

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提 興建營運移轉(BOT)案

招商文件 【第一部：申請須知】

主辦機關：臺中市政府

執行機關：臺中市政府經濟發展局

中 華 民 國 1 1 3 年 1 2 月

目 錄

第一章 公告事項之詳細規範	1
1.1 公共建設計畫之性質.....	1
1.2 基本規範.....	1
1.3 契約期間.....	1
1.4 公共建設計畫範圍.....	1
1.5 申請人之資格條件.....	1
1.6 是否適用我國締結之條約或協定.....	1
1.7 申請案件之審查項目及甄審標準.....	1
1.8 有無協商事項.....	1
1.9 公告日.....	1
1.10 申請文件遞送截止日.....	1
1.11 申請程序及保證金.....	1
1.12 容許民間投資附屬事業之範圍及特許年限.....	2
1.13 主辦機關依促參法第 5 條第 2 項及第 3 項規定授權或委託事項.....	2
1.14 通訊及疑義提詢.....	2
1.15 申請文件之收件期限及地址.....	2
1.16 其他.....	2
第二章 名詞定義及一般說明	3
2.1 名詞定義.....	3
2.2 聲明事項.....	5
第三章 計畫說明	7
3.1 本案基本資料說明.....	7
3.2 計畫範圍.....	7
3.3 可行性評估報告及初審結果摘要.....	8
3.4 興建營運權、契約期間及工作範圍.....	9
3.5 用地交付及調查.....	10
3.6 簽訂設定地上權契約與地上權設定登記.....	11
3.7 興建要求.....	11
3.8 營運要求.....	11
3.9 移轉.....	12
3.10 土地租金.....	12
3.11 權利金.....	12
3.12 其他費用.....	12
第四章 申請作業規定	13
4.1 申請人資格及應提出之資格證明文件.....	13
4.2 申請程序.....	15
4.3 申請保證金.....	17

4.4	釋疑及回覆.....	18
4.5	異議、申訴及檢舉.....	19
第五章 投資計畫書主要內容及格式		20
5.1	申請人注意事項.....	20
5.2	投資計畫書主要內容.....	20
5.3	撰寫及編排方式.....	23
第六章 申請案件之評定方式及評審時程		25
6.1	甄審會組織.....	25
6.2	資格審查.....	26
6.3	綜合評審.....	30
6.4	評定方式.....	34
第七章 政府承諾及協助事項		36
7.1	承諾事項.....	36
7.2	協助事項.....	36
7.3	機關不保證協助事項之必然成就.....	37
第八章 議約及簽約期限		38
8.1	議約.....	38
8.2	簽約前應完成之事項.....	39
8.3	履約保證.....	39
8.4	簽約.....	40
附件 1 申請文件檢核表		
附件 2 申請書		
附件 3 申請切結書		
附件 4 合作聯盟協議書		
附件 5 合作聯盟授權書		
附件 6 協力廠商合作意願書		
附件 7 代理人委任書		
附件 8 債信能力聲明書		
附件 9 權利金報價單		
附件 10 中文翻譯切結書		
附件 11 專業第三人承諾書		
附件 12 申請人疑義請求釋疑表		
附件 13 資格審查表 1-含補正事項表		
附件 14 資格審查表 2-資格審查結果彙總表		
附件 15 綜合評審評分表		
附件 16 綜合評審總評分表		
附件 17-1 申請文件封		

附件 17-2 資格文件封
附件 17-3 申請保證金封
附件 17-4 權利金報價單封
附件 18 可行性評估報告摘要
附件 19 公聽會會議紀錄

第一章公告事項之詳細規範

1.1 公共建設計畫之性質

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案（以下簡稱本案）屬「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）第 3 條第 1 項第 11 款及細則第 20 條之商業設施。

1.2 基本規範

本案公共建設之基本興建規範及公共建設需求詳招商文件第二部「投資契約（草案）」第 7.1 條。

1.3 契約期間

本案契約期間自契約簽訂日起算，包括「興建期」及「營運期」，契約期間共計 50 年。民間機構之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減，契約期間維持 50 年。

1.4 公共建設計畫範圍

本案計畫範圍包含臺中市北屯區崇德段 336 地號土地，面積為 7,864.72 平方公尺。

1.5 申請人之資格條件

詳本申請須知第 4 章。

1.6 是否適用我國締結之條約或協定

不適用。

1.7 申請案件之審查項目及甄審標準

詳本申請須知第 6 章。

1.8 有無協商事項

無。

1.9 公告期間

中華民國 113 年 12 月 30 日至 114 年 3 月 31 日下午 5 時，共計 92 日。

1.10 申請文件遞送截止日

中華民國 114 年 3 月 31 日下午 5 時。

1.11 申請程序及保證金

1.11.1 採一次送件，分「資格審查」、「綜合評審」二階段審核之作業方式。

1.11.2 申請人應繳納新臺幣(下同)200 萬元整申請保證金。

1.12容許民間投資附屬事業之範圍及契約年限

1.12.1 申請人得依促參法第13條及相關法規之規定於投資計畫書中提出附屬事業之規劃。附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。惟開發項目均須符合相關法規之規定並取得執行機關之同意後，始得辦理。

1.12.2 本案附屬事業契約年限與契約期間，均與主體事業相同。

1.13主辦機關依促參法第5條第2項及第3項規定授權或委託事項

臺中市政府 111 年 7 月 18 日府授經市字第 1110185079 號函授權「臺中市政府經濟發展局」為本案執行機關，依促參法辦理本案。

1.14通訊及疑義提詢

1.14.1 領件人或申請人對招商文件之內容有疑義者，應於申請須知公告日起 30 日內以中文書面方式向執行機關徵詢。

1.14.2 執行機關應於前述徵詢期限截止後彙整，並於 20 日內統一以中文書面答覆領件人或申請人，並公告之。執行機關所為之書面疑義澄清，視為本招商文件之一部分。

1.14.3 本招商文件之解釋僅得以前述方式為之，其他任何形式對其之說明、解釋僅供參考。

1.14.4 本招商文件之變更、補充等事項，依本申請須知第 4.4 節辦理。

1.15申請文件之收件期限及地址

申請人應依申請須知規定，密封後提出申請。申請文件封(詳附件 17-1)應書明申請人名稱、地址，申請文件須於 114 年 3 月 31 日下午 5 時前，以郵遞或專人送達「臺中市西屯區臺灣大道 3 段 99 號惠中樓 5 樓，臺中市政府經濟發展局秘書室收」，逾期送達者，不予受理。

1.16其他

其他相關詳細說明，請參閱本招商文件規定。

第二章名詞定義及一般說明

2.1 名詞定義

本招商文件除另有規定外，所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- 2.1.1 促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)：指民國 89 年 2 月 9 日總統(89)華總一義字第 8900032910 號令制定公布之「促進民間參與公共建設法」暨其修正條文。
- 2.1.2 本案：指「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」。
- 2.1.3 政府機關：中華民國各級政府機關。
主辦機關：臺中市政府（或稱「本府」）。
執行機關：臺中市政府經濟發展局（或稱「本局」）。
- 2.1.4 本基地：臺中市北屯區崇德段 336 地號土地，面積為 7,864.72 平方公尺。（基本資料詳表 1，實際土地地號及面積悉依用地交付時土地登記謄本所載者為準）。
- 2.1.5 主體事業：指本案公共建設營運之項目，促參法第 3 條第 1 項第 11 款「商業設施」及促參法施行細則第 20 條第 1 項之「供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」及相關附屬設施。
- 2.1.6 附屬事業：指民間機構於本案基地開發經營主體事業以外之事業。民間機構得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表甲、立體多目標使用之零售市場用地使用項目規定，開發經營附屬事業，但不得規劃住宅作為附屬事業，並不得違反本案用地土地使用分區管制之規定。本案附屬事業用地範圍同公共建設計畫範圍；其土地使用期限同本契約期間。
- 2.1.7 附屬設施：指經營市場所需之附屬設施，包括但不限於如停車空間、樓梯、電梯、貨梯、機房及廁所等。
- 2.1.8 申請人：指依本招商文件規定向執行機關申請參與本案之申請人，並依參與階段之不同，分別稱為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.1.9 合格申請人：指依本招商文件規定提送申請文件，通過資格審查並可繼續參與綜合評審階段之申請人。
- 2.1.10 最優申請人：指依本招商文件規定，通過資格審查、綜合評審，經甄審委員會評定為最優申請案件之合格申請人。

- 2.1.11 次優申請人：指依本招商文件規定，通過資格審查、綜合評審，經甄審委員會評定為次優申請案件之合格申請人。
- 2.1.12 民間機構：指最優申請人或遞補之次優申請人經取得執行機關發函通知後，並依本招商文件與執行機關簽訂投資契約及設定地上權契約者。
- 2.1.13 合作聯盟：指由 2 家以上公司，5 家以下，為申請參與本案所組成之合作團體，其組成成員包含授權代表公司與一般成員。
- 2.1.14 廠商：指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供興建營運服務之自然人、法人、機構或團體。
- 2.1.15 協力廠商：指非申請人，但於申請階段替代申請人提出本案所需之技術能力，並提出協力廠商合作意願書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本計畫之廠商。
- 2.1.16 投資契約：指民間機構與執行機關簽訂之「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案投資契約」。
- 2.1.17 甄審會：指執行機關為審核本案申請案件，依促參法第 44 條第 1 項及「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)所成立本案甄審委員會(下稱甄審會)。
- 2.1.18 投資計畫書：指申請人依本招商文件規定，申請參與本案所研擬之計畫內容。
- 2.1.19 投資執行計畫書：指最優申請人或遞補之次優申請人於收到議約完成函文之次日起 30 日內，將其所提出之投資計畫書依據議約結果、甄審會及執行機關之意見修正提出投資執行計畫書，並經執行機關同意後作為民間機構興建營運本案之依據及投資契約之附件。民間機構如有增修或變更投資執行計畫書之必要者，應報請執行機關同意。
- 2.1.20 設定地上權契約：指民間機構與執行機關簽訂之「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案設定地上權契約」(以下稱設定地上權契約)。
- 2.1.21 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 2.1.22 專業第三人：指保險公司為單一申請人時，於申請階段提出承諾書，表達倘申請人經評定為最優申請人後，願擔任或籌組執行公司實際

協助民間機構執行本計畫全部營運之履行輔助人。民間機構於履約階段如欲更換專業第三人時，應報經執行機關同意後，始得更換。

- 2.1.23 執行公司：指民間機構為保險業時，約定成立之公司，作為實際協助民間機構執行本案公共建設主體事業全部營運之履約輔人，該公司為民法第 224 條之履行輔助人，民間機構就新設執行公司對於本契約之履行有故意或過失時負與自己故意或過失同一責任。
- 2.1.24 專案公司：指最優申請人成立公司法人以作為本案之民間機構，且不得進行轉投資行為，但如符合相關法規規定，且經執行機關事前書面同意後，於不影響本案財務之條件下，不在此限。
- 2.1.25 地上物：本案基地現有地上一層鋼骨造建物，門牌編號臺中市北屯區河北路三段 111 號。
- 2.1.26 營運收入：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，民間機構辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書中營業收入總額。包括但不限於本業及附屬事業營業收入（包含自行經營、委託經營之業務收入及出租之租金收入，但不包括處分資產之利得及利息收入）。加計民間機構以委託營運或出租方式提供第三人於本案基地範圍內經營終端消費者之第三人營運收入，但可扣除委託或出租予第三人之租金；若非屬本案基地範圍內終端消費者，則以委託或出租之租金計算為民間機構營業收入（如辦公室出租）。
- 2.1.27 終端消費者：指在本案建設範圍內，直接以消費為目的進行交易、購買或使用商品與接受服務者，並開立發票。
- 2.1.28 年度：指曆年制之每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- 2.1.29 招商文件：指本案申請須知、投資契約（草案）及其他公告事項。

2.2 聲明事項

- 2.2.1 本案係依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款與第 46 條規定公開徵求民間投資人參與。民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府之方式進行。
- 2.2.2 招商文件為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對申請人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之申請人（包括本招商文件公告期間提出申請之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人）。
- 2.2.3 申請人應詳閱本招商文件，並於規定期限內提出申請文件；申請人一經提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件所規定之事項，申

請人不得逾越本招商文件規定或提出任何附帶條件或但書(融資意願書除外)。違反者，以本招商文件為準，超過或逾越本招商文件規定部分視為無效。

- 2.2.4 申請人對本招商文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於規定時限內依規定方式提出。執行機關所為之書面澄清視為本招商文件之一部分，所有疑義或有未詳盡之處，依執行機關之解釋為準。執行機關得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。
- 2.2.5 本招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響各條文之意義、解釋或規定，若章節標題與條文有衝突時，以條文為準。
- 2.2.6 本招商文件所提之法令亦包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之變更內容。若該等法令有重大修正時，執行機關得酌予延長申請期限。
- 2.2.7 申請人須自行負擔參與本案申請作業所支出之各項費用，除本招商文件另有規定者外，執行機關不給付申請人參與本案申請作業所支出之各項費用。
- 2.2.8 申請人對招商文件所提供可行性評估報告摘要、參考資料及附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，執行機關對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 2.2.9 本招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期例假日、國定假日或其他休息日等均計入。
- 2.2.10 不同申請人提出於執行機關之申請文件或相關資料，如有相同或近似之情形，執行機關得請申請人說明，但不就其是否構成侵害智慧財產權為實質認定，如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。
- 2.2.11 本招商文件未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。

