

臺北市政府體育局
臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案
投資執行計畫書（變1修訂2版）審查會議紀錄

一、開會時間：111年9月8日上午9時30分

二、開會地點：本市市政大樓2樓北區N206會議室

三、主席：李再立局長

紀錄：許曉琪

四、參加單位及人員：台北通簽到（如附件一）

五、主辦單位報告內容：略。

六、審查委員及各單位審查意見：

（一）蘇南委員

1. 建議遠雄巨蛋公司確認本次投資執行計畫書變更資料之修訂期限。
2. 建議說明防火避難性能變更案及申請免設消防排煙設備案之目前審查狀況；另對於委員審查意見，後續如何改善？
3. 建議說明捷運裂縫補強案之辦理情形及預定完成期程。
4. 目前取得使用執照有哪些困難？建議列表說明預定辦理期程。
5. 忠孝東路、光復南路口長期占用施工，造成捷運板南線國父紀念館站5號出入口之臨時位置不明顯，嚴重影響大巨蛋形象，建議儘速改善。

（二）黃台生委員

1. 投資執行計畫書為開發計畫案執行依據，未來營運計畫是否完整？實際營運時可能遭遇什麼困難？另通貨膨脹率未來變動可能更大，對於營運是否可能衍生風險？
2. 遠雄巨蛋公司目前資本額僅新臺幣212億元，而大巨蛋開發案之總建設金額卻高達413億元，請問未來是否仍由遠雄巨蛋公司負責營運？營運期間之現金是否足夠？另建議補充109年後之財務資料。
3. 風險分析建議納入近幾年COVID-19疫情、俄烏戰爭及通貨膨脹率變動之影響說明。
4. 請問大巨蛋之防洪標準設定為何？未來大巨蛋營運與松山文創園區如何配合？

(三)黃時中委員

1. P1-2：「1.2推動時程計畫」規劃之興建及營運時程與P5-1「表5.1主要基本假設與參數設定」之評估年期不一致，建議調整修正。
2. P5-1之「表5.1主要基本假設與參數設定」：本案自有資金要求報酬率及折現率是多少？另融資利率以實際貸款利率2.95估算，惟以目前不停升息之趨勢來看，貸款利率似應更保守估算。
3. P5-6：「A.體育競技類比賽」列示營運第2-4年預計體育競技使用約30場/年，營運第5年起，預估有主場球隊進駐，體育館使用提高至45場/年；上述資料與P3-12-55之「表3.12.6.1.1基地預期舉辦活動類型彙整表」預估之場次不同。其他演唱會、法會等之場次及人數亦有不相符情形，建議再查明修正。
4. P5-18：「表5.10財務效益指標彙總」請補充本案計畫淨現值、股東投資淨現值及自償率。
5. P5-20：「1.負債比率(DebtRatio)」列示本案之負債比率於興建期因陸續舉借長期借款而提高，113年底負債比率為88.5%，是否符合契約約定？
6. P5-23：「表5.13資產負債表」列示自108年起有租賃負債非流動20多億元，其性質為何？另生財器具自110年至151年皆維持469千元，似不合理。
7. P5-37：「表5.17資金來源與運用表」列示本開發案興建期間預估總資金需求為38,387,435仟元，惟P5-4「表5.2與建期分年各項建設用支出情形」列示總興建成本為41,372,969元、P5-24「表5.13資產負債表」列示至114年建築物總成本為42,667,426仟元，數據有不一致情形，建議再查明修正。
8. P6.18：
 - (1)「6.10.1：場租收入」不論國內職棒比賽、國際及棒球比賽或演唱會、音樂會等皆按門票收入之10-15%收取，似未達到推動本案公共建設之目的。
 - (2)「6.11營運分包計畫」列示「暫定委外項目計畫說明如下」，惟本

節內似未做任何說明。

9. p7-6：「6. 融資風險」列示本案之自有資金與融資比大約為 47：53，與P5-2「資本結構」列示之興建期資金來源之銀行貸款與自有資金比率32.3：67.7不同，建議再查明修正。

