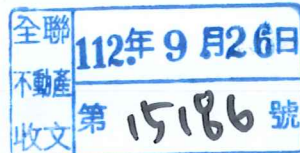


檔 號：
保存年限：



交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：100230臺北市北平西路3號

承辦人：蘇雯琪

電話：(02)23815226-3667

電子信箱：7026946@railway.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國112年9月26日

發文字號：鐵產開字第1120034122號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五 (315180000M_1120034122_ATTACH1.pdf、
315180000M_1120034122_ATTACH2.pdf)

主旨：本局公開評選員林火車站周邊土地都市更新事業實施者案，謹訂於112年9月27日(星期三)於彰化縣政府舉辦招商說明會，敬邀貴單位及所屬會員踴躍參加，請查照。

說明：

一、招商說明會之時間及地點：

(一)時間：謹訂於112年9月27日(星期三)上午10時整舉辦。

(二)地點：彰化縣政府6樓新聞處前咖啡廣場(彰化縣彰化市中山路二段416號)。

二、本次說明會將於會中簡要介紹本案計畫背景及公開評選規定，俾利民間投資者瞭解招商資訊及相關準備作業。

三、為利座位安排，敬請有意參與者，依下列方式報名：

(一)報名時間：即日起開始接受報名至112年9月26日下午5時截止，逾期不受理。

(二)報名方式：招商說明會皆採線上報名，敬請於報名時間截止前至<https://forms.gle/JbkYxz3uYboqNvPcA>，填寫相關報名資訊。

電子
文
時



四、為響應環保節能減碳，請與會人員自備環保杯。

五、隨文檢附旨揭說明會議程及簡報1份(如附件)，請貴單位及所屬會員踴躍參與。

正本：內政部國土管理署、彰化縣政府、彰化縣政府建設處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台中市不動產開發商業同業公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、中信聯合資產管理有限公司、中國開發資產管理股份有限公司、三商美邦人壽保險股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司、全球人壽保險股份有限公司、合作金庫資產管理股份有限公司、富邦人壽保險股份有限公司、南山人壽保險股份有限公司、台灣人壽保險股份有限公司

副本：新見國際設計規劃顧問有限公司、本局資產開發中心臺中營業所



裝

訂

線



招商說明聯合記者會議程

時間	說明主題
10:00 - 10:30	貴賓報到及領取資料
10:30 - 10:40	說明會引言致詞
10:40 - 11:00	基地簡介、公開評選文件內容
11:00 - 11:25	與會投資業者意見交流/記者聯訪 主辦機關及規劃單位回應說明
11:25 - 11:30	招商說明聯合記者會總結
11:30	散會

惠請於報名截止日112年9月26日(星期二)17:00前於

下列網址：<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSefHS57XX-0PWSSSZ9JnQ2BTZbMHnhbSiy4I2ZTiuWoHWVC4-Q/viewform>或掃描QR CODE填寫報名表單報名並告知與會人數，俾利為您安排。

報名洽詢：

交通部臺灣鐵路管理局 / 聯絡人：蘇小姐 / 電話：02-23815226#3667

新見國際設計規劃顧問有限公司 / 聯絡人：顏小姐 / 電話：06-2381770

WELCOME

謹邀 貴單位：

交通部臺灣鐵路管理局辦理公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業計畫」都市更新實施者案於112年9月11日正式公告招商，將公開評選優質投資者與臺鐵局共同開發，竭誠歡迎有意願之投資人踴躍參與投標。

本案基地位於彰化縣員林火車站站區周邊土地，為考量站區整體性及提升招商誘因，以西側公有土地納入橋下車專區一併招商，採都市更新設定地上權進行開發，權屬單純皆為臺鐵局管有土地，面積共約2.7公頃。本案基地屬地方發展中心，周遭交通便利、生活機能完善，投資潛力無窮。

為利有意投資者深入了解本案，特舉辦本次招商說明會，說明基地條件及公開評選文件重點，期藉由意見交流，協助投資人進行評估。

誠盼 共襄盛舉

時間：112年9月27日(三) 10:30~11:30

地點：彰化縣政府 六樓 新聞處咖啡藝廊

(彰化縣彰化市中山路二段416號6F)

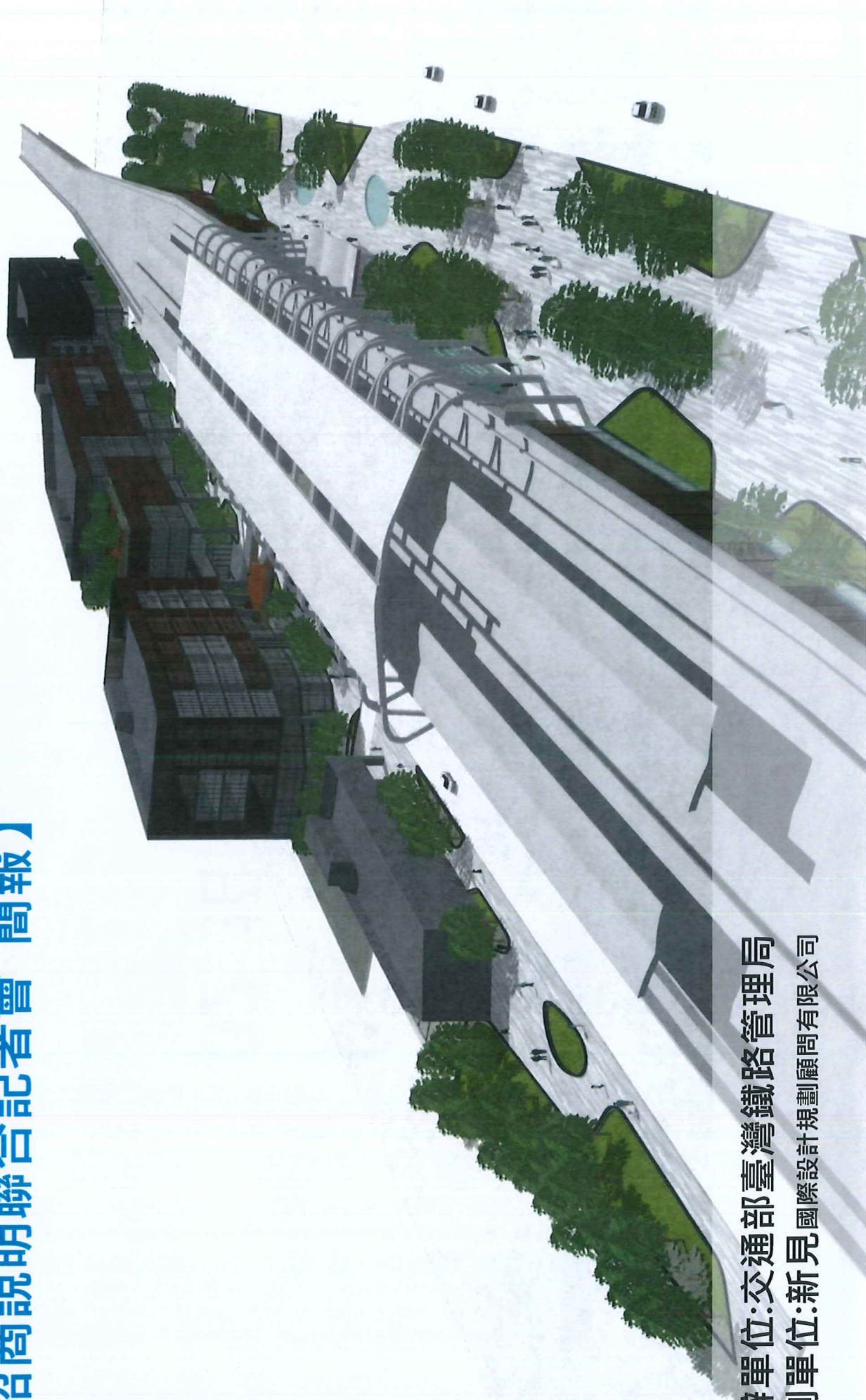


交通部臺灣鐵路管理局 敬邀

交通部臺灣鐵路管理局

「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案

【招商說明聯合記者會 簡報】



主辦單位:交通部臺灣鐵路管理局
規劃單位:新見國際設計規劃顧問有限公司

簡報大綱

An aerial photograph of a city, showing a dense urban area with a grid of streets and buildings. A prominent blue bar is overlaid horizontally across the middle of the image, partially obscuring the city details. The bar has a gradient from light blue on the left to a darker blue on the right.

