

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發
興建營運移轉案

招商文件

中華民國 112 年 5 月

目 錄

第 1 章 公告事項之摘要	1
第 2 章 名詞定義及一般說明	2
2.1 名詞定義	2
2.2 一般說明	4
第 3 章 計畫說明	6
3.1 本案基本資料說明	6
3.2 興建或營運之特別要求	8
3.3 費用負擔	10
第 4 章 申請作業規定	13
4.1 申請人資格及應提出之資格證明文件	13
4.2 申請程序	16
4.3 申請保證金	17
4.4 釋疑及回覆	18
4.5 異議、申訴及檢舉	19
4.6 申請人聯絡方式	19
第 5 章 投資計畫書主要內容及格式	20
5.1 投資計畫書之主要內容	20
5.2 投資計畫書格式及撰寫應注意事項	22
第 6 章 申請案件評定方式及說明評審時程	23
6.1 甄審組織	23
6.2 甄審作業程序	23
6.3 資格審查	23
6.4 綜合評審	26
6.5 甄審作業時程	31
第 7 章 政府承諾及協助事項	32
7.1 執行機關承諾事項	32
7.2 執行機關協助事項	32
第 8 章 議約及簽約期限	33
8.1 議約	33
8.2 簽約前應完成之事項	33
8.3 履約保證	34
8.4 簽約	35

- 附件 1：本案土地登記與地籍圖謄本及都市計畫細部計畫書圖摘錄
- 附件 2：申請文件檢核表
- 附件 3：申請書
- 附件 4：合作聯盟協議書
- 附件 5：合作聯盟授權書
- 附件 6：申請切結書
- 附件 7：代理人委任書
- 附件 8：申請人及負責人印章印模單
- 附件 9：權利金支付計畫表
- 附件 10：協力廠商承諾書
- 附件 11：債信能力聲明書
- 附件 12：申請文件外封
- 附件 13：申請人疑義請求釋疑表
- 附件 14：資格審查補正/件說明事項表
- 附件 15：綜合評審評分表
- 附件 16：綜合評審總評表

第1章 公告事項之摘要

- 1.1 公共建設計畫之性質：商業設施。
- 1.2 基本規範：為有效利用公有土地，滿足周邊居民對零售市場開發需求，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，引進商業、公共等多目標使用，並規劃共融遊戲場提供周邊里民使用，期增進社區服務品質及帶動地方經濟發展。
- 1.3 契約期間：自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）。
- 1.4 本案用地：指經執行機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。即為臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號兩筆土地，土地面積總計約 3,421.32 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準），詳如附件 1 所示。
- 1.5 申請人資格條件：詳本招商文件第 4 章規定。
- 1.6 本案適用我國締結條約或協定。
- 1.7 申請案件之甄審項目及甄審標準：詳本招商文件第 6 章規定。
- 1.8 有無協商事項：無。
- 1.9 公告日：中華民國 112 年 5 月 17 日。
- 1.10 釋疑截止日：中華民國 112 年 6 月 30 日 17 時 00 分止。
- 1.11 申請文件遞送截止日：中華民國 112 年 8 月 14 日 17 時 00 分止。
- 1.12 申請程序及保證金：詳本招商文件第 4 章規定。
- 1.13 容許民間開發經營附屬事業範圍及其所需土地使用期限：民間機構得於本案用地上，辦理開發經營本業以外之附屬事業，但不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地及廣場用地准許使用項目之規定，惟本案附屬事業不得開發經營住宅使用。且附屬事業之興建營運期限無論其興辦之起始日期或辦理方式，均與本業及其附屬設施之興建營運期間同時屆滿。

第2章 名詞定義及一般說明

2.1 名詞定義

本招商文件所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- 2.1.1 促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。
- 2.1.2 本案：指「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」。
- 2.1.3 投資契約：指執行機關與民間機構就本案興建營運等事項所簽訂之契約。
- 2.1.4 促參主管機關：指財政部。
- 2.1.5 主辦機關：指臺中市政府。
- 2.1.6 執行機關：指臺中市政府經濟發展局。依促參法第 5 條規定，由臺中市政府 109 年 10 月 29 日府授經市字第 1090258677 號函簽授權臺中市政府經濟發展局為本案執行機關。
- 2.1.7 甄審會：指執行機關為審核本案申請案件，依促參法及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法（以下簡稱評審辦法）所成立本案之任務組織。
- 2.1.8 工作小組：指執行機關為協助甄審會辦理與甄審有關之作業，依評審辦法第 13 條規定所成立之組織。
- 2.1.9 申請人：指依本招商文件規定向執行機關申請參與本案之廠商，並依不同之甄審作業階段，分別稱之為合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.1.10 合格申請人：指依本招商文件規定通過資格審查之申請人。
- 2.1.11 最優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為最優申請人。或經執行機關決定由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者。
- 2.1.12 次優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為次優申請人。
- 2.1.13 民間機構：指依公司法設立之公司或其他經執行機關核定之私法

人，並與執行機關簽訂本案之投資契約者。

- 2.1.14 投資計畫書：指申請人依招商文件規定提出投資本案所研擬之計畫內容。
- 2.1.15 投資執行計畫書：指民間機構自完成議約日起 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見修正後，所提出之計畫書並經執行機關同意後，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。民間機構如有新增或變更投資執行計畫書內容之需求，應經執行機關同意後，始得為之。
- 2.1.16 合作聯盟：指由 3 家以下之廠商，為申請參與本案所組成之合作團體。
- 2.1.17 協力廠商：指非申請人，但於申請階段替代申請人提出本案所需之技術能力，並提出協力廠商承諾書，表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本案之廠商。
- 2.1.18 廠商：指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供興建營運服務之法人、機構或團體。
- 2.1.19 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 2.1.20 本業：指供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。
- 2.1.21 附屬設施：指經營市場所需之附屬設施，包括但不限於如樓梯、電梯、貨梯、機房、廁所等。
- 2.1.22 附屬事業：指民間機構於本案用地上，辦理開發經營本業以外之附屬事業，但不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地及廣場用地准許使用項目及其他相關規定，惟本案附屬事業不得開發經營住宅使用。且附屬事業之興建營運期限無論其興辦之起始日期或辦理方式，均與本業及其附屬設施之興建營運期間同時屆滿。
- 2.1.23 營業總收入：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，民間機構辦理本案經會計師查核簽證之總營業收入，包括但不限於本業、附屬設施及附屬事業營業收入與營業外收入，但不包括處分固定

資產之利得、利息收入。民間機構本業、附屬設施或附屬事業若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人（包含協力廠商）經營之營運收入，亦應納入民間機構之收入總額內，應以民間機構名義開立發票，且計入民間機構計算營運權利金之營業收入範圍。

2.1.24 年度：指曆年制之每年1月1日起至12月31日止。

2.2 一般說明

2.2.1 本招商文件為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對申請人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.2.2 申請人應詳閱本招商文件，其提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件所規定之事項，申請人不得逾越本招商文件規定或提出任何附帶條件或但書（融資意願書除外），違反者，以本招商文件為準，超過、逾越本招商文件規定部分視為無效。

2.2.3 申請人對本招商文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於本招商文件規定期限內依規定方式提出。執行機關所為之書面澄清視為本招商文件之一部分，執行機關得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。

2.2.4 本招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。

2.2.5 本招商文件所提及之法令亦包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容。若該等法令有重大修正時，執行機關應酌予延長申請期限。

2.2.6 申請人須自行負擔參與本案申請作業所支出之各項費用，除本招商文件另有規定者外，執行機關不給付申請人參與本案申請作業所支出之各項費用。

2.2.7 本招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日等均計入。

2.2.8 申請人對本招商文件內執行機關因招商作業所提供之文件、參考資料及附件內容，應自行確實調查、分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，執行機關對該資訊之精確

完整並不負任何保證責任，申請人爾後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

2.2.9 不同申請人提出於執行機關之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，執行機關得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定。如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。

2.2.10 本招商文件未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。

第3章 計畫說明

3.1 本案基本資料說明

- 3.1.1 本案公共建設設置依據為促參法第 3 條第 1 項第 11 款、第 8 條第 1 項第 1 款及第 42 條第 1 項等規定辦理。
- 3.1.2 本案現況為地上一層之零售市場、平面停車場及溜冰場，為有效活化土地利用價值，期藉由民間機構投資興建零售市場，提供一處現代化供應民生用品等零售業者集中營業之市場。同時規劃共融遊戲場提供周邊里民使用，以滿足周邊里民生活機能及休閒活動需求。並得按都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，提供多元化設施，以提升公共建設服務品質，帶動地方經濟成長。
- 3.1.3 本案公共建設類別：商業設施。
- 3.1.4 本案公共建設項目：依據促參法施行細則第 18 條第 1 項第 1 款「經直轄市、縣（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」。
- 3.1.5 依據促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍規定，本案非屬重大公共建設。
- 3.1.6 本案契約期間：自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）。
- 3.1.7 本案用地：指經執行機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。即為臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號兩筆土地，土地面積總計約 3,421.32 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準），詳如圖 1、表 1 及附件 1 所示。
- 3.1.8 本案民間參與方式：依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」（即 BOT 模式）。
- 3.1.9 本案非屬公用事業。
- 3.1.10 本案允許開發經營附屬事業。民間機構得於本案用地上，辦理開發經營本業以外之附屬事業，但不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地及廣場用地准許使用項目及其他相關規定，惟本案附屬事業不得開發經營住宅使用。且附屬事

業之興建營運期限無論其興辦之起始日期或辦理方式，均與本業及其附屬設施之興建營運期間同時屆滿。

- 3.1.11 最優申請人完成議約後，應籌設專案公司與執行機關簽訂投資契約，負責本案興建營運，詳本招商文件第 8.2 條規定。本案民間機構除投資契約另有約定外，非經執行機關事前同意，不得進行轉投資。
- 3.1.12 本案不允許民間機構經營本案以外之業務。
- 3.1.13 本案公共建設之興建基本規範詳如投資契約第 7 章興建規範。
- 3.1.14 本案用地以設定地上權提供民間機構使用。
- 3.1.15 本案未限制民間機構外國人持股比例。
- 3.1.16 本案不開放依大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人參與。
- 3.1.17 本案屬民間機構所有之營運資產得經執行機關同意，允許轉讓、出租或設定負擔，設定負擔之期間或其他條件依促參法施行細則第 64 條規定辦理。



圖 1 本案用地範圍示意圖

表 1 本案用地地籍資料一覽表

地段	地號	面積 (平方公尺)	土地使用分區 (建蔽率/容積率)	所有 權人	管理者
臺中市 大里區 大孝段	185	1,916.30	市場用地 建蔽率 60%，容積率 240%	臺 中 市	臺中市政府 經濟發展局
	186	1,505.02	廣場用地 建蔽率 5%		臺中市 停車管理處
合計		3,421.32	—		

