

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

彰化縣彰化市公所 函

地址：50045彰化市光復路74號

承辦人：蔡佳松

電話：04-7222141#2506

電子信箱：pubwork010@ems.changhua.gov.tw

受文者：本所城市暨觀光發展課

發文日期：中華民國110年8月16日

發文字號：彰市城觀字第1100032779號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨。

主旨：檢送110年6月25日「彰化市第二停車場(停5)興建營運暨移轉案」甄審委員會第2次(綜合評審)會議紀錄1式1份，請查照。

正本：陳召集人永軒、林副召集人佳蓁、邱委員景升、蔡委員柏全、陳委員振吉、呂委員麗純、劉委員曜華、廖委員家顯、呂委員靜琴、蔡委員翠蓉、林委員春榮、彰化縣政府、友聯國際股份有限公司、陳秘書瑞仁、張分隊長筱薇、簡辦事員宜嫻
副本：十方都市開發顧問有限公司、本所城市暨觀光發展課

市長林世賢

彰化市第二停車場(停5)興建營運暨移轉案

甄審委員會第2次(綜合評審)會議紀錄

壹、案件名稱：彰化市第二停車場(停5)興建營運暨移轉案

貳、會議時間：110年6月25日(星期五)上午9時30分

參、會議地點：彰化市介壽生活藝文館

肆、主持人：陳召集人永軒

伍、出席及請假委員姓名：詳簽到冊。

陸、列席人員：詳簽到冊。

柒、紀錄人員：蔡佳松。

捌、報告事項之案由及決定：

- 一、本案公告招商於110年4月19日17時截止，計有1家申請人遞送申請文件，經資格審查後，計有1家合格申請人「友聯國際股份有限公司」。爰此依「促進民間參與公共建設法」第44條暨「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第35點等相關規定辦理本案綜合評審作業。
- 二、本案甄審委員共計11人，其中外聘委員6人、內聘委員5人；本次會議出席委員共計9人(含外聘委員5人、內聘委員4人)，符合「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(下稱甄審辦法)第4條，以及第8條第2項及第3項「甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。甄審案件屬本法第三條第二項所稱之重大公共建設者，出席委員不得少於七人。前項會議之出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一」規定。
- 三、經徵詢各出席委員，確認已知悉「甄審辦法」及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」內容，且均無應辭職或予以解聘之情形。

- 四、執行機關介紹合格申請人並說明本案評審規定：(略)
- 五、工作小組初審意見報告：(略)
- 六、請合格申請人授權代表進場，說明簡報及答詢程序：(略)
- 七、經徵詢合格申請人授權代表，出席委員是否有須迴避或應辭職之情形：

友聯國際股份有限公司回答：無。

玖、合格申請人簡報：略

壹拾、甄審委員綜合意見：

一、委員 A：

- (一)本案建物臨 6 米之旭光西路 77 巷一側，目前規劃建築退縮，若有違停會造成干擾車流，請問是否有因應措施？
- (二)本案開發所帶來之人流，其大眾運輸及交通疏導配套措施為何？
- (三)若威秀影城無法進駐，因應對策為何？

二、委員 B

- (一)建議建物可採階梯式的建築規劃，減少對旭光西路 77 巷（6 米）一側住戶之影響。
- (二)周邊的計畫道路若無開闢時，後續於辦理交通影響評估作業，建議可考量本案出入口及動線變動的不同方案。
- (三)本案開發所產生的人流及車流為周邊道路之最大使用者，貴公司是否可以承諾維護周邊道路。
- (四)未來貴公司引入國內外廠牌進駐，其營運管理不得違反本案投資契約之規定。

- (五)本案未來委外期滿，建物設施移轉予主辦機關時，貴公司應確保該建物設施狀況仍符合正常之營運要求。

三、委員 C

- (一)依投資契約規定，乙方應設置公共藝術，惟於投資計畫書 P.2-65 表 2-5 預估工程經費組成似未見該費用，請說明。
- (二)請問貴公司對於公共藝術實質規劃之內容為何？
- (三)有關委外期滿時之移轉返還規劃，投資計畫書內容較為概括，建議再補充詳細說明。

