

臺中市政府經濟發展局
臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
綜合評審會議紀錄

壹、時間：112年9月11日(一)上午9時30分

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：蔡副召集人永福

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6.4.17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6，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(上午11時10分)。

臺中市政府經濟發展局

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案
綜合評審會議工作小組報告

- 一、本案為「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉」案，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6人(外聘專家學者委員4人，機關內派委員2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6.4綜合評審規定。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2分鐘按短鈴1次提醒，簡報時間終了按鈴2次停止結束簡報，合格申請人應立即停止簡報。
 2. 答詢時間不得超過15分鐘，於答覆時間終了前2分鐘按短鈴1次提醒，答詢時間終了按鈴2次結束答詢，合格申請人應立即停止答詢並退席。

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
綜合評審會議紀錄

委員意見及合格申請人答詢：

名稱	甄審意見
范委員雪梅	<p>一、 BOT 精神應以自營為主，惟目前規劃似多出租廠商進駐營運，請再補充說明。</p> <p>二、 附屬事業樓地板面積高於本業，似與促參精神有所出入，請再予以檢視。</p>
林委員貴貞	<p>一、 本案定位大里之森，為新型態零售市場，鑒於合格申請人另有參與本市市 31BOT 案，希規劃內容採連鎖但不要複製型態經營，以符地方區域發展特色。</p> <p>二、 營運收入採包底抽成計算，與招商文件規定不同，後續變動權利金計算請再檢視。</p> <p>三、 摘要 P.13 人力預估配置 13 人，與參與市 31BOT 案人員配置是否重疊？</p> <p>四、 摘要 P.13 機電設備折舊年限為 10 年，惟財務評估重置年限為 12 年，請再補充說明。</p> <p>五、 預估營運成長率逐年往下降，投資企圖似顯不足，請再補充說明。</p> <p>六、 表 3-7 進駐品牌是否已確認？報告書所載進駐品牌係參考名單或已取得合作意願？請再補充說明。</p> <p>七、 P.4-5，保險採營造成本 1% 估算，而非以資產價值估算，請再補充說明。</p> <p>八、 P.4-13，本業及附屬事業設置在同棟建築內，惟重增置時間不一致？請再補充說明。</p> <p>九、 促參法施行細則預計年底公告修正後，附屬事業規劃內容或可認定為本業，後續可於議約階段確認。</p> <p>十、 公益事項建議可考量納入電動車充電樁，以符當地消費年齡層。</p>

<p>葉委員智雄</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、 本案申請人為太子實業，惟實績多為太子建設，請說明兩者關係。 二、 公益事項 ESG 等建議加強具體說明，以增加本案公益性質。 三、 本業日常生活用品販售部分似較少著墨，請再補充說明。 四、 工程造價費用每坪平均約 15 萬元，是否符合現況市場行情及風險評估，請補充說明。 五、 未見規劃裝卸車位、電動車位、垃圾儲存空間，請補充說明。 六、 本案設置車位數多，且預期引進人流，如何引導德芳路雙向車輛進入永隆路車道出入口，相關交通影響因應對策請再補充說明。 七、 提醒 4 至 5 層設置主題餐廳，樓層高度需考量排煙、油脂截油槽等，開發成本請再一併檢視。 八、 未見太陽能板規劃位置，係採自用或出售？請再補充說明。 九、 有無需政府協助事項？
<p>陳委員博亮</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、 本案申請人為太子實業，惟實績經驗多以太子建設為主，請再補充說明。 二、 請說明本案本業及附屬事業規劃內容為何？是否經過市場調查？本業能否達到自償以永續經營？請再補充說明。 三、 本案特許年期為 50 年，廣二用地未來是否有考量重增置？請再補充說明。 四、 有關 ESG 及 CSR 內容多為概念性，是否有具體措施？ 五、 股東報酬率僅 4.33%，WACC 預估僅有 3.45%，是否低估風險報酬，請再檢視。另營收、成本預估無佐證資料，請再補充說明。

