

高速鐵路嘉義車站特定區
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 114 年 6 月 30 日

高速鐵路嘉義車站特定區 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	6
2.1	計畫背景	6
2.2	本基地範圍、開發經營規範與期限	7
2.3	基地勘查及交付時程	10
2.4	土地租金及權利金	10
2.5	其他	12
第 3 章	申請作業規定	13
3.1	申請人資格	13
3.2	申請人限制	14
3.3	資格證明文件	15
3.4	申請文件及程序	17
第 4 章	投資計畫書	23
4.1	投資計畫書撰寫方式	23
4.2	投資計畫書內容	23
第 5 章	甄選作業方式	28
5.1	成立甄選委員會	28
5.2	甄選作業階段	28
5.3	甄選作業流程	28
5.4	評審項目及甄選標準	30
5.5	評定方法	32
5.6	申請人對綜合評審結果之救濟	34
第 6 章	簽約、開發人設立及履約保證	35
6.1	簽約	35
6.2	開發人之設立或變更登記	36
6.3	履約保證	36

申請須知附件

附件一之 1 變更高速鐵路嘉義車站特定區細部計畫（國（高）中用地為體育場用地）案【高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項】摘要（民國 111 年 3 月）	附件一之 1
附件一之 2 交通部鐵道局高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案空橋設計原則及相關圖面	附件一之 7
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 高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營契約（草案）	

附錄

附錄一 高速鐵路嘉義車站專用區站區整體計畫暨第一期開發計畫都市設計審議報告總結報告書	
--	--

圖目錄

圖 1 本基地位置示意	7
-------------------	---

表目錄

表 1 本基地地段號、面積及土地使用別	7
表 2 都市計畫規範之使用面積及開發強度	8
表 3 變動權利金級距表	11
表 4 評審項目與配分	30

第 1 章 一般說明

1.1 聲明事項

- 1.1.1 「高速鐵路嘉義車站特定區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「高速鐵路嘉義車站特定區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「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案」。本案基於高鐵永續經營之理念，納入「高鐵永續經營投資計畫」，係配合交通部同意「高速鐵路車站特定區五站事業發展用地及新竹專二招商計畫」之公共投資，為重大交通建設（高鐵建設）之附屬事業。另本案屬財政部推動促參司「機關辦理民間參與公共建設案件資訊蒐集及獎勵金核發作業要點」所稱依其他法令辦理具民間投資效益之民間參與公共建設案件，並經該司列管。

1.2.5 本基地

指位於高速鐵路嘉義車站特定區範圍車站專用區之土地，即嘉義縣太保市太頂珠段 15-1、15-2、15-3、15-4、15-5 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「高速鐵路嘉義車站特定區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「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案甄選委員會」(簡稱甄選會)。

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. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

2. 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 5.1.2 條或第 6.1.4 條改善，足以影響開發經營契約之履行者。
3. 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

高鐵通車以來，運量持續上升，截至 113 年底高鐵嘉義站累計進出站人次逾 8,000 萬人，113 年高鐵嘉義站進出站人次逾 635 萬人，隨著高鐵利用率逐漸提升及高鐵沿線不動產市場蓬勃發展，車站周邊地區開發商機逐漸顯現。

嘉義縣產業結構正面臨由農業立縣轉型以工商業為主的型態，因應擴大都市計畫及高鐵設站等地區發展契機，配合行政院加強雲林以南地區經濟建設之目標，於高鐵嘉義站所在之太保市，開發嘉義縣馬稠後產業園區、嘉義縣太保市無人機 AI 創新應用研發中心；112 年 5 月 22 日嘉義科學園區已開工動土，預計於 118 年開發完成，並因應近期 AI 產業發展及業者擴張需求，南部科學園區管理局亦積極辦理嘉義科學園區擴建評估，114 年 3 月嘉義科學園區二期擴建計畫經國家發展委員會研商會議確認，簽報行政院核定中。透過加速縣內工業園區、科學園區之推動開發，希冀聯手打造嘉義「縣治特區」太保市，形塑為科技綠能城市。

