

南投市樂活運動館暨縣立三和游泳池增建、改建、修建營運移轉(ROT)案

第一次甄審委員會會議紀錄

壹、會議時間：114 年 03 月 06 日（星期四）下午 2 時

貳、會議地點：南投縣立南崗國民中學迎曦樓三樓圖書館會議室
（南投市大庄路 94 號）

參、主席：召集人王淑玲

紀錄：

肆、出席人員：如簽到表

伍、主席致詞：(略)

陸、確認出席委員是否已達法定人數

一、本案組成 9 人之甄審委員會，其中外聘專家、學者 5 人。

二、本次會議出席委員人數共 9 名，其中外聘專家、學者 5 名，已達法定人數。

柒、台灣促參顧問有限公司簡報：(略)

捌、綜合討論：

一、陳惠伶委員

(一)期初投資金額與項目納入設施使用及營運設備購置計畫內容，建議得於該項目內再細分配分方式。反之權利金也得以用同樣方式來規劃配分標準。

(二)面積跟範圍要確認清楚，以運動館興建範圍而言，運動館以外是否為義務維護管理範圍？這涉及不可作為商業用途，請訂定清楚。

(三)請於招商文件內明確訂定租金收取方式；另游泳池未辦理保存登記，須以哪層使用面積計算收取土地租金？建以最大營運範圍計算收取之。

(四)請於招商文件及投資契約內明訂委託營運期限、期初投資金額及修繕相關細項。

(五)招商文件申請保證金為 150 萬，履約保證金亦為 150 萬，然履約保證金應高於申請保證金，建以相關比例訂定之。

(六)有關投資執行計畫書，於甄審過程及議約過程的承諾後來完成，較減少爭議，故建議議約後須完成投資執行計畫書，並於簽訂契約時，至於契約書後以附件並存。

(七)請檢視招商文件內容條列前後有誤之處及簡報內容不一致，並予以修訂，另針對場域內需求實際數量予以盤點，統計實際需求數；文字內容及計算方式應須明確。

二、陳維智委員

- (一)敦親睦鄰及回饋計畫項目配分建議改為 10%。
- (二)營運計畫及風險管理子項目第(5)項市場定位及行銷推廣計畫建議挪於第(3)項。
- (三)營運計畫及風險管理子項目第(9)項需政府協助事項，建議再評估是否需要納入甄審標準。
- (四)簡報內容重要性大於簡報表現，建議評估是否將「簡報表現」移除。

三、張峻嘉委員

- (一)權利金規劃建議得以用級距方式配分，並另外成立項目，與財務計畫分開。
- (二)敦親睦鄰及回饋計畫項目建議改為「敦親睦鄰及行政配合」或「敦親睦鄰及創意計畫」。
- (三)建議納入 CSR 計畫(補齊對員工的照顧、身心平衡及縣民日等)。
- (四)有關履約保證金是契約的 10%，定額保證金...等總計算應為 318 萬。

四、范煥榮委員

- (一)關於點交及裝修請再謹慎審視，避免履約爭議。
- (二)申請須知頁 15 第 4.1.1 條，內容請再檢視及修正。
- (三)投資契約頁 35 第 9.4.3.5 條營業時間，建議南投市樂活運動館及縣立三和游泳池分開呈現，較為清晰明確。
- (四)履約內容應載明游泳池或運動館，另點交期程亦須留意。

