

臺中市「市 113」公有市場用地獎勵民間開發經營案第一次甄審委員會
(座談會) 會議紀錄

一、案件名稱：臺中市「市 113」公有市場用地獎勵民間開發經營案。

二、會議時間：95 年 1 月 23 日 (星期一) 下午 2 時整。

三、會議地點：臺中市政府第二辦公室 9 樓會議室。

四、主持人：召集人經濟局廖局長德淘 紀錄：張明哲

五、出(列)席單位及人員：(詳如簽到單)。

1、出席委員：召集人廖德淘局長、曾國鈞委員、洪裕勝委員、龐寶宏委員、劉霈委員等 5 人。

2、請假委員：副召集人林顯傾局長、林月棗委員、洪誌宏委員、黃健兒委員、江義雄委員、黃玉霖委員等 6 人。

3、列席人員：臺中市政府經濟局鍾正光副局長、市場管理課龍明成課長、王天宏技佐；原邑環境規劃顧問有限公司陳勝豐總經理。

六、主席致詞：

考量本市公共設施用地得來不易，以及市場用地不再興建新市場，「市 113」市場用地雖未開發興建，本府亦申請中央經費補助興建假日市場，提供全省農民直接販售農產品，惟最近經營不理想，主要原因為仍透過農產品行銷管道，並未經由直銷使農民直接販售。

為推動公共建設，本府經濟局已完成觀光市場及會展中心 2 項 BOT 案推動計畫，並完成「市 80」案公開標租作業，接續將推動「市 113」BOT 案計畫，本計畫先前已完成可行性評估及先期規劃並陳報行政院公共工程委員會審議，為利辦理上網公告招商作業，以利有意願民間企業提出申請，煩請各委員對招商文件提出指導。

七、主辦單位進行本案招商文件摘要簡報。(詳如簡報資料)

八、出席委員意見：(依發言順序)

(一)、召集人廖德淘局長：

1、是否有參考台北市政府編訂獎勵民間參與公共建設手冊製作招商文件？

- 2、先前審計室對前 2 件 BOT 案所提審核意見應納入招商文件規定，以要求民間企業提交必要文件。
- 3、因應本市會展中心 BOT 案簽約後民間企業遲不動工，圍於契約規定期限未到，而無法適度處理，應規定民間企業如無法提出財務計畫或符合正常營運計畫執行進度時，解除最優申請人資格或罰則等。
- 4、因應本市前 2 件 BOT 案棄土處理問題不同，如觀光市場 BOT 案產出廢土視為一般建築廢棄物，則由本府都發局辦理審議即可；惟會展中心 BOT 案產出廢土，因民間企業擬發包委託獲利須視為一般工程廢棄土，則須由主辦機關（經濟局）先行審議，造成權責單位不同及承辦單位審核困擾，應於招商文件妥適規定。

(二)、洪裕勝委員：

依據行政院公共工程委員會新修正「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第六條：甄審委員會會議之決議，應有委員總額二分之一以上出席，出席委員過半數之同意行之。其中出席委員不得少於七人，且出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。惟今日會議出席委員人數僅有 5 人（含外聘學者 3 人）未符合該項法令規定，可能須流會，本次會議決議是否有效？

(三)、召集人廖德淘局長：

申請須知第七章投資計畫書評審項目及標準，將「資格文件」項目權重訂為 5%，因民間企業均須通過資格文件審查，始進行投資計畫書審查，是否刪除該項目不評分，改為要求民間企業提送回饋計畫進行審議？

(四)、市場管理課龍明成課長：

今日會議原事先聯繫約定外聘委員屆時可親自出席，因故臨時無法出席，致出席人數未達法令規定，建議改為座談會形

式，本次會議討論事項可提供下次會議決議。

(五)、召集人廖德淘局長：

契約文件第十一章違約事由及處理，對於一般違約事由，甲方得要求乙方於期間內改善，逾期不改善者甲方得按日處分履約保證金總額之萬分之一至萬分之五之金額，參考其他工程契約均為千分之一，是否應提高為千分之一？否則金額過低可能沒有效果。

(六)、曾國鈞委員：

因應審計室要求，且本基地土地屬於二期重劃區，相關民間企業依契約應繳交之開發權利金及土地租金，應繳入重劃區基金專款專用。

(七)、洪裕勝委員：

- 1、申請須知第四章投資申請人資格條件，規定單一公司或企業聯盟其中一成員最近1年實收資本額5,000萬元以上，另履約保證金為3,200萬元，且簽約後即須繳納開發權利金3億2千萬元之50%，對資本額較小公司恐負擔不起，可能無法順利履約，建議應將對民間企業實收資本額之規定數額提高，以避免未來履約管理風險。
- 2、參考中央或台北市推動之重大促參案件，建議應於招商文件要求民間企業提出銀行出具之融資意願書，以確保銀行已先評估本計畫可行性，藉以保障市府權益。
- 3、本案僅要求收取開發權利金及土地租金，未要求收取營運權利金，對於各BOT案均有規定可向民間企業收取該項金額，一般僅有OT案因為較難順利委託營運，才不收該項金額，建議應收取該項金額。
- 4、土地租金於興建及營運階段之計算方法及繳納金額是否相同？
- 5、申請文件第24頁招商作業流程圖，是否同意民間企業提出申