第三章 計畫說明

3.1 本案基本資料說明

3.1.1 計畫緣起及目的

為因應臺中市北屯區人口急速發展，滿足民眾生活採買需求，規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，興建現代化複合式市場及提供足夠停車空間。除提高公有土地利用價值，亦擴大經濟及社會效益，同時健全都市機能、促進產業發展帶動經濟成長，並兼顧周邊區域之整體共榮共享。

3.1.2 辦理依據

1. 民間參與方式：促參法第 8 條第 1 項第 1 款之民間機構投資新建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府，即興建-營運-移轉之 BOT 模式。
2. 公共建設類別：
依促參法第 3 條第 1 項第 11 款「商業設施」及促參法施行細則第 20 條第 1 項之「供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」。

3.1.3 本案非屬公用事業。

3.2 計畫範圍

3.2.1 基地位置

本案基地行政範圍屬臺中市北屯區，位處崇德五路及河北路三段交叉路口，西側緊鄰松竹停車場，東側隔河北路三段鄰三分埔公園。

3.2.2 基地範圍與土地權屬

本案基地範圍為臺中市北屯區崇德段 336 地號土地，面積為 7,864.72 平方公尺。

表 1 土地清冊

地段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	管理機關	土地使用分區
崇德段	336	7,864.72	臺中市	臺中市政府 經濟發展局	市場用地

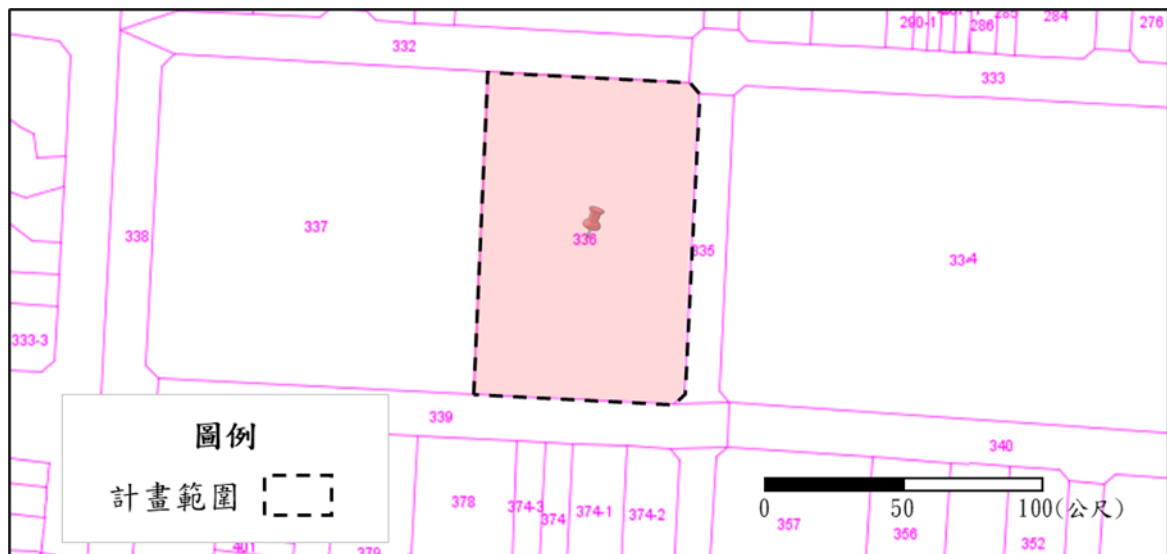


圖 1 本案地籍圖

3.2.3 土地使用分區管制

依臺中市政府 105 年 10 月 18 日發布之「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）」書、「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」及都市計畫法臺中市施行自治條例，本案屬市場用地，建蔽率 $\leq 50\%$ ，容積率 $\leq 240\%$ ；申請人得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，以市場用地多目標使用辦理。

另民間機構如有開發鄰近土地崇德段 337 地號（廣兼停 44 用地）之需求，根據 105 年 10 月 18 日發布之「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）」書圖，廣兼停用地之建蔽率為 $\leq 5\%$ ，容積率為 0%。現都市計畫書、圖未敘明廣場及停車場等二類用地之面積、比例或標示界線，故尚無法依停車場用地之土地使用管制規定及多目標使用規定興建。後續請自行洽臺中市政府主管機關，循都市計畫個案變更程序，增訂土地使用分區管制內容。

3.3 可行性評估報告及初審結果摘要

3.3.1 可行性評估報告及初審結果

本案於民國 113 年 6 月 19 日核定可行性評估報告（摘要詳附件 18），並有初審通過者 1 位。

3.3.2 公聽會會議紀錄

本案業於民國 113 年 3 月 22 日於臺中市北屯區公所 3 樓會議室辦理公聽會，會議紀錄詳附件 19。

3.4 興建營運權、契約期間及工作範圍

3.4.1 興建營運權

執行機關同意民間機構於本案契約期間內取得興建營運權如下：

1. 於本基地興建營運本案。
2. 民間機構得於本案用地開發經營附屬事業，但所有開發項目均應遵循都市計畫公共設施用地多目標容許使用項目及本案用地土地使用分區管制之規定。
3. 民間機構應依投資執行計畫書規劃設計開發興建經營，如需變更投資執行計畫書規劃興建營運內容，除於執行機關核定投資執行計畫書時同意之範圍外，民間機構應提交變更計畫書送經執行機關同意後始得為之，變更計畫之費用由民間機構負擔。
4. 民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經執行機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。
5. 本案屬民間機構所有之營運資產，經執行機關同意後，得設定負擔。其設定負擔之期間以契約期間為限，且依投資契約規定須於契約期間屆滿後移轉予執行機關之營運資產，應在不影響期滿移轉下，始得申請執行機關同意後設定負擔。

3.4.2 契約期間及優先定約權

1. 本契約之期間自契約簽訂日開始起算，包括「興建期」及「營運期」，合計 50 年。除本契約另有規定外，民間機構興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減。
2. 興建期：興建期應自本契約簽訂日起 3 年內為原則。若因不可抗力事由或其他非可歸責於民間機構之事由，致民間機構無法於期限內完成興建時，始得展延 2 年。
3. 營運期：營運期應自營運開始日起至投資契約（草案）期間屆滿日或契約終止生效日止。但其實際期間仍應視興建期之增減。
4. 優先定約權：民間機構於營運期之營運績效評估達 75 分為「合格」，營運績效評估達 80 分以上為「良好」。營運期間若有超過 40 年以上被評定為「合格」，且其中超過 27 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 7 年以上被評定為「良好」，民間機構得申請優先定約，期限以 1 次最長 20 年為限，相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 16.2 條之約定。

3.4.3 工作範圍

與本案之興建、營運及移轉有關者，均為民間機構工作範圍，包括本案之規劃、設計、興建、營運、維護、更新、增置及移轉等。其內容分述如下：

- 1.興建範圍：本案興建範圍指執行機關用地交付之範圍，即本基地。
- 2.營運範圍：
 - (1)主體事業「商業設施」：供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場，空間之營運、管理、維護、更新及增置。
 - (2)附屬事業。
 - (3)其他依投資契約所規範之事項。
 - (4)其他經執行機關核定之營運事項。

3.4.4 基本應開發項目

民間機構應於本基地規劃包含「主體事業」、「附屬事業」，其基本應開發項目要求如下：

1.主體事業：商業設施

- (1)民間機構應於本案基地興建並營運符合促參法施行細則第 20 條第 1 項供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。
- (2)本案最低開發量體規範，建蔽率不得低於 40%、容積率不得低於 120%。
- (3)本案應提供足夠停車空間，孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位、身心障礙者專用停車位及電動汽車充電專用停車位及其充電設施等，應依相關法令之規定設置。

2.附屬事業項目

民間機構得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制及相關規範之附屬事業規劃，並取得執行機關同意後，始得辦理。

3.4.5 其他興建之規範詳投資契約（草案）第 7 章。

3.5 用地交付及調查

3.5.1 用地交付方式

本案用地採現況點交予民間機構，並依據促參法第 15 條第 1 項之規定，以設定地上權之方式供民間機構使用，並由執行機關與民間機構簽訂設定地上權契約。

3.5.2 用地交付

- 1.本案基地由執行機關負責提供，依執行機關指定日期辦理用地交付事宜，並由執行機關依土地現況點交予民間機構使用。
- 2.民間機構得於簽訂投資契約之次日起、用地交付前，經執行機關同意後進入本案基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。
- 3.民間機構負責進行並負擔因規劃設計所需各項調查工作及相關費用。

4. 民間機構不得以本基地之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關提出索賠。

3.6 簽訂設定地上權契約與地上權設定登記

本案用地係以設定地上權方式提供民間機構使用。

3.6.1 簽訂設定地上權契約

民間機構於投資契約簽訂時，應同時與執行機關簽訂本案「設定地上權契約」（如招商文件第二部分「投資契約(草案)」附件1）。

3.6.2 地上權設定登記

執行機關、民間機構應於完成用地交付日之次日起 15 日內，雙方應會同向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，但得經雙方同意後，得適度延長。相關登記作業所需之相關費用由民間機構負擔。

3.7 興建要求

- 3.7.1 除投資契約另有約定或不可歸責於民間機構之事由外，興建期自完成用地交付之次日起至營運開始日止，最長不得超過 5 年（含調查、規劃、設計、與本案有關之相關審查及證照申請、施工、取得開業許可及執行機關同意民間機構開始營運之時程等工作）。經執行機關同意展延者，不在此限。

3.7.2 設置公共藝術

民間機構應依文化藝術獎助及促進條例自行設置公共藝術並負擔相關費用，實際應以主管機關核准程序為準。

- 3.7.3 相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 7 章。

3.8 營運要求

- 3.8.1 民間機構預計營運開始日之 60 日前，依據投資契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經執行機關同意後據以進行營運，其後如有修正時，亦同。

- 3.8.2 民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」規定，於營運期間設置促參識別標誌，所需費用由民間機構負擔。

- 3.8.3 本案契約期間內，民間機構自有資金之比率不得低於 30%，倘有不足者，應進行增加財產、減少負債或其他有效適當之方式，以維持前開自有資金比率。

- 3.8.4 相關規定詳本招商文件第二部「投資契約(草案)」第 8 章。

3.9 移轉

相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 12、13 章。

3.10 土地租金

3.10.1 本案土地租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」計收。計算金額如有小數，無條件進位至整數繳納。

3.10.2 本案之土地租金自契約簽訂日起算。

3.11 權利金

1. 本案權利金計收項目為開發權利金、定額營運權利金及變動營運權利金，申請人填列之權利金金額不得低於底價，並以所填權利金金額計收（詳本須知附件 9 權利金報價單）
2. 開發權利金：依權利金報價單之金額繳付，不得低於新臺幣 4,000 萬元。
3. 定額營運權利金：依權利金報價單之金額繳付，不得低於新臺幣 250 萬元整。
4. 變動營運權利金：依申請人申請本案之權利金報價單之百分比繳付，計收之相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 10.4 條，不得低於下列營業收入之百分比：
 - (1) 營業收入 10 億元（含）以下部分，以營業收入之 0.20%計收。
 - (2) 營業收入逾 10 億元至 15 億元（含）以下部分，以營業收入之 0.25%計收。
 - (3) 營業收入逾 15 億元至 20 億元（含）以下部分，以營業收入之 0.30%計收。
 - (4) 營業收入逾 20 億元部分，以營業收入之 0.35%計收。

3.12 其他費用

除執行機關應負擔之地價稅外，本案之所有稅捐與費用，包括地上權設定、變更或塗銷登記時所生之一切費用及稅捐（包括但不限於規費、印花稅、地政士費、辦理地上權登記依法應負擔之費用，及因移轉時所產生之契稅），均由民間機構負擔。

1. 除投資契約(草案)另有規定外，本案之稅捐及規費應依法辦理。
2. 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由民間機構洽請公用事業單位辦理，費用由民間機構負擔。
3. 本案之房屋稅之負擔應依「房屋稅條例」相關規定辦理。