01 基地基本資訊

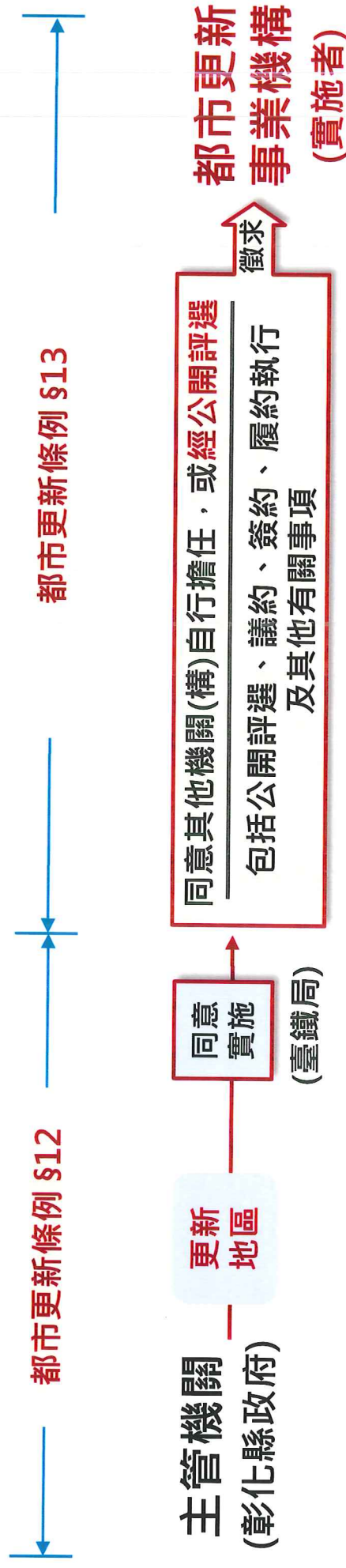
02 招商內容說明

基地基本資訊

- 人口超過12.5萬人，號稱是「全國最大市鎮」
- 員林有三多，「有錢人多、律師多、銀行多」 銀行28家
- 存款上億有700多位，密度全台最高

基地基本資訊—辦理方式及相關規範

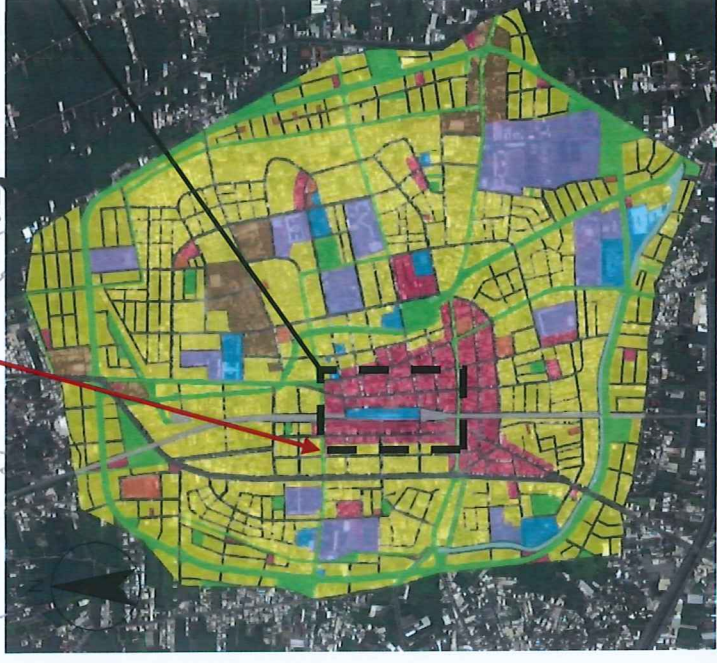
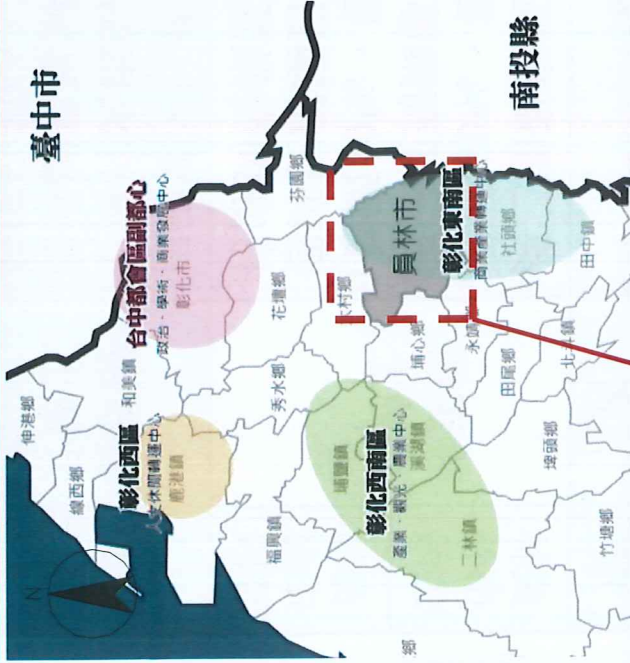
■ 法令依據



■ 更新基地說明

- 彰化縣政府108.07.30府建新字第1080242891號函同意，採公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者辦理相關作業。
- 國產署同意由臺鐵局依法撥用後辦理都市更新招商及後續履約管理作業，目前已完成撥用程序。
- 應配合都市更新事業計畫一併提出申請劃設更新單元。
- 以經都市更新主管機關核定之更新單元範圍及應協助開闢之公共設施用地為實際交付範圍。

基地基本資訊—基地位置



7米臨時聯絡道路



站區西側空地



靜修路側倉庫(公賣局使用)



已開闢細廣及道路



橋下空間商業區



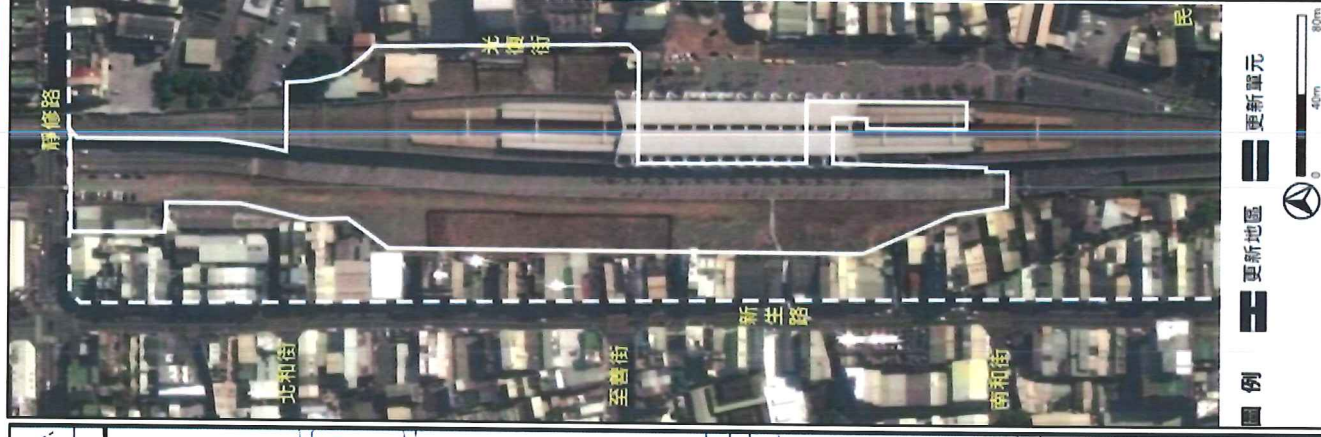
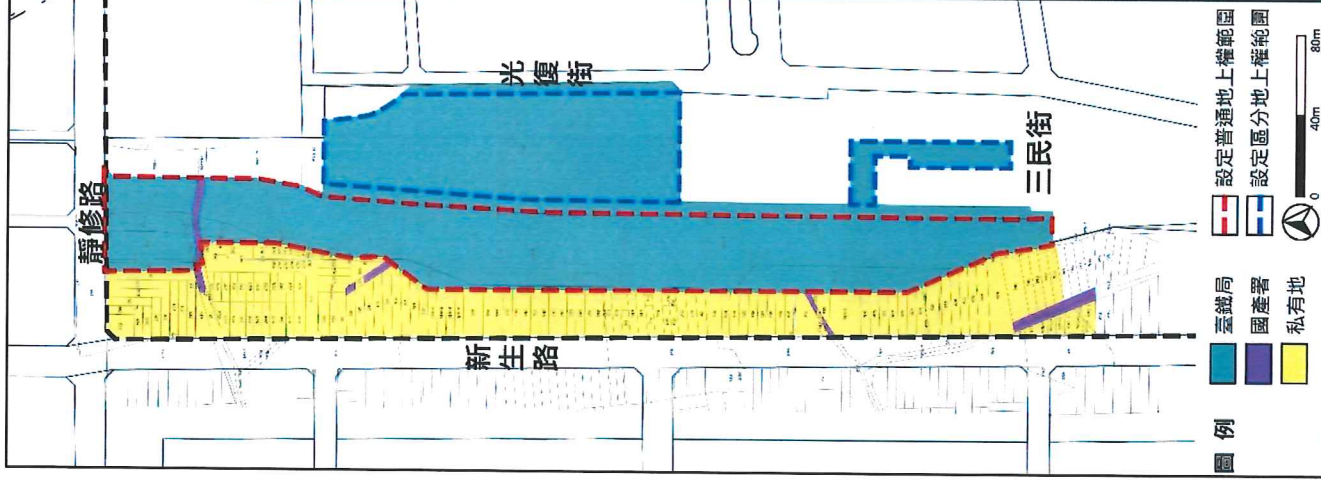
靜修路側鐵路穀倉



基地基本資訊—招商範圍

- 招商開發方式：都市更新設定地上權
70年西側商業區→設定普通地上權(1.92公頃)
- 橋下商業空間→設定區分地上權(0.79公頃)
- 橋下車專區、西側商業區
→併同招商，整體規劃

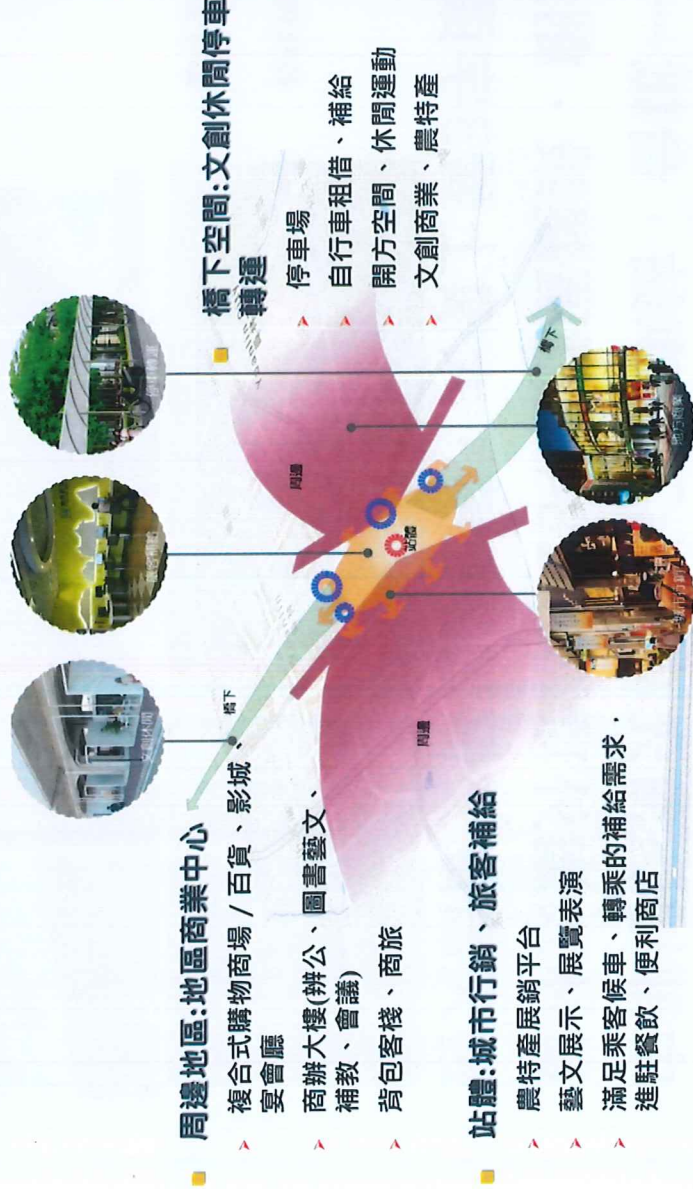
地段	實施方式	土地使用管制
員林市新生段	設定普通地上權	第二種商業區 (建蔽80%、容積350%)
員林市員林段		第三種商業區 (建蔽80%、容積率340%)
橋下空間	設定區分地上權	容許使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則商業區規定辦理 車專區(一):依「擬定員林都市計畫(員林火車站周邊更新地區)(配合員林鐵路高架化工程-非劃定優先更新單元部分)細部計畫」及員林車站都市設計審定內容辦理



