p>(三) 票據交換機構於甄選案資格證明文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。</p> <p>(四) 財團法人金融聯合徵信中心於甄選案資格證明文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。</p> <p>(五) 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。但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函及申領統一發票購票證代之。</p> <p>(六) 申請人為保險業時，所提送之證明文件應符合保險業資本適足性管理辦法規定。</p> <p>前項第一款財務能力之財務報告及有關報表，如申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，其查核簽證方式準用第九點第二項規定。</p>	<p>益」，投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準亦已修正為「權益」，故以權益表達資產減去負債之剩餘權利。</p> <p>二、參考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、臺北市政府甄選臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案投資人須知，訂定申請人財務能力證明文件。</p>
<p>十三、 申請人為外國法人、大陸地區法人或其</p>	<p>外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之</p>

<p>於第三地區投資之公司，其所附財務能力之財務報告及有關報表應經認證或驗證。</p> <p>前項之認證或驗證方式，準用第七點第二項規定。</p>	<p>公司，財務能力之財務報告及有關報表須經認證或驗證，其認證或驗證方式準用第七點第二項規定。</p>
<p>十四、 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司其他應附證明文件，於該法人所在國家或地區確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書代之。</p>	<p>考量外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，因所在國家或地區因素，無可提供類似證明文件，由申請人切結替代。</p>
<p>十五、 第八點及第十一點之資格採計，應以申請人本身為限，不得納入其控制公司、從屬公司或相互投資公司。</p>	<p>明定申請人資格採計之限制。</p>
<p>十六、 本府得依各開發案之特性及實際需要，排除本基準相關規定之適用。</p>	<p>明定特殊情形之處理原則。</p>

附表

開發實績彙總表

法人名稱：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年 度	損益認列之方法（全部完工法或完工比例法）	營 業 收 入	備 註
年 度	出租資產及待售房地（增列營業型之資產、存貨）	帳 載 成 本	備 註
合 計			

單位：新臺幣／元

- 填表說明：
1. 上表以經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報數之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
 2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
 3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳載成本認列。

「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」

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為徵求大眾捷運系統土地開發投資人，依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱本辦法)第十五條第二項規定訂定本基準。
- 二、本基準之用詞定義如下：
 - (一) 甄選案：指本府依本辦法規定公告徵求投資人合作開發之甄選程序。
 - (二) 申請人：指依本辦法第十五條向本府提出申請者。
 - (三) 開發案：指本府辦理之土地開發案。
 - (四) 預估工程費：指本府捷運工程局以開發規模計算並經核定之建物興建成本。
 - (五) 上一會計年度：係公告徵求投資人之日之上一商業會計年度(自一月一日起至十二月三十一日止)。
 - (六) 最近一年度：係公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近十二個月。
- 三、甄選案之申請人(以下簡稱申請人)，應以法人為限；其共同申請者，不得逾五個。
共同申請人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。
- 四、申請人之基本資格條件如下：
 - (一) 單獨申請時，申請人應符合第八點及第十一點規定。
 - (二) 共同申請時，除申請人之一人應符合第八點規定外，各申請人均應符合第十一點第一款規定，且全體申請人之權益併計應符合該點第二款規定。
- 五、保險業者為申請人時，於申請投資時應經金融監督管理委員會核准。其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，於申請投資時應符合法律規定或取得該管主管機關之核准。
- 六、申請人為外國法人時，應依土地法第十七條至第二十條及外國人投

資條例規定辦理。

申請人為大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，須符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民來臺投資許可辦法規定。

七、前點申請人於申請時應檢附下列證明文件：

- (一) 經認證或驗證之公司負責人簽章正本或代理人授權書正本一份。
- (二) 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；未設立分公司者，應檢附代表人在我國境內設置辦事處及向主管機關申請登記之證明文件，並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國設立分公司之承諾書。

前項第一款證明文件之認證或驗證方式如下，並應檢附經公證或認證之繁體中文譯本：

- (一) 外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司，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。
- (二) 大陸地區法人應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證。

八、申請人之開發能力資格條件如下：

- (一) 採計公告徵求投資人之日前十年內申請人曾完成（已計入財務報表）與甄選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。
- (二) 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（如附表）。但保險業得以投資性不動產科目認列。

九、前點申請人應檢附下列證明文件：

- (一) 我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之

各年度財務報表。

(二) 前款會計師之開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

前項第一款開發實績之各年度財務報表，如申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，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。

十、申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，其所附開發實績之各年度財務報表應經認證或驗證。

前項之認證或驗證方式，準用第七點第二項規定。

十一、申請人之財務能力資格條件如下：

(一) 一般條件：

- 1、財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益三倍，速動比率不低於百分之十。但保險業之清償能力需符合保險法資本適足率之規定。
- 2、最近一年無不良票據信用及金融機構授信信用紀錄。

(二) 特別條件：依申請人提送財務報表所列權益，扣除甄選案資格證明文件提送截止日前，申請人取得開發案投資權，而尚未取得使用執照之開發案所占出資比例（以申請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，依人數比例認定）乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額後，再乘以甄選案出資比例，合計不低於甄選案預估工程費百分之三十。

十二、前點申請人應檢附下列證明文件：

(一) 經我國會計師查核簽證之上一會計年度或最近一年度財務報告，及經其表達明確查核意見，而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。但成立未滿一年之公司，應提送自其成立後之全部財務報告及有關報表。

- (二) 前款會計師之開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。
- (三) 票據交換機構於甄選案資格證明文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。
- (四) 財團法人金融聯合徵信中心於甄選案資格證明文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。
- (五) 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。但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函及申領統一發票購票證代之。
- (六) 申請人為保險業時，所提送之證明文件應符合保險業資本適足性管理辦法規定。

前項第一款財務能力之財務報告及有關報表，如申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，其查核簽證方式準用第九點第二項規定。

十三、申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，其所附財務能力之財務報告及有關報表應經認證或驗證。

前項之認證或驗證方式，準用第七點第二項規定。

十四、外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司其他應附證明文件，於該法人所在國家或地區確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書代之。

十五、第八點及第十一點之資格採計，應以申請人本身為限，不得納入其控制公司、從屬公司或相互投資公司。

十六、本府得依各開發案之特性及實際需要，排除本基準相關規定之適用。

附表

開發實績彙總表

法人名稱：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年 度	損益認列之方法（全部完工法或完工比例法）	營 業 收 入	備 註
年 度	出租資產及待售房地（增列營業型之資產、存貨）	帳 載 成 本	備 註
合 計			

單位：新臺幣／元

- 填表說明：
1. 上表以經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報數之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
 2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
 3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳載成本認列。