(四) 韋建華委員

1. 旅館預定於114年6月開始營運，為何P5-26於112年即估列營業成本與費用？P5-29於112年即估列營業性現金流出？
2. 旅館原計畫以出租方式收取固定租金，現變更為風險較高之自營方式，且計畫貸款新臺幣33億元進行裝璜；以近來中共軍機繞台、海軍艦隊超過海峽中線演練及臺北市目前住房率偏低之態勢觀之，未來可能衍生財務困境，請問是否有經過詳細評估？
3. 旅館未來計畫申請設立為一般觀光旅館或國際觀光旅館？若設立一般觀光旅館，平均房價訂於7,800以上，似有偏高之虞。若設立國際觀光旅館，對於臺北市東區繁榮應有加分效果，但開始營運前幾年可能較難立即有獲利。
4. 旅館計畫加入洲際飯店之品牌經營業經新聞媒體報導，為何不明列於投資執行計畫書內？
5. 臺北市近10年內仍可能有缺電危機，旅館建議應備妥自行發電設備。另恐怖攻擊應列為旅館營運之重要風險項目，並確實訓練員工，使其具備於緊急狀況下指揮、疏散住房旅客之能力。

(五) 財政局

1. P5-1：「表5.1主要基本假設與參數設定」之通貨膨脹率設定為1.5%，各事業體再依事業營運特性個別調整一節，與投標須知規定以通貨膨脹率2%進行財務試算不同，將影響預估營業收入數，請說明前開假設之合理性。
2. P5-2：
 - (1)財務基本假設未列入WACC（折現率）及自有資金要求報酬率，致無法與計畫內部報酬率及股東內部報酬率比對，另請列示計畫淨現值計算結果，以利檢視本案財務可行性。

- (2)列示旅館裝修工程成本33億元(頁5-38)，頁5-10又述依不同年限進行局部整修(第11年、16年及31年)及大型整改(每20年一循環)，請簡要說明局部整修及大型整改範疇為何，並將上開旅館相關整修、整改及重增置成本分年明確列示。
- (3)旅館收入在不同年度因裝修因素受影響下修，是否符合財務效益，請說明。(例如頁5-12預估132年旅館收入為30.7億餘元，133年降至25.5億餘元後，後續十年收入均無法維持132年水準，直至150年始回升至收入30億元水準)。
3. P5-3：興建成本現為新臺幣413億餘元，較109年版計畫書365億元，增加約48億元，主要差異為體育場館由145億元增至161億餘元，旅館由37億餘元增加至76億餘元，惟停車場由86億元下降至61.7億餘元，請說明調整合理性，體育局亦得洽詢工程專業單位確認。
4. P5-6：「A. 體育競技類比賽」列示體育競技類比賽以票房收入10%計算場地租金收入，較100年版計畫書以12%計算場地租金為低，請說明調降原因。另扶植發展體育活動屬本府體育局權責，請體育局確認體育賽事檔次、人數及票價是否符合本府政策。
5. P5-9：巨蛋商鋪面積5,417坪，租金收入月租金約為1,750元/坪，僅達109年版計畫書預估月租金平均3,500元/坪之50%；購物廣場面積34,353坪，每坪月租金僅2,200元，顯低於100年版計畫書每坪2,500元、109年版計畫書每坪3,000元，遠雄巨蛋公司現已與SOGO百貨簽訂契約，請釐清說明上開租金假設是否符合雙方契約所訂營運模式及租金單價。
6. P5-26之「表5.14損益表」：
- (1)「營業外收入」於100年投資計畫書版本僅列有「利息收入」，109年、110年計畫書列有「利息收入及其他收入」、「金融資產評價利益」、「資產減損回升」等3項，請說明前開3項收入發生之緣由及100年資產減損回升2.45億元之原因。
- (2)請說明營收分潤費用未達營業收入0.6%之原因及扣減內容(例如113年營業收入為10億352萬餘元，營收分潤費用僅542萬餘元)。

