

**「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉(BOT)
案」綜合評審會議**

壹、會議時間：114 年 5 月 6 日(星期二)上午 10 時

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 5 樓 501 會議室(臺中市西屯區臺灣大三段 99 號)

參、主席：倪召集人世齡

肆、出席委員及列席人員：請詳簽到簿

伍、主席致詞：

一、本次會議召開前，先就以下甄審委員會利益迴避相關規定進行說明：依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 9 條及第 11 條規定，甄審會委員有下列情形，應即迴避，並應主動向主辦機關辭職：

(一)就申請案件涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益者。

(二)本人或其配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。

(三)有具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。

(四)其他經本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。

以上有關甄審委員會利益迴避相關規定，請委員再行確認並依規定提出，如無，則本次會議依原訂議程開始。

二、依本案申請須知及促進民間參與公共建設法暨施行細則相關規定，綜合評審會議時，申請人應就投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審委員會委員之詢答。其次，申請人之簡報內容及回覆委員之答詢內容除將做為甄審會會議紀錄外，並作為甄審評決、議約或簽約之依據。

陸、工作小組報告

一、委員出席狀況報告：

甄審委員會委員人數共 9 人，本次會議出席委員共 7 人，包

含府內委員 3 人、外聘委員 4 人，出席委員超過法定人數，本次甄審會議有效。

二、工作小組初審意見及評審作業方式報告（略）。

柒、合格申請人簡報(略)

捌、委員詢問及合格申請人答詢(詳附件)

玖、甄審結果

一、本案 1 家合格申請人——上景星合作聯盟，平均總分 77.86 分，
7 位出席委員評分均達 75 分(含)以上。

二、依本案申請須知規定，合格申請人——上景星合作聯盟經出席甄審委員評定平均總分達 75 分以上，且經出席甄審委員過半數評定分數 75 分(含)以上，達甄審標準，列入排序，序位和 7，序位名次 1。

壹拾、會議決議

本案經召集人徵詢甄審會委員確認個別委員之評審結果無明顯差異，經甄審會全體出席委員決議：申請人——上景星合作聯盟獲選為本案最優申請人。

壹拾壹、臨時動議之案由及決議：無

壹拾貳、其他應行記載之事項：無

壹拾參、散會（上午 12 時 10 分）

出席委員簽名：

蔡聖梅 黃明聖 葉宏安
倪世勳 林仁宏 蔡永福
涂茹文

臺中市政府經濟發展局
臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉(BOT)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
范委員雪梅	一、投資計畫書第 4 章有說明，本案主業為零售市場設施，主要收入為零售市場抽成收入、租金收入、管理費、停車收入等，但簡報中財務計畫及第五章財務計畫營收分析，營收項目估算並未包含零售市場抽成收入，請釐清。 二、本案為促參案，首應考量案件之公共利益之效益，包括市府推動本案設施之必要性，地方經濟發展、就業、交通便利及生活機能改善等，以強化本案商業設施之政策目的與公益性。
黃委員明聖	一、預估損益表，工程費用、設計招商/履約管理費、開發權利金，在興建期直接作為費用，不符合會計原則。 二、折舊攤提費用是何種折舊？ 三、利息支出在興建期，直接用作費用？應利息資本化。 四、頁 5-15，分年償債比率 (DSCR)，沒有一年達 1.2，甚至低於 1，顯示資金可能不足以償還本息，公式正確，但是數字錯誤。 五、自有資金到第 4 年才到位，是否影響興建期的資金調度？ 六、損益表償還本金，作為營運支出，為什麼？
葉委員宏安	一、BOT 公告招商投資案，理不屬「促參法」第七條「...得由民間自行提出規劃案」所規範之領域，否則有再據以公開徵求之第二度甄審程序。 二、就本案本次投標之「合作聯盟」組合，上稱允當，除有營建工程之專業外，能成功經營之「招商」專業亦為成員之一，頗值肯定。 三、除本局工作小組已指陳的疑慮與錯置需投資商講清楚說明明白外，就「BOT 案」創造公司雙贏之利基而言，理宜充

