



桃園市政府

桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站
A10 車站專用區土地開發案

甄選文件（草案）

公開閱覽版

桃園市政府捷運工程局

中華民國 111 年 3 月

桃園市政府甄選「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案」投資人須知

一、案名：

桃園市政府甄選「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案」(以下簡稱本開發案)投資人。

二、工作內容：

本開發案徵得投資人之工作範圍標示如下：

■本用地內捷運設施之設計、興建事宜。(詳見本須知第十四點)

■本用地內土地開發大樓之投資、興建事宜。

■本用地內土地開發大樓之統一經營管理事宜。

三、依據：

「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)、「桃園市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」(以下簡稱優惠辦法)、桃園市辦理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(以下簡稱財資基準)、桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則(以下簡稱權益分配原則)及其他相關法令規定。

四、名詞定義

(一)土地開發主管機關：桃園市政府。

(二)執行機關：桃園市政府捷運工程局。

(三)申請人：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)第一順位申請人：依本須知規定辦理評選，並由本開發案各評選委員會依本須知附件 3-附表 5 評選出之第一順位申請人。

(五)投資人：經以書面通知，並與土地開發主管機關簽訂投資契約書者。

(六)投資契約書：投資人與土地開發主管機關簽訂之「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案投資契約書」。

(七)審定條件：申請人於評選會議之評選紀錄，經報土地開發主管機關核定。

(八)土地開發計畫：投資人於本契約簽訂後 60 日內，依審定條件及評選會議紀錄修正並經土地開發主管機關核定之開發建議書，作為投資人興建、營運執行之依據。

(九)指定地點：桃園市政府捷運工程局(33001 桃園市桃園區守法路 62 號)。

- (十)最近一會計年度：民國 110 會計年度（自 1 月 1 日至 12 月 31 日止）。
- (十一)最近一年：公告徵求投資人之日前最近 12 個月。但不含公告當月份。
- (十二)工作期限：本須知所指定各項作業工作期限，均以日曆天為計算依據。
- (十三)標的之送達：本開發案內一切文件、書圖(包括但不限於)等書面資料，採書面掛號郵寄者，送達日期以掛號回執上之機關收文戳日期為準；採自行送達者，申請人應同時備妥資料繕本供執行機關於收文時蓋收文戳，並以該收文戳日期為準。

五、土地所有權人最低分配比例：

- (一)本開發案土地所有權人最低分配比率為○%。
- (二)若申請人於開發建議書與價格封內之承諾土地所有權人最低分配比率有異時，取分配比率較高者。

六、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，應自本須知公告後○○個日曆天內，以書面掛號郵寄或自行送達執行機關請求釋疑，申請釋疑日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，執行機關釋疑期限為自收文當日起○○個日曆天內，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所需費用，悉由申請人自行負擔，在執行本開發案時遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由申請人自行負擔。
- (三)申請人向指定地點提送申請書件後，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，不得再以對本須知及全部甄選文件有所誤解而生之錯誤，主張撤回或撤銷申請文件或文件內容之表示、主張任何書件或本案契約之一部分或全部無效或解除本案契約，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或請求重新甄選
- (四)申請人或其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，就有關甄選事項，對辦理本甄選案相關人員行求、期約或交付不正利益者，以書面通知駁回申請。

七、申請人資格條件：

- (一)基本資格：
 1. 申請人依財資基準第三點(一)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. 申請人為共同提出者，應檢附經公證或認證之共同投資協議書(附件

1-4)。

3. 申請人不得重複申請，或同時為其他共同申請人之一。
4. 申請人至少 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規定，各法人之權益併計應符合財務能力特別規定。
5. 開發能力及財務能力資格之採計，以申請人本身為限，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。
6. 申請人如為外國法人，依財資基準第三點(六)之規定，應依土地法第 17 條至第 20 條及外國人投資條例規定辦理；如為大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，則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；其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時應符合法律規定或取得該管主管機關之核准。

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設立辦事處及登記，惟取得投資權後仍須辦妥設立分公司始得與土地開發主管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之日前 5 年內申請人曾完成(已計入財務報告及其所附報表)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 4.5 億元，或累計實績金額不低於新臺幣 13.4 億元。
- (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認列於開發實績彙總表(附件 1-14)。

2. 財務能力認定原則：

(1)一般規定：

- A. 財務報告及其所附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 3 倍，速動比率不低於 10%。
- B. 申請人為保險公司時，不適用前述之規定。惟須符合最近 2 年之資本適足率(Risk-Based Capital, RBC)達 200%以上之規定。
- C. 最近 1 年無不良票據信用及金融機構授信信用紀錄。

(2)特別規定：

申請人提送財務報告及其所附報表所列權益，依財資基準第五點(

二)規定，扣除本開發案於公告徵求投資人之日前，申請人取得開發案投資權，且尚未取得使用執照之開發案所占出資比例(以申請當時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 4.1 億元。

八、申請書件(格式詳附件 1-1 至 1-14)：

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據、憑據)、規格封(開發建議書)及價格封(權利義務文件，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 1-3)。
2. 申請人之登記證明文件影本。
3. 申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，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。外國法人未經認許登記者，應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 1-5)。
4. 申請保證金型式書件或繳納收據、憑據。

(二)能力資格證明文件：

1. 開發能力證明文件：

經我國會計師查核簽證之開發實績彙總表(附件 1-14)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)我國會計師簽證之上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表，擇一提送。但成立未滿 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. 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。

B. 所附報表：指能顯示申請人之權益、流動資產、流動負債及總負債金額等之有關報表。

- (2) 票據交換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1年內無退票紀錄之查覆單。
- (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。新設立且未屆第1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為之。
- (5) 申請人如為保險公司，應另提出最近2年經會計師簽證之保險業資本適足率(Risk-Based Capital, RBC) 不低於200%之查核報告。

(三) 申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者：

1. 所附證明文件之認證或驗證規定：

- (1) 外國法人所附者：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中文譯本。
- (2) 大陸地區法人所附者：應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。
- (3) 大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者：應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經行政院、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三點(七)1. 應另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，依財資基準第四點第二項(二)2. 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、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所在國家或地區確無可提供類似證明文件者，依財資基準第五點第二項(六)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，惟第12項權利義務文件應另裝入價格封密封提送：

1. 團隊經驗實績

- (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、對本案履約能力。
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、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書、執行團隊規劃等，並至少應包括下列項目：
 - (1)建築圖說：平、立面圖、建蔽率、容積率及獎勵容積檢討。
 - (2)工程預算書：總價表、詳細表。
 - (3)建材規格與設備系統說明：
 - 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)品質計畫（含風險管理計畫）。
 - (6)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。
 - (7)申請人如有委託外部團隊需求，則應檢附相關合作授權同意書。
 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. 與捷運系統相關設施銜接計畫：係指新增出入口所需之連通計畫。
 9. 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估開發大樓各樓層區位價值及加總後之開發大樓總權值、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、分年現金流量及投資效益分析。
 10. 開發時程計畫（依建管標準估算）。

11. 營運管理計畫（租金率保證、租期）。採統一經營時，其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、能力及相關經驗及招商經營計畫、行銷推廣計畫等。
 12. 申請人與土地開發主管機關、土地所有權人合作條件、分收比例及其他相關權利義務文件（以下簡稱權利義務文件，應依權益分配原則製作）。
 13. 本開發案與捷運軌道共構者，依整體振動防制計畫書與路線噪音防制影響評估報告提出開發大樓之振動噪音防制計畫。
 14. 本開發案與捷運露天軌道（含高架段）相鄰者，依整體振動防制計畫書與路線噪音防制影響評估報告提出開發大樓之振動噪音防制計畫。
 15. 安置捷運設施冷卻水塔依土地開發界面報告書提送冷卻水塔移設計畫書及噪音計算書。
 16. 捷運設施設計及施工計畫書（捷運設施交由投資人興建時適用），係指委託投資人興建捷運設施（出入口之連通道及轉乘設施）之建築設計、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書等，並至少應包括下列項目：
 - (1) 建築圖說：平、立面圖、建蔽率、容積率及獎勵容積檢討。
 - (2) 工程預算書：總價表、詳細表。
 - (3) 建材規格與設備系統說明：
 - A. 外牆、地坪、內牆及平頂裝修材規格及品牌。
 - B. 門窗及五金、給排水、電力及電氣、電梯、空調、保全及監控系統、消防、網路及通訊系統等設備規格及品牌。
 - C. 須預留轉乘設施營運所需之捷運設備管線與通道。
 - (4) 品質計畫（含風險管理計畫）。
 17. 其他有關土地開發事項：包括對都市發展之貢獻、提供主管機關公益設施（承諾或回饋事項），但不得計入開發成本，並應提出營運管理計畫。
- (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 3「審查及評選作業原則」(以下簡稱本須知附件 3)之附表 3「評選投資申請人排序評定表」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. 申請人應將申請書件自主檢查表(附件 1-2)、資格封(附件 1-6)、規格封(附件 1-7)及價格封(附件 1-8，須另行密封)裝入申請書件封(附件 1-9)後，自行依外標封形式審查表(附件 1-1)規範之方式密封，掛號郵寄或自行送達指定地點。若經形式審查不符者，不開啟資格封，並以書面通知申請人原件領回。

(1)申請書件自主檢查表 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 2 份、申請保證金型式書件或繳納收據、憑據 1 份。

(3)規格封：開發建議書 25 份。

(4)價格封：權利義務文件 1 份(包括附件 1-10、附件 1-11、附件 1-12、附件 1-13、附件 3 附表-6)。

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。不論是否取得投資權，開發建議書均不予發還。

九、申請保證金：

(一)申請人應繳交申請保證金新臺幣 1,340 萬元，

(二)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長 180 日。申請人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。

(三)申請保證金限以新臺幣繳交，並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. 無記名政府公債(我國政府機關或公營事業所發行之無記名債票)。

4. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單。
5. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
6. 銀行之書面連帶保證。
7. 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，應為即期並以桃園市政府軌道建設基金為受款人。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，保證金繳納表文件格式詳附件 2-1 至 2-14。

(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、無記名政府公債：

- (1)申請人以現金繳納者，得逕向臺灣銀行股份有限公司及其所屬各分行（以下簡稱臺灣銀行）繳入或由各金融機構電匯至執行機關指定之帳戶，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、無記名政府公債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。或逕向執行機關出納單位繳納，取得執行機關製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄（送）達。

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 5 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，申請人得將存單、定期存款單質權設定覆函（附件 2-2）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。或逕向執行機關出納單位繳納，取得執行機關製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄（送）達。未及時辦理申請書而影響申請者，應自行負責。

3. 銀行開發或保兌之保證金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保證金不可撤銷擔保信用狀（附件 2-5），並將信用狀、空白匯票及不可撤銷擔保信用狀付款申請書（附件 2-6）直接附於申請書件內寄（送）達，或逕向執行機關出納單位繳納，取得執行機關製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄（送）達。

以未經我國政府認許並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，申請人得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。或逕向執行機關出納單位繳納，取得執行機關製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄（送）達。

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（附件 2-9）後，得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。或逕向執行機關出納單位繳納，取得執行機關製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄（送）達。

（四）申請保證金應以申請人名義繳納，並須提供擔保物提供書（附件 2-12）。

（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，或未取得投資權且無本須知第九點（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. 依序擇優遞補之申請人放棄遞補資格者，執行機關得簽報土地開發主管機關同意後無息退還申請保證金。
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. 以偽造、變造之文件參與申請。
3. 另行借用他人名義或證件參與申請。
4. 提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄選結果。
5. 未於規定期限內，繳足履約保證金。

6. 轉換為履約保證金。
7. 可歸責於申請人事由，放棄投資權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，至生嚴重損害於執行機關之情事。
9. 違反甄選文件規定，經主管機關認定其情節重大者。
10. 外國法人申請投資時，簽約時未檢附設立分公司之登記證明文件者。
11. 申請人或其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，就有關甄選事項，對辦理本甄選案相關人員行求、期約或交付不正利益。

十、申請作業程序：

- (一)申請人應於主管機關所訂期限至指定地點購買本須知及甄選文件，並依所訂期限內繳交申請保證金，且將本須知第八點(六)1.所列申請書件以掛號郵寄或自行送達指定地點，逾期不予受理。
- (二)執行機關對投資申請案件之審查及評選依本須知附件 3 辦理。申請人提送本須知第八點(一)、(二)及(三)所列申請書件有缺漏和同點(四)之開發建議書數量不足時，執行機關依本須知附件 3 第五點(二)規定通知補正。

十一、甄選作業程序：

- (一)執行機關對投資申請案件依資格、規格之順序審查，並於資格審查時開啟規格封(開發建議書)清點開發建議書數量，若數量不足時，依本須知附件 3 第五點(二)規定通知補正。
- (二)本開發案■未達 2 家提出申請者，不開啟資格封。(未勾選者即無家數限制)。
- (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)審查及評選依本須知附件 3 第六點規定辦理。

十二、審定條件作業程序：

執行機關對投資申請案件之審查程序完成後，評選紀錄經報土地開發主管機關核定即列為審定條件，由執行機關以書面通知第一順位申請人依審定條件簽訂投資契約書。

十三、簽約：

- (一)第一順位申請人由執行機關通知申請人召開決標會議，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。
- (二)第一順位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九點(三)申請保證金繳納方法於簽約前同時繳足，未繳交或未繳足者，視同放棄投資權，執行機關得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。履約保證金(現金除外)之有效期限，應符合第九點(一)申請保證金有效期限之規定。
- (三)投資契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得投資權之申請人負擔，投資契約書正本 2 份由雙方各存 1 份，副本 12 份供雙方使用。
- (四)投資契約書簽訂後 60 日內，投資人應依審定條件、評選會議紀錄及審查意見彙整表修正開發建議書，經土地開發主管機關核定為土地開發計畫後，納入投資契約書附件，作為本開發執行之依據。
- (五)外國法人簽約時應檢附設立分公司之登記證明文件，未檢附者，視同放棄投資權，執行機關得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。

■十四、開發用地內之捷運設施：(本點於本開發案工作範圍涵蓋本用地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜時適用)

- (一)投資人應於基地內興築捷運設施(出入口之連通道及捷運轉乘設施)，相關規格及設計要求參見本須知附件四「建物設計指導原則」。捷運轉乘設施之停車數不得低於以下規定：
 - 1. 汽車：90 位
 - 2. 機車：126 位前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者用專用車位。
- (二)出入口之連通道及捷運轉乘設施係採委託興建方式，於領得建照後至完成點交作業時，依各階段完成進度由執行機關編列預算給付投資人捷運設施委託興建費用，並經執行機關同意後得分開辦理。
- (三)第十四點之(二)捷運設施委託興建費用應配合土地開發大樓，依「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」第九點第一項及第十點辦理鑑定作業，鑑定費用由投資人負擔。若捷運設施委託興建費用之鑑定作業有與土開大樓分開辦理之必要，經執行機關同意後得分開辦理。出入口之連通道總委託興建費用不得超過預算金額新台幣 2 千萬元、捷

運轉乘設施總委託興建費用不得超過預算金額新台幣 1.11 億元(上開費用皆已含物價調整款)。

十五、權利義務事項：

- (一)土地開發主管機關及申請人間有關土地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開發後建物統一經營管理時，其各項權利義務事項詳統一經營之土地開發營運契約。

十六、其他規定：

- (一)投資人應於簽訂投資契約書後，按投資契約書第三條(七)廠商之規定，依本須知附件 5「營造及營運能力資格審查要點」提送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土地開發主管機關無涉；營運管理章程及營運計畫變更時亦同。
- (二)投資人於申請階段提送之權利義務文件須納入投資契約書，權利義務文件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。
- (三)投資人於申請階段提送之「承諾土地所有權人最低分配比率計算表」須納入投資契約書，「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轉換分配作業，以本開發案建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑估價基準日，依本須知第十四點第三項規定辦理鑑估價後，據以計算分配比率，惟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。
- (四)申請人不論是否取得投資權，均不得要求給付申請期間任何費用。

十七、特別條款：

(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(附件 7)。
2. 土地開發主管機關可分得依捷運土地開發獎勵法令所增加實際設計獎勵容積之半數容積，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。

十八、法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：10099 國史館郵局第 153 號信箱傳真檢舉專線：(02)2381-1234；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市 10048 中正區博愛路 166 號。

十九、得標廠商請洽桃園市政府地方稅務局（電話：03-3326181 分機 2473 至 2477）或其所屬分局，依契據性質開立印花稅大額憑證繳款書繳納印花稅。

二十、本須知附件：

(一)附件 1、申請書件格式（含附件 1-1 至 1-14）。

(二)附件 2、保證金繳納表件格式（含附件 2-1 至 2-14）。

(三)附件 3、審查及評選作業原則。

(四)附件 4、捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案開發內容及管制規定。

(五)附件 5、營造及營運能力資格審查要點。

(六)附件 6、土地開發資料數位檔案規格。

(七)附件 7、桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則。

(八)附件 8、主管機關取得 1/2 捷運獎勵樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則。

二十一、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。

□(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. 交通部鐵道局捷運土建車站及其他機電設備設計規範。
2. 捷運機場線山鼻站相關工程圖資。
3. 桃園市辦理桃園市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。

外標封形式審查表

案件名稱：「桃園市大眾捷運系統捷運機場線 A10 山鼻站車站專用區土地開發案」		審 查 結 果	
項次	審 查 內 容	是	否
一	申請人是否將投標文件置於不透明之信封或容器內，並以漿糊、膠水、膠帶、釘書針、繩索或其他類似材料封裝者		
二	申請人是否於信封上或容器外標示申請人名稱及地址、標案名稱或標案案號		
三	申請人是否於截止收件期限前，將投標文件送達招標機關或指定之場所 時間： 年 月 日 時 分		
四	申請人未投遞二封以上之投標文件		
審 查 人 員			
<u>審查結果：</u> 			

註 1：本表由執行機關填寫，申請人自行依本表規範方式密封。

註 2：若經形式審查不符者，不開啟資格封，並以書面通知申請人原件領回

申請書件自主檢查表（本表併附申請書件內）

書件名稱	內 容 說 明	份 數	是/否
申請保證金	申請保證金型式書件或繳納收據、憑據。	1	
基本資格證明文件	申請書及其檢附證件。		
	共同投資協議書。		
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，應依「桃園市辦理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」第三點(七)之規定，檢附經我國駐外單位認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證之公司負責人簽章正本（若授權代理人並應檢附授權書），並附經公證或認證之繁體中文譯本。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。外國法人未辦妥分公司登記者，應先依我國公司法第386條規定辦理。		
開發能力資格證明文件	會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表（保險公司免提）。		
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明（保險業者免提）。		
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所附開發實績之各年度財務報表應依「桃園市辦理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」第四點第二項之規定，經我國駐外單位認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本，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。		
財務能力資格證明文件	會計師簽證之財務報告及其所附報表。 （成立未滿一年者，提送自成立後之全部財務報告及其所附報表。財務報告及其所附報表依會計師查核簽證，表達明確查核意見）		

書件名稱	內容	說明	份數	是/否
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。			
	票據交換機構查覆單。			
	金融聯合徵信中心信用報告。			
	營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之申報書收執聯。			
	申請人為保險公司時，應另提出足供證明資本適足率(Risk-Based Capital, RBC)不低於百分之二百之證明文件。(最近2年經會計師簽證之保險業資本適足率查核報告)			
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所附財務能力之財務報告及其所附報表應依「桃園市辦理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」第五點第二項(六)之規定，經我國駐外單位認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本，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查核簽證。其他應附證明文件，該法人所在國家確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。			
開發建議書	開發建議書：25份。			
權利義務文件	承諾土地所有權人最低分配比率計算表、工程營造費用總表、工程營造費用詳細表、建材規格與設備系統詳細表、統一經營年租金承諾書。			

以上書件內容、份數經申請人自主檢查，如有不實，自負法律責任。

申請人簽章：

中 華 民 國 年 月 日

申 請 書

申請日期 年 月 日

申 請 標 的		「桃園市大眾捷運系統捷運機場線 A10 山鼻站車站專用區土地開發案」																		
申 請 人	法 人 名 稱																			
	營 利 事 業 統 一 編 號																聯 絡 電 話	(日)	(夜)	
	法 人 所 在 地 地 址																			
	代 表 人	姓 名					身 分 證 號 (外國人填具外國護照號碼)												聯 絡 電 話	(日)
		出 生 日 期	年	月	日													聯 絡 電 話	(日)	(夜)
		戶 籍 地																		
		通 訊 處																		
聲 明 事 項		申請人所繳交之申請書件保證無訛，證明文件影本均與正本相符，如有偽造、變造，應負一切損害賠償及法律責任，並同意由桃園市政府捷運工程局沒收所繳一切款項。																		
檢 附 證 件		一、營業登記證明文件影本、代表人身分證影本、設立(變更)登記事項卡、當年度完稅證明或稅捐機關證明影本。 二、如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，另須依甄選須知第八點(一)3.辦理。																		

