

臺中市政府經濟發展局

臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地興建營運移轉案 綜合評審會議紀錄

壹、時間：113年4月3日(三)下午2時

貳、地點：臺灣大道新市政大樓惠中樓5樓501會議室

參、主持人：倪召集人世齡

紀錄：李威宏

肆、出(列)席單位：詳簽到表

伍、報告事項：

一、工作小組本案評選項目、評審標準及評定方式說明(如附件1)。

二、工作小組初審意見報告(略)。

陸、討論事項及決議：

一、合格申請人智揚科技股份有限公司簡報：(略)。

二、綜合評審結果：

(一)本案依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人所遞送之投資計畫書，完成綜合評審，評審結果由工作小組彙整。

(二)經出席委員依據本案綜合評審評分表評定合格申請人分數(序位)，並將各委員評分結果填列於綜合評審總評表。

(三)依申請須知第6.4.17評定方式，合格申請人智揚科技股份有限公司經出席甄審會委員過半數評定分數75分(含)以上，列入排序，序位和6，序位名次1。

(四)經出席委員過半數決議，序位第1為智揚科技股份有限公司，評定為最優申請人

(五)經召集人詢問各出席委員，均認不同委員之評審結果無明顯差異情形：無。

(六)出席委員對會議決議是否有不同意見：無。

柒、委員意見及合格申請人答詢：(如附件2)。

捌、臨時動議：無。

玖、散會(下午4時)。

臺中市政府經濟發展局

臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地興建營運移轉案
綜合評審會議工作小組報告

- 一、本案為「臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地興建營運移轉」案，甄審委員共計7人，其中外聘專家、學者委員5人，機關內派委員2人；本次會議出席委員共計6人(外聘專家學者委員4人，機關內派委員2人)，符合民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(下稱評審辦法)第4條及第8條規定，甄審會會議應有委員總額1/2以上，且至少5人以上出席；其中外聘專家學者人數，不得少於出席委員人數1/2，始得開會，請召集人宣布開會。
- 二、本案計1家申請人—智揚科技股份有限公司，符合本案申請須知所載資格條件，為合格申請人，並於綜合評審會議進行簡報。
- 三、有關民間參與公共建設甄審委員會委員須知，已於開會通知單併同檢附，請召集人向各出席委員確認均已知悉須知內容，且無應迴避、辭職或予解聘之情形，工作小組成員亦同。
- 四、綜合評審評定方式請甄審委員參閱申請須知第6.4綜合評審規定。本案綜合評審無需進行協商，申請人所有規劃應於投資計畫書詳盡呈現，合格申請人簡報時，簡報內容以投資計畫書所述之範圍為原則。
- 五、工作小組依評審辦法第14條規定，就申請人投資計畫書擬具初審意見供甄審委員參考，請示召集人是否就工作小組摘要報告後，再進行合格申請人簡報及評審。
- 六、請召集人或授權工作小組於簡報前擇要向簡報之合格申請人說明：
 1. 簡報時間不得超過15分鐘，簡報時間終了前2分鐘按短鈴1次提醒，簡報時間終了按鈴2次停止結束簡報，合格申請人應立即停止簡報。
 2. 答詢時間不得超過10分鐘，於答覆時間終了前2分鐘按短鈴1次提醒，答詢時間終了按鈴2次結束答詢，合格申請人應立即停止答詢並退席。

七、召集人處理事項：

1. 確定出席委員人數已達法定人數，宣布召開評審。
2. 徵詢各出席委員確認並知悉評審辦法第9條至第11條規定，且均無應迴避或應辭職、解聘等情事。
3. 徵詢合格申請人代表人或授權代理人，出席委員是否有需迴避或應辭職、解聘等情事：
智揚科技股份有限公司，答：無

