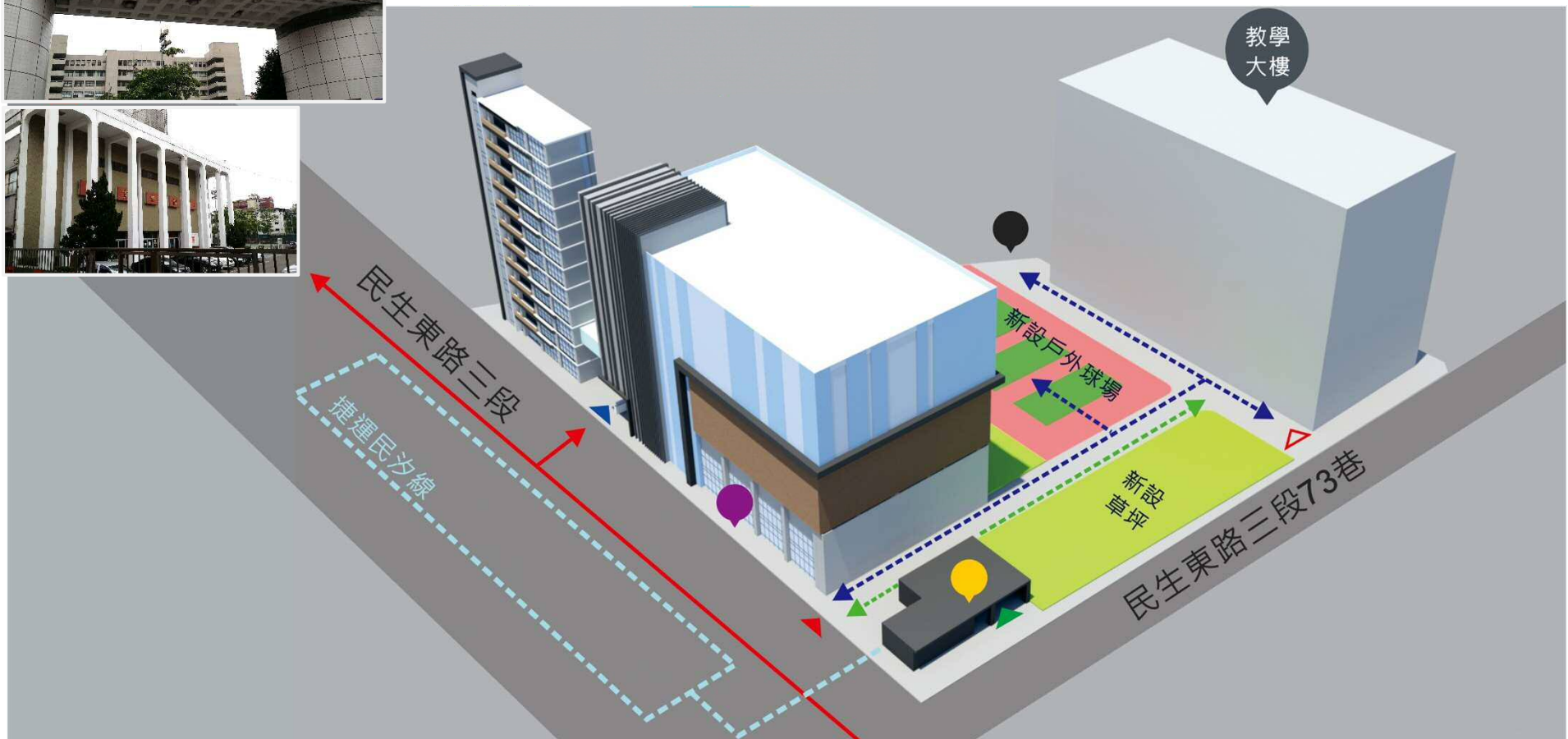




臺北大學民生校區產學合作中心及校友會館 新建營運移轉案

招商簡報

簡報大綱

1.計畫簡介及規劃模擬方案

2.開發經營契約草案重點

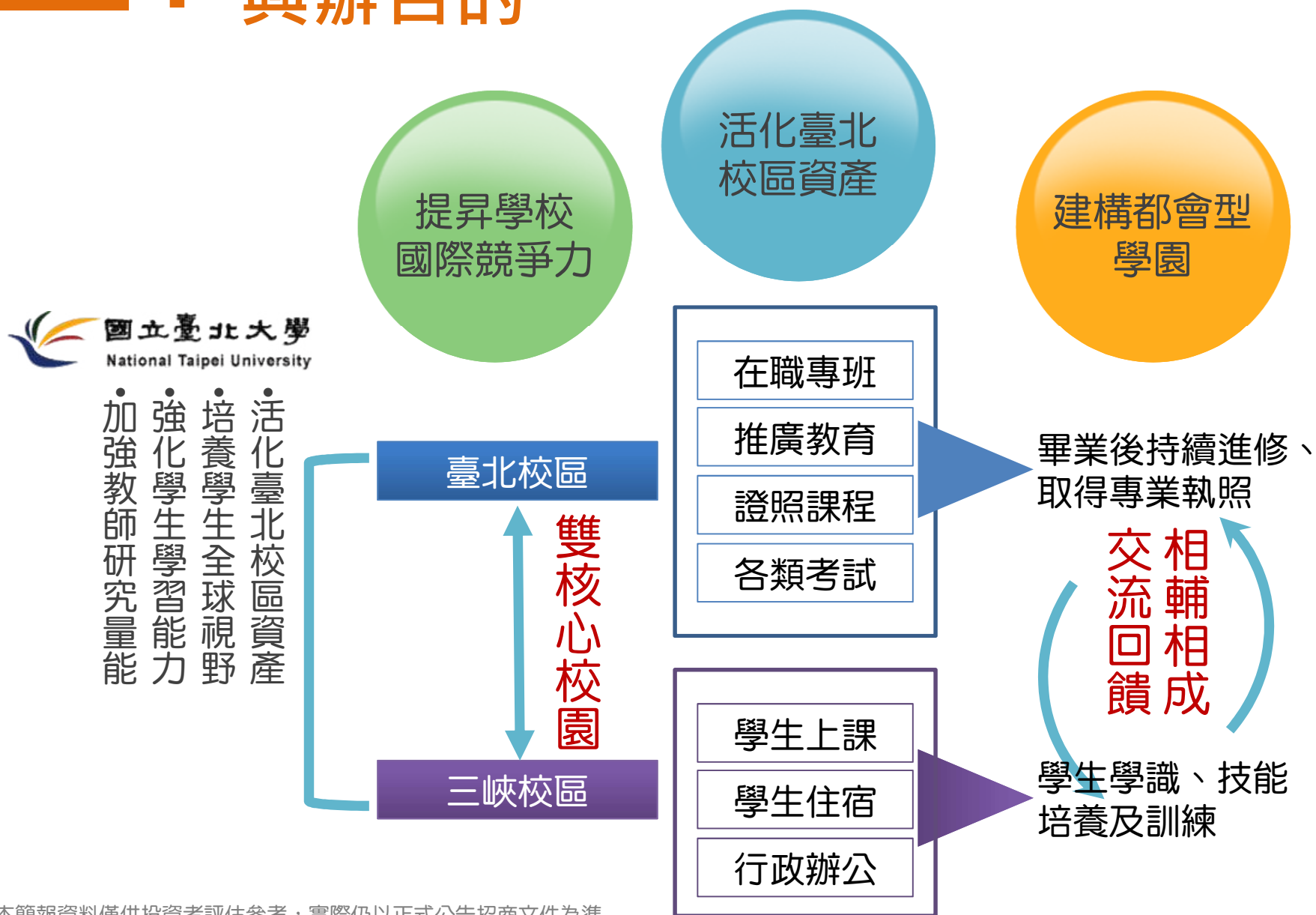
3.申請須知重點

4.結論

1.計畫簡介及規劃模擬方案



1 興辦目的



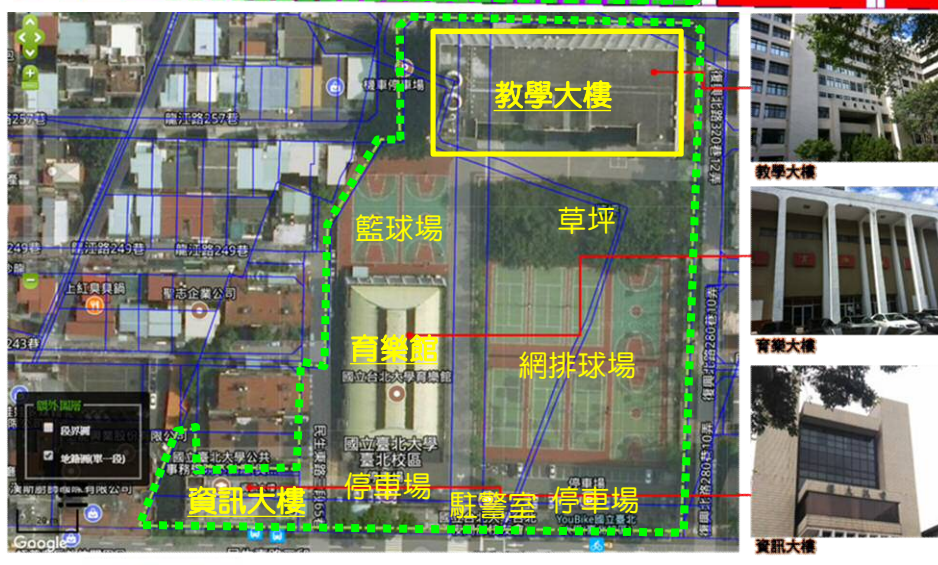
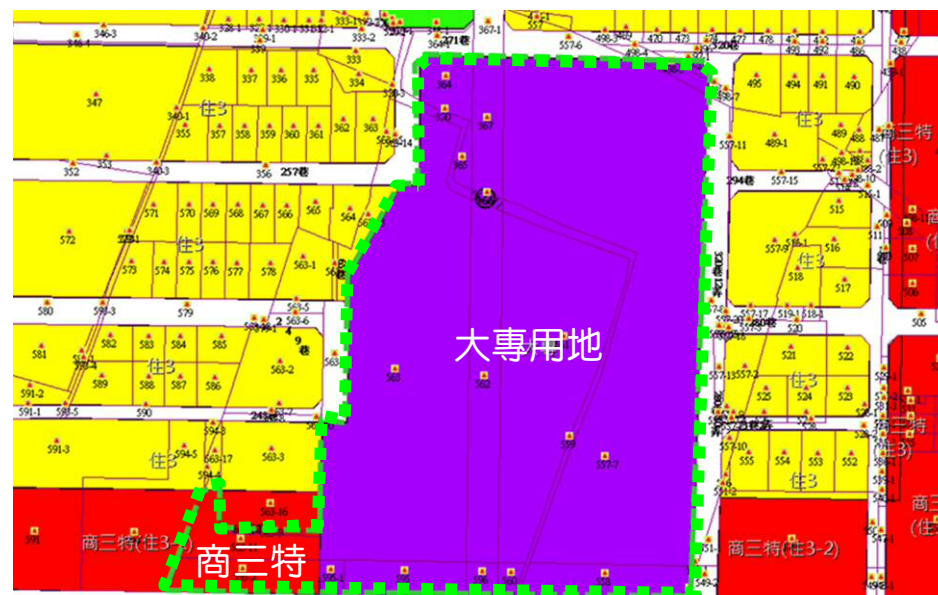
1 基地位置

- 位於民生東路三段，臺北市中心區之主要**金融辦公商圈**，周邊辦公大樓林立，住宅人口密集
- 距離捷運文湖線「**中山國中站**」約500公尺，步行約8分鐘
- 捷運**民生汐止線**規劃東南側設置「**臺北大學民生校區站SB04**」