此致

桃園市政府捷運工程局

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

註：共同提出時申請人應分別填寫一併提送。

共同投資協議書

立意願書人

(以下簡稱申請人甲)

(以下簡稱申請人乙)

(以下簡稱申請人丙)

(以下簡稱申請人丁)

(以下簡稱申請人戊)

為共同投資桃園市大眾捷運系統土地開發，茲議定條款如下：

第一條 共同投資標的

桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發（以下簡稱本開發案）。

第二條 共同投資期間

自本協議書簽訂日起至簽訂「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站車站專用區用地土地開發投資契約書」（以下簡稱投資契約書）之權利義務全部履行或解除終止後為止。

第三條 共同投資關係

- (一) 立協議書人依「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發投資人須知」（以下簡稱甄選須知），共同申請投資本開發案。
- (二) 立協議書人同意由○（公司名稱，需為申請人之一）為授權代表公司，並以授權代表公司之負責人為代表人，負責自申請投資開始至投資契約履約完成為止，與機關意見之聯繫，任何由授權代表具名代表立協議書人之行為，均視為立協議書人全體之行為，機關對授權代表之通知，與對立協議書人所有成員之通知具同等效力。
- (三) 投資契約書簽訂前，本協議書主體及內容均不得變更，否則視為資格不符，取消資格。投資契約書簽訂後，本協議書主體及內容未經機關書面同意前不得變更或終止。
- (四) 立協議書人對於本開發案內容及應遵守之甄選須知相關規定均完全瞭解，立協議書人共同簽訂投資契約書後負連帶責任，且拋棄先訴抗辯權。

第四條 立協議書人之主辦項目

申請人甲：

申請人乙：

申請人丙：

申請人丁：

申請人戊：

第五條 立協議書人之出資比例

申請人甲：

申請人乙：

申請人丙：

申請人丁：

申請人戊：

第六條 其他協議事項（如有）

第七條 爭議處理

關於本協議書之任何爭議，立協議書人均同意以中華民國法律為準據法，並以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

第八條 本協議書與投資契約書

本協議書於投資契約書簽訂後納入投資契約書。本協議書內容與投資契約書規定不符者，以投資契約書約定為準。

第九條 協議書簽訂

本協議書由立協議書人共同簽署，分別加蓋公司印信，一式五份，經公證後生效，1份由公證人收存，2份送交機關，餘由立協議書人各執1份為憑。

立協議書人

申請人甲： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人乙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丁： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人戊： (簽章)

代表人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

承 諾 書（申請人為外國法人時適用）

茲為申請投資「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案」，允諾於取得簽訂投資契約書權利後在中華民國設立分公司，如未能依本案之甄選須知規定於簽約期限前辦理完成者，則本申請人同意放棄簽訂投資契約書之權利，並同意由桃園市政府捷運工程局沒入申請保證金。

此致

桃園市政府捷運工程局

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

註：外國法人申請投資時未依我國法令辦妥分公司登記者，申請人須全體同時簽具本承諾書。

資格封

案號	
開發案名稱	
流水標號	



說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之資格封套上。
- ★資格封應裝入甄選須知規定之基本資格證明文件及能力資格證明文件，含申請保證金型式書件或繳納收據、憑據。
- ★資格封裝入本案申請書件封後，送達桃園市政府捷運工程局。

申請人（授權代表）： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

規格封

案號	
開發案名稱	
流水標號	

規	格	封
---	---	---

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之規格封套上。
- ★規格封應裝入甄選須知規定之開發建議書，不含申請人與主管機關、土地所有權人合作條件、分收比例及其他相關權利義務文件。
- ★規格封裝入本案申請書件封後，送達桃園市政府捷運工程局。

申請人（授權代表）： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

價格封

案號	
開發案名稱	
流水標號	

價	格	封
---	---	---

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之價格封套上。
- ★價格封應裝入承諾土地所有權人最低分配比率計算表（附件 1-10）、工程營造費用總表（附件 1-11）、工程營造費用詳細表（附件 1-12）、建材規格與設備系統詳細表（附件 1-13）、統一經營年租金承諾書（附件 3 附表-6）。
- ★價格封密封後裝入本案申請書件封後，送達桃園市政府捷運工程局。

申請人（授權代表）： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請書件封

案名：桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案

寄件人

申請人（授權代表公司）：（簽章）

授權代表公司地址：

授權代表公司電話：

授權代表人：（簽章）

聯繫電話：

申請人：（簽章）

代表人：（簽章）

申請人：（簽章）

代表人：（簽章）

申請人：（簽章）

代表人：（簽章）

申請人：（簽章）

代表人：（簽章）

收件機關：桃園市政府捷運工程局 收

寄達或送達申請文件地址：33053 桃園市桃園區守法路 62 號

說明：

- 一、本封應自行依外標封形式審查表(附件 1-1)規範方式予以密封。
- 二、本封應裝入申請書件自主檢查表(附件 1-2)、資格封(附件 1-6)、規格封(附件 1-7)及價格封(附件 1-8)。
- 三、本封應於截止申請期限前依本案申請須知第十點、申請作業程序，於○年○月○日下午○時○分前提送申請書件，逾期不予受理。申請書件應掛號郵寄或自行送達指定地點，提送日期以桃園市政府捷運工程局收文戳認定。

申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表

編號	項	目	金	額	比	率	備	註
1	開發建物	總權值 S			—		申請人提供並列出計算式	
2	建物興建 成本 BC	投資人應歸墊費用(歸墊捷運局墊支之相關費用 P)			—		執行機關提供	
		建物設計費用			—		申請人提供並列出計算式(註明引用標準)	
		工程營造費用			—		申請人提供並列出計算式	
		利息費用			—		申請人提供並列出計算式	
		其他			—		申請人提供並說明內容	
3	投資稅管	投資稅管費用 M			—		申請人提供並列出計算式	
		投資稅管費用率 m%	—				申請人提供	
4	期待利潤	期待利潤 P			—		申請人提供並列出計算式	
		期待利潤率 %	—				申請人提供	
5	投資開發	費用(BC+M+P)			—		申請人提供並列出計算式	
6	主管機關 取得獎勵 容積	委託建造費用 ΔRC			—		申請人提供並列出計算式	
		主管機關取得獎勵容積權值 rT			—		申請人提供並列出計算式	
7	承諾土地所有權人最低分配比率		—		○○.○○%		申請人提供(百分比表示,至小數點以下二位)	

註：1.本表各項費用內容、權益分配計算方式及建物興建成本之單價引用、參考及訪價資料來源，悉依桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則辦理。

2.獲得投資權後，本表納入投資契約書附件。

3.若申請人於開發建議書與價格封內之承諾土地所有權人最低分配比率有異時，取分配比率較高者。

4.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「桃園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申請人承諾之最低分配比率。

5.歸墊執行機關墊支之相關費用不包括執行機關尚未支付或核定之墊支費用，該費用經執行機關支付或核定後投資人亦應依執行機關通知期限繳交，並計入投資開發費用，惟不得要求變更本表編號 7「承諾土地所有權人最低分配比率」。

申請人： (簽章)
代表人： (簽章)

工程營造費用詳細表

項	次	工 作 項 目	金 額	備 註
				(註明單價引用 資料來源)

註：獲得投資權後，本表納入投資契約書附件。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

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：新台幣／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。

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國 年 月 日定期存款單（以下簡稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案之申請/履約保證金之質物債權。
- 三、本行已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼： 年 月 日 字第 號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行，否則不予受理。
- 四、本行同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 本行領取。

此致

桃園市政府捷運工程局

銀行 啟

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀

銀行

地址：

日期：

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 號 年版之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號：
	日期：	
	申請人：	
	地址：	
通知銀行：	金額：新台幣 元正	
受益人：桃園市政府捷運工程局 地址：桃園市縣府路 1 號	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至民國 年 月 日止	
<p>本信用狀係為擔保 (申請人/投資人) 就信用狀受益人桃園市政府捷運工程局所辦理之桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案之申請/履約/保固所須繳納之 (保證金) 。</p> <p>上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。</p> <p>一、付款人： 銀行。</p> <p>二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。</p> <p>三、金額：不逾本信用狀金額。</p> <p>四、應檢附之單證如下：</p> <p>1. 付款申請書乙份，載明申請人於上述開案有違反甄選須知/投資契約規定之情形。</p> <p>2. 匯票</p> <p>上項單證應載明本信用狀之日期、號碼、開發案名。</p>		
<p>特別指示：</p> <p>1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。</p> <p>2. 受益人得請求分批付款。</p>		
<p>備註：</p> <p>1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。</p> <p>2. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。</p> <p style="text-align: center;">銀行</p>		

申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀付款申請書

民國 年 月 日

信用狀	日期		通知銀行編號	
	號碼			
信用狀額度			信用狀有效期限	民國 年 月 日
信用狀申請人： 地址：			信用狀受益人： 地址：	
付 款	金額（新台幣）：			
	付款人： 銀行			
	到期日：民國 年 月 日			
1.本信用狀係桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案之申請/履約/保固保證金。 2.違反甄選須知/投資契約規定或因投資契約所載原因致無法履約之情形：				
備註：				

上開開發案，茲由信用狀受益人簽發付款申請書並附上匯票乙紙，請惠予付款。

此致

銀行

信用狀受益人：

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人（保證人） 銀行 分行（以下簡稱本行）茲因（以下簡稱申請人）申請桃園市政府捷運工程局（以下簡稱機關）之桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案，依甄選須知（含其變更或補充）規定應向機關繳納申請保證金新臺幣（中文大寫） 元整（NT\$ ）（以下簡稱保證總額），該保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依甄選須知規定認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第 1 審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止。（依甄選須知規定之期限）
- 五、本保證書正本 1 式 2 份，由機關及本行各執 1 份，副本 1 份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：

代表人：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

履約保證金/保固保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人（保證人） 銀行 分行（以下簡稱本行）茲因 （以下簡稱投資人）取得投資桃園市政府捷運工程局（以下簡稱機關）之桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案（以下簡稱本開發案）之投資權，依甄選須知/投資契約書（含其變更或補充）規定應向機關繳納履約保證金/保固保證金新臺幣（中文大寫） 元整（NT\$ ）（以下簡稱保證總額），該履約保證金/保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依投資契約書規定認定有不發還投資人履約保證金/保固保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。保證金有依投資契約書規定遞減者，保證總額比照遞減。但由本行代洽經機關審核符合甄選須知所訂資格之其他廠商，就未完成部分完成履約/保固致無不發還履約/保固保證金之情形者，不在此限。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止。（依甄選須知規定之期限）
- 五、本保證書正本 1 式 2 份，由機關及本行各執 1 份，副本 1 份由投資人存執。
- 六、本保證書由本行代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：

代表人：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

申請保證金連帶保證保險單條款

第一條：承保範圍

申請人於保險期間內，參加本保險單所載土地開發案之申請，其申請保證金係以本保險單為之者，被保險人依甄選須知之規定，有不發還申請保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

一、申請人因下列事項未能簽訂投資契約書時，本公司不負給付責任：

1. 戰爭（不論宣戰與否）、類似戰爭行為、叛亂。
2. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
3. 可歸責於被保險人之事由。

二、本公司對下列損失及費用不負賠償責任：

申請人不簽訂投資契約書所致利息、租金或預期利潤之損失，及重新甄選投資人、催告履行或訴訟之有關費用。

第三條：保險期間

保險單之保險期間為自本保險單簽發之日起至申請人取得投資權後依規定繳妥履約保證金之日或被保險人書面通知解除保證責任之日止。以兩日中先屆期者為準。
於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得逕行終止本保險單。

第四條：給付事項

被保險人於有依甄選須知規定不發還申請保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依甄選須知規定不發還申請保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知 15 日內依本保險單所載保險金額給付。

第五條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向申請人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第六條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第七條：甄選須知之變更

甄選須知如有變更時，本公司之保證責任以變更後者為準。

第八條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註暨甄選須知之規定均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但甄選須知之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

申請保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司) 因 (以下簡稱申請人) 參加後開土地開發案之申請，與要保人訂立申請保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼	字第	號	險別	保單性質
要保人			住所	
被保險人	桃園市政府捷運工程局		住所	
土地開發案之名稱	桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案			
保險期間	依照保險單條款第 3 條規定辦理			
保險金額	新臺幣 (中文大寫)			
保險費	新臺幣 (中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國 年 月 日

履約保證金連帶保證保險單條款

第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載之投資契約書，其履約保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還履約保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

投資人因下列事項未能履行投資契約書時，本公司就因此不能履約部分不負賠償責任：

- 一、戰爭（不論宣戰與否）、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
- 二、依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 五、可歸責於被保險人之事由。

第三條：保險期間

保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至完成履約驗收且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

前項保證責任之解除得為部分或全部。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。但投資人不履行契約應由本公司負給付責任，而由被保險人依照原投資契約書條件就未完成部分重新甄求投資人時所為之變更不在此限。但重新甄求投資人所為之變更係屬本開發案未依投資契約書履約所致者，仍由本公司負給付責任。

第五條：給付之請求

於保險期間內，被保險人有依投資契約書規定不發還履約保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依投資契約書規定不發還履約保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知後 15 日內給付。

第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行被保險人之給付責任。

第八條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

履約保證金連帶保證保險單

保險人 _____ (以下簡稱本公司) 因 _____ (以下簡稱
 投資人) 投資後開土地開發案之申請，與要保人訂立履約保證金連帶保證
 保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼		險 別	保 單 性 質	
要 保 人		住所		
被 保 險 人	桃園市政府捷運工程局	住所		
投 資 契 約 書 內 容 述 要	開發案名	桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案		
	用地坐落			
	投 資 人	名稱		
		住所		
	履約期間			
	預估投資總金額	新臺幣 (中文大寫)		
保 險 期 間	依照保險單條款第 3 條規定辦理			
保 險 金 額	新臺幣 (中文大寫)			
保 險 費	新臺幣 (中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國 年 月 日

保固保證金連帶保證保險單條款

第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載之投資契約書之保固或養護責任，其保固保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還保固保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

投資人因下列事項未能依投資契約書履行保固或養護責任時，本公司就因此不能履約保固或養護責任部分不負賠償責任：

- 一、戰爭（不論宣戰與否）、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
- 二、依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 五、可歸責於被保險人之事由。

第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至投資契約書所定期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。

第五條：給付之請求

遇有本保險單承保範圍之給付時，被保險人應立即以書面通知本公司，並檢具給付請求書向本公司請求給付。本公司應於收到請求給付通知後 15 日內給付。

第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行被保險人之給付責任。

第八條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

保固保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司) 因 (以下簡稱投資人) 投資後開土地開發案之申請，與要保人訂立保固保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼	字第	號	險別	保單性質	
要保人		住所			
被保險人	桃園市政府捷運工程局	住所			
投資契約書內容要	開發案名	桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案			
	用地座落				
	投資人	名稱			
		住所			
	履約期間				
預估投資總金額	新臺幣 (中文大寫)				
保險期間	依照保險單條款第 3 條規定辦理				
保險金額	新臺幣 (中文大寫)				
保險費	新臺幣 (中文大寫)				

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國 年 月 日

審查及評選作業原則

- 一、為依大眾捷運系統土地開發辦法第十七條受理申請投資土地開發案件，辦理甄選桃園市大眾捷運系統土地開發投資人之審查及評選作業，特訂定本原則。
- 二、本原則之主管機關為桃園市政府(以下簡稱本府)，執行機關為桃園市政府捷運工程局。
- 三、執行機關受理本開發案申請書件應於截止收件次日起，三個月內完成評選，評選紀錄經報本府核定即列為審定條件，由執行機關以書面通知獲得投資權之申請人依審定條件簽訂投資契約書。但申請案件須變更都市計畫、區域計畫或案情繁複者，得延長之。
- 四、執行機關受理申請案時，依資格、規格(含價格)之順序審查，資格不符者不開啟規格封及價格封。

執行機關得視個案於甄選須知中訂定最低申請家數限制，若於第一次公開徵求投資人未有人申請者，第二次重新公開徵求投資人則無須訂定最低申請家數限制。

甄選須知定有最低申請家數限制者，未達申請家數(不含本數)或經形式審查不符，不開啟資格封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數(含本數)，由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件，經清點資格封、規格封或價格封任一未附者，不得補正，並以書面通知申請人原件領回，無息退還所繳申請保證金。

五、基本資格及能力資格證明文件審查

執行機關應於受理申請書件截止收件次日起三十日內審查本項完成。但申請案件繁複者得延長之，審查原則及作業程序如下：

- (一) 申請人未依規定繳納申請保證金或所繳金額不足，視為資格不符，由執行機關以書面載明理由駁回申請。
- (二) 執行機關就申請人檢送之資格證明文件依「附表一：資格證明文件審查表」進行審查。本項書件不全或內容缺漏者，

執行機關應以書面通知申請人於通知送達次日起十四日內完成補正，但申請保證金未依限繳納或共同提出申請未附共同投資協議書者，不得補正。

(三) 前款執行機關受理補正書件之審查原則如下：

- 1、申請人提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。
- 2、申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，執行機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。
- 3、逾期不補正或補正不全者，視為資格不符，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金無息退還。

(四) 申請人有下列情形之一者，亦屬資格不符，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金無息退還：

- 1、擅自修改「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站車站專用區土地開發投資人須知」所附之表件格式內容者。
- 2、於申請書件附加條款，以保留其接受或拒絕獲得投資權或簽訂「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站車站專用區土地開發投資契約書」之義務者。
- 3、申請書件內容經修改而未蓋章致影響資格審查結果。
- 4、申請人於公告徵求投資人之日前一年內承攬本府或本府所屬各機關工程曾發生重大職業災害紀錄者。

(五) 本項書件內容齊全或經執行機關通知且依限完成補正者，執行機關依「附表二：能力資格審查表」審查其能力資格，任一審查結果為不符合者即為資格不符，由執行機關以書面載明資格不符之理由駁回申請，所繳申請保證金無息退還。

六、開發建議書及價格之審查與評選

(一) 審查原則：

- 1、執行機關函送規格封（開發建議書）予有關機關協助提供初審意見。有關機關於接獲執行機關函送申請案件之開發建議書後，應於三十日內將初審意見函復執行機關，由執行機關整合並得視需要邀有關機關會商。
- 2、所稱有關機關，原則為桃園市政府所屬相關機關（包含：都市發展局、地政局、財政局、工務局、交通局、經濟發展局等）。
- 3、審查申請案件時，除就各案開發建議書審查外，並以其開發內容對原私有土地所有權人需求之考量、對於都市發展之貢獻程度及其公益設施提供較高者為優先考慮因素。

（二）評選程序：

- 1、執行機關辦理評選應成立評選委員會，委員會置委員至少五人以上，包括前款之有關機關代表及外聘專家學者，外聘專家學者人數不得少於總人數三分之一。評選委員名單應於評選會議前公開。
- 2、評選會議應有委員總數三分之二以上出席，出席委員中之外聘專家學者人數應至少二人且不得少於出席人數之三分之一。
- 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，且應於評選會議前向評選委員說明初審意見，以供評選委員評選之參考。
- 4、評選委員參考初審意見於評選會議提審查意見，申請人依送件順序各別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。
- 5、評選委員以「附表三：評選投資申請人排序評定表」評分並排序（含附表四：承諾土地所有權人最低分配比率計分表，換算之得分），並依「附表五：評選投資申請人序位統計表」序位加總最低者為第一順位申請

人，次低者為第二順位申請人，依序排列。

6、委員評分低於七十五分(不含本數)或高於九十分(不含本數)應提出說明。

7、序位加總相同時，以承諾土地所有權人最低分配比率得分較高者優先，承諾土地所有權人最低分配比率得分相同時，以對都市發展之貢獻及公益設施提供得分較高者優先。若仍無法決定申請案件之序位，則以抽籤決定序位。

8、平均得分低於八十分(不含本數)者、未參與評選會議及承諾土地所有權人最低分配比率低於個案甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率者均為不合格申請案，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金無息退還。

七、簽報核定

執行機關通知第一順位申請人召開決標會議，決標結果公開於網站，並簽報土地開發主管機關。第一順位申請人並依決標會議決議，依審定條件於書面通知到達日起三十日內提送用印完投資契約書至執行機關辦理簽約，逾期視同放棄，執行機關得依序擇優遞補或重新公開徵求投資人。

