

新北市政府經濟發展局  
「新北市淡水沙崙園區暨停車場用地招商案」  
釋疑內容回應表

新北市政府經濟發展局

109年9月4日

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
<b>投標須知</b>					
1	土地登記謄本上未有地上物登記，請問，擬拆除之地上物，是否有建號或使照？若有，請提供相關資料。若為已報廢或無使用執照，需請土地所有權人出具無建號之建號拆除同意書。（說明：拆除地上物需辦理拆除執照程序，始可依規定辦理廢棄物處理。另土地所有權人需提供土地使用同意書）	請回覆確認地上物登記情形，並請協助提供相關文件。	2.2.6 興建及營運之特別要求 <input type="checkbox"/> 基地範圍包含文化創意產業特定專用區（A）： 1. 地上物拆除：文化創意產業特定專用區（A）內之地上物，應由得標人自費負責辦理拆除工程。	土地經設定地上權予得標人後，土地所有權人無須再出具土地使用權同意書，得標人可自行辦理拆除作業。	無。
2	該保護區(沙灘)是否為都市計畫規定之保護區(沙灘)範圍(2.04公頃)，	建議管理維護之保護區(沙灘)範圍應排除馬場使用部分，並明確於招標文	2.2.6 興建及營運之特別要求 <input type="checkbox"/> 基地範圍包含文化	保護區(沙灘)係100年5月2日公告實施「變更淡水都市計畫(濱海遊憩區	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	現場勘察該範圍包含馬場之使用，應予排除。	件書明，且於現場測量確認界址。	<p>創意產業特定專用區（A）：</p> <p>3. 保護區（沙灘）之管理維護：保護區（沙灘）由得標人管理維護，得標人之管理維護責任包含海象調查費用繳納、環境整潔維護（包含垃圾清運）、協助巡查通報、安全告示牌建置、設置水域安全警戒站並維持其安全警戒措施執行及相關救生物資存放之持續性及救難通道留設與維護。</p>	<p>為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）書」所劃設之保護區，不包含馬場使用部分。</p> <p>招標機關將事先辦理保護區之鑑界。</p>	
3	法定開放空間之實際範圍不明。	建議法定開放空間之範圍應於現場測量確認界址。	<p>2.2.6 興建及營運之特別要求</p> <p><input type="checkbox"/> 基地範圍包含停車場用地（B）：</p> <p>6. 法定開放空間之指定與維護管理：102</p>	招標機關將事先辦理停車場用地(B)之鑑界。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>年1月30日北府文資字第1021152994號公告為歷史建築之「清法戰爭滬尾古戰場城岸遺蹟」，其界址範圍外之10公尺指定作為法定開放空間，由得標人負責該開放空間之維護與管理。</p>		
4	<p>停車場收費金額是否一定要完全比照「新北市公有停車場管理自治條例」及「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」之規定，如低於上開規定的金額(或免費)是否符合規定？如不符合，提供淡水區居民之優惠是否有違反規定疑義？</p>	<p>敬請闡明。</p>	<p>2.2.6 興建及營運之特別要求</p> <p><input type="checkbox"/> 基地範圍包含停車場用地(B)：</p> <p>5. 設置路外公共停車場：除法定停車位外，得標人應設置路外公共停車場，提供之停車位數量除不得少於停車場用地(B)法定停車位之2倍外，且汽車停車位不得低於</p>	<p>停車場用地(B)設置之路外公共停車場，應全日24小時對外開放，供不特定公眾停放及收費，其收費標準應依「新北市公有停車場管理自治條例」及「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」相關規定辦理。</p>	<p>無。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>90 個、機車停車位不得低於 70 個，並應全日 24 小時對外開放，供不特定公眾停放及收費，其收費項目及費率標準應依「新北市公有停車場管理自治條例」及「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」相關規定辦理。</p>		
5	<p>§2.3.2.2.(7)重複編號，後者應為§2.3.2.2.(9)。</p>	<p>建議將重複編號之§2.3.2.2.(7)修改為編號§2.3.2.2.(9)</p>	<p>2.3.2 權利金分為開發權利金及營運權利金 2 部分，並應依投資契約第 9 章相關約定辦理。</p> <p>2. 營運權利金：  <input type="checkbox"/> 基地範圍包含停車場用地 (B)：  (7) 本案如遇有投資契約約定延長契約期間，致超過權利金報價單</p>	<p>此為誤植，茲修正投標須知第 2.3.2 條第 2 款第(7)目為第(9)目。</p>	<p>2.3.2 權利金分為開發權利金及營運權利金 2 部分，並應依投資契約第 9 章相關約定辦理。</p> <p>2. 營運權利金：  <input type="checkbox"/> 基地範圍包含停車場用地 (B)：  (9) 本案如遇有投資契約約定延長契約期間，致超過權利金報價單</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>(B)所載最後1年者，其超過年度實際應繳納之營運權利金以該年度實際營業收入乘以權利金報價單(B)所載「營運權利金佔營業收入比例」計收。惟依前述計算方式得出之實際應繳納之營運權利金，如低於權利金報價單(B)所填具之最後1年度承諾營運權利金調漲2%之金額時，取其高者計收。其後年度承諾營運權利金調漲方式亦同。</p>		<p>(B)所載最後1年者，其超過年度實際應繳納之營運權利金以該年度實際營業收入乘以權利金報價單(B)所載「營運權利金佔營業收入比例」計收。惟依前述計算方式得出之實際應繳納之營運權利金，如低於權利金報價單(B)所填具之最後1年度承諾營運權利金調漲2%之金額時，取其高者計收。其後年度承諾營運權利金調漲方式亦同。</p>
