

新北環狀線景平站土地開發案甄選文件釋疑回復表

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|----|------------------------|---|--|-----------------------------|
| 1. | 新北環狀線景平站土地開發投資人須知須知-12 | 十一、審定條件作業程序：(一)最優申請人對審定條件有意見時(本用地內捷運設施或其他相關附屬設施委託興建時，捷運設施需求或完工時程、估算興建金額亦包括)，應於執行機關書面通知送達日起 10 日內敘明理由提出修正意見，否則應於執行機關書面通知到達日起 30 日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權，執行機關得由其他合格申請人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。(二)最優申請人對審定條件於期限內書面提出之修正意見不為土地開發主管機關接受時……，最優申請人應接受審定條件並於執行機關書面通知到達日起 30 日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權，土地開發主管機關不負擔任何責任，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金無息退還。 | <p>一、若執行機關第一次以書面通知投資人，而投資人對審定條件有意見並於通知 10 日內提出理由及修正意見予執行機關，如執行機關於第二次通知投資人並表示不接受修正意見，則應從第一次書面通知起算 30 日內簽訂投資契約書，或於第二次書面通知起算 30 日內簽訂投資契約書?又不接受修正意見是否會附理由說明?</p> <p>二、又假設執行機關於第二次書面通知表示部分同意投資人之修正意見，部分不同意，則此時投資人又應從何時起算 30 日內簽訂投資契約書?</p> <p>三、投資人不同意其審定條件，且投資人放棄投資權不簽訂投資契約書，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金無息退還，是否意即不受第八條(六)7.約定，請協助釐清。</p> <p>四、因涉及投資人審酌是否簽訂投資契約書之評估時間，建議當投資人對審定</p> | 最優申請人對審定條件之回復，應依須知第十一點規定辦理。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|----|------------------------|---|---|---|
| | | | <p>條件有意見並提出理由及修正意見時，即便執行機關不予採納或部分採納，簽約時間也應重新從執行機關「通知不予採納起算 30 日」，以給予投資人在執行機關不同意修約情況下，有相當時間評估是否簽訂投資契約書。</p> <p>五、執行機關對於投資人所提之修正意見若通知不予採納，執行機關有無附理由，當影響投資人考量是否仍要簽訂投資契約書之重要判斷依據，故建議即便執行機關不予採納，亦應附理由供投資人知悉。</p> | |
| 2. | 新北環狀線景平站土地開發投資人須知須知-13 | 十二、簽約(四)投資契約書簽訂後 60 日內，投資人應依審定條件及評選會議紀錄修正開發建議書，經土地開發主管機關核定為土地開發計畫，納入投資契約書附件，作為本開發執行之依據。 | 投資人應依審定條件及評選會議紀錄修正開發建議書，經土地開發主管機關核定為土地開發計畫，納入投資契約書附件，作為本開發執行之依據，其土地開發計畫中財務計畫內之參數設定是否視同審定條件，對雙方有拘束力？ | 依投資契約書(草案)第四條約定，土地開發計畫為契約之一部分。 |
| 3. | 新北環狀線景平站土地開發投資人須知須知-14 | 十六、特別條款：(本條於甄選投資案需要時訂定) (一)權益分配 1. 除本須知或投資契約書另有約定外， | 依本案土地開發權益分配作業原則第七條，開發建物總價值評估作業係由新北市政府捷運工程局委託三家不動產估價師事務所進行評估，惟台北市 108 年 9 月 19 日 | 本案應依 108 年 2 月 27 日新北府捷開字第 1080352229 號令公布之新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|----|---------------------------|--|---|---|
| | | 本開發案相關權益分配依附件七 108 年 2 月 27 日新北府捷開字第 1080352229 號令公布之新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則辦理。其他相關規定亦依本須知附件規定辦理，未列入附件者，依土地開發主管機關或執行機關公布之最新規定辦理。 | 之臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則已調整為「改由捷運局與投資人共同委託估價師公會，並由該公會依新北市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；由捷運局與投資人共同委託建築師公會，並由該公會依新北市政府工務局推薦專業營建管理廠商名單中委託三家廠商鑑價，並出具鑑價報告書。」則本案是否應比照上開規定辦理。 | 則辦理。 |
| 4. | 【附件三】審查及評選作業原則須知附件三-2 | 四、規格(開發建議書)審查及評選 | 請提供評選會簡報之相關規定，例如：評選時間、參與人數及流程等相關規定。 | 規格評選會議之相關規定，由執行機關另函通知。 |
| 5. | 【附件四】本開發案開發內容及管制規定須知附件四-5 | 二、土地使用分區管制規定(七)本案捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下： 1. 機車轉乘停車車位：10 個。2. 腳踏車轉乘停車車位：118 個。 | 依土開介面報告書第二章 2.3 轉乘停車所載，1. 機車轉乘停車車位：100 個。2. 腳踏車轉乘停車車位：118 個，請釐清個別數量應設置為何？ | 土地使用分區管制規定所指之轉乘設施數量係供捷運使用，非屬法定停車位。 |
| 6. | 【附件四】本開發案開發內容及管制規定須知附件四-6 | 二、土地使用分區管制規定(九)、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間……，但前項無法有替代方案時，經新北市交通主管機關審查認定後同意免設。 | 一、因現況法定停車位不足，是否依都審報告書載明「交通局已規劃未來於捷運站周邊增加接駁公車及公車路線，提供轉乘需求減少本區停車位需求。」，又因無法於適當地點興建及購 | 本案共構建築物因設置大眾捷運系統設備致無法附建足額之停車空間，業經工務局、城鄉局、交通局辦理現場會勘確認，及 108 年 5 月 17 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|----|---------------------------|--|---|--|
| | | | <p>置停車位，新北市交通主管機關是否已認定同意免設？</p> <p>二、若已同意免設，請提供同意免設之證明文件，以利投資人於都審時佐證。</p> | <p>日「捷運環狀線秀朗橋站(Y8)、景平站(Y9)開發大樓無法附建足額法定停車空間之替代方案研商第2次會議」，交通局原則同意得採替代方案辦理，惟後續現況倘與前述替代方案內容不一致時，執行機關將協助投資人循前述程序辦理。</p> |
| 7. | 【附件四】本開發案開發內容及管制規定須知附件四-7 | 三、建物設計指導原則，(一)設計，開發基地建築線內之捷運設施，由臺北市政府捷運局完成及施工，……。 | 本案投資人施作項目有無包含捷運站其他附屬工程，如捷運設施周邊景觀、站體外觀及裝修介面等。如包含上述設施，該費用應納入投資人之興建成本。 | 依本開發案須知二，投資人工作內容為本用地內開發建物之投資、興建事宜。 |