3.2 興建或營運之特別要求

3.2.1 零售市場興建需求

本案零售市場使用容積樓地板面積不得低於 2,200 平方公尺（含其附屬設施空間，例如樓梯、電梯、貨梯、機房、廁所、倉庫、辦公室等，惟不含其法定停車空間）。

3.2.2 停車空間興建需求

- 1.民間機構於本案用地所設置之停車場，其小型車停車位數量應依法定停車位數量加倍設置，並再增設至少 15 輛小型車停車位（即本案應設小型車停車位 \geq 法定停車位數量 $\times 2 + 15$ ）。
- 2.應設置包括但不限於車牌辨識系統、自動收費系統、數位影像監視系統等，實際規劃之內容須經執行機關同意後始得實施。
- 3.本案應以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，預留供電動車輛充電相關設備及裝設空間，並且至少提供總停車位 2% 之小型車充電格位。
- 4.民間機構得於廣二用地開發設置地下停車場或平面停車場，惟平面停車場使用面積（含車道）不得超過廣二用地土地面積二分之一。
- 5.除依「停車場法」與「身心障礙者權益保障法」及「兒童及少年福利與權益保障法」等相關法令規定保留專用停車格位外，應供不特定對象使用，且不得設置附屬事業專用停車格位。

3.2.3 共融遊戲場興建需求

- 1.民間機構應融入臺中市「美樂地計畫」，於廣二用地開發共融遊戲場，且開發面積不得低於廣二用地土地面積二分之一。
- 2.民間機構應參考臺中市政府「臺中美樂地指引手冊」內容開發

設計共融遊戲場。

3.2.4 其他興建需求

- 1.綠建築標章：民間機構為本案興建之建築物，其工程總造價達下列規定金額者，應取得綠建築標章，並自開始營運日起 6 個月內取得，但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。
 - (1) 新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得綠建築分級評估合格級以上標章。
 - (2) 新臺幣 1 億元以上者，應取得綠建築分級評估銅級以上標章。
- 2.智慧建築標章：民間機構為本案興建之建築物，其工程總造價達新臺幣 2 億元以上者，應取得合格級以上智慧建築標章，並自開始營運日起 6 個月內取得，但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。
- 3.公共藝術：民間機構應依據「文化藝術獎助及促進條例」相關規定設置公共藝術。
- 4.本案所需之各項設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安(含資安)疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議委員會網站規定。

3.2.5 既有地上物拆除

- 1.本案開發建設前，民間機構應負責本案用地既有地上物(地上一層建物，樓地板面積約 834.36 平方公尺)之拆除作業並負擔全部相關費用。
- 2.本案地上物拆除所產生之廢棄物，民間機構應依相關法令運至合法土石方資源堆置處理場，若屬有價廢棄物，如鋼筋(型鋼)或鋁門窗等金屬製品，經販售後應依當時實際行情價格全數繳交予執行機關指定帳戶，並於販售後 15 日內檢附拆除材料數量價值明細表予執行機關備查。

3.2.6 其餘興建營運要求及規範請參閱本案投資契約。

3.3 費用負擔

3.3.1 土地租金

- 1.民間機構依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」之規定繳納土地租金，未來若該等法令規定有異動(含增刪及修訂)，應依當時之法令規定辦理。申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。
- 2.若依前述規定計收之租金，不足執行機關支付依法應繳納之地價稅者，民間機構應改按所應繳納之稅費繳納土地租金，並應於執行機關通知後 30 日內補足之。
- 3.繳付時間及方式

(1) 繳付時間：民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度(自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止)之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

(2) 繳付方式：民間機構應於繳納期限前匯款至執行機關指定帳戶(金融機構名稱：臺灣銀行臺中分行；帳戶名稱：臺中市市庫總存款戶；帳號：010045000088)，並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

3.3.2 權利金

1.開發權利金

民間機構應自完成簽約日起 30 日內，一次繳交新臺幣○萬元整。(申請人承諾繳付開發權利金如低於新臺幣 100 萬元，視為不合格申請人；如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收)。

2.固定權利金

(1) 每年新臺幣○萬元整(申請人承諾每年繳付固定權利金如低於新臺幣 20 萬元，視為不合格申請人；如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收)。

(2) 民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度(自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止)之固定權利金。其餘年度，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。

(3) 如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際

契約期間日數占該年日數比例計算。

3.變動權利金

- (1) 每年依民間機構營運本案所產生之營業總收入，按民間機構所提出之權利金支付計畫表(詳附件 9)以累進級距方式計算權利金繳納予執行機關。(申請人承諾每年繳付權利金如低於本案訂定之權利金百分比，視為不合格申請人)。

【權利金支付計畫表】

年度營業總收入 (新臺幣)	本案訂定之 變動權利金 百分比	民間機構承諾百分比 ※不得低於左列比例 (應填至小數點第一位)
1 億元以下 (含)	0.5%	
超過 1 億元 (不含) 且 2 億 2,000 萬元以下 (含) 之部分	1.0%	
超過 2 億 2,000 萬元 (不含) 之部分	1.5%	

- (2) 以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 4 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。
- (3) 契約屆滿或終止時，民間機構仍應依變動權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之變動權利金，併同上揭財務報表主動送執行機關審核，執行機關於審核完成後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。

4.權利金繳付方式

民間機構應於繳納期限前匯款至執行機關指定帳戶(金融機構名稱：臺灣銀行臺中分行；帳戶名稱：臺中市市庫總存款戶；帳號：010045000088)，並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

- 3.3.3 上開規範之土地租金及權利金為未稅金額，未來如編列於執行機關附屬單位預算之特種基金收入者，所衍生之營業稅應由民間機構負擔，並隨同土地租金及權利金計收。

3.3.4 其他費用

- 1.執行機關負責繳付本案用地之地價稅。
- 2.除本契約另有約定外，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。

第4章 申請作業規定

4.1 申請人資格及應提出之資格證明文件

4.1.1 申請人基本資格

申請人得以單一法人，或允許至多 3 家之公司（法人）以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業。

1. 單一法人：以單一法人方式申請者，應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理登記之外國公司。

申請人以單一法人申請者，應依本招商文件第 8.2.1 條規定設立專案公司。

2. 合作聯盟：以合作聯盟方式申請者，應授權其中一成員為合作聯盟代表，合作聯盟代表及各成員應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理登記之外國公司。合作聯盟代表所為一切行為，對各成員均有約束力，合作聯盟各成員均應對執行機關負連帶責任。

申請人以合作聯盟方式組成者，應另按協議書內容設立專案公司履行之：

- (1) 申請人如以合作聯盟方式參與本案，須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利與義務、及預計出資之比例。
- (2) 各成員之變更與終止，須經執行機關同意。
- (3) 合作聯盟協議書內容之變更，須經執行機關同意。
- (4) 合作聯盟協議書之有效期間須持續至本案投資契約簽訂為止。
- (5) 合作聯盟之成員不得為本案之其他申請人或為其他申請人之協力廠商。本案要求申請人應提供之資格文件，合作聯盟之每一成員均應提出。

4.1.2 申請人須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明。

4.1.3 外國公司申請本案應受「外國人投資條例」等相關法令限制。有

關申請本案之法令規章、申請流程、申辦作業及文件等相關事項，請申請人自行參閱經濟部投資審議委員會網站（網址：<http://www.moeaic.gov.tw/>）及投資臺灣入口網（網址：<http://investtaiwan.nat.gov.tw/>）。

4.1.4 基本資格之證明文件如下：

屬依我國公司法成立之公司或外國公司者，其證明文件為我國政府核發之公司登記證明文件（得以本案招商公告期間內所列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，並加蓋申請人及負責人印章）。

4.1.5 申請人財務資格應符合以下之全部要求：

1. 以單一法人方式申請者，應符合以下財務資格之全部：

- (1) 公司實收資本額：不得低於新臺幣 1 億元。
- (2) 依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
- (3) 最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

2. 以合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部：

- (1) 公司實收資本額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 1 億元。
- (2) 依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
- (3) 最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

4.1.6 財務資格之證明文件如下：

申請人（合作聯盟申請人則為各成員）應提出符合財務能力資格之相關文件如下：

1. 實收資本額不得低於本招商文件第 4.1.5 條規定之證明文件。
2. 依法定期納稅證明文件（其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之）；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明或無欠稅證明。

3.最近3年內（成立未滿3年者，則為成立後所有年度）無退票紀錄或非拒絕往來戶之證明文件，為本案公告日以後向臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構所查詢之紀錄。

4.1.7 申請人技術資格

申請人應具備有經營批發或零售業至少1年之相關營運能力並提出營運能力之證明文件；如申請人未具有營運能力、實績與相關經驗證明者，須與具有相關經驗之專業廠商（或專業人員）合作，並出具協力廠商承諾書（附件10）及相關經驗證明文件。

4.1.8 技術資格之證明文件如下：

- 1.申請人應提供經營批發或零售業至少1年之相關服務證明、合約證明或立案證明等文件之一。
- 2.以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述技術資格證明文件者即可。
- 3.申請人若未具有前述之技術資格證明文件者，得邀請協力廠商從事本案相關之營運相關工作，並以該協力廠商之實績代替申請人之技術能力要求。替代申請人出具技術資格證明文件之協力廠商應提出協力廠商承諾書（附件10），承諾願接受申請人委託，從事本案之營運相關工作，申請人或民間機構如欲更換該協力廠商時，更換後協力廠商之營運能力與實績應不低於原協力廠商，協力廠商如有異動或更換，申請人或民間機構應於異動或更換日前30日，提出異動或更換之理由及相關證明文件經執行機關同意後始得為之。

4.1.9 申請人所提出之資格證明文件如為影本，應加蓋申請人及負責人印章並註記「與正本相符」，執行機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格。

4.1.10 資格證明文件之認證

- 1.出具證明者為中華民國政府所屬機關時，其所出具之證明文件無須認證。
- 2.出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。但臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構查詢之紀錄以及技術資格證明文件不在此限。

3. 出具證明者為外國之政府機構時，其所出具之證明文件須經中華民國駐外機構驗證。
4. 出具證明者為外國私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。
5. 出具證明者為中國大陸之政府機構、私人機構或個人時，其證明文件須經中國大陸地區公證機關公證或認證及財團法人海峽交流基金會驗證。
6. 所有資格證明文件若非採用中文，則須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

