

**臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉(BOT)案
第二次綜合評審會議**

壹、會議時間：115 年 6 月 25 日(星期四)下午 2 時 30 分

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：林召集人敏棋

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 6 人，包

含府內委員 2 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 分，
5 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。

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（下午 16 時 55 分）

壹拾肆、出席委員簽名：

林欽雄 蔡永福

許仁石 葉安
黃明聖 張子梅



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
第二次招商綜合評審會議紀錄

委員意見及合格申請人答詢：

名稱	甄審意見
范委員雪梅	一、促參案主要係追求公益性，先前簡報中亦提及共享空間、創新導入及品牌輔導等概念，有關本案創新經營是否有更為具體之做法？ 二、今投資執行計畫書針對附屬事業說明鮮少，對於本案附屬事業之區位條件、業種選擇是否已有初步想法及概念？ 三、有關停車位部分是否有規劃電動車相關車位及配套設施？另工程、設施經費是否有包含電動車設施？
黃委員明聖	一、投資執行計畫書 P.5-2 陳列之工程費用金額與公式試算有明顯差異，是否為誤植？請釐清。 二、本案組成包含營造公司、科技公司、建築師事務所、資產開發公司等，請問未來主要負責營運之主體是誰？ 三、本案投資金額龐大，是否符合重大公共建設之認定範圍？是否享有相關租稅優惠？ 四、關於主體事業及附屬事業之比例分別為何？
葉委員宏安	一、請問本案市場之服務對象為哪些群體？年齡層為何？是否有規劃托幼托老等服務？其相關設施空間規劃於何處？ 二、關於交通影響，應補充周邊道路之車流等級及未來推估等數據分析，以考量停車場出入口空間配置。 三、就現行規劃方案，可否補充是否符合都市計畫容積率及建蔽率等相關規定之對照表格？ 四、經查設計圖面，並未提及本案建築高度比，請補充建築物限高等相關分析，並說明是否符合現行規定。 五、本案規劃是否符合綠建築及智慧建築等級？其建築物量

	體與日照關係為何？ 六、本案旨在導入民間創意，鑑於本案區位良好，建物設計應具社區地標性與主體自明性，現有規劃辨識度不足，請申請單位確實依「建築即廣告」原則，充實針對建物外觀獨特性與營運亮點，並重予檢視修正。 七、分析內容並未包含地質鑽探資料，提醒申請人本案基地位於特殊地質區域（如軟礫石層、砂石層），其對於建築成本及實際工程施作均會產生一定影響，請充實相關內容，並審慎考量及評估相關面向。 八、有關新建建築物之空氣音隔音設計，按建築技術規則第46條有相關規定，請充實相關內容，及未來施工關於隔音方面務必依循前揭規定。 九、有關安全風險層面，除建築物本身灑水器、水務系統的設置之外，建議新增消防任務編組，以提高救災效率。 十、本案鄰近停車場用地，未來鄰地開發後恐成為本案之最大競爭者，請納入相關風險評估。 十一、鑑於本案營運期長達46年，為防範未來土地持有成本調漲導致財政流失，後續定約之固定權利金應增訂調整但書，明確規範其計收基準「以足夠支付各期地價稅為原則」，以維護公部門實質財政權益。 十二、未來議約時關於營運權利金之計算方式，建議以開立之發票金額計算，避免實際營收與收取權利之金額度有所差異。
拾委員已襄	一、規劃配置餐飲零售之卸貨區位於一樓室外崇德六路上，將會影響周遭空間景觀，並產生公共衛生嚴重疑慮，為避免未來營運時遭受到住戶之投訴及檢舉，建請申請人仔細評估考量是否仍維持原本方案，並評估卸貨區調整至地下一樓停車區之可行性？ 二、本案建築規劃設計未妥善與周邊環境配合，包含停車場及三分埔公園。請落實與鄰近設施之動線及商業機能整

	體串聯，並研議調整一樓卸貨區配置，及導入地下室下沉式空間設計，以鏈結周遭商圈，發揮精華地段之區域轉運（HUB）效益。 三、因電動車事故層出不窮，一旦發生就難以處理，本案是否有針對電動車發生公安疑慮時之處理流程及機制？ 四、本案事業規劃以零售、餐飲為主，然其相當依賴冷鏈系統與倉儲空間，均須考量建築公共安全、樓板承重。請說明關於冷鏈系統轉換、倉儲空間配置及客貨梯區隔空間配置是否有更進一步之具體考量？ 五、創生與創收在如今公共建設相當重要，請申請人就共享空間、ESG、公共利益及財務自償性之關係進行補充說明。 六、本案為市場用地，現做公有使用，對於未來新增零售空間，應如何處理公共衛生疑慮並創造消費者良好之體驗感受？請說明。 七、現行國內強調在地品牌，強調 ESG、品牌創造及滲透力，如何藉由本案市場用地創造及操作自有品牌，同時滿足在地需求？
蔡科長永福	一、因本次為申請人參與之第二次綜合評審會議，亦一同參與過數次議約，雙方對於彼此立場及考量均已充分了解，請問未來若有機會再度議約時，申請人之立場及態度為何？ 二、關於營業收入分析，投資計畫書內說明汽機車停車收入加總可獲得近 6,700 萬元，評估是否過於樂觀，請進一步說明？ 三、根據現行規劃方案將預計提供 155 個機車停車位，然考量民眾普遍消費及通勤均以機車為主，未來是否足以因應停車需求？ 四、根據現行規劃方案停車場出入口均位於崇德六路，請問選擇崇德六路之主要考量為何？是否會造成交通衝擊？有無交通影響之相關數據分析？

