

臺北車站大樓 G+2、G+1、U-1 層增建、改建、 修建及營運移轉案

招商說明會 會議紀錄

壹、計畫名稱：「臺北車站大樓 G+2、G+1、U-1 層增建、改建、修建及營運移轉案」

貳、主辦單位：國營臺灣鐵路股份有限公司

參、開會時間：115 年 1 月 20 日（星期二）上午 9 時 30 分

肆、開會地點：本公司第五會議室

伍、主 席：黃副總經理振照

陸、出（列）席人員：詳如簽到表

柒、紀 錄：技術員蘇雯琪

捌、計畫說明：略，詳說明會簡報

玖、陳述及發言內容：

一、廠商 1：

希望可安排現場會勘，重點包含後場（餐飲後台）、機電（如冰水主機、站體相關設備）、消防等，以利備標。

回覆：

現場會勘安排於 115 年 1 月 27 日下午 2:00 及 115 年 1 月 28 日下午 2:00，並將於近期補充公告將圖資納入申請須知附件。

二、廠商 2：

（一）點交設施清冊列示之設備，點交後是否可正常使用？點交設備是否僅限點交設施清冊列示？其他設備是否會全數拆除？

（二）若最優申請人非現行營運者，7 月 24 日以後既有專櫃/裝修如何處理？拆除由誰負責？

回覆：

- (一) 招商文件所列點交設施清冊為點交基礎，後續將依契約辦理點交。
- (二) 若非原營運者得標，拆除與分期分區安排由最優申請人提出整建執行計畫書，機關原則上尊重其增改修建規劃，但需符合營運不中斷，並經機關審核同意。

三、廠商 3：

是否能提供基本平面資料(面積、長寬高)？否則難以請建築師或設計師評估。

回覆：

基本平面與尺寸等資料，原則上可提供，將彙整廠商需求後，納入補充公告。

四、廠商 4：

是否可提供機房位置、管道間配置、五大管線及設備相關資料及 CAD 檔？

回覆：

機房及管道間配置預計將於補充公告時提供相關圖資(不含 CAD 檔)，並於後續現場會勘時一併說明；另因機電、消防等設備使用年限已久，未來需配合整體增改修建全面更新，相關投資已納入最低投資金額，請申請人於規劃投資計畫時一併審慎評估。

註：補充公告圖資為 G+2、G+1 及 U-1 之平面圖(含有尺寸)，並標示機房及管道間等位置，已充份揭露所需資訊，因此基於臺北車站設施管理及資訊安全等考量，於招商公告階段不予提供 CAD 檔。

五、廠商 5：

點交後若發現設備瑕疵，是否仍可向甲方主張？

回覆：

依投資契約規定，點交時就營運資產之現況如發現有瑕疵或故障，應於營運資產清冊中註明，而點收後所發現之瑕疵，不得再向甲方主張，建議於點交時充分確認。

六、廠商 6：

是否未來所有品牌/合作廠商都需出具協力廠商合作承諾書？

回覆：

否，協力廠商合作承諾書係針對申請人實績不足時，可由協力廠商補足之制度，並非要求所有進駐品牌皆須出具。

七、廠商 7：

1 樓三間、2 樓兩間化妝室是否納入本案維護範圍？是否可改裝？

回覆：

U-1 層東北角、東南角及西南角化妝室(係位於 1 樓與地下 1 樓間的夾層)，以及 2 樓化妝室，皆屬本案維護範圍，依據甄審項目五「創意及回饋計畫」，維護範圍之化妝室需導入美學設計，故可由廠商自行依整體營運規劃，提出化妝室之優化並導入美學設計。

八、廠商 8

- (一)嘟嘟鐘可否重新設計、移位或拆除？是否有其他限制？
- (二)地下 1 樓可否增設給排水？
- (三)1 樓周邊廣場可否申請活動？
- (四)增改修建期間，是否可以彈性使用大廳？

回覆：

(一)嘟嘟鐘為現有營運者於本案場域內所設置，原則上申請人得依整體營運及空間規劃需求，於投資計畫中提出重新設計、移位或替代方案；惟相關調整應以不影響公共安全、旅客動線、服務機能及臺北車站整體意象為前提，並報經本公司審查同意後始得辦理。

至於是否採納申請人所提方案，將由本公司依公共利益

及整體營運管理需求綜合評估決定。

- (二)地下1樓是否得增設給排水設施，原則上應視現況設計條件、結構安全、消防及相關法令規定辦理。本案招商文件並未預設或保證地下1樓一定可新增給排水設施，申請人如有營運需求，應於規劃階段自行評估其可行性，並依相關法規辦理設計審查及必要之主管機關核准程序。另須說明，若涉及既有結構、公共管線或整體系統調整，相關費用及風險，原則上應由民間機構自行負擔，且不得影響建物結構安全、公共設施正常運作及既有權利義務。實際是否可行，仍以後續經機關審認及主管機關核准結果為準。
- (三)1樓周邊廣場並不屬於本案營運範圍，如廠商規劃有辦理活動需求，請另向本公司提出租借申請。
- (四)否，1樓大廳不屬於本案營運範圍，如廠商於增改修建期間規劃使用1樓大廳，請另向本公司提出租借申請。

