

臺中市政府

徵求民間自行規劃申請參與

「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」

## 政策公告

主辦機關：臺中市政府

執行機關：臺中市政府經濟發展局

中 華 民 國 1 1 2 年 5 月

# 目錄

壹、 主旨.....	1
貳、 法源依據.....	1
參、 主辦機關、執行機關.....	1
肆、 民間興辦項目及方式.....	1
伍、 公告期間.....	2
陸、 釋疑時間.....	2
柒、 名詞定義.....	2
捌、 本案基地基本資料.....	3
玖、 民間參與公共建設目的.....	5
壹拾、 民間參與公共服務需求.....	5
壹拾壹、 申請方法.....	7
壹拾貳、 審核作業.....	10
壹拾肆、 民間自行規劃申請參與公共建設政府提供土地、設施 案件作業流程.....	15

附件：

1. 申請文件外封(附件1)
2. 可行性評估報告書初審評分表(附件2)
3. 可行性評估報告書初審總評表(附件3)

**徵求民間自行規劃申請參與  
臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案  
政策公告**

**壹、主旨**

臺中市政府徵求民間自行規劃申請參與「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」(以下簡稱本案)。

**貳、法源依據**

本案依據「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 1 款、第 46 條、促參法施行細則第 18 條、第 61 條及「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」(以下簡稱作業辦法)等相關法令規定，由政府提供土地、設施，民間自行規劃申請參與公共建設方式辦理。

**參、主辦機關、執行機關**

主辦機關：臺中市政府。

執行機關：指臺中市政府經濟發展局，由主辦機關臺中市政府依促參法第 5 條第 2 項規定及臺中市政府 111 年 7 月 18 日府授經市字第 1110185079 號函，授權為本案執行機關，辦理下列事項：

- (一)訂定政策公告與招商相關文件之內容。
- (二)政策公告(含向民間徵求可行性評估報告)及審核。
- (三)公開徵求其他民間申請人參與及甄審作業
- (四)議約、簽約、履約管理(含期滿後繼續營運條件評估及執行優先定約)及移轉等事宜。

**肆、民間興辦項目及方式**

一、民間興辦項目：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(促參法第 3 條第 1 項第 11 款、促參法施行細則第 18 條第 1 款)之商業設施。

二、民間興辦方式：依促參法第 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。

#### 伍、公告期間

中華民國 112 年 5 月 12 日至 112 年 7 月 10 日下午 5 時止，計 60 日。

#### 陸、釋疑時間

對本政策公告內容有疑義須澄清者，應於 112 年 5 月 26 日前以書面送達 407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓，向執行機關提出請求釋疑。執行機關於 112 年 6 月 16 日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、名詞定義

- 一、政府：指中華民國各級政府機關。
- 二、「促參法」：指民國（下同）89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布施行之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。
- 三、本案：指「徵求民間自行規劃申請參與臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」。
- 四、主辦機關：臺中市政府。
- 五、執行機關：臺中市政府經濟發展局。
- 六、本案基地：臺中市北屯區崇德段 336 地號土地。
- 七、民間機構：指依促參法第 4 條所稱，依公司法設立之公司並與執行機關簽訂參與公共建設之投資契約者。
- 八、申請人：指依本案政策公告規定，向執行機關申請參與本案者。
- 九、初審通過者：指依本案政策公告規定，經執行機關初審核定其可行性評估報告之申請人。
- 十、可行性評估報告書：指申請人依本案政策公告規定，申請參與本案政策公告所研提之評估報告內容。

十一、 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路布局保護法或其他國內外法令，就所完成（包括但不限於）文字、圖說、標識、技術、樣式、設計、發明、創作或其他資料等取得並受前述法令保護之權利。

十二、 營運收入：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。

## 捌、 本案基地基本資料

### 一、 基地區位：

市 30 坐落臺中市崇德段 336 地號土地，基地面積 7,864.72 平方公尺，為地上一層鋼骨造建物，門牌編號臺中市北屯區河北路三段 111 號，使用面積 4,741.34 平方公尺。