4.2 申請程序

4.2.1 申請人應提送之申請文件包含：

1. 申請文件檢核表正本 1 份。(附件 2)
2. 申請書正本 1 份。(附件 3)
3. 合作聯盟協議書正本 1 份。(附件 4，無則免付)
4. 合作聯盟授權書正本 1 份。(附件 5，無則免付)
5. 申請切結書正本 1 份。(附件 6)
6. 代理人委任書正本 1 份。(附件 7，無則免附)
7. 申請人及負責人印章印模單正本 1 份。(附件 8)
8. 權利金支付計畫表正本 1 份。(附件 9)
9. 協力廠商承諾書正本 1 份。(附件 10，無則免附)
10. 基本資格證明文件影本 1 份。
11. 財務資格證明文件影本 1 份。
12. 技術資格證明文件影本 1 份。
13. 金融機構融資意願書正本 1 份。(無融資計畫者免附)
14. 債信能力聲明書正本 1 份。(附件 11)
15. 申請保證金繳交證明文件正本 1 份。
16. 投資計畫書乙式 15 份。
17. 檔案光碟片 1 份(含投資計畫書 PDF 電子檔、財務分析 Excel 檔案)。

4.2.2 申請文件領取方式

本案可於網路上下載本公告附件電子檔，詳見財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站/投資資訊/所有促參公告案件查詢（網址為 https://ppp.mof.gov.tw/WWW/inv_ann.aspx）或臺中市政府經濟發展局網際網路首頁/公告訊息/租賃、出售、促參案等招標公告（網址為 <https://www.economic.taichung.gov.tw/16120/Lpsimplelist>）。

4.2.3 申請之收件期限及地點

申請人應備齊相關申請文件裝入「申請文件外封（附件 12）」，並將封面填寫齊全妥予密封，於民國 112 年 8 月 14 日 17 時 00 分前以郵遞送達或專人送達至臺中市政府經濟發展局秘書室（40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓），申請人應自行估算寄（送）達時間，寄（送）達時間以臺中市政府經濟發展局之收受時間為準，逾期寄（送）達者，不予受理。倘申請文件收件截止日當日因臺中市政府宣布停止辦公（放假）者，順延至恢復辦公第一日之同一時間。

4.2.4 執行機關不補貼申請人申請文件製作費用。

4.3 申請保證金

4.3.1 本案之申請保證金金額為新臺幣 200 萬元。

4.3.2 申請保證金繳納方式：匯款至執行機關指定金融機構（金融機構名稱：臺灣銀行中都分行；帳戶名稱：臺中市政府經濟發展局保管款專戶；帳號：278045094063），並以匯款憑證為已繳納申請保證金之證明文件。

4.3.3 申請人有下列情形之一者，其所繳納之申請保證金，不予返還，其已返還者，並予追繳：

1. 以偽造、變造文件申請或申請內容不實者。
2. 獲選為本案之最優申請人後，因可歸責於申請人事由，未於執行機關指定時間內完成議約或簽約者。
3. 未於規定期限內，繳足履約保證或提供擔保者。
4. 經執行機關認定有影響本案甄審公平之違反法令行為者。

4.3.4 申請保證金返還

申請人繳納之申請保證金，除有本招商文件第 4.3.3 條不予返還

之情形外，申請人應於下列情事發生時，向執行機關申請返還保證金：

- 1.資格審查不合格者，應於資格審查結果通知日起 20 日內，洽執行機關無息領回申請保證金。
- 2.資格審查合格者，除為綜合評審階段選出之最優申請人及次優申請人外，應於綜合評審結果通知日起 20 日內，洽執行機關無息領回申請保證金。
- 3.最優申請人與執行機關簽訂投資契約者，應於完成簽約日起 20 日內，洽執行機關無息領回申請保證金。
- 4.次優申請人應於執行機關與最優申請人完成簽約，並接獲執行機關通知日起 20 日內，洽執行機關無息領回申請保證金。
- 5.執行機關因政策變更不續辦促參案件，或為符合公共利益及公平合理原則，致須重新辦理公告者，最優申請人或遞補簽約之次優申請人應於接獲執行機關通知日起 20 日內，洽執行機關無息領回申請保證金。

4.3.5 申請保證金轉入履約保證金

最優申請人不得向執行機關申請將申請保證金轉換為履約保證之一部分。

4.4 釋疑及回覆

- 4.4.1 對本招商文件內容有疑義者，應於民國 112 年 6 月 30 日 17 時 00 分前，以書面向執行機關請求釋疑（附件 13，申請人疑義請求釋疑表）。
- 4.4.2 執行機關之回覆應以書面為之。若涉及變更或補充本招商文件內容者，執行機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。
- 4.4.3 本案公告文件之內容經增修者，應以最後增修且公告之補充文件內容為準。補充文件並視為本案公告文件之一部分。
- 4.4.4 申請人申請本案即表示認同本案公告及招商文件內容符合公共利益及公平合理之原則。

4.5 異議、申訴及檢舉

4.5.1 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人異議之機關名稱：臺中市政府經濟發展局，地址為 40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓；電話為 (04) 2228-9111。

4.5.2 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱為：財政部促參申訴審議會，其地址為 116252 臺北市文山區羅斯福路 6 段 142 巷 1 號，其電話為：(02) 2322-8000。

4.5.3 申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之弊端或不法情事，得提出確切之證據，以書面具名簽章向下列單位舉發：

1.法務部調查局

檢舉電話：(02) 2917-7777。

免付費電話：0800-007-007。

檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。

2.臺中市調查處

檢舉電話：(04) 2303-8888。

檢舉信箱：臺中市郵政 60000 號。

4.6 申請人聯絡方式

4.6.1 申請人應以書面告知聯絡單位其通訊地址、聯絡人及電話相關資料，如有變更，應以書面通知聯絡單位。倘若未通知，而致文件或信函無法送達時，申請人仍應受該等文件及信函之拘束。

4.6.2 招商文件公告後至完成簽約日止，申請人之通訊，均應以書面按下列地址送達聯絡單位，如有變更，執行機關將通知申請人。

1.聯絡單位：臺中市政府經濟發展局

2.聯絡人：施佳好管理員

3.聯絡電話：(04) 2228-9111 分機 31537

4.通訊地址：407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

第5章 投資計畫書主要內容及格式

5.1 投資計畫書之主要內容

申請人撰寫投資計畫書時，其投資計畫書正文內容應依以下順序製作，並應包括但不限於下表所列各項內容：

章節	項目	內容
一	民間機構籌組計畫及組織架構	<ol style="list-style-type: none"> 1.申請人之簡介及實績（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況及過往實績等）。 2.申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）之民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄。 3.興建營運團隊籌組計畫（含股權結構及股東成員、股款募集計畫及業務分工等）。 4.興建營運團隊成員簡介。 5.協力廠商簡介及實績。
二	土地使用計畫及興建計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地使用配置規劃。 2.建物外觀與構造設計（含全區配置圖、各層平面圖、立面圖、剖面圖、建築外觀3D模擬圖等）。 3.整體開發構想（含零售市場及附屬事業規劃（若有）、停車空間及動線規劃、共融遊戲場規劃等）。 4.建築法規檢討（含土地使用管制檢討及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等）。 5.綠建築、智慧建築及公共藝術規劃。 6.施工作業規劃（含施工方法、施工時程、工程經費、工程管理及施工安全管理計畫等）。 7.景觀植栽規劃（例如共融遊戲場景觀呼應自然主題、多樣複層植栽、原生種喬灌木等）。 8.其他（例如防火、耐震標章之等級以及運用建築資訊模型（BIM）技術等其他創新構想）。
三	營運計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.整體營運構想（含營運定位、營運策略、市場分析等）。 2.營運管理規劃（含服務對象、營運內容、收費標準等）。 3.共融遊戲場之設置構想及特色規劃（含與周邊相似設施之市場區隔、清潔維護規劃、安全巡檢規劃等）。 4.招商規劃。 5.雇用員工及培訓規劃。 6.安全監控與緊急通報規劃。 7.促參識別標誌設置規劃。 8.風險管理及保險規劃。 9.移轉及返還規劃。

章節	項目	內容
四	財務計畫	1.本業財務規劃（包括基本假設參數說明、投資及分年投入經費預估、資產增置與重置規劃、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等）。 2.附屬事業財務規劃（無者免附，包括基本假設參數說明、投資及分年投入經費預估、資產增置與重置規劃、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等）。 3.融資計畫（無者免附，包括金融機構融資意願書）。
五	權利金支付計畫	本項評分公式如下： 1.開發權利金（2分） (1) 開發權利金100萬元為1.5分。 (2) 每增加20萬元增加0.1分，最高增加0.5分至200萬元。 2.固定權利金（4分） (1) 固定權利金20萬元為2分。 (2) 每增加4萬元增加0.4分，最高增加2分至40萬元。 3.變動權利金（4分） (1) 各級距得分=2分+〔（各合格申請人承諾百分比—本案訂定百分比）÷（所有申請人中承諾最高百分比—本案訂定百分比）×2分〕。 (2) 各級距得分加總÷3=變動權利金得分（分數四捨五入取至小數點第一位）。
六	創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項（例如周邊里民使用優惠、提供周邊里民停車空間之規劃、雇用在地員工、敦親睦鄰計畫等）。 2.具創意並可行之措施（例如ESG、CSR規劃等）。

註1 財務指標分析：淨現值、獲利指數法 PI、內部報酬率、回收年期償債比（至少應包括但不限於 DSCR 及利息保障倍數 TIE）。

註2 預估財務報表：提出興建營運期分年預估財務報表，至少包括資產負債表、損益表及現金流量表；本案須依下列假設分析：

1. 以 50 年為財務試算年期(包含興建期)。
2. 財務計畫假設條件基期為民國 113 年。
3. 自有資金不得低於 40%。
4. 淨現值計算至民國 162 年。

註3 預估財務報表應檢附全部財務模型之 Microsoft Excel 檔(須附函數公式連結)光碟片乙份(倘若申請人所提供財務模型檔案不足以使執行機關完成相關審查作業時，執行機關得要求申請人再行提供財務模型檔案資料)。

5.2 投資計畫書格式及撰寫應注意事項

- 5.2.1 投資計畫書以 A4 紙張(圖表必要時得用 A3,但裝訂時需內摺成 A4)由左而右以正體中文橫書直式編排,並以雙面印刷為原則,裝訂方式為橫幅左邊裝訂,封面應註明「申請人名稱(全銜)」、「本案案名」及「投資計畫書」字樣。
- 5.2.2 申請人應製作投資計畫書之摘要,以說明所提投資計畫書各章節重要內容。
- 5.2.3 申請人如有建議事項,請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項為政府採納與否,作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。
- 5.2.4 任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人(若為合作聯盟者,則為其授權代表公司)之負責人印章。
- 5.2.5 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼,每一章首頁之頁碼均從「1」開始,例如 1-1、2-1 等。本文(不含封面、封底、目錄及摘要)合計以不超過 100 頁為原則,附件部分頁數不予限制。
- 5.2.6 申請文件中如有特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。
- 5.2.7 申請人所提送之投資計畫書不論甄審結果如何,均不返還。

第6章 申請案件評定方式及評審時程

6.1 甄審組織

6.1.1 甄審會

執行機關依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(以下簡稱評審辦法)第 2 條規定成立甄審會，進行甄審作業。

