

# 「松山菸廠文化園區興建營運移轉（BOT）計畫案」

## 協商會議 會議紀錄

壹、會議時間：民國 104 年 1 月 30 日（星期四）下午 5 時整

貳、會議地點：松山文創園區西 301 會議室（臺北市光復南路 133 號）

參、主席：文化局倪局長重華

記錄人員：沈怡君

肆、出席人員：

臺北市政府法務局	楊局長芳玲
臺北市政府財政局	陳副局長志銘
臺北市政府都發局	許副局長阿雪
臺北市政府研究發展考核委員會	陳主任委員銘薰
臺北市政府文化局	楊靜如科長、吳俊銘專員、林眉雯
臺北文創開發股份有限公司	李震華總經理、劉麗惠副總經理、 陳純惠處長

伍、主席致詞：(略)

陸、報告事項：(略)

柒、討論事項：

- 一、都發局：位於園區北側的臺北機廠可與松山文創園區作整體發展規劃。
- 二、研考會：BOT 案主要精神需符合公共政策目標，同時也要有合理的利潤才能夠吸引民間機構的投入，本案政策目標是扶植多元文創產業，故相關產業進駐也需符合比例原則。然主體事業中，臺灣大哥大許多單位進駐辦公室空間，雖符合契約，但不符比例原則，本案應以扶植多元文創產業為主。
- 三、財政局：臺北文創大樓依促參法規定以文教設施開發，但促參的初衷為公共建設需提供公眾使用並促進公眾利益，因此本案社會觀感部分相當重要，請臺北文創公司思考如何釋出善意促進企業社會責任的目的。
- 四、法務局：文化局去年 11 月已經簽訂過一次增補協議書，基本上就代表雙方對契約內容是可以有協商空間的，但是目前仍無法達到社會對本案的期待，應檢視臺北文創目前所作的是否能符合當初 BOT 案的精神（透過民間的力量來達成政府希望推動的公共政策）。

臺灣大哥大屬於主體或附屬事業的議題，當初文化局已函詢經濟部工業局，工業局亦表示以實質工作內容認定為原則，故應重新檢視臺灣大哥大實質工作內容是否屬文創產業。

權利金過低的議題，主要來自於民間輿論及社會觀感不佳，請臺北文創重新思考，營運權利金的部分，依據契約，營運總收入應以臺北文創公司為開立發票單位，但目前商場部分卻是以誠品名義開立發票。

- 五、文化局：本案容積率當初以 240%提高至 500%開發，應相對反映至權利金調整。

#### 六、臺北文創：

- (一) 本案第一次招標公告後修訂公告降低開發權利金至 12 億元，後臺北文創公司以 13 億元得標。文化體育園區的容積率是一體的，如何調派是市府的權責，不應與本案權利金設定混為一談，對臺北文創公司並不公平。當初招標文件

亦是以容積率 500%公告。

- (二) 有關誠品商場發票，當初投資執行計畫書已載明是以租金收入為主，但願意配合市府政策。
- (三) 經過精算後，台灣大哥大和富邦集團僅佔總樓地板面積僅 26.5%，並非 66%。
- (四) 在現今 4G 網路時代，台灣大哥大已順應潮流朝數位內容產業發展，如 My music、My video 等，而非僅純粹電信業，惟因社會觀感問題，部分的樓層約滿後並不排除搬出，另總部 8000 名員工並非如外界所說均搬入臺北文創大樓。若進駐單位經實質認定非屬文創產業單位，亦會搬出大樓。

#### 捌、結論：

- 一、本 BOT 案政策目標是扶植多元文創產業，故相關產業進駐也需符合比例原則。
- 二、針對權利金問題及產業進駐類型兩大議題，若雙方達成共識，可作調整，但調整基礎應建立在園區對未來及整個區域發展的目標之下。今初步交換意見，預計於兩週後再度進行討論。