附表 1 資格證明文件審查表（依申請家數增列審查欄位）

開發標的：桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案
申請人：

審 查 項 目	資 格 審 查		<input type="checkbox"/> 資格審查補正		備 註				
	日期：	日期：	日期：	日期：					
	是	否	說	明	是	否	說	明	
1.簽章處所蓋印信是否與設立（變更）登記表所載一致。									
2.是否已檢附代表人身分證明文件且仍具效期。									
3.欄框內填寫之內容是否與身分證明文件影本一致。									
4.是否已檢附我國會計師查核簽證之開發業績彙總表及其所附開發業績之各年度財務報表。									
5.是否已檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。									
6.是否已檢附經我國會計師簽證之上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表，擇一提送。（成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表）。									（保險公司免送）
7.申請人為保險公司，須檢附經會計師簽證之保險業資本適足率查核報告。									（非保險公司免送）
8.是否已檢附票據交換機構於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內無退票紀錄之查覆單。									
9.是否已檢附財團法人金融聯合徵信中心於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。									
10.是否已檢附最近一期營業稅納稅證明。									
11.外國法人是否依財資基準第三點(七)1.(1)檢附經我國駐外單位認證之公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附代理人授權書)並檢附經公證或認證之中文譯本。已在我國設立分公司者，是否依財資基準第三點(七)2 檢附該分公司登記證明文件。未經設立分公司者，是否檢附允諾於簽訂投資契約書前辦妥分公司登記之承諾書。									（非外國法人免送）

<p>12.大陸地區法人是否依財資基準第三點(七)1.(2)檢附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之公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附代理人授權書)並檢附經公證或認證之繁體中文譯本，以及依財資基準第三點(七)2 檢附分公司登記證明文件。</p>																<p>(非大陸地區法人免送)</p>
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------

審 查 項 目	資 格 審 查			<input type="checkbox"/> 資格審查補正			備 註
	日期：	是	否	日期：	是	否	
			說 明			說 明	

<p>13.大陸地區法人於第三地區投資之公司是否依財資基準第三點(七)1.(3)檢附經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證之公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附授權書),並檢附經公證或認證之繁體中文譯本以及依財資基準第三點(七)2 檢附分公司登記證明文件。</p>																<p>(非大陸地區法人於第三地區投資之公司免送)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------------

審 查 項 目	資 格 審 查			<input type="checkbox"/> 資格審查補正			備 註
	日期：			日期：			
	是	否	說 明	是	否	說 明	

審 查 項 目	資 格 審 查			<input type="checkbox"/> 資格審查補正			備 註
	日期：	是	否	日期：	是	否	
<p>14.外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司所附開發實績之各年度財務報表是否依財資基準第四點第二項(二)1.(1)及(3)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中文譯本，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>							(非外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司免送)

審 查 項 目	資 格 審 查		<input type="checkbox"/> 資格審查補正		備 註				
	日期：	日期：	日期：	日期：					
	是	否	說	明	是	否	說	明	
<p>15.大陸地區法人所附開發實績之各年度財務報表是否依財資基準第四點第二項(二)1.(2)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，並附經公證或認證之繁體中文譯本，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>									(非大陸地區法人免送)

審 查 項 目	資 格 審 查			□資格審查補正			備 註
	日期：			日期：			
	是	否	說 明	是	否	說 明	
16.外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司所附財務能力之財務報告及其所附報表是否依財資基準第五點第二項(六)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中文譯本，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查核簽證。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，由該法人出具切結書替代。							(非外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司免送)
17.大陸地區法人所附財務能力之財務報告及其所附報表是否依財資基準第五點第二項(六)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，並附經公證或認證之繁體中文譯本，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查核簽證。其他應附證明文件，大陸地區確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。							(非大陸地區法人免送)
18.申請保證金型式書件或繳納收據、憑據。				/			(不許補正)
19.共同投資協議書。				/			(單獨提出申請者免送) (若為共同投資則不許補正)
20.是否有擅自修改「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案投資人須知」所附之表件格式內容。				/			(不許補正)
21.是否於申請書件附加條款，以保留其接受或拒絕獲得投資權或簽訂「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案投資契約書」之義務者。				/			(不許補正)
22.申請書件內容是否經修改而未蓋章致影響資格審查結果。				/			(不許補正)

審 查 項 目	資 格 審 查			<input type="checkbox"/> 資格審查補正			備 註
	日期：	日期：		日期：			
	是	否	說 明	是	否	說 明	
23.申請人是否於公告徵求投資人之日前一年內承攬本府或本府所屬各機關工程曾發生重大職業災害紀錄。				/			(不許補正)
24.規格封(開發建議書): 25份。							
審 查 原 則	<p>(一)表格內 1~17 欄項目未檢附或檢附不全或內容缺漏者(為「否」者)及表格內第 24 欄項目份數不足,本局即詳為列舉並以書面通知申請人限期補正,經通知補正仍不齊,或未依通知期限補正者,視為資格不符。</p> <p>(二)表格內 18 欄項目未檢附,經執行機關查證,其於繳納期限未入帳或出納單位未收存,不得補正,視為資格不符。</p> <p>(三)表格內 19 欄項目未檢附,視為資格不符。</p> <p>(四)表格內 20~23 欄項目為「否」者,視為資格不符。</p> <p>(五)請審查者於審查結果欄勾選「符合」、「不符合」或「需補正資料」。</p>						

資格審查結果	審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 需補正資料：			
	備註			
	紀 錄	(簽章)	監 辦 人 員	(簽章)
	審 查 人 員	專案管理顧問 (律師)	(簽章)	
專案管理顧問		(簽章)		
捷運工程局		(簽章)		
補正審查結果	補正結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合			
	備註			
	紀 錄	(簽章)	監 辦 人 員	(簽章)
	審 查 人 員	專案管理顧問 (律師)	(簽章)	
專案管理顧問		(簽章)		
捷運工程局		(簽章)		

附表 2 能力資格審查表

開發標的：桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案
申請人：

審 查 項 目		是	否	說 明
申請人：	開發能力	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（以下同）4.5 億元，或累計實績金額不低於 13.4 億元。		
	財務能力一般規定	1.流動資產不低於流動負債。		
		2.總負債金額不超過權益 3 倍。		
		3.速動比率不低於 10%。		
		4.最近一會計年度（民國○○○年度）無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。		
		5.申請人保險公司最近 2 年資本適足率 (Risk-Based Capital, RBC) 不低於 200%。 （申請人為「保險公司」須提供資本適足率之證明文件，毋須提流動資產、流動負債、權益、總負債金額及速動比率之證明文件。）		
申請人：	開發能力	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（以下同）4.5 億元，或累計實績金額不低於 13.4 億元。		
	財務能力一般規定	1.流動資產不低於流動負債。		
		2.總負債金額不超過權益 3 倍。		
		3.速動比率不低於 10%。		
		4.最近一會計年度（民國○○○年度）無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。		
		5.申請人保險公司最近 2 年資本適足率 (Risk-Based Capital, RBC) 不低於 200%。 （申請人為「保險公司」須提供資本適足率之證明文件，毋須提流動資產、流動負債、權益、總負債金額及速動比率之證明文件。）		

審 查 項 目		是	否	說 明
申請人：	開發能力	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(以下同)4.5億元,或累計實績金額不低於13.4億元。		
	財務能力一般規定	1.流動資產不低於流動負債。		
		2.總負債金額不超過權益3倍。		
		3.速動比率不低於10%。		
		4.最近一會計年度(民國○○○年度)無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。		
		5.申請人保險公司最近2年資本適足率(Risk-Based Capital, RBC)不低於200%。 (申請人為「保險公司」須提供資本適足率之證明文件,毋須提流動資產、流動負債、權益、總負債金額及速動比率之證明文件。)		
申請人：	開發能力	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(以下同)4.5億元,或累計實績金額不低於13.4億元。		
	財務能力一般規定	1.流動資產不低於流動負債。		
		2.總負債金額不超過權益3倍。		
		3.速動比率不低於10%。		
		4.最近一會計年度(民國○○○年度)無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。		
		5.申請人保險公司最近2年資本適足率(Risk-Based Capital, RBC)不低於200%。 (申請人為「保險公司」須提供資本適足率之證明文件,毋須提流動資產、流動負債、權益、總負債金額及速動比率之證明文件。)		

審 查 項 目		是	否	說 明
財務能力特別規定	申請人提送財務報表所列權益，扣除本開發案資格證明文件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例（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，依各申請人之人數比例認定）乘以各案預估工程費 30% 之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於新臺幣 4.1 億元。			
項數小計				
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		1. 資格證明文件提送齊備或經通知補正且依限完成補正者，進行能力資格審查。 2. 本表格內各欄任何一項為否者，審查結果視為資格不符。 3. 請審查者於審查結果欄勾選「符合」或「不符合」。		
備	註			

紀 錄	(簽 章)	監 辦 人 員	(簽 章)
審 查 人 員	專案管理顧問(律師)		(簽 章)
	專案管理顧問		(簽 章)
	捷運工程局		(簽 章)

附表 3 評選投資申請人排序評定表

開發用地名稱：桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案
 評選委員代號：

項 目		投資申請人	配分	甲	乙	丙
一	團隊經驗實績	(一)申請人背景、相關實績經驗 (二)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 (三)申請人財務能力、對本案之履約能力	15			
二	開發建議書內各相關計畫	(一)開發內容及用途	5			
		(二)建築計畫：設計、結構、工法、預算書、振動噪音防制計畫等	10			
		(三)防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5			
		(四)品質計畫（含風險管理計畫）	5			
		(五)財務計畫（含資金籌措）	5			
		(六)開發時程計畫（依建管標準估算）	5			
		(七)營運管理計畫（租金率保證、租期、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、相關經驗及招商經營計畫、行銷推廣計畫等）	5			
		(八)與捷運銜接計畫或捷運設施設計及施工計畫（本用地捷運設施交由投資人興建時）	5			
四	承諾土地所有權人最低分配比率		25			
五	對都市發展貢獻及公益設施提供		10			
六	簡報與答詢		5			
得 分 小 計			100			
名 次						
備 註	1.本附表於會前先行填妥評選委員代號，經評選委員抽取後，提醒其記住代號。 2.委員評分就不同投資申請人之得分小計以不相同為原則。 3.各項評分如有塗改，評選委員應重新更換。 4.得分最高者排序為 1，次高者排序為 2，依此類推。 5.評選委員以「評選投資申請人排序評定表」（含價格封換算之得分）評分並排序，後依「評選投資申請人序位統計表」序位加總最低者為第一順位申請人，次低者為第二順位申請人，依序排列。序位加總相同時，以承諾土地所有權人最低分配比率得分較高者優先，承諾土地所有權人最低分配比率得分相同時，以對都市發展之貢獻及公益設施提供得分較高者優先。若仍無法決定申請案件之序位，則以抽籤決定序位。 6.平均得分低於 80 分（不含本數）者、未參與評選會議及承諾土地所有權人最低分配比率低於個案甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率者均為不合格申請案。 7.委員評分低於 75 分（不含本數）或高於 90 分（不含本數）應於本表下方說明欄提出說明。 8.評選項目及配分依個案調整訂定。					
說明欄	（委員評分低於 75 分〔不含本數〕或高於 90 分〔不含本數〕提出說明）					

附表 4 承諾土地所有權人最低分配比率計分表

開發用地名稱：桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案

係 數 設 定 (底 價 倍 數)	承 諾 土 地 所 有 權 人 最 低 分 配 比 率	得 分
$1.00+(n+1)*a$ 以上	○%	
$1.00+n*a$ ~ $1.00+(n+1)*a$	○%~○%	
⋮	⋮	—
$1.00+6a$ ~ $1.00+7a$	○%~○%	
$1.00+5a$ ~ $1.00+6a$	○%~○%	
$1.00+4a$ ~ $1.00+5a$	○%~○%	
$1.00+3a$ ~ $1.00+4a$	○%~○%	
$1.00+2a$ ~ $1.00+3a$	○%~○%	
$1.00+1a$ ~ $1.00+2a$	○%~○%	
1.00 ~ $1.00+1a$	○%(底價)~○%	

註1：得分之配分依個案調整訂定。

註2：n 為總級距數量，例如假設最低地主分配比例填底價是20 分，滿分30 分，若以一分作單位級距，共10 分10 個級距，則N=10, a 為係數，即每一級距的差異。

附表 5 評選投資申請人 序位統計表

開發用地名稱：桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案

評審日期：中華民國○年○月○日

投資申請人 評選委員	甲		乙		丙	
	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
總 得 分						
平 均 得 分						
序 位 和						
優 先 順 序						
評 選 結 果	第一順位申請人： 第二順位申請人：					
1.平均得分=總得分÷評選委員數，計算至小數第一位，第二位四捨五入。 2.評選委員以「評選投資申請人排序評定表」（含價格封換算之得分）評分並排序，後依「評選投資申請人序位統計表」序位加總最低者為第一順位申請人，次低者為第二順位申請人。序位加總相同時，以承諾土地所有權人最低分配比率得分較高者優先，承諾土地所有權人最低分配比率得分相同時，以對都市發展之貢獻及公益設施提供得分較高者優先。若仍無法決定申請案件之序位，則以抽籤決定序位。並加註於「優先順序」欄位中。 3.平均得分低於 80 分（不含本數）者、未參與評選會議及承諾土地所有權人最低分配比率低於個案甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率者均為不合格申請案。 4.本表由捷運局填列。						
評選委員簽名：						

附表 6 統一經營年租金承諾書

開發用地名稱：桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案

本申請人承諾已經審閱桃園市政府甄選桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案投資人須知(下稱投資人須知)，以及有關投資人須知文件內容之解釋、補充或修正。

本申請人同意接受前開投資人須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定提出本件申請人承諾統一經營年租金。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照投資人須知及其補充規定完成本案，並將本承諾書納入投資契約書附件。

申請人願提出承諾自起始營運日起之月租金平均單價不得低於新臺幣_____元/坪。未來無論採固定租金或包底抽成等方式，實際支付平均租金不得低於前述租金單價。

此致

桃園市政府

申請人/授權代表： (簽章)

共同申請人： (簽章)

共同申請人： (簽章)

中 華 民 國 年 月

捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案
開發內容及管制規定

桃園市政府

中華民國 110 年 11 月

目錄

一、 開發用地範圍.....	1
二、 土地使用分區管制規定及都市設計準則.....	1
三、 規劃構想.....	4
四、 建物設計指導原則.....	4
五、 開發時程.....	8
六、 其他有關事項.....	9

圖目錄

圖 1 捷運機場線山鼻站車站專用區用地都市計畫圖.....	10
圖 2 捷運機場線山鼻站車站專用區用地地籍圖.....	11
圖 3 「桃園機場捷運 A10 站地區區段徵收開發案」公共開放空間示意圖.....	12

表目錄

表 1 捷運機場線山鼻站車站專用區用地開發時程表.....	9
表 2 捷運機場線山鼻站車站專用區用地開發範圍土地權屬資料.....	13

附件

- 一、 擬定南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書

捷運機場線山鼻站(A10)車站專用區土地開發案

開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

捷運機場線山鼻站車站專用區位於桃園市蘆竹區南山路三段與機捷路二段交叉口西南側。開發範圍為蘆竹區新鼻段 227 地號計 1 筆土地，面積為 5,000.27 平方公尺。

都市計畫圖如圖 1，地籍圖如圖 2，土地權屬如表 1。

二、土地使用分區管制規定及都市設計準則

山鼻站車站專用區之土地使用分區及都市設計管制，於主要計畫係依桃園市政府 107 年 5 月 18 日府都綜 1070098105 號公告發布實施「南崁地區都市計畫 - 變更崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發）計畫案」，細部計畫則係依桃園市政府 109 年 12 月 31 日府都綜字第 1090311069 號公告發布實施「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）（第一階段）案計畫書案」內容，擇要摘錄規定如下：

（一）土地使用分區管制

1. 為配合捷運通車營運後其周邊土地之發展，就近提供捷運車站商務、金融、餐飲等空間機能，於捷運車站周邊劃設 1 處車站專用區，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 280%，並得作捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用，並得適用建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計依商業區之相關規定。
2. 為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定，車站專用區採整體開發方式辦理。
3. 為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。車

站專用區基地面積為 5,000.27 平方公尺，適用前項之規定。

4. 車站專用區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
 - (1) 臨接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
 - (2) 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
5. 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。
6. 車站專用區地下開挖率不得超過 80%。
7. 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
 - (1) 建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
 - (2) 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
 - (3) 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。
8. 車站專用區申請開發建築，依「桃園市都市設計審議作業要點」應於核發建造執照前經都市設計審議通過。
9. 本要點未規定事項，悉依「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）（第一階段）案計畫書案」及其他法令規定。

(二) 都市設計準則

1. 車站專用區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按圖 3 辦理。
 - (1) 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串聯都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。本基地北側臨 50 公尺之機捷路二段，依規定留設 6 公尺之帶狀公共開放空間；東側臨 15 公尺之計畫道路，依規定留設 4 公尺之帶狀公共開放空間。
 - (2) 廣場式公共開放空間：於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。本基地依規定於東北隅留設面積至少 100 平方公尺之廣場式公共開放空間。
2. 人行步道系統
 - (1) 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。
 - (2) 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
 - (3) 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
 - (4) 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。
 - (5) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。
3. 建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。
4. 建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。

三、規劃構想

前述土地使用分區管制規定部分內容經檢討擬朝下列方向調整，實際將循變更都市計畫程序提報桃園市都市計畫委員會同意修訂後發布實施內容為準。

1. 捷運設施（車站、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入容積率及建蔽率。
2. 車站專用區進行規劃利用時，應考量人行動線做整體連繫配合，得設供公眾使用之架空走道或人行地下道連接人行動線，並得免計建蔽率及容積率。

四、建物設計指導原則

（一）設計條件

1. 興建高度應依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」規定檢討興建高度。
2. 本計畫土地開發建物，應考量與 A10 車站捷運設施之建築設計風格整體規劃設計，且投資人之設計皆需依都市計畫法、建築法、建築技術規則及桃園市政府主管法規等相關法令辦理。
3. 本計畫捷運設施（出入口及轉乘設施）若交由投資人設計及施作，其需求空間及設計應依桃園市捷運相關介面設計準則有關規定進行設計，銜接界面應予協調整合。
4. 設計條件內容如有變更，依甄選須知相關規定辦理。

（二）設計原則

1. 設計工作範圍

投資人之設計工作，應涵蓋基地內之土木、結構、建築裝修及景觀等工項，並包括車站專用區內之捷運轉乘設施。

2. 施工

本計畫各項設施施工時，須依捷運系統營運管理之相關規定，不得影響捷運系統之正常營運。

3. 營運與維修

捷運轉乘設施之營運與維修，皆須能獨立作業，並開放供公眾使用。

4. 緊急逃生設施

土開大樓之緊急逃生設施依照建築技術規則、各類場所消防安全設備設置標準及相關法令規定設置，逃生動線需注意不得與捷運出入口旅客動線衝突，以避免產生緊急避難時之危險。

(三) 建築設計原則

1. 車站專用區可供建築之範圍

為提供民眾進出捷運設施之舒適及便利，避免造成擁擠，車站專用區鄰接北側計畫道路側應自建築線退縮 6 公尺無遮掩人行道；鄰接東側計畫道路側應自建築線退縮 4 公尺無遮掩人行道，並留設最少 100 平方公尺街角廣場。以上保留之空地及廣場等開放空間面積得計入法定空地面積，並得適用設置公共開放空間獎勵措施。

2. 捷運連通道

本計畫開發大樓地上樓層應設置捷運出入口，並保留其下各樓層與出入口之通道空間。捷運出入口樓層應與桃園機場捷運 A10 車站進行連通，並符合下列條件：

- (1) 捷運連通相關設施應以設置於低樓層 1~4 層為原則。
- (2) 連通空橋應橋接至 A10 車站南側月台層。
- (3) 連通空橋與路面間應留設 8 公尺以上淨高。
- (4) 連通空橋之落柱空間以車站南側之植栽範圍為原則，並得延伸至人行道上，但不得阻礙通行，且不得設置於車道。

3. 地下連通道與連通預留

本計畫開發大樓地下樓層東側牆面應預留未來與基地東側

之廣停一用地連通之空間，並以可拆式牆面進行設計。連通道請設置於距停車場基地（本計畫基地東側之廣停一用地）最短位置，並以接近地面層為佳。投資人須與桃園市政府交通局協商確認地下預留可拆式牆板位置及尺寸。

4. 垂直動線之數目

本計畫開發大樓垂直動線之安排，須依據預估吸引人數與緊急逃生之要求設計。若有捷運旅客共用情況時，須能與捷運系統之垂直動線作完整配合，並須遵守建築技術規則之相關規定。