- 除捷運系統外，鄰近**建國高架道路**，區位及交通條件優越



1 用地範圍

- 臺北市中山區榮星段三小段320地號等21筆土地，總面積18,061m²（約5,463坪）
- 土地使用分區：大專用地、商三特
- 未來新建建築物位置：除教學大樓外之本案用地範圍
 - ➡ 校方保留使用：教學大樓
 - ➡ 規劃拆除：資訊大樓、育樂館、駐警室、籃球場、網排球場、停車場



1 土管規定及開發量體

- ➡ **大專用地**：由教育部同意後始得辦理（教育部業已於106年7月24日同意授權校方辦理招商作業）
- ➡ **商三特**：依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理，可作為一般旅館、國際觀光旅館、一般零售、餐飲、日常服務業等

土地使用分區 建蔽率／容積率	基地 面積 (m ²)	建築面積			容積樓地板面積		
		法定 (m ²)	已開發 (m ²)	本案新建 (m ²)	法定 (m ²)	已開發 (m ²)	本案新建 (m ²)
大專用地 40%／240%	17,147	6,859	1,963 (教學大樓-保留)	3,971 ^註	41,153	19,504 (保留)	21,649
			1,500 (育樂館-拆除)			3,000 (拆除)	
商三特 50%／400%	914	457	449 (資訊大樓-拆除)	457	3,656	3,426 (拆除)	3,656
合計	18,061	7,316	3,912	4,428	44,809	25,930	25,305

註：民間機構可使用捷運保留用地（約925m²）之全部容積，惟捷運保留用地部分之建蔽率應全部扣除（即捷運保留用地之捷運出入口相關設施須納入大專用地之建蔽率整體檢討）