臺中市政府經濟發展局

臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地興建營運移轉案
綜合評審會議紀錄

委員意見及合格申請人答詢：

名稱	甄審意見
林委員貴貞	<p>一、本案公共建設應為市場，惟貴公司於本案營運計畫中對市場經營內容不明確，例如貴公司雖具逢甲停 87 BOT 案促參經驗，惟與本案公共建設性質不同，如何將貴公司經驗運用於本案上？請補充說明。</p> <p>二、本案 2 樓預計引入青創文創區多元化空間，3 樓及 4 樓擬經營停車場及運動品牌進駐暨活動中心使用，惟未見具體規劃內容，例如空間如何配置？預計自營或委託(或出租)第三人經營？請補充說明。</p> <p>三、貴公司提及停車場將由大車河有限公司營運管理，惟計畫書 P4-2 營運支出項目又編列停管人員，請確認說明。</p> <p>四、計畫書 P34 提及社區參與及回饋，係由貴公司或由協力廠商負責？具體回饋機制為何？請補充說明。</p> <p>五、請補充說明貴公司於本案具體所扮演角色定位及工作項目。</p> <p>六、計畫書 P3-9 招商計畫提及諸多合作模式，部分似與促進民間參與公共建設法及本案契約規定相悖，例如本案第三人應以協力廠商方式進駐，由於經營模式影響財務評估結果，請確認說明。</p> <p>七、計畫書 P4-1 價格基年，今年為民國 113 年，貴公司以民國 110 年為基年幣值是否合理？請確認說明。</p> <p>八、106.5.10 平均地權條例修正公布，將原每 3 年重新規定地價一次，調整為每 2 年一次，貴公司地價上漲率採每 3 年調漲一次？請確認說明。</p> <p>九、本案興建期為 2 年，而貴公司規劃融資寬限期 3 年已超越興建期，依金融機構融資實務寬限期應以興建期</p>

	<p>為原則，本案是否已與金融機構取得共識？請補充說明。</p> <p>十、計畫書 P4-2 本案停車場收入以現行公有平面停車場費率估算，並預計每十年調漲 10 元，是否符合市場行情？另考量本案契約年期長達 50 年，未來是否可能超過法規收費上限？請確認說明。</p> <p>十一、計畫書 P4-2 營運收入項目僅包含商場租金及停車收入，並未說明運動中心及青創空間等營運收入，請補充說明。</p> <p>十二、本案商場規劃採「出租方式」，營收結構為租金收入，顯與招商文件「第三人(包含協力廠商)營運收入，應納入民間機構之營業總收入內，應以民間機構名義開立發票」規定不符，請確認說明。</p>
<p>蔡委員宜靜</p>	<p>一、因應「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」已公告施行，惟未見納入電動車位及其充電樁相關具體規劃及因應策略，請補充說明。</p> <p>二、本案招商文件規範若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，該第三人(包含協力廠商)經營之營運收入，應納入民間機構之營業總收入內，應以民間機構名義開立發票，且計入民間機構計算變動權利金之營業總收入範圍，是否已與協力廠商取得共識？請補充說明。</p> <p>三、請補充說明貴公司於本案規劃四個區域所扮演角色定位及具體工作項目。</p> <p>四、有關創新及公益事項，擬提供里民優惠等敦親睦鄰措施，惟未見具體規劃內容，請補充說明。</p>
<p>黃委員勝平</p>	<p>一、P4-2 財務計畫，設定預期股東權益報酬率為 6%，惟加權平均資金成本率(WACC)計算公式假設股東權益報酬率為 8%，另文字說明 WACC 計算結果為 4.4%，又與計算公式 3.74%不符，假設參數不一致，請確認說明。</p>

	<p>二、財務計畫 P4-4 預估投資及投入經費總表以萬元為單位，惟 P4-6 重置支出以仟元為單位，P4-7 營運支出表則未標明單位，請確認說明。</p> <p>三、附表一預估損益表預估商場收入直迄營運第 48 年僅 5,000 萬元，惟依協力廠商全聯實業經營實務其營收應遠超出此數。請確認是否與協力廠商取得共識開立民間機構發票，且其營運收入亦應納入民間機構營運總收入，以計收變動權利金。</p> <p>四、附表一預估損益表預估民國 124 年營業淨利虧損，而至民國 125 年突然轉為獲利，僅顯示係因折舊提列減少所致，似較不合理。另外，營業收入每隔十年即增加 1,000 萬元，而未見詳細評估依據，請確認說明。</p> <p>五、目前僅見商場及停車場收入，而未見規劃運動空間及青創空間等其他營運項目？預計採自營或委託(出租)第三人營運？請補充說明。</p> <p>六、貴公司預估總營運收入太低，契約期間內難以達到變動權利金計收第二級距較不合理，請確認說明。</p> <p>七、協力廠商河馬水產進貨可能開立免稅發票，倘以民間機構名義開立發票應考量營業稅，另全聯實業亦需考量進銷項實務，開立民間機構發票似有限制，請貴公司周全考慮。</p>
<p>方委員怡仁</p>	<p>一、依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，市場應設於 1F-2F 或 B1F-B2F，貴公司 1F 至 2F 規劃店舖、餐廳及青創空間是否合法規？請確認說明。</p> <p>二、貴公司 1 樓市場區分 3 個空間，2 樓區隔 4 個空間，預留走道較狹窄，是否考量逃生安全？請補充說明。</p> <p>三、小型車及機車停車位應詳細檢討，例如法定停車位多少，目前規劃供給量是否已符合當地停車需求量？請補充說明。</p> <p>四、本案機車停車位劃設於臨路地帶，沒有周詳的交通管制措施，易致周邊交通紊亂，請確認說明。</p>

