

豐原火車站後站周邊地區都市更新事業計畫、權利變

換計畫及招商作業案工作會議紀錄

一、會議時間：107年11月6日（星期二）上午9時30分

二、開會地點：本署105會議室

三、主持人：王組長武聰

四、出席人員：詳簽到單

記錄：黃中興

五、委員及單位發言要點：

（一）臺中市政府：

1. 本案建議投資金額修正為714.3萬元，係包含北更新單元全部契約工作項目及南更新單元先前施作之部分契約工作項目。
2. 本案南更新單元開發因涉及未來政策面之決定及屆時案件之發展情況，故目前尚難有明確之答案；惟就南更新單元是否繼續納入投資範圍而衍生二種方案之投資及回收費用，應可透過合理之拆算方式概估。

（二）佳境工程顧問股份有限公司：

1. 本案最初基金投資之969.5萬係包含南更新單元、北更新單元及二者之間廣場用地，以當初公式計算之回收金額約為3,064萬元。惟100年至101年期間，南更新單元因故進度停滯6個月以上，本公司依契約規定提出契約變更終止部分合約，經核算投資金額折減為714.3萬元。另本案自簽約起，南北更新單元即同步進行作業，南更新單元在擬訂事業計畫及權利變換計畫報請臺中市政府審核後即停止作業，亦即該事業計畫及權利變換計畫已於當時報核，故迄今仍適用當時相關更新時程獎勵。本次修正投資回收金額為

2,062 萬元，係以投資 714.3 萬元套上原先公式計算所得結果。

2. 本案二次招商未果，經訪潛在廠商表示主要因素有二，其一為簽約 3 個月內即繳交第一筆投資回收費，相對實施者似保障不足，故建議調整第一筆回收款之時間點為事業及權變計畫核定後 3 個月內；其二不論投資額是 969.5 萬元或 714.3 萬元，若南北更新單元之回收款均由北更新單元實施者繳交似有不公平之處，故建議南北更新單元以面積比例（58%及 42%）折算需繳交之回收金額。
3. 本案北更新單元之事業及權變計畫已審竣未公告，且審議通過之權利變換估價基準日是以 105 年為準；相對南更新單元之事業及權變計畫已於 100 年 2 月 21 日報核但未審竣。

（三）都市更新組（三科）

1. 有關 101 年 7 月 11 日本部召開中央都市更新基金管理會之會議紀錄，是基於本案因政策改變需調整執行範圍，故建議依採購法減價收受之精神計算市府與廠商間價金撥款方式，然與本次市府代表說明所引用之契約條文辦理終止部分合約之內涵似未相符，此部分建議釐清。
2. 本案雖修正投資範圍，建議就招商成功之部分先行做回收之計算。
3. 本案基金投資之對象為臺中市政府，基金回收對象亦同，故請勿於招商文件內容要求實施者將回收款逕繳內政部。
4. 有關本次修正投資計畫書之回收金額計算，決標金額及當期國有土地公告現值均將南北更新單元納入計

算，與修正後投資額降為 714.3 萬元之內涵似尚有未符之處，建議再探討較為合理之計算方式。

(四) 張委員梅英

1. 有關三科同仁所提修正契約所引用之契約條文是否妥適，請臺中市政府與顧問公司再酌。
2. 就還款之回收期程，建議或許可改成三期回收，或兩期回收加但書之方式。
3. 減投資或減補助，建議需仔細計算合理之投資與回收金額。以署的立場仍有基金投資回收之責任，故原則贊同北更新單元先行推動並回收，另南更新單元部分亦須盡早釐清。
4. 有關回收金額之計算，並未註明權利變換當期公告現值引用資料之時間點、表 19 經過減價投資後尚需搭配表 18 內容修正投資計畫，本次修正投資計畫書之部分資料尚未明確，故無法判斷合理性。

(五) 解委員鴻年

1. 南北更新單元事業計畫及權利變換計畫均已進行至一定程度，北更新單元進度雖較快，但仍建議保留南更新單元往後更新回收之機會。
2. 南基地雖短期不做招商，但所減掉的投資差額，於臺中市政府未來啟動招商時，應再納入計算基金回收。

六、會議結論

- (一) 本案基金投資回收期程，考量臺中市政府 2 次招商無人提出申請，爰建議調整為簽約後 25%、事業計畫核定後 50%、建照取得後 25%。
- (二) 原則同意投資金額調整為新臺幣 714.3 萬元之方向，另

回收金額及回收計畫請參酌委員意見修正並注意計算精確度、比較基準點之一致性。

- (三) 基金回收計畫內之用語建議加強精確性，如臺中市都市更新及爭議處理審議會之審議權限與市政府核定權限之差別。
- (四) 有關市府與廠商終止部分合約所引用之契約條文妥適性，請市府自行斟酌。
- (五) 南更新單元未來仍有開發之可行性，故仍保留於本案投資範圍內，另請市府研議未來招商之期程與納入基金回收，並提營建建設基金管理會報告。
- (六) 原則同意本案變更投資計畫書，然仍請參考委員及與會單位意見修正後，提營建建設基金管理會討論後確定。

七、散會(中午 12 時整)