| 8. | 【附件四】本開發案開發內容及管制規定附件四-9 | 三、建物設計指導原則，(三) 1. 未來土地開發大樓施工時，絕對不能對捷運營運及旅客安全造成影響。(包括且不止於對捷運設施的機電系統及運作造成影響或中斷)。 | <p>一、施工期間捷運公司是否有其他相關管理規定或各站管理配合事項？</p> <p>二、捷運站體周邊是否可封閉只留人員出入口，且安全設施可否固定於已完成捷運站體。</p> | <p>1. 投資人於施工期間需進入捷運空間時，應自行於臺北捷運公司廠商安全訓練相關事宜提出申請。</p> <p>2. 捷運站體周邊有施工使用需求時，投資人應與捷運公司協商，惟開發建物各項工程(含臨時工程)不得影響捷運系統營運及結構安全。</p> |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|-----------------------------------|--|---|--|
| 9. | 【附件四】本開發案開發內容及管制規定附件四-9 | 三、建物設計指導原則，(三)4. 未來土地開發大樓施工期間，所有現有構造物、管線及系統均需加以保護。 | 請問所稱之保護，是否有相關規範可依循，請敘明。 | 保護措施屬投資人工程管理工作，惟不得影響捷運系統營運及結構安全。 |
| 10. | 【附件四】本開發案開發內容及管制規定附件四-10 | 三、建物設計指導原則，(三)6. 未來土地開發大樓結構須與捷運站體預留之柱位相接，著重防水工程施工。 | 一、本案相鄰土開範圍之捷運設施於地下室及地面各開口是否均已設置防洪設施?有無相鄰介面內之防洪設施指定由投標廠商施作? 二、相鄰介面內之防洪設施如需由投資人施作，請明確提供本案捷運設施需施作防洪設施位置及形式規格。 | 請參考本案界面報告書3.4防洪措施規定，投資人須依相關法令及規定自行規劃設計。 |
| 11. | 【附件七】新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則須知附件七-2 | 六、開發建物各區位價格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(含土地應有部分)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。 | 應參考個案特性及市場景氣等設定估價條件，使當合理。 | 開發建物房地及車位區位權值係委託不動產估價師估價，其估價程序當依不動產估價技術規則及不動產估價師公會全國聯合會所頒佈公報規定辦理，程序公平合理。 |
| 12. | 【附件七】新北市大眾捷運系統土地開發 | 七、開發大樓總權值評估作業係由本局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。投資人得於同 | 一、估價條件由誰訂定?建議應經雙方協議確認估價條件，而非由市府單方決定。 | 1. 權益轉換之估價條件，於投資人領得建造執照後，執行機關將邀集投資人開 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|-----------------------------------|--|--|---|
| | 權益分配作業原則須知附件七-2 | 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……，如任何一家估價報告書之開發建物總權值高於或低於全部估價結果中位數之百分之二十者，該估價報告書不予採納。 | 二、若投資人提出非同一估價條件之估價報告書，且位於捷運局提出 3 本之中位數 20%內，是否准予採納？ | 會討論估價條件，再由投資人提送權益分配建議書等相關文件。 2. 投資人所提出估價報告書若與估價條件不符，即屬無效。 |
| 13. | 【附件七】新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則須知附件七-4 | (四) 利息費用：係指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，……，該評估方式得以下列原則為之…… | 因公部門審查或其他不可抗之原因導致工程延宕，若不可歸責於投資人，其延長之利息費用如何計算？ | 1. 利息費用依投資人須知附件七權益分配作業原則計算。 2. 完工期限依投資契約書(草案)第十條約定辦理。 |
| 14. | 【附件七】新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則須知附件七-5 | 十一、投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、銷售管理費用、……，不再支付任何開發費用而可完整取得開發大樓所分配區位之產權。 | 一、此條文之銷售管理費用所指項目？是否即為銷售本案投資人支付之廣告銷售相關費用？ 二、投資稅管費用之值(m%)是否會因時空不同被要求改變或屬雙方約定事項應予遵守？ | 1. 銷售管理費用係參考都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額相關標準，為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，包括合理必要之廣告、企劃、及銷售等成本費用。 2. 依投資契約書(草案)第七條第(二)款，投資人承諾之投資稅管費用率 m%將納 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|-----------------------------------|---|---|---|
| | | | | 入投資契約書條文。 |
| 15. | 【附件七】新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則須知附件七-5 | <p>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：$M=BC \times m\%$</p> <p>十三、投資人投資開發案應獲得期待利潤，並以開發建物總權值扣除主管機關應分得權值為基礎，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：$P=(S-rT) \times p\%$</p> | 投資稅管費用率及期待利潤率由市府與投資人於投資契約書中約定之，日後是否不得變動？ | 依投資契約書(草案)第七條第(二)款，投資人承諾之投資稅管費用率 $m\%$ 、期待利潤率 $p\%$ 將納入投資契約書條文。 |
| 16. | 【附件七】新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則須知附件七-5 | 十四、(四)第四期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。 | 本條所指建物完成交屋時，應指專有部分完成交屋，建議時點應定義明確。 | 建物交屋應依投資契約書(草案)第十條(三)辦理完成。 |
| 17. | 【附件七】新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則須知附件 | 十八、……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。 | 若開發建議書已審訂且簽訂投資契約書，縱使都市計畫相關法令於日後另有規定，應不溯及既往。 | 依投資契約書(草案)第五條(二)約定，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。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---|--|--|---|
| | 七-6 | | | |