高鐵嘉義站周邊亦有諸多重大建設及民間開發案持續進行，113 年台積電宣布進駐嘉科，規畫興建 2 座 CoWoS 先進封裝廠，預計於 117 年量產，將使南台灣半導體 S 廊帶產業鏈範圍向北（嘉義）擴張。隨著 113 年 3 月華泰名品城進駐高鐵站區、馬稠後產業園區後期持續開發、長庚醫療專用區及長庚科技大學嘉義校區、無人機 AI 創新應用研發中心啟用、嘉義微型文創園區 BOT 案動土等建設帶動嘉義縣產業、區域發展。

主辦機關希望透過本案招商，將嘉義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，期望投資人以配合周邊產業發展需求，辦理都市計畫允許之相關附屬事業項目，除服務車站站區商務、旅客需求外，並有助於車站特定區產業及都市生活服務機能之健全發展。

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嘉義車站特定區，範圍包含嘉義縣太保市太頂珠段 15-1、15-2、15-3、15-4、15-5 地號，面積為 54,220.32 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、面積及土地使用別

地段	地號	土地面積 (m ²)	土地使用別
太頂珠段	15-1	15,600.00	附屬事業用地
	15-2	3,598.48	站區廣場
	15-3	14,960.58	站區廣場
	15-4	15,800.00	附屬事業用地
	15-5	4,261.26	站區廣場
合計		54,220.32	--

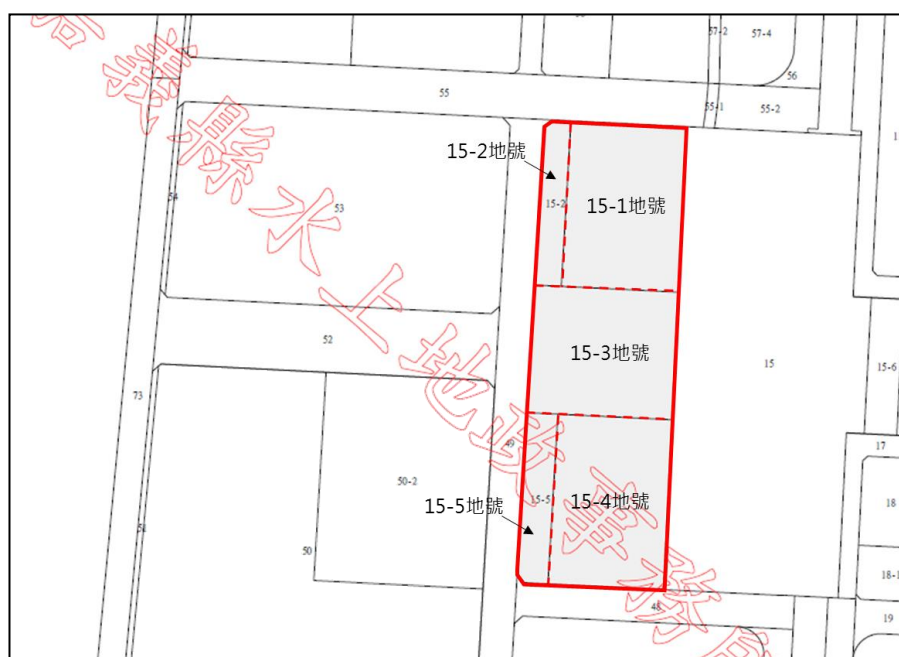


圖 1 本基地位置示意

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 本基地現行之土地使用分區管制依嘉義縣政府於 111 年 4 月 6 日公告府經城字第 11100721061 號發布實施之「變更高速鐵路嘉義車站特定區細部計畫（國（高）中用地為體育場用地）案」辦理。

