桃園航空城股份有限公司「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」
釋疑回復情形表

項次	文件頁次	條號及條	釋疑內容及建議	釋疑回應
1	投標須知 P12	3.2.2	IoT 展廳之容積是否不計入本案產二基地之容積？	IoT 展廳之容積須計入產二基地之容積。
2	投標須知 P17 P23	4.3.3 4.6.3	本案需取得之各種標章（含能效標示、低碳標示、綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章等）是否有規定須維持年限？或是僅要於規定期限內取得，後續不強制規定維持取得標章、標示？	依本案產二基地合作開發契約 3.4.2 規範，乙方應擬具維護管理計畫，擔保本契約期間內維持相關標章有效性，相關費用由乙方支付。 依本案住宅基地附條件標售契約 8.4 及 8.5 規範，乙方取得相關認證及標章後，於本契約營運觀光旅館期間內應維持該認證及標章之有效性。
3	投標須知 P17	4.3.5	請明確定義 60%產業進駐面積的分母、分子及查核方式，並確認： • 15%公益設施是否可計入 60%產業使用比例。 • 是以簽訂有效租約、實際點交或實際營業認定。 • 暫時空置、裝修期、租戶更換及不可歸責於專案公司的過程，是否設合理改善期。 • 關係企業、自用辦公、新創空間及短期共享辦公是否得計入。	**產業進駐使用之樓地板面積應佔容積樓地板面積之60%以上，容積樓地板面積指甲乙雙方權益分配之容積樓地板面積加總即是計算分母，產業進駐使用之樓地板面積即為計算分子。(假設甲乙雙方權益分配之容積樓地板面積加總為10,000坪，則產業進駐使用之樓地板面積應佔6,000坪以上。)** • Q: 15%公益設施是否可計入 60%產業使用比例? **A: 公益設施類別須符合都市計畫書所列回饋內容，其中若有符合合作開發契約附件17所列產業進駐類別，則可納入60%產業進駐面積計算。** • Q: 是以簽訂有效租約、實際點交或實際營業認定? **A: 依產二基地合作開發契約10.18.1進駐產業面積之認定，以乙方與進駐廠商簽訂之租賃契約為準，乙方應於該租賃契約簽訂後30日內提送甲方核准後認定。如進駐廠商經甲方審查後非上開進駐產業類型者，該出租面積不予計算。租賃契約內容如有變更時亦應提送甲方審查。** • Q: 暫時空置、裝修期、租戶更換及不可歸責於專案公司的過程，是否設合理改善期? **A: 關於不可抗力與除外情事，依產二基地合作開發契約第16章認定，根據投標須知11.12.1得標人有履約進度落後、未達履約目標或其他履約缺失情形者，辦理單位及桃園市政府得要求限期改善。逾期未改善者，辦理單位得分別依產二基地合作開發契約第17章、第18章之相關規定辦理。** • Q: 關係企業、自用辦公、新創空間及短期共享辦公是否得計入? **A: 符合產二基地合作開發契約附件17所列產業別之關係企業、自用辦公室、新創空間等，可計入產業進駐面積。**
4	投標須知 P19	4.3.8	開放 50%單位提供周邊地區收費使用，是否只要有對外營業達 50%即可？	本案投標須知 4.3.8 敘明，依一〇七年九月變更高速鐵路桃園車站特定區（文中三用地為第二種產業專用區及文小用地為文教用地）（配合亞洲·矽谷—創新研發中心）案計畫書所載回饋處理內容，專案公司應支應周邊停車空間：開放50%之車位提供周邊地區收費使用，以支應周邊停車需求；假日、夜間時段可充足支應周邊棒球場、商場、會展中心外溢停車需求。