| 18. | 【附件七】新 北市大眾捷運 系統土地開發 權益分配作業 原則須知附件 七-7 | 二十、主管機關應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。本局應先行於局網站上公告辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。各權益關係人應於公告期限內進行區位意願調查與區位選擇作業，由投資人代本府以下列順序辦理區位選擇作業： | 本案主管機關是否有政策性或公益性需求規畫區位？ | 本投資人須知內並未公告政策性或公益性需要之區位。 |
| 19. | 【附件七】新 北市大眾捷運 系統土地開發 權益分配作業 原則須知附件 七-7 | 二十二、本局取得不動產估價師之開發建物總權值估價報告書與專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書，……。 | 不動產估價師之開發大樓總權值估價報告書(BC)與專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書(S)，2 本報告書係獨立計算作業或有連動關係？ | 開發建物總權值 S 之估價應參考建材等級等相關資料，但與建物興建成本 BC 之鑑定無連動關係。 |
| 20. | 【附件七】新 北市大眾捷運 系統土地開發 權益分配作業 原則須知附件 七-8 | 二十五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，應由一方具文申請，送本局提報委員會代為協調。 | 提報委員會代為協調，其協調程序為何？協調不成之處理方式？ | 權益協商事項雙方無法達成協議時之處理方式，於投資契約書(草案)第七條已有約定。 |
| 21. | 【附件七】新 | 二十七、……已執行鑑價作業之開發 | 因消防及公共安全相關法令變更致建造執 | 權益分配作業原則為通案原 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|-----------------------------|--|---|--|
| | 北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則須知附件七-8 | 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，本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……。 | 照須辦理變更設計者，屬不可歸責於投資人之事由，此變更費用應納入投資人之興建成本，如對各權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，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作業並重行協商權配結果。 | 則，程序公平合理。 |
| 22. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-2 | 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。(四) 申請建造執照前，乙方……，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。 | 一、新北市政府不同意其設計且不可歸責於投資人，導致投資人無法於簽訂投資契約書後 6 個月內申請建照，應於契約中明訂其所衍生相關責任義務與投資人無關，應展延請照期限及補償損失予投資人。 二、本案無私地主，是否仍需 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及 6 個月開一次產品說明會?就公地主及主管機關對於產品有無特別需求，請明述。 | 1. 如有不可歸責於投資人之原因致無法自簽訂投資契約書之日起 6 個月內申請建照，依投資契約書(草案)第六條(七)約定辦理。 2. 為符本府作業公開透明政策，投資人執行本開發案應可接受各方意見。本投資人須知內並未公告產品特別需求，請投資人依市場及本開發案特性等因素妥為規劃。 |
| 23. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約- | 第六條 設計、監造及請領建造執照(三) 乙方委託之建築師負責本開發大樓之設計、監造並提送監造計畫及辦理下列事項…… 3. 保固期間內有關保固作 | 一、保固期間及範圍為何? 二、本條項約定投資人委託之建築師除負責設計監造外，尚須另行負責保固工作，惟該等工作未必所有建築師都能 | 1. 保固期間及範圍投資契約書(草案)第十四條已有約定。 2. 為確保開發建物品質，投 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---------------------------|--|--|---|
| | 2 | 業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘等。…… | <p>勝任或有意願接受委託，請問是否一定強制只能由建築師負責該等工作，抑或是得委由其他專業廠商辦理？</p> <p>三、建議不要強制本條約定之保固工作只能由建築師辦理。如若需建築師執行上述內容，其成本應計入投資人之興建成本。</p> | <p>資契約書(草案)第六條約定投資人委託之建築師應負責辦理事項。</p> <p>3. 建築師費用應依投資人須知附件七權益分配作業原則提列。</p> |
| 24. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-3 | 第六條設計、監造及請領建造執照，(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)……，維管介面事項納於建造執照(圖說)，提送執行機關審查通過後始得申請建造執照。 | <p>一、請問本案有無本條提及應設置之公共設施？</p> <p>二、公共設施維管單位或是捷運營運單位之協調，恐非投資人有能力單獨完成，建議新北市政府亦應協助協調。</p> | <p>1. 本投資人須知內並未公告要求設置供公眾使用或公共設施。但依本開發案細部計畫規定，申請建築執照前應先經新北市都市設計審議委員會審查通過後始可發照。</p> <p>2. 投資人應依投資契約書(草案)第十五條(五)約定辦理，必要時執行機關得予以協助協調。</p> |
| 25. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-3 | 第六條第(七)項：「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 | 一、若確屬不可歸責於投資人之原因，其作業時間即應不予計入，不以新北市政府是否同意為要件。承上第六條第(五)項約定，投資人必須完成相關公部門之協調始得申請建造，惟公部門 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---------------------------|--|--|--|
| | | 時間得不予計入。」 | <p>之決定往往非民間機構得以左右，若此，是否即應認定屬不可歸責於投資人之原因而得展延申請建造時程?而不需再經新北市政府同意。</p> <p>二、「並經甲方同意者」之文字應予刪除。</p> | |
| 26. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-3 | 第六條第(八)項:「…其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權力範圍內與乙方負連帶履約責任。」 | <p>一、為配合融資需求，投資人通常須將起造人名義信託予建經公司，惟實務上恐難要求建經公司與投資人負連帶履約責任。</p> <p>二、建議如係配合融資需求將起造人名義信託予建經公司之情況，得免除本條項之適用。</p> | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |
| 27. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-3 | 第六條第(十)項:「乙方申請變更本開發建物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建物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。」 | <p>一、若雙方無法議定變更費用時之處理機制為何?</p> <p>二、建議明定費用無法議定時之處理機制。</p> | 本條文為通案性條文，維持原條文。如雙方因此發生爭議，得循投資契約約定之爭議處理機制解決。 |
| 28. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約- | 第六條(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 | <p>一、本條是否僅拘束預售屋，成屋部分不受限?</p> <p>二、為利銷售時廣告之時效性，建議增列執行機關於七日內未完成審查視為同</p> | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---------------------------|--|---|----------------------|
| | 3 | 文件)應先送執行機關完成審查……, 甲方及執行機關有權無償使用乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片、照片、設計或文宣資料等智慧財產, 乙方不得異議。……若有不實, 願負一切法律責任。 | <p>意且無正當理由不得拒絕同意。</p> <p>三、設計與文宣資料及銷售契約書乃投資人與購屋者間之交易內容, 有許多約定屬商業條件, 且相關銷售文宣亦有其時效性, 請問將來甲方之審查標準為何?</p> <p>四、依執行機關審查同意後, 除左列內容有變更外, 建議往後銷售無需另經執行機關同意即可逕自發布, 以利媒體時效性。</p> <p>五、關於甲方及執行機關無償使用本案銷售文字圖表之時機點為? 建議新北市政府及執行機關視投資人銷售率達 8-9 成, 方得無償使用文字圖表。</p> <p>六、建議「審查」兩字更改為「備查」。</p> | |
| 29. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-4 | 第六條(十三)本開發建物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建物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建物公共基金、管理費及修繕費用。以上並納入管理規約及銷售、讓售契約。 | 因捷運設施設備維修及管路空間修繕, 應回復原狀, 屆期未回復原狀者, 而導致影響投資人或第三人使用收益或處分之權利者, 受損害人得向新北市政府及執行機關請求損害賠償。 | 本條文為通案性條文, 維持原條文。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|-----------------------------|---|--|--|
| 30. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-4 | 第六條(十四)乙方領得建造執照後，應試算捷運設施產權登記所須相關費用，並於使用執照取得前1年回復執行機關。 | 捷運設施部分產權登記及其所需相關費用是否應為市府自行辦理及支付?若是則應由市府責成單位辦理。若要求投資人負擔，則應納入建物興建成本。 | 捷運設施之建物登記由土地開發主管機關與投資人雙方共同委託之地政士辦理，並由執行機關編列預算支付登記規費及地政士報酬。 |
| 31. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書契約-4 | 第七條第(一)項：「本開發案權益分配相關事項，乙方同意遵循新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則。(如本開發案須知附件七)，及一切相關法令(包括行政規則)辦理。」 | 一、本條約定投資人應遵守之法令包括行政規則，請問是否包括機關內部之行政規則?若有，請問是那些行政規則? 二、機關內部之行政規則未必皆為投資人所知悉，建議將行政規則刪除。 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |
| 32. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-4 | 第七條權益分配(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，……；未達成區位選定協議且經新北市政府同意前，乙方不得辦理預售。 | 一、協議時間未明訂期限，對於投資人毫無保障。 二、若已達成協議，是否還須新北市政府另為同意後，投資人方可辦理預售? 三、建議協議區位選定後投資人即可辦理預售。 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |
| 33. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-5-6 | 第八條 保險 | 一、辦理專案融資時，銀行通常會要求將保險權益轉讓予銀行，請問是否允許?建議同意投資人將保險權益轉讓予融資機構以利專案融資。 二、另本條第(三)項約定之保險期間至共用部分點交予管委會後30日止，請問如何認定”點交”?因通常實務上管委 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---------------------------|---|---|--|
| | | | <p>會何時願意點交公設處於不確定狀態，依本條約定只要管委會不點交，投資人即必須一直投保，顯不合理，建議縮短保險期間至取得使照後一定期間。</p> | |
| 34. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-6 | <p>第九條施工(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。</p> | <p>一、目前規劃之點交時程為何?是否有需由投資人代為清除之地上物?是否會另行支付投資人代為清除費用?請明述。 二、是否有侵界捷運設施?</p> | <p>1. 執行機關依「新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業要點」辦理。請自行至執行機關官網查詢。另本開發案無需由投資人代為清除之地上物。 2. 本開發案用地內無捷運設施侵界爭議。</p> |
| 35. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-8 | <p>第九條施工(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。</p> | <p>一、變更部分所增加之費用是否仍屬投資人出資範圍?或由捷運局編列預算給予投資人?如變更範圍過大而對權益分配比例造成影響，是否有相關調整權益分配比例之機制，建議明定上述影響乙方權益之處理機制。 二、若因捷運局變更致投資人不願或無法施作，建議是否可明定乙方退場機制。</p> | <p>本條文為通案性條文，維持原條文。</p> |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---|---|---|--|
| 36. | 新北環狀線景 平站土地開發 投資契約書 (草案)契約- 8 | 第九條第(十五)項:「…乙方如有違反本 款約定致有損害,應由乙方負責。乙方 受罰時,應繳交與罰金同額之懲罰性違 約金予執行機關。」 | 一、該約定之損害賠償及懲罰性違約金是 否有上限? 二、如損害賠償及違約金無上限金額之限 制,可能對投資人風險過高,建議本 契約所有投資人應負之損害賠償及違 約金皆應約定上限金額。 | 本條文為通案性條文,維持 原條文。 |