#### 玖、散會 (18:20)

# 「松山菸廠文化園區興建營運移轉（BOT）計畫案」 第二次協商會議 會議紀錄

壹、會議時間：民國 104 年 2 月 12 日（星期四）下午 4 時整

貳、會議地點：松山文創園區（臺北市光復南路 133 號）西 301 會議室

參、主席：文化局倪局長重華

記錄人員：沈怡君

肆、出席人員：

臺北市政府法務局	楊芳玲局長
臺北市政府研究發展考核委員會	陳銘薰主任委員
臺北市政府財政局	陳志銘副局長
臺北市政府都發局	許阿雪副局長、林芝羽
臺北市政府文化局	楊靜如科長、吳俊銘專員、蕭慧芳股長
臺北文創開發股份有限公司	李震華總經理、劉麗惠副總經理、陳純惠處長、張文怡、蔡義雄、張修誠、洪川詠

伍、主席致詞：(略)

陸、報告事項：(略)

## 柒、討論事項：

### 一、臺北文創：目前臺北文創對外較積極的作為：

- (一) 今年度編列預算提高四倍，在松菸的廣場上著重科技、文化互動的應用，第一個專案會使用 QR Code 模式，讓觀眾免費體驗 QR Code 掃描，包括松菸區及商辦區原來樣貌及菸廠的故事，透過新的互動科技體驗文化，因此將松菸廣場定位在文化科技的傳輸上，預計 5 月文創大樓周年慶時推出。
- (二) 未來廣場年度計畫將徵集 5-6 個作品「在松菸秀創意」，成立諮詢委員會審查，可行性高且符合文創精神欲推廣的提案之團隊將補助 30-50 萬，使其作品在連續曝光下讓廣場更活躍。
- (三) 3 月 9 日將舉辦文創咖啡館，邀請業界、文創界、學界等產官學相關學者參與論壇討論。利用已進駐文創產業業者召開大型工作坊形式，依其專業領域屬性(如服裝、時尚、影視音)提供 workshop，舉辦文創週活動。
- (四) 以文創相關內容為優先考量，積極邀請大專院校文創相關科系到 14 樓文創會所辦畢業展。另整合如富邦藝術基金會等在文創大樓辦理文化藝術講座，免費開放給民眾參與。

二、財政局：財務回饋一詞提到包括開發權利金、營運權利金、土地租金、房屋稅及所得稅等項目，呼應比較 98 年 7 月 21 日第三次履約管理會議具體財務回饋 52.8 億。

三、文化局：空間調整建議，如目前位於古蹟區的台灣創意中心，執行文創輔導，約 1,500 坪，包括 2 個展場，若能進駐大樓，將能大幅改善社會觀感。古蹟區空出來的空間也可以扶植小型文創公司，或考慮重新設定「前店後廠」機制等創投方式。

四、研考會：回歸 BOT 的精神，按照履約條件 4 個計畫目標，建立核心要素，檢討目前進駐廠商樓地板面積使用符合目的產業範疇項目，實質面上釐清台哥大進駐產業類別使用樓地板面積。

五、法務局：希望能儘快聚焦，解決受社會矚目觀感不佳的問題。

## 六、臺北文創：

- (一) 土地容積 60,000 平方米問題，當時投標須知議約過程中，古蹟區土地容積即拿來調配新區開發用。當時招標內容，菸廠路開闢為市政府應辦事項，非設定地上權問題。
- (二) 目前臺北文創財務績效每年虧損，若財務計畫之內部報酬率 (IRR) 可達到 8.9%，超額利潤，絕對樂於配合分享，回饋市府。如何改善空間例如調整產業內容及調整與承租人關係。另檢討誠品獲利應以營業額回饋社會。
- (三) 終端發票：臺北文創以租金收益為主，電影院及音樂廳每坪每月 450 元、商場 1,050 元低租金予誠品，補助誠品電影院及音樂廳 2.4 億裝潢費及商場回饋 1 億多，期望誠品扶植中小型文創業者，誠品卻向進駐攤位收取高租金，甚至抽成，而低租金的目的係經協調委員會同意以扶植台灣原生品牌之文創產業為基礎，若其部份進駐單位不符台灣原生品牌，即可發文要求改善，否則租金應回復 1,800 元，自可排除文創產業之外。我們也想提出積極性建議及想法，包含金額問題、社會資源分配問題以及配合柯市長提出未來計劃包括天使創投基金等。
- (四) 已行文誠品要求旅館不要比照五星級旅館高住房費，否則不排除收回旅館自營並降低房價，讓一般社會大眾也住得起。
- (五) 台哥大進駐產業類別會配合逐步調整產業類別，臺北文創與台哥大部分關係企業或部門租約為 5 年，同時要找到適合文創業者進駐才能調整出去。臺北文創會綜合考量後，在無損股東權益前提下樂意配合產業調整。
- (六) 4、5 樓文創業者租金當時經協調委員會降租為 600 元，租約 3 年，若今年無法提出好回饋給社會公益或活動或創作，可重開協調委員會要求調回原價，另尋經文化局同意之適當文創產業進駐。
- (七) 我們今年將成立諮詢委員會，14 樓文創會所及 1 樓文化廣場會釋出一一年 20 天公益檔期供適合計劃使用。
- (八) 台灣原生品牌為審查制，願意配合府方先提供名單進行審查。

