

宜居城市-

市場用地促進民間參與之效益研究

研究機關：臺中市政府經濟發展局 單位：市場管理科

研究人員：謝俊豪、龍明成

研究期間：103年2月1日至103年8月1日

中華民國103年8月29日

## 目錄

一、	研究緣起與目的：	1
1.1	緣起：	1
1.2	目的：	1
二、	問題之背景與現況：	2
2.1	BOT 市場現況：	2
2.2	市場用地其他運用：	5
三、	研究方法與內容：	20
3.1	研究流程：	20
3.2	研究方法與內容：	21
四、	研究發現與結論：	24
五、	建議事項：	46
六、	參考文獻：	47

## 表目錄

表 2.1 臺中市公有零售市場現況一覽表(統計至 103 年 1 月).....	5
表 2.2 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表.....	9
表 2-3 原臺中市獎勵民間投資多目標使用開發案一覽表.....	12
表 2-4 原臺中縣獎勵民間投資多目標使用開發案一覽表.....	12
表 2-5 臺中市委外經營市場基本資料.....	13
表 4.1 家樂福文心店(市 80)102 年損益表.....	29
表 4.2 COSTCO 臺中店(市 113)101 年 9 月至 102 年 9 月損益表 ....	36
表 4.3 市場用地各開發模式效益比較表.....	45

## 圖目錄

圖 2.1 家樂福文心店(市 80)現況 .....	2
圖 2.2 COSTCO 臺中店(市 113)現況.....	3
圖 2.3 IKEA 臺中店(市 81)現況.....	4
圖 3.1 研究流程.....	20

## 一、 研究緣起與目的：

### 1.1 緣起：

市場用地往往位處經濟消費區樞紐，與民眾生活緊密聯結，然而在便利商店、超級市場及大型量販賣場的強力競爭之下，擁有區位與空間優勢的市場用地，其運用性、運用效益優劣、是否帶動周邊經濟發展等，因影響生活甚鉅，一直為民眾所關注的重要議題。

有鑑於此，本府自民國(下同)90年適逢「促進民間參與公共建設法」頒布施行的同時，便積極運用BOT(興建-營運-移轉)相似概念，參用「政府採購法」推動「臺中市『市80』公有市場用地獎勵民間開發經營」廣義促參案【下稱家樂福文心店(市80)】。

擁有相關執行經驗，94年依「促進民間參與公共建設法」推動「臺中市『市113』公有市場用地促進民間投資開發與經營管理」促參案【下稱COSTCO臺中店(市113)】，更於99年再推動「臺中市『市81』公有市場用地興建營運移轉案」【下稱IKEA臺中店(市81)】。

迄今業已開發3案BOT市場，案件數位居全國之冠，更領先引進壽險業者參與，本府相關開發經驗可謂完備與嚴謹，惟多數民眾受全國部分促參案件負面報導影響，往往對本府提出許多質疑，為解除民眾疑慮，遂興起本次研究計畫。

### 1.2 目的：

#### (一)瞭解BOT模式開發市場用地之效益

探究此模式開發之實際效益，並進一步瞭解與各種運用模式相比，何者所帶來之經濟效益、施政資源、就業創造、具體回饋孰勝，作為後續相關政策推動之參考依據。

#### (二)提升市府同仁與市民對促參案件推動成果之瞭解

期望藉由本研究成果，為相關政策宣導所用，提升市府同仁與市民對促參案件推動成果瞭解程度，改善刻板錯誤印象，有效提升政策支持度。擴大民間參與效果，帶動經濟發展。

## 二、問題之背景與現況：

### 2.1 BOT市場現況：

#### (一) 家樂福文心店(市80)：



圖2.1 家樂福文心店(市80)現況

- 1、公共建設類別：重大商業設施。
- 2、民間參與方式：參用政府採購法廣義BOT。
- 3、民間投資額度：16.7億元。
- 4、特許年期：92年11月25日~142年11月24日，計50年。
- 5、民間機構名稱：臺灣家樂福股份有限公司。
- 6、開發權利金：2.2億元。
- 7、土地租金：103年收取854萬5,684元。
- 8、就業創造：  
興建期300名就業機會，營運期400名就業機會。
- 9、現況概述：

基地開發面積11,740平方公尺，建物為地下三層、地上七層建物的大型量販商場。總樓地板面積63,861平方公尺；目前使用面積63,216平方公尺；整體使用率達98.99%。經營項目包含生活用品零售、生鮮蔬果魚肉、精品商店街、兒童用品、美容SPA沙龍、餐廳、休閒娛樂等。汽車停車位639輛，機車停車位355輛。

(二) COSTCO臺中店(市113)：



圖 2.2 COSTCO臺中店(市113)現況

- 1、公共建設類別：重大商業設施。
- 2、民間參與方式：BOT。
- 3、民間投資額度：8.95億元。
- 4、特許年期：95年8月16日~125年8月15日止，計30年。
- 5、民間機構名稱：好市多股份有限公司。
- 6、開發權利金：3.2億元。
- 7、土地租金：103年收取979萬7,636元。
- 8、就業創造：

興建期300名就業機會，營運期440名就業機會。

9、現況概述：

基地面積18,564平方公尺，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建地下二層、地上二層之現代化複合商場，總樓板面積為49,097平方公尺，其中商場等使用面積為24,693平方公尺、汽車停車位656輛、機車停車位372輛。於96年11月9日開幕營運。經營項目包含生活用品零售、生鮮蔬果魚肉、兒童用品、美食、汽車輪胎裝配、眼鏡週邊商品等。



(三) IKEA 臺中店(市 81)：



圖 2.3 IKEA 臺中店(市 81)現況

- 1、公共建設類別：重大商業設施。
- 2、民間參與方式：BOT。
- 3、民間投資額度：18.6億元。
- 4、特許年期：101年5月23日~131年5月22日止，計30年。
- 5、民間機構名稱：國泰人壽保險股份有限公司。
- 6、開發權利金：4.2億元。
- 7、土地租金：103年收取1,425萬6,038元。
- 8、就業創造：  
興建期300名就業機會，營運期250名就業機會。
- 9、現況概述：

基地面積20,117平方公尺依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建地下2層、地上4層之現代化零售商場，多數空間由IKEA承租，以專業之家具及居家用品大型量販商場呈現。總樓地板面積69,486.74平方公尺，商場使用面積為26563.52平方公尺，地下樓層及1F部分空間作為停車使用，汽車停車位492輛、機車停車位570輛。經營項目包含家具、家飾、兒童、生活用品零售、異國美食、餐廳等。

## 2.2 市場用地其他運用：

本局現行針對都市計畫公、私有市場用地之運用，除前開促參模式開發外，計有公有市場、獎勵民間投資多目標使用、委外經營等3類。

### (一)公有市場：

由本局自為營運，依零售市場管理條例之規定闢建零售市場建物，向攤商收取使用費，作為傳統零售市場使用。現行計有43處公有市場，攤位出租情況大致良好。現況如表2.1所示。

表2.1 臺中市公有零售市場現況一覽表(統計至103年1月)

項次	市場名稱	總攤(舖)位數 (固定攤)	承租數 (固定攤)	現營 臨時攤	市場地址	備註
1	建國市場	453	453	250	臺中市東區南京里建國路 224 號	不含住宅類 176 戶
2	第一市場	272	262	0	臺中市區綠川西街 135 號	1-3 樓及沿街店舖區
3	第二市場	204	204	108	臺中市區臺灣大道一段 395 號	
4	第三市場	95	92	116	臺中市南區萬安里臺中路 90 號	
	第四市場	業於 102 年收回移交財政局			臺中市東區南京路 34 號	
5	第五市場	70	70	52	臺中市北區大明街 9 號	
6	合作市場	49	49	6	臺中市東區進化路 230-3 號	
7	篤行市場	30	25	13	臺中市西區篤行路 200 號	
8	中央市場	265	253	0	臺中市北區五權路 176 號	