| 37. | 新北環狀線景 平站土地開發 投資契約書 (草案)契約- 8 | 第十條完工期限(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。 | 一、捷運局應積極協助投資人協調相關事 宜。 二、非可歸責於投資人之事由,不管免計 工期或延長工期,所衍生之相關利息 應支付予投資人。 | 1. 依投資契約書(草案)第 十條(二)約定,執行機 關本將參與管理維護界面 協調工作。 2. 利息費用依投資人須知附 件七權益分配作業原則計 算。 |
| 38. | 新北環狀線景 平站土地開發 投資契約書 (草案)契約- 8 | 第十條完工期限(三)乙方應就權益轉 換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……。 | 一、應符合不動產預售之定型化契約,應 改為”於領得使用執照後6個月內通 知交屋”而非完成交屋。 二、如無法改為通知交屋,則此處之專有 部分交屋,是否限於主管機關及公地 主分得部分?不包括投資人分得自行銷 售的部分?建議此處之專有部分交屋應 排除投資人分得部分。 | 本條文為通案性條文,維持 原條文。 |
| 39. | 新北環狀線景 平站土地開發 | 第十一條 產權登記(一) 2. 土地所有權移 轉、建物所有權第一次測量與登記(含捷 | 一、本條後段「使用執照後10日內辦 理。」其所稱辦理,係指新北市政府 | 1. 本條後段所稱辦理,係指 辦理該條前段所列之各項 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|----------------------------|---|---|--|
| | 投資契約書 (草案)契約-9 | 運設施)及房屋稅籍設立作業，於取得本開發建物使用執照後10日內辦理。 | 用印？ 二、建議建物所有權第一次測量，可於申請使用執照後一個月內申請用印。 三、本條所述土地所有權移轉原因證明文件，是否指「登記清冊+權利移轉證明文件」。 | 作業。 2. 本條文為通案性條文，維持原條文。 3. 本條文並無提及土地所有權移轉原因證明文件。 |
| 40. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-9 | 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，依新北市大眾捷運系統土地開發權益轉換原則應計入投資稅管費用。 | 房屋稅、地價稅、契稅及土地增值稅等相關稅費及規費，是否亦可計入投資稅管費用？ | 本開發案稅費及規費依權益分配作業原則辦理。 |
| 41. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-10 | 第十三條第(三)項：「…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…」 | 一、此條約定之專有部分是否僅限於主管機關及公地主分得部分？另如何認定共用部分等已交予管委會？ 二、建議專有部分應僅限於主管機關及公地主分得部分，另本條第(四)項、第十四條第(一)、(二)項、第十六條第(三)項亦同。另共用部分如管委會已開始使用即應認定為已交予管委會，另第十四條第(一)、(二)項亦同。 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |
| 42. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書 | 第十五條管理與監督(五)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， | 一、設施移交時提供維管費用之計算標準為何？ 二、維管費用依新北市大眾捷運系統土地 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|-------------------------------|---|---|----------------------|
| | (草案)契約-12 | 其建築費用由乙方負擔或視合作條件依協議比例分擔，……都市計畫說明書未予規定者，則將該部分之產權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，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，由乙方負責維護管理，直到確認接管單位為止，並於設施移交時依接管單位或地方政府相關規定提供為管費用，該費用依新北市大眾捷運系統土地開發權益轉換原則已計入工程營造費用。 | 開發權益轉換原則已計入工程營造費用所指為何?金額為何? 三、投資人負責維護管理至確認接管單位為止，此點對投資人不公平，建議應要求維管單位於使照取得前確認。 | |
| 43. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-12、13 | 第十六條 違約罰則(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…(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…(五)乙方未依期限提送土地開發計畫、廠商資格證明文件、權益轉換協議書、權益轉換建議書、營運計畫、營運管理章程及相關圖說資料…(六)乙方之施工品質缺失，依下列規定計罰懲罰性違約金: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…2. 乙方未依本契約第九條(六)2. 規 | 一、該等賠償違約金之事由是否以可歸責乙方為前提?左列事由發生未必可歸責於投資人，建議應明文排除不可歸責於投資人之情形。 二、建議除各項違約罰則設有上限外，應明訂甲方依本契約計罰之違約罰金累計加總亦不得大於預估投資總金額之20%。 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|-----------------------------|---|--|-------------------------------------|
| | | 定提送工程月報，或未檢附自主檢查表及施工日誌…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…4. 執行機關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…」 | | |
| 44. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-12 | 第十六條違約罰則(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。 | 依土地稅法第 28 條後段:各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。因新北市政府出售土地屬免徵土地增值稅，試問本條所述土地增值稅及其他稅捐係指? | 本條文為通案性條文，維持原條文。如無第十六條(四)情事發生即無須負擔。 |
| 45. | 新北環狀線秀朗橋站土地開發投資契約書(草案)契約-14 | 第十六條違約罰則(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，計罰懲罰性新臺幣 5 萬元，並限期改善，屆期未改善得按次計罰至改善完成。 | 同意之標準為何?若無正當理由應不得拒絕投資人申請更換廠商。 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |
| 46. | 新北環狀線景平站土地開發投資契約書(草案)契約-14 | 第十七條第(一)項:「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:…」 | 一、左列事由是否以可歸責投資人為前提?如係因可歸責於新北市政府因素終止或解除本契約，則處理機制為何? 二、左列事由發生未必可歸責於投資人，建議應明文排除不可歸責投資人之情形，並建議將「乙方不得異議」文字 | 本條文為通案性條文，維持原條文。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|--|--|--|---|
| | | | 刪除。並明訂可歸責於甲方事由而終 止或解除契約之處理機制。 | |
| 47. | 新北環狀線景 平站土地開發 投資契約書 (草案)契約- 15 | 第十七條契約之解除及終止(三)本契 約……,若有餘額,甲方得以未來完工 本開發大樓經評定之價格折算支付乙 方。 | 請問經評定之價格折算依據為何?其評定之 基準日為何?若雙方議定價格無法達到共 識,其處理方式為何? | 評定之價格依投資人與土地 開發主管機關雙方議定價格 為準。如雙方因此發生爭 議,得循投資契約約定之爭 議處理機制解決。 |
| 48. | 新北環狀線景 平站土地開發 投資契約書 (草案)契約- 15 | 第十七條第(四)項:「若有非可歸責於乙 方之因素,致無法申請本用地建造執 照,得依以下約定辦理: 1. 因非可歸責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。但於本契約第六條(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(包括 懲罰性違約金)、有關成本、費用及 其他應支付款項後,將餘額無息返還 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 | 一、若無法合議解除而由新北市政府單方 解除之情況,就投資人因此所受之損 失是否有補償機制? 二、本條項第 2 款約定甲方得自履約保證 金中扣除違約金、有關成本、費用及 其他應支付款項,請問具體成本、費 用項目為何? 三、本條項係約定契約因不可歸責於投資 人因素而解除,建議應將投資人已繳 之履約保證金如數返還予投資人。 | 1. 在無法合意解除而由新北 市政府單方解除之情況 下,如投資人因此發生爭 議,得循投資契約約定之 爭議處理機制解決。 2. 有關成本、費用及其他應 支付款項應依屆時具體情 事合理認定之。 3. 乙方如有依投資契約應繳 納之違約金,並不因投資 契約解除而解免,仍應繳 納。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---|---------------------------------|---|---|
| | | 之請求權外，乙方不得向甲方主張任何權利。」 | | |
| 49. | Y9 土開介面報告書 | | 是否能提供本案既成建築物之特種建築物執照範圍? | 本案僅車站及捷運設施屬特種建築物執照範圍，申請使用許可業經依新北市政府工務局 108 年 5 月 16 日新北工施字第 1080850135 號函同意備查。 |
| 50. | 須知參考文件 (二) 介面報告書(核定版) P12、附件二 P17 | 報告書停車數量 46 輛與招商資料 P17 所載 54 輛不符 | <p>一、依法停車升降檢討車庫超過 1200 m²須增設一座</p> <p>二、都審及中和土管規定一戶設置一汽車機車，本案地下室未設機車，後續增設戶數其停車數亦不足，請問原都審是否取得主管機關同意或其他替代方案？<u>包含商店未依規定留設無障礙停車位是否討論並達成共識。</u></p> <p>三、B2F 及 B3F 車位編號 18、19 檢討停車角度超過 60 度其前方需留設 5.5m*5m 空間，影響停車數？</p> <p>四、都審核定 1F 設置垃圾室及垃圾車停車位，現場依附冊圖面施作，取消垃圾室及垃圾車停車位？是否影響都審。</p> | <p>1. 本案介面報告書針對土地開發大樓部分僅為規劃設計原則，申請人須依現場勘察結果及相關法令規定自行規劃設計。</p> <p>2. 同項次 6 回應。</p> <p>3. 同本項第 1 點回應。</p> <p>4. 介面報告書附件二都市設計審議報告書(DF112 標 Y9 車站)摘要係僅針對捷運車站及設施，土開範圍須由申請人依相關法令及規定自行規劃設計及配合主管機關審查。</p> |
| 51. | 一、招商說明 | 一、都審核定總容積上限:416.19% | 若依 Y9 土開介面報告書(核定版)第 13 頁 | 1. 依據「臺北都會區捷運系 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|--|--|---|---|
| | 會第 10 頁 二、Y9 土開介 面報告書 (核定版) 第 13 頁 | 二、第 15 項土開辦法總容積面積： 6807.8 m ² | 第 15 項容積計算，其總容積與招商說明會 第 10 頁數字不同，請確認允建總容積(含 獎勵) 是否為 416.19%？ | 統環狀線第 1 階段工程 DF112、113 <u>設計標</u> Y8、 Y9、Y11、Y12、Y13、 Y14、Y16、Y19 車站聯開容 積上限檢討案」審議報告 書，總容積率上限為 416.19%。 2. 有關都市設計審議部分參 依「擬訂中和都市計畫(Y9 捷運系統用地)(配合臺北 捷運系統環狀線第一階段 路線)細部計畫案」土地使 用分區管制要點第十點辦 理。 |
| 52. | 須知參(二)界 面報告書 P 附 件二 P10 | 面積表內所載：設計綠化面積未檢討？ | 本案依都審及相關法令： <u>有關綠化、停 車、退縮 1.5m、雨水設施…相關檢討皆不 足，請問是否取得主管機關同意或其他替 代方案？</u> | 界面報告書附件二都市設計 審議報告書(DF112 標 Y9 車 站)摘要係僅針對捷運車站及 設施，土開範圍須由申請人 依相關法令及規定自行規劃 設計及配合主管機關審查。 |
| 53. | 須知參(二)界 面報告書 P14、附件二 | P14_3. 土管規定景平路自建築線與建築 物牆面淨距離至少留設 3.52 公尺之騎樓 | 依附件二 P17 圖面標示法定 3.52m 騎樓寬 度，實際留設 3.3m(“1~2”柱跨)， <u>確認 檢討方式及現場留設騎樓寬度？</u> | 有關都市設計審議部分參依 「擬訂中和都市計畫(Y9 捷運 系統用地)(配合臺北捷運系 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---|--|--|--|
| | P17 | | | 統環狀線第一階段路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第十點辦理。 |
| 54. | 須知-P7 及須知參考文件 (二)界面報告書(核定版) P17、P29 | P7_C15-提送捷運冷卻水塔之移設計畫書及噪音計算書 P17_2. 環控設計所提土開應有效阻隔捷運冰水主機所產生之噪音 P29_14. 對捷運設備產生之噪音、振動，土開投資人應採符合最新環保法規之噪音防治手法或設備 | 一、請問提送捷運冷卻水塔移設計畫是指4F捷運冷卻水塔移至土開屋頂層？或維持設置4F露台(捷運空間)即可？ 二、附冊P9四層平面標示為密閉式及格柵式隔音牆，請問冰水主機運轉時現場測得音量？可否提供空調機規格、數量及現有隔音設施大樣圖？以利製作防噪計畫。 | 1. 依本案界面報告書附冊圖說，本基地冷卻水塔係屬捷運設施且位於捷運範圍內，無須移設，惟申請人仍應按本須知第七點(四)款第15目提出文件並納入說明。申請人依前開規定提出之噪音計算書，係用於說明所提設計方案能有效因應或阻隔冷卻水塔產生噪音之計算說明文件。 2. 噪音檢測資料本府將另行公告販售。執行機關提供販售之設計圖說及相關資料，僅供評估參考，實際應以現場施作情形為準。 |
| 55. | 一、招商說明會第17頁 二、(Y9)土開界面報告 | 一、招商說明會資料:興建樓層為11層 二、報告書附冊:屋頂層及屋突層平面圖為13層;橫向剖面圖為12層 | 請確認設計樓層數為幾層? | 1. 本案界面報告書針對土地開發大樓部分僅為規劃設計原則，申請人須依現場勘察結果及相關法令規定 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---|---|---|--|
