115年度辦理臺中市市場用地促參案營運績效評估成果報告暨會議紀錄

評估期間：114年1月1日至12月31日

主辦機關：臺中市政府經濟發展局

中 華 民 國 １１５ 年 １０ 月 ２２ 日

臺中市政府經濟發展局
115 年度辦理「臺中市市場用地促參案」營運績效評估會議紀錄

壹、案件名稱：115 年度辦理「臺中市市場用地促參案」營運績效評估。

貳、會議時間：115 年 10 月 7 日(星期三)上午 9 時 30 分至下午 4 時。

參、主席姓名：蔡科長永福　　紀錄：曾韋翰

一、確認委員出席人數已達法定開會人數，主持人宣布開會。

二、依促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引，評估委員會置評估委員（下稱委員）5 人至 17 人，由主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於 1/2。

三、本案非促參法所稱重大公共建設，且屬每年例行性評定作業，故本評估委員會由 5 人所組成，其中外聘委員 3 人，內聘委員 2 人，宜有委員總額 1/2 以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之；本次評估會出席外聘委員 3 人，內聘委員 2 人，符合前揭作業指引出席人數及條件之規定。

四、本次評估委員會召集人為蔡科長永福；副召集人為廖股長靖玟，係簽報機關首長核定擔任。

肆、出席人員：如附件四簽到表所列。

伍、會議地點：上午場(BOO 案)於本局 501 會議室辦理，下午場(BOT 案)於各案市場用地辦理，依序如下：

一、臺中市太平新光都市計畫區「市 1」市場用地興建暨營運案(BOO)：L'Atelier par Yao 法式餐廳、萊爾富太平樂叙店。

二、臺中市潭子都市計畫「市 5」市場用地興建暨營運案(BOO)：7-11 潭旺門市、鼎鑫藝品店。

三、臺中市高速公路豐原交流道附近特定區都市計畫「市 5-2」市場用地興建暨營運案(BOO)：7-11 郡寶門市。

四、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(BOT)：好市多臺中店。

五、臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案(BOT)：IKEA臺中店。

陸、工作小組報告事項：

一、工作小組本案評分項目、標準及評定方式說明：

（一）115年度辦理臺中市市場用地促參案件營運績效評估，係依據促進民間參與公共建設法第51條之1、該法施行細則第75條及各案契約辦理，針對本局所轄3件BOO案及2件BOT案，進行年度總檢驗，包含履約事項、管理效能、經營現況、軟硬體維護、財務能力等各面向，進行相關考核監督作業，確保各民間機構善盡契約與社會責任，提供民眾良好服務品質及消費環境。

（二）採評估會會議及實地訪查併行，另為了解先行瞭解民間機構實際營運情形，機關已於115年9月24日先行辦理BOO案實地訪查，會議當日由各委員參酌民間機構所提營運績效說明書及工作小組初評意見，並就現場簡報說明、問答、營業現況、陳列簿冊翻閱進行評定。

二、工作小組初評意見：(略)。

三、營運績效評估流程：

（一）執行機關與民間機構會晤。

（二）民間機構簡報：前次建議缺失改善情況及自評分項擇要說明。

（三）現場查核：含查核民間機構陳列簿冊及並依委員需求提供相關佐證資料及說明。

（四）意見交流。

（五）委員就民間機構所送營運績效說明書或現場查核進行評定(填

寫評分表)。

(六)工作小組評分表收回。

柒、討論事項：

提案：評定民間機構營運績效、提出營運改善及建議事項，或下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議，提請審查

決議：

一、各民間機構營運績效評估分數如附件一，受評民間機構對於評定結果如有疑義，或對於本次營運績效評估項目、權重或參考標準有異議者，為配合次年度營運績效評估作業，請於115年11月20日前以書面提報機關，俾利機關參酌修正。