	分運用建築內外空間發揮商機以增營收，其宜改進之建議如下： (一)地下一樓樓高 5.5 公尺，理較地下二、三層樓供停車場之 3.5 公尺樓高更高，卻仍僅供停車，故宜比照類似商場運用地下一樓之便利商機，增設一對電扶梯上下該空間，另就該地下一樓部分空間作夾層，將機車停車位移入，從而兼收擴大建築外部空間之活化商機（原擬停車位已叫法定要求高出 2 百餘輛，並無影響。） (二)建築配置一擴大主入口廣場作綠化景觀，供夜市有序排攤及假日跳蚤市場之集客空間，以增本案商機，並列入財務計畫。 (三)為便利購物群眾樂於上四樓至八樓的空間，宜增設一對大容量（12 人）電梯（所擬原規劃除一專用內部貨運電梯外，一對客樓，另於 2 隅腳各設一電梯，宜就次需出入部位之單一電梯改進為一對電梯，此外，所擬建造費亦缺電扶梯之工程項目及價金） (四)由於七樓以上建築構體收縮，以致七樓所形成之外露台空間，亦應活用以增商機營利，從而應增加各該外空間周設之安全護欄設施。 (五)至於八樓所擬之「共享空間」，因已是最高層之結構，更宜作大跨距之空間無柱之多用途規劃，從而務須顧及緊急逃生安全而增設另一側之上下電梯及安全逃生樓梯以符合相關建築技術規則。 四、此外，投資商需承諾，其所招零售商及其他商業者之營運均開具投資商聯盟組合公司的營收發票，從而不致遺漏收入以健全本案營運權利金之正確性。
拾委員已襄	一、本案的公共性及公益性只籠統地提出八樓的共享空間，但對於各樓層使用的可公共性例如零售區的創業者支持及比例，裝飲區的青創、社福及中高齡再就業支持。7、8 樓的健康美容，共享空間有無支持創業、社區服務、商

	辦及會議的需求...等，需要再更明確說明。 二、目前地下一樓做停車場規劃，但在高度規劃為 5.5 米，有機會另行商業使用，在創新亮點的創造上，應可結合停車場及廣場的下沉式設計，來進行消費導流、創造商機吸引力。 三、停車場的電動車區圍於安全性（如電動車自燃搶救困難），貨車進出與卸裝...等需求，需再檢討。 四、創新經營型態的導入，例如：攤商品牌輔導數位及智慧化管理與發展...等，需再檢討運用。 五、各區域之公共安全分析與規劃有待加強呈現，包括營運空間(尤其在餐飲區)的能源使用安全與規劃、消防設計、油煙排氣安全、人員緊急疏散...等項目。 六、整體開發使用的淨零排放及永續發展，需再回歸科學減碳基礎，符合內政部的要求。
涂委員 茜文	一、七樓規劃基層美容及女子健身，是否符合商業空間使用規範？請補充說明。 二、營業收入僅估算貴公司部分，是否有估算整棟建築的營運收入，以利市府了解變動權利金收入？ 三、回饋措施不夠具體。例如，7-1 頁提到的市 30 在地卡，優惠條件（如停車免費兩小時或消費折扣）及申請條件為何？7-4 頁提到地方團體可申請空間，是否免費？有無條件限制？回饋金固定比例未明確列出，請補充說明。
蔡副召集人 永福	營運權利金之計算方式有誤。依財務計畫第 5-5 頁，首年營業收入估算約為 1.8 至 3 億元，並以 1.8 億元作為計算基礎，估算應繳納之營運權利金約為 61 萬餘元，係按未達 10 億元者應繳營業收入的 0.35%計算。然而依據本案促參設計，營運權利金之計算應以整棟建物所招商之 50 個品牌總營業收入為基礎，並依實際開立發票金額乘以級距比例計算，而非僅以民間機構租金收入為依據。建議確認營業收入定義，並說明招商作業規範與品牌營收報表提供方式，以利未來正確計算變動

	權利金。
倪召集人 世齡	一、計畫書自 3-5 頁起多處提及「初步規劃」及「檢討」，未明確說明最終用途。應符合至少 50%零售使用之規定，請清楚說明最終用途及各樓層規範，並簡化資料呈現。 二、醫美診所屬特許行業，是否符合相關使用規範？營運權利金應以統一開立發票的營運總收入計算，非租金收入，特許行業收入可能需排除，請澄清。 三、本案建築未來契約期間屆滿歸屬市府，需考量能源使用，應納入太陽能板設置規劃。因 MALL 營運耗能較高，空調需求大，請補充相關能源使用與設施配置規劃。 四、是否考量立體綠化之相關規劃？
合格申請人上景星合作聯盟答詢	
一、針對零售市場收入是否包含抽成或以租金為主，目前因各行業抽成比例不同，難以具體估算，因此財務計畫以租金收入為基礎進行全案規劃，將於下一階段確認抽成比例，屆時將把抽成收入納入財務估算。 二、公益性措施包含全民化服務(如停車便利)、固定回饋金及社區回饋金，具體金額將於後續報告中呈現。 三、有關財務費用處理、折舊攤提及償還本金列營運支出，後續將配合委員意見修正相關試算。 四、自有資金預計第 4 年到位，但不影響興建期資金調度。工程費用目前為暫列，若有新股東加入，可提前資本化，確保資金無虞。 五、認同委員提出之地下一樓 5.5 米樓高具商業潛力，除停車外，可用於儲物、後勤或商業空間，未來將進一步檢討，納入電扶梯及夾層等設計，以活化商業機能。 六、委員建議擴大廣場機能，規劃市集增加戶外收入，未來將納入考量並調整設計。 七、將增設大容量電梯改善四至八樓便利性，並補充電扶梯工程項目及預算，並將逃生斷線及安全設施將納入興建計畫檢討。 八、七樓露台將增設安全護欄，活用空間提升商機；八樓共享空間採大跨距無柱設計，增設逃生電梯及樓梯。	