圖 1：本案基地區位示意圖

二、基地範圍：參表 1 及圖 2。

表 1 基地資料一覽表

地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	112 年當期申報 地價(元/ m <sup>2</sup> )	管理機關	土地使用分區
崇德段	336	7,864.72	臺中市	8,200 元	臺中市政府 經濟發展局	市場用地

圖 2 基地地籍示意圖



※實際面積依土地登記簿登載為準。

### 三、土地使用現況

(一) 基地現況為上景興市場，執行機關依臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法規定，委由緻圓股份有限公司經營管理，租賃期間自 112 年 1 月 7 日起至 114 年 1 月 6 日止。

(二) 本案基地為臺中市有、管理機關為執行機關，土地取得無疑義。

### 四、土地使用分區管制要點

依臺中市政府 105 年 10 月 18 日發布之「變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)」書、「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)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)專案通盤檢討案」及都市計畫法臺中市施行自治條例，本案屬市場用地，建蔽率 $\leq 50\%$ ，容積率 $\leq 240\%$ ；申請人得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，以市場用地多目標使用辦理。

### 玖、民間參與公共建設目的

為因應臺中市北屯區人口急速發展，滿足民眾生活採買需求，規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，興建現代化複合式市場及提供足夠停車空間。除提高公有土地利用價值，亦擴大經濟及社會效益，同時健全都市機能、促進產業發展帶動經濟成長，並兼顧周邊區域之整體共榮共享。

### 壹拾、民間參與公共服務需求

一、民間機構應於本案基地興建並營運符合促參法施行細則第 18 條第 1 項供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場，及提供足夠停車空間。

- 二、本案基地現有建物及設施由民間機構負責拆除，最低開發量體遮蔽率不得低於 40%、容積率不得低於 100%。
- 三、附屬事業：應符合本案基地之土地使用管制及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及目的事業相關法令規定，且不得作住宅使用。
- 四、許可年限：50 年為限（包含興建期間與營運期間）；若民間機構營運期間營運績效符合投資契約規定之優先定約條件，得向執行機關申請優先定約 1 次，最長以 20 年為限。
- 五、興建期：本案興建期由申請人合理估算，並自行於可行性評估報告書載明。
- 六、申請人未來興建營運之公共建設及附屬事業，應取得綠建築標章及智慧建築標章。
- 七、土地租金：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」第 2 條規定辦理。土地租金應分別計算，獨立計收，不得併入權利金內。
- 八、本案之權利金給付方式：  
開發權利金及營運權利金由申請人於可行性評估報告書規劃評估；申請人可參酌促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則研提給付方式及額度，內容如下：
  - （一）開發權利金：應於簽約時一次或興建期間內完成繳付。
  - （二）營運權利金：
    1. 固定權利金：指民間機構於本案開始營運後至契約期間屆滿，每年應繳付主辦機關之定額權利金。
    2. 變動權利金：指民間機構於本案開始營運後至契約期間屆滿，每年依照營運收入之百分比應繳付主辦機關之權利金。



## 九、執行機關配合事項：

主辦/執行機關不擔保配合事項必然成就，民間機構不得因主辦機關配合事項未能成就，而主張主辦/執行機關違反任何義務，亦不得向主辦/執行機關請求任何賠償或補償。

- (一) 協助用水、供電、電信等公用設備之申請。
- (二) 協助辦理各項審查程序或證照、許可之申請。
- (三) 協助申請中長期資金貸款。
- (四) 協助辦理租稅優惠。
- (五) 申請人如有其他主辦/執行機關協助或配合事項，得於可行性評估報告中提出，但不擔保必然成就，如無法成就不構成違反投資契約。

## 十、其他注意事項：

- (一) 本案基地屬「災害敏感」中之「地下水補注地質敏感區」(G0005 臺中盆地)，依地質法第 8 條規定，開發前應進行基地地質調查及地質安全評估。
- (二) 本案民間機構無須負擔市場攤鋪位搬遷、安置及補助費等相關事宜。
- (三) 申請人應提供與本案有關之一切文件及可行性評估報告書，所需成本及其他費用，由申請人自行負擔，倘因政策變更終止本案，執行機關不負賠(補)償責任；如有未盡事宜，執行機關得另行補充公告，並依促參法及中華民國相關法令規定辦理。