項次	市場名稱	總攤(舖)位數 (固定攤)	承租數 (固定攤)	現營 臨時攤	市場地址	備註
9	一心市場	83	83	15	臺中市北區錦南街50-2號	
10	平等市場	12	12	1	臺中市北區中華路2段153號	
11	小康市場	72	48	0	臺中市南屯區懷德街70號	
12	后庄市場	24	14	0	臺中市北屯區中清路112巷11-2號	僅3-4樓出租
13	東光市場	27	27	170	臺中市北屯區北平路4段68號	
14	中義市場	27	27	81	臺中市西屯區重慶路180號	
15	中德市場	12	12	0	臺中市北區太原5街4號	僅店舖區，攤位區委外經營
16	南屯市場	33	33	38	臺中市南屯區南屯路2段595號	
17	東峰市場	55	13	0	臺中市天津路3段45號	1樓及店舖區
18	大新市場	10	10	0	臺中市大墩11街64號	僅店舖區
19	何厝市場	18	18	0	臺中市四川路120號	僅1樓沿街店舖區
20	大進市場	51	45	0	臺中市大墩6街161號	1樓攤位及店舖
21	福安市場	32	30	0	臺中市工3路199號	

項次	市場名稱	總攤(舖)位數 (固定攤)	承租數 (固定攤)	現營 臨時攤	市場地址	備註
22	外埔市場	9	7	0	臺中市外埔區大同里六分路297號	
23	梧棲第一市場	133	130	0	臺中市梧棲區中正里雲集街2號	
24	梧棲第二市場	14	12	0	臺中市梧棲區草湳里自強二街76號	
25	清水第一市場	364	275	0	臺中市清水區清水里鎮北街9號	
26	清水第二市場	105	75	0	臺中市清水區中社里鎮政路97號	
27	大甲第一市場	151	132	0	臺中市大甲區大甲里順天路146號	
28	大甲第二市場	209	191	0	臺中市大甲區朝陽里新政路38號	
29	大甲日南市場	9	5	0	臺中市大甲區孟村里臨江路26號	
30	沙鹿市場	322	284	0	臺中市沙鹿區沙鹿里沙田路189號	
31	大肚追分市場	4	4	0	臺中市大肚區沙田路一段428巷12號	
32	大肚第一市場	60	60	20	臺中市大肚區沙田路二段707號	
33	龍泉市場	17	17	0	臺中市龍井區沙田路五段30巷50-2弄1號	
34	東勢第一市場	120	108	0	臺中市東勢區三民街88號	

項次	市場名稱	總攤(舖)位數 (固定攤)	承租數 (固定攤)	現營 臨時攤	市場地址	備註
35	豐原第一市場	286	263	0	臺中市豐原區葫蘆里市前街88號	
36	后里第一市場	74	49	0	臺中市后里區墩北里四村路121號	
37	后里第三市場	65	48	0	臺中市后里區后里里甲后路473巷21號	
38	神岡市場	24	21	0	臺中市神岡區神岡路91號	
39	大雅第一市場	21	21	21	臺中市大雅區大雅里大雅路50-3號	
40	烏日第一市場	71	50	35	臺中市烏日區烏日里三民街206號	
41	太平第一市場	56	38	0	臺中市太平區中政里太平路446號	
42	大里第一市場	95	27	0	臺中市大里區長榮里德芳路一段229號	
43	霧峰第一市場	86	86	57	臺中市霧峰區中正路958號	

資料來源：本計畫整理。

(二)獎勵民間投資多目標使用：

為加速都市計畫公共設施用地之建設，鼓勵民間投資興建使用，促進公共設施用地作多目標使用，以發展都市建設，行政院67年函頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」，至92年由行政院內政部依相關函令予以停用，正式頒布「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」沿用迄今。

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，按用地類別、使用項目及准許條件等，市場用地可作為住宅、公共使用、商業使用、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站、資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施等使用。使用條件如表2.2所示。

表2.2 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表

使用項目	准許條件
住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。</li> <li>2. 經營型態應為超級市場。</li> <li>3. 面積零點一公頃以上。</li> <li>4. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，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。</li> <li>5. 不得兼作第三項(商業使用)之使用。</li> <li>6. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</li> </ol>
公共使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。</li> <li>2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，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。</li> <li>3. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作本項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</li> </ol>

	<p>公共使用包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。</li> <li>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。</li> <li>3. 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。</li> <li>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。</li> <li>5. 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
商業使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 在其他地區二樓以上。</li> <li>2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，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。</li> <li>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。</li> <li>4. 不得兼作第一項之使用。</li> <li>5. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</li> </ol>

停車場、 電動汽機 車充電站 及電池交 換站、資 源回收站 、配電場 所、變電 所及其必 要機電設 施	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 作停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用限於三樓以上及地下層；作資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。</li> <li>2. 面積零點一公頃以上。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
---	--

資料來源：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。

在合併前原臺中市方面，獎勵民間投資興建市場用地，自69年依「第一綜合市場獎勵民間投資興設計畫」辦理改建作業，於76年底動工改建、80年2月開始營業的第一廣場(市25)起計，至93年開幕，位於中科附近福安里的水崛頭市場(市90)止，共有約11屬私有市場用地以獎勵民間投資作多目標使用開發(BOT市場未計)。

11處獎勵民間投資興建市場之開發型態，除第一廣場(市25)、中港巨星百貨(市61)以綜合商業大樓方式開發外，其餘多為一、二樓為市場、超市、店舖，三樓以上為住宅之開發型態。就其使用現況來觀察，在綜合商業大樓方面，第一廣場因位於火車站商圈，且營運後成立專責管理單位(原為眾城，現為第一廣場管理委員會)，歷時許久市況勉以維持。而位於廣三SOGO近鄰，由俊國建設投資興建的中港巨星百貨，則因缺乏後續經營管理，市況不佳，其一、二樓為市場、超市、店舖，三樓以上為住宅之開發型態。就現況觀之，建商對市場用地之投資開發目的多以住宅為主，而搭配銷售、配合「政策」規劃之市場、店舖實僅名存。以國璽建設投資興建之水崛頭市場(市90)為例，為唯一一處依容積率興建的獎勵民間投資市場，在容積管制下，與以往高層開發不同，而以三樓透天店舖內夾市場的方式開發，外圍之透天店舖皆已出售

開業，但包圍在其中的攤位，經長期招商，卻仍乏人租用致全數閒置，再經101年全面更換管理組織，營業狀況迄今仍未見起色。

表2-3 原臺中市獎勵民間投資多目標使用開發案一覽表

行政區	鄰近路標	市場名稱
中區	綠川西街	第一廣場(市 25)
西區	廣三 SOGO 近鄰	中港巨星百貨(市 61)
西屯區	櫻花路 上安國小旁 福科路	櫻花市(市 72) 中港假期(市 75) 水堀頭市場(市 90)
北屯區	東山路	第九市場(市 9)
南屯區	五權五街 南屯路 樹德公園近鄰 向上路三段 黎明路一段	泛亞生活購物廣場(市 64) 多助成家(市 66) 公園苑(市 69) 黎明春秋(市 85) 黎明生活廣場(市 7-1)

資料來源：本計畫整理。

而在原臺中縣方面，相關沿革資料較為闕如，計約8處屬私有市場用地以獎勵民間投資作多目標使用開發，且多數為一、二樓為市場、超市、店舖，三樓以上為住宅之開發型態。

表2-4 原臺中縣獎勵民間投資多目標使用開發案一覽表

行政區	鄰近路標	市場名稱
大里區	永隆路	永芳市場(大里市 6) 德芳興市場(大里市 7)
大雅區	民生路 神林南路 建興路	仁友市場(大雅市 2) 環亞大鎔市場(大雅市 4) 藍鵲大樓(大雅市 5) 雅環市場(大雅市 6)
太平區	太平路 宜欣五街	封銘市場(中平市 3) 宜欣市場(新光市 6)

資料來源：本計畫整理。



(三) 委外經營：

係將閒置之公有零售市場建物空間，標租予民間業者作更有效的經營管理，並藉其高經營效率，提升使用率及服務競爭力。其方式包括：1、出租超市業者經營；2、整場出租公辦民營等方式。推動方式多參照「政府採購法」採公開標租方式辦理，超市部分多以9年10個月為一租期，公辦民營則以9年或4年為一租期。