- 九、預計保留 20%空間給在地中小企業、青年創業及社福團體，共享空間支持創業、社區服務及會議需求。公益性比例需再評估確認，未來將納入財務修正，參考南門市場、草悟道廣場等案例，以確保可行性。
- 十、貨車進出安排於一樓及 B1，避免進入 B2、B3。電動車區因消防法規及自燃風險，將配合最新消防噴灑設備及空間區劃要求。
- 十一、預計導入智慧市場及數位化管理，結合 AI 趨勢，輔導攤商品牌數位化，提升消費頻次及服務次數。
- 十二、餐飲區將採高規格防火區劃及建材，強化消防、油煙排氣及人員疏散設計，借鏡新光三越案例，確保能源使用安全。
- 十三、將聘請專業顧問進行碳盤查，納入 ESG 考量，落實減碳及永續發展。
- 十四、醫美及女子健身定位為小型診所，將依相關法規檢討，配合市府建議調整。
- 十五、營運收入目前僅估算公司部分收入，未來將納入整棟建築營運收入，確保變動權利金計算正確。
- 十六、有關回饋措施，市 30 在地卡將明確優惠條件（如免費停車 2 小時或消費折扣）及申請條件；地方團體空間申請將補充說明是否免費及條件限制；每年固定回饋金額 50 萬起回饋給社區跟居民。
- 十七、後續將明確各樓層用途，確保 50%零售比例，簡化資料呈現。醫美等特許行業收入是否納入權利金計算將進一步澄清。
- 十八、將納入太陽能板設置，補充空調等高耗能設施規劃。立體綠化為市府政策，計畫配合都審要求，融入設計，凸顯市場多目標用途。
- 十九、將參考委員意見擴大一樓廣場引進市集及跳蚤市場等，並參考全台成功案例，增加本案人流及能見度。
- 二十、預計保留特定空間給青年創業及小農進駐，促進在地經濟發展。
- 二十一、因應新光三越氣爆事件，餐飲業者部份已改用電烹飪設備，取代明火瓦斯。商場將採最高規格防火區劃及建材，以確保公共安全。
- 二十二、藉由數位智慧化，分析顧客樣貌，協助進駐品牌精準定位，滿足周邊居民需求，提升品牌競爭力。
- 二十三、將導入太陽能板及能源管理系統，配合市府政策設計，實現淨零排放目標。

- 二十四、後續將參考建議，將機車停車位移入 B1，利用 5.5 米樓高增設夾層，結合市集活化戶外空間。將參考國泰置地案，樓高 6 米設計可兼顧停車及商業用途。
- 二十五、有關防災設計，將採煙控模擬確保逃生安全，煙霧控制於 180 公分高度，加速疏散。
- 二十六、餐飲區配比為 30%、50%或 70%，配備油脂分離器及大型排煙、汙廢水系統，預留充足容量應對未來變化。

臺中市政府經濟發展局
臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉
(BOT)案

綜合評審會議簽到表

壹、時間：114 年 5 月 6 日上午 10 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
范雪梅 (土地開發類)	寰宇國際財務顧問有限公司 總經理	<u>范雪梅</u>
黃明聖 (經營管理類)	國立政治大學財政系 教授	<u>黃明聖</u>
葉宏安 (工程類)	退休	<u>葉宏安</u>
張世佳 (經營管理類)	國立臺北商業大學 教授	<u>請假</u>
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	<u>拾己寰</u>

伍、內派委員：

姓名	職稱	簽到處
蔡永福	副召集人 科長	<u>蔡永福</u>
楊惠玲	股長	<u>請假</u>
涂茜文	股長	<u>涂茜文</u>

陸、工作小組：

單位	職稱	簽到處
本局 市場管理科	股長	蕭力文
	管理員	鄧外延
	管理員	吳孟娟

柒、規劃廠商：

單位	職稱	簽到處
台灣博特顧問 股份有限公司	總經理	吳汝勳
	經理	鄭心慈

捌、合格申請人：

單位	職稱	簽到處
上景星 合作聯盟	代表人	林佳泰
	授權代表	王熙崑
	協力廠商	孫明村
	協力廠商	吳尚新
	協力廠商	陳怡君