二、委員所提改善及建議事項如附件二，請各民間機構參酌辦理，並於116年1月29日前以書面函復改善進度或成果照片，及建議事項之補充說明，俾利落實履約管理。

捌、臨時動議：無。

玖、散會(115年10月7日下午4時30分)。

附件一、評定結果及評分彙整總表(依實地訪查順序)：

(一)BOO 案

115年度市場用地促參案件營運績效評分總表(BOO)					
評分項目	子項	配分權重	太平新光市1	潭子市5	潭子豐交市5-2
一、營運計畫執行情形(30分)	1. 營運執行成效及營運目標預估額達成情形	15	24.00	24.20	23.20
	2. 服務滿意度與客訴處理機制	6			
	3. 營運場域衛生清潔	5			
	4. 員工教育訓練執行情形	4			
二、營運資產維護管理情形(25分)	1. 建築物及附屬設施(含服務設施)維修保養紀錄執行情形	10	21.40	21.80	20.80
	2. 營運場域安全管理	10			
	3. 營運資產管理制度及盤點落實性	3			
	4. 營運資產之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目對國安及資安之威脅評估	2			
三、財務管理情形(15分)	1. 財務能力	10	10.40	11.00	10.60
	2. 財務管理事項執行情形	5			
四、下次受評期間營運及財務計畫(5分)	下年度經營與財務計畫編製完整性及合理性	5	3.60	3.40	3.40
五、契約履約情形(20分)	1. 對於履約管理事項配合度	10	17.20	17.60	16.80
	2. 上年度績效評估建議事項改善情形	4			
	3. 回饋事項執行情形及雇用大臺中市民比例達成情況	3			
	4. 民間機構缺失、違約及其改善情形	3			
六、優良事蹟(5分)	1. 推動性平相關作為	5	3.60	3.80	3.40
	2. 場域綠化及環境永續推動成效				
	3. 企業社會責任履行作為				
	4. 獲公部門機關獎項及其他特殊優良事蹟				
總分			**80.20**	**81.80**	**78.20**

(二)BOT 案

115年度市場用地促參案件營運績效評分總表(BOT)				
評分項目	子項	配分權重	市113 COSTCO臺中店	市81 IKEA臺中店
一、營運計畫執行情形(30分)	1. 營運執行成效及營運目標預估額達成情形	15	27.20	27.00
	2. 服務滿意度與客訴處理機制	6		
	3. 營運場域衛生清潔	5		
	4. 員工教育訓練執行情形	4		
二、營運資產維護管理情形(25分)	1. 建築物及附屬設施(含服務設施)維修保養紀錄執行情形	10	23.00	22.80
	2. 營運場域安全管理	10		
	3. 營運資產管理制度及盤點落實性	3		
	4. 營運資產之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目對國安及資安之威脅評估	2		
三、財務管理情形(15分)	1. 財務能力	10	13.60	13.40
	2. 財務管理事項執行情形	5		
四、下次受評期間營運及財務計畫(5分)	下年度經營與財務計畫編製完整性及合理性	5	4.20	4.20
五、契約履約情形(20分)	1. 對於履約管理事項配合度	10	18.00	18.40
	2. 上年度績效評估建議事項改善情形	4		
	3. 回饋事項執行情形及雇用大臺中市民比例達成情況	3		
	4. 民間機構缺失、違約及其改善情形	3		
六、優良事蹟(5分)	1. 推動性平相關作為	5	4.00	4.20
	2. 場域綠化及環境永續推動成效			
	3. 企業社會責任履行作為			
	4. 獲公部門機關獎項及其他特殊優良事蹟			
總分			**90.00**	**90.00**