6	釋疑內容攸關投標相關規定(包括使用項目、興	建議招標機關儘早回覆。	3.5.1 投標人對本須知應自行分析檢核，投	招標機關就投標人請求釋疑之回覆，回覆期限為	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	建營運作業及財務計畫等等)，若於截止收件日前 1 日始回覆，投資計畫書之撰寫及印製將無法即時完成。		<p>標人如認為文件內容有疑義者，應於本案公告日後 30 日內，以書面向招標機關請求釋疑。</p> <p>3.5.4 招標機關之回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前 1 日；如涉及變更或補充本須知內容者，招標機關應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認招標機關及相關網頁有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。</p>	截止收件日前 1 日。如涉及修改招商文件內容時，已訂有「如涉及變更或補充投標須知內容者，招標機關應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限」之機制。	
7	<p>1. 文創區之主題產業設施定義：</p> <p>(1) 若設置展演設施、教育訓練等空間，並搭配戶外不定期舉辦文化性質活動，是否符</p>	敬請闡明。	<p>4.1.2 土地使用、興建及施工計畫</p> <p>投標人應提出整體規劃構想，進行本基地之開發。</p> <p>1. 土地使用計畫及公</p>	<p>1. 有關文化創意產業特定專用區(A)之主題產業設施定義：</p> <p>(1) 主題產業包含視覺藝術產業、音樂及表演藝術產業、文化資產</p>	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p>合規定？</p> <p>(2)若設置部分露天廣場是否符合？如符合，是否可按露天廣場土地面積之30%計算附屬設施。</p> <p>2. 請問水域安全警戒站設置面積是否計入主題產業設施或附屬設施之面積？或均不計入前二者之面積。</p> <p>3. 關於主題產業設施，依「變更淡水都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書」容許使用內容之規定摘錄如下：包含視覺藝術產業、音樂及表演藝術產業、文化資產應用及展演設施產業、藝產業、創意生活產業及其他經新北市政府目的事業主管機關核准同意之文化创意產業</p>		<p>共設施用地開闢構想</p> <p>(2) 引入設施：基地範圍包含文化创意產業特定專用區(A)者，包含都市計畫容許使用之主題產業設施及附屬設施、親水設施及水域安全警示站設置。基地範圍包含停車場用地(B)者，包含路外公共停車場及其他都市計畫容許使用之設施。</p>	<p>應用及展演設施產業、工藝產業及創意生活產業等5項類別，投標人應自行考量。</p> <p>(2) 露天廣場為法定開放空間，不計入附屬設施。</p> <p>2. 依照都市計畫書，水域安全警戒站計入附屬設施之面積。</p> <p>3. 所謂「其他經新北市政府目的事業主管機關核准同意之文化创意產業類別」，仍應為都市計畫容許使用之5項文化创意產業類別。而依照產業特性，除創意生活產業之目的事業主管機關為新北市政府經濟發展局外，其他4項產業為新北市政府文化局。</p>	

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	類別。請問新北市政府目的事業主管機關係指？其他經新北市政府目的事業主管機關核准同意之文化創意產業類別是否有相關認定標準可參考？				
8	如有作為自用部分，未有營運收入，是否於投資計畫書中所列之財務計畫可用機會成本為假設前提，而未來營運權利金支付金額為報價金額，但如有改成營運時，則以投資計畫假設基礎計算。	敬請闡明。	4.1.4.2 各投標基地應分別提出財務計畫，內容至少應包含下列各事項：...	如作為自用，應考慮是否具有公益性，而營業收入及權利金之計算皆須符合招商文件規定。請投標人自行考量規劃。	無。
9	備標團隊之建築師未任職於投標人，是否可進行簡報及答詢？	建議將建築師列入可進行簡報及答詢之成員。	5.2.3.4 資格合格投標人於進行簡報時應遵守下列事項： 5. 各資格合格投標人所派簡報及答詢人員須為任職於投標人或營運協力廠商；且參與評選簡	參與簡報及答詢之人員須為任職於投標人或營運協力廠商者。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			報及答詢人員之總人數不得超過 10 人。		
<b>投資契約(草案)</b>					
10	依照時序，應係先簽訂投資契約，才設定登記地上權(參設定地上權契約第 3 條及第 4 條)。而在投資契約簽訂後設定登記地上權前，雙方已有若干權利義務，故 2.2.1 規定之契約期間宜自投資契約簽訂之日起，以涵蓋此期間雙方權義。	修訂 2.2.1 之契約期間，自本契約簽訂之日起算。	<p>2.2.1 本案契約期間自自<u>地上權設定登記之日起算</u>，至地上權存續期間屆滿之日止，共計 50 年。起訖日以土地登記謄本記載為準，包含興建期間與營運期間。如乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增、減。除本契約另有約定外，契約期間不變。</p> <p>2.2.2 興建期間：本案之興建期間自本<u>契約簽訂之日起算</u>至乙方營運開始日之前 1 日為止。乙方應於地上權設</p>	茲修正投標須知第 2.1.2 條第 1 款及投資契約(草案)第 2.2.1 條及第 2.2.2 條。	<p><b>投標須知</b></p> <p>2.1.2 本案契約期間自投資契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。地上權存續期間為 50 年，起訖日以土地登記謄本記載為準，包含興建期間與營運期間。</p> <p>1. 興建期間：興建期間自<u>地上權設定登記</u>之日起算至營運開始日之前 1 日為止，興建期間含基地調查、規劃設計、環境影響評估、交通影響評估、都市設計審議、申請建造執</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>定登記之日起 4 年內依法取得全部建物之使用執照，且完成公共設施用地開闢，並依本契約第 8.1.1 條約定開始營運。</p>		<p>照、興建施工、取得使用執照及其他相關之許可之時程。得標人應於地上權設定登記之日起 4 年內依法取得全部建物之使用執照，且完成公共設施用地開闢，並依投資契約第 8.1.1 條約定開始營運。</p> <p>投資契約(草案)</p> <p>2.2.1 <u>契約期間及地上權存續期間</u></p> <p>1. <u>契約期間</u></p> <p>本案契約期間自 <u>本契約簽訂</u> 之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。</p> <p>2. <u>地上權存續期間</u></p> <p><u>除本契約另有約定外，地上權存續期間自地上權設定登記之日起算，至地上權存續期間屆滿</u></p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p><u>之日止，共計 50 年</u>，起訖日以土地登記謄本記載為準，包含興建期間與營運期間。如乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增、減。除本契約另有約定外，契約期間<u>及地上權存續期間</u>不變。</p> <p>2.2.2 興建期間：  本案之興建期間自<u>地上權設定登記</u>之日起算至乙方營運開始日之前 1 日為止。乙方應於地上權設定登記之日起 4 年內依法取得全部建物之使用執照，且完成公共設施用地開闢，並依本契約第 8.1.1 條約定開始營運。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
