高速鐵路臺中車站地區
新高鐵段 69、70、71 地號
事業發展用地開發經營案
申請須知

交通部鐵道局

中華民國 109 年 11 月 30 日

高速鐵路臺中車站地區
新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案
申請須知

目　　錄

第 1 章　一般說明 1
1.1　聲明事項 1
1.2　名詞定義 2
第 2 章　計畫說明 5
2.1　計畫背景 5
2.2　本基地範圍、開發經營規範與期限 6
2.3　基地勘查及交付時程 10
第 3 章　申請作業規定 12
3.1　申請人資格 12
3.2　申請人限制 13
3.3　資格證明文件 14
3.4　申請文件及程序 16
第 4 章　投資計畫書 22
4.1　投資計畫書撰寫方式 22
4.2　投資計畫書內容 22
第 5 章　甄選作業方式 27
5.1　成立甄選委員會 27
5.2　甄選作業階段 27
5.3　甄選作業流程 27
5.4　評審項目及甄選標準 28
第 6 章　簽約、開發人設立及履約保證 34
6.1　簽約 34
6.2　開發人之設立或變更登記 35
6.3　履約保證 35

申請須知附件

附件一之 1 高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案人工地盤或空中穿廊設計原則 ..... 附件一之 1
附件一之 2 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)細部計畫通盤檢討案【高速鐵路台中車站特定區土地使用分區管制要點】摘要(民國 109 年 3 月 20 日) ..... 附件一之 3
附件一之 3 高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案開發規劃研商會議紀錄 ..... 附件一之 10
附件一之 4 臺中市政府回函 ..... 附件一之 13
附件一之 5 高鐵臺中車站特種建築基地範圍 ..... 附件一之 14
附件一之 6 高鐵臺中車站專用區都市設計審議臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫(103.10) (摘錄) ..... 附件一之 16
附件一之 7 高速鐵路臺中車站專用區站區整體計畫暨第一期開發都市設計審議報告(90.9)(摘錄) ..... 附件一之 19
附件一之 8 高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案開發經營案受保護樹木位置及現況照片 ..... 附件一之 22
附件一之 9 高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案開發經營案高鐵車站西側出口留設開放空間或廣場示意圖 ..... 附件一之 23
附件二之 1 申請文件檢核表（A 表） ..... 附件二之 1
附件二之 1 申請文件檢核表（B 表） ..... 附件二之 2
附件二之 2 投資申請書 ..... 附件二之 4
附件二之 3 申請切結書 ..... 附件二之 7
附件二之 4 企業聯盟及其股份協議書 ..... 附件二之 9
附件二之 5 企業聯盟授權書 ..... 附件二之 12
附件二之 6 代理人授權書 ..... 附件二之 14
附件二之 7 協力廠商合作意願書 ..... 附件二之 16
附件二之 8 履約保證金保證書 ..... 附件二之 17
附件二之 9 履約保證金不可撤銷擔保信用狀 ..... 附件二之 19
附件二之 10 債信能力聲明書 ..... 附件二之 20
附件二之 11 資格審查階段代理人授權書 ..... 附件二之 21
附件三之 1 申請人及負責人印鑑印模單 ..... 附件三之 1
附件三之 2 申請人及法定代理人授權使用印章同意書 ..... 附件三之 2
附件四 權利金標單 ..... 附件四之 1

附件五之 1 甄選委員評分表 ..... 附件五之 1
附件五之 2 甄選委員評分總表 ..... 附件五之 2
附件六 投標專用套封
附件七 資格證明文件專用套封
附件八 申請保證金繳交證明文件專用套封
附件九 權利金標單專用套封
附件十 高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營契約（草案）

圖目錄

圖 1 本基地範圍 6
附圖 1 人工地盤或空中穿廊串聯位圖 附件-2

表目錄

表 1 本基地地段號及面積 6
表 2 高鐵車站專用區都市計畫規範使用面積及開發強度 7
表 3 本基地可開發強度 7
表 4 變動權利金級距表 11
表 5 評審項目與配分 29

第 1 章　一般說明

1.1　聲明事項

1.1.1　「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案」（以下簡稱本案）係交通部鐵道局（以下簡稱主辦機關）依「獎勵民間參與交通建設條例」第 12 條第 3 項及其子法「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」之規定辦理。

1.1.2　本案主要為徵求有投資意願之投資人提出申請以評選辦理本案之開發人，其甄選作業分資格審查及綜合評審二階段進行。

1.1.3　申請人應依據「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案申請須知」及其附件（以下簡稱本申請須知）所列內容，於規定期限內檢附申請文件提出申請。

1.1.4　申請人對本申請須知應自行分析檢核，申請人如認為文件內容有疑義，應於規定期限內依規定方式請求澄清，主辦機關所為之書面澄清視為本申請須知之一部份。申請人提送申請文件後如仍有疑義，概依主辦機關之解釋為準。

1.1.5　申請人應詳閱本申請須知，經提送申請文件即表示已同意遵守本申請須知所規定之事項。

1.1.6　主辦機關不負擔申請人參與本案申請作業之各項成本與費用。

1.1.7　本申請須知對申請人所為之規定或要求，除有特別規定外，均適用於各階段之申請人。

1.1.8　本申請須知之標題係為便於閱讀而設，並不影響各條文之意義、解釋或規定。

1.1.9　本申請須知所載之期間或期日，除另有約定外，均以日曆天按民法規定計算。

1.1.10　本申請須知未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

1.2 名詞定義

1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

1.2.2 上級機關

指交通部。

1.2.3 主辦機關

指交通部鐵道局。

1.2.4 本案

指主辦機關依「獎勵民間參與交通建設條例」第 12 條第 3 項及其子法「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」之規定辦理之「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案」。

1.2.5 本基地

指位於高速鐵路臺中車站地區範圍車站專用區之土地，即臺中市烏日區新高鐵段 69、70、71 地號土地（實際範圍、面積及地號，以土地登記簿所載為準）。

1.2.6 投資計畫書

指申請人依本申請須知規定為參與本案所研擬並向主辦機關提出申請之計畫書。

1.2.7 執行計畫書

指開發人基於投資計畫書、甄選會之審議結論及主辦機關之修正意見彙整而成並報經主辦機關同意後據以執行本案之計畫書及其後經主辦機關同意或備查之修訂文件。

1.2.8 申請人

指依本申請須知規定申請參與本案之單一公司或企業聯盟，並依甄選作業階段之不同分別稱之為合格申請人、最優申請人及次優申請人。

1.2.9 合格申請人

指依本申請須知規定通過資格審查得參與綜合評審之申請人。

1.2.10 最優申請人

指依本申請須知規定通過資格審查、綜合評審，經甄選會評選為最優申請案件之申請人。

1.2.11 次優申請人

指依本申請須知規定通過資格審查、綜合評審，經甄選會評選為次優申請案件之申請人。

1.2.12 開發人

指最優申請人依本申請須知於規定期限內依法完成新設立登記之專案公司或原單一公司，並與主辦機關簽訂開發經營契約之公司。

1.2.13 企業聯盟

指由 2 家以上至多 3 家之公司為申請參與本案所組成之合作團體。其企業聯盟成員包括授權代表公司與一般成員。

1.2.14 企業聯盟之授權代表公司

指經企業聯盟申請人全體成員所授權為申請本案之全權代表人，代表全體成員處理各階段申請、甄選及與當時本案有關之一切事宜者。

1.2.15 企業聯盟之一般成員

指除企業聯盟之授權代表公司外之其他全體成員。

1.2.16 協力廠商

指於申請階段提出協力廠商合作意願書，表達倘申請人獲選為最優申請人，願成為實際協助開發人執行本案之廠商，此處所稱之廠商指公司、合夥或獨資之工商行號及自然人、法人、機構或團體。

1.2.17 開發經營契約

指開發人與主辦機關簽訂之「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營契約」及其附件。

1.2.18 甄選委員會

指主辦機關為評選本案申請案件，由主辦機關所成立之「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案甄選委員會」。

1.2.19 協調委員會

指依開發經營契約之約定，經主辦機關與開發人同意所成立，負責辦理本案相關爭議之事項協調及提出解決方案之委員會。

1.2.20 不可抗力事由

本申請須知所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於主辦機關或開發人，亦非主辦機關或開發人得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或

排除，且足以影響本申請須知及開發經營契約之一部或全部履行者，包括但不限於下列情事：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
2. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
3. 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
4. 履約標的物遭嚴重破壞。
5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
6. 水、能源或原料中斷或管制供應。
7. 非因開發人不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入或拆毀命令者。
8. 不可歸責於開發人或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響開發經營契約之履行者。
9. 發現依法應保護之古蹟或遺址，致對本基地之開發或工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
10. 本基地有環境污染情事，以致影響開發或興建或營運，且於主辦機關接獲開發人書面通知日起 1 年內無法排除者。
11. 其他經主辦機關或協調委員會認定確屬不可抗力者。

1.2.21 除外情事

本申請須知所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於開發人之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本申請須知及開發經營契約之一部或全部履行者：