第四章申請作業規定

4.1 申請人資格及應提出之資格證明文件

- 4.1.1 申請人得以單一公司為單一申請人，或由 2 家以上、5 家以下之公司以共同合作方式組成合作聯盟參與。
- 4.1.2 單一申請人
申請人應為依中華民國法律成立之本國公司或辦理分公司登記之外國公司。
- 4.1.3 合作聯盟
1. 以合作聯盟方式申請者，各成員應為依中華民國法律成立之本國公司或辦理分公司登記之外國公司，其成員應包含授權代表與一般成員，並分別指明之，且於申請階段其成員不得變更。本案要求申請人應提供之資格文件，合作聯盟之每一成員均應提出。
 2. 申請人如由 2 家以上公司組成參與本案，則須提出合作聯盟協議書（詳如本申請須知附件 4），合作聯盟協議書內容應包括各成員間之分工、權利及義務、應認足之民間機構股份數或持股比例等，其有效期限至少應持續至本案投資契約簽約日止。於申請階段，合作聯盟之成員及合作聯盟協議書之內容均不得變更。
- 4.1.4 協力廠商
申請人得邀請協力廠商從事本案之興建營運等相關工作，協力廠商應提出「協力廠商合作意願書」（詳見本申請須知附件 6），承諾願接受申請人委託，從事本案之興建營運相關工作。申請人如須變更協力廠商者，更換後協力廠商之履約能力應不低於原協力廠商，應經執行機關事前之書面同意。執行機關應於接獲申請人提出協力廠商更換名單後次日起 30 日內表示同意與否。如執行機關逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為執行機關同意。
- 4.1.5 基本資格之證明文件：
1. 依我國公司法規定成立之公司，其證明文件為我國政府核發之最新公司變更登記事項表抄錄本及變更登記核准函或其他公司登記證明，以及其他政府機關、或其授權機構核發合法登記或設立之證明文件。
 2. 依外國法律設立且於我國境內經辦理分公司登記、符合我國公司法規定之外國公司資格證明文件，依外國法律組織登記之證明（外國政府核發之證明，須經我國駐外機構驗證，中、英文以外之語文，應

附中文及英文譯本)及分公司設立最新公司變更登記事項表抄錄本及變更登記核准函或證明文件。

3. 合作聯盟申請人，應一併出具各成員之公司登記抄錄資料。上述文件之查詢日期或申請抄錄日期，應為本須知公告日後。

4.1.6 申請人之財務資格要求如下：

1. 以單一申請人方式申請者，應全部符合以下之財務資格：
 - (1) 單一公司之實收資本額(或資本總額)不得低於新臺幣 3 億元整。
若為外國公司則以其在台營運資金不得低於 3 億元整。
 - (2) 最近 1 年經會計師簽證之財務報表及查核報告書。
 - (3) 最近 3 年內無退票紀錄之證明。
 - (4) 納稅證明。
2. 以合作聯盟方式申請者，應全部符合以下之財務資格：
 - (1) 授權代表不得為外國公司，授權代表實收資本額(或資本總額)須在新臺幣 1 億 5,000 萬元(含)以上；合作聯盟所有成員之實收資本額(或資本總額)總計在新臺幣 3 億元(含)以上。
 - (2) 全部成員應提交最近 1 年經會計師簽證之財務報表及查核報告書。
 - (3) 全部成員最近 3 年內無退票紀錄之證明。
 - (4) 納稅證明。
3. 申請人如為保險業，除符合前開各條財務資格及條件外，其自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定，資本適足率不得低於 200%，其所提送之證明文件為最近 3 年內依「保險業資本適足性管理辦法」第 6 條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

4.1.7 財務資格證明文件如下：

1. 財務報表

最近 1 年經會計師簽證之財務報表；新設立未滿 1 年者，須提出設立後至本案公告日之上月末日經會計師簽證之會計師專案報告書。如申請人為保險公司者，除前述證明文件外，應另提出依「保險業資本適足性管理辦法」第 6 條規定應向主管機關申報之最近 3 年經合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

2. 納稅證明

最近 1 期營業稅，其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近 1 期營業人銷售額與稅額申報書收執聯；若不及提出最近 1 期證明者，得以前 1 期之納稅證明代之；新

設立且未屆第 1 期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。最近 1 期營利事業所得稅，並應檢附法定納稅證明文件，如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明相關文件。

3. 無退票紀錄證明

最近 3 年內無退票紀錄之證明文件，查詢紀錄須為本案公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄；外國公司如無前述證明文件，應以銀行往來證明文件為之。

4. 金融機構融資意願書及融資機構評估意見書

申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。

4.1.8 公司設立未滿 3 年者，應提供該公司設立後至最近年度之第 4.1.7 條所述相關文件。

4.1.9 申請人所提出之資格證明文件均為影本，執行機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，並沒收申請保證金。

4.1.10 資格證明文件認證如下：

1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其證明文件無須認證。
2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其證明文件須經法院或民間公證人公證或認證（會計師出具之財務報表及金融機構出具之無退票證明紀錄除外）。
3. 出具證明者為外國之政府機構時，其證明文件須經中華民國駐外機構驗證。
4. 出具證明者為外國私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。
5. 出具證明者為大陸之政府機構、私人機構或個人時，其證明文件須經大陸地區公證機關公證或認證及財團法人海峽交流基金會驗證。
6. 所有資格證明文件若非採用中文，須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。
7. 申請人提出之證明文件，除前開應經公（認）證之文件或本申請須知文件另有規定外，以影本為原則，並應由申請人及其負責人加蓋印章，並逐頁加註「與正本相符」註記。惟執行機關得要求申請人提供正本文件以供檢核。

4.2 申請程序

4.2.1 招商文件領取方式

請於網路上下載本公告附件電子檔，詳見財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站／投資資訊／公告案件（網址為https://ppp.mof.gov.tw/WWW/inv_ann.aspx）或臺中市政府經濟發展局網際網路首頁／公告訊息／租賃、出售、促參案等招標公告（網址<https://www.economic.taichung.gov.tw/16120/Lpsimplelist>）。

4.2.2 申請人應於公告期限截止日前，依申請文件檢核表（附件 1）將各文件依序排列，應備文件說明如下：

1. 申請文件檢核表正本 1 份（附件 1）。
2. 申請書正本 1 份（附件 2）。
3. 申請切結書正本 1 份（附件 3）。
單一申請人及合作聯盟申請人各成員應分別出具申請切結書；合作聯盟申請人各成員應遵守履行本申請須知內容並負連帶責任。
4. 合作聯盟協議書正本 1 份（附件 4）。
5. 合作聯盟授權書正本 1 份（附件 5）。
合作聯盟各成員應出具合作聯盟授權書，載明授權代表公司處理本案各階段申請、甄審、議約及與本案相關事宜。
6. 協力廠商合作意願書正本 1 份（無者免附）（附件 6）。
7. 代理人委任書正本 1 份（附件 7）。
單一申請人及合作聯盟授權代表公司應指定一自然人為代理人並檢具代理人委任書。
8. 債信能力聲明書正本 1 份（附件 8）。
9. 權利金報價單正本 1 份（附件 9）。
10. 申請保證金繳納證明文件正本 1 份。
11. 基本資格證明文件影本 1 份。
12. 財務資格證明文件影本 1 份。
13. 金融機構融資意願書與對投資計畫書之評估意見影本各 1 份（無融資計畫者免附）。
14. 投資計畫書 1 式 20 份（含光碟 1 份）。
投資計畫書應依本申請須知第 5 章「投資計畫書主要內容及格式」規定撰寫，且應同時檢附包含本文及含公式連結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔光碟、隨身碟或其他儲存設備。
15. 駐外單位認證文件及中譯本正本 1 份（無者免附）。
16. 中文翻譯切結書正本 1 份（無者免附）。（附件 10）
17. 單一申請人為保險公司者，應檢附專業第三人擔任或籌組執行公司承諾書正本 1 份。（附件 11，無者免附）

4.2.3 第 4.2.1 條所稱合作聯盟協議書係指申請人以合作聯盟方式申請時應提出之文件，其內容應包含合作聯盟各成員之分工、權利及義務、

專案公司之持股比例。其有效期間至少應持續至完成投資契約簽訂之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。合作聯盟各成員於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。協議書內容非經執行機關同意，不得變更。

4.2.4 第 4.2.1 條所稱合作聯盟授權書係指申請人以合作聯盟方式申請時應提出之文件，其內容為指定授權代表，作為合作聯盟申請人於申請期間之全權代表。

4.2.5 第 4.2.1 條所稱之代理人委任書係指申請人應指定一自然人為代理人，代理本案申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。

4.2.6 文件提送方式

申請人應依本招商文件規定提出申請文件，置於附件 17-2 資格文件封內、申請保證金繳納證明文件置於附件 17-3 申請保證金封、權利金報價單置於附件 17-4 權利金報價單封內，均密封後，再將所有申請文件及投資計畫書裝箱以附件 17-1 申請文件封密封後提出申請。申請文件須以郵寄或專人方式送達，於公告截止日下午 5 時前送達（以本局收件日為準）至下列收件地點：臺中市政府經濟發展局秘書室（40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓），逾期送達者不受理。

4.2.7 申請人應於申請文件載明聯絡人及通訊地址資料，如有變更，應以書面通知執行機關，如致相關往來函件無法送達時，申請人仍應受該等文件之拘束。

4.2.8 申請人提送之所有申請文件，於甄審結束後，不論審核結果如何，均不返還。

4.2.9 本案不補貼申請人之申請文件製作費用。

4.3 申請保證金

4.3.1 本案之申請保證金金額為新臺幣 200 萬元整。

4.3.2 申請人可自行選定下列方式之一繳納申請保證金：

1. 現金：匯款至指定存入帳戶，帳戶名稱「臺中市政府經濟發展局保管款專戶」，匯款銀行「臺灣銀行(中都分行)」，帳號「278045094063」。
2. 金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票（支票抬頭：臺中市政府經濟發展局保管款專戶）、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單或銀行開發、保兌之不可撤銷擔保信用狀或本國銀行（或在台灣設有分行之外國銀行）之書面連帶保證等任一方式為之。

3. 申請人欲以現金繳納申請保證金者，應於提出申請文件前繳納至臺中市政府經濟發展局，並以該收款單位出具之收據作為申請文件之申請保證金繳交證明文件。申請人如欲以現金以外之其他方式繳納申請保證金者，請附於申請文件中一併繳納。

4.3.3 申請人有下列情形之一者，其所繳納之申請保證金，不予返還，其已返還者，並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 申請人獲選為本案之最優申請人或次優申請人後，因可歸責於該申請人之事由，未於執行機關指定之時間內完成議約或簽約。
3. 申請人提出申請，無故撤回申請者。
4. 申請人不接受經評定為最優申請人，或次優申請人不接受遞補者。
5. 未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
6. 經執行機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。
7. 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府機關或執行機關之情事發生。

4.3.4 申請人申請保證金退還時點如下：

1. 資格審查不合格者，於資格審查結果通知次日起 20 日內。
2. 資格審查合格者，除為綜合評審階段選出之最優及次優申請人外，於綜合評審結果通知次日起 20 日內。

4.3.5 最優申請人及次優申請人申請保證金退還時點如下：

1. 最優申請人與執行機關簽訂投資契約者，為契約簽訂次日起 20 日內，且不得將該申請保證金逕予轉為履約保證金。
2. 最優申請人或遞補簽約之次優申請人，非因可歸責於該申請人之事由，無法完成議約或簽約者，為公開於主管機關資訊網路次日起 20 日內。
3. 次優申請人繳納之申請保證金，於執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂次日起 20 日內。

4.3.6 申請人辦理前述保證金領回時，得由代理人持單一申請人或合作聯盟授權公司印章、負責人（代表人）印章及代理人被授權證明文件辦理。

4.3.7 如為外國公司辦理前述保證金領回時，應授權代理人憑原附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構驗證之授權書以簽名代替印章辦理領回。

4.4 釋疑及回覆

- 4.4.1 對本招商文件內容有疑義者，應於本招商文件公告日之次日起 30 日內，以中文書面向執行機關請求釋疑（附件 12），逾期或未符合上述規定者概不受理。
- 4.4.2 執行機關之回覆應以書面為之，回覆之期限為釋疑期限截止後 20 日內，若涉及變更或補充本招商文件內容者，執行機關應另公告於財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網及臺中市政府經濟發展局網站，並得視需要延長申請文件截止送件日期。
- 4.4.3 本案公告文件之內容經增修者，應以最後增修且公告之補充文件內容為準。補充文件並視為本案公告文件之一部分。
- 4.4.4 執行機關所為之書面澄清視為本申請須知之一部分，所有疑義或有未詳盡之處，依執行機關之解釋為準。

4.5 異議、申訴及檢舉

- 4.5.1 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人異議之單位名稱及地址：
聯絡單位：臺中市政府經濟發展局
聯絡人：蕭力文 股長
連絡電話：04-22289111 分機 31531
聯絡地址：40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓
- 4.5.2 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱、地址及電話如下：
機關名稱：財政部促參申訴審議會
機關地址：116055 臺北市文山區羅斯福路 6 段 142 巷 1 號
機關電話：02-2322-8000
- 4.5.3 申請人於申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：
1. 臺中市政府政風處，檢舉電話：(04)2228-8226，檢舉信箱：臺中向上郵局第 120 號信箱。
 2. 法務部調查局，檢舉電話：(02) 2917-7777，檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。
 3. 法務部調查局臺中市調查處，檢舉電話：(04)2303-8888，檢舉信箱：臺中市郵政 60000 號信箱。
 4. 法務部廉政署，檢舉電話：0800-286-586，檢舉信箱：國史館郵局第 153 號信箱，24 小時檢舉中心地址：100006 臺北市中正區博愛路 166 號。

第五章投資計畫書主要內容及格式

5.1 申請人注意事項

申請人應依本章規定提出投資計畫書。

5.2 投資計畫書主要內容

申請人撰寫投資計畫書時，其內容至少應包括下列項目及內容，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：計畫目標及開發理念