7. 營收分潤及賽事收入扣減部分，因尚須與本府協議，請於投資執行計畫書以括號方式敘明。
8. 其餘書面意見如下：
- (1)P5-8：場內販賣購買比率、購買單價及包廂出租率是否過於保守（例如演場會類活動包廂出租率於整體營運許可期間均僅有40%，較體育競技類型場次營運第五年後之包廂出租率達50%為低），請釐清。
 - (2)P5-9：廣告收入「…若新增戶外LED廣告」，請釐清財務計畫是否已計入該LED廣告收入。
 - (3)P5-10：列示辦公室租金3,400元/坪，相較109年版計畫書3,000元/坪為低，並刪除管理費，請說明調降及刪除原因。
 - (4)P5-11：列示汽車、機車及大客車月租金分別為3,600元、250元及10,000元，該月租金是否符合市場行情，請說明及釐清。
 - (5)P5-36：營收分潤及賽事收入抵扣方式，請敘明應以與市府協議結果為準，於計畫書核定前並請依協商進度作更新。
 - (6)有關大型室內體育館賽事收入得扣抵營收分潤內容，市府現與遠雄巨蛋公司仍於議約中，惟依本計畫書財務計畫頁5-6所列示之賽事收入似僅包含票房10%之場地租金收入及包廂出租收入，而議約期間遠雄巨蛋公司提出實際賽事收入得扣抵營收分潤之內容尚包含其他項目未於財務計畫載明，請釐清。另請補充說明預估可扣抵賽事收入總額。
 - (7)承上，請於損益表列出每年大型室內體育館收入之各項收入明細（如體育活動或賽事收入、演唱會及展覽活動等），以利後續市府核算營收分潤扣抵金額。
 - (8)財務參數假設請增列土地租金之估算說明，另損益表並無列示土地租金，請說明土地租金究有無納入財務計畫；如有，並請將各年度土地租金單獨列示。
 - (9)為利爾後核算營收分潤，且部分事業營運模式目前已臻明確（例如購物廣場及商鋪已與遠東SOGO百貨公司簽訂契約），爰請於計畫書

內增列主體事業及各附屬事業之營運模式（諸如自行營運、出租或委託經營）彙整表，並說明計畫書內各項收入之估算是否係依營運模式估算。

(六)產業發展局

有關商場之興建、營運等應回歸契約及雙方協議之約定審酌，請體育局依權責辦理。

(七)環境保護局：

1. 依本案投資執行計畫書所載，巨蛋棟及附屬設施、商場棟、影城棟、捷運相關設施及台電相關設施之實設樓地板面積或實設容積樓地板面積、體育園區總樓地板面積、汽車停車位數量等資料，與110年10月21日核定之變更備查文件內容不一致，請再釐清確認，並逐項檢視計畫書內容與歷次核定之環評書件是否一致？如有不一致情形，請一併修正。
2. 102年環評委員會審查通過之環境影響差異分析報告載明，引進人口數為巨蛋體育館40,000人、體育園區附屬事業（商場、文化城、辦公大樓、旅館）19,833人，合計為59,833人。本府前已要求於正式營運前提出「人流管理計畫」，說明引進人口數之調查及管理方式，並由體育局追蹤執行情形，故營運期間，請每季提送監測報告予本局，以利監督、管制。另爾後大巨蛋舉辦超過2萬人以上之活動時，應依都審委員會決議，提交通維持計畫送審。

(八)交通局

1. P3-12-1：表3.12.1.2停車位數量彙整表，小汽車車位數前經都審核定之數量為2,154輛，與開發計畫案交通動線指標系統審查會議所提之2,136輛不同，請釐清修正。
2. P3-12-6~P3-12-18：
 - (1)各樓層之停車場示意圖前已配合建築防火避難設計調整，請修正為都審核定之圖資。
 - (2)請配合修正各式車輛（汽車、機車、選手車、裝卸貨車、OB車、計程車、大客車）之進出動線圖，並修正說明內容。