基地基本資訊—興辦目的

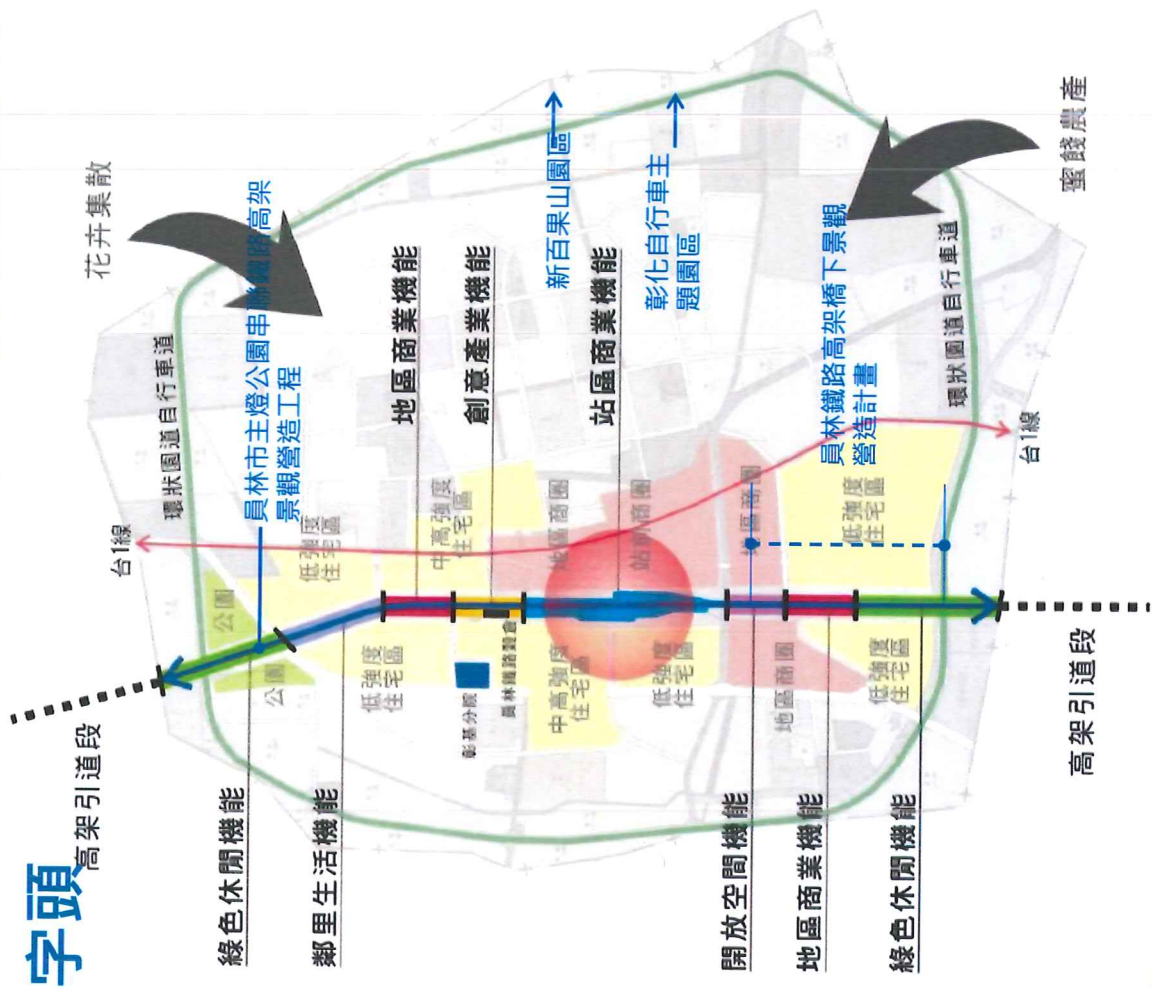
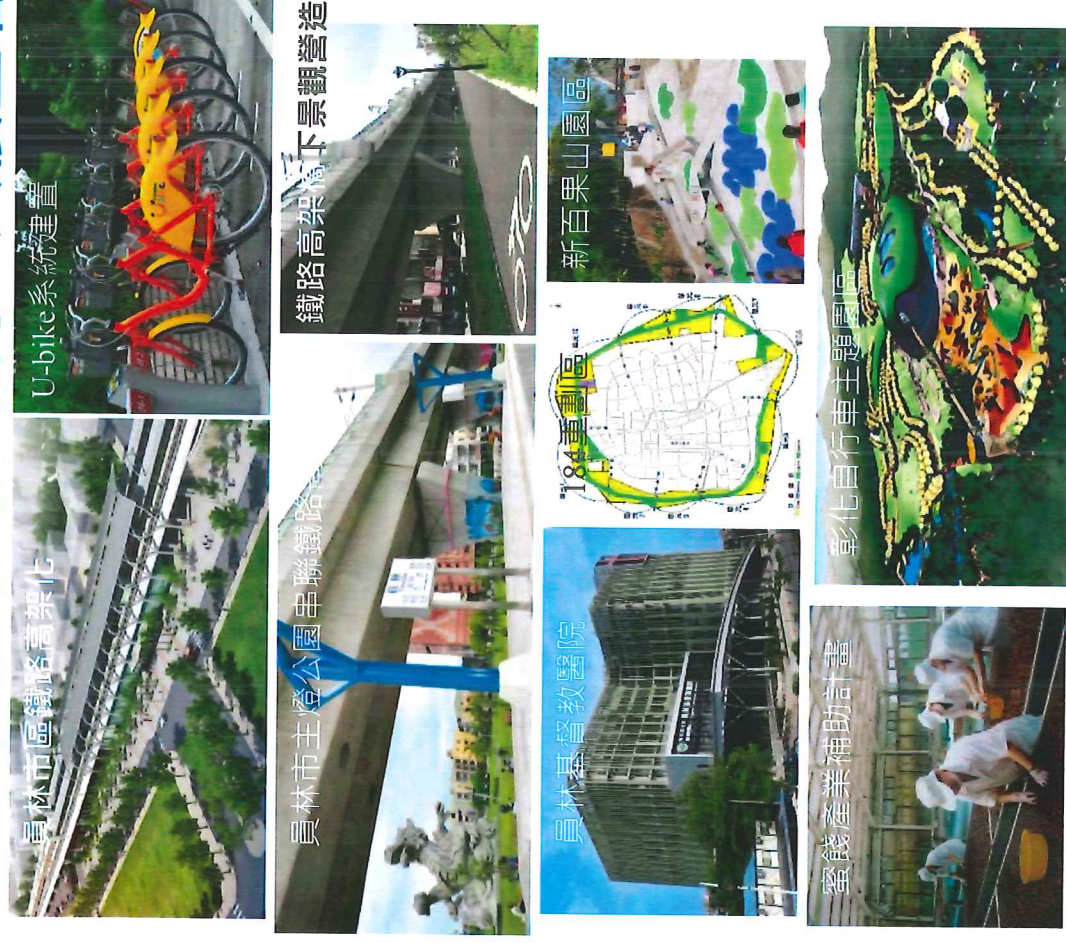
■ 員林市區鐵路高架化103年11月通車

- 站區機能重塑都市更新價值
- 結合路廊沿線文化資源與區位條件
- 符合站區再發展特性的主題產業
- 以公有地為主體進行更新招商



基地基本資訊—基地優勢

- 中部地區首先高架化工程車站，台鐵一等站，每日超過一萬六千人次
- 員林大道外環道及184重劃區建設，創造優質住宅環境，引進居住人口
- 透天厝成交價破2千萬，大樓上看3字頭