第二章：民間機構籌組計畫

第三章：土地使用及興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務計畫

第六章：權利金支付規劃

第七章：創新及回饋計畫

第八章：需政府協助配合事項

其內容至少應含：

5.2.1 前言：摘要

申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以 A4 規格不超過 10 頁為原則。

5.2.2 第一章：計畫目標及開發經營理念

包含計畫目標、開發經營理念。

5.2.3 第二章：民間機構籌組計畫

1. 申請人簡介

申請人之背景、商譽、財產結構、營業項目及營運現況等。

2. 民間機構組織架構

包含民間機構股權結構及股東成員（如為合作聯盟申請人，包含各成員）、股款募集計畫、興建營運組織成員及業務分工等說明。如保險公司為單一申請人，需說明其與執行公司之資格、能力及配合方式。

3. 申請人相關實績說明

包含申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）之投資、興建、營運等相關實績；申請人應就申請人專業領域經營能力資格、建置市場或商業設施方面有關之實績（如有）進行說明。

5.2.4 第三章：土地使用及興建計畫

1. 申請人依循土地使用管制規定及其他相關法令辦理，提出本案土地使用計畫。其內容至少應包括基地設施配置方案、建築物設計等規劃。
2. 申請人應依本「招商文件」之內容及要求，並參照相關規劃報告進行規劃，提出至少包括用途構成、量體配置、開放空間、交通規劃等設施配置方案及建築初步設計方案，其內容至少應含：
 - (1)土地配置計畫：土地使用範圍、土地使用分區、土地使用強度、土地使用種類等。
 - (2)建築基本規劃：
 - a. 應含主體事業、附屬事業設施之量體規劃及各樓層平面配置圖、立面圖、剖面圖等。
 - b. 建築外觀設計。
 - c. 停車空間規劃。
 - d. 景觀計畫。
 - e. 綠建築及智慧建築計畫。
 - f. 公共藝術。
 - (3)交通計畫：基地交通動線與設施之規劃及配置實質計畫、交通改善及相關配套措施。
 - (4)環境保護計畫：環境影響說明、活動與空間之管制等。
 - (5)管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本案之基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。
 - (6)興建期之環境影響防治措施。
 - (7)興建期之防災及緊急應變計畫。
 - (8)公用設備計畫：包含用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備設置規劃。
 - (9)綱要進度表：含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。

5.2.5 第四章：營運計畫

申請人應擬具經營管理計畫，對於經營之人員組織、營運策略及行銷推廣計畫等妥予規劃；另對於營運後之環境衛生與安全管理、營收利益回饋等應先行提出構想及執行方式。其內容至少應含：

1. 整體營運理念(含引進民間創意、資源之構想)。
2. 經營組織、經營管理方式及作業流程規劃：含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
3. 市場定位及行銷推廣計畫。
4. 營運策略及執行計畫。
5. 營運管理制度：應含管理措施、應變計畫等。

6. 收費費率之訂定與調整機制：應含主體事業及附屬事業費率訂定與調整、收費方式或優惠措施等。
7. 附屬事業設施營運管理計畫：含括附屬事業營運項目暨規劃目的、引入附屬事業設施之潛在廠商規劃或自行營運之規劃、營運管理模式。
8. 資產增置與汰換計畫：含設施設備增置項目、設施設備維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫。
9. 營運期間緊急事故應變及安全管理計畫：防災及緊急應變計畫。
10. 營運期之環境安全維護及廢棄物處理計畫：包含環境保護、安全衛生等環境安全維護計畫，及雨水、污水、廢氣、一般事業廢棄物處理需求、排放量限制等管理計畫。
11. 許可期間屆滿及屆滿前之資產移轉計畫：辦理資產移轉之程序及期程安排。

5.2.6 第五章：財務計畫

1. 基本假設參數說明

財務基本參數說明至少（但不限於）應包括興建期程、營運期程、物價調整、折舊方式及折舊年期、稅賦、資本結構、資金成本（分為股權、融資及計畫整體）等。

2. 興建期投入成本分析

興建期投入成本分析（應包括附屬事業），應依各項設施分別編列，至少（但不限於）應包括分項興建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施設備之興建期投入成本彙總，配合開辦費、資本化利息、興建期土地租金及工程保險費等預估，編製資金來源去路表。

3. 資金籌措計畫。

4. 營業收入分析

營業收入分析，應依主體事業、附屬事業各項服務分別說明，至少（但不限於）應包括分項費率說明（含營運初期費率及成長率假設）、分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營業收入預估。

5. 營運成本及費用分析

營運成本及費用分析，應依各項服務分別說明，至少（但不限於）應包括分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。

6. 重增置成本分析

重增置成本分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括各項設施重增置計畫及重增置成本預估。

7. 折舊與攤銷費用分析

折舊與攤銷費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）

應包括分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。

8. 財務效益分析

其財務效益指標應至少包含計畫淨現值、計畫內部報酬率、權益淨現值、權益內部報酬率、計畫名目回收年期、計畫折現回收年期、自償能力、分年利息保障倍數(無融資者免計算)、長期償債能力分析(無融資者免計算)等。

9. 敏感性分析

應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少（但不限於）應包括興建成本超支風險、營收不如預期風險、營運成本變動風險及利率風險。

10. 預估之財務報表：應至少包含預估之損益表、預估之現金流量表、預估之資產負債表。

11. 金融機構融資意願書與評估意見：無融資需求者免附。

12. 保險計畫：包含興建期與營運期之保險規劃。

13. 風險管理計畫：應包含興建期與營運期可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫，確認主要風險因素、衡量風險影響效果、因應對策。

14. 政府及社會經濟效益評估：包含經濟產值、就業機會等。

15. 權利金計畫

5.2.7 第六章：權利金支付規劃

5.2.8 第七章：創新及回饋計畫

1. 針對在地居民之睦鄰構想。
2. 申請人自行提出有助於本案整體發展、促進當地社區發展之具體回饋事項。
3. 創新科技運用及企業 ESG 規劃。

5.2.9 第八章：需政府協助配合事項

申請人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項或需政府協助事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請或拒絕簽約之事由。

5.3 撰寫及編排方式

5.3.1 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。

5.3.2 任何筆誤修正處需清楚訂正，並加蓋申請人之負責人印鑑章。

- 5.3.3 投資計畫書一律以中文橫式由左而右橫向書寫，必要時得以英文附註表示，以便參考，如中文與英文有所不同時，以中文為準。
- 5.3.4 投資計畫書紙張大小以 A4 為準（圖表若因需要，得以 A3 摺頁式為之），並加封面、封底及目錄，採雙面印刷，於左側裝訂成冊，封面應註明申請人名稱（全銜）及本案名稱「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」，投資計畫書本文（不含封面、目錄、摘要、封底、隔頁、附錄及附件）以 200 頁為限。
- 5.3.5 申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以 A4 規格。
- 5.3.6 投資計畫書應依上述內容分章撰寫，並彙成冊後提送紙本 1 式 20 份，及投資計畫書電子檔 1 份（包含本文及含公式連結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔光碟、隨身碟或其他儲存設備）。
- 5.3.7 申請人所提送之投資計畫書，概不返還。

第六章申請案件之評定方式及評審時程

6.1 甄審會組織

6.1.1 組成依據

1. 執行機關依促參法第 44 條、同法第 46 條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「評審辦法」）第 2 條等規定成立甄審會，進行公開徵求民間參與甄審作業。
2. 並依評審辦法第 13 條規定，執行機關為協助甄審會辦理與甄審有關之作業，於甄審會成立時，一併成立工作小組。

6.1.2 成員

1. 委員人數：甄審會置委員 7-17 人，由執行機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於全數委員之二分之一。
2. 召集人與副召集人：甄審會置召集人 1 人，綜理公開徵求民間參與甄審事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理甄審事宜；均由執行機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

6.1.3 工作小組

1. 工作小組成員至少 3 人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，協助辦理甄審作業。甄審會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。
2. 工作小組之執掌如下：
 - (1) 工作小組應依甄審需要，協助辦理甄審作業。
 - (2) 工作小組應依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，由工作小組具名，連同申請人資料送甄審會供甄審參考。

6.1.4 成立與解散

1. 甄審會應於公告徵求民間參與前成立，並依法完成甄審作業至選出最優申請人，且無待處理事項後解散。
2. 任務
甄審會之任務如下：
 - (1) 訂定或審定本案之甄審項目、甄審標準及評定方式。
 - (2) 辦理申請案件之綜合評審。
 - (3) 辦理依促參法規定應由甄審會評定之事項。
 - (4) 協助執行機關解釋與甄審項目、甄審標準、甄審過程或評定結果有關之事項。

(5)審定初審通過者優惠條件。

6.1.5 召集與出席會議

- 1.甄審會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。
- 2.甄審會委員應親自出席甄審委員會會議。
- 3.甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少 5 人以上出席，並全程參與當次會議。其中外聘專家、學者人數不得少於出席委員人數之二分之一，始得開會。
- 4.甄審會會議之決議，應有出席委員過半數之同意行之。
- 5.甄審會會議進行表決時，主席得命甄審會以外之人員退席。但依評審辦法第 13 條第 3 項規定應全程出席之人員，不在此限。

6.1.6 其他應注意事項

- 1.甄審會委員有評審辦法第 9 條所列情形之一，應即迴避。
- 2.甄審會委員應依法令規定公正辦理甄審事宜，且不得有評審辦法第 10 條所列行為。
- 3.甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。

6.2 資格審查

6.2.1 申請人未於申請截止時間前將應檢附文件送達執行機關者，不予受理。

6.2.2 自本案公告申請截止日之次日起算，預計 15 日內完成。

6.2.3 資格審查項目

依據申請須知對申請人資格及申請文件內容之規定，審查項目及審查標準列表說明如下表：

表 2 資格審查階段審查項目及審查標準表

項次	審查項目	審查標準	份數	正（影）本	補正、補件或提出說明之條件
1	申請文件檢核表	檢核表內載有各該申請人依規定所應提送之各項文件，是否已填具清楚，並依序排列於本表之後。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
2	申請書	檢核申請人所提送之申請書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正(影)本	補正、補件或提出說明之條件
3	申請切結書	檢視切結書上之具切結人是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整、具切結人名稱與簽章是否相符；若申請人為合作聯盟，另須檢視各成員是否各自填寫一份切結書。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
4	合作聯盟協議書	是否依據申請須知格式填具清楚完整。(無者免附)	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
5	合作聯盟授權書	合作聯盟申請人所提送之授權代表公司授權書是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，合作聯盟成員名稱與簽章是否均具備且相符。(無者免附)	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
6	協力廠商合作意願書	(申請須知第 4.1.4 條) 須檢視各協力廠商是否均提出本意願書，以承諾願接受申請人委託，從事本案之開發經營等相關工作。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
7	代理人委任書	(申請須知第 4.2.4 條) 檢核申請人所提送之委任書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱(或合作聯盟名稱)與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
8	債信能力聲明書	檢核申請人所提送之聲明書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人(或合作聯盟)名稱與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
9	權利金報價單	(申請須知第 6.2.3 條) 1. 應符合權利金之最低給付金額。 2. 填寫錯誤塗改，不得為合格申請人。 3. 申請人(或合作聯盟)與印章是否與申請書上之申請人印章相符。	1	正本	不得補正或補件
10	申請保證金繳納證明文件	(申請須知第 4.3 條) 檢核繳交保證金之額度及繳交方式是否正確。	1	正本	不得補正或補件
11	基本資格證明文件	(申請須知第 4.1.5 條) 申請人(若為合作聯盟者，其各成員)應檢具公司之合法登記證明文件(含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司登記事項卡)。	各 1 份	影本	資格事實存在者得予補正或補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正（影）本	補正、補件或提出說明之條件
12	財務資格證明文件	（申請須知第 4.1.6 及 4.1.7 條） 1. 最低實收資本額： 申請人為單一公司：新臺幣 3 億元（含）以上。如申請人為保險公司者，其資本適足率不得低於百分之二百。 申請人為合作聯盟：其授權代表不得為外國公司，授權代表實收資本額須在新臺幣 1 億 5,000 萬（含）以上；合作聯盟所有成員之實收資本額總計在新臺幣 3 億元（含）以上。 2. 財務狀況之要求： （1）依法定期納營業稅及營利事業所得稅。 （2）最近 3 年無退票紀錄。 3. 申請人應檢附資料： （1）應檢附最近 3 年內無退票紀錄證明（無退票紀錄證明文件，向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心或授權之金融機構查詢日期應為公告招商日以後。）。 （2）會計師簽證之年度財務報表（申請人應提出公司最近 1 年度經會計師簽證之年度財務報表，成立未滿 1 年者，須提出設立後至本案公告日之上月末日經會計師簽證之財務報表）。如申請人為保險公司者，應另提出最近 3 年經合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。 （3）本案公告截止日時最近一期或前一期營業稅及最近一期營利事業所得稅納稅證明（如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明。）。	各 1 份	影本	資格事實存在者得予補正或補件
13	金融機構融資意願書與評估意見	申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。	各 1 份	影本	誤繕或漏附者得予補件
14	投資計畫書	依申請須知第五章規定提送。	20	正本	如份數不足者得予補件
15	投資計畫書電子檔	依申請須知第五章規定提送。	1	正本	如缺漏者得予

