

臺南市政府文化局公開評選「臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號等3筆眷改土地開發經營案」

招商公告第一次變更及補充公告對照表

一、投標須知修正對照表

文件及條號	原條文內容	修改後條文內容	說明
投標須知 3.1.5.4	本回饋空間或設施之管理機關原則為臺南市政府文化局，得標人應於本案簽訂契約前，針對投資計畫書所提空間位置、建築設計、設備條件、施工方式、營運管理方式等配合管理機關及相關單位共同研議及修正；專案公司並應將修正後內容載述於投資執行計畫書內， <u>包含後續實際規劃設計內容及細部設計書圖、營建工程及營運執行事宜等。</u>	本回饋空間或設施之管理機關原則為臺南市政府文化局，得標人應於本案簽訂契約前，針對投資計畫書所提空間位置、建築設計、設備條件、施工方式、營運管理方式等配合管理機關及相關單位共同研議及修正；專案公司並應將修正後內容載述於投資執行計畫書內， <u>包含後續實際規劃設計內容及細部設計書圖、營建工程及營運執行事宜等，經主辦機關同意後始得實施。</u>	考量實際規劃設計及細部設計等作業仍需待與機關進一步的討論及獲得審核同意，故酌以調整投標須知3.1.5.4及配合修正契約4.1.3第4點內容。
投標須知 3.1.5.6.	本回饋空間(或設施)之興建樓地板面積加計其專用附屬停車空間及戶外景觀空間面積，所得之總面積與全案總興建面積之比例，得依該比例減收部分土地租金。	本回饋空間(或設施)之興建樓地板面積加計其專用附屬停車空間及戶外景觀空間面積，所得之總面積與全案總興建面積之比例，得依該比例減收部分土地租金。 <u>上述之土地租金減收比例，應以投資執行計畫書所載之回饋空間(或設施)與開發主體之面積比例為計算基準。</u>	針對土地租金減免比例之計算方式再予明確定義。
投標須知 3.3.4.2	本案開始營運後，收取得標人當年度營業收入1%以上之變動營運權利金。變動營運權利金採級距式調整，並按下列規定加總計收。	本案開始營運後，收取得標人當年度營業收入1%以上之變動營運權利金， <u>前述營業收入可不採計回饋空間(或設施)之營業收入。</u> 變動營運權利金採級距式調整，並按下列規定加總計收。	考量回饋空間或設施已內含公益需求，故針對變動營運權利金部份，可免除回饋空間的營業收入計算變動營運權利金。

二、投資開發契約(草案)修正對照表

文件及條號	原條文內容	修改後條文內容	說明
契約(草案) 3.3.2.9 第 1 點	如本契約期前終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約期前終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。	如本契約期前終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約期前終止者，甲方得依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。	衡酌實際經營情境，當契約期前終止時，甲方應視當時實際狀況決議是否應依原約定之條件要求乙方之第三人繼續履行。
契約(草案) 4.1.3 第 4 點	本回饋空間或設施之管理機關原則為臺南市政府文化局，得標人應於本案簽訂契約前，針對投資計畫書所提空間位置、建築設計、設備條件、施工方式、營運管理方式等配合管理機關及相關單位共同研議及修正；專案公司並應將修正後內容載述於投資執行計畫書內，包含後續實際規劃設計內容及細部設計書圖、營建工程及營運執行事宜等。	本回饋空間或設施之管理機關原則為臺南市政府文化局，得標人應於本案簽訂契約前，針對投資計畫書所提空間位置、建築設計、設備條件、施工方式、營運管理方式等配合管理機關及相關單位共同研議及修正；專案公司並應將修正後內容載述於投資執行計畫書內。 <u>乙方應配合本回饋空間(或設施)管理機關所需審查作業，審查項目包含後續實際規劃設計內容及細部設計書圖、營建工程及營運執行事宜等是否符合需求，經審查不符指定需求處，乙方應依約修正完成；前述各項審查成果並應以公函形式納入投資執行計畫書之一部分。</u>	考量實際規劃設計及細部設計等作業仍需待與機關進一步的討論及獲得審核同意，故配合修正投標須知3.1.5.4及契約4.1.3第4點內容。
契約(草案) 7.1.2.6	本案開始營運後，收取乙方當年度營業收入1%以上之變動營運權利金。變動營運權利金採級距式調整，並按下列規定加總計收。	本案開始營運後，收取乙方當年度營業收入1%以上之變動營運權利金， <u>前述營業收入可不採計回饋空間(或設施)之營業收入</u> 。變動營運權利金採級距式調整，並按下列規定加總計收。	考量回饋空間或設施已內含公益需求，故針對變動營運權利金部份，可免除回饋空間的營業收入計算變動營運權利金。
契約(草案) 7.2.3	計算租金之地上權設定標的土地面積，依設定地上權契約之地上權設定標的之土地面積計算，惟前開土地面積得依本契約第4.1.3條第 6 款回饋空間(或	計算租金之地上權設定標的土地面積，依設定地上權契約之地上權設定標的之土地面積計算，惟前開土地面積得依本契約第4.1.3條第 6 款回饋空間(或	配合投標須知3.1.5.6租金「減收」之字義，將本契約文字之「扣除」調整為「減

文件及條號	原條文內容	修改後條文內容	說明
	設施) 與開發主體之面積比例予以 <u>扣除</u> 。	設施) 與開發主體之面積比例， <u>換算為土地租金後</u> 予以 <u>扣除減收</u> 。	收」，讓字義統一。
契約(草案) 10.8.1	乙方於完成本契約第 6.1.3 條約定之第一期興建並取得使用執照後、自營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之30%予乙方。但乙方於申請返還前，曾發生本契約之違約情事而未能改善完成者，甲方有權不予返還或酌減返還金額。	乙方於完成本契約第 6.1.3 條約定之各期興建並取得使用執照後、自營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之30%予乙方； <u>若非分期分區開發而採第一期即全區開發時，於興建並取得使用執照後、自營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之50%予乙方</u> 。但乙方於申請返還前，曾發生本契約之違約情事而未能改善完成者，甲方有權不予返還或酌減返還金額。	依契約6.1.3原意，如屬一次全區開發時，即為5年興建期，應符合契約10.1、10.2所述合計退還保證金總額意思。故本條文字配合補述全區開發之情境。
契約(草案) 11.4.2.2	於許可期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免或緩徵土地租金、 <u>營運</u> 權利金或其他稅費等。	於許可期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免或緩徵土地租金、 <u>營運</u> 權利金或其他稅費等。	當產生不可歸責乙方之事由且導致影響契約一部或全部之履行者，乙方得依契約規定請求損害補救，包含減免開發權利金、營運權利金等。惟原疏漏開發權利金乙項，故依契約(草案)1.2.14對於權利金之統稱，酌已修正本條內容。