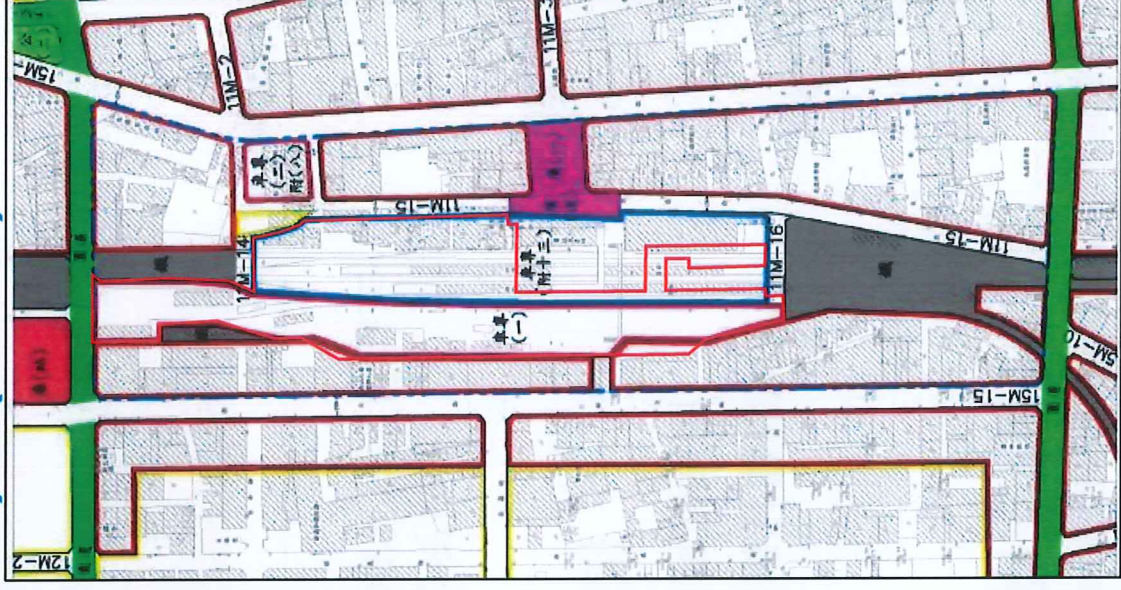
基地基本資訊—現行都市計畫

開發規範

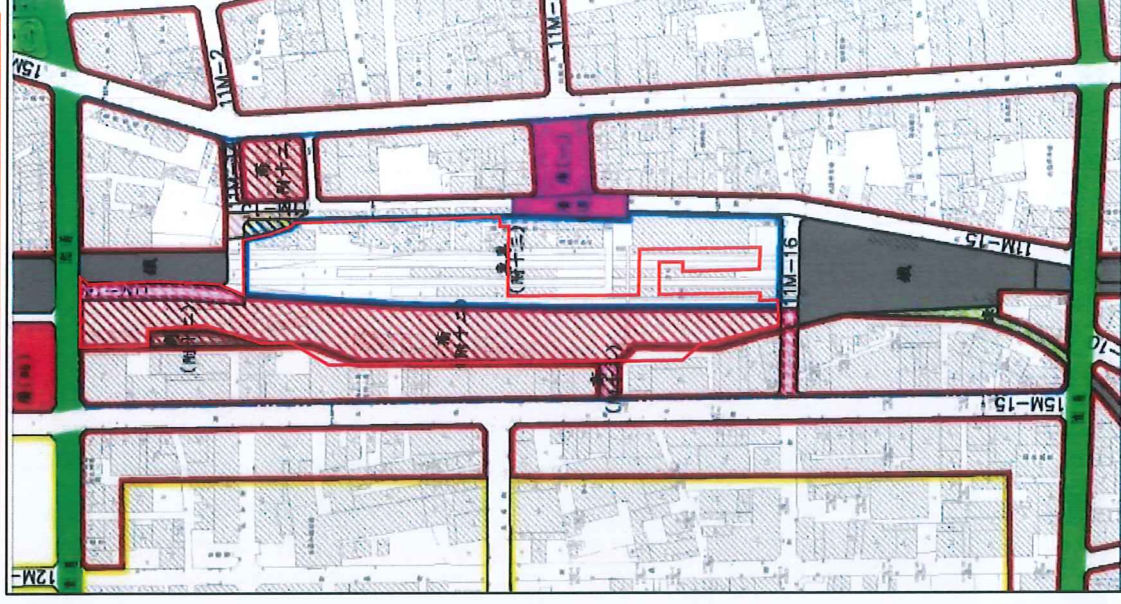
1. 擬定細部計畫
2. 完成變更回饋
3. 完成都市更新計畫審議
4. 回饋後剩餘商業區約3.8千坪

變更員林都市計畫主要計畫(配合員林火車站周邊都市更新計畫)(第一階段)案(100.4)

- 第一階段：
743次部委會→先行報核
 - 劃定都市更新地區範圍
 - 變更車專區(附十三)、廣場、道路用地，合併擬定細部計畫
- 下階段：
車專區(一)→商業區(附十二)
 - 附帶條件：應配合於細部計畫指定為優先都市更新單元以都市更新方式開發建築
 - 於完成各該單元都市更新事業計畫審議，並擬定各該部分細部計畫內容後，再行報部核定
- 車專區變更商業區回饋35%
(部委會第743會議決議)



第一階段(車專區)

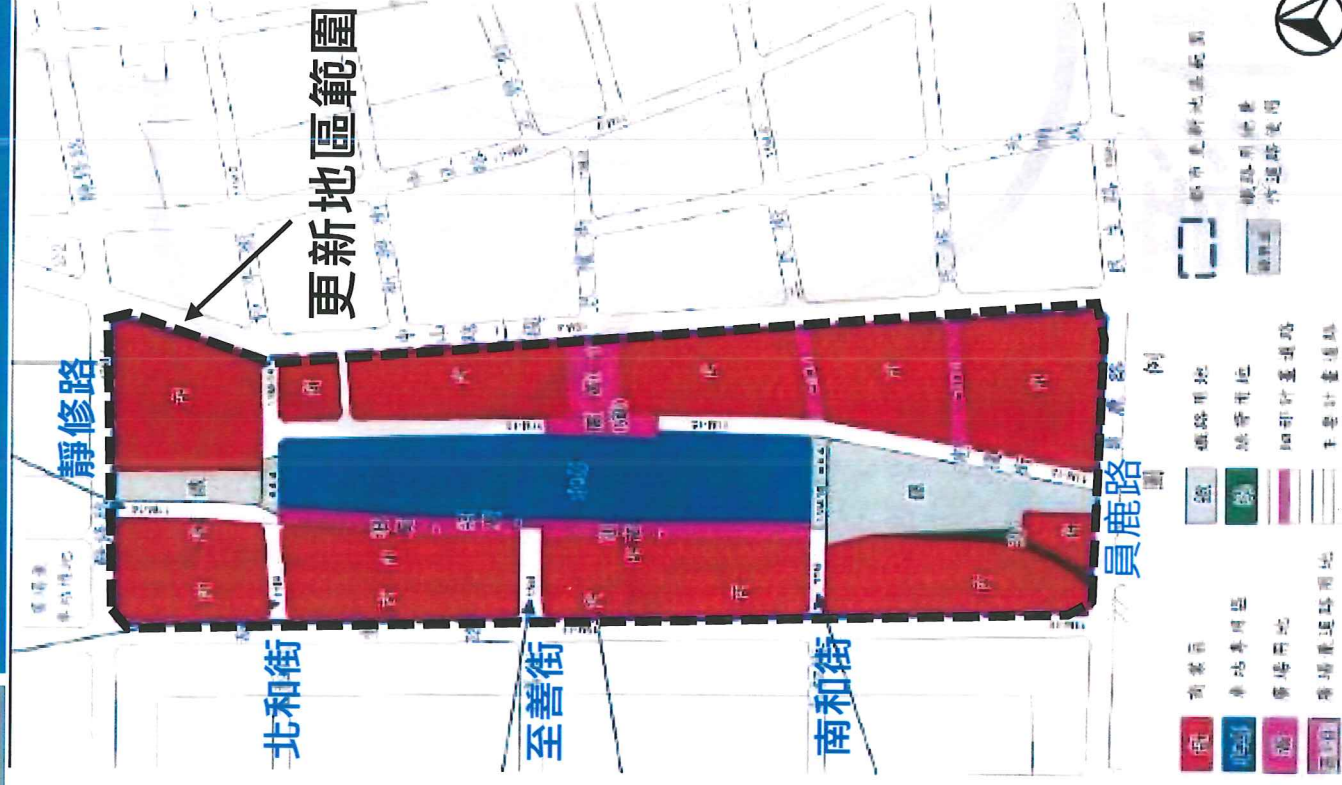
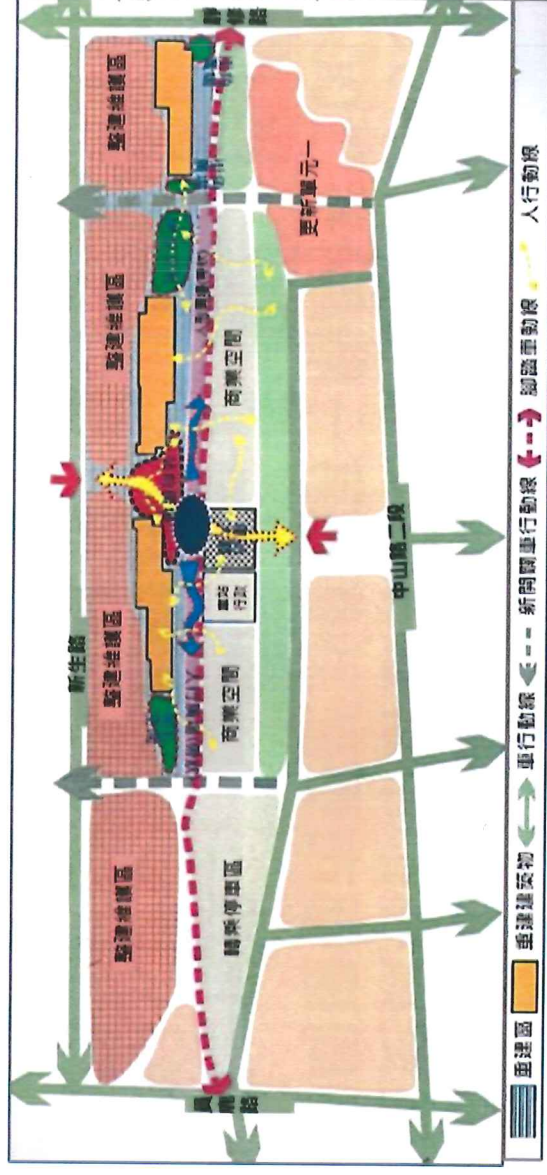


下階段(商業區)