	<p>五、本案立體停車場僅設置一個出入口，且無標示車道寬度及停等空間，建議車道應至少規劃寬度 7 公尺，並應留設足夠停等空間及會車空間加上適當交通管制，以避免影響周邊交通，請補充說明。</p> <p>六、本案未規劃卸貨區，容易影響周邊交通，請確認說明。</p> <p>七、綠建築僅抄九大指標規範，未見檢討本案基地具體如何因應以符合綠建築標章申請要項。另外，本案 1 樓及 2 樓採帷幕設計，西側設置帷幕牆易致熱負荷過高，對於空調系統需求提升，不利於節能減碳，請確認說明。</p> <p>八、公共藝術規劃僅有一座雕像示意圖及照法臚列文化藝術範圍而已，未見具體規劃內容，請補充說明。</p> <p>九、地面層平面圖未見景觀設計，僅從立面圖見得有部分植生牆設計，請補充說明。</p> <p>十、ESG 規劃僅抄規範沒有誠意，應有更明確落實方案。貴公司應就預計採用的指標提供更為具體因應策略，請補充說明。</p>
<p>蔡委員永福</p>	<p>一、貴公司興建營運逢甲停 87 BOT 案，目前尚未完成附屬事業興建，倘二案同時興建，是否有量能不足問題？如何確保本案如期如質完成？請補充說明。</p> <p>二、依本案土地使用分區管制，停車空間屬建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；貴公司法定停車檢討似與土管不符，請確認說明。</p> <p>三、貴公司擬按當期營建物價雜誌單價及土石方預估數量繳交所得，惟依招商文件，販售土石方交易所得，應依販售當時實際行情價格全數繳交執行機關指定帳戶，請確認說明。</p>

	<p>四、依招商文件規定，本案應優先聘用設籍於臺中市居民，其比例不得低於 30%；貴公司提出為市民提供可觀就業機會，請補充說明同契約規定或者加碼聘任。</p> <p>五、本案興建計畫預估施工期間為 12 個月，惟財務計畫預估興建期為 2 年，前後無法勾稽，請確認說明。</p> <p>六、有關營運總收入定義將以招商文件公告內容為主，故本案協力廠商包含全聯實業、河馬等企業，倘於本案用地範圍內有營業行為皆應開立民間機構發票，並將其營運收入納入民間機構營運總收入，請確認說明。</p>
倪委員世齡	<p>一、本案整棟建築物似未配置廁所，請補充說明。</p> <p>二、本案 4F 預計引入羽球場及乒乓球場，是否符合市場用地多目標使用規定？是否符合地方需求？收費標準為何？請補充說明。</p> <p>三、請補充說明貴公司於本案具體所扮演角色定位及工作項目。</p> <p>四、本案招商文件規範若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，該第三人(包含協力廠商)經營之營運收入，應納入民間機構之營業總收入內，應以民間機構名義開立發票，且計入民間機構計算變動權利金之營業總收入範圍，請確認符合契約規範。</p>
合格申請人智揚科技股份有限公司答詢	
<p>一、有關營運總收入及開立民間機構發票涉及與協力廠商之合作模式與專業分工之協調，而本公司方與協力廠商建立合作共識，將進一步與其商討研議，本公司承諾後續將以書面詳盡說明。</p> <p>二、有關興建期，本公司期盼越短越好，惟考量工程驗收具變數、營建成本上漲、及缺工問題嚴重，故興建期兩年是基本預期值。</p> <p>三、計畫書 P4-13 所附金融機構融資意願書，已提及上海銀行願意提供 3 年融資寬限期。</p> <p>四、計畫書 P4-2 本案預期股東報酬率原設定為 8%，惟考量營建物價單位成本上漲迅速等限制可能導致財務不可行，故因而酌降預期股東報酬率至 6%，WACC 計算結果則為 4.4%。</p>	