全面審查部分，將回去研究。

七、都發局：剛提到願意配合進駐產業調整需要5年時間，恐怕太久，建議提出配合進駐產業調整計劃及時程來討論，如受外界質疑之七樓以上進駐廠商部分，宜配合當初投標之執行計劃扶植文創產業目標下調整。

八、法務局：無論是原來租金計算方式、權利金計算方式、調整產業結構、進駐廠商結構、或是台哥大當初救火隊階段性任務完成，這些都必須調整，希望臺北文創能夠提出具體的方案，條列哪些需要市府協助及困難所在，俾利於處理及解決問題。

九、臺北文創：

(一) 商場部份給外界形象太貴也要調整，調整會是全面性的，臺北文創有責任調整產業符合市府的要求，也需要市府幫忙。

(二) 我們將會配合市府逐一條列檢討事情。

捌、結論：

一、臺北文創應提出逐步調整進駐產業類別計畫。

二、相關協商議題所達成共識將納入第二次增補協議內容。

三、預定於一個月後召開第三次協商會議。

玖、散會(17:30)

# 「松山菸廠文化園區興建營運移轉（BOT）計畫案」 第三次協商會議 會議紀錄

壹、會議時間：民國 104 年 3 月 20 日（星期五）下午 2 時整

貳、會議地點：松山文創園區（臺北市光復南路 133 號）西 201 會議室

參、主席：文化局倪局長重華

記錄人員：沈怡君

肆、出席人員：

臺北市政府法務局	楊芳玲局長
臺北市政府研究發展考核委員會	陳銘薰主任委員
臺北市政府財政局	陳志銘副局長
臺北市政府都發局	邵琇珮
臺北市政府產業發展局	劉寶緞
臺北市政府文化局	楊靜如科長、吳俊銘專員、蕭慧芳股長、楊育嘉、沈怡君
臺北文創開發股份有限公司	李震華總經理、劉麗惠副總經理、陳純惠處長、蔡義雄、張修誠、張雅齡

伍、主席致詞：(略)



陸、報告事項：(略)

柒、討論事項：

一、第一、二次協商會議紀錄提請確認：

(一) 第一次(104.01.30)

1. 針對權利金問題及產業進駐類型兩大議題，若雙方達成共識，可作調整，但調整基礎應建立在園區對未來及整個區域發展的目標之下。
2. 本 BOT 案政策目標是扶植多元文創產業，故相關產業進駐也需符合比例原則。

(二) 第二次(104.02.12)

1. 臺北文創應提出逐步調整進駐產業類別計畫。
2. 若財務計畫之內部報酬率(IRR)可達到 8.9%，超額利潤，絕對樂於配合分享，回饋市府。
3. 商場部分臺灣原生品牌為審查制，願意配合府方先提供名單進行審查。全面審查部分，將回去研究。

二、第二次增補協議建議方案：

(一) 進駐產業調整機制(備查制改核定制)。

(二) 超額利潤分享機制。

1. **原契約第 5.3 條(財務計畫之遵守)雙方合意修訂為：**除本契約另有約定外，乙方辦理之財務計畫，應以投資執行計畫書為調整基礎。倘年度財務報表有超出投資執行計畫書預定**興建及營業活動現金收入**部分，乙方應回饋甲方相當超出預定之前開收入部分 50%以上之增額開發權利金。
2. 前項增額開發權利金計算方式，雙方以書面另行訂定之。