1 開發定位與構想

建構都會型學園

連結校友
友記憶

- 服務校友
- 聯誼交流
- 歷史展示

✓校友會館

運用校友
友資源

- 產學交流
- 會議研習
- 學術論壇

✓產學合作中心

結合周
邊發展

- 國際交流
- 人才培訓
- 成果發表

✓國際會議中心

提供友
善環境

- 運動設施
- 娛樂設施
- 便民設施

- ✓ 多功能運動場館
- ✓ 附屬設施
- ✓ 停車空間

1 規劃模擬方案

推估本案總樓地板面積約14,594坪，總投資金額約新臺幣21.6億元

使用分區	空間規劃	樓地板面積	使用分區	空間規劃	樓地板面積
大專用地	產學合作中心	3,515坪	商三特	校友會館	1,416坪
	多功能運動場館	1,022坪		停車空間	498坪
	附屬設施	3,067坪	-	-	-
	停車空間	5,076坪	-	-	-
合計		12,680坪	合計		1,914坪



2.開發經營契約草案重點



2 辦理方式及契約期間

計畫辦理方式

- 依促參法採BOT方式，由乙方投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方
- 本案用地以部分**設定地上權**、部分**租賃**方式提供乙方使用

本案用地

臺北市中山區榮星段三小段320地號等21筆土地，總面積18,061 m²（約5,463坪）

契約期間

- 自本契約簽訂之日起算**50年**，包括興建期間與營運期間
- 乙方得於契約期間屆滿前4年起至屆滿前3年期間，向甲方提出本契約期滿後另訂**20年**（乙次為限）經營契約之申請

2

甲方承諾事項、乙方承諾事項

甲方 承諾事項

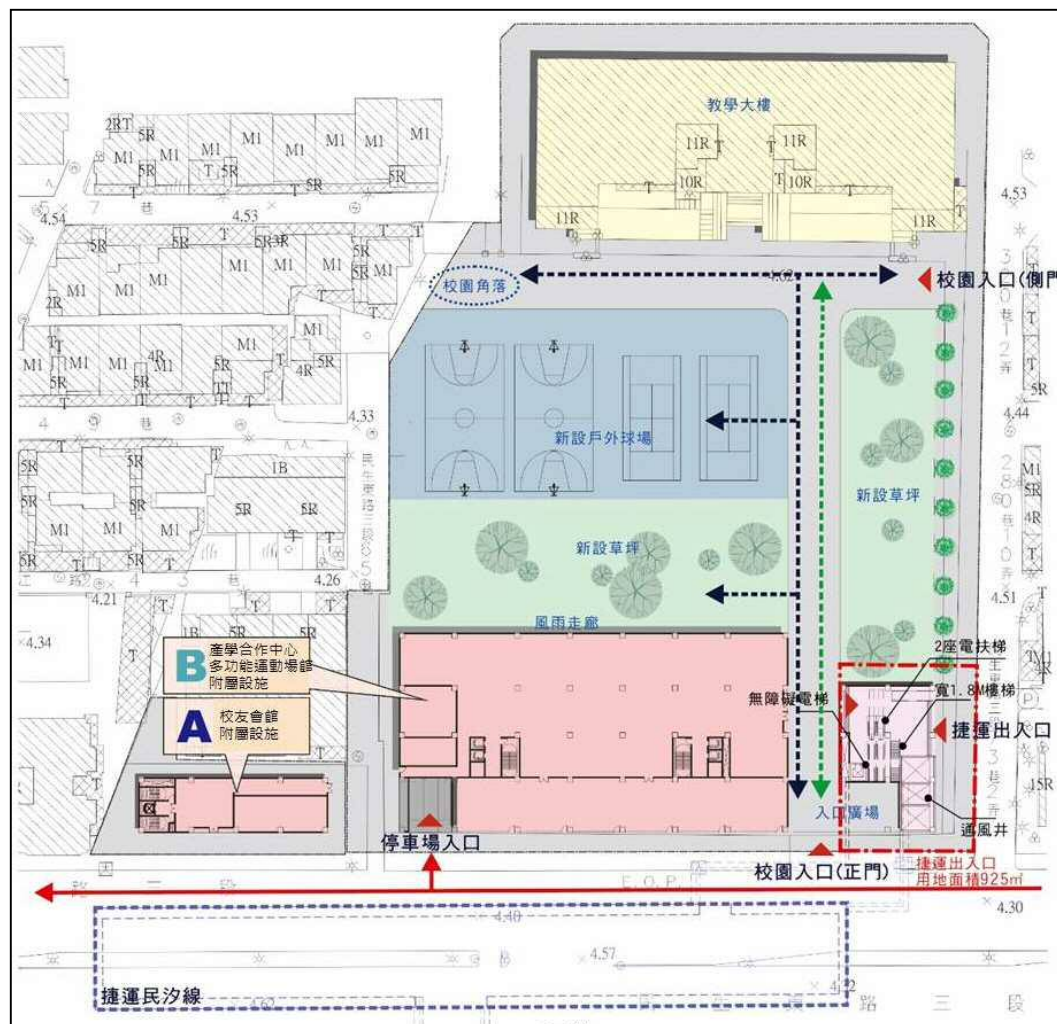
- 除本契約另有約定外，甲方應於本契約簽訂次日起15日內，以**現況點交**本案用地予乙方
- 甲方將配合乙方興建及使用土地之時程，負責辦理甲方**財產之報廢程序**，並協調本案用地內**既有地上物之拆遷及人員、物品之搬遷**
- 教學大樓**由甲方**保留使用**，教學大樓之水電、保全、清潔及修繕等管理維護費用，由甲方負擔
- 如發生任何事由致乙方無法對**臺中市中山區榮星段三小段366地號**土地為使用收益者，雙方同意依本契約第16.4.2條（即不可抗力或除外情事）約定處理