九、廠商9：

- (一)營運權利金如何計算？是否可說明計算方式？
(二)備標期是否可能延長？

回覆：

(一)採累進式計算，依各營收級距分段乘以對應費率後加總。
假設年度總營收為42億元，營運權利金計算方式：

總營收計算區間	計算方式
0~35億元	$35\text{ 億元} \times 5.15\% = 180,250,000\text{ 元}$
35億1元~40億元	$5\text{ 億元} \times 5.3\% = 26,500,000\text{ 元}$
40億1元~42億元	$2\text{ 億元} \times 5.0\% = 10,000,000\text{ 元}$
營運權利金	$180,250,000\text{ 元} + 26,500,000\text{ 元}$ $+ 10,000,000\text{ 元} = 216,750,000\text{ 元}$

(二)不會延長備標期，本公司已於115年1月27日下午2:00及115年1月28日下午2:00安排現場會勘，並將於近期補充公告將圖資納入申請須知附件。

十、廠商 10：

分期分區施工期間，營運範圍如何計收土地租金及權利金？

回覆：

土地租金及固定權利金，係依實際使用及營運之樓地板面積比例計收；營運權利金則以實際營運期間之營業總收入，依契約約定之級距比例計算。如以 115 年公告地價試算營運期土地租金，約為新臺幣 1,921 萬元/年。

十一、廠商 11

甄審項目 4「財務計畫」僅佔 20 分，「權利金給付」僅為其中 1 個項目，請問是否完全不重視權利金高低這個變數？

回覆：

本案不採權利金競價，係避免廠商過度承諾導致履約風險，甄審重點在財務合理性與可行性。另檢核財務合理性判斷重點包含基本假設合理性、資金結構與財務健全性、財務效益(自償能力、計畫淨現值、股權淨現值、計畫內部報酬率、股權內部報酬率及回收年期等)可行性、營運計畫及投資契約條件一致性等。

十二、廠商 12：

投資計畫之公正性與合理性如何認定？

回覆：

最優申請人於確定得標後，仍須提送投資執行計畫書及整建執行計畫書，顧問公司將協助本公司比對投標承諾與實際執行內容，以確保公平性及履約一致性。

十三、廠商 13：

權利金是否可自提？

回覆：

請申請人自行評估願承擔權利金並填寫附件 7：權利金報價

單。

十四、廠商 14：

臺北車站室內裝修與消防審查由何機關負責？程序是否明確？

回覆：

臺北車站屬特種建築物，須依「交通部審議特種建築物申請案處理原則」，由交通部授權予交通部鐵道局負責室內裝修及消防審查等作業。

十五、廠商 15：

(一)申請人提供最近 3 年財務報表，因逢年初，114 年之財務報表尚未經會計師簽證，請問是否提供 111 年至 113 年之財務報表？

(二)營運服務計畫中的收費標準指的是哪一類別的收費，可否舉例？

(三)申請須知第 59 頁第 14 項，除了提出金融機構的融資意願書，並一併提出金融機構對「投資計畫書」之評估意見，有規定內容要包含哪些？

回覆：

(一)如 114 年財務報表尚未經會計師簽證，則可提供最近 3 年(111~113 年)經會計師簽證之財務報表。

(二)本案所稱收費標準，係指乙方於營運服務計畫中，說明其整體營運之收費原則、項目類型及計收方式，供甲方了解其營運模式之合理性；實際收費內容仍依核定之營運計畫辦理。舉例可以是櫃位之抽成比例、餐飲及零售價格訂定原則及廣告出租費率等。

(三)申請須知第 59 頁第 14 項所稱金融機構對「投資計畫書」之評估意見，主要係供甲方了解申請人整體投資計畫之財務可行性及融資可行性，並未另訂強制之統一格式或必須涵蓋之固定項目。原則上，該評估意見可由金融機構就其審視投資計畫書後，針對融資可行性所為之專業意

見表示，內容可由金融機構依其審視結果自行提出。

十六、廠商 16

如回饋創意空間非計畫範圍，是否有相關限制條件(如大廳與排空平台、陽台立面)?

回覆：

如申請人所規劃之回饋創意空間位於非計畫範圍內，原則上仍應以不影響臺北車站既有公共空間之使用機能、結構安全、旅客動線及整體景觀意象為前提。相關規劃如涉及大廳空間、排空平台、陽台立面或其他公共區域者，應符合都市設計、建築、消防及相關法令規定，並須經本公司及相關主管機關審查同意後，始得辦理。

至於是否同意設置，將由本公司依公共利益、場站管理及整體營運需求，個案審慎評估決定。

壹拾、 散會：上午 11 時 00 分

附件一、招商說明會照片

