

「臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案」

招商文件補充公告對照表

| 項次 | 原條文 | 修正後條文 | 頁碼 | 說明 |
|------|---|--|----|---|
| 招商須知 | | | | |
| 1 | 5.2 本中心將於上開函詢期限截止後，111年3月21日前統一以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本須知內容者，本中心得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招商程序者，本中心有權停止招商，且不給予任何補償，申請人應自行查閱本中心網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招商等相關訊息。 | 5.2 本中心將於上開函詢期限截止後，111年3月21日前統一以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本須知內容者，本中心得另行公告，並視需要延長申請截止期間，如 <u>致申請人增加本案申請程序準備費用，由申請人自行承受，本中心不給予任何補償；另</u> 有因法令規定或政策變更，致須停止本案招商程序者，本中心有權停止招商，且不給予任何補償，申請人應自行查閱本中心網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招商等相關訊息。 | 22 | 因試掘成果報告書審查後決議須第二次擴大試掘，若於招商公告階段即出現招商條件之變更，將再以補充公告方式說明，並視需要延長申請截止期間，修正本項文字。 |
| 2 | | 10.7 <u>出資契約簽訂前，如有涉及出資契約所載不可抗力或除外情事，本中心應於事件發生且客觀能通知之日起10日內以書面通知最優申請人或遞補簽約次優申請人。最優申請人或遞補簽約次優申請人經評估後認定影響本案重大開發者，應於本中心通知日起7日內以書面申請暫停簽約程序，經本中心同意後，雙方應於60日內協商不可抗力或除外情事處理方案。如無法達成協議，本中心得廢標並發還申請保證金，並重新辦理招商，最優申請人或遞補簽約次優申請人應自行承受本案申請程序準備費用及所失利益，本中心不給予任何補償。</u> | 48 | 開標作業至出資契約簽訂前，若第二次擴大試掘審查結果導致本案開發範圍調整，實施者與出資人應本於誠信原則，先以協商方式達成共識。若無法達成共識，本中心得廢標且重新招商，並退還申請保證金，爰新增本條。 |

| 項次 | 原條文 | 修正後條文 | 頁碼 | 說明 |
|------|---|--|-------------|---|
| 出資契約 | | | | |
| 3 | <p>21.2 除外情事</p> <p>本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：</p> <p>21.2.1 法規或政策變更。</p> <p>21.2.2 <u>於乙方興建之施工過程中</u>，發現依法應予保護之古蹟或遺址。</p> <p>21.2.3 參與本案都市更新之國有土地管理機關未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。</p> | <p>21.2 除外情事</p> <p>本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：</p> <p>21.2.1 法規或政策變更。</p> <p>21.2.2 發現依法應予保護之古蹟或遺址。</p> <p>21.2.3 參與本案都市更新之國有土地管理機關未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。</p> | 附件 11-45 | <p>出資契約簽訂後，若出現須現地保存之古蹟或遺址導致出資人興建困難或財務執行損失時，可依出資契約第21.3.3條辦理，以先行協商方式執行後續事宜。如除外情事為第21.2.2條之情形時，乙方應配合甲方指示修正本案建築計畫。如變更後，而依其原有計畫顯失公平者，雙方應與本案高度開發區所有權人協議調整共同負擔比例或變更其他工作內容。如未能達成共識者，任一方得解除或終止契約，並依本契約第23.4條約定辦理解除或終止契約，爰為確保出資人權益，刪除限縮僅於乙方興建之施工過程中文字。</p> |
| 4 | <p>21.3.3 如除外情事為第21.2.2條之情形時，乙方應配合甲方指示修正本案建築計畫。如變更後，而依其原有計畫顯失公平者，雙方應與本案高度開發區所有權人協議調整共同負</p> | <p>21.3.3 如除外情事為第21.2.2條之情形時，乙方應配合甲方指示修正本案建築計畫。如變更後，而依其原有計畫顯失公平者，雙方應與本案高度開發區所有權人協議調整共</p> | | <p>1. 於正式協調委員會進入協商前，新增前置協商程序。</p> |