11	於評選階段若評選委員之意見超出招標文件範圍，乙方之承諾與否，是否視為得標要件？	敬請闡明。	4.3.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人○○○簽署本契約(詳附件二董事會議事錄影本)，並同意概括承受(擔)○○○公司於本案投標及評選階段與甲方達成之各項約定及協議，並聲明其因執行本案所提送之文件皆為真實。	綜合評選階段若評選會委員之意見超出招商文件範圍，投標人承諾與否非為得標之要件。	無。
12	索賠或追訴應限於可歸責於乙方之事由，始由乙方負責較為公平，建議增訂相關條件。此外，賠償範圍應在法律規定之範圍內，「一切」相關費用恐過於廣泛。	建議增訂除外條款： 「乙方承諾依本契約興建營運所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如 <b>因可歸責乙方之事由</b> ，因上述智慧財產權及財產之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應依法負擔相	4.5.1 乙方承諾依本契約興建營運所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權及財產之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追	乙方依投資契約興建營運所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，係由乙方承諾以合法方式取得使用權或所有權。如使用時造成第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		關費用並賠償甲方之損害。…」	訴時， <u>乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害</u> 。乙方應於本契約期間屆滿時或於本契約終止時依本契約第十一章約定移轉與甲方或甲方指定之第三人。		
13	甲方受損之事由應限於可歸責於乙方之事由，始由乙方負責較為公平，建議增訂相關條件。此外，賠償範圍應在法律規定之範圍內，「一切」相關費用恐過於廣泛。	「乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商、營運協力廠商/協力人員或任何第三人間因興建及營運所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如 <u>因可歸責乙方之事由</u> 致甲方受損，乙方應 <u>依法</u> 負擔相關費用並賠償甲方之損害。」	4.5.2 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商、營運協力廠商/協力人員或任何第三人間因興建及營運所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損， <u>乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害</u> 。	乙方因興建及營運，與其代理人、受僱人、受任人、承包商、營運協力廠商/協力人員或任何第三人間所生之權利義務，係由乙方承諾負責之。如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
14	賠償範圍應在法律規定之範圍內，「一切」相關費用恐過於廣泛。	「乙方同意於契約期間內因乙方行為致甲方對第三人負有國家賠償責任時，乙方應 <u>依法</u> 負擔相關費用並賠償甲方之損害。」	4.5.6 乙方同意於契約期間內因乙方行為致甲方對第三人負有國家賠償責任時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。	因乙方行為致甲方對第三人負有國家賠償責任時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。	無。
15	如本契約僅一部終止，乙方與其營運協力廠商之契約所需終止之部分， <u>理應僅限於與本契約終止部分相關者</u> 。未免乙方之營運協力廠商不欲於本契約「一部」終止時，而進一步終止營運協力廠商契約「全部」，建議修訂文字。	「乙方應於其與營運協力廠商之契約中約定，如本契約之一部或全部終止者，乙方與其營運協力廠商之契約亦同時 <u>一部或全部</u> 終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該營運協力廠商共同協議後，得將乙方與該營運協力廠商間之契約轉讓予甲方，俾該營運協力廠商繼續履行本案相關工作。」	4.5.7 為確保乙方之設計及興建營運品質能達預期目標，乙方承諾下列事項： 2. 乙方應於其與營運協力廠商之契約中約定， <u>如本契約之一部或全部終止者，乙方與其營運協力廠商之契約亦同時終止</u> 。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該營運協力廠商共同協議後，得將乙方與該營運協力廠商間之	乙方可視終止部分與營運協力廠商之關係，修訂與營運協力廠商之契約。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			契約轉讓予甲方，俾該營運協力廠商繼續履行本案相關工作。		