6.1.2 工作小組

依評審辦法第 13 條規定，執行機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

6.2 甄審作業程序

本案之甄審作業分資格審查及綜合評審兩階段進行，於資格審查後，就合格申請人所提出之投資計畫書進行綜合評審，由甄審會評審選出最優申請人，必要時得增選次優申請人，進行議約及簽約。

6.3 資格審查

6.3.1 資格審查時間訂為民國 112 年 8 月 15 日 10 時 00 分，地點為臺中市政府經濟發展局 502 會議室(地址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓)，申請人得自行選擇是否到場，每一申請人參加人數以 2 人為限。當日如申請人係委由代理人到場者，應出具代理人委任書(附件 7)及代理人之身分證明文件。

6.3.2 資格審查項目

依本招商文件對申請人資格及申請文件內容之規定，審查項目及內容列表說明如下：

審查項目	審查內容
1.申請文件檢核表正本 1 份(附件 2)	申請人是否提送檢核表正本 1 份，是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
2.申請書正本 1 份(附件 3)	申請人是否提送申請書正本 1 份，是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
3.合作聯盟協議書正本 1	申請人是否提送合作聯盟協議書正本 1 份，是否依

審查項目	審查內容
份(附件4,非合作聯盟方式申請者免附)	據招商文件之格式與要求填具清楚完整,立協議書人名稱與簽章是否均具備且相符。
4.合作聯盟授權書正本1份(附件5,非合作聯盟方式申請者免附)	申請人是否提送合作聯盟授權書正本1份,是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整,立授權書人及被授權人名稱與簽章是否均具備且相符。
5.申請切結書正本1份(附件6)	申請人是否提送申請書切結書正本1份,是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整,申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
6.代理人委任書正本1份(附件7,無者免附)	申請人是否提送代理人委任書正本1份,是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整,申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
7.申請人及負責人印章印模單正本1份(附件8)	申請人是否提送申請人及負責人印章印模單正本1份,是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整,申請人、負責人名稱與簽章是否均具備且相符。
8.權利金支付計畫表正本1份(附件9)(不得補正、補件)	(1)申請人是否提送權利金支付計畫表正本1份,是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整,申請人名稱與簽章是否均具備且相符。 (2)權利金支付計畫表所填承諾金額是否低於本案訂定之最低金額或百分比。
9.協力廠商承諾書正本1份(附件10,無者免附)	申請人是否提送協力廠商承諾書正本1份,是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整,立承諾書人名稱與簽章是否均具備且相符。
10.基本資格證明文件影本1份	基本資格之證明文件如下: 屬依我國公司法成立之公司,其證明文件為主管機關之公司登記證明文件(得以本案招商公告期間內所列印公關於目的事業主管機關網站之資料代之,並加蓋申請人及負責人印章)。
11.財務資格證明文件影本1份	財務資格證明文件如下: (1)實收資本額不得低於招商文件第4.1.5條規定之證明文件。 (2)依法定期納稅證明文件,為最近一期之營業稅納稅證明(得為繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者,得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者,得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之)及營利事業所得稅納稅證明(新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者,得以無欠稅證明代之);如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者,應出具免繳

審查項目	審查內容
	稅證明或無欠稅證明。 (3) 最近3年內(成立未滿3年者,則為成立後所有年度)無退票紀錄或非拒絕往來戶之證明文件,為本案公告日以後向臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構所查詢之紀錄查詢之紀錄。
12.技術資格證明文件影本 1份	技術資格之證明文件如下: (1)申請人應提供經營批發或零售業至少1年之相關服務證明、合約證明或立案證明等文件之一。 (2)以合作聯盟方式申請者,其成員之一具有前述技術資格證明文件者即可。 (3)申請人若未具有前述之技術資格證明文件者,得邀請協力廠商從事本案相關之營運相關工作,並以該協力廠商之實績代替申請人之技術能力要求。替代申請人出具技術資格證明文件之協力廠商應提出協力廠商承諾書(附件10),承諾願接受申請人委託,從事本案之營運相關工作,申請人或民間機構如欲更換該協力廠商時,更換後協力廠商之營運能力與實績應不低於原協力廠商,協力廠商如有異動或更換,申請人或民間機構應於異動或更換日前30日,提出異動或更換之理由及相關證明文件經執行機關同意後始得為之。
13.金融機構融資意願書正本 1份(無融資計畫者免附)	申請人是否提出金融機構之融資意願書,並一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見。如以自有資金方式辦理者免附。
14.債信能力聲明書正本 1份(附件 11)	申請人是否提送債信能力聲明書正本 1份,是否依據招商文件之格式與要求填具清楚完整,申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
15.申請保證金繳交證明文件正本 1份(不得補正、補件)	申請人是否提出申請保證金繳交證明文件正本 1份。
16.投資計畫書 15份(不得補正、補件)	申請人是否依招商文件規定提送 15份。
17.檔案光碟片 1份	申請人是否依招商文件規定提送 1份,且應包含投資計畫書 PDF 電子檔、財務分析 Excel 檔案。

6.3.3 申請人所提送之資格文件,除「權利金支付計畫表」、「申請保證金繳交證明文件」及「投資計畫書」不得補正及補件外(即為資格審查不及格,不得參加第二階段綜合評審),其餘文件如有缺

漏或不符招商文件規定之程序或有疑義時，但其資格事實確實存在，執行機關得通知申請人限期補件、補正或提出說明。申請人如逾期不補正補件、或補正補件不全、或逾期不澄清、或資格疑義仍未釐清者，應不予受理（即喪失申請資格，不得參加第二階段綜合評審）。

- 6.3.4 僅有 1 家申請人提出申請，且符合規定之資格條件，執行機關得就其所提投資計畫書進行綜合評審。
- 6.3.5 申請人除第 6.3.3 條所列情形者外，所提送之相關文件如有下列情形之一者，亦喪失申請資格：
- 1.未於申請截止時間前將應檢附文件寄（送）達執行機關者。
 - 2.借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
 - 3.申請人或負責人名稱與登記資料不符者。
 - 4.依相關法令規定，限制申請人專業經營，不得經營本案營業項目之行業者。
- 6.3.6 審查結果由執行機關通知全體申請人。

6.4 綜合評審

- 6.4.1 綜合評審之時間地點由執行機關以書面通知合格申請人。
- 6.4.2 綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所提送之投資計畫書，進行審查。
- 6.4.3 甄審會對合格申請人所提送之投資計畫書有疑義，得由合格申請人於甄審會當場澄清。
- 6.4.4 合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。
- 6.4.5 簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之。
- 6.4.6 合格申請人所派參與綜合評審之人員不得超過 5 人，且需為其投資計畫書中所列之相關人員（以上人員應準備身分證明文件以供必要時查驗），並應自行準備相關簡報器材。簡報時間以 20 分鐘

為限，簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報。答詢時間以 15 分鐘為限，答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢（採統問統答方式，不含委員詢問時間），必要時得由甄審會調整之。

- 6.4.7 合格申請人簡報時，簡報內容超出投資計畫書所述之範圍，超出部份不列入評分。委員亦不得額外要求合格申請人承諾投資計畫書以外事項；惟合格申請人若經綜合評審為最優申請人或次優申請人時，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項（經錄音或書面記載者），均應載入投資執行計畫書及投資契約。
- 6.4.8 合格申請人簡報時得於現場發送簡報紙本、展示模型、撥放電腦動畫。
- 6.4.9 合格申請人簡報時，請自備翻譯人員現場口譯，並以翻譯人員口譯內容為準，惟簡報時間不予增加；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯。
- 6.4.10 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- 6.4.11 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- 6.4.12 本案不採行分段評審。
- 6.4.13 本案不採行分組評審。
- 6.4.14 本案不採行協商程序。
- 6.4.15 本案得增選次優申請人。
- 6.4.16 綜合評審甄審項目及標準如下：

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
一、	民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介及實績（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況及過往實績等）。 2.申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）之民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄。 3.興建營運團隊籌組計畫（含股權結構及股東成員、股款募集計畫及業務分工等）。 4.興建營運團隊成員簡介。	10

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		5.協力廠商簡介及實績。	
二、	土地使用計畫及興建計畫	1.土地使用配置規劃。 2.建物外觀與構造設計(含全區配置圖、各層平面圖、立面圖、剖面圖、建築外觀3D模擬圖等)。 3.整體開發構想(含零售市場及附屬事業規劃(若有)、停車空間及動線規劃、共融遊戲場規劃等)。 4.建築法規檢討(含土地使用管制檢討及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等)。 5.綠建築、智慧建築及公共藝術規劃。 6.施工作業規劃(含施工方法、施工時程、工程經費、工程管理及施工安全管理計畫等)。 7.景觀植栽規劃(例如共融遊戲場景觀呼應自然主題、多樣複層植栽、原生種喬灌木等)。 8.其他(例如防火、耐震標章之等級以及運用建築資訊模型(BIM)技術等其他創新構想)。	20
三、	營運計畫	1.整體營運構想(含營運定位、營運策略、市場分析等)。 2.營運管理規劃(含服務對象、營運內容、收費標準等)。 3.共融遊戲場之設置構想及特色規劃(含與周邊相似設施之市場區隔、清潔維護規劃、安全巡檢規劃等)。 4.招商規劃。 5.雇用員工及培訓規劃。 6.安全監控與緊急通報規劃。 7.促參識別標誌設置規劃。 8.風險管理及保險規劃。 9.移轉及返還規劃。	25
四、	財務計畫	1.本業財務規劃(包括基本假設參數說明、投資及分年投入經費預估、資產增置與重置規劃、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等)。 2.附屬事業財務規劃(無者免附,包括基本假設參數說明、投資及分年投入經費預估、資產增置與重置規劃、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等)。 3.融資計畫(無者免附,包括金融機構融資意願書)。	20
五、	權利金支付計畫	本項評分公式如下：	10

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		1.開發權利金（2分） （1）開發權利金100萬元為1.5分。 （2）每增加20萬元增加0.1分，最高增加0.5分至200萬元。 2.固定權利金（4分） （1）固定權利金20萬元為2分。 （2）每增加4萬元增加0.4分，最高增加2分至40萬元。 3.變動權利金（4分） （1）各級距得分=2分+〔（各合格申請人承諾百分比－本案訂定百分比）÷（所有申請人中承諾最高百分比－本案訂定百分比）×2分〕。 （2）各級距得分加總÷3=變動權利金得分（分數四捨五入取至小數點第一位）。	
六、	創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項（例如周邊里民使用優惠、提供周邊里民停車空間之規劃、雇用在地員工、敦睦睦鄰計畫等）。 2.具創意並可行之措施（例如ESG、CSR規劃等）。	5
七、	簡報與答詢	1.簡報內容的完整性。 2.問題答覆的明確性。	10
	合計	—	100