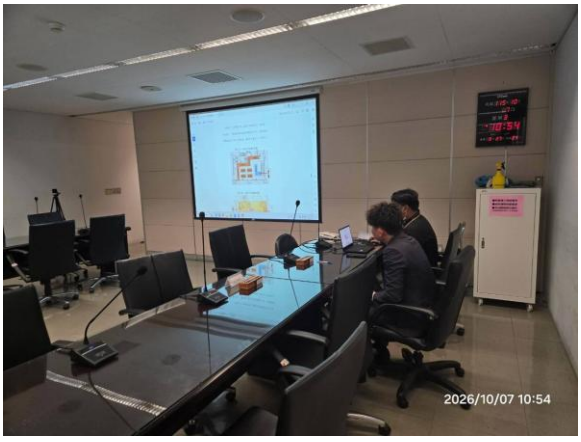
附件二、委員所提改善及建議事項：

案件名稱	改善及建議事項
太平新光市1(L'Atelier par Yao 法式餐廳、萊爾富太平樂叙店)	1. 依營運績效說明書第3頁所列預估及實際稅後淨利資料，至120年預計仍無法轉為正數，請研擬具體改善措施，以加速達成正額。 2. 原一樓早午餐店目前已停止營業，二樓法式餐廳亦已歇業，現場僅剩萊爾富持續營運，請確認目前營運情形是否符合市場用地相關規定，另應盡早研擬後續空間活化及營運策略，避免空間持續閒置。 3. 本次營運績效評估年度為114年，惟萊爾富相關營運資訊及部分資料係採用115年資料，請留意資料提供之正確性。 4. 營收執行成效及營運目標達成情形，營收預估114年為1,232,754元，實際租金收入為1,026,544元，達成率83.3%，淨損卻高達-69%，建議說明原因並進行分析，以及提出後續改善作為。 5. 公共服務能量之展現，如年度行銷推廣活動、服務品質提升措施成效，建議應以具體數據或成果呈現，以符合本案市場用地使用精神。
潭子市5(7-11潭旺門市、鼎鑫藝品店)	1. Google評論數量尚少，建議可鼓勵消費者提供意見回饋，藉此了解周邊居民需求，並積極回覆相關評論。 2. 請提供相關財務報表，以供查核營運及財務狀況。 3. 有關二樓空間，請補充說明目前使用情形及招租狀況，另一樓尚有閒置空間，請說明如何運用二樓空間提升場域吸引力並促進招商，以避免空間持續閒置。 4. 二樓多功能會議室應加強行銷推廣，提升民眾對於場地之認知度與使用率，另使用亦應有規劃，以符合本案市場用地精神。 5. 評估指標中營運執行成效之呈現，目前僅以LINE客服系統作為說明，尚難以具體評估其實際執行成效，建議補充相關數據、執行情形及具體成果。 6. 民眾反映服務態度等客訴事項，建議建立完整之客訴紀錄，並具體說明案件處理情形，並針對客訴內容進行分類及統計分析，作為後續服務品質改善之依據。

案件名稱	改善及建議事項
潭子豐原交流道市 5-2 (7-11 郡寶門市)	1. 空間活化部分可再加強，並針對周邊商圈及市場進行調查分析，以作為引進合適店家型態之參考。 2. 有關本案店面 B 戶之閒置空間，請補充說明後續利用計畫，以避免空間持續閒置。 3. 針對閒置空間之活化，建議可採多元利用方案，例如隔間出租等方式，提高空間使用率及招商機會，並提出具體執行措施。 4. 營運成效之呈現，建議以具體數據及量化指標，說明各項目標執行成果；另公共服務量能之展現，包括行銷推廣活動、服務品質改善措施等，亦應透過具體數據呈現。 5. 有關營運績效自評內容，請具體說明各年度實際執行情形並適時更新，避免各年度自評資料過於相似。 6. 有關契約履約情形中雇用大臺中市民之項目，請補充說明實際聘用人數及達成率。
市 113(好市多臺中店)	1. 有關設備投資金額，114 年執行率為 67.29%，請補充說明未執行完畢之原因，以及 115 年度執行狀況及後續規劃。 2. 民間機構於各評分項目均依約履行，惟有關公益回饋對象，涵蓋臺中市及外縣市，建議後續可優先以臺中市在地公益團體及弱勢族群等為主要回饋對象。 3. 本案客訴案件共計 4 件，其中包含彰化縣政府協調事件，請補充說明該事件之發生原因、客訴類型、及處理情形，並評估是否需進行營運規劃之調整。 4. 有關員工教育訓練執行情形，建議依訓練類別統計參訓總人數及辦理時數，以利分析執行成果。 5. 賣場停車場目前採免費停車方式，請補充說明營業結束後，是否有車輛於閉店後持續停放或過夜之情形。