1. 開發強度

依「變更高速鐵路嘉義車站特定區細部計畫（國（高）中用地為體育場用地）案」【高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項】（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 87,920 平方公尺，其中提供台灣高速鐵路股份有限公司（以下簡稱台灣高鐵公司）使用面積為 962 平方公尺，本基地供附屬事業使用之最大總樓地板面積為約 86,958 平方公尺。

表 2 都市計畫規範之使用面積及開發強度

土地使用別	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大樓地板面積（m ² ）	備註
交通設施 ^{註1}	60%	87,920 m ² ^{註2}	1. 其中962平方公尺供台灣高鐵公司使用，扣除相關使用，本案例站區供附屬事業使用之最大樓地板面積為86,958平方公尺。
附屬設施	70%		2. 高鐵車站之路線設施構造物不予以計入建蔽率。 3. 供附屬事業使用之總樓地板面積得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。
站區廣場	--		1. 得適度供做人工地盤或低磅轉運設施（經站區審議小組通過者，得不計入建蔽率）、地下公共停車場、地下機電設備、通風設備、及地下室出入口等。 2. 站區廣場範圍可使用總樓地板面積，不得大於 690 m ² 。

註 1：本基地範圍無交通設施用地。

註 2：表列最大樓地板面積之計算，應依建築技術規則建築設計施工編第九章容積設計相關法規規定辦理，故以容積樓地板為認定依據。

資料來源：「變更高速鐵路嘉義車站特定區細部計畫（國（高）中用地為體育場用地）案」【高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項】，民國 111 年。

本基地土地面積 54,220.32 平方公尺（含附屬事業用地面積 31,400.00 平方公尺及站區廣場用地面積 22,820.32 平方公尺），供附屬事業使用之最大總樓地板面積為 86,958 平方公尺，本案申請人應遵循都市計畫相關規定，就本基地重新規劃配置並提出整體開發使用計畫，以期建構特定區完善的服務機能，並共創高鐵車站特定區之多元發展，其中站區附屬事業用地及站區廣場之形狀及位置得依未來高鐵車站專用區都市設計審議小組審議通過後之計畫辦理合併及分割。

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. 附屬事業：使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、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、辦公室。

B. 站區廣場：得適度供做人工地盤或低碳轉運設施（經站區審議小組通過者，得不計入建蔽率）、地下公共停車場、地下機電設備、通風設備、及地下室出入口等。

- 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 50 年，並得於符合開發經營契約第 5.17 條優先續約之約定下續約 1 次，續約期間最長以 20 年為上限。
- 2.2.4 本案應於開發經營契約簽訂日起（含契約簽訂日在內）7 年內，完成建築總樓地板面積達 24,000 平方公尺，其中包含總容積樓地板面積 16,800 平方公尺以上，並取得其使用執照。
- 2.2.5 開發人應依本案土管要點要求留設站區廣場，其總面積不得少於 2.3 公頃。站區廣場之設置應兼具紓緩高鐵車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，以鄰接高鐵嘉義站為原則。此外，其中 1 處廣場應設於特定區「人行廣場」東側之端點，其面積最小應達 1.5 公頃，以作為提供公眾活動之空間，位置原則上應依【附件一之 1】留設。附屬事業用地及站區廣場用地之形狀及位置得依未來高鐵車站專用區都市設計審議小組審議通過後之計畫辦理合併及分割。
- 2.2.6 開發人應依本案土地使用分區管制規定，規劃人行動線系統，規定如下：
1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。
 2. 人行動線應構成連續之系統。
- 開發人規劃本基地與東側高鐵嘉義站間之人行動線系統不限於平面或立體形式，若規劃平面人行動線系統，應設置連續性之雨遮；若規劃立體空橋系統，空橋連通之位置建議詳見【附件一之 2】，後續並應與台灣高鐵公司協調空橋之需求規劃辦理設計。另開發人應於本基地西側預留與產業專用區之空橋連通口。人行動線系統之興建、維護管理之責任及費用均由開發人負擔。
- 2.2.7 本基地之整體規劃及維護管理，應由開發人負責，並須於取得建造執照施工興建前，負責維持高鐵站前景觀、綠化及紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能。
- 2.2.8 本基地開發衍生內部停車需求，需由基地內部自行滿足；另外基於配合政策需要，舒緩車站擁擠及分散車流，基地內應增設法定停車位 20% 以上作為供公眾使用之停車空間，實際增設數量以經「高鐵車站專用區都市設計審議小組」審議核定為準。
- 2.2.9 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」，並須取得建築能效標示一級（含）以上。

