

臺中市「市 113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案第三次甄審委員會議（綜合評審）紀錄

一、案件名稱：臺中市「市 113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案。

二、會議時間：95 年 5 月 19 日（星期五）上午 9 時整。

三、會議地點：臺中市政府建設局會議室。

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、副召集人林顯傾局長、曾國鈞委員、黃健兒委員、洪裕勝委員、龐寶宏委員、劉霈委員等 7 人。

2、請假委員：林月棗委員、洪誌宏委員、江義雄委員、黃玉霖委員等 4 人。

3、列席人員：臺中市政府經濟局市場管理課龍明成課長、原邑環境規劃顧問有限公司陳勝豐總經理等 3 人。

4、合格申請人好市多股份有限公司：張嗣漢副董事長、邵棟綱建築師、葉榮輝經理、陳君風副總經理等人。

六、主席致詞：略。

七、主辦單位報告本案公告招商及資格審查結果：

1. 本府於 95 年 3 月 21 日辦理本案公告招商，申請截止期限為 4 月 20 日 17 時 30 分，截至申請日共有好市多股份有限公司一家廠商提出申請，本案工作小組 4 月 21 日上午開啟申請人提送文件，經檢視申請應備文件第 7 項「財務能力證明文件」，依規定須提出公司 92~94 年最近 3 年內經會計師簽證之財務報表，經查好市多公司提出 92.8.31 至 91.9.1 之財務報表，僅有會計師簽名並未用印，與規定不符，其他各項申請應備文件內容及份數，經清點均符合招商文件規定。

2. 該項欠缺會計師核章屬於可補正事項，經好市多公司於 4 月 21 日下午 2 時親至主辦單位補正完畢，並經本府工作小組 5 月 2 日上午再次召開

會議確認無誤，經本府評定為合格申請人，並於5月4日函文通知好市多公司在案。

3. 依本案招商文件第一部第五章訂有投資計畫書須提送項目及內容，經本府工作小組檢視申請人好市多公司提送之投資計畫書，擬具審查意見，提請甄審委員會參考。

八、合格申請人好市多公司簡報。(略，詳廠商所提投資計畫簡報)

九、本府協辦原邑顧問公司報告審查好市多公司之財務報告結果：略。

十、甄審委員意見彙整。(依發言順序)

(一)、龐寶宏委員：

- 1、廠商投資計畫書 p.6-17 有關風險管理計畫之保險部分，其中表 6-5 第三人意外責任保險之數值是否有問題？因每一個人體傷死亡保險金額為 3,270 萬元，但每一事故體傷死亡保險金額亦為 3,270 萬元，營運期間之公共意外責任險事關顧客權益，一般而言每個事故保險金額約為個人之 5 倍或 10 倍，當然就個人部分，貴公司所提供之保險金額高於台灣一般保險金額甚多，就責任保險金額的拉高，對企業責任具有正面象徵意義。
- 2、投資計畫書 p.5-18 財務計畫之內部報酬率 (IRR)，貴公司所評估結果為 7.40% (大部分為 10%)，以單就財務角度來看，通常以資金成本來考慮評估內部報酬率，因此貴公司所評估結果似乎偏低，對貴公司是否具有投資誘因？內部報酬率較低，相較似無法要求廠商較多回饋計畫，且應當地市議員期待。

(二)洪裕勝委員：

- 1、廠商提送計畫齊全，對本案樂觀其成。
- 2、針對回饋計畫的部分，有以下幾點意見：

- (1) 提供就業機會部分 (p.8-3)，似乎過於偏重當地豐樂里等 3 個里，建議是否可與社會局配合，提供無特殊技能之失業人口就業機會，提供台中市失業協助，減少台中市失業率。