案件名稱	改善及建議事項
市 81(IKEA 臺中店)	1. 有關營運收益力一覽表，執行達成率自 103.5%起逐年下降，請廠商補充說明其變化原因。 2. LOPIA 超市進駐後，請補充說明是否因來客數及販售食品種類增加，導致客訴案件數量上升。 3. 有關營運績效說明書檢附資料，應以 114 年度資料為主，請確認內容及相關數據之年度一致性，並以 114 年度實際執行情形作為評估依據。 4. 優良事蹟項目中所列不定期舉辦優惠活動，所檢附資料似未針對臺中市區居民，考量本案為臺中市促參案件，建議優惠專案可優先著重本市辦理。 5. 服務品質改善執行成效，例如一站式服務等項目，所列內容尚難呈現實際執行項目及改善成果，建議補充說明各項具體實際成效。 6. 有關顧客滿意度調查結果，除呈現正向評價較高之項目外，亦應著重分析負向評價及待改善事項，並評估是否有調整營運管理之必要。 7. 有關客訴及負評統計，負評總數為 5,642 件，前五項負評依序為結帳、引導、食品品質、員工友善及用餐，惟所附長條圖之數值與圖形長度不一致，且若員工友善度負評數值 93.9，與顧客滿意度調查中，員工協助列為正向評價之第三名，是否相互矛盾？ 8. 若調查項目間呈現相互矛盾或不一致之情形，建議重新檢視問卷題目設計及評估指標，並釐清題目定義，以確保調查結果具營運策略調整之參考價值。 9. 請補充說明 IKEA 實體店面與線上通路之消費比例及相關數據差異。 10. 本案停車場委由大車河公司管理，IKEA 是否有相關如停車費等收入？請補充說明相關收益分配機制。

附件三、評估會議照片

<table>
<tr><td colspan="2">太平新光市1市場用地BOO案(L'Atelier par Yao法式餐廳、萊爾富太平樂敘店)</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">潭子市5市場用地BOO案(7-11潭旺門市、鼎鑫藝品店)</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">潭子豐原交流道特定區市5-2市場用地BOO案(7-11郡寶門市)</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

市 113 公有市場用地 BOT 案(好市多臺中店)









市 81 公有市場用地 BOT 案(IKEA 臺中店)









附件四、簽到表

115年度「臺中市市場用地促參案」營運績效評估

簽到表(上午場)

壹、時間：115年10月7日（星期三）上午9時30分至12時

貳、地點：501會議室

參、召集人：蔡科長永福

肆、副召集人：廖股長靖玟

伍、評估委員：

姓名	職稱	簽名
蔡永福	臺中市政府經濟發展局市場管理科科長	蔡永福
廖靖玟	臺中市政府經濟發展局市場管理科股長	廖靖玟
黃勝平	勤信聯合會計師事務所會計師	黃勝平
蔡宜靜	建業法律事務所合夥律師	蔡宜靜
鄭尹惠	國立臺中教育大學教授	鄭尹惠

陸、受評單位：

單位	職稱	簽名
銓威建設股份有限公司		
寬泰資產管理有限公司	副總	
	經理	
	副理	
佳鏵建設股份有限公司	副主任	

柒、業務單位：

單位	職稱	簽名
臺中市政府經濟發展局 市場管理科	股長	涂蕊文
	管理員	吳孟娟
	助理事員	曾韋翰
	約僱人員	林宜貞
	約僱人員	周子育

115年度「臺中市市場用地促參案」營運績效評估

簽到表(下午場)

壹、時間：115年10月7日（星期三）下午1時至4時

貳、地點：臺中市市場用地促參案場域(BOT)

參、召集人：蔡科長永福

肆、副召集人：廖股長靖玟

伍、評估委員：

姓名	職稱	簽名
蔡永福	臺中市政府經濟發展局市場管理科科長	蔡永福
廖靖玟	臺中市政府經濟發展局市場管理科股長	廖靖玟
黃勝平	勤信聯合會計師事務所會計師	黃勝平
蔡宜靜	建業法律事務所合夥律師	蔡宜靜
鄭尹惠	國立臺中教育大學教授	鄭尹惠

陸、受評單位：

(一)好市多股份有限公司

單位	職稱	簽名
好市多股份有限公司	行政副理	林淑珍
	財會主任	楊馥瑜
	副店長	黃慶彬
	行政經理	林世傑

(二)國泰人壽保險股份有限公司

單位	職稱	簽名
國泰人壽保險股份有限公司	資深副理	張怡文
	中級專員	林妍君
	高級專員	李永順
	IKEA.	宋崇瀅.
	客服經理.	高琦雯
	BNOM.	
	IKEA Food manager	Monica.
	IKEA part	
	IKEA MKT	Ally.