2.2.10 配合政府綠色能源政策，建築本體或停車場應設置光電設施，以及充電設備。

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。每年度土地租金為下列兩部分之合計：

1. 固定土地租金：

(1) 附屬事業用地：固定按訂約當年度附屬事業用地之各筆土地申報地價分別乘以年息率 2.5% 及面積計算，無條件進位計至整數後，加總計收。附屬事業用地之面積按表 1 地段號、面積所示，

(2) 站區廣場用地：不收取固定土地租金。

2. 變動土地租金：按各年度當期各筆土地申報地價分別乘以年息率 1% 及面積計算，無條件進位計至整數後，加總計收。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。計算變動土地租金之土地面積，依本基地之實際面積計算（以土地登記簿所載之範圍、面積及地號為準，若有合併分割，依合併分割之地號、面積計算）

2.4.1.2 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。

2.4.1.3 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。

2.4.1.4 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

自第 5 年度起，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，所填各年度權利金金額不得低於權利金標單如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，自第 5 年度起，如申請人當年度營業收入超過新臺幣 1.5 億元時，申請人應就超過部分數額每年度以不低於表 3 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 3 變動權利金級距表

當年度營業收入(元)(A) ^{註2}	申請人自行填具 變動權利金之百分比	應納之變動權利金(B) (模擬變動權利金計算式說明如下)
150,000,001 元~ 200,000,000 元	1%+ $\frac{N_1}{100}$ % ^{註3}	$B = [(A - 150,000,000 \text{ 元}) * (1 + N_1) \%]$
200,000,001 元~ 250,000,000 元	2%+ $\frac{N_2}{100}$ % ^{註3}	$B = [(200,000,000 \text{ 元} - 150,000,000 \text{ 元}) * (1 + N_1) \%] + [(A - 200,000,000 \text{ 元}) * (2 + N_2) \%]$
250,000,001 元以上	3%+ $\frac{N_3}{100}$ % ^{註3}	$B = [(200,000,000 \text{ 元} - 150,000,000 \text{ 元}) * (1 + N_1) \%] + [(250,000,000 \text{ 元} - 200,000,000 \text{ 元}) * (2 + N_2) \%] + [(A - 250,000,000 \text{ 元}) * (3 + N_3) \%]$

註 1：變動權利金之收取以超額累進為原則。

註 2：營業收入係指會計年度（曆年制）內，開發人依中華民國一般公認會計原則，採應計基礎下計算本案所得之稅前全部收入（包括自行經營之營業收入及出租之租金等），但不包括開發人處分資產之利得及利息收入。若中華民國一般公認會計原則變動，從其法令規定。

註 3：N₁、N₂、N₃ 由申請人自行填具，須為整數且不得為負數，亦不得空白未填。

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 權利金金額

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，本案權利金以下列方式收取：

1. 定額權利金

- (1) 自開發經營契約簽訂之日起至第 4 年度 12 月 31 日止不收定額權利金。
- (2) 開發人應自第 5 年度起，至本案開發經營契約屆滿或期前終止之日為止，按開發人於開發經營契約附件 5 權利金標單表一填具之權利金金額計付定額權利金。但開發經營契約屆滿或期前終止之當年度（即自該年度 1 月 1 日起至屆滿日或期前終止日止），開發人應按當年度日曆天數比例調整，無條件進位計至整數後，計付定額權利金。除上述年度外，其餘年度不論是否開始營運，均以全年度計收，無比例調整問題。