6.4.17 評定方式

甄審會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。有關綜合評審階段之評定方式如下：

- 除甄審項目「五、權利金支付計畫」外，甄審會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分應為整數（得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之總評分不得為同分。
- 甄審會各委員給予各合格申請人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計序位總和。
- 最後以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人（以序位總和次低者為次優申請人），如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先；若序位「1」個數再相同者，則以甄審項目「三、營運計畫」總得分最高者優先；若甄審項目「三、營

運計畫」總得分再相同者，則以甄審項目「四、財務計畫」總得分最高者優先；若甄審項目「四、財務計畫」總得分再相同者，則以甄審項目「二、土地使用計畫及興建計畫」總得分最高者優先；若甄審項目「二、土地使用計畫及興建計畫」總得分再相同者，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。

- 6.4.18 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 75 分者，或放棄簡報及答詢者，不得為最優申請人及次優申請人。若甄審會各委員給予各合格申請人總評分未達 60 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。
- 6.4.19 若無任一合格申請人達甄審標準之要求，或未符合本案公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。
- 6.4.20 綜合評審結果由執行機關簽報首長或其授權人員核定後 2 週內公開於主管機關資訊網路並以書面通知各合格申請人。綜合評審當日不宣布評審結果。
- 6.4.21 公告徵求後無申請人、資格審查後無合格申請人、無法完成議約或簽約者，由執行機關公開於主管機關資訊網路。

6.5 甄審作業時程

6.5.1 本案甄審作業預定時間表如下：

作業階段		預計完成時間	工作內容說明
招商公告階段		112年06月30日下午5時前	申請人提出書面請求釋疑。
		112年07月20日前	執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。
		112年08月14日下午5時前	申請文件截止收件日。
甄審階段	資格審查	112年08月15日上午10時	執行機關進行資格審查。
		112年08月28日前	申請人提出補正或澄清文件內容。
		112年09月12日前	執行機關選出合格申請人。
	綜合評審	112年10月12日前	召開甄審會，選出最優申請人或次優申請人。合格申請人應出席進行簡報。
		執行機關通知日	公告綜合評審結果。
議約及簽約階段	議約	通知日起60日內	執行機關與最優申請人完成議約。(完成議約日)
	簽約	完成議約日起60日內	執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂(完成簽約日)。 註：依促參法施行細則第58條第2項第2款規定略以，簽約前依促參法第45條規定之籌辦及補正時間，不予計算。

註：本表作業時程係以公告日(112年5月17日)起算，僅供參考，執行機關於必要時得調整之。

6.5.2 本甄審作業預定時間表僅供申請人參考，如因行政作業或其他因素影響，致有展延或縮短，以執行機關公告為主。

第7章 政府承諾及協助事項

7.1 執行機關承諾事項

7.1.1 用地交付

執行機關應自本案完成簽約日起 60 日內，以現況點交本案用地及其地上物予民間機構。

7.1.2 提供單一窗口

為便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助民間機構進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時本業務應通知民間機構。

7.2 執行機關協助事項

7.2.1 協助行政配合協調

民間機構因執行本案而須向政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。

7.2.2 協助公用設備申請

於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、瓦斯、通訊及電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。

7.2.3 其他協助事項

民間機構於投資計畫書所提，且經本案甄審會及執行機關同意後納入。

7.2.4 執行機關不保證協助事項之完成，亦不擔保必然之成就，民間機構不得因執行機關協助事項未能成就而主張執行機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張執行機關違約而要求補償、賠償、延長或縮短契約期間。

第8章 議約及簽約期限

8.1 議約

8.1.1 議約原則

執行機關應依下列原則，辦理議約：

1. 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。
2. 議約內容除下列情形外，公告之投資契約（草案）不予修改，亦不得違反公告內容及招商文件之內容：
 - (1) 符合促參法施行細則第 29 條第 2 款或第 3 款之情形。
 - (2) 原公告之投資契約（草案）文字誤繕或不明確。
 - (3) 原公告之投資契約（草案）條款間有衝突。
 - (4) 在不損及雙方權利前提下，有助於履約之必要修正。

8.1.2 議約時程

1. 最優申請人應於接獲評決結果通知後，於執行機關指定之期間內，與執行機關開始進行議約。最優申請人若未能於規定期限辦理者，執行機關得訂定期限展延之或通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補之。
2. 如無次優申請人者，執行機關得重新依促參法第 42 條規定公告接受申請。

8.1.3 執行機關於選出最優申請人後，發現最優申請人有下列情形之一者，應不予議約：

1. 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
3. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

8.2 簽約前應完成之事項

- 8.2.1 最優申請人應新設立專案公司，並應依我國公司法完成公司設立登記，並將公司設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於簽約前報請執行機關備查，並以新設專案公司為民間機構，民間機構之實收資本額應為新臺幣 1 億元以上，且最優申請人應為專

案公司之發起人，於契約期間內所持有對於民間機構有表決權之股份總數或出資額，應符合下列規定：

- 1.自完成簽約日起至開始營運日止，民間機構發起人之持股不得低於 50%。
- 2.自開始營運日後 5 年內，民間機構發起人之持股不得低於 40%。
- 3.自開始營運日後第 6 至 10 年，民間機構發起人之持股不得低於 30%。
- 4.自開始營運日後第 11 年起，民間機構發起人之持股不得低於 20%。

8.2.2 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。

8.2.3 民間機構應繳納履約保證金，並提出履約保證金繳納證明文件。

8.2.4 其他議約決議之事項，而應於簽約前完成者。

8.3 履約保證

8.3.1 履約保證之金額：新臺幣 500 萬元。

8.3.2 履約保證之方式：

- 1.匯款方式繳納：民間機構應於執行機關通知繳納期限前匯款至執行機關指定金融機構（金融機構名稱：臺灣銀行中都分行；帳戶名稱：臺中市政府經濟發展局保管款專戶；帳號：278045094063），並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。
- 2.國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：民間機構應於執行機關通知繳納期限前親送或掛號寄達執行機關。票據應以「臺中市政府經濟發展局」為受款人。
- 3.設定質權之定期存款單（期滿應自動轉期）方式繳納：民間機構應自行衡酌設定質權之辦理時間並在繳納截止日前持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書，由民間機構用印完畢後再向執行機關申請在該申請書上加蓋印信，俟執行機關蓋妥後，攜帶該已蓋妥印信之定期存款質權設定申請書逕向該簽發定期存款單之金融機構辦理質權設定，俟設定完妥，民間機構將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書繳納至執行機關。但因可歸責於執行機關之事由致延誤繳納期限者不在此限。

4.銀行書面連帶保證書繳納：民間機構應在執行機關通知繳納期限前，向銀行申請辦理履約連帶保證金保證書，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署，加蓋銀行印信後，繳交至執行機關。民間機構應於銀行書面連帶保證書有效期限屆滿前 30 日內申請更換，未辦理更換者執行機關得向保證銀行請求給付該履約保證金。

8.3.3 履約保證之繳納期限

履約保證金應於民間機構與執行機關簽訂投資契約前繳納，如民間機構未能於預定簽訂投資契約日前完成履約保證金之繳納，執行機關將沒收民間機構之申請保證金，並不予簽約。

8.3.4 關於履約保證之其他事項，參見投資契約第 16 章之規定。

8.4 簽約

8.4.1 簽約期限：本案完成議約，執行機關得以書面限期通知最優申請人完成契約簽訂及用印，並送執行機關辦理用印訂約事宜。

8.4.2 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，執行機關得訂定期限，通知補正之。最優申請人如未於期限內補正者，執行機關得決定由合格之次優申請人遞補為最優申請人，如無次優申請人者，執行機關得依促參法第 42 條規定重新公告接受申請，但因執行機關之事由所致逾越期限者，不在此限。

8.4.3 民間機構應概括承受最優申請人在本案甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與執行機關達成之各項協議。

8.4.4 如屬由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者，該民間機構應承受次優申請人在本案甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與執行機關達成之各項協議。

8.4.5 執行機關於選出最優申請人後，發現最優申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

- 1.未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- 2.有詐欺、脅迫、賄賂、對評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 3.未依通知之期限辦理補正、完成議約。
- 4.未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

8.4.6 若最優申請人有本招商文件第 8.1.3、8.4.2 及 8.4.5 條之事由發生，則評選出最優申請人之原評定應予撤銷或廢止。

附件1：本案土地登記與地籍圖謄本及都市計畫細部計畫書圖摘錄

一、土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

大里區大孝段 0185-0000地號



列印時間：民國110年12月08日10時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳呈任自行列印
謄本種類碼：BEENW!AA79，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大里地政事務所 主任 陳紋速
大里電謄字第266080號
資料管轄機關：臺中市大里地政事務所 謄本核發機關：臺中市大里地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年01月13日 登記原因：土地重劃
面積：***1,916.30平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：***76,500元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年04月28日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺中市
統一編號：0006600000
住址：（空白）
管理者：臺中市政府經濟發展局
統一編號：10927280
住址：臺中市西屯區台中港路二段89號五樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***9,900.0元／平方公尺
其他登記事項：（一般註記事項）公共設施共同負擔用地
申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
大里區大孝段 0186-0000地號



列印時間：民國110年12月08日10時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳呈任自行列印
謄本種類碼：BEENW!AA79，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大里地政事務所 主任 陳敘速
大里電謄字第266080號
資料管轄機關：臺中市大里地政事務所 謄本核發機關：臺中市大里地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年01月13日 登記原因：土地重劃
面積：****1,505.02平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***76,500元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

