

臺北市數位內容創新中心
興建營運移轉案
第 1 次甄審委員會會議紀錄

壹、時間：109 年 3 月 4 日（星期三）上午 10 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 N202 會議室

參、主席：陳召集人志銘

記錄：楊孫宜

肆、出席委員：陳召集人志銘、林委員崇傑、黃委員景茂、陳委員家
蓁、袁委員秀慧、陳委員文正、賴委員荃賢、林委員志鳳、劉委
員學愚、翟委員本喬、林委員桓、藍委員秀璋、杜委員功仁、張
委員基義

伍、請假委員：黃委員瓊慧

陸、主席致詞：（略）

柒、業務單位報告：

一、委員出席狀況報告：委員人數共 15 人，本次會議出席委員
人數 14 人，其中外聘委員 9 人、府內委員 5 人，出席委員
超過法定人數，已得開會。

二、本案背景說明（略）。

三、甄審委員會甄審注意事項草案說明（略）。

捌、綜合討論：

一、委員一

（一）投資契約(草案)第 10.2.5 條第 1 款針對捷運通車後營運權
利金之固定百分比加計 1%，則申請須知附件十權利金報
價單「預估開發權利金及營運權利金現值之總額」458,326
仟元是否包含前述加計 1%之估計？建議於招商文件內說
明清楚，以避免申請人混淆而影響營運權利金估算。

（二）承上，假如捷運通車日並非當年 1 月 1 日，則當年度實際
營業收入係按整年度或按比例計算？投資契約(草案)第
10.2.5 條第 2 款第(3)目規定首條捷運通車日前、起按比例

計算當年度預估營業收入，似無適用第 1 款，建議可思考調整適用條文。

- (三) 根據保險法規定，保險業投資公共建設應經主管機關核准始得參與，惟目前申請須知之一般資格似未見規定保險業出示同意或許可文件，建議再行釐清。
- (四) 因應新冠肺炎疫情影響，金管會已研擬上市櫃公司申請展延財務報告之處理方案。倘若申請人(上市櫃公司)申請展延 108 年度財務報告，則財務證明文件之財務報告書提出年期，係民國 106 年及 107 年經合格會計師簽證之財務報告書，抑或是民國 107 年經合格會計師簽證之財務報告書及 108 年自結財務報告書及核准展延文件？
- (五) 甄審項目之營運計畫建議增列申請人營運績效 KPI。舉例而言，若為單一保險業結合專業第三人，該保險業及其專業第三人必須透過 KPI 之論述，才能顯示數位內容產業育成之效果。
- (六) 建議合格申請人簡報時間統一規定為不得超過 20 或 25 分鐘，有助於評審事宜準備。
- (七) 本案規定興建期間自有資金比率不得低於 40%，營運期間不得低於 30%。考量本案以數位內容產業育成為主之 BOT 案件，且允許單一保險業結合專業第三人，出資者可能為資金充裕之保險業，建議興建期間自有資金比率可調整為 30%。
- (八) 本案土地租金之計收，係依據「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」(下稱租金優惠辦法)之規定，建議土地租金計收方式隨優惠辦法修正而異動，較能避免未來衍生爭議。
- (九) 投資契約(草案)第 4.1.6 條約定市府協助民間機構申請免收捷運設施連通權利金，但市府不保證協助事項必然成就。捷運設施連通權利金收取與否，對於本案財務是否有所影響？

(十)以財務觀點而言，財務計畫與權利金兩項目無法拆分，配分比重合計 25 分，與營運計畫同等。考量本案屬具政策目的之 BOT 案，非僅著重財務效益之設定地上權案，必須於產業政策與財務效益之間謹慎拿捏，建議財務計畫及權利金之配分比重合計維持 25 分。

二、委員二

- (一)申請須知規定投資計畫書營運計畫之撰寫內容，無提及效果說明(例如 KPI)，建議要求申請人加強說明未來營運預期達成效益(例如預期產出)，藉以顯現申請人之間的差異。
- (二)投資計畫書與簡報內容通常存在落差，一般多會以計畫書作為評選依據，簡報則不列入參考。申請人可能在簡報時會承諾額外內容，但後續執行不見得皆能落實，故建議將投資計畫書及簡報所承諾內容，皆納入投資契約之附件，以為規範。
- (三)申請人為取得委員好感印象，評選簡報時會全力以赴，是否將申請人簡報表達優劣與否列入甄審標準之審查重點，建議可再考慮。