林副局長敏棋	聆聽簡報說明後，似乎較無新穎之創新，難以成為北屯地區具有地標性之建築物，甚為可惜，是否可以針對本案零售市場之競爭優勢、經營特色、招商策略，及對於當地居民生活機能的改變進行詳細且具體之說明？
合格申請人上景星合作聯盟答詢	
一、本案規劃構想並非就傳統市場進行翻新，仍保有各個攤販功能，而是以提供各品牌（如 LOPIA、唐吉訶德等）國內外的品牌進駐使用的一個區域，包含了吃、採購、座位區，從傳統零售市場的功能轉型成為具有現代化的共享空間，再延伸至生活與服務。 二、有關未來營運負責公司，本案未來將由濤揚資產開發股份有限公司來負責，包括從頭之規劃配置到招商營運，可屏除掉過去招商團隊責任歸屬問題，利於合作聯盟長期經營。 三、有關零售市場規劃部分，因本案並非傳統市場，最主要是希望能藉由提供一個能夠遮風避雨，具有空調及良好衛生之友善空間來吸引廠商進駐，提供包含熟食、零售、乾貨，甚至酒品等多元商家，並以分區進襲擺設，因此也能避免生食熟食互相感染之風險，造成場所汙染。 四、附屬空間主要仍以零售為主，大概規劃於四樓及五樓，並以民生需求及社區型時價餐飲為主軸，如異國料理（義式、日式…）甚至不排除引入吃到飽餐廳；而六樓共享空間則確實預計有托幼、托老設施，包含兒童共遊所，可供孩童吹冷氣、遊逛、跑跳等，當然有些空間是以付費模式進行，然亦有部分免費空間可供里民舉辦展演活動。 五、有關可能引入之品牌，招商團隊初步所尋找的合作品牌都是業界知名的，並以連鎖的餐飲為主，譬如：饗賓集團、王品集團、乾杯集團、瓦城集團，以集團性的品牌優先，當然仍會將周邊漢神、洲際等既有商圈之既有品牌進行區隔；另也會引入與生活日常有關之服務品牌，如藥妝店、快剪等，成為一站式的購物空間。 六、有關冷鏈議題，因現行尋找合作的集團主要都有中央廚房，冷鏈車每日都會定時將食材運送過來，確實對於卸貨空間、冷鏈系統、倉儲置放區有一定需求，這部分會進行仔細考量及規劃。 七、關於停車場出入口配置部分，選擇崇德六路是因為考量崇德五路上有	

新天地的量體，而河北路少了將近 3 米的寬度，依據審慎地選擇及決定才選擇了崇德六路進行單一出入口的規劃，然最終仍會依照都市審議、建築管理等規定進行辦理。

八、關於建築物外觀設計部分，起初團隊是以零售融入生活為核心構想，因此建築外觀並無太凸顯的規劃，日後會在設計手法進行改進，並與周圍建築住宅進行區隔，以達到建築物之自明性。

九、關於卸貨區位置以及是否做下沉式商場之部分，日後仍會以商業別和產業的行為作為主要考量，屆時會再調整至最佳規劃設計方案；至於停車場是否要與隔壁停車場併同考量規劃，後續亦會依照交通影響評估結果進行討論及規劃。

十、有關營運權利金部分，假若未來有幸得標後，團隊於招商時會以有能力開立發票之業者為優先考量，並要求其對帳時能提供 401 報表，以利雙方稽核，避免影響市府權益。

十一、補充說明，若將零售空間整合既有傳統市場之功能，建築需求與規模勢必會大幅增加，經過消費模式的盤點及趨勢變化，本案才以量販店或是整合型零售市場做為發想，並以一坪 20 萬之造價進行評估，因為這與傳統市場之設施及做法仍有一定差異性之存在。

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
第二次招商綜合評審會議簽到表

壹、時間：115 年 6 月 25 日下午 2 時 30 分

貳、地點：本局 501 會議室

參、召集人：林副局長敏棋



肆、外聘委員：

姓名	職稱	簽到處
范雪梅 (土地開發類)	震宇國際財務顧問有限公司 總經理	
黃明聖 (經營管理類)	國立政治大學財政系 教授	黃明聖
葉宏安 (工程類)	退休	葉宏安
張世佳 (經營管理類)	國立臺北商業大學 教授	請假
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	拾己

伍、內派委員：

姓名	職稱	簽到處
蔡永福	副召集人 科長	
楊惠玲	股長	請假
廖靖玟	股長	請假

陸、工作小組：

單位	職稱	簽到處
本局 市場管理科	股長	凃茹文
	管理員	吳孟如
	管理員	鄧明延

柒、規劃廠商：

單位	職稱	簽到處
台灣博特顧問 股份有限公司	副總	王天華
	規劃師	趙明榮

捌、合格申請人：

單位	職稱	簽到處
上景星 合作聯盟	王明海營造	侯凱文
	詮昕科技股份有限公司	江信義
	瑞瑞資產開發股份有限公司	劉清峰
	詮昕科技股份有限公司	洪碩佐
	李錦輝建築師事務所	李錦輝