乙方 承諾事項

- 本案用地上之**地上物及操場**，於**點交日起算1年內**仍應提供甲方**無償使用**，以備搬遷之需。此1年之期間，房地之稅捐、水電、保全費用（不含地租）由甲方負擔，惟乙方仍應支付地租
- 乙方對於教學大樓之既存事實，不得為任何請求及主張任何權利，不得影響教學大樓之使用

2 捷運設施用地之保留

- ➡ 依**捷運民汐線綜規案**，初步規劃於本案用地右下角設置**SB04站**
- ➡ 捷運保留用地面積約**925m²**，將辦理**設定地上權**予乙方，乙方應繳納**地租**
- ➡ 乙方可使用捷運保留用地部分之**全部容積**，惟捷運出入口相關設施須納入大專用地之**建蔽率整體檢討**
- ➡ 捷運民汐線興建營運時，應依法將捷運保留用地交付給市府捷運局**無償使用**



2

興建與營運規範

興建規範

- 乙方應於本契約簽訂日起**1年6個月內**依法取得**建造執照**，經甲方同意後，乙方得申請延長取得建造執照期間
- 乙方應於本契約簽訂日起**4年內**依法取得全部建物之使用執照，並**開始全部營運**
- 乙方應取得**銀級**以上之**綠建築標章**，以及**合格級**以上之**智慧建築標章**

營運規範

- **乙方自行經營加計自行使用**之容積樓地板面積，應達本案總容積樓地板面積之**10%以上**

專業第三人 之營運

- **專業第三人**係指乙方為**保險業**時，於申請階段提出專業第三人承諾書，表達願成為實際協助乙方執行本案**全部營運**之履約輔助人
- 如乙方為保險業時，得由乙方委託或出租予專業第三人後，該專業第三人自行經營或自行使用之容積樓地板面積，應達本案總容積樓地板面積之10%以上

2 空間規劃、保留使用及優惠方案-1

產學合作中心

空間 規劃

- 產學合作中心：不包含公共設施之實際室內面積應至少400m²（約121坪）
- 國際會議廳：設置至少可容納300人之大型國際會議廳及其支援性設施

保留 使用

- 國際會議廳：於營運期間無償提供每年度至少14天，並於活動前一天下午6點起，將國際會議廳無償提供甲方進行場地佈置；惟甲方應於活動辦理2個月前提供使用時間及使用範圍

優惠 方案

- 國際會議廳、產學合作中心：甲方及其在學學生、教職員、校友使用，乙方應按收費標準給予至少9折優惠

2 空間規劃、保留使用及優惠方案-2

多功能運動場館及戶外球場

空間 規劃

- 多功能運動場館：不包含公共設施之實際使用總樓地板面積應至少600坪，應符合訓練與教學場地之B2等級
- 戶外球場：興闢2面籃球場、2面網/排球共用場

無償 使用

- 於營運期間各年度，乙方同意無償提供多功能運動場館及戶外球場予甲方使用
- 乙方同意甲方得自行使用或出租多功能運動場館及戶外球場

權利 義務

- 乙方應負責全棟建物之管理維護保全、設施設備檢修與重增置等事宜，以及公共設施之保養維護責任，相關費用皆由乙方負擔
- 有關多功能運動場館及戶外球場空間所發生之水電、清潔、運動設施設備修繕保養費用，由甲方負擔

2 空間規劃、保留使用及優惠方案-3

校友會館

空間 規劃

- 提供予甲方及其在學學生、教職員、校友、國內外旅客，及因應會議、教育訓練及學校國際交流使用，至少應設置**60間房**

優惠 方案

●一般客房

- ✓甲方及其在學學生、教職員、校友使用住宿設施，乙方應按校友會館官網線上訂房價格給予至少**9折**優惠
- ✓應提供**每日10間**不論房型之客房予甲方及其在學學生、教職員、校友**優先訂房**之權利，惟前揭優先保留客房應**提前30天**預訂