自91年商業司委託財團法人中國生產力中心辦理「閒置市場再利用執行計畫」起(閒置市場定義為公有零售市場之攤位有30%以上未營業者)，推行迄今計有30處委外經營市場。現況如表2-5所示。

表2-5 臺中市委外經營市場基本資料

項次	市場名稱	承租人	承租期限	承租面積 (平方公尺)	租金總額	市場座落地址	備註
1	春社(安)市場	聯介實業股份有限公司	97.8.1   106.7.31 (9年)	1,337	2,268萬	臺中市忠勇路23-12號(春安段492地號)	1樓攤販區出租，2-3樓社區活動中心。
2	后庄市場1-2樓	后庄行	98.7.1   107.6.30 (9年)	1,600	406萬	中清路112巷11-2號1.2樓攤位1-67號(同榮段1710地號)	1、2樓出租經營超市，3-4樓本府自行管理。

項次	市場名稱	承租人	承租期限	承租面積 (平方公尺)	租金總額	市場座落地址	備註
3	大新市場 1-2樓	旭宏建設 股份有限公司	102.9.9   107.9.8 (5年)	2,803	1016萬	臺中市大墩 11街64號 (南屯區大 新段120地 號)	1、2樓委託 經營，3-4 樓社區活動 中心
4	何厝市場 1 樓	俗俗賣五 金商行	97.2.1   106.1.31 (9年)	630	821萬	臺中市西屯 區四川路 120號1樓 (西屯區何 安段788、 794地號)	1樓攤位區 出租經營超 商，3、4樓 活動中心。
5	中央市場 攤位區 1-2 樓	全聯實業 股份有限公司	99.5.1   108.4.30 (9年)	2,120	1,080萬	臺中市北區 五權路176 號1-2樓 (北區文正 段29地號)	1-2樓大型 綜合賣場
6	第一市場 2 樓攤位區	建方有限 公司	99.06.11   103.6.10 (4年)	5,300	483萬	臺中市區 綠川西街 135號2樓 之1(綠川 四小段1、 1-1等地 號)	規劃綜合賣 場

項次	市場名稱	承租人	承租期限	承租面積 (平方公尺)	租金總額	市場座落地址	備註
7	梧棲第二市場1-3樓攤位區	全聯實業股份有限公司	99.1.16   103.11.15 (4年10個月)	1,837 (含地下室)	232萬	臺中市梧棲區自強二街86巷2號	
8	外埔公有市場1樓攤位區	全聯實業股份有限公司	99.7.1   103.6.30 (4年)	220 (坪)	161萬	臺中市外埔區大同里六分路297號	
9	潭子第一公有市場	全聯實業股份有限公司	102.5.14   111.5.13 (9年)	2,436 (全棟)	886萬	臺中市潭子區潭子街一段31巷64號	
10	東義超市	茗登興業有限公司	95.11.7   105.9.6 (9年10個月)	1,798	3,446萬	臺中市山西路二段125號1、2樓(東義段196地號)	
11	大益超市	全聯實業股份有限公司-	102.9.3   107.9.2 (5年)	1,840	781萬 (權利金) 500萬 (回饋金)	臺中市西區精誠23街30號1、2樓(大益段314地號)	1、2樓委託經營超市，3-4樓社區活動中心

項次	市場名稱	承租人	承租期限	承租面積 (平方公尺)	租金總額	市場座落地址	備註
12	東正超市	全聯實業股份有限公司	90.9.4   105.7.3 (5年)	4,167	3,140萬	臺中市旅順路二段78號1、2樓(東正段44地號)	
13	大墩超市	興農股份有限公司	93.9.21   103.7.20 (9年10個月)	2,630	2,830萬	臺中市大墩17街88號1、2樓(大墩段459地號)	
14	中清超市	全聯實業股份有限公司	96.11.1   106.8.31 (9年10個月)	2,217	2,715萬	臺中市北區陝西路66號1、2樓(中清段291地號)	
15	中仁超市	全聯實業股份有限公司	97.10.1   106.9.30 (9年)	2,090	2,560萬	臺中市西屯區河南路125、127號(中仁段101地號)	
16	市30(上景興市場)	崇德村興業股份有限公司	98.1.7   107.1.6 (9年)	7,864	2,150萬	臺中市北屯區河北路3段111號(崇德段336地號)	

項次	市場名稱	承租人	承租期限	承租面積 (平方公尺)	租金總額	市場座落地址	備註
17	市 31(錦村市場)	來得旺實業有限公司	97.12.10   106.12.9 (9年)	8,630	2,320 萬	臺中市北屯區崇德路三段 728 號 (北屯區仁美段 1701 地號)	
18	市 43 市場	錦有企業有限公司	99.5.14   108.5.13 (9年)	1,989	1,641 萬	臺中市西屯區太原路一段 85 號(西屯區大明段 199 地號)	
19	市 92 市場	全聯實業有限公司	97.12.01   106.11.30 (9年)	1,130	2,171 萬	臺中市西屯區中工二路 2、6 號	
20	大里區新義段 7 地號 源內新市場	源內新市場股份有限公司	100.8.1   105.7.30 (5年)	1,486	523 萬	臺中市大里區東榮路一段 69 號	
21	大里區大仁段 346 地號 永芳市場	源內新市場股份有限公司	100.8.1   105.7.30 (5年)	1,068	440 萬	臺中市大里區永隆路 455 號	

項次	市場名稱	承租人	承租期限	承租面積 (平方公尺)	租金總額	市場座落地址	備註
22	大肚區臺紙段45地號日光郡市場	尚大企業社	101.1.1   109.12.31 (9年)	2,102	246萬	臺中市大肚區大明三街152號	
23	大里區大孝段185地號德芳興市場	德芳興實業有限公司	101.1.1   109.12.31 (9年)	1,916	602萬	臺中市大里區永隆路30號	
24	大雅第二公有零售市場	大雅張記火雞肉飯館	101.9.14   110.9.13 (9年)	889	399萬	臺中市大雅區民生路一段196號	
25	龍泉公有零售市場1樓攤位區	龍和商號	101.8.27   110.8.26 (9年)	390	146萬	臺中市龍井區沙田路五段30巷50-2弄1號	
26	西屯區順和段93地號-市115	大車河有限公司	101.04.09   110.04.08 (9年)	341	280萬	臺中市西屯區順和九街2號	
27	東勢第三公有零售市場			639		臺中市東勢區豐勢路中盛巷6號	已收回場地，研議辦理招租

項次	市場名稱	承租人	承租期限	承租面積 (平方公尺)	租金總額	市場座落地址	備註
28	中德市場	鎧將建設有限公司	98.4.12   107.4.11 (9年)	690	274萬	臺中市北區太原五街4號(北區中德段305地號)	
29	清水第二市場	茵必盛有限公司	102.5.1   107.4.30 (5年)	1,449	310萬	臺中市清水區鎮政路61號(銀聯段205-4、206-7、372-53地號)	
30	東峰市場	中礦發展股份有限公司	103.1.13   108.1.12 (5年)	1,533	333萬	臺中市北屯區天津路3段45號(東峰段209地號)	1樓攤位區及地下室出租2、3樓商業科檔案室4樓北屯區里活動中心