5. 出入口及維修口設置原則

開發大樓內非捷運設施部份與捷運設施營運時間不同，捷運轉乘設施出入口及其維修人員出入口須各自設置管理維護等適當措施。

6. 標誌設計

開發大樓之非捷運設施部分應配合捷運標誌系統，妥善規劃其標誌。

（四）結構設計原則

1. 結構設計

本計畫開發之設計標準及引用規範，應符合相關法規規定。

2. 界面需求

進行捷運轉乘設施結構設計時，應考量自身及相關界面之所需。

3. 防火區劃

開發大樓之非捷運設施與捷運設施間，投資人應提供 3 小時以上防火時效隔牆完全分開，以確保捷運系統不受其火災之影響。

（五）建築設備設計原則

1. 獨立之設備系統

開發大樓之非捷運設施相關設備，須與捷運設施之設備系統分離，而具獨立的接頭、位置、線路、儀錶、裝置及維修通道等。

2. 給水電氣及電梯電扶梯系統

開發大樓之非捷運設施之給水、電氣及電梯電扶梯系統，由投資人辦理設計及施工；其配電系統，必須與捷運設施用電部份完全分開。

3. 管線系統預留

投資人應預留捷運設施所需之機電設備與管線系統空間，並捷運系統範圍內和土地開發大樓範圍內之機電設施、給排水系統，應分離且有各自的供應來源，且土地開發大樓之管線不可穿越捷運範圍。

4. 火警系統

開發大樓之非捷運部分與捷運設施之火警管線，須能供未來雙方之火警系統交互通報使用。防火區劃之自動防火門應和兩側之捷運與非捷運空間偵煙感應器連動。

5. 消防系統

開發大樓之非捷運空間所須之消防泵浦及管路，須與捷運設施消防系統分開。

6. 防火區劃

開發大樓內供捷運系統使用之管道空間，須滿足 3 小時防火區劃之規定。

(六) 設計及施工應配合項目

1. 捷運轉乘設施之內部建築裝修及其水電、環控與電梯工程、標誌系統、無障礙動線及設施等，屬本計畫施作範圍。建築物外觀，應配合捷運車站建築整體造型。
2. 捷運轉乘停車設施之停車為專供捷運車站轉乘使用，投資人應另依照相關法規規定，設置符合開發大樓需求之停車設施。捷運轉乘設施之停車數不得低於以下規定：

(1) 汽車：90 輛

(2) 機車：126 輛

前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者用專用車位。

3. 轉乘設施與非轉乘設施區位間須有實際區隔。
4. 為確保捷運轉乘設施之安全性，須按土木工程設計規範辦理防洪設計，並於出入口處設置防洪閘門或水密門。
5. 投資人進場施作後，須持續觀測地下水位，及採取必要之抗浮措施。
6. 本計畫之建築於施工期間，應依捷運系統興建、營運管理之相關規定，不得影響捷運系統之正常運作。
7. 本計畫之開發建築，投資人應參考交通部鐵路工程局「土建、車站及其他機電設備設計規範（1 版）」與「桃園市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」之相關規定辦理。

五、開發時程

本計畫土地開發大樓與捷運設施皆交由投資人辦理，預定於 110 年 12 月公告徵求投資人，111 年 5 月進行甄選及簽約作業；預估 111 年 11 月進行都市設計審議及請領建照，114 年 1 月完工並取得使照，預定 114 年 7 月完成交屋。

表 1 捷運機場線山鼻站車站專用區用地開發時程表

項次	項目	山鼻站(A10)預估開發時程(單位：月)																				
		110				111				112				113				114				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	先期規劃																					
2	甄選文件完成報核				110.11	(約1個月)																
3	招商公告及徵求投資人				110.12-111.4	(約5個月)																
4	甄選及簽約作業					111.5-110.10	(約5個月)															
5	都市設計審議及請領建照							111.11-112.6	(約8個月)													
6	施工									112.7-113.10	(約16個月)											
7	請領取得使用執照																113.11-114.1	(約3個月)				
8	驗、交屋																	114.2-114.7	(約6個月)			

註：本預定開發時程表僅供參考，未來將依實際作業時程調整。

上述時程實際仍以桃園市政府辦理為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

六、其他有關事項

本計畫開發內容及管制規定公告內容若與都市計畫、建築管理或其他法規不符時，應依相關法規規定辦理。

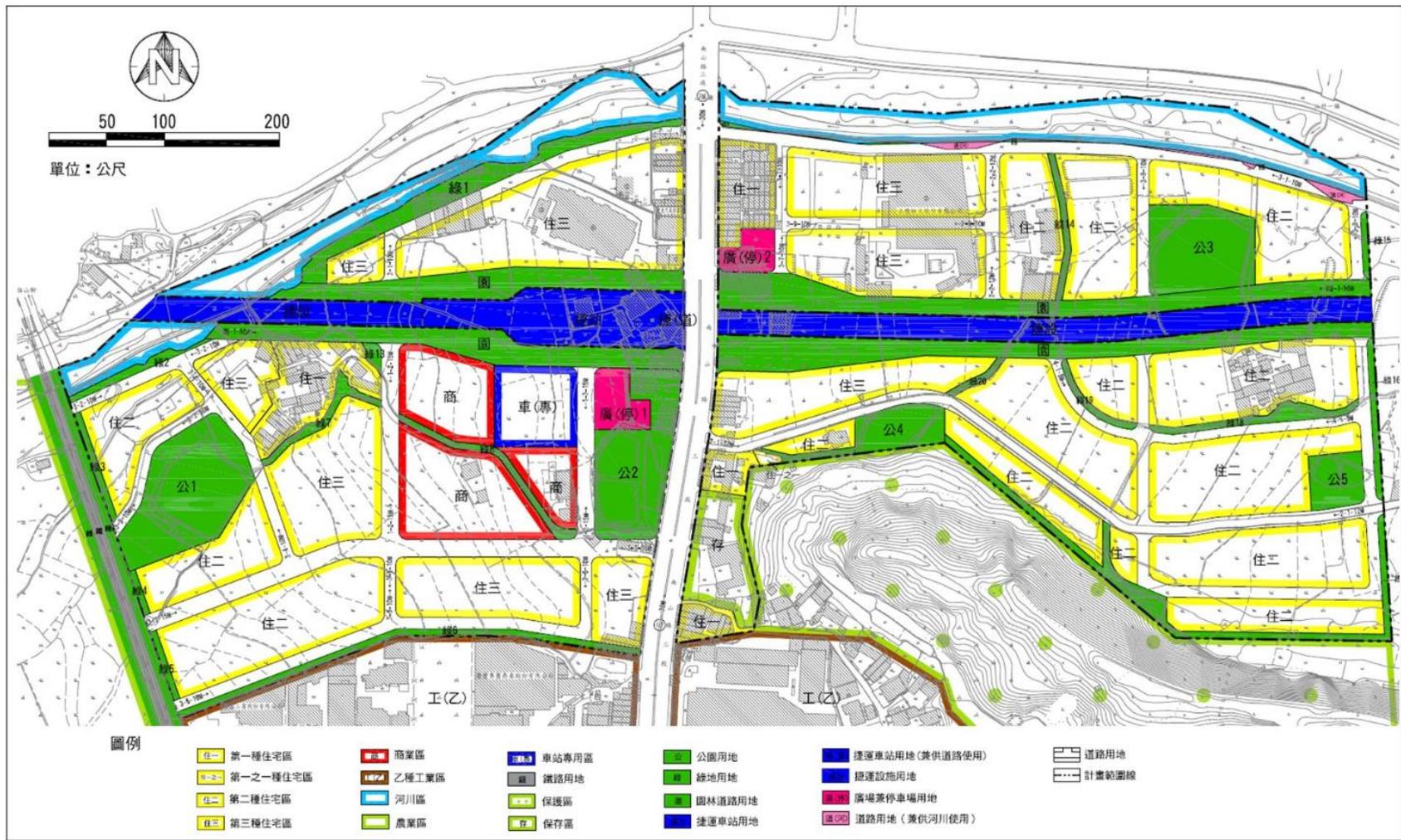
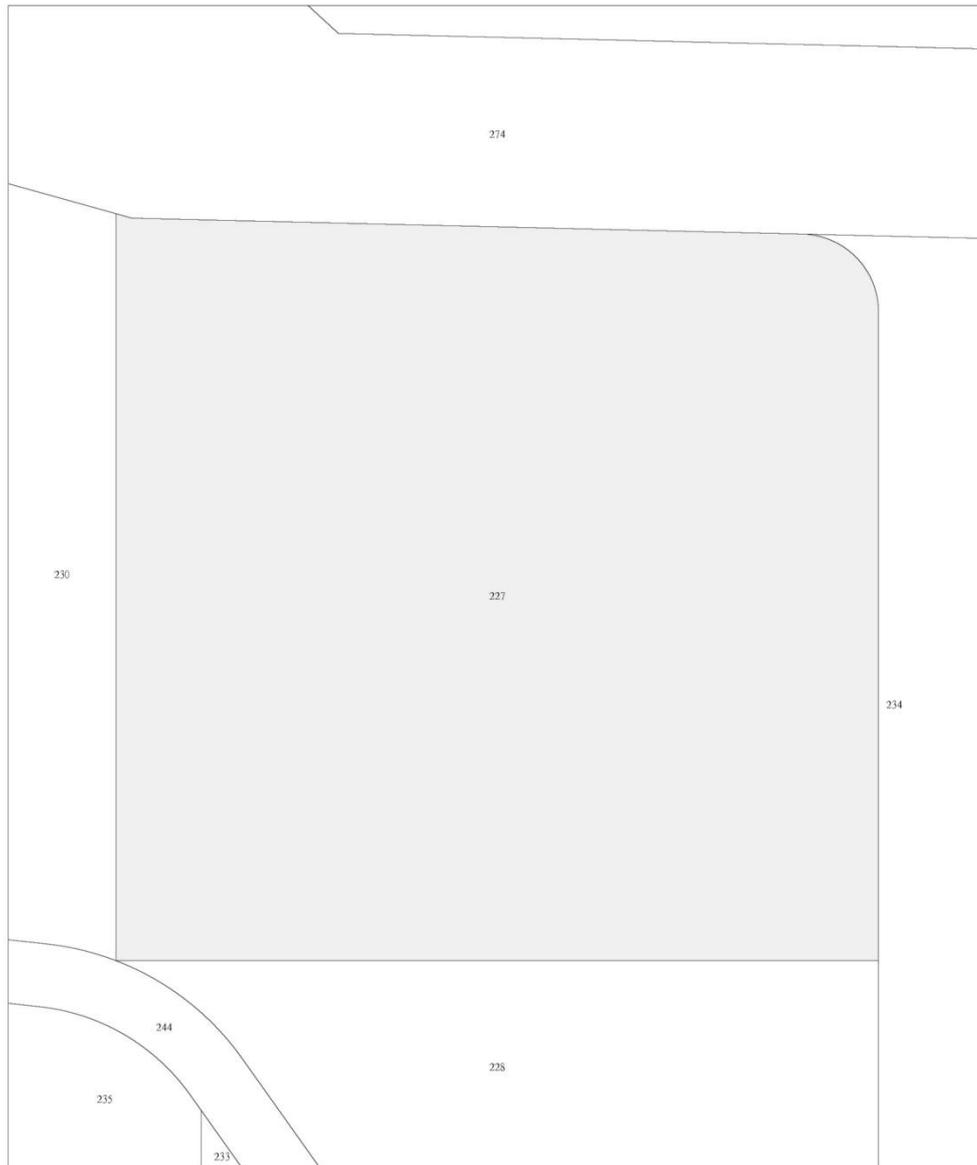


圖 1 捷運機場線山鼻站車站專用區用地都市計畫圖

桃園市蘆竹區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國110年07月20日17時26分 收件號：110HE005031
土地坐落：桃園市蘆竹區新鼻段227地號共1筆



比例尺：1/500

查驗碼：110HE005031PIC116927B6BE10E421395824012B23E

圖 2 捷運機場線山鼻站車站專用區用地地籍圖

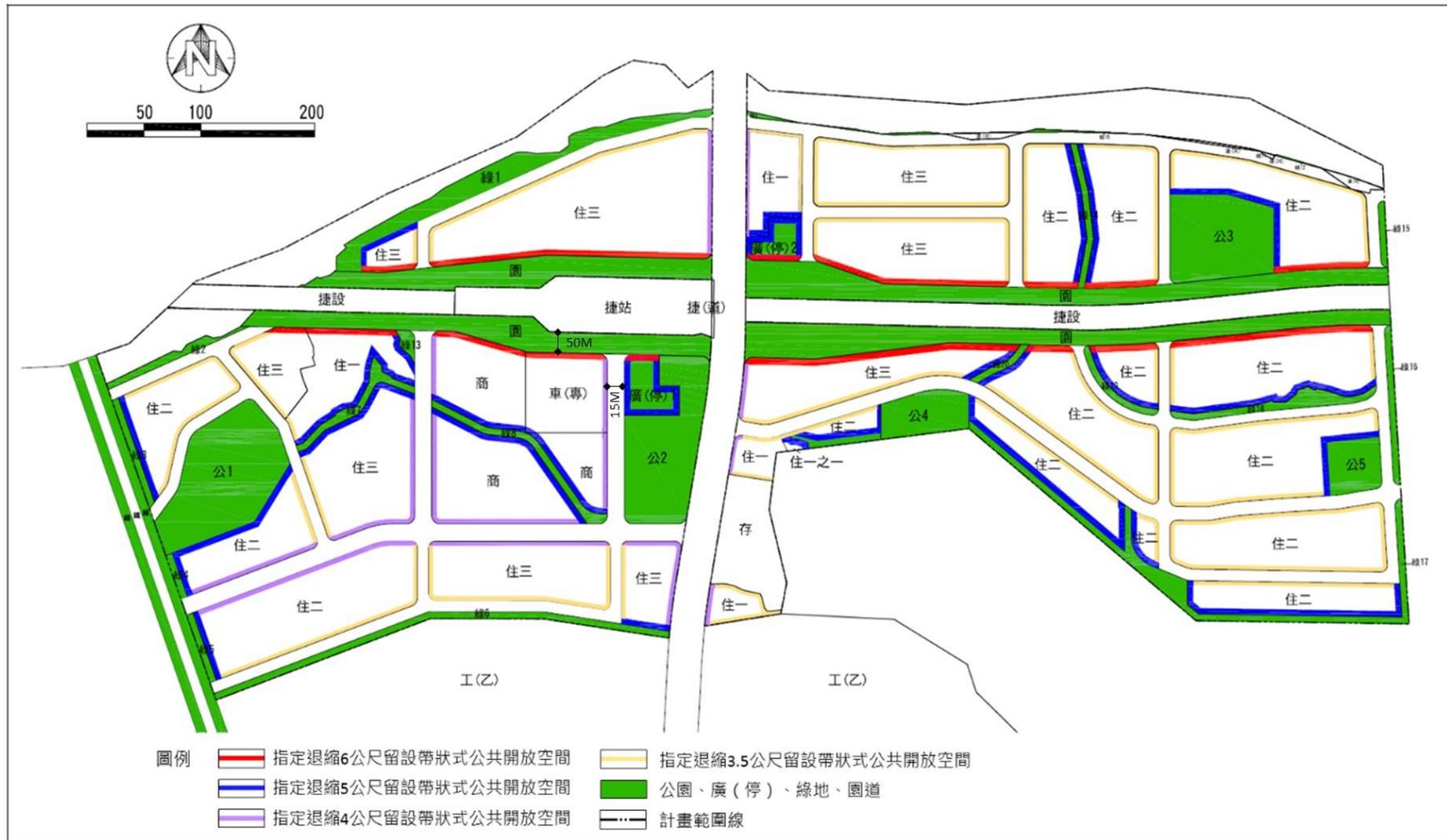


圖 3 「桃園機場捷運 A10 站地區區段徵收開發案」公共開放空間示意圖

表 2 捷運機場線山鼻站車站專用區用地開發範圍土地權屬資料

行政區	段	地號	面積 (m ²)	持分	所有權人
蘆竹	新鼻	227	5,000.27	全部	桃園市

營造及營運能力資格審查要點

	資格條件	資格證明文件	提送期限
營造能力	<p>投資人應委託在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本開發案之設計及監造。</p>	<p>一、建築師同意受託設計監造之投資人委託書。 二、建築師證書、開業證書及當年度會員證。</p>	<p>投資人應自簽訂投資契約之日起三十日內將建築師之資格證明文件提送執行機關審查。</p>
	<p>投資人應選擇符合下列條件之營造業者為本開發案之承造人：</p> <p>一、本國甲等綜合營造業，符合「營造業法」之規定，並依其登記類別承攬工程。營造業承攬工程應符合「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」。</p> <p>二、外國營造業應符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」，並依「營造業法」之規定申請營造業登記。</p> <p>三、應符合本案甄選須知第七條(二)1.(1)之規定，曾完成與本開發案性質相同或相當之工程承攬實績。</p> <p>四、未受各級政府營造主管機關停業處分或</p>	<p>一、營造業者、水管、電器承攬業者、冷凍空調業者與投資人之合作書。 二、營造業者應檢附： (一) 公司登記表或登記證明書。 (二) 承攬工程手冊。 (三) 營造業登記證。 (四) 當年度同業公會會員證。 (五) 最近一期納稅證明。 (六) 承攬造價限額及一定期間承攬總額符合「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」之切結書。</p> <p>三、水管承裝業者應檢附： (一) 公司登記表或公司登記證明書。 (二) 承辦工程手冊。 (三) 自來水管承裝商登記證。 (四) 當年度同業公會會</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>

	資格條件	資格證明文件	提送期限
	<p>未經各級政府機關依法公告停止其投標權利者。</p> <p>五、未於簽訂投資契約書之日前一年內承攬本府所屬各機關工程曾發生重大職業災害紀錄者。</p>	<p>員證。</p> <p>(五)最近一期納稅證明。</p> <p>四、電器承裝業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (二)電器承裝業登記證。 (三)當年度同業公會會員證。 (四)最近一期納稅證明。</p> <p>五、冷凍空調業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (二)冷凍空調工程業登記證。 (三)當年度同業公會會員證。 (四)最近一期納稅證明。</p>	
營運能力	<p>本案若要求開發建物統一經營者，投資人應引入與本開發案營運項目相同或類似之營運業者。</p>	<p>一、營運業者與投資人之合作書。</p> <p>二、公司登記表或公司登記證明書。</p> <p>三、最近一期納稅證明。</p>	<p>投資人應自頂樓樓板完成後三十日內，應提送營運人資料(含資格證明文件及合作書)及營運管理章程(應包含招商計畫、建物所有權人之收益分配計畫、外牆燈光計畫、停車場營運管理計畫、人工平臺管理維護計畫)，經執行機關核轉土地開發主管機關同意後納入營運契約書辦理。</p>

土地開發資料數位檔案規格

一、文件類

依投資契約規定所提送之文件，應於書背標示標號、文件名稱等資訊，除書面資料外，並應依下列注意事項提送其檢視型 PDF 檔案，所提送之文件如有原始數值檔，其數值檔亦應一併提送。

(一) 原始數值檔

如使用 Microsoft Word 等普遍使用之電腦軟體。

(二) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 如以掃描設備掃描產生檢視型 PDF 檔案者，其相關規定如下：
 - (1) 文件掃描以一本一檔為原則，而檔名應保持唯一性，不可重覆，大於 A4 尺寸摺疊者，攤平後視為一頁掃描之。
 - (2) 文件之影像大小，最大不得大於 A3 尺寸(如原稿尺寸為 A3 以上者，請掃描為 A3 尺寸以下)，以便於閱讀查詢。
3. 屬性資料建置

文件屬性資料相關欄位(位置一律左靠)如下：

編號	欄位名稱	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	文字	4	
2	標號或代號	文字	10	
3	資料類別代碼	文字	5	詳桃園市政府捷運工程局技術資料分類表
4	資料名稱或內容	文字	100	
5	版次	文字	2	
6	資料建置人員	文字	5	員工號碼
7	檔案說明	文字	100	
8	檔案名稱	文字	20	指 PDF 檔檔名
9	頁數	數字	4	
10	儲位	文字	18	
11	備註	文字	30	

二、圖說類

依契約規定所提送之圖說為 mylar 材質，並應依下列注意事項提送其掃描之檢視型 PDF 檔及 CAD 圖檔。

(一) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件三「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 檔案命名須一張原圖為一個檔案，並向捷運局申請檔名，不得自行命名。
3. 資料提送
須提供掃描後印出之 A3 尺寸圖說一份，並於前後外加 A3 膠片，另於圖說左側貼上黑色膠帶，並打上標別、標名、冊數及以三孔銅釘裝訂。