基地基本資訊—現行都市更新計畫

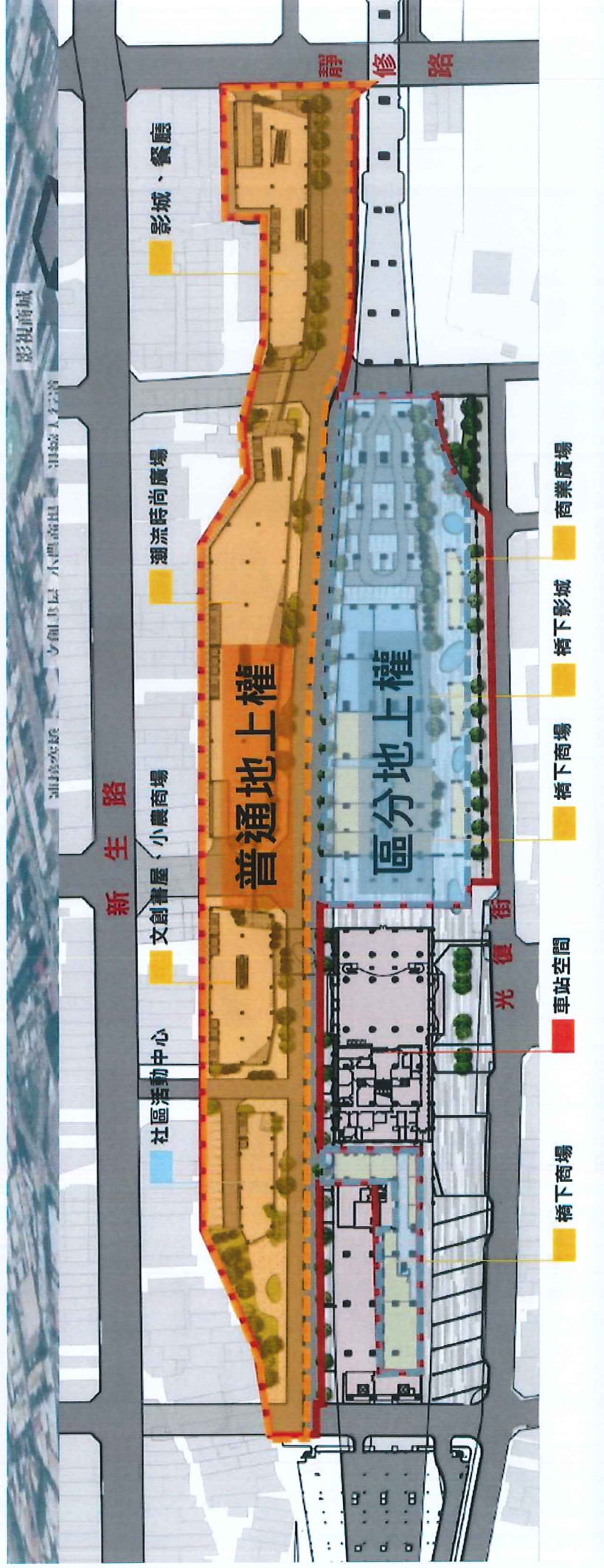
■ 擬定員林火車站周邊都市更新地區(105.8)

- 更新地區：12.14公頃
- 更新單元劃定原則
 - 留設南和街、至善街及與北和街銜接計畫道路
 - 經都市計畫委員會審議通過則不受原則限制
- 更新單元劃定基準 (申 # 1.3.1.2)
 - 完整計畫街廓
 - 面積達1,000平方公尺以上
 - 臨2條計畫道路，面積達500平方公尺以上
 - 街廓既有建物無法合併，面積達500平方公尺以上

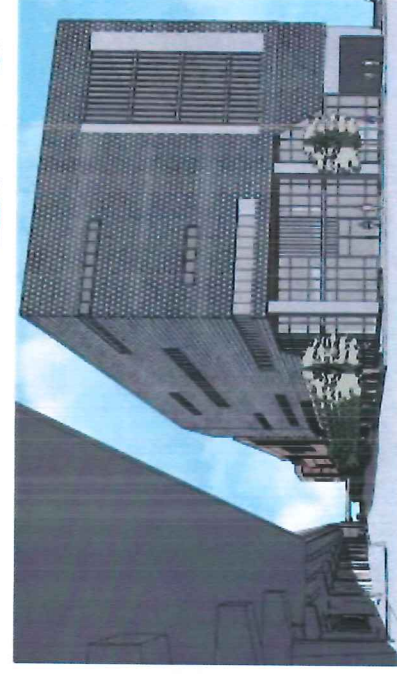
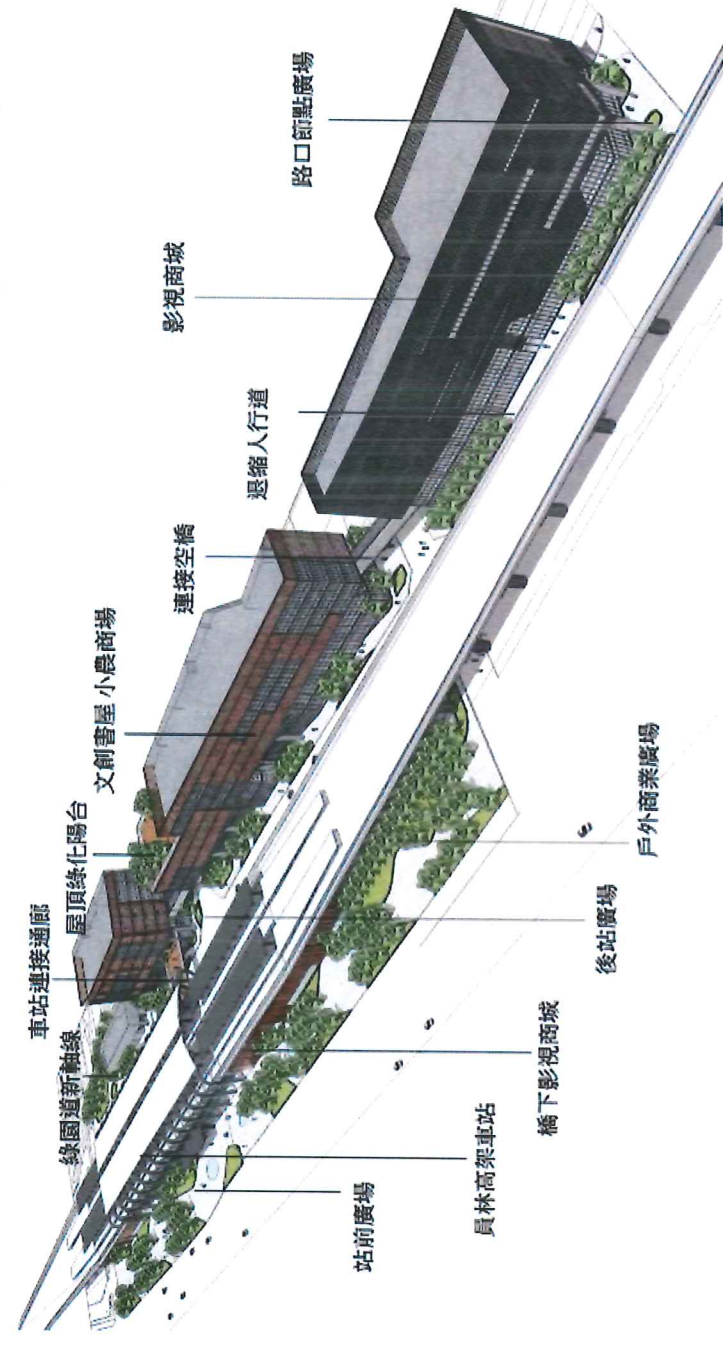


基地基本資訊－開發方案構想

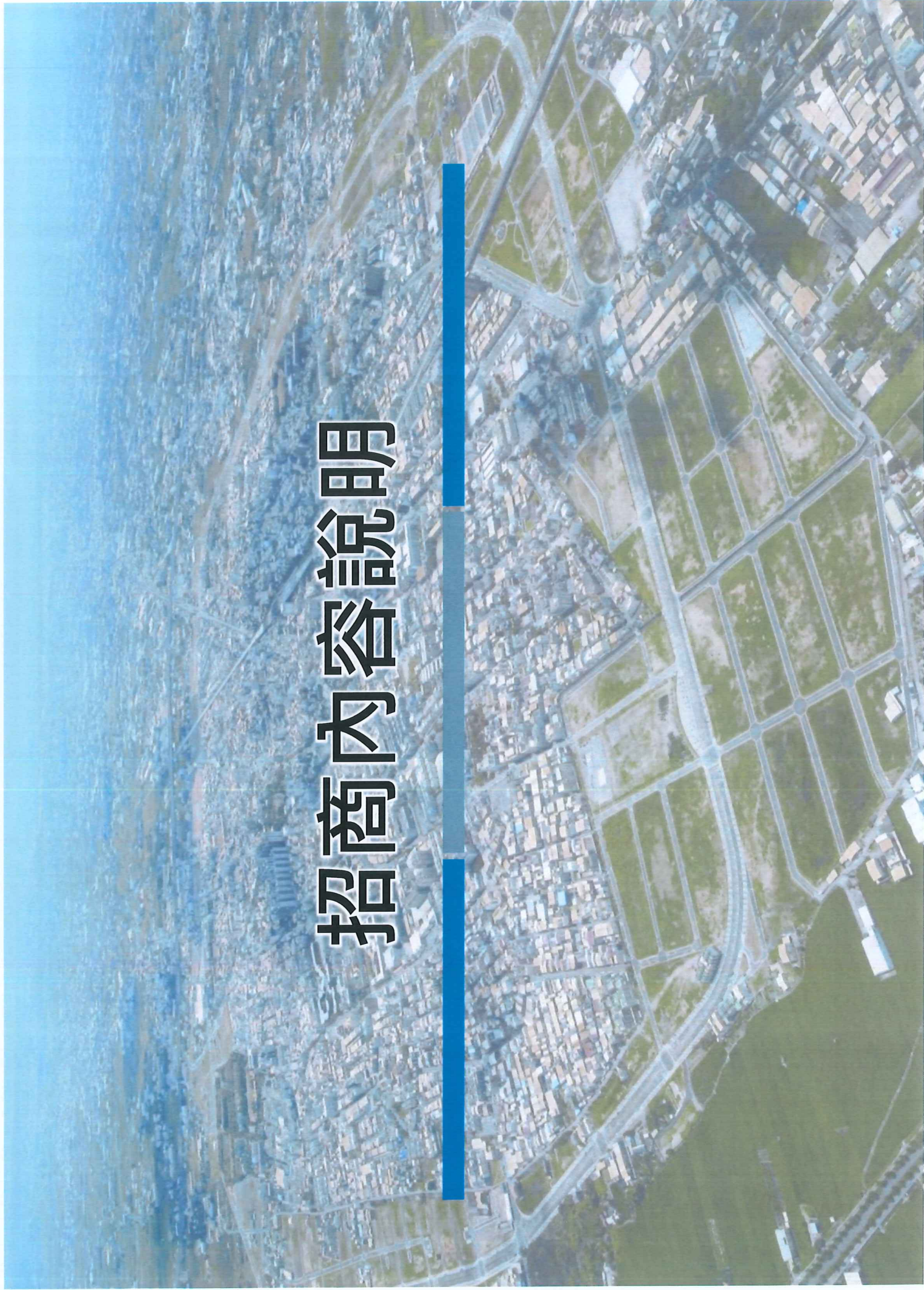
- 開發內容：商場、百貨、影城、辦公大樓、旅館、便利商店、住宅
- 商業區：地上6層、地下1層，約12,850坪
- 橋下空間：約2,174坪
- 因應不同開發內容需求，由實施者進行相關都市計畫擬定及變更程序，並使現況與計畫相符