1. 整體經濟狀況大幅變動致對開發人之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且該等重大不利影響開發人無法藉由開發經營契約第 5.1.3 條改善，足以影響開發經營契約之履行者。
2. 其他性質上不屬不可抗力，而經主辦機關或協調委員會認定係除外情事者。

第 2 章　計畫說明

2.1　計畫背景

2.1.1　計畫緣起

臺中市位於臺灣西部走廊之中心位置，並具有國際機場、港口而為中臺灣最重要轉運樞紐。近年來受國際情勢影響，臺商回流產業用地需求增加，臺中為精密機械科技群聚核心之都，中部科學園區、臺中工業區及臺中港關連工業區等更成為回流投資熱門地點，產業發展更帶來人口移入，自 106 年後臺中市人口已成為全臺第二大都市。除臺中市人口持續成長外，其臺中商圈輻射範圍更是擴及苗栗、彰化及南投地區，消費人口總計達 512 萬人，故臺中地區零售市場規模達 600 億以上，整體消費成長率優於全臺，總觀中部整體發展趨勢可期。

本基地屬中部地區唯一三鐵共站之交通核心區域，高鐵台中站運量持續成長，108 年進站人數 1,160 萬人次，出站人數 1,149 萬人次，平均每日進出站人次達 6 萬人，相較於 107 年進出站人次成長 4%。

周邊相關建設及民間投資持續進行中，如臺中捷運綠線將於 109 年 12 月 19 日正式營運；交通部鐵道局招商引入民間投資案，包含臺中物流共和國、臻愛花園飯店及臺中國際會展中心等；民間廠商於高鐵臺中車站地區內之開發案有總太 TTC 臺中高鐵商貿中心、興富發夢幻誠住宅建案；烏日區內則有新光人壽保險股份有限公司教育訓練中心、吸引力生活股份有限公司（ATT 百貨）開發投資各類商業設施；臺中市政府亦將於高鐵臺中車站地區內設置臨時性臺中國際展覽館，作為五金展、工具展等展覽使用，隨政府、民間資源極推動投入，臺中烏日副都心開發商機已然湧現。

因應各重大投資建設進駐所需並加速高鐵臺中車站地區發展，故將位於高鐵臺中站西側之本基地，以設定地上權方式引入民間豐沛投資與經營資源，期望投資人以複合方式開發營運如各類零售商場、旅館、辦公、餐飲及休閒娛樂等商業設施，以滿足車站商務、觀光旅次及大臺中地區辦公及居住人口等生活服務機能。

2.1.2　辦理依據

本案係依「獎勵民間參與交通建設條例」第 12 條第 3 項、「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」之規定辦理。

2.2 本基地範圍、開發經營規範與期限

2.2.1 開發範圍

本基地位於高速鐵路臺中車站地區車站專用區，範圍包含臺中市烏日區新高鐵段 69、70、71 地號土地，面積為 158,340.20 平方公尺(實際範圍、面積及地號，以土地登記簿所載為準)。

表 1 本基地地段號及面積

地段	地號	土地面積（㎡）
新高鐵段	69	51,069.89
	70	98,585.04
	71	8,685.27
合計		158,340.20

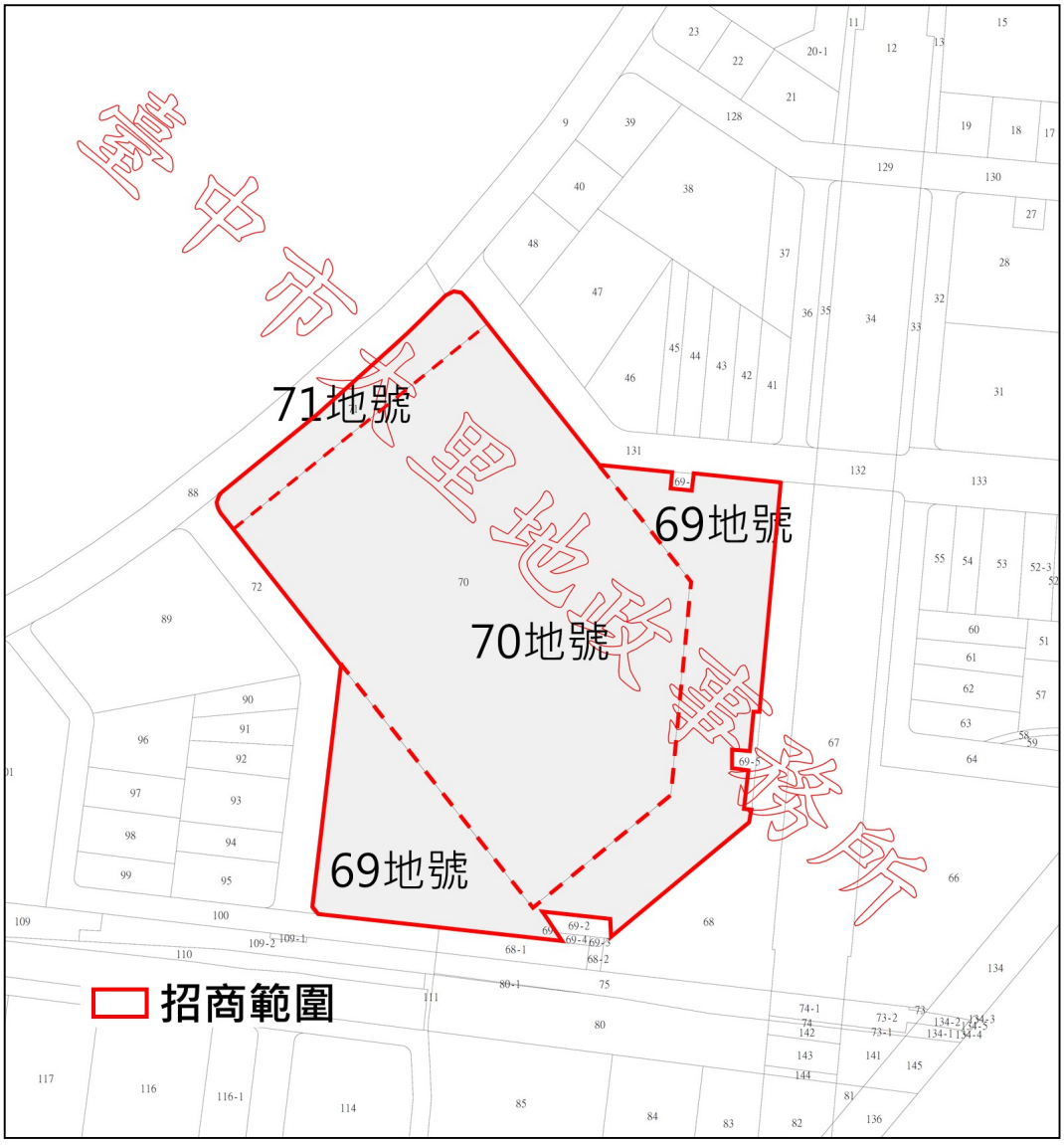


圖 1 本基地範圍

2.2.2 開發經營規範

2.2.2.1 本案應依本基地所在之現行都市計畫及相關規定辦理興建及經營業務。若於本申請須知公告後，上開都市計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。

2.2.2.2 本案現行之土地使用分區管制依臺中市政府於民國 109 年 1 月 17 日公告府授都計字第 1090001774 號發布實施之「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)主要計畫通盤檢討案」及民國 109 年 3 月 20 日府授都計字第 1090048453 號函發布實施之「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)細部計畫通盤檢討案」。

1. 開發強度

依「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)細部計畫通盤檢討案【高速鐵路台中車站特定區土地使用分區管制要點】(以下簡稱土管要點)，站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積為 546,010 平方公尺，其中供臺灣鐵路局使用為 3,610 平方公尺。

表 2 高鐵車站專用區都市計畫規範使用面積及開發強度

土地類別	面積(公頃)	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積（㎡）	備註
交通設施	18.13	不予規定	546,010	其中3,610㎡供臺灣鐵路局使用
附屬事業	11.3	70%		

資料來源：「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)細部計畫通盤檢討案【高速鐵路台中車站特定區土地使用分區管制要點】，民國 109 年 3 月 18 日

本基地土地面積 158,340.20 平方公尺(含附屬事業使用面積 98,585.04 平方公尺及交通設施使用面積 59,755.16 平方公尺)，供附屬事業使用之最大總樓地板面積為 470,955 平方公尺，本案申請人應遵循都市計畫相關規定，依本案土管要點規範土地使用別之允許使用項目及可開發強度，以建構車站地區完善的商業服務機能，並共創高鐵車站地區之多元發展為目標，彈性規劃配置附屬事業及交通設施用地並提出整體開發使用計畫，惟應依臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後之計畫辦理。