(二) CAD 圖檔

1. CAD 圖檔須為 AutoCAD 之 DWG。
2. 所有的文字字型及特殊符號必須能在捷運局之 AutoCAD 顯示，若無法顯示，則須提供字型檔及所需相關檔案。

(三) 原圖屬性資料檔案

電腦屬性檔之資料須包括但不限於所屬標號、圖號、版次、類別、圖名及電腦檔名等，皆為文字型態，位置一律左靠，其相關欄位如下：

編號	欄位名稱	欄位說明	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	圖說流水號	文字	10	
2	標號	所屬標號	文字	10	
3	圖號	原圖圖號	文字	34	
4	版次	原圖版次	文字	2	
5	類別	原圖類別	文字	1	
6	圖名	原圖名稱	文字	120	
7	CAD 檔名	DWG 檔名	文字	40	
8	影像檔名	PDF 影像檔名	文字	16	
9	作廢	Y 表作廢 N 表否	文字	1	

(四) 儲存媒體

儲存檔案光碟片格式如下：

1. 儲存於 5.25 吋、4.7GB 以上(含)之 DVD 光碟片或經業主同意之媒體中。
2. 資料提供
 - (1)掃描產生的 PDF 檔以直接拷貝的方式，儲存於光碟片上，並依指示處理檔案上傳。
 - (2)光碟片應以壓克力、純聚丙烯等化學性穩定材質之保護夾盒個別存放，盒上側邊標籤需標示光碟片編號、標號等資訊。
 - (3)於光碟片保護夾盒正面標籤必須標示下列事項：

盒上正面

開發資料	
1.	光碟片編號：
2.	施工標號：
3.	文件製作單位名稱：
4.	起迄檔案編號：
5.	總檔案數量／容量：
6.	讀取設備之軟硬體需求：
	硬體
	軟體—支援 PDF 格式為主
7.	製作完成日期：

盒上側邊

編號 1	開發資料
------	------

- (4) 於光碟片面上需使用黑色油性筆註明光碟片編號與製作完成日期。

附件 技術資料 PDF 格式製作規定

本局技術資料包括技術文件及工程圖說，有關其檢視型檔案格式及製作方式，分別說明如下：

一、技術文件 PDF/A 檔案格式說明

- (一) 文件檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。
- (二) 文件檔案須符合文字可被擷取，並可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF/A），並符合下列作業需求：
 1. 檔案內使用之中、英字型及特殊符號，須可被電腦自動辨識。
 2. 檔案內容如有書籤或索引，須儲存成有書籤或索引之 PDF 格式檔。
 3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件的開啟、列印、文件組合及內容擷取，文件內容可做字元、字串搜尋及被全文檢索。
- (三) 文件 PDF/A 格式檔可依需求，使用下列方式製作：
 1. 以 Microsoft Office 2003（含）以上版本編輯撰寫，並存成符合 PDF/A 格式檔。
 2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF/A 格式檔。
 3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原件尺寸大小相同，另掃描解析度至少 300 dpi 並足以電腦自動辨識原件文字內容，經由文字辨識後，存成符合 PDF/A 格式檔。
 - A. 文件內容全部為單色，以黑白格式掃描。
 - B. 文件內容如有部分為彩色，以彩色格式掃描。
 4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF/A 格式檔。

二、工程圖說 PDF 檔案格式說明

- (一) 圖說檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。
- (二) 圖說檔案可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF），並符合下列作業需求：
 1. 各圖層資訊須分層儲存，並可依需求開啟或關閉圖層。
 2. 須能正確顯示圖面中之中、英文字型。
 3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件開啟、列印及頁面擷取。
- (三) 圖說 PDF 格式檔可依需求，使用下列方式製作：
 1. 以 AutoCAD 2010（含）以上版本或其他 CAD 軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。
 2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF 格式檔。
 3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原圖尺寸大小相同，掃描解析度至少 300 dpi，所掃描影像內容須與原圖相符，以黑白格式掃描（如須以彩色表達內涵者可掃描成彩色），並以最佳化之 PDF 格式儲存。
 4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。

桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則

中華民國 109 年 8 月 27 日桃園市政府
府捷開字第 10902162771 號令

壹、總則

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為取得捷運設施用地，並有效利用土地資源，促進地區發展與實現都市計畫，由本府徵求投資人辦理桃園市大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案），使參與開發案之土地所有權人、投資人及主管機關等權益關係人共享開發土地利益，就各權益關係人以開發完成樓地板抵付分配權值之作業規範，特訂定本原則。
- 二、本府為辦理捷運系統土地開發各項權值評估、協議及徵求投資人等相關事宜，由本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）執行之。
- 三、本原則名詞，定義如下：
 - （一）鑑價基準日：指參與開發案進行權益分配之各權益關係人，評估各項貢獻權利價值之基準日期。
 - （二）權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，提供土地、行政資源或資金，參與或投資開發案，於該項開發案完成後，按其開發前權利價值及提供資金比例，分配開發完成後建築物及其土地之應有部分。
 - （三）市地主：指開發用地之土地所有權人為桃園市者。
 - （四）開發大樓：指由開發案規劃、設計及施工，並與捷運設施共構或分構之新建建築物及其所占持分土地。
 - （五）區位：指開發大樓內可由權益關係人進行分配之不動產，分為房屋及車位二種類型，各區位包含各建物及其所占持分土地。
 - （六）權值：指開發大樓於鑑價基準日時各區位之產權預期銷售價格，用以作為權益分配及區位選擇之評估基準。
 - （七）投資開發費用：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付之各項成本及利潤，以作為參與開發案進行權益分配之基礎。
 - （八）捷運獎勵容積：指依捷運土地開發相關獎勵法令所增加實際設計獎勵容積。
- 四、本原則公式符號，定義如下：
 - （一）開發大樓總權值：S。
 - （二）建物興建成本：BC。

- (三) 投資稅管費用： M ；投資稅管費用率： $m\%$ 。
- (四) 期待利潤： P ；期待利潤率： $p\%$ 。
- (五) 主管機關取得捷運獎勵容積及都市計畫回饋之容積分配率（以下簡稱主管機關容積分配率）： $rv\%$ 。
- (六) 委託建造費用： ΔRC 。
- (七) 主管機關取得捷運獎勵容積及都市計畫回饋之權值（以下簡稱主管機關取得之容積權值）： rT 。
- (八) 投資人參與權益分配權值： ΔBS 。
- (九) 市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率： Q 。

五、開發案以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並以鑑價結果進行權益分配。

投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書。

貳、開發大樓總權值評估作業

六、開發大樓各房屋及車位之區位權值應以鑑價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級、銷售產權面積等，以新成屋（含所占持分土地）標準之預期銷售價格為估價條件進行估價，作為各權益關係人間權益分配、區位選擇與分配及畸零樓地板買賣找補之依據。

前項各區位權值總和即為開發大樓總權值。

七、開發大樓總權值評估作業係由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託三家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。另投資人可基於同一估價條件下，委託一家不動產估價師事務所進行評估。

前項由捷運局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組（以下簡稱初審小組）審查後，如任何一家估價報告書之開發大樓總權值高於或低於全部估價結果中位數之百分之二十者，則該估價報告書視為無效。

參、投資開發費用評估作業及項目

八、投資人之投資開發費用包含建物興建成本、投資稅管費用及期待利潤，係依第九點至第十三點規定進行評估作業。其評估項目應於權益分配建議書中載明，未載明之項目非經捷運局同意者，不得計入投資開發費用。

九、投資人應負擔之建物興建成本係依鑑價基準日之市場行情進行評估，項目如下：

- (一) 歸墊本府墊支之相關費用：包含本府墊支之土地開發基本設計費；捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計、其施工費、監造費用、變更設計及其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所約定歸墊金額採計。
- (二) 建物設計費用：按開發基地條件及設計規模，並參考開發基地所在地建築師公會頒布之建築師酬金標準評估設計費用。
- (三) 工程營造費用：指投資人為完成開發大樓，所需支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包含：
- 1、新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、雜項、景觀（如庭園、綠化及植栽）、共構裝修、材料設備（如電梯、衛浴及廚具）、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備，及其他屬土木、建築與機電等直接工程費用。
 - 2、新建工程中有關職業安全衛生、空氣污染防治、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅，與其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。
 - 3、公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經管理組織要求所成立之管理維護基金。
 - 4、投資人為完成開發大樓之興建，所必要支出之其他新建工程費用，包含鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管線工程與證照申請暨簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建物整建維護費用等。
- (四) 利息費用：指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，其評估方式由專業技術服務廠商依投資人提供書面資料進行評估或依市場與慣例自行評估，該評估方式得以下列原則為之：
- 1、第一款規定所稱本府墊支之相關費用屬一次性投入資金部分之利息費用，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分及借貸資金部分採年息複利計算，計息日依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。
 - 2、第二款及前款規定所稱費用屬分段性投入資金部分之利息費用，本金分自有資金部分及借貸資金部分採年息複利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估二分之一計息。
 - 3、分期開發之基地，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息

日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。

(五) 其他經捷運局、投資人及土地所有權人共同認定所必要或須刪減之費用。

十、建物興建成本評估作業係依投資人提送之細部設計圖、施工規範、工程預算書與投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價，由捷運局委託二家專業技術服務廠商鑑定，並由該廠商出具鑑定報告書。

專業技術服務廠商應依前二點規定進行鑑定，倘採取其他評估方式，專建物興建成本之市場行情，其單價引用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序採用：

(一) 本府工務局工程編碼及價格資料庫網站。

(二) 行政院公共工程委員會公告之公共工程價格資料庫（北部地區）單價。

(三) 營建物價月刊公告開發案基地所在地之工項單價。

(四) 若上述資料庫均無適用者，專業技術服務廠商得進行市場查估訪價。

十一、投資人為辦理土地開發，基於開發商立場，所須支付及代主管機關或土地所有權人墊支之投資稅管費用，其評估項目包含但不限於人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐，與其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、規費及稅賦負擔。

前項費用除畸零樓地板買賣找補外，土地所有權人無須支付任何開發費用。

十二、投資稅管費用係以建物興建成本為基礎，取相當比率進行評估而得，該投資稅管費用率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：

$$M = BC \times m\%$$

十三、投資人投資開發案應獲得期待利潤，係以開發大樓總權值扣除主管機關取得之容積權值為基礎，取相當比率進行評估而得，該期待利潤率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：

$$P = (S - rT) \times p\%$$

肆、主管機關取得之樓地板之分配

十四、主管機關可分得捷運獎勵容積之半數及依都市計畫回饋之容積。

前項主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，應於本府與投資人完成權益協商後，依議定結果分四期給付，方式如下：

- (一) 第一期：投資人實際進場開工興建時，支付委託建造費用百分之三十。
- (二) 第二期：投資人興建至頂樓樓板時，支付委託建造費用百分之四十。
- (三) 第三期：投資人取得使用執照時，支付委託建造費用百分之二十。
- (四) 第四期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。

若投資人同意主管機關以所分配樓地板面積抵繳委託建造費用，則由雙方另以所分配區位之議定價格折抵。

主管機關取得之容積分配與委託建造費用及支付方式，應依前二項規定辦理。但主管機關、土地所有權人及投資人另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

十五、主管機關所分得容積占開發大樓總實際設計容積之比率，即為主管機關容積分配率 $rv\%$ 。

捷運局以本府名義取得捷運獎勵容積分配率即以捷運獎勵容積半數除以開發大樓總實際設計容積；本府都市發展局以本府名義取得因都市計畫回饋之容積分配率，即須回饋之土地各別按其土地面積乘以都市計畫書載明須回饋之比例加總後，再乘以開發後基準容積率，除以開發大樓總實際設計容積。

十六、主管機關取得之容積權值，係由開發大樓總權值，乘以主管機關取得容積分配率所評估之等比率權值。其評估公式如下：

$$rT = S \times rv\%$$

十七、委託建造費用，係由第九點規定之建物興建成本，乘以主管機關容積分配率所評估之等比率興建成本，並加計該部分之投資稅管費用而得。其評估公式如下：

$$\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$$

伍、權益分配之計算方式

十八、土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按捷運局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等權值之區位與投資人進行抵付作

業。其權益分配之計算方式如下：

(一) 土地所有權人與投資人間可分配權值，係將開發大樓總權值扣除主管機關取得之容積權值而得，即 $S-rT$ 。

(二) 投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可作為分配區位之權值，應包含第九點建物興建成本、第十一點投資稅管費用及第十三點規定期待利潤，惟應扣除主管機關已支付之委託建造費用。其評估公式如下：

$$\Delta BS = [BC \times (1 + m\%) - \Delta RC] + (S - rT) \times p\%$$

(三) 土地所有權人參與開發案，其可作為分配區位之權值，應為第一款規定所稱土地所有權人與投資人間可分配權值及前款規定所稱投資人參與權益分配權值之差額 $((S-rT) - \Delta BS)$ ，該差額占土地所有權人及投資人間可分配權值之比率，即為土地所有權人之分配比率 $([(S-rT) - \Delta BS] / (S-rT))$ 。

土地所有權人與投資人間權益分配作業，應依前項計算方式辦理權益分配。但雙方另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

十九、市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率，係參照開發案之桃園市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書，有關土地所有權人間權益分配約定辦理。

二十、市地主參與開發案，其可作為分配區位之權值，應為第十八點第一項第三款土地所有權人可分配權值及前點規定市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率之乘積，即 $[(S-rT) - \Delta BS] \times Q$ 。

陸、區位選擇作業

二十一、各區位權值得參考投資人所評估產權預期銷售價格及本府核可之協商方案，並經由雙方協商議定，以作為權益分配基準。

各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位權值換算各自應得之樓地板面積及區位。

二十二、市地主可分配區位之權值及主管機關取得之容積權值應合併進行區位選擇作業，並以完整區位取得為原則。選配之各區位建物面積達一戶面積三分之二以上但不足一戶，而需取得完整一戶時，投資人應依各區位議定價格讓售以補足至一戶面積。

二十三、捷運局應於其網站公告各權益關係人間區位選擇作業辦理期間。

各權益關係人應於前項公告期間內進行區位意願調查及區位選擇作業，並由本府委託投資人以下述順位及原則進行區位媒合與選擇作

業：

- (一) 第一順位為依桃園市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人：
 - 1、原私有土地所有權人對區位選擇意願相同時，應先行協議，如協議不成以抽籤決定之。
 - 2、經本府核定原私有土地所有權人之區位選擇方式有特別約定者，從其約定。
- (二) 第二順位為本府及投資人：雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。
各權益關係人屆期未繳交區位意願調查或無法完成區位選擇者，視為放棄區位優先媒合權利，倘致該權益關係人無法選定區位時，本府改以現金方式進行找補。

柒、權益協商方案審定及協議作業程序

- 二十四、捷運局取得不動產估價師之開發大樓總權值估價報告書及專業技術服務廠商之建物興建成本鑑定報告書，應由捷運局委託第三專業單位或成立工作小組進行報告書初步審閱作業後，邀集受託不動產估價師事務所與專業技術服務廠商及投資人召開各開發案專案會議，經協商討論後研擬各開發案權益協商之初步概念評估，再行提報初審小組進行權益協商事項審查作業。
- 二十五、前點報告書經初審小組審查通過後，捷運局應據以製作權益協商方案。
前項權益協商方案，應包含權益分配、委託建造費用及區位選擇方案，其中至少有一權益協商方案應符合下列條件為基礎評估之：
 - (一) 有效估價報告書中開發大樓總權值為中位數者，若中位數無相對應之報告書，取離中位數最近且偏高者。
 - (二) 鑑定報告書中建物興建成本為最低者。
- 二十六、前點權益協商方案經提報桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會（以下簡稱審議委員會）審議通過後，由捷運局據以與投資人協議。
- 二十七、原私有土地所有權人或主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應依下列程序進行協調作業：
 - (一) 參與土地開發之原私有土地所有權人與投資人無法達成協議時，

- 經一方具文申請後，由捷運局召開協調會議進行權益事項協調。
- (二) 市地主（或主管機關）與投資人無法達成協議時，經一方具文申請後，由捷運局提報審議委員會進行協調。
- 二十八、捷運局與投資人完成權益協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，協議書至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、開發大樓各房屋與車位之區位價格、區位分配結果與產品設備之品項、等級及配置等內容，由捷運局報請本府核定後，作為開發案完成後之產權登記及交屋作業之基準。
- 二十九、開發案因變更設計影響各權益關係人間權益分配結果，應依下列原則處理：
- (一) 開發案於捷運局執行鑑價作業後，權益分配協議書報請本府核定前，因變更設計致各權益關係人間權益分配顯有重大影響：捷運局應依變更設計後之建築規劃及施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。
- (二) 開發案權益分配協議書報本府核定後，倘開發大樓建造執照辦理變更設計之總樓地板面積超過百分之五：捷運局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，而投資人應依重新協商內容修正權益分配協議書，並提送捷運局報請本府核定。
- (三) 捷運局已執行鑑價作業，但開發案因消防及公共安全相關法令變更致建造執照須辦理變更設計者，捷運局應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑價作業，不變更其鑑價結果及權益分配結果。
- (四) 第一款及第二款規定變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。

捌、開發大樓與捷運設施之產權登記方式

- 三十、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：
- (一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上及地下之捷運設施產權面積占捷運設施及開發大樓樓地板總產權面積比例計算。
- (二) 開發大樓車位建物所占建築基地之權利範圍，應由投資人敘明計算方式後，經捷運局同意後方得登記。
- (三) 開發大樓房屋建物所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施及車位建物部分，其餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有

部分（不含車位）總面積比例計算。

三十一、開發大樓區分所有建物之共有部分項目及權利範圍分配原則如下：

- (一) 本點所稱共有部分項目，除車位另計外，指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- (二) 前款規定共有部分之權利範圍係依專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

三十二、開發案內開發大樓及捷運設施之產權登記方式，依前二點規定辦理，但另有約定者，從其約定。

玖、驗屋及交屋作業

三十三、投資人應於領得使用執照後，依權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報至捷運局進行審閱，以作為本府分回公有不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人部分）專有部分之驗屋作業依據。

三十四、建物登記時，因相關法令規定變更或地政主管機關對建物丈量面積計算方式與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘本府所分回公有不動產屬房屋之建物權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載不同時，依下列原則辦理找補作業：

- (一) 倘「開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數」之差值在百分之五以下，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付本府找補金額，而不重新辦理權益評估及協商作業。
- (二) 倘「開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數」之差值超過百分之五，捷運局應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，投資人應以現金支付本府找補金額。其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益分配之評估項目。

主管機關取得 1/2 捷運獎勵樓地板及都市計畫回饋，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則

一、依契約中之「申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表」中委託建造費用，按「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」第 14 點委託建造費用之支付期程支付 8 成，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成後，再行調整計價。

二、若該基地權益分配協商已部分達成共識，並採先行分配區位方式之基地，於完成建物所有權登記後，依下列原則辦理：

(一)達成共識區位

按「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」第 14 點委託建造費用之支付期程全額支付。

支付單價以建造成本單價或本局委託鑑定結果，兩者取低值計算。倘鑑定結果低於建造成本單價 8 成，仍應僅能以鑑定結果核算，惟支付金額有超額支付情形，則於結算時再行找補。建造成本單價係指投資人所提之「申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表」中建物興建成本(BC)+投資稅管費用(M)除以銷售坪。

剩餘差異金額則於權益分配協商完成或仲裁判斷、訴訟結果確立後，再行支付或找補。

(二)尚未達成共識區位

第 4 期款待權益分配協商完成或仲裁判斷、訴訟結果確立後，再行支付或找補。

三、若該基地權益分配協商已部分達成共識，惟未先行分配區位之基地，仍依前述第一點方式支付，惟因未能確定產權辦理交屋，故僅支付第 1~3 期款之 8 成。

桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案投資契約書

立契約書人： 桃園市政府 (以下簡稱甲方)
(以下簡稱乙一方)
(以下簡稱乙二方)
(以下簡稱乙三方)
(以下簡稱乙四方)
(以下簡稱乙五方)

(乙一方、乙二方、乙三方、乙四方、乙五方統稱乙方)

為辦理桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發，甲乙雙方同意履行下列條款：

第一條 訂約本旨

依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土地開發辦法)有關規定，本開發案由乙方投資興建，並依本契約辦理相關事宜。

第二條 土地標示

本用地坐落於桃園市蘆竹區新鼻段 227 地號等 1 筆土地，面積共計 5,000.27 平方公尺，土地標示、面積、權屬及權利範圍詳附件二，實際面積以地政機關登記面積為準。

第三條 名詞定義

- (一)本開發案：「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站A10車站專用區土地開發案」。
- (二)本契約：本開發案投資契約書之本文及其附件。
- (三)執行機關：桃園市政府捷運工程局。
- (四)本用地：經主管機關核定為本開發案之土地。
- (五)本開發大樓：本開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建築物及其應有部分土地。
- (六)土地開發計畫：投資人於本契約簽訂後60日內，依審定條件、評選會議