三、委員三

- (一)建議統一招商文件之計量單位，例如：仟元與元、平方公尺與 m^2 。
- (二)甄審項目之回饋計畫，建議可考慮修改為「創意加值計畫」。
- (三)甄審項目之權利金一項，建議以【申請須知附件十權利金報價單】或其他符號標示，突顯其屬於特定項目，以利辨識。甄審委員會甄審注意事項第 3.2.3 條第 4 款所述申請須知附件十，建議以同樣方式修正。
- (四)甄審委員會甄審注意事項第 3.2.4 條，建議補充「如有未盡事宜，悉依 107 年 11 月 21 日公布之促進民間參與公共建設法及相關法令辦理」之字義。

四、委員四

- (一) 本案規定基本應開發項目最小興建容積樓地板面積不得低於本基地法定容積樓地板面積之 35%，換句話說，在允許使用組別多元之情形下，其餘 65%可產生較多商業收益，恐會讓外界產生商業化之錯覺，故建議可於投資計畫書之興建計畫及營運計畫，請申請人加強說明本案推動數位內容產業發展之論述。
- (二) BOT 案本身即具備政府及社會經濟效益，且效益較難單純以量化呈現；簡報及答詢則為申請人臨場表現，除非申請人能夠當場提出其他回饋或承諾，否則較難突顯申請人彼此差異。而該兩項目配分比重達 15 分，建議第 5 項(回饋計畫、政府及社會經濟效益評估)之配分可調整為 5 分，增加前 4 項或第 6 項權利金之配分比重。

五、委員五

- (一) 簡報及答詢重視申請人臨場表現及內容，其配分可調配至前 4 項；回饋計畫、政府及社會經濟效益評估理應於營運計畫提出，建議可併入營運計畫；而權利金涉及外界對本案之觀感，建議其配分比重可提高。
- (二) 投資契約(草案)第 10.2.5 條第 1 款所稱本基地鄰近 100 公尺範圍內每增加 1 條捷運營運，係指 100 公尺範圍內有捷運路線或車站出入口，建議說明清楚。
- (三) 由於本案年期長達 50~70 年，未來主要大眾運輸是否僅有捷運系統是未知數，因此，建議可思考採概括性描述方式，例如：由政府機關建設之大眾運輸系統(包含但不限於捷運)。
- (四) 按照目前權利金分數之計算公式，假設有 2 個申請人，權利金總額僅些微差距，將會造成 4 分之差，似乎有失公允，建議可再行思考如何調整，例如：(1)最高價者為 5 分，其他申請人與其比較差距達一定比例時，減掉 1 分，依此類推；(2)修正目前計算公式，改為與底價相比較。

(五) 建議於投資契約(草案)第 4.1.6 條述明係因主辦機關使用本基地部分土地地下層進行捷運建設，因此協助民間機構申請免收連通權利金之緣由，以利未來相關人等瞭解。

六、 委員六

考量本案具產業政策目的，應係期望民間機構能達成政府機關所難以做到之輔導產業工作，因此權利金配分比重不宜過高。

七、 委員七

- (一) 申請須知第 2.1.2 條之興辦目的說明相當明確，惟甄審項目營運計畫第 1 點內容似不太一樣，恐會造成委員評審時不知應以何者為依據。
- (二) 本案雖有訂定基本應開發項目之規模不得低於本基地法定容積樓地板面積之 35%，惟建議界定其使用範圍，以確保空間使用能滿足數位內容產業育成及交流之需求。
- (三) 育成中心一詞偏向法律名詞，本案實際上應係希望有加速器(或孵化器)、共同工作空間、新創辦公室等設施，故建議擬定更為具體的設施內容及規模，倘若民間機構無法履行，即構成違約。
- (四) 一般而言，具備興建能力或提供資金者，並無專業營運能力；而具備專業營運能力者，例如創投或育成業者，則缺乏資金，因此，透過 BOT 案機制結合兩者專長。惟，BOT 案契約期間長達 50~70 年，無法確保該專業營運能力之協力廠商(或專業第三人)能長期保持良好績效，故建議營運計畫應納入預期達成 KPI(例如：引進多少新創團隊？輔導多少新創業者)，以衡量營運績效，落實產業政策目的。
- (五) 投資契約(草案)第 7.4.2 條指定營運項目應為本案目的，惟第 18.3 條之違約情事卻未納入；而第 7.4.2 條並無 KPI 可檢核民間機構是否達到一定標準。故建議營運計畫可增加營運績效 KPI 論述，並將第 7.4.2 條納入違約情事之一；且倘若民間機構無法達到 KPI，則應更換該協力廠商(或專業第三人)。