柒、業務單位：

單位	職稱	簽名
臺中市政府 經濟發展局 市場管理科	股長	涂茹文
	管理員	吳孟婷
	辦事員	曾章翰
	約僱人員	林宣貞
	約僱人員	周子青

附件五、BOO 案實地訪查成果紀錄

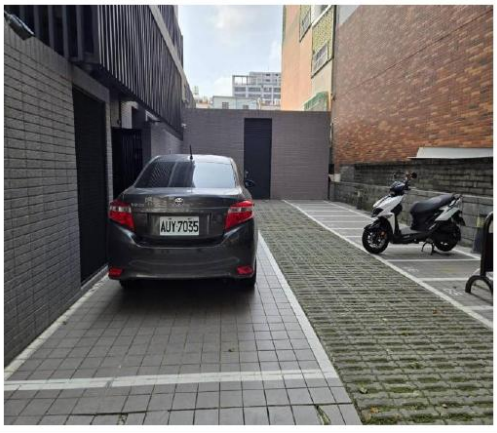
115 年度「臺中市市場用地促參案(BOO)」實地訪查成果紀錄(115.09.24)

一、臺中市太平新光都市計畫「市 1」市場用地(太平區新光段 372 地號)興建暨營運案(民間機構：銓威建設股份有限公司)

民間機構	銓威建設股份有限公司				
目前案件現況	本案已於 105 年 3 月 11 日簽約，於 107 年 9 月取得使用執照，110 年 1 月 7 日正式營運。				
法令依據	促進民間參與公共建設法	規劃方式	民間自行規劃申請-BOO		
公共建設類別	商業設施				
地址(或位置)	臺中市太平新光地區「市 1」市場用地(臺中市太平區新福 16 街 68 號)				
土地坐落地段號	臺中市太平區新光段 372 地號				
使用分區	市場用地	容積率(%)	240	建蔽率(%)	60
115 年土地總公告現值	4,933 萬 7,700 元		115 年土地總公告地價		575 萬 6,065 元
土地總面積(m^2)	1,644.59		建物總樓地板面積(m^2)		10,200
建物總層數(含地上及地下)	18				

案件實際地圖



萊爾富太平樂敘店	
	
	
	

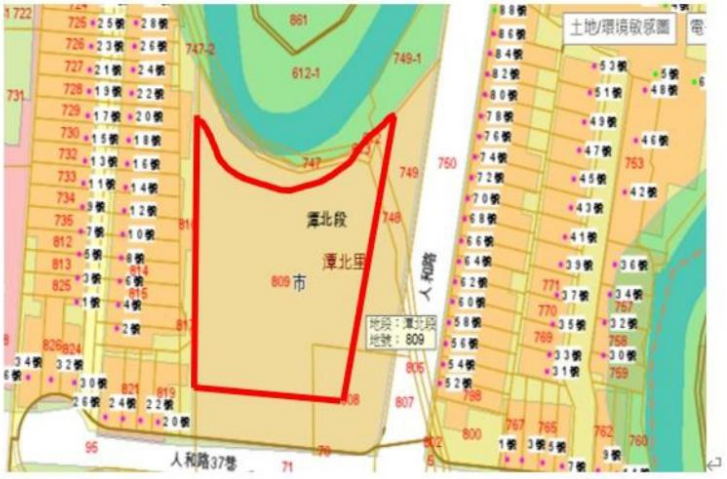
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">L’Atelierpar Yao 法式餐廳(暫時停業中)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

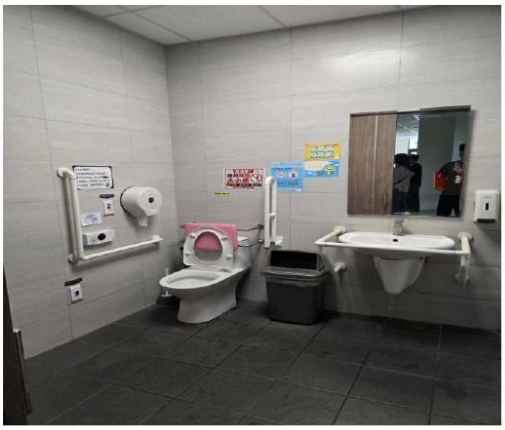
說明：萊爾富太平樂敘店已於 114 年 12 月 12 日開幕營運，另 L’Atelierpar Yao 法式餐廳目前暫時停業，討論調整營運方向中。