2. 變動權利金

- (1) 自開發經營契約簽訂之日起至第 4 年度 12 月 31 日止，不論開發人是否提前營運，均不收變動權利金。
- (2) 開發人應自第 5 年度起，至本案開發經營契約屆滿或期前終止之日為止，如開發人當年度營業收入超過新臺幣 1.5 億元時，以開發人之年度實際營業收入乘以開發經營契約附件 5 權利金標單表二所載計算變動權利金之百分比，無條件計入整數後，計付變動權利金予主辦機關。

3. 若開發人未依開發經營契約第 5.1.1 條所訂期限開始營運（無論是否經主辦機關同意展延），或依本案開發經營契約第 5.1.2 條規定有變更執行計畫書中所載開發經營項目之情形，仍需依開發經營契約附件 5 權利金標單所填具之各年定額權利金之金額及變動權利金之內容按本案開發經營契約第 6.1.1 條規範繳付權利金，不得請求變更開發經營契約附件 5 所填具之各項金額或比例。

4. 依本案開發經營契約第 6 章計算開發人之年度實際營業收入時，如有本案開發經營契約第 6.1.7 條之情形，應加計無對外販售、出租或無其他收益部分之金額。

2.4.2.4 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 3 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 1 億（含）以上，各組成員實收資本額總和不低於新臺幣 3 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新臺幣 3 億元（含）以上。但設立未滿 3 年者，應提供設立至最近年度之替代財務資料且淨值不低於新臺幣 3 億元（含）以上。

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替代財務資料且各年度總負債金額皆不超過淨值 3 倍。

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、或符合本基地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，但其他協力廠商之更換，不在此限。申請人簽約後應依開發經營契約第 5 章相關約定辦理，包括但不限於提出執行計畫書送主辦機關同意、列具與第三人簽約清單予主辦機關備查等。
- 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，應提出最近 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最近 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商自行填寫）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商自行填寫）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）

企業聯盟申請人應新成立專案公司，並應自行提擬並出具「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協力廠商合作意願書。

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款之方式繳納者，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 檔案及預估分年損益表、現金流量表、資產負債表之 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，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 114 年 10 月 29 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 1,500 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「高速鐵路嘉義車站特定區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，其申請人資格應即喪失（故如為最優申請人，其最優申請人資格亦應即喪失），且主辦機關應沒收其申請保證金，已返還者並予追繳；如申請人另有造成主辦機關損害者，申請人應負損害賠償責任：

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. 最優申請人未於規定期限內完成本申請須知第 6.1.2 條之確認及填具事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。

6. 最優申請人未於規定期限內辦理簽約者。
7. 未依規定繳付本案之履約保證金。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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（符合第 3.1.3 條之開發及經營技術能力資格者）以及企業聯盟及其股份協議書內容。
12. 申請人有受甄選會委員協助本案之申請相關作業者。

3.4.4 補充說明

3.4.4.1 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。

3.4.4.2 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。

3.4.4.3 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。

3.4.4.4 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。

3.4.4.5 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）。

3.4.5 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 114 年 8 月 4 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

第六章：公益回饋方案

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. 提出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，其內容應包含開發強度、樓層高度及空間用途，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. 另基於提升特定區內建築景觀，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、生態工法，並針對建築物耐震設計提出構想說明，除加強建築安全性外，亦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. 配合政府綠色能源政策，建築本體或停車場應設置光電設施以及充電設備之計畫。

4.2.3.4 動線計畫：

1. 包含保留本基地內部及對外連通性、進出基地之動線規劃及進出車站動線流暢基本功能（應包含與高鐵車站及供公眾使用之停車空間之人行及車行動線規劃）、停車場之配置，以及平面或立體人行動線系統與本基地、高鐵站動線規劃設計。
2. 交通衝擊分析及改善對策。

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及建築能效標示一級（含）以上設計方式。

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 防災避難計畫：包含本基地及周邊整體防災構想，提出規劃原則、防災避難及救災路線。