16	本公司依法並未設置監事/監察人，無從提出監事名冊。	<p><b><u>本公司未設置監事/監察人，倘未提出監事名冊，應不構成違約，謹請釋明是否如此。</u></b></p> <p>如乙方為原單一投標人(非設立專案公司)名義簽訂投資契約，公司財報及董監事更換，應非本案財務監督重點，應以投標案件之獨立財報為準，且不需董監事更換文件提送備查。</p>	<p>5.4.1 財務報表提送</p> <p>1. 乙方應依法令及中華民國一般公認會計原則編製本案之財務報表，於每年度結束後 6 個月內將上一年度之<u>董監事名冊</u>及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送甲方備查。</p> <p>5.4.2 重大財務事項</p> <p>2. 乙方應於每年 5 月 31 日前將最新之董事、監察人或持有公司股份超過股份總額 10%之股東之持有股份比例，以及董事及<u>監察人名冊</u>等資料報甲方備</p>	乙方如依據公司法規定得不置監察人者，建議併同提送公司章程予甲方作為證明，將符投資契約約定，不構成違約。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			查。		
17	倘標的於點交之前或同時遭第三人不法佔用，應由何人負責排除，恐有疑義。建議由新北市經發局或北區分署負責排除，以期公允。	敬請闡明。	<p>6.5.1 乙方就甲方交付之土地，應負管理與維護之責，如遭<u>第三人不法佔用</u>或棄置廢棄物者，並應自行排除之。</p> <p>設定地上權契約(草案)</p> <p>3.1 新北市政府經濟發展局(以下簡稱「市府經發局」)於本契約簽訂之日起15日內以書面通知乙方指定基地點交日，交付本基地予乙方，並由甲方或其指定之第三人及乙方指派代表辦理現場會勘並出具相關土地產籍清冊，經雙方確認無誤後，以<u>現況點交</u>與乙方。如需辦理測量鑑界，費用由乙方</p>	基地點交日前由招標機關負責排除。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			自行負擔。		
18	公共設施用地之開闢內容未敘明。	建議應由市府先確認擬開闢之內容，避免日後市府不同意影響進程。	7.1.2 興建之特別要求 <input type="checkbox"/> 基地範圍包含文化創意產業特定專用區 (A): 3. 公共設施用地之開闢：乙方應負責公共設施用地之開闢，並自行負擔所需一切費用。公共設施用地開闢前，乙方應以書面方式檢具圖說經甲方同意後方可施作。	投標人於投資計畫書即應說明公共設施用地之開闢內容。	無。
19	請問考古遺址監看教育訓練之辦理方式是否由乙方聘請專業講師針對施工人員進行考古遺址監看教育訓練？成果紀錄是否包含教育訓練課程內容、出席人員簽到表及會議紀錄。	敬請闡明。	7.1.4 乙方應於辦理整地工程前，辦理考古遺址監看教育訓練，並於辦理完竣後 7 日內將成果紀錄送交甲方備查。若乙方於施工期間發現依法應保護之古蹟或考古遺址，應依文化資產保存	考古遺址監看教育訓練依照文化資產保存法相關規定辦理。 另，修正誤植條號為第 7.1.5 條，以下條號則依序遞延。	7.1.5 乙方應於辦理整地工程前，辦理考古遺址監看教育訓練，並於辦理完竣後 7 日內將成果紀錄送交甲方備查。若乙方於施工期間發現依法應保護之古蹟或考古遺址，應依文化資產保存

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			法第 57 條規定，立即停止工程或開發行為之進行，並通知本府。		法第 57 條規定，立即停止工程或開發行為之進行，並通知本府。 (以下條號依序遞延)
20	倘經甲方展延興建期間，則 <u>營運期間、本契約期間以及地上權存續期間是否當然亦隨之展延</u> ，似無明確規範，建議展延為宜。	倘經甲方展延興建期間，則營運期間、本契約期間以及地上權存續期間。是否隨之展延，敬請釋明。	7.3.2 乙方興建進度遲延時，致無法遵守本契約所定興建時程時，乙方得於事由發生後 30 日內，以書面敘明理由並檢附相關證明文件向甲方申請展延興建期間，經甲方同意後，得展延興建期間，惟展延後之興建期間最長不得超過 5 年。經甲方同意展延者，不視為缺失或違約。	本契約期間及地上權存續期間得否展延，應依投資契約(草案)第 15.3.2 條第 2 款約定辦理。	無。
21	1. 請問既有之水域安全警戒站應維持其安全警戒措施執行，是否代表施工期間以提供	敬請闡明。	8.2.1 營運之特別要求 <input type="checkbox"/> 基地範圍包含文化創意產業特定專用區 (A):	於維持持續性下，乙方應自行規劃可提供安全警戒措施執行及相關救生物資存放之設施，其使用	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p>既有或臨時建築物空間以提供相關救生物資存放即可，其使用與管理與乙方無涉。</p> <p>2. 未來新設之設施之水、電費及相關設備之維修及重增置由使用單位負擔，是否代表新設之水域安全警戒站之使用與管理與乙方無涉。</p>		<p>1. 保護區（沙灘）之管理維護：保護區（沙灘）由乙方管理維護，乙方之管理維護責任包含海象調查費用繳納、環境整潔維護（包含垃圾清運）、協助巡查通報、安全告示牌建置、設置水域安全警戒站並維持其安全警戒措施執行及相關救生物資存放之持續性及救難通道留設與維護。</p> <p>(2) 文化創意產業特定專用區(A)內既有之水域安全警戒站，乙方應維持其安全警戒措施執行及相關救生物資存放之持續性，未來新設之設施位置以</p>	與管理與乙方無涉。	

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>鄰接保護區（沙灘）為原則，容積樓地板面積至少 50 坪，並設置獨立水表及電表，其他需求詳見附件四。除所衍生之水、電費由使用單位負擔，以及相關設備之維修及重增置亦由使用單位負擔外，乙方不得以任何名義收取其他任何費用（包含稅費）。</p>		
22	<p>壽險業因法令限制不得自行經營，而需以委託經營或出租予第三人使用之方式為之，<u>倘出租予百貨或商場或娛樂業者，將有櫃位轉租之需求，倘每次櫃位轉租均須經由甲方書面同意，</u></p>	<p>建議修正為 8.2.2「乙方將本案興建建築物之一部以出租、委託經營或其他類似方式由第三人營運者，除甲方另有書面同意或乙方為保險業者外，乙方應與該第三人契約中約定不得再為轉</p>	<p>8.2.2 乙方將本案興建建築物之一部以出租、委託經營或其他類似方式由第三人營運者，除甲方另有書面同意者外，<u>乙方應與該第三人契約中約定不</u></p>	<p>招商文件之規定係適用所有投標人，故維持原條文。</p>	<p>無。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p><u>恐執行不易。敬請放寬此等情形之轉租限制。</u></p>	<p>租、複委託或以其他類似方式由他人營運。」</p> <p>8.3「乙方與第三人簽訂之出租、委託經營契約或其他類似之契約，均不得違反本契約之約定，其內容至少應包含下列約定：…</p> <p>3.除甲方另有書面同意<u>或乙方為保險業者</u>外，承租人、受託經營者或其他類似之第三人不得再為轉租、複委託或以其他類似方式由他人營運。…」</p>	<p><u>得再為轉租、複委託或以其他類似方式由他人營運。</u></p> <p>8.3 出租、委託經營契約或其他相類契約</p> <p>乙方與第三人簽訂之出租、委託經營契約或其他類似之契約，均不得違反本契約之約定，其內容至少應包含下列約定：</p> <p>3. <u>除甲方另有書面同意者外，承租人、受託經營者或其他類似之第三人不得再為轉租、複委託或以其他類似方式由他人營運。</u></p>		