項次	審查項目	審查標準	份數	正（影）本	補正、補件或提出說明之條件
	（包含本文及含公式連結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔光碟、隨身碟或其他儲存設備）				補件
16	駐外單位認證文件及中譯本	無者免附。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
17	中文翻譯切結書	無者免附。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
18	專業第三人承諾書	申請人為保險公司者應邀請專業第三人於申請階段提出承諾書，表達倘申請人經評定為最優申請人後，願擔任或籌組執行公司協助民間機構執行本案營運。	1	正本	資格事實存在者得予補正或補件

6.2.4 資格審查方式

依本申請須知向執行機關提出申請之申請人為 1 家以上，本案即依下列規定進行。

1. 依執行機關指定時間地點辦理資格文件審查，參加資格文件審查之每一申請人人數限制為 2 人。
2. 申請人提送之資格文件如有缺漏，依本申請須知表 2 之規定不予補正或補件者，不符申請資格（即喪失資格，不得參加第二階段綜合評審）。
3. 資格審查過程，執行機關如認為申請人所提送之申請文件有誤繕或漏附之情形者，得依本申請須知表 2 之規定，通知申請人於接獲通知之次日起 5 個工作日內補正、補件或提出說明。
4. 申請人有下列情事，視為資格審查不合格（即喪失資格，不得參加第二階段綜合評審）：
 - (1) 權利金報價單：未填具權利金金額、申請人名稱錯誤，申請人名稱與印章不符，或未蓋印章，或報價欄內任一欄為空白，或使用鉛筆填寫，或字跡模糊無法辨識，或逕行加註其他條件者。
 - (2) 申請人所提權利金報價低於報價單規定之金額者。
 - (3) 未依執行機關規定之報價單格式者。
 - (4) 不符申請須知規定或未依執行機關通知期限完成補正、補件或不得補正、補件者。
 - (5) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。

- (6)申請人或負責人名稱與登記資料不符者。
- (7)依相關法令規定，不得經營本計畫營業項目之行業者。
- 5.資格審查結果由執行機關以書面形式通知所有申請人，資格審查通過者為合格申請人，始具參加綜合評審資格。

6.3 綜合評審

6.3.1 綜合評審說明：

綜合評審時，由甄審委員依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。

- 1.合格申請人應就其投資計畫書內容，依規定時間出席甄審會進行簡報，及接受甄審會委員詢答。
- 2.合格申請人於進行簡報時應遵守下列事項：
 - (1)簡報順序依各合格申請人遞件時間順序決定，先申請者優先簡報。
 - (2)各合格申請人應於綜合評審日，依執行機關通知時間攜帶相關身分證明文件準時辦理報到(如實際到場之代理人與本人授權書非同一人時，須攜帶新代理人授權書、身分證明文件正本供執行機關查驗)。如報到逾時超過 10 分鐘，將視同放棄簡報機會，評審項目「簡報及答詢」以 0 分計算，由甄審委員逕依投資計畫書進行書面審查並予評分。
 - (3)各合格申請人簡報時，其他合格申請人應退席。
 - (4)各合格申請人參與簡報及答詢人數以 5 人(含)為限，簡報應以國語進行口頭報告，並應自行準備電腦(執行機關備有單槍投影機)等相關簡報器材。
 - (5)各合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘，簡報時間終了前 3 分鐘按短鈴 1 次提醒，簡報時間終了按長鈴結束簡報，合格申請人應立即停止簡報。
 - (6)簡報結束後由甄審委員進行詢問，採統問統答，即由甄審委員全數詢問後，由各合格申請人一併答覆，答覆時間不得超過 15 分鐘。
 - (7)各合格申請人簡報時得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫。
 - (8)各合格申請人簡報時，如以外語發音者，請自備翻譯人員及相關器材，惟簡報時間不予增加；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯。
 - (9)甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- 3.簡報口頭答詢將做成紀錄並簽名確認，疑義澄清亦以書面紀錄為之，均為甄審評決、議約或簽約之依據。

6.3.2 綜合評審甄審項目、標準及配分

1.投資計畫書之內容應依申請須知第五章之規定撰寫，綜合評審甄審項目及內容如下表3所示。

表3 綜合評審甄審項目、標準及配分表

項次	甄審項目	審查標準	
		審查重點	配分
1	計畫目標、開發理念及民間機構籌組計畫	1.計畫目標、開發理念。 2.申請人簡介：申請人之背景、商譽、財務結構、營業項目及營運現況等。 3.民間機構組織架構：股權結構及股東成員（如為合作聯盟申請人，包含各成員）、股款募集計畫、興建營運組織成員及業務分工等說明。如保險公司為單一申請人，需說明其與執行公司之資格、能力及配合方式。 4.申請人相關實績說明：包含申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）之投資、興建、營運等相關實績。 ※申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商如有榮獲促進民間參與公共建設金擘獎紀錄，委員得酌予加分。	10
2	土地使用及興建計畫	1.土地使用現況及相關法令限制條件分析：土地使用現況分析、土地使用分區管制規定等相關法令限制條件分析。 2.建築基本規劃： 應含主體事業、附屬事業設施之量體規劃及各樓層平面配置圖、立面圖及剖面圖等。建築外觀設計、停車空間規劃、景觀計畫、綠建築及智慧建築計畫、公共藝術等。 3.交通計畫：基地交通動線與設施之規劃及配置實質計畫、交通改善及相關配套措施。 4.環境保護計畫：環境影響說明、活動與空間之管制等。 5.管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本案之基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。 6.興建期之環境影響防治措施。 7.興建期之防災及緊急應變計畫。 8.公用設備計畫：包含用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備設置規劃。 9.綱要進度表：含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。 10.減碳措施：參考減碳作業參考指引內容辦理。	25
3	營運計畫	1.整體營運理念（含引進民間創意、資源之構想）。 2.經營組織、營運管理方式及作業流程規劃：含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。	22

項次	甄審項目	審查標準	
		審查重點	配分
		3.市場定位及行銷推廣計畫。 4.營運策略及執行計畫。 5.收費費率之訂定與調整機制：應含主體事業及附屬事業費率訂定與調整、收費方式或優惠措施等。 6.附屬事業設施營運管理計畫：含括附屬事業營運項目暨規劃目的、引入附屬事業設施之潛在廠商規劃或自行營運之規劃、營運管理模式。 7.資產增置與汰換計畫：含設施設備增置項目、設施設備維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫。 8.緊急事故應變及安全管理計畫：防災及緊急應變計畫。 9.營運期之環境安全維護及廢棄物處理計畫：包含環境保護、安全衛生等環境安全維護計畫，及雨水、污水、廢氣、一般事業廢棄物處理需求、排放量限制等管理計畫。 10.許可期間屆滿及屆滿前之資產移轉計畫：申請人應提出開發經營期限屆滿時及屆滿前之移轉及返還計畫，內容應敘明辦理資產移轉之程序及期程安排。 11.專業第三人之工作項目及申請人監督管理機制(非保險業結合專業第三人申請者免納入)。	
4	財務計畫	1.基本假設參數說明。 2.興建期投入成本分析 興建期投入成本分析，應依各項設施分別編列，至少(但不限於)應包括分項興建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施設備之興建期投入成本彙總，配合開辦費、資本化利息、興建期土地租金及工程保險費等預估，編製資金來源去路表。 3.資金籌措計畫。 4.營業收入分析 營業收入分析，應依主體事業、附屬事業各項服務分別說明，至少(但不限於)應包括分項費率說明(含營運初期費率及成長率假設)、分項營運量預估(含營運初期營運量及成長率假設)及分年分項營業收入預估。 5.營運成本及費用分析 營運成本及費用分析，應依各項服務分別說明，至少(但不限於)應包括分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。 6.重增置成本分析 重增置成本分析，應依各項設施分別說明，至少(但不限於)應包括各項設施重增置計畫及重增置成本預估。 7.折舊與攤銷費用分析 折舊與攤銷費用分析，應依各項設施分別說明，至少(但不限於)應包括分項設施(含重增置設施)之折舊與攤	15

項次	甄審項目	審查標準	
		審查重點	配分
		銷費用預估。 8.財務效益分析 其財務效益指標應至少包含計畫淨現值、計畫內部報酬率、權益淨現值、權益內部報酬率、計畫名目回收年期、計畫折現回收年期、自償能力、分年利息保障倍數(無融資者免計算)、長期償債能力分析(無融資者免計算)等。 9.敏感性分析 應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少(但不限於)應包括興建成本超支風險、營收不如預期風險、營運成本變動風險及利率風險。 10.預估之財務報表：應至少包含預估之損益表、預估之現金流量表、預估之資產負債表。 11.金融機構融資意願書與評估意見：無融資需求者免附。 12.保險計畫：包含興建期與營運期之保險規劃。 13.風險管理計畫：應包含興建期與營運期可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫，確認主要風險因素、衡量風險影響效果、因應對策。 14.政府及社會經濟效益評估：包含經濟產值、就業機會等。	
5	權利金支付規劃	1.開發權利金(6分) (1)開發權利金 4,000 萬元為 3 分。 (2)每增加 1,000 萬元增加 0.6 分，最高增加 3 分至 9,000 萬元。 2.固定權利金(4分) (1)固定權利金 250 萬元為 1 分。 (2)每增加 50 萬元增加 0.75 分，最高增加 3 分至 450 萬元。 3.營運權利金(5分) (1)營運權利金 10 億元以下(含)0.20%為 1 分。 (2)每增加 0.05%增加 1 分，最高增加 4 分至 0.4%。	15
6	創新及回饋計畫	1.針對在地居民之睦鄰構想。 2.申請人自行提出有助於本案整體發展、促進當地社區發展之具體回饋事項。 3.創新科技運用及企業 ESG 規劃。	8
7	簡報與答詢	含答詢內容可行性及承諾事項。	5
合 計			100

6.4 評定方式

- 6.4.1 甄審會委員就申請人所提投資計畫書及相關文件，依甄審項目及甄審標準予以評分。
- 6.4.2 各甄審會委員依各甄審項目配分，給予各合格申請人各甄審項目所得分數除「權利金支付規劃」外，各項目分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一甄審委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。
- 6.4.3 合格申請人經出席甄審會議之委員過半數評定分數 75 分（含）以上者為達甄審標準。未達甄審標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。
- 6.4.4 甄審委員評分若低於 70 分或超過 90 分，應附具體理由。
- 6.4.5 各甄審會委員對各合格申請人之總評分最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。
- 6.4.6 最後以甄審會各委員所核給之受評選申請人之序位，加總合計為「排序合計值」，排序合計值最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。其「排序合計值」相同時，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」之次數再相同者，以甄審項目中「土地使用及興建計畫」之合計值高低決定最優申請人及次優申請人；若「土地使用及興建計畫」之合計值再相同者，由主席抽籤決定之。
- 6.4.7 若無任一合格申請人達甄審標準之要求，或未符合本案公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。
- 6.4.8 工作小組應向甄審會說明不同委員之評審結果。
甄審會就前項說明確認不同委員之評審結果有明顯差異者，主席應提交甄審會作成下列決議，並列入會議紀錄：
1. 除去個別委員評審結果，重計評審結果。
 2. 辦理複評。
 3. 無法評定最優或次優申請人。
- 依前項第二款複評結果仍有明顯差異，僅得依同項第一款或第三款辦理。
- 6.4.9 如有下列情事，執行機關得公告本案廢止或以流案處理：
1. 無合格申請人通過本案甄審委員會評定者。
 2. 最優申請人或遞補之次優申請人之各項證明文件經查證與事實不符，或以不正當手段得標，或得標後未遵行本案招商文件之規定時。

3.最優申請人或遞補之次優申請人未於規定時限內與執行機關完成簽約事項。

6.4.10 本案初審通過者，其優惠條件如下：

- 1.減收申請保證金五成。
- 2.綜合評審評分各委員一致加總 2 分。

申請作業階段	預估時程	工作項目	
申請階段	約 92 天	公告徵求民間參與	
		申請疑義澄清	
		申請截止	
資格審查階段	約 15 天	開始資格審查	
		選出合格申請人	
綜合評選階段	約 30 天	開始綜合評審	
		綜合評審評決	
		選出最優（次）申請人	
議約階段	約 30 天	開始議約	
		完成議約	
簽約階段	約 30 天	申請人發起設立民間機構	
		簽約	↓

圖 2 申請作業流程圖

註：本申請作業時程得由執行機關視實際作業需要予以調整。

第七章政府承諾及協助事項

7.1 承諾事項

7.1.1 用地交付

依投資契約第 6.4 條約定辦理用地交付。

7.1.2 提供單一窗口

執行機關就本案應提供民間機構單一聯絡窗口，在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關交涉所有與本案有關業務及提供必要證明文件。