5	投標須知 P20	4.4.2	開發資總價值 545 億之計算基礎為何？產品規劃、量體及單價分別為多少？ 又地主分配基礎基於預估值 545 億，倘開發期滿後因不可歸責賣方事由導致開發後房地產總價值低於 545 億時，甲方最低權益價值是否會依實際分回比例高於投標承諾比例，對投資方顯失公平，建議保留分回比例，最低權益價值建議刪除。	本案開發資產總價值約545億元，係委託專業顧問團隊，依產二基地法定容積率360%所對應之開發量體（不含投標須知第4.4.4條所列法定容積以外之增加容積），就辦公室、商業設施及停車場等產品，綜合考量基地區位條件、周邊重大建設及產業發展潛力等因素進行評估，作為本案權益分配及地主最低權益價值之估算基礎。 依投標須知第4.4.3條規定，申請人得自行規劃開發內容、開發量體及產品定位。本案設置地主最低權益價值，係為確保土地所有權人之基本權益，並促使申請人充分運用法定容積，提出具市場價值及開發可行性之投資計畫。考量本案開發期間之市場變動及相關投資風險，申請人應依其規劃方案及財務評估，自行衡酌投標承諾之權益分配條件，本案維持投標須知第4.4.2條所定地主最低權益價值規定。 依合作開發契約第5.3.2條規定，開發後房地總價值由甲乙雙方共同委託不動產估價師公會，再由該公會委託三家不動產估價師事務所辦理估價，以確保估價程序之客觀性及公平性。實際權益分配及相關履約事項，仍依合作開發契約約定辦理。
6	投標須知 P21	4.4.8	車位出租租金底價為何？係以每部每月計算亦或是以每坪數採每坪1,200元為底價？ 又租金參照租賃契約書內容，係每 3 年鑑價調整，但僅能上調不能下調，請確認是否得設置調整上限及市場下調時的下調機制。	本案回租租金底價1,200元/坪/月，適用於辦理單位分回之辦公空間。另辦理單位分回之停車空間（車位）不適用前開底價，其租金以每部每月計算，由申請人依投標須知 4.4.6 規定於投資計畫書回租規劃中提出，並於議約時納入合作開發契約；惟簽訂租賃契約時，車位租金不得低於辦理單位委託不動產估價師鑑定之周邊停車位市場租金，鑑價費用由得標人負擔。前開事項另以補充公告修正投標須知、評選須知及合作開發契約相關條文。 依合作開發契約附件16租賃契約書第4條規定，租金每屆滿3年依不動產估價師鑑定之合理租金調整，鑑定結果低於原租金時，仍依原租金計收；另市場租金行情大幅成長逾20%時，雙方均得提出協商。回租租金係辦理單位權益保障之一環，並為本案評選項目，故維持原規定。如發生不可抗力或除外情事，廠商可依合作開發契約第16章規定辦理協商。

桃園航空城股份有限公司「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」
釋疑回復情形表

項次	文件頁次	條號及條	釋疑內容及建議	釋疑回應
7	投標須知 P23	4.6.3	2. 專案公司應於取得興建旅館建物之使用執照次日起 180 日內取得觀光旅館營業執照開始營運，惟考量裝修期與旅館執照申請期間，180 日之時間緊湊，是否可放寬相關期日？又考量區域發展現況、市場需求與產二基地適配性，旅館可能以商務需求為主，是否一定需取得五星級觀光旅館？是否可放寬旅館級別及觀光旅館的條件？	依住宅基地附條件標售契約 8.4 專案公司應於取得興建旅館建物之使用執照次日起180日內取得觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標幟並開始營運，本案維持原規定。申請人宜將旅館室內裝修納入興建期程同步規劃施作，以利取得使用執照後儘速申請查驗並取得營業執照。如因不可歸責於專案公司之事由，致無法如期取得營業執照者，得敘明理由向桃園市政府申請展延；如發生不可抗力或除外情事，則依該契約第13章規定辦理。 本案住宅基地定位為配合產業發展，提供國際商務接待、會議交流及住宿服務機能（投標須知 1.5.3 及 4.6.3 第9點），五星級觀光旅館為附條件標售之核心條件及評選項目（評選須知附錄1之1.1第1.5項），且一體適用於全體申請人，前開旅館級別及觀光旅館開發條件，本案維持原規定。以商務客群為主之營運定位與五星級旅館等級並無衝突，申請人得依投標須知 4.6.3 第8點，於投資計畫書中提出旅館市場分析、旅館定位及營運模式。
8	投標須知 P24	4.6.3	7. 專案公司應依取得觀光旅館業營業執照之日起，持續營運觀光旅館至少 15 年，若以租賃方式出租經營業者營運旅館，是否符合營運義務？	依投標須知 4.6.3 之8.專案公司得提出觀光旅館品牌合作意向、合作備忘錄、品牌授權規劃、管理契約或其他相關證明文件作為佐證。故，若出租經營業者屬於前述觀光旅館品牌合作者，則符合營運義務。