- 五、財務預估通常是武斷的，本案係採中立偏樂觀情境，出租率保守以65%預估。
- 六、協力廠商大車河有限公司主要負責本案停車場建置及資訊管理，惟本公司基於專業分工仍編制現場停管人員，以負責現場問題解說及故障排除等。
- 七、本案建築四樓初步以租金收入預估，後續倘考量其他合作模式需將其他營運收入納入，整體營收應會再上漲。有關財務未盡回復事宜，將以書面方式詳細說明。
- 八、有關電動汽車充電專用停車位規劃占總停車位20%，即約30席電動車位。
- 九、有關多目標使用檢討，零售市場定義係採促參法等較廣義規範認定，應包含商場及文創空間等。
- 十、有關空間配置調整，後續將再考量逃生動線檢討，例如增加垂直逃生，以降低水平逃生情形。
- 十一、有關停車數量已依建築技術規則檢討，除了符合法定停車位又額外增加自設車位。
- 十二、有關車道規劃，本案車道寬度規劃6公尺，除了依都市計畫退縮至少4公尺，本公司又規劃多退4公尺多，車道開口將再依委員建議增加緩衝空間。此外，迴轉寬度目前規劃6公尺，倘經檢討不足將增加至7公尺。亦將於臨接三合街一側加設卸貨區。
- 十三、有關綠建築、公共藝術及ESG等規劃，將再具體補充說明。
- 十四、公廁已納入附屬設施規劃，後續將於圖面上呈現。
- 十五、有關運動空間規劃為多功能使用，可作羽球場亦可為里民活動使用，倘本公司有幸獲選最優申請人，將提供更完善規劃內容。
- 十六、協力廠商河馬應得以民間機構名義開立發票，另於全聯實業方面，將再行與其研議合作模式，例如考量強求納入其營業收入難度較高，可能參酌其營運狀況酌增租金，以適當反應其營業收入。
- 十七、有關在地里民回饋機制，承諾後續將具體補充說明。
- 十八、協力廠商全聯實業僅初步與申請人取得合作共識，目前尚未確定具體合作模式，後續將配合申請人智揚科技規劃方向執行。

臺中市政府經濟發展局
臺中市北屯區太和段 224、225 地號市場用地 BOT 案
綜合評審會議簽到表

壹、時間：113 年 4 月 3 日下午 2 時

貳、地點：本局 501 會議室

參、召集人：倪主任秘書世齡

倪世齡

肆、外聘委員：

姓名	職稱	簽到處
方怡仁 (工程類)	方怡仁建築師事務所 建築師	方怡仁
林貴貞 (經營管理類)	台灣世曦工程顧問 股份有限公司協理	林貴貞
拾己寰 (土地開發類)	國立臺中教育大學 文化創意 產業設計與營運學系 教授	請假
黃勝平 (財務會計類)	勤信聯合會計師事務所 會計師	黃勝平
蔡宜靜 (法學類)	建業法律事務所 合夥律師	蔡宜靜

伍、內派委員：

姓名	職稱	簽到處
蔡永福	副召集人 科長	蔡永福

陸、工作小組：

單位	職稱	簽到處
本局 市場管理科	股長	黃瑞如
	管理員	李威利
	管理員	施佳婷

柒、規劃廠商：

單位	職稱	簽到處
十方都市開發 顧問有限公司	經理	陳威宏
	高級規劃師	田倫寧

捌、合格申請人：

單位	職稱	簽到處
智揚科技 股份有限公司	黃耀賢 (總經理)	
	田嘉昇 (會計師)	田嘉昇
	傅思妤 (建築師)	
	賴 全聯實業 (協力廠商)	賴 亦 寧
	文 聿	