## 壹拾壹、申請方法

- 一、申請方式：申請人應檢附可行性評估報告書一式 15 份與其電子檔 1 份參與申請。
- 二、可行性評估報告書格式：中文由左至右橫式繕打，以 A4 紙張為原則，如有 A3 以上之大紙張請折為 A4 紙張大小，封面應註明申請

人名稱(全銜)及本案案名，於可行性評估報告書封面次頁提供報告書內容摘要表，各頁均應標示頁碼，於裝訂線在左側，至少應包括但不限於以下內容：

- (一) 摘要總說明。
- (二) 頁次說明表。
- (三) 申請人及其團隊基本資料。
  1. 申請人背景、財務與經營狀況。
  2. 團隊籌組規劃及組織架構。
  3. 團隊相關實績說明。
  4. 其他與本案有關之應記載事項。
- (四) 公共建設目的及民間興辦項目、方式(興辦項目包含附屬事業者，應載明其辦理目標及達成該目標之項目及內容)
- (五) 民間參與效益：預期提升公眾使用及促進公共利益之質性與量化效益。
- (六) 可行性評估：
  1. 市場可行性評估：包含市場供需現況調查分析、市場供需預測分析、市場競爭力分析、投資意願調查及市場定位策略等。
  2. 技術可行性評估：包含基礎資料分析(如地形地勢、土壤地質等)、初步工程規劃、工程經費估算及施工時程規劃等。
  3. 財務可行性評估：包含基本假設參數、基本規劃資料(如興建成本、重置成本、營運成本費用、營運收入等)、權利金評估、預計財務報表、自償能力評估、財務效益評估、融資可行性評估、附屬事業開發財務可行性、敏感性分析、非自償部分補助經費評估等。
  4. 法律可行性評估：包含促參法規檢討(如是否符合重大公

共建設及相關租稅優惠等)、其他法規檢討、公共建設所在地地方自治法規檢討等。

5. 土地及設施取得：包含土地權屬現況等。
6. 環境影響：包含環境影響分析、環境影響因應對策、節能減碳分析等。
7. 需政府承諾及配合事項。
8. 其他有利本案推動建議事項。

### 三、申請文件：

- (一) 可行性評估報告書一式15份及檔案光碟片1份(份數不足者，由執行機關自行影印補足，惟執行機關不負責影印之正確性及影印、裝訂過程造成任何瑕疵之責任)。光碟內容應包含可編輯之可行性評估報告PDF電子檔及財務分析Microsoft Excel檔(應有函數公式連結)。
- (二) 申請人應備齊相關申請文件裝入申請文件外封(附件1)，並將申請文件外封填寫齊全妥予密封。
- (三) 申請期限至112年7月10日下午5時止，請以專人或掛號郵遞送達「40701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」，逾期恕不受理，截止收件日如遇臺中市停止上班日，則順延至次一上班日下午5時止。
- (四) 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) 申請人所提之所有申請文件不論審查結果如何，概不退還。

#### 四、聯絡通訊窗口：

執行機關：臺中市政府經濟發展局

聯絡人：施佳好 管理員

聯絡電話：04-22289111 分機 31537

傳真電話：04-22221020

通訊地址：40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

#### 壹拾貳、審核作業

本案依據民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法規定，審核作業程序如下：

##### 一、第一階段：初審

(一) 由執行機關邀請專家或學者就申請人所提之可行性評估報告書進行初審。

(二) 初審時間及簡報：

1. 初審時間地點由執行機關以書面通知申請人。
2. 簡報順序依申請文件送達執行機關順序定之。
3. 申請人應準時報到，逾預定簡報時間並經執行機關三次唱名仍未到場者，視同放棄簡報資格；未出席簡報及現場詢答者，不影響申請文件之有效性，由初審委員逕行書面審查。
4. 簡報及答詢人員不得超過 5 人（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。
5. 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 次並應停止答詢（採統問統答方式，不含委員詢問時間），必要時得由委員調整之。
6. 申請人進行簡報時，應以申請文件內容為限，不得利用簡

