

台中市「市 81」公有市場用地以促進民間參與
開發投資經營規劃案可行性評估暨先期規劃
報告書

第一部分 可行性評估
報告書

目錄

第一章 興辦目的

1-1 計畫緣起	1-1
1-2 民間參與之方式.....	1-1
1-3 民間參與之社會效益利弊分析	1-6

第二章 基地概況

2-1 基地位置.....	2-1
2-2 交通概況.....	2-1
2-3 使用現況.....	2-4
2-4 周邊公共設施.....	2-5
2-5 周邊開發強度.....	2-7

第三章 法律可行性分析

3-1 促參法適用性分析	3-1
3-2 目的事業法分析	3-4
3-3 許可開發項目法令評估	3-6
3-4 土地使用管制及建築法分析	3-10
3-5 環境影響評估法分析	3-12
3-6 租稅法分析	3-12

第四章 市場可行性分析

4-1 商業空間發展理論	4-1
4-2 商業空間類別之分析	4-8
4-3 台中市區空間發展	4-17
4-4 本案基地商業空間之評估	4-31
4-5 市場供需現況調查	4-33
4-6 供需預測分析	4-44
4-7 潛在投資人調查	4-45
4-8 開發定位及策略	4-47

第五章 工程技術可行性分析

5-1 基礎調查分析	5-1
5-2 初步工程規劃	5-3
5-3 興建成本估算	5-12
5-4 施工時程規劃	5-14

第六章 財務可行性

6-1 財務分析方法	6-1
6-2 基本假設與參數設定	6-6
6-3 財務參數分析	6-11
6-4 成本與收入分析	6-16
6-5 財務效益評估	6-23
6-6 敏感度分析	6-24
6-7 小結	6-24

第七章 土地取得可行性分析

7-1 土地權屬	7-1
7-2 取得方式時程	7-2
7-3 地上物拆遷評估	7-3

第八章 環境影響分析

8-1 環境評估因子	8-1
8-2 是否需要實施環境影響評估	8-2
8-3 環境背景	8-3
8-4 可能造成之環境影響分析	8-3
8-5 交通衝擊評估	8-5
8-6 都市設計之分析	8-21

第九章 可行性綜合評估

9-1 可行性綜合評估分析	9-1
9-2 本案相關成功案例	9-4
9-3 與鄰近公有停車場用地合併辦理民間參與開發投資經營之初評	9-5

第十章 後續辦理方式評析

10-1 後續辦理事項	10-1
-------------------	------

附件一 財務試算表

附件二 電訪調查問卷及相關資料

第一章 興辦目的

1-1 計畫緣起

一、計畫目的

「市 81」公有市場用地係位於七期重劃區內，新市政中心專用區南側地區，民國 83 年租借予「保證責任台灣花卉運銷合作社」成立台中市花卉批發市場辦理切花拍賣及零批等業務，89 年 2 月則將一半土地標租予「中台灣農產股份有限公司」經營假日市集。兩場之承租期限於 98 年 2 月 17 日同時屆滿，惟考量搬遷需要再給予兩年搬遷時間，續租至 100 年 2 月 17 日，目前周邊土地開發率已達七成，同時又有圓滿戶外劇場、文心森林公園、廣兼停 95 等多項公共設施完成，及後續「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」將於附近設站等。故為配合整體時空環境之變遷、台中市政府政策、未來發展趨勢及需要，「市 81」市場用地之經營型態勢必需有所轉變，以使其能發揮地利，並符合未來地區整體發展之需要。配合台中市政府經濟發展處之施政白皮書，釋出公有市場用地委託民間經營，並朝多目標使用方式，本計畫之執行將使「市 81」公有市場用地發揮更佳之土地利用，同時提昇本區土地利用價值及活絡本區商業活動。

1-2 民間參與之方式

本案係配合目前台中市政府政策發展走向，考量整體都市發展，促使土地使用有效整合，改善市容環境品質，因應相關重大建設計畫導向多核心的發展，改善投資環境。加上民國 89 年通過「促進民間參與公共建設法」後，正是

第一章 興辦目的

為民間部門參與公共工程之興建、營運，提供了整體性的法源，各縣市推動民間參與公共建設，一方面可減輕政府財政負擔、節省鉅額公共支出，又提高公共工程建設的工程品質及營運效率。因此，本基地採取 BOT 方式委託民間經營管理，既符合政策發展也能有效運用資金以產生社會財富。

針對本計畫可適用之民間參與方式初評，可以 BOT、BTO 及 OT 等方式進行考量，分析本計畫民間可能參與方式及優缺點如下：

（一）BOT（興建—營運—移轉）

BOT（Build-Operate-Transfer）民間參與方式係依據促參法第八條第一項第一款：「由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」即由政府依據促參法第 42 條進行公告，或者由民間依據促參法第 46 條自提相關投資計畫，其後由民間機構與政府簽訂特許合約，自行籌資興建，並在特許期限內營運，期滿後再將全部營運資產移轉給政府。

1. 優點

(1) 對政府而言，在 BOT 方式下，政府仍保有土地所有權，而且於營運期滿可獲得營運資產。

(2) 對民間機構而言，不僅可以免除取得興建及營運所需土地之困擾，同時也可依擬定的營運計畫獲取投資利益。

(3) 對政府而言，BOT 方式可減少政府財政負擔，並有效引進民營企業經營效率及充沛資金。

(4) 政府委託單一民間機構辦理興建及營運，可避免同一建設計畫分由不同承包商負責興建及營運所產生界面整合之問題。

2. 缺點

(1) 民間機構以 BOT 方式參與建設，須在特許期間前期投入鉅額

第一章 興辦目的

資金建設，而若預期未來收入變動性過高或不易回收，恐難以吸引民間機構參與投資興建意願。

- (2) BOT 民間參與方式需由民間機構整合相關投資股東，並於興建期間辦理工程發包，聘請專業顧問及向融資機構申請融資等工作，另於營運期間需負責營運及維修工作，到最後移轉予政府，由於該等工作有賴各相關機構相互配合，因此相關契約多且複雜，前置作業時間冗長，難免影響建設時程。
- (3) 由於民間機構於特許期滿後須移轉產權給政府，因此政府之監督管理以及政府、民間機構之風險分擔便成為計畫能否順利進行之一大課題。

(二) BT0(興建— 移轉— 營運)

BT0 (Build-Transfer-Operate) 民間投資方式係依據促參法第八條第一項第二款：「由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」及第三款：「由民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」即由民間機構投資新建完成後，政府無償或有償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府之民間參與模式。

1. 優點

- (1) 依第三款之方式，民間機構於興建完成後即可回收興建成本，減輕民間資金壓力。
- (2) 由民間規劃、設計至施工及營運一貫作業，可減少工作界面，加速工作進度並提早完成營運，相對減少所需付出之社

會成本。

- (3) 可減少政府短期財政壓力。
- (4) 可引進民間經營效率。
- (5) 民間投資風險相對於BOT 為低，投資資金較早回收，較易吸引民間投資。

2. 缺點

- (4) 如以無償方式移轉給政府，由於民間機構需負擔龐大資金壓力，投資回收不易，而且興建過程及未來營運的不確定風險，都需自行承擔，較不易吸引民間投資。
- (5) 如以有償移轉方式，政府仍需於興建完成後支付所有之工程經費，對紓解政府財政困境效果有限。
- (6) 興建完成後產權即移轉政府所有，民間業者無法設定負擔，營運期所需融資取得較不易。

(三) OT（營運— 移轉）

OT (Operate-Transfer) 民間參與方式係依據促參法第八條第一項第五款：「由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」即由政府先行規劃、興建後，再以管理合約、特許權或簽約外包方式將經營權交給民間廠商營運，待特許經營期滿後再將經營權交還政府。

1. 優點

- (1) 引進民間經營效率，增加營運績效。
- (2) 民間業者不負責興建，減輕資金需求壓力。

2. 缺點

- (1) 政府仍需支付全部興建成本，未能解決政府財務困窘之壓

力。

(2) 因由不同之單位負責施工與營運，易造成界面問題。

表1-1-1 本計畫適用之民間參與興建經營方式其主體角色定位分析

參與方式	規劃單位	興建單位	營運單位	營運資產之所有權	期滿後營運資產之經營權或所有權
BOT	政府或民間	民間	民間	民間	政府
BTO	政府或民間	民間	民間	政府	政府
OT	政府或民間	政府	民間	政府	政府

表1-1-2 本案民間參與公共建設方式採用評估

方式	性質	評估說明
BOT	由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府	由民間出資興建及營運，除可紓解政府財政壓力外，另可提升營運效率，對政府財政助益最大。
BTO	由民間機構投資興建完成後，政府有償或無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府	政府如以無償方式取得所有權，必須給予民間較長之特許年期，以回收龐大之投資成本。由政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，其主要效益除引進民間效率外，還可以延遲付款以減少政府短期付款壓力。
OT	由政府投資興建完成後，委託民間機構營運；營運其屆滿後，營運權歸還政府	主要效益為引進民間經營效率，增加營運績效，為政府需負擔建設經費，無法紓解政府財政壓力

經由上述分析評，本案以BOT方式由民間負責出資興建營運，除可以紓解政府財政壓力外，另外可產生營運效率，對政府助益最大，且可依民間投資效益，規劃適合民間參與投資興建之工作範圍，以有效吸引民間投資者參與投資。

1-3 民間參與之社會效益利弊分析

BOT 模式具有許多優點，所以逐漸被採用於各項公共建設。以BOT 方式進行公共建設，可節省財政支出，提高營運效率等。然而，BOT 計畫架構繁複，政府透過BOT 模式進行公共工程之建設，民間部門需提供鉅額資金，並須等待一段時間才能回收，因此就政府部門而言，以BOT 模式發展公共建設，是一種新的嘗試，故其風險亦高，宜提供合理收益與風險規避等誘因。以下以BOT 模式可能具有的優缺點作一分析。

一、優點

(一) 減輕政府財政負擔、節省鉅額公共支出

由於近年來各國政府財政支出日增，而各項公共建設不是關係著經濟的發展，就是社會民生所需都勢在必行，但政府財源卻有限，因此如果將國家發展所需的公共建設，由民間來籌資興建，不但可以善用民間資金，更可以節省鉅額的公共支出，減輕政府的財政負擔。

(二) 提高公共工程建設的工程品質及營運效率

一般而言，民間業者為求利潤，對於人員設備的運用、成本的控制都較政府部門有效率。引進民間部門的經營效率，可避免不必要的浪費，增進公共設施的營運效益。

(三) 分散政府投資風險

因為以BOT 方式進行公共建設不但將部分風險由民間廠商負擔，而且透

第一章 興辦目的

過民間部門對市場投資的敏感度，可以分散傳統重大公共工程是由政府編列預算，交由相關部門執行，往往因效率或年度預算執行率的問題，造成不當的浪費或消化預算性工程的產生，由於執行需大量工程作業人員，亦會造成政府機關員額相對增加。若採用BOT 專案計畫，除可避免浪費性或消化預算性工程的產生外，亦可精簡政府員額，避免政府人事膨脹。

(四) 有效運用資金以產生社會財富

將資金投資在較有效益的公共工程建設上，經由民間機構的高效率，能夠創造出更多的社會財富。

(五) 由民間機構分擔專案風險與責任

由民間企業負責公共建設之興建及營運工作，可以使政府免除興建期及營運期的風險

二、缺點

(一) 國內外經驗尚未成熟

BOT 計畫雖在國外已行之有年，但經驗尚未成熟，並無絕對標準可以援用。在國內，政府相關單位、民間投資業者及金融機構等均處於學習摸索的階段，值得注意的是每個BOT 計畫個案情況不同，國內外案例之相關經驗都僅能參考，而無法直接援用，因此國內若要推動BOT 專案計畫，必須花費龐大的學習成本。

(二) 政府有圖利的困擾

BOT 進行過程冗長繁複且需要政府大力支持，政府部門也常有相關的獎勵或配合措施，而此舉往往會招致社會大眾對政府圖利特許公司的質疑及利益輸送之困擾。

(三) 須具備完整法令加以規範

BOT 專案計畫的參與者多且牽涉層面廣泛，因此必須有一套完整的法令來規範參與者的關係及各層面的相關問題。²³

(四) 民間的先期作業規模耗資過大

由於BOT 專案計畫投資者在先期作業時，準備專案計畫書所產生費用相當龐大，而此通常是無法獲得政府的補償。

(五) 民間機構的風險增加

傳統公共工程大部分的風險由政府負擔，但在BOT 專案計畫中，特許公司必須負責傳統甲乙雙方的工作，因此所面臨的風險將較傳統工程大增。衡諸上述BOT 之優缺點我們可以發現，雖然目前採行BOT 方式進行公共建設有一些不可避免的問題，但因其仍有諸多優點，因此近年來廣為許多國家政府所採用。我國近年來社會福利支出大幅增加，財政急遽惡化，但對於大型公共建設的需求卻非常殷切，因此以BOT 方式促進民間參與公共建設，日益受到國人之重視。

第二章 基地概況

2-1 基地位置

本基地「市 81」公有市場用地係位於七期重劃區內，新市政中心專用區南側細部計畫範圍內，座落於南屯區惠義段 150 地號，東至惠文路、西至大觀路、南至向上路二段、北至大墩十一街。基地周邊環境如下圖所示：



圖 2-1-1 基地位置圖

2-2 交通概況

一、捷運系統(台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)

台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫係於民國98年10月8日進行動土儀式，並規劃以104年底完工通車為努力目標。烏日文心北屯線(綠線)採用中運量、地下路線，共設17個車站，起於北屯區松竹路，高架經北屯路、文心路、文心南路、建國北路至高鐵臺中站，由北到南共有17站，基地附近為G 10a，文心路與向上路交叉路口附近。(G 10a，大新國小正對面圓滿劇場側邊。)



圖 2-2-1 台中捷運路線圖



圖 2-2-2 聯外道路圖

二、主要及次要道路

(一) 主要道路

公益路：公益路為台中市重要道路之一，大致呈東西向，共分兩段(公益路與公益路二段)，東抵台中港路及民權路口，西抵永春東七路口。公益路為台中市主題餐廳進駐最多的街道，亦為西區與南屯區重要幹道，車流有稍大於道路之負載力的問題。

文心路：台中市的重要道路之一，大致呈C狀環繞台中市，共有四段。東接東山路，南於南屯路二段接文心南路。文心南路往南續延伸至大里市與德芳路銜接。

向上路：向上路為台中市重要道路之一，大致呈東西向，共分兩段，即向上路一段與向上路二段，東抵民權路，西抵五權西路二段，並接特三號道路。

惠中路：惠中路，大致呈南北走向，北連接到台中港路，南連接到五權西路二段。

(二) 次要道路

大墩11街：基地的北側，東連接到文心路，西接到惠中路。

大觀路：基地的西側，北到大墩11街，南接到向上路。

(三) 基地內道路

基地內有一條東西向道路，目前並無提供給外部通過使用。

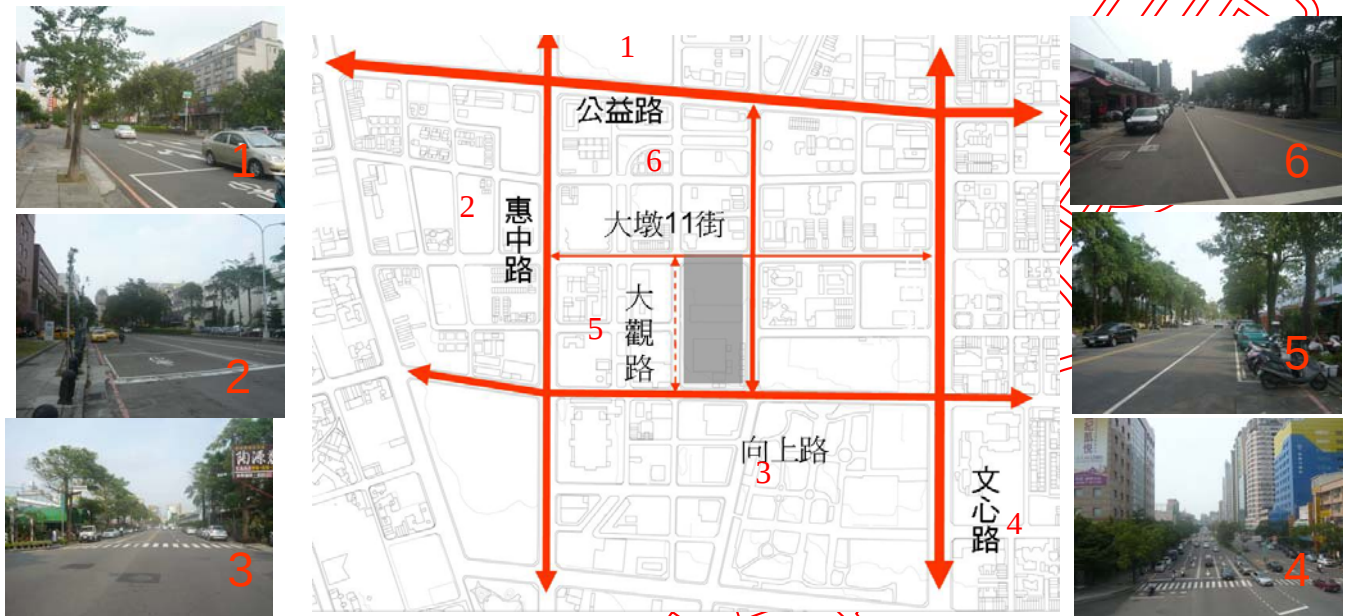


圖 2-2-3 道路圖

2-3 使用現況

基地總面積達20,117.26平方公尺。目前基地為花卉批發市場及惠文廣場假日市集所使用。

(一) 花卉市場

台中市花卉批發市場以切花拍賣為主要業務，平時則配合盆花展示訂貨及議價交易，提供盆花銷售管道兼一般的零售販賣。圖1-1、1-2為花卉市場零售區，現有拍賣場（含辦公室、卸分貨區、拍賣室、冷藏庫等）面積約為一千二百坪及零批場約四百坪。而為使本市場朝向多角化經營，在各級農政單位輔導與補助下並配合業者需求於民國86年3月起開始規劃零批場，期使業者於拍賣場完成交易作業即能將花卉下游業者之需求迅速運出，以縮短運輸時間，提高運送效率，並將大大降低花卉折損率、維持花卉品質。

(二) 惠文廣場

有別於花卉市場傳統的銷售模式，惠文廣場業種較多元化，從生活用品到藝術品都有，像是陶藝街、美食街、水果街、藝品街、市集街。廣場內會不定期安排書展、音樂饗宴、水墨表演等等藝文活動。圖2-3-1為惠文廣場入口

表 2-3-1

時間	租約
83 年	租借予「保證責任台灣花卉運銷合作社」
89 年 2 月	將一半土地標租予「中台灣農產股份有限公司」經營假日市集
98 年 2 月 17 日	兩場地承租期限同時屆滿
100 年 2 月 17 日	台中市政府同意再續租 2 年，最後租約到期日



圖 2-3-2 基地範圍圖

2-4 周邊公共設施

一、停車場用地

基地東側有停車場用地(1)可容納汽車停車格共312個停車格，機車停車格共203個停車格。圓滿戶外劇場(2)的停車場共149個停車格，機車停車場共459個停車格，附近另有民營停車場提供服務。分布圖如下：

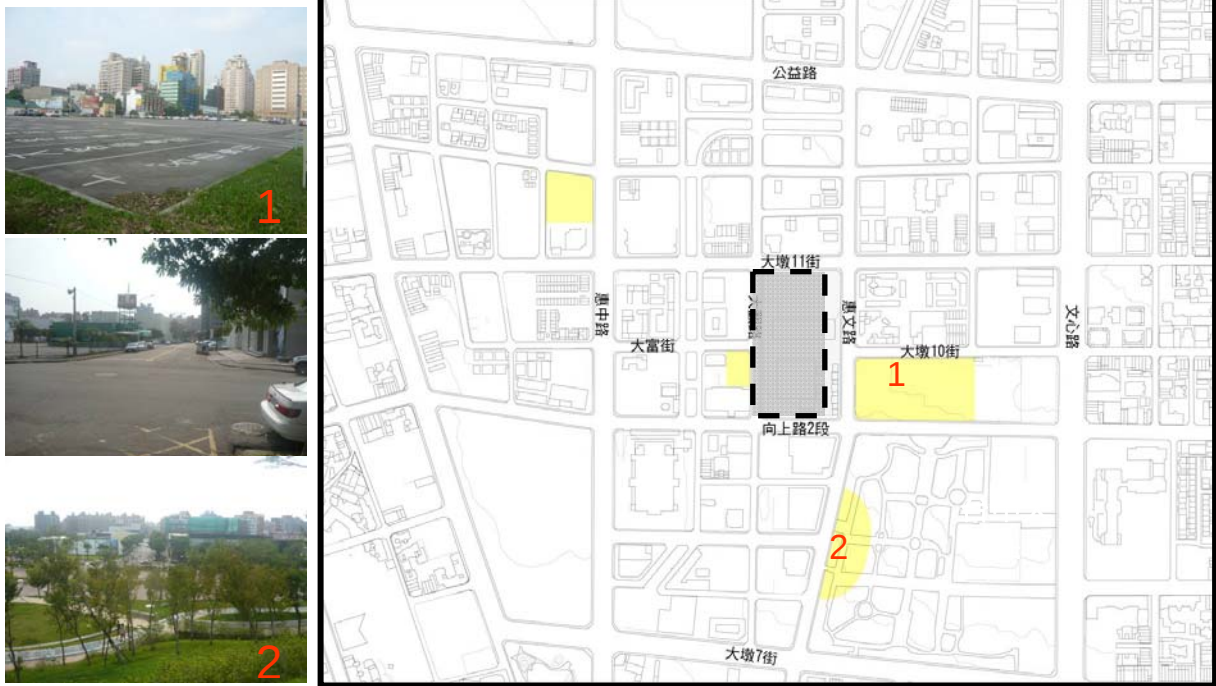


圖 2-4-1 停車場位置圖

二、公園

文心森林公園：位於文心路上，民國95年8月4日正式對外開放，其設施有植栽造景、綠色草坪、簡易運動設施、自行車道及人行步道等，園內並有一座可供舉辦表演活動的大型戶外圓形劇場—圓滿劇場。



圖 2-4-2 公園位置圖

三、學校用地

基地附近有文中小1預定地(1)、文小64大新國小(2)、基地北邊有文中37惠文中學及文小69惠文國小(3)、文高18特殊教育學校(4)。

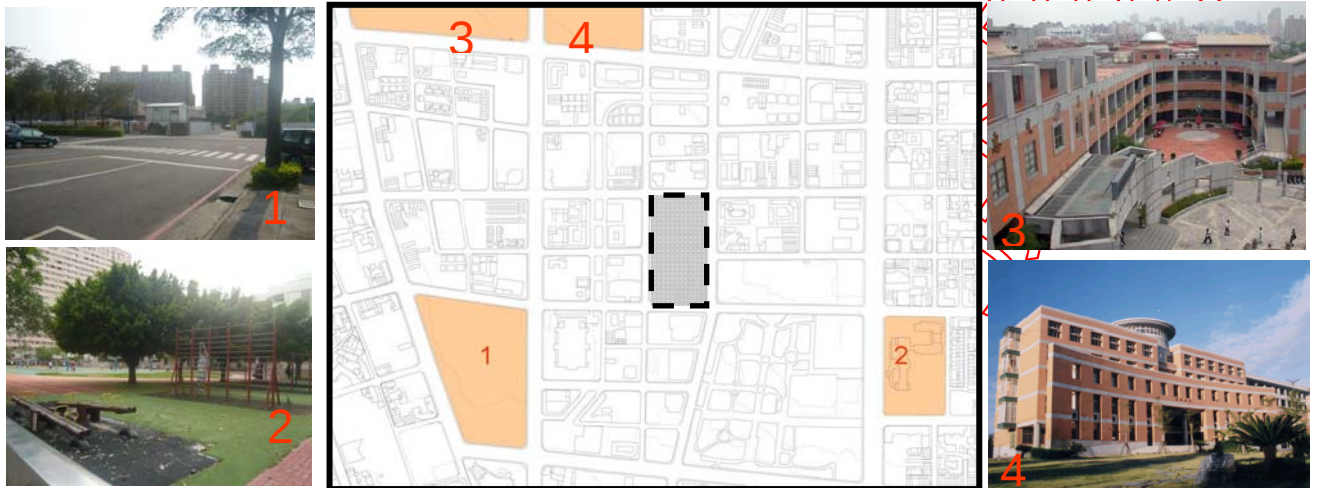


圖 2-4-3 文教設施位置圖

2-5 周邊開發強度



2-5-1 基地周邊開發強度

一、高密度

基地周邊文心路以東多屬於高密度發展區。其容積率皆 200% 以上，其現況屬於高密度地區

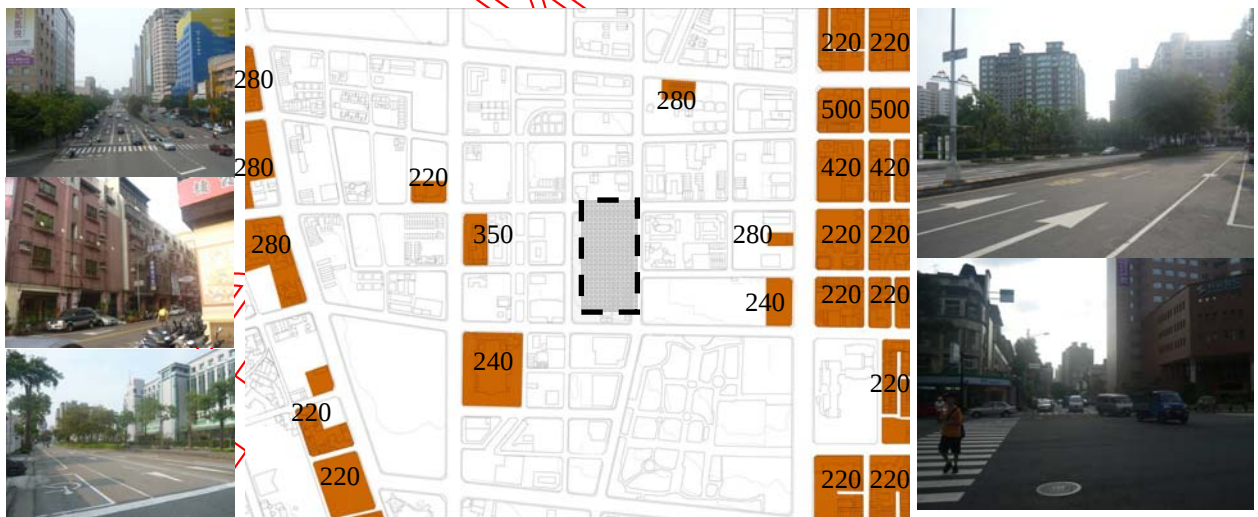


圖 2-5-2 高密度發展圖

二、低密度

基地的大墩 11 街以北及惠中路以西屬於低密度發展區。其容積率大多在 200

%以下，在現況屬低密度地區



圖 2-5-3 低密度發展圖

三、周邊房價

由圖 2-5-3 永慶房屋提供的成交行情分布圖，可看出目前南屯區的房價大多位於每坪 6~15 萬元之間，其中以每坪 7~9 萬元以及每坪 13~15 萬元為較多。



圖 2-5-4 南屯區成交行情分布圖

由下圖得知基地周邊行情分布圖，相對於整個南屯區，此區屬中高房價地區。此基地位址為於七期重劃區，鄰近公園，基地北側有高級的購物中心，且周邊文教設施充裕，算是台中市的高地價地區，屬台中市的高級住宅區。



單位以每坪計算

圖 2-5-5 基地周邊行情分布圖

第三章 法律可行性分析

3-1 促參法適用性分析

3-1.1 適用促參法規定之相關法規

「促進民間參與公共建設法」係於 89 年 2 月 9 日經總統公布，並自公布日施行，旨在落實民間參與公共建設之政策，確立推動此一政策之法源，合理規範政府與民間機構間投資契約之權利義務，放寬目前其他法令限制，提供融資、減免稅賦等誘因，並明確規範甄審及監督程序。

促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」其立法說明即明示：「本法屬特別法性質，優先於其他法律之適用，本法未規定者，仍適用其他有關法律之規定。」

一、促參法「重大商業設施」之規定

依促進民間參與公共建設法(以下簡稱「促參法」)第 2 條「促進民間參與公共建設，依本法之規定。」之規定可知，促參法為本案民間參與公共建設之主要法令依據。又促參法所稱之「公共建設」，依同法第 3 條第 1 項規定共有 13 款不同類型之「公共建設」，依本案性質應屬促參法第 3 條第 1 項第 11 款所稱之「重大商業設施」。

二、促參法施行細則「重大商業設施」之規定

促參法第 3 條第 1 項第 11 款所稱之「重大商業設施」，依 97 年 1 月 21 日行政院公共工程委員會修正發布之促參法施行細則第 17 條規定「本法第三條第一項第十一款所稱重大商業設施，指下列各項設施：

一、經直轄市、縣（市）政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。

二、經中央目的事業主管機關認定，並符合下列規定之大型物流中心：

（一）申請開發面積達一公頃以上。

(二) 投資總額不含土地達新臺幣三億元以上。

(三) 規劃有貨車進出迴轉空間，並使用倉儲管理資訊系統或輸配送管理資訊系統及棧板、貨架、堆高機等設備。

三、經中央目的事業主管機關認定，並符合下列規定之國際展覽中心：

(一) 一棟以上建築物，提供廠商設置臨時性攤位展示產品或服務，接受參觀者現場下訂單，或提供會議、訓練服務，並得結合相關附屬商業服務設施。

(二) 展覽館基地面積達二公頃以上，且設置五百個以上之標準展覽攤位。

四、經中央目的事業主管機關認定提供會議、訓練服務，並得結合相關附屬商業服務設施之國際會議中心。」

三、本案適用分析

本案未來建議開發內容為供應日常生活用品之零售商店，應屬於促參法第 3 條第 1 項第 11 款及同法施行細則第 17 條第 1 款所稱之「重大商業設施」。

四、本案是否為「重大公共建設」？

依 97 年 8 月 12 日行政院公共工程委員會修正發布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」內對於「重大商業設施」之規定：

表 3-1-1 促參法對於「重大商業設施」重大公共建設範圍認定標準

公共建設類別	定義	重大公共建設定義
重大商業設施	促進民間參與公共建設法施行細則第十七條。	一、符合下列規定之大型物流中心： (一) 申請開發面積達二公頃以上。 (二) 投資總額不含土地達新臺幣六億元以上。 二、符合下列規定之國際展覽中心： (一) 展覽館基地面積達三、五公頃以上，且設置一千二百個以上之標準展覽攤位。 (二) 一千個以上之小客車停車位。 三、符合下列規定之國際會議中心： (一) 會議廳基地面積達一、五公頃以上，且設置

公共建設類別	定義	重大公共建設定義
		二千人座位以上之大會堂一間及八百人座位以上之會議室二間。 (二) 四百個以上之小客車停車位。

以本案之民間參與方式及開發規模，本案不屬於「重大公共建設」範圍，因此只能享有促參法一般公共設施之優惠措施，不享有重大公共建設之優惠措施。

3-1.2 民間機構參與模式

一、民間機構參與公共建設之方式

本案標的目前規劃由民間機構投資興建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。核此民間參與模式，應屬促參法第 8 條第 1 項第 1 款所規定之 BOT 模式。

二、主辦機關

依促參法第 5 條第 2 項規定「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」，是故本案標的之「重大商業設施」，其主辦機關於地方即為台中市政府，中央目的事業主管機關則為經濟部。

三、政府是否需要出資？

促參法第 29 條第 1 項規定：「公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。」本案規劃評估 A、B、C 三種開發方案，經財務試算建議主辦機關不需要補貼其所需貸款利息或投資其建設。

3-2 目的事業法分析

3-2.1 相關市場用地法令

零售市場管理條例（96 年 07 月 11 日公布）

第三條 本條例所稱零售市場（以下簡稱市場），指經直轄市或縣（市）主管機關核准，於都市計畫市場用地或非都市土地之甲、乙、丙種建築用地，以零售及劃分攤（鋪）位方式，供蔬、果、魚、肉類及其他民生用品集中零售之營業場所。

第五條 市場得依物品屬性，劃定攤（鋪）位，分類分區營業，其攤（鋪）位之設置方式、型態、管理及其他應遵行事項之規定，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

第九條 公有市場之攤（鋪）位使用優先順序如下：

- 一、原與設立公有市場之主管機關訂有使用市場攤（鋪）位契約者。
- 二、基於特殊需要經直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）主管機關輔導安置者。
- 三、取得一般性攤販營業許可者。
- 四、設立公有市場之主管機關公開招攬者。

前項使用人，自收受取得使用資格通知之次日起十五日內，未辦理簽訂契約手續者，視同放棄使用資格。

表3-2-1 適用於零售市場之相關法規分類與規範內容

適用法令	法令名稱	立法時期	條文項次及內容
促參法之相關規定	促進民間參與公共建設法	民國 90 年 10 月 31 日 修正	適用重大商業設施項目 多項獎勵規定
	促進民間參與公共建設法施行細則	民國 98 年 04 月 24 日 修正	促進民間參與公共建設法之補充規定
土地使用相關法規	都市計畫法	民國 99 年 05 月 19 日 修正	劃設公共設施用地 都市計畫法第22、24條
	變更台中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第二次通盤檢討）	民國 93 年 04 月	實質計畫 土地使用分區管制要點 （容積率240%、建蔽率60%） 停車設置標準
	土地法	民國 95 年 06 月 14 日 修正	公有土地之處分 土地使用之使用限制
	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法	民國 98 年 11 月 23 日 修正	公共設施之市場可使用項目 公共設施之市場其准許條件
市場設施建築行為之相關規定	建築技術規則建築設計施工編	民國 96 年 07 月 02 日 修正	市場基地規模 停車空間規劃原則 市場建築設計細部規定
零售市場相關法令	零售市場管理條例	民國 96 年 07 月 11 日公布	為加強零售市場之輔導管理，維持市場秩序，維護消費者權益

3-3 許可開發項目法令評估

3-3.1 市場用地相關法令

零售市場管理條例（96 年 07 月 11 日公布）

第三條 本條例所稱零售市場（以下簡稱市場），指經直轄市或縣（市）主管機關核准，於都市計畫市場用地或非都市土地之甲、乙、丙種建築用地，以零售及劃分攤（鋪）位方式，供蔬、果、魚、肉類及其他民生用品集中零售之營業場所。

第五條 市場得依物品屬性，劃定攤（鋪）位，分類分區營業；其攤（鋪）位之設置方式、型態、管理及其他應遵行事項之規定，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

3-3.2 多目標使用方案

依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，本案市場用地得為下列多目標使用。

（一）立體多目標使用-零售市場

表 3-3-1 零售市場多目標使用

用地類別	使用項目	准 許 條 件	備 註
零售市場	一、住宅。	1. 在直轄市地下一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 2. 經營型態應為超級市場。 3. 面積○．一公頃以上。 4. 面臨寬度十公尺以上之道路，不足者應自建建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	

第三章 法律可行性分析

		5. 不得兼作第三項之使用。 6. 在直轄市地下一樓非作市場使用者，其使用一樓作市場確已足敷需要者，二樓得作第二項及第三項之使用；在其他地區一樓、二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，其二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	
二、公共使用。	1. 在直轄市地下一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用者，三樓以上。在其他地區二樓以上。 2. 面臨寬度十公尺以上道路，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積，並設專用出入口、樓梯及通道。 3. 在直轄市地下一樓非作市場使用者，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，二樓得作第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	公共使用包括： 1. 醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所為限。 2. 社區通信設施：以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。 3. 社區安全設施：以消防隊、警察分局、派出所為限。 4. 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦斯（不包括儲存及販賣）為限。 5. 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 6. 社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 7. 其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所	

			、民眾活動中心。
	三、商業使用。	1. 在直轄市地下一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用者，三樓以上。在其他地區二樓以上。 2. 面臨寬度十公尺以上之道路，不足者應自建建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積，並設專用出入口、樓梯及通道。 3. 在臺北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；其他地區依商業區之使用管制規定使用。但不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。 4. 不得兼作第一項之使用。 5. 在直轄市地下一樓非作市場使用者，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	
	四、停車場、資源回收站、變電所及其必要機電設施。	1. 作停車場使用限於三樓以上及地下層；作資源回收站、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。 2. 面積○：一公頃以上。 3. 面臨寬度十公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。其面臨道路其中一面可規劃為單行道系統者，准許面臨道路寬度為八公尺以上。 4. 作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令實施管理。	

3-3.3 各開發項目初評

根據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法分析其各開發項目之優缺點

表 3-3-2 多目標開發項目評估表

開發項目	開發評估
住宅	本案土地為市有土地，在特許前限制到期時必須回收，因此不建議作住宅開發。
公共使用	本案以促參為評估目的，多目標作為公共使用之經濟效益有限，因此不建議作此項開發。
商業使用	商業空間之開發係依據商業區之使用管制規定使用，能產生之較大經濟效益，因此建議開發為商業使用。
停車場、資源回收站、變電所及其必要機電設施	停車場、資源回收站及變電所之開發，恐造成鄰避設施，因此建議不開發此項目。

由上述初評結果，本案基地建議以商業開發為主。

3-4 土地使用管制與建築法令分析

3-4.1 變更台中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第二次通盤檢討）

一、實質計畫

本基地屬於新市政中心專用區細部計畫範圍內，其細部計畫範圍北側至六〇米市政路，西至三〇米河南路，東至四〇米文心路，南至十五米大墩四街。



圖 3-4-1 土地使用分區圖

二、土地使用分區管制要點

（一）本案「市 81」市場用地之使用強度為建蔽率：60%，容積率：240%。

（二）計畫區內開放空間規定

本案「市 81」基地如下圖所示，應分別留設帶狀開放空間 4 公尺或 5 公尺，並應依指定建築留設騎樓或無遮簷人行道（寬 4 公尺）。

（三）建築景觀及基地綠美化

1. 建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排

水道等開放空間，不得設置鐵突、柵欄及暴露口通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

2. 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

(1) 開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

(2) 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(3) 前二項有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建築執照一併核定之。

(四) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準應依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理：

(五) 離街裝卸場

本計畫區內建築物，裝卸車位數量應依下表規定設置離街裝卸場：

表 3-4-2 離街裝卸場車位數配置表

應附設裝卸車位數	備註
使用樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積在五〇〇平方公尺以上；未達二、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；超過二、〇〇〇平方公尺者，每增加二、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。

