

臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案

第一次甄審委員會議紀錄

- 一、案件名稱：臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案。
- 二、會議時間：99 年 8 月 31 日（星期二）下午 3 時 30 分。
- 三、會議地點：臺中市政府建設處會議室。
- 四、主持人：副召集人曾國鈞委員 代 紀錄：張明哲
- 五、出（列）席單位及人員：（詳如簽到單）。
 1. 出席委員：副召集人曾國鈞委員、劉應榮委員、林明鏘委員、洪介偉委員、黃瓊慧委員、郭奇正委員等 6 人。
 2. 請假委員：召集人朱蕙蘭委員。
 3. 列席人員：臺中市政府經濟發展處陳如昌副處長及市場管理科龍明成科長、黃乃琦建築師事務所黃乃琦及陳耀光。
- 六、主席致詞：略。
- 七、委託規劃單位進行本案招商文件摘要簡報。
- 八、討論議題：
 - 案由一：申請人應提送投資計畫書內容，提請討論。

討 論：略。

決 議：

 1. 於申請須知第 5.2.8 節回饋計畫中，另外增加「配合主辦機關辦理大型活動停車需求」，提供申請人準備投資計畫書時可研擬之配合事項。
 2. 不規定民間機構提送投資計畫書之總頁數限制。
 - 案由二：請甄審委員訂定本案甄審項目及標準，以及評定方法，提請討論。

討 論：略。

決 議：

 1. 甄審委員會對申請人提送投資計畫書之評審項目及權重，修改如下：

評審項目	權重 (%)
1. 廠商能力及信譽	15
2. 土地使用及興建計畫	25
3. 營運及財務計畫	25
4. 移轉及回饋計畫	25
5. 風險管理計畫	5
6. 簡報及答詢	5
總計	100

2. 因市府研擬將開發權利金由原先設定為定額新臺幣 4 億元，更改為由提出申請民間機構填具開發權利金給付金額，並列入第三階段評審項目，因涉及甄審委員會組織及評審辦法相關規定，本案評定方法留待下次甄審委員會議再行討論。

案由三：申請人準備資格文件及投資計畫書之期間，提請討論。

討論：略。

決議：

1. 考量本府已於 99 年 7 月 6 日召開招商說明會，有意願申請之民間機構應已提早準備，本案依主辦機關建議自公告日起至截止收件期間訂為 45 日以上(含例假日及國定假日)。

九、甄審委員意見彙整(依發言順序)：

(一)郭奇正委員：

1. 本案位於七期地區，配合圓滿戶外劇場、文心森林公園辦理各項大型活動停車需求，建議於申請須知第 5.2.2 節申請人提送投資計畫書內土地使用規劃方案-(3)動線系統計畫，改為應提出交通環境影響評估。

2. 本案開發建築物民間機構必須提送台中市都市設計委員會審

議，改為應要求民間機構配合都市設計審議之相關配套措施及空間計畫。

3. 該用地為市場用地，屬於都市設施用地，本案開發目的似為引進大型企業興建購物商場，有無可保留空間予弱勢團體經營之可能性？
4. 本案開發權利金為 4 億元，換算委託 30 年期間民間機構每月僅支付市府 110 萬元，即可取得該土地使用權，是否應依開發規模實際考量？
5. 本案市府僅收開發權利金，是否考量應收取經營權利金？

(二)洪介偉委員：

1. 封面名稱與申請須知第 3.1 節 (p.8) 說明預計設置大型購物商場不同，本案為市場用地促進民間機構開發投資經營，與興建傳統菜市場差異極大，本案開發目的為何？是否應於招商文件規範民間機構開發興建主體？
2. 應於申請須知第 5.2.4 節內要求民間機構對停車場興建之總面積、停車格數量及面積，以及後續管理應有詳細規劃。
3. 申請須知第十一章 (p.40) 未敘明土地租金計收標準？另委託 30 年期間土地租金依據何種機制調整？

(三)劉應榮委員：

1. 依市場用地可進行都市計畫多目標使用內容很多，是否可以作住宅使用？應於招商文件敘明。
2. 本案主辦機關設定經營開發主體為何？因應「市 80」市場用地 BOT 案，鉅眾公司更換經營協力廠商，是否同意民間機構更換經營廠商或轉租他人？應於招商文件敘明。
3. 「市 81」為都市計畫之有市場用地，公共設施用地均為公有，建議本案名稱不用加註「公有」。
4. 本案同意單一公司或企業聯盟提出申請，是否比照政府採購法以共同投標方式提出申請？
5. 本案規定民間機構應提出最近 1 年實收資本額之財務報表，究

竟應以實收資本額或營業額為基準？應於招商文件敘明。

6. 考量會展中心 BOT 案，本府雖已終止契約，惟其建照仍為鄉林公司所有，無法改歸本府所有，致本府無法開發該用地。是否可規定如於興建期間因故終止契約，其建照改歸本府所有（變更起造人）？
7. 本案用地面臨文心森林公園，應敘明建築物應保留開放空間，以利民間機構規劃。
8. 契約草案第 5.4.2 節 (p.12)，規定民間機構應自簽約日起 6 個月內提出建照申請，如果民間機構已於期限前申請，惟遲未補件再送審，考量都市設計審議及申請建造時間，可改為要求民間機構應於簽約後 1 年內取得建造執照。

(四)林明鏘委員：

1. 開發權利金為 4 億元如何計算得到？依財務試算、委託 30 年及回收期，一定可達到自償率大於 1，市府應詳加考量。

(五)黃瓊慧委員：

1. 建議要求民間機構興建之建築物應保留開放空間。
2. 是否要求民間機構設置一定規模之公共藝術？
3. 有關收取經營權利金計算額度，提供台北市促參案作法，可依民間機構提送投資計畫書財務計畫內每年營收金額，依預定百分比計算權利金，主辦機關收取金額即已確定，相對民間機構將會更謹慎試算財務計畫及後續經營。

十、工作小組召集人經濟發展處陳如昌副處長綜合說明：

1. 本案建築開發量體開放由民間機構自行規劃及設計，惟應符合多目標使用辦法等相關法令規定，惟不得興建住宅。未來民間機構自行規劃，提出投資計畫書後交由甄審委員審議。
2. 促參法與採購法之法源不同，且較難看到民間機構之營業額，仍以實收資本額為規定條件。
3. 依促參法及委託期限極長，如事先規範民間機構經營模式，未

來如欲改變較無彈性，故規定未來可經過本府審核同意變更。

4. 因應如提前終止契約建照變更為本府所有可列入契約規定，惟應考量是否符合法令規定。
5. 開發權利金為 4 億元係依不同方案，考量民間機構各項經營支出、委託及回收年期，經財務試算得出建議收取該額度。
6. 如以營業收入計算經營權利金，依實務較難收取，仍以計收開發權利金，不收取經營權利金。

十一、主辦單位經濟發展處市場管理科龍明成科長報告：

本案經提報行政院公共工程委員會辦理促參案件列管，工程會建議案件名稱修正為：臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案。（原名稱為：臺中市「市 81」公有市場用地促進民間投資開發經營管理案）

十二、臨時動議：無。

十三、散會：下午 5 時 45 分。