23	<p>甲方所受損害應限於可歸責於乙方之事由，始由乙方負責較為公平。</p>	<p>建議比照 8.2.4 修訂為「乙方應自行負擔本案營運之全部責任，如<u>因可歸責於乙方之事由造成</u>甲方因此而受有任何損害，由</p>	<p>8.2.3 乙方應自行負擔本案營運之全部責任，如甲方因此而受有任何損害，由乙方負賠償責任。</p>	<p>乙方應自行負擔本案營運之全部責任，如造成甲方受有任何損害，由乙方負賠償責任。</p>	<p>無。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
24	<p>基地範圍包含文化創意產業特定專用區(A)並無約定營運權利金，亦應無超額營收權利金之適用。</p>	<p>乙方負賠償責任。」</p> <p>建議刪除 9.3 超額營收權利金「<u>基地範圍包含文化創意產業特定專用區(A)</u>」整段。</p>	<p>9.3 超額營收權利金</p> <p><input type="checkbox"/> 基地範圍包含文化創意產業特定專用區(A)</p> <p>乙方應於投資執行計畫書載明各年度預估營業收入，乙方當年度實際營業收入高於投資執行計畫書所載當年度預估營業收入105%部分，將依下列級距對應之加收比例收取累進之超額營運權利金。營業收入之認定、繳納金額及繳納時間比照本契約第 9.2.2 條第 3 款、第 5 款、第 6 款及第 7 款約定辦理。</p> <p>(表略)</p>	<p>1. 依據「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則」第 8 點，合作改良利用案件必須收取營運權利金。惟倘招商案件僅收取開發權利金，則須收取「超額營收權利金」，並視其為營運權利金之一種。</p> <p>2. 修正誤植文字。</p>	<p>9.3 超額營收權利金</p> <p><input type="checkbox"/> 基地範圍包含文化創意產業特定專用區(A)</p> <p>乙方應於投資執行計畫書載明各年度預估營業收入，乙方當年度實際營業收入高於投資執行計畫書所載當年度預估營業收入105%部分，將依下列級距對應之加收比例收取累進之超額營<del>收</del>權利金。營業收入之認定、繳納金額及繳納時間比照本契約第 9.2.2 條第 3 款、第 5 款、第 6 款及第 7 款約定辦理。</p> <p>(表略)</p> <p><input type="checkbox"/> 基地範圍包含停車</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p>場用地 (B)</p> <p>乙方依本契約第 9.2.2 條第 1 款計算之當年度實際營業收入高於權利金報價單 (B) 所載當年度預估營業收入 105% 部分，將依下列加收級距對應之加收比例收取累進之超額營收權利金。</p> <p>(表略)</p>
25	<p>倘建物已具使用價值，僅因乙方尚未取得建物使用執照，而一律須依此規定將地上物及地下結構物拆除清理完畢，並騰空返還土地，似非最有效益之處理方式。</p>	<p>建議於建物已具使用價值，僅尚未取得建物使用執照而提前終止的情形，<u>得由雙方就建物之處理方式進行協議，而非一概拆除清理。</u></p>	<p>12.1.2 本契約提前終止時，乙方尚未取得建物使用執照者，乙方應於甲方所定期限內，將地上物及地下結構物拆除清理完畢，並騰空返還土地予北區分署或北區分署指定之第三人。</p>	<p>茲修正投資契約(草案)第 11.1 條、12.1 條、12.3.1 條，及增訂 12.2.3 條(以下條號依序遞延)。</p>	<p>11.1 移轉標的</p> <p><u>11.1.1</u> 除依本契約第 8.5 條約定優先續約者外，乙方應於契約期間屆滿後 30 日內，無償移轉本基地上之建物及繼續使用該建物所必需之相關設施及設備予甲方或甲方指定之第三人。但地上</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p>建物及其相關設施、設備經甲方認定已無使用價值者，乙方應依甲方之指示及所定期限予以拆除清理完畢並騰空返還土地予北區分署或北區分署指定之第三人，乙方並應自行負擔拆除清理地上物、地下結構物及騰空土地所生之一切費用。</p> <p><u>11.1.2 本契約第 11.1.1 條之繼續使用該建物所必需之相關設施及設備，包含依民法規定附合而為不動產重要成分之動產、權利或利益等，包含但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體、物品或各項文件，</u></p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p><u>及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。</u></p> <p><u>11.1.3 依本契約第 11.1.1 條繼續使用該建物時，乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會</u></p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p><u>同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或其指定之第三人承擔。</u></p> <p>12.1 移轉標的 <u>移轉標的如本契約第 11.1 條。如工程尚未完工，包含興建中之在建工程。</u></p> <p>12.2.3 <u>甲方自收受資產勘驗報告後，應依本契約第 17.3 條約定擇定資產處理方式，除經甲方決定不予保留而限期乙方拆除清理並騰空返還土地外，如甲方決定收買，應書面通知乙方限期就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依本契約第</u></p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p><u>十八章約定之爭議處理程序辦理。</u></p> <p>12.2.4 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。</p> <p>12.2.5 甲方與乙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、規費及稅捐等費用，由甲方、乙方依法令各自負擔。</p> <p>12.2.6 本契約因提前終止而移轉時，甲、乙雙方應副知融資機構。</p> <p>12.3.1 本契約第 <u>12.1</u> 條之移轉標的，乙方如有出租、出借、設定負擔或其他處分之情形者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產上之一切負擔。但</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					甲方同意保留負擔者，不在此限。