(三) 園區管理機制：

雙方合意修訂契約第 6.5.1：乙方應依本契約及相關法令之

規定以善良管理人之注意義務，使用及管理本基地及設施。乙方管理本基地土地設施之方法作為，不得抵觸甲方所制定公布之園區管理作業規定。

### 三、本府履約管理要求(未涉及修約)：

- (一) 解決投標團隊過度集中使用：第一年內遷出一個樓層，限期降至辦公室面積所佔比例 50% 以下，三年內撤出。
- (二) 執行計畫書之履約查驗。
- (三) 商場與展覽場所發票開立方式：在臺北文創大樓所產生之所有終端消費行為(含店鋪與展演與旅館等)，均應以臺北文創名義開立統一發票。
- (四) 其他未盡事宜。

### 捌、結論：

- 一、第一、二次協商會議紀錄業經雙方確認。
- 二、第二次增補協議建議方案，雙方原則達成增補協議共識，請臺北文創公司提出對應之草案。
- 三、本府履約管理要求(未涉及修約部分)，由本府函知臺北文創公司。

### 玖、散會(16:00)

# 「松山菸廠文化園區興建營運移轉（BOT）計畫案」 第四次協商會議 會議紀錄

壹、會議時間：民國 104 年 4 月 27 日（星期一）上午 10 時 30 分整

貳、會議地點：松山文創園區 301 會議室

參、主席：文化局倪局長重華

記錄人員：楊育嘉

肆、主席致詞：(略)

伍、報告事項：(略)

陸、討論事項：

一、針對本局第三次協商會議紀錄及臺北文創函復補充說明之彙整進行協商：

(一)有關第二次增補協議建議方案：

1.進駐產業調整機制：

(1)本府要求：臺北文創所有與第三人簽訂之合約，由備查制改核定制。

(2)文創公司表示：僅同意 4-5 樓於租約到期後(約 3 年後)調降租金為 600 元/坪租，承租廠商資格由市府核定；併將租約送府備查。

2.超額利潤分享機制：

(1)本府要求：以預定年度營業總收入為分潤基礎。

(2)文創公司表示：僅同意以投資計畫書預定(IRR)為基礎，進行超額利潤分享，相關方式建議由雙方推派代表訂定之。

### 3. 園區管理機制：

- (1) 本府要求：臺北文創應依約及相關法令規定，以善良管理人之義務注意義務，使用及管理本文創大樓，相關管理方法及作為，不得抵觸本府訂定之園區管理作業規定。
- (2) 文創公司表示：文創尊重園區共同管理機制，建議俟本局擬定「園區管理作業規定」再行討論。

#### (二) 未涉及修約相關議題：

##### 1. 投標團隊過度集中進駐文創大樓：

###### (1) 本府要求：

基於本府文化政策目標，且為引進、扶植中小企業之文創產業進駐，以型塑匯聚文創資源產業之辦公聚落及優質品牌。請臺灣大哥大於104(本)年5月1日前，遷出一個樓層，亦即1424.65坪以上，前業經本府文化局於本年4月15日函告限期改善，屆期未改善，即依契約約定之罰則處理。

###### (2) 文創公司回應：

仍然堅持於有合適廠商且願以租金2,200元/坪/月進駐，不造成空置及文創公司財務減損之前提下，將協調臺哥大集團於第一年(105.4.16前)遷出一樓層；其餘樓層將由臺哥大改組之相關文創產業承租。

##### 2. 營運權利金(終端發票)問題：

- (1) 本府要求：所有於臺北文創大樓所產生之終端消費行為(含店鋪、展演與旅館等)，均應以臺北文創名義開立發票。

(2) 文創公司表示：商場出租誠品，並已獲市府備查，臺北文創收入僅為誠品商場之場地租金，除非本府要求商場由臺北文創公司自營，方依法自行開立發票。至旅館空間定價過高之部分，已與誠品洽談回收自營。

### 3.調派容積部分之土地租金：

(1) 本府要求：原 BOT 招商文件許可將古蹟區法定容積調派 31200m<sup>2</sup> 至 BOT 基地整體開發，依現有契約今年土地租金 2112 萬元，依比例每年至少應加收 2288 萬元，46 年應加收 10 億 5248 萬元。建議提請協調委員會協調，協議不成即循民訴救濟途徑。

(2) 文創公司尚未回應

## 二、結論：

針對各項協商議題，臺北文創均附加許多條件始能配合，本府無法接受妥協，雙方協商既無共識，文化局將依本案 BOT 契約相關裁罰及爭議機制執行後續事宜。

柒、 散會 (11:00)