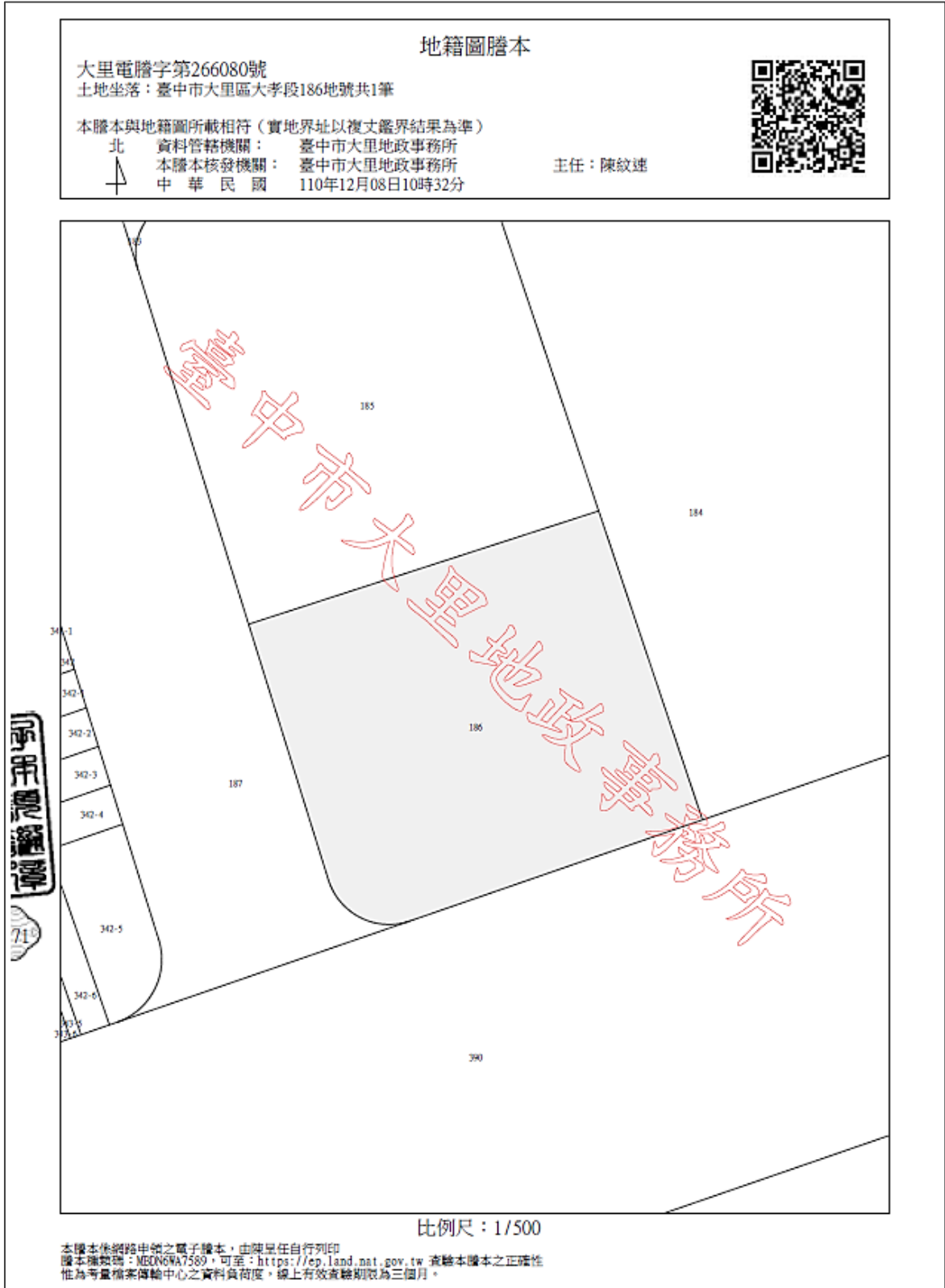
（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年03月07日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺中市
統一編號：0006600000
住址：（空白）
管理者：臺中市停車管理處
統一編號：10927578
住址：臺中市西區民權路101號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****9,900.0元/平方公尺
其他登記事項：（一般註記事項）公共設施共同負擔用地
申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記



- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

二、地籍圖謄本





三、都市計畫細部計畫書圖摘錄

擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫書

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 一 〇 七 年 四 月

一、土地使用分區管制適用範圍



圖 4-3 臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

表 4-4 臺中市大里地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表

現行主管計畫名稱	整併後土管適用範圍簡稱
變更大里都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	1.1 大里範圍
變更大里都市計畫（部分「機四」機關用地變更為住宅區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區範圍
變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	1.3 大里(草湖)範圍
變更大里（草湖地區）都市計畫（軟體產業專用區）細部計畫〔土地使用分區及都市設計管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	1.4 軟體產業專用區範圍
變更大里（草湖地區）都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	1.5 擴大大里(草湖)範圍

二、土地使用分區管制要點

1.1 大里範圍

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)		上限容積率(%)
		臨接未達 15 公尺計畫道路	臨接 15 公尺以上計畫道路 縱深 30 公尺以內	
住宅區	60	180	240	270
		320	480	480
商業區	80	480	720	720
		210		--
乙種工業區	70	180		--
農會專用區	40			--

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者，不受此限。

三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、農會專用區限定為農會及相關設施使用。

五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高為 300%。
社教用地	60	250	
學校用地	50	250	
市場用地	60	240	

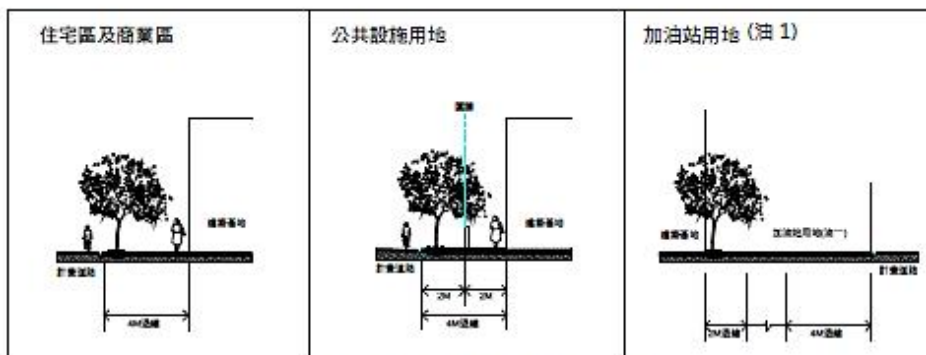
六、退縮建築規定

(一)本次通盤檢討發布實施後，經辦理區段徵收、市地重劃之地區，及面積 1,000 平方公尺以上基地或原為低使用強度變更為高使用強度地區，其退縮建築應依

下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。
- (三)油 1 加油站用地臨道路境界線部分應退縮 4 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 2 公尺建築；前開退縮部分應委予植栽綠化，並得計入法定空地。
- (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



大里範圍建築基地退縮參考示意圖

七、停車空間

停車空間留設則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

八、「公 6」公園用地內 660 平方公尺得容許供林太師公廟及福德祠使用。

九、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築達以下規模：

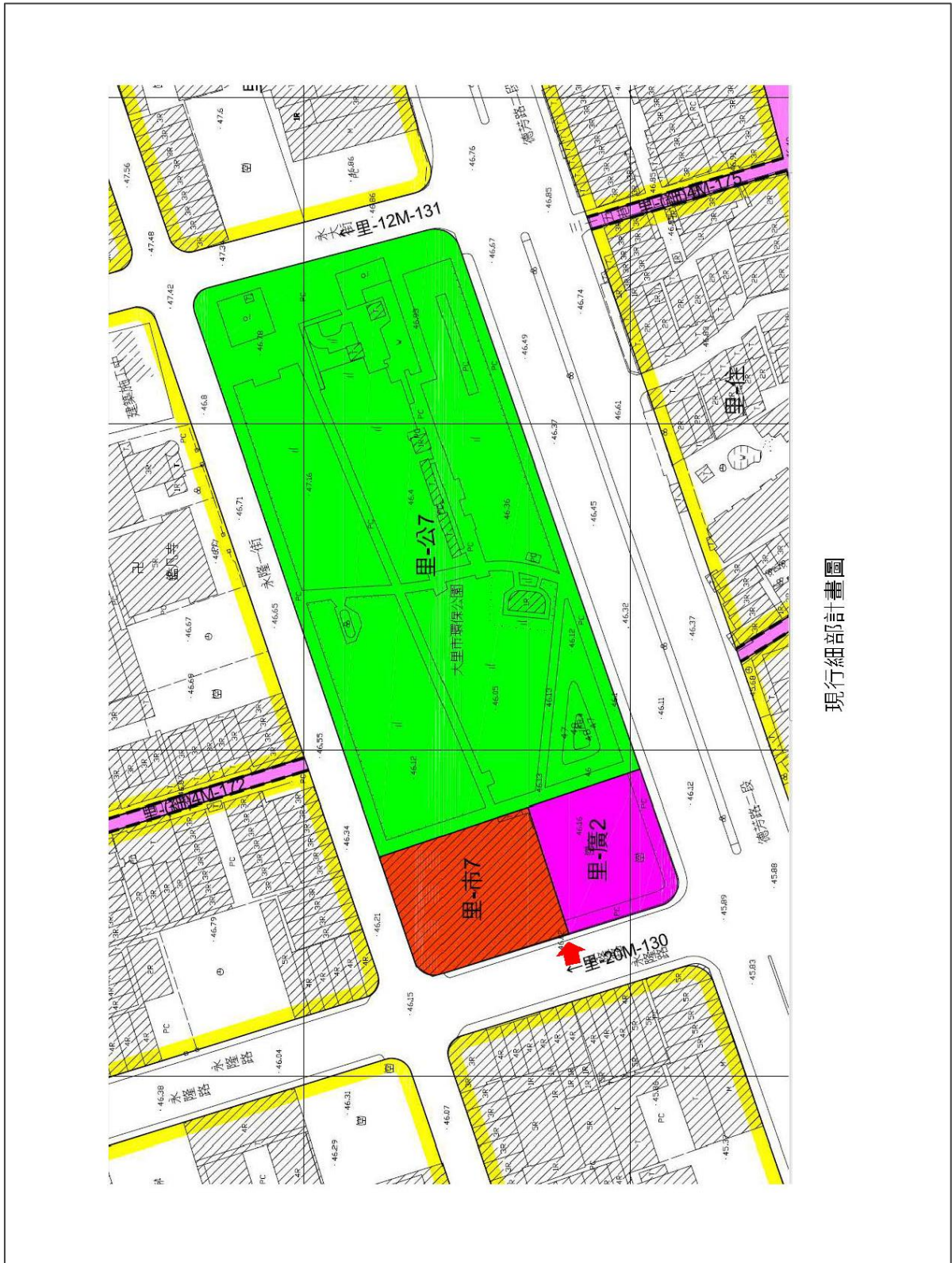
1. 新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。
2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。
3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新開立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：



現行細部計畫圖

附件2：申請文件檢核表

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案

申請人：_____ (申請人及負責人印章)