表 3 本基地可開發強度

土地使用分區	土地使用別	土地面積（㎡）	供本基地附屬事業使用之最大總樓地板面積[註]（㎡）
車站專用區	附屬事業	98,585.04	470,955

土地使用分區	土地使用別	土地面積（㎡）	供本基地附屬事業使用之最大總樓地板面積[註]（㎡）
	交通設施	59,755.16	
合計		158,340.20	

註：109 年 10 月 28 日「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案」開發規劃研商會議紀錄會議結論一；(前略)本案可開發最大總樓地板面積，經確認，應依建築技術規則建築設計施工篇第 1 條第 7 款規定計算。

2. 允許使用項目

針對各土地使用別之允許使用項目說明如下：

A. 交通設施：包括鐵路車站（供高鐵車站、臺鐵車站及捷運車站共站站體與路軌，必要之安全設施、服務設施使用）、停車場(供鐵路車站轉乘所需之停車及相關設施使用)、交通廣場(供站區廣場及相關設施使用)、轉運站(供長、短程客運車站及相關設施使用)、道路(供站區道路使用)。

B. 附屬事業：附屬事業除限制舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、殯葬服務業之使用外，其餘依下列使用項目：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公、及其他經臺中市政府審查核准與站區發展相關之項目使用。

3. 為落實本案土管要點及都市設計規定事項，應由「臺中市政府都市設計審議委員會」依據本案土管要點第三章規定進行審議。未予規定部份，須依「臺中市都市設計審議規範」、「臺中市政府都市設計審議委員會通案性會議決議」、「臺中市一定規模以上建築物智慧建築設計及規劃再生能源達一定比例之建築規模」等相關規定，並符合都市設計審議相關書件審核要求規範辦理。

4. 「高鐵台中車站專用區整體計畫暨第一期開發計畫」民國 90 年 10 月 24 日經站區審議小組通過之第二期開發配置等內容，得由未來投資人配合其規劃需求彈性規劃配置，報經臺中市政府都市設計審議委員會同意後開發。

2.2.3 開發經營期限自簽訂開發經營契約日(含契約簽訂日在內)開始起算 70 年。

2.2.4 本基地之整體規劃及維護管理，完成簽約後由開發人負責，並須於取得在建造執照施工興建前，負責維護新高鐵段 69 地號地上既有地上物設施及植栽，以維

持高鐵站前景觀及綠化。

2.2.5 本案應於開發經營契約簽訂日起（含契約簽訂日在內）5 年內，完成建築總樓地板面積達 100,000 平方公尺以上，並取得其使用執照。

2.2.6 開發人應於高鐵、臺鐵、捷運車站出入口及開發主要建築之間，考量人行動線之順暢銜接，規劃設計興建人工地盤或空中穿廊，並可因應緊急狀況、災難或意外產生傷患，即時提供救護車輛通行，亦須將本案土管要點無障礙環境處理原則納入設計考量，本項設施面積至少應達 6,900 平方公尺，最小寬度至少為 10 公尺，須於第 2.2.5 條規定時間內完成，相關設計原則詳見附件一之 1。

2.2.7 開發人應依本案土管要點要求及規劃原則劃設交通廣場，作為公眾活動之空間，並兼具防災疏散功能，且須於第 2.2.5 條規定時間內完成。交通廣場可採高架立體化形式設置，惟其下方倘為商業使用，需經「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意。

2.2.8 站區交通設施用地除作為交通廣場外，應考量改善並提升站區交通服務系統，開發人除應規劃設計本基地內交通接駁系統(例如電動步道、自駕車、電動公車等低汙染智慧運輸工具等)，並配合周邊地區道路系統計畫，規劃本基地內道路。

2.2.9 開發人應配合高鐵、臺鐵、捷運車站之防災動線計畫(如附件一之 7)規劃本基地建築物、交通廣場、人工地盤或空中穿廊之防災疏散計畫。本基地緊臨高鐵車站西側出入口平臺至地面層之階梯前區域(如附件一之 9)應規劃開放空間或廣場，俾利防災疏散。

2.2.10 本基地開發衍生內部停車需求，需由基地內部自行滿足。

2.2.11 開發人為本案所興建之建築物，應於取得使用執照後 2 年內取得銀級(含)以上之「綠建築標章」及合格級（含）以上之「智慧建築標章」。

2.2.12 本基地範圍內有受保護樹木(樹木編號為 2302001)一棵，開發人需依相關法規辦理，相關位置及現況圖詳見附件一之 8。

2.2.13 本基地與高鐵車站原申請特種建築物基地範圍重疊部分，其特種建築物範圍變更程序，預計可於簽約後一年完成，相關範圍位置圖詳見附件一之 5。

2.2.14 開發人須維持高鐵、臺鐵及捷運一側現有人行道及臨停接駁轉乘區域運作正常，妥善規劃施工期間及營運期間相關車輛進出及交通維護管理等。

2.3 基地勘查及交付時程

2.3.1 申請人得於提出投資計畫書之前，經主辦機關同意後進入本基地進行規劃設計所需之勘查工作。

2.3.2 除不可抗力或除外情事外，開發人不得以本基地既有或勘查後得知之狀況（含周邊重大發展計畫之最新狀況）與主辦機關提供資料不符合，或其他可能影響履行開發經營契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向主辦機關要求賠償，或拒絕履行開發經營契約之義務。

2.3.3 本基地交付時程

主辦機關與開發人於簽訂開發經營契約前，必要時得擇期辦理會勘並作成紀錄；於簽訂開發經營契約時，視同主辦機關已將本基地現狀交付予開發人占有、管理與使用。

2.4 土地租金及權利金

2.4.1 土地租金

2.4.1.1 開發人應自設定地上權契約簽訂之日起至地上權期間屆滿或終止為止，依年度計付本基地設定地上權範圍之土地租金。

1. 每年土地租金為下列兩部分之合計：

（1）固定土地租金：固定按訂約當年度土地申報地價乘以年息率 2.5%計算，無條件進位計至整數計收。

（2）變動土地租金：按各年度當期土地申報地價乘以年息率 1%計算，無條件進位計至整數計收。申報地價有所變動者，應自申報地價調整日起隨同調整，惟不得低於主辦機關就本基地當年應負擔之稅捐規費。

2. 主辦機關之土地租金收入依法應繳營業稅，開發人繳交土地租金時應外加該營業稅後一併繳付。

2.4.1.2 本案不適用交通部 107 年 8 月 3 日「高速鐵路計畫區段徵收取得土地逕為使用收益及處分租金率計收基準」之土地租金減收規定。

2.4.1.3 土地租金繳付方式依本案開發經營契約第 7 章及設定地上權契約之規定辦理。

2.4.2 申請人應依投資計畫書及下列規範填具權利金標單（如附件四）並繳付權利金。

2.4.2.1　填具權利金標單（如附件四）方式

1. 定額權利金

基於帶動地方發展、降低開發人開發營運初期風險、鼓勵開發人儘速完成執行計畫書所載樓地板面積全部建物與設施之興建，並依法取得相關證照後開始營運等考量，本案於開發經營契約簽訂之日起至第 4 年度 12 月 31 日止之權利金底價金額為 0。權利金標單(附件四)之定額權利金由申請人自行填寫，各年度定額權利金應以整年度營運時之金額填具，所填各年度預估定額權利金額不得低於權利金標單(附件四)所列各年度之當年定額權利金底價。

2. 變動權利金

變動權利金比例由申請人自行填寫，如申請人當年度營業收入超過新臺幣 10 億元時，申請人應就超過部分數額每年以不低於表 4 所列之變動權利金百分比另計加收之變動權利金予主辦機關。

表 4　變動權利金級距表

營業收入(A)	申請人自行填具 變動權利金之百分比	說明
1,000,000,001 元~1,300,000,000 元	**1.0%+ N_1 %**	■ 變動權利金之收取以超額累進為原則 ■ 申請人該年度營業收入逾10億元時，未超過13億元的部分應收取1.0%+N1%，逾13億元未超過15億元的部分應收取2.0%+N2%，逾15億元的部分應收取3.0%+N3%。
1,300,000,001 元~1,500,000,000 元	**2.0%+ N_2 %**	
1,500,000,001 元以上	**3.0%+ N_3 %**	

註：N1、N2、N3 由申請人自行填具，且不得為負數。

2.4.2.2　權利金繳付方式

依本案開發經營契約第 6 章規範辦理。

2.4.2.3　主辦機關之權利金收入依法應繳營業稅，開發人應繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。

2.5　其他

其他未規定事項悉依開發經營契約及設定地上權契約約定辦理。

第 3 章　申請作業規定

3.1　申請人資格

申請人得以單一公司或企業聯盟參與申請作業。且申請人應於投資申請書（如附件二之 2）及投資計畫書中載明，未來與主辦機關簽訂開發經營契約之開發人為原單一公司申請人或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司。