- (2) 清寒獎助部分 (p. 8-4)，同樣過於偏重當地，建議是否能以台中市為主，不要過於偏重當地部分。
- (3) 關於敦親睦鄰回饋計畫協商代表部分，似乎忽略南屯區區長、台中市議員與台中市政府人員，建議應納入。
- (4) 貴公司是否有公共設施認養之意願？如南苑公園可由貴公司認養，進行整體管理，對貴公司具有加分效果。
- (5) 雖然貴公司與週遭文心南路夜市之營業型態差異頗大，惟當地夜市未來如有抗爭行動，是否會影響經營，應加以注意。
- (6) 關於里民優惠之實質回饋，是否在取得營業執照或開幕後？
- (7) 是否可與學校合作，提供南屯區學校之學生工讀機會？
- 3、在基地運用興建計畫方面，並未往更高樓層發展，似乎過於保守，容積率偏低。
- 4、基地上原有活動場地移除後，是否可提供週遭回饋之活動空間？並非必要須在原有基地上設置，可另覓場所，請列入考量。
- 5、豐富路之車輛出入口與文心南路旁邊加油站出入口是否會互相干擾？尤其文心南五路與豐富路之路口本來就較易發生車禍，且各角落出入口應特別注意其照明。
- 6、1樓零售市場部分是否再深入考量，因為似乎不易經營成功。

(三)劉需委員：

- 1、貨車之出入動線設置於豐富路上，其道路寬度為 15 米寬，目前路邊停車格部分，是否兩側皆有設置？未來是否會造成交通問題？
- 2、交通量調查時段不符合一般原則（尖峰時段之定義）(p. 4-44)，並有低估之情形，建議再調查一次，並根據 COSTCO 其他據點之容量，審慎評估交通衝擊。
- 3、目前基地兩側有住戶居住，施工時期 RC 澆築之時段考量宜注意避免造成民怨，另建議務必指派交維人員指揮施工車輛進出。

4、施工圍籬之美化建議以公共藝術方式處理，可以美化市容（以較藝術之繪畫處理）。

5、大墩槌球場未來遷移，是否會全額負擔所有費用或僅一部分？

6、關於 1 樓設置零售市場部分，其與賣場主體部分之財務如何劃分？在財務計畫部分並未見到。

(四)黃健兒委員：

1、沒有其他意見，計畫內容良好。

(五)曾國鈞委員：

1、貴公司為信譽良好之廠商，相當樂觀其成。

2、目前都市建物強調其獨特性，且本市七、八期重劃區為本市精華地區，因此本案在建築物外觀是否可更具有變化？此外有關公共藝術部分將如何安排及加以營造，還有植栽部分可否選擇較具特色之植栽，突顯整體特色。

(六)召集人廖德淘局長：

1、廠商未來須無償提供土地配合市政府舉辦農特產品活動，南苑公園如能由貴公司認養，則未來可作為農特產品活動舉辦之場地。

2、有關目前基地上建物等財產報廢案，本市議會已經審議通過，惟要求現有籃球架不要報廢，可與教育局合作，提供給有需要之學校；而大墩槌球場部分最重要則為當地之意見，日前已與當地人士開過會，同意遷移至南苑公園，本開發案應可順利動工，不受影響。

3、大墩槌球場遷移將於議約時邀請本府建設局代表出席，並考量可否以折現方式，由廠商出資委由建設局開發設置。

(七)經濟局市場管理課龍明成課長補充說明：

1、槌球場遷移案經多次協商已確定遷移至南苑公園，未來遷移後規模不大於現有規模，市政府已辦理會勘確定遷移樹木等，未來遷移興建費用預估約 150~170 萬元之間，可請廠商

列入財務計畫估算。

- 2、請廠商應承諾未來 1 樓部分依「臺灣省零售市場管理規則」不得採會員制營運，以符合法令規範。
- 3、廠商所提投資計畫書將列入成為合約一部分，且建物須提送本市都市設計審查委員會辦理審議及申請建照，未來如有重大修改，是否須再召開甄審委員會審議？建議可比照先前「市 80」開發案，以聯席審查會議形式再召開甄審委員會審議。

十、好市多公司答詢：

（一）保險部分：

保險金額之設定標準係參照美國方面標準，個人部分雖設定較高，但事故個人未必會達到最高金額，事故如超過最高保險金額部分將採全球聯保方式，此外廠商本身亦有絕對支付實力，但委員如有所疑慮可配合修正。