二、臺中市潭子都市計畫「市五」市場用地(潭子區潭北段 612，613，748，748-1，749，749-2，808，809，809-1 地號)興建暨營運案(民間機構：寬泰資產管理有限公司)

民間機構	大熊建設股份有限公司				
目前案件現況	本案已於 106 年 9 月 22 日辦理簽約，109 年 12 月 5 日取得使用執照，111 年 12 月 5 日正式營運。				
法令依據	促進民間參與公共建設法	規劃方式	民間自行規劃申請自備土地-BOO		
公共建設類別	商業設施				
地址(或位置)	臺中市潭子都市計畫「市 5」市場用地 (臺中市潭子區人和路 39 號)				
土地坐落地段號	臺中市潭子區潭北段 612、808 地號土地				
使用分區	市場用地	容積率(%)	240%	建蔽率(%)	80%
115 年土地總公告現值	8,872 萬 384 元		115 年土地總公告地價		1,455 萬 5,688 元
土地總面積(m^2)	3,465.64		建物總樓地板面積(m^2)		16,373.47
建物總層數(含地上及地下)			16		

案件實際地圖



7-11 潭旺店	
	
	
	





鼎鑫藝品店









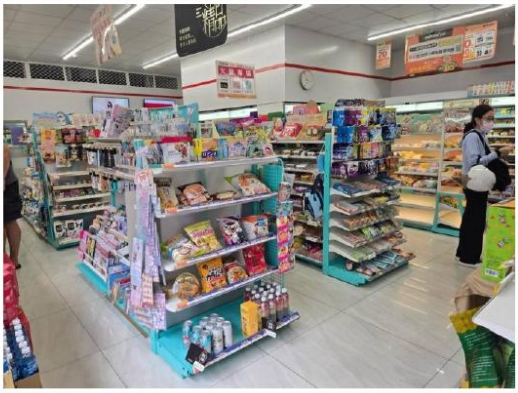
說明：目前經營 7-11 潭旺店及鼎鑫藝品店，另尚有部分場域待出租。

三、臺中市高速公路豐原交流道附近特定區都市計畫「市 5-2」市場用地(潭子區東寶七段 174 地號)興建暨營運案(民間機構：佳鏵建設股份有限公司)

民間機構	佳鏵建設股份有限公司				
目前案件現況	本案已於 108 年 8 月 28 日辦理簽約，110 年 9 月 3 日取得使用執照，112 年 9 月 1 日正式營運。				
法令依據	促進民間參與公共建設法		規劃方式	民間自行規劃申請自備土地-BOO	
公共建設類別	商業設施				
地址(或位置)	臺中市潭子區大富路一段 7 號				
土地坐落地段號	臺中市潭子區東寶七段 174 地號土地				
使用分區	市場用地	容積率(%)	240%	建蔽率(%)	60%
115 年土地總公告現值	8,077 萬 3,035 元		115 年土地總公告地價		972 萬 8,965 元
土地總面積(m^2)	2,262.55		建物總樓地板面積(m^2)		13,721.46
建物總層數(含地上及地下)			16		

案件實際地圖



7-11 郡寶店	
	
	
	

說明：目前經營 7-11 郡寶店，另尚有部分場域待出租。

115 年度「臺中市市場用地促參案」營運績效評估實地訪查簽到表

壹、時間：115 年 9 月 24 日（星期四）9 時至 12 時

貳、地點：臺中市市場用地促參案場域(B00)

參、簽到表：

單位	職稱	簽到處
銓威建設股份有限公司		
寬泰資產管理有限公司	財務經理	陳婷芸
佳鏵建設股份有限公司	副主任	
臺中市政府經濟發展局市場管理科	股長	陳茹文
	管理員	吳孟宸
	辦事員	曾韋翰