審查文件項目	審查標準				申請人自主檢核		執行機關審查結果		
	說明	份數	正、影本	補正/補件之條件	是	免附	合格	不合格	需補正/件
1.申請文件檢核表	1.依據附件2之形式及要求填具清楚完整。 2.應將其餘各項文件依序排列於申請文件檢核表之後。	1	正本	誤繕或漏附者					
2.申請書	1.依據附件3之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	誤繕或漏附者					
3.合作聯盟協議書 (非合作聯盟方式申請者免附)	1.依據附件4之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核各成員名稱與簽章是否均具備且相符。 3.協議書應經認證。	1	正本	誤繕或漏附者					
4.合作聯盟授權書 (非合作聯盟方式申請者免附)	1.依據附件5之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核各成員名稱與簽章是否均具備且相符。 3.授權書應經認證。	1	正本	誤繕或漏附者					
5.申請切結書	1.依據附件6之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	誤繕或漏附者					
6.代理人委任書	1.依據附件7之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	誤繕或漏附者					
7.申請人及負責人印章印模單	1.依據附件8之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人、負責人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	誤繕或漏附者					
8.權利金支付計畫表	1.依據附件9之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。 3.權利金支付計畫表所填承諾金額及百分比是否低於本案訂定之最低金額或百分比。	1	正本	不得補正/補件					
9.協力廠商承諾書 (無協力廠商者免附)	1.依據附件10之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核立承諾書人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	誤繕或漏附者					
10.基本資格證明文件	屬依我國公司法成立之公司，其證明文件為主管機關之公司登記證明文件(得以本案招商公告期間內所列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，並加蓋申請人及負責人印章)。	1	影本	資格事實存在者					
11.財務能力證明文件	1.實收資本額不得低於本招商文件第4.1.5條規定之證明文件。 2.依法定期納稅證明文件(其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之)；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明或無欠稅證明。 3.最近3年內(成立未滿3年者，則為成立後所有年度)無退票紀錄或非拒絕往來戶之證明文件，為本案公告日以後向臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構所查詢之紀錄。	1	影本	資格事實存在者					
12.技術資格證明文件	1.申請人應提供經營批發或零售業至少1年之相關服務證明、合約證明或立案證明等文件之一。 2.以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述技術資格證明文件者即可。 3.申請人若未具有前述之技術資格證明文件者，得邀請協力廠商從事本案相關之營運相關工作，並以該協力廠商之實績代替申請人之技術能力要求。替代申請人出具技術資格證明文件之協力廠商應提出協力廠商承諾書(附件10)，承諾願接受申請人委託，從事本案之營運相關工作，申請人或民間機構如欲更換該協力廠商時，更換後協力廠商之營運能力與實績應不低於原協力廠商，協力廠商如有異動或更換，申請人或民間機構應於異動或更換日前30日，提出異動或更換之理由及相關證明文件經執行機關同意後始得為之。	1	影本	資格事實存在者					
13.金融機構融資意願書 (無融資計畫者免附)	確認是否有融資計畫，並檢附金融機構融資意願書及金融機構評估意見。	1	正本	誤繕或漏附者					
14.債信能力聲明書	1.依據附件11之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	誤繕或漏附者					
15.申請保證金相關證明文件	1.申請保證金金額應為新臺幣200萬元整。 2.申請人須提出申請保證金繳交證明文件乙份。	1	正本	不得補正/補件					
16.投資計畫書	確認是否有符合招商文件規定提送15份。	15	正本	不得補正/補件					
17.檔案光碟片	確認是否依招商文件規定提送1份，且應包含投資計畫書PDF電子檔、財務分析Excel檔案。	1	正本	誤繕或漏附者					

註：本表所稱資格文件係指本申請須知第四章之文件；以影本交付者，應加蓋申請人及負責人印章並註記「與正本相符」。

審查結果	申請人資格
	本表所稱申請文件係指本招商文件第四章之文件。 <input type="checkbox"/> 資格及應附文件均符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格及應附文件於澄清後始符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格不符，不予評選。 不符理由：_____
審查人員	
審查日期： 112 年 月 日	

附件3：申請書

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案

單一法人申請書（以單一法人方式申請者）

受文者：臺中市政府經濟發展局

主旨：為參與貴局辦理「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關申請文件，請查照。

說明：

- 一、依據本案招商文件（包括但不限於招商文件、投資契約、公告或變更公告內容、及其他補充文件）等相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件之內容，茲承諾遵守招商文件內所規定之全部事項，並同意履行招商文件所記載申請人應盡義務。
- 三、本申請人有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到甄審會及執行機關所提之要求。
- 四、為評審本申請人之資格，甄審會、工作小組、執行機關或其代理人有權以任何方式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。
- 五、本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想、文件、資料及其他一切相關資訊之內容，授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且執行機關不須因此支付任何費用。

申請人

公司名稱：（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印章）

中華民國 年 月 日

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案

合作聯盟申請書 (以合作聯盟方式申請者)

受文者：臺中市政府經濟發展局

主旨：為參與貴局辦理「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」(以下簡稱「本案」)，檢送本申請書及相關申請文件，請查照。

說明：

- 一、依據本案招商文件(包括但不限於招商文件、投資契約、公告或變更公告內容、及其他補充文件)等相關規定辦理。
- 二、本申請人(含合作聯盟各成員)已詳讀招商文件之內容，茲承諾遵守招商文件內所規定之全部事項，並同意履行招商文件所記載申請人應盡義務。
- 三、本申請人(含合作聯盟各成員)有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到甄審會及執行機關所提之要求。
- 四、為評審本申請人(含合作聯盟各成員)之資格，甄審會、工作小組、執行機關或其代理人有權以任何方式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。
- 五、本申請人(含合作聯盟各成員)所提投資計畫書各項投資計畫構想、文件、資料及其他一切相關資訊之內容，授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且執行機關不須因此支付任何費用。

合作聯盟代表公司名稱：(印章)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：(印章)

合作聯盟成員公司名稱：(印章)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：(印章)

合作聯盟成員公司名稱： (印章)

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人： (印章)

中華民國 年 月 日

附件4：合作聯盟協議書

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
合作聯盟協議書

立協議書人_____（合作聯盟申請人各成員之公司名稱）共同組成_____（以下簡稱「本合作聯盟」），為共同合作參與「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」（以下簡稱「本案」）之審核，茲指定為合作聯盟代表，並願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人後籌組民間機構，辦理後續籌辦、營運等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之工作分工：（請依實際協議內容填載）

二、各立協議書人之義務：（請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人應認足之民間機構股份數）

三、各立協議書人之權利：（請依實際協議內容填載）

四、本協議書內容之變更

立協議書人茲同意，本協議書之內容如有變更（包括但不限於本合作聯盟成員之變更、或本合作聯盟成員有破產或其他重要情事，致無法繼續共同參與本案者），且須經執行機關同意。

五、本協議書之有效期間

本協議書自簽訂日起生效，並持續至下列任一情事發生時，為本協議書之終止日：

- 1.執行機關通知本合作聯盟非最優申請人，亦非次優申請人之日。
- 2.執行機關通知本合作聯盟為次優申請人後，俟執行機關與民間機構完成簽訂投資契約之日。
- 3.執行機關通知本合作聯盟為最優申請人後，本合作聯盟完成籌組民間機構與執行機關完成簽訂投資契約之日。

六、立協議書人茲同意，於本協議書有效期間內，就本協議書所載內容與其他本合作聯盟之成員互負連帶履行之責任。

立協議書人（合作聯盟申請人各成員）

公司名稱：（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印章）

公司名稱：（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印章）

公司名稱：（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印章）

備註：

- 1.本協議書應由合作聯盟各成員共同簽訂。
- 2.本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
- 3.本協議書所列項目為本案招商文件所規定之必要記載項目，請依規定核實議定。
- 4.合作聯盟如有其他協議，請核實填載。
- 5.本協議書應經認證，簽立本合作聯盟協議書如為外國公司者，得由經該公司之負責人以簽名代替印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

中華民國 年 月 日

附件5：合作聯盟授權書

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
合作聯盟授權書

- 一、(合作聯盟申請人各成員之名稱) _____，
為依法籌組設立且現仍合法存續之公司，設址
於 _____，為申請參與「臺中市大里區市
七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」(以下簡稱「本案」)，特指定
_____ (授權代表公司名稱)為本案之全權代表，
其就本案有代表 _____ (合作聯盟申請人名稱) (以
下簡稱「本合作聯盟」)處理本案各階段申請、甄審、議約及與本案有
關之一切事宜。
- 二、本合作聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知執行機關者，不
得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關及執行機關。
- 三、本合作聯盟授權書自簽訂日生效。

授權人(合作聯盟各成員)

公司名稱： (印章)
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人： (印章)

被授權人

公司名稱： (印章)
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人： (印章)

備註：

- 1.合作聯盟之各成員應各自填寫合作聯盟授權書，並指定同一授權代表公司。
- 2.簽立本合作聯盟授權書如為外國公司者，得由經該公司之負責人以簽名代替印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

中華民國 年 月 日

附件6：申請切結書

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案

申請切結書

立切結書人_____（即申請人）申請參與臺中市政府經濟發展局（以下簡稱「執行機關」）「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」招商作業之評審，除願遵守各項規定，並依規定完成各項手續外，並聲明下列事項：

- 一、所提送之一切書表及文件之內容均屬事實且合法，如有虛偽或不實情事，所發生之任何糾紛及後果，概由立切結書人自行負責。
- 二、立切結書人茲聲明並保證所提送之申請文件內容，並未侵害第三人智慧財產權或其他專有權利。執行機關若因立切結書人所提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議，或因立切結書人與該第三人達成和解所須支付之賠償費用，以致造成執行機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本案之推動，立切結書人應負完全之責任，並賠償執行機關因此所受之損害。

以上切結事項，如未確實遵照辦理，願依切結內容及相關規定負完全責任，特立此切結書為憑。

此致

臺中市政府經濟發展局

立切結書人（單一法人申請人或合作聯盟申請人各成員）

公司名稱：（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印章）

備註：若為合作聯盟者，其成員應各自填具切結書，本表如不敷使用，請自行影印。

中華民國 年 月 日

附件7：代理人委任書

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
代理人委任書

- 一、_____（申請人名稱）以下簡稱「本公司」，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參與「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」（以下簡稱「本案」）之甄審，謹此授權_____為本案之全權代理人，有權為本公司向臺中市政府經濟發展局（以下簡稱「執行機關」）提出申請文件參與本案甄審及處理本案甄審、議約、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開申請文件包括但不限於執行機關公告之招商文件規定之申請文件、投資計畫書及其他相關文件，代理人有權於甄審會為審查評估本案時，代理本公司出（列）席審查會議為說明。
- 三、該代理人就本案之相關事宜，享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂申請文件、收受送達文件、代理收受執行機關發還之申請保證金，及辦理任何與本案申請有關之手續或任何其他必要有關事項。
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗執行機關。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知執行機關者，不生終止效力。
- 六、本委任書自簽訂日起生效。