3-4.2 土地取得可行性分析

本案土地有台中市所有，其管理者為台中市政府。故在土地取得上具有可行性。

3-5 環境影響評估法分析

一、適用環境影響評估法規定之相關法規

「環境影響評估法」係於 83 年 12 月 30 日經總統公布，並自公布日施行，旨在預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以達成環境保護之目的，特制定本法。

環境影響評估法第 5 條規定：「下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」，依本案性質應不屬環境影響評估法第 5 條所稱之應實施環境影響評估開發行為。

3-6 租稅法分析

一、促參法相關優惠措施

(一)租金優惠方法

促參法第十五條公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出资方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。

前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。

民間機構依第八條第一項第六款開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機

關將該公有土地讓售予民間機構使用，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令之限制。

(二) 融資及稅捐優惠

促參法第 3 章（第 29 條至第 41 條）訂有補貼、貸款、放寬授信額度、參與公共建設之民間機構得公開發行新股、發行指定用途之公司債、相關稅賦（營利事業所得稅、關稅、地價稅、房屋稅、契稅）之減免等規定，賦予民間機構融資及租稅優惠，以促進其參與公共建設。惟因本案非屬「重大公共建設」之範圍，故促參法第 31 條放寬授信額度、第 36 條至第 40 條之相關稅賦減免規定，於本計畫不適用。

二、台中市政府相關優惠措施

(一) 租金優惠方法

臺中市未開發公有市場用地出租民間開發經營辦法第九條承租人在承租期間應繳土地租金。前項租金每年按公告地價總額百分之五計算。承租期間公告地價調整時租金隨同調整。但公告地價調漲幅度與前期公告地價比較超過百分之十以上時，調整幅度以百分之十為限。

(二) 稅捐優惠

臺中市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例第三條民間機構參與重大公共建設，在興建或營運期間，經臺中市政府（以下簡稱本府）核准之直接用地，自臺中市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）核准之日起，地價稅免徵五年。

第四條民間機構參與重大公共建設，經本府核准供直接使用之自有房屋，自稅捐處核准之日起，五年內減徵應納房屋稅額百分之五十。

第五條民間機構參與重大公共建設，在興建或營運期間，取得或設定典權之不動產，減徵契稅百分之三十。本府依公共建設法第五十二條第二

項規定同意由其他機構接管或繼續辦理興建、營運，因而取得之營運資產或興建之工程，免徵契稅。

但本開發案因未符合重大公共建設之認定標準(依據行政院公共工程委員會頒訂之「重大公共建設」範圍認定標準(民國 97 年 1 月 21 日修訂)，在重大商業設施項目中，僅大型物流中心、國際展覽中心、國際會議中心等 3 項，且有開發規模或投資總額之規定)，因此不享有相關優惠措施。

第四章 市場可行性分析

本案市場用地欲以多目標之方式朝向商業空間發展，因此就商業空間之發展進行初步評估與探討

4-1 商業空間發展理論

4-1.1 空間發展形成與沿革

有關空間發展理論，本節擬先由國內市場之演進作一概述，並對國內外各個時期空間發展的演變與特點，來看各階段發展所代表之意義與人民生活需求的演變。

一、中國空間發展之沿革

中國亦為文明古國之一，從遠古時代就有市集，市集市貿易活動的舞台。中國古代的商业交易場所稱為『市』，「市」的定義：係指圍以牆之交易場所，「市」在原始交易之下無店鋪但有一定的日期，且買賣雙方在此集合，易其有無。故市集的形成，是因交易而起，其後不固定的市集形成圈定的「街」，同業聚集成「行」，最後形成商業區並發展為市鎮，接著在城外形成新的商業區，進行另一個市鎮的發展，如此以人口聚集帶動商業發展，再以商業發展吸引更多的民眾與活動。

二、國外空間發展之沿革

(一) 百貨公司

十九世紀的歐洲法國巴黎，工業革命後不僅帶來了機械文明，且還改變了人們的生活方式，零售業由店鋪型態進入百貨商場型態。商品的生產方式改變，開始大量生產流通，商品走高價位路線，強調完善的服務及購物環境，此階段主要消費群為中產階級。

(二) 超級市場

但隨著 1930 年美國面臨經濟大恐慌，經濟蕭條國民所得的減少、失業率提高，民眾購買量因此減少，也對產品價格相當敏感，因此強調服務及高價位的百貨公司開始讓消費者望之卻步，在此情況下，由「綜合商店」

演變而來的超級市場經營型態，有了快速發展的契機，這種低成本營運、自助服務方式發揮了有效的集客誘因，奠定了超級市場的基本運作模式。

(三) 購物中心

1920 年以後，美國主要百貨公司開始有郊區化的趨勢，主要是因為工業的發展，過去市及集散地點多位於交通往來最便利的地方，但隨著汽車普及化，人們開始大量遷往郊區居住，房地產業者開始開發了區域型購物中心(Regional Shopping Center)以滿足移居到郊外的郊區消費者。第一家大型購物中心 Town and Country 成立於 1948 年，誕生於俄亥俄州哥倫布(Columbus)市郊的住宅區，兼具多項服務功能。為了配合快速交通路網的建立，以及汽車的普及化，於是大型購物中心逐漸在郊區發展起來，至 1995 年止全美購物中心已經高達 41,000 個(Kowinski, 1985; Maitland, 1985)。(洪瑞璘譯，2002；陳立中，1999；張佳惠，2002；葉佳宜，2002；經濟部商業司，1996；楊益林，2001；謝其森，1999)。由此可知，購物中心對於二次戰後的美國經濟來說已經扮演著舉足輕重的角色(葉俊廷，2004)。

(四) 量販店

美國早期的量販店所販賣的商品大多為食品類及服飾百貨，直至 1970 年代以後才慢慢出現以販賣建材、家庭用品為主的「居家修繕中心」，並導入完善的經營管理系統，以降低營運成本，成為後來所謂的「倉庫型零售業」就是現在所謂的量販店。量販店主要經營型態為大量購買大量賣出，因此價格較低，也由於量販店多設於郊區，距離較遠，通常會一次買足一、二個月的東西，便是低價購買大量商品，量販店物品通常總類齊全，可以滿足消費者一次購足所需品的需求。

(五) 郵購

郵購的起源於 1872 年，美國蒙哥百貨在芝加哥創立 Mail-Order House，

推出商品型錄，並在各報紙、雜誌刊登郵購廣告，以「消除中間人」的口號，直接對消費者銷售，正式為現代郵購開拓了新頁。1886 年，零售企業西爾斯(Sears Roebuck)加入戰場，帶動由購風潮，至今已超過百年歷史。一九一七年美國成立了 DM 廣告協會(The Direct Mail Advertising Association，為今日「直效行銷協會」之前身)。發展至今，美國每年有超過七十本郵購型錄發行和無數的郵購公司，而美國以外的歐洲、日本等地區，郵購業亦在蓬勃的發展中，從傳統通路中發展出另一片天。

(六) 商店街

相較於郊區，市中心不論是交通、醫療等機能都相當便利，因此 1945 年移往郊區的中產階級們紛紛回籠到市中心定居，消費力自然也往都市集中，此時花園式商店街的商業空間開始崛起。相較於購物中心，位置處於市中心，交通非常便利，易達性高，空間設計上大量採用開放式廣場、庭院、露天餐飲空間，店面也是各自獨立營業，不受中央空調限制，在商品販售上以 outlet center 的模式經營，主要以國外過季或是庫存的國際精品，價格有很大的折扣空間，在這經濟不景氣的年代，儼然成為消費者的新選擇。

表 4-1-1 商業空間發展之沿革表

時期	市場形式	當代市場特點	發展意義
工業革命以前(以人為主)			
上古時期	市場形式	傳說神農氏時已有以物易物之交易行為，並開始有市場型態的存在，且交易時間每日中午	貨通有無、物暢其流的經濟觀念行成
漢朝	肆或列	定期的趕集、趕墟與固定店舖並相依存，同類同業相及而成「街」	固定商店街之行成
	行、邸店	「肆」或「列」轉變為同業的商店的「行」，使交易由城內各地，逐次擴張至市區外；同時邸店也開始產生，	商業區、商務中心行程特定之區位

第四章 市場可行性分析

		且並於商客入住邸店時，邸店的主人 也為商客作仲介，此為我國經濟業與 仲介業制度之始	
	行會	同業常聚居一街，開列成一市肆，有 特定行規，此與目前同樣行業聚集在 一個地區或同一條街上	類似現代「產業公 會」的組織之行成
	草市、墟、場	因農村與農村副業的發展，使城鄉間 的商品流通增加，在交通要道，形成 定期市集，稱為「草市」、「墟」、「場」 有些逐漸發展成為市鎮	在交通要衝行成市 場
	定期市場	定期市場逐漸發達，而其交易市場約 計有按每日、每月、每年之定期市場	市場以時間訂定聚 集之時間
	團、行、市	有團、行、市之組織，始於隋唐，交 易方式採批發與訂貨的方式，至清朝 市集制度更具規模，而代客買賣之牙 商更為普遍	批發與訂單，期約 交易制度之形成， 交易場所有特定區 位
工業革命後（以商品為主）			
工業革命 後	百貨公司	始於工業革命後的法國巴黎，生 產方式改變，中產階級的產生， 商品開始大量生產，民眾消費型 態改變。	分佈在市區商業中 心，顧客主要是高所 得群，商品價格高， 強調完善的服務及購 物環境
1930	超市	1930年代美國經濟大恐慌時 期的產物，沒有壓力（自助）的 低價商店中購物。	區域性的分佈，主要 以生鮮商品及日常生 活用品為主，採自助 式採買
1945	購物中心	始於第二次世界大戰後，汽車工 業發迅速，人們多往郊區居住， 商店也轉往郊區發展，因此購物 中心在此環境下產生	腹地廣大，結合了百 貨公司、超市及餐廳 休閒育樂的經營模 式，形成多功能的購 物場所
1970	量販店	在歐美國家沒有統一界定，所謂 量販店是採購俱樂部或是倉庫批 發俱樂部	價格低廉、商品眾 多，滿足一次性消 費，分布在商業中心

1872	郵購	始於美國蒙哥瑪利百貨在芝加哥創立 Mail-Order House，不需要店面作場品的展示，可以節省租金開銷，消費者透過型錄來購買商品。	由實體店面轉為虛擬店面，改變了以往的購物習慣。
	商店街	位置處於市中心，易達性高，大量採用開放式空間，店面獨立營業，商品販售上以 outlet center 的模式經營	顛覆傳統商業空間設計採獨立開放式店面，以過季打折的國際品為主要商品。

資料來源：本團隊整理

4-1.2 台灣商業空間發展沿革

一、傳統市場

傳統市場即一般人所稱之「菜市場」，長久以來一直扮演著滿足家庭日常採買上舉足輕重的角色。政府當初在興建傳統市場之目的至少有三：一為滿足民眾日常採買的功能；二為發揮社會救助功能；三為解決攤販造成嚴重社會問題之政策性考量。的確，傳統市場在滿足民眾日常採購的功能上明顯發揮其功能性，然而，近年來隨著商業化、都市化發展的結果，使得住家生活型態改變、職業婦女增加，加上傳統市場立地環境改變、經營型態未配合市場需求進步、營業有時間上的限制(大都為早市)，另外硬體設施的部份，市場建築物使用年限過長、缺乏公共安全與環保設施方面的考量…等等問題；外部受到超級市場現代化管理販售模式引進的影響，相較之下傳統市場的經營型態已漸漸不符現代消費者的購物習慣，無疑使傳統市場在經營上面臨窘境。

二、超級市場

在台灣對於超級市場一直未有明確定義，但業者將其定義為賣場面積在 70 坪以上、主要販賣商品唯一般家庭日用品，尤其生鮮用品、採公開陳列及公開標價方式販賣、滿足一次性購足的便利、具冷藏及冷凍設備、強調服

務、提供商品資訊、料理方式及組合菜。

國內超市業自民國 60 年代的導入期，到民國 75 年港系及日系超市業者開始大量進駐而進入成長期，到民國 80 年後，由於投入市場競爭者日眾，部分由國外引進的業者因在各方面的經營，無法朝本土化規劃，逐漸被市場淘汰，使國內超級市場進入成熟及轉型階段。87 年全台超市新開店數約 25 家，比起前年的 42 家大幅衰退 4 成。

三、量販店

台灣於 1989 年引進第一家量販店「萬客隆(Makro)」，在多樣化商品、低價位等訴求下，很快成為最大的零售通路系統，並正式開啟民眾購物走向「自助式、低價位、一次購足」的大型化賣場時代。同時，1990 年代政府全面推動商業與服務業的發展，並引領產業進入資訊化、自由化、國際化及連鎖化的時代。在政府政策的引導下，經過 15 年來的發展，量販店成長迅速，至 2000 年底計有 108 家營業，但到了 2003 年底只剩 97 家營業，顯示市場已達成熟飽和期。因此，在汰弱存強的競爭市場下，加上 2000 年以後台灣陷入經濟不景氣的風潮，在 2003 年初始祖萬客隆也宣告關閉退出台灣市場。

百貨量販業在國外有其特定的環境條件，反觀台灣因地狹人稠、小店林立、購物十分方便，加上地價昂貴、大部分量販店缺乏足夠的停車空間，所以百貨量販業市場可能並不如預期中的樂觀，或必須改變型態。未加上近幾年，購物中心的發展將為台灣零售業生態帶來相當革命性的改變，以目前擁有通路就是佔有優勢來看，各大企業的投入，使得百貨量販業的戰局波濤洶湧。

四、百貨公司

陳貞樺(1999)將台灣發展歷程區分為四個主要階段：

第一階段-創始時期(1949-1973 年)

光復後，台灣 1949 年出現第一家華洋百貨公司：建新百貨成立於台北市中華路，其內部商品陳列銷售僅以布料、服飾為主，但並未有不同部門劃分。1958 年，大統集團在高雄成立大新百貨，與先前百貨公司不同之處在於不僅營業坪數較大有五層樓建築，首度使用手扶梯，並引進現代百貨公司經營觀念—專櫃設立與推行標價。台北市亦於 1965 年在西門町成立第一百貨，接著 1966 年以後興起企業集團投資百貨公司，陸續成立包括遠東、今日、人人、天鵝、中信、新光等百貨公司，許多企業集團陸續加入經營，此時百貨業多以附帶超級市場的經營型態。

第二階段-加速前期階段

1974 年以後，台灣國民所得平均每人 GNP 達到 1000 美元之後，百貨公司更是開始蓬勃發展，隨著國民所得年年大幅增加，造成強大消費力促使台灣百貨公司蓬勃發展，百貨連鎖店計畫開始展開，遠東、來來、永琦全省分店相繼成立，成長速度及為驚人，1977 年開始導入外國零售業技術經營時期，先有永琦與日本東急百貨合作，又由遠東、今日百貨引進日本經營技術。

1979-1983 年間，台北百貨公司再成長期的後半段時間因市場的行銷已脫離常軌，不當加價、賣價不實、折扣不斷等現象層出不窮，例如百貨公司的超級市場就曾創下 4.9 折的最低售價，幾乎是血本無歸的不合理促銷方式。為了防止不當促銷的惡性競爭百貨公司，後來由新光、今日、遠東等，發起成立一個綜合小組，扮演協調、監督的角色。1922 年公平交易法實施後解散。

第三階段-加速後期階段(1985-1999 年)

1958 年之後，經濟部正式核准開放外僑、外商投資於百貨業，百貨業的經營方式隨之轉變，以 1987 年太平洋崇光百貨開幕代表，與外國百貨業合資時期於焉開始。此後，中日合作百貨大行其道。1990 年代以後，台灣雖然與日本相同遭受到泡沫經濟之苦，但經

濟成長率依然維持在 6% 以上，且量販店正在成長期，折扣店尚未成形，所以百貨業設立已趨近飽和，但仍大有可為。此時日系百貨集團(SOGO 與三越百貨)不斷增加，明顯壓縮了本土業者的空間。各百貨公司已經不以低價競爭為唯一利器，更以空間格調的提升，迎合消費者的喜好，以創造經營利基

第四階段-激烈競爭階段(2000-迄今)

2000 年以後，百貨公司業績成長已趨緩，而大型購物中心在台北市先有微風廣場、後有京華城等卻有如雨後春筍般的開始大量出現，百貨市場不但趨於飽和更受到強烈的異業競爭。

五、購物中心

台灣購物中心發展歷程，最早期為委託行，次為百貨公司，再為量販店，更次為購物中心；委託行時期營業空間小銷售產品種類多數量少，只能在此購買到高檔價的精緻產品；百貨公司時期營業空間大銷售產品數量多種類尚可；量販店時期以擁有充足免費的停車場、賣場面積更大、商品種類更多且價格更低復能滿足消費者一次購足；購物中心時期營業空間更大銷售產品種類數量更多，除夠能滿足購物需求外亦且兼具餐飲、休閒娛樂等全新的複合式消費方式（羅清達，2000）。國內大型購物中心設立之規定緣自於 83 年間政府頒佈工商綜合區設置方針與工商綜合區開發設置管理辦法，迄今獲政府審議通過推薦案計 39 案，其中區第一個工商綜合區大型購物中心開發位處桃園生活圈的台茂家庭娛樂購物中心，而其他另外多家大型購物中心，近年來也陸續開幕營業。由此可見國內大型購物中心已日趨蓬勃發展，也為國人引領出有別往昔的一種全新的消費行為方式。

4-2 商業空間類別之分析

4-2.1 購物中心(Shopping Center)

一、緣起

購物中心的發展與汽車工業的演進關係密不可分，過去市及的集散地點多位於交通往來最便利的地方，但隨著汽車普及化，人們多遷往郊區居住，且汽車使用便利，因此許多商店紛紛轉往郊區發展，購物中心及在這種環境下產生。

二、空間特性與機能

(一) 商業功能

提供「一次購足」、「單站購足」的購物機能，滿足生活品質的需求，作多功能的使用為主。

(二) 文化功能

文化功能的規劃觀念以提供生活休閒文化社交場所，兼顧各種不同層面的活動需求，並提供運動健身體育場所，滿足運動健身需求為主。

(三) 娛樂功能

娛樂功能的規劃觀念以提供多種功能的娛樂設施，滿足多樣化精神生活，並造就完善的室內外環境品質，調劑各種生活層面的需求為主。

(四) 服務功能

服務功能的規劃觀念以提供遊客停留的服務空間及設施，並提供社會服務的空間及設施為主。

三、消費者行為分析

購物中心的業種規劃屬於多功能複合型，消費者將此空間作為一種購物或是休閒活動的空間；複合式的業種，不僅使消費年齡層範圍擴大，顧客在商場停留的時間也會延長，進而增加商場提袋率。因此，除了目的型的消費群外，到此空間的消費者會受到購物環境、商場氣氛而擁有較高的購物涉入程度，亦在消費行為上情境消費群也會是營業收入的主要部分之一。

四、台灣目前發展現況

台灣地區第一家購物中心可追溯自 1994 年遠企購物中心開幕、其後經五年之蘊釀才陸續有台茂及環亞等店加入營運，但自 1999 年後則每年均有新的購物中心加入。根據中華民國購物中心協會之統計，2007 年底為止共有 14

家營運中業者。詳細業者營業數據及開幕年別如表 4-2-1、圖 4-2-2 所示：

表4-2-1 台灣地區營運中購物中心統計表

項次	開幕	購物中心名稱	地點	總樓地板面積 (平方公尺)
1	1994. 03. 26	遠企購物中心	台北	20,500
2	1999. 04. 20	環亞購物中心	台北	66,650
3	1999. 07. 04	台茂購物中心	桃園	196,400
4	2001. 03. 29	大江購物中心	桃園	165,289
5	2001. 9. 27	德安購物中心	台中	118,800
6	2001. 10. 23	微風廣場	台北	75,900
7	2001. 11. 23	京華城	台北	204,300
8	2002. 01. 16	老虎城	台中	48,972
9	2003. 10. 7	台糖嘉年華購物中心	台南	38,790
10	2003. 11. 14	台北 101	台北	379,033
11	2004. 11. 19	美麗華百樂園	台北	125,400
12	2005. 12. 10	環球購物中心	台北	135,300
13	2006. 10. 29	耐斯廣場	嘉義	93,274
14	2007. 06. 07	統一夢時代	高雄	399,300

資料來源：中華民國購物中心協會網站 2007年台灣購物中心產業大觀

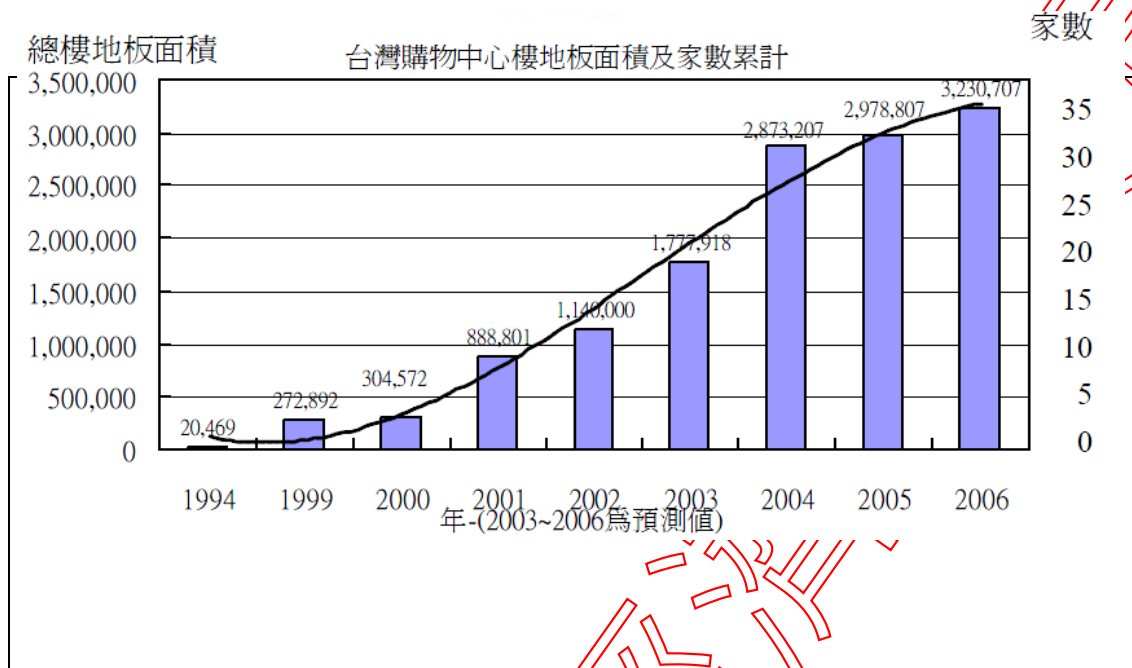


圖4-2-2 台灣購物中心樓地板面積及家數累計

資料來源：中華民國購物中心協會網站

4-2.2 百貨公司

一、緣起

百貨公司興起於十九世紀中葉的歐洲法國巴黎，其興起背景主要為工業革命之後生產方式改變，使得商品大量生產與流通，促成人類消費型態轉變所造成。美國百貨公司亦於十九世紀末期開始形成。1920 年以後，美國主要百貨公司開始有郊區化的趨勢，沿著主要幹道擴張，並於市郊的大型購物中開設，使中心商業區商業機能退，時至今日郊區零售業額已高於中心商業區甚多。

二、空間特性與機能

- (一) 營業場所分布在商業中心區域
- (二) 營業時間固定
- (三) 產品線齊全

- (四) 顧客主要為較高所得群
- (五) 訂價走高價位路線
- (六) 強調完善的服務及購物環境

三、消費者行為分析

百貨公司主要以商品販賣為主，以櫃位走道式的動線安排，選擇到百貨公司購物的多屬重視服務、品牌、品質，相對價格上也會較高。因此情境消費客群較少，多屬於目的消費。

四、台灣目前發展現況

早期市區範圍狹小，百貨公司多集中於市中心，因為規模較小單一百貨業者無法滿足消費者的慾望，加上市中心停車位不足，大型的商業土地不易開發，市中心百貨公司業績逐漸衰退。人口不斷往市區邊緣擴散，市區人口日益減少，使得舊市區邊緣新成立的百貨公司蓬勃發展，至民國 90 年代百貨公司進入多核心發展，以台灣整體環境來看，隨著政府全面實施周休二日，使消費者有更多空閒時間消費，有助於邊區大型百貨發展。

但是，民國 90 年也出現台灣首度的經濟負成長，國內存款利率一再調降，一連串不景氣之下，消費者荷包受到限制，越來越精打細算，而百貨公司的商品主要走高價位層級，往往商品的價格經由製造商、百貨業者再到消費者手上，已經是好幾倍的價差，此時工場直銷品中心(OUTLET CENTER)漸漸成為市場的新寵，主打物美價廉；加上台灣地狹人稠，百貨公司的服務範圍相互重疊，消費力無法集中，缺乏廣大腹地設置停車空間，大幅減低消費者之購買意願，消費環境亦缺乏多元化附屬設施或景觀設計，難以提高吸引力，也走向連鎖經營方式，有大吃小的趨勢，2006 年景美漢神百貨結束營業，到去年中興百貨走入歷史，新光三越入主衣蝶。所以如何創造新商機是目前台灣百貨業當務之急。

4-2.3 量販店

一、緣起

美國早期的量販店所販賣的商品大多為食品類及服飾百貨，直至 1970 年代以後才慢慢出現以販賣建材、家庭用品為主的「居家修繕中心」，並導入完善的經營管理系統，以降低營運成本，成為後來所謂的「倉庫型零售業」就是現在所謂的量販店。

二、空間特性與機能

- (一) 賣場面積大
- (二) 商品週轉率高、營業利益率低
- (三) 銷售價格低
- (四) 現場服務人員相對較低
- (五) 賣場面積大採DIY 式消費方式
- (六) 商品種類多
- (七) 提供購物專用的免費停車空間
- (八) 龐大促銷活動經費

三、消費者行為分析

目標客群為零售業者公司和機關行號，追求低價之家庭。提供多種類的商品，以低價銷售方式來吸引消費者，消費者重視的是產品本身的價格條件，並且強調採購行為的效益。

四、台灣目前發展現況

由於近年來量販業之業態的競爭過度激烈下，部分量販店無法因應整體零售市場激烈競爭及變化，已有被淘汰或退出市場，如Makro, 福元、大廣三、千輝、大興隆、Geant, Tesco, 高峰販店分別於2000年起，因整體國內消費市場買氣嚴重下滑，且同業之間的惡性低價競爭，企業財務危機或無法獲利而結束營業或被併購黯然退出市場。部分企業為提高競爭優勢，雖加強廣告宣傳、發行專刊增加促銷商品的品項或降低促銷品的價格等，雖使整體營業額大幅擴增，卻使業者獲利趨薄，迫使得業者積極採取合併及策略聯盟以增加競爭優勢。

4-2.4 超級市場

一、緣起

超級市場為 1930 年代美國經濟大恐慌的產物，當時美國的國民所得減少，失業率提高，因此也傾向購買較廉價的食品，在此情況下，超級市場這種由「綜合商店」演變而來的經營型態。

二、空間特性與機能

- (一) 營業場所分布在區域性社區或百貨公司地下樓
- (二) 營業時間固定
- (三) 產品品項在二萬種以上，包括生鮮商品及家庭日用品
- (四) 顧客為家庭成員，採自助式購買
- (五) 強調價格便宜

三、消費者行為分析

超級市場多屬於區域性、務實型的消費群，隨著時代的改變，職業婦女也跟著增加，超級市場的型態就符合現代人的需求，營業時間長，交通便利，下班後在家附近即可購足所需的民生用品。採購中重視的是產品本身的品質與價格條件，並且強調採購行為的效益。

四、台灣目前發展現況

超級市場業在台灣的發展一直沒有其它業態來得風光。比營業額佔有率，比不上百貨公司業、量販店業與便利商店業，比營業額成長率也不如便利商店業的突飛猛進，超市在台灣可算是發展最不順利的產業。根據經濟部統計處商業動態調查資料顯示，自1994~2003 年，超級市場業佔42綜合商品零售業總營業額的比重逐年下滑，已從1994 年的16.75%滑落至2003年的11.94%，超市業的發展可謂每年越下。

現今超市業者的經營，以連鎖超市、農會超市與台北農產運銷所屬超市為主，2003 年由民間企業承接的全聯實業在台灣已有206 家，全省農會超市有94家，而大型連鎖超市則有約263 家(頂好惠康、丸久、松青、興農超市店數總合)。依AC 尼爾森(2004)最新的「亞太消費者購物行為報告」指出，

台灣超市分佈密度、使用率和其它亞洲國家相較之下屬於偏低的情況，在台灣約2 萬人擁有一家超市，但消費者願在超市花錢的比例只有15%，遠低於香港的69%、韓國的49%和日本及大陸的48%。可見相較於亞洲其它國家，超市業在台灣不但發展緩慢，且消費者也還未普遍接受到超市購物的習慣。

4-2.5 工廠直銷購物中心

一、緣起

工廠直銷品中心(Outlet Center)早期在美國為商品製造廠，不堪中間經銷商剝奪利潤，而在交通便捷之處，利用就倉庫廠房，集結十數家不同業種廠商作直銷的生意。後因生意日漸興隆，就由開發商興建新的 Outlet Center。目前在加州都市邊緣地區 Outlet Center 較購物中心具有競爭力。

二、空間特性與機能

- (一) 大坪數
- (二) 位處交通要衝、郊區市區
- (三) 購物中心型態經營
- (四) 商品主要以國際過季精品為主
- (五) 商品有優惠的折扣

三、消費者行為分析

選擇到 Outlet Center 的消費者是將此空間作為一種樂趣或是休閒活動，複合式的商場空間，商品種類繁多，品質高貴，價錢優惠，在諸多誘因下，情境型及目的型都成為主要的消費客群。

四、台灣目前發展現況

台灣在近幾年才開始了 OUTLET CENTER 的風潮，2005 年，內湖量販店集聚的倉儲區，開了 2 家名品過季商品賣場(Outlet)in base 和禮客，兩棟都是為 Outlet 量身打造的賣場，可說開國內風氣之先，開幕以來生意興隆。

Outlet 在內湖成功主要有幾個因素，首先是放棄拍賣場式的銷庫存經營概念，而是為 Outlet 量身打造賣場空間，寬敞的走道、舒適的動線，一櫃一

櫃概念呈現品牌過季商品，讓顧客在舒適的環境下進行消費，替 Outlet 市場在台灣開創了新契機。

表 4-2-3 商業空間類別表

空間類別	空間型態	業種規劃	主要消費族群
購物中心	1. 規模較大 2. 停車位足 3. 空間寬廣 4. 封閉式	1. 全功能複合型 2. 主力商店及專門店	情境消費 目的消費
百貨公司	1. 規模較小 2. 停車不足 3. 空間集約 4. 櫃位走道式	1. 商品販賣為主 2. 專櫃式	目的消費
量販店	1. 規模較大 2. 停車位足 3. 空間寬廣	1. 生活日用品販賣為主 2. 開架式	目的消費
超級市場	1. 規模較小 2. 停車位不足 3. 空間集約	1. 生活日用品、熟食為主 2. 開架式	目的消費
工廠直銷中心	1. 規模較大 2. 停車位足 3. 空間寬廣 4. 沿街店面式	1. 折扣性的國際精品 2. 專門店	情境消費 目的消費
商店街	1. 沿街店面開放空間 2. 規模中型 3. 空間與基地都市空間結合	1. 零售店面 2. 專門店	情境消費 目的消費

資料來源：本團隊整理

4-3 台中市區商業空間發展

4-3.1 台中市空間擴張

商圈是因人的聚集產生商業行為而形成，都市空間的發展直接影響到商圈區位條件的改變，都市計畫又是影響都市未來空間發展趨勢的最重要因素。因此，透過台中市區空間向外擴展的過程，有助於釐清台中市百貨公司的時空發展歷程。

一、都市空間的內向調整—空間的遲緩發展（民國 34~43 年）

此一時期台中市的发展僅集中在市中心，雖然人口數增加近一倍，都市範圍並未擴大，祇是原市中心區內幾個老社區做進一步開發或空間填塞，都市建設僅集中人口密集的市中心區（民國 40 年時，以中區人口數最高），民國 44 年以前，就整個台中市而言，官方民間皆忙於整理日人遺留下的公營企業與房地產，因此，光復後的台中市空間發展階段，其根本是延續自日據末期都市計畫的空間支配。



圖 4-3-1 民國 56 年台中市發展區域圖
資源來源：台中市志 1972

二、市中心商業區的形成與興盛—都市空間到達忠明路的第一次擴張（民國 44~62 年）

在屯區尚未開發的當時，中區是區域性交通系統上的樞紐位置，土地使用種類的多樣性以及各類活動集中於一個緊湊的地區內，成了中部地區集行政、交通、產業集散、金融、文教、



圖 4-3-2 民國 77 年台中市發展區域圖
資源來源：台中市政府 1988

商業等功能之都市，為供應中部區域
的消費娛樂中心。

三、都市空間到達文心路並朝向立體化發展的第二次擴張（民國 63~77 年）

此一時期，陸續完成一至五期市地的重劃工作及對外交通更是不斷改善，加速台中市的都市化導致台中市人口增加迅速，市區範圍不斷向外擴展，使原有市中心區交通堵塞問題嚴重。因此，於民國 76 年台中市政府決定實施市中心區單行道系統，實施後對舊市區的交通車流速度上有實質的改善，但是也加速舊市區商業衰退，日趨沒落。

四、都市空間往八十米外環道發展的第三次擴張（民國 78 年~）

民國 80 年後又陸續完成 6-12 期重劃工作，隨著市地重劃及運輸路線的改善，一方面加速台中市的都市化導致台中市人口增加迅速，市區範圍不斷向外擴展，相對而言，原有市中心區交通、環境惡化問題卻沒有實質的改善，整個台中市人口與產業的快速郊區化日益明顯。民國 91 年，80 米外環道已經通車，代表成（第四圈外環道路），更能疏導郊區與日俱增進入市區的車流。



圖 4-3-3 民國 90 年台中市發展區域圖
資源來源：上河文化，2001

4-3.2 台中市商圈分布與定位

台中市的商圈演變亦隨著都市計劃擴張而有變化。各個商圈的發展前景與之間的相互競爭，端賴其主客觀條件而定；簡言之，除了市政的發展計劃、公共建設等條件限制外，消費者的消費習性與趨勢亦會形成一股引導潮流，影響及造就每個消費時代及商圈經營型態。台中市之商業區以往主要分佈於舊市中心區附近，呈現面狀分佈，主要道路兩旁則形成帶狀分佈，在全市各住宅區則有點狀的商業區存在；近年來台中市逐漸興起地方商圈

之型態，產業類型主要為餐飲業及服務業，如精明一街、逢甲商圈及美術館園道商圈等。

台中市的商圈(商業核心區)的發展變化，具固有市場的真實反應，但商圈的背後成長因素都有其不同的消費文化存在，以台中市現有的都會型商圈、區域型商圈或社區型商圈都應有其商圈自有特色，發揮吸引集客之效果。台中市 10 處商圈主要分佈，以中港路兩側為發展軸線，由市中心向西北方延伸，足見台中市商業活動逐漸由市中心向外移動。

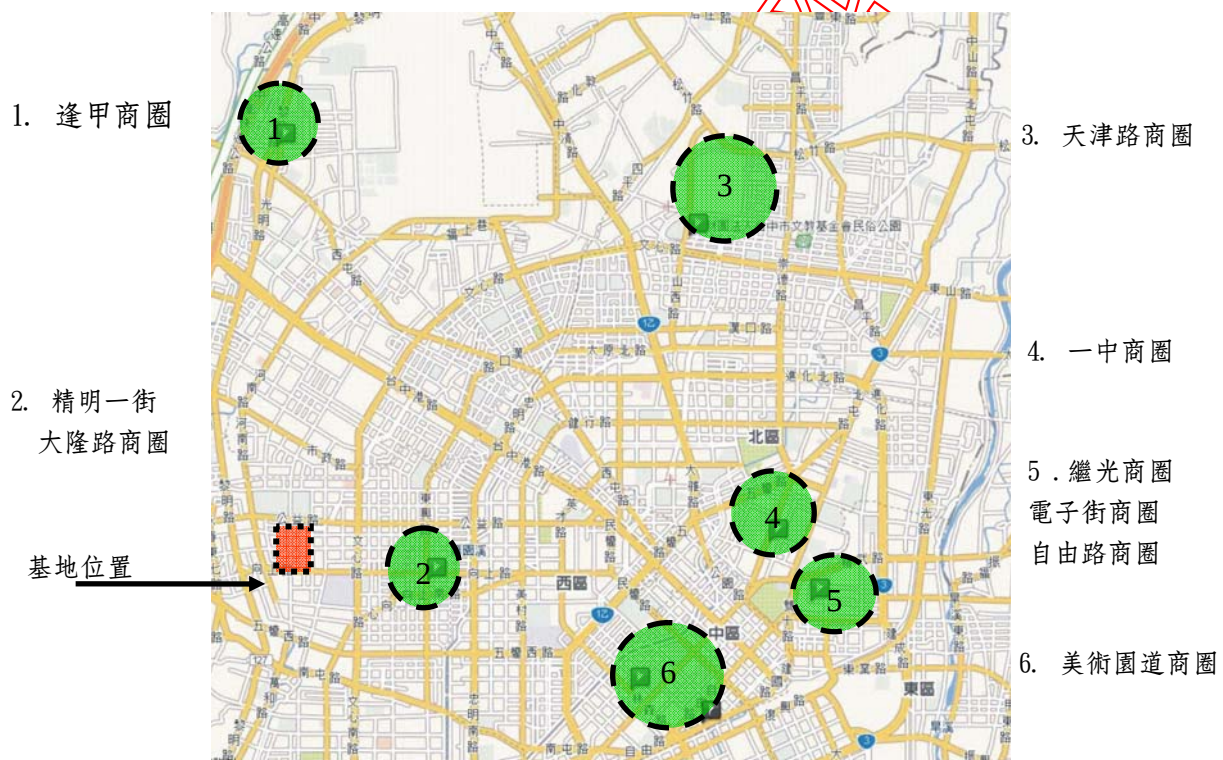


圖 4-3-4 台中市商圈分佈圖

一、一中街商圈

(一) 商圈沿革及範圍

一中街是個迅速成長的商圈，成長速度之快帶動附近繁榮，並不斷往

外延伸擴展，原本只是依附在台中一中與補習班的一中街，漸漸湧現小吃攤販，因攤位飽和漸漸向外擴展至三民路、太平路，甚至延伸至中友百貨商圈，近期育才北街上積極擴展，「一中西門町」與「益民一中商圈」為新興的據點，預估佔地五千坪，主打五大主題國際風情大街，「購物大道、補習大街」的口號，吸引眾多投資客的注意，逐漸擴張的版圖，形成一機能日益完整的商圈。