五、黃勝平委員

建議敦親睦鄰及回饋計畫配分 15%改為 10%，將其中 5%分配至財務計畫項目或設施使用及營運設備購置計畫項目。

玖、會議結論：

一、合格申請人簡報時間為 20 分鐘，答詢時間 15 分鐘。

二、投資計畫書繳交份數為 15 份

三、甄選項目依據會議結論修正後如下表所示：

項次	甄審項目	甄 審 標 準	
		配分	審查重點
1	營運管理團隊成員與相關營運管理實績	15%	(1) 申請人簡介 (2) 營運管理團隊籌組計畫。 (3) 申請人營運管理實績說明。 (4) 協力廠商簡介。
2	設施使用及營運設備購置計畫	20%	(1) 整體空間規劃。 (2) 設施裝修計畫。 (3) 整體營運設備購置(含品牌、型號、數量)。 (4) 期初投資金額與項目。
3	營運計畫及風險管理	25%	(1) 整體營運理念及計畫目標。 (2) 針對本案如何達成各項計畫目標之具體策略。 (3) 市場定位及行銷推廣計畫。 (4) 營運項目內容及收費標準。 (5) 試營運計畫。 (6) 營運管理組織及運動專業人力資源配置計畫 (7) 資產及設施、設備維護暨更新管理計畫。 (8) 移轉及返還計畫。 (9) 風險管理、預防、減輕、移轉策略及保險計畫。
4	財務計畫	25%	(1) 權利金規劃(定額權利金、營運權利金)。 (2) 財務基本參數說明。 (3) 營運收支預估與分析。 (4) 資金籌措計畫。 (5) 預估分年財務報表。 (6) 財務比率分析。 (7) 投資效益分析。 (8) 敏感度分析。
5	敦親睦鄰及創意計畫	10%	(1) 辦理體育推廣等活動計畫。 (2) 協助培訓體育團隊計畫。 (3) 活化運動場館之創意計畫。 (4) CSR 計畫。 (5) 行政配合事項。
6	現場簡報及詢答	5%	包含簡報內容、答詢回應。
合 計		100%	

壹拾、臨時動議：

提案：

檢視招商文件內容及簡報不一致，且內容多處有誤，建議修正。

說明：

為完善本案招商文件內容，請委員再行審視本案招商文件，提供相關意見。

建議：

一、陳惠伶委員

- (一)土地租金計算基礎、範圍請再確認南投縣立三和游泳池係依據地下一層面積還是地上建築物面積計算，建議於招商文件列出試算表。另，明確說明義務維護管理範圍及避免商業用途。
- (二)期初投資金額 1,500 萬元，未見於招商文件列出其完成投資時間。另期初投資是否有將場館修繕列入，期初投資應為設施增設，廠商將部分期初投資用於場館修繕屬不合理，建議明確列出基本需投資項目及金額 1,500 萬元。
- (三)本案申請保證金及履約保證金同為 150 萬元，履約保證金應有相關比例再提高，建議再提高(申請須知頁 41 第 8.3.1 條)履約保證金金額。
- (四)投資執行計畫書為申請人提出，其內容涵蓋甄審過程中的承諾事項及履約過程中相關項目來撰擬，但目前規範將投資執行計畫書於簽約後一定期限內完成及提出，建議議約後完成投資執行計畫書，並將其納入契約之一部。
- (五)招商文字草案部分以「113 年」為文件處理時間，請再更新至 114 年。
- (六)申請須知頁 7，第 2.2.9 條「本招商文件所載幣值另有註明者外，皆為新台幣」，請修正為「本招商文件所載幣值，**除**另有註明者外，皆為新台幣」。
- (七)申請須知頁 9，第 3.1.5 條提及南投市樂活運動館及縣立三和游泳池，兩標的是否同為同一契約期間?目前規劃為分區點交，其契約期間是否會分開，若依據第 3.1.5 條契約係完成點交次日起至契約期間屆滿止，若點交期間不同將致契約期間不同，建議在檢視及修正。
- (八)申請須知頁 9，第 3.1.6 條「主辦機關交付之「委託營運管理標的物」為南投市樂活運動館基地...」，請修正為「主主辦機關交付之「委託營運管理標的物」為南投市樂活運動館，基地...」。
- (九)申請須知頁 10、11，第 3.2.5 條與第 3.2.10 條相同，建議檢視後刪除第 3.2.10 條。
- (十)申請須知頁 11 第 3.2.14 條，本案為兩個場地，建議規範相關增購數量。
- (十一)申請須知頁 12 第 3.2.15 條「主辦機關並得視其情形本契約第 18 章缺失及違約責任相關規定處理之」，請修正為「主辦機關並得視其情形**依**本契約第 18 章缺失及違約責任相關規定處理之」。