- (六) 投資契約(草案)第 13.2 條建議修正為「優先議約」，因民間機構於本案契約期間屆滿後，方有機會與市府重新議定 20 年繼續營運之契約。

八、 委員八

- (一) 申請須知第 1.2.26 條提及「全部營運」，則第 2.7.1 條所載「提前一部營運」能否認定為開始營運？
- (二) 申請須知第 3.1.1.2 條合作聯盟是否應規定成員家數上限？
- (三) 合格申請人推派代表至主辦機關抽籤決定簡報順序，建議規定攜帶授權書及相關身分證明文件，以避免衍生無謂糾紛。
- (四) 申請須知第 5.2.2.4 條第 8 款「...簡報內容(包含紙本、模型及電腦動畫)超出投資計畫書所述範圍，不得納入評決。」與同條第 10 款「各合格申請人之簡報內容及回覆委員之詢答內容除將作成甄審會會議紀錄外，並作為甄審評決、議約或簽約之依據。」如此，簡報內容超出投資計畫書範圍部分是否納入評決？此兩款似有矛盾。
- (五) 甄審項目第 4 項財務計畫之權利金給付計畫，與第 6 項權利金有所重複，權利金給付計畫是否有需要特別檢視的內容？

九、 委員九

- (一) 我國常未重視建築物維護管理，造成財務評估時可能低估建築物維管成本，或為提高獲利而降低維管預算，如此將有可能導致 50 年後返還市府之屋況不佳，建議提醒申請人應明列建築物維管項目，例如：投資計畫書「營運計畫」之資產及設施設備管理維護計畫應包含長期修護計畫；「財務計畫」之營運成本及費用分析一項應包含維管服務費用、重增置成本分析一項應包含機電等設備維修費用。
- (二) 營運期間似無督導建築物維護管理之機制，例如：投資契約(草案)第 7.7 條規定民間機構提出資產清冊，但無對應之督導機制。可考慮於投資契約(草案)第 7.8.2 條項下(或新增條文)規範營運資產維護管理成效評估機制(例如：去年度

維護管理成果、現勘、下年度計畫)，以呼應第 7.6 條營運資產維護管理。

- (三) 鑒於從規劃到開始營運之間無任何確認民間機構營運內容之查核點，可考慮於提送興建執行計畫書時，先要求民間機構提送營運計畫(包含財務計畫)內容，例如：投資契約(草案)第 6.3 條「興建執行計畫書」增加「營運與設施管理維護計畫(含初步預算金額)」。

十、 委員十

- (一) 新冠肺炎疫情對產業帶來相當巨大的衝擊，可能會影響投資意願，故本局有考慮是否公告招商時間延至 6 月後，惟尚須報府核定。
- (二) 關於捷運設施連通權利金，是否透過本案投資契約之約定，即可予以免收，建請再行釐清。
- (三) 設定地上權案係追求財務利益最大化，但 BOT 案則是為執行政府公共政策，故若認為回饋計畫、政府及社會經濟效益評估不容易進行評分，則建議納入營運計畫。至於權利金配分比重若要調增，建議在 10 分以下；簡報及答詢則可維持 5 分。