（二）財務評估部分：

- 1、所評估內部報酬率 7.40% 為保守估計，因本公司未有相同之公部門開發案經驗，且 30 年期程頗長，加以台中市量販市場競爭十分激烈為全台之冠，因不確定因素較多，故以較低標準去評估，但本公司對未來營運相當有信心，相信營業額應會比預估更高。
- 2、未來 1 樓零售市場會在符合法令範圍內，對本案開發亦為加分效果，不致影響主體賣場營運，其財務部分將合併至整體營收內計算，因目前該部分非本業部分尚難以確定，故須先將該部分分開估算。

（三）回饋計畫部分：

- 1、目前擬定回饋計畫只是初步建議，如果委員覺得給予南屯區回饋比例過高，可加以適度調整，但如未來當地居民有所反彈，懇請市政府方面能提供協助。
- 2、本公司十分願意配合市政府就業輔導，招募人員部分為公開

招募，只要符合所須資格，可優先聘用，惟如不符合所須資格條件，恐怕難以配合聘僱，以免影響公司正常營運。

- 3、本公司與其它量販體系有所區隔，本身市場定位即有所區分，因此有關當地夜市部分，應不致產生影響，且該基地之私人業者應在近2年內就會有所處置。
- 4、有關認養公共設施及回饋部分，會尊重市政府方面之決議並作適當調整。
- 5、有關里民回饋部分屬較具體回饋項目，未來將在取得營業執照開幕後進行該部分回饋。

(四) 開發營運部分：

- 1、開發量體過低部分會再加以評估，因本公司乃專注於本業部分，其他複合商場之經營部分非本公司本業，如佔比例過大反而降低營業效益，故希望將其控制在適當比例，避免容積過度提升。
- 2、有關1樓零售市場部分為法令規範必須設置，惟本公司會固守本業經營。

(五) 交通問題：

- 1、關於貨車出入口設置於豐富路，係因大墩南路為未來主要出入口，因此車輛進出頻繁，而另外兩側為住宅區，為避免干擾鄰近住戶及方便貨車能順向停車及減少交通干擾，故設置於豐富路，未來相關停車及交通問題仍須經都市設計審查程序及符合相關法令，目前計畫書僅為建議案，有關停車格部分則須請市政府協助。
- 2、交通量調查及流量低估部分會再加以重新評估，未來都市設計審查會作交通審查，將於該階段補齊及修正所有資料。
- 3、車輛出入口與加油站出入口干擾問題，所預留空間大於標準規範，且設置有避車彎，並盡量使車輛為順向出入，減少車流堵塞問題，且街道部分夜間照明十分明亮，應可減少交通

衝突問題。

(六) 槌球場遷移問題：

- 1、關於大墩槌球場之遷移希望能提供明確之所需金額及時間，方能進行正確財務及工期之評估，本公司願意配合及協助市政府方面儘速進行遷移工程。
- 2、目前基地上有廁所等公共設施為市政府財產，須報請議會拆除，方能進行拆除工作。

(七) 建物興建方面：

- 1、有關建築物外觀部分，因好市多公司在全球營業點有其共同型式，但還是有其彈性，目前規劃型式已和美國總公司方面討論過，會再協調進行調整。
- 2、植栽方面會再進行調整，塑造其特色。
- 3、公共藝術部分將經由整體規劃，再作更詳細檢討，本公司會再與公共藝術家進行溝通，目前正積極尋訪相關公共藝術家。

十二、甄審委員評分：略。

十三、甄審委員會決議：

- 1、好市多股份有限公司經甄審委員評分之分數符合招商文件規定甄審標準，決議評定好市多股份有限公司為本案最優申請人。
- 2、甄審委員所提意見，請於議約階段時由業務單位（本府經濟局）與好市多股份有限公司溝通及納入契約規定。

十四、臨時動議：好市多公司提出可否先至基地進行鑽探？

決議：請好市多公司先與本府議約成功及雙方有共識後，始可至基地進行鑽探。

十五、散會：上午 11 時整。