| 項次 | 原條文 | 修正後條文 | 頁碼 | 說明 |
|-------------|---|--|---------|-------------------------------------|
| | 擔比例或變更其他工作內容。若未能達成共識者，任一方得解除或終止契約，並一本契約第 23.4 條約定辦理解除或終止契約。 | 同負擔比例或變更其他工作內容。 <u>若該情事發生 60 日內雙方無法達成協議時，依本契約第 24 章規定辦理。</u> | | 2. 因涉及變更契約重大內容，相關權利人應加入前置協商會議。 |
| 附件32 | | | | |
| 5 | 2.4.1.7 如 2 家(含)以上之入圍申請人總得分相同時，應以 <u>權利變換</u> 共同負擔比例最低者為最優申請人；如 <u>權利變換</u> 共同負擔比例亦相同時，以高度開發區商場租金計收單價最高者為最優申請人；再相同時，以都市更新事業計畫建議書得分最高者為優先(序位名次排名在前之入圍申請人)；再相同者，抽籤決定之，抽籤順序：以本中心收受投標文件蓋印章戳之簽註時間作為抽籤順序，先收件者先抽籤，抽籤決定本案最優申請人。 | 2.4.1.7 如 2 家(含)以上之入圍申請人總得分相同時，應以共同負擔比例最低者為最優申請人；如共同負擔比例亦相同時，以「 <u>高度開發區商場租金標價單</u> 」租金計收比例最高者為最優申請人； <u>再相同時，以「低度開發區(含交廣 12 用地)租金標價單」租金計收比例最高者為優先</u> ；再相同時，以都市更新事業計畫建議書得分最高者為優先(序位名次排名在前之入圍申請人)；再相同者，抽籤決定之，抽籤順序：以本中心收受投標文件蓋印章戳之簽註時間作為抽籤順序，先收件者先抽籤，抽籤決定本案最優申請人， <u>抽籤時間由本中心另行通知</u> 。 | 附件 32-9 | 誤植，調整與招商須知 9.4.1.7 相同 |
| 附件35 | | | | |
| 6 | 附表 33-1 各年租金給付額度提估表 | 附表 35-1 各年租金給付額度提估表 | 附件 35-3 | 附表標號誤植修正。 各年租金給付額度提估表依相關權利人意見修正。 |

原條文

附表 33-1 各年租金給付額度提估表

| 項次 | 年期 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 |
|-----|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| (1) | 預估營業收入淨額 | | | | | | | | | | |
| (2) | <u>依比例計算之租金</u> | | | | | | | | | | |
| (3) | <u>當年基準營運租金(含營業稅)</u> | | | | | | | | | | |
| (4) | 承諾營運租金至少 <u>支付</u> 金額 <u>各年分別就(2)與(3)兩者中較高金額者填入</u> | | | | | | | | | | |

| 項次 | 年期 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 |
|-----|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (1) | 預估營業收入淨額 | | | | | | | | | | |
| (2) | <u>依比例計算之租金</u> | | | | | | | | | | |
| (3) | <u>當年基準營運租金(含營業稅)</u> | | | | | | | | | | |
| (4) | 承諾營運租金至少 <u>支付</u> 金額 <u>各年分別就(2)與(3)兩者中較高金額者填入</u> | | | | | | | | | | |

本表預估商場面積為_____平方公尺，未來依實設面積調整本表。

修正後條文

附表 35-1 各年租金給付額度提估表

| 項次 | 年期 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 |
|-----|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| (1) | 預估營業收入淨額 | | | | | | | | | | |
| (2) | <u>承諾營運租金至少金額</u> <u>(含營業稅)</u> | | | | | | | | | | |
| (3) | <u>折現因子(註)</u> | <u>1.0000</u> | <u>0.97948</u> | <u>0.95938</u> | <u>0.93969</u> | <u>0.92041</u> | <u>0.90152</u> | <u>0.88302</u> | <u>0.8649</u> | <u>0.84715</u> | <u>0.82977</u> |
| (4) | 承諾營運租金至少金額 <u>現值</u> <u>= (2)X(3)</u> | | | | | | | | | | |

| 項次 | 年期 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 |
|-----|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| (1) | 預估營業收入淨額 | | | | | | | | | | |
| (2) | <u>承諾營運租金至少金額</u> <u>(含營業稅)</u> | | | | | | | | | | |
| (3) | <u>折現因子(註)</u> | <u>0.81274</u> | <u>0.79606</u> | <u>0.77972</u> | <u>0.76372</u> | <u>0.74805</u> | <u>0.7327</u> | <u>0.71766</u> | <u>0.70293</u> | <u>0.68851</u> | <u>0.67438</u> |
| (4) | 承諾營運租金至少金額 <u>現值</u> <u>= (2)X(3)</u> | | | | | | | | | | |

本表預估商場面積為_____平方公尺，未來依實設面積調整本表。

註:本表依據金管會要求之壽險業最低收益率標準 2.095%為折現率計算折現因子，折現因子四捨五入至小數後第 5 位。