紀錄及審查意見彙整表修正並經土地開發主管機關核定之開發建議書，作為投資人興建、營運執行之依據。

(七)廠商：乙方為執行本開發案，依「營造及營運能力資格審查要點」委託之建築師、營造業、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者及依本開發案甄選須知要求開發建物採統一經營之營運人。

(八)土地及建物所有權人：依權益分配取得建物及其應有部分土地者。

(九)工作期限：本契約所指定各項作業工作期限，均以日曆天為計算依據。

第四條 契約文件及效力

以下文件為本契約所有文件，均為本契約之一部分，其適用之優先順序如下：

(一)本契約本文及其修訂或補充。

(二)本開發案甄選須知及其附件（不含須知參考文件）之相關書面澄清、補充公告。

(三)本開發案甄選須知及其附件（不含須知參考文件）。

(四)土地開發計畫。

(五)前3款文件以外之本契約附件及其修訂或補充。

(六)其他經甲乙雙方同意確認列入本契約文件者。

第五條 開發內容

(一)■乙方應負責出資並依照甲方核定之土地開發計畫(詳附件三)辦理本用地內土地開發大樓之興建事宜。

■乙方應依照附件十、甲方核定之土地開發計畫(詳附件三)及設計圖說負責本用地內捷運設施(出入口之連通道及轉乘設施)之規劃設計、興建及竣工驗收事宜。捷運轉乘設施之停車數不得低於以下規定：

1. 汽車：90 位

2. 機車：126 位

前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者用專用車位。

■乙方應負責本開發大樓之統一經營管理事宜。

- (二)本用地應依據都市計畫及建築法令並配合都市計畫及建築主管機關審議核定內容辦理開發，本用地內之開發大樓(以下簡稱本開發大樓)之樓層數及總樓地板面積，以使用執照記載為準。
- (三)本案捷運設施係採委託投資人興建，出入口之連通道不得超過預算金額新臺幣2千萬元整，轉乘設施不得超過預算金額新臺幣1.11億元整。

第六條 設計、監造及請領建造執照

- (一)乙方應於簽約後3個月內，建置專屬網站，定期公開開發內容及作業進度等資訊。
- (二)乙方應提送廠商資格證明文件予執行機關審核同意。廠商之變更，乙方應先徵得執行機關同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔，乙方與變更前、後廠商間因權利義務移轉所衍生爭議應自行處理與甲方無涉；營運管理章程及營運計畫變更時亦同。
- (三)乙方委託之建築師負責本開發大樓及捷運設施之設計、監造並提送監造計畫及辦理下列事項：
 1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 2. 工程進度之監督控制。
 3. 保固期間內有關保固作業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘等。
 4. 本開發大樓及捷運設施設計工作開始後至施工完成前，負責各項工程廠商之協調配合以及定期舉行工地協調會。
- (四)申請建造執照前，乙方應每半年至少召開1次產品說明會，乙方與甲方溝通並達成共識後，應將需求納入設計。領得建造執照後，乙方應依執行機關通知期限召開施工進度說明會。
- (五)申請建造執照前，乙方依法令須配合辦理審議要求設置之供公眾使用或公共設施(如人行陸橋、通路、自行車位等)協調確認維管單位，有涉捷運設施介面維管者，並與捷運營運單位協商，維管介面事項納於建造執照，提送執行機關審查通過後始得申請建造執照。
- (六)乙方辦理本開發大樓及捷運設施之設計、興築與重大變更，依都市計畫及建築有關法令提送該主管機關審查前，應經執行機關審酌對甲方權益

、捷運設施介面、維管之影響及是否符合相關設施規範，獲甲方及執行機關同意後，方得提送。若捷運設施之設計、興築與重大變更具涉及捷運營運單位之事宜，乙方亦應與捷運營運單位協商，經捷運營運單位、甲方及執行機關同意後，方得執行。

- (七) 乙方應自簽訂本契約之日起6個月內依建築法令規定申請建造執照。若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。
- (八) 執行機關及乙方為本開發大樓之起造人，不得排除。本開發大樓屬乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得執行機關之書面同意，變更所衍生之一切費用及稅捐由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。
- (九) 乙方領得建造執照後，應將建造執照、建造執照圖說等有關資料複製 2 份予甲方及執行機關，並應依「土地開發資料數位檔案規格」(詳附件九)提供經建築師簽證之掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD 圖檔。有關資料包括(但不限於)：各業務主管機關核定(發)之建造執照、建造執照圖說、都市設計審議報告書、環境影響說明書、都市更新事業計畫案、結構計算書暨交通影響評估報告等。
- (十) 乙方申請變更本開發大樓捷運共構工程或捷運設施，應經執行機關核准後辦理。執行機關須變更本開發大樓捷運共構工程或捷運設施時，乙方應無條件配合，其所生費用由雙方議定，經確認後執行。
- (十一) 乙方申請變更本開發大樓及捷運設施設計，應提送圖說、預算、工期、效益等供執行機關審查，不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。
- (十二) 乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計與文宣資料暨銷售契約書範本(含公寓大廈管理規約、分管圖等相關文件)應先送執行機關完成審查，銷售契約應載明土地權利範圍分配原則，所有銷售糾紛均由乙方自負責任，乙方並應切結個別銷售契約確實依照執行機關核定之範本，載明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，若有不實，願負一切法律責任。
- (十三) 本開發大樓應配合設置捷運設施設備時，乙方應申請建築主管機關於建造執照及使用執照註記大樓區分所有權人須無償提供設置捷運設施設備空間及其管路空間，並無條件提供其維修通行權，且捷運專有管理範圍不分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。以上並納入營運管

理章程、營運契約、管理規約及銷售、讓售契約。

(十四)乙方領得建造執照後，應試算捷運設施產權登記所需相關費用，並於使用執照取得前1年回復執行機關。

(十五)乙方承諾，與任何第三人所簽訂與本契約有關之契約(包括但不於工程承攬、統一經營、出借、出租)中約定如下意旨之條款:

- 1、 如本契約終止時，乙方與該第三人之契約，亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約之終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。
- 2、 就工程承攬契約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。

第七條 權益分配

(一)本開發案權益分配相關事項，乙方應依桃園市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法、桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則及捷運土地開發相關法令(包括行政規則)辦理。

(二)本開發案乙方承諾土地所有權人最低分配比率為○%、投資稅管費用率為○%、期待利潤率為○%(如附件六)。

(三)乙方應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑估價基準日，並於鑑估價基準日起6個月內提送開發大樓總權值評估報告、建築相關施工圖說、建材規格及設備系統詳細表、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、權益分配建議書等文件資料及電腦檔。投資人權益分配應提送資料一覽表詳附件五。

(四)本開發大樓以區分所有方式進行分配時，各區分所有權人之開發不動產權值，依甲乙雙方議定之各區位價格計算應得之樓地板面積。

(五)區位選擇前，乙方應提供所需之財務試算及區位選擇等相關資料，並依甲方指示內容擬定區位選擇作業程序，經甲方核定後，由乙方與甲方協商區位；甲方選配建物價格達一戶價格2/3以上不足一戶時，應由乙方依議定價格讓售補足至一戶；未達成區位選定協議且經甲方同意前，乙方不得辦理預售。

(六)乙方不得以任何理由推翻依「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」第九點第一項及第十點辦理之鑑估價結果。

第八條 保險

(一)乙方應於申報開工前完成營造綜合保險之投保，其保險範圍及金額如下：

1. 營造工程財物損失險：

- (1) 本項保險以甲乙雙方為共同被保險人。
- (2) 保險金額不得低於本開發案屬乙方辦理之工程總價，建造執照(含變更執照)工程規模變動時，應予修正並報執行機關同意。
- (3) 每一事故天災自負額為該次損失金額之 20%。
- (4) 本工程附加條款如下：
 - A. 保險金額彈性(自動增加)附加條款。
 - B. 加保交互責任附加條款。
 - C. 48 小時勘查災損附加條款。

2. 第三人意外責任險：

- (1) 本項保險以甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。
- (2) 每一人體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣 5 百萬元，自負額不得高於新臺幣 5 千元。
- (3) 每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣 2 千萬元，自負額不得高於新臺幣 5 千元。
- (4) 每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣 1 千萬元，自負額不得高於新臺幣 1 萬元。
- (5) 保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣 5 千萬元。
- (6) 本開發案附加條款如下：
 - A. 鄰屋龜裂每一事故賠償限額不低於新臺幣 3 千萬元，自負額不得高於總損失之 20%，但最少不低於新臺幣 20 萬元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣 3 千萬元。
 - B. 鄰屋倒塌每一事故賠償限額不低於新臺幣 3 千萬元，自負額不得高於總損失之 20%，但最少不低於新臺幣 20 萬元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣 3 千萬元。

3. 雇主意外責任險：

- (1) 本款保險採社會保險優先給付後，再就雇主意外責任險予以給付。
- (2) 每一人體傷或死亡保險金額不低於新臺幣 5 百萬元，自負額不得高於新臺幣 2 千元。
- (3) 每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣 2 千萬元，自負額不得高於新臺幣 2 千元。
- (4) 保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣 5 千萬元。

4. 其他：

- (二) 前款規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費或變更設計增加之保費等，概由乙方負擔。
- (三) 第 1 款規定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至本開發大樓完成專有部分之交屋並展開共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予公寓大廈管理委員會(以下簡稱管委會)及捷運設施移交予桃園市政府之後 30 日止，前開期間屆滿前保單到期或因保險事故發生致支付之保險金已達第 1 款第 1 目至第 3 目保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理展期續保或加保，並副知執行機關。
- (四) 乙方未依前 3 款規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。
- (五) 第 1 款規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經金融監督管理委員會核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經執行機關同意，不得辦理減、退保。

第九條 施工

- (一) 為確保執行本開發案及捷運設施能達本契約要求之品質及功能，甲方得委由專業營建管理機構，依本契約第十五條(一)執行本開發案施工督導及履約管理等工作。
- (二) 乙方應依執行機關通知期限辦理開發土地點交，不得拒絕。執行機關並得將本用地內之地上物交乙方代為清除。
- (三) 本用地之捷運設施由執行機關先行構築時，因配合本開發案所墊付之共

構部分之細部設計費、施工費及其他由執行機關先行支付或核定之款項計新臺幣○元整。前開款項乙方應於執行機關通知期限內繳清；至於執行機關尚未支付或核定之費用，亦應依執行機關通知期限繳交。乙方依土地開發計畫，採下列方式繳納：

共構工程屬土地開發空間，於執行機關交付時一次歸墊。

分期繳付並加計利息(依執行機關交付日當月，中央銀行公告「五大銀行新承做放款金額與利率」中之加權平均利率計算，其中利息不得計入建物興建成本(BC)作為權益轉換計算)：

A. 共構工程屬土地開發空間交付時，於執行機關交付時歸墊 20%。

B. 本開發大樓工程完成 50%時，歸墊 30%。

C. 本開發大樓工程興建至頂樓樓板時，歸墊 30%。

D. 本開發大樓工程取得使用執照時，歸墊 20%。

(四)乙方應依執行機關通知及桃園市大眾捷運系統共構工程屬開發空間移交點交作業須知(詳附件七)配合辦理共構工程屬土地開發空間之移交或點交，且不得拒絕。

(五)本用地自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，且不得影響捷運設施或運作，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產或其他權利遭受損害(包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任)時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

(六)乙方應於領得建造執照後 6 個月內向建築主管機關申報開工。乙方並應於申報開工後提送下列文件：

1. 乙方應於申報開工後 10 日內將提送予建築主管機關之開發大樓及捷運設施施工計畫(含捷運設施界面施工要項)提送執行機關備查。

2. 乙方應自申報開工日起至完成交屋止，於每月 10 日前將上一月份施工工作進度報告提報執行機關，工程月報應依附件八製作。

3. 乙方應將施工圖說整理成冊送交執行機關。

(七)乙方應於開工日前 10 日內將工程主管人員之相關資料送交執行機關，若有變動應及時告知執行機關，並將本用地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應確實據以執行。

- (八)乙方應於開工前提送施工進度表，本用地內之捷運設施已完工營運者，並於開工前提送安全防護計畫，經執行機關及捷運營運單位審查同意後方能施作。
- (九)乙方應於捷運設施界面施作前 6 個月提送捷運設施界面施工計畫，內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他有關配合行政作業等計畫說明，經執行機關審查同意後方能施作。
- (十)乙方使用之材料機具需依建築及環保相關法令規定使用。
- (十一)執行機關或甲方委託之專業營建管理機構得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。
- (十二)乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改良之，如因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- (十三)甲方因捷運工程之需要得要求變更本開發大樓設計圖說、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。
- (十四)乙方應依職業安全衛生法及其他有關規定辦理，若有不當之處，應依執行機關指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。
- (十五)乙方於本開發大樓及捷運設施施工期間，應遵守捷運系統營運管理之相關規定及執行機關核定之大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊，於捷運系統出口處不得有產生喧囂、噪音、刺眼之光線、煙，與堆置廢棄物、污物，或施工滲漏水之行為而致影響捷運系統之正常施工、營運。乙方如有違反本項約定而肇致之任何損害及費用，應由乙方負全責。乙方受罰時，應繳交與罰金同額之違約金予執行機關。
- (十六)乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。
- (十七)乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因執行機關有無視察工程施工而主張減免其責任。

第十條 完工期限

- (一)乙方應於建築主管機關核定之開工日後○日曆天內完成本開發大樓及捷運設施工程並領得使用執照始為完工。

- (二)乙方應於申請使用執照前，與執行機關、捷運營運單位協調土地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。
- (三)乙方應就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約，於領得使用執照後 6 個月內完成本開發大樓專有部分之交屋並展開本開發大樓共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經執行機關依前條（十三）規定變更者，得依核定日數增減之。並應將使用執照、竣工圖說等有關資料複製 2 份予甲方及執行機關，且應依「土地開發資料數位檔案規格」（詳附件九）提供經技師簽證之掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD 圖檔。有關資料包括（但不限於）：使用執照、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等。
- (四)乙方履約如遇天災、事變或其他不可歸責於乙方之事由，致延誤開工、完工或專有部分交屋期限時，乙方應於事件發生後 7 天內以書面方式通知執行機關，並於通知後 30 天內書面敘明遲延之情況、預計遲延之天數，以及藉以減少繼續遲延之措施，請求執行機關展延履約期限，並由執行機關審核後儘速回覆。
- (五)本用地相關公共設施主管機關因預算不及編列，而無法支付取得公共設施樓地板面積之建造成本者，應於付款時加計自領取使用執照日起至實際支付日止期間依中央銀行短期融通利率計算之利息。

第十一條 產權登記

- (一)本開發大樓及其用地、捷運設施之產權登記應由乙方提出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。其辦理時機如下：
1. 土地合併登記作業，於本開發大樓興建至頂樓樓地板完成後辦理。
 2. 土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記(含捷運設施)及房屋稅籍設立作業，於取得本開發大樓使用執照後 10 日內辦理。
- (二)乙方延誤前款規定之時間或程序致甲方或土地及建物所有權人受損害者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤如因土地及建物所有權人於地政士書面通知後 10 日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。

第十二條 稅費負擔

辦理開發應支付之相關管理費、規費與稅賦負擔等，依桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則已計入投資稅管費用。

第十三條 履約保證金

(一) 乙方應於簽訂本契約同時繳交履約保證金計新臺幣 4,020 萬元整予執行機關，除申請保證金抵充外，不足之數應於簽約同時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. 無記名政府公債(我國政府機關或公營事業所發行之無記名債票)
4. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單
5. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
6. 銀行之書面連帶保證
7. 保險公司之連帶保證保險單

履約保證金以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以桃園市政府軌道建設基金為受款人。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，其格式應符合本開發案須知附件二之規定。

(二) 履約保證金應以乙方名義繳納，並須提供符合本開發案須知附件二規定格式之擔保物提供書。

(三) 執行機關應於本開發大樓頂板完成後，無息退還履約保證金之 50%，本開發大樓全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之 25%，餘款於不動產登記完畢，並專有部分交屋予所有人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交予管委會均完成(■含委託興建捷運設施之交付使用)，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後 10 日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

(四) 履約保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長 90 日。乙方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，有效期應較本開發

大樓專有部分之交屋期限延長 180 日。

第十四條 保固及保固保證金

(一)本開發大樓及捷運設施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並完成保固保證金繳交各自起計保固期，個別保固期依下列方式計算：

1. 非結構物，包括但不限於裝修、機電、防水(本開發大樓屋頂防水除外)、通路(或道路)路面結構及除本款第 2 目以外之所有其他部分，由乙方保固 2 年。
2. 結構物，包括但不限於建築物構造體及屋頂防水等或為此等工作物之重大修繕者及地表以下之壁體，由乙方保固 5 年。
3. 植栽保活：12 個月。
4. 其他：

本開發大樓工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。

(二)乙方應於專有部分交予所有人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會均完成後 7 日內繳交保固保證金新臺幣○元予執行機關，逾期執行機關得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於執行機關通知期限內補足，逾期執行機關得依本契約第十六條(二)之約定辦理。專有部分及共用部分個別 2 年保固到期後，乙方分別申請執行機關辦理保固會勘，經勘查二者保固情形正常且無契約未完成事項，無息退還保固保證金 50%，餘款於專有部分及共用部分個別 5 年保固到期後，乙方分別申請執行機關辦理保固會勘，經勘查二者保固情形正常且無契約未完成事項後無息退還。

(三)在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依執行機關通知期限完成修復或負損害賠償責任，乙方未依限完成，執行機關得逕行僱工修復，所需一切費用由保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲執行機關通知日起 10 日內給付執行機關墊支之費用。因緊急搶修需要，執行機關得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲執行機關通知日

起 10 日內給付執行機關墊支之費用。

- (四)保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。保固保證金依本開發案預估投資總金額之 1%計算。
- (五)保固保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發大樓專有部分及捷運設施之保固期限延長 90 日。乙方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保固保證金者，有效期限應較本開發大樓專有部分之保固期延長 90 日。

第十五條 管理與監督

- (一)甲方依本契約第九條(一)委由專業營建管理機構，對乙方及其廠商進行之本開發案工程，執行工程設計審查、施工督導及履約管理等工作，乙方應無條件配合。
- (二)依本開發案甄選須知要求及土地開發計畫，本開發大樓全部或部分出租或設定地上權或以其他方式交由乙方統一經營時，乙方應依下列原則辦理：
 1. 依營運計畫於申請使用執照前 1 年檢具其所訂營運管理章程報經執行機關核轉甲方核定。
 2. 於本開發大樓產權登記前併同營運人與執行機關簽訂桃園市大眾捷運系統土地開發營運契約書(以下簡稱營運契約書)，依土地開發辦法規定受執行機關之監督與管理，營運時有不符土地開發辦法規定之情形，經執行機關通知限期改善，逾期不改善者，執行機關得報經甲方核准後終止營運契約書。
 3. 乙方應於簽訂營運契約書同時繳交營運保證金，營運保證金數額為土地開發不動產總值與營運保證金係數之乘積。
所稱土地開發不動產總值，指獲准投資土地開發之投資人於簽訂營運契約時，開發建物坐落土地之當期公告現值與開發經費總額之和；所稱營運保證金係數，指開發建物，依其使用類別樓地板面積占該土地開發建物總樓地板面積之比率與各使用類別係數乘積之和。開發建物各使用類別係數規定如下：住宅、停車場：0.6%；辦公室：1%；店鋪、商場：2%。
- (三)本開發大樓屬捷運系統使用部分之所有權歸甲方所有，由甲方指定之

執行機關負責營運管理，及公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之建物，應依執行機關(甲方)核准之管理規約與營運管理章程進行管理及維護，並受執行機關之監督與管理。

- (四)依土地開發計畫要求或乙方依法令須配合辦理審議要求設置之供公眾使用或公共設施，其建築費用由乙方負擔或視合作條件依協議比例分擔，並由執行機關或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。道路、人行陸橋及地下穿越道等之公共設施，乙方應於興建完成後依都市計畫說明書規定辦理，都市計畫說明書未予規定者，則將該部分之產權捐贈桃園市，並交由公共設施主管機關管理維護，公共設施主管機關接管前由乙方負責維護管理，直到確認接管單位為止，並於設施移交時提供維管費用予接管單位或依地方政府相關規定辦理，該費用依桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則已計入工程營造費用。
- (五)區分所有權人不得以會議決議排除營運管理章程、營運契約之規定及管理規約之特別約定事項，專有部分有讓售等處分行為時，受讓人須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及本契約約定之規範，並載明於讓售或相關契約。