3.1.1　申請人一般資格

3.1.1.1　單一公司

以單一公司方式申請者，申請人應符合下列其中一項規定：

1. 依中華民國法律設立登記之國內公司。
2. 依外國法律設立並存續之外國公司。

3.1.1.2　企業聯盟

1. 以企業聯盟方式申請者，其組成員應包含授權代表公司與一般成員，並分別指明之。
2. 各組授權代表公司與一般成員皆需符合前述單一公司申請之規定。
3. 企業聯盟組成成員須提出合作協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例。
4. 企業聯盟成員含代表公司在內至多不得超過 3 家。

3.1.2　申請人財務資格

3.1.2.1　實收資本額

1. 單一公司申請人實收資本額總額應至少在新臺幣 5 億元（含）以上。
2. 企業聯盟申請人之授權代表公司實收資本額總額應在新臺幣 3 億（含）以上，各組成員總和至少不低於新臺幣 5 億元（含）。

3.1.2.2　單一公司申請人或企業聯盟申請人之各組成員最近 3 年內各年淨值皆不低於第 3.1.2.1 條之實收資本額總額。但設立未滿 3 年者，應提供設立至最近年度之財務資料代之。

3.1.2.3　單一公司申請人或企業聯盟申請人之各組成員最近 3 年之各年度總負債金額皆不超過淨值 3 倍。但設立未滿 3 年者，應提供設立至最近年度之財務資料。

3.1.2.4 單一公司申請人或企業聯盟申請人之各組成員最近 3 年應無退票紀錄或重大喪失債信之情事。但設立未滿 3 年者，應提供設立至最近年度之無退票紀錄或重大喪失債信資料。

3.1.2.5 申請人如為保險業，除符合前開各條財務資格及條件外，其自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定，不受本申請須知第 3.1.2.3 條規定之限制。其所提送之證明文件為最近 3 年內依「保險業資本適足性管理辦法」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。

3.1.3 開發及經營技術能力資格

3.1.3.1 單一公司申請人或企業聯盟申請人之各組成員或申請人之協力廠商中，至少 1 家應具備實際興建或營運下列項目中之一者之實際能力與經驗，如辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施、或符合本案土管要點之其他相關設施；且前開實際能力與經驗，於申請期限截止前 10 年內累計之總樓地板面積（同一標的只得選擇興建或營運樓地板面積擇一計算）不得低於 67,000 平方公尺（約 2 萬坪）。前述實際能力與經驗之認定營運方式，包括但不限於出租建築物、自行經營、委託經營等方式。

3.1.3.2 前述實績證明文件中，如同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績。

3.1.3.3 符合前述第 3.1.3.1 條所載資格者如為協力廠商，並應檢附協力廠商合作意願書。

3.2 申請人限制

3.2.1 單一公司申請人不得為企業聯盟申請人之任一成員，且企業聯盟申請人之授權代表公司不得為申請本案之其他企業聯盟申請人之授權代表公司。單一公司申請人或企業聯盟申請人之任一成員，不得為其他申請人之協力廠商。協力廠商不得為其他單一公司申請人或其他企業聯盟之任一成員，但得同時為其他申請人之協力廠商。

3.2.2 企業聯盟申請人若成為最優申請人後應新成立專案公司，並應提出企業聯盟及其股份協議書（如附件二之 4），其內容應包含各組成員之分工、權利及義務、

應認足之開發人股份數。其有效期間應至少持續至完成開發經營契約簽訂之日為止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。企業聯盟各組成員除保險業者外，於前揭協議書有效期間應負共同連帶履行之責任，且前揭協議書應經法院或民間公證人認證。

3.2.3 企業聯盟申請人各組成員應簽訂企業聯盟授權書（如附件二之 5）指定授權代表公司，作為企業聯盟申請人於申請期間之全權代表。

3.2.4 單一公司申請人或企業聯盟申請人之授權代表公司應指定代理人代理申請作業相關事宜，並應檢具代理人授權書（如附件二之 6），作為申請人於申請期間之全權代表。

3.2.5 單一公司申請人或企業聯盟申請人各組成員以及企業聯盟及其股份協議書內容，於開發經營契約簽訂前，非經主辦機關同意，不得變更。如符合第 3.1.3 條之開發及經營技術能力資格係協力廠商者，不論開發經營契約簽訂前後，更換該等協力廠商均應經主辦機關事前書面同意始得更換。

3.2.6 外國公司提出本案申請，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制。

3.2.7 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司提出本案申請，應受「臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條」、「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」、「大陸地區人民在臺灣取得不動產採行總量管制之數額及執行方式」，以及「大陸地區人民來臺投資業別項目」、等相關法令之規範。

3.3 資格證明文件

3.3.1 一般規定

3.3.1.1 出具證明者為中華民國政府所屬之機關及會計師簽證之財務報告書時，其所出具之證明文件無須認證。

3.3.1.2 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件需經法院或民間公證人認證。

3.3.1.3 申請人如為外國公司，其檢附之證明文件應經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構之認證，並檢附中文（正體字）譯本。

3.3.1.4 申請人應檢附合法之證明文件，若有偽造、變造相關文件，經查明屬實者，得撤銷其取得之一切資格。

3.3.1.5 申請人提出之證明文件除另有規定外，得提出影本並應由申請人及公司負責人加蓋印鑑章，及加註「與正本相符」之註記。惟甄選會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。申請人如為外國公司者，得由其被授權人檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書及簽名樣單。

3.3.2 財務能力證明文件

3.3.2.1 單一公司申請人或企業聯盟申請人之各組成員，應提出近 3 年經合格會計師簽證之財務報告書（以無保留意見或修正式無保留意見查核報告為限。）等相關資料及無退票紀錄證明文件及債信能力聲明書（如附件二之 10）等之證明文件。其中無退票紀錄證明文件查詢日期以及債信能力聲明書簽署日期，應為本申請須知公告日以後。外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。申請人如為保險業者，除前述財務能力證明文件外，應再提供依「保險業資本適足性管理辦法」第 6 條規定應向主管機關申報之近 3 年經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。

3.3.2.2 公司設立未滿 3 年者，應提供該公司設立後至最近年度之第 3.3.2.1 條所述相關文件。

3.3.2.3 上開證明文件須足以證明申請人符合本申請須知第 3.1.2 條規定。

3.3.3 登記證明文件及其他證明文件

3.3.3.1 單一公司申請人或企業聯盟申請人之各組成員應提出公司資格證明文件。

3.3.3.2 本國公司資格證明文件係指至申請截止日前 90 日內我國政府核發之公司設立（變更）登記表影本。

3.3.3.3 外國公司資格證明文件係指得證明公司合法組織存續營業之任何文書，例如公司登記證明文件影本、營業執照影本、主管官署證明函等。

3.3.3.4 開發經營能力證明文件

申請人或其協力廠商應提出足以證明符合本申請須知第3.1.3條所述資格之證明文件，應以下列證明文件之任一種，證明其具備於本案申請期限截止前 10 年內相當實績之資格。

1. 開發經驗：申請人或其協力廠商曾擔任起造人者，應提出其為起造人之建造執照影本證明，並須註明與正本相符，以及加蓋公司及其負責人印鑑章。申請人或其協力廠商曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明，並須註明與正本相符，及「受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人或其協力廠自行填寫）字樣，以及加蓋公司及其負責人印鑑章。

2. 經營經驗：申請人或其協力廠商曾擔任經營者，應提出其為經營者之經營管理契約或其他相關證明文件影本證明，並須註明與正本相符，及「受委託或經營建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人或其協力廠自行填寫）字樣，以及加蓋公司及其負責人印鑑章。

3.3.3.5 申請人或其協力廠商應提出足以證明符合本申請須知第 3.1.3 條所述資格之相關證明文件，若符合前述資格者為協力廠商，並應檢附協力廠商合作意願書。

3.4 申請文件及程序

3.4.1 申請應備文件一覽

3.4.1.1 項目、份數

1. 申請人及負責人印鑑印模單（如附件三之 1）

使用本申請須知所附之申請人及負責人印鑑印模單填具。單一公司申請人應提出申請人及其負責人印鑑印模單。企業聯盟申請人則提出授權代表公司及其負責人印鑑印模單。前述申請人及負責人印鑑印模單應與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章相符。

單一公司申請人或企業聯盟申請人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。

若申請人另有授權使用與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章不同印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書（如附件三之 2）。

2. 投資申請書（如附件二之 2）

填具申請人名稱（單一公司或企業聯盟名稱），並載明未來與主辦機關簽訂開發經營契約之開發人為原單一公司申請人或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司；企業聯盟申請人應載明授權代表公司及所有一般成員，並隨附申請所需之相關文件。

3. 申請切結書（如附件二之 3）

單一公司申請人，其申請切結書應由該公司負責人簽署之。企業聯盟申請人，應由各組成員分別出具申請切結書，並由其負責人簽署之；如為外國公司，應由經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書上被授權人，以簽名代替印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。企業聯盟申請人之各組成員，皆應遵守與履行本申請須知內容，且各組成員除保險業者外，均應負連帶責任。