9	投標須知 P31	5.4.2	住宅基地除最低 200 房、8,000 坪旅館外，剩餘土地及容積是否得先行辦理土地分割，其餘土地即屬 5.4.2 條規定之得自由處分範疇？後續可採合建、預售，出售建物及土地持分等方式辦理？	倘係指住宅基地產權移轉前欲依土地開發計畫書規劃之內容分割出旅館基地，桃園市政府得依住宅基地附條件標售契約 6.3 協助提供複丈申請作業所需必要文件。其餘土地依投標須知 5.4.2 於專案公司辦理所有權登記後得自由處分。
10	投標須知 P33	6.1.1	主辦機關只協助重大公共建設認定，對壽險業投標具不確定性，是否能事先取得主管機關之明確書面答覆？ 另請確認本案將依何項法令及程序認定為保險業得投資之公共建設，並請說明產業二、旅館、住宅、商業及出售住宅部分，在公共建設間發展或原始投資金額 50%計算上的分類與認定方式（或主管機關回覆）。 如最終未獲目的事業主管機關核準，保險業是否無責解除投標或契約，並無息取回申請保證金、履約保證金及已繳價款？	辦理單位已取得桃園市政府認定本案屬於重大公共建設，詳115年9月22日公告(https://taoyuan-aerotropolis.com/cht/index.php?code=list&flag=detail&ids=16&article_id=16531)；並已取得主管機關(金融監督管理委員會保險局)書面回覆，詳115年10月6日公告(https://taoyuan-aerotropolis.com/cht/index.php?code=list&flag=detail&ids=16&article_id=16533)。 依據投標須知 7.5.11 本案申請人如為保險業者，應依保險法相關規定取得主管機關金融監督管理委員會核准並檢具主管機關核准文件或函文之證明影本，此為一般資格證明必要文件，因此若投資人未獲目的事業主管機關核準，則屬於資格不合格之申請人，則依投標須知 7.7.6 無息發還申請保證金。
11	投標須知 P44	7.5.11	投標須知第 7.5.11 條要求保險於投標時檢附主管機關核准文件，惟本案住宅基地最終承受價格須待價格標開標後始能確定，專案公司亦尚未成立。請說明投標階段所稱「主管機關核准文件」之具體內容；是否得於投標階段先提供董事會決議、申請受理或原則同意文件，並於前階段或專案公司承擔契約前具備最終核准文件？ 如保險業已於期限內提出申請，但因主管機關審查、補件或其他不可歸責於投標人之事由尚未取得核准，是否得展延契約及履約保證金繳納期限，不構成放棄資格或沒收申請保證金？	本案申請人如為保險業者，依保險法第146-5規定，保險業資金辦理專案運用、公共及社會福利事業投資，應申請主管機關核准或備供主管機關事後查核。另依保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法相關規定，保險業參與本案投資，應依其投資方式、金額時適用法令，辦理主管機關核准或經董事會決議。 投標須知第7.5.11所定主管機關核准文件，應依申請人實際適用之法令及投資方式認定。依法須事先取得主管機關核准者，應該投標須知檢附相關核准文件；依法得經董事會決議或其授權進行辦理投資者，應檢附足資證明符合相關法令規定之文件。 得標人如因主管機關審查等不可歸責於其之事由，致無法於期限內完成簽約者，得依投標須知第10.2條規定，於期限屆滿前以書面申請展延；經同意展延者，履約保證金繳納期限隨同展延，不構成喪失資格或沒收申請保證金之事由。惟已向主管機關提出申請者，並不當然取得展延；是否屬不可歸責，由辦理單位及桃園市政府依個案認定。如因申請文件缺漏、補件延宕或申請金額不足等可歸責於申請人之事由所致延誤，仍依投標須知第10.4.1條及第7.7.7條規定辦理。