- (十二)申請須知頁 13 第 3.3.3 條、投資契約頁 46 第 10.2.2 條營運權利金，請重新檢視文字及算式，建議補充每年須繳納費用及合計，讓呈現較為詳盡。
- (十三)申請須知頁 14 第 3.3.4.4 條，請規劃將商業空間需繳納之房屋稅及地價稅試算後再通知廠商繳納較為清楚。
- (十四)申請須知頁 15 第 4.1.6 條「...財產總額不得低於新臺幣 2,000 萬元」，與簡報上呈現 1,500 萬元有異，請再檢視。
- (十五)申請須知頁 16 第 4.1.8 條，建議將語詞統為申請人。
- (十六)申請須知頁 15 第 4.1.10 條「...協力廠商應提出基本資格證明文件(4.1.3)、技術資格證明文件(4.1.7.2 條)...」，但實際對應第 4.1.3 條及第 4.1.7.2 條不符，請檢視及修正。
- (十七)申請須知頁 20 第 3 節申請保證金，建議於第 4.3.2 條增加「現金繳納」。
- (十八)申請須知頁 30 第 6.2.6.1 條簡報順序「...另將於綜合評審會議已書面通知該合格申請人報到時間及簡報時間」，請修正為「...另將於綜合評審會議以書面通知該合格申請人報到時間及簡報時間」。
- (十九)申請須知頁 42 第 8.4.7 條，除內容提及第 8.1.3 條得以核對外，其餘條文均不符，請在檢視及修正。
- (二十)申請須知頁 57 附件 7 協力廠商承諾書，協力廠商是否容許為「個人」？還係僅得由公司來擔任，若本案僅得以由「公司」擔任協力廠商，請在修改格式內容，
- (二十一)申請須知頁 59 附件 9 債信能力聲明書，「禁治產宣告」請改為「輔助宣告」。
- (二十二)申請須知頁 70 附件 19 招商說明會廠商意見分析，招商文件大都不會納入招商說明會相關意見及回覆，請再檢視及評估是否納入。
- (二十三)土地租金以建物部分地號套繪作為課徵計算依據，但招商文件草案無呈現相關套繪資料，請再檢視及修正。
- (二十四)投資契約頁 10 第 1.3.1.9 條，縣立三和游泳池 44-22 地號是否有誤，請再檢視及修正。
- (二十五)投資契約頁 13 第 2.3.3 條，關於縣立三和游泳池修繕，若該部分未列入期初投資金額，請再詳盡敘明清楚。