委任人（申請人）

公司名稱：_____（印章）（若為合作聯盟則為合作聯盟代表）

公司統一編號：_____

公司地址：_____

公司電話：_____

公司傳真：_____

公司負責人：_____（印章）

被委任人

姓名：_____（印章）

身分證字號：_____（負責人為外國人則填載護照號碼）

地址：_____

電話：_____

傳真：_____

中華民國_____年_____月_____日

附件8：申請人及負責人印章印模單

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案

申請人及負責人印章印模單

申請人

公司名稱：

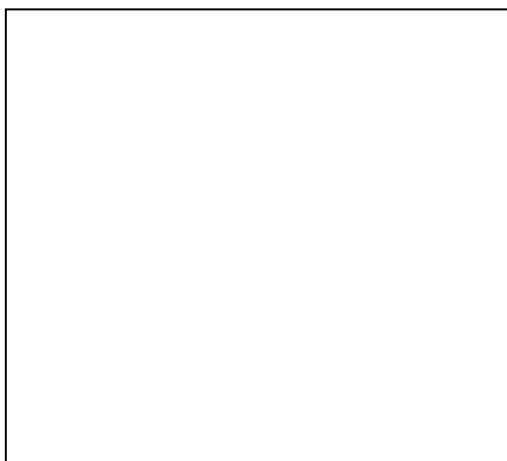
公司統一編號：

公司地址：

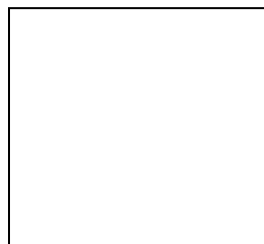
公司電話：

公司傳真：

公司負責人：



申請人印章



負責人印章

備註：

1. 單一法人申請人應提出申請人及其負責人印章印模單，合作聯盟申請人則提出合作聯盟授權代表法人及其負責人印章印模單。
2. 單一法人申請人或合作聯盟授權代表公司為外國公司者，得由經該公司之負責人以簽名代替印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位驗證之授權書。

中華民國 年 月 日

附件9：權利金支付計畫表

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
權利金支付計畫表

申請人：_____

項目	權利金報價金額		
開發權利金	申請人承諾自完成簽約日起 30 日內， 一次繳交_____元整（不得少於新臺幣 100 萬元）予執行機關。 註：申請人承諾繳付開發權利金如低於新臺幣 100 萬元，視為不合格申請人。		
固定權利金	申請人承諾自本案完成簽約日起至契約期間屆滿止， 每年繳付固定權利金_____元整（不得少於新臺幣 20 萬元）予執行機關。 註：申請人承諾每年繳付固定權利金如低於新臺幣 20 萬元，視為不合格申請人。		
變動權利金	申請人承諾自本案開始營運日起至契約期間屆滿或終止時， 按下列年度營業總收入之比例繳付權利金（由申請人自行填寫）予執行機關。 註：申請人承諾每年繳付權利金如低於本案訂定之權利金百分比，視為不合格申請人。		
	年度營業總收入 (新臺幣)	本案訂定之 權利金百分比	民間機構承諾百分比 ※不得低於左列百分比 (填寫至小數點第一位)
	1 億元以下 (含)	0.5%	
	超過 1 億元 (不含) 且 2 億 2,000 萬元以下 (含) 之部分	1.0%	
	超過 2 億 2,000 萬元 (不含) 之部分	1.5%	
申請人用印	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 100px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="text-align: center;">(申請人印章)</div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 80px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="text-align: center;">(負責人印章)</div> </div>		

- 備註：1.本表空白、未核章、加註其他條件、變更修改格式文字內容，或承諾金額或百分比低於本案訂定標準者，視為不合格申請人。
 2.若申請人投資計畫書所載權利金支付計畫與本表不一致時，以最高數額者為準。
 3.合作聯盟申請人則用印合作聯盟授權代表公司及其負責人印章。

中華民國 年 月 日

附件10：協力廠商承諾書

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
協力廠商承諾書

立承諾書人_____承諾於_____（公司）獲選為「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」（以下簡稱「本案」）最優申請人後，接受_____（公司）之委託，作為本案_____（工作項目）之主要協力廠商，特立此書。

此致_____公司

立承諾書人

名稱：_____（印章）

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

負責人：_____（印章）

中華民國_____年_____月_____日

附件12：申請文件外封

申請文件外封

407610

臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓
臺中市政府經濟發展局秘書室 收

案件名稱：臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案

截止收件時間：民國 112 年 8 月 14 日 17 時 00 分止

申請人（若為合作聯盟申請人則填寫合作聯盟授權代表法人）

申請人名稱：

聯絡人名稱：

聯絡人電話：

聯絡人行動電話：

聯絡人地址：

注意事項：申請人應備齊相關申請文件裝入申請文件外封套，並將本申請文件外封填寫齊全妥予密封，於截止收件時間前以郵遞或專人送達至臺中市政府經濟發展局，申請人應自行估算寄（送）達時間，逾期寄（送）達者，不予受理。

附件13：申請人疑義請求釋疑表

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
申請人疑義請求釋疑表

受文者：臺中市政府經濟發展局

請求釋疑者：_____

請求釋疑者聯絡電話：_____

請求釋疑者通訊地址：_____

事由：檢附招商文件疑義請求釋疑問題如附表，連本頁合計共__頁。

釋疑注意事項：

- 1.申請人務必填寫請求釋疑者連絡方式，執行機關釋疑將以書面方式答覆。若涉及變更或補充本招商文件內容者，執行機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。
- 2.本釋疑表依本招商文件之規定，應於民國 112 年 6 月 30 日 17 時 00 分前，以書面方式寄達始為有效，超過期限執行機關得不接受。
- 3.填寫字跡或繕打應端正清晰，否則若造成誤判時，執行機關不負責；或模糊不清，使執行機關無法辨明原意時，則不予受理。
- 4.申請人於書面郵寄後，請再電詢執行機關確認書面文件如期到達(聯絡人：臺中市政府經濟發展局施佳好管理員；聯絡電話：(04)2228-9111 分機 31537)

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題

註：

- 1.本表若不敷使用，請自行繕打或影印。
- 2.「項次」應註明係為招商文件部分或投資契約草案部分。

中華民國 年 月 日

附件14：資格審查補正/件說明事項表

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
資格審查補正/件說明事項表

申請人：

日期： 112 年 月 日

項次	項目	申請人		審查意見		
		補正/件事項	補正/件情形	合格	不合格	備註
1	申請文件檢核表正本 1 份 (附件 2)					
2	申請書正本 1 份 (附件 3)					
3	合作聯盟協議書正本 1 份 (附件 4, 非合作聯盟方式申請者免附)					
4	合作聯盟授權書正本 1 份 (附件 5, 非合作聯盟方式申請者免附)					
5	申請切結書正本 1 份 (附件 6)					
6	代理人委任書正本 1 份 (附件 7, 無者免附)					
7	申請人及負責人印章印模單 正本 1 份 (附件 8)					
8	協力廠商承諾書正本 1 份 (附件 10, 無者免附)					
9	基本資格證明文件影本 1 份					
10	財務資格證明文件影本 1 份					
11	技術資格證明文件影本 1 份					
12	金融機構融資意願書正本 1 份 (無融資計畫者免附)					
13	債信能力聲明書正本 1 份 (附件 11)					
14	檔案光碟片 1 份					

附件15：綜合評審評分表

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
綜合評審評分表

甄審委員編號：

日期： 年 月 日

項次	甄審項目	內容	配分	合格申請人編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
				1	2	3	
一	民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介及實績(含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況及過往實績等)。 2.申請人(含單一申請人或合作聯盟各成員)及協力廠商(如有)之民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄。 3.興建營運團隊籌組計畫(含股權結構及股東成員、股款募集計畫及業務分工等)。 4.興建營運團隊成員簡介。 5.協力廠商簡介及實績。	10				
二	土地使用計畫及興建計畫	1.土地使用配置規劃。 2.建物外觀與構造設計(含全區配置圖、各層平面圖、立面圖、剖面圖、建築外觀3D模擬圖等)。 3.整體開發構想(含零售市場及附屬事業規劃(若有)、停車空間及動線規劃、共融遊戲場規劃等)。 4.建築法規檢討(含土地使用管制檢討及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等)。 5.綠建築、智慧建築及公共藝術規劃。 6.施工作业規劃(含施工方法、施工時程、工程經費、工程管理及施工安全管理計畫等)。 7.景觀植栽規劃(例如共融遊戲場景觀呼應自然主題、多樣複層植栽、原生種喬灌木等)。 8.其他(例如防火、耐震標章之等級以及運用建築資訊模型(BIM)技術等其他創新構想)。	20				
三	營運計畫	1.整體營運構想(含營運定位、營運策略、市場分析等)。 2.營運管理規劃(含服務對象、營運內容、收費標準等)。 3.共融遊戲場之設置構想及特色規劃(含與周邊相似設施之市場區隔、清潔維護規劃、安全巡檢規劃等)。 4.招商規劃。 5.雇用員工及培訓規劃。 6.安全監控與緊急通報規劃。 7.促參識別標誌設置規劃。 8.風險管理及保險規劃。 9.移轉及返還規劃。	25				

項次	甄審項目	內容	配分	合格申請人編號及得分			評審意見 (優點、缺點)
				1	2	3	
四	財務計畫	1.本業財務規劃(包括基本假設參數說明、投資及分年投入經費預估、資產增置與重置規劃、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等)。 2.附屬事業財務規劃(無者免附,包括基本假設參數說明、投資及分年投入經費預估、資產增置與重置規劃、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等)。 3.融資計畫(無者免附,包括金融機構融資意願書)。	20				
五	權利金支付計畫	本項評分公式如下: 1.開發權利金(2分) (1)開發權利金100萬元為1.5分。 (2)每增加20萬元增加0.1分,最高增加0.5分至200萬元。 2.固定權利金(4分) (1)固定權利金20萬元為2分。 (2)每增加4萬元增加0.4分,最高增加2分至40萬元。 3.變動權利金(4分) (1)各級距得分=2分+[(各合格申請人承諾百分比-本案訂定百分比)÷(所有申請人中承諾最高百分比-本案訂定百分比)×2分]。 (2)各級距得分加總÷3=變動權利金得分(分數四捨五入取至小數點第一位)。	10				
六	創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項(例如周邊里民使用優惠、提供周邊里民停車空間之規劃、雇用在地員工、敦親睦鄰計畫等)。 2.具創意並可行之措施(例如 ESG、CSR 規劃等)。	5				
七	簡報與答詢	1.簡報內容的完整性。 2.問題答覆的明確性。	10				
得分合計			100				
序位							
註記綜合評審得分是否高於 75 分							
備註:合格申請人未出席現場簡報與詢答者,即視同放棄簡報及答詢資格,該合格申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格,甄審會委員將不予評分。							

附件16：綜合評審總評表

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
綜合評審總評表

合格申請人編號		1		2		3	
甄審委員	合格申請人名稱	得分 加總	序位	得分 加總	序位	得分 加總	序位
		1					
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
序位總和							
序位「1」個數							
「三、營運計畫」總得分							
「四、財務計畫」總得分							
「二、土地使用計畫及興建計畫」總得分							
是否符合甄審標準		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
名次							
全部甄審委員	姓名						
	職業						
	出席或缺席						
	姓名						
	職業						
	出席或缺席						
	姓名						
	職業						
出席或缺席							
其他記事		1.不同委員評審結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 2.評審委員會或個別委員評審結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）： 3.評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					

出席甄審委員簽名：

中華民國 112 年 月 日