(二) 商圈特色

台中市一中街、尊賢街、育才街、三民路交錯而形成的「一中商圈」，因為周遭補習班林立，再加上包括台中一街等多所學校都在附近及便宜美味的各式美食。

一般商圈異業商店易交雜聚集，在一中街及外圍商圈，各種產業分門別類比鄰而居，同類型商店業種各自配置，包括有補教大樓、個性餐坊、眼鏡街、流行服飾街、小吃街、書店街及體育用品街等。

(三) 商圈主要消費者來源

一中商圈的消費年齡層低，主要對象為附近學校與補習班學子，商圈型態則以青少年流行文化為主題。

(四) 商圈主要業種

人潮大多集中於一中街上，東山鴨頭、麻辣豆腐、茶飲、雞排、章魚小丸子、滷味、大腸包小腸等小吃。此外，一中街後段聚集許多有特色、經濟又美味的餐館，因而獲得個性餐坊街的美名。

二、大隆路商圈

(一) 商圈沿革及範圍

大隆路商圈屬於都會型商店街，位於台中市西區，位於台中市第五期重劃區內，區位處於舊有市中心區及新興發展地區（如七期、八期）的轉折點。

由精誠路到東興路之間，短短三百公尺距離，具有 50 幾家精品名店，為追逐時尚、流行與休閒的精品街。

(二) 商圈特色

商圈為歐式異國風情之複合式商店街。大隆路上兩側的細葉欖仁樹，與橡木桶內的花卉，相互輝映，隨風搖曳，還有各家店家門前植栽的蒔花弄草，如同都會裡花園大道，夜晚有火樹銀花燃亮夜色及街頭藝人的演唱。

(三) 商圈主要消費者來源

商圈營業時間通常為下午開始至晚間 11 點左右，主要消費族群偏於高價位之消費者，並以年長高消費族群為主。

(四) 商圈主要業種

本商圈具有異國風味美食、時尚藝品、流行服飾，各國名牌皮包、皮件、童裝、精緻珠寶、古董家具及國際名牌時尚眼鏡等。

三、大坑商圈

(一) 商圈沿革及範圍

大坑圓環商圈位處於大坑風景區的出入口，以大坑圓環為中心，結合鄰近商家而形成，大坑圓環為台中市僅存的圓環，大坑圓環上的土地公廟，是當地的著名地標，其中以餐飲業居多，區內有民宅住戶及傳統市場、小吃店、餐飲業。

(二) 商圈特色

大坑商圈中土雞城，如黑公羊、宜梅園、谷明等餐廳，推出道地傳統美食，大受饕客歡迎。結合自然景觀與休閒美食，大坑行之有年的辦桌文化，藉由活動打響大坑美食的名號。

大坑亦是新興的溫泉鄉，目前有麒麟峰、日光溫泉會館、東山樂園溫

泉區，規劃不同風格的業者，提供泡湯族的多元需求。麒麟峰以日式造景為主，園區中還提供情人湯屋、溫泉汽車旅館、小木屋、露天咖啡吧、養生美食餐廳等。日光溫泉會館則提供精品及服務，給遊客高級的享受。東山樂園是台灣第一家溫泉遊樂區，也是台中地區唯一結合遊樂區、溫泉區、民宿、表演秀、花園餐廳、游泳池，及土雞城的優等遊樂區。

(三) 商圈主要業種

大坑四季各有不同的農特產品，如柑橘、文旦、柚子、枇杷、荔枝、龍眼等，並配合活動促銷。

(四) 商圈主要消費者來源

大坑商圈主要為吸引客群為遊客為主，包括美食、農特產品及溫泉等遊客族群。

四、天津路商圈

(一) 商圈沿革及範圍

天津路商圈全長近六百八十公尺長，約三百家店家。天津路素有「台中五分埔」之稱，當年一位沙鹿鹿寮的童裝業者到天津路經營第一家服飾，成為首位創業者；爾後，同業陸續跟進，直至民國八十三年「結市」，成為中部地區服飾百貨批發營運最大據點，款式包含韓、港、台、日、東南亞及大陸等流行服飾。

(二) 商圈特色

天津路商圈是流行時尚、低廉價位的購物環境；可以滿足消費者的「逛街癮」，多樣化的款式，日、韓、港等當紅流行服飾，配件、包包、飾品、童裝、孕婦裝、男裝，符合不同族群的消費者。

(三) 商圈主要消費者來源

主要以服飾販賣為主，以批發方式媲美台北松山之『五分埔』，消費族群多為年輕人為主。

(四) 商圈主要業種

天津路幾乎每家門市都設置百元特價服飾，甚至會有三件一百的低價商品，吸引大批散客。拍賣商品大部分是兩三個星期未賣出的滯銷品。

五、自由路商圈

(一) 商圈沿革及範圍

自由路商圈成立於 95 年，為台中市第十個商圈，目前有 120 家左右的商家，商店多元化，涵蓋糕餅業、服飾業、銀行、皮鞋店、皮飾店等，其中名聞遐邇的台中名產即是太陽餅、鳳梨酥，全盛時期除自由路，週邊中山路、繼光街等，餅店林立。

(二) 商圈特色

目前有五家銀行矗立於自由路商圈，分別為合作金庫、土地銀行、慶豐銀行、彰化銀行、遠東國際商銀等，堪稱台中市的金融重鎮。

(三) 商圈主要消費者來源

本商圈多以販售台中名產為主，主要消費族群多為觀光客為主。

(四) 商圈主要業種

目前在自由路上的餅店有阿明師、元明商店、寶泉、太陽堂餅店、太陽堂老店、太陽堂老舖、天水雅集等，及日前新進駐的太陽餅商家有魏清海太陽餅老店、九個太陽博物館，為太陽餅商圈。商圈內太陽餅老店林立。各自傳承太陽餅手藝的老師傅們，在餅店內不斷研發及改良太陽餅，使太陽餅的口味更加多元、變化，且具獨特風格。

六、美術園道商圈

(一) 商圈沿革及範圍

位於國立美術館前綠園道五權西三街、五權西四街，就是名聞遐邇的美術園道商圈。目前約有四十家商店，除以異國風味餐廳居多，另涵蓋服飾、精品、藝廊、傢飾等，形成獨樹一格的文化商圈。

(二) 商圈特色

精品、傢飾、服飾、飾品，讓民眾到商圈除了享受異國佳餚，還能盡情的逛街。

(三) 商圈主要消費者來源

本商圈主要以藝術人文氣息，吸引本市市民或遊客參觀遊憩，主要消費族群以偏高消費方式為主。

(四) 商圈主要業種

兩旁的商家，各自裝潢異國特色，讓客人在用餐之餘也能感受異國氛圍；除景觀獨具特色之外，異國道地美食更蔚為特色，印度菜、泰國菜、港市點心、法式、雲南菜、義大利、上海菜，亦或是香醇咖啡等不同風味，挑逗著饕客挑剔的味蕾。

(五) 商圈特色

美術園道商圈堪稱台灣最大的餐飲商圈，風格獨具的藝術建築與庭園造景所塑造的異國風味，矗立於綠園道兩旁，迎接蒞臨的訪客。假日時在圓形劇場還有街頭藝人表演，竭誠歡迎大家一同到美術園道商圈，感受這裡藝術與人文薈萃的異國風情。

七、逢甲商圈

(一) 商圈沿革及範圍

逢甲商店街涵蓋範圍自逢甲大學校門口至福星路段，鄰近僑光技術學院，加上東西快速道路及中港路的發展，帶動經濟起飛，中科效應，都市重劃，附近的土地開發帶動投資，逢甲商圈於是因應而生，形成「人多、錢多、機車多、汽車多、垃圾多」的情景。

廣義的逢甲商圈涵蓋文華夜市與逢甲商店街，依附在逢甲大學兩側的門，再加上屋台街、便當街、碧根廣場、旗鑑廣場，攤販多達一千五百多個。

(二) 商圈特色

個性商店林立，精品服飾、包包、鞋子、飾品、彩妝保養品。掌握韓風、日系等最新潮流與脈動。逢甲商圈最重要的特色是流行且便宜及琳瑯滿目的商品。

(三) 商圈主要消費者來源

逢甲商圈為逢甲大學及僑光商專週邊的大量學生人潮聚集而成之學區商圈，目前一到例假日，即成為台中市居民熱門消費去處。

(四) 商圈主要業種

主要業種為服飾業、餐飲業、零售業為主。

八、電子街商圈

(一) 商圈沿革及範圍

電子街位於台中火車站前，已有三十年歷史，商圈範圍是由中山路 49 巷與綠川西街 93 巷形成的十字街區，約四十個店家，因街區店面已飽和，故新興店家紛紛往商圈外的中山路與民族路聚落，漸漸形成田字型的電子商圈腹地。

電子街是中部地區集視聽音響、液晶電視、電腦組裝、筆記型電腦、數位商品、監控器材、電子材料等產品最齊全，價格最便宜，最重要的是，還有購物即擁有的專業態度與服務品質。

(二) 商圈特色

電子街徒步區，兩旁聚集眾多電子商家，多元化的產品、多樣化的選擇，從最小的電子元件、電腦及其周邊設備、個性電子商品、家庭劇院、LCD 高畫質、大畫面視訊產品、音響影音等視聽設備，因應消費族群不同的需求。

(三) 商圈主要消費者來源

電子街位於台中火車站前，享地利之便，多樣化的電子產品與新資訊的傳遞吸引外地人慕名而來，電子資訊、電腦之組裝零件、軟硬體之材料、影音設備等應有盡有，多數消費者為老顧客。

(四) 商圈主要特色商店

電子街目前銷售電子的商家，如宏茂電子、元華電子、瑞銘電子，所有電子產品應有盡有，可依個人需求選擇商品；電腦組裝商家，如飛登科技、遠太電腦、筑蒂電腦等，電子新貴或學生族群可依需求及預算比價選購；銷售音響的商家，金曲音響、永明音響、權威音響等，提供專業組裝音響、音樂零件，供專業人士選購。

九、精明一街商圈

(一) 商圈沿革及範圍

精明一街位於五期重劃區，和大隆路比鄰而居，交會而成 T 字型商圈。全長一百三十公尺的徒步區，40 家左右的商家，在地形上屬於一封閉區域，假日常舉辦露天音樂會。

(二) 商圈特色

精品服飾、珠寶、藝品、美妝等商店，與鑲嵌其中的露天咖啡座，營造異國風情。

(三) 商圈主要消費者來源

主要吸引客源族群較廣，除了在地之學生族群及上班族群外，亦為觀光客安排旅程之據點之一。

(四) 商圈特色

春水堂為冷飲茶的搖籃，更是珍珠奶茶的始祖，許多慕名而來的外國觀光客。陽光海岸除提供美食與精緻茶點，還有歌手現場演唱，可享受室外悠閒的氣氛，也可於行人徒步區的露天咖啡座用餐。

十、 繼光街商圈

(一) 商圈沿革及範圍

日據時代，繼光街被稱為「榮町」，台灣光復後，70 年代至 80 年代，附近的龍心、財神、遠東、永琦等各大百貨公司林立，更將「榮町」的繁華推向高峰，堪稱當時最繁華的商圈；繼光街過去以布莊起家，鼎盛時期有十八家，爾後成衣市場興起，基於現實環境的考量，許多布行漸被淘汰。

(二) 商圈特色

繼光街是台中首開先例的年貨大街，從過年前 21 天開始籌辦，至今已延續五年。因為鄰近火車站，是中部四縣市的集散地，過年所需年貨一應俱全，「北迪化、中繼光」的名號於焉而來。

(三) 商圈主要消費者來源

主要消費族群廣泛，客源多為市民為主要消費對象。

(四) 商圈主要業種

道地的台灣小吃、服飾、布莊、珠寶、手工藝品材料。

(五) 商圈特色

由民權路至光復路段，全長 800 公尺，為台中市最長的行人徒步區。

4-3.3 台中商圈業種統計

一、商圈業種統計

表 4-3-5 台中商圈業種統計

商圈名	業種（家數）																總計
	餐飲		服飾		綜合百貨		文教		育樂		醫院		飯店		銀行		
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	
一中街 商圈	32	78.0%	3	7.3%	5	12.2%	1	2.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	41
大隆路 商圈	8	16.7%	24	50.0%	12	25.0%	1	2.1%	2	4.2%	1	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	48
大坑 商圈	23	35.4%	0	0.0%	26	40.0%	1	1.5%	6	9.2%	8	12.3%	1	1.5%	0	0.0%	65
天津路 商圈	4	1.8%	212	93.8%	7	3.1%	1	0.4%	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	226
自由路 商圈	25	34.2%	25	34.2%	10	13.7%	0	0.0%	6	8.2%	1	1.4%	1	1.4%	5	6.8%	73
美術園 道商圈	12	41.4%	0	0.0%	15	51.7%	0	0.0%	1	3.4%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%	29
逢甲 商圈	50	58.1%	24	27.9%	10	11.6%	0	0.0%	1	1.2%	0	0.0%	1	1.2%	0	0.0%	86
電子街 商圈	1	2.6%	38	97.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	39
精明一 街商圈	5	13.2%	33	86.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	38
繼光街 商圈	23	26.7%	34	39.5%	20	23.3%	0	0.0%	2	2.3%	5	5.8%	2	2.3%	0	0.0%	86

4-3-6 商圈定位特性分析表

商圈名	商圈範圍				行政區	開發年代	商業類型	商圈屬性	形成背景	土地分區別	開發結構	發展週期	商業類別比	客層類型	消費時段	消費力	主要公共建設	主要零售大店
一中街商圈	東	雙十路二段	南	太平路	北區	69	複合型	校園商圈 百貨商圈	中友百貨 台中一中 台中技術學院 體育學院	商業區 住宅區	學區 零售業	平穩成長	文教業 一般餐飲 綜合百貨 夜市	學生客群 綜合客群	11：00 ~24:00	中高 低	體育場 孔廟 文英館	中友百貨
	西	三民路三段	北	育才北街														
大隆路商圈	東	精誠路	南	大業街	西屯區	—	路線型	藝術街 百貨商圈	東興國小 大業國中	商業區 住宅區	零售業 社區	平穩成長	主題餐飲 精品服飾	上班族 綜合客群	11：00 ~24:00	中高	大隆路郵局	無
	西	東興路三段	北	大墩十九街														
大坑商圈	東	東興巷	南	橫坑巷	北屯區	—	觀光型	社區型 百貨商圈	無	住宅區	社區 零售業	持平	觀光餐飲 休閒飯店	綜合客群 社區	10：00 ~20:00	低	逢甲橋	無
	西	東山路二段	北	東山路二段														
天津路商圈	東	柳川西路四段	南	青島路二段	北區	—	路線型	百貨商圈	曉明女中	商業區	零售業	平穩成長	精品服飾	學生客群	11：00 ~24:00	中	無	無
	西	大雅路	北	天津一街														
自由路商圈	東	繼光街	南	民權路	中區	58	複合型	轉運型 社區型	台中火車站 台中市政府	商業區	交通運輸零售 商業金融服務 行政機關	逐漸衰退	補教圖書 育樂業 餐飲業 服飾業	學生客群 轉運人口	00：00 ~24:00	中低	台汽客運 網球場	第一廣場 誠品龍心
	西	市府路	北	雙十路一段														
美術園道商圈	東	五權路	南	五權八街	西區	85	路線型	社區型	家樂福 大墩廣場	住宅區 商業區	大賣場 住宅社區	持平	綜合商場 藝術街 主題餐飲	社區 上班族	11：00 ~24:00	中低	無	靜和醫院
	西	美村路一段	北	五權一街														
逢甲商圈	東	文華路	南	文華路	西屯區	50	複合型	校園商圈 夜市商圈	地區行政中心 逢甲大學	住宅區 學區	學區 住宅區	平穩成長	一般餐飲 綜合百貨 綜合夜市	學生 社區	11：00 ~24:00	中	航發中心	旺角商場 碧根廣場
	西	福星路	北	西安街														
電子街商圈	東	綠川西街	南	民族路	中區		複合型	社區型	台中火車站 台中市政府	商業區	電子零售	持平	一般餐飲 電子相關	學生 轉運人口	10：00 ~20:00	中低	台汽客運 網球場	第一廣場 誠品龍心
	西	繼光街	北	中山路														
精明一街商圈	東	精誠路	南	大隆路	西區	81	複合型	社區型	社區	住宅區	零售業 住宅社區	持平	主題餐飲 服飾業	上班族	11：00 ~24:00	中	台灣商務中心	廣三 SOGO2 館
	西	東興路三段	北	大墩十九街														
繼光街商圈	東	光復路	南	綠川西路	中區	—	路線型	複合型	台中火車站 台中市政府	商業區	零售業 住宅社區	逐漸衰退	一般餐飲 綜合百貨 服飾業	上班族 轉運人口	10：00 ~20:00	中低	台汽客運 網球場	第一廣場 誠品龍心
	西	民權路	北	自由路二段														

4-4 本案基地商業空間之評估

一、傳統市場

由永慶房屋的資料統顯示出，南屯區房價位於每坪 6~15 萬之間，但此區房價每坪約 20 萬不等，有些甚至高達三十萬，由此可看出區域房價屬中高價位，我們可由房地價預測出計畫範圍內的消費客群能力多為中高級。從環境面探討，學區與公園環境是周邊房地價格居高不墜的重要原因，假使基地作為傳統市場的使用，不僅會影響區域周邊環境品質，也會造都市景觀意像的破壞；加上傳統市場活動具有時間性，一天中有半天是處於休市狀態，在土地利用上未能發揮其最大效益，因此本團隊不建議本基地以傳統市場的商業型態作為未來發展目標。

二、超級市場

基地周邊經現況調查分析後，有頂好生鮮超市、全聯福利中心、松青超市等分佈其周圍，因此在超級市場的需求量上，並不缺乏，加上基地面積廣大，如以超級市場做為未來發展定位，在土地使用無法發揮到最大效益，因此本團隊不建議本基地以超級市場的商業型態作為未來發展目標。

三、量販店

基地周邊經現況調查分析後，範圍 1 公里內就有兩家(COSTCO、家樂福)生活大型生活日用品賣場，由消費者行為分析，平均到量販店購物屬於目的型消費，而大型賣場商品以生活必需品為主，大多數人半個月至一個月到量販店消費，並把生活必需品一次買齊，顯少有情境式的消費，在交通工具的使用以汽機車為主，也因為汽機車的普及化，大型賣場服務範圍擴大，使得賣場間服務範圍重疊，消費力無法集中。因此在鄰近範圍內設立性質相同的大型賣場，將無法達到最有效的利益，亦會造成土地資源了浪費。因此本團隊不建議本基地以生活日用品量販店的商業型態作為未來發展目標，若要進行量販店型態則必須引進與家樂福等日用品不同之業態的量販店。以單一特色之量販為主，如特力屋、IKEA

四、百貨公司

台中地區的百貨公司在 2001 年有了明顯的變化，主要來自號稱全國最大賣場的新光三越台中店進入台中中港路的七期重劃區營運，隨後衣蝶百貨也進駐，如果以服務範圍來判斷，兩間百貨公司服務範圍重疊，客源相對也會被瓜分，集客力不足，獲利上也無法達到最高效益，因此本團隊不建議本基地以百貨公司的商業型態作為未來發展目標。

五、購物中心

相較於百貨公司，購物中心屬於複合式的商業空間，提供商品、餐飲、娛樂、休閒等活動，不管是在服務的客群及範圍上都更廣泛，在 2002 年由野美國際所投資興建的 Tiger City 老虎城購物中心，繼新光三越成功進駐七期新市政中心後，進駐七期新市政中心，因此本團隊也不建議本基地以購物中心的商業型態作為未來發展目標。

六、商店街

上述商業空間型態多屬於封閉式商場，而商店街開放式的商業空間可與都市倫理相結合，各店鋪獨立營業及開放式的公共空間設計，不僅可以使店面營業時間彼此不受限外且可節省營業支出，基地範圍附近也並無相關都市設計。因此本團隊建議可將此商業空間型態納入考量。

表 4-4-1 本案基地商業類型之評估

空間型態	優點	缺點	備註
傳統市場	鄰里交流溝通的場所	生活環境衛生受影響 商品種類侷限 營業時間受限制 無法地盡其利	本案周邊屬於中高 級住宅區，不適合發 展傳統市場
超級市場	易達性高、購物方便、 隨時提供生鮮蔬果等	商品種類較不齊全 主要以生鮮蔬果為主	周邊有松青超市、全 聯福利中心、頂好生 鮮超市等競爭對手
量販店(日常用品)	商品種類繁多、齊全	公共開放空間不足	(COSTCO、家樂福)

量販店 (特殊單一用品)	提供單一品項之專業服務	公共開放空間不足	尚無競爭對手
百貨公司	專人提供完善服務	商品價格高昂 營業時間受限制	新光三越
購物中心	公共空間充足 業種多元化	商場屬密閉式空間 營業時間受限制	Tiger City 老虎城 購物中心
商店街	使開放空間與都市倫理結合	各店鋪之管理較不易	尚無相關競爭空間 設計
總結	由上列分析本案建議朝向特殊量販店及花園式商店街發展評估		

4-5 市場供需現況調查

商業設施、商業活動和消費者來源對商圈有很大的影響力，消費者決定前往哪一個商圈進行消費，主要視該商圈之主要營業設施對消費者的吸引力而定，當營業設施規模越大、提供財貨服務的品質越佳，價格、經營營特色等，對消費者的吸引力就越大。

由於商圈是由許多零售商店所組成，因此商圈能否永續經營將會影響內部商店之生存，而消費者是支持商圈永續經營的重要角色，對於商圈印象的好壞會依據外在特性加以評斷，因此，商圈特性對於商圈本身和內部業者就顯得相當重要。本節將針對台中市之消費者調查進行分析，了解本案之市場消費定位。

一、抽樣方法及問卷設計

(一) 抽樣方法

本研究預定之有效樣本為 584 份，採用隨機抽樣中的「分層比 抽樣法」，以台中市行政區作為分層的依據，將研究母體分層。依據台中市政府主計處統計 2009 年 8 月底各 政區人口統計表的人口 多

寡，按比 將樣本數配置到各層。第一層（中區）樣本數為 14 人、第二層（東區）樣本數為 34 人、第三層（西區）樣本數為 69 人、第四層（南區）樣本數為 65 人、第五層（北區）樣本數為 80 人、第六層（西屯區）樣本數為 94 人、第七層（南屯區）樣本數為 87 人、（北屯區）樣本數為 141 人，如表 6-1。

本研究之調查範圍，針對台中市各區之居民為調查對象，以訪員做電話訪問的方式進行。調查時間為 2009 年 8 月 24 日晚間 6 點至 10 點及 5 月 6 日晚間六點至七點半，總計蒐集 584 份有效問卷抽樣誤差在 95% 的信心水準下，約 ± 4.06 個百分點。

表 4-5-1 2009 8 月人口統計資訊及抽取樣本數

行政區	人口數	百分比(%)	實際抽樣人數
中區	23,417	2.19	14
東區	73,853	6.90	34
西區	117,601	10.98	69
南區	112,138	10.47	65
北區	147,892	13.81	80
西屯區	202,762	18.94	94
南屯區	149,779	13.99	87
北屯區	243,215	22.72	141
總計	1,070,657	100	584

（二）問卷設計

本問卷對象為台中市各區之居民，採電訪問卷調查的方式進行，內容主要分為四部分；受訪者基本資料、惠文廣場及花卉市場逛街行為、市民逛街行為、市民對台中商圈滿意度調查及茲分別簡述如下。

（問卷調查項目請參閱附件）

第一部份：受訪者基本資料

調查內容包括受訪者的居住地區、年齡。

第二部份：本案基地使用行為

基地知名度、逛街頻率、消費金額

第三部份：市民逛街行為

調查內容包括最常拜訪之地點、到台中商圈之目的、到台中商圈的頻率、到台中商圈的時段及停留時間、消費金額、逛街對象、使用的交通工具、商圈選擇的考量、不滿意的原因。

第四部分：民眾對台中商圈滿意度調查

最具代表的商圈、台中商圈改善與否、理想之商圈應有的服務及商店、每月花費在休閒逛街的預算、未來規劃消費意願。

二、樣本結構分析

（一）受訪者基本資料

本節將針對這 584 份有效問卷進行探討，分別對年齡、性別，進行樣本結構分析，以了解其特徵。由表 4-5-2 可以得知，在年齡上，此次問卷受訪者多為 41-50 歲，占 23.8%。

表 4-5-2 受訪者年齡

題目	選項	次數	百分比(%)
受訪者年齡	17 歲以下	58	9.93
	18-23 歲	52	8.90
	24-30 歲	86	14.73
	31-40 歲	121	20.72
	41-50 歲	139	23.80
	51-60 歲	102	17.47
	60 歲以上	26	4.45

（二）本案基地使用行為

經由市民到惠文廣場及花卉市場逛街的行為分析，可瞭解基地在市民心中之特色與定位為何，以作為後續開發建議之參考。

1. 惠文廣場

（1）是否有去過惠文廣場：29.79%受訪市民來過惠文廣場。

(2) 前來的頻率：一年一次最多，占 32.76%，其次為二個月一次，占 17.24%。

(3) 消費金額：平均每次消費金額以 500 元以下最多，占 44.25%。

表 4-5-3 惠文廣場使用現況

題 目	選 項	次 數	百分比(%)
惠文廣場 是否去過	有	174	29.79
	沒有	410	70.21
逛街頻率	常常逛街（一週超過一次）	10	5.75
	一星期一次	12	6.90
	半個月一次	10	5.75
	一個月一次	24	13.79
	二個月一次	30	17.24
	一年一次	57	32.76
	其它	31	17.82
消費金額	500 元以下	77	44.25
	500~999 元	16	9.2
	1,000~1,999 元	19	10.92
	2,000~2,999 元	3	1.72
	3,000~3,999 元	0	0
	4,000~4,999 元	0	0
	5,000~5,999 元	0	0
	6,000~6,999 元	0	0
	7,000 元以上	0	0
	不一定/不知道	59	33.91

2. 花卉市場

(1) 是否有去過花卉市場：51.88%受訪市民來過惠文廣場。

(2) 前來的頻率：一年一次最多，占 37.95%，其次為二個月一次，占 20.79%。

(3) 消費金額：平均每次消費金額以 500 元以下最多，占 41.91%。

表 4-5-4 花卉市場使用現況

題目	選項	次數	百分比(%)
市花去是否 場卉過否	有	303	51.88
	沒有	281	48.12
逛街頻率	常常逛街（一週超過一次）	13	4.29
	一星期一次	11	3.63
	半個月一次	20	6.6
	一個月一次	27	8.91
	二個月一次	63	20.79
	一年一次	115	37.95
	其它	54	17.82
消費金額	500 元以下	127	41.91
	500~999 元	59	19.47
	1,000~1,999 元	36	11.88
	2,000~2,999 元	11	3.63
	3,000~3,999 元	1	0.33
	4,000~4,999 元	1	0.33
	5,000~5,999 元	0	0
	6,000~6,999 元	0	0
	7,000 元以上	1	0.33
	不一定/不知道	67	22.11

（三）市民逛街行為分析

經由市民逛街行為分析，可作為未來在本案研擬經營策略時之參考。

1. 最常去的休閒逛街地點：以一中街商圈最多，占 36.64%，其次為逢甲商圈，占 31.34%，而現地台中花卉及惠文廣場僅占 3.42%。

2. 到商圈的主要目的：以購物最多，占 50%，其次為休閒逛街，占 49.14% 及用餐，占 32.19%。
3. 逛街頻率：以一個月一次最多，占 21.40%，其次為一星期一次，占 17.47% 及半個月一次，占 16.44%。
4. 逛街時段：以晚上 19:00~21:59 最多，占 46.92%，其次為下午 14:00~18:59，占 36.65%。
5. 平均逛街時間：以花費 2 個小時最多，占 46.92%；其次分別為，花費 3 小時及 1 小時以內，由下表 5-5 可知，台中市居民通常花費逛街時間以 3 小時以內為主，占 90.93%。
6. 消費金額：以平均消費「500 元以下」最多，占 28.08%；其次分別為平均消費「1000~1999 元」，占 17.12%；及平均消費「500~999 元」，占 13.01%。
7. 逛街同伴：
由表 5-5 可知，有超過一半的受訪者，其一起逛街的對象為家人，占 55.65%；其次，為朋友，占 28.6%；而自己一人去逛街之受訪者，占 11.64%，位居第三。由上述結果，台中市的民眾逛街都是結伴出遊的，而最常與家人或朋友結伴去逛街。
8. 使用交通工具：受訪者最常使用「自用汽車」及「機車」前往逛街的商圈，分別占受訪者中的 39.9% 及 39.73%；而利用「大眾運輸公具」前往者，占 10.96%，位居第三。由上述結果，了解台中市的民眾前往商圈大多利用自己的汽、機車前往。因此，商圈附近汽、機車停車位的規劃，對於商圈整體帶給民眾的滿意度上，為重要的因素之一。
9. 商圈的選擇上之主要考量因素：以「距離近」為最多受訪者的考量因素，占 47.95%；其次分別為，「商品或服務種類齊全」的因素，占 26.03%；「交通或停車方便」的因素，占 24.14%。由上述結果，可了解台中市民眾對於逛商圈的選擇，以距離近、商品齊全及交通便利性為主要考量。

表 4-5-5 市民逛街行為

題目	選項	次數	百分比(%)
最常去的商圈	逢甲商圈	183	31.34
	天津路商圈	7	1.29
	大隆路商圈	4	0.68
	精明一街商圈	20	3.42
	美術館綠園道商圈	26	4.45
	一中街商圈	214	36.64
	自由路商圈	11	1.88
	繼光街商圈	3	0.51
	電子街商圈	1	0.17
	大坑商圈	7	1.20
	NOVA 商場	5	0.86
	台中花卉、惠文廣場(衣服、生活百貨)	20	3.42
	其他	83	14.21
到商圈的主要目的	休閒逛街	287	49.14
	購物	292	50.00
	用餐	188	32.19
	喝茶聊天(咖啡店、茶館)	16	2.74
	看電影	12	2.05
	唱歌(KTV)	2	0.34
	休閒運動(打撞球、保齡球等)	11	1.88
	其他	39	6.68
逛街頻率	常常逛街(一週超過一次)	48	8.22
	一星期一次	102	17.47
	半個月一次	96	16.44
	一個月一次	125	21.40
	二個月一次	56	9.59
	三個月一次	39	6.68
	半年一次	34	5.82
	一年一次	23	3.94
	其它	61	10.45
	註：台中市民每人/每年平均約逛街 33 次。		
逛街的時段	上午 9：00～10：59	26	4.45
	上午 11：00～下午 1：59	27	4.62
	下午 2：00～下午 4：59	111	19.01

第四章 市場可行性分析

題目	選項	次數	百分比(%)
	下午 5:00~晚上 6:59	103	17.64
	晚上 7:00~9:59	274	46.92
	晚上 10:00~11:59	9	1.54
	凌晨 00:00 以後	1	0.17
	其他	33	5.65
逛街時間(扣除停車時間)	1 小時以內	114	19.52
	2 小時	274	46.92
	3 小時	143	24.49
	4 小時	35	5.99
	5 小時	7	1.2
	6 小時以上	11	1.88
消費金額	500 元以下	164	28.08
	500~999 元	76	13.01
	1,000~1,999 元	100	17.12
	2,000~2,999 元	32	5.48
	3,000~3,999 元	23	3.94
	4,000~4,999 元	6	1.03
	5,000~5,999 元	11	1.88
	6,000~6,999 元	4	0.68
	7,000 元以上	12	2.05
	不一定/不知道	156	10.34
逛街同伴	朋友	167	28.60
	家人	325	55.65
	同事	8	1.37
	自己一人	68	11.64
	男女朋友	5	0.86
	其他	11	1.88
交通工具	機車	232	39.73
	自用汽車	233	39.90
	計程車	5	0.86
	步行前往	37	6.34
	大眾交通工具(公車)	64	10.96
	其他	13	2.23
商圈選擇主要考量因素	距離近	280	47.95
	購物空間舒適	41	7.02
	交通或停車方便	40	24.14
	商圈品質高	16	7.88
	商品或服務種類齊全	7	26.03

題目	選項	次數	百分比(%)
	商品或服務價格合理	3	14. 21
	常舉辦特別活動 (如：簽唱會、特賣活動)	13	2. 57
	其他	44	7. 53

(四) 民眾對台中商圈滿意度調查

經由市民對台中市商圈之印象調查，瞭解市民對台中市商圈特色及需求，以作為後續開發建議之參考。如下表 4-5-6 所示，將所佔比例較多之項目給予深色標記。

1. 台中市市民認為台中市最具代表性的商圈，以「逢甲商圈」最多，占 67. 47%，其次為「一中街商圈」，占 47. 43%。
2. 台中市整體商圈有 63. 7% 的受訪者認為需要改善，如停車場的規劃、逛街動線的設計、環境的整潔…等等。
3. 受訪者對於其最常前往的商圈，不滿意的地方，以「交通或停車不便」為最多，占 37. 33%。其次分別為「其他」，占 26. 88%；「購物空間狹窄」，占 18. 84%；「環境老舊髒亂」，占 13. 87%。由上述結果，可得知大多數市民對於商圈不滿意的地方是在於商圈的停車、交通規劃、商圈格局的設計不良，使得購物空間狹窄、環境老舊髒亂等因素，使人不願久留於此。
4. 理想商圈應具備之功能：認為其應具備「充足的停車位」，占 49. 14%；其次，為「休憩的場所」，占 33. 22%；「餐飲」則占 22. 95%，位居第三。很明顯的，停車場的規劃是提高民眾對於商圈滿意度的重要因素。其次，台中的商圈大多沒有設置休憩的場所，無法提供逛街腳酸的民眾稍微休息。
5. 理想商圈應包含的商店：理想中的商圈應具備的商店，以「服飾、精品及名品店」為首，占 61. 13%；其次，為「美食街」，占 49. 49%；而「批發百貨店」及「3C 賣場」則位居第三。
6. 每月休閒逛街預算：「2999 元以下」，占 41. 1%；其次，為「3000~5999 元」，占 22. 77%。
7. 目前台中花卉市場及惠文廣場改建為多功能景觀花園式商店街(包含商

場、餐飲、衣服等)，市民前來休閒消費的意願，有 50%以上的受試者對於台中花卉市場及惠文廣場改建為多功能景觀花園式商店街，都有意願前往消費。未來本案開發若滿足受試者對於「理想中的商圈應具備的功能及服務」以及改善「對於商圈不滿意原因」，可能可以吸引台中的居民前來消費。

表 4-5-6 台中商圈滿意度

題目	選項	次數	百分比(%)
目前台中市最具代表性的商圈	逢甲商圈	394	67.47
	天津路商圈	7	1.20
	精明一街、大隆路商圈	42	7.19
	美術館綠園道商圈	23	3.94
	一中街商圈(中友百貨)	277	47.43
	自由路商圈	3	0.51
	繼光街商圈	2	0.34
	電子街商圈	4	0.68
	大坑商圈	4	0.68
	其他	46	7.88
需要改善 台中整體 商圈是否	是	372	63.70
	否	127	21.75
	不知道	85	14.55
整體不滿意的原因	購物空間狹窄	110	18.84
	交通或停車不便(停車位不足)	218	37.33
	整體服務態度差	28	4.79
	商品不夠新潮	14	2.40
	商品或服務不夠多樣化	19	3.25
	商品或服務價格太高	27	4.62
	可休閒逛街場所太少	14	2.40
	環境老舊髒亂	81	13.87
	人潮稀少、太冷清	6	1.03
	其他	157	26.88
成功應具 備之商圈 服務功能	休憩(提供休息歇腳之處)	194	33.22
	娛樂	54	9.25

第四章 市場可行性分析

題目	選項	次數	百分比(%)
	藝文活動（展覽、表演）	53	9.08
	景觀欣賞	28	4.79
	餐飲	134	22.95
	充足的停車位	287	49.14
	購物	121	20.72
	其他	92	15.75
理想的商圈應包含的商店	服飾、精品及名品店	357	61.13
	3C 賣場	102	17.47
	批發百貨店（寶雅、名佳美）	107	18.32
	休閒運動館（撞球、保齡球）	28	4.79
	遊樂場	32	5.48
	電影院、KTV	73	12.50
	圖書、音樂專門店	63	10.79
	超市	60	10.27
	美食街(餐廳)	289	49.49
	其他	46	7.88
每月花費在休閒逛街的預算	2,999 元以下	240	41.10
	3,000~5,999 元	133	22.77
	6,000~8,999 元	23	3.94
	9,000~11,999 元	24	4.11
	12,000~14,999 元	6	1.03
	15,000~17,999 元	2	0.34
	18,000~20,999 元	5	0.86
	21,000~23,999 元	2	0.34
	24,000~26,999 元	0	0
	27,000~29,999 元	0	0
	30,000 元以上	3	0.51
	無	50	8.56
	不一定	96	16.44
意願來休閒消費的 多機能景觀花 園式商店街前	非常有意願	85	14.55
	有意願	309	52.91
	普通	115	19.69
	沒有意願	64	10.96

題目	選項	次數	百分比(%)
	非常沒有意願	11	1.88

4-6 供需預測分析

一、到訪人數預估

(一) 台中市南屯區市民每年預估到訪人數

台中市南屯區總人口數×台中市民每人每年平均逛街次數×商圈選擇（距離近）×預估到訪平均值=149,779×47.95%×33×0.3=711,008（人次）。

(二) 台中市市民（除南屯區外）每年預估到訪人數

（台中市市民總人口數-南屯區總人口數）×台中市民每人每年平均逛街次數×商圈選擇（非距離近）×預估到訪平均值=

$(1,070,657-149,779) \times 52.05\% \times 33 \times 0.08 = 1,265,397$ （人次）。

(三) 預估本案每年到訪人次

$711,008 + 1,265,397 = 1,976,405$ （人次）

表 4-6-1 台中市民每人每年平均逛街次數

逛街頻率	人 數	次數/每年	合 計
常常逛街	48	156	7488
一星期一次	102	52	5304
半個月一次	96	24	2304
一個月一次	125	12	1500
二個月一次	56	6	336
三個月一次	39	4	156
半個月一次	34	2	68
一年一次	23	1	23
小計	523		17179
台中市民每人每年平均逛街次數			33