資料來源：本計畫整理。



### 三、研究方法與內容：

#### 3.1 研究流程：

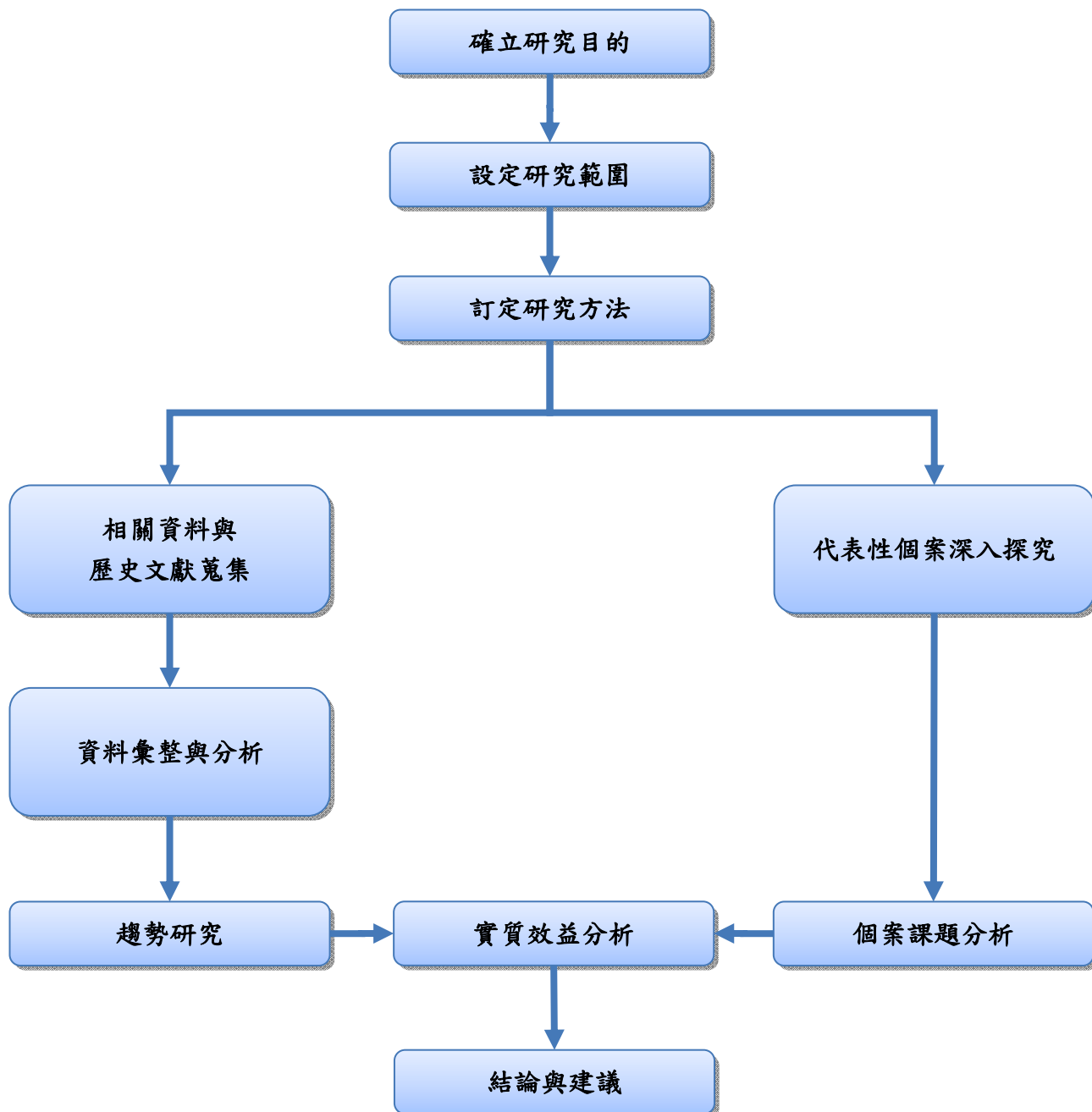


圖3.1 研究流程

### 3.2 研究方法與內容：

效益一般為實現企業整體目標或部門別的部門目標，所必須達成的經營成果。效益評估則是指企業及各部門實際的經營成績與預定目標或前期實際績效進行比較，決定是否要有必要的相關管理行動，以資確保實際活動和組織目標、計畫或標準等達成一致。

一般而言就零售業部分，首先注意的營運效益是營業額，當企業營業額慢慢上軌道後，再考慮毛利問題，然後就是淨利。營業額是由來客數乘以客單價購成，因此來客數及客單價的多寡會影響到營業額。

一般學理上就零售業營運的效益可從(一)獲利能力(收益性)；(二)業績成長(成長性)；(三)經營效率(效率性)。其分析的方法主要如下幾項：

- 1、以數值及比值為基礎進行分析。
- 2、本(基)期和過去同期比較(過去一年或數年)。
- 3、本(基)期和上期進行趨勢比較。
- 4、本(基)期和目標或經營標準比較。
- 5、本(基)期和過去數期的平均數比較。
- 6、本(基)期和同業或行業標準比較。

#### (一)收益性：

在收益部分，主要評估的指標計有營業額達成率、毛利率、淨利額達成率及增加效益等項，說明如下：

##### 1、營業額達成率

指實際營業額與目標營業額之比率。

公式如下：

$$\text{營業額達成率} = (\text{實際營業額} / \text{目標營業額}) \times 100\%$$

一般而言，營業額達成率應落在100~110%區間，才符合標準，高於110%或低於100%，應進行目標重設與檢討。

## 2、毛利率

指毛利總額與營業總額之比率。

公式如下：

$$\text{毛利率} = (\text{毛利額} / \text{營業額}) \times 100\%$$

各業種毛利率要求多寡不盡相同，如超級市場一般須達18%以上，才符合標準。便利商店更須高達25%以上，才能達到損益兩平。而就商品本身而言，每一類商品的毛利率當然更不會相同，舉超級市場的生鮮產品來論，其毛利率平均達20%以上，屬於較高毛利的商品；糖果、餅乾及一般食品，它們的毛利率較低，平均不到18%；而煙、酒及米等的毛利率最低，僅約為8%左右。

## 3、淨利額達成率

指實際稅前淨利額與目標稅前淨利額所得之比率。

公式如下：

$$\text{淨利額達成率} = (\text{實際稅前淨利額} / \text{目標稅前淨利額}) \times 100\%$$

一般淨利額達成率須在100%以上。

## 4、實質收益

實質效益=委外收益+節省成本-原使用收益

就最為直接之委外收益(含開發權利金、土地租金、核定獎勵金)、節省成本(民間機構投資金額、營運成本、房屋稅、保險費、建築維修費、折舊、人事成本)，間接關聯效果之就業創造、產業創造，附帶之回饋計畫等面向進行相關分析。計算開發前各項對應成本或既有收益，顯示開發所獲之增加效益。

另針對委外收益部分，將採用現值之概念進行收益現值分析；也就是特許年期間，依權利金、租金繳付情況分析，假設為100萬元，則這些年的權利金現值為何？了解收益在現在的價值為何。

## (二)成長性：

在成長方面，評估之指標主要有營業額成長率及稅前淨利成長率等二項。

### 1、營業額成長率

指本期營業額與去年同期相比。

公式如下：

$$\text{營業額成長率} = \left[ \frac{\text{本期營業額} - \text{去年同期營業額}}{\text{去年同期營業額}} \right] \times 100\%$$

若不存在季節性影響因素，營業額成長率可以自行設定時間區段作營業額比較。一般來講，企業的營業額成長率要高於國內經濟成長率，理想的參考值是逾二倍以上。

### 2、稅前淨利成長率

指本期稅前淨利與去年同期相比。

公式如下：

$$\text{稅前淨利成長率} = \left[ \frac{\text{本期稅前淨利} - \text{去年同期稅前淨利}}{\text{去年同期稅前淨利}} \right] \times 100\%$$

稅前淨利成長率一般應大於零，最好高於營業額成長率，因為這表示稅前淨利比去年同期來得好。一般會影響成長的因素有：營業額、商品獲利程度、費用控制、經營效率以及其他收入增減等。

#### 四、研究發現與結論：

利用蒐集之三案BOT市場資料，採取上述若干指標與政府收益進行整體效益評估；另將針對量體近似的BOT案進行比較分析。

##### (一) 家樂福文心店(市80)：

##### 1、整體營運績效：

依據臺灣家樂福股份有限公司102年1月1日至102年12月31日相關資料，進行指標評估，包括收益性指標：營業額達成率、毛利率、淨利額達成率及實質效益；成長性指標：營業額成長率及稅前淨利成長率等分別說明如下：