報更改申請文件內容，申請人另行提出變更或補充資料者，該資料不納入初審。

7. 申請人簡報時，其他申請人應一律退席。

8. 委員評分時，所有申請人應一律退席。

(三) 審核項目及配分：

1. 各委員依審核項目所占配分應為整數（得為零分但不得為負分），且同一委員不得給予不同申請人相同之總評分，並填入可行性評估報告初審評分表(附件2)。

2. 各委員對各申請人之總評分最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。

3. 彙總各委員評定各申請人之序位總和於「可行性評估報告初審總評表」(附件3)，排序總和最低者為初審通過者。

「排序總和」相同時，則以序位「1」最多者優先；若序位「1」之次數再相同者，則以該等再相同申請人各別委員之「可行性評估報告書」得分轉換為序位，並以排序總和最低者優先。若「可行性評估報告書」再相同者，則由申請人代表進行抽籤決定優先順序，抽籤順序以遞送申請文件時間決定，較早遞送者優先依序進行抽籤。但申請人因故無法於當日立即指派代表至現場進行抽籤程序者，由主席代表該申請人進行抽籤，申請人不得異議。

4. 如申請人經出席委員過半數以上初審分數未達 75 分者，不列入排序。若各委員給予各申請人評分總和未達 60 分或高於 90 分時，該委員應述明評分理由。

5. 初審得考量申請人提案之優劣而決定有無初審通過者。

6. 可行性評估報告審核項目及評分說明：

項次	審核項目	說明	配分
一、	申請人及其團隊基本資料	1. 申請人背景、財務與經營狀況。 2. 團隊籌組規劃及組織架構。	10

項次	審核項目	說明	配分
		3. 團隊相關實績說明。 4. 其他。	
二、	公共建設目的及民間興辦項目、方式	包含附屬事業者，含其項目、內容及達成公共建設目的之必要性： 1. 公共建設目的（例如可否加速公共建設與服務提供、提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。） 2. 民間興辦項目、方式	10
三、	民間參與效益	預期提升公眾使用及促進公共利益之質性與量化效益。	15
四、	可行性評估	1. 整體開發構想（包含但不限於開發定位、開發項目、服務對象及預計收費標準等）（5分） 2. 市場可行性（10分） 3. 技術可行性（15分） 4. 財務可行性（15分） 5. 法律可行性（5分） 6. 土地及設施取得可行性（申請人應自行檢核土地權屬資料）（5分） 7. 環境影響（5分） 8. 需政府承諾及配合事項（如無則免）。 9. 其他與本案有關之應記載事項：視促參個案特性研擬相關內容（如無則免）。	60
五、	簡報答詢	1. 簡報內容的完整性。 2. 問題答覆的明確性。	5
合計			100

(四) 審查不通過：

全部申請人所提出之可行性評估若經審查均不通過，執行機關應以書面通知各申請人初審不通過，並於核定次日起14日內公開於主管機關資訊網路。

## 二、第二階段：核定可行性評估報告書

- (一) 申請人提出之可行性評估報告書經初審通過後，由執行機關依促參法第6條之1規定續辦公聽會；公聽會所提建議或意見初審通過者如不採納，應擬具不採納之理由，如涉政府承諾及配合事項，應由初審通過者納入可行性評估報告。
- (二) 申請人續依初審意見及主辦機關意見修正可行性評估報告書，再行核定。
- (三) 核定可行性評估報告書：執行機關經檢視已符合下列事項，且無「初審通過者撤回可行性評估報告書」、「執行機關因政策、法令變更或公益考量，不續行辦理初審程序」、「執行機關與申請人就協商政府承諾及配合事項，未能達成共識」等情事者，執行機關應就可行性評估報告進行核定。
  1. 可行性評估報告內容已符合執行機關辦理公共建設之目的。
  2. 初審通過者就執行機關或專家、學者所提出之建議或意見，於可行性評估書作適當修正或回應。
  3. 公聽會所提建議或意見採納情形，及不採納之理由已於可行性評估報告載明。
  4. 執行機關與初審通過者就政府承諾及配合事項已完成協商並納入可行性評估報告中。