4.2.3.8 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，且不得影響高鐵車站既有營運、接駁及轉乘機能）。

4.2.3.9 響應臺灣 2050 淨零路徑政策等永續開發構想。

4.2.4 營運計畫

4.2.4.1 營運組織、經營能力：包含組織架構、業務項目及相關經營經驗之說明。

4.2.4.2 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、視開發人規劃設計平面或立體人行動線系統及供公眾使用之停車空間等，應提供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。

4.2.4.3 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。

4.2.4.4 行銷計畫：營運年期之行銷推廣計畫。

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. 以計畫年期為財務試算年期（包含興建期）
2. 財務計畫開始年為民國 114 年
3. 淨現值計算至民國 114 年
4. 工程估價基準以民國 114 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. 分年營運收支預估：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 1,500 元之數額預估，其他空間至少以每月每平方公尺 150 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. 權利金之推算及其合理性：包含定額權利金及變動權利金。

6. 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)」、「計畫淨現值 (Project NPV)」、「計畫內部報酬率 (Project IRR)」，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 Earned Protection Multiples)」分析。
7. 預估分年損益表、現金流量表、資產負債表。(檢附 Microsoft Excel 檔案)
8. 敏感度分析：確認本案之主要財務風險，並提出因應方式。

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，並依據可能遭受或引發之事故所生責任，提出保險計畫。

4.2.6 公益回饋方案

1. 敦親睦鄰回饋計畫：如促進都市、地方發展、引入或改善車站特定區生活機能、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。
2. 交通回饋計畫：為鼓勵綠運輸使用及促進私人運具使用者搭乘公共運輸，站區內引入電動公車、共享運具、供公眾使用充電站等低汙染智慧運輸工具等。
3. 回饋主辦機關創意事項

4.2.7 其他

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

第 5 章 甄選作業方式

5.1 成立甄選會

5.1.1 甄選會由主辦機關於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄選事宜且無待處理事項後解散。

5.1.2 甄選會職掌

1. 訂定或審定申請案件之甄選項目、甄選標準及評定方式。
2. 申請人提送投資計畫書之審議、評決。
3. 其他與甄選有關事項之審議。

5.1.3 甄選會之組成、出席及公告

5.1.3.1 本甄選會由主辦機關依下列方式籌設後運作，甄選委員會的組成方式如下：

1. 甄選會設置召集人 1 人，由主辦機關首長或其授權代表擔任，不另設副召集人。
2. 甄選會另設置委員 8 人，其中外聘專家、學者人數，不少於 1/3。

5.1.3.2 甄選會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上出席，始得開會，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之三分之一。