##### 收益性指標部分：

##### (1) 營業額達成率：

由表4.1可知：

年初預算營業收入 97,475.89萬元，

年度實際營業收入 96,056.36萬元。

$$\begin{aligned}\text{按營業額達成率} &= (\text{實際營業額} / \text{目標營業額}) \times 100\% \\ &= (96,056.36 / 97,475.89) \times 100\% \\ &= 98.54\%\end{aligned}$$

從上可知，家樂福文心店(市80)營業額達成率僅98.54%，未能符合100%~110%之標準，其目標營業額設定應予以調降或找出其他相關原因，將於本(103)年度營運績效評估提出檢討。

##### (2) 毛利率：

由表4.1可知：

營業收入為 96,056.36萬元，

營業成本為 76,029.57萬元。

$$\text{按毛利率} = (\text{毛利額} / \text{營業收入}) \times 100\%$$

$$\text{毛利額} = 96,056.36 - 76,029.57 = 20,026.79$$

$$\text{可得毛利率} = 20,026.79 / 96,056.36 \times 100\% = 20.85\%$$

一般超級市場毛利要求18%以上，便利商店則為25%以上，才能達到損益兩平。而量販店的毛利率援例比超級市場為低，所以家樂福文心店(市80)毛利率為20.85%，而其營業淨利為9.98%，顯示其獲利面良好。

### (3) 淨利額達成率：

由表4.1可知：

實際稅前淨利額為 9,587.40萬元，

目標稅前淨利額為 10,390.20萬元。

$$\begin{aligned}\text{按淨利額達成率} &= (\text{實際稅前淨利額} / \text{目標稅前淨利額}) \times 100\% \\ &= (9,587.40 / 10,390.20) \times 100\% \\ &= 92.27\%\end{aligned}$$

得知家樂福文心店(市80)淨利額達成率僅9成餘，需要加強所有員工的意識來達成淨利額目標，將於本(103)年度營運績效評估提出檢討。

### (4) 實質收益：

主要針對委外收益及節省成本等面向分析，說明如下：

#### 委外收益：

##### I. 開發權利金：

開發權利金220,000,000元。民間機構於92年繳交1.01億元的開發權利金，其餘部分，分別於93~97年各繳交2,020萬元。

開發權利金現值計算：

假設利率為2%。

開發權利金92年至97年收入之現值：

$$\begin{aligned}101,000,000 &+ 20,200,000 / (1+0.02) + 20,200,000 / \\ &(1+0.02)^2 + 20,200,000 / (1+0.02)^3 + 20,200,000 \\ &/ (1+0.02)^4 + 20,200,000 / (1+0.02)^5\end{aligned}$$

$$=101,000,000+20,200,000 \times 4.713$$

$$=196,202,600$$

開發權利金現值為196,202,600元。

## II. 土地租金：

簽約期間為92年11月25日起至142年11月24日止，共50年（民間機構自契約簽訂日起計付土地租金，分別於每年1月、7月底前各繳納該年土地租金之50%，土地租金率按政府當年期公告本用地地價總額年息5%計算。）

土地租金實收：

$$93\sim 95\text{年租金}：3,073,524\text{元。}$$

$$96\text{年}\sim 101\text{年每年租金}：5,619,004\text{元。}$$

$$102\sim 103\text{年每年租金}：8,545,684\text{元。}$$

假設104年後承租期間租金不變。

$$142\text{年租金}(142\text{年}11\text{月}24\text{日約滿})=8,545,684 \times 328/365$$

$$=7,679,409\text{元}$$

$$50\text{年租金}=3,073,524 \times 3 + 5,619,004 \times 6 + 8,545,684 \times 40$$

$$+ 7,679,409 = 392,441,364\text{元}$$

現值計算：

假設承租期間租金不變，變動成本為0，年利率為2%，半年利率為1%，93~95年每半年租金為1,536,762元，96年~101年每半年租金為2,809,502元，102~141年每半年租金為4,272,842元，142年每半年租金為3,839,704元。

30年租金現值為：

$$1,536,762 + 1,536,762 / (1+0.01) + 1,536,762$$

$$/ (1+0.01)^2 + \dots + 1,536,762 / (1+0.01)^5 + 2,809,502 /$$

$$(1+0.01)^6 + 2,809,502 / (1+0.01)^7 + \dots + 2,809,502 /$$

$$(1+0.01)^{17} + 4,272,842 / (1+0.01)^{18} + 4,272,842 /$$

$$(1+0.01)^{19} + \dots + 4,272,842 / (1+0.01)^{97}$$

$$+ 3,839,704 / (1+0.01)^{98} + 3,839,704 / (1+0.01)^{99}$$



=239,994,372

可求得土地租金現值為239,994,372元

**節省成本：**

**I. 開發成本：**

民間機構投資金額1,674,246,477元。

II. 營運成本(房屋稅、保險費、水電雜項、建築維修費，並不  
含折舊費用)計79,816,704元

**III. 人事成本：**

每年人事成本約8,729萬元，員工人數為300人，將第1年及第  
50年排除不計，並不考慮薪資漲幅，推算48年人事成本為  
 $87,299,520 \times 48 = 4,190,376,960$ 元。

**原使用收益：**市80市場用地於本案開發前，無使用狀況即無  
相關收益。

**實質收益：**

按實質收益=委外收益(現值)+節省成本-原使用收益  
 $= 196,202,600 + 239,994,372 + 1,674,246,477 + 79,816,704$   
 $+ 4,190,376,960 - 0 = 6,380,637,113$ 元

可估得家樂福文心店(市80)案使本府增加開發權利金收入現  
值為196,202,600元，土地租金收入現值為239,994,372元，併節  
省成本，其實質收益約達6,380,637,113元，對本府財政開源與節  
流確有實效。

**回饋方案既其他社會效益：**

I. 增加政府稅收，如房屋稅一年約500萬元、營業稅約900  
萬、營利事業所得稅約2000萬等。

II. 市民優先聘用；興建階段創造就業人數300人，營運階

段每年創造就業人數300人以上，逾80%為設籍臺中市市民。

- III. 公益參與：民間機構辦理多場次公益特賣活動，102年向本局商借秋紅谷景觀生態公園辦理公益園遊會，會中讓溝墘、惠中、大業等里民享用美食試吃、優惠折扣等。
- IV. 舉辦愛心慈善、親子兒童、休閒育樂、農產品促銷等活動。
- V. 以多目標使用辦法獎勵民間投資興建及營運，將高度發揮土地利用價值，跳離傳統市場開發之土地利用負擔，並充實都會區日常消費機能。

#### 成長性指標部分：

##### (1) 營業額成長率：

計算其年營業額成長率，從數據可得

102年營業收入為96,056.36萬元，

101年營業收入為97,872.53萬元。

$$\text{按營業額成長率} = \left[ \frac{(\text{本期營業額} - \text{去年同期營業額})}{\text{去年同期營業額}} \right] \times 100\% = \left[ \frac{(96,056.36 - 97,872.53)}{97,872.53} \right] \times 100\% = -1.86\%$$

家樂福文心店(市80)營業額成長率為負成長，雖然量販業近年來在零售綜合業經營相當困難，惟營業額在102年較101年僅有0.5%微幅成長，應積極調整相關經營策略，以增加營業額，將於本(103)年度營運績效評估提出檢討。

##### (2) 稅前淨利成長率

本期稅前淨利採用102年稅前淨利為9,587.40萬元，

去年同期稅前淨利則用101年稅前淨利為8,936.72萬元。

$$\text{按稅前淨利成長率} = \left[ \frac{(\text{本期稅前淨利} - \text{去年同期稅前淨利})}{\text{去年同期稅前淨利}} \right] \times 100\% = \left[ \frac{(9,587.40 - 8,936.72)}{8,936.72} \right] \times 100\% = 7.28\%$$