●學人住宿

- ✓甲方邀請**學人**而有**住宿超過30天**之需求時，乙方以同時**不超過3間、不限房型**之客房，按官網線上訂房價格給予至少**5折**優惠

2 空間規劃、保留使用及優惠方案-4

附屬設施

空間規劃

- 提供**餐飲**、**零售**等服務設施，提供甲方及其在學學生、教職員、校友及一般民眾使用

優惠方案

- 其他附屬設施如有對外營業者，對於甲方及其在學學生、教職員、校友，乙方應按收費標準給予至少**9折**優惠

停車空間

空間規劃

- 至少應滿足法定停車需求

保留使用

- 於學期間之**尖峰時段**（即周一至周五17：00~22：30、周六8：00~18：00）應無償提供**80個**停車位
- 於學期間之**非尖峰時段**及**寒暑假期間**應無償提供**20個**停車位

2

產學合作回饋、履約保證金

產學合作 要求回饋

- 承諾出資新臺幣30萬元支應甲方建置產學合作媒合網站平台
- 乙方承諾於營運開始日前出資新臺幣800萬元，以支應甲方購置多功能運動場館之設施設備
- 於簽約後每年應至少投入新臺幣100萬元，配合甲方進行產學合作專題、計畫或活動
- 應於本案用地內提供本校在學學生實習或畢業生就業機會，或提供產學合作計畫案

履約 保證金

- 應於契約簽訂日前5日之前，繳付履約保證金新臺幣3億元整
- 自營運開始日起屆滿1年時，如乙方未有任何違約情事，甲方得調降履約保證金為新臺幣2億元整

2 權利金計收機制

開發權利金

- ▶ 應於簽約日前5日之前，繳交開發權利金2億元整
- ▶ 應外加營業稅後一併繳付



營運權利金

- ▶ 按當年度實際營業收入乘以2.65%，如低於營運權利金報價單所填具之當年度「承諾營運權利金」數額時，取其高者計收
- ▶ 「實際營業收入」係指會計年度內，依一般公認會計原則經會計師查核簽證，乙方因營運本案所得包含營業及營業外之全部收入總額（包括自行經營之業務所得、委託經營或出租等方式所收取之收入），但不包括處分資產之利得及利息收入
- ▶ 應外加營業稅後一併繳付

2 土地租金

設定地上權

- ▶ **興建期間**：設定地上權範圍之土地當期申報地價總值 * 1% * 51% (土地租金比例)

待乙方取得使用執照後，由雙方依實際容積總樓地板面積核算土地租金比例後一次找補

土地租金比例

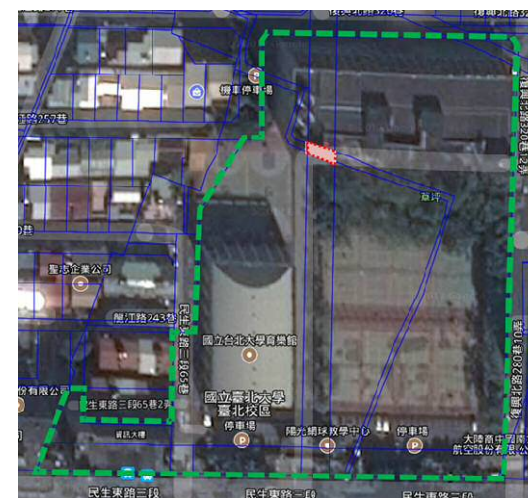
= 1 - (教學大樓及多功能運動場館容積總樓地板面積 / 本案用地設定地上權範圍之容積總樓地板面積)

- ▶ **營運期間**：設定地上權範圍之 (土地當期申報地價總值 * 1% + 土地簽約當期申報地價總值 * 2%) * 土地租金比例
- ▶ 應外加營業稅後一併繳付



租賃

- ▶ 參照「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第2條規定計收
- ▶ 應外加營業稅後一併繳付



地上權範圍 租賃範圍 (366地號)

3.申請須知重點



3 申請人一般資格、財務資格

	單一申請人	合作聯盟
一般資格	應為 我國公司 ，係指依中華民國公司法設立之公司	各成員 應為 我國公司 ，係指依中華民國公司法設立之公司
財務資格	● 實收資本額應達新臺幣2億元以上，且最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事 ● 如為保險業，應另提出公司資本適足率（RBC）不低於200%之證明文件	● 授權代表之實收資本額應達新臺幣1億元以上，且各成員實收資本額應達新臺幣2億元以上，且各成員最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事 ● 如為保險業，應另提出公司資本適足率（RBC）不低於200%之證明文件