	<p>六、 依投資計畫書評估財務分析資料，似無法承擔風險，後續投資營運及財務風險如何管控？請再補充說明。</p>
涂委員茜文	<p>一、 本案與市 31 投資時程接近，合格申請人人力配置是否會有影響。</p> <p>二、 未見銷售額推估依據，請再補充說明。</p> <p>三、 共融公園磨石子溜滑梯下方為地下停車場車道，似有 4~5 公尺高度差，如何避免墜樓意外？屋頂花園亦同，請再補充說明。</p> <p>四、 招商文件規範應開立乙方發票，然投資計畫書有租金項目，請注意本案營業應開立乙方發票。</p>
蔡委員永福	<p>一、 機車停車位配置及動線規劃，請再補充說明。</p> <p>二、 屋頂花園對外開放時間為何？如何管理？是否包含未消費的民眾？請再補充說明。</p> <p>三、 本市美樂地計畫除兒童遊憩設施外，還需考量無障礙及高齡族群，請合格申請人可再檢視本案規劃內容，以利後續建設局審查順遂。</p> <p>四、 規劃非營業時間提供月租車位與周邊里民使用，實務上如何操作管控？預計月租車位比例？請再補充說明。</p>
合格申請人太子實業股份有限公司答詢	
	<p>一、 有關機車停車位設置，經交通技師進行停車需求調查，預估需求量为 37 位，本案設置 61 位，應可符合需求。未來亦將鼓勵使用大眾運輸工具，或規劃低碳、自行車停車位等配套措施，並配合實際營運需求調整。</p> <p>二、 環保室目前設置於地上一層，裝卸車位預計設置於地下一層，後續將再補充。</p> <p>三、 停車進出維持現行動線，主要考量民眾使用習慣，並將停車空間規劃置於地下層，使廣二用地可提供更完整的開放空間，以利周邊居民休憩交流。</p> <p>四、 太陽能板設置部分，後續將依據相關法令規定辦理。</p> <p>五、 目前規劃樓層高度約 4.5 公尺，應符使用需求。</p>

- 六、太子實業為太子建設 100%子公司，後續與協力廠商統一超商合作，目前亦已有 6 家品牌廠商出具意願書。
- 七、地上 1 層到 3 層為本業零售市場，4 至 5 層作附屬事業商場，實際占比並無附屬事業高於本業之情形，主要係因本案將地下 3 層停車場納入附屬事業，因此方有附屬事業樓地板面積高於本業之情形。
- 八、本案會依招商文件規定成立專案公司，並以專案公司名義開立發票，其租金或包底抽成為專案公司與招租廠商之簽約條件。
- 九、本公司將長期投資臺中，集團亦提供資金挹注，人力將與市 31 互相支應。
- 十、折舊年限部分，後續將視實際情形調整。
- 十一、營業成長率趨緩係考量未來市場競合增加，預估較為保守。
- 十二、保險費採興建成本 1%會再考量。
- 十三、公益事項將再補充具體說明，目前規劃為每年舉辦四場活動等。
- 十四、工程造價每坪 15 萬係未稅價，且屬一工部分，二工由進駐廠商負責，後續將努力控制成本。
- 十五、連鎖不複製為本公司期許，未來營運將要求進駐廠商規劃應具有地方差異性，且目前建築動線規劃亦將環保公園納入，期融入在地環境，創造特色。
- 十六、太子實業實收資本額 3 億元，後續視投資營運進度增資，未來將結合太子建設資金資源及統一超商營運能力，興建營運期間太子建設亦負百分之百責任，共同戮力促成本案。



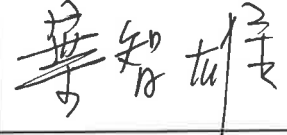

臺中市政府經濟發展局
臺中市大里區市七及廣二用地合併開發 BOT 案
綜合評審會議簽到表

- 壹、時間：112年9月11日上午9時30分
 貳、地點：本局501會議室
 參、召集人：李副局長逸安 (請假)財經委員會審議


副召集人：蔡科長永福



肆、外聘委員：

姓名	職稱	簽到處
范雪梅 (法政學類)	環宇法律事務所首席資深顧問	
林貴貞 (商學類—財務金融)	台灣世曦工程顧問 股份有限公司協理	
葉智雄 (商學類—商業經營)	美商傑明工程顧問(股) 台灣分公司協理	
陳博亮 (工學類)	國立聯合大學 土木與防災 工程學系教授	
林秋綿 (商學類—商業經營)	國立臺北大學 不動產與城鄉環境學系副教授	請假

伍、內派委員：

姓名	職稱	簽到處
王貞月	專員	請假
涂茜文	股長	

陸、工作小組：

單位	職稱	簽到處
本局 市場管理科	股長	蔡珀如
	管理員	李國志
	管理員	施佳好

柒、規劃廠商：

單位	職稱	簽到處
十方都市開發 顧問有限公司	協理	沈振高
	高級規劃師	田備寬

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	林宏發
	董事	林煥良
		吳建光
		林詩全
	建築師	吳煥良