十一、 委員十一

- (一) 權利金與財務計畫有所相關，可視為一個整體，合計 25 分之配分比重應足夠。
- (二) 回饋計畫與營運計畫有所關聯，甚至可視為其一部分，且有時候申請人可能會提出一些創意十足但難以落實的內容，以致影響委員評分，故建議可調高營運計畫配分比重為 30 分，並酌降回饋計畫之配分比重。
- (三) 簡報及答詢主要在評斷申請人對計畫是否有全盤瞭解，而非僅呆版地宣讀簡報內容。
- (四) 興建計畫除希望建築設計具數位科技形象外，亦可考慮納入公共住宅所採用之綠建築、智慧建築、耐震及無障礙設施等 4 大標章。

- (五) 過去促參案多有規定每年租金漲幅相較前一年度漲幅以 6% 為上限，若現行租金優惠辦法仍有此規定，建議納入。

十二、委員十二

- (一) 財務計畫(包含風險管理及移轉計畫等長期性計畫)與權利金報價在性質上仍有不同，建議可略為調高權利金一項之配分。
- (二) 目前規定次優申請人係由委員決定於必要時增選，可考慮是否直接以序位總和次低者為次優申請人。
- (三) 本府 106 年 12 月 27 日府財金字第 10631319400 號函規定依促參法辦理之招商案件，應於招商文件中公布甄審會委員名單，特此提醒。
- (四) 本府辦理之設定地上權案件，通常規定合作聯盟成員家數為 2~5 家，提供參考。
- (五) 申請須知第 3.1.1.1 條允許財團法人或社團法人，惟第 3.1.2.1 條無「捐助財產」，建請釐清。
- (六) 申請須知第 6.2.6 條第 1 款規定民間機構可自本案營運開始日起屆滿 1 年時，請求主辦機關無息返還履約保證金半數，所餘半數是否足夠因應履約期間所需押提或抵扣，建議再思考之。

十三、工作小組成員一

- (一) 本案係於召開招商事宜討論會議時，捷運工程局認為捷運設施使用本基地部分土地地下層，且免收捷運設施連通權利金亦屬招商誘因之一，故主動提出由本府協助民間機構申請免收連通權利金。後續將再釐清相關規定後據以修正招商文件。
- (二) 申請人之簡報內容及答詢(例如預期達成目標)，除將納入甄審會會議紀錄外，並將於議約時要求納入投資契約，以及載明於投資執行計畫書。
- (三) 投資計畫書之營運計畫項下，已規定申請人應加強說明如何達成本案興辦目的，後續將就文字再進行檢視調整。政

府及社會經濟效益項目之審查重點評估項下亦已規定申請人說明社會經濟效益之貢獻。

- (四) 有關委員建議營運計畫納入 KPI，後續將擬訂必要關鍵指標項目，由申請人自行提出可達成之量化績效。
- (五) 本案自營運開始日起，將成立營運績效評估委員會，辦理營運績效評定作業(參見投資契約(草案)附件六)，評估項目即包含營運資產維護管理。

十四、工作小組成員二

- (一) 若民間機構申請建築物與捷運系統連通，應依據「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」及「臺北市大眾捷運系統與地下街設施連通建築物收費辦法」收取權利金。
- (二) 未來投資人若有捷運設施之連通需求，應依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」規定申請辦理。

十五、規劃單位回應

- (一) 甄審項目之權利金一項，【申請須知附件十權利金報價單】將配合修正突顯標示。另，「預估開發權利金及營運權利金現值之總額」458,326 仟元不包含捷運通車後加計百分比，將於適當處加註說明，以避免產生混淆或爭議。
- (二) 針對權利金分數之計算公式，其他方式例如：(1)配合底價設定基準分數，透過外插法鼓勵申請人競價，最高為 5 分；(2)以各申請人出價除以最高價者再乘以 5 分。後續將就不同方式提出試算，提供主辦機關參考，待主辦機關決議後再配合修正。
- (三) 評選簡報時間是否調整或統一，將配合甄審會決議修正。
- (四) 合格申請人抽籤決定簡報順序將比照申請須知第 5.2.2.4 條第 2 款，補充規定抽籤代表應攜帶授權書及相關身分證明文件。
- (五) 不論政府採購案或促參案，常見規定廠商簡報內容不得超出服務建議書(或投資計畫書)所述範圍，同時亦規定簡報