3 申請人專業技術能力資格

- 單一申請人或合作聯盟申請人至少有一成員，最近2年內應具備旅館或校友會館或會議設施之實際投資開發或興建或營運經驗。未具備前述實績者，應以具有同等實績之協力廠商替代之。
- 如單一申請人為保險業，並結合專業第三人執行本案全部營運者：
 - 申請人得邀請協力廠商從事本案之興建相關工作，並以該協力廠商之興建實績，代替申請人興建階段技術能力之要求。
 - 專業第三人應具備專業技術能力資格，或另由具備前述專業技術能力資格之協力廠商替代之。

3 議約及簽約

議約

最優申請人應於促參法施行細則第58條規定期限內，與執行機關完成議約

設立民間機構

民間機構為保險業者，不在此限

- 除最優申請人屬「**單一申請人為保險業**」而以**自己名義**與執行機關簽約者外，最優申請人應於規定期限內，依我國公司法規定完成**民間機構之設立登記**，並以新設立民間機構與執行機關完成開發經營契約之簽訂事宜
- 民間機構之發起人應為單一申請人或合作聯盟之各成員，並自行認足第一次發行股份總數之全部民間機構與執行機關簽訂開發經營契約時，其實收資本額不得低於新臺幣**2億元整**
- 自**本契約簽訂之日起至營運開始日止**，乙方之發起人持有乙方之股份總數**不得低於50%**；自營運開始日後**第21年起**，持有乙方之股份總數**不受限制**

3 評審作業程序

第一階段 資格審查

- 由執行機關就申請人所提各項申請文件及資格文件進行審查，選出合格申請人
- 除申請保證金繳納證明文件(申請保證金1,000萬元)、營運權利金報價單、投資計畫書等3項不得補正及補件外，其餘申請文件如有資料不全或有疑義者，由執行機關通知限期補正補件或澄清

第二階段 綜合評審

- 合格申請人應依規定時間列席甄審會，並就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審委員之詢答；簡報時間不得超過30分鐘，甄審詢答時間扣除委員提問以不超過20分鐘為原則
- 未達甄審標準（所有出席甄審委員評分加總後之平均分數未達70分者，或所有出席甄審委員之過半數評分未達70分者）之合格申請人，不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格
- 以序位總和最低者為最優申請人，次低者必要時得增選為次優申請人

3 營運權利金報價單

單位：新臺幣仟元（當年幣值，未含營業稅）

年度（民國）	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
預估營業收入										
百分比（%）	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
承諾營運權利金										
基準營運權利金	0	0	0	0	15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	17,400
...										
年度（民國）	第41年	第42年	第43年	第44年	第45年	第46年	第47年	第48年	第49年	第50年
預估營業收入										
百分比（%）	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
承諾營運權利金										
基準營運權利金	31,500	31,500	31,500	31,500	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	36,700
承諾營運權利金現值總額：										
申請人填具各年度之承諾營運權利金，以折現率3%計算至108年之折現總額為：新臺幣_億_仟_佰_拾_萬_仟元整										

- 各年度之「承諾營運權利金」數額，應為「預估營業收入」與2.65%之乘積，且不得低於各該年度之「基準營運權利金」數額
- 甄審項目「營運權利金」之評分方式
 - 依各合格申請人所提之「承諾營運權利金現值總額」，以「承諾營運權利金現值總額」最高者得分20分，其他合格申請人所提權利金得分以下列計算式計算之：

$$\text{合格申請人甲之權利金得分} = \frac{\text{合格申請人甲所提之「承諾營運權利金現值總額」}}{\text{合格申請人中最高之「承諾營運權利金現值總額」}} \times 20$$