請後進行補正及澄清？

(八)、召集人廖德淘局長：

依促參法民間企業可以補正及澄清（不可補件），應明確規定補正次數（一次）及補正文件提送期限。

(九)、龐寶宏委員：

- 1、營運權利金應納入招商文件要求民間企業繳交，給付金額或百分比可由廠商自行於投資計畫書提出，不列入投資計畫書評審項目。
- 2、申請須知第 5.2.5 節財務計畫（投資計畫書）第 5 點「投資報酬率分析與說明」，應要求民間企業說明回收期間、內部報酬率及淨現值等 3 項。
- 3、建議將申請須知第 5.2.5 節財務計畫（民間企業應提送投資計畫書）第 14 點、第 15 點規定事項獨立出來，另外規定廠商應提出單一章節「風險管理計畫」，包含①風險管理程序、②保險規劃、③危機處理計畫等 3 大項，將原先第 14 點風險分析改為風險管理程序，內容再增加”風險管理成效年度報告”；另③危機處理計畫應要求廠商說明地震、火災等重大災害可能造成損失及處理程序。
- 4、建議新增章節「風險管理計畫」評審權重訂為 10%，可自原規劃財務計畫評審權重 30%降為 25%（挪出 5%），另 5%再由其他項目調整。

(十)、劉需委員：

- 1、本案興建及營運目標為購物商場，預期將會吸引人潮及車潮，應請民間企業於興建及營運計畫中敘明對交通衝擊之評估。
- 2、委託興建及營運期間為 30 年，加上 2 次各 9 年 9 個月之續約，可能委託廠商營運長達 50 年，因結構物為鋼構形式，屆時移轉予市府可能沒有利用價值，請慎重考量。
- 3、依招商文件第 3.2 節雙方之承諾事項，甲方協助乙方認養鄰

近南苑公園及南苑停車場，目前南苑停車場營運及使用狀況為何？是否會影響當地民眾使用？

- 4、建議營運權利金應納入招商文件規定，因土地租金僅收公告地價總額 5%，未來設置購物商場營運應不錯，亦可參考採取營運權利金級距式給付條件。

(十一) 洪裕勝委員：

- 1、民間企業提送投資計畫書中將會敘明預定開發時程，建議可依此作為市府管理開發時程之依據，設定落後百分比，並處以罰款處分。
- 2、依招商文件第十四章資產之移轉，屆時移轉項目可能以機電設備為主，應對資產目錄規定以何者為主？以免屆時移轉之資產可能為無償價值。
- 3、委託期間 30 年期滿優先續約之條件及標準為何？可參考其他促參案件，對於廠商優先續約可成立績效評估委員會每年進行評估，並於契約屆滿前積極進行，針對民間企業有重大違失部分屆時不予續約。
- 4、應於財務分析部分加入自償率，要求民間企業提出說明。
- 5、申請須知第 5.2.5 節財務計畫（投資計畫書）第 12 點融資計畫，請補充融資意願書或融資協議書之不同及提送文件規定（如銀行或金融機構何者出具？）。
- 6、申請須知第 4.3.4 節企業聯盟協議書，規定各成員認股比例合計應達 100%，依工程會規定投資組合各成員認股比例應達 70% 以上，並未要求須達 100%，保留彈性民間企業屆時可對外募集資金，請參考。

(十二) 龐寶宏委員：

契約文件第 7.3 節不足額保險之風險承擔，第 1 行新增文字規定：本契約存續期間發生任何不可預料或不可抗力之事故，致本計畫之開發或營運遭受損失或損害賠償請求時，……。（新增

文字以劃底線表示)

(十三)、曾國鈞委員：

優先續約規定將會影響未來市府之權益，如認為委託期間 30 年不夠，可以訂為 40 年。

(十四)、召集人廖德淘局長：

相關委員建議事項本府須再內部與法制、財政及主計單位討論，所提建議事項不會是定案。

九、主席決議：

- 1、今日會議因出席委員人數不足流會，改為座談會。
- 2、本次座談會各委員所提建議事項，彙整後提交下次委員會議討論。
- 3、另擇期召開下次甄審委員會議。

十、散會：下午 3 時 40 分。