

臺中市政府

臺中市太平地區都市計畫細部計畫市場用地(平-市 7)B00 案

政策公告

主辦機關：臺中市政府

被授權及執行機關：臺中市政府經濟發展局

中華民國 111 年 4 月

壹、主旨

本案市場用地鄰近住宅區，隨周遭商業發展，民生需求遞增，擬藉由民間力量興建營運超級市場，同時可朝立體多目標規劃興建住宅使用，提高土地開發綜效，兼利節省政府徵收土地、興闢成本等公帑支出，同步增加稅收，提升鄰近地區民眾生活品質，帶動當地發展，爰辦理公告招商。

貳、法源依據：

本案依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱「促參法」)第3條第1項第11款、第8條第1項第6款、第9條、第46條與「促進民間參與公共建設法施行細則」(以下簡稱「施行細則」)第18條第1款、第61條、「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」等相關法令規定，由民間自備土地、自行規劃申請參與公共建設方式辦理。

參、主辦機關

臺中市政府(以下簡稱「本府」)。

肆、被授權及執行機關

指臺中市政府經濟發展局，係由主辦機關111年4月8日同意授權辦理政策公告、徵求申請人、辦理初審(含公聽會)、甄審及議簽約、履約管理等事宜。

伍、公告期間

中華民國111年4月27日至111年5月3日，共計7日。

陸、釋疑期間

對本政策公告內容有疑義須澄清者，應於本政策公告之公告日起3日內以書面向被授權機關提出請求釋疑。被授權機關將於公告截止日(含)以前以書面答覆申請人提出疑義之處理結果，必要時得公告之。若涉及變更或補充本政策公告內容者，將另行公告，並視需要延長申請截止日期。

柒、民間參與公共建設目的及公共服務需求

- 一、鑒於民眾消費習慣改變，商業經營模式日新月異，傳統零售市場交易功能日漸式微，政府徵收私有市場用地，開闢公有零售市場已非必要政策；由民間投資、興建、擁有所有權，並自行(委託)營運符合當地消費型態之公共設施。
- 二、本案市場用地鄰近住宅區，隨周遭商業發展，民生需求遞增，藉由民間力量興建營運超級市場，同時可朝立體多目標規劃住宅使用，除可活化閒置土地，提升民眾生活品質，吸引人口遷入，亦帶動當地發展。

捌、案件基本資料

臺中市太平區永成段 365、366、370 及 372 地號土地，面積共計 1,871.26 平方公尺。

玖、民間興辦項目及方式

- 一、本案依促參法第 46 條規定辦理，由民間自行規劃申請參與本案，本案市場用地(平-市 7)之公共建設項目依促參法第 3 條第 1 項第 11 款及施行細則第 18 條之規定為「商業設施」之「經直轄市政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」。
- 二、得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法提出市場用地立體多目標使用。

拾、申請及審核作業程序：

- 一、申請人資格：應符合如下各點資格。
 - (一)依我國公司法設立之單一公司。
 - (二)為本宗土地所有權人；若非所有權人，應取得全數土地所有權人使用同意書。

二、申請文件

- (一)申請人及負責人印鑑印模單，正本 1 份。

- (二)投資申請書，正本 1 份。
- (三)申請切結書，正本 1 份。
- (四)協力廠商承諾書，正本 1 份，影本請附於可行性評估報告書內（無則免附）。
- (五)金融機構融資意願書，正本 1 份，影本請附於可行性評估報告書內（無融資計畫者免附）。
- (六)公司登記證明文件影本（經濟部網站查詢結果或公司變更登記，其一即可）。
- (七)土地登記資料（登記謄本或所有權狀影本，其一即可）。
- (八)土地所有權人使用同意書（無則免附）。
- (九)可行性評估報告一式 10 份（不可補正或補件）。
 - 1. 同時檢附整份可行性評估報告可編輯電子檔及含公式鏈結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔光碟。
 - 2. 應以中文由左至右橫式繕打，雙面印刷，圖說必要時得摺疊成 A4 尺寸，裝訂線在左側，並加編頁碼，內容應包括但不限於下列各項。
 - (1)民間參與效益：評估增進公共建設服務性及公益性、減輕政府財政支出負擔等面向。
 - (2)市場可行性：供需現況與預測分析等。
 - (3)技術可行性：初步工程規劃、工程經費估算、施工時程規劃等。
 - (4)財務可行性：含開發權利金報價、財務效益分析等。
 - (5)法律可行性：促參、零售市場及建管法規等分析。
 - (6)土地取得可行性：土地權屬現況、土地取得方式或使用權之時程及其存續期間、土地取得成本等。
 - (7)環境影響：施工階段及營運階段可能產生之環境影響初步評估、節能減碳措施等分析。