四、委員 D

- (一)建物外觀採玻璃帷幕是否形成反光，影響周邊居民之生活品質？有無因應措施？
- (二)本案將出入口設置在旭光西路 77 巷，請問貴公司是否有考量到臨停造成之交通影響？另提醒貴公司未來都市設計審議時，應不會允許將停車場出入口設置接近於交通路口處。
- (三)建議貴公司對於本案建物可取得黃金級以上的綠建築標章。
- (四)本案附屬事業之樓地板面積，不得超過本業之樓地板面積，而投資計畫書是以容積作檢討，請說明。
- (五)本案投資契約規定興建期為 3 年，投資計畫書 P.2-64 預估之施工期程為 3.1 年，且未包含規劃設計、交通影響評估及都市設計審議等相關作業期程，請補充說明，另是否可以加快速度？貴公司提出之工程造價是否有符合市場行情，請說明。貴公司之預估工程經費組成未見公共藝術之費用，請說明。

五、委員 E

- (一)多功能公共活動使用空間是否為地下 B2 層之公益空間，既然為公益空間是否能詳細說明，市民或公所可以如何使用該空間，若取得營運權後也請未來在年度營運計畫細擬預備使用、活動服務企畫以及預期對外之各類型活動收費租用的方式與計畫，並確認是否符合公益之定義，並建議公所列入年度績效評估項目之一。
- (二)另計畫書第 3-41 頁規劃有中友閱讀計畫案之措施，卻未說明計畫預定布點位置為分散在全館休息區位，或安排有特定集中位置，是否設定不同年齡族群安排書籍結合休息等待之使用。
- (三)計畫書第 4-23 頁引用促參法施行細則第 32 條有誤，應為 107 年 11 月 21 日修正之施行細則第 43 條本法第 29 條第 1 項所稱自償能力，指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。
- (四)計畫書第 4-6 頁費用支出部分，未見營運成本與人事成本項目(請參酌計畫書第 3-18 頁員工編制與第 3-30 頁編制表)，若整體營運皆以場域租金收益作為營運權利金計算依據，請說明如第 4-8 頁損益表停車場收入於 118 年已完成 5 年之內部裝潢費用返還，而第 4-9 頁損益表 123 年停車場收益卻又配合百貨商場 10 年之內部裝潢費用返還，調降至停車場整體收益下修近 25%，若為每 10 年內外部裝修致使收益減少，卻未見後續 133 年、143 年與 153 年有相同情境，勞請檢視