4. 企業聯盟及其股份協議書（如附件二之 4）

企業聯盟申請人擬新成立專案公司者，應自行提擬並出具「企業聯盟及其股份協議書」，載明各組成員之分工、權利及義務、應認足之開發人股份數。協議書有效期間至少應持續至完成開發經營契約簽訂之日為止。企業聯盟申請人各組成員除保險業者外，於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任，且協議書應經法院或民間公證人認證。

5. 企業聯盟授權書（如附件二之 5）

企業聯盟申請人應由授權代表公司代理全體辦理相關事宜，企業聯盟之各組成員應分別出具企業聯盟授權書，載明授權代表公司全權代表全體參加申請暨處理成為申請人後相關事宜。

6. 代理人授權書（如附件二之 6）

單一公司申請人及企業聯盟申請人之授權代表公司應指定代理人並檢具代理人授權書，作為申請人於申請期間之全權代表。

7. 協力廠商合作意願書（如附件二之 7）

單一公司申請人或企業聯盟申請人有協力廠商者應出具此項證明文件。

8. 財務能力證明文件

依本申請須知第 3.3.2 條規定。

9. 登記證明文件及其他證明文件

依本申請須知第 3.3.3 條規定。

10. 申請保證金繳交證明文件

申請保證金之繳納收據（或憑證）正本票據。

申請保證金如係以第 3.4.3.2 條第 1 項之方式繳納者，以繳納收據（或憑證）作為申請保證金繳交證明文件。

11. 權利金標單（如附件四）

依據本申請須知所附之權利金標單格式另行繕打。

12. 投資計畫書

依本申請須知第 4 章「投資計畫書」規定。

3.4.1.2 提送方式

1. 本申請須知第 3.4.1.1 條第 2 款投資申請書、第 3 款之申請切結書、第 4 款至第 9 款之文件係提供影本者，須加蓋單一公司申請人或企業聯盟申請人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，並皆應加註「與正本相符」之註記。

2. 本申請須知第 3.4.1.1 條第 1～7 款應依序排列並裝訂後，併同第 3.4.1.1 條第 8～9 款共同裝入不透明信封袋或容器，黏貼所附之資格證明文件專用套封（如附件七）並予彌封。

3. 申請保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之申請保證金繳交證明文件專用套封（如附件八）並予彌封。

4. 權利金標單應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之權利金標單專用套封（如附件九）並予彌封。

5. 投資計畫書應每份分別裝訂（含投資計畫書全部內容 PDF 檔案及預估分年現金流量表之 Excel 檔案光碟片乙份），再自行裝箱彌封。

6. 各申請應備文件依前述方式分別封裝後，並加蓋單一公司申請人或企業聯盟申請人之授權代表公司及其負責人印鑑章，應併同「申請文件檢核表（A 表）、（B 表）」（如附件二之 1），依序彙總彌封包裝，上述應備文件以一箱 20 公斤為限，於外封套黏貼所附之投標專用套封（如附件六），並加蓋單一公司申請人或企業聯盟申請人之授權代表公司及其負責人印鑑章。如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。

3.4.2 申請方式及受理期限

所有申請文件之提出應於民國 110 年 4 月 28 日下午 5 時前寄達「新北市政府郵局 43 號信箱」（以寄達之郵戳為憑），逾期恕不受理。以親送或其他方式送達主辦機關恕不受理。

3.4.3 申請保證金

3.4.3.1 申請保證金為新臺幣 2,500 萬元整。

3.4.3.2 申請保證金繳納方式

1. 申請人以現金繳納者，請將申請保證金繳納（或匯入）至臺灣銀行敦化分行，戶名「鐵道發展基金 403 專戶」，帳號「106036070118」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案申請保證金」後，將該繳納收據（或憑證）正本附於申請投資書件內寄達。

2. 除現金外，應以本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之本票、支票、保付支票之方式繳納。且應為即期票據並載明禁止背書轉讓及以「交通部鐵道局」為受款人。

3.4.3.3 除最優申請人及次優申請人外，其他申請人應於接獲主辦機關通知後 15 日內無息領回申請保證金。

3.4.3.4 次優申請人應於主辦機關與最優申請人完成簽約程序，並接獲主辦機關通知後 15 日內，無息領回申請保證金。

3.4.3.5 最優申請人原繳納之申請保證金，應於開發人依開發經營契約約定繳交履約保證金之日起(含繳交當日在內) 15 日內洽主辦機關無息領回。最優申請人亦得將申請保證金轉換為履約保證金。

3.4.3.6 申請人辦理保證金領回時，應依主辦機關書面通知之方式辦理保證金返還。

3.4.3.7 申請人有下列情事之一者，主辦機關得撤銷其資格並沒收申請保證金，已返還者並予追繳，申請人不得提出異議：

1. 以偽造、變造之文件參與申請。

2. 申請人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄選結果者。

3. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。

4. 審查作業途中放棄參與甄選或放棄其最優申請人資格。

5. 最優申請人未依指定期限辦理簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。

6. 未依規定繳付本案之履約保證金。

7. 以違反法令之行為影響申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。

8. 申請人如有大陸地區人民、法人、團體或其他機構等來臺投資之情形，未依相關法令規定申請，以致影響申請人或本案最優申請人或次優申請人之資格、或無法與主辦機關完成簽約程序者。

9. 其他與本案申請有關，因可歸責於申請人之事由致生損害於政府之情事發生。

10. 申請人於開發經營契約簽訂前，未經主辦機關同意，擅自變更單一公司申請人或企業聯盟申請人各組成員、協力廠商以及企業聯盟及其股份協議書內容。

3.4.4 補充說明

3.4.4.1 申請人認為本申請須知違反有關法令，致損害其權利或利益者，得提出異議。

3.4.4.2 申請人所提送申請文件及契約均應以中文（正體字）為之，並以中文（正體字）為準，但必要時得加註英文。證明文件係英文者，應提出中文（正體字）譯本，內容並以中譯文為準。

3.4.4.3 申請人所提送之投資計畫書，主辦機關於申請人不符資格審查或甄選作業結束後，得視需要返還申請人。

3.4.4.4 主辦機關因實際狀況需要，變更或補充本申請須知內容時，並得視需要延長備標期。該等文件視為本申請須知之一部分。

3.4.4.5 申請人於辦理申請、甄選、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，請以具名或匿名方式，檢具相關貪瀆不法事證或其他可供調查之資料或線索，依下列方式提出檢舉：

法務部調查局與機關所在地之調查站處（站、組）及本機關政風室檢舉信箱及檢舉電話：

(一)法務部調查局檢舉信箱及檢舉電話：新店郵政 60000 號信箱。電話：(02)2917-7777。

(二)法務部調查局新北市調查處檢舉信箱及檢舉電話：板橋郵政 60000 號信箱。電話：(02)2962-8888。

(三)本機關政風室檢舉信箱及檢舉電話：新北市政府郵局第 18 號信箱。

電話：(02)8969-1540。

(四)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：10048 臺北市中正區博愛路 166 號。

3.4.4.6 智慧財產權

申請人應保證其所提出之申請文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權或其他權利之情事。主辦機關若因申請人提供之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或其他爭議解決程序時，申請人應自費於該等程序中為主辦機關辯護，並負擔主辦機關因訴訟或其他爭議處理結果所生之一切費用及所負之賠償責任，或因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若主辦機關因此類爭訟事件致延滯本案之推動，申請人應負完全責任，並賠償主辦機關因此所受之損害(包括但不限於所受損害及所失利益)。

3.4.4.7 申請人得於民國 109 年 12 月 22 日前，洽主辦機關，申請參閱高速鐵路臺中車站專用區之都市設計審議、特種建築物審議等相關報告書圖。

3.4.5 疑義徵詢、答覆及通訊

3.4.5.1 申請人對本申請須知應自行研析檢核，如認為文件內容有疑義，應於本申請須知公告日起至民國 110 年 1 月 8 日下午 5 時前，以中文（正體字）書面方式送/寄達主辦機關總收文處（以主辦機關完成掛號程序之收文戳為憑，地址：新北市板橋區縣民大道二段 7 號 9 樓）向主辦機關請求釋疑，逾期恕不受理。

3.4.5.2 主辦機關應於受理申請文件期間截止前以書面答覆請求釋疑之申請人並應公告之，並得視需要延長受理申請文件期間。

第 4 章　投資計畫書

4.1　投資計畫書撰寫方式

4.1.1　一律以中文（正體字）橫向書寫由左而右書寫，必要時得以英文附註表示，任何筆誤修正需清楚訂正並加蓋單一公司或企業聯盟之授權代表公司之負責人印鑑章（如為外國公司者得以簽名代替印鑑章）。申請人應以 A4 直式為標準格式（圖表若因需要可以摺頁式為之），並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊。

4.1.2　投資計畫書乙次提送 15 份。

4.1.3　投資計畫書之內容應包含但不限於下列項目，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：計畫目標及開發經營理念

第二章：開發籌組計畫

第三章：開發規劃及興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務及風險管理計畫

4.1.4　投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。

4.1.5　投資計畫書之摘要頁數以 A4 規格 10 頁為原則，摘要說明所提投資計畫書各章節重要內容。投資計畫書之本文（含摘要）合計以 A4 規格 100 頁為原則，附件部分頁數不予限制。