| | 書附冊:第 21 頁及第 26 頁 | | | 自行規劃設計。 2. 招商說明會簡報及相關發言，仍應以甄選文件規定內容為準。 |
| 56. | 須知參考文件 (二)界面報告 書(都審)無檢 附建築線指示 圖 | 請問本基地是否已申請建築線指示圖？ | 澄清 <u>建築線位置</u> 及 121 巷是否為指定現有 <u>巷及道路寬度</u> ？ | 本基地尚未申請建築線指示。 |
| 57. | Y9 開介面報告 書第 17 頁 | 4.5 管線 1、水電設計 (1)土開大樓之水電系統將完全獨立，由投資者參考預留之機房，管道間另行設計。惟與外線接管之地下室外牆預埋管及水表箱已納入共構範圍施作，以免二次施工破壞地下結構防水膜之完整性。 | 一、針對預留之機房及管道間另行設計，後續增設或調整是否有須留意的法規或現況注意事項。 二、請提供土開自來水表設置位置、管徑，及自來水外管套繪資料。 三、5F 以上廁所間排水可接續 4F 以下捷運廁所管道排水管？ | 1. 有關釋疑內容第一、二點，本案僅針對五大管線預留位置，投資人須依相關法令及規定自行規劃設計及配合主管機關審查。 2. 依土開界面報告書 4.5.1 水電設計一節內容辦理。 |
| 58. | Y9 土開介面報 告書第 16 頁 | 4.5 管線 1、水電設計 (3)車站與土地開發區域間相互通報火警所需之導線管，將由各自水電標廠商安裝至責任分界點，供未來雙方火警系統交互通報知用；其火警受信總機間之連接電纜，捷運水電標將安裝至責任分界點；車站與土地開發大樓區域間須設有 | 一、考量設備相容問題，請提供授信總機及對講機規格。 二、附件七責任分界點 PDF 略為模糊，請協助提供清晰版。 | 執行機關提供之設計圖說及相關資料，僅供評估參考，實際應以現場施作情形為準。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|------------------|---|---|--|
| | | 直通對講設施，並由各自水電標廠商安裝至責任分界點(詳附件七)。 | | |
| 59. | Y9 土開介面報告書第 17 頁 | 4.5 管線 1、水電設計 (4)土開建物之用戶應與氣冷式冰水機及風機之排氣口保持適當距離，以降低用戶受噪音及氣流之影響，土開投資人應就前述影響納入設計考量，或應設置固定式隔音窗。 | 是否符合噪音防制法即可。 | 依土開介面報告書 4.5.1(4)本車站 4 樓露台內設置之氣冷式冰水機場，土開建物之用戶應與氣冷式冰水機及風機之排氣口保持適當距離，以降低用戶受噪音及氣流之影響，土開投資人應就前述影響納入設計考量，或應設置固定式隔音窗，否則未來如有民眾投訴問題則應由投資人負責改善。投資人應充份評估考量並依噪音管制相關法令及規定規劃設計。 |
| 60. | Y9 土開介面報告書第 17 頁 | 4.5 管線 1、水電設計 (5)未來土開大樓之避雷和接地系統，須由土開投資人負責安裝，並自行將接地連接至已預留，供土開電力及設備接地用之接線盒處；土開大樓或後續南北線 Y44 站地下連通道與車站監控系統相連之處理介面需求及費用由土開廠商負責處理，另車站 SSMS、LCR 所需增設點數則 | 一、附件八預留 2 組接地系統，是否為公告條文的避雷和接地系統，而台電配電場所、電力系統、發電機、弱電系統等是否有留設，並請提供接地系統管線尺寸圖說。 二、監控系統相連之處理介面需求及費用由土開廠商負責處理，考量設備相容問題，請提供需求規範及圖資。 | 1. 本案僅針對五大管線預留位置，投資人須依相關法令及規定自行規劃設計及配合主管機關審查。執行機關提供之設計圖說及相關資料，僅供評估參考，實際應以現場施作情形為準。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|------------------|---|--|---|
| | | 由 DF111 (CF614A)廠商先行確認與以預留。另避雷接地亦應將管線接至已留設之避雷接地系統處(詳附件八)。 | 三、附件八 PDF 略為模糊，請協助提供清晰版。 | 2. 釋疑內容第二、三點，同項次 58 回應。 |
| 61. | Y9 土開介面報告書第 17 頁 | 4.5 管線 1、水電設計 (8)本土開大樓地下室已預留五大管線預埋管供未來投資人銜接使用，其位置詳(詳附件九-1)。 | 一、五大管線外管套繪是否已與公部門單位協調核准，請提供書圖。 二、附件九-1、九-2 略為模糊，請協助提供清晰版。 | 1. 未送審，本案僅針對五大管線預留位置，投資人須依相關法令及規定自行規劃設計及配合主管機關審查。 2. 執行機關提供之設計圖說及相關資料，僅供評估參考，實際應以現場施作情形為準。 |
| 62. | Y9 土開介面報告書第 17 頁 | 4.5 管線 2、環控設計 (2)土開廠商應有效阻隔音源，對鄰近之捷運設備(如氣冷式冰水機、風機等)及設施運轉產生之噪音及震動，應採噪音(含：低頻噪音)及震動控制之責任設計及施工。 | 是否符合噪音防制法即可。 | 同項次 59 回應。 |
| 63. | Y9 土開介面報告書第 17 頁 | 4.7 綠建築 | 雨水回收是否筏基有預留水池供土開使用。 | 筏基水池預留請詳土開介面報告書附冊圖號 F651A/Y9/JD 242，實際應以現場施作情形為準。 |
| 64. | Y9 土開介面報 | 一層平面圖 | 消防送水口是否有預定位置供土開設置。 | 無預定位置。本案介面報告 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|--|--------------|--|---|
| | 告書(附冊)圖說 F651A/Y9/JD 201 | | | 書針對土地開發大樓部分僅為規劃設計原則，申請人須依現場勘察結果及相關法令規定自行規劃設計。 |
| 65. | Y9 土開介面報告書(附冊)圖說 F651A/Y9/JD 236 | 地下二層平面圖 | 一、集水坑留設為何使用用途，請提供量體及尺寸。 二、LINE B-C & LINE 4-6 之間上方有一捷運設施。柱間上方有捷運設施管道，經現場實測板底至地面淨高僅為 3.6M，影響原規劃機械停車位之設置。 | 1. 集水坑係屬捷運設施。 2. 本案介面報告書針對土地開發大樓部分僅為規劃設計原則，申請人須依現場勘察結果及相關法令規定自行規劃設計。 |
| 66. | Y9 土開介面報告書(附冊)圖說 F651A/Y9/JD 241 | 地下三層平面圖 | 請提供預留日用水箱及消防水箱量體及尺寸。 | 本案介面報告書針對土地開發大樓部分僅為規劃設計原則，申請人須依現場勘察結果及相關法令規定自行規劃設計。 |
| 67. | 附冊圖說 F651A/Y9/JD 231、236、241 | 地下一層~地下三層平面圖 | 一、是否有設置電信室及專用管道間。 二、現況地下室捷運管線包覆設施是否為永久性施工，未來是否由管線使用單位再行施工更換？ | 1. 同項次 66 回應。 2. 投資人應依投資契約書(草案)第六條規定辦理。 |
| 68. | 附冊圖說 F651A/Y9/JD 201、231、 | 一層~地下三層平面圖 | 地下層停車場通風僅於各層設置 1 處機房及管道間，請說明進排氣設計原則，且於一層是否有設置進排氣位置。 | 同項次 66 回應。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---|--|---|---|
| | 236、241 | | | |
| 69. | 附冊圖說 F651A/Y9/JD 242 | 大底層平面圖 | 是否有留設廢水池。 | 同項次 63 回應。 |
| 70. | 須知參考(二) 附冊 P26 橫向 剖及界面報告 書(核定版 P13 面積 | 橫向剖及面積表(概念設計)所載為 「12F」與招商資料 P17 開發模擬所載 「11F」不符 | 一、都審設計 12F 建築總高 52.05M > 50M， <u>未檢討留設超高層相關？</u> 二、招商資料 P17 所載 <u>總銷售面積約</u> <u>2,563 坪</u> ，依都審核定總容積上限 <u>416.19%</u> ，回推銷坪係數達 1.746，是 否有誤？ | 同項次 55 回應。 |