26	本段約定所謂現金，是否係以匯款方式為之， <u>不明確</u> 。此外，匯款亦約定在納入繳納方式內。建議納入匯款，以增加繳納之便利性。	<u>建議載明得以匯款方式繳納履約保證金。</u>	13.4.1 履約保證得以 <u>現金</u> 、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀、本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行之書面連帶保證書或其他經甲方認可之履約保證方式為之。	於投資契約(草案)第13.4.1條增訂得以匯款方式繳納履約保證金。	13.4.1 履約保證得以現金 <u>或匯款</u> 、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀、本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行之書面連帶保證書或其他經甲方認可之履約保證方式為之。
27	設定地上權契約之當事人為本公司及國產署北區分署(下稱北區分署)，土地租金亦係本公司依該契約繳納予北區	<u>建議將北區分署亦納為投資契約之當事人。</u>	15.3.2 經雙方磋商認定不可抗力或除外情事、或經協調委員會認定成立者，雙方得就下列擇一或	本案係新北市政府經濟發展局與國有財產署北區分署依據國有財產法規定，簽訂合作改良利用契約，委由經濟發展局負	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p>分署。  <u>投資契約之相對人為新北市經發局，其非設定地上權契約之當事人，是否有減免或暫緩繳納土地租金或終止地上權設定契約之權源，得標人得否有效主張本條補償措施，恐有疑問。</u></p>		<p>數項補償措施進行磋商：  1. <u>減免或暫緩繳納土地租金</u>或營運權利金。  2. 甲方得同意停止興建或營運期間之計算，並得視情況適度展延本契約期間及地上權存續期間。  3. 終止本契約及設定地上權契約。  4. 其他經雙方同意之補償措施。</p>	<p>責招商及履約相關事宜，故投資契約之履約相對人為經濟發展局。倘有投資契約(草案)第 15.3.2 條第 1 款情形，考量土地管理機關為國有財產署，實務上經濟發展局將偕同國有財產署共同進行磋商，乙方無須擔心本條文補償措施得否主張。</p>	
28	<p>倘不論違約情節之輕重，一律按日另罰乙方新臺幣 5 萬元之懲罰性違約金，恐有失輕重。  <u>建議依情節輕重計罰。</u></p>	<p>建議修改為  「除本契約第 9.5 條及設定地上權契約第 7.3 條另有約定外，乙方發生本契約第 16.3 條所定之違約情事時，甲方得視乙方違約情節，自甲方依本契約第 16.4.1 條約定通知乙方之次日起，按日另依情節輕</p>	<p>16.4.2 除本契約第 9.5 條及設定地上權契約第 7.3 條另有約定外，乙方發生本契約第 16.3 條所定之違約情事時，甲方得視乙方違約情節，自甲方依本契約第 16.4.1 條約定</p>	<p>構成乙方違約之情事皆屬情節重大者，不須再界定情節輕重。維持原條文。</p>	<p>無。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		<p><u>重罰乙方新臺幣 5 萬元以內</u>之懲罰性違約金，直至乙方完成改善。每件違約事項之懲罰性違約金總額以新臺幣 300 萬元整為上限。乙方於同一期間有不同違約情事者，其懲罰性違約金應個別計算。」</p>	<p>通知乙方之次日起，按日另罰乙方<u>新臺幣 5 萬元之懲罰性違約金</u>，直至乙方完成改善。每件違約事項之懲罰性違約金總額以新臺幣 300 萬元整為上限。乙方於同一期間有不同違約情事者，其懲罰性違約金應個別計算。</p>		
29	<p>依民法第 216 條規定，損害賠償之範圍包含所失利益，<u>建議回歸民法規定</u>。</p> <p>註：民法第 216 條規定「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限(第 1 項)。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得</p>	<p>建議修改為「如甲方未履行本契約第 4.4 條之承諾事項，乙方得以書面通知甲方限期改善。經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 30 日時，甲乙雙方同意準用本契約第 18.1 條之約定進行磋商，並依下列一款或數款措施處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.展延契約期間。</li> <li>2.損害賠償。</li> </ol>	<p>16.5.1 如甲方未履行本契約第 4.4 條之承諾事項，乙方得以書面通知甲方限期改善。經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 30 日時，甲乙雙方同意準用本契約第 18.1 條之約定進行磋商，並依下列一款或數款措施處理：</p>	<p>民法所稱所失利益，包含乙方因可繼續或使用本案標的的一切利益，其金額與範圍難以事先預測或評估，如要求甲方全部負責，恐使甲方屆時可能需要賠償之金額遠超過本案收取之租金及權利金，致甲方反受有重大損害而發生對甲方不公平之情事。</p> <p>又依民法 216 條規定：</p>	<p>無。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	預期之利益，視為所失利益(第2項)。」		1. 展延契約期間。 2. 損害賠償， <u>但不包含所失利益</u> 。	「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限」，爰得於契約中，限縮補償之範圍，無須補償乙方所失利益之部分。維持原條文。	