- 僅一家合格申請人時，其權利金得分以14分計分

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際仍以正式公告招商文件為準

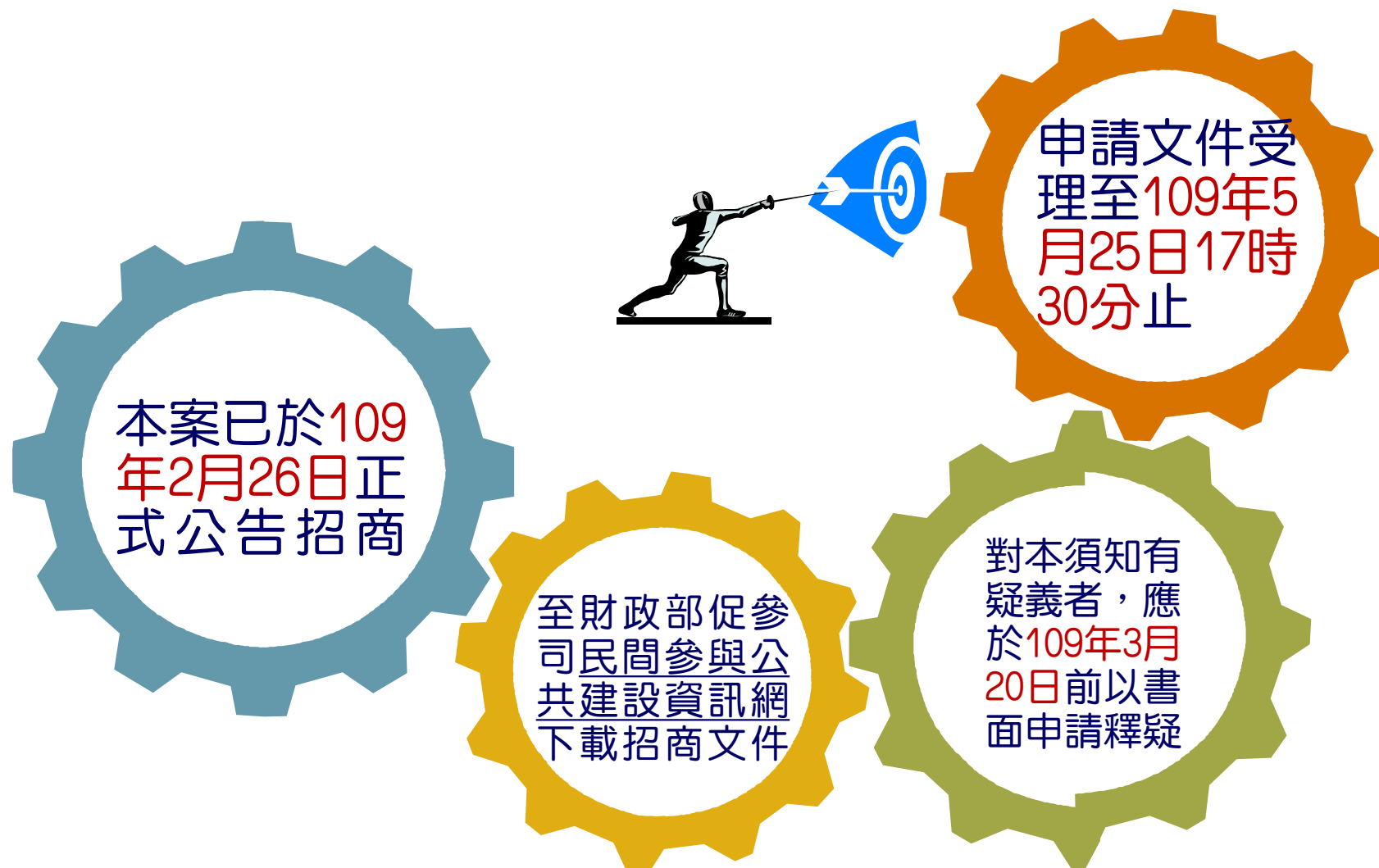
3 甄審項目及標準

項次	甄審項目	甄審標準		配分
1	民間機構籌組計畫	1. 申請人簡介 2. 申請人及協力廠商相關經驗實績	3. 民間機構籌組計畫 4. 專業第三人簡介（若有）	15
2	土地使用、興建及施工計畫	1. 土地使用計畫 2. 建築規劃設計概要及創新 3. 周邊交通及動線系統規劃	4. 綠建築及智慧建築規劃 5. 施工及品管計畫 6. 其他創新及創意構想	25
3	經營管理計畫	1. 經營理念、組織與業務項目 2. 產學合作規劃方向 3. 市場分析、招商及行銷計畫 4. 設施收費水準（含費率調整原則）	5. 資產及設施設備管理維護計畫 6. 防災及緊急應變計畫（含安全監控及通報計畫） 7. 移轉計畫（包括但不限於移轉程序） 8. 睦鄰與回饋	25
4	財務計畫及風險管理	1. 基本假設參數 2. 開發經費預估 3. 營運收支預估 4. 資金籌措計畫（含自有資金及融資）	5. 投資效益分析 6. 預估財務報表 7. 風險管理及保險計畫 8. 營運權利金預估與給付計畫	10
5	營運權利金	承諾營運權利金現值總額		20
6	簡報與答詢	1. 綜合評審階段簡報	2. 甄審委員意見答詢	5
合計				100

4. 結論



4 歡迎業界先進踴躍參與





簡報完畢
敬請指教