| 71. | 須知參考(二) 附冊 P26 橫向 剖 | 橫向剖面圖 5F(土開空間)樓層高度 3.2m，現場未預留管路轉換空間 | 現場勘查 <u>5F 層樓高 3.2m</u> ，現場無預留管 路轉換空間，不符合使用需求。 <u>當層 R.C</u> <u>結構體是否可敲除重作？</u> | 申請人得依使用需求於開發 建議書內提出相關規劃，倘 經獲選為最優申請人，應依 審定條件及評選會審查意見 修正之開發建議書並經甲方 核定，作為乙方興建、營運 執行之依據，並應依投資契 約書(草案)相關規定辦理。 |
| 72. | Y9 土開介面報 告書—附冊 | - | 是否能提供本案既成建築物竣工圖及建照 核准圖之 PDF 檔及 DWG 檔？ | 執行機關已於 108 年 12 月 13 日公告販售土地開發共構大 樓先行構築部分之設計圖說 (CAD 格式)，每份光碟售價新 臺幣 20 元整，請申請人於辦 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|--------------------|---|--|--|
| | | | | 公時間(上午 8 時 30 分至下午 5 時 30 分)至執行機關購買。執行機關提供販售之設計圖說及相關資料，僅供評估參考，實際應以現場施作情形為準。 |
| 73. | 結構計算書第三頁 | <p>建築設計概況： 本工程為地下 3 層，地上 11 層鋼筋混凝土結構</p> | <p>請確認結構分析設計之樓層數： (一)本案設計樓層敘述： 1. 在結構計算書 P3 之建築設計概況中為 11F+ B3F。 2. 在結構計算書 P15 以後之載重計算等細部設計中為 13F+ B3F。 3. 在開發招商說明會簡報 P17，景平案開發模擬之興建樓層為 11F+ B3F。 (二)請確認本案原有結構分析設計之樓層數為何。</p> | <p>1. 招商說明會簡報及相關發言，仍應以甄選文件規定內容為準。 2. 依本案結構計算書章節 9.2.2 後，係以 13F+ B3F 進行結構分析設計。 3. 本案結構計算書僅供評估參考，申請人仍應依其自行規劃設計之結果，由專業技師評估是否由申請人自行辦理建物結構補強作業。</p> |
| 74. | 結構計算書第 28 頁及第 29 頁 | <p>基地工址:台北盆地，中和市微分二區。 X 向地震力分析參數之用途係數 I=1.25。 Y 向地震力分析參數之用途係數 I=1.25。</p> | <p>本案捷運線屬於高架段，聯開建築物並未直接蓋在捷運設施之上，且建築物規劃用途為一般事務所及住宅用途。請說明本案雙向地震力之設計用途係數是否可採用一般建築物的 I=1.0 進行設計?</p> | <p>依結構計算書 P9.2-27~29，X 向及 Y 向地震力分析參數之用途係數 I 為 1.25，本案土開大樓未來係與捷運設施及出入口共構，申請人須依相關法</p> |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|---|--|---|---|
| | | | | 令規定自行規劃設計。 |
| 75. | 須知參考文件 (三)_景平站共 構結構計算書 /Y9 土開介面 報告書之附件 二 | - | 結構計算書之建築設計概況為地下 3 層及 地上 11 層，基地面積 998.7 平方公尺、建 物高度 48.9m，地下開挖深度 18.5m；與都 審報告書所載明不同，何者為最後確定之 版本？ | 本案界面報告書針對土地開 發大樓部分僅為規劃設計原 則，申請人須依現場勘察結 果及相關法令規定自行規劃 設計。 |
| 76. | 須知參考文件 (七) | 102 年 9 月 16 日工務局同意聯開與捷運 共構備查函文（法令適用） | 一、確認 102.9.16 工務局之同意備查函文 -說明：一、所載 101 年 6 月 19 日北市 捷聯字第 10131399800 號函之共構送 請備查日為本基地建照申請日，即以 <u>101 年 6 月 19 日為法令適用日</u> ？ 二、請問都市設計審議法規是否採 101 年 6 月 19 日前之法令？或被要求目前新 法作檢討？ | 1. 依新北市政府工務局 107 年 10 月 25 日新北工建字第 1072015955 號函說明二： 按內政部 88 年 9 月 29 日台 八八內營字第 8874756 號函 說明二(略以)：「共構部分 之建築物並以送請備查日 為建造執照申請日。」 依新北市政府工務局 102 年 9 月 16 日北工建字第 1022616316 號函，本基地 送請備查日為 101 年 6 月 19 日。 2. 有關都市設計審議部分參 依「擬訂中和都市計畫(Y9 捷運系統用地)(配合臺北 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|------|--|--|---|
| | | | | 捷運系統環狀線第一階段(路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第十點辦理。 |
| 77. | 現勘疑義 | 現場勘查 B3F 柱位” C-3~4 line” 增加多處捷運設施包板，影響空間使用 | <p>一、B3F 增加多處捷運設施包板(含天花及管道間)，其中柱位” C-3~4 line” 管道間<u>影響停車位編號 6、7、9 進出？請問是否要預留維修？</u></p> <p>二、筏基水池皆未留設維修及使用人孔？</p> | <p>1. 申請人須依現場勘察結果及相關法令規定自行規劃設計。另依投資契約書(草案)第六條(十三)款約定，本開發建物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建物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。</p> <p>2. 維修口預留位置請詳土開介面報告書附冊圖號 F651A/Y9/JD 241 柱線 E、3 處，實際應以現場施作情形為準。</p> |
| 78. | 現勘疑義 | 現場勘查 B1F 柱位” C-3~5 line” 及電梯間內增加多處捷運設施包板(含天花 | 現場勘查 B1F 柱位” D-3~4 line” 增加捷運設施管道間， <u>影響電梯間使用美觀？請</u> | 同項次 77 回應 1 說明。 |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容(條號及條文) | 釋疑內容及建議 | 執行機關(捷運局) 回應與說明底稿 |
|-----|------|---|--|---|
| | | 及管道間), 影響空間使用 | <u>問是否要預留維修?</u> | |
| 79. | 現勘疑義 | 現場勘查 1F(含夾層)增加多處捷運設施包板(含天花及管道間), 影響空間使用 | 現場勘查 1F 夾層柱位” C-2~4 line” 增加多處捷運設施包板(含天花及管道間), <u>影響空間使用淨高? 請問是否要預留維修?</u> | 同項次 77 回應 1 說明。 |
| 80. | 現勘疑義 | 現場勘查各層樓多處增加捷運設施包板, 是否能提供最後竣工圖? | <u>請問能提供最後竣工圖電子檔嗎?</u> (以利土開空間面積計算) | 執行機關已於 108 年 12 月 13 日公告販售土地開發共構大樓先行構築部分之設計圖說(CAD 格式), 每份光碟售價新臺幣 20 元整, 請申請人於辦公時間(上午 8 時 30 分至下午 5 時 30 分)至執行機關購買。執行機關提供販售之設計圖說及相關資料, 僅供評估參考, 實際應以現場施作情形為準。 |
| 81. | 現勘疑義 | 請問是否可調整地面層捷運轉乘停車區? | 地面層捷運轉乘停車區屬半戶外空間, 請問是否在不減少自行車數原則下調整捷運轉乘範圍? | 同項次 71 回應。 |