整體財務計畫收益與成本推估是否合理，並符合 BOT 之基本設定模式推計。

(五)未來本案興建完成後，有關投資認列方面，建議將本業及附屬事業之部分分開。

六、委員 F

廠商提出之創新公益項目，未來會列入乙方承諾事項。

七、委員 F

(一)初步估算本案停車場之租金收益，應超過 6,000 萬，而廠商提出之收益僅 3,000 多萬，是否有低估之情形？

(二)貴公司於創新公益事項提及依照市公所訂定的停車費率收費，並給予鄰里居民優惠，若市公所訂定的停車費率都未調漲，貴公司會配合不調漲嗎？

(三)建議可以配合彰化的圖書館推行「中友閱讀計畫」。

八、委員 G

(一)貴公司擬將廣場取名為「悅然廣場」，和本案規定之「彰化市民休閒廣場」似乎想像不同，建議補充說明規劃意涵。

(二)公共活動使用空間（閱讀區）之配置樓層位置與其預計每年投入經費之規劃為何？

(三)於旭光西路 77 巷之轉角，投資計畫書部分圖面有見公共藝術的設置，部分圖面卻沒有，請再確認說明。

(四)本案停車場預計提供月租車位數量為何？

(五)貴公司未來若遇停水時期，其營運應對措施為何？

(六)請問基地南側兩座樓梯直達 11F 其使用效率及功能意義為何？

(七)是否於各樓層都有植栽的規劃設計？其維護計畫為何？

九、委員 H

貴公司於投資計畫書中承諾願和彰化市公所洽談成功公園認養，是否可請貴公司亦協助負擔改善工程之費用(約 2,000 萬元)？

壹拾壹、合格申請人答詢：

- 一、已與威秀影城洽談其初步之意願，未來端視條件，秀泰及國賓亦為影城選擇之一，因影城會有較佳之集客力，本公司會強力邀請影城進駐。
- 二、臺中市的「中友閱讀計畫」為蒐集舊書並分類，提供予適宜的年齡層閱讀，本公司亦會採同樣的方式，並於各樓層設置書櫃，提供適合的書籍予民眾借閱，另會規劃閱讀空間，供民眾使用。
- 三、停車場出入口設置的原則為圓角，不正對民宅為原則。
- 四、未來會建議於旭光西路 77 巷劃設紅線禁止臨時停車，亦會派員去管制及勸導停車之情形，若再有違規停車情形，則會尋求請派出所協助。
- 五、未來如計畫道路未開闢，則會選擇於仁愛路及南瑤路設置停車場引導的設施。
- 六、目前停車場的入口以 S 型為設計，使出入口遠離旭光西路 77 巷，而柵欄線的管制點設在地上樓層，以放寬行車空間。
- 七、本案基地東側有兩個主要的公車站牌，未來將會明確揭示站牌資訊供民眾參考，若需求量較大，將會與客運公司協調班次。

- 八、經本公司評估分析，開發後周圍道路服務水準在 D 級以上，屬可容忍之範圍。
- 九、在公共藝術方面，本公司有協助之藝術家，未來於街角的區域，會設置與景觀配合之公共藝術。
- 十、未來本案之規劃、契約的擬定及移轉計畫，皆會符合促參法之規定。
- 十一、本公司亦會評估市場需求，來推定適宜的建築及經營規劃，而投資金額會達契約之要求。
- 十二、建築的植栽擬採垂直綠面作設計，而閩南切磚的設計，即以節能為考量。
- 十三、每坪工程造價僅為結構之部分，不包含裝修之費用。
- 十四、因法定停車位之樓地板面積不計入容積，故於本業及附屬事業之佔比，以容積率作檢討。
- 十五、本棟建築之規劃設計，因配合封閉空間的法律規定，部分樓梯作為避難使用。
- 十六、因停車場委由專業公司經營，尚有抽成之部分，故停車場之收益才會較少。
- 十七、本公司尚有建築業之子公司，故建築成本得略低於市場普遍行情。
- 十八、本公司已用每月 2,100 元之里民停車優惠租金試算，未來預計提供 60 個月租停車位予里民使用。
- 十九、未來公益空間預計以多媒體展演廳之形式辦理。
- 二十、未來本公司將會採購具有省水標章之器具，設置雨水回收系統，並使用足夠提供一天用水量之水箱，以因應停水之影響。
- 二十一、本案之財務風險對經營的影響甚大，也希望執行單位給予

規劃上的彈性。

二十二、本公司僅提供成功公園之清潔維護服務，尚不提供改善工程之費用負擔。

壹拾貳、綜合評審結果：

- 一、本甄審會依本案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及相關文件，完成綜合評審作業，評審結果由工作小組彙整。
- 二、經各出席委員依據本案綜合評審評分表（綜合表 1）評定合格申請人分數（序位），並由工作小組將各評分結果填列於綜合評審總評表（綜合表 2），評審結果：

合格申請人	總評分	平均分數	序位合計值
友聯國際股份有限公司	749	83.2	9

- 三、經主席詢問各出席委員，甄審會確認不同委員之評審結果無明顯差異情形，且對會議之決議無不同意見。

壹拾參、決議：

本案採序位法，1 家合格申請人經甄選委員會出席委員評定平均分數為 83.2 分，且過半數出席委員評定分數達 80 分（含）以上，序位第 1（序位合計值最低），爰「友聯國際股份有限公司」評定為本案最優申請人。

壹拾肆、討論事項之案由及決議：無。

壹拾伍、臨時動議之案由及決議：無。

壹拾陸、其他應行記載事項：無

壹拾柒、會議結束時間：上午 11 時 0 分

出席委員簽名

陳永軒	蕭振元	譚子龍
邵學	林佳豪	
呂碩純	譚明	
陳春榮	蔡翠芬	