基地基本資訊—模擬圖



招商內容說明



申請方式

招商文件
領取

- 領取時間：112/09/11~ 113/01/09(辦公時間)
- 領取方式：
 1. 繳交文件工本費：3000元
 2. 持收據至受理單位現場領取文件

申請
保證金

- 新台幣**1,500萬元**，於提送申請文件前完成繳納
- 繳納方式：金融機構支票、郵局匯票及定期存單...等

提送形式
及地點

- 資格說明書 + 申請文件應備檢核表(附件四)

- 申請保證金繳交證明文件

- 單獨密封之營運權利金標單

- 30份更新事業計畫建議書及簡報

- 四項套封專箱密封，專人送達主辦機關

- 提送期間: 112/09/11~ 113/01/09(辦公時間)

註：

左列文件須依
個別套封密封
後，一併裝箱

第一階段資格審查項目(申#6.3)

資格文件

➔資格證明書

- 基本文件：申請人切結書、代理人授權書、協力廠商合作意願書、中文翻譯切結書

- 資格證明文件：公司一般資格證明文件、財務資格證明文件、納稅證明文件、專業技術能力證明文件

➔申請保證金繳交證明文件

都市更新事業建議書

- A4直式雙面印刷並編列頁碼，由左至右橫書撰寫
- 都市更新事業計畫建議書內容要求內容依申請須知#5.2規定辦理
- 本文頁數不得逾200頁（不含封面、封底、目錄、摘要及相關證明文件）
- 建議書及簡報各30份、電子檔1份

營運權利金標單

• 正本乙份

申請書、附件

【附件十】營運權利金標價單

(請將下列格式及文字另行繕打)

申請人：(公司名稱) 已奉開交運通臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新計畫」都市更新案公開評選文件(以下簡稱評選文件)及公告期間主辦機關公佈之有關評選文件內容之簡報、補充說明等文件，並根據評選規定，提出本標價單。本申請人若獲選為最優申請人，應依公告訂定之營運權利金規定地上權契約後，應依本標價單所填具之金額做為未來行標價應支付費之營運權利金。

一、營運權利金之計算方式：

申請人營運後各年之營運權利金支付金額，為「各年營運營業收入淨額 \times 營業收入淨額比例 \times %」(不得低於 $\text{NTD}0.00$ 且須以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、元、拾、元、整，以依限期會計師查核調務簽證後之數字為準)營業收入作為認定基礎。

二、許可期間各年之營運權利金：

申請人請以上述各年預估營運權利金金額填具下表一，作為各年度營運權利金支付之依據，各年營運權利金加總總額為新臺幣(每格均須以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、元、拾、元、整)。

新臺幣 拾 億 肆 拾 萬 肆 仟 佰 拾 元 整

- 本標營運權利金總額不得低於新臺幣 $\text{NTD}000$ 元整。
- 申請人所填計營運權利金若低於上述金額，則不得視為最優申請人並決議標價。

表一 各年營運權利金 (單位：新臺幣元，當年整值)

地上權存續期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
營運權利金	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元
營運期間	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
營運權利金	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元
營運期間	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
營運權利金	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元
營運期間	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
營運權利金	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元
營運期間	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
營運權利金	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元
營運期間	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
營運權利金	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元
營運期間	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
營運權利金	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元	○或NTD $\text{NTD}0.00$ 元

第一階段資格審查(申#6.3)

申請文件

→資格證明書

- **基本文件**：申請人切結書、代理人授權書、協力廠商合作意願書、中文翻譯切結書
- **資格證明文件**：公司一般資格證明文件、財務資格證明文件、納稅證明文件、開發能力證明文件
- **申請保證金繳交證明文件**

一般資格

- 單一公司
- 應符資格：
 1. 本國公司
 - 股份有限公司
 2. 外國公司
 - 設立分公司者
 - 設置代表人辦事處
- 應成立達3年以上

財務能力

- 實收資本額：達1.5億元以上
- 提出最近1年(111年度)或1季會計師查核簽證之全部財務報告(淨值≥實收資本額≥3億元)
- 3年內無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，並已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。

開發能力

- 10年內，具備商業購物中心或百貨或量販店或旅館之營運證明
- 10年內，具備商業購物中心或百貨或量販店或旅館開發累積總樓地板面積≥30,000m²(本案基準容積約3.8萬m²，取整數3萬為本案開發能力證明依據，以使照為準)

都市更新事業建議書

工作小組進行資格審查+建議書初審

- 都市更新事業計畫建議書內容要求內容依**申請須知#5.2**規定辦理
- **A4直式雙面印刷並編列頁碼**，由左至右橫書撰寫
- 本文頁數不得逾**200頁**(不含封面、封底、目錄、摘要及相關證明文件)
- 建議書及簡報各**30份**電子檔**1份**

作業流程

申請作業

- 評選公告及招商文件公開販售(以實際上網時間為主)：每份3000元
- 申請人提送申請書件，收件截止日(以公告截止日為主，等標期120日)
- 申請人請求釋疑截止日期(公告次日起30日內)
- 繳納申請保證金：新臺幣**1,500萬元整**

投標

資格審查 (得尋求協力廠商)

- 申請文件是否備妥、提送規格是否符合要求
- 一般資格：
 - ▶ 本國公司、外國公司，成立達三年以上
- 財務能力資格：
 - 1. 實收資本額應達新臺幣**1.5億元(含)**以上
 - 2. 近1年或1季財報淨值不低於實收資本額
 - 3. 近1年財報流動資產不低於流動負債
 - 4. 近3年無退票記錄或重大喪失債信之情事
- 專業技術能力資格：申請人應於截止投標日之前十年內，具備商業購物中心或百貨或量販店或旅館或其他服務建議書內容之興建或營運經驗，**此能力不得由各協力廠商替代之。**

第一階段評選

選出達1(含)家以上合格申請人進入下一階段
申請文件不全得補件者，經臺鐵局通知限期補件

作業流程

規格評選

(入圍申請人：
平均分數達80分
以上者)

- 一、開發構想及實質配置計畫：35%
- 二、財務規劃：20%
- 三、營運規劃：25%
- 四、申請人團隊介紹：10%
- 五、簡報諮詢：10%

→ 評分1~5項合計未達70分或逾90分於「評選會委員意見」欄摘述理由

擇優選定前3名「入圍申請人」，若合格申請人未達5家，擇優選定2名以下入圍

1. 各委員總分高至低轉序位
2. 合計各委員序位排名次
3. 合計相同依配分高項目得分合計分數排順序

價格評決

- 開啟「入圍申請人」開發權利金標價單，就營運權利金標價單所載高於底價之最高者評定為最優申請人。
- 最優申請人應與主辦機關辦理議約與簽約，繳納履約保證金4,500萬元，擔任本案之實施者。
- 次高者為次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時之備位。

評選委員評分項目

評選項目		配分
一、開發構想及實質配置計畫	1. 基本資料分析 (至少含環境現況、開發法令及相關案例分析等) 2. 發展願景、規劃目標及經營理念 3. 擬定細部計畫構想、變更主要計畫構想 (若有) 4. 土地使用計畫、交通動線系統、公共設施計畫 5. 防災計畫 6. 景觀計畫 7. 3D立體模擬 8. 智慧建築及綠建築規劃 9. 站區美學、帶動地方發展及地區交通系統改善構想 10. 與車站之連通方案構想	35%
二、財務計畫	1. 開發經費預估及資金籌措計畫 2. 收支預估及分年現金流量分析 3. 投資效益分析 4. 風險管理、保險與周轉計畫	20%
三、營運規劃	1. 市場分析及產品定位 2. 營運模式 (必要時得提出試營運計畫) 3. 招商策略 4. 行銷計畫 5. 營運創意及聯外道路闢建與執行	25%
四、申請人團隊介紹	1. 公司背景、商譽、財務及營運狀況 2. 開發興建或營運實績說明及經驗分享 3. 重要成員之學經歷介紹 4. 得獎或榮譽紀錄	10%
五、簡報與答詢	簡報答詢	10%
總分		100%

實施者應辦事項(申#3.1、契#14、契#23)

■ 擬定細部計畫、主要計畫(如有)

- 依相關都市計畫及法令規定擬定計畫，並完成書圖製作及送審等相關程序。
- 依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」及「內政部都市計畫委員會第743次會議紀錄」，**辦理車專區變更商業區應回饋35%公共設施用地。**

■ 都市更新事業計畫之研擬及報核作業

- 配合都市更新事業計畫辦理**更新單元之劃定**作業。
 - 辦理並取得所需之都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估及相關審議。
- ## ■ 設計、興建、拆除、公共設施開闢等費用負擔
- 實施者應負擔本案範圍內所有開發內容及所需之一切規劃設計監造等費用。
 - 應協助**興闢**更新單元內辦理都市計畫變更回饋所留設之**計畫道路**。

