

行政院文化建設委員會

「徵求民間自行規劃申請參與投資華山創意文化園區文化創意產業旗艦中心興建營運移轉計畫案」

招商說明會問題回應說明

項目	問題說明	主辦機關說明
許可 年期	1.本案原規劃報告已於前幾年完成，然因今年政經情勢改變，工程成本上升、租金下降、資金籌措不易，目前初步評估許可年限為30年似乎可能過短，文建會有無延長規劃年限之可能性？	1.文建會所提供之前期規劃報告僅供參考，在此先行敘明，申請人仍應依自身能力進行財務計畫規劃。 2.在政策公告文件中已訂定本案許可年限係以興建營運契約簽訂日起30年(含興建期及營運期)為限，並規劃優先定約權條件(以十年為一期，並以二次為限)，故目前並無延長許可年限之規劃。
設施規劃 基本需求	2.倘若申請人規劃供國際交流人士住宿設施，可否被認定文化創意產業嗎之一？	申請人規劃開發項目時，除應符合本案政策公告文件中所規定之本業及附屬事業項目外，亦須同時符合本案都市計畫說明書中土地容許使用項目。 如申請人規劃供國際交流人士住宿設施，顯已不符合本案政策公告文件中之附屬設施項目。
	3.可否了解允建新增開發量7,000坪之原因？	1.允建容積之推估係考量文建會於華山創意文化園區管理土地範圍可興建之總容積，分配至華山ROT案及本案之結果。 2.另保留部分容積供文建會於華山創意文化園區中其他管理土地進行興建時所用。
	4.申請興建總容積樓地板面積7,000坪，有無包含免計樓地板面積部分？	目前規劃申請興建總容積樓地板面積，不包含免計入容積樓地板面積項目，如機房、法定停車位…等。
	5.華山BOT案之民間機構團隊何時進行施工？	簽約後一年內申請都市設計審議等相關作業並取得建築執照後，開始動工並於二年內完成工程。
	6.在樹木保護及移植層面，以松菸為例，松菸基地上樹木遷移作業時程長達一年半(申請至實際執行)，而且申請單位及審核單位均為臺北市政府各局處，反觀本案基地內部多達十餘株有保存價值之樹木，審查程序及時間恐將與其相似，故樹木保存及移植可否由文建會辦理？或文建會能否因應此因素予以延長興建期？	1.在政策公告文件中，係已考量申請人在基地配置及建築規劃應具有獨特之構想，因此由申請人提出樹木保護及移植計畫較為恰當。 2.倘若未來民間機構無法於簽約後1年內完成相關審議作業，如非歸責於其因素，於再審核階段會有協商機制討論有關興建營運契約展延期限條款。

項目	問題說明	主辦機關說明
營運基本要求	7.在營運基本要求規定，未來民間機構要必須舉辦一定場次國際文創會展或論壇，此部分會議舉行是不是須事先經由文建會核可？	一般而言，興建營運契約中均會要求民間機構於每年提出下一年度之營運計畫書，營運計畫書須先經由主辦機關核備後才得以執行，本案日後亦可參照此模式，民間機構於營運計畫書中提出下一年度擬舉辦之相關活動及會議之內容，由文建會核備後，民間機構據以執行，即可避免雙方日後執行合約時之困擾。
權利金	8.關於營運權利金計算基礎為何？	1.營運權利金之計算方式，係就營業額扣除營業稅後以抽成方式辦理，抽成比例由申請人於規劃構想書中提出。 2.前述計算基礎並未扣除民間機構之營運成本，而單就營業額扣除營業稅進行計算。
	9.出租轉租部分係計算租金或併同消費額？論壇課程若為協辦，其收入鑑定方式為何？	1.本業主體設施應由民間機構自行經營(自行經營或委由第三人代為經營)，因此其營業額即包含銷售收入，附屬設施可採自營或委營或出租，即可能發生出租空間予第三人，而民間機構僅獲取租金收入。 2.日後本案營運權利金之計算基礎應由民間機構提出經會計師認證後之財務報告為準，文建會並不干涉協辦時民間機構與第三人之權利分配。
申請作業	10.申請文件收件條件為何？另規劃構想書之撰寫項目及內容可否說明？	申請文件可分為兩部分：第一部分則是資格證明文件，應包括登記證明文件、財務能力及債信能力證明文件、專業領域經營能力證明文件、其他文件；第二部分則是為規劃構想書，規劃構想書頁數應在100頁以內，內容應包含六項主要內容如基地配置及建築初步規劃、營運計畫初步構想、財務計畫初步構想...等。
	11.本案申請時是否需要模型跟簡報？	本案本階段評選時並未要求申請人提送模型，但必須進行簡報說明，簡報時間及應注意事項，待資格審查完畢後，文建會將另行發函通知申請人。