三、交付方式：

- (一)申請文件請裝入自備信封(或紙箱)後密封，信封上書寫計畫名稱及申請人名稱、地址、聯絡人、聯絡電話。
- (二)申請文件應於公告截止日(含)以前，以掛號郵寄方式送達臺中市政府經濟發展局(市場管理科)，地址「40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓」，逾時恕不受理(不以郵戳為憑)。

四、申請文件不得補正或補件之說明

- (一)申請文件之可行性評估報告(含開發權利金報價)不得補正或補件，其餘文件如被授權機關認有缺漏或有疑義，得通知申請人限期補正、補件或提出說明，申請人未依通知期限辦理者，視為放棄補件、補正或說明。
- (二)申請文件送達後，申請人不得以任何理由申請退還或補正投遞文件。

五、審核作業

- (一)本案之審核作業，分三階段進行，第一階段為資格文件審查、第二階段為初審(可行性評估報告審查、辦理公聽會)、第三階段為甄審，本案不採協商程序。
- (二)第一階段:資格文件審查階段，由被授權機關就申請人所提文件及公告所訂應檢附資料進行審查。符合資格審查之申請人進入第二階段；經資格審查不合格，或逾被授權機關通知應補件、補正或提出說明時效者，均不得為合格申請人。
- (三)第二階段：由被授權機關就申請人所提之可行性評估報告進行審查，並依促參法第 6-1 條第 2 項規定辦理公聽會；可行性評估報告經修正核定後，被授權機關以書面通知通過初審之申請人為合格申請人，並進入

第三階段。

(四)完成前揭各階段審核後，限期由合格申請人提出 20 份投資計畫書及契約草案並出席參加甄審。

(五)第三階段：甄審階段，由甄審委員會就合格申請人，依據其所提送之投資計畫書、契約草案及相關文件，選出最優申請人一名。

1. 合格申請人應就其投資計畫書內容，依規定時間出席甄審委員會進行簡報，及接受甄審委員之詢答，其出席人數應不超過 5 人為限(含器材操作人員)。
2. 簡報時間及答詢時間分別為 20 分鐘，簡報及答詢計時於倒數 2 分鐘時，按鈴 1 聲；時間到時按鈴 1 聲，合格申請人應立即停止簡報。
3. 甄審委員會就合格申請人所提投資計畫書及相關文件，依審核項目及審核標準予以評分，如下所示。
 - (1)申請人背景、工程技術實績及經驗：10%。
 - (2)興建規劃構想：15%。
 - (3)營運計畫：15%。
 - (4)財務計畫(包括但不限權利金)：25%。
 - (5)創意與回饋計畫：10%。
 - (6)對政府及民眾之效益評估：10%。
 - (7)其他有利本案推動之建議事項：10%。
 - (8)簡報及答詢：5%。
4. 甄審委員依各審核項目配分，給予合格申請人各審核項目所得分數。合格申請人經出席委員過半數以上，評定未達 70 分者，不得為最優申請人。
5. 甄審委員對各合格申請人評定之加總分數，最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，依序排列；如發生加總

分數相同之情形，其序位應相同，次高加總分數者，應考慮先前序位相同之人數，將其序位向後計算（例如三位合格申請人總分各為 90、90 與 85 分，序位應為 1、1、3）。

6. 序位和最低者為最優申請人，其排序積分相同時，以開發權利金較高者為優先。
7. 出席審核委員對於會議決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄，或將意見書附於會議紀錄。
8. 甄審結果經簽報首長或其授權人員核定。

拾壹、議約

被授權機關與最優申請人應依下列原則，辦理議約：

- 一、依據公告文件、可行性評估報告、投資計畫書、綜合審核結果（含甄審會決議及最優申請人承諾同意納入辦理事項）辦理。
- 二、議約內容除符合促參法施行細則第 29 條第 2 款或第 3 款之情形外，不得違反公告內容、招商文件。
- 三、文字明確化或誤繕者。
- 四、契約條款間之衝突。

拾貳、簽約

- 一、被授權機關應於議約完成後，通知最優申請人自接獲通知日起一定期限內完成投資契約簽訂，必要時得展延一次。
- 二、如未於規定時間完成簽約，被授權機關得訂定期限並通知補正之；最優申請人如未於期限內補正，視為放棄簽約。