(二) 商圈消費潛力：

1. 消費能量預估

表 4-6-2 消費能量預估

	消費額度	均值	人數	百分比	消費能量	備註
消費金額	500 元以下	250	164	38.32%	189,328,516	消費能量： 消費均值* 百分筆*每 年到訪人數
	500~999 元	750	76	17.76%	263,212,815	
	1000~1999 元	1500	100	23.36%	692,663,304	
	2000~2999 元	2500	32	7.48%	369,421,495	
	3000~3999 元	3500	23	5.37%	371,730,380	
	4000~4999 元	4500	6	1.40%	124,679,755	
	5000~5999 元	5500	11	2.57%	279,375,006	
	6000~6999 元	6500	4	0.93%	120,061,986	
	7000 元以上	7000	12	2.80%	387,892,570	
	合計		428	100.00%	2,798,367,827	

由該表可知本案基地最大可吸引之消費力，未來各開發事業可依此消費力進行初步評估是否可行。

4-7 潛在投資人調查

目前設定的潛在投資廠商包括專營建材、家庭日用品之大型量飯店及商場商店街投資公司集團，其內容重點意見如下：

一、大型量飯店

(一) 該公司主要營業項目

生活日用品、單一特殊用品

(二) 對本案之投資意願

對於本案相當有興趣，但首先對於地上物在租約到期後，政府處理態度及搬遷的情況存有疑慮，在承租方面也希望由一個開發商來作 BOT，透過開發商承租。

基本資料---潤泰新	
產業類別	其他
成立時間	66/09/12
上市時間	81/04/30
董事長	劉忠賢
總經理	簡滄圳
流通在外股本	75.93 億
營收比重	量販收入 87.43%、房地產收入 11.72%、租賃及客房收入 0.75%、其他收入 0.10%

二、商店投資集團

(一) 該公司主要營業項目

土地開發、工程營造

(二) 對本案之投資意願

對於本案市場多目標表示認同，對於未來開發可行性將大有幫助，對於後續行銷的問題，是本公司目前主要的考量原因，整體行銷的成功與否，是影響商場未來經營成果的關鍵。

基本資料---億欣營造股份有限公司	
產業類別	其他
成立時間	66/09/12
上市時間	81/04/30
代表人	徐炳章
資本額	285,000,000
營收比重	綜合營造業、室內裝潢業 建材批發業、機械批發業 精密儀器批發業、消防安全設備批發業、電子材料批發業、國際貿易業、住宅及大

	樓開發租售業、投資興建公共建設業、都市更新重建業、建築經理業、不動產買賣業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
--	---

4-8 開發定位及策略

4-8.1 初步開發定位

台中市的商業早期主要以零售業為主，商業區分佈於舊市中心區附近，呈現面狀發展，在主要道路兩旁則形成帶狀分佈，全市各住宅區則有點狀的商業區存在，商業的聚集由帶狀逐漸形成商圈；但隨著經濟發展及國民所得水準提昇，零售業態由傳統零售店逐漸蛻變，百貨公司、超級市場、便利商店、量販店相繼出現，並逐漸發展為結合商業購物、文化、娛樂、休閒為一體的「購物空間」。

大型購物空間有別於傳統市場或百貨公司的經營模式，在經營型態、商品業種、服務方式、管理理念等，全盤更具整體性、多元化及國際化。隨著國民消費水準及生活品質的提升，民眾對於休閒娛樂的服務品質更加注重，因此多功能的服務空間，配合休閒綠地、停車服務等設施之興建，形成複合性的商業區域，講究舒適、明亮、高品質的購物賣場，同時提供一次購足，滿足消費者的購物需求。而我國流動產業之發展亦將與各國發展趨勢契合，可以預見未來幾年大型購物空間將因應消費者需求而在台灣蓬勃發展。依據前所述台中商圈演變的及未來發展趨勢，研擬出本基地的開發定位：

(一) 全客層消費

基於本基地可提供足夠之綠地及休憩空間，以及足夠的商業零售空間店鋪，對於集群結伴之消費者，可依集群消費之個別需求結伴而來，分別行動與集體逛購皆有可行。

(二) 結合outlet物流訴求直銷市場

以低價直銷品(非低級品)作為行銷集客手段，再結合高級餐飲環境，可提高消費者回流之頻率。

(三) 創造花園式開放之都市空間

此為open-mall規劃之極致；消費者不但消費商品，更在乎消費環境，本基地花園綠地將是全國最具特色之花園式商業空間。世界各大都市之商店，無不拜戶外優質景觀之賜，而商機盎然，塑造一個「生活廣場」，不單是提供商品的地方，同時也是大眾的交流場所。

4-8.2 初步開發構想

本案除挾基地平整廣大之優勢，並得採多目標使用，以結合休閒遊憩、觀光之商場，提供地區發展所需之飲食、觀光及生活百貨等綜合功能場所。提供地區良好、舒適的購物、消費等空間環境。

(一) 法定最大開發規模

1. 基地面積：20,117.26 m²
2. 建蔽率：60%
3. 容積率：240%。
4. 可建建築面積： $20,117.26 \text{ m}^2 \times 60\% = 12070.36 \text{ m}^2$ (3,651.28 坪)
5. 可建樓地板面積： $20,117.26 \text{ m}^2 \times 240\% = 48,281.42 \text{ m}^2$ (14,605.1 坪)

表 4-8-1 規劃方案表

方案別	方案 A-高強度	方案 B-中強度	方案 C-低強度
使用性質	大型購物商場	特殊量販店	商店街
量體規劃	大樓型	大樓型＋分散型	分散型
開發規模	100%	70%	42%
建蔽率	52%	48%	42%
容積率	236%	157%	100%
優點	容積充分使用	1. 投資金額適中，具一定開發效益 2. 具有特色，符合商場趨勢 3. 目的型消費，有其集客力	1. 具有特色，符合商場趨勢 2. 有較大綠地空間 3. 投資風險小，獲利較高
缺點	1. 恐無市場支撐力 2. 投資金額過大不易回收，風險過大 3. 40%綠地不易發揮提升商場環境空間品質	1. 經營環境不易控制 2. 投資金額較大，具有相當之回收風險	容積僅使用 1/3，開發效益受限
營運內容	大型購物商場（結合市場購物、商店街、生活百貨、主力商店等多功能之商場）。	特殊量販店（結合商店街、主力量販店與複合式餐飲等多功能場所）。	商店街（結合零售市場與複合式餐飲等）

第五章 工程技術可行性分析

5-1 基礎調查分析

5-1.1 法定允許開發強度

本案基地總面積約 2.0117 公頃，依『變更台中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（二次通盤檢討）』內之土地使用分區管制要點規定：

（一）本案「市 81」市場用地之建蔽率：60%，容積率：240%。

1. 基地面積：20,117.26 m²
2. 建蔽率：60%
3. 容積率：240%。
4. 可建建築面積：20,117.26 m² × 60% = 12070.36 m² (3,651.28 坪)
5. 可建樓地板面積：20,117.26 m² × 240% = 48,281.42 m² (14,605.13 坪)

（二）計畫區內開放空間規定

本案「市 81」基地如下圖所示，應分別留設帶狀開放空間 4M 或 5M，並應依指定建築留設騎樓或無遮簷人行道（寬 4M）。

（三）建築景觀及基地綠美化

1. 建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排水道等開放空間，不得設置鐵突、柵欄及暴露口通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
2. 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

第五章 工程技術可行性分析

- (1) 開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。
- (2) 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。
- (3) 前二項有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建築執照一併核定之。
- (四) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準應依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理：
- (五) 離街裝卸場

本計畫區內建築物，裝卸車位數量應依下表規定設置離街裝卸場：

表 5-1-1 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
市場	使用樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積在五〇〇平方公尺以上；未達二、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；超過二、〇〇〇平方公尺者，每增加二、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。

5-2 初步工程規劃

5-2.1 規劃方案

為求本評估案之周全性，規劃團隊以開發構想為基礎，經由市場需求實際調查結果，進行各空間定量，擬定三個不同規模開發方案，進行後續評估，選取最適方案。

一、方案 A（高強度）

1. 開發內容

營運內容：大型購物商場（結合市場購物、商店街、生活百貨、主力商店等多功能之商場）。

開發規模：建蔽率 52%，容積率 236%

表 5-2-1 方案 A 開發內容一覽表

空間內容		單元面積 (M ²)	估計間數 (M ²)	合計面積 (M ²)	合計面積 (坪)	備註
一樓： (超級市場、中 小型店舖)	小型舖位	48	100	4,800	1,452	佔總樓地板 面積 22.2%
	大型舖位	300	6	1,800	545	
	超級市場	1,500	1	1,500	454	
	公設 (30%)	2,430			735	
	小計	10,530			3,185	
二樓： 商場 (精品百 貨、中小型店 舖)	小型店舖	48	100	4,800	2,904	佔總樓地板 面積 22.2%
	中型店舖	300	6	1,800	1,089	
	大型店舖	750	2	1,500	908	
	公設 (30%)	4,860			1,470	
	小計	21,060			6,371	
三樓： 複合式餐飲	主題餐廳	900	4	3,600	1,089	佔總樓地板 面積 9.9%
	公設 (30%)	1,080			327	
	小計	4,680			1,416	

第五章 工程技術可行性分析

空間內容		單元面積(M ²)	估計間數(M ²)	合計面積(M ²)	合計面積(坪)	備註
B1F： 室內停車、機 電空間	汽車	40	242	9,680	2,928	(緊急發電 機房、電信機 房、消防機 房、水箱、台 電受電室等)
	機電空間	1,450	1	1,450	439	
	小計	11,130			3,367	
總樓地板面積(營建總樓地 板面積)		47,400			14,339	含未列入容 積之最大總 樓地板面積
室外停車	機車	2	1,185	2370	717	
	遊覽車	80	13	1040	315	
	裝卸車位	40	25	1000	303	
	小計	4,410			1,334	

方案 A：大型購物商場

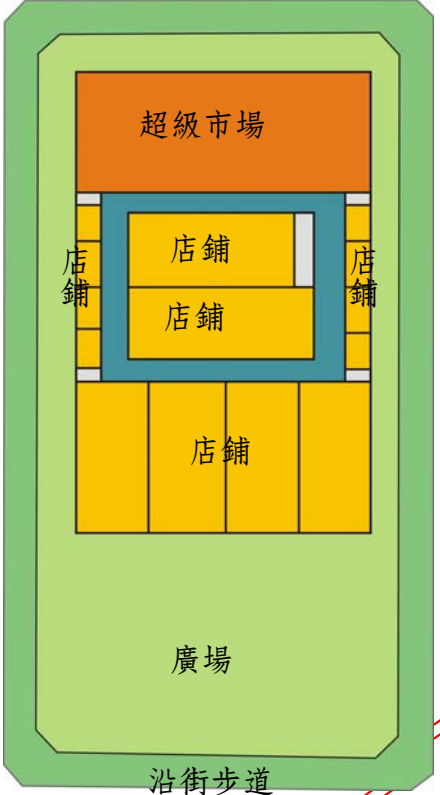
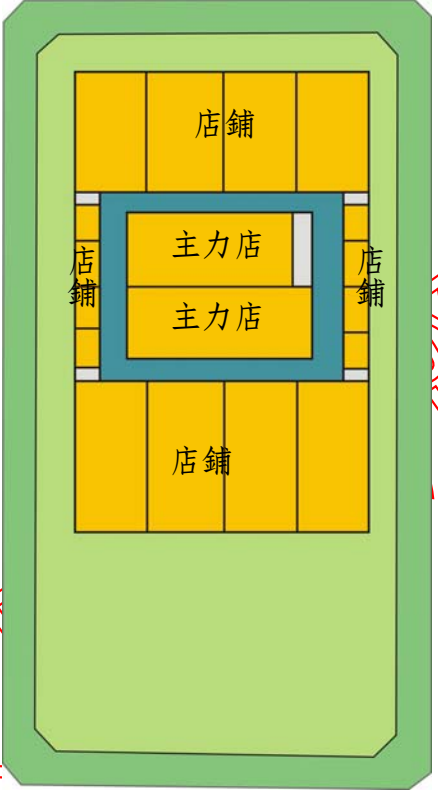
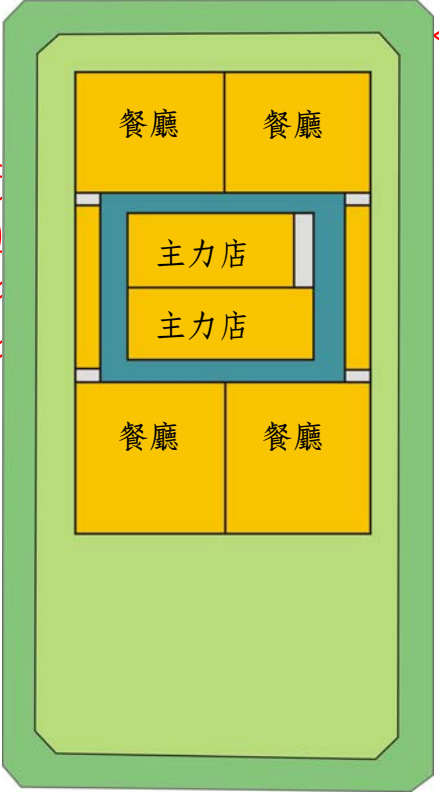
1F 	2F 	3F 
規劃內容：小型店鋪、大型店鋪、超級市場 合計面積：3185 坪	規劃內容：小型店鋪、中型店鋪、大型店鋪 合計面積：6371 坪	規劃內容：主題餐廳 合計面積：1416 坪

圖 5-2-2 方案 A 規劃配置圖

二、方案 B（中強度）

1. 開發內容

營運內容：量販店（結合零售市場、商店街、主力量販店與複合式餐飲等多功能場所）。

建蔽率 48%，容積率 157%。

表 5-2-3 方案 B 開發內容一覽表

空間內容		單元面積 (M ²)	估計間數 (M ²)	合計面積 (M ²)	合計面積 (坪)	備註
一樓：超級市場及量販店	量販店	6000	1	6000	1,815	佔總樓地板面積 40.4%
	超級市場	1500	1	1,500	454	
	公設（30%）		2,250		681	
	小計		9,750		2,949	
二樓 量販店	量販店	7500	1	7500	2269	佔總樓地板面積 40.4%
	公設（30%）		2,250		681	
	小計		9,750		2949	
三樓： 餐廳及量販店	餐廳	200	4	800	242	佔總樓地板面積 19.2%
	量販店	2800	1	2800	847	
	公設（30%）		1,080		327	
	小計		4,680		1,416	
B1F： 室內停車、機電空間	汽車	40	162	6,480	1,960	（緊急發電機房、電信機房、消防機房、水箱、台電受電室等）
	機電空間	970	1	970	293	
	小計		7,450		2,254	
總樓地板面積 （營建總樓地板面積）			31,630		9,568	含未列入容積之最大總樓地板面積
室外停車	機車	2	790	1580	478	
	遊覽車	80	8	640	194	
	裝卸車位	40	17	680	206	
	小計		2,900		877	

方案 B：量販店

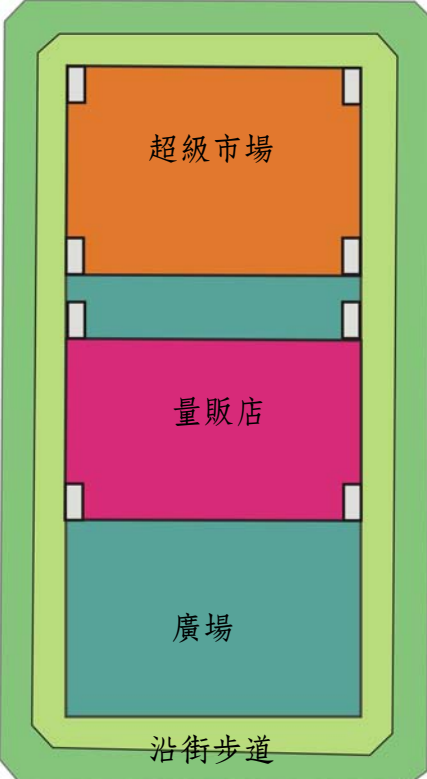
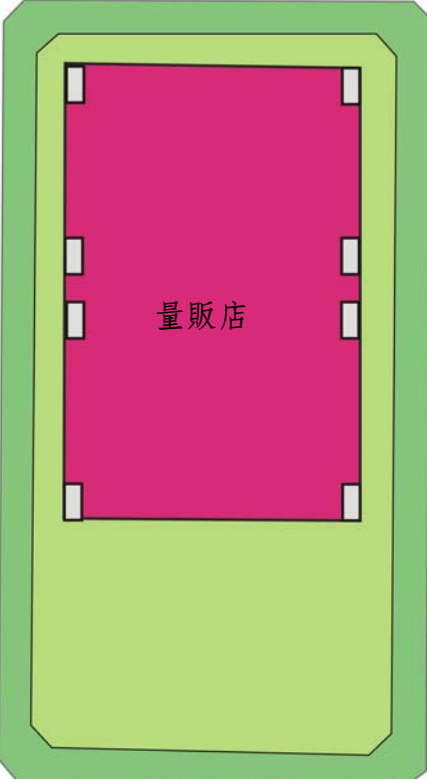
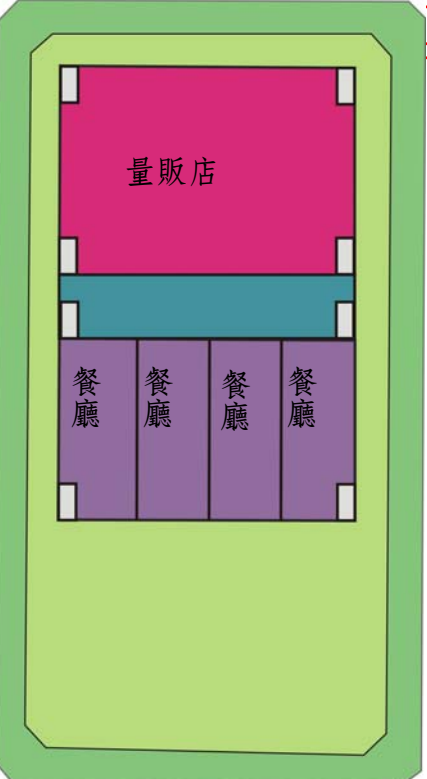
1F  超級市場 量販店 廣場 沿街步道	2F  量販店	3F  量販店 餐廳 餐廳 餐廳 餐廳
規劃內容：超級市場、量販店 合計面積：2949 坪	規劃內容：量販店 合計面積：2949 坪	規劃內容：餐廳、量販店 合計面積：1416 坪

圖 5-2-4 方案 B 規劃配置圖

三、方案 C（低強度）

1. 開發內容

營運內容：花園式商店街

開發規模：建蔽率 42%，容積率 100%。

表 5-2-5 方案 C 開發內容一覽表

空間內容		單元面積 (M ²)	估計間數 (M ²)	合計面積 (M ²)	合計面積 (坪)	備註
一樓 零售市場	小型舖位	48	80	3,840	1,162	佔總樓地板面積 40.4%
	大型舖位	300	4	1,200	363	
	超級市場	750	2	1,500	454	
	公設 (30%)	1,962			594	
	小計	8,502			2,572	
二樓 商場 (商店 街、精品百貨)	小型店舖	48	40	1,920	581	佔總樓地板面積 40.4%
	中型店舖	300	4	1,200	363	
	大型店舖	500	2	1,000	303	
	公設 (30%)	1,236			374	
	小計	5,356			1,620	
三樓： 餐廳	主題餐廳	300	4	1,200	363	佔總樓地板面積 19.2%
	公設 (30%)	360			109	
	小計	1,560			472	
B1F： 室內停車、機 電空間	汽車	40	1,246	4,120	1246	(緊急發電機房、電信 機房、消防機房、水 箱、台電受電室等)
	機電空間	610	185	610	185	
	小計	4730			1,431	
總樓地板面積 (管建總樓地板面積)		20,148			6,095	
室外停車	機車	2	500	1,000	303	
	遊覽車	80	6	480	145	
	裝卸車位	40	11	440	133	
	小計	1,920			581	

方案 C：花園式商店街

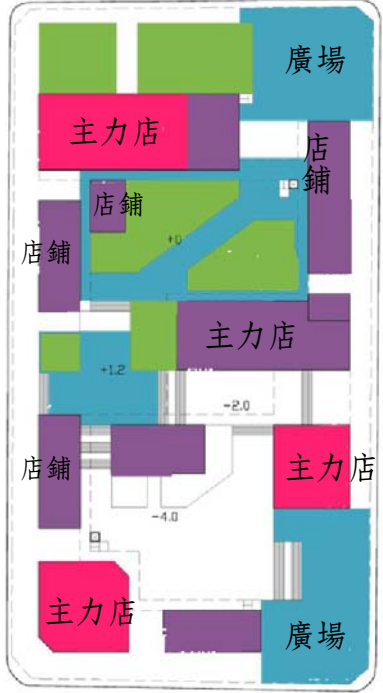
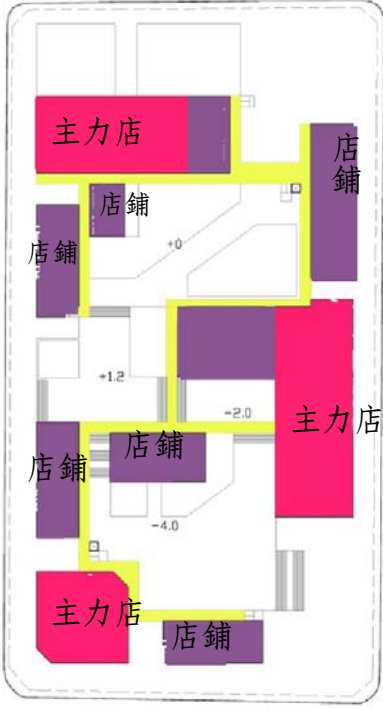
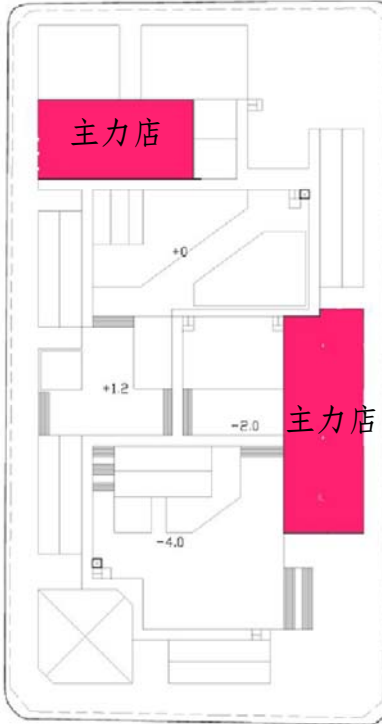
1F 	2F 	3F 
規劃內容：小型店鋪、大型店鋪、超級市場 合計面積：2572 坪	規劃內容：小型店鋪、中型店鋪、大型店鋪 合計面積：1620 坪	規劃內容：主題餐廳 合計面積：472 坪

圖 5-2-6 方案 C 規劃配置圖

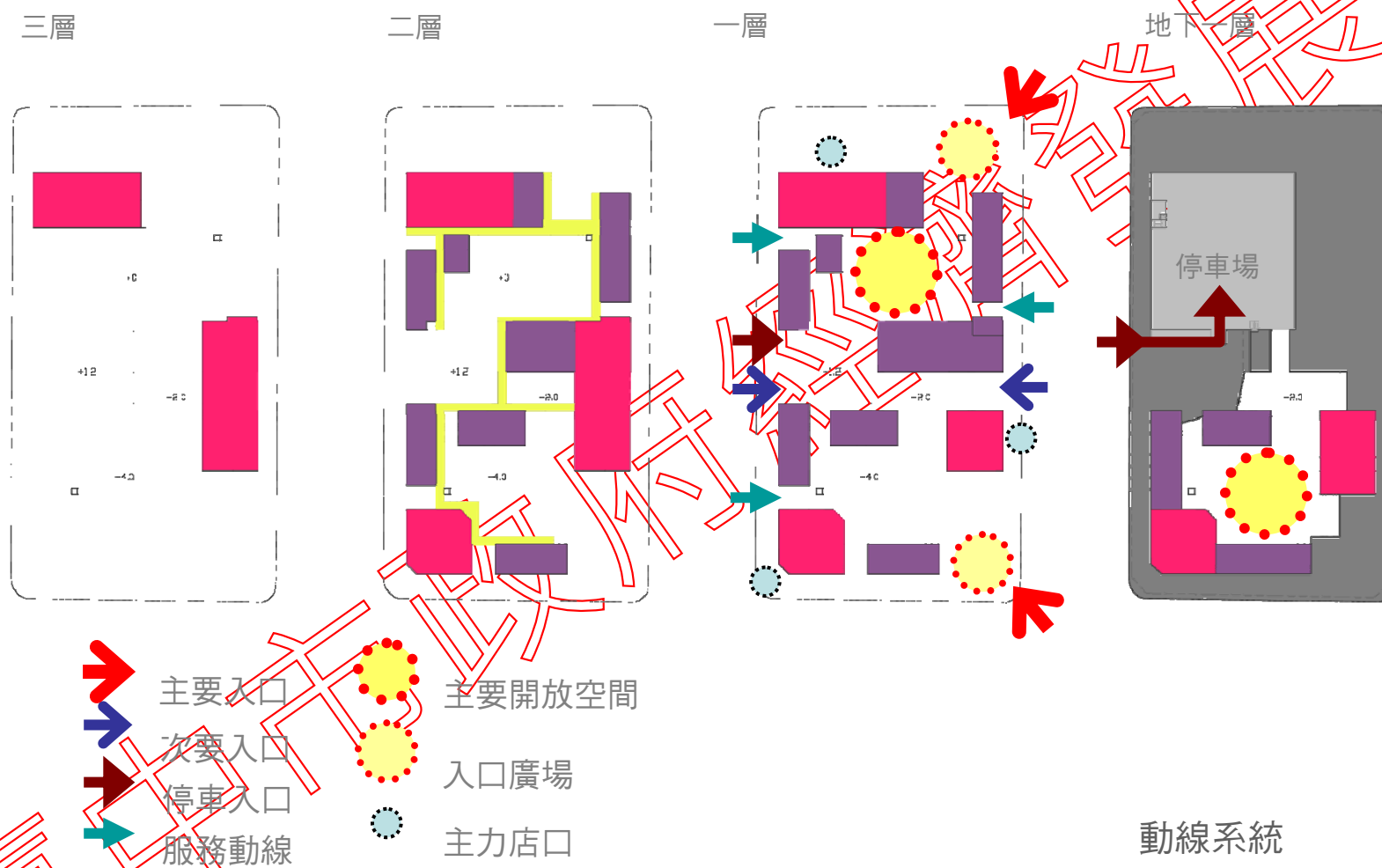


圖 5-2-7 方案 C 動線規劃圖

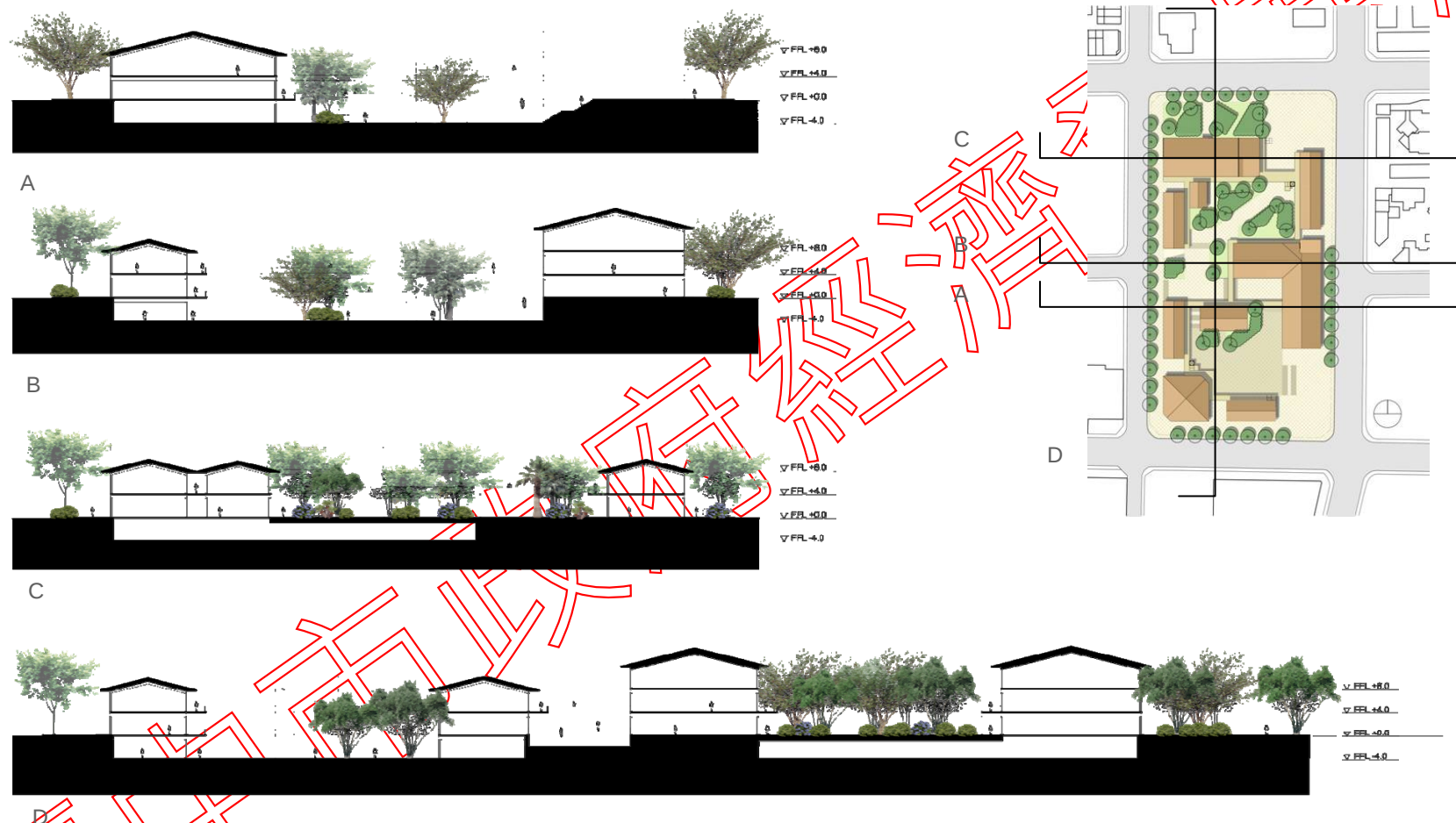


圖 5-2-8 方案 C 剖面圖

5-3 興建成本估算

5-3-1 興建成本參考資料

(一) 台中縣市營造或施工費標準表

表 5-3-1 營造施工收費表

樓層別	單位面積造價 (元/坪)			
	平均房價水準 (萬元/坪)			
	10 以下	10-15	15-20	20 以上
1-3F	30,000-35,000	32,000 - 40,000	38,000 - 48,000	46,000 - 58,000
4-5F	32,000 - 38,000	36,000 - 44,000	42,000 - 52,000	48,000 - 62,000
6F	36,000 - 44,000	41,000 - 52,000	46,000 - 58,000	52,000 - 64,000
7F	37,200 - 45,200	42,300 - 52,300	47,400 - 59,400	53,500 - 65,500
8F	38,400 - 46,400	43,600 - 54,600	48,800 - 60,800	55,000 - 67,000
9F	39,600 - 47,600	44,900 - 55,900	50,200 - 62,200	56,500 - 68,500
10F	40,800 - 48,800	46,200 - 57,200	51,600 - 63,600	58,000 - 70,000

(二) 建築師設計監造酬金標準

表 5-3-2 設計監造收費表

種別	建築物類別	酬金百分率			
		總工程費新台幣三百萬元以下部分	總工程費新台幣三百萬元至一千五百萬元部分	總工程費新台幣一千五百萬元至六千萬元部分	總工程費新台幣六千萬元部分
一般建築	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店鋪、教室、宿舍、農業水產、建築物及其他類似建築	6.5%	5.5%	5.0%	4.5%
		至	至	至	至
		9.0%	9.0%	9.0%	9.0%

5-3-2 興建成本估算

依照前述開發內容來作為興建成本估算的依據，內容包含直接成本(地下室開挖、結構、機電、裝修、景觀、設備)及間接成本(設計規劃、專案管理)，各方案工程造價如下：

一、方案 A：工程造價

表 5-3-3 方案 A 工程造價表

項 目		單 價(元/坪)	數量(坪)	總價(元)
直接成本	1. 地下室開挖工程	50,000	3,367	168,341,250
	2. 結構工程	40,000	14,339	573,540,000
	3. 機電工程	20,000	14,339	286,770,000
	4. 裝修工程	30,000	14,339	430,155,000
	5. 景觀工程	8,265	2,900	23,969,708
	6. 設備	15,000,000	1	15,000,000
	直接成本小計		1,497,775,958	
間接成本	1. 設計規劃費	1,497,775,958	4.5%	67,399,918
	2. 專案管理	1,497,775,958	2.0%	29,955,519
	間接成本小計		97,355,437	
興建成本		1,595,131,395		

二、方案 B：工程造價

表 5-3-4 方案 B 工程造價表

項 目		單價(元/坪)	數量(坪)	總價(元)
直接成本	1. 地下室開挖工程	50,000	2,254	112,681,250
	2. 結構工程	40,000	9,568	382,723,000
	3. 機電工程	20,000	9,568	191,361,500
	4. 裝修工程	30,000	9,568	30,839,250
	5. 景觀工程	8265	3136	25,919,835
	6. 設備	12,000,000	1	12,000,000
	直接成本小計		1,011,727,835	
間	1. 設計規劃費	1,011,727,835	4.5%	45,527,753

第五章 工程技術可行性分析

項目		單價(元/坪)	數量(坪)	總價(元)
接 成 本	2. 專案管理	1, 011, 727, 835	2. 0%	20, 234, 557
	間接成本小計		65, 762, 309	
興建成本小計		1, 077, 490, 144		

三、方案 C：工程造價

表 5-3-5 方案 C 工程造價表

項目		單價(元/坪)	數量(坪)	總價(元)
直接成本	1. 地下室開挖工程	50, 000	1, 431	71, 541, 250
	2. 結構工程	40, 000	6, 095	243, 790, 800
	3. 機電工程	20, 000	6, 095	121, 895, 400
	4. 裝修工程	30, 000	6, 095	182, 843, 100
	5. 景觀工程	8, 265	3, 514	29, 040, 037
	6. 設備	10, 000, 000	1	10, 000, 000
	直接成本小計		659, 110, 587	
間接成本	1. 設計規劃費	659, 110, 587	4.5%	29, 659, 976
	2. 專案管理	659, 110, 587	2.0%	13, 182, 212
	間接成本小計		42, 842, 188	
興建成本小計		701, 952, 776		

5-4 興建時程規劃

依照開發規劃內容(請領建造執照、大地工程、地下層、地上層開發、機電工程、裝修工程、景觀工程、請領使用執照)估算施工時程。

(一) 請領建造執照：6 個月

(二) 申請開工：2 個月

(三) 大地工程：2 個月

大致包括了土地整理(整地)、大地綠化(施工前)及水土保持等，這些都是工程開始的前置作業。

(四) 地下室開挖工程：1 層 2 個月

(五) 地面層興建工程：1 層 1 個月

(六) 機電工程：1 個月

(七) 裝修工程：1.5 個月

(八) 景觀工程：1.5 個月

(九) 請領使用執照：3 個月

一、方案 A 施工時程：

表 5-4-1 方案 A 時程表

項目			工期(月)
一、請領建造執照	1	式	6
二、申請開工	1	式	2
三、大地工程	1	式	2
四、地下室開挖工程	1	層	2
五、地面層興建工程	3	層	3
六、機電工程	1	式	1
七、裝修工程	1	式	1.5
八、景觀工程	1	式	1.5
九、請領使用執照	1	式	2
小計			21

二、方案 B 施工時程：

表 5-4-2 方案 B 時程表

項目			工期(月)
一、請領建造執照	1	式	6
二、申請開工	1	式	2
三、大地工程	1	式	2
四、地下室開挖工程	1	層	2
五、地面層興建工程	3	層	4
六、機電工程	1	式	1

第五章 工程技術可行性分析

項目			工期(月)
七、裝修工程	1	式	1.5
八、景觀工程	1	式	1.5
九、請領使用執照	1	式	2
小計			21

三、方案 c 施工時程：

表 5-4-3 方案 C 時程表

項目			工期(月)
一、請領建造執照	1	式	6
二、申請開工	1	式	2
三、大地工程	1	式	2
四、地下室開挖工程	1	層	2
五、地面層興建工程	3	層	3
六、機電工程	1	式	1
七、裝修工程	1	式	1.5
八、景觀工程	1	式	1.5
九、請領使用執照	1	式	2
小計			21

第六章 財務可行性分析

財務可行性分析，係在市場及工程技術評估之基礎上，以民間投資之角度模擬投資之財務計畫，作為研判民間投資的可行性、政府投資額度、及風險分擔之重要依據，對於促成民間投資與確保政府權益有重大影響。本案擬以 BOT 模式進行民間參與投資興建營運，本章節乃依據行政院公共工程委員會「民間參與公共建設財務評估模式規劃手冊」，進行財務可行性分析。