可觀其稅前淨利成長率為7.28%，並比營業額成長率高，這表示稅前淨利比去年同期來得好，相關影響因素與成本控制得宜。

表4.1 家樂福文心店(市80)102年損益表

台灣家樂福股份有限公司 台中文心分公司				
損益表				
民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日				
單位:新台幣萬元				
	預 算	%	實 際	%
營業收入	97,475.89	100.00%	96,056.36	100.00%
營業成本	76,949.80	78.94%	76,029.57	79.15%
商業收益	20,526.09	21.06%	20,026.79	20.85%
營業費用				
人事費用	6,793.14	6.97%	6,769.11	7.05%
水電費用	2,392.38	2.45%	2,450.35	2.55%
養護費用	1,508.22	1.55%	1,519.35	1.58%
行銷費用	1,239.26	1.27%	1,274.35	1.33%
銀行手續費用	737.31	0.76%	684.99	0.71%
租金費用	854.57	0.88%	854.57	0.89%
折舊費用	7,924.80	8.13%	7,853.56	8.18%
權利金費用	1,373.99	1.41%	1,350.01	1.41%
其他費用	1,198.23	1.23%	1,205.33	1.25%
其他收入				
租金收入	13,886.01	14.25%	13,522.23	14.08%
稅前淨利	10,390.20	10.66%	9,587.40	9.98%
營業外收入及費用:	0.00	0.00%	0.00	0.00%
營業淨利	10,390.20	10.66%	9,587.40	9.98%
負責人:	經理人:		主辦會計:	

資料來源：臺灣家樂福股份有限公司文心分公司102年營運績效報告

## 2. 結論：

家樂福文心店(市80)案，透過收益性指標：營業額達成率、毛利率及淨利額達成率；成長性指標：營業額成長率及稅前淨利成長率，評估可得：毛利率指標為20.85%，而其營業淨利為9.98%，顯然能有效控制成本，導致其獲利良好，高於一般量販店之水準；稅前淨利成長率為7.28%，並比營業額成長率

(-1.86%)高，這表示稅前淨利比去年同期來得好，表示該公司對於相關影響因素與成本控制得宜。此二指標表現較佳；營業額達成率、淨利額達成率、營業額成長率等指標則有待改善。

而透過收益性指標：實質收益：可知本府開發權利金收入現值為196,202,600元，土地租金收入現值為239,994,372元，併節省成本，其實質效益約6,380,637,113元，對本府財政著實助益。

社會效益方面，家樂福股份有限公司(Carrefour)為歐洲第2大零售業、全球零售業排名第2名的世界知名品牌，自78在台展店，迄今全台已達60處營業據點，可觀該公司深耕臺灣決心。家樂福文心店(市113)除提供舒適購物環境外，103年更引進王品集團旗下美食名店進駐，形成購物、美食雙主題商城，原每年提供約300個以上就業機會，優先聘用臺中市民，可望大幅成長，創造更多市民薪資收益，並多次舉辦慈善活動，可謂投入公益不遺餘力。參用政府採購法，卻不脫促參精神，政府釋出公有地有所收益，增加國外知名企業在臺投資管道，並讓民眾有就業機會及公益補助，確立政府、企業、民眾三贏局面。

(二) COSTCO臺中店(市113)：

**1. 整體營運績效：**

依據好市多股份有限公司101年9月3日至102年9月1日之相關資料，進行相關指標之評估，包括收益性指標：毛利率、實質效益；成長性指標：營業額成長率及稅前淨利成長率，分別說明如下：

**收益性指標部分：**

**(1) 毛利率：**

由表4.2可知：

102年營業收入為733,818萬元，

營業成本為635,963萬元。

按毛利率 = (毛利額 / 營業收入) × 100%

毛利額 = 733,818 - 635,963 = 97,855

可得毛利率 = (97,855 / 733,818) × 100% = 13.34%

一般量販店的毛利率比超級市場18%低，COSTCO臺中店(市113)102年營業狀況其毛利率為13.34%，而其營業淨利為4.3%，已達一般經營量販店毛利的要求。

**(2) 實質收益：**

主要針對委外收益及節省成本等面向分析，說明如下：

**委外收益：**

**I. 開發權利金：**

開發權利金3億2千萬元。(民間機構應契約簽訂日起10日內繳交50%之權利金；其餘50%自次年7月起分5年5期逐年逐期繳交完成，第1期於本契約簽訂後之次年7月1日至7月31日繳交。)好市多股份有限公司於95年繳交1.6億元的開發權利金，其餘部分，分別於96年至100年7月31日前各繳交3,200萬元

開發權利金現值計算：

假設利率為2%。

開發權利金95年至100年收入之現值：

$$\begin{aligned} &160,000,000+32,000,000/(1+0.02)+32,000,000/ \\ &(1+0.02)^2+32,000,000/(1+0.02)^3+32,000,000/ \\ &(1+0.02)^4+32,000,000/(1+0.02)^5 \\ &=160,000,000+32,000,000\times 4.713 \\ &=310,816,000 \end{aligned}$$

權利金現值為310,816,000元

## II. 土地租金：

好市多股份有限公司簽約期間為95年8月16日起至125年8月15日止，共30年。（民間機構自契約簽訂日起計付土地租金，分別於每年1月、7月底前各繳納該年土地租金之50%，土地租金率按政府當年期公告本用地地價總額年息5%計算。）

土地租金估算：

95年租金：1,515,991元。

96~101年租金：7,536,643元。

102年~103年每年租金：9,797,636元，

假設104年後承租期間租金不變即不計漲幅。

125年租金(125年8月15日約滿)：

$9,797,636 \times 227/365 = 6,093,324$ 元

30年租金實收為：

$$\begin{aligned} &1,515,991+(7,536,643 \times 6)+(9,797,636 \times 23)+6,093,324 \\ &=278,174,801 \text{元} \end{aligned}$$

現值計算：

假設承租期間租金不變，變動成本為0，年利率為2%，半年利率為1%，96~101年每半年租金為3,768,321.5元，102~124年每半年租金為4,898,818元，125年每半年租金為3,046,662元。

30年租金現值為：

$$\begin{aligned}
& 1,515,991+3,768,321.5/(1+0.01)+3,768,321.5 \\
& / (1+0.01)^2+\dots\dots\dots+3,768,321.5/(1+0.01)^{12}+ \\
& 4,898,818/(1+0.01)^{13}+4,898,818/(1+0.01)^{14}+\dots\dots\dots \\
& +4,898,818/(1+0.01)^{58} \\
& +3,046,662/(1+0.01)^{59}+3,046,662/(1+0.01)^{60} \\
& =206,969,484
\end{aligned}$$

可求得土地租金現值為206,969,484元

### III. 獎勵金：

行政院公共工程委員會核定獎勵金：20,900,000 元。

### 節省成本：

#### I. 開發成本：

行政院公共工程委員會核定投資金額895,000,000元。

II. 營運成本(房屋稅、保險費、水電雜項、建築維修費，並不  
含折舊費用)計93,000,000元

#### III. 人事成本：

每年人事成本約8,000萬元，將第1年及第30年排除不計，以  
員工300人並不考慮薪資漲幅，推算28年人事成本  
80,000,000x28=2,240,000,000元。

### 原使用收益及支出成本：

「市113」市場用地原使用為希望廣場及簡易球場等使用。惟  
僅希望廣場有行政院農業委員會農糧署租金收入，為具體呈現本  
案開發實質增加收益，故推算倘若原狀況續用，其收益若干，作  
為機會成本扣除額。

### 委外收益：

### 土地租金：

自契約簽訂之日起計付土地租金，租金採半年繳，分別於每

年1月31日、7月31日前各繳納該年土地租金之50%。

以94年租金：3,333,333元。

假設95年後承租期間租金不變即不計漲幅。

125年租金(125年8月15日約滿)：

$3,333,333 \times 142 / 365 = 1,296,803$ 元

30年租金實收為：

$3,333,333 \times 30 + 1,296,803 = 101,296,793$ 元

現值計算：

假設承租期間租金不變，變動成本為0，年利率為2%，半年利率為1%，96~124年每半年租金為1,666,667元，125年每半年租金為648,101.5元。

30年租金現值為：

$3,333,333 + 1,666,667 / (1+0.01) + 1,666,667 / (1+0.01)^2 + \dots + 1,666,667 / (1+0.01)^{58} + 648,101.5 / (1+0.01)^{59} + 648,101.5 / (1+0.01)^{60}$   
=77,131,467

