

臺中市政府經濟發展局

臺中市「市31」公有市場用地第五次公告興建營運移轉案

綜合評審會議紀錄

壹、時間：112年4月13日(四)下午2時

貳、地點：臺灣大道新市政大樓惠中樓5樓501會議室

參、主持人：倪召集人世齡

紀錄：施佳好

肆、出(列)席單位：詳簽到表

伍、報告事項：

一、工作小組本案評選項目、評審標準及評定方式說明(如附件1)。

二、工作小組初審意見報告(略)。

陸、討論事項及決議：

一、合格申請人太子實業股份有限公司簡報：(略)。

二、綜合評審結果：

(一)本案依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人所遞送之投資計畫書，完成綜合評審，評審結果由工作小組彙整。

(二)經出席委員依據本案綜合評審評分表評定合格申請人分數(序位)，並將各委員評分結果填列於綜合評審總評表。

(三)依申請須知第6.3.7評定方式，合格申請人太子實業股份有限公司經出席甄審會委員過半數評定分數75分(含)以上，列入排序，序位和8，序位名次1。

(四)經出席委員過半數決議，序位第1為太子實業股份有限公司，評定為最優申請人

(五)經召集人詢問各出席委員，均認不同委員之評審結果無明顯差異情形：無。

(六)出席委員對會議決議是否有不同意見：無。

柒、委員意見及合格申請人答詢：(如附件2)。

捌、臨時動議：無。

玖、散會(下午4時)。

臺中市政府經濟發展局

臺中市「市31」公有市場用地第五次公告興建營運移轉案
綜合評審會議工作小組報告

- 一、本案為「臺中市「市31」公有市場用地第五次公告興建營運移轉」案，甄審委員共計9人，其中外聘專家、學者委員5人，機關內派委員4人；本次會議出席委員共計8人(外聘專家學者委員5人，機關內派委員3人)，符合民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(下稱評審辦法)第4條及第8條規定，甄審會會議應有委員總額1/2以上，且至少5人以上出席；其中外聘專家學者人數，不得少於出席委員人數1/2，始得開會，請召集人宣布開會。
- 二、本案計1家申請人-太子實業股份有限公司，符合本案申請須知所載資格條件，為合格申請人，並於綜合評審會議進行簡報。
- 三、有關民間參與公共建設甄審委員會委員須知，已於開會通知單併同檢附，請召集人向各出席委員確認均已知悉須知內容，且無應迴避、辭職或予解聘之情形，工作小組成員亦同。
- 四、綜合評審評定方式請甄審委員參閱申請須知第6章申請案件之評定方式及評審時程規定。本案綜合評審無需進行協商，申請人所有規劃應於投資計畫書詳盡呈現，合格申請人簡報時，簡報內容以投資計畫書所述之範圍為原則。
- 五、工作小組依評審辦法第14條規定，就申請人投資計畫書擬具初審意見供甄審委員參考，請示召集人是否就工作小組摘要報告後，再進行合格申請人簡報及評審。
- 六、請召集人或授權工作小組於簡報前擇要向簡報之合格申請人說明：
 1. 簡報時間不得超過20分鐘，簡報時間終了前3分鐘按短鈴1次提醒，簡報時間終了按長鈴結束簡報，合格申請人應立即停止簡報。
 2. 答覆時間不得超過20分鐘，於答覆時間終了前3分鐘按短鈴1次提醒，答覆時間終了按長鈴結束答覆，合格申請人應立即停止答覆並退席。

七、召集人處理事項：

1. 確定出席委員人數已達法定人數，宣布召開評審。
2. 徵詢各出席委員確認並知悉評審辦法第9條至第11條規定，且均無應迴避或應辭職、解聘等情事。
3. 徵詢合格申請人代表人或授權代理人，出席委員是否有需迴避或應辭職、解聘等情事：
太子實業股份有限公司，答：無。

臺中市政府經濟發展局

臺中市「市31」公有市場用地第五次公告興建營運移轉案
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
洪委員青瑞	一、 有關公共藝術部分，投資計畫書有不一致情形，請再確認；另公共藝術部分是否有初步構想與方向？徵選方式為何？ 二、 針對本案創意回饋，於開放空間辦理活動時如與政府部門合作，係以免費提供或為經費補助或採公益空間使用？
許委員光華	一、 本案合作廠商為 12 家，請說明確切家數？所有合作廠商是否皆取得合作意願書。 二、 有關現金流量表、許可年期設備改善及重置需求經費，分析詳盡；另針對時程部分有落後之虞，後續議約完成請注意起算時點。
廖委員進祿	一、 貴公司工程造價每坪約新臺幣 15 萬元，按貴公司經驗，採集體大量採購，可控制較低成本，本案預計 2027 年開幕，過程中通貨膨脹可能加劇，如何因應該風險？ 二、 有關招牌廣告物，請說明廣告物之範圍及高度，是否與公共藝術相結合。 三、 臺中市商場及購物中心外圍均提供機車位，依臺中市市民購物習慣及機車數量較多情形下，本案停車空間於地下 1 樓規劃 139 格機車位，事實上較顯不足，未來如超出容載量，如何管控。
鄭委員尹惠	一、 本案定位創造幸福夢想商場，設計上或哪些標示得以凸顯。 二、 貴公司列舉許多金擘獎得獎案件，未來於本案中是否爭取金擘獎？ 三、 本案基地周邊有漢神洲際商場強大競爭對手，市場