## 三、後續作業流程：

- (一) 如有初審通過者，執行機關依「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」規定辦理公開徵求其他民間申請人，並以書面通知初審通過者依公開徵求內容提出申請。
- (二) 公開徵求其他民間申請人，由執行機關成立甄審委員會，

辦理申請案件之綜合評審，評定最優申請人或次優申請人。

### 壹拾參、異議、申訴及檢舉

- 一、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、地址及電話：(機關名稱：臺中市政府經濟發展局；通訊地址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號惠中樓5樓；聯絡電話：04-22289111；傳真電話：04-22221020；聯絡人：施佳好管理員；分機31537)。
- 二、依促參法第47條及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11673臺北市文山區羅斯福路6段142巷1號，其電話為：02-23228000。
- 三、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、電話，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：

#### (一) 法務部廉政署

檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：10099國史館郵局第153號信箱；傳真檢舉專線：02-2381-1234；網址填報檢舉：<https://www.aac.moj.gov.tw/7170/278724/BossmailUsual>。

#### (二) 法務部調查局

檢舉電話：02-2917-7777。

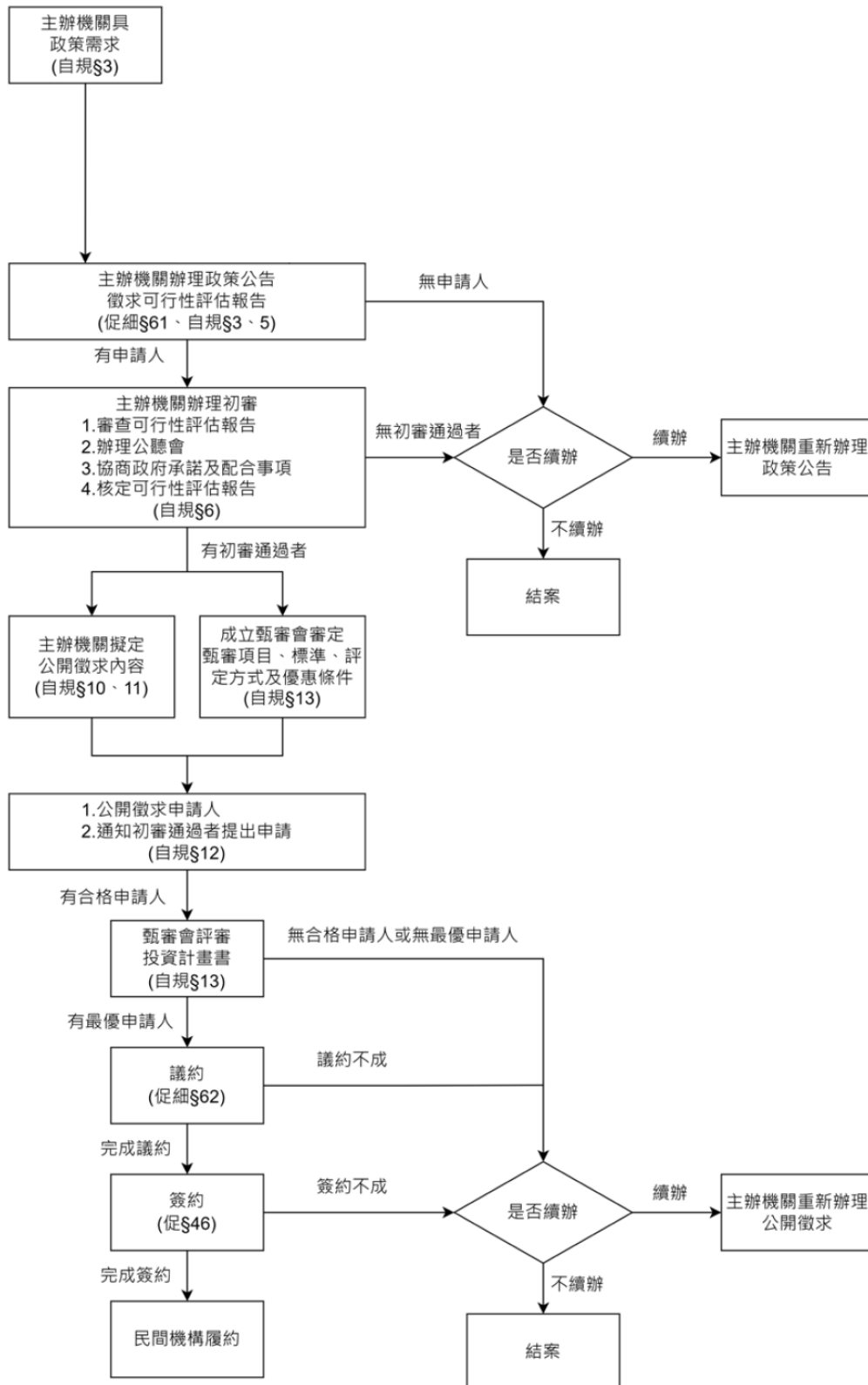
免付費檢舉專線：0800-007-007。

#### (三) 臺中市調查處

檢舉電話：04-2303-8888。



# 壹拾肆、民間自行規劃申請參與公共建設政府提供土地、設施案件 作業流程



附件 1 申請文件外封

(外標封)

案號	
案名	徵求民間自行規劃申請參與臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉 (BOT) 案
流水編號	

統一編號：

申請人名稱：

負責人或聯絡人：

地 址：

電 話：

機關收件憑證  
(機關人員填入)

- 一、應書寫申請人名稱及地址。(負責人及電話，以利機關聯繫)
- 二、申請人應備齊相關申請文件裝入申請文件外封，並將本申請文件外封填寫齊全妥予密封。