**實質效益：**

按實質效益=委外收益+節省成本-原使用收益

=310,816,000+206,969,484+20,900,000+895,000,000+93,000,000+2,240,000,000-77,131,467=3,689,554,017

可估得COSTCO臺中店(市113)案使本府增加開發權利金收入現值為310,816,000元，土地租金現值為206,969,484元，獎勵金收入20,900,000元，併節省成本，其效益約達3,766,685,484元。惟考量原使用狀況續用，其實質增加收益為3,689,554,017元，對本府財政開源與節流確有實效。

**回饋方案既其他社會效益：**

I. 增加政府稅收，如房屋稅一年約300萬元、營業稅約



2,000萬、營利事業所得稅約5,000萬等。

- II. 市民優先聘用：興建階段創造就業人數300人，營運階段每年創造就業人數300人以上，102年更增至440人，逾75%為設籍臺中市市民。
- III. 參與公益活動：民間機構辦理多場次公益特賣活動，102年更派員前往偏遠山區，如本市梨山地區學校，配發學童文具、書包等物品，尚可謂積極參與公益。
- IV. 配合本府無償提供場地舉辦農產品及生鮮食品促銷活動。
- V. 敦親睦鄰回饋計畫：補助豐樂、向心及大興里辦公室活動費用各5萬元；鼓勵清寒學生助學計畫：補助鎮平、永安、西岐及海墘國小獎學金各5萬元。
- VI. 高度發揮土地利用價值，跳脫傳統市場開發之土地利用負擔，提供民眾日常生活及消費採購需要。
- VII. 位處八期重劃區，為附近商圈引進消費人口，增加收入與所得，帶動地方繁榮。

#### 成長性指標部分：

##### (1) 營業額成長率：

從4.2表可得。

102年營業收入為733,818萬元，

101年營業收入為694,782萬元。

$$\begin{aligned} \text{按營業額成長率} &= [ (\text{本期營業額} - \text{去年同期營業額}) / \text{去年同期營業額} ] \times 100\% \\ &= [ (733,818 - 694,782) / 694,782 ] \times 100\% \\ &= 5.6\% \end{aligned}$$

一般要求營業額成長率要高於當年全國的經濟成長率，理想的參考值是逾二倍以上。COSTCO臺中店(市113)102年營業額成長率高達5.6%，特別是量販業在近年受零售綜合業強力競爭，經營相對困難，在超級市場業如全聯超市與統一、全家便利商店的夾擊之下，102年營業額較101年仍有5.6%成長，為當年經濟成長率

的2.65倍，顯示在量販店經營面，有其獨特性，能與其他業者有所區隔，在該市場上打出另一片天。

## (2) 稅前淨利成長率

本期稅前淨利採用102年稅前淨利為35,699萬元；

去年同期稅前淨利則用101年稅前淨利為30,990萬元。

按稅前淨利成長率 =  $\left[ \frac{\text{本期稅前淨利} - \text{去年同期稅前淨利}}{\text{去年同期稅前淨利}} \right] \times 100\% = \left[ \frac{(35,699 - 30,990)}{30,990} \right] \times 100\% = 15.19\%$

該公司其稅前淨利成長率高達15.19%，並比營業額成長率5.6%高達2.71倍，這表示該公司稅前淨利比去年同期來得好，能夠有效掌握影響經營面相關因素與成本因素。

表4.2 COSTCO臺中店(市113)101年9月至102年9月損益表

好市多股份有限公司臺中分公司						
損益表						
民國一百零一年九月三日至一百零二年九月一日						
單位：萬元						
	99年	%	100年	%	101年	%
營業收入	654,787	100	694,782	100	733,818	100
營業成本	565,975	86.44	603,086	86.80	635,963	86.66
營業毛利	88,812	13.56	91,697	13.20	97,855	13.34
營業費用：						
人事費用	18,485	2.82	19,116	2.75	20,038	2.73
水電費用	1,659	0.25	1,756	0.25	2,234	0.30
養護費用	1,758	0.27	1,757	0.25	1,920	0.26
行銷費用	261	0.04	286	0.04	183	0.02
銀行手續費用	2,427	0.37	2,561	0.37	2,730	0.37
租金費用	1,815	0.28	1,813	0.26	1,967	0.27
折舊費用	6,648	1.02	6,780	0.98	5,604	0.76
權利金費用	11,786	1.80	12,506	1.80	13,209	1.80
其他費用	2,338	0.36	1,977	0.28	2,367	0.32
總管理處分攤	13,437	2.05	12,154	1.75	11,904	1.62

稅前淨利	28,198	4.31	30,990	4.46	35,699	4.86
所得稅	-4,794	-0.73	-5,268	-0.76	-6,069	-0.83
營業淨利	23,404	3.57	25,722	3.70	29,630	4.03

資料來源：好市多股份有限公司102年營運績效報告

## 2. 結論：

好市多臺中店(市113)案，透過收益性指標：毛利率與成長性指標：營業額成長率及稅前淨利成長率，評估可得：毛利率指標為13.34%，而其營業淨利為4.03%，其獲利為一般量販店之水準。營業額成長率該公司102年營業額較101年仍有5.6%成長，為當年經濟成長率的2.65倍，顯能該公司在量販店經營能與其他業者有所區隔，經營面具有特性，能夠吸引消費者，在競爭的零售業仍有高的成長率。稅前淨利成長率指標高達15.19%，並比同年營業額成長率5.6%高達2.71倍，這表示該公司能夠有效掌握影響經營面相關因素與成本因素，才能有如此高的稅前淨利成長率。由各項經營指標表現皆佳。顯見該公司整體營運表現很好。

而透過收益性指標：實質收益：可知本府開發權利金收入現值為310,816,000元，土地租金現值為206,969,484元，獎勵金收入20,900,000元，併節省成本，其效益約達3,766,685,484元。惟考量原使用狀況續用，其實質增加收益為3,689,554,017元，對本府財政著實助益。

社會效益方面，好市多股份有限公司(COSTCO)為美國零售業排名第4名、全球零售業排名第10名的世界知名品牌，本案簽約時，在台僅高雄、內湖、汐止、中和等4家據點，迄今除本市據點外，增加桃園、新竹、嘉義、臺南、北高雄等據點，可知該公司深耕臺灣決心，除提供舒適購物環境外，每年提供約440個就業機會，優先聘用臺中市民、多次舉辦公益活動以及賡續推動敦親睦鄰補助等。可謂政府釋出公有地有所收益，增加國外知名企業在臺投資管道，並讓民眾有就業機會及公益補助，真正符合三贏的局面，正是本案成功因素。

(三) IKEA臺中店(市81)：

1. 整體營運績效：

由於IKEA臺中店(市81)營業未滿周年，尚無完整財務報表，無法利用收益性指標及成長性指標進行相關評估。僅針對收益性指標：實質收益部分進行分析。

(1)實質效益：

主要針對委外收益及節省成本等面向分析，說明如下：

委外收益：

I. 開發權利金：

開發權利金：新臺幣4.2億元。(民間機構於契約簽訂之日起10日內繳交50%之權利金，其餘50%自次年起每年7月31日前分5年5期逐年逐期繳交。)國泰人壽保險股份有限公司於101年繳交2.1億元的開發權利金，其餘部分，分別於102年至106年7月31日前各繳交4,200萬元

開發權利金現值計算：

假設利率為2%。

開發權利金101年至106年收入之現值：

$$\begin{aligned} &210,000,000+42,000,000/(1+0.02)+42,000,000/ \\ &(1+0.02)^2+42,000,000/(1+0.02)^3+42,000,000/ \\ &(1+0.02)^4+42,000,000/(1+0.02)^5=210,000,00 \\ &+42,000,000\times 4.713=407,946,000 \end{aligned}$$