30	超額營收回饋金及超額營運權利金，合約內似無定義。 <u>是否係指 9.3 所述之「超額營收權利金」？是否除「超額營收權利金」外，另收取回饋金？均有疑義。</u>	敬請闡明，倘有需要並請視情形統一合約前後文之用語。	9.3 <u>超額營收權利金</u> 16.3.4 其他重大情事，包含： 5. 乙方有本契約第9.5 條所示逾期懲罰性違約金已達上限仍未繳清開發權利金、營運權利金或超額營收回饋金者。 17.3.3 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力 3. 甲方不退還終止契約前乙方已繳納之開發權利金、營運	本案係收取「超額營收權利金」，超額營收回饋金、超額營運權利金等詞係為誤植，茲修正相關條文文字。	9.3 超額營收權利金 <input type="checkbox"/> 基地範圍包含文化創意產業特定專用區(A) 乙方應於投資執行計畫書載明各年度預估營業收入，乙方當年度實際營業收入高於投資執行計畫書所載當年度預估營業收入105%部分，將依下列級距對應之加收比例收取累進之超額 <u>營收</u> 權利金。營業收入之認定、繳

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>權利金、超額營收回饋金或<u>超額營運權利金</u>。</p>		<p>納金額及繳納時間比照本契約第 9.2.2 條第 3 款、第 5 款、第 6 款及第 7 款約定辦理。</p> <p>(表略)</p> <p><input type="checkbox"/> 基地範圍包含停車場用地 (B)</p> <p>乙方依本契約第 9.2.2 條第 1 款計算之當年度實際營業收入高於權利金報價單 (B) 所載當年度預估營業收入 105% 部分，將依下列加收級距對應之加收比例收取累進之超額營<u>收</u>權利金。</p> <p>(表略)</p> <p>9.4 繳納方式</p> <p>權利金 (包含超額營<u>收</u>權利金) 應以現金匯入甲方指定之銀行帳戶內，或</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p>開立以甲方為受款人之即期銀行本票或支票繳付甲方。</p> <p>9.5 逾期懲罰性違約金          乙方未依本契約約定期限繳納開發權利金、營運權利金或超額營收<del>權利</del>金者，每逾 1 日應罰以按日依欠額千分之三（0.3%）計算之懲罰性違約金至乙方改善為止，但該懲罰性違約金之總額以乙方當年度應繳納開發權利金、營運權利金及超額營<del>收</del>權利金總額之 20% 為上限。甲方並得依本契約第十<del>六</del>章約定催告乙方改善。倘乙方於逾期懲罰性違約金已達上限仍未繳清開發權利金、營</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p>運權利金或超額營  <del>收</del>權利金，甲方得  逕以違約處理。</p> <p>16.3.4 其他重大情事，包  含：</p> <p>5. 乙方有本契約第  9.5 條所示逾期懲  罰性違約金已達上  限仍未繳清開發權  利金、營運權利金  或超額營收<del>權利</del>  金者。</p> <p>17.3.2 因可歸責於乙方之  事由終止契約之效  力</p> <p>3. 甲方不退還終止契  約前乙方已繳納之  開發權利金、營運  權利金、超額營收  <del>回饋金或超額營運</del>  權利金及已預繳之  土地租金。</p> <p>17.3.3 因可歸責於甲方之  事由終止契約之效  力</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					<p>3. 甲方不退還終止契約前乙方已繳納之開發權利金、營運權利金、超額營收<del>回饋金或超額營運</del>權利金。</p> <p>17.3.4 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力</p> <p>3. 甲方不退還終止契約前乙方已繳納之開發權利金、營運權利金、超額營收<del>回饋金或超額營運</del>權利金。</p> <p>17.3.5 本契約全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：</p> <p>1. 除本契約另有約定外，甲、乙雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響，包含但不限於乙方依本契約</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					約定應給付之開發權利金、營運權利金、超額營收 <u>權利</u> 金...。
31	開發權利金係一次全額繳納，倘因可歸責於甲方之事由終止契約，乙方無從就本案進行開發， <u>甲方應無收受開發權利金之基礎</u> ，應返還與以方較為公允。	建議修改為 「因可歸責於甲方之事由終止契約之效力 ... 3. 甲方不退還終止契約前乙方已繳納之營運權利金、超額營收回饋金或超額營運權利金。」	17.3.3 <u>因可歸責於甲方之事由終止契約之效力</u> 3. <u>甲方不退還終止契約前乙方已繳納之開發權利金、營運權利金、超額營收回饋金或超額營運權利金。</u>	因可歸責於甲方之事由而終止契約時，已可依投資契約(草案)第 17.3.3 條第 2 款約定補償乙方。	無。
<b>設定地上權契約(草案)</b>					
32	1. 市府經發局並非地上權設定契約之當事人，惟地上權設定契約亦為投資契約之一部分，則市府經發局亦應受地上權設定契約所拘束，並依本條約定以書面通知乙方指定基地點交日。是否確為如此，敬請闡	敬請闡明。	3.1 <u>新北市政府經濟發展局(以下簡稱「市府經發局」)</u> 於本契約簽訂之日起 15 日內以書面通知乙方指定基地點交日，交付本基地予乙方，並由甲方或其指定之第三人及乙方指派代表辦理現	經濟發展局雖非簽訂設定地上權契約之當事人，然設定地上權契約屬契約文件之一部分，經濟發展局亦有履約之責，故將依第 3.1 條約定，於設定地上權契約簽訂之日起 15 內以書面通知乙方指定基地點交日。指定之點交日應以經濟發展局	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p>明。</p> <p>2. 市府經發局所指定之點交日大約為何時？有無期限限制？</p>		<p>場會勘並出具相關土地產籍清冊，經雙方確認無誤後，以現況點交與乙方。如需辦理測量鑑界，費用由乙方自行負擔。</p>	<p>實際書面通知所載日期為準。</p>	