- 三、應於截止投標(收件)期限前寄(送)達下列地點，如逾時寄送達本機關，不予受理。
- 四、收受申請文件地點：

407610 臺中市西屯區臺灣大道 3 段 99 號惠中樓 5 樓(秘書室)

**臺中市政府經濟發展局**

截止收件時間：112 年 7 月 10 日下午 5 時止

## 附件 2 可行性評估報告書初審評分表

徵求民間自行規劃申請參與臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案

審核委員編號：

審核項目	配分	申請人編號			備註
		1	2	3	
一、申請人及其團隊基本資料	10				
二、公共建設目的及民間興辦項目、方式	10				
三、民間參與效益	15				
四、可行性評估	60				
五、簡報答詢 ※申請人未出席簡報與詢答者，以零分計算	5				
評分總和					
序位					

備註：

(1) 未現場簡報與答詢者，簡報答詢該項次以0分計算。

(2) 合格分數75分，各委員給予各申請人評分總和未達60分或高於90分時，該委員應述明評分理由。

(3) 本表分數填列於初審總評表，該總評表並經本初審委員確認其所評之分數後，本表封存，由出席委員於彌封處簽名或蓋章。

委員簽名：



### 附件 3 可行性評估報告書初審總評表（適用於序位法）

徵求民間自行規劃申請參與臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案

申請人編號		1		2		3		4	
申請人名稱									
		評分總和	序位	評分總和	序位	評分總和	序位	評分總和	序位
初審委員									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
總評分/平均總評分		/		/		/		/	
序位和(序位合計)									
是否列入排序		75 分以上 位 未達 75 分 位	75 分以上 位 未達 75 分 位	75 分以上 位 未達 75 分 位	75 分以上 位 未達 75 分 位	75 分以上 位 未達 75 分 位	75 分以上 位 未達 75 分 位	75 分以上 位 未達 75 分 位	75 分以上 位 未達 75 分 位
全部 初審 委員	姓名								
	職業								
	出缺席								
其他記事		1. 初審委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2. 不同委員審查結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3. 初審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。							

出席委員簽名：