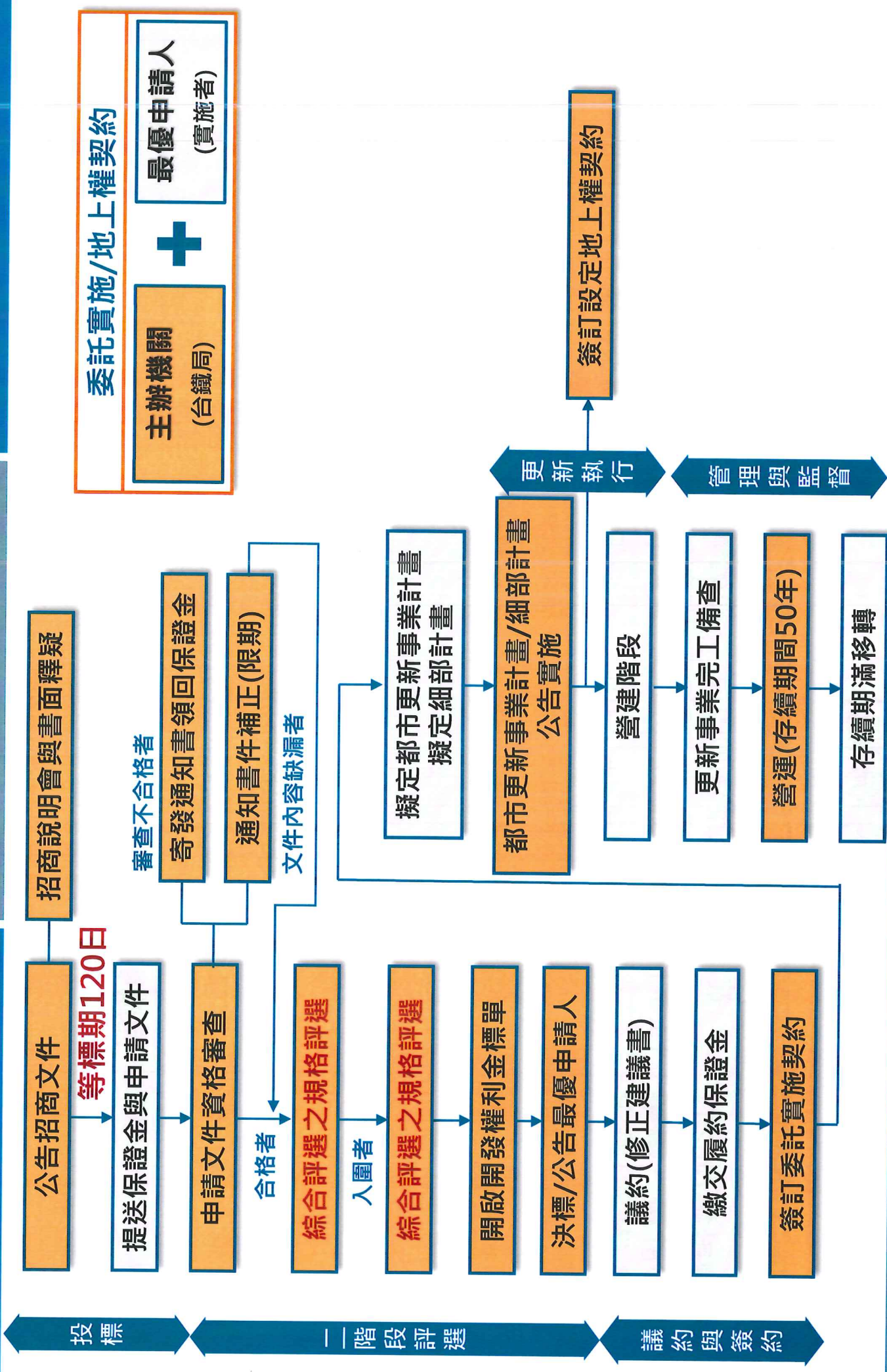
■ 事業經營管理

- 應負責本案建物於地上權存續期間之**營運管理**與全部費用。
- 就本案建物與第三人簽訂如租賃契約或其他以使用建物為目的之契約，其契約存續期間不得逾越地上權存續期間。

實施者應辦事項(時程規範)

項目	時程	執行作業
主要計畫(如有) 細部計畫、事業 計畫(草案)擬定	簽訂契約次日起120日內	提送草案予臺鐵同意
	(主計)臺鐵同意次日起60日內	提送主要計畫予主管機關審議
	(主計)變更發布日起60日內	提送細部計畫、事業計畫予主管機關審議
點交與 設定地上權	計畫發布實施後	辦理計畫樁位測定及地籍逕為分割作業
	逕為分割登記完竣次日起	主辦機關通知實施者辦理土地點交
	完成土地點交之次日起30日內	完成設定地上權契約簽訂事宜
	地上權契約簽訂次日起45日內	完成地上權設定登記
	地上權設定登記次日起90日內	申請建造執照
	建照核發次日起180日內	向建管機關申請開工
計畫核定後作業	建管核備開工次日起3年內 (展期以2年、1次為限)	<ul style="list-style-type: none"> • 得分期分區執行 • 取得本案全部建物使用執照
	完成事業計畫次日起180日內	更新成果備查
地上權存續期間	設定地上權存續期間為70年，自地上權完成登記之日起生效	
地上物移交	地上權存續期限屆滿前180日 或終止本地上權契約時	<ul style="list-style-type: none"> • 移轉登記不予拆除之建物 • 其餘部分拆除後返還土地

作業流程



委託實施/地上權契約
+
主辦機關 (台鐵局)
最優申請人 (實施者)

主辦機關事項(申#3.2、契#12、契#13、契#22)

■ 協辦事項(甲方不擔保協助事項必然成就)

- 協助協調涉及相關作業單位之行政配合事項。
- 應協助實施者完成擬定細部計畫及都市計畫變更(如有)之相關程序。
- 應提供實施者必要之協助與文件，辦理鑑界或確認開發範圍之相關事項。
- 協助實施者與融資銀行說明辦理融資。

■ 應辦事項

- 簽訂設定地上權契約前，完成財政部國產署土地之撥用及產權移轉登記事宜。
- 自設定地上權契約簽訂日之次日起45日內，會同地政主管機關申請地上權標的之設定登記。

➔ 因可歸責於甲方之事由，於約定期間內未完成上開應辦事項者，乙方得以書面向甲方申請延長本契約，並向各土地管理機關延長設定地上權契約之期間，惟乙方於契約延長期間仍應支付土地租金。

開發權利金(契#3)

■ 開發權利金繳交期程

- 契#3.1 乙方應向甲方繳付開發權利金總額計新台幣**3,000萬元整**。
 - 契約簽訂日之次日起**30日內**繳交20%之開發權利金。
 - 事業計畫發布實施日之次日起**30日內**繳交20%之開發權利金。
 - 地政機關地上權完成登記日之次日起**30日內**繳交20%之開發權利金。
 - 地上權完成登記日之次日起一年內繳交20%之開發權利金。
 - 地上權完成登記日之次日起二年內繳交剩餘之開發權利金。

→ 開發權利金共分為5期給付

營運權利金(契#4)

營運權利金

■ 營運權利金：

- 自任一許可範圍之營運開始日當年度起算，每年支付營運權利金予甲方
- 計收方式以「營業收入淨額比例」為計收基礎，該百分比應計算至小數點第2位且不得低於3.50%，並填具各年應支付之營運權利金金額
- 營運權利金總額不得低於玖億貳仟伍佰萬元
- 若該年計算之實際營運權利金金額低於填具之該年應金額者，乙方應依填具金額支付營運權利金予甲方

比例最高者得標

營運權利金折現加總底價

【附件七】→ 營運權利金標價單

(請依下列格式及文字另行繕打)

申請人 (公司名稱) 已奉閱交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施計畫申請須知(以下簡稱申請須知)及公告期間主辦機關公佈之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正及相關規定，並根據前述規定，提出本標價單。本申請人若獲選為最優申請人，擔保於簽訂委託實施契約及確定地上權契約後，茲依本標價單所填具之金額做為未來得標後應支付貴局每年之營運權利金。

一、營運權利金之計算方式：

申請人實際營運後各年之營運權利金支付金額，為「各年實際營業淨額 萬圓」加上「各年實際營業收入淨額×營業收入淨額(例)」。(不得低於 0.0%)且須以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、萬、千、百、拾、元、分第2位)·實際營業收入淨額之認定以依會計師查核財務報表後之該年度總營業收入作為認定基礎。

二、許可期間各年之營運權利金：

申請人請以上述每年預估營運權利金金額填具下表一，作為各年度營運權利金支付之依據，並以民國 109 年為基期，以 6% 為折現率分別折現後加總為新臺幣 (每格均須以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、萬、千、百、拾、元、分)：

- 本案營運權利金新現後總額不得低於新臺幣 元整。
- 申請人所填計營運權利金若低於上述金額，則不得成為最優申請人或決標對象。

表一：各年營運權利金 (單位：新臺幣元，當年幣值)

地上權存續期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元
營運權利金	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元	<input type="text" value="0.0000"/> 萬 <input type="text" value="0.0000"/> 仟 <input type="text" value="0.0000"/> 佰 <input type="text" value="0.0000"/> 拾 <input type="text" value="0.0000"/> 元

超額權利金(契#4)

■ 超額權利金

■ 超額權利金計算方式：

- 當各年度實際營業收入淨額大於預估營運收入超過20%時，另行以該部分差額之3%依營運權利金佔營業收入淨額比例加收超額權利金。
- 超額權利金計算公式如下：

$$Px = (\Delta - 0.2) \times Ip \times 3\%$$

Px ：該年度超額權利金

Ir ：該年度實際營業收入淨額

Ip ：該年度預估營業收入淨額

Δ ：該年度總超額營業額比 = $(Ir - IP) \div IP$

土地租金(契#5)