5.1.3.3 甄選委員名單應於招商公告時，一併公開於主辦機關資訊網路。

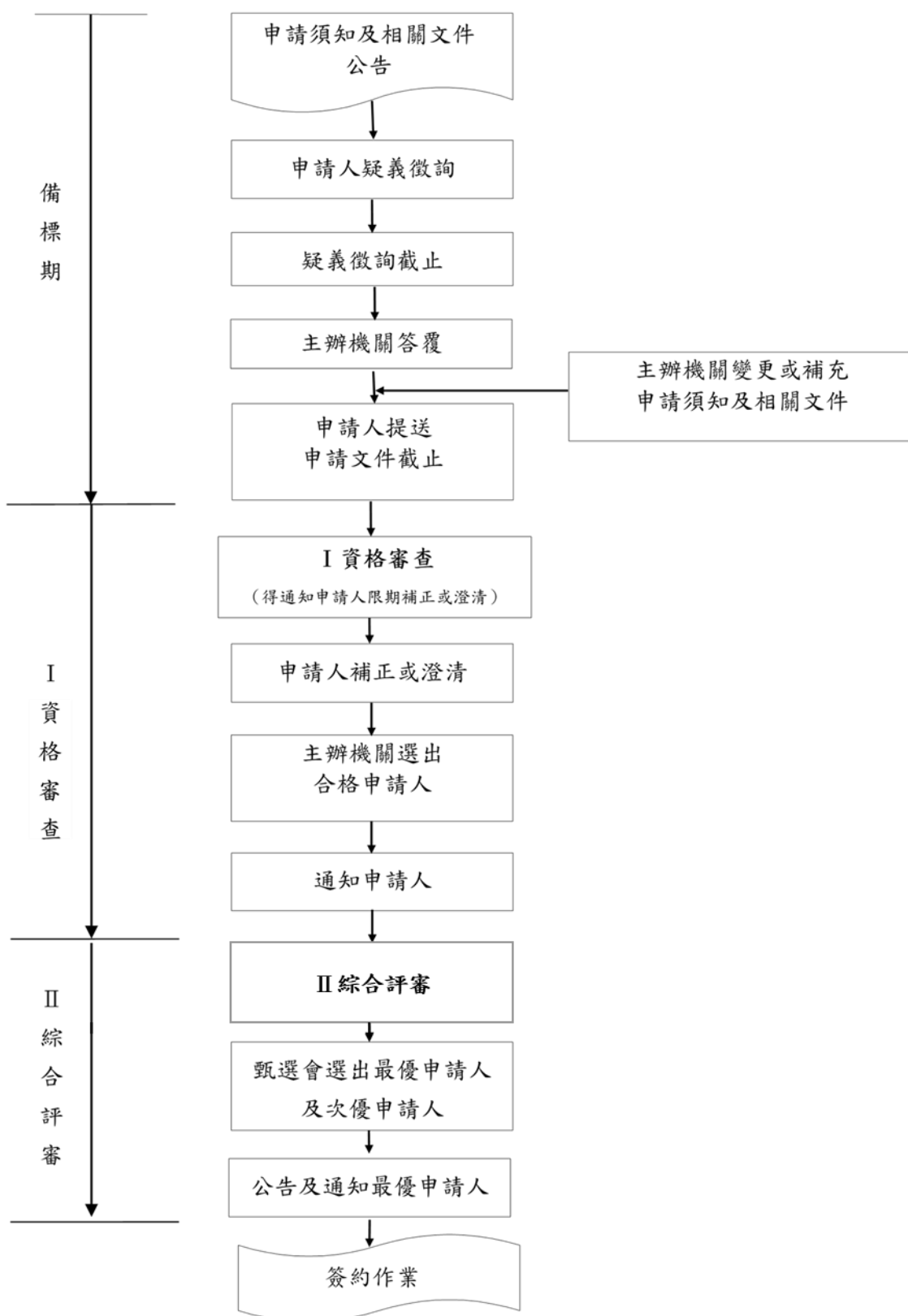
5.1.4 甄選會及評審程序相關事項，優先適用本申請須知及招商計畫規定，若有未規定之事項，參照民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法。

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。



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 4 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	● 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）。 ● 計畫目標及開發經營理念、開發籌組計畫。 ● 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、智慧建築設計計畫、防災避難計畫、興建計畫、響應臺灣 2050 淨零路徑政策等永續開發構想等。 ● 配合政府綠色能源政策，建築本體或停車場應設置光電設施以及充電設備之計畫。 ● 施工時程計畫、工程造價預估、施工期間管理計畫概要（須不影響站區高鐵車站正常運營及車行動線）。 ● 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，應包含與高鐵車站之人行及車行動線規劃及區內接駁、停車場之配置、平面或立體人行動線系統連接本基地與高鐵嘉義站之構想，並提出交通衝擊分析及改善對策。	30
2. 營運計畫	● 營運組織、經營能力 ● 維護管理計畫 ● 經營管理構想 ● 行銷計畫	15
3. 財務計畫及 風險管理計畫	● 財務參數假設及投資經費 ● 資金籌措計畫 ● 營運收支預估 ● 權利金之推算及其合理性 ● 財務效益分析、預估分年損益表、敏感度分析 ● 風險管理計畫 ● 變動權利金之規劃	25