6-1 財務分析方法

6-1.1 財務可行性評估架構

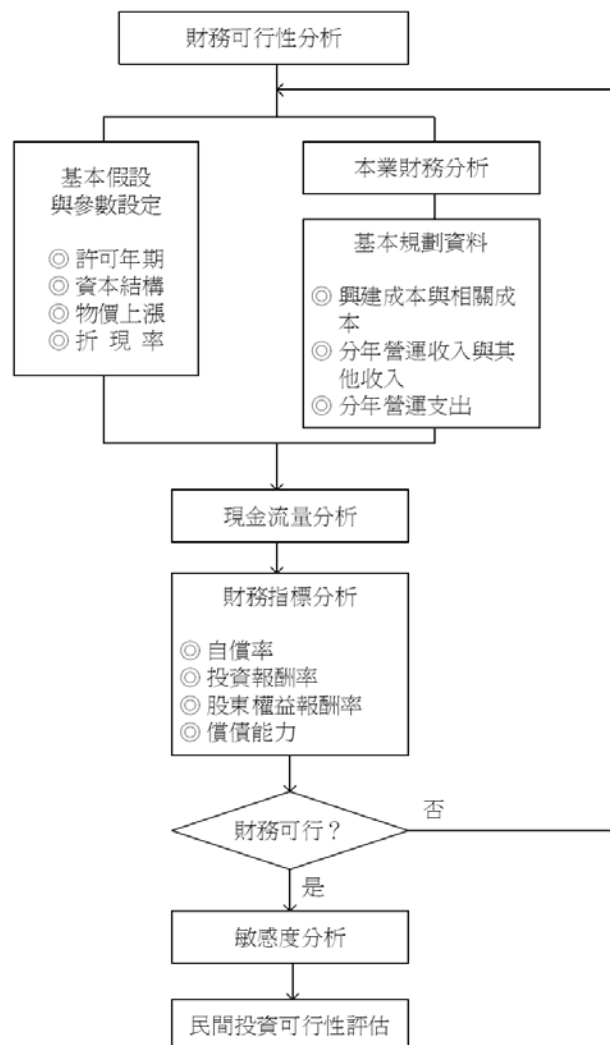


圖 6-1-1 財務評估架構

6-1.2 財務評估基準指標

財務評估基準指標主要分為投資效益評估指標以及融資可行性評估指標二類，茲分別說明如下：

一、投資效益評估指標

資本預算分析是財務評估過程中最主要的評估重點，利用現金流量分析中的計畫現金流量，以及折現率的估算，計算各種財務評估準則，可以讓決策者評估計畫之投資效益及執行單位的績效。

本案之評估指標將採用淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、獲利率指數(PI)等指標加以評估本案之財務可行性，茲分別論述如下：

1. 淨現值 NPV(Net Present Value)

將所有現金流入量折現值後，扣除所有現金流出量折現值，即為淨現金流量折現值。理論上，當淨現值大於 0 時，即代表投資計畫具有財務可行性。

其公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^n (R_t - C_t) / (1+i)^t$$

R_t ：第 t 年營運現金流入量

C_t ：第 t 年營運現金流出量

i ：計畫折現率

n ：經濟年期

2. 內在報酬率 IRR(Internal Rate of Return)

內部報酬率乃指能使計畫之淨現值(NPV)為零之折現率。若內部報酬率大於最小投資報酬率(MARR)，即代表投資計畫之報酬率超過最小投資報酬率，具有財務可行性。其定義如下：

$$\sum_{t=0}^n (R_t - C_t) / (1+r)^t = 0$$

R_t ：第 t 年營運現金流入量

C_t ：第 t 年營運現金流出量

n ：經濟壽命年期(即本案之特許營運年期)

r ：即為內在報酬率

3. 獲利率指數 (Profitability Index)

獲利率指數為未來現金流入現值除以評估期間內（含營運期）投資支出現值所得到的比例關係，其概念為投入一單位成本所能獲得的現金流入，與報酬率的概念相似，亦被用來作為計畫獲利能力的指標之一，該指數愈高，表計畫之獲利能力愈高。PI 值大於 1，表示該計畫可行；反之，若小於 1，則表示該計畫不可行。其定義如下：

$$\text{獲利率指數 (PI)} = \frac{\text{現金流入現值}}{\text{投資成本現值}}$$

4. 回收年限 PBY(Pay Back Year)

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度；回收年限愈短，表示投資可行性高。其定義如下：

$$\text{令 } \sum_{t=0}^{T'} PV(CF)_t = 0 \text{ 時的期數 } T'$$

CF_t：第 t 年的淨現金流量

T：投資回收期，即回收年限

5. 折現後回收年限 DPB(Discounted Payback)

回收年限法最大的缺點為忽略了資金的時間價值，故許多決策者會考慮採用「折現後回收年限法」，亦即先將現金流量折現之後，累積淨現金流入現值等於 0 所需的年數；此法可視為方案之損益兩平點年數，對於決策者而言，不但結合了回收年限法的優點，更考慮了時間價值，使用上較回收年限法客觀。其定義如下：

$$\text{令 } \sum_{t=0}^{T'} PV(CF)_t = 0 \text{ 時的期數 } T'$$

PV(CF_t)：第 t 年的淨現金流量現值

T'：折現後回收年限

二、自償率

依據促參法施行細則第三十二條第一項的定義，自償率(Self-Liquidating Ratio, SLR)係指「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例」其意義即為，計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，(1-自償率)即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運收入回收的部分。其計算公式如下：

$$\text{自償率} = \frac{\text{營運評估期間之淨現金流入現值總和}}{\text{計畫興建期間之工程建設經費現金流出現值總和}} \times 100\%$$

上述之公式若自償率大於1，即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之；若自償率小於1而大於0，表計畫為不完全自償，需政府投入參與公共建設；若自償率小於0，則表該計畫完全不具自償能力，亦即計畫之營運淨收益為負，是否仍執行該計畫則需視其他可行性分析或政策需要而定。

表 6-1-2 效益評估指標說明表

項目	定義	評估標準
自償率 (SLR)	為營運評估期間之淨現金流入現值總和除以興建期間工程建設經費現金流出現值總和。	● 大於1，表計畫具完全自償能力。 ● 介於0、1間，表不完全自償，需由政府出資部分。 ● 小於0，表計畫不具自償能力。
淨現值 (NPV)	各年淨現金之流入現值，為本計畫之現值收益。	● NPV > 0，為可行計畫。 ● NPV < 0，計畫不可行。
內部報酬率 (IRR)	淨現值為0時之折現率，為評估整體計畫報酬率之指標。	● IRR大於計畫之最小投資報酬率(MARR)即表示計畫具可行性。 ● IRR小於計畫之最小投資報酬率(MARR)即表示計畫不可行。
獲利率指數	未來現金流入現值除以原	● PI > 1，為可行計畫。

項目	定義	評估標準
(PI)	始投資所得之比例，即為投入一單位成本所可獲得之現金流入。	● $PI < 1$ ，計畫不可行。
回收年限 (PBY)	淨現金流量開始為正所需之年數。	● 與主辦機關心中預期之投資年限相較，以決定計畫是否可行。
折限後回收 年限 (DPB)	現金流量折現之後，累積淨現金流入現值開始為正所需之年數。	● 方案之損益兩平點年數，如在營運期限內可回收，則計畫可行。

三、融資可行性評估指標

計畫之融資可行性在評估計畫是否具有償債能力，亦即評估計畫的營運淨現金流入是否足以償還負債的本金或利息；此亦為金融機構評估融資與否的參考依據之一。

1. 償債比率 (Debt Service Coverage Ratio, DSCR)

償債比率一般是用來確認融資的可行性以及長期償債能力，衡量計畫案於營運期間各年產生之現金流量能否償付當期到期之債務本息之指標，其公式如下：

償債比率 = (當期之息前稅前盈餘 (+ 折舊攤提)) / (到期之債務本金 + 利息)

償債比率如大於 1，表示預期當年營運現金流量足以償還到期之本息，償債比率越高，表示計畫案越具償債能力。因此融資機構對專案之授信，償債比率是一重要指標，銀行會評量各計畫案之風險而對償債比率有不同要求。一般專案融資償債比率須達 1.25~1.70 以上。

2. 分年利息保障倍數 (Time Interest Earned, TIE)

此指標旨在衡量計畫的償債能力，利息保障倍數越高，表示負債越有保障，債權人也願意提供更多的資金給該計畫；當此比率小於 1 時，表示公

司賺得的並不够支付利息，會有違約風險，一般而言，TIE 至少要大於 2 以上較佳。其計算公式為：

$$TIE = \frac{\text{稅前息前淨利}}{\text{本期利息支出}}$$

6-2 基本假設與參數設定

6-2.1 本案適用之融資優惠措施

依據促參法第 29~35 條、「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」、及「中長期資金運用作業須知」之規定，試列本案適用之融資相關條件如下：

1. 「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」規定之承貸銀行及貸款利率

■承貸銀行：交通銀行、合作金庫銀行、台灣中小企業銀行與臺灣銀行。

（交通銀行已與中國國際商銀合併，在本案不列入考量）

■貸款金額：每一計畫之申貸額度不得超過該計畫所需資金之百分之七十，且限由一家承貸銀行承貸，最高以新臺幣二億元為限。

■貸款利率：以不超過郵政儲金二年期定期儲金機動利率加年息二・二五 % 浮動計息。

■期限：最長十年（含寬限期至多三年）。

2. 其他規定

■促參法第 33 條民間機構得公開發行新股：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」

6-2.2 參數設定

一、興建及營運年期

1. 興建年期

依據本計畫擬定開發之設施項目，其施工年限預估在二年之內可完成，因此本計畫之興建年期為 2 年；興建基礎年則以民國 100 年為基礎年試算之。

2. 營運年期

BOT 委託營運方案之營運年期，經財務試算後暫定以 28 年為主，自民國 102 年起至民國 131 年為止，並以民國 102 年為營運基礎年。然後續依不同方案之獲利結果將建議不同委外營運年期。

二、折舊攤提與重置

1. 折舊費用計算方式

依據所得稅法第五十一條：「固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率減法或工作時間法為準則。…」，本財務計畫建物折舊方式採第一項，即按平均法「SLN（興建成本，剩餘殘值，使用年期）」計算。本財務計畫假設於特許年限期滿時，所有設施物需無償交還給主辦機關，則其剩餘殘值為零。

2. 使用年期

依據所得稅法第五十一條：「…各種固定資產耐用年數，依固定資產耐用年數表之規定。…」，本計畫即依據現況參酌並調整「固定資產耐用年數表」。

表 6-2-1 固定資產耐用年數表

項次	項目	年期(年)
1	土木工程	50
2	機電工程	15
3	裝修工程	10
4	景觀工程	10
5	設備工程	5

三、財務結構

本計畫假設興建期間融資與自有資金比率為 50%：50%。實際融資比率及自有資金來源及資金到位現金流，將依不同投資公司之財務狀況有所不同而調整，因此不加以考量。

四、融資利率

依國內臺灣銀行、合作金庫及台灣中小企業銀行等三大行庫之平均基本放款利率詳表 6-2-2，依目前國內利率走勢有向上攀升的機率，因此加上 1.25% 之風險溢酬，本計畫之利率為 3.69%。貸款期限為 10 年(含寬限期 1 年)。

表 6-2-2 銀行專案貸款利率(99 查)

銀行	基準利率	
台灣銀行	2.556%	
合作金庫	2.530%	
台灣中小企業銀行	2.250%	
平均利率	2.44%	變動幅度
專案利率	3.69%	20%

註：專案利率為基準利率+1.25%

表 6-2-3 行政院中長期資金貸款利率(99 查)

中長期資金貸款	利率水準	
中長期資金利率	1.15%	
銀行加碼利率	2.000%	
申貸利率	3.15%	變動幅度 20%

五、計畫折現率

本專案折現率依加權平均資金成本 (Weighted Average Cost of Capital ; WACC) 計算，公式如下：

$$\text{折現率} = \frac{\text{貸成本率} \times \text{負債比率} \times (1 - \text{稅率}) + \text{股權資金成本} \times \text{自有資金比率}}$$

因此可得：

$$\text{稅後折現率} = 3.28\% \times 50\% \times (1 - 20\%) + 10\% \times 50\% = 6.30\%$$

六、營利事業所得稅

各年度之營利事業所得稅率為 20%。(立法院於 98.5.1 三讀通過，自民國 99 年度起，營利事業所得稅稅率由 25%調降為 20%)

七、物價指數

1. 消費者物價指數

參酌行政院經濟建設委員會之 2015 年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫（2007-2009 年），將目標消費者物價上漲率訂為 2%，本案採用此值為本案消費者物價指數上漲率之參數。

2. 工資上漲率

工資上漲率參考中華民國統計資訊網的統計資料，選取「工業及服務業、營造業、服務業、住宿及餐飲業、不動產及租賃業、專業和科學及技術服務業、文化和運動及休閒服務業、其他服務業」等八大行業之平均薪資，以回歸分析法求得預測回歸函數，計算出未來 50 年之預期薪資平均年增加率約為 2%(2.13%)，本計畫即以 2.0% 作為計畫標準。

八、基本假設參數總表

茲將上述各項參數統整如下表：

表 6-2-4 基本假設參數表

基本假設及參數		內容	說明
一、評估年期	1. 興建期	2 年	民國 100~101 年。
	2. 營運期	28 年	民國 102~131 年。
二、評估基期			以民國 100 年為基期
三、通貨膨脹率	1. 消費者物價指數	2%	參酌行政院經濟建設委員會之 2015 年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫（2007-2009 年），將目標消費者物價上漲率訂為 2%，本案亦採用此值。
	2. 工資上漲率	2%	以每年上漲 2% 計算。
四、稅金及租金支出	1. 土地租金(興建期)	5%	按當期土地公告地價總額年息百分之五計收。
	2. 土地租金(營運期)	5%	按當期土地公告地價總額年息百分之五計收。
	3. 地價上漲率	1%	
	4. 房屋稅	3%	依房屋稅條例第 5 條、施行細則第 4 條之規定，非住家營業用房屋稅率為 3%。
	5. 房屋折舊率	1%	台中市各類房屋暨附屬設備與特殊構造物折舊標準
	6. 營利事業所得稅	20%	以稅率 20% 計算。
五、權益資金比率	1. 權益資金比率	50%	股東出資以 50% 計算
	2. 債權資金比率	50%	

基本假設及參數		內容	說明
	3. 股東權益報酬率	10%	股東權益資金必要之報酬率。
六、一般貸款	1. 利率	3.69	三大行庫平均放款利率加計1.25%。
	2. 期限	10年	興建期為寬限期，營運第1至9年為本息攤還期。
七、行政院中長期貸款	1. 利率	3.15	以利率水準加計2.00%。
	2. 期限	15年	興建期為寬限期，營運第1至13年為本息攤還期。
八、折現率		6.3%	

6-2.3 權利金設定

一、開發權利金規劃

本案採設定地上權方式提供民間機構使用，僅收取開發權利金而未收取營運權利金。依行政院公共工程會訂定之「促參案件權利金設定及調整原則」規定，權利金的設定應秉持風險分擔、利潤共享原則。權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定。權利金計收之額度，應依促參案件現金流量特性、民間合理的投資報酬率、公共建設對外收費之費率合理性以及公共建設資產價值及其機會成本試算或設定。

本案參酌本市已完成之市場 BOT 案開發權利金設定方式，參考其土地公告現值進行財務試算，初步設定本案之開發權利金為 4 億元(詳如后財務分析及附件二 財務試算表)。開發權利金之繳交方式，應於簽訂契約後，繳交 50%，其餘 50%自次年 7 月起分 5 年 5 期逐年逐期繳交完成。

權利金計算方式為：公告現值*基地面積*3/5*60%

=54,607 元/平方公尺*20,117.26 平方公尺*3/5*60%=395,475,558 元

6-2.4 履約保證金設定

一、履約保證金繳納方式

經評定為最優申請人後，應於完成契約之簽約手續前，完成履約保證金之繳納，以確保契約之履行。

二、履約保證金退還方式

履約保證金於專案公司取得使用執照時無息退還 50%，於營運期滿 10 年退還 25%，剩下 25% 於特許年限屆滿時應無其他應付未付主辦機關之款項或其他未依約履行之事項時，無息退還剩餘之履約保證金。

三、履約保證金種類

履約保證金收取方式可分為兩種，第一種分為興建期履約保證金及營運期保證金，分兩階段收取。興建履約保證金於興建前收取，在興建過程中按比例退還；而營運履約保證金於營運前收取，契約屆滿時退還。另一種為只收取一次履約保證金，於契約屆滿時退還。而本案是採用收取一次履約保證金的方式。

四、履約保證金額度

履約保證金額度為權利金之 10%（4000 萬元）。

6-3 財務參數分析

6-3.1 量販店財務參數分析

一、員工貢獻度

員工是公司最重要的資產，也是影響顧客來店率的重要因素之一，這對於賣場業績有重大影響。下表為各賣場員工每年銷售額分析，本案以員工貢獻度作為後續財務分析之依據。

表 6-3-1 大潤發員工平均每年銷售額度

年度	分店數	營業額	員工人數	平均每一員工年銷售額（萬元）	平均每一員工月銷售額（萬元）
1998	12	140	3234	433	36
1999	14	240	2155	1113	93
2000	16	320	2484	1288	107
2001	19	330	4100	805	67
2002	21	350	4500	778	65
2003	22	380	4800	792	66

資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究

表 6-3-2 家樂福員工平均每年銷售額度

年度	分店數	營業額	員工人數	平均每一員工年銷售額（萬元）	平均每一員工月銷售額（萬元）
1998	21	352	6000	587	49
1999	22	400	6063	660	55
2000	24	480	6100	787	66
2001	26	426	6000	710	59
2002	28	450	7500	750	63
2003	31	500	8420	833	69

資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究

由上述分析未來在財務分析上，量販店內員工人數之評估上建議以每年 700 萬為一員工之營業額。

二、營業面積及年坪效

2003 年量販店市場得總營業面積為 365089 坪，家樂福為 113900 坪，所佔比例 31.2%，大潤發為 117057 坪，比例 32.1%，兩者合計亦超過整體的一半以上。整體總營業額 1430 億元，其平均年坪效為 39.56 萬元/坪，而家樂福每年坪效為 43.9 萬元/坪，較整體量販店為高，大潤發年坪效為 32.5 萬元/坪，則比整體量販店較低。本案保守估計每年 30 萬/坪，作為後續財務計算依據。

表 6-3-3 量販店營業面積比重比較

量販店業者	2003 年總賣場面積 (坪)	比重 (%)
整體量販店	365, 089	100. 00
家樂福	113900	32. 20
大潤發	117057	32. 06

資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究

表 6-3-4 量販店營業額與坪效比較 單位：萬元，坪，萬元/坪

量販店業者	2003 年總營業額	總賣場面積	年坪效	月坪效
整體量販店	14, 300, 000	365, 089	39. 2	3. 26
家樂福	5, 000, 000	113, 900	43. 9	3. 65
大潤發	3, 800, 000	117, 057	35. 5	2. 95

資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究

三、毛利率

毛利率為公司產品獲利能力的指標，享有高毛利率的公司通常表示公司在該領域具有獨特的能力(例如掌握技術、掌握客戶、產品創新或具有規模經濟等等...)，因此在計算上， $\text{毛利率} = (\text{營業收入} - \text{營業成本}) / \text{營業收入}$ ，比率越高，表示公司獲利能力越高。本案量販店之毛利率計算係參考目前上市公司資料為準。

6-3-5 上市公司財報表					
公司		潤泰新（9945）			
營收比重		量販收入 87.87%、房地產收入 10.95%、租賃及客房收入 0.92%、其他收入 0.27%			
獲 利 能 力（99 第 1 季）		最新四季每股盈餘		最近四年每股盈餘	
營業毛利率	18.04%	99 第 1 季	營業毛利率	18.04%	99 第 1 季
營業利益率	2.08%	98 第 4 季	營業利益率	2.08%	98 第 4 季
稅前淨利率	6.07%	98 第 3 季	稅前淨利率	6.07%	98 第 3 季
資產報酬率	0.62%	98 第 2 季	資產報酬率	0.62%	98 第 2 季
股東權益報酬率	1.14%	每股淨值：14.18 元			
資料來源：奇摩股市					

由上述資料本案量販店毛利率暫以 20% 為準。

6-3.2 超級市場財務參數分析

一、員工貢獻度

超級市場內員工人數之評估與量販店相同建議以每年 700 萬為一員工之營業額。

二、營業面積及年坪效

依據市場普遍數據規模 60-80 坪的小型超級市場平均每月坪效為 6 萬 4，而 200 坪以上規模大小的超級市場則平均每月坪效為 3 萬 2。為求試算數據於合理範圍內，本財務試算超級市場坪效依具各方案規模大小，每月坪效約為 3 萬 5 至 4 萬元。

三、毛利率

超級市場毛利率暫以 20% 為準。

6-3.3 商場鋪位財務參數分析

一、員工貢獻度

商場及零售市場內員工人數之評估上建議以每年 300 萬為一員工之營業額。

二、營業面積及年坪效

依據誠品書店調查表示，誠品在台北車站地下的捷運商場門市，去年光書店營業額就超過 5,000 萬元，整個商場一年的營業額高達 4 億元，經營坪效相當高，每月坪效約為 5 萬元，比一般連鎖書店門市每月 2.8 萬元至 3.5 萬元的坪效高出近一倍。為求試算數據於合理範圍內，零售市場及商場鋪位以每月坪效 3 萬元最為試算依據。

三、毛利率

零售市場及商場毛利率暫以 30% 為準。

6-3.4 餐廳財務參數分析

一、翻桌率及人事成本

餐廳實際座位空間約為整個面積的 2/3，以午餐及晚餐作計算，暫訂一天的翻桌率為 2 輪，1 位服務生以服務 10 位顧客為主。依上列數據進行財務試算分析。

二、毛利率

餐飲業毛利率暫以 65% 為準。

6-4 成本與收入分析

6-4.1 不同財務方案之說明與比較

一、財務方案試算依據

1. 不同方案，其設施可容納之使用率與引進之商店不同，依據不同開發規模擬定財務試算方案 A、B、C 三種方案。

表 6-4-1 財務方案說明

比較項目		方案 A 高強度	方案 B 中強度	方案 C 低強度
營運內容		大型購物商場	量販店	花園式商店街
開發規模	建蔽率	52%	48%	42%
	容積率	236%	157%	100%
興建規模		總樓地板 47400 平方公尺	31,630 平方公尺	20,148 平方公尺
興建內容	1F	超級市場、中小型店鋪	超級市場、量販店	零售市場
	2F	商場	量販店	商店街、精品百貨
	3F	複合式餐飲	餐廳、量販店	主題餐廳
	B1	● 停車位：242 格 ● 機電空間	● 停車位：162 格 ● 機電空間	● 停車位：103 格 ● 機電空間
	室外	● 機車位：1185 格 ● 遊覽車停車位：13 格 ● 格裝卸車位：25 格	● 機車位：790 格 ● 遊覽車停車位：8 格 ● 格裝卸車位：17 格	● 機車位：500 格 ● 遊覽車停車位：6 格 ● 裝卸車位：11 格

二、財務方案試算說明

各方案相關財務試算項目及數據如下表所示：

表 6-4-2 財務方案比較表

(單位：元)

項目	方案 A	方案 B	方案 C
一、期初投資成本	2,063,830,839	1,540,720,657	1,157,234,566
1. 拆除費用	1,000,000	1,000,000	1,000,000
2. 興建成本	1,607,734,738	1,089,490,697	709,571,919
直接成本	1,509,610,083	1,022,995,960	666,264,712
間接成本	98,124,655	66,494,737	43,307,206
3. 開辦費	455,096,101	450,229,960	446,662,647
公司開辦費	15,096,101	10,229,960	6,662,647
開發權利金	400,000,000	400,000,000	400,000,000
履約保證金	40,000,000	40,000,000	40,000,000
二、折舊及攤提(年)	78,001,271	54,108,102	36,190,490
1. 結構工程	11,470,800	7,654,460	4,875,816
2. 機電工程	19,118,000	12,757,433	8,126,360
3. 裝修工程	43,015,500	28,704,225	18,284,310
4. 景觀工程	2,396,971	2,591,983	2,904,004
5. 設備	2,000,000	2,400,000	2,000,000
三、營運成本(年)	2,730,693,325	1,706,686,413	1,159,583,897
1. 營業費用	2,716,476,629	1,694,258,035	1,148,457,578
2. 稅及租金	14,222,731	12,428,378	11,132,354
土地租金	8,841,536	8,841,536	8,841,536
房屋稅	5,375,160	3,586,842	2,284,783
四、營運收入(年)	2,867,760,000	1,826,916,000	1,256,400,000
1. 超級市場/零售市場	910,800,000	216,000,000	742,320,000
2. 量販店/商場	1,749,600,000	1,564,800,000	444,960,000
3. 餐廳/複合式餐飲	207,360,000	46,116,000	69,120,000

6-4.2 各方案之營運成本與收益細項規劃

一、方案 A 成本效益預估

(一) 期初投資成本

期初投資成本包括拆除工程、直接成本、間接成本、開辦費，方案 A 營建成本為新台幣 2,063,830,839 元，

表 6-4-3 方案 A 營建成本

項目		單價	單位	數量	單位	總價(元)
興建成本		1,607,734,738	元/式	1	式	1,607,734,738
開辦費	1. 公司開辦費	1,509,610,083	元	1.0%		15,096,101
	2. 開發權利金	400,000,000	元/式	1	式	400,000,000
	3. 履約保證金	40,000,000	元	5.0%		40,000,000
	開辦費小計					455,096,101
營建成本小計						2,063,830,839

(二) 營運成本估算

基於商場一般經營成本預估方案 A 每年之營運成本為新台幣 2,730,693,325 元。

表 6-4-4 方案 A 營運成本估算

項目		說明	年支出金額(元)
1. 營業成本	零售市場營業成本	進貨成本、人事費用、水電、清潔、設備維護、雜項支出、保險費用、宣傳業務	910,800,000
	商場營業成本	景觀維護費	1,749,600,000
	餐廳營業成本		207,360,000
	營業成本小計		2,716,476,629
2. 稅及租金	土地租金	公告地價總額年息 5%計收	8,841,536
	房屋稅	房屋課稅現值 3%計收	5,375,160
營運支出小計			2,730,693,325

(三) 營運收入估算

基於市場調查所得之數據設定方案 A 營運收入定價，預估方案 A 每年總營運收入為新台幣 2,867,760,000 元。依據第四章市場可行性消費能量預估方案 A 營運收入估算屬合理範圍。

表 6-4-5 方案 A 營運收入估算

項目		單元面積	數量	營業額/米平方*月	月	年總收入(元)
1. 一樓零售市場	小型鋪位	48.0	100	9000	12	518,400,000
	大型鋪位	300.0	6	9000	12	194,400,000
	超級市場	1,500.0	1	11000	12	198,000,000
市場收入小計						910,800,000
2. 二樓商場（精品百貨、中小型店鋪）	小型店鋪	48.0	200	9000	12	1,036,800,000
	中型店鋪	300.0	12	9000	12	388,800,000
	大型店鋪	750.0	4	9000	12	324,000,000
商場收入小計						1,749,600,000
	餐廳	900.0	4		12	207,360,000
餐廳收入小計						207,360,000
營運收入小計						2,867,760,000

二、方案B 成本效益預估

(一) 期初投資成本

方案 B 期初投資成本包括拆遷補償、直接成本、間接成本、開辦費為新台幣 1,540,720,657 元。

表 6-4-6 方案 B 期初投資成本估算

項目		單價	單位	數量	總價(元)
拆遷補償		1000000	元/式	1	1000000
興建成本		1,089,490,697	元/式	1	1,089,490,697
開辦費	1. 公司開辦費	1,011,727,835	元	1.0%	10,229,960
	2. 開發權利金	400,000,000	元/式	1	400,000,000
	3. 履約保證金	40,000,000	元/式	1	40,000,000
開辦費小計					450,229,960
營建成本小計					1,540,720,657

(二) 營運成本估算

基於商場一般經營成本預估方案 B 每年之營運成本為新台幣 1,706,686,413 元。方案 B 人事成本為主要的營運支出。

表 6-4-7 方案 B 營運支出估算

項目		說明	年支出金額(元)
1. 營業成本	超級市場營業成本	進貨成本、人事費用、水電、清潔、設備維護、雜項支出、保險費用、宣傳業務 景觀維護費	201,861,311
	量販店營業成本		1,454,660,584
	餐廳營業成本		37,736,140
	營業成本小計		1,694,258,035
2. 稅及租金	土地租金	公告地價總額年息 5%計收	8,841,536
	房屋稅	房屋課稅現值 3%計收	3,586,842
營運支出小計			1,706,686,413

(三) 營運收入估算

基於市場調查所得之數據設定方案 B 營運收入定價，預估方案 B 每年總營運收入為新台幣 1,826,916,000 元。依據可行性評估報告書第四章市場可行性消費能量預估方案 B 營運收入估算屬合理範圍。

表 6-4-8 方案 B 營運收入估算

項目		單元面積 (m2)	數量	營業額/(m2)*月			月	年總收入 (元)
超級市場	1F 超級市場	1,500	1 間	12000			12	216,000,000
超級市場收入小計								216,000,000
量販店	1F 量販店	6000	1 間	8000			12	576,000,000
	2F 量販店	75000	1 間	8000			12	720,000,000
	3F 量販店	2800	1 間	8000			12	268,800,000
量販店收入小計								1,564,800,000
餐飲	3F 餐廳	200	4 間	客單價	座位數	翻桌率	12	46,116,000
				150	427	2		
餐廳及收入小計								46,116,000
營運收入小計								1,826,916,000

二、方案C成本效益預估

(一) 期初投資成本

方案C 期初投資成本包括拆遷補償、直接成本、間接成本、開辦費為新台幣 1,157,234,566 元。

表 6-4-9 方案C 期初投資成本估算

項目		單價	單位	數量	總價(元)
拆遷補償		1000000	元/式	1	1000000
興建成本		701,952,776	元/式	1	701,952,776
開辦費	1. 公司開辦費	659,110,587	元	1.0%	6,662,647
	2. 開發權利金	400,000,000	元/式	1	400,000,000
	3. 履約保證金	40,000,000	元/式	1	40,000,000
開辦費小計					446,662,647
營建成本小計					1,157,234,566

(二) 營運成本估算

基於商場一般經營成本預估方案C 每年之營運成本為新台幣

1,159,589,932 元，本方案在週邊環境管理上特增加其人事成本及景觀維護費用。

表 6-4-10 方案C 營運支出估算

項目		說明	年支出金額(元)
1. 營業成本	零售市場營業成本	進貨成本、人事費用、水電、清潔、設備維護、雜項支出、保險費用、宣傳業務景觀維護費	681,425,757
	商場營業成本		411,160,302
	餐廳營業成本		55,871,519
	營業成本小計		1,148,457,578
2. 稅及租金	土地租金	公告地價總額年息 5%計收	8,841,536
	房屋稅	房屋課稅現值 3%計收	2,284,783
營運支出小計			1,159,589,932

(三) 營運收入估算

基於市場調查所得之數據設定方案 C 營運收入定價，預估方案 C 每年總營運收入為新台幣 1,256,400,000 元。依據可行性評估報告書第四章市場可行性消費能量預估方案 C 營運收入估算屬合理範圍。

表 6-4-11 方案 C 營運收入估算

項目		單元面積 (m2)	數量	營業額/(m2)*月			月	年總收入 (元)
1. 一樓零售市場	小型鋪位	48	80 間	9000			12	414,720,000
	大型鋪位	300	4 間	9000			12	129,600,000
	超級市場	750	2 間	11000			12	198,000,000
市場收入小計								742,320,000
2. 二樓商場（精品百貨、中小型店鋪）	小型店鋪	48	40 間	9000			12	207,360,000
	中型店鋪	300	4 間	9000			12	129,600,000
	大型店鋪	500	2 間	9000			12	108,000,000
商場收入小計								444,960,000
3. 三樓複合式餐飲	席次空間	300	4 間	客單價	座位數	翻桌率	12	69,120,000
				150	640	2		
餐廳收入小計								69,120,000
營運收入小計								1,256,400,000

6-5 財務效益評估

6-5.1 不同方案之成本效益分析

彙整 6-3.2 節三個方案之財務效益分析如下表 6-5-1 所示，以方案 B 或 C，最具投資效益。

表 6-5-1 具投資效益方案財務指標比較

	方案 A	方案 B	方案 C
評估年期	20 年	20 年	20 年
1. 計畫淨現值(NPV)	-343, 089, 617	-92, 999, 203	-3, 305, 175
2. 計畫內部報酬率(IRR)	1. 98%	4. 77%	6. 23%
3. 獲利率指數(PI)	0. 63	0. 86	0. 99
4. 自償率(SLR)	0. 78	1. 00	1. 23
5. 回收年期(PBY)	22 年	19 年	18 年
評估年期	25 年	25 年	25 年
1. 計畫淨現值(NPV)	-151, 202, 346	77, 544, 884	135, 645, 132
2. 計畫內部報酬率(IRR)	4. 90%	7. 25%	8. 52%
3. 獲利率指數(PI)	0. 84	1. 11	1. 26
4. 自償率(SLR)	0. 91	1. 17	1. 44
5. 回收年期(PBY)	22 年	19 年	18 年
評估年期	30 年	30 年	30 年
1. 計畫淨現值(NPV)	23, 204, 907	229, 997, 465	259, 071, 023
2. 計畫內部報酬率(IRR)	6. 47%	8. 54%	9. 68%
3. 獲利率指數(PI)	1. 03	1. 33	1. 51
4. 自償率(SLR)	1. 02	1. 31	1. 61
5. 回收年期(PBY)	22 年	19 年	18 年

6-6 敏感度分析

一、 方案 B 敏感度分析

方案 B 以委託經營期限 30 年進行財務可行性試算，結果為完全自償之方案，亦具有融資之可行性，復就興建成本、營運成本、營運收入、貸款利率與貸款比例等五項因子，以正負調整 10%進行敏感度分析。

當委託營運期限為 30 年時，五項因子興建成本、營運成本、營運收入、貸款利率、貸款比例在調整比例正負 10%的範圍內，以營運成本影響最大，其次為營建成本。

營運收入對本案之影響最大，將出租率、租金水準以增減 10%的比例調整時，IRR 變動介於 10.49%~14.03%之間。營建成本對本案之影響次大。將營建成本增減 10%的比例調整時，其 IRR 變動介於 10.77%~14.07%之間。

二、 方案 c 敏感度分析

方案 C 以委託經營期限 30 年進行財務可行性試算，結果為完全自償之方案，亦具有融資之可行性，復就興建成本、營運成本、營運收入、貸款利率與貸款比例等五項因子，以正負調整 10%進行敏感度分析。

當委託營運期限為 30 年時，五項因子興建成本、營運成本、營運收入、貸款利率、貸款比例在調整比例正負 10%的範圍內，以營運收入影響最大，其次為營建成本。

營運收入對本案之影響最大，將出租率、租金水準以增減 10%的比例調整時，IRR 變動介於 12.84%~7.75%之間。營建成本對本案之影響次大。將營建成本增減 10%的比例調整時，其 IRR 變動介於 9.76~10.93%之間。

6-7 小結

經財務試算本案 BOT 委託民間參與投資興建案 C 方案之淨現值、內部報酬率最佳，其次為 B 方案，因此建議可以 B 方案或 C 方案執行。

第七章 土地取得可行性分析

7-1 土地權屬

本案所屬土地使用項目分類為市場用地，土地所有權人為台中市，管理者為台中市政府，其地籍權屬表如下表 7-1-1 所示。

表 7-1-1 地籍權屬表

筆數	地段	地號	面積 (m ²)	土地使用分區	所有權人	管理者	當期申報地價 (元/m ²) 99年1月	公告土地現值 (元/m ²) 99年1月
1	惠義段	150-000	20,117.26	市場用地	台中市	臺中市政府	8,790	54,607

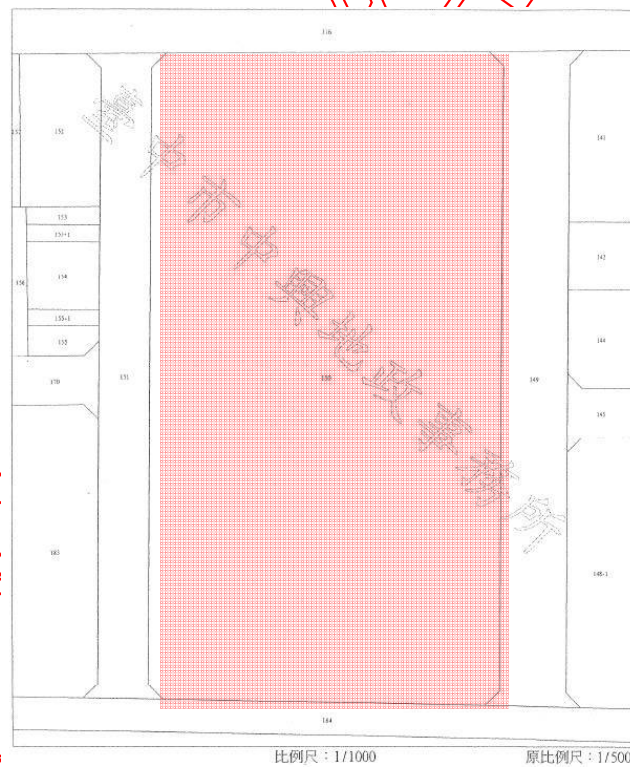


圖 7-1-2 地籍圖

7-2 取得方式時程

7-2.1 土地取得方式

台中市政府為增加土地使用價值及促進商業發展，將市 81 公有市場用地重新規劃發展，以有效提升地區土地發展價值，本案土地所有權人為台中市所有，管理者皆為台中市政府，因此土地的取得上有可行性。

7-2.2 用地交付時程規劃

一、公告招商前

公告招商前，先由主辦機關確定委外之範圍及面積大小。並確定土地權屬及地上物拆除無問題。

二、公告招商後，與最優廠商簽約前

由主辦機關與最優廠商簽約之前，應就基地範圍進行確認，請地政相關單位進行鑑界，以確定委外範圍及土地權屬，以作為後續計收地價稅、土地租金及權利金之基礎。

三、其他事宜

本案基地現況因尚有花卉批發市場及惠文廣場使用，未來交地時程將視台中市政府與承租人是否簽訂承租契約、契約設定年限及相關約定而定。

7-3 地上物拆遷評估

一、「台中市公有房地租賃契約」內容分析

目前中線以南租借給保證責任台灣區花卉運銷合作社，承租面積 10058.63 平方公尺使用(中線以南用地)，使用範圍為拍賣賣場一棟及附屬設施。依「台中市公有房地租賃契約」之內容，租約第二條租賃期間自民國 98 年 2 月 18 日起至 100 年 2 月 17 日止共 2 年，租約屆滿時，承租人不得續租，並無條件遷移；租約第八條，承租人使用時應保持房地完整，並於契約期滿後無條件交回地上物及土地；第十三條第二項租約期屆滿時，承租人應無條件交還出租人中線以南地上物及土地。

由公證書及契約內容可知，租約屆滿時承租人不得續約，必須完整的交回中線以南的地上物及土地，並且無條件遷移。上述租約均經法院公證，並於公證書第十四條載明「承租人如不於租賃期滿，交還租賃標的物，或不遵約給付租金，或違約時不履行違約金，應受強制執行。關於金錢債務逕受強制執行事項效力及於連帶保證人」。是故承租人租約屆滿不遷出，出租人(即市府)均得依上開租約及公證書之約定，毋庸訴請承租人遷讓，可直接以公證書為執行名義，請求法院強制執行。