4.1.6　申請人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

4.2　投資計畫書內容

申請人應依據本基地所在之都市計畫相關規定、本申請須知、開發經營契約（草案）及相關法令之規定，就本基地範圍進行規劃，提出投資計畫書，且不得提出任何附帶條件及但書。投資計畫書內容應包含但不限於下列各項：

4.2.1　計畫目標及開發經營理念

4.2.1.1　計畫目標

4.2.1.2　開發經營理念

4.2.1.3　其他

4.2.2　開發籌組計畫

申請人應於投資計畫書中載明，未來與主辦機關簽訂開發經營契約之開發人為原單一公司申請人或單一公司新成立之專案公司或企業聯盟新成立之專案公司，且非經主辦機關同意，不得調整，並依其形式分別適用下列內容項目：

4.2.2.1　開發人為新成立之專案公司者之籌組計畫內容

1. 申請人簡介

申請人應就其背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。

2. 股權結構及股東成員

3. 股款募集計畫

4. 各組成員及協力廠商相關投資開發、興建（或）營運之實績

4.2.2.2　開發人為原單一公司申請人之籌組計畫內容

1. 申請人簡介

申請人應就其背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。

2. 股權結構及股東成員

申請人應就原單一公司進行說明。

3. 原單一公司及協力廠商相關投資開發、興建（或）營運之實績

4.2.3　開發規劃及興建計畫

申請人應以本申請須知第 2 章所訂開發經營規範為依據，並應遵循都市計畫相關規定就本基地重新規劃配置，提出本案之整體開發使用計畫及興建計畫。其內容應包含下列內容項目：

4.2.3.1　規劃理念及創意：就建築或基地規劃之創意構想提出說明。

4.2.3.2　土地使用計畫：

1.針對本基地土地使用配置計畫、引入設施及活動機能及空間使用及規劃設計構想內容提出，其內容應包含開發強度、樓層高度、空間用途及受保護樹木處置方案，並提出全區配置圖（比例尺應以可以清楚表現圖面為準）。

2.若採分期分區開發經營時，申請人應提出分期分區開發經營計畫，並

敘明於不影響各區土地發展條件下，就分期分區開發經營期程之各區土地建築面積、開發量體、臨路條件等提出合理配置。

4.2.3.3 建築量體及空間配置規劃：

1.包含建物配置圖、平面、立面、建築量體規劃及透視圖（比例尺應以可以清楚表現圖面為準）。

2.另基於提升車站地區內建築景觀，創造站區門戶意象之目的，申請人應就本案進行整體規劃，地上物建築語彙如材質、色澤、造型、結構及細部等均應整體考量，並須考量運用綠建築或生態工法。避免建築外觀與周邊景觀不協調之地上物或臨時性建築物，以維持整體環境及建物之美感。

3 為配合政府綠色能源政策，建築本體或停車場設置光電設施或可酌予加分。

4.2.3.4 動線計畫：

1. 包含保留本基地內部及對外聯通性、進出基地之動線規劃及進出車站動線流暢基本功能（應包含與高鐵、臺鐵及捷運車站之人行及車行動線規劃）以及停車場之配置，並提出交通衝擊分析及改善對策。

2. 站區接駁系統若以電動步道、自駕車等相關智慧運輸工具，強化站區內部交通運輸效率，減少私人運具使用，酌予加分。

3. 人工地盤或空中穿廊、交通廣場與本基地、高鐵、臺鐵及捷運車站人行動線及防災動線規劃。

4.2.3.5 綠建築設計：包含綠建築規劃設計內容及節能減碳作法，以取得銀級以上之綠建築標章設計方式。

4.2.3.6 智慧建築設計：包含智慧化設施，如：節能、節電、節水、智慧停車系統等智慧建築設計以取得合格級以上之智慧建築標章設計方式。

4.2.3.7 興建計畫：應包含施工時程計畫、工程造價預估及施工期間管理計畫概要（應含安全衛生、環境保護、交通維持計畫概要說明等，且不得影響高鐵、臺鐵及捷運車站既有營運、接駁及轉乘機能）。

4.2.3.8 防災避難計畫：包含本基地、人工地盤或空中穿廊及周邊整體防災構想，提出規劃原則、防災系統廣場與據點、防災避難及救災路線，並配合高速鐵路臺中車站防災計畫提出相關配合措施。

4.2.4 營運計畫

4.2.4.1 營運組織：包含組織架構及業務項目說明。

4.2.4.2 經營管理構想：說明主要開發經營項目、預定進駐之業種及經營模式(如部分業種出租，委託經營等)，以充分顯示申請人具備經營能力，並作為開發經營規劃內容與財務計畫之依據。

4.2.4.3 維護管理計畫：包含為維持高鐵門戶意象，相關開放空間管理維護計畫、本基地、人工地盤或空中穿廊等相關營運設施營運年維護管理之流程、項目及期滿返還方式等計畫概要(人工地盤或空中穿廊)設計原則參照附件一之 1)。

4.2.4.4 行銷計畫：營運年期之行銷推廣計畫。

4.2.4.5 社會經濟效益及回饋計畫：如促進都市、地方發展、引入或改善車站地區生活機能、引入商機、就業人口及相關社會經濟效益，並應提出敦親睦鄰回饋計畫。

4.2.4.6 ICT 新時代智慧網路運用(5G 行動計畫): 因應 5G 發展，行政院於 108 年 5 月 10 日發表「臺灣 5G 行動計畫」（108 年至 111 年），全力發展各式 5G 電信加值服務及垂直應用服務，打造臺灣為適合 5G 創新運用發展的環境，故本基地應嘗試透過 5G 提升產業發展主軸，應提出建立新興應用，或以跨業合作模式及應用服務打造新型態產業發展模式。

4.2.5 財務計畫及風險管理計畫

4.2.5.1 為利於財務計畫評比，本案須依下列假設分析：

1. 以 70 年為財務試算年期（包含興建期）
2. 財務計畫開始年為民國 110 年
3. 淨現值計算至民國 110 年
4. 工程估價基準以民國 110 年為基準
5. 通貨膨脹率以 1.5%計算

4.2.5.2 財務計畫應依開發經營規劃內容、興建計畫、營運計畫予以評估，其內容應包含：

1. 基本假設參數說明：至少應包含興建期程、營運期程、重增置成本分析、稅捐等。

2. 分年投資經費之預估。

3. 資金籌措計畫：包含自有資金籌措計畫、融資計畫及償還計畫。如資金籌措計畫涉及融資需求者，須提供融資機構部門經理級（含）以上之主管簽署之融資意願書及該融資機構對投資計畫書之評估意見。

4. 分年營運收支：除須依各類型營運產品分項說明收支假設參數及分年預估金額外，並應包含分年預估地租及權利金費用。若申請人在基地內之一部或全部為無對外販售、出租或無其他收益部分，作為停車空間至少以每月每位 1,800 元之數額預估，其他空間至少以每月每平方公尺 210 元之數額預估，並配合每年消費者物價指數調整之（然不得低於自用收入之設定金額），作為財務計畫及權利金標單之預估營業收入。

5. 財務效益分析：分析結果至少應包含「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」、「股權回收年期（Equity Pay-Back Period ）」，如資金籌措計畫涉及融資需求者，須提供「償債比率（Debt Servicing Service Ratio）」及「利息保障倍數(Times Interest EarnedProtection Multiples）」分析。

6. 預估分年現金流量表。（檢附 Microsoft Excel 檔案）

7. 敏感度分析：確認本案之主要財務風險，並提出因應方式。

8. 權利金之推算及其合理性:包含定額權利金及變動權利金。

4.2.5.3 風險管理計畫：確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策。

4.2.6 回饋與周邊整合計畫

申請人得針對人工地盤或空中穿廊、交通廣場、區內外交通系統及為優化三鐵轉乘效率，增設停車數量(開發基地應設法定停車位以外增加部分)、本基地與三鐵交通介面整合規劃等提出優化規劃等。