評 審 項 目	甄 選 標 準	
	甄選重點	配分
4. 公益回饋方案	● 敦親睦鄰回饋計畫 ● 交通回饋計畫（如：電動公車、共享運具、供公眾使用充電站等低汙染智慧運輸工具等） ● 回饋主辦機關創意事項	10
5. 定額權利金	依本申請須知第 2.4.2 條有關權利金之計算及第 5.5.2.6 條有關權利金之分數計算說明規定辦理	15
6. 簡報及答詢	-	5
加總分數		100

註：1.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。

2.甄選重點請詳參第 4 章投資計畫書。

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，就其所提出申請文件進行評審。
- 5.5.1.4 資格審查時間為民國 114 年 10 月 30 日 10 時 0 分，資格審查之地點為交通部鐵道局 10 樓第 1001 會議室，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附件，進行審查。
- 5.5.2.3 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。
- 5.5.2.4 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. 各合格申請人得先介紹出席人員，再開始簡報，介紹出席人員時間以 2 分鐘為限，簡報時間以 25 分鐘為限，但合格申請人 3 家以上時，簡報時間縮短為 20 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，但合格申請人 3 家以上時，回答時間縮短為 15 分鐘；回答時間終止前 3 分鐘按一短鈴，終止時按一長鈴；各甄選會委員提問時間不計入。
 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。
- 5.5.2.5 權利金標單加註其他條件、未符合本申請須知第 2.4.2 條規定、定額權利金金額填寫處有空白未填、有任何年度之定額權利金低於定額權利金底價、變動權利金百分比填寫處有空白未填者，不具獲選為最優申請人或次優申請人之資格。另權利金標單不得塗改、漏寫或書寫其他文字符號，除另有規定外，各數字應以阿拉伯數字清楚填寫，所填具數字應為整數且不得為負數，違反者亦不具獲選為最優申請人或次優申請人之資格。
- 5.5.2.6 各甄選會委員就合格申請人所提投資計畫書及相關附件，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給予總分不得相同，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」數量再相同者，則以甄選委員對評審項目「開發規劃及興建計畫」評定分數加總最高者優先；若甄選委員對評審項目「開發規劃及興建計畫」評定分數加總再相同者，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 75 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（含）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：

權利金分數僅以定額權利金計算。

主辦機關依據各合格申請人所提各年度之定額權利金計算加總現值（年折現率定為 2%，第一年度不折現），以合格申請人中所提各年度定額權利金現值之總和最高者得分 15 分；其他合格申請人所提定額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）：

$$\text{基本分 7 分} + \left(\frac{\text{合格申請人所提各年度定額權利金現值之總和}}{\text{合格申請人所提各年度定額權利金現值總和之最高者}} \times 8 \text{ 分} \right)$$

申請人所提各年之定額權利金符合申請須知第 2.4.2 條規定，且定額權利金金額填寫處未有空白未填、未加註其他條件、未有任何年度之定額權利金低於定額權利金底價，則可得基本分 7 分。

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，工作小組於各合格申請人簡報前，統一將權利金標單開封，並將權利金標單中合格申請人填具之各年定額權利金以年折現率 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。

5.6 申請人對綜合評審結果之救濟

- 5.6.1 如申請人不服綜合評審結果，得於收到綜合評審結果通知之次日起 30 日內，依訴願法規定經由主辦機關向交通部提起訴願。
- 5.6.2 綜合評審結果後續依申請須知應辦理之事項，除法律另有規定外，不因有申請人提起行政救濟而停止。

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，最優申請人未於規定期限內簽訂開發經營契約者，其最優申請人資格應即喪失，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 3 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 2.2.4 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 2.2.4 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。如開發人為依本申請須知第 6.1.5 條遞補成為最優申請人之「原次優申請人」，開發人須概括承受者，為「原次優申請人」其本身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 1 億 2,000 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。

6.4 公證

- 6.4.1 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。
- 6.4.2 公證費用應由開發人負擔。

6.5 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。