12	投標須知 P57	8.1.5	評選合格申請人依投標須知第 8.1.5 條表示不願按住宅基地最高標價承受，是否不屬第 7.7 條所稱「放棄資格」，其申請保證金應全額無息退還？ 另考量保險業須完成董事會及主管機關程序，是否得於知悉最高標價後給予合理期間完成受決策，而非要求當場作成不可撤回之意思表示？ 或是避免各投標人財務評估帶來不確定性與風險，尤其壽險業經董事會事前核定的價格上限，可能與現場即時承受程序衝突，是否調整機制以綜合評選的方式決定最優申請人？	評選合格申請人依投標須知 8.1.5 表示不願按住宅基地最高標價承受，不屬第 7.7 條所稱「放棄資格」，其申請保證金將全額無息退還。惟提出住宅基地最高標價之評選合格申請人，應依其標價承受住宅基地；如拒絕承受，視為放棄資格，依投標須知第7.7.7條規定辦理。 考量投資人須完成董事會及主管機關程序，辦理單位將研議給予承受人合理評估時間之作業機制，相關條文將另行補充公告。 本案因住宅基地適用《桃園市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法》，需以投標價金最高價且不低於底價者得標，無法僅以綜合評選的方式決定最優申請人。本案仍依現行投標須知所定程序辦理。

桃園航空城股份有限公司「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」
釋疑回復情形表

項次	文件頁次	條號及條	釋疑內容及建議	釋疑回應
13	合作契約P12	4.5.6	甲方分回之部分僅限制分別回辦公及停車空間，本案採由乙方全數回租機制，是否能由甲方優先分配公益設施？	依投標須知第4.3.9條及合作開發契約第10.18.3條第4點規定，本案公益性設施屬可營業設施，與其他開發空間均納入權益分配範圍，由甲乙雙方依約定之權益分配機制辦理。本案未就公益性設施另訂甲方優先分配之規定。 另依投標須知第4.4.1條規定，申請人應於投資計畫書提出地主權益分配方案，包括分回空間規劃、權益價值分析及收益分配機制等內容。後續乙方得依合作開發契約第5.2條及第5.3.3條規定，於權益分配建議書提出具體分配方案，並依契約約定辦理選配。
14	合作契約P16	6.3.2	點交後有土地改良物及廢棄物由乙方負責清除費用顯失公平，如廢棄物是埋藏於地下等不可預見之情形，應比照住宅基地標售第 5.5 條，「交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除」	本案產二基地採合作開發方式辦理，依合作開發契約第6.3.2條規定，除甲方另有需求外，基地於點交後如仍有土地改良物或廢棄物，應由乙方負責清除及合法清運，相關費用由乙方自行負擔。 前述規定未區分地上或地下廢棄物，故點交後發現之地下埋藏廢棄物，原則上亦依該條規定辦理。 另住宅基地採附條件標售，與產二基地合作開發之契約性質及權利義務不同，尚不宜直接援引住宅基地標售契約第5.5條之權利瑕疵規定。 本案維持產二基地合作開發契約第6.3.2條規定。
15	合作契約P29	13.1	履約保證金基礎之總投資金額定額為何？係指直接建造成本或包含間接成本(含 IoT 展廳買賣價金、人行立體連通系統等)	依產二基地合作契約 13.1 ，總投資金額以投資人提出之投資計畫書所載金額為計算基礎。
16	合作契約P70	二、	分期繳納價金金額加總與建築物總價款不一致，請確認金額。	依產二基地合作契約2.2.4與附件15，IoT展廳買賣價金為244,995,120元整。 分期繳納價金金額有誤植，應修正為「乙方應於簽定產二基地合作開發契約次日起30日內與甲方簽訂本契約書之同時繳納價金73,498,536元（30%），餘額171,496,584元（70%）於乙方取得產二用地建造執照後30日內向甲方辦理付款，…」
17			拆標的可能性	依投標須知 1.4 招商模式規範，本案採產二基地及住宅基地雙基地整體招商、整體規劃及整體開發方式辦理。申請人應就產二基地及住宅基地提出具整體性、一致性及可執行性之開發構想，並透過產業導入、商務服務及生活支援機能整合規劃，形成具產業發展、國際商務、創新研發及生活服務功能之複合型產業聚落。申請人應將產二基地及住宅基地相互整合，不得分別獨立規劃或以互不相關之開發模式辦理。
18			IoT展廳取得所有權後，須持續營運原有功能？或是拆除的可能性？	依投標須知 3.2.2 本案開放申請人於投資計畫書中說明既有 IoT 展廳之整合、保留、活化、改建、移轉、拆除或其他處理構想，以及其與整體開發構想之關聯性。