■ 土地租金繳付

- 設定普通地上權(第二種、第三種商業區土地)
- 設定區分地上權標的(第二種車站專用區土地)

設定普通地上權

興建期

變更後之甲方土地
申報地價總額**3%**

營運期

變更後之甲方土地
申報地價總額**5%**

1%隨申報地價調整

1%隨申報地價調整

2%不隨申報地價調整

4%不隨申報地價調整

設定區分地上權

興建期

甲方土地
申報地價總額**1.5%**

營運期

甲方土地
申報地價總額**2.5%**

1%隨申報地價調整

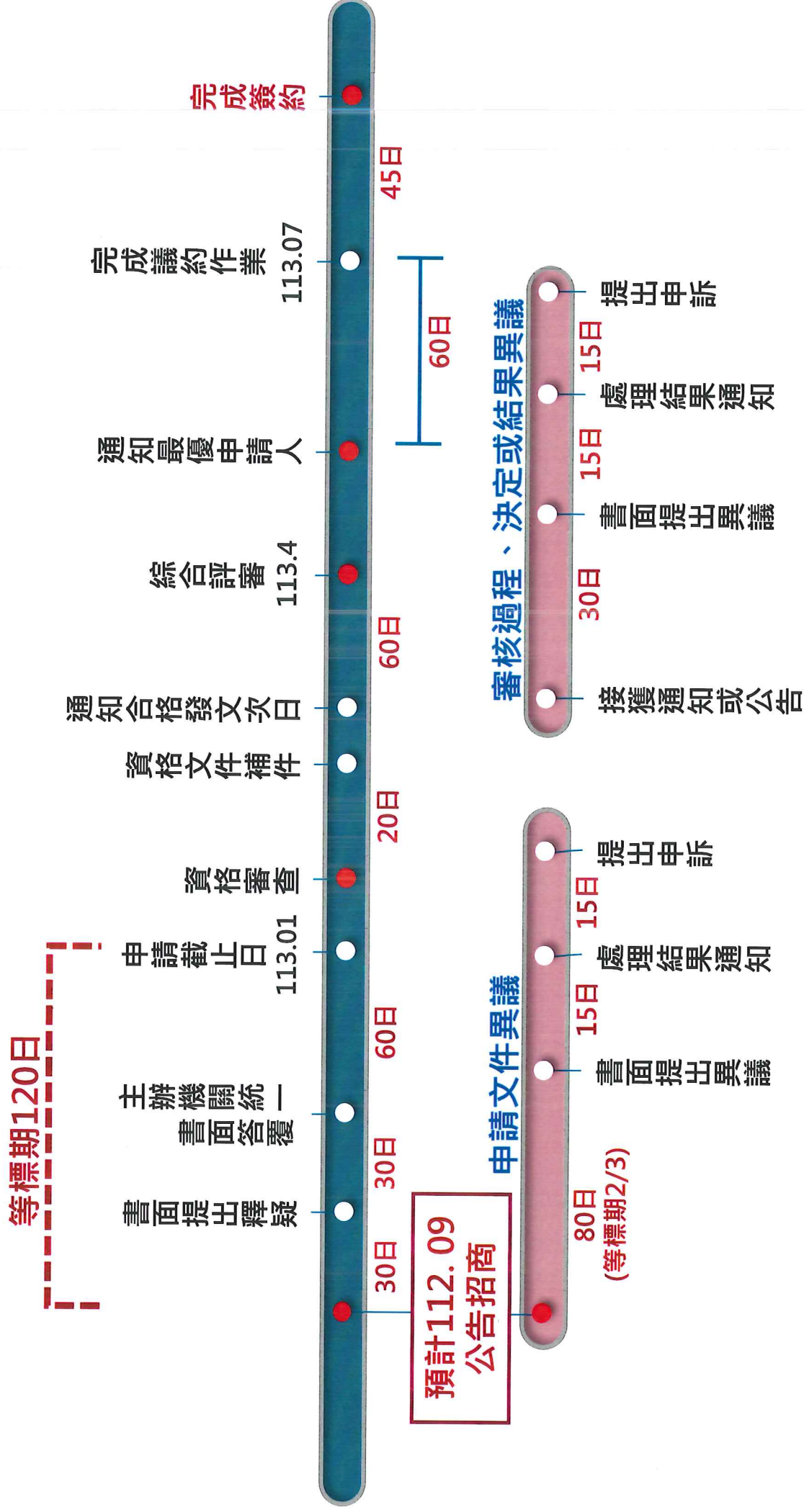
1.5%不隨申報地價調整

- 隨申報地價調整部分：以土地當期申報地價1%計收，此部分之年息率，不得低於評定時公有土地課徵地價稅之稅率。

- 不隨申報地價調整部分：依地上權完成登記之日當年度申報地價百分比(如附表)計收，於地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者物價指數平均數較地上權設定登記或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾10%，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

招商時程

■ 本案後續招商時程



廉政宣導

(一) 本局相關招商資訊均全面公開、透明揭露。



【內政部營建署都更入口網】



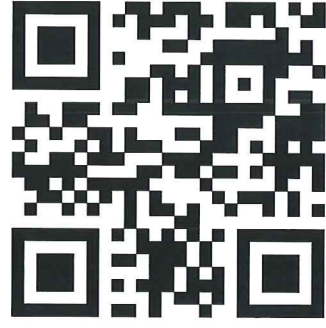
【臺鐵局 官網】

(二) 如有聽聞不明人士自稱與本局人員或本案評選委員往來密切，企圖影響招商公平性及本局信譽，在此呼籲申請人勿聽信謠言而受騙。

(三) 如發現前述弊端或不法情事，請以書面或電話向本局主辦單位或政風單位提出檢舉。

交通部政風處 / 臺鐵局政風室 檢舉專線：
(02)2349-2543 / (02)2389-9554

意見交流與回應時間



(營建署都市更新入口網資訊)

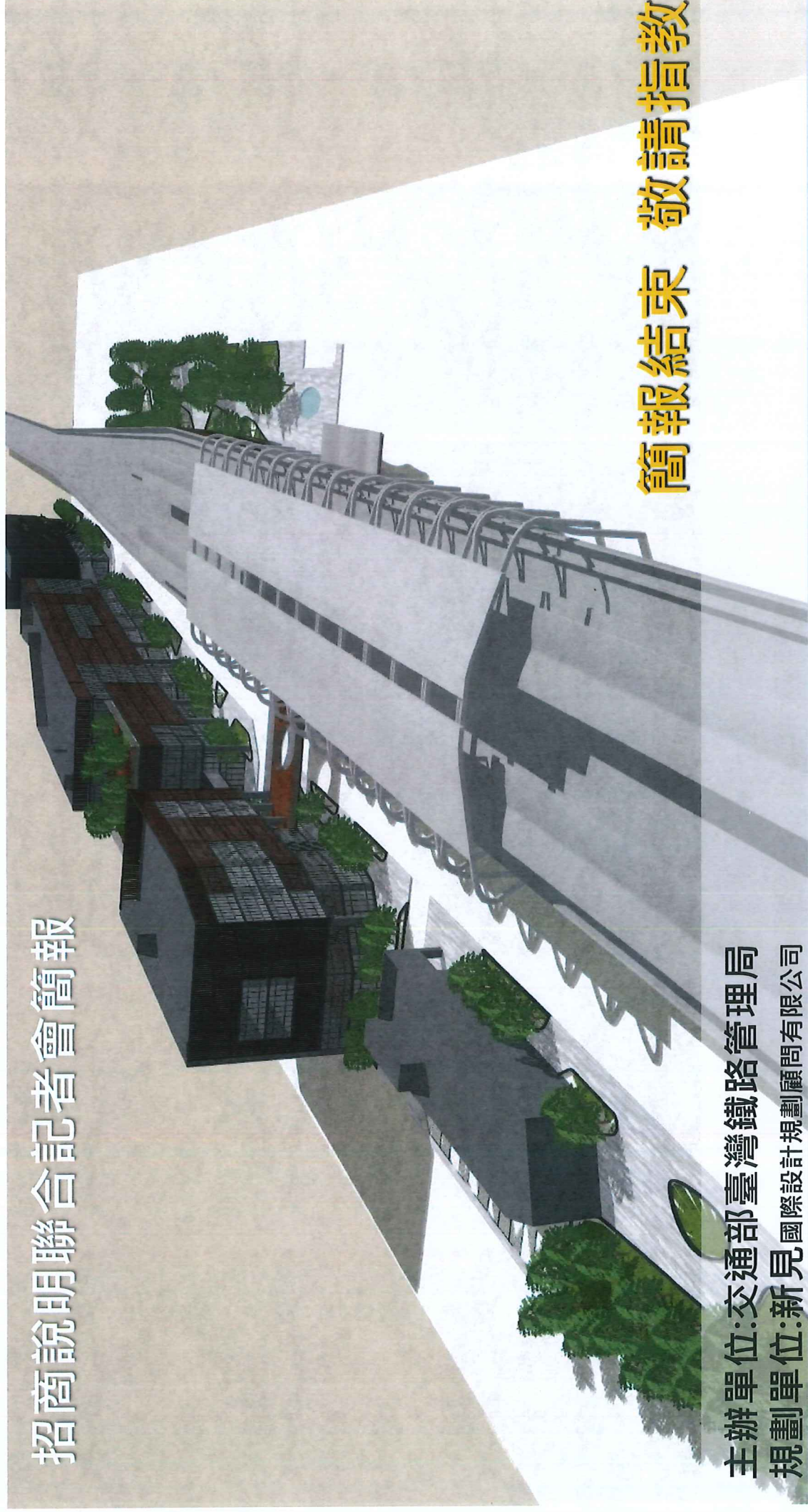
公開評選文件可於公告期間至主辦機關洽購
相關資訊請洽：

臺灣鐵路管理局 資產開發中心 開發科—蘇小姐
(02)2381-5226#3667

新見國際設計規劃顧問有限公司—蘇先生
(06)238-1770

「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案

招商說明聯合記者會簡報



簡報結束 敬請指教

主辦單位:交通部臺灣鐵路管理局
規劃單位:新見國際設計規劃顧問有限公司