- (二十六)投資契約頁 22 第 6.2.1.4 條，「甲方於椅方所委認之執業會計師若發生受主管機關懲處…」，請修正為「甲方於乙方所委認之執業會計師若發生受主管機關懲處…」。
- (二十七)投資契約頁 25 第 7.4.3 條，「...如因乙方、乙方之使用人或乙方之受托或協力廠商…」，請修正為「...如因乙方、乙方之使用人或乙方之受託或協力廠商…」。
- (二十八)投資契約頁 32 第 9.2.1 條、第 9.2.2 條，建議改為簽約前完成投資執行計畫書，請再檢視及修正。
- (二十九)投資契約頁 36 第 9.4.3.5 條開放給予南崗國民中學使用，與投資契約頁 41 第 9.6.2.2 條公益使用優惠時段重疊，請再檢視及評估是否需要調整。
- (三十)投資契約頁 47 第 10.5 條每日照欠額加收 2%之違約金，若超過 3 個月以上應酌收多少違約金，請再補充。
- (三十一)投資契約頁 47 第 10.6 條，甲方得逕行依契約第 9.5 條辦理，應為第 15 章，請再檢視及修正相關條款。
- (三十二)投資契約頁 63 第 15.4.2 條，一般違約之情形為每日 5,000 元，但於投資契約頁 60 第 15.2.2 條，甲方得按日處乙方 1 萬元之懲罰性違約金，一般違約比缺失更嚴重，請再檢視及調整金額。
- (三十三)投資契約頁 136 營運管理績效評估辦法，建議將營運績效評估項目及標準表第一項「設施設置合乎營員投資計畫書及相關規定」評分權重修正為 20%；第三項「消費者、駐館廠商滿意度或投訴率」評分權重修正為 10%；第四項「設施維護情形」評分權重修正為 15%；第五項「回饋、睦鄰計畫辦理情形」評分權重修正為 10%。
- (三十四)投資契約頁 167 附件 11 南投市樂活運動館及縣立三和游泳池設施收費參考標準，是否需再列入「月票」，請再檢視及評估。
- (三十五)請再依據甄審標準修正投資契約頁 139 及頁 140 營運績效評估項目及標準表，以符合相對應。

二、陳維智委員

- (一)建議於招商文件納入本案前期規劃背景說明。
- (二)本案是否需納入「合作聯盟」，請再檢視及評估。

三、張峻嘉委員

- (一)履約保證金一般為契約 10%，若依本案來探討，定額權利金 50 萬元加上土地租金 181 萬元為 231 萬元，再加上期初投資 1,500 萬元，共為 3,810 萬元，其 10%為 381 萬元，提供參酌。

四、范煥榮委員

- (一)關於點交及裝修請在謹慎審視，避免履約爭議。
- (二)申請須知頁 15 第 4.1.1 條，內容請再檢視及修正。
- (三)投資契約頁 35 第 9.4.3.5 條營業時間，建議南投市樂活運動館及縣立三和游泳池分開呈現，較為清晰明確。

五、黃勝平委員

- (一)申請須知頁 16 第 4.1.9.3 條，營利事業登記證請修正為變更事項登記表之營運項目。
- (二)本案是否有開放合作聯盟投標方式，還係僅開放單一法人來投標。

六、南投縣政府財政處 林靜娟委員

- 投資契約頁 42 第 9.6.2.5「應魚靠近停車場之電梯」，請修正為「應於靠近停車場之電梯」。

七、南投縣政府教育處 王淑玲委員

- 請顧問公司依據委員意見修正招商文件，並於 114 年 3 月 14 日前完成修正及提送。

壹拾壹、會議決議：

- 一、請將甄審委員建議項目、條文及錯字等，增刪修改後，提供予各甄審委員，協助檢視內容。
- 二、請台灣促參顧問有限公司於 114 年 3 月 13 日前完成招商文件修訂並提供各甄審委員檢視，另務必於 114 年 3 月 14 日前函送南崗國民中學核備。

壹拾貳、散會：下午 16 時 40 分

壹拾參、簽到表

「南投縣南投市樂活運動館暨縣立三和游泳池增建、改建、修建、營

運及移轉案」甄審會議 簽到表

開會日期時間：114 年 3 月 6 日(星期四)下午 2 時

開會地點：南投縣政府南崗國民中學迎曦樓三樓圖書館會議室

出席人員	簽到
王淑玲處長	王淑玲
陸正威參議	陸正威
林靜娟處長	林靜娟
陳錫慶處長	陳錫慶
范煥榮委員	范煥榮
陳維智委員	陳維智
張峻嘉委員	張峻嘉
黃勝平委員	黃勝平
陳惠伶委員	陳惠伶
邱嫻緻事務組長	邱嫻緻

出席人員	簽到
廖宜政科長	廖宜政
施鴻昇科員	施鴻昇
陳國俊校長	陳國俊
廖國文主任	廖國文
邱嫻緻事務組長	