及答詢內容將列入履約(或評決、議約及簽約)之依據。就實務經驗而言，委員係就投資計畫書與簡報內容不符或不清楚部分進行提問，不會超出投資計畫書範圍；至於申請人於簡報時額外加碼，倘使該申請人經評定為最優申請人，其加碼內容將會列入甄審會會議紀錄，並作為議約及簽約之依據。

- (六) 營運計畫之營運管理計畫已要求申請人須就申請須知第 2.7.2 條營運之要求加強說明，因此，能夠清楚表達及充分論述者，應較能獲得委員青睞。
- (七) 鑒於新創育成之彈性，可要求申請人於投資計畫書之營運計畫自行提出希望達成之指標，作為委員評選之參考。
- (八) 回饋計畫將配合修正為「創意加值計畫」。
- (九) 甄審項目第 4 項財務計畫之權利金給付計畫與第 6 項權利金之性質不同，前者著重於申請人每年給付權利金之方式，並配合財務營運收支去檢視營運模式及營運收入、成本費用等內容是否合理、每年是否確實能給付所預估之金額；後者則透過權利金報價單所填具金額多寡計算得分。
- (十) 甄審項目第 6 項權利金之配分比重是否提高，將配合甄審委員會之決議。惟提高權利金配分比重過高時，申請人較容易在權利金項目取得較大差距之分數，其他申請人將難以在其他甄審項目追回分數。
- (十一) 甄審項目配分之調整，係屬甄審委員會之任務，將配合決議修正。
- (十二) 建議可修正直接以序位總和次低者為次優申請人，如此，未來主辦機關與最優申請人議約時，較可避免受到最優申請人之箝制。
- (十三) 甄審委員會甄審注意事項之前言已述明「本注意事項如有未盡事宜，悉依促參法及相關法令辦理」，第 3.2.4 條將配合補充陳述。
- (十四) 申請須知第 2.7.1 條「提前一部營運」，將再檢視其適當性，若屬誤植則配合修正。

- (十五) 財團法人或社團法人之財務資格應檢視其捐助財產，考量投資者及數位內容產業多為公司型態，建議刪除財團法人或社團法人之規定。
- (十六) 參考其他促參案，目前保險業無須經主管機關核准，只要經董事會同意，即可參與促參案投資。另，申請須知第 3.1.1.4 條規定「申請人為單一保險業時，依保險法相關規定取得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。」
- (十七) 實務上，促參案皆無限制合作聯盟成員家數；就經驗而言，因不同企業彼此合作不容易，組成家數多為 3~5 家。惟若甄審委員會決議規定合作聯盟成員家數上限為 5 家，將配合修正。
- (十八) 本案預計於今年 5 月公告招商，7 月或 8 月截標，上市櫃公司取得 108 年經合格會計師簽證之財務報告書理應無虞。惟後續倘申請人有申請展延情事，可透過釋疑提出，將配合修正。
- (十九) 申請人準備投資計畫書之時間不長，尤其新創培育有極高不確定性，欲訂定相當於承諾事項之 KPI 有其困難，且不會有高標準。惟倘甄審會決議營運計畫應納入訂定 KPI，將配合修正。
- (二十) 過去銀行對於自有資金之要求較嚴格，甚至可能達 50%；近幾年已較為放寬，本案規定興建期間自有資金比率不得低於 40%，尚符合目前市場行情。
- (二十一) 招商文件之計量單位將配合予以統一。
- (二十二) 捷運系統通常利用道路用地地下層進行施工，惟因捷運東環段擬於本基地北側 B2 街廓及公宅 A2 街廓地下設置機廠，其路線及場站必須使用本基地臨舊宗路側部分土地地下層，故特別於都市計畫規定本基地臨計畫道路側應退縮 8 公尺帶狀式開放空間，且地下層不得開挖，未來地下捷運場站完工後，可與本案建築物連通。

再者，本案於 107 年 9 月 3 日召開後續招商事宜討論會議，捷運工程局表示：「為促進未來捷運建設可與本案設施共榮發展，提高本案招商誘因，建議可於招商文件訂定投資人可依『捷運連通自治條例』申請與捷運設施連通，可依規定免負擔權利金等相關費用。」另，107 年 11 月 5 日召開後續招商事宜討論會議，捷運工程局表示：「關於民間投資人建物與捷運之間設置連通通道所需負擔之相關權利金，需先市政府政策簽准後，才能免依『捷運連通收費辦法』計收捷運設施連通權利金。」