第十六條 違約規定

- (一)執行機關要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經執行機關書面限期催告，仍逾期不改善時，每逾期1日計收新臺幣5千元或執行機關得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- (二)乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾1日賠償應給付數額千分之一之違約金予執行機關，以30日為限。
- (三)乙方未依約定期限申請建造執照或開工或完工或專有部分交屋者(含委託興建捷運設施)，每逾1日應償付預估投資總金額(新臺幣13.6億元)千分之一之違約金予執行機關，以20%為上限，惟經乙方申請執行機關同意延長期限者不在此限。
- (四)因可歸責於乙方之工程進度延誤致土地提供人應繳之土地增值稅及其他稅捐增加時，其增加部分由乙方負擔。
- (五)乙方未依期限提送土地開發計畫、廠商資格證明文件、權益分配協議書、權益分配建議書、營運計畫、營運管理章程及相關圖說資料，每逾1日應償付預估投資總金額(新臺幣13.6億元)千分之一之違約金予執

行機關，以 20%為上限，惟經乙方申請執行機關同意延長期限者不在此限。

(六)乙方之施工品質缺失，依下列規定繳違約金：

1. 乙方未依本契約第九條(六)1. 規定期限提送施工計畫予執行機關備查，每逾期 1 日計收新臺幣 3 萬 6 萬。
2. 乙方未依本契約第九條(六)2. 規定提送工程月報，或未檢附自主檢查表及施工日誌，每次計收新臺幣 3 萬 6 萬。
3. 乙方未依本契約第九條(六)3. 提送整理成冊施工圖說予執行機關，經執行機關通知乙方限期改善而逾期未改善，計收新臺幣 5 萬元，並限期改善，屆期未改善得按次計收至改善完成。
4. 專業營建管理機構施工督導查獲之缺失，經執行機關通知改善而未於規定期限改善完成，每次計收新臺幣 3 萬 6 萬。

前項違約金總額合計以預估投資總金額(新臺幣 13.6 億元)之 20%為上限。

(七)乙方違反職業安全衛生、環保相關法令，致受主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，另依下列規定計收違約金：

1. 經勞動檢查機關（構）函令全部停工者，每次計收新臺幣 5 萬元整；部分停工者，每次計收新臺幣 3 萬元整。
2. 乙方有下列情形之一者，計收新臺幣 2 萬 5 千元整，並限期改善，屆期未改善得按次計收至改善完成：
 - (1) 乙方於同一區域重複發生勞動檢查法第 28 條所定有立即發生危險之虞之缺失。
 - (2) 勞動檢查機關（構）之檢查缺失，經通知改善而未於規定期限內改善完成。
3. 乙方有下列情形之一者，計收新臺幣 3 萬元整，並限期改善，屆期未改善得按次計收至改善完成：
 - (1) 發生重大意外事故，造成第三人生命安全、財產損失或阻斷交通車流。
 - (2) 因乙方安衛設施不足或檢查不實，致發生職業安全衛生法第 37 條第 2 項規定之職業災害。

前項違約金總額合計以預估投資總金額(新臺幣 13.6 億元)之 20%為上限。

- (八) 乙方違反本契約第六條(十三) 或第七條(六)預售及銷售相關約定，執行機關得扣履約保證金 50%作為違約金，乙方應補齊履約保證金額且立即停止預售及銷售，並負所有衍生損害賠償責任，未依期限補齊履約保證金者，執行機關得終止契約。
- (九) 乙方個別銷售契約未依照執行機關核定之範本，載明土地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者，每件計收預估投資總金額(新臺幣 13.6 億元)千分之一之違約金予執行機關，以 20%為上限。
- (十) 乙方欲更換廠商時，應經執行機關同意，若未經同意即擅自更換，計收新臺幣 5 萬元，並限期改善，屆期未改善得按次計收至改善完成。
- (十一) 乙方改組或負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送執行機關備查，未依規定期限檢具有關文件送執行機關備查者，計收新臺幣 5 萬元，並限期改善，屆期未改善得按次計收至改善完成。
- (十二) 乙方未依本契約第十五條(二)規定期限簽訂營運契約書者，每逾 1 日計收營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資總金額千分之一之違約金予執行機關，以 20%為上限，惟經乙方申請執行機關同意延長期限者不在此限。
- (十三) 乙方應依甲方通知期限繳付各項懲罰性違約金，逾期未繳者甲方得以履約保證金先行抵付，再限期乙方補足履約保證金；如履約保證金不足抵付時，甲方另限期乙方繳納，仍未繳納或未補足履約保證金者，未來自權益轉換之權值扣抵。上述懲罰性違約金之請求不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利。
- (十四) 如因乙方之行為致甲方對第三人有賠償責任時，甲方得於該範圍內向乙方請求損害賠償，包括但不限於律師費及訴訟費。

第十七條 契約之解除及終止

- (一) 有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，經執行機關書面通知乙方限期改善而逾期未改善或未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得解除或終止本契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議：
 1. 乙方違反本契約第六條(七)依限申請建照、本契約第九條(三)依限

歸墊甲方墊支費用、本契約第九條(六)依限申報開工及提送相關文件、本契約第十條(一)依限完工任何一款約定。

2. 建造執照於開工前被作廢或註銷時。
3. 乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人時。
4. 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。
5. 乙方違背契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任時。
6. 乙方違反本契約第十五條(二)依限簽訂營運契約書時。
7. 可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時。
8. 依本契約第十六條計收違約金總額累計逾預估投資總金額 20%。
9. 乙方未遵守或履行本契約任何條款。

(二)本契約經甲方解除或終止時，乙方對甲方因此所受之一切損害(包括但不限於裁判費、律師費、執行費)負損害賠償責任。

(三)本契約於施工期間經甲方解除或終止後，由甲方強制受領在建工程，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人，在建工程依甲方鑑估價後之受領價金於扣除違約金及因資產移轉程序所發生之必要費用後，若有餘額，甲方得以未來完工開發大樓經評定之價格折算支付乙方。

(四)若有非可歸責於乙方之因素致無法申請本用地建造執照，得經甲乙雙方合意解除本契約，並依以下約定辦理：

1. 因非可歸責於乙方之因素致本用地無法申請建造執照者，甲乙雙方得合意解除本契約，如於本契約第六條(七)所定之期限後(包括調整後之期限)6個月內仍無法合意解除者，甲方得解除本契約。
2. 依上開約定解除後，甲方得自履約保證金扣除乙方應繳付之違約金、有關成本、費用及其他應支款項後，將餘款無息返還予乙方，倘有不足，乙方仍不免其責任；乙方並須移除其一切資產及設備，且除本契約解除前已發生對甲方之請求權外，乙方不得向甲方主張任何權利。

(五)乙方及乙方依「營造及營運能力資格審查要點」委託之廠商不得對辦理本開發案相關人員行求、期約或交付不正利益，違反規定者，甲方得以下列方式處理：

1. 以書面通知乙方終止契約或解除契約，並沒入乙方所繳未退之履約保證金。
2. 終止契約或解除契約反不符公共利益者，乙方得繼續履約，並限期乙方繳付履約保證金三分之一數額之懲罰性違約金。

(六)前款乙方及乙方依「營造及營運能力資格審查要點」委託廠商，包含其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員。

第十八條 附則

(一)乙方簽訂本契約書後，不得轉讓投資權。(註：如乙方以專案公司簽約者，得限制乙方各成員於一定期間內就該專案公司之持股應達一定比例以上)

(二)雙方依本契約所載地址或事後以書面通知變更之地址送達通知時，如無法送達或拒收，概以掛號付郵時視為已送達。

(三)本契約約定應給予乙方之任何通知、告知、同意、准許、審核等行為或文件，除另有規定外，悉以書面為之。

(四)雙方對本契約發生爭議，不論該爭議是否交付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本開發大樓之建造工程。若發生訴訟時，雙方合意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

(五)乙方履行本契約之義務，辦理本開發大樓之施工及管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之相關法令（包括行政規則）、指示，乙方並應負責取得本開發大樓施工及營運所需之全部證照。

(六)關於本合約之任何爭議，甲乙雙方同意準據中華民國法令。

(七)乙方各成員同意就與甲方簽訂本契約所生之一切債務，對甲方負全部連帶責任。

(八)本契約書正本一式2份，由雙方各執1份為憑，副本12份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

第十九條 特別約款

甲方後續將依主管機關核定設計內容修訂「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站A10車站專用區土地開發案投資人須知」之一切相關文件，乙方應依前述核定內容，無條件配合調整並施工。乙方不得再向甲方提出任何費用、展延工期及調降第七條第二項乙方承諾土地所有權人最低分配比率之請求。

第二十條 契約附件

本契約附件標示如下：

- (一)桃園市政府甄選「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案」投資人須知。
- (二)土地相關資料(包括土地登記謄本、地籍圖、土地使用分區證明、都市計畫書圖……等)。
- (三)土地開發計畫。
- (四)甲方所提審定條件及乙方之回覆意見。
- (五)投資人權益分配應提送資料一覽表。
- (六)乙方申請階段所提權利義務文件。
- (七)桃園市大眾捷運系統共構工程屬開發空間移交點交作業須知。
- (八)工程月報範本。
- (九)土地開發資料數位檔案規格。
- (十)捷運土地開發基地內之捷運設施委託投資人付款、規劃設計、興建及驗收原則。

立契約書人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙一方：

代 表 人：

土地相關資料

(包括土地登記謄本、地籍圖、土地使用分區證明、都市計畫書圖等……)

土地開發計畫

甲方所提審定條件及乙方之回覆意見

投資人權益分配應提送資料一覽表

項次	項目	內容	份數
1	圖說	(1) 建築工程：面積表、平面、立面、剖面、基礎工程、假設工程、結構、內、外裝修、天花、門窗 防水隔熱、景觀、設備、雜項及大樣圖等。 (2) 機電工程：電氣、消防、弱電、給排水、生活廢水、空調及其他設備等。 (3) 裝修表。 (4) A3 紙本。	6
2	施工規範	含建築工程及機電工程。	6
3	建材、設備說明書	(1) 含建築工程及機電工程。 (2) A3 紙本。	6
4	工程預算書	(1) 總表、詳細表、單價分析表。 (2) A4 紙本。	6
5	光碟	內容含建築工程及機電工程圖說 (AUTOCAD)、工程預算書。	6
6	權益分配建議書	(1) 各樓層房屋區位價格、各席停車位區位價格、開發大樓總權值 (含不動產總值估價報告書)、建物興建成本、投資開發費用、權益分配比例及計算方式、建議區位分配方式等。 (2) 產權面積計算 (含面積計算圖、計算式、各樓層各戶主建物、附屬建物、公設持分面積表、車公計算表、土地持分面積表)。 (3) 建築平面區分公設著色圖。 (4) A3 或 A4 紙本。 (5) 為進行權益分配評估作業，經主管機關通知須補充說明之資料與書表。	6
7	其他		

備註：

1. 投資人就權益分配建議書與土地開發計畫不一致處，應予說明。
2. 適用於本開發案。
3. 如本開發案中捷運設施委託投資人興建時，本開發大樓與捷運設施部分之工程預算書應分別造冊。

乙方申請階段所提權利義務文件

桃園市大眾捷運系統共構工程屬開發空間移交點交作業須知

108.7.25 核定

一、本須知訂定目的：

桃園市政府捷運工程局（以下簡稱捷運局）興建之捷運系統共構工程屬開發空間部分，為配合開發用地投資人進場興建開發大樓之需要，制定移交、點交程序，特訂定本須知。

二、名詞定義：

- （一）投資人：與桃園市政府（以下簡稱本府）簽訂土地開發投資契約書之乙方。
- （二）移交：共構工程完工，並已完成驗收，得交由投資人接管者。
- （三）點交：共構工程未完工而屬開發空間已完工可先部分驗收或該開發空間尚未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作之條件，得交由投資人接管者。

三、作業程序與方式：

- （一）移交、點交作業以共構工程契約（如土建、水電等）為單元，分梯次移交、點交。
- （二）共構工程已完工者：
 - 1.開發用地已核定有投資人者，由捷運局通知投資人參與屬開發空間範圍之會驗，驗收完成後與投資人辦理移交。
 - 2.開發用地尚無投資人者，俟投資人簽約後，由捷運局辦理移交投資人接管。
- （三）共構工程尚未完工而屬開發空間已完工可先部分驗收或該開發空間尚未完工但經捷運局、捷運工程之施工廠商（以下簡稱施工廠商）及投資人三方會勘確認，於不影響共構工程施工時程及安全，捷運局得請投資人進場施作或依投資人申請准予進場施作，以現況點交，投資人不得拒絕或異議。開發空間於共構工程完工驗收後，即由捷運局通知投資人辦理移交。
- （四）驗收標準依工程契約書約定辦理，投資人之意見經確認為施工廠商之工程契約責任者，得列為改善清單由捷運局督促施工廠商改善完成，並經驗收合格，投資人即應配合完成移交、點交及接管作業，如投資人不配合，捷運局得依土地開發投

資契約書相關約定辦理。

(五) 進行移交、點交時，投資人應依土地開發投資契約書相關約定繳付捷運局已代墊之款項，投資人不得拒絕或有異議。

(六) 移交、點交作業流程如詳附圖一及附圖二。

四、移交、點交項目：

(一) 移交、點交前，捷運局應製作移交、點交清冊一式三份（捷運局二份、投資人一份）。

(二) 移交、點交清冊內容原則包括下列文件【詳附表：移（點）交清單總目錄】：

1. 各工程契約內之設施、設備清冊。

2. 工程契約相關文件，包括：

(1) 施工圖或竣工圖【管線圖（含 SEM（土木結構機電圖說）/CSD（機電整合圖說）、接地）、結構圖、建築圖、水電/消防/照明圖】。尚無竣工圖時，可先行提供施工圖或設計圖，並於完成竣工圖時，應即提供投資人。

(2) 預埋件及預留柱部分照片。

(3) 操作維修手冊。

(4) 測試文件（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）。

(5) 工程契約規定之其他文件。（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）

(6) 共構結構計算書。

(7) 開發基地之鑽探報告。

(8) 相關主管機關核發之設備檢驗合格證明文件。

3. 開發用地併同開發空間點交、移交予投資人，其文件包括：

(1) 土地清冊。

(2) 地籍圖。

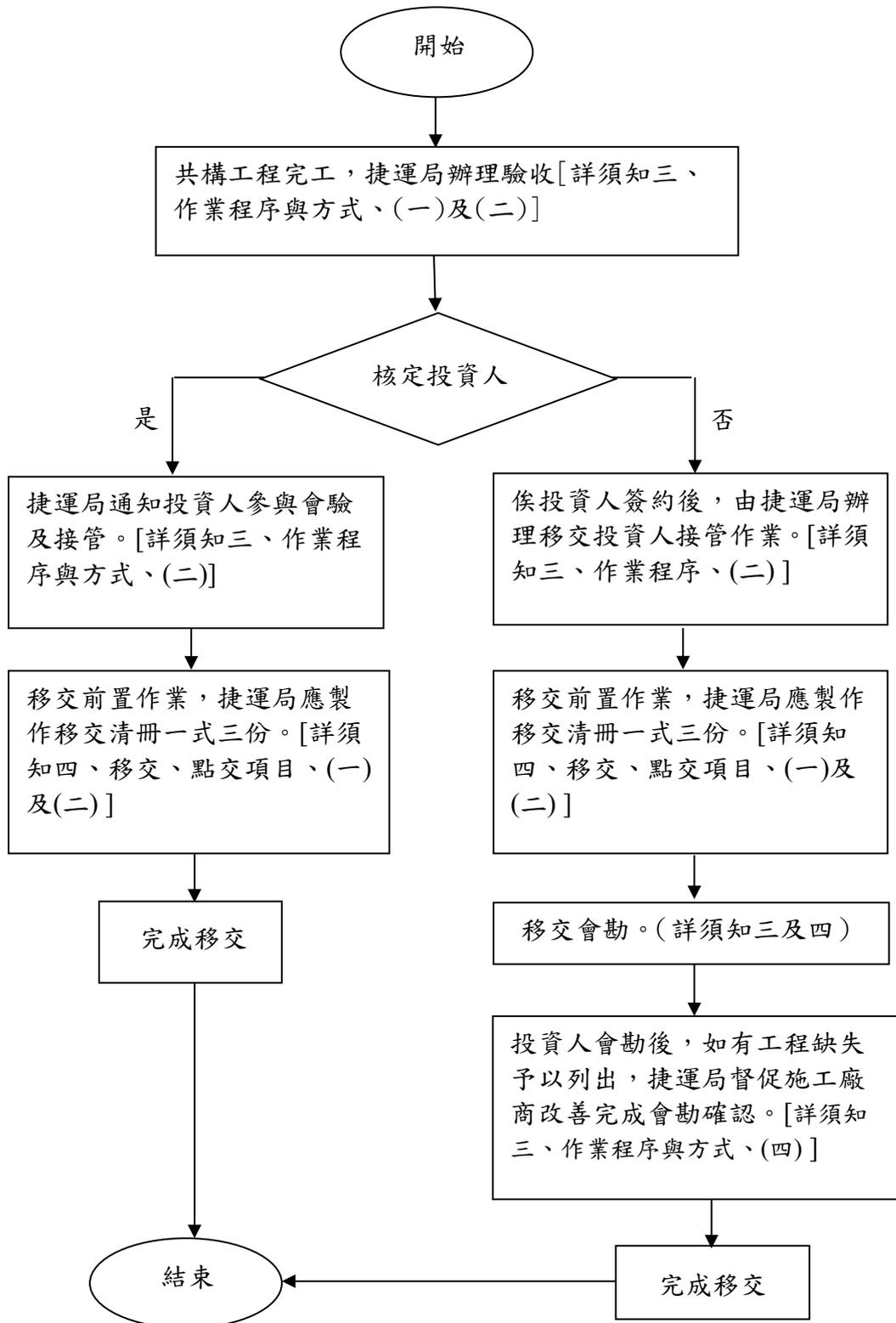
4. 以上所述文件以捷運局現有文件為原則。除屬開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，捷運局得不予提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。

五、管理權責：

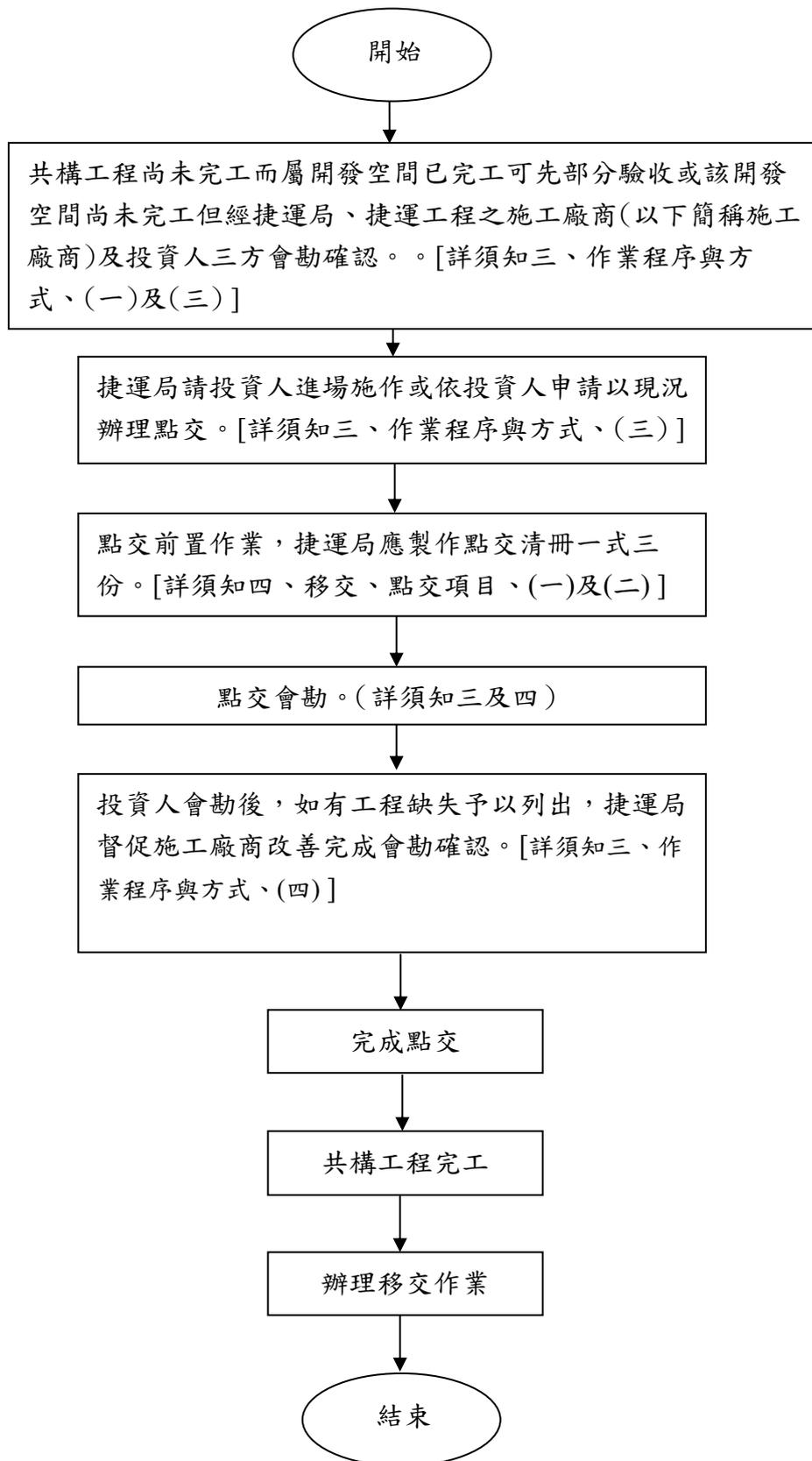
(一) 設施、設備均完成移交或點交者，除共構工程契約之履約及保固責任依契約辦理外，接管範圍之管理維護工作及其所發