7.2 協助事項

7.2.1 辦理中長期融資

主辦機關將視本計畫資金融通之必要，依法協助民間機構申請中長期資金貸款。

7.2.2 用地勘查、測量、鑽探

執行機關於雙方完成本契約簽訂日起至執行機關辦理交付本案用地予民間機構期間，民間機構得向執行機關申請同意進入本案用地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

7.2.3 管線遷移

執行機關得協助民間機構辦理管線遷移相關行政協助。

7.2.4 租稅優惠協助申請

執行機關得於法令許可範圍內依促參法暨相關法令規定，提供必要之證明協助民間機構申請及取得相關稅捐優惠、抵減、獎勵及補助等。

7.2.5 協助申請執照、證照許可

民間機構因執行本案而須向相關機關或機構申請證照或許可時，執行機關在法規許可及權責範圍內，協助民間機構與相關機關或機構進行協調，但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

7.2.6 申設各項公用設備

對於民間機構在契約期間所需之各項公用設備，包括自來水、電力、瓦斯、電信、通訊及地區排水防洪工程之申請或公共設施管線之遷移等，執行機關得在法令許可及權責範圍之內，協調各相關目的事業主管機關給予民間機構必要之協助。

7.2.7 與民眾進行溝通協調

執行機關將協助民間機構與民眾進行溝通協調作業。

7.2.8 協助辦理重大天然災害復舊貸款

民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，執行機關得會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

7.2.9 其他事項之協助

如有其他需執行機關協助事項，民間機構得於申請參與本案時於投資計畫書內容中提出，經執行機關書面同意者，得列入契約中據以執行。

7.3 機關不保證協助事項之必然成就

機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因機關協助事項未能成就而主張執行機關違反協助義務、要求賠償、減少權利金及租金等之給付或減免民間機構之責任。

第八章議約及簽約期限

8.1 議約

8.1.1 議約原則

執行機關應依下列原則，辦理議約：

1. 依據公告徵求民間參與之招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理議約。
2. 議約內容不得違反招商文件。但有下列情形之一者，不在此限：
 - (1) 招商文件誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤。
 - (2) 招商文件文字或語意不清。
 - (3) 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平。
 - (4) 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。
 - (5) 經雙方合意且有助於案件履行。

8.1.2 議約期限

1. 執行機關應於評定最優申請人後，通知最優申請人自接獲通知日之日起 60 日內完成投資契約之議約作業。
2. 最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，應向執行機關申請展延，除經執行機關同意展延外，最優申請人如未於規定時間完成議約者，執行機關得訂定期限，通知補正。如未於期限內補正者，沒收最優申請人申請保證金，其已發還者，並予追繳。
3. 最優申請人如未於期限內完成議約，執行機關得決定由次優申請人遞補進行議(簽)約。
4. 如無次優申請人，執行機關將重新依促參法第 46 條規定公告申請，但因執行機關之事由所致逾越期限者，不在此限。

8.1.3 最優申請人應自接獲執行機關議約完成書面之次日起 15 日內，依據本申請須知、議約完成之投資契約、參酌甄審委員會之意見與執行機關意見及承諾事項，對原投資計畫書加以修正補充，並向執行機關提出投資執行計畫書，經執行機關同意後做為投資契約之一部份。

8.1.4 執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現有下列情形之一者，應撤銷最優申請人或次優申請人資格，不予議約：

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 未依公告及申請須知規定之條件提出申請。
3. 申請人違反本申請須知及補充文件規定，經甄審委員會認定情節重大者。

4. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
5. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
6. 放棄最優申請人資格或放棄其次優申請案件申請人資格。
7. 以違反法令之行為擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
8. 經執行機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。
9. 未按通知之期限辦理補正者。
10. 其他一切因可歸責於申請人之事由，致生重大損害於政府或執行機關之情事發生。

8.2 簽約前應完成之事項

- 8.2.1 申請人應依法新設立專案(新設)公司為民間機構，並與執行機關完成簽約，其設立登記地址應位於臺中市。最優申請人如為保險公司者，無須設立民間機構，得由保險公司與執行機關簽約。
- 8.2.2 以單一公司申請者，其專案公司持股比例於營運開始日前不得低於實收資本額 50%；以合作聯盟方式申請者，於營運開始日前該合作聯盟授權代表之持股不得低於專案公司實收資本額 40%，所有成員持股總和不得低於專案公司實收資本額 70%。
- 8.2.3 民間機構簽約或設立時，其實收資本額須達新臺幣 1 億元以上。
- 8.2.4 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之文件。
- 8.2.5 民間機構應提出已設立獨立統一編號及(或)稅籍編號之證明文件。
- 8.2.6 申請人如需經目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，應檢附其已取得相關同意或許可之證明。

8.3 履約保證

- 8.3.1 履約保證之金額
民間機構應繳付履約保證金新臺幣 6,200 萬元。
- 8.3.2 履約保證以下列方式擇一繳納：
 1. 現金，匯款至指定存入帳戶，帳戶名稱「臺中市政府經濟發展局保管款專戶」，匯款銀行「臺灣銀行(中都分行)」，帳號「278045094063」。
 2. 金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票(支票抬頭：臺中市政府經濟發展局保管款專戶)、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單或銀行開發、保兌之不可撤銷擔保信用狀

或本國銀行（或在台灣設有分行之外國銀行）之書面連帶保證（最短應以 3 年為一期）等。

- 3.以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀或銀行書面連帶保證繳納者，應依其性質，分別記載「臺中市政府經濟發展局」為質權人、受益人、被保證人；質權設定申請書格式載明「貴行同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。」

8.3.3 履約保證金繳納期限及保證期限

- 1.為擔保民間機構依投資契約之規定履行其義務，民間機構應於與執行機關簽訂投資契約前，經執行機關通知，完成履約保證金之繳付，並自投資契約簽訂日起至投資契約終止或投資契約期間屆滿，且民間機構完成資產移轉及返還後 90 日止提供履約保證。
- 2.民間機構如逾期未繳納履約保證金，執行機關得以書面限期補正，如逾期未補正，執行機關將沒收最優申請人之申請保證金，並不予簽約。

8.3.4 其他履約保證相關事宜，詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 14 章之規定。

8.4 簽約

8.4.1 簽約期限

除本申請須知另有規定外，最優申請人應自接獲執行機關完成議約通知函文次日起 30 日內與執行機關完成簽約。前開期間於必要時，得由本案最優申請人向執行機關提出申請，經執行機關同意後予以延展 1 個月。

8.4.2 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，執行機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，執行機關得決定由次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人者，執行機關將重新依促參法第 46 條規定公告接受申請，但因執行機關之事由所致逾越期限者，不在此限。

8.4.3 如屬由次優申請人遞補進行議約及簽約作業，該民間機構應承受次優申請人在本案甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與執行機關達成之各項協議。

8.4.4 執行機關於選出最優申請人後，發現有下列情形之一者，應不予簽約：

- 1.未依公告及本申請須知規定之條件提出申請。
- 2.未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。

3. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
4. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
5. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
6. 其他一切因可歸責於最優申請人之事由，致生重大損害於政府或執行機關之情事發生。

8.4.5 若最優申請人或次優申請人有本申請須知第 8.1.2 條、第 8.1.4 條、第 8.4.2 條及第 8.4.4 條之事由發生，則評選出最優申請人或次優申請人之評定應予撤銷。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提 興建營運移轉(BOT)案

招商文件

【第一部：申請須知-附件】

「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」

申請須知附件一覽表

附件	文件
附件 1	申請文件檢核表
附件 2	申請書
附件 3	申請切結書
附件 4	合作聯盟協議書
附件 5	合作聯盟授權書
附件 6	協力廠商合作意願書
附件 7	代理人委任書
附件 8	債信能力聲明書
附件 9	權利金報價單
附件 10	中文翻譯切結書
附件 11	專業第三人承諾書
附件 12	申請人疑義請求釋疑表
附件 13	資格審查表 1-含補正事項表
附件 14	資格審查表 2-資格審查結果彙總表
附件 15	綜合評審評分表
附件 16	綜合評審總評分表
附件 17-1	申請文件封
附件 17-2	資格文件封
附件 17-3	申請保證金封
附件 17-4	權利金報價單封
附件 18	可行性評估報告摘要
附件 19	公聽會會議紀錄

【附件 1】

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

申請文件檢核表

申請人名稱：

項次	文件項目	份數	申請人自行 檢核勾稽	執行機關 檢核結果 (申請人免填)
1	申請文件檢核表	1		
2	申請書	1		
3	申請切結書	1		
4	合作聯盟協議書(無者免附)	1		
5	合作聯盟授權書(無者免附)	1		
6	協力廠商合作意願書(無者免附)	1		
7	代理人委任書	1		
8	債信能力聲明書	1		
9	權利金報價單	1		
10	申請保證金繳納證明文件	1		
11	基本資格證明文件 (1)單一申請人及合作聯盟各成員應檢具本申請須知公告後相關主管機關所出具之公司資格證明文件影本。 (2)申請人倘為特許事業者，應一併提出主管機關核准特許事業設立許可證明文件。	1		
12	財務資格證明文件 (1)年度財務報告。 (2)營業稅及營利事業所得稅納稅證明或免稅證明。 (3)3年無退票證明。	1		
13	金融機構融資意願書與評估意見(無者免附)	1		
14	投資計畫書	20		
15	投資計畫書本文及含公式連結之財務計畫模型光碟、隨身碟或其他儲存設備	1		
16	駐外單位認證文件/中譯本(無者免附)	1		
17	中文翻譯切結書(無者免附)	1		
18	專業第三人承諾書(無者免附)	1		

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 申請書

受文者：臺中市政府經濟發展局

主 旨：檢送參與「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」之投資申請文件，
請查照。

說 明：

- 一、依據臺中市政府經濟發展局（以下簡稱「執行機關」）113 年 12 月 30 日公告之「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」之申請須知及相關規定（以下簡稱「申請須知」），包括其補充資料及相關文件辦理。
- 二、本申請人已詳讀申請須知之內容，茲同意並承諾遵守申請須知內所規定之全部事項，及履行申請須知及本申請書內所記載申請人應盡之義務。
- 三、本申請人有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到甄審委員會及執行機關所提之要求。
- 四、本申請人茲確認，為審核本申請人之資格，本案甄審委員會、執行機關或其授權之代理人有權查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書與財務資格等一切相關資料。
- 五、本申請人同意對申請須知之任何疑義，以執行機關之解釋為準，對於申請須知之任何誤解或因誤解造成之任何失權之損失，概由申請人自行負責。
- 六、本申請人同意對本申請書不以任何理由撤回、撤銷、解除、補正、補件或其他變更行為。
- 七、本申請人所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 八、本申請人所出具之證明文件如非中文時，本申請人依招商文件規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，申請人不得為合格申請人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 九、本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想，授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且執行機關不須因此支付任何費用。

【附件 2】

十、本申請人茲聲明並保證，所提出申請文件內容及前項授權，並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，執行機關若因本申請人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議解決程序，本申請人應負擔一切責任，包括但不限於執行機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成執行機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫之推動，本申請人應負完全之責任，並賠償執行機關因此所受之損害。

申請人（以單一申請人方式申請時）

申請人名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人（代表人）：（印章）

申請人（以合作聯盟申請人方式申請時）

合作聯盟申請人名稱：（印章）

授權代表公司名稱：

統一編號（或證明文件號碼）：

授權代表公司地址：

授權代表公司電話：

授權代表公司負責人（代表人）：（印章）

合作聯盟申請人成員

合作聯盟申請人名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人（代表人）：（印章）

【附件 2】

合作聯盟申請人名稱： (印章)

統一編號 (或證明文件號碼)：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人 (代表人)： (印章)

合作聯盟申請人名稱： (印章)

統一編號 (或證明文件號碼)：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人 (代表人)： (印章)

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 本表內合作聯盟成員欄位不敷使用，請自行影印填寫。
2. 應加蓋公司及負責人(代表人)印鑑章。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 申請切結書

具切結人 （單一申請人或合作聯盟各成員名稱） ，申請參與「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」之甄選，除願遵守各項作業規定，依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

- 一、具切結人所提送之一切書表及文件之內容均屬事實且合法，如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 二、具切結人所出具之證明文件如非中文時，具切結人依「申請須知」規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 三、具切結人提出之各項申請計畫構想、文件及資料，授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用。具切結人絕不撤銷此項授權且臺中市政府經濟發展局無須對此授權支付任何費用。
- 四、具切結人茲聲明並保證，所提出之申請文件內容及前項授權，並未侵害任何人之智慧財產權或其他權利。臺中市政府經濟發展局若因利用具切結人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，具切結人應自費於該等程序中為政府辯護，並負擔政府因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果（包括臺中市政府經濟發展局或具切結人與該第三人達成之和解）所須支付之賠償金及相關費用。具切結人若有因違反上述聲明造成臺中市政府經濟發展局損害，或因此類爭訟而延滯本案之推動者，具切結人應負完全之責任，並賠償臺中市政府經濟發展局因此所受之損害。

以上切結事項，如未確實遵守辦理，願依切結內容及相關規定負完全責任，特立此切結書為憑。

此致

臺中市政府經濟發展局

【附件 3】

具切結人

具切結人名稱： (印章)