惟仍建議市府配合計畫之招商時程，於 100 年 2 月 17 日租約到期時，斟酌是否縮短續約之期間，避免潛在投資人廠商因承租人之租約期尚未屆至而影響投資意願。

二、「台中市「市 81」中線以北用地(含建物)現況租賃契約」內容分析

目前基地中線以北租借給中台灣農產股份有限公司，承租面積 10,055 平方公尺，門牌為南屯區惠文路 541 號，使用範圍為市場使用(部分辦公室)。依「台中市「市 81」中線以北用地(含建物)現況租賃契約」之內容，租約

第九條及第十一條可知，租約屆滿時不動產的部分無條件歸屬於出租人所有，動產設施如承租人佈自行搬離或拆離，任由承租方處理不得有異議，出租人不負任何賠償。

由公證書及契約內容可知，租約屆滿時承租人不得續約，必須完整的交回中線以南的地上物及土地，並且無條件遷移。上述租約均經法院公證，並於公證書第十三條載明「應逕受強制執行事項：承租方如不按期給付租金或違約時不履行違約規定繳交違約金，與租賃期限屆滿、租賃關係消滅，不交還房屋時均應逕受強制執行，另有關租金、違約金強制執行之規定，亦及於連帶保證人。本契約訂約完成，並於公證法規定辦理公證始生效力，所需公證費用概由承租方負擔」。是故承租人租約屆滿不遷出，出租人(即市府)均得依上開租約及公證書之約定，毋庸訴請承租人遷讓，可直接以公證書為執行名義，請求法院強制執行。

表 7-3-1 屆滿時發生狀況因應對策表

屆滿時可能發生之狀況	因應對策
1. 依約搬離	租期屆滿時，依照合約內容進行交接搬遷
2. 違約佔用	依照合約內容依公權力強制執行搬遷
3. 抗爭不願搬離	依照合約內容依公權力強制執行搬遷
4. 延遲搬遷	了解承租人的立場，如果是尚未找尋到合適場所可以搬遷，協助承租人尋找搬遷位置，期限內完成遷移。

第八章 環境影響分析

8-1 環境評估因子

本基地開發對周遭環境之影響主要可從自然生態環境、生活環境、社會經濟環境及景觀美質等四個層面分別進行評估，因此環境影響評估項目即就此四個層面開發前後之差異作比較，以為評核之參考，有關本基地開發之環境影響評估項目請詳見表 8-1--1。

表 8-1-1 環境影響評估項目一覽表

大項目	中項目	子項目	評估	本基地 開發狀況
生活環境 (公害)	地層下陷	下沉量	水準測量值、範圍	無
	空氣汙染	碳氫化物、懸浮微粒	濃度、釋放量、地域分佈	無
	水質影響	BOD、SS、大腸菌數	濃度、排放量、承受水體分佈	將水引導排放至下水道
	廢棄物影響	一般廢棄物、事業廢棄物	產生量、質、處理狀況	依廢棄物處理法處置
	噪音影響	噪音量	音源、受音點範圍、位準	無
	振動影響	振動量	位準、範圍	無
	電波干擾	收音機、電視、無線通訊	障礙度	無
自然環境	地象	地形及地貌	施工前、完成後地象之改變	施工不會影響地形、地貌
	水文	水文、逕流量	施工中、完成後逕流量之改變及排水系統之影響	無
社會經濟及 人文環境	土地利用		與該地區未來計劃之配合度	配合七期重劃區內計畫發展
	商業活動	商業開發	商業開發對附近經濟之助益	可提高周邊地

大項目	中項目	子項目	評估	本基地 開發狀況
				區經濟發展
景觀	景觀美質	整體美感	與附近環境之協調性	依據建築技術 規則作設計

8-2 是否需要實施環境影響評估

公共建設計畫是否須進行環境影響評估，依據民國 92 年 1 月 8 日修正「環境影響評估法」，第五條：「下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」：

- 一、工廠之設立及工業區之開發。
- 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- 三、土石採取及採礦、採礦。
- 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- 五、農、林、漁、牧地之開發利用。
- 六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- 七、文教、醫療建設之開發。
- 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
- 九、環境保護工程之興建。
- 十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
- 十一、其他經中央主管機關公告者。

前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。

本案土地使用分區為市場用地，依照環境影響評估法第五條應實施環境影響評估項目，本基地土地使用分區類別並未在環境影響評估法規範圍內，因此本案不需要實施環境影響評估

8-3 環境背景

本基地「市81」公有市場用地係位於七期重劃區內，新市政中心專用區南側細部計畫範圍內，座落於南屯區惠義段150地號，東至惠文路，西至大觀路、南至向上路二段、北至大墩十一街。目前基地為花卉批發及惠文廣場假日市集所使用。位處中山高中港路交流道、五權西路交流道之間，中彰快速道(或環中路~簡稱四環)往南可達烏日高鐵站並可接上國道三號，往東也可接上台鐵台中站或是大慶站，周圍交通便利。基地東南方有文心森林公園，提供附近居民良好的休閒空間。基地附近有文中小1預定地、大新國小，往北有惠文高中、惠文國小、特殊學校，顯示當地文教設施充裕。

8-4 可能造成之環境影響分析

本節將依本計畫所提之初步構想內容之各項設施物未來施工中可能產生的影響與污染，加以分析比較。對施工機具、施工期間與施工過程中所可能產生污染對環境有影響的項目加以分析描述。

一、水質污染

在水質污染方面，主要污染源為施工中或機械運轉排出污水、污油及施工中所產生之廢棄物以及居住工地內臨時性住所之施工人員所排放之生活廢水等，都可能污染水質。

二、空氣污染

空氣污染之主要來源為：

1. 塵埃之污染:即回填、覆土作業或表層鬆土，於晴天時，因施工車輛輾壓或風大，引致塵土飛揚。
2. 施工車輛及機具排放廢氣等而來。

三、噪音影響

噪音污染來源主要為工程運輸車輛作業及施工機具運轉時所產生之噪音，

前者包括載運施工開挖之棄土、骨材、鋼筋、水泥、機電設備等之運輸車輛，後者主要則為挖土機、鏟裝機、打樁機、吊車、滾壓機、鋪路機等。

四、震動影響

震動來源主要為機具振動及道路運輸所引起。其產生方式概列如下：

1. 機具震動：如挖土機、壓縮機、鑽岩機、打樁機等造成。
2. 道路震動：如運送施工物料或運送廢棄土方之重型車輛等造成。

五、廢棄物污染

施工區內之施工過程產生之廢料或員工生活產生之廢棄物，若不妥善處理，將造成環境骯髒及病媒蚊孳生，並對景觀造成不利影響。

六、交通影響

施工期間由於將有大量施工車輛及施工機具之進出，因此對於本區交通上，必然有某種程度上之影響與干擾。

七、景觀影響

1. 施工車輛進出沿線視覺影響。
2. 計畫區整地施工作業及施工所、材料儲存場等之視覺影響。

八、生態環境影響

施工時會對基地內保留之原有植栽或生態景觀區及基地週遭生態環境造成影響。

8-5 交通衝擊評估

8-5.1 是否需作交通影響評估

依據建築物交通影響評估準則第二條規定，在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：

- 一、第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。
- 二、第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
- 三、第三類建築物，其設置小型車停車位數超過一百八十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
- 四、第四類建築物，其設置小型車停車位數超過二百個，或樓地板面積超過六萬平方公尺。
- 五、第五類建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。

前項各類基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中並應針對前一期開發量加以檢討；建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之標準。其他車種與第一項小型車之停車位換算如下：

- 一、一個機器腳踏車停車位相當於 0.2 個小型車停車位。
- 二、一個大型車停車位相當於 2 個小型車停車位。

地方主管機關得視當地特性，調整第一項各款送審標準予以公告，並報請中央主管機關備查。

第八章 環境影響分析

依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之建築物分類，參酌都市計畫內、外區域特性，分別訂定應辦理建築物交通影響評估之「停車位數」及「樓地板面積」規模門檻：

- 一、第一類建築物，係指戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、展覽場、辦公室、市場、商場、餐廳等用途建築物。
- 二、第二類建築物，係指住宅、集合住宅等居住用途建築物。
- 三、第三類建築物，係指旅館、音樂廳、體育設施等用途建築物。
- 四、第四類建築物，係指倉庫、學校、幼雅園、托兒所等用途建築物。
- 五、第五類建築物，係指前四類用途以外之建築物，由內政部視實際情形另定之。

本計劃方案 A、B、C 屬於第一類建築物中的市場、商場、餐廳等使用建築物，依照法規本案小客車停車位數量皆超過 150 個，達到必需實施交通環境影響評估之標準，因此在後續 8-5.2 進行初步之交通環境影響分析。

8-5.2 交通影響分析

一、基地周邊現況

(一) 基地周邊發展現況

市 81 係位於目前台中市首善之區七期重劃區之新市政中心專用區南側地區，東側臨接生活機能完整、開發將屆飽和的五期重劃區(參見圖 8-5-1)。就民國 92 年之土地使用調查資料(參見表 8-5-1、圖 8-5-2)，新市政中心專用區南側細部計畫區之土地開發率已達六成以上，故推估目前應成長至七成已上，已屬於中高度利用之階段。

表 8-5-1 新市政中心專用區南側土地開發率表

項 目	計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	開發率(%)
住宅區	68.2509	44.00	64.47
商業區	6.7273	3.80	56.49

資料來源：變更台中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第二次通盤檢討)書，93.04；調查時間：92.02



圖 8-5-1 基地周邊重劃區示意圖

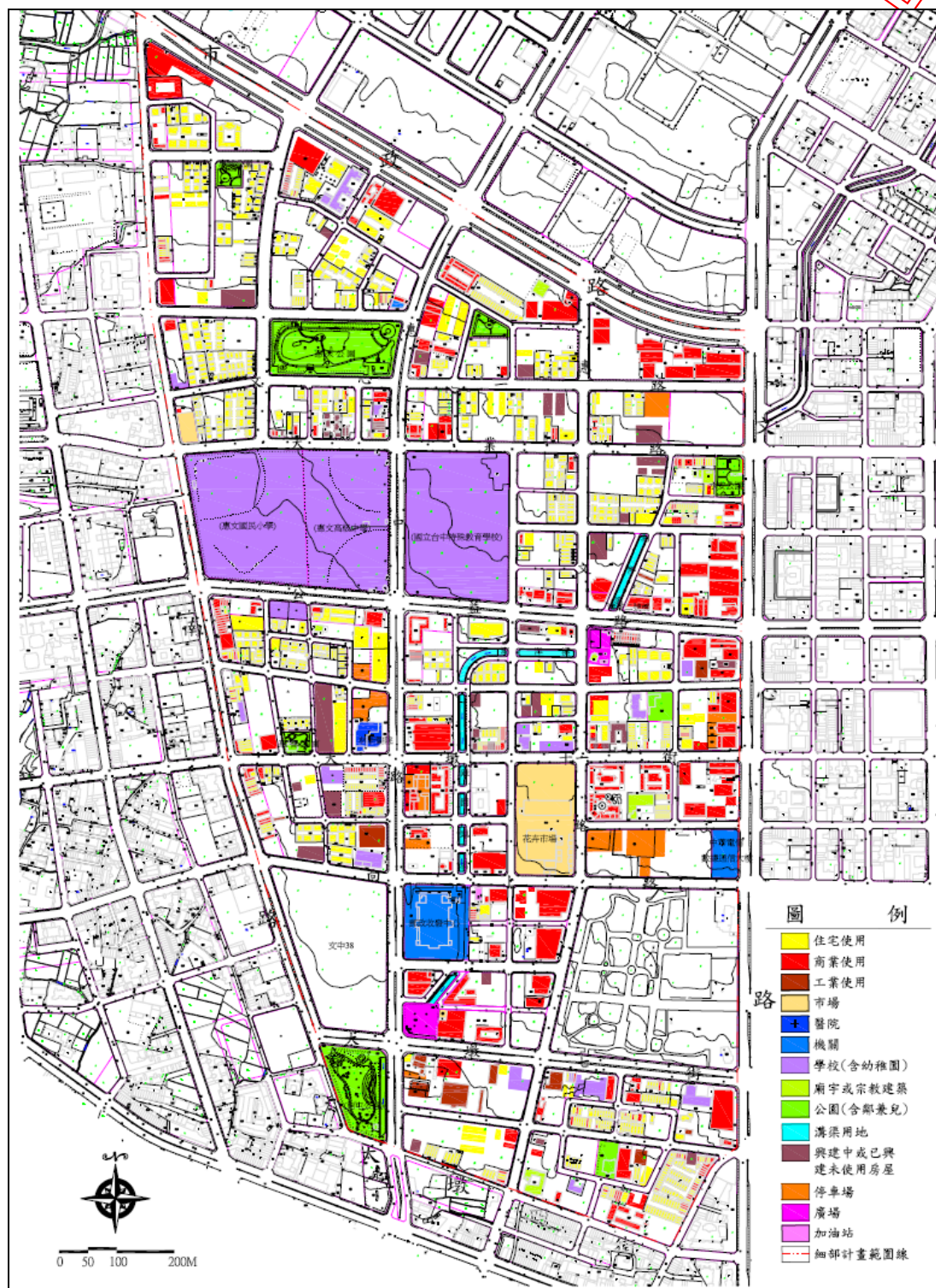


圖 8-5-2 新市政中心南側地區土地使用示意圖(92.02)

(二) 基地周邊土地及建築使用現況

基地周邊之都市計畫土地使用分區劃設有商業區及住宅區，公共設施方面則有廣場兼停車場及體育場用地(參見圖 8-5-3)，其目前之土地及建築使用如下：

1. 土地及建築使用

市 81 周邊土地及建築使用現況包括文心森林公園及戶外圓滿劇場、廣兼停 95、湖水岸 MOTEL、TIGER 運動館、瑪歇爾幼稚園、太新國小、蓮園餐廳、犁棧等。由於本地區有一都市計畫商業區塊，故亦開發興建了許多商業建築，其概況如表 8-5-2 及圖 8-5-4 所示。

2. 公共設施

市 81 周邊主要公共設施包括廣兼停 95 及體四，其使用現況如下：

(1) 廣兼停 95

廣兼停 95 面積約 1.8 公頃，部分作球場使用，其餘劃設約 310 部汽車及 202 部機車位。

(2) 體四

體四體育場用地面積約 8.88 公頃，目前開闢為戶外圓滿劇場及文心森林公園使用，於 95 年 8 月落成啟用，其中戶外圓滿劇場為一擁有固定座位約 5,000 席、延伸草坡可容納 10,000 名觀眾的大型戶外表演場所。

表 8-5-2 周邊商業建築概況表

使用別	家數	面積 (公頃)	備註
大型舞廳	3	0.29	犁棧、獅子王、秀屋 SHOW HOUSE
音樂餐廳	2	0.10	HIP HOP、美的旋律
汽車旅館	4	1.43	湖水岸、蘭夏、綠橋、悅豪、竹林雅緻
運動休閒館	1	0.42	TIGER 運動館
餐飲	7	1.08	陶園茗、豐饌魚翅、蓮園、海派、紅門鐵板燒、創作和食居酒屋、泰饌泰國餐廳
仕女美容	3	0.32	媚力晶殿、瑜珈水活會館、登琪兒 SPA
理容 KTV	2	0.15	儷晶皇宮
合計	22	3.79	

資料來源：本計畫調查



圖 8-5-3 周邊都市計畫示意圖

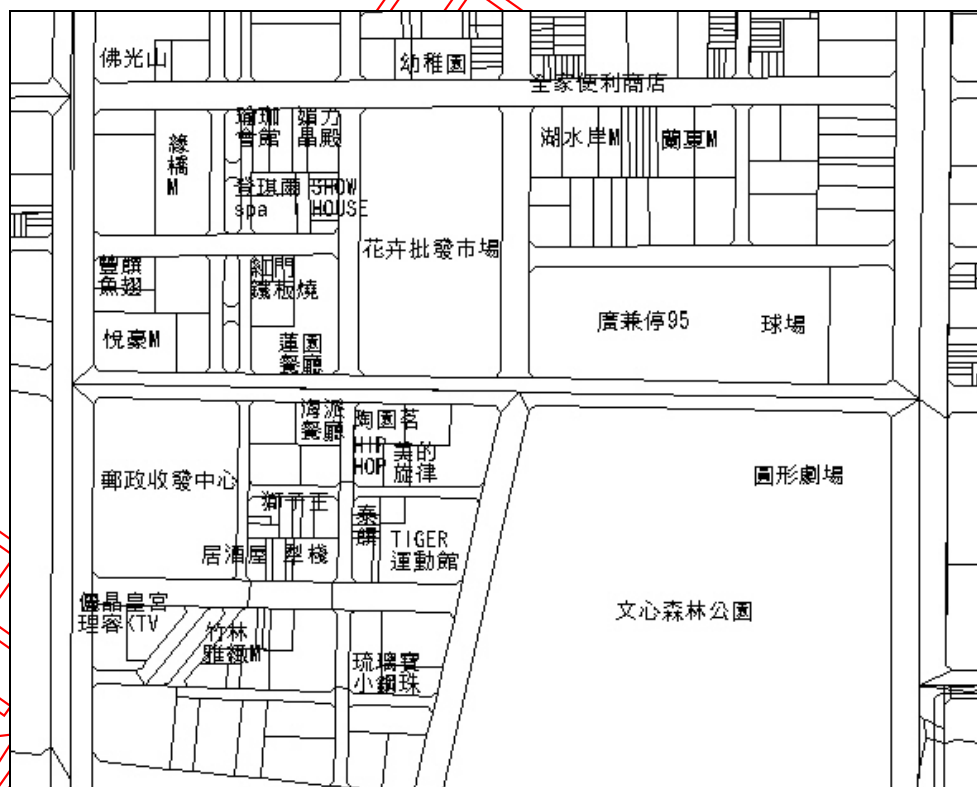


圖 8-5-4 周邊商業建築分布圖

(三) 周邊道路動線分析

本基地位於新市政中心南側地區，基地東距台中市中環道—40 米文心路約 280 公尺，文心路並為「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」之路線，於文心森林公園將設有 G10a 站，離本基地在 500 公尺內，整個新市政中心南側地區之道路系統如下圖所示。

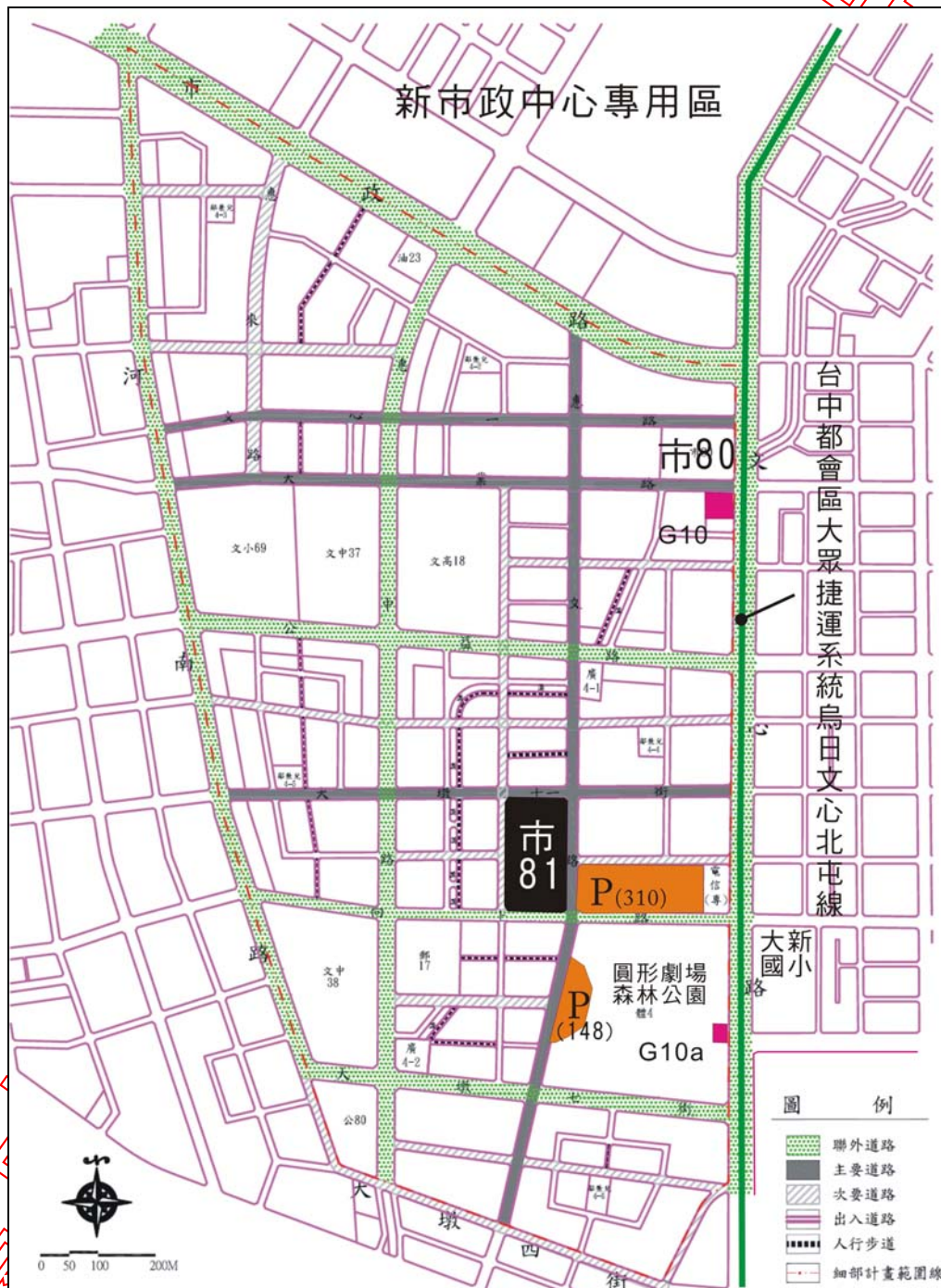


圖 8-5-5 新市政中心南側地區道路系統示意圖

(四)道路幾何特性與服務水準分析

1. 道路幾何特性

市 81 周邊道路包括南側向上路、東側惠文路、北側大墩 11 街皆為 20 公尺寬，西側大觀路則為 15 公尺寬，周邊道路幾何特性如下表所示。

表 8-5-3 基地周邊道路幾何特性表

路名	路寬 (M)	中央 分隔	單向車道數	路邊 停車格	人行道	備註
文心路	40	分隔島	3	有	有	
向上路	20	標線	2	無	有	
惠文路	20	標線	2	無	有	
大墩 11 街	20	標線	2	有	有	
大墩 10 街	15	標線	1	有	有	
大觀路	15	標線	1	有	有	
大富街	15	標線	1	無	無	

資料來源：本計畫調查

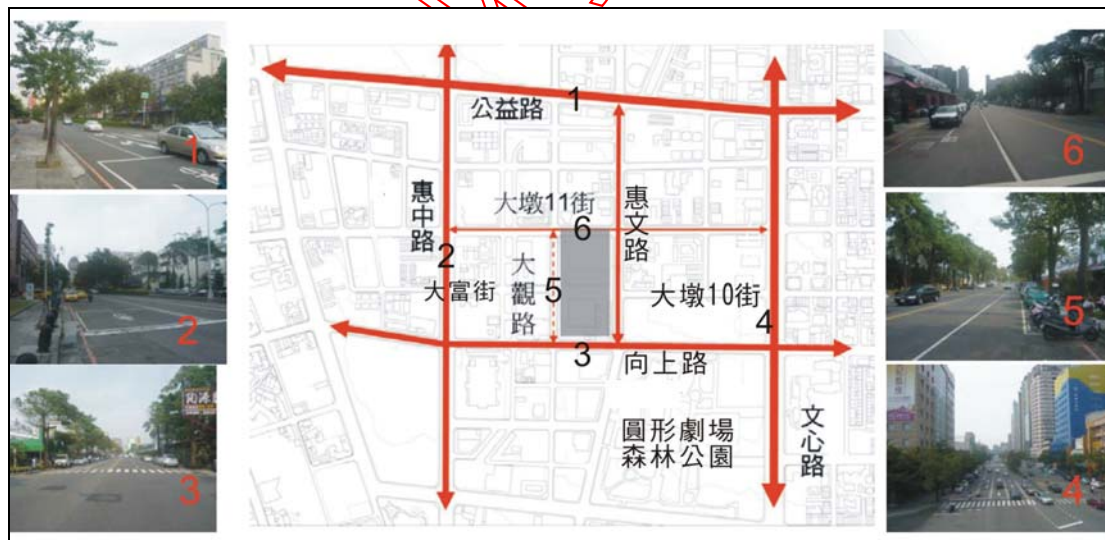


圖 8-5-6 基地周邊道路系統示意圖

2. 道路服務水準分析

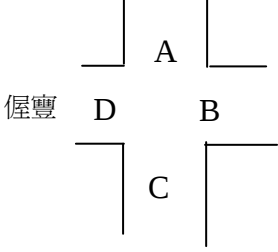
依據台中市戶外圓形劇場興建計畫(民 94)之調查分析，基地附近文心路之道路服務水準如下：

(1) 路口服務水準

文心路-公益路口

文心路-公益路路口尖峰小時服務水準，除文心路(C)為D級外，其餘各方向尖峰小時服務水準均為E級或F級，顯示文心路-公益路路口尖峰小時服務水準不佳。上、下午時間公益路雙向延滯時間均較文心路高，其主要因為文心路為台中市中環道系統，故車輛享有較公益路為優先之通行順序。

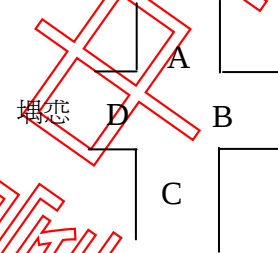
表 8-5-4 文心路-公益路路口尖峰小時服務水準表

 週期：150 秒	上午尖峰	臨近路口	A	B	C	D
		平均停等延滯(秒/車)	79.0	94.7	47.4	67.3
		服務水準	E	F	D	E
		路口平均停等延滯(秒/車)	68.3			
		路口服務水準	E			
	下午尖峰	臨近路口	A	B	C	D
		平均停等延滯(秒/車)	104.7	111.5	47.8	79.7
		服務水準	F	F	D	E
		路口平均停等延滯(秒/車)	84.3			
		路口服務水準	F			

文心路-向上路路口

文心路-向上路路口下午尖峰小時服務水準為E級，向上路之平均停等延滯過高是造成路口尖峰小時服務水準不佳之主因。

表 8-5-5 文心路-向上路路口尖峰小時服務水準表

 週期：150 秒	上午尖峰	臨近路口	A	B	C	D
		平均停等延滯(秒/車)	24.5	151.5	26.1	120.1
		服務水準	B	F	B	F
		路口平均停等延滯(秒/車)	49.8			
		路口服務水準	D			
	下午尖峰	臨近路口	A	B	C	D
		平均停等延滯(秒/車)	33.1	214.6	30.8	209.9
		服務水準	C	F	C	F
		路口平均停等延滯(秒/車)	77.5			
		路口服務水準	E			

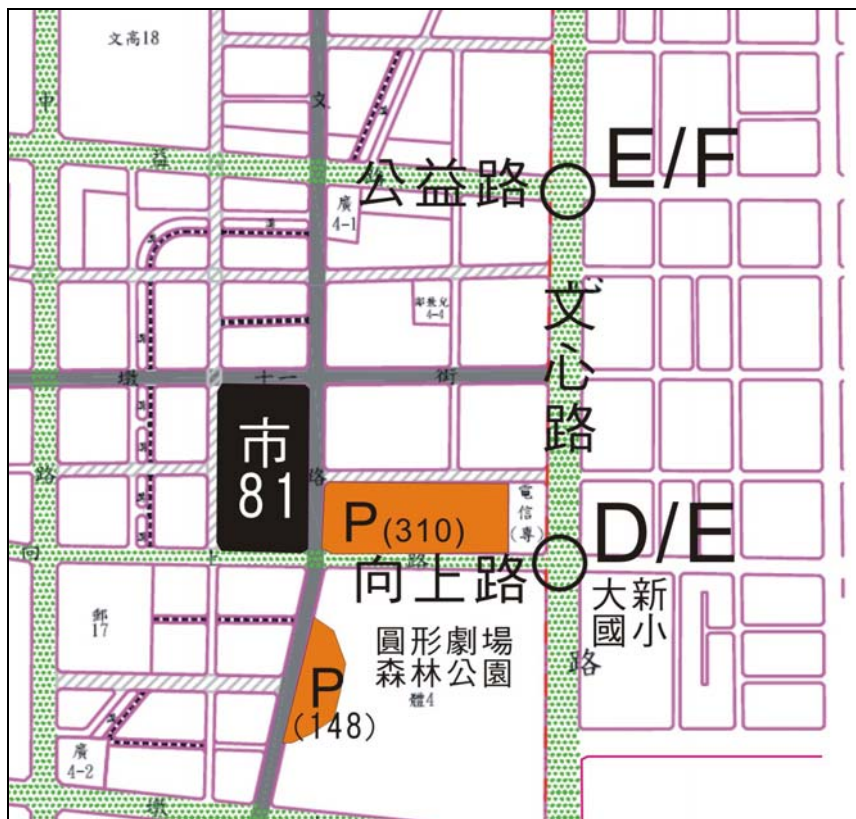


圖 8-5-7 路口服務水準示意圖

表 8-5-6 號誌化路口服務水準分級表

服務水準	交通情形	平均停等延滯時間, d(秒/車)
A	自由車流	$d \leq 15$
B	穩定車流	$15 < d \leq 30$
C	穩定車流	$30 < d \leq 45$
D	接近不穩定車流(可忍受之滯延)	$45 < d \leq 60$
E	不穩定車流(擁擠、不能忍受之延滯)	$60 < d \leq 80$
F	強迫車流(堵塞)	$d > 80$

(2) 路段服務水準

依交通部運輸研究所「台灣地區公路容量手冊」之道路分類得知，文心路屬都市區之主要幹道(Ⅱ級幹道)，其平均旅行速率與服務水準如下表所示，就下午尖峰而言，以往北方向平均旅行速率較慢、服務水準較差，為D、E級，顯示下班時間之車流多為向北方向，擁塞情形較嚴重。

表 8-5-7 文心路尖峰小時服務水準表

路段	平均旅行速率(km/hr)			服務水準
公益路 向上路	上午尖峰	南向	—	—
		北向	—	—
	下午尖峰	南向	32.19	B
		北向	11.77	F
向上路 五權西路	上午尖峰	南向	—	—
		北向	—	—
	下午尖峰	南向	24.79	D
		北向	21.74	E

註：南向為北屯往烏日方向；北向為烏日往北屯方向

表 8-5-8 市區幹道服務水準分級表

單位：km/hr			
道路等級	I	II	III
自由車流速率	55	45	40
服務等級	平均旅行速率	平均旅行速率	平均旅行速率
A	~51	~43	~33
B	51~39	43~32	33~25
C	39~34	32~27	25~20
D	34~29	27~23	20~16
E	29~21	23~17	16~10
F	21~	17~	10~

(五) 停車供需分析

1. 停車供給

市 81 周邊之路外停車場包括廣兼停 95 及文心森林公園附屬停車場兩處，可停汽車位數共計 458 個。

表 8-5-9 市 81 周邊公有路外停車場統計表

名 稱	車位數 (汽車)	車位數 (機車)	土地面積 (m ²)	構 造 方 式	收費 費率	收費方式
廣兼停 95 路外停車場	310	202	12,255	平面式	20 元/時	委託民間經營管理
文心森林公園附屬停車場	148	448		平面式	20 元/時	市府自行收費管理
合計	458	650				

資料來源：台中市政府交通處 資料更新日期：98.12.31

2. 停車供需分析

依據台中市政府辦理之「95 年度台中市路外停車場興建可行性(含促進民間參與興建營運可行性評估)調查分析」針對廣兼停 95 停車場之可行性評估，依廣兼停 95 停車場周邊地區停車供給與需求調查結果，包括路邊及路外停車，平常日與假日全日各時段停車需供比多低於 0.7，顯示停車供給尚可滿足需求。

此外，依其調查廣兼停 95 停車場平常日平均使用率為 24%，假日平均使用率為 40%；圓形劇場停車場平常日平均使用率為 1%，假日平均使用率為 34%。而本計畫於 98 年 12 月擇一週日調查，廣兼停 95 停車場使用率為 32%，圓形劇場停車場使用率為 59%。由此顯見廣兼停 95 之使用率皆低於 40%，目前停車供給仍遠大於需求。

(六)大眾運輸系統服務狀況

基地周邊之公車路線及站牌包括停靠文心路文心森林公園站之統聯客運 53、73、85，向上路與惠文路口站之仁友客運 89、全航客運 5 等。



圖 8-5-8 基地周邊公車路線及站牌

(七)人行動線分析

基地及附近地區由於在都市計畫細部計畫土地使用管制要點中訂定有退縮留設帶狀式公共開放空間(4-5M)或留設騎樓或無遮簷人行道(4M)之規定，因此人行空間之規劃設置較過去舊市區完善，於文心森林公園並規劃留設有廣場。



圖 8-5-9 基地附近人行空間示意圖

二、基地開發交通影響分析

(一) 衍生停車需求分析

依照 A、B、C 三個不同開發規模的方案，參考交通部運輸研究所「倉儲型量販店之交通衝擊研究-旅次發生與停車需求」(87.12) 中汽車與機車停車需求之調查數據，推估停車需求如下表所列。

表 8-5-10 停車需求率表

單位：輛/百平方公尺

種類	平日	假日
汽車	1.38	3.16
機車	1.23	1.91

資料來源：交通部運輸研究所，倉儲型量販店之交通衝擊研究-旅次發生與停車需求，87.12

表 8-5-11 衍生停車需求推估表

方案	商場使用 樓地板面積 (平方公尺)	停車需求數(輛)		
		種類	平常日	假日
A	19,800	汽車	273	626
		機車	244	378
B	18,600	汽車	257	588
		機車	229	355
C	11,860	汽車	164	375
		機車	146	227

(二)停車場出入口動線分析

依據「台中市新市政中心專用區都市設計審查注意事項」第八點規定，
建築基地停車場出入口數量及位置有以下原則：

1. 停車場出入口數量

建築基地設置之汽車停車位數達 300 輛，應設置二組以上之汽車進出口，且其中一組應為雙車道，但基地情況特殊經本委員會審議通過者，不在此限。

2. 停車場出入口位置

建築基地面臨二條以上道路時，應選擇次要道路設置汽機車進出口。

此外，一般決定停車場出入口的佈設位置時，應考量下列事項：

1. 臨接道路應為 8 公尺以上之計畫道路。
2. 停車場入口應設置於最大停車來源方向的臨接道路上，出口應設置在最大出場方向的臨接道路上，以減少車輛的轉彎衝突及停車等候所浪費的時間。
3. 停車場出入口分設於兩條或兩條以上的街道上，可減低對周遭道路的衝擊及對行人的干擾。
4. 出入口應有足夠空間設置專用槽化道路或緩衝區，避免妨礙周邊道路車流之正常運行。
5. 出入口設置次要道路或巷道上，可減低對周遭道路交通干擾。
6. 街廓長度愈長，愈有利於設置停車場出入口。
7. 當出入口共用一開口時，最好開口於街廓中央，而當出入口分開設置時，入口應位於街廓上游，出口應位於街廓下游。
8. 出入口位置不宜設置在靠近交通號誌之交叉入口，以免妨礙停車場車輛的進出，並避免在交叉路口發生等候的不良現象。
9. 停車場出入口之等候線長度應盡量吸收於停車場內，以避免妨礙周圍道路的服務水準。

8-6 都市設計之分析

都市設計管制目的，係藉由對土地使用、建築量體、開放空間、動線系統，以及其他附屬設施等擬定細部規劃規範，以引導未來實質空間的發展，提供建築開發者及設計者擁有足夠的發揮彈性。本案的都市設計管制將於未來都市計畫變更基礎上，側重於對都市公共空間領域的掌控，提供合宜、優質之都市空間。

本案都市設計管制主要目的如下：

1. 增益都市活動，確保都市活動機能及不同時段之活力
2. 建構都市連續性綠地網路，實踐生態永續之都市規劃理念
3. 建構都市公共空間領域架構，塑造花園城市之都市意象

一、整體都市空間架構

(一) 建立良好的大眾運輸網路以及高品質的步行空間

於主要幹道兩側提供寬闊之人行空間，並以退縮建築方式與步同層級之開放空間結合成完整人行空間網路

(二) 建立完整之綠帶系統，串聯各單元之基地資源

(三) 結合完整之綠帶系統以及公園、花園等開放空間系統，串聯成全區之開放空間網路。

二、土地容許使用之管制構想

以生活環境及商業環境品質之維護為標的，針對實質空間架構的指導，分別針對不同使用之活動強度及建築型態，訂定適當之容許項目。以本案為例不建議以辦公大樓、飯店作為開發項目，應以商業空間開發項目可使土

地使用達最大效益。

三、公共開放空間

- (一) 規劃基地內大型開放空間，除了提供優質的購物環境，兼具都市休閒及活動機能空間。
- (二) 整合基地周圍綠帶軸，形塑良好得動線可與基地連接。
- (三) 規劃綠帶林蔭道與周邊大型活動廣場、公園作串聯。

四、都市景觀系統設計構想

為塑造基地四周林蔭道路景觀，與其臨接之建築基地均指定退縮建築，留設帶狀式公共開放空間，並加強植栽樹種之一致性，已形塑道路整體之景觀風貌。

五、建築量體與造型構想

為有效管制建物與周圍環境的相容性，故將全區建築物之量體、造型，依空間使用特性與個別地點之空間性格條件，予以規範。

六、建築物基本高度配置概念

對於沿街道街面之控制配合建築物高度與以全面性管制，建物造型、牆面線退縮等均與以管制。

七、環境及視覺意象構想

位於基地外進入本基地重要道路路口，應以公共藝術、建築量體或設施物以及夜間照明等方式塑造其門戶意象。

八、交通動線構想

(一) 停車系統計畫

1. 目前本計畫區旁有廣兼停，未來配合本基地之發展，擬於基地內增設停車空間，以提供基地內充足之停車數量。
2. 停車場出入口應設置於對臨接道路車流影響最小處，且應距離街角至少 30 公尺以上。
3. 未來整體開發後，為控制交通系統品質，維持交通流量，並確保防災救災機能，基地主要道路兩側均禁止路邊停車，並加強拖吊之手段予以管理。