- 生之費用，均由投資人負責及負擔。
- (二) 完成移交、點交後，如施工廠商仍需於開發空間施作時，投資人須配合；施作部分之管理維護工作及其所發生之費用除屬捷運局與施工廠商間之共構工程契約約定外，若有爭議，由捷運局、施工廠商與投資人共同協商。
 - (三) 尚無投資人可辦理移交、點交之開發空間由捷運局負責管理維護。
 - (四) 若投資人須變更已移交、點交之設施，應先經捷運局同意。
 - (五) 移交、點交後，投資人相關執行作業不得妨礙捷運營運、原工程契約之執行及旅客與捷運工程施工安全，若有爭議，由捷運局、施工廠商與投資人共同協商。

附圖一：桃園市大眾捷運系統共構工程屬開發空間移交作業流程



附圖二：桃園市大眾捷運系統共構工程屬開發空間點交作業流程



附表：移(點)交清單總目錄

移(點)交項目		點交日期	備註
設施、設備點交清冊			
竣工圖 (施工圖)	管線圖(含 SEM/CSD、接地)		
	結構圖		
	建築圖		
	水電/消防/照明圖		
預埋件及預留柱部分照片			
操作維修手冊			
測試文件			
工程契約規定之其他文件			
共構結構計算書			
開發基地之鑽探報告			
土地清冊			
地籍圖			

註：1、SEM(Structure, Electric and Mechanic)：土木結構機電圖說。

2、CSD(Combined Service Drawing)：機電整合圖說。

3、以上所述文件以捷運局現有文件為原則。除屬開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，捷運局得不予提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。

桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站
A10 車站專用區基地土地開發案新建工程

○○○年○月工程月報

投資人 (起造人)	○○○○○有限公司
監造人	○○○○○建築師事務所
承造人	○○○營造有限公司
提報月份	○○○年○月份(○/○~○/○)
提送日期	中華民國○○○年○月
提報單位	○○○○○有限公司(投資人)

桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站
A10 車站專用區基地土地開發案新建工程

○○○年○月工程月報

投資人 ○○○	監造人 ○○○	
承造人 ○○○	主任技師 ○○○	工地負責人 ○○○

○○○○○有限公司（投資人）

中華民國○○○年○月○日

目 錄

壹、工程概要	頁碼
貳、工程進度表(本局核定進度及當月進度)	頁碼
參、工程進度說明/出工/機械/材料統計表	頁碼
肆、施工紀錄/照片	頁碼
伍、安全衛生管制作業及道路環境清理照片	頁碼
陸、各項材料管制表暨相關檢測(含土建、鋼構及裝修)報告 ..	頁碼
柒、開挖期間安全監測系統報告	頁碼
捌、環境影響評估監測報告	頁碼
玖、執行遭遇困難及解決對策	頁碼

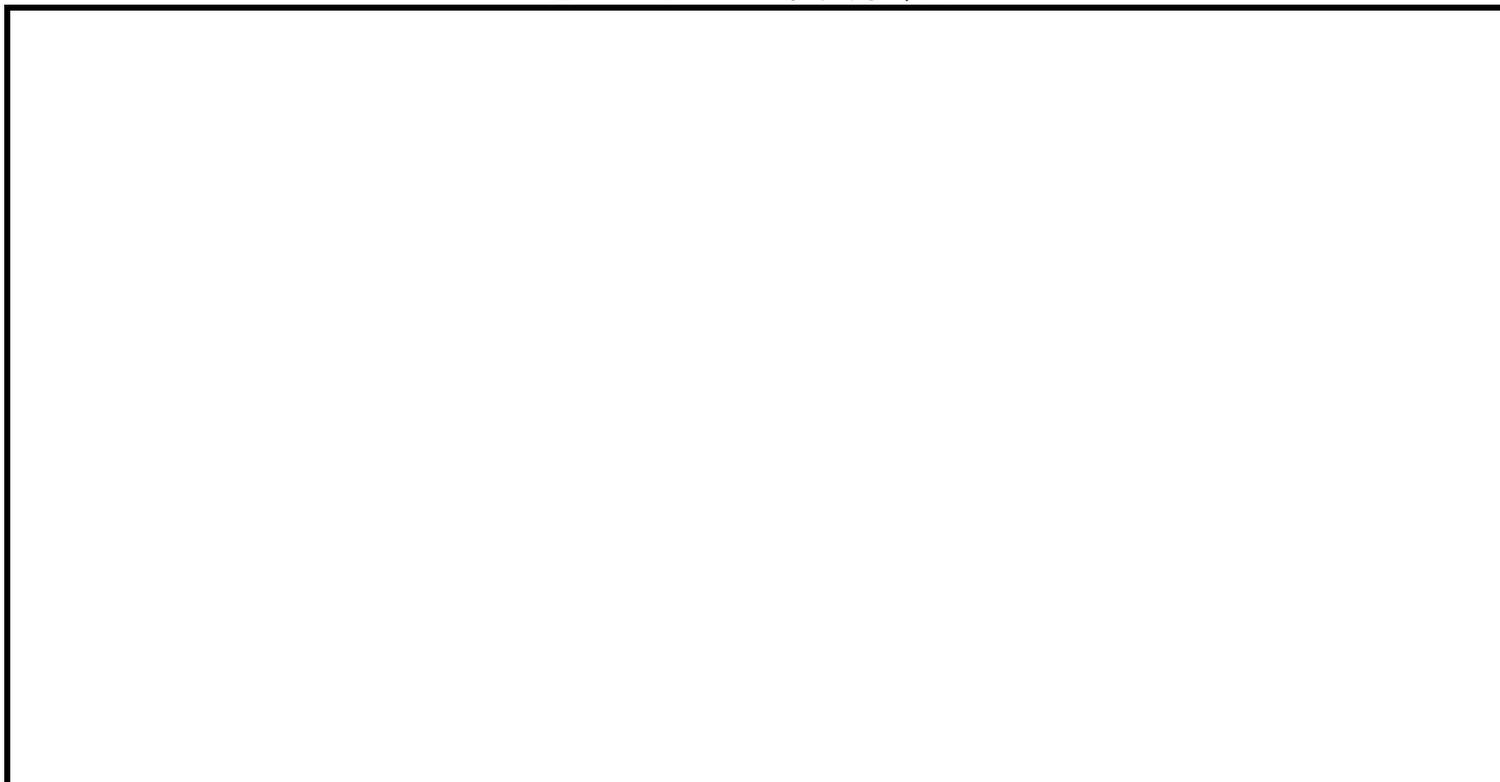
壹、工程概要

○○○○○有限公司

工程概要

工程名稱：							
投資人				銷售案名			
設計單位				設計用途			
監造人				基地位置			
建照號碼		發照日期		開工期限		完工期限	
合約開工		合約完工		合約工期		特殊工種	
實際開工		預定完工		預定工期		危險限制	
基地面積		建物高度		開挖深度		擋土工法	
總戶數		平面車位		機械車位		機車車位	
地上樓層	樓層數		結構形式		樓地板面積		
地下樓層							

基地位置及周邊環境簡圖



土地開發資料數位檔案規格

一、文件類

依投資契約規定所提送之文件，應於書背標示標號、文件名稱等資訊，除書面資料外，並應依下列注意事項提送其檢視型 PDF 檔案，所提送之文件如有原始數值檔，其數值檔亦應一併提送。

(一) 原始數值檔

如使用 Microsoft Word 等普遍使用之電腦軟體。

(二) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 如以掃描設備掃描產生檢視型 PDF 檔案者，其相關規定如下：
 - (1) 文件掃描以一本一檔為原則，而檔名應保持唯一性，不可重覆，大於 A4 尺寸摺疊者，攤平後視為一頁掃描之。
 - (2) 文件之影像大小，最大不得大於 A3 尺寸（如原稿尺寸為 A3 以上者，請掃描為 A3 尺寸以下），以便於閱讀查詢。
3. 屬性資料建置

文件屬性資料相關欄位（位置一律左靠）如下：

編號	欄位名稱	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	文字	4	
2	標號或代號	文字	10	
3	資料類別代碼	文字	5	詳桃園市政府捷運工程局技術資料分類表
4	資料名稱或內容	文字	100	
5	版次	文字	2	
6	資料建置人員	文字	5	員工號碼
7	檔案說明	文字	100	
8	檔案名稱	文字	20	指 PDF 檔檔名
9	頁數	數字	4	
10	儲位	文字	18	
11	備註	文字	30	

二、圖說類

依契約規定所提送之圖說為 mylar 材質，並應依下列注意事項提送其掃描之檢視型 PDF 檔及 CAD 圖檔。

(一) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件三「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 檔案命名須一張原圖為一個檔案，並向捷運局申請檔名，不得自行命名。
3. 資料提送

須提供掃描後印出之 A3 尺寸圖說一份，並於前後外加 A3 膠片，另於圖說左側貼上黑色膠帶，並打上標別、標名、冊數及以三孔銅釘裝訂。

(二) CAD 圖檔

1. CAD 圖檔須為 AutoCAD 之 DWG。
2. 所有的文字字型及特殊符號必須能在捷運局之 AutoCAD 繪圖環境 顯示，若無法顯示，則須提供字型檔及所需相關檔案。

(三) 原圖屬性資料檔案

電腦屬性檔之資料須包括但不限於所屬標號、圖號、版次、類別、圖名及電腦檔名等，皆為文字型態，位置一律左靠，其相關欄位如下：

編號	欄位名稱	欄位說明	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	圖說流水號	文字	10	
2	標號	所屬標號	文字	10	
3	圖號	原圖圖號	文字	34	
4	版次	原圖版次	文字	2	
5	類別	原圖類別	文字	1	
6	圖名	原圖名稱	文字	120	
7	CAD 檔名	DWG 檔名	文字	40	
8	影像檔名	PDF 影像檔名	文字	16	
9	作廢	Y 表作廢 N 表否	文字	1	

(四) 儲存媒體

儲存檔案光碟片格式如下：

1. 儲存於 5.25 吋、4.7GB 以上(含)之 DVD 光碟片或經業主同意之媒體中。
2. 資料提供
 - (1)掃描產生的 PDF 檔以直接拷貝的方式，儲存於光碟片上，並依指示處理檔案上傳。
 - (2)光碟片應以壓克力、純聚丙烯等化學性穩定材質之保護夾盒個別存放，盒上側邊標籤需標示光碟片編號、標號等資訊。
 - (3)於光碟片保護夾盒正面標籤必須標示下列事項：

盒上正面

開發資料	
1.	光碟片編號：
2.	施工標標號：
3.	文件製作單位名稱：
4.	起迄檔案編號：
5.	總檔案數量／容量：
6.	讀取設備之軟硬體需求：
	硬體 軟體—支援 PDF 格式為主
7.	製作完成日期：

盒上側邊

編號 1	開發資料
------	------

(4)於光碟片面上需使用黑色油性筆註明光碟片編號與製作完成日期。

附件 技術資料 PDF 格式製作規定

本局技術資料包括技術文件及工程圖說，有關其檢視型檔案格式及製作方式，分別說明如下：

一、技術文件 PDF/A 檔案格式說明

- (一) 文件檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。
- (二) 文件檔案須符合文字可被擷取，並可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF/A），並符合下列作業需求：
 1. 檔案內使用之中、英字型及特殊符號，須可被電腦自動辨識。
 2. 檔案內容如有書籤或索引，須儲存成有書籤或索引之 PDF 格式檔。
 3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件的開啟、列印、文件組合及內容擷取，文件內容可做字元、字串搜尋及被全文檢索。
- (三) 文件 PDF/A 格式檔可依需求，使用下列方式製作：
 1. 以 Microsoft Office 2003（含）以上版本編輯撰寫，並存成符合 PDF/A 格式檔。
 2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF/A 格式檔。
 3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原件尺寸大小相同，另掃描解析度至少 300 dpi 並足以電腦自動辨識原件文字內容，經由文字辨識後，存成符合 PDF/A 格式檔。
 - A. 文件內容全部為單色，以黑白格式掃描。
 - B. 文件內容如有部分為彩色，以彩色格式掃描。
 4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF/A 格式檔。

二、工程圖說 PDF 檔案格式說明

- (一) 圖說檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。
- (二) 圖說檔案可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF），並符合下列作業需求：
 1. 各圖層資訊須分層儲存，並可依需求開啟或關閉圖層。
 2. 須能正確顯示圖面中之中、英文字型。
 3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件開啟、列印及頁面擷取。
- (三) 圖說 PDF 格式檔可依需求，使用下列方式製作：
 1. 以 AutoCAD 2010（含）以上版本或其他 CAD 軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。
 2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF 格式檔。
 3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原圖尺寸大小相同，掃描解析度至少 300 dpi，所掃描影像內容須與原圖相符，以黑白格式掃描（如須以彩色表達內涵者可掃描成彩色），並以最佳化之 PDF 格式儲存。
 4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。

捷運土地開發基地內之捷運設施委託投資人付款、規劃設計、興建及驗收原則

壹、總則

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理捷運系統土地開發基地內與土地開發大樓共構部分捷運設施之付款、規劃設計、興建及驗收作業，特訂定本原則。

二、完工期限

投資人須依「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案投資契約書」規定完成捷運設施結構體並提供予本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）使用，其完工期限則以配合土地開發大樓整體興建時程並辦理驗收及移交完成為準，即依土地開發大樓取得建築管理機關核發使用執照日期為捷運設施工程之竣工日。

三、本原則名詞，定義如下：

（一）捷運局：指桃園市政府捷運工程局。

（二）投資人：指與捷運局簽訂「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案投資契約書」，負責執行契約用地內捷運設施有關土木、建築細部設計及施工各項工作者。

（三）計畫：指桃園市大眾捷運系統之特定部分。

（四）工作：指在本契約內，由投資人所辦理之各項作業。

（五）天：指日曆天（包含星期六、星期日、國定假日、選舉日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日）。

（六）法令：指法律、法規、自治條例、命令及各主管機關之相關規章。

貳、付款辦法

一、預算金額

本案捷運設施委託興建預算金額依契約書第五條第三項辦理，出入口之連通道不得超過預算金額新臺幣 2 千萬元整，轉乘設施不得超過預算金額新臺幣 1.11 億元整。上開費用包含設計、施工、監造費用及稅捐。

二、付款辦法

本開發案捷運設施委託興建價金總額之付款方式係依實際完成進度分階段辦理：

- (一) 設計階段：提送經捷運局核定之最終設計文件並取得建照後，第一項預算金額支付 7% 費用。
- (二) 施工及驗收階段：自開工日起，依工程施工進度達 80% (以全部工程估驗金額除以核定之捷運設施委託興建費用金額比率為準)，投資人得申請估驗計價，並依工程會訂定之「公共工程估驗付款作業程序」提出必要文件，以供估驗。捷運局於 30 工作天 (含技術服務廠商之審查時間) 內完成審核程序後，通知投資人提出請款單據，並於接到投資人請款單據後 30 工作天內，依參、第四項之費用支付 80% 費用。
- (三) 竣工及點交階段：依參、第四項之費用扣除貳、第二項第一點及第二點費用後支付尾款，本階段支付條件如下：
 1. 竣工圖提送經捷運局核定。
 2. 本契約工作範圍之工程竣工、經捷運局驗收合格及移交完成。

參、規劃設計、興建

一、規劃設計

投資人應依本案契約書第五條第一項及須知附件四規定進行捷運設施興建之規劃設計作業，並綜合考量捷運局及相關權利關係人之需求納入整體設計中。

二、投資人之責任與義務

投資人應依第一項規定，於開發建議書內以專章詳列捷運設施之規劃設計、細部設計圖說及捷運設施價金估列說明。

前項估列之價金不得超過第九條第一項金額，估列說明應包含但不限於捷運設施所需之各項必要費用，如設計、施工(含保險、工程管理等)、建材規格等，及其他經捷運局認定應計入之必要費用。

上開費用應明確區分土地開發大樓與捷運設施共同開發項目之成本細項(如結構與地下開挖等)。

三、興建

捷運局就第二項內容辦理審查及核定作業，投資人應依捷運局核定之開發建議書辦理捷運設施(出入口之連通道及轉乘設施)興建事宜。

前項興建事宜經捷運局同意後得分別辦理。

四、興建費用

投資人依第三項規定於領得建照後至完成點交作業時，依各階段捷運設施完成進度由捷運局編列預算給付投資人捷運設施委託興建費用。

前項捷運設施委建費用依「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」第九點第一項及第十點辦理鑑定作業，鑑定費用由投資人負擔。

投資人不得以任何理由推翻前項鑑估價結果。

肆、竣工、驗收

一、竣工及查驗之執行

捷運局依本案契約書第九條(一)委由專業營建管理機構，對投資人及其廠商進行之本案捷運設施工程，執行工程竣工及驗收等工作，投資人應無條件配合。

一、竣工及查驗

當投資人認為全部工程，包括工地清理、地面復舊及公共設施修復，皆可於三十天內完成時，應通知捷運局，並依契約規定提供完整文件之清單，同時列出未完成工作項目之文件及預定完成日期。當投資人認為全部工作已完成後應於竣工當日按規定格式之竣工報核表向捷運局報備。捷運局應即派員會同相關單位及投資人辦理會勘以確定是否竣工。如確定全部工作項目皆已完成，則投資人提報之竣工日即視為實際竣工日，否則投資人應依約繼續進行本工程並重新提報竣工。如實際竣工日較本契約所規定之竣工日期或依契約規定辦理調整後之竣工日期為晚時，則投資人應依本契約規定之逾期違約金標準給付自契約規定竣工日至實際竣工日止期間內之逾期違約金給捷運局。

二、初驗

捷運局於收到投資人之竣工報核表、竣工圖表、工程結算資料及契約約定之其他資料（上述資料應完整提送）後，除有特殊情形外應於四十五天內辦理初驗。初驗所發現之瑕疵，捷運局將立即通知投資人，投資人應於指定之期限內完成瑕疵改正工作，惟不得逾初驗紀錄作成日起三十天。投資人應於捷運局指定之期限內完成上述瑕疵改正，並通知捷運局辦理複驗，如捷運局複驗時驗明上述瑕疵仍未完成改正，或投資人未能於指定之期限內通知捷運局辦理複驗，則自捷運局通知內所訂改正期限之次日起至上述瑕疵完全改正至捷運局滿意之日止，此一期間視為本工程竣工之逾期天數，投資人應按本契約內所訂本工程竣工之逾期違約金

標準給付逾期違約金。

三、正式驗收

工程經初驗合格後於四十五天內，捷運局將辦理正式驗收，並通知投資人參加。正式驗收所發現之瑕疵，捷運局將儘速通知投資人，投資人應於指定之期限內完成瑕疵改正工作，惟不得逾正式驗收紀錄作成日起三十天。

投資人應於捷運局指定之期限內完成上述瑕疵改正，並於指定之期限內通知捷運局辦理複驗，如捷運局複驗時驗明上述瑕疵仍未完成改正，或投資人未能於指定之期限內通知捷運局辦理複驗，則自捷運局通知內所訂改正期限之次日起至上述瑕疵完全改正至捷運局滿意之日止，此一期間視為本工程竣工之逾期天數，投資人應按本契約內所訂本工程竣工之逾期違約金標準給付逾期違約金。

若投資人欲就施工期間所生之任何爭議依本案契約書第十八條提付仲裁解決，則應於正式驗收前，將爭議標的、成本分析及其原因事實以書面提出。

四、結算驗收證明書

本工程經正式驗收合格後，除有特殊情形外，捷運局應於十五日內簽發結算驗收證明書。