拾參、主辦機關協助事項

無

拾肆、其他事項

一、申請人對主辦機關或被授權機關政策公告及其附錄、附件內容應自行分析檢核，如認為文件內容有疑義，應於本政策公告之釋疑期間，以中文書面正式函詢被授權機關請求釋疑。

二、如有未盡事宜，被授權機關得另行補充公告，並依照促參法及中華民國相關法令規定辦理。

三、聯絡機關

聯絡機關：臺中市政府經濟發展局

聯絡人：臺中市政府經濟發展局市場管理科 魏小姐

聯絡電話：(04)2228-9111 分機 31521

傳真電話：(04)2222-1020

【附件一】申請人及負責人印鑑印模單

申請人名稱：

統一編號：

地址：

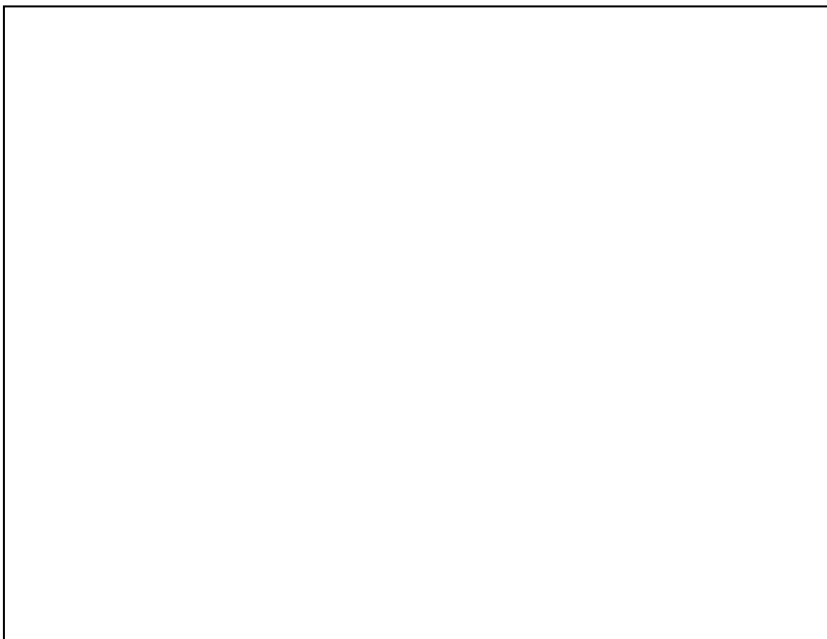
電話：

傳真：

負責人：

身分證字號：

戶籍地址：



申請人印鑑章



負責人印鑑章

中華民國

年

月

日

備註：印鑑印模單應與法人登記之印鑑章相符。

【附件二】投資申請書

受文者：臺中市政府經濟發展局

主旨：為申請參與「臺中市太平地區都市計畫細部計畫市場用地(平-市7)B00案」作業，檢送本投資申請書及相關文件如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局(被授權機關)於民國111年4月00日公告之「臺中市太平地區都市計畫細部計畫市場用地(平-市7)B00案」政策公告(含變更及補充文件，以下簡稱「政策公告」)及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀政策公告之內容，茲同意並承諾遵守政策公告內所規定之全部事項，並履行政策公告所載之事項及義務。
- 三、本申請人茲確認，為審查本申請人之資格，主辦機關或被授權機關有權查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書等一切相關資料文件。
- 四、本申請人同意對政策公告之疑義，以主辦機關或被授權機關解釋為準，對政策公告之誤解或因誤解造成之權利損失，概由本申請人自行負責。
- 五、除政策公告另有規定外，本申請人同意對本投資申請書不以任何理由撤回(銷)、解除、補正、補件或為其他變更行為。

(詳 次 頁)

申請人

法人名稱： (印鑑)

統一編號：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人： (印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

代理人： (印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

電話：

傳真：

中華民國

年

月

日

【附件三】申請切結書

具切結人 _____ 茲依據臺中市政府經濟發展局(被授權機關)於民國 111 年 4 月 00 日公告之「臺中市太平地區都市計畫細部計畫市場用地(平-市 7)B00 案」(含變更及補充文件，以下簡稱「政策公告」)及相關規定，申請參與「臺中市太平地區都市計畫細部計畫市場用地(平-市 7)B00 案」(以下簡稱「本案」)招商作業，除願遵守各項作業之規定，並依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

- 一、具切結人所提送書表文件之記載事項均屬事實，如有虛偽，其所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 二、具切結人所提送之證明文件如非中文時，具切結人依政策公告規定所提出之中譯本文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽，其所發生任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 三、具切結人所提送之投資計畫書各項內容及構想之智慧財產權無償授權主辦機關或被授權機關，主辦機關或被授權機關有權因本案業務需要使用或轉授權他人使用該等資料內容及構想之權利。
- 四、具切結書人茲聲明並保證所提出申請文件之內容及前項授權，無侵犯第三人智慧財產權或其他專有權利之情事。主辦機關或被授權機關如因具切結書人提供之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，具切結書人應自費於該等程序中為主辦機關或被授權機關辯護，並負擔主辦機關或被授權機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切費用及所負賠償責任，或因主辦機關或被授權機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。如主辦機關或被授權機關因此類爭訟事件延滯本案之推

動，具切結人應負完全責任，並賠償主辦機關或被授權機關因此所致之損害。

五、以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此致

臺中市政府經濟發展局

具結人

法人名稱： (印鑑)

統一編號：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人： (印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：)

中華民國 年 月 日