第九章 可行性綜合評估

9-1 可行性綜合評估分析

9-1.1 興辦目的

本案基地為市場用地，目前作為花卉批發市場及假日市場使用，為因應民眾消費需求的改變，加強空間資源的利用，藉由委託民間機構開發營運，除可改善現行人力與經費之不足外，並使本案能發揮最大效益。本案市場開發將引進民間充沛的資源與活力，不但可撙節政府預算，並且收取租金及權利金，作為相關業務推展之基金，減少政府財政負擔。而確保公眾權益、公共利益之前提下，藉由委外經營引進專業管理，以提升公共服務水準並達成永續發展目標及公私協力暨資源共享之雙贏境地。

9-1.2 基地概況

本案用地現為花卉運銷合作社及農產假日市集，然而隨時代的變遷，在設備老舊、未來發展需求與市民消費習慣的改變下，如何順應整體消費環境的改變，創造全新的環境將是本案重要的課題。

9-1.3 零售業發展之探討

由商業空間沿革探討到台灣商業空間發展現況，可知國內外商場發展趨勢往郊區發展，以多功能複合式業種為主，取代市中心百貨的消費模式。百貨公司消費人潮的趨勢是明顯隨著超大型百貨公司而移動，未來只有位置適當的超大型百貨才有生存空間。

因此，本案未來若要朝向商場或市中心百貨等的方向發展，可參考本章之說明與分析加以考量，研擬出最合適本案基地之開發方向與定位。

9-1.4 台中市區商業空間調查

台中市的商圈(商業核心區)的發展變化，具固有市場的真實反應，但商圈的背後成長因素都有其不同的消費文化存在，以台中市現有的都會型商圈、區域型商圈或社區型商圈都應有其商圈自有特色，發揮吸引集客之效果。台中市 10 處商圈主要分佈，以中港路兩側為發展軸線，由市中心向西北方延伸，足見台中市商業活動逐漸由市中心向外移動。

9-1.5 市場可行性分析

經由本團隊市場調查分析可知未來本案之市場，為一具有發展潛力，且具有特定消費喜好之客源，未來如欲投資經營本案，建立整體行銷及特色、掌握產品規劃與考量不同年齡客群定位，將是建立本案吸引力與穩定消費市場重要之投資經營要素。本案針對台中市民問卷調查分析所得之消費喜好與消費能力評估，可作為未來民間參與投資經營之參考。

9-1.6 法律可行性分析

本案應為促參法第 3 條第 1 項第 11 款及同法施行細則第 17 條第 1 款所稱之「重大商業設施」。本案不屬於「重大公共建設」範圍，因此只能享有促參法一般公共設施之優惠措施，不享有重大公共建設之優惠措施。依據公共設施多目標使用辦法規定，建議以商業使用作為未來發展。

9-1.7 工程技術可行性分析

本案之開發構想，其開發興建以目前的工程技術應不成問題，但依本案基地之特性及條件，建議應特別加強本案物理環境之處理及景觀綠化之考量，後續建築規劃與設計階段應予以重視。

9-1.8 財務可行性分析

經財務試算本案 BOT 委託民間參與投資興建案 B 方案之淨現值、內部報酬率最佳，其次為 C 方案，民間投資者若求最大現金流及最佳投資報酬率應以 B 方案為宜，另三方案經政府收益評估，B 方案政府可取得最大收益，然

未考量相關風險。因此建議可以 B 方案或 C 方案執行。

9-1.9 土地取得可行性分析

台中市政府為增加土地使用價值及促進商業發展，將市 81 公有市場用地重新規劃發展，以有效提升地區土地發展價值，本案土地所有權人為台中市所有，管理者皆為台中市政府，因此土地的取得上有可行性。

9-1.10 環境影響分析

本案土地使用分區為市場用地，依照環境影響評估法第五條應實施環境影響評估項目，本基地土地使用分區類別並未在環境影響評估法規範圍內，因此本案不需要實施環境影響評估。本開發案已達交通環境影響評估之標準，所以需實施交通環境影響評估作業。

9-1.11 總結

經整體評估而言，以方案 B 及 C 之開發規模與開發項目較具有一定獲利能力，不僅較符合由民間廠商投資之期望，其營運規劃亦符合本案基地之開發目的，因此建議本案朝方案 B 或 C 興建、營運與財務規劃方式進行委外作業。

表9-1-1 可行性綜合評估表

評估項目	可行	困難	不可行	備註
1. 市場可行性	✓			針對台中市民問卷調查分析所得之消費喜好與消費能力評估，作為未來民間參與投資經營之參考。
2. 法律可行性	✓			本案不屬於「重大公共建設」範圍，因此只能享有促參法一般公共設施之優惠措施，不享有重大公共建設之優惠措施。
3. 工程技術可行性	✓			
4. 財務可行性	✓			

第九章 可行性綜合評估

5. 土地取得可行性	✓		土地所有權人及管理者皆為台中市政府，因此土地的取得上有可行性。
6. 環境影響分析	✓		本基地土地使用分區類別並未在環境影響評估法規範內，因此本案不需要實施環境影響評估。

9-2 本案相關成功案例

表 9-2-1 市場用地相關成功案例分析

案件名稱	臺中市「市 113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案	臺中市「市 81」公有市場用地獎勵民間開發經營招標案	臺北市公有中崙市場 BOT 案
民間參與方式	BOT	BOT	BOT
公共設施類別	重大商業設施 - 傳統零售市場	重大商業設施 - 傳統零售市場	重大商業設施 - 傳統零售市場
特許年	30	50	52
主辦機關	臺中市政府	臺中市政府	臺北市府
民間機構名稱	好市多股份有限公司	鉅眾資產管理顧問股份有限公司	持續推動公有中崙市場 BOT 改建工作，並督促民間最優申請人儘速完成本案。
投資規模	8.95 億元	16 億元	10.3 億元
計畫內容	基地面積 18,563.16 平方公尺，興建地下二層、地上二層之現代化零售市場、複合商場及量販賣場。多目標使用，並需做商業或一般事務所使用。	市場購物、精品商店街、兒童用品百貨、美容 SPA 沙龍等多功能之大型 Shopping Mall	改建後地上 1、2 樓為台北市市政府所有，作現代化傳統市場使用，以安置現有攤商及周邊有証攤販，3 樓以上則由民間廠商經營 52 年，並於適當樓層設置 150 坪區民活動中心空間。

上表民間參與公有市場成功案例，作為本案參考資料。由此可知本案之促參模式有其一定之可行性。

9-3 與鄰近公有停車場用地合併辦理民間參與開發投資經營之初評

9-3.1 停車場項目初探

依照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內容分析，與本案鄰近公有停車場用地合併辦理之初評，依照使用項目可分為立體多目標使用及平面多目標使用，為下：

一、使用項目—立體多目標使用

- (一) 管理單位辦公場所。
- (二) 加油（氣）站。
- (三) 餐飲服務。
- (四) 商場、超級市場。
- (五) 電信、有線、無線設備、機房及天線。
- (六) 洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業。
- (七) 變電所及其必要機電設施。
- (八) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
- (九) 圖書館。
- (十) 民眾活動中心。
- (十一) 休閒運動設施。
- (十二) 旅館。
- (十三) 天然氣整壓站及遮斷設施。
- (十四) 派出所、消防隊。
- (十五) 地上興建上下水道系統相關設施之管理站及必要機電設備。

(十六) 地下興建資源回收站。

上述多目標使用項目中，可有營利收入的使用予以深色標記，於下節進行初步分析評估。

二、使用項目—平面多目標使用

本案為停車場用地，不在平地多目標使用項目範圍內。

三、開發條件：

- (一) 作第二項至第四項、第八項、第十一項及第十二項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。
- (二) 應設專用出入口、樓梯及通道。
- (三) 高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但作第一項、第二項、第五項、第七項、第十三項至第十六項之使用者，不在此限。
- (四) 使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之三分之一。
- (五) 作第三項、第四項、第十二項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。
- (六) 作第一項或第二項使用時，除加油（氣）站應於地面層設置外，得於地上及地下各樓層設置。
- (七) 天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。
- (八) 商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。

備註：休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。

9-3.2 停車場用地與市 81 合併委外經營之評析

表 9-3-1 委外經營項目評析

開發項目	優點分析	缺點分析
1、停車場用地	可提供市 81 停車位的需求，再以天橋或是配合人行步道的串聯，引領消費者進入基地	如在設置上，未規劃良好的動線及指示等，都會造成此區交通混亂
2、加油(氣)站	無	停車場位於高級住宅區內，如作為加油站使用，可能會引起週遭居民的不滿，環境變成嫌惡設施
3、簡易餐飲	增加土地使用面積	如作簡易餐飲使用，會與市 81 有所衝突，吸引力、集客力不足
4、商場、超級市場	無	如作商場、超級市場使用，會與市 81 有所衝突，吸引力、集客力不足
5、洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業	作停車場使用外，也可進行車子的維修、保養等其他服務，營利項目更多元	無
6、運動康樂設施	同「公園用地」之使用類別	無
7、旅館	不同於本基地營利項目，有互補的效果。	基地周邊是否有吸引力，足夠支撐在此興建旅館
總結	停車場委外之評估非本案之評估內容，本章節僅對停車場投資開發進行初步評估，詳細評估建請貴單位另外辦理。	

第十章 後續辦理方式評析

10-1 後續辦理事項

可行性報告書如經審查通過主辦機關核可後，將進行先期規劃作業及後續招商作業，先期規劃作業內容如下：

一、先期規劃作業工作事項

表 10-1-1 先期規劃作業項目

作業項目	作業細項
公共建設目的	依計畫本質對地方就業、經濟發展、活絡地區商業等貢獻
特許範圍與年限	營運範圍之界定
	許可期限之界定
興建規劃	工程規劃
	工程細部設計與施工管理方式建議
	工程監督方式與程序
營運規劃	營運計畫辦理方式
	營運監督與管理
	辦理時程
	節能減碳
土地取得規劃	用地範圍劃定
	土地取得方式、土地交付時程
	用地變更作業相關單位及程序之界定
	地上物拆遷及補償
環境影響評估辦理方式及時程	本案不需辦理環境影響評估
財務規劃	基本規劃資料
	政府資金規劃
	民間資金規劃
	可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施
風險規劃	確認風險因素及可能影響
	風險分擔的原則
	風險因應或減輕策略

第十章 後續辦理方式評估

作業項目	作業細項
	若有超額利潤之回饋機制
政府承諾與配合事項	政府承諾事項
	政府配合事項
履約規劃管理	進度及品質管理機制履約管理規劃
	控制及查核項目與時點
	營運績效評估指標
	施工或經營不善之處置及關係人介入
	接管組織
	組織架構
移轉規劃	維護設施要求
	維護時程
	財產清冊
後續作業事項及期程規劃	
其他事項	

二、招商作業工作事項

表 10-1-2 招商作業項目

作業項目	作業細項
研擬招商策略	
協助成立甄審工作小組	
協助成立甄審委員會	
辦理社區溝通會議	
研擬招商文件及公告內容	申請須知（含相關附件）
	投資契約草案（含相關附件）
	評審辦法（甄審項目、標準、時程及評決方法）
	擬定簽約、履約、議約之退場機制
辦理招商說明會與協助發布投資資訊	宣傳文件或媒體之製作
	協助發布投資資訊
	辦理招商說明會
	招商文件預覽

招商文件之澄清及釋疑	協助招商文件之澄清及釋疑
	協助招商文件之修訂及補充

附件一
財務試算表

基本假設與參數設定表



基本假設與參數設定	內容	(單位)
一、評估年期規劃		
評估年期	30	年
興建評估年期	2	年
營運評估年期	28	年
二、現值基期	97	年
三、物價指數上漲率	2.00%	%
四、資金規劃		
自有資金比例	50%	%
貸款比例	50%	%
五、融資條件		
銀行專案利率	3.7%	%
銀行專案貸款比例	20%	%
中長期資金貸款利率	3.15%	%
中長期資金貸款比例	80%	%
WACC(資金成本率)	3.26%	%
六、計畫折現率		
折現率(稅後)	6.30%	%
折現率(稅前)	6.63%	%
股東權益報酬率	10%	%
七、營利事業所得稅率	20.0%	%
八、折舊規劃		
結構工程	50	年
機電工程	15	年
裝修工程	10	年
景觀工程	10	年
設備	5	年
十、其他		
年薪資成長率	2%	%
公告地價每年調整	1%	%

附件三
財務試算表

方案A損益表

年度 年期	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
營運收入																	
1.零售市場			910,800,000	929,016,000	947,596,320	966,548,246	985,879,211	1,005,596,796	1,025,708,731	1,046,222,906	1,067,147,364	1,088,490,312	1,110,260,118	1,132,465,320	1,155,114,626	1,178,216,919	1,201,781,257
2.商場			1,749,600,000	1,784,592,000	1,820,283,840	1,856,689,517	1,893,823,307	1,931,699,773	1,970,333,769	2,009,740,444	2,049,935,253	2,090,933,958	2,132,752,637	2,175,407,690	2,218,915,844	2,263,294,161	2,308,560,044
3.複合式餐飲			207,360,000	211,507,200	215,737,344	220,052,091	224,453,133	228,942,195	233,521,039	238,191,460	242,955,289	247,814,395	252,770,683	257,826,097	262,982,618	268,242,271	273,607,116
營運收入小計			2,867,760,000	2,925,115,200	2,983,617,504	3,043,289,854	3,104,155,651	3,166,238,764	3,229,563,539	3,294,154,810	3,360,037,906	3,427,238,665	3,495,783,438	3,565,699,107	3,637,013,089	3,709,753,351	3,783,948,418
減：營運成本																	
1.營業費用			2,716,476,629	2,770,806,161.94	2,826,222,285.18	2,882,746,730.88	2,940,401,665.50	2,999,209,698.81	3,059,193,892.79	3,120,377,770.64	3,182,785,326.06	3,246,441,032.58	3,311,369,853.23	3,377,597,250.29	3,445,149,195.30	3,514,052,179.20	3,584,333,222.79
3.稅及租金																	
土地租金	8,841,536	8,841,536	8,841,536	8,929,951	8,929,951	8,929,951	9,019,251	9,019,251	9,019,251	9,109,443	9,109,443	9,109,443	9,200,538	9,200,538	9,200,538	9,292,543	9,292,543
房屋稅			5,321,408	5,267,657	5,213,905	5,160,154	5,106,402	5,052,650	4,998,899	4,945,147	4,891,396	4,837,644	4,785,892	4,730,141	4,676,389	4,622,638	4,568,886
營運成本小計	8,841,536	8,841,536	2,730,639,574	2,785,003,770	2,840,366,142	2,896,836,836	2,954,527,318	3,013,281,600	3,073,212,042	3,134,432,361	3,196,786,165	3,260,388,120	3,325,354,283	3,391,527,929	3,459,026,122	3,527,967,360	3,598,194,652
減：折舊及攤提																	
1.結構工程			11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800
2.機電工程			19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000	19,118,000
3.裝修工程			43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500	43,015,500
4.景觀工程			2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971	2,396,971
5.設備			2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
折舊及攤提小計			78,001,271	78,001,271	78,001,271	78,001,271	78,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271
營運淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	59,119,156	62,110,159	65,250,092	68,451,748	71,627,062	76,955,894	80,350,226	83,721,178	87,250,471	90,849,274	139,840,355	143,582,378	147,398,167	151,197,191	155,164,966
利息收入與償還																	
銀行專案利息			(7,419,249)	(6,605,271)	(5,761,214)	(4,885,966)	(3,978,375)	(3,037,251)	(2,061,337)	(1,049,566)	(13,918,414)	(8,895,000)	(6,773,607)	(4,585,391)	(2,328,245)		
中長期貸款利息			(25,297,458)	(23,692,743)	(22,037,479)	(20,330,074)	(18,568,887)	(16,742,221)	(14,878,331)	(13,015,509)	(10,951,609)	(8,895,000)	(6,773,607)	(4,585,391)	(2,328,245)		
利息收入與償還小計			(32,716,707)	(30,298,014)	(27,798,693)	(25,216,040)	(22,547,261)	(19,789,466)	(16,939,668)	(13,994,780)	(10,951,609)	(8,895,000)	(6,773,607)	(4,585,391)	(2,328,245)	0	0
稅前淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	26,402,449	31,812,146	37,451,399	43,235,707	49,079,801	57,166,427	63,470,558	69,726,398	76,298,862	81,954,274	133,066,748	138,996,987	145,069,921	151,197,191	155,164,966
營利事業所得稅	0	0	(5,280,490)	(6,362,429)	(7,490,280)	(8,647,141)	(9,815,960)	(11,033,285)	(12,312,112)	(13,645,280)	(15,259,772)	(16,390,855)	(26,613,350)	(27,799,397)	(29,013,984)	(30,239,438)	(31,032,993)
稅後淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	21,121,959	25,449,717	29,961,119	34,588,566	39,263,841	45,733,142	50,728,446	55,781,119	61,039,089	65,563,419	106,453,398	111,197,590	116,055,937	120,957,753	124,131,973

方案A現金流量表

年度 年期	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
營運活動現金流量																	
稅後淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	21,121,959	25,449,717	29,961,119	34,588,566	39,263,841	45,733,142	50,728,446	55,781,119	61,039,089	65,563,419	106,453,398	111,197,590	116,055,937	120,957,753	124,131,973
調整項目																	
折舊與攤提	0	0	78,001,271	78,001,271	78,001,271	78,001,271	78,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271	76,001,271
資產無償移轉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運活動現金流量小計	(8,841,536)	(8,841,536)	99,123,230	103,450,987	107,962,390	112,589,837	117,265,112	121,734,413	126,729,717	131,782,390	137,040,360	141,564,690	137,042,198	141,786,390	146,644,737	151,546,553	154,720,773
投資活動現金流量																	
1.拆除費用	(1,000,000)	0															
2.興建成本	(869,036,184)	(738,698,554)															
3.開辦費																	
公司開辦費	0	(15,096,101)															
開發權利金	(200,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)											
履約保證金	(40,000,000)	0	30,000,000														
5.重置費用																	
結構工程																	
機電工程																	(43,015,500)
裝修工程													(64,523,250)				
景觀工程													(2,396,971)				
設備							(3,000,000)						(3,000,000)				(3,000,000)
投資活動現金流量小計	(1,110,036,184)	(793,794,655)	(20,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(3,000,000)	0	0	0	0	(69,920,221)	0	0	0	0	(46,015,500)
融資活動現金流量																	
自有資金	702,707,158	301,160,211															
貸款	702,707,158	301,160,211															
營運周轉金	55,996,401																
貸款本金償還																	
銀行專案本金償還			(22,027,188)	(22,841,166)	(23,685,223)	(24,560,471)	(25,468,062)	(26,409,192)	(27,385,100)	(28,397,071)							
中長期本金償還			(50,943,339)	(52,548,054)	(54,203,318)	(55,910,722)	(57,671,910)	(59,488,575)	(61,362,465)	(63,295,383)	(65,289,187)	(67,345,797)	(69,467,189)	(71,655,406)	(73,912,551)		
融資活動現金流量小計	1,460,510,418	602,320,421	(72,970,527)	(75,389,220)	(77,888,541)	(80,471,193)	(83,139,972)	(85,897,767)	(88,747,565)	(91,692,453)	(65,289,187)	(67,345,797)	(69,467,189)	(71,655,406)	(73,912,551)	0	0
本期產生之現金流量	341,632,698	(200,315,769)	6,152,703	(11,938,233)	(9,926,151)	(7,881,357)	31,125,139	35,836,645	37,982,152	40,089,936	71,751,173	4,298,673	67,575,009	70,130,984	72,732,186	151,546,553	108,705,273
期初現金餘額	0	341,632,698	141,316,928	147,469,632	135,531,399	125,605,248	117,723,892	148,849,031	184,685,676	222,667,828	262,757,764	334,508,937	338,807,610	406,382,619	476,513,603	549,245,789	700,792,342
期末現金餘額	341,632,698	141,316,928	147,469,632	135,531,399	125,605,248	117,723,892	148,849,031	184,685,676	222,667,828	262,757,764	334,508,937	338,807,610	406,382,619	476,513,603	549,245,789	700,792,342	809,497,614

附件三
財務試算表

方案A

年度 年期	117 16	118 17	119 18	120 19	121 20	122 21	123 22	124 23	125 24	126 25	127 26	128 27	129 28	130 29	131 30	132 31	133 32	134 33
營運收入																		
1.零售市場	1,225,816,883	1,250,333,220	1,275,339,885	1,300,846,682	1,326,863,616	1,353,400,888	1,380,468,906	1,408,078,284	1,436,239,850	1,464,964,647	1,494,263,940	1,524,149,219	1,554,632,203	1,585,724,847	1,617,439,344	1,649,788,131	1,682,783,893	1,716,439,571
2.商場	2,354,731,245	2,401,825,870	2,449,862,387	2,498,859,635	2,548,836,827	2,599,813,564	2,651,809,835	2,704,846,032	2,758,942,953	2,814,121,812	2,870,404,248	2,927,812,333	2,986,368,580	3,046,095,951	3,107,017,870	3,169,138,228	3,232,541,392	3,297,192,220
3.複合式餐飲	279,079,259	284,660,844	290,354,061	296,161,142	302,084,365	308,126,052	314,288,573	320,574,345	326,985,831	333,525,548	340,196,059	346,999,980	353,939,980	361,018,779	368,289,155	375,603,931	383,116,817	390,778,337
營運收入小計	3,859,627,386	3,936,819,934	4,015,556,332	4,095,867,459	4,177,784,808	4,261,340,504	4,346,567,314	4,433,498,661	4,522,168,634	4,612,612,007	4,704,864,247	4,798,961,532	4,894,940,762	4,992,839,577	5,092,696,369	5,194,550,296	5,298,441,302	5,404,410,128
減：營運成本																		
1.營業費用	3,656,019,887.24	3,729,140,284.99	3,803,723,090.69	3,879,797,552.50	3,957,393,503.55	4,036,541,373.62	4,117,272,201.10	4,199,617,645.12	4,283,609,998.02	4,369,282,197.98	4,456,667,841.94	4,545,801,198.78	4,636,717,222.76	4,729,451,567.21	4,824,040,598.56	4,920,521,410.51	5,018,931,838.74	5,119,310,475.51
3.稅及租金																		
土地租金	9,292,543	9,385,468	9,385,468	9,385,468	9,479,323	9,479,323	9,479,323	9,574,116	9,574,116	9,574,116	9,669,857	9,669,857	9,669,857	9,766,586	9,766,556	9,766,556	9,864,222	9,864,222
房屋稅	4,515,134	4,461,383	4,407,631	4,353,880	4,300,128	4,246,376	4,192,625	4,138,873	4,085,122	4,031,370	3,977,618	3,923,867	3,870,115	3,816,364	3,762,612	3,708,860	3,655,109	3,601,357
營運成本小計	3,669,827,565	3,742,987,136	3,817,516,190	3,893,536,900	3,971,172,955	4,050,267,073	4,130,944,149	4,213,330,635	4,297,269,236	4,382,887,684	4,470,315,318	4,559,394,923	4,650,257,195	4,743,034,487	4,837,569,767	4,933,996,827	5,032,451,169	5,132,776,054
減：折舊及攤提																		
1.結構工程	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800
2.機電工程																		
3.裝修工程																		
4.景觀工程																		
5.設備																		
折舊及攤提小計	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800
營運淨利	178,329,021	182,361,997	186,569,342	190,859,758	195,141,054	199,602,631	204,152,365	208,697,226	213,428,598	218,253,522	223,078,129	228,095,809	233,212,767	238,334,291	243,655,802	249,082,669	254,519,333	260,163,274
利息收入與償還																		
銀行專案利息																		
中長期貸款利息																		
利息收入與償還小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	178,329,021	182,361,997	186,569,342	190,859,758	195,141,054	199,602,631	204,152,365	208,697,226	213,428,598	218,253,522	223,078,129	228,095,809	233,212,767	238,334,291	243,655,802	249,082,669	254,519,333	260,163,274
營利事業所得稅	(35,665,804)	(36,472,399)	(37,313,868)	(38,171,952)	(39,028,211)	(39,920,526)	(40,830,473)	(41,739,445)	(42,683,720)	(43,659,704)	(44,615,644)	(45,619,162)	(46,642,553)	(47,666,858)	(48,731,160)	(49,816,534)	(50,903,867)	(52,032,655)
稅後淨利	142,663,217	145,889,598	149,255,474	152,687,807	156,112,843	159,682,105	163,321,892	166,957,781	170,742,878	174,602,818	178,462,503	182,476,647	186,570,213	190,667,433	194,924,642	199,266,136	203,615,467	208,130,619

方案A

年度 年期	117 16	118 17	119 18	120 19	121 20	122 21	123 22	124 23	125 24	126 25	127 26	128 27	129 28	130 29	131 30	132 31	133 32	134 33
營運活動現金流量																		
稅後淨利	142,663,217	145,889,598	149,255,474	152,687,807	156,112,843	159,682,105	163,321,892	166,957,781	170,742,878	174,602,818	178,462,503	182,476,647	186,570,213	190,667,433	194,924,642	199,266,136	203,615,467	208,130,619
調整項目																		
折舊與攤提	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	(11,470,800)	(11,470,800)	(11,470,800)	(11,470,800)
資產無償移轉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3
營運活動現金流量小計	154,134,017	157,360,398	160,726,274	164,158,607	167,583,643	171,152,905	174,792,692	178,428,581	182,213,678	186,073,618	189,933,303	193,947,447	198,041,013	202,138,233	183,453,842	187,795,337	192,144,669	196,659,822
投資活動現金流量																		
1.拆除費用																		
2.興建成本																		
3.開辦費																		
公司開辦費																		
開發權利金																		
履約保證金																		
5.重置費用																		
結構工程																		
機電工程																		
裝修工程					(64,523,250)													
景觀工程					(2,396,971)													
設備					(3,000,000)					(3,000,000)								
投資活動現金流量小計	0	0	0	0	(69,920,221)	0	0	0	0	(3,000,000)	0	0	20,000,000	0	(112,935,721)	0	0	0
融資活動現金流量																		
自有資金																		
貸款																		
營運周轉金																		
貸款本金償還																		
銀行專案本金償還																		
中長期本金償還																		
融資活動現金流量小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期產生之現金流量	154,134,017	157,360,398	160,726,274	164,158,607	97,663,422	171,152,905	174,792,692	178,428,581	182,213,678	183,073,618	189,933,303	193,947,447	218,041,013	202,138,233	70,518,121	187,795,337	192,144,669	196,659,822
期初現金餘額	809,497,614	963,631,631	1,120,992,029	1,281,718,303	1,445,876,910	1,543,540,332	1,714,693,237	1,889,485,929	2,067,914,510	2,250,128,188	2,433,201,806	2,623,135,109	2,817,082,556	3,035,123,569	3,237,261,802	3,307,779,923	3,495,575,260	3,687,719,928
期末現金餘額	963,631,631	1,120,992,029	1,281,718,303	1,445,876,910	1,543,540,332	1,714,693,237	1,889,485,929	2,067,914,510	2,250,128,188	2,433,201,806	2,623,135,109	2,817,082,556	3,035,123,569	3,237,261,802	3,307,779,923	3,495,575,260	3,687,719,928	3,884,379,751

附件三
財務試算表

方案A

年度 年期	135 34	136 35	137 36	138 37	139 38	140 39	141 40
營運收入							
1.零售市場	1,750,768,363	1,785,783,730	1,821,499,405	1,857,929,393	1,895,087,981	1,932,989,740	1,971,649,535
2.商場	3,363,136,064	3,430,398,786	3,499,006,761	3,568,986,897	3,640,366,634	3,713,173,967	3,787,437,447
3.複合式餐飲	398,593,904	406,565,782	414,697,098	422,991,040	431,450,860	440,079,878	448,881,475
營運收入小計	5,512,498,331	5,622,748,298	5,735,203,264	5,849,907,329	5,966,905,475	6,086,243,585	6,207,968,457
減：營運成本							
1.營業費用	5,221,696,685.02	5,326,130,618.72	5,432,653,231.10	5,541,306,295.72	5,652,132,421.63	5,765,175,070.07	5,880,478,571.47
3.稅及租金							
土地租金	9,864,222	9,962,864	9,962,864	9,962,864	10,062,492	10,062,492	10,062,492
房屋稅	3,547,606	3,493,854	3,440,102	3,386,351	3,332,599	3,278,848	3,225,096
營運成本小計	5,235,108,512	5,339,587,337	5,446,056,197	5,554,655,510	5,665,527,513	5,778,516,410	5,893,766,160
減：折舊及攤提							
1.結構工程	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800
2.機電工程							
3.裝修工程							
4.景觀工程							
5.設備							
折舊及攤提小計	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800	11,470,800
營運淨利	265,919,019	271,690,161	277,676,266	283,781,018	289,907,162	296,256,375	302,731,497
利息收入與償還							
銀行專案利息							
中長期貸款利息							
利息收入與償還小計	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	265,919,019	271,690,161	277,676,266	283,781,018	289,907,162	296,256,375	302,731,497
營利事業所得稅	(53,183,804)	(54,338,032)	(55,515,253)	(56,756,203)	(57,981,432)	(59,251,275)	(60,546,299)
稅後淨利	212,735,215	217,352,129	222,141,013	227,024,815	231,925,730	237,005,100	242,185,197

方案A

年度 年期	135 34	136 35	137 36	138 37	139 38	140 39	141 40
營運活動現金流量							
稅後淨利	212,735,215	217,352,129	222,141,013	227,024,815	231,925,730	237,005,100	242,185,197
調整項目							
折舊與攤提	(11,470,800)	(11,470,800)	(11,470,800)	(11,470,800)	(11,470,800)	(11,470,800)	(11,470,800)
資產無償移轉	4	5	6	7	8	9	10
營運活動現金流量小計	201,264,419	205,881,334	210,670,219	215,554,022	220,454,938	225,534,309	230,714,407
投資活動現金流量							
1.拆除費用							
2.興建成本							
3.開辦費							
公司開辦費							
開發權利金							
履約保證金							
5.重置費用							
結構工程							
機電工程							
裝修工程							
景觀工程							
設備		(3,000,000)					
投資活動現金流量小計	0	(3,000,000)	0	0	0	0	0
融資活動現金流量							
自有資金							
貸款							
營運周轉金							
貸款本金償還							
銀行專案本金償還							
中長期本金償還							
融資活動現金流量小計	0	0	0	0	0	0	0
本期產生之現金流量	201,264,419	202,881,334	210,670,219	215,554,022	220,454,938	225,534,309	230,714,407
期初現金餘額	3,884,379,751	4,085,644,170	4,288,525,503	4,499,195,722	4,714,749,744	4,935,204,682	5,160,738,991
期末現金餘額	4,085,644,170	4,288,525,503	4,499,195,722	4,714,749,744	4,935,204,682	5,160,738,991	5,391,453,398

附件三
財務試算表

方案B
損益表

年度 年期	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
營運收入																	
1.超級市場			216,000,000	220,320,000	224,726,400	229,220,928	233,805,347	238,481,453	243,251,083	248,116,104	253,078,426	258,139,995	263,302,795	268,568,851	273,940,228	279,419,032	285,007,413
2.量販店			1,564,800,000	1,596,096,000	1,628,017,920	1,660,578,278	1,693,789,844	1,727,665,641	1,762,218,954	1,797,463,333	1,833,412,599	1,870,080,851	1,907,482,468	1,945,632,118	1,984,544,760	2,024,235,655	2,064,720,368
3.餐廳			46,116,000	47,038,320	47,979,086	48,938,668	49,917,441	50,915,790	51,934,106	52,972,788	54,032,244	55,112,889	56,215,147	57,339,450	58,486,238	59,655,963	60,849,083
營運收入小計			1,826,916,000	1,863,454,320	1,900,723,406	1,938,737,875	1,977,512,632	2,017,062,885	2,057,404,142	2,098,552,225	2,140,523,270	2,183,333,735	2,227,000,410	2,271,540,418	2,316,971,226	2,363,310,651	2,410,576,864
減：營運成本																	
1.營業費用			1,694,258,035	1,728,143,195.71	1,762,706,059.62	1,797,960,180.82	1,833,919,384.43	1,870,597,772.12	1,908,009,727.56	1,946,169,922.12	1,985,093,320.56	2,024,795,186.97	2,065,291,090.71	2,106,596,912.52	2,148,728,850.77	2,191,703,427.79	2,235,537,496.34
2.稅及租金																	
土地租金	8,841,536	8,841,536	8,841,536	8,929,951	8,929,951	8,929,951	9,019,251	9,019,251	9,019,251	9,109,443	9,109,443	9,109,443	9,200,538	9,200,538	9,200,538	9,292,543	9,292,543
房屋稅			3,550,974	3,515,105	3,479,237	3,443,368	3,407,500	3,371,631	3,335,763	3,299,895	3,264,026	3,228,158	3,192,289	3,156,421	3,120,553	3,084,684	3,048,816
營運成本小計	8,841,536	8,841,536	1,706,650,544	1,740,588,252	1,775,115,247	1,810,333,500	1,846,346,135	1,882,988,654	1,920,364,741	1,958,579,260	1,997,466,790	2,037,132,788	2,077,683,918	2,118,953,871	2,161,049,941	2,204,080,655	2,247,878,855
減：折舊及攤提																	
1.結構工程			7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460
2.機電工程			12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433	12,757,433
3.裝修工程			28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225	28,704,225
4.景觀工程			2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983	2,591,983
5.設備			2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
折舊及攤提小計			54,108,102	54,108,102	54,108,102	54,108,102	54,108,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102
營運淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	66,157,354	68,757,966	71,500,057	74,296,272	77,058,395	82,366,129	85,331,299	88,264,863	91,348,378	94,492,845	128,904,599	132,174,654	135,509,392	138,818,103	142,286,116
利息收入與償還																	
銀行專案利息			(5,504,165)	(4,900,294)	(4,274,108)	(3,624,782)	(2,951,462)	(2,253,260)	(1,529,257)	(778,500)							
中長期貸款利息			(18,767,583)	(17,577,083)	(16,349,082)	(15,082,399)	(13,775,816)	(12,428,975)	(11,037,880)	(9,602,895)	(8,124,739)	(6,598,989)	(5,025,178)	(3,401,792)	(1,727,270)		
利息收入與償還小計			(24,271,747)	(22,477,376)	(20,623,190)	(18,707,181)	(16,727,277)	(14,681,335)	(12,567,138)	(10,382,395)	(8,124,739)	(6,598,989)	(5,025,178)	(3,401,792)	(1,727,270)	0	0
稅前淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	41,885,606	46,280,590	50,876,868	55,589,091	60,331,118	61,684,794	72,794,162	77,882,469	83,223,639	87,893,856	123,879,421	128,772,861	133,782,122	138,818,103	142,286,116
營利事業所得稅	0	0	(8,377,121)	(9,256,118)	(10,175,374)	(11,117,818)	(12,066,224)	(13,586,959)	(14,552,832)	(15,576,194)	(16,644,728)	(17,578,771)	(24,775,884)	(25,754,572)	(26,756,424)	(27,763,621)	(28,457,223)
稅後淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	33,508,485	37,024,472	40,701,494	44,471,273	48,264,894	54,147,835	58,211,329	62,305,975	66,578,912	70,315,085	99,103,537	103,018,289	107,025,698	111,054,482	113,828,892

方案B
現金流量表

年度 年期	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
營運活動現金流量																	
稅後淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	33,508,485	37,024,472	40,701,494	44,471,273	48,264,894	54,147,835	58,211,329	62,305,975	66,578,912	70,315,085	99,103,537	103,018,289	107,025,698	111,054,482	113,828,892
調整項目																	
折舊與攤提	0	0	54,108,102	54,108,102	54,108,102	54,108,102	54,108,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	51,708,102	20,411,893	20,411,893	20,411,893	20,411,893	20,411,893
資產無償移轉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運活動現金流量小計	(8,841,536)	(8,841,536)	87,616,587	91,132,574	94,809,596	98,579,375	102,372,996	105,855,937	109,919,431	114,014,077	118,287,013	122,023,187	119,515,430	123,430,182	127,437,591	131,466,375	134,240,786
投資活動現金流量																	
1.拆除費用	(1,000,000)	0															
2.興建成本	(584,637,122)	(504,853,575)															
3.開辦費																	
公司開辦費	0	(10,229,960)															
開發權利金	(200,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)											
履約保證金	(40,000,000)	0	30,000,000														
5.重置費用																	
結構工程																	
機電工程																	(28,704,225)
裝修工程												(43,056,338)					
景觀工程												(2,591,983)					
設備							(3,600,000)					(3,600,000)					(3,600,000)
投資活動現金流量小計	(825,637,122)	(555,083,535)	(20,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(3,600,000)	0	0	0	0	(49,248,321)	0	0	0	0	(32,304,225)
融資活動現金流量																	
自有資金	521,321,744	523,423,605															
貸款	521,321,744	523,423,605															
營運周轉金	50,229,960																
貸款本金償還																	
銀行專案本金償還			(16,341,447)	(16,945,318)	(17,571,504)	(18,220,830)	(18,894,150)	(19,592,352)	(20,316,355)	(21,067,112)							
中長期本金償還			(37,793,653)	(38,984,153)	(40,212,153)	(41,478,836)	(42,785,420)	(44,133,160)	(45,523,355)	(46,957,341)	(48,436,497)	(49,962,246)	(51,536,057)	(53,159,443)	(54,833,965)		
融資活動現金流量小計	1,092,873,448	446,847,209	(54,135,100)	(55,929,471)	(57,783,658)	(59,699,666)	(61,679,570)	(63,725,513)	(65,839,710)	(68,024,453)	(48,436,497)	(49,962,246)	(51,536,057)	(53,159,443)	(54,833,965)	0	0
本期產生之現金流量	258,394,790	(117,077,862)	13,481,487	(4,796,897)	(2,974,062)	(1,120,291)	37,093,426	42,130,424	44,079,721	45,989,624	69,850,517	22,812,620	67,979,373	70,270,739	72,603,626	131,466,375	101,936,561
期初現金餘額	0	258,394,790	141,316,928	154,798,415	150,001,518	147,027,456	145,907,165	183,000,591	225,131,015	269,210,737	315,200,361	385,050,877	407,863,497	475,842,870	546,113,609	618,717,235	750,183,610
期末現金餘額	258,394,790	141,316,928	154,798,415	150,001,518	147,027,456	145,907,165	183,000,591	225,131,015	269,210,737	315,200,361	385,050,877	407,863,497	475,842,870	546,113,609	618,717,235	750,183,610	852,120,171