統一編號（或證明文件號碼）：

具切結人地址：

具切結人電話：

具切結人負責人（代表人）： (印章)

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 請加蓋公司及負責人(代表人)印鑑章。
2. 申請人如為合作聯盟，其各成員應各自填寫切結書。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 合作聯盟協議書

立協議書人_____（名稱）、_____（名稱）等（以下簡稱本合作聯盟），為共同合作參與「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」（以下簡稱本案），茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人後，籌組民間機構，辦理後續籌辦、開發、興建、經營等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之工作分工：

（請依實際協議內容填載）

二、各立協議書人之義務：

（請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人之認股比例）

三、各立協議書人之權利：

（請依實際協議內容填載）

四、本協議書內容之變更

立協議書人茲同意，本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、本協議書之有效期間

本協議書之有效期間，自本協議書簽訂日起，至本案投資契約簽約之日為止。

立協議書人（合作聯盟申請人各成員）

立協議書人名稱：_____（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）：_____（印章）

【附件 4】

立協議書人名稱： (印章)

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）： (印章)

立協議書人名稱： (印章)

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）： (印章)

中 華 民 國 年 月 日

備註：

1. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
2. 本協議書所列項目，為「申請須知」所規定之必要記載項目，請依規定核實填明。
3. 合作聯盟如有其他協議，請核實填載。
4. 簽立本合作聯盟協議書如為本國公司，應加蓋公司及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。
5. 立協議書人於經濟部公司登記之代表人有同一之情形時，公司負責人應依民法第 106 條、公司法第 59、108、115 及 223 條規定。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 合作聯盟授權書

- 一、_____（合作聯盟申請人各成員名稱），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續，為申請參與「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」，特指定_____（授權代表公司名稱）為本申請案之授權代表公司，其就本申請案有全權代理_____（合作聯盟申請人名稱）（以下簡稱「本合作聯盟」）所有成員處理本案各階段申請、甄審、議約及與本案有關之一切事宜。
- 二、本合作聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗執行機關。
- 三、本授權書自簽發之日起生效，至投資契約簽約日止。

授權人（合作聯盟各成員）

授權人名稱：_____（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

授權人地址：

授權人電話：

授權人負責人（代表人）：_____（印章）

被授權人（授權代表公司）

授權代表公司名稱：_____（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

授權代表公司地址：

授權代表公司電話：

授權代表公司負責人（代表人）：_____（印章）

中 華 民 國 年 月 日

【附件 5】

備註：

1. 合作聯盟之所有組成員應各自填寫授權書，並指定同一授權代表公司。
2. 本合作聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 協力廠商合作意願書

立意願書人願於（單一申請人或合作聯盟申請人名稱，以下簡稱「貴單位」），獲選為「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」最優申請人後，接受貴單位之委託，作為貴單位之協力廠商，主要負責（工作項目）之工作，並承諾就本案所提出予貴單位之各項投資計畫內容之智慧財產權，授權 貴單位在參與本案申請、甄審、投資契約執行之使用目的範圍內利用，特立此書。

此致

（單一申請人或合作聯盟申請人名稱）

立意願書人

立意願書人名稱：（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立意願書人地址：

立意願書人電話：

立意願書人負責人（代表人）：（印章）

中 華 民 國 年 月 日

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 代理人委任書

- 一、_____（單一申請人或合作聯盟授權代表公司名稱，以下簡稱本申請人），係依_____國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參與「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」之甄選，謹此委任_____為本案之全權代理人，有權為本申請人處理本案於申請、甄審、議約、簽約各階段與本案有關之一切事宜。
- 二、上開申請文件包括但不限於臺中市政府經濟發展局(以下簡稱「執行機關」)公告之招商文件中規定之申請文件暨其他相關文件、投資計畫書等及其他相關文件，代理人並有權於甄審委員會為審查評估本計畫時，代理本申請人出（列）席審查會議為說明。
- 三、該代理人就本計畫之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本申請人收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂申請文件、收受送達文件、代理收受執行機關發還之申請保證金，及辦理任何與本計畫申請有關之手續或任何其他必要有關事項。
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗執行機關。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知執行機關者，不生終止效力。
- 六、本代理人委任書自簽定之日生效。

委任人

委任人名稱：_____（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

委任人地址：

委任人負責人（代表人）：_____（印章）

被委任人

被委任人名稱：_____（印章）

身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

【附件 7】

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 請加蓋公司及負責人(代表人)印鑑章。
2. 申請人如為合作聯盟，應由合作聯盟授權代表出具。

【附件 8】

備註：

1. 應加蓋公司及負責人(代表人)印鑑章。
2. 申請人如為合作聯盟，其各成員應各自填寫聲明書。
3. 本表如不敷使用，請自行影印。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 權利金報價單

申請人名稱：（請填寫單一申請人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

本申請人已審閱「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」招商文件及相關規定，承諾依下表權利金報價給付予臺中市政府經濟發展局。

項 目	權利金報價									
開發 權利金	自本案投資契約簽訂日起 30 日內，繳付開發權利金：									
	金額	億	仟	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
	新臺幣									
	※請申請人自行填寫，金額不得低於新臺幣 4,000 萬元整。									
定額營運 權利金	自本案營運開始日起至契約期間屆滿止，每年均繳付定額營運權利金：									
	金額	億	仟	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
	新臺幣									
	※請申請人自行填寫，金額不得低於新臺幣 250 萬元整。									
變動營運 權利金	自本案營運開始日起至契約期間屆滿止，每年均繳付變動營運權利金：									
	計收級距					營運收入之百分比				
	10 億元(含)以下部分					_____ %		不得低於 0.20%		
	10 億元以上至 15 億元(含)以下部分					_____ %		不得低於 0.25%		
	15 億元以上至 20 億元(含)以下部分					_____ %		不得低於 0.30%		
	超過 20 億元部分					_____ %		不得低於 0.35%		
	※請申請人自行填寫，數額不得低於表列百分比，計收方式詳申請須知第 3.12 條。									
單一申請人或合作聯盟授權代表公司及負責人印鑑章										

中 華 民 國 年 月 日

【附件 9】

※注意事項：

- 1.權利金之報價請國字大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖。
- 2.權利金報價未含法定營業稅，如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收。
- 3.本報價單填具金額與投資計畫書不符者，以本報價單所填具之金額為準。
- 4.標單不符合規定格式、塗改、或報價低於報價說明者，不具備成為合格申請人之資格。
- 5.本報價單應加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表公司及負責人印鑑章。

**臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案
中文翻譯切結書**

具切結人 （單一申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司） 承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成甄審作業有所違誤，概由具切結人負責，並賠償執行機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

臺中市政府經濟發展局

具切結人

具切結人名稱： （印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

具切結人地址：

具切結人電話：

具切結人負責人（代表人）： （印章）

中 華 民 國 年 月 日

註：應加蓋公司及負責人印鑑章。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 專業第三人擔任或籌組執行公司承諾書

一、立書人承諾於貴公司獲選為本案最優申請人後，願接受貴公司之委託，實際協助貴公司執行本案全部營運。執行方式為：

☐ 立書人為公司時：

☐ 以立書人本人為協助貴公司執行本計畫之全部營運。

☐ 由立書人設立執行公司，協助貴公司執行本計畫之全部營運。立書人就執行公司之持股於本案之營運期間不得低於 50%，且對於執行公司具有實質控制力。執行公司之代表人應由立書人指派。

☐ 立書人為自然人時：立書人應設立執行公司並為發起人之一，立書人對於執行公司之持股於本案之營運期間不得低於 50%。立書人應擔任執行公司之代表人。

二、立書人承諾就本案所提出予貴公司之各項投資企劃及計畫書構想之智慧財產權，授權貴公司在參與本案申請、審核、投資契約執行之使用目的範圍內利用（包括無償授權執行機關，使執行機關有權因本案業務需求使用或轉授權他人始用該等資料內容及構想）。

三、立書人充分了解「專業第三人」就本案之營運，除投資契約中由貴公司負責範圍外，均由立書人或立書人所設立之執行公司負責，且不得違反貴公司與執行機關所簽訂之投資契約。

此致

（申請人名稱）

立意願書人

公司名稱：

（印鑑）

統一編號：

地 址：

電 話：

傳 真：

負 責 人：

（印鑑）

身份證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為在臺居住地址）

中 華 民 國 年 月 日

【附件 11】

備註：

1. 簽立本承諾書如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑章。
2. 如為外國公司者，得由該公司之負責人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 申請人疑義請求釋疑表

案名：「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」

☐申請須知部分 ☐投資契約部分（屬於何部分請勾選）

受文者：臺中市政府經濟發展局

請求釋疑者：

請求釋疑者聯絡電話：

請求釋疑者通訊地址：

事由：檢附本申請須知疑義請求釋疑問題詳如附表，連本頁合計共__頁。

注意事項：

1. 請申請人務必填寫請求釋疑者連絡方式，執行機關釋疑將以郵寄、公文或公告方式答覆此疑義，若涉及變更或補充本招商文件內容者，執行機關將另行公告，並視需要延長截止收件期限。
2. 填寫字跡或繕打，應端正清晰，造成誤判時，執行機關不受理；模糊不清，使執行機關無法辨明原意時，並不受理。
3. 申請人於書面郵寄傳送後，請再電詢執行機關確認書面文件如期到達(臺中市政府經濟發展局市場管理科；電話：04-22289111；傳真 04-22221020；聯絡人：蕭力文股長；分機 31531；電子郵件：hsiaoliwen@taichung.gov.tw)。
4. 本釋疑表請依申請須知之規定，於本申請須知公告日起 30 日內將本表以正體中文填妥後，書面送達執行機關，逾期或未符上述規定者概不受理。

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容	請求釋疑問題

註：本表若不敷使用，請自行影印（本日期未填時，以執行機關收件日為準）。

中 華 民 國 年 月 日

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

資格審查表 1 -含補正事項表

申請人：

審查項目	審查意見			補正或 補件項目	補正 情形
	符合	不符合	意見		
1. 申請文件檢核表					
2. 申請書					
3. 申請切結書					
4. 合作聯盟協議書(無者免附)					
5. 合作聯盟授權書(無者免附)					
6. 協力廠商合作意願書(無者免附)					
7. 代理人委任書					
8. 債信能力聲明書					
9. 權利金報價單				(不得補正補件)	
10. 申請保證金繳納證明文件				(不得補正補件)	
11. 基本資格證明文件 (資格事實存在者得予以補件)					
12. 財務資格證明文件 (資格事實存在者得予以補件)					
13. 金融機構融資意願書與評估意見					
14. 投資計畫書 20 份 (如份數不足者由執行機關自行影印補足)					
15. 投資計畫書光碟 1 份					
16. 駐外單位認證文件/中譯本 (無者免附)					
17. 中文翻譯切結書(無者免附)					
18. 專業第三人承諾書(無者免附)					
資格審查結果： ☐ 合格。 ☐ 請申請人辦理補件或澄清。 ☐ 不合格。					
原因說明：					
資格審查工作小組成員簽名：					

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

資格審查表 2：資格審查結果彙總表

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3
1. 申請文件檢核表	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
2. 申請書	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
3. 申請切結書	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
4. 合作聯盟協議書			
5. 合作聯盟授權書			
6. 協力廠商合作意願書(無者免附)	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
7. 代理人委任書	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
8. 債信能力聲明書	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
9. 權利金報價單	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
10. 申請保證金繳納證明文件	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
11. 基本資格證明文件	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
12. 財務資格證明文件	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
13. 金融機構融資意願書與評估意見	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
14. 投資計畫書	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
15. 投資計畫書光碟	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
16. 駐外單位認證文件/中譯本 (無者免附)	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
17. 中文翻譯切結書(無者免附)	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐	合格 ☐ 不合格 ☐
18. 專業第三人承諾書(無者免附)			
資格審查：合格申請人(請打√)			
資格審查工作小組成員簽名			

中華民國 年 月 日

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 綜合評審評分表

甄審委員編號：_____

審查項目	配分 (%)	申請 人 1	申請 人 2	申請 人 3	申請 人 4	申請 人 5	備註
		得分	得分	得分	得分	得分	
1. 計畫目標、開發理念及民間機構籌組計畫	10						
2. 土地使用及興建計畫	25						
3. 營運計畫	22						
4. 財務計畫	15						
5. 權利金支付規劃	15						
6. 創新及回饋計畫	8						
7. 簡報與答詢	5						
加總評分	100						
序位							
委員審查意見							
備註： 1. 甄審委員評分若低於 70 分或超過 90 分，請附具體理由。 2. 合格申請人經出席甄審委員會議之委員過半數評定分數 75 分（含）以上者為達甄審標準。未達甄審標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。 3. 各出席委員之評分表，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。							