爰本案將申請免收捷運設施連通權利金一事，列入甲方協助事項。

(二十三) 本基地允建總容積樓地板面積為 14,574 坪，基本應開發項目占 35%(約 5,100 坪)，惟為達到輔導產業之政策目的，考量新創團隊負擔租金能力較低，育成中心營收無法挹注本案財務，因此，35%即為本案所能負擔之公共建設項目上限，民間機構必須仰賴其餘 65%設施之營運收入，才有機會達到本案規定之權利金給付金額。

(二十四) 申請人遞送「投資計畫書」，經甄審會評選為最優申請人並與主辦機關完成議約及簽約後，籌組民間機構並依投資計畫書、甄審會意見、主辦機關意見及議約結果修正提出「投資執行計畫書草案」，並經主辦機關同意後為「投資執行計畫書」，作為投資契約之附件之一。爾後民間機構於預定開工日前 60 天前，根據都市設計等相關審查意見，提出「興建執行計畫書」，作為後續興建之依據，先予敘明。

依據委員意見，「投資計畫書」增加建築物維護管理內容如：長期修護計畫、維管服務費用及設備維修費用。

而「營運執行計畫書」已規定資產及設施設備管理維護計畫，有關維護管理績效將配合營運績效評定作業辦理。

另外，考量民間機構於興建期間可能尚未找到合適進駐者，要求於「興建執行計畫書」增加營運計畫(包含財務計畫)，恐有窒礙難行之處。

- (二十五) 投資契約(草案)第 7.7 條約定編列資產清冊之相關規定，包含資產清冊記載內容、每年 5 月 31 日提送前一年度營運資產清冊，可藉以檢視民間機構是否定時做好建築物、設施及設備之維護管理工作，例如定期之裝修、設備重增置。若民間機構未確實做到，主辦機關可透過缺失處理機制要求限期改善。
- (二十六) 內政部 106 年 3 月 8 日台內地字第 1060407654 號函釋租金優惠辦法修正前後適用疑義，說明二略以：「...本條修正施行後，依『實體從舊』之原則，其土地租金仍應依個案投資契約約定及簽約時之相關規定辦理。...」因此，土地租金計收方式，應依本案公告招商時間及前開租金優惠辦法當時規定內容辦理。
- (二十七) 依據 108 年 12 月 2 日修正發布之租金優惠辦法，營運期間地租係採固定比率(2%)加浮動比率(1%)之計收方式，已無上漲 6%上限之規定。
- (二十八) 投資契約(草案)第 10.2.5 條第 1 款有關捷運通車日當年不滿 1 年應按比例計算當年度實際營業收入，將配合修正。
- (二十九) 欲認定乙方違約，必須明確認定違約情事，而投資契約(草案)第 7.4.2 條無量化內容，應無法直接認定是否構成違約，但可透過缺失改善處理。倘後續因政策要求或經議約確定要納入違約情事，再配合修正。
- (三十) 促參法第 51 條之 1、促參法施行細則第 66 條皆使用「優先定約」之文字，且依據財政部 106 年 2 月 16 日台財促字第 10625503260 號函說明四，略以：「優先

定約並非原投資契約之延續，屬另一新契約，...。」

故建議仍維持優先定約之文字。

- (三十一) 履約保證金與工程保證金之性質不同，雖於營運開始日起屆滿 1 年時可無息退還半數，然而主辦機關押提後，民間機構仍應於 30 日內補足差額。

玖、結論：

- 一、修正可直接選出序位總和次低者為次優申請人。
- 二、合作聯盟成員家數上限訂為 5 家。
- 三、甄審項目配分修正如下：

甄審項目	配分
1.計畫目標、民間機構籌組計畫及相關實績	15
2.興建計畫	20
3.營運計畫	30
4.財務計畫、移轉計畫、風險管理及保險計畫	20
5.回饋計畫、政府及社會經濟效益評估	5
6.權利金	5
7.簡報及答詢	5
總分	100

- 四、請規劃單位依委員建議事項，調整修正招商文件(草案)。

拾、散會：中午 12 時 00 分