4.2.7 其他

申請人應同時檢附投資計畫書全部內容之 PDF 檔案及預估分年現金流量表之 Excel 檔案光碟片乙份。

第 5 章　甄選作業方式

5.1　成立甄選委員會

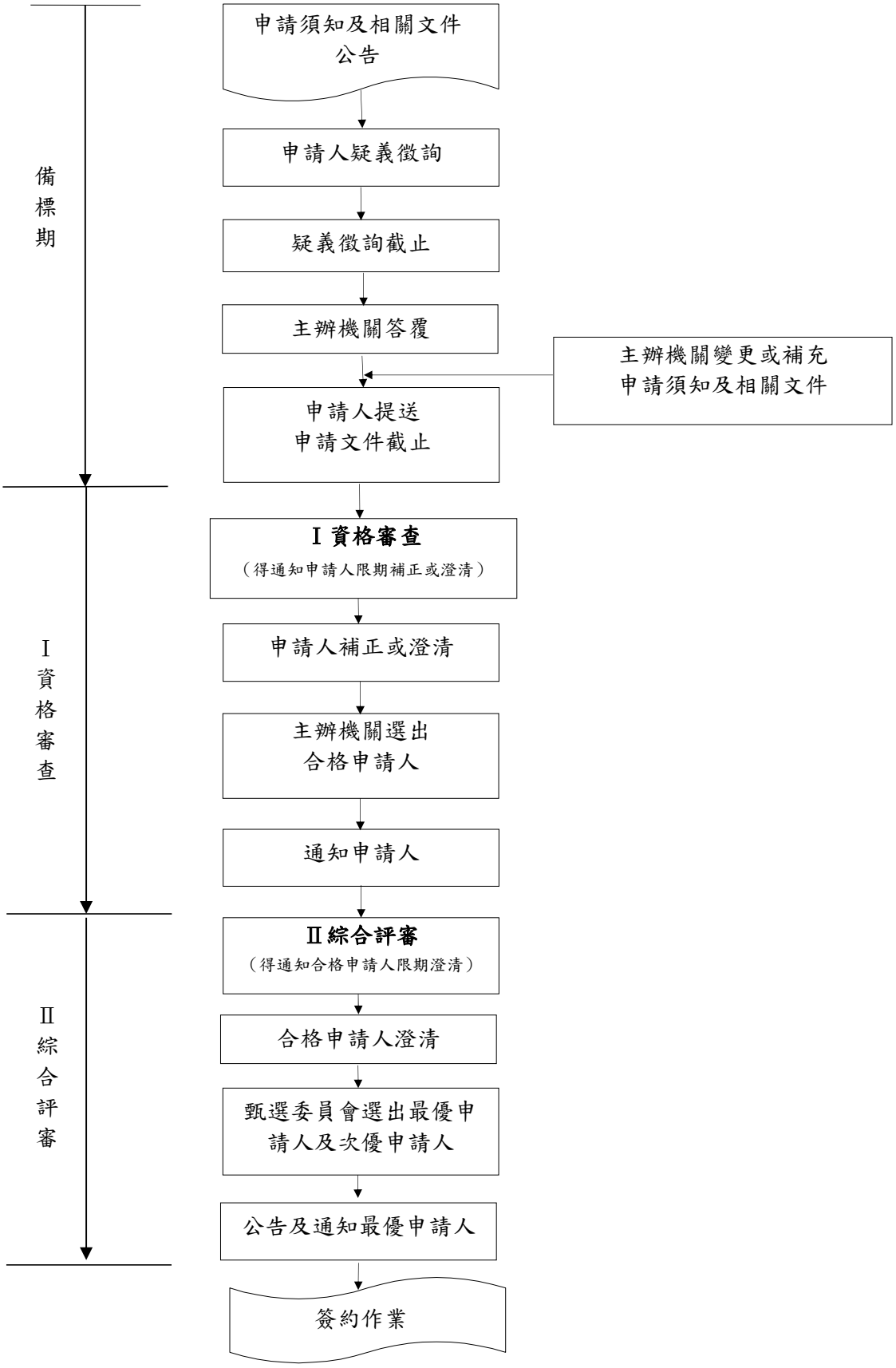
由主辦機關成立甄選委員會進行甄選作業。

5.2　甄選作業階段

本甄選作業採一次申請，二階段審查方式進行。第一階段為資格審查階段，由主辦機關就申請人提送之資格文件，進行審查，選出合格申請人。第二階段為綜合評審階段，由甄選會就前述資格審查所選出之合格申請人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人 1 名及次優申請人 1 名。

5.3　甄選作業流程

甄選作業流程如下列流程圖所示，各項作業時間得由甄選會視作業需要調整，並得視需要延長甄選作業時程，且以書面通知各申請人。


備標期
申請須知及相關文件公告
申請人疑義徵詢
疑義徵詢截止
主辦機關答覆
主辦機關變更或補充申請須知及相關文件
申請人提送申請文件截止
Ⅰ資格審查
Ⅰ資格審查
（得通知申請人限期補正或澄清）
申請人補正或澄清
主辦機關選出合格申請人
通知申請人
Ⅱ綜合評審
Ⅱ綜合評審
（得通知合格申請人限期澄清）
合格申請人澄清
甄選委員會選出最優申請人及次優申請人
公告及通知最優申請人
簽約作業

5.4 評審項目及甄選標準

5.4.1 資格審查階段

5.4.1.1 應符合本申請須知第 3.1 及 3.2 條申請人資格規定,並提出相關證明文件。

5.4.1.2 應符合本申請須知第 3.4 條申請文件及程序之規定。

5.4.2 綜合評審階段

各評審項目之所佔分數分配如下表：

表 5 評審項目與配分

評審項目	甄選標準	
	甄選重點	配分
1.開發規劃及興建計畫	A. 發揮整體開發經營計畫及具創意之規劃構想(例如：地標意象)為原則。 B. 計畫目標及開發經營理念、申請人背景說明。 C. 規劃理念及創意、土地使用計畫（含分期分區開發計畫）、建築量體及空間配置規劃、動線計畫、綠建築設計、智慧設施設置計畫、防災計畫等。 為配合政府綠色能源政策，建築本體或停車場設置光電設施或可酌予加分。 D. 施工時程計畫、工程造價預估、施工期間管理計畫概要(須不影響站區高鐵、臺鐵及捷運車站正常運營及車行動線)。 E. 開發人於開發經營招商範圍整體規劃需考量進出動線流暢之基本功能（應包含與高鐵、臺鐵及捷運車站之人行及車行動線規劃）及區內接駁、停車場之配置，並提出交通衝擊分析及改善對策。其中為強化站區內部交通運輸效率，減少私人運具使用，站區內接駁系統若引入電動步道、自駕車、電動公車等低汙染智慧運輸工具，酌予加分。 F. 申請人加速完成開發經營、提前營運之執行策略，除需符合須知第 2.2.5 條外，以較短時程完成者取得較優之評分。 G. 申請人提出之土地使用計畫，如採分期分區開發者，應敘明於不影響各區土地發展條件下，就分期分區開發經營期程之各區土地建築面積、開發量體、臨路條件等提出合理配置。	30

評審項目	甄選標準	
	甄選重點	配分
2. 營運計畫	A.營運組織 B.維護管理計畫(包含：人工地盤或空中穿廊) C.行銷計畫 D.經營管理構想 E.敦親睦鄰回饋計畫 F.ICT 新時代智慧網路運用(5G 行動計畫)	15
3. 財務計畫及風險管理計畫	A.財務參數假設及投資經費 B.資金籌措計畫 C.營運收支預估 D.權利金之推算及其合理性 E.財務效益分析、預估分年現金流量表、敏感度分析 F.風險管理計畫	25
4. 回饋與周邊整合計畫	針對人工地盤或空中穿廊、交通廣場、區內外交通系統及為優化三鐵轉乘效率，增設停車數量(開發計畫應設法定停車位以外增加部分)、開發案與三鐵交通界面整合規劃等提出合理設計規劃	5
5. 權利金	依本申請須知第 2.4 條有關權利金之計算及第 5.5.2.7 條有關權利金之分數計算說明規定辦理	15
6. 簡報及答詢	-	10
加總分數		100

註：投資計畫書如有提出「建議政府辦理及協助事項」之內容不列入評審項目。

5.5 評定方法

5.5.1 資格審查階段

5.5.1.1 資格審查時，由主辦機關就申請人所提送之「申請文件檢核表」，核對資格文件及公告所應檢附之資料是否齊全，並進行審核，主辦機關如認為申請人所提送之相關文件不符規定，或對所提送之資格文件有疑義，得請列席之申請人代理人提出說明，或發文通知申請人限期補正或澄清，逾期不予受理。期限內未完成補正或澄清者，視同資格不符。權利金標單、申請保證金繳交證明文件、投資計畫書、申請人及負責人印鑑印模單，不得補正。

5.5.1.2 資格審查結果，主辦機關應通知申請人，對審查不合格者，並應敘明其原因。經資格審查通過者，為合格申請人，具備參加綜合評審資格。

5.5.1.3 申請人僅 1 家提出申請者，於符合規定之資格條件之情形下，得就其所提出申請文件進行評審。

5.5.1.4 資格審查時間為 110 年 4 月 29 日 10 時 0 分，資格審查之地點為交通部鐵道局，列席資格審查每一申請人以 3 人為限，且應檢具代理人授權書（如附件二之 11），作為申請人於資格審查階段之全權代表。

5.5.2 綜合評審階段

5.5.2.1 綜合評審簡報時間、地點以及綜合評審簡報順序抽籤時間及地點，將由主辦機關於資格審查完成後，另行書面通知合格申請人。

5.5.2.2 綜合評審時，由甄選會就合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。

5.5.2.3 甄選會如對合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件內容有疑義，得通知合格申請人限期澄清。