中華民國 年 月 日

封線

委員簽名：

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

綜合評審總評分表

		合格申請人									
		1		2		3		4		5	
		名稱：		名稱：		名稱：		名稱：		名稱：	
		評分	序位	評分	序位	評分	序位	評分	序位	評分	序位
甄審委員編號	委員 1										
	委員 2										
	委員 3										
	委員 4										
	委員 5										
	委員 6										
	委員 7										
	委員 8										
	委員 9										
總評分											
排序合計值(序位合計)											
是否達甄審標準		☐ 達甄審標準 ☐ 未達甄審標準		☐ 達甄審標準 ☐ 未達甄審標準		☐ 達甄審標準 ☐ 未達甄審標準		☐ 達甄審標準 ☐ 未達甄審標準		☐ 達甄審標準 ☐ 未達甄審標準	
評選結果		經甄審委員會出席委員過半數評定： 1. 最優申請人： (序位總和最低) 2. 次優申請人： (序位總和次低)									
其他記事		1. 經出席甄審委員會議之委員過半數評定分數 75 分（含）以上者為達甄審標準。 2. 未達甄審標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。 3. 最優申請人優先取得訂定投資契約，若最優申請人未能於規定期限內完成議約及簽約手續時，由次優申請人依序遞補。									
召集人簽名											

【附件 16】

甄審委員 會出席委 員簽名	
日期	中 華 民 國 年 月 日

【附件 17-1】

申請文件封

標案名稱：臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

送達地址：40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓(秘書室)

收件時間： 年 月 日 午 時 分

編號	
----	--

[本欄由執行機關
於資格審查編列號碼]

臺中市政府經濟發展局 收

申請人名稱：

地址：

申請人負責人或代表人：

※本申請案之聯絡人：

※上開人員之辦公室電話號碼：

※上開人員之手機號碼：

【附件 17-2】

資格文件封

標案名稱：臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

編號	
----	--

[本欄由執行機關
於資格審查編列號碼]

資格文件封

申請人名稱：

地址：

申請人負責人或代表人：

【附件 17-3】

申請保證金封

標案名稱：臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

編號	
----	--

[本欄由執行機關
於資格審查編列號碼]

申請保證金封

申請人名稱：

地址：

申請人負責人或代表人：

【附件 17-4】

權利金報價單封

標案名稱：臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

編號	
----	--

[本欄由執行機關
於資格審查編列號碼]

權利金報價單封

申請人名稱：

地址：

申請人負責人或代表人

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案 可行性評估報告摘要

評估項目	評估說明
整體開發構想	1. 回應新消費世代在飲食及消費習性改變，以複合式零售市場概念作為本案發想。 2. 引進「社區生活」概念，提供日常生活用品、餐飲服務、專門店等多元服務組合。
市場可行性	1. 供需狀況：市場面向上具可行性，惟競爭者眾多，針對目標對象及市場區隔上應有明確指標性對應，以確保能永續經營。 2. 民眾付費意願：一般居民偏好日、韓、歐美系餐飲或零售等特殊性和較高之產業或業態。 3. 營運策略：配合政策需求、土地使用管制規定，及因應地方居民需求，保留零售市場使用，並視實際需求招募攤商。
技術可行性	1. 建築規劃：地下2層至地上6層，B1F~B2F停車空間、1~3 樓零售市場、4~6 樓商業使用，以零售市場搭配商業使用，提供多元化服務增加北屯區生活便利性並提升傳統市場品質。 2. 工程經費：約新臺幣1,599,620,000元。 3. 施工時程：3年9個月(含地上物拆遷)。
法律可行性	1. 公共建設：促參法第3條第1項第11款、促參法施行細則第20條第1項第1款商業設施。 2. 興辦方式：促參法第8條第1項第1款BOT模式。 3. 重大公共建設：非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍。
土地及設施取得 可行性	1. 所在位址：臺中市北屯區市30市場用地坐落於臺中市崇德段336地號土地，其基地面積合計約7,864.72平方公尺。 2. 土地權屬：基地為臺中市所有、管理機關為臺中市政府經濟發展局，取得無疑義。 3. 附屬事業：應符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及目的事業相關法令規定，且不得作住宅使用。 4. 建物拆除：由民間機構負責，費用約新臺幣569萬元、開工拆除整地預估44天。
環境影響	1. 災害敏感：地下水補注地質敏感區(G0005臺中盆地)，依地質法第8條規定，開發前應進行基地地質調查及地質安全評估。

【附件 18】

評估項目	評估說明										
	2. 環評及交評：無須辦理環境影響評估，惟預估設置停車位已逾臺中市交通影響評估送審門檻規定標準，故須製作交通影響評估報告送審。										
財務可行性	1. 許可年限：50年為限(包含興建期間與營運期間)，申請優先定約1次，最長以20年。 2. 權利金規劃：開發權利金200萬，固定權利金250萬元，變動權利金則以未稅營業收入級距計收(詳下表)。 <table border="1"> <tr> <th>未稅收入(新臺幣元)</th><th>比例</th></tr> <tr> <td>0-1,000,000,000部分</td><td>0.20%</td></tr> <tr> <td>1,000,000,001-2,000,000,000部分</td><td>0.25%</td></tr> <tr> <td>2,000,000,001-3,000,000,000部分</td><td>0.30%</td></tr> <tr> <td>3,000,000,000以上部分</td><td>0.35%</td></tr> </table> 3. 財務可行性：計收權利金後本案自償能力達101.52%、計畫淨現值約8.62億元、計畫內部報酬率7.19%、權益淨現值約0.38億元、權益內部報酬率8.24%、回收年期及折現後回收年期皆於許可年期50年內，表示在收取權利金後本案仍具備一定財務可行性。	未稅收入(新臺幣元)	比例	0-1,000,000,000部分	0.20%	1,000,000,001-2,000,000,000部分	0.25%	2,000,000,001-3,000,000,000部分	0.30%	3,000,000,000以上部分	0.35%
未稅收入(新臺幣元)	比例										
0-1,000,000,000部分	0.20%										
1,000,000,001-2,000,000,000部分	0.25%										
2,000,000,001-3,000,000,000部分	0.30%										
3,000,000,000以上部分	0.35%										

臺中市北屯區市30市場用地新建營運移轉民間自提(BOT)案

公聽會會議紀錄

壹、開會時間：113 年 3 月 22 日(星期五)上午 10 時

貳、開會地點：臺中市北屯區公所 3 樓會議室(臺中市北屯區崇德路三段 10 號)

參、主持人：李副局長逸安

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

紀錄：施佳好

伍、主持致詞：(略)

柒、本案簡報：專業規劃廠商台灣博特顧問股份有限公司(略)

捌、與會意見說明：(依發言順序)

一、沈議員佑蓮議員服務團隊：

- (一) 議會質詢時曾提及本案，因基地緊鄰松竹停車場，爰主張本案市場規劃可將停車場用地一併規劃，但機關回應停車場用地兼廣場使用，需經都市計畫整體變更，故未做合併規劃。建議本案規劃設計考量地下停車格位數，如不足將必須使用松竹停車場，爰停車場建築物設計應考量相通性。
- (二) 崇德路跟文心路具地理優勢，未來有人口增加的趨勢。建議本案規劃時，除成本需求，仍應考量崇德商圈地標性、美觀性和觀光性，以提高地方整體區域形象。
- (三) 市場設施的設計應衡量超級市場及傳統市場風格及運作方式，建議在規劃設計時，應納入一般民眾消費習性等因素。

二、松竹里：

地方對於本案期待已久，希望能夠順利實踐，而非停留討論階段。松竹里里民將全力支持這項改建計畫。因舊有市場建築物老舊，建物有安全疑慮，營運動線規劃不佳，衛生環境堪疑，已不符合里民購物需求。很高興有申請人願意投資，興建成為嶄新的購物中心，期待本案為松竹里帶來繁榮和新氣象。並期望在建設新購物中心的同時，回饋福利予松竹里里民，例如提供憑證打折優待等措施。

三、 仁和里：

針對本案規劃地下兩層作停車場，提出一些建議。基地周邊目前機車停車格的規劃不足或比例不適合，導致機車經常停放在人行道，已成為臺中市政府警察局及派出處理，實造成民眾及警察非必要對立和衝突，衍生民怨。因此建議本案應規劃一定比例機車停車格，以確保機車族有合法的停放區域，避免市場營運後可能出現交通混亂，同時保障行人安全。

四、 謝議員家宜：

- (一) 關於本案，相信地方民眾都在期待，特別關注的是建築物量體的整體規劃設計。如同里長所提，地下兩層規劃作停車場，緊鄰松竹停車場，但該停車場並無機車車位。本案如供市場消費者使用或開放一般民眾，建議應要特別關注機車停車位數量。如無機關停車位，勢必影響交通安全，爰請本案規劃重視機車停車位。
- (二) 一到三樓規劃作零售市場使用，希望市場能夠朝向乾淨、明亮和現代化規劃。不僅提升北屯區發展，更能提供更好的消費者使用體驗。對於零售市場的類型和方向，希望能夠考慮到當地居民的購物需求，並做好周邊進出卸貨動線規劃。
- (三) 四到六樓規劃商業使用空間，請問商業使用規劃的內容？基地緊鄰崇德商圈，已包括大型商業設施如全聯等，建議應該避免過多的重複性商業設施，避免造成資源浪費

五、 曾議員朝榮服務團隊：

- (一) 本案為市府規劃興建的空間，因目前基地周邊缺乏活動中心，是否考慮納入里民活動中心？對於居民來說是難得的機會。
- (二) 市場規劃應朝向現代化方向發展，不希望市場雜亂無章，期朝超級市場，環境舒適、整潔，吸引人潮消費。

六、賴議員順仁服務團隊：

- (一) 未來營運後，有無相關營業項目規範。
- (二) 關於活動中心空間，如造成申請人投資意願降低，建議市府釋出善意，至少要懂得回饋，如減少費用收取，相信申請人投資意願會增高。

七、李教授君如：

- (一) BOT 核心價值在興建、營運和移轉的過程，實現政府、地方和產業的共贏。然而，共贏必須是通過不斷的分析、協商和談判後得出結果。機關希望提供廠商投資利潤誘因，同時也要考慮地方福祉和需求。然而，此需求在北屯區松竹里和臺中市整體規劃範圍可能有所不同，因此必須考慮到本案的目標使用者，以及投資商未來營運情況。希望能夠達成共識，讓所有利益相關者共同合作。建議首先應了解地方需求，然後請申請人在規劃過程中納入。
- (二) 有關市場用地規劃設計，除零售市場，還包括附屬設施，例如地下兩層停車場和地上三至六樓規劃。在討論過程中，民眾提起市場定位，重要的是市場提供的產品定位、風格和營業項目。停車位問題也是一個實際的需求，而活動中心的社交功能也應該被考慮。今日公聽會地方民意代表和居民分享看法，他們不僅僅關心買菜的方便性，更關心市場對地方發展的帶動作用。這個市場未來可以成為台中市的一個重要地標，代表更好生活品質的指標。因此，我們需要在規劃中充分考慮到周邊環境、交通設施以及居民的生活需求。
- (三) 今天的民眾參與非常令人欣慰和感動，過去的民眾參與可能只是形式上參與，但現在我們真正聽到了在地居民的需求和期待。民眾的反映對於規劃非常重要，因為他們比任何人都更清楚自己的需求和問題。機關規劃應該盡可能滿足需求，同時也應透明地向市民解釋背後的評估邏輯。最後，如果機關的決策和大家的期待有所出入，亦希望市民能夠理解和接受，這是我對市府的期待。

八、林教授炳森：

- (一) 建議考慮周邊停車容量，最好能夠增加百分之十或二十的容量，尤其是機車和汽車的停車點，這一點至關重要。除滿足市場自身需求，盡量容納周邊地區的停車需求。
- (二) 主體事業零售市場規劃，建議市場要符合綠建築和智慧建築的標準，朝向現代化規劃，可參考第六市場案例，也請注意冷熱設備的重要性。
- (三) 有關商業的附屬設施，如在公聽會中未被提及，也鼓勵在會後向主辦機關及顧問單位提出意見。
- (四) 有關活動中心設置，建議洽請興建活動中心主管機關。

玖、綜合意見回復：

- (一) 市 30 用地周遭道路狹窄，因此交通考量係本案最重要的議題。對於緊鄰松竹停車場（廣兼停車場用地）規劃，建設局及交通局尚未有定案，為利本局市場用地 BOT 開發期程，爰分開處理。
- (二) 本案地下停車場規劃，將首重滿足本案市場內部停車需求，避免停車外溢造成地方困擾。如經評估，有超出法規明定之額外停車需求，亦可納入招商公告內容，要求申請人額外設置停車格。
- (三) 後續將審查申請人建築外觀配置，確保其與地方景觀協調一致，並符合市場現代化要求。
- (四) 關於公益空間，例如活動中心，後續會再次審慎評估。圓市場用地 BOT 案例規劃活動中心需求，往往導致流標。經潛在投資者意見，公益空間提升興建成本、未來使用介面及管理權責不一，均為投資考量，此為權衡和折衷。
- (五) 本案未來朝興建現代化市場，而非傳統零售市場，建築物依多目標使用辦法開發，使用項目有相關法令限制，至於市場用地的多目標使用，可能引進商場或餐廳，非有噪音或影響市場營業型態。

壹拾、 決議：依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1、同法施行細則第 29、31 條等相關規定，請申請人於公聽會提出之建議或反對意見，審慎評估民間投資可行性，修正可行性評估報告。公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。

壹拾壹、 散會(上午 11 時 10 分)