附件三
財務試算表

方案B

年度 年期	117 16	118 17	119 18	120 19	121 20	122 21	123 22	124 23	125 24	126 25	127 26	128 27	129 28	130 29	131 30	132 31	133 32	134 33
營運收入																		
1.超級市場	290,707,561	296,521,712	302,452,147	308,501,189	314,671,213	320,964,638	327,383,930	333,931,609	340,610,241	347,422,446	354,370,895	361,458,313	368,687,479	376,061,229	383,582,453	391,254,102	399,079,184	407,060,768
2.量販店	2,106,014,776	2,148,135,071	2,191,097,773	2,234,919,728	2,279,618,123	2,325,210,485	2,371,714,695	2,419,148,989	2,467,531,969	2,516,882,608	2,567,220,260	2,618,564,665	2,670,935,959	2,724,354,678	2,778,841,771	2,834,418,607	2,891,106,979	2,948,929,119
3.餐廳	62,066,064	63,307,386	64,573,533	65,865,004	67,182,304	68,525,950	69,896,469	71,294,398	72,720,286	74,174,692	75,658,186	77,171,350	78,714,777	80,289,072	81,894,854	83,532,755	85,203,406	86,907,474
營運收入小計	2,458,788,401	2,507,964,169	2,558,123,453	2,609,285,922	2,661,471,640	2,714,701,073	2,768,995,094	2,824,374,996	2,880,862,496	2,938,479,746	2,997,249,341	3,057,194,328	3,118,338,214	3,180,704,979	3,244,319,078	3,309,205,460	3,375,389,569	3,442,897,360
減：營運成本																		
1.營業費用	2,280,248,246.27	2,325,853,211.20	2,372,370,275.42	2,419,817,680.93	2,468,214,034.55	2,517,578,315.24	2,567,929,881.54	2,619,288,479.17	2,671,674,248.76	2,725,107,733.73	2,779,609,888.41	2,835,202,086.18	2,891,906,127.90	2,949,744,250.46	3,008,739,135.47	3,068,913,918.18	3,130,292,196.54	3,192,898,040.47
2.稅及租金																		
土地租金	9,292,543	9,385,468	9,385,468	9,385,468	9,479,323	9,479,323	9,479,323	9,574,116	9,574,116	9,574,116	9,669,857	9,669,857	9,669,857	9,766,556	9,766,556	9,766,556	9,864,222	9,864,222
房屋稅	3,012,947	2,977,079	2,941,210	2,905,342	2,869,474	2,833,605	2,797,737	2,761,868	2,726,000	2,690,132	2,654,263	2,618,395	2,584,526	2,546,658	2,540,789	2,474,921	2,439,053	2,403,184
營運成本小計	2,292,553,737	2,338,215,758	2,384,696,954	2,432,108,491	2,480,562,831	2,529,891,243	2,580,206,941	2,631,624,464	2,683,974,365	2,737,371,982	2,791,934,009	2,847,490,338	2,904,158,512	2,962,057,464	3,021,016,481	3,081,155,395	3,142,595,471	3,205,165,446
減：折舊及攤提																		
1.結構工程	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460
2.機電工程																		
3.裝修工程																		
4.景觀工程																		
5.設備																		
折舊及攤提小計	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460
營運淨利	158,580,205	162,093,951	165,772,038	169,522,970	173,254,349	177,155,369	181,133,693	185,096,072	189,233,671	193,453,305	197,660,872	202,049,530	206,525,243	210,993,054	215,648,137	220,395,605	225,139,638	230,077,454
利息收入與償還																		
銀行專案利息																		
中長期貸款利息																		
利息收入與償還小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	158,580,205	162,093,951	165,772,038	169,522,970	173,254,349	177,155,369	181,133,693	185,096,072	189,233,671	193,453,305	197,660,872	202,049,530	206,525,243	210,993,054	215,648,137	220,395,605	225,139,638	230,077,454
營利事業所得稅	(31,716,041)	(32,418,790)	(33,154,408)	(33,904,594)	(34,650,870)	(35,431,074)	(36,226,739)	(37,019,214)	(37,816,734)	(38,692,631)	(39,532,144)	(40,409,906)	(41,305,049)	(42,198,611)	(43,129,627)	(44,079,121)	(45,027,928)	(46,015,491)
稅後淨利	126,864,164	129,675,161	132,617,631	135,618,376	138,603,479	141,724,296	144,906,954	148,076,858	151,386,937	154,762,644	158,128,698	161,639,624	165,220,194	168,794,443	172,518,510	176,316,484	180,111,711	184,061,963
方案B																		
年度 年期	117 16	118 17	119 18	120 19	121 20	122 21	123 22	124 23	125 24	126 25	127 26	128 27	129 28	130 29	131 30	132 31	133 32	134 33
營運活動現金流量																		
稅後淨利	126,864,164	129,675,161	132,617,631	135,618,376	138,603,479	141,724,296	144,906,954	148,076,858	151,386,937	154,762,644	158,128,698	161,639,624	165,220,194	168,794,443	172,518,510	176,316,484	180,111,711	184,061,963
調整項目																		
折舊與攤提	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	(7,654,460)	(7,654,460)	(7,654,460)	(7,654,460)
資產無償移轉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3
營運活動現金流量小計	134,518,624	137,329,621	140,272,091	143,272,836	146,257,939	149,378,756	152,561,414	155,731,318	159,041,397	162,417,104	165,783,158	169,294,084	172,874,654	176,448,903	164,864,050	168,662,025	172,457,253	176,407,506
投資活動現金流量																		
1.拆除費用																		
2.興建成本																		
3.開辦費																		
公司開辦費																		
開發權利金																		
履約保證金														20,000,000				
5.重置費用																		
結構工程																		
機電工程																		
裝修工程					(43,056,338)													
景觀工程					(2,591,983)													
設備					(3,600,000)					(3,600,000)								
投資活動現金流量小計	0	0	0	0	(49,248,321)	0	0	0	0	(3,600,000)	0	0	20,000,000	0	(77,952,546)	0	0	0
融資活動現金流量																		
自有資金																		
貸款																		
營運周轉金																		
貸款本金償還																		
銀行專案本金償還																		
中長期本金償還																		
融資活動現金流量小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期產生之現金流量	134,518,624	137,329,621	140,272,091	143,272,836	97,009,618	149,378,756	152,561,414	155,731,318	159,041,397	158,817,104	165,783,158	169,294,084	192,874,654	176,448,903	86,911,504	168,662,025	172,457,253	176,407,506
期初現金餘額	852,120,171	986,638,795	1,123,968,415	1,264,240,506	1,407,513,342	1,504,522,960	1,653,901,716	1,806,463,130	1,962,194,448	2,121,235,845	2,280,052,949	2,445,836,106	2,615,130,190	2,808,004,844	2,984,453,748	3,071,365,252	3,240,027,276	3,412,484,529
期末現金餘額	986,638,795	1,123,968,415	1,264,240,506	1,407,513,342	1,504,522,960	1,653,901,716	1,806,463,130	1,962,194,448	2,121,235,845	2,280,052,949	2,445,836,106	2,615,130,190	2,808,004,844	2,984,453,748	3,071,365,252	3,240,027,276	3,412,484,529	3,588,892,035

附件三
財務試算表

方案B

年度 年期	135 34	136 35	137 36	138 37	139 38	140 39	141 40
營運收入							
1.超級市場	415,201,983	423,506,023	431,976,143	440,615,666	449,427,980	458,416,539	467,584,870
2.量販店	3,007,907,701	3,068,065,855	3,129,427,172	3,192,015,715	3,255,856,030	3,320,973,150	3,387,392,613
3.餐廳	88,645,623	90,418,536	92,226,907	94,071,445	95,952,874	97,871,931	99,829,370
營運收入小計	3,511,755,308	3,581,990,414	3,653,630,222	3,726,702,826	3,801,236,883	3,877,261,621	3,954,806,853
減：營運成本							
1.營業費用	3,256,756,001.28	3,321,891,121.31	3,388,328,943.73	3,456,095,522.61	3,525,217,433.06	3,595,721,781.72	3,667,636,217.35
2.稅及租金							
土地租金	9,864,222	9,962,864	9,962,864	9,962,864	10,062,492	10,062,492	10,062,492
房屋稅	2,367,316	2,331,447	2,295,579	2,259,710	2,223,842	2,187,974	2,152,105
營運成本小計	3,268,987,539	3,334,185,432	3,400,587,386	3,468,318,097	3,537,503,768	3,607,972,248	3,679,850,815
減：折舊及攤提							
1.結構工程	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460
2.機電工程							
3.裝修工程							
4.景觀工程							
5.設備							
折舊及攤提小計	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460	7,654,460
營運淨利	235,113,309	240,150,521	245,388,376	250,730,270	256,078,655	261,634,913	267,301,578
利息收入與償還							
銀行專案利息							
中長期貸款利息							
利息收入與償還小計	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	235,113,309	240,150,521	245,388,376	250,730,270	256,078,655	261,634,913	267,301,578
營利事業所得稅	(47,022,662)	(48,030,104)	(49,017,675)	(50,146,953)	(51,215,731)	(52,326,983)	(53,460,316)
稅後淨利	188,090,647	192,120,417	196,310,700	200,584,216	204,862,924	209,307,930	213,841,262

方案B

年度 年期	135 34	136 35	137 36	138 37	139 38	140 39	141 40
營運活動現金流量							
稅後淨利	188,090,647	192,120,417	196,310,700	200,584,216	204,862,924	209,307,930	213,841,262
調整項目							
折舊與攤提	(7,654,460)	(7,654,460)	(7,654,460)	(7,654,460)	(7,654,460)	(7,654,460)	(7,654,460)
資產無償移轉	4	5	6	7	8	9	10
營運活動現金流量小計	180,436,191	184,465,962	188,656,246	192,929,763	197,208,472	201,653,479	206,186,812
投資活動現金流量							
1.拆除費用							
2.興建成本							
3.開辦費							
公司開辦費							
開發權利金							
履約保證金							
5.重置費用							
結構工程							
機電工程							
裝修工程							
景觀工程							
設備		(3,600,000)					
投資活動現金流量小計	0	(3,600,000)	0	0	0	0	0
融資活動現金流量							
自有資金							
貸款							
營運周轉金							
貸款本金償還							
銀行專案本金償還							
中長期本金償還							
融資活動現金流量小計	0	0	0	0	0	0	0
本期產生之現金流量	180,436,191	180,865,962	188,656,246	192,929,763	197,208,472	201,653,479	206,186,812
期初現金餘額	3,588,892,035	3,769,328,226	3,950,194,188	4,138,850,435	4,331,780,197	4,528,988,670	4,730,642,149
期末現金餘額	3,769,328,226	3,950,194,188	4,138,850,435	4,331,780,197	4,528,988,670	4,730,642,149	4,936,828,962

附件三
財務試算表

方案C
損益表

年度 年期	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
營運收入																	
1.零售市場			742,320,000	757,166,400	772,309,728	787,755,923	803,511,041	819,581,262	835,972,887	852,692,345	869,746,192	887,141,116	904,883,938	922,981,617	941,441,249	960,270,074	979,475,475
2.商場			444,960,000	453,859,200	462,936,384	472,195,112	481,639,014	491,271,794	501,097,230	511,119,175	521,341,558	531,768,389	542,403,757	553,251,832	564,316,869	575,603,206	587,115,270
3.複合式餐飲			69,120,000	70,502,400	71,912,448	73,350,697	74,817,711	76,314,065	77,840,346	79,397,153	80,985,096	82,604,798	84,256,894	85,942,032	87,660,873	89,414,090	91,202,372
營運收入小計			1,256,400,000	1,281,528,000	1,307,158,560	1,333,301,731	1,359,967,766	1,387,167,121	1,414,910,464	1,443,208,673	1,472,072,846	1,501,514,303	1,531,544,589	1,562,175,481	1,593,418,991	1,625,287,371	1,657,793,118
減：營運成本																	
1.營業費用			1,148,457,578	1,171,426,729.31	1,194,855,263.90	1,218,752,369.18	1,243,127,416.56	1,267,989,964.89	1,293,349,764.19	1,319,216,759.47	1,345,601,094.66	1,372,513,116.56	1,399,963,378.89	1,427,962,646.47	1,456,521,899.40	1,485,652,337.38	1,515,365,384.13
3.稅及租金																	
土地租金	8,841,536	8,841,536	8,841,536	8,929,951	8,929,951	8,929,951	9,019,251	9,019,251	9,019,251	9,109,443	9,109,443	9,109,443	9,200,538	9,200,538	9,200,538	9,292,543	9,292,543
房屋稅			2,261,935	2,239,088	1,108,120	2,193,392	2,170,544	2,147,696	2,124,848	2,102,001	2,079,153	2,056,305	2,033,457	2,010,609	1,987,761	1,964,914	1,942,066
營運成本小計	8,841,536	8,841,536	1,159,561,049	1,182,595,768	1,204,893,335	1,229,875,712	1,254,317,211	1,279,156,912	1,304,493,863	1,330,428,203	1,356,789,691	1,383,678,865	1,411,197,374	1,439,173,793	1,467,710,198	1,496,909,794	1,526,599,993
減：折舊及攤提																	
1.結構工程			4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816
2.機電工程			8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360	8,126,360
3.裝修工程			18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310	18,284,310
4.景觀工程			2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004	2,904,004
5.設備			2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
折舊及攤提小計			36,190,490	36,190,490	36,190,490	36,190,490	36,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490
營運淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	60,648,461	62,741,742	66,074,735	67,235,529	69,460,065	73,819,720	76,226,111	78,589,980	81,092,666	83,644,949	107,345,040	109,999,512	112,706,616	115,375,401	118,190,949
利息收入與償還																	
銀行專案利息			(4,100,238)	(3,650,394)	(3,183,927)	(2,700,223)	(2,198,643)	(1,678,529)	(1,139,195)	(579,931)							
中長期貸款利息			(13,980,606)	(13,093,762)	(12,178,983)	(11,235,388)	(10,262,070)	(9,238,893)	(8,224,490)	(7,151,266)	(6,052,392)	(4,915,810)	(3,743,425)	(2,534,110)	(1,286,702)		
利息收入與償還小計			(18,080,844)	(16,744,157)	(15,362,910)	(13,935,611)	(12,460,714)	(10,936,622)	(9,361,685)	(7,734,196)	(6,052,392)	(4,915,810)	(3,743,425)	(2,534,110)	(1,286,702)	0	0
稅前淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	42,567,617	45,997,586	50,711,825	53,299,918	56,999,351	62,883,008	66,894,425	70,855,783	75,040,274	78,729,139	103,601,615	107,465,402	111,419,915	115,375,401	118,190,949
營利事業所得稅	0	0	(8,513,523)	(9,199,517)	(10,142,365)	(10,659,984)	(11,399,870)	(12,376,620)	(13,272,885)	(14,171,157)	(15,008,055)	(15,745,828)	(20,720,323)	(21,493,080)	(22,283,983)	(23,075,080)	(23,638,190)
稅後淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	34,054,094	36,798,068	40,569,460	42,639,935	45,599,481	50,306,478	53,491,540	56,684,627	60,032,219	62,983,311	82,881,292	85,972,321	89,135,932	92,300,320	94,552,759

方案C
現金流量表

年度 年期	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
營運活動現金流量																	
稅後淨利	(8,841,536)	(8,841,536)	34,054,094	36,798,068	40,569,460	42,639,935	45,599,481	50,306,478	53,491,540	56,684,627	60,032,219	62,983,311	82,881,292	85,972,321	89,135,932	92,300,320	94,552,759
調整項目																	
折舊與攤提	0	0	36,190,490	36,190,490	36,190,490	36,190,490	36,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	34,190,490	13,002,176	13,002,176	13,002,176	13,002,176	13,002,176
資產無償移轉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運活動現金流量小計	(8,841,536)	(8,841,536)	70,244,583	72,988,558	76,759,950	78,830,424	81,789,971	84,496,968	87,682,030	90,875,116	94,222,709	97,173,801	95,883,468	98,974,497	102,138,108	105,302,496	107,554,935
投資活動現金流量																	
1.拆除費用	(1,000,000)	0															
2.興建成本	(376,664,198)	(332,907,721)															
3.開辦費																	
公司開辦費	0	(6,662,647)															
開發權利金	(200,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)											
履約保證金	(40,000,000)	0	30,000,000														
5.重置費用																	
結構工程																	
機電工程																	(18,284,310)
裝修工程													(27,426,465)				
景觀工程													(2,904,004)				
設備							(3,000,000)						(3,000,000)				(3,000,000)
投資活動現金流量小計	(617,664,198)	(379,570,368)	(20,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(3,000,000)	0	0	0	0	(33,330,469)	0	0	0	0	(21,284,310)
融資活動現金流量																	
自有資金	388,350,172	166,435,788															
貸款	388,350,172	166,435,788															
營運週轉金	46,662,647																
貸款本金償還																	
銀行專案本金償還			(12,173,296)	(12,623,140)	(13,089,607)	(13,573,312)	(14,074,891)	(14,595,005)	(15,134,339)	(15,693,603)							
中長期本金償還			(28,153,768)	(29,040,612)	(29,955,391)	(30,898,986)	(31,872,304)	(32,876,281)	(33,911,884)	(34,980,109)	(36,081,982)	(37,218,565)	(38,390,949)	(39,600,264)	(40,847,673)		
融資活動現金流量小計	823,362,990	332,871,576	(40,327,064)	(41,663,752)	(43,044,998)	(44,472,297)	(45,947,195)	(47,471,286)	(49,046,223)	(50,673,712)	(36,081,982)	(37,218,565)	(38,390,949)	(39,600,264)	(40,847,673)	0	0
本期產生之現金流量	196,857,256	(55,540,328)	9,917,519	(8,675,193)	(6,285,048)	(5,641,873)	32,842,776	37,025,682	38,635,807	40,201,405	58,140,727	26,624,768	57,492,519	59,374,233	61,290,435	105,302,496	86,270,625
期初現金餘額	0	196,857,256	141,316,928	151,234,448	142,559,254	136,274,206	130,632,333	163,475,109	200,500,791	239,136,598	279,338,003	337,478,729	364,103,497	421,596,016	480,970,249	542,260,684	647,563,181
期末現金餘額	196,857,256	141,316,928	151,234,448	142,559,254	136,274,206	130,632,333	163,475,109	200,500,791	239,136,598	279,338,003	337,478,729	364,103,497	421,596,016	480,970,249	542,260,684	647,563,181	733,833,806

附件三
財務試算表

方案C

年度 年期	117 16	118 17	119 18	120 19	121 20	122 21	123 22	124 23	125 24	126 25	127 26	128 27	129 28	130 29	131 30	132 31	133 32	134 33
營運收入																		
1.零售市場	999,064,985	1,019,046,285	1,039,427,210	1,060,215,755	1,081,420,070	1,103,048,471	1,125,109,440	1,147,611,629	1,170,563,862	1,193,975,139	1,217,854,642	1,242,211,735	1,267,055,969	1,292,397,089	1,318,245,031	1,344,609,931	1,371,502,130	1,398,932,172
2.商場	598,857,576	610,834,727	623,051,422	635,512,450	648,222,699	661,187,153	674,410,896	687,899,114	701,657,097	715,690,239	730,004,043	744,604,124	759,496,207	774,686,131	790,179,853	805,983,450	822,103,119	838,545,182
3.複合式餐飲	93,026,420	94,886,948	96,784,687	98,720,381	100,694,788	102,708,684	104,762,858	106,858,115	108,995,277	111,175,183	113,398,686	115,666,660	117,979,993	120,339,593	122,746,385	125,201,315	127,705,339	130,259,446
營運收入小計	1,690,948,980	1,724,767,960	1,759,263,319	1,794,448,585	1,830,337,557	1,866,944,308	1,904,283,194	1,942,368,858	1,981,216,236	2,020,840,560	2,061,257,371	2,102,482,519	2,144,532,169	2,187,422,813	2,231,171,269	2,275,794,694	2,321,310,588	2,367,736,800
減：營運成本																		
1.營業費用	1,545,672,691.81	1,576,586,145.65	1,608,117,868.56	1,640,280,225.93	1,673,085,830.45	1,706,547,547.06	1,740,678,498.00	1,775,492,067.96	1,811,001,909.32	1,847,221,947.51	1,884,166,386.46	1,921,849,714.19	1,960,286,708.47	1,999,492,442.64	2,039,482,291.49	2,080,271,937.31	2,121,877,376.07	2,164,314,923.59
3.稅及租金																		
土地租金	9,292,543	9,385,468	9,385,468	9,385,468	9,479,323	9,479,323	9,479,323	9,574,116	9,574,116	9,574,116	9,669,857	9,669,857	9,669,857	9,766,556	9,766,556	9,766,556	9,864,222	9,864,222
房屋稅	1,919,218	1,896,370	1,873,522	1,850,674	1,827,827	1,804,979	1,782,131	1,759,283	1,736,435	1,713,587	1,690,740	1,667,892	1,645,044	1,622,196	1,599,348	1,576,500	1,553,653	1,530,805
營運成本小計	1,556,884,453	1,587,867,984	1,619,376,859	1,651,516,369	1,684,392,980	1,717,831,849	1,751,939,952	1,786,825,467	1,822,312,461	1,858,509,651	1,895,526,983	1,933,187,463	1,971,601,610	2,010,881,195	2,050,848,196	2,091,614,994	2,133,295,250	2,175,709,950
減：折舊及攤提																		
1.結構工程	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816
2.機電工程																		
3.裝修工程																		
4.景觀工程																		
5.設備																		
折舊及攤提小計	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816
營運淨利	129,188,712	132,024,160	135,010,644	138,056,401	141,068,761	144,236,643	147,467,427	150,667,575	154,027,959	157,455,093	160,854,572	164,419,239	168,054,743	171,665,802	175,447,257	179,303,885	183,139,522	187,151,034
利息收入與償還																		
銀行專案利息																		
中長期貸款利息																		
利息收入與償還小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	129,188,712	132,024,160	135,010,644	138,056,401	141,068,761	144,236,643	147,467,427	150,667,575	154,027,959	157,455,093	160,854,572	164,419,239	168,054,743	171,665,802	175,447,257	179,303,885	183,139,522	187,151,034
營利事業所得稅	(25,837,742)	(26,404,832)	(27,002,129)	(27,611,280)	(28,213,752)	(28,847,329)	(29,493,485)	(30,133,515)	(30,815,592)	(31,494,009)	(32,170,944)	(32,883,848)	(33,610,949)	(34,333,160)	(35,089,451)	(35,860,777)	(36,627,904)	(37,430,207)
稅後淨利	103,350,969	105,619,328	108,008,515	110,445,121	112,855,009	115,389,315	117,973,941	120,534,060	123,222,367	125,964,074	128,683,658	131,535,392	134,443,795	137,332,642	140,357,806	143,443,108	146,511,618	149,720,827

方案C

年度 年期	117 16	118 17	119 18	120 19	121 20	122 21	123 22	124 23	125 24	126 25	127 26	128 27	129 28	130 29	131 30	132 31	133 32	134 33
營運活動現金流量																		
稅後淨利	103,350,969	105,619,328	108,008,515	110,445,121	112,855,009	115,389,315	117,973,941	120,534,060	123,222,367	125,964,074	128,683,658	131,535,392	134,443,795	137,332,642	140,357,806	143,443,108	146,511,618	149,720,827
調整項目																		
折舊與攤提	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	(4,875,816)	(4,875,816)	(4,875,816)	(4,875,816)
資產無償移轉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3
營運活動現金流量小計	108,226,785	110,495,144	112,884,331	115,320,937	117,730,825	120,265,131	122,849,757	125,409,876	128,098,183	130,839,890	133,559,474	136,411,208	139,319,611	142,208,458	135,481,990	138,567,293	141,635,804	144,845,014
投資活動現金流量																		
1.拆除費用																		
2.興建成本																		
3.開辦費																		
公司開辦費																		
開發權利金																		
履約保證金																		
5.重置費用																		
結構工程																		
機電工程																		
裝修工程						(27,426,465)												
景觀工程						(2,904,004)												
設備						(3,000,000)					(3,000,000)							
投資活動現金流量小計	0	0	0	0	(33,330,469)	0	0	0	0	(3,000,000)	0	0	20,000,000	0	(51,614,779)	0	0	0
融資活動現金流量																		
自有資金																		
貸款																		
營運周轉金																		
貸款本金償還																		
銀行專案本金償還																		
中長期本金償還																		
融資活動現金流量小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期產生之現金流量	108,226,785	110,495,144	112,884,331	115,320,937	84,400,356	120,265,131	122,849,757	125,409,876	128,098,183	127,839,890	133,559,474	136,411,208	159,319,611	142,208,458	83,867,211	138,567,293	141,635,804	144,845,014
期初現金餘額	733,833,806	842,060,591	952,555,735	1,065,440,066	1,180,761,003	1,265,161,359	1,385,426,490	1,508,276,247	1,633,686,123	1,761,784,306	1,889,624,196	2,023,183,670	2,159,594,877	2,318,914,488	2,461,122,946	2,544,990,157	2,683,557,449	2,825,193,253
期末現金餘額	842,060,591	952,555,735	1,065,440,066	1,180,761,003	1,265,161,359	1,385,426,490	1,508,276,247	1,633,686,123	1,761,784,306	1,889,624,196	2,023,183,670	2,159,594,877	2,318,914,488	2,461,122,946	2,544,990,157	2,683,557,449	2,825,193,253	2,970,038,267

附件三
財務試算表

方案C

年度 年期	135 34	136 35	137 36	138 37	139 38	140 39	141 40
營運收入							
1.零售市場	1,426,910,816	1,455,449,032	1,484,558,013	1,514,249,173	1,544,534,156	1,575,424,840	1,606,933,336
2.商場	855,316,085	872,422,407	889,870,855	907,668,272	925,821,638	944,338,071	963,224,832
3.複合式餐飲	132,864,635	135,521,927	138,232,366	140,997,013	143,816,953	146,693,293	149,627,158
營運收入小計	2,415,091,536	2,463,393,367	2,512,661,234	2,562,914,459	2,614,172,748	2,666,456,203	2,719,785,327
減：營運成本							
1.營業費用	2,207,601,222.06	2,251,753,246.50	2,296,788,311.44	2,342,724,077.66	2,389,578,559.22	2,437,370,130.40	2,486,117,533.01
3.稅及租金							
土地租金	9,864,222	9,962,864	9,962,864	9,962,864	10,062,492	10,062,492	10,062,492
房屋稅	1,507,957	1,485,109	1,462,261	1,439,413	1,416,566	1,393,718	1,370,870
營運成本小計	2,218,973,401	2,263,201,219	2,308,213,436	2,354,126,355	2,401,057,617	2,448,826,341	2,497,550,895
減：折舊及攤提							
1.結構工程	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816
2.機電工程							
3.裝修工程							
4.景觀工程							
5.設備							
折舊及攤提小計	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816	4,875,816
營運淨利	191,242,319	195,316,331	199,571,981	203,912,288	208,239,315	212,754,046	217,358,615
利息收入與償還							
銀行專案利息							
中長期貸款利息							
利息收入與償還小計	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	191,242,319	195,316,331	199,571,981	203,912,288	208,239,315	212,754,046	217,358,615
營利事業所得稅	(38,248,464)	(39,063,266)	(39,914,396)	(40,782,587)	(41,647,863)	(42,550,809)	(43,471,723)
稅後淨利	152,993,855	156,253,065	159,657,585	163,129,830	166,591,452	170,203,237	173,886,892

方案C

年度 年期	135 34	136 35	137 36	138 37	139 38	140 39	141 40
營運活動現金流量							
稅後淨利	152,993,855	156,253,065	159,657,585	163,129,830	166,591,452	170,203,237	173,886,892
調整項目							
折舊與攤提	(4,875,816)	(4,875,816)	(4,875,816)	(4,875,816)	(4,875,816)	(4,875,816)	(4,875,816)
資產無償移轉	4	5	6	7	8	9	10
營運活動現金流量小計	148,118,043	151,377,254	154,781,775	158,254,021	161,715,644	165,327,430	169,011,086
投資活動現金流量							
1.拆除費用							
2.興建成本							
3.開辦費							
公司開辦費							
開發權利金							
履約保證金							
5.重置費用							
結構工程							
機電工程							
裝修工程							
景觀工程							
設備		(3,000,000)					
投資活動現金流量小計	0	(3,000,000)	0	0	0	0	0
融資活動現金流量							
自有資金							
貸款							
營運周轉金							
貸款本金償還							
銀行專案本金償還							
中長期本金償還							
融資活動現金流量小計	0	0	0	0	0	0	0
本期產生之現金流量	148,118,043	148,377,254	154,781,775	158,254,021	161,715,644	165,327,430	169,011,086
期初現金餘額	2,970,038,267	3,118,156,310	3,266,533,564	3,421,315,340	3,579,569,361	3,741,285,004	3,906,612,434
期末現金餘額	3,118,156,310	3,266,533,564	3,421,315,340	3,579,569,361	3,741,285,004	3,906,612,434	4,075,623,521

附件二
電訪問卷

附件二 台中市南屯區『市 81』公有市場 電訪滿意度調查

台中市南屯區『市 81』公有市場 電訪滿意度調查

您好：

這裡是黃乃琦建築師事務所，我們受台中市政府委託執行「台中市南屯區市 81 市場用地開發計畫可行性評估」計畫案研究，為瞭解公有市場之使用現況與顧客使用之滿意度，打擾您幾分鐘的時間做個簡單訪問。

I. 公有市場使用行為

1.請問您目前居住在台中（市）哪一區？

- ☐ (01)東區
- ☐ (02)南區
- ☐ (03)西區
- ☐ (04)北區
- ☐ (05)中區
- ☐ (06)北屯區
- ☐ (07)西屯區
- ☐ (08)南屯區

2.為了訪問上的需要，請問您的年齡大約是幾歲？

- ☐ (01)17 歲以下
- ☐ (02)18～23 歲
- ☐ (03)24～30 歲
- ☐ (04)31～40 歲
- ☐ (05)41～50 歲
- ☐ (06)51～65 歲
- ☐ (07)66 歲以上

3.請問您是否有去過惠文廣場（南屯區）？（沒有者跳答第 6 題）

- ☐ (01)有
- ☐ (02)沒有

4.請問您每隔多久去一次惠文廣場（南屯區）？

- ☐ (01)常常逛街（一週超過一次）

- ☐ (02)一星期一次
- ☐ (03)半個月一次
- ☐ (04)一個月一次
- ☐ (05)二個月一次
- ☐ (06)一年一次
- ☐ (07)其它 _____

5.請問您平均每次到惠文廣場的消費金額大約是多少？

- ☐ (01)500 元以下
- ☐ (02)500~999 元
- ☐ (03)1,000~1,999 元
- ☐ (04)2,000~2,999 元
- ☐ (05)3,000~3,999 元
- ☐ (06)4,000~4,999 元
- ☐ (07)5,000~5,999 元
- ☐ (08)6,000~6,999 元
- ☐ (09)7,000 元以上
- ☐ (10)不一定/不知道

6.請問您是否有去過台中花卉市場（南屯區）？（沒有者跳答第 9 題）

- ☐ (01)有
- ☐ (02)沒有

7.請問您每隔多久去一次台中花卉市場（南屯區）？

- ☐ (01)常常逛街（一週超過一次）
- ☐ (02)一星期一次
- ☐ (03)半個月一次
- ☐ (04)一個月一次
- ☐ (05)二個月一次
- ☐ (06)一年一次
- ☐ (07)其它 _____

8.請問您平均每次到台中花卉市場的消費金額大約是多少？

- ☐ (01)500 元以下
- ☐ (02)500~999 元
- ☐ (03)1,000~1,999 元

- ☐ (04)2,000~2,999 元
- ☐ (05)3,000~3,999 元
- ☐ (06)4,000~4,999 元
- ☐ (07)5,000~5,999 元
- ☐ (08)6,000~6,999 元
- ☐ (09)7,000 元以上
- ☐ (10)不一定/不知道

II. 台中商圈滿意度調查

9.請問您最常到台中市區哪個地點休閒逛街？

- ☐ (01)逢甲商圈
- ☐ (02)天津路商圈
- ☐ (03)大隆路商圈
- ☐ (04)精明一街商圈
- ☐ (05)美術園道商圈
- ☐ (06)一中街商圈
- ☐ (07)自由路商圈
- ☐ (08)繼光街商圈
- ☐ (09)電子街商圈
- ☐ (10)大坑商圈
- ☐ (11)NOVA 商場
- ☐ (12)台中花卉、惠文廣場（衣服、生活百貨）
- ☐ (13)其他 _____

10.請問通常您到商圈的主要目的為何？【最多複選 3 項】

(若回答不出來，可提是前三項)

- ☐ (01)休閒逛街
- ☐ (02)購物
- ☐ (03)用餐
- ☐ (04)喝茶聊天（咖啡店、茶館）
- ☐ (05)看電影
- ☐ (06)唱歌（KTV）
- ☐ (07)休閒運動（打撞球、保齡球等）
- ☐ (08)其他 _____

11.請問您每隔多久逛街一次？

- ☐ (01)常常逛街（一週超過一次）
- ☐ (02)一星期一次
- ☐ (03)半個月一次
- ☐ (04)一個月一次
- ☐ (05)二個月一次
- ☐ (06)三個月一次
- ☐ (07)半年一次
- ☐ (08)一年一次
- ☐ (09)其它 _____

12.請問您最常在哪些時段逛街？（單選題）

- ☐ (01)上午 9：00～10：59
- ☐ (02)上午 11：00～下午 1：59
- ☐ (03)下午 2：00～下午 4：59
- ☐ (04)下午 5：00～晚上 6：59
- ☐ (05)晚上 7：00～9：59
- ☐ (06)晚上 10：00～11：59
- ☐ (07)凌晨 00：00 以後
- ☐ (08)不一定

13.請問您平均的逛街時間大約多久？（扣除停車時間）

- ☐ (01) 1 小時以內
- ☐ (02) 2 小時
- ☐ (03) 3 小時
- ☐ (04) 4 小時
- ☐ (05) 5 小時
- ☐ (06) 6 小時以上

14.請問您平均逛商圈的消費金額大約是多少？

- ☐ (01)500 元以下
- ☐ (02)500~999 元
- ☒ (03)1,000~1,999 元
- ☐ (04)2,000~2,999 元

- ☐ (05)3,000~3,999 元
- ☐ (06)4,000~4,999 元
- ☐ (07)5,000~5,999 元
- ☐ (08)6,000~6,999 元
- ☐ (09)7,000 元以上
- ☐ (10)不一定/不知道

15.請問您通常跟誰一起逛街？

- ☐ (01)朋友
- ☐ (02)家人
- ☐ (03)同事
- ☐ (04)自己一人
- ☐ (05)男女朋友
- ☐ (06)其他_____

16.請問您一般使用何種交通工具前往常去的商圈逛街？

- ☐ (01)機車
- ☐ (02)自用汽車
- ☐ (03)計程車
- ☐ (04)步行前往
- ☐ (05)大眾交通工具（公車）
- ☐ (06)其他_____

17.請問您在商圈的選擇上主要考量原因是什麼？【最多複選 3 項】

(若回答不出來，可提示前三項)

- ☐ (01)距離近
- ☐ (02)購物空間舒適
- ☐ (03)交通或停車方便
- ☐ (04)商品流行度高
- ☐ (05)商品或服務種類齊全
- ☐ (06)商品或服務價格合理
- ☐ (07)常舉辦特別活動（如：明星簽唱會、特賣會…等等）
- ☐ (08)其他 _____

18.請問您常去的商圈令您不滿意的原因是什麼？【最多複選 3 項】

(若回答不出來，可提示前三項)

- ☐ (01)購物空間狹窄
- ☐ (02)交通或停車不便（停車位不足）
- ☐ (03)整體服務態度差
- ☐ (04)商品不夠新潮
- ☐ (05)商品或服務不夠多樣化
- ☐ (06)商品或服務價格太高
- ☐ (07)可休閒逛街場所太少
- ☐ (08)環境老舊髒亂
- ☐ (09)人潮稀少、太冷清
- ☐ (10)其他 _____

19.請問您認為目前台中市最具代表性的商圈為何？

(若回答不出來，可提示前三項)

- ☐ (01)逢甲商圈
- ☐ (02)天津路商圈
- ☐ (03)大隆路商圈
- ☐ (04)精明一街商圈
- ☐ (05)美術園道商圈
- ☐ (06)一中街商圈
- ☐ (07)自由路商圈
- ☐ (08)繼光街商圈
- ☐ (09)電子街商圈
- ☐ (10)大坑商圈
- ☐ (11)其他 _____

20.請問您認為台中市整體商圈是否需要改善？

- ☐ (01)是
- ☐ (02)否
- ☐ (03)不知道

21.請問您理想中的商圈，應該具備哪些功能或服務？【最多複選 3 項】

(若回答不出來，可提示前三項)

- ☐ (01)休憩（提供休息歇腳之處）
- ☐ (02)娛樂
- ☐ (03)藝文活動（展覽、表演等
- ☐ (04)景觀欣賞
- ☐ (05)餐飲
- ☐ (06)充足的停車位
- ☐ (07)購物
- ☐ (08)其他 _____

22.請問您理想中的商圈，應該有哪些商店？【最多複選 3 項】

(若回答不出來，可提示前三項)

- ☐ (01)服飾、精品及名品店
- ☐ (02)3C 賣場
- ☐ (03)批發百貨店（寶雅、名佳美）
- ☐ (04)休閒運動館（撞球、保齡球）
- ☐ (05)遊樂場
- ☐ (06)電影院、KTV
- ☐ (07)圖書、音樂專門店
- ☐ (08)超市
- ☐ (09)美食街（餐廳）
- ☐ (10)其他 _____

23.請問您個人的平均每月用來休閒逛街的預算大約是？

- ☐ (01)2,999 元以下
- ☐ (02)3,000~5,999 元
- ☐ (03)6,000~8,999 元
- ☐ (04)9,000~11,999 元
- ☐ (05)12,000~14,999 元
- ☐ (06)15,000~17,999 元
- ☐ (07)18,000~20,999 元
- ☐ (08)21,000~23,999 元
- ☐ (09)24,000~26,999 元
- ☐ (10)27,000~29,999 元
- ☐ (10)30,000 元以上
- ☐ (11)無

☐ (12)不一定

24.本案未來在現地（目前為惠文廣場及台中花卉市場）新建一多功能景觀花園式商店街（包含商場、餐飲、衣服....等），您前來休閒消費的意願為何？

☐ (01)非常有意願

☐ (02)有意願

☐ (03)普通

☐ (04)沒有意願

☐ (05)非常沒有意願

25.請問您的性別？【請訪員自行判斷】

(01)男

(02)女

今天的電訪感謝您的配合，祝您健康快樂