5.5.2.4 合格申請人應就其投資計畫書內容並依規定時間列席甄選會進行簡報，及接受各甄選會委員之詢答。

5.5.2.5 合格申請人於進行簡報時應遵守下列事項：

1. 合格申請人應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，逾時視同放棄簡報權利，但各甄選會委員仍得就其所提送之投資計畫書進行審查及評分。

2. 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應退席。

3. 各合格申請人所派簡報及答詢人員須為其申請人之相關人員，參與甄選簡報及答詢人員人數不得超過 10 人。

4. 各合格申請人簡報時間以 20 分鐘為限，但合格申請人 4 家以上時，簡報時間縮短為 15 分鐘；簡報時間終止前 3 分鐘按一短鈴，終止時按一長鈴。簡報結束後，各甄選會委員得就簡報及投資計畫書所述之內容向各合格申請人提出詢問，一律採統問統答方式進行，各合格申請人得有 2 分鐘準備，回答時間以 20 分鐘為限，各甄選會委員提問時間不計入，必要時得由甄選會延長之。

5. 各合格申請人簡報時，簡報內容應以投資計畫書內容為限，若超出投資計畫書內容則不列入評分。

6. 各甄選會委員評分時所有合格申請人應一律退席。

5.5.2.6 權利金標單填寫之權利金金額空白、加註其他條件、權利金低於權利金底價或未符合本申請須知第 2.4 各條規定者，不具獲選為最優申請人或次優申請人之資格。

5.5.2.7 各甄選會委員就合格申請人所提投資計畫書及相關文件，依評審項目及甄選標準予以評分。

1. 各甄選會委員依各評審項目配分，給予各合格申請人各評審項目所得分數。除權利金分數外，其餘各項目分數均為整數，得為零分但不得為負分。

2. 各甄選會委員對各合格申請人加總分數最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，其餘均為「4」。

3. 最後將各甄選會委員所核給各合格申請人之序位加總合計為「排序積分」，排序積分最低者為第 1 名（即為最優申請人），次低者為第 2 名（即為次優申請人）。其排序積分相同時，以獲得序位「1」最多者優先；若序位「1」再相同者，則以甄選委員評定分數平均最高者優先；若甄選委員評定分數平均再相同者，則由甄選會之召集人抽籤決定。

4. 各甄選會委員給予合格申請人加總分數未達 70 分或 90 分以上時，該甄選會委員應述明評分理由。如合格申請人經出席委員 1/2 以上，評審未達甄選標準 75 分時，則該合格申請人不具備最優申請人及次優申請人資格。

5. 有關權利金分數之計算說明如下：

主辦機關依據各合格申請人所提各年之權利金計算加總現值（年折現率定為 2%），合格申請人中所提之權利金加總現值最高者得分 15 分；其他合格申請人所提權利金得分以下列計算式計算之，並計算其得分至小數點第 2 位(第 3 位四捨五入)：

$$\text{合格申請人權利金得分} = \frac{\text{合格申請人所提加總權利金現值}}{\text{合格申請人中最高加總權利金現值}} \times 15$$

合格申請人中，僅 1 家之權利金標單符合申請須知規定時，其權利金分數以 12 分計算。

6. 於綜合評審會議中，工作小組應將權利金標單開封，並將權利金標單中合格申請人填具之各年權利金以年折現率 2%計算至第 1 年度，並依上述規範及公式計算為權利金分數。該分數應於甄選會委員評分時，交由各甄選會委員審核後填具於「甄選委員評分表」(附件五之 1)中。

第 6 章　簽約、開發人設立及履約保證

6.1　簽約

6.1.1　除發生下列情事外，主辦機關與最優申請人應依本申請須知所附之開發經營契約（草案）辦理契約簽訂，不另辦理議約：

6.1.1.1　經甄選委員會決議事項及最優申請人之承諾事項。

6.1.1.2　文字有明確化之必要，以利契約之執行者。

6.1.2　最優申請人應自接獲主辦機關通知之翌日起 30 日內與主辦機關完成第 6.1.1 條事項之確認，及開發經營契約內所有日期、金額之確認及填具事宜。

6.1.3　簽約主體與獨立稅籍作業

6.1.3.1　簽約主體

1. 於完成第 6.1.2 條事項後，最優申請人應於接獲主辦機關通知之翌日起 30 日內與主辦機關完成本案開發經營契約簽訂事宜，若為單一公司時應以其名義或新成立專案公司之方式簽署開發經營契約，若為企業聯盟時應以新成立專案公司之方式簽署開發經營契約。

2. 最優申請人如為外國公司或以僑外資申請專案公司者，應自接獲主辦機關通知之翌日起 90 日內，依法完成開發人之設立登記，且該開發人僅限為依中華民國法律設立之公司，並與主辦機關完成開發經營契約簽訂事宜。

6.1.3.2　獨立稅籍作業

1. 最優申請人以原單一公司名義簽署開發經營契約時，應於契約簽訂後之翌日起 60 日內依法完成獨立稅籍作業，以區分本案之營運績效。但原單一公司僅投資本案者，不在此限。

2. 倘依法令規定，開發人無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

6.1.4　開發人應於簽訂開發經營契約之翌日起 60 日內，依投資計畫書、甄選會審議結論及主辦機關提出之書面修正意見提出執行計畫書（應包括但不限於開發經營期程、開發規劃及興建計畫、營運計畫、財務計畫及其分年投資經費與資金籌措時程等）送交主辦機關同意後據以執行。

6.1.5　除經主辦機關同意展期外，最優申請人如無法於指定期限內簽訂開發經營契約時，則視為最優申請人已放棄簽約，主辦機關得沒收最優申請人之申請保證金，

並由次優申請人遞補為最優申請人。

6.1.6 次優申請人於接獲遞補為最優申請人之通知後，應比照前述最優申請人所應辦事項及時程，完成與主辦機關之簽約作業。若無次優申請人或次優申請人無法於期限內與主辦機關完成簽約作業時，主辦機關得另行公告徵求民間投資。

6.2 開發人之設立或變更登記

6.2.1 最優申請人若以新成立專案公司方式簽署開發經營契約時，單一公司申請人及企業聯盟申請人之各組成員應以公司發起人身份籌設開發人。

6.2.2 實收資本額之要求

開發人自與主辦機關簽訂開發經營契約之日起(含契約簽訂日在內)至開發經營契約屆滿或終止日為止，開發人實收資本額應維持新臺幣 5 億元（含）以上。

6.2.3 單一公司申請人對開發人持有股份之要求

自開發人成立時，單一公司申請人對開發人之持有股份比例應維持高於開發人已發行股份之 50%，迄至取得本申請須知第 2.2.5 條規定樓地板面積全部建物與設施使用執照滿 2 年止。

6.2.4 企業聯盟申請人對開發人持有股份之要求

自開發人成立時，企業聯盟申請人各組成員對開發人之持有股份比例之總和應維持高於開發人已發行股份之 50%，迄至取得本申請須知第 2.2.5 條規定樓地板面積全部建物與設施使用執照滿 2 年止。

6.2.5 開發人須概括承受最優申請人在本計畫甄選等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與主辦機關達成之各項協議。

6.3 履約保證

最優申請人應依下述規定繳付履約保證金，並自行負擔其費用；履約保證金如有經依開發經營契約約定扣抵者，開發人應於主辦機關所定期限內補足之。

6.3.1 履約保證金金額

開發人應繳付開發經營之履約保證金為新臺幣 2 億 5 仟萬元整。

6.3.2 履約保證金繳付期限

開發人應於與主辦機關簽訂開發經營契約前，完成履約保證金之繳付。

6.3.3 繳付方式

6.3.3.1 履約保證金得以現金、本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行所簽

發之本票、支票、保付支票且應為即期票據並載明禁止背書轉讓及以「交通部鐵道局」為受款人，或以設定質權之金融機構定期存款單、於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具且格式經主辦機關同意之履約保證金保證書或不可撤銷擔保信用狀繳納。主辦機關認有必要時，得要求開發人更換提供設定質權之定期存款單、不可撤銷之擔保信用狀之出具銀行，開發人應立即配合更換銀行。

6.3.3.2 如以於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具之履約保證金保證書（如附件二之 8）或不可撤銷擔保信用狀（如附件二之 9）之方式繳交保證金，每次有效期間至少 2 年以上，開發人應於有效期間屆滿前 15 日，提供更新後之履約保證以替換之；開發人未依約定辦理時，主辦機關得押提以其現金續作履約保證，至開發人提出新的履約保證取代為止。

6.3.3.3 繳付之履約保證如以設定質權之金融機構定期存款單之方式替代者，金融機構定期存款單以 2 張為限，但經主辦機關同意者，不在此限。

6.3.4 公證

6.3.4.1 開發經營契約應經公證，且雙方同意於公證書載明，開發人未依開發經營契約約定給付土地租金、權利金、履約保證金及違約金時，應逕受強制執行。

6.3.4.2 公證費用應由開發人負擔。

6.3.5 其他未規定事項悉依開發經營契約及設定地上權契約約定辦理。