	<p>區隔為何？</p> <p>四、 本案將設立專案公司，統一集團中之相關營運管理經驗，未來如何與專案公司銜接合作。</p>
林委員貴貞	<p>一、 本案為促參法之商業設施，申請人所提之頂級超市，請再補充說明。</p> <p>二、 本案許可年期為 50 年，投資金額約新臺幣 9 億元，惟本案權益回收年期計 19 年，是否預估較樂觀。</p> <p>三、 敏感度分析營收如變動 2.5%，本案財務計畫不可行，另未來於招商過程中，多數均為集團品牌，為利收取權利金，營收及招租率如何控管？</p> <p>四、 本案工程造價約新臺幣 14.8 萬元/坪，假設不符預期，資金籌措及興建成本如何控管。</p> <p>五、 財務預估重增置，於未來營運中之營運品質需達到一定水準，如何落實控管重增置？</p> <p>六、 投資計畫書回饋計畫，於契約中可能較無法定明確落實機制，是否可提出更明確之回饋計畫及敦親睦鄰等，例如：產學合作方面，可提出名額及相關合作學校，以及未來如何做回饋。</p>
陳委員銘利	<p>一、 本案投資計畫書中摘要第 8 頁，有關興建經費與期程，經對照 4-3 有缺漏，小計與總計部分尚有誤繕，再請注意。</p> <p>二、 本案投資計畫書中第 2-6 頁有關土地使用規劃，應為動線配置說明，尚有疏漏。</p> <p>三、 本案投資計畫書中第 5-6 頁，保險計劃部分誤植。</p>
蔡委員永福	<p>一、 詳見本案投資計畫書第 2-47 頁，法規檢討多目標使用辦法適用範圍侷限本業，觀其協力廠商含有休閒服務業別，未來規劃招租，仍可依招商文件內容，申請立體多目標使用。</p> <p>二、 有關屋頂花園，規劃面積為何？景觀樓梯係社區居民或民眾使用；另為獨立設置或與商場連通。</p> <p>三、 屋頂規劃設置太陽能板 15 片，發電後為商場自用或</p>

	<p>售電，另如何與屋頂花園配置。</p> <p>四、 貴公司目前規劃符合申請文件之最低容積率 120%，未來如何規劃請再詳細說明。</p> <p>五、 營運權利金採 0.35%，針對營運總收入定義，請貴公司再予以確認。</p> <p>六、 本案基地既有舊建築物，計畫書未見載明舊建築物拆除成本費用，請確認並納入興建成本。</p>
倪委員世齡	<p>一、 屋頂花園部分屬休憩或有商業行為，再請釐清。</p> <p>二、 本案量體較小，機車格位規劃地下一層，如機車潮湧入，恐造成周邊交通混亂，是否有方法導引至地下室，尚有疑義。</p>

合格申請人太子實業股份有限公司答詢

- 一、 有關廣告招牌設置，將提送都市設計審議；另考量產業殊性，廣告招牌亦有不同規劃需求。
- 二、 機車規劃部分，不排除如有機車停放違規時，進行相關管制措施，惟仍視交通局審查交通影響評估。
- 三、 屋頂設置太陽能，係依臺中市發展低碳城市自治條例規定辦理，並採售電方式。
- 四、 有關公共藝術，按本案規範建築物造價 1%，後續將成立專案執行小組提列參與評選公共藝術品。
- 五、 屋頂花園規劃至少 1/3 綠化，目前定位為一般休閒性質，未來將對外開放，對於商業行為亦有助益。
- 六、 有關重增置財務評估，集團經營皆採保守模式預先規劃，又目前雖然物價高漲及缺工缺料等因素，惟公司係保守預估每坪造價，但未來仍樂觀可期。
- 七、 本案財務試算雖趨於保守，但公司將秉持樂觀態度面對，投資計畫書中所載事項均會如期達成。
- 八、 另關於投資計畫書設計圖面意象，亦不會大幅調整，對臺中市投資亦不遺餘力。

臺中市政府經濟發展局

臺中市「市31」公有市場用地第五次公告興建營運移轉案

甄審會 綜合評審會議簽到表

壹、時間：112年4月13日下午2時

貳、地點：本局501會議室

參、主持人：倪召集人世齡 倪世齡

肆、專家學者：

甄審委員	職稱	簽到處
陳銘利 (法政學類)	台灣電力股份有限公司 組長	陳銘利
許光華 (商學類)	朝陽科技大學 教授	許光華
廖進祿 (工學類)	建築師	廖進祿
鄭尹惠 (商學類)	國立臺中教育大學 教授兼系主任	鄭尹惠
林貴貞 (商學類)	台灣世曦工程顧問 股份有限公司 協理	林貴貞

伍、機關內派：

甄審委員	職稱	簽到處
蔡永福	副召集人	蔡永福
洪青瑞	主任	洪青瑞

吳錦順	技正	請假
-----	----	----

陸、工作小組：

單位	職稱	簽到處
市場管理科	股長	葉玉如
	管理員	李威宏
	管理員	施佳好

柒、規劃單位：

單位	職稱	簽到處
台灣促參顧問 有限公司	負責人	王熙崑
	經理	陳欽琳

捌、合格申請人：

單位	職稱	簽到處
太子實業 股份有限公司	董事長	林宏榮
	董事	林俊豐
		吳建榮
		吳淑嫻
		林詩塗