3. 計程車排班區已調整為地下2層及地下4層，下列內容請配合修正：
 - (1) P. 3-12-17：3.12.3人行動線說明，計程車排班區文字內容。
 - (2) P. 3-12-18：圖3.12.3.4標題內容為地下2層及地下3層計程車候車區人行動線示意圖。
 - (3) P. 3-12-49：(4)計程車管理計畫之相關內容及圖說。
 - (4) P. 3-12-58：四、計程車上客區內部化內容。
4. 逸仙路北延段已無銜接忠孝東路四段553巷，下列內容請配合修正：
 - (1) P. 3-12-20、P. 3-3-23：週邊道路系統改善規劃彙整表。
 - (2) P. 3-12-23：路型配置說明。
 - (3) P. 3-12-24：服務水準及時制計畫。
 - (4) P. 3-12-58：圖3.12.6.2.1週邊道路系統改善示意圖。
5. P. 3-12-20：表3.12.4.1.1市民大道平面段改善（光復南路72巷7弄—光復南路段），請依下列里長及相關單位討論內容進行修正：
 - (1) 市民大道與光復南路72巷23弄口下匝道號誌，調整為全日三色燈號運作。
 - (2) 下匝道口增設禁止右轉光復南路72巷23弄標誌牌面；另於市民大道與光復南路72巷7弄口劃設黃網線。
 - (3) 市民大道與光復南路口號誌調整實施行人早開時相。
6. P. 3-12-46、P. 3-12-52：停車場導引資訊系統位置圖及CMS系統位置圖之設置點位及數量，請依相關單位會勘與確認之內容修正。
7. P. 3-12-64：活動規模2萬人時，平常日及例假日於8至11處路口應配置交通指揮人員至少16至22名，請修正。
8. P. 3-12-70：大客車上下客位置已調整至地面層如下，內容請修正；另請併同修正上下客管理(導引)方式。
 - (1) 大客車上車區(3席車位)：菸廠路南側松山文創園區1號倉庫前。
 - (2) 大客車下車區(2席車位)：菸廠路接駁車臨停區。
9. P. 3-12-74、P. 3-12-78、P. 3-12-80：大型活動於光復南路及忠孝東路長各有105公尺及75公尺長之接駁車臨停區，並以活動式拉繩導引排隊，請依111年7月4日「臺北文化體育園區大型室內體育館開發計

畫案」交通動線指標系統第3次審查會議紀錄之回復內容修正。

10. P. 3-12-81：基地內部行人交通疏導內容請依都審核定內容修正。

11. 有關本案基地規劃接駁車路線，如有使用本市公車站位作停靠時，請申請單位依「臺北市辦理免費接駁路線申請設站審查作業要點」規定，向本市公運處提出申請。

(九)交工處

1. P3-4-9：建議補充園區周圍之自行車動線，以供審閱。

2. P3-12-20：「表3.12.4.1.1周邊道路系統改善規劃彙整表」市民大道平面段改善「東向車道於近市民光復南路口往人行道側可拓寬為10.5M，新增一右轉車道」，前經評估現況暫不調整車道配置，建議刪除此規劃方案。

3. P3-12-34：圖3.12.4.1.13光復南路北向改善措施示意圖，依本府交通局111年7月4日「臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案」交通動線指標系統第3次審查會議，決議北向出口部分調整為「讓」標誌及標線，請依示修訂。

4. 營運期間舉辦大型活動，應依規定妥善規劃交通維持計畫，以降低園區周邊交通環境衝擊。

(十)停管處

1. P3-2-6：第3段第1行「廢河道停車場」文字，請修正為「廢鐵道停車場」。

2. P3-12-46：圖3.12.5.3.1停車場導引資訊系統位置圖、P 3-12-52圖3.12.5.4.2 CMS可變資訊系配置圖，應與交通局核准之交通動線指標系統圖一致（詳光碟片-交通局111年9月1日函附件交通動線指標系統P12、P14），請再檢視更新。

3. P3-12-49：計程車排班區位置已有變更，請依最新資料更新。

4. P3-12-68~P3-12-70：圖3.12.6.3.16及圖3.12.6.3.17周邊汽、機車停車場資料請依最新資料更新。

5. P3-12-70：未來舉辦大型活動大型車位不敷使用時，導引車輛至大佳河濱公園(47席)、動物園停車場及木柵路五段(83席)停放，建議修正

為大佳河濱公園停車場(31席)、迎風河濱公園停車場(22席)、木柵動物園停車場(8席)、新光路2段(動物園側門至捷運機廠小車出口)路邊停車格31席及濱江街(大直橋至撫遠街)路邊停車格62席。

6. P3-12-76~P3-12-77：活動散場時，計畫利用國父紀念館北側空地及西側停車場作為接駁車停放部分，因國父紀念館北側空地現正由本府新工處施設忠孝東路4段地下通廊出入口，另西側停車場目前僅供小汽車停放，似無法作為接駁車停放空間，請重新尋求替代空間。

(十一)商業處：提書面意見如附件 1。

(十二)體育局：提書面意見如附件 2。

(十三)消防局、觀光傳播局、捷運公司：無意見。

七、結論：

請遠雄巨蛋公司依與會委員及單位之意見進行投資執行計畫書變更資料之修訂作業，並於會後 2 週內提送修訂版資料，供本府續行審查。

八、散會：下午12時30分