33	<p><u>各地地政機關實務不同，本基地之地政機關是否同意將設定地上權契約左列事項登記於土地登記簿中尚難得知。</u></p> <p>倘地政機關實務不允許而無從依約辦理登記，應不可歸責於乙方，乙方應無須因此負擔不利益，以期公允，是否如此，敬請確認。</p>	<p>敬請闡明。</p>	<p>4.3 甲乙雙方同意本契約第 5 條「地上權存續期間」、第 7 條「土地租金」、第 8 條「地上權及土地使用之專屬性」、第 11 條「地上權塗銷及標的返還」、第 13 條「權利價值」等約定內容，於辦理地上權設定登記時，<u>均應填入地上權設定契約書公定契紙中</u>，俾以辦理登記使其生公示效果。如前揭條文經雙方合意變更者，</p>	<p>新北市政府已辦理許多設定地上權招商案件，轄內地政機關皆會配合辦理相關登記。</p>	<p>無。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>乙方應配合甲方辦理登記內容之變更。</p> <p>8.5 乙方於地政機關辦理設定登記時，應依各筆土地之所有權，將「<u>非經公有土地管理機關書面同意不得讓與地上權或設定抵押權或其他負擔</u>」一併登記於其他登記欄。</p>		
34	土地租金加計 1%，係於興建期間抑或營運期間適用？	敬請闡明。	7.2 文化創意產業特定專用區之 780-3、781-1 地號等 2 筆土地，面積合計約 47.95 平方公尺，屬於國軍營舍及設施改建基金財產，其 <u>土地租金應加計 1% 為作業費，一併繳付予甲方。</u>	土地租金加計 1%，適用於興建期間及營運期間。	無。
35	1. <u>招標機關即市府經發局，並非基地之所</u>	敬請闡明。	7.6 土地租金採預繳方式，除第 1 年土地	1. 土地租金應繳交予北區分署(即設定地上	7.6 土地租金採預繳方式，除第 1 年土地

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p><u>有權人</u>(即中華民國，國產署管理)，<u>市府經發局</u>享有收取<u>土地租金之權利</u>，卻<u>不需負擔訂定地上權設定契約之義務</u>，而係轉由<u>第三人</u>即<u>北區分署</u>負擔，則<u>北區分署</u>是否會對<u>得標人</u>重複請求<u>土地租金</u>，對<u>得標人</u>恐有<u>風險</u>，敬請闡明。</p> <p>2. 投資契約第十五章為「不可抗力與除外情事」，本條<u>所引章節</u>是否<u>正確</u>，敬請確認。</p>		<p>租金乙方應於簽訂本契約之日支付外，其後各年應於當年1月31日前，繳納當年度之土地租金，該日若遇假日或停止上班日，順延至次一上班日。乙方應按期在約定期限內繳納予<u>市府經發局</u>，乙方未依約定期限繳納者，每逾1日應按欠額以年息5%計算之金額加收懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納，倘乙方逾期3個月仍未繳付，甲方得逕依<u>投資契約第十五章</u>約定處理。</p>	<p>權契約之甲方)。</p> <p>2. 修正設定地上權契約(草案)第7.6條。</p>	<p>租金乙方應於簽訂本契約之日支付外，其後各年應於當年1月31日前，繳納當年度之土地租金，該日若遇假日或停止上班日，順延至次一上班日。乙方應按期在約定期限內繳納予<u>甲方</u>，乙方未依約定期限繳納者，每逾1日應按欠額以年息5%計算之金額加收懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納，倘乙方逾期3個月仍未繳付，甲方得逕依<u>投資契約第十六章</u>約定處理。</p>
其他事項					
36	1. 依 107.7 公告之變更	敬請釐清	無。	1. 107年8月3日公告實	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p>淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線 B07 車站及軌道、文化創意產業特用區)書第五章變更理由與內容第一節第五項規定「…<u>本次修訂內容明確界定應辦理整體開發之範圍包含文化創意產業特定專用區(3.41 公頃)及綠地用地(0.12 公頃)、道路用地(觀海路;0.38 公頃),共計 3.91 公頃</u>」</p> <p>但<u>本次招標之文化創意產業特定專用區為 2.55 公頃,非全部的 3.41 公頃,是否有違反都市計畫規定之整體開發規定?</u></p> <p>2. 依都市計畫 p37 附帶條件規定,整體開發由主管機關訂定<u>整</u></p>			<p>施之「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線 B07 車站及軌道、文化創意產業特定專用區)書」,已依附帶條件規定於整體開發範圍劃設 30%公共設施用地,應已符合整體開發要件。</p> <p>2. 得標人於都市設計審議時,將提出都市設計相關內容替代整體開發準則。</p>	

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<u>體開發準則</u> 提新北市都市設計委員會審議，並以執行。				
37	<u>本招商案應非屬政府採購法第2條所稱「採購」</u> (工程之定作、財物之買受、定製、承租及勞務之委任或僱傭等)， <u>而無政府採購法之適用</u> 。	敬請闡明是否如此。	無。	本招商案非屬政府採購法。	無。
38	依本公司政策，對外合約均須約定 <u>禁佣條款</u> ，該條款須包含禁佣之意旨及違反之效果。	倘本公司得標，建議於 <u>招商契約第19章增訂19.8</u> ，並於 <u>設定地上權契約增訂第19條</u> ，內容如下： 「甲方不得支付關說費、佣金、回扣、餽贈、其他利益或獎金予乙方員工(包括但不限於承辦人員)，如有違反，須支付乙方新台幣【 萬元】之懲罰性違約金及賠償乙方因此而發生之一切損失，乙方並得立即終止或解除契約。」	無。	貴公司政策之規定與本案無涉。	無。
39	依本公司政策，本公司	倘本公司得標，敬請確認	無。	本案相關付款方式悉依	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	對外合約所約定之付款方式，必須限於以開立即期支票(合約相對人抬頭、劃線、載明「禁止背書轉讓」)或以匯款(限合約相對人本人帳戶，並載明匯款銀行及帳號。	貴機關是否願配合辦理(倘接受本公司以匯款方式匯款，並請書面指明匯款資訊)。		招商文件規定辦理。	