由上述可得開發權利金現值為407,946,000元

II. 土地租金：

國泰人壽保險股份有限公司簽約期間為101年5月23日起至131年5月22日止，共30年。(民間機構自契約簽訂之日起計付土地租金，土地租金率按政府當年期公告本用地地價總額年息5%計算，租金採半年繳，分別於每年1月31日、7月31日前各繳納該年土地

租金之50%。)

101年租金：5,387,056元。

102~103年租金：14,246,038元。

假設104年後承租期間租金不變即不計漲幅。

131年租金(131年5月22日約滿)：

$14,246,038 \times 142 / 365 = 5,542,294$ 元

30年租金實收為：

$5,387,056 + (14,246,038 \times 29) + 5,542,294 = 424,064,452$ 元

現值計算：

假設承租期間租金不變，變動成本為0，年利率為2%，半年利率為1%，102~130年每半年租金為7,123,019元。

30年租金現值為：

$5,387,056 + 7,123,019 / (1+0.01) + 7,123,019 / (1+0.01)^2 +$   
 $7,123,019 / (1+0.01)^3 + \dots + 7,123,019 / (1+0.01)^{58}$   
 $+ 5,542,294 / (1+0.01)^{59}$   
 $= 320,802,975$

可求得土地租金現值為320,802,975元

### III. 獎勵金：

行政院公共工程委員會核定獎勵金：31,688,600元。

### VI. 補助臺中花市搬遷費用：20,000,000元。

節省成本：

#### I. 開發成本：

行政院公共工程委員會核定民間機構投資金額為1,868,860,000元，因金額含前三年土地租金及權利金，故應扣除原估算金額321,060,000元為1,547,800,000元。

#### II. 營運成本(房屋稅、保險費、水電雜項、建築維修費，並

不含折舊費用)計242,715,548元

### III. 人事成本：

以員工310人所估算每年薪資支出為78,000,000元。惟IKEA臺中店於102年10月員工人數為255人，將第1年及第30年排除不計，以員工250人並不考慮薪資漲幅，推算28年人事成本為 $78,000,000 \times 28 \times 250 / 310 = 1,761,290,322$ 元。

### 原使用收益及支出成本：

「市81」市場用地原使用為臺中花市，為具體呈現本案開發實質增加收益，故推算倘若原狀況續用，其收益若干，並計列支出項，作為機會成本扣除額。

### 委外收益：

#### 土地租金：

以100年租金4,800,816元漲幅10%，推算後續年租金：

101年租金：5,273,736元。

102年租金：5,801,110元。

103年租金：6,381,221元。

104年租金：7,019,343元。

105年~130年租金：7,123,019元(適用市有財產租金率)

131年租金(依IKEA案至131年5月22日約滿推算)為7,123,019  
 $\times 42 / 365 = 2,771,147$ 元

30年租金實收為：

$5,273,736 + 5,801,110 + 6,381,221 + 7,019,343 + (7,123,019 \times 26) + 2,771,147 = 212,445,051$ 元

### 現值計算：

假設承租期間租金不變，變動成本為0，年利率為2%，半年利率為1%，102年每半年租金2,900,555元，103年每半年租金3,190,610.5元，104年每半年租金3,509,671.5元，105~130年每

半年租金為3,561,509.5元。

30年租金現值為：

$$\begin{aligned} & 5,273,736+2,900,555/(1+0.01)+2,900,555/(1+0.01)^2+ \\ & 3,190,610.5/(1+0.01)^3+3,190,610.5/(1+0.01)^4+ \\ & 3,509,671.5/(1+0.01)^5+3,509,671.5/(1+0.01)^6+ \\ & 3,561,509.5/(1+0.01)^7+3,561,509.5/(1+0.01)^8+ \\ & \dots\dots\dots+3,561,509.5/(1+0.01)^{58}+2,771,147/ \\ & (1+0.01)^{59} \\ & =160,864,781 \end{aligned}$$

可求得土地租金現值為160,864,781元

**節省成本：**

**I. 開發成本：**

拍賣場主體、水電消防、電腦前後台軟硬體20,609,438元。

後期零批場費用6,380,953元。

總開發成本20,609,438+6,380,953=26,990,391元

**II. 營運成本：**

100年營業費用(不含租金)：26,749,347元。

推算101年營業費用(不含租金，比照IKEA各項營運成本平均年漲幅5%，並按101年5月23日簽約起算)為17,159,889元。

推算102年營業費用(不含租金，年漲幅5%)：29,491,155元。

據以類推至131年5月22日約滿，並扣除折舊部分，其總營業費用為1,875,363,795元

**支出成本：**

「文中46」都市計畫變更費用：2,550,450元

**實質收益：**

按實質收益=委外收益+節省成本-原使用效益及支出

=407,946,000+320,802,975+31,688,600+20,000,000+

$$\begin{aligned} &1,547,800,000+242,715,548+1,761,290,322-160,864,781 \\ &-26,990,391-1,875,363,795-2,550,450 \\ &=2,266,474,028 \end{aligned}$$

可估得IKEA臺中店(市81)案使本府增加開發權利金收入現值為407,946,000元，土地租金現值為320,802,975元，獎勵金收入31,688,600元，補助臺中花市搬遷20,000,000元，併節省成本，其收益約達4,332,243,445元。惟考量原使用狀況續用以及各項機會成本及支出，實質增加收益為2,266,474,028元，對本府財政開源與節流有所助益，惟相較於前兩案效益略低。

#### 回饋方案既其他社會效益：

- I. 增加政府稅收，如房屋稅一年約800萬元、營業稅約450萬、營利事業所得稅約970萬等。
- II. 市民優先聘用：興建階段創造就業人數300人，營運階段創造就業人數250人以上，逾79%為設籍臺中市市民。
- III. 農產品及生鮮食品促銷活動場地免費借用。
- IV. 千坪屋頂花園供市民休憩使用，廣場及人行道整體改善認養。
- V. 提供大型活動停車需求，平日亦免費供市民使用。
- VI. 舉辦免費居家講座，提升市民之生活品質，並不定期舉辦各種優惠及親子活動。
- VII. 積極參與公益，辦理多次填充玩具捐贈，如102年12月20日捐贈臺中榮總兒童病房250組，103年1月6日捐贈瑪利亞社會福利基金會250組等。
- VIII. 敦親睦鄰方案：開放部分屋頂花園空間，作為里民植栽場地。

## 2. 結論：

IKEA臺中店(市81)案，透過收益性指標：實質收益，使本府增加開發權利金收入現值為407,946,000元，土地租金現值為



320,802,975元，獎勵金收入31,688,600元，補助臺中花市搬遷20,000,000元，併節省成本，其收益約達4,332,243,445元。惟考量原使用狀況續用以及各項機會成本及支出，實質增加收益為2,266,474,028元，對本府財政開源與節流有所助益。

社會效益方面，民間機構國泰人壽保險股份有限公司為國內第一大壽險業者，總資產超過2兆元，經營不動產管理能力無庸質疑，引進國際知名家具零售品牌瑞典宜家家居股份有限公司，在臺中設置全台第5家亦為最大據點，賣場面積達1.1萬坪，可同時容納1萬7,000餘名消費人次，除提供舒適購物環境外，全店展售逾8,500項家具家飾，家具部佔地逾2,200坪，設置多達64個展示間及3個完整居家空間展示間，提供消費者各種風格和居住型態的佈置靈感。

地上1至3樓各設置了輕食小站或瑞典美食區，讓消費者逛累了可立即歇息，4樓更附設400坪瑞典餐廳，規劃750個座位，自上午9時營業至晚間9時，供應北歐風味精緻美食。空中花園加上綠化空間與林蔭步道等多項貼心的親子設施，滿足各年齡層需求，讓IKEA臺中店不只是賣場，更是市民悠閒休憩的良好空間與闔家同遊的好去處。

每年提供約250個就業機會，優先聘用臺中市民、停車空間及屋頂花園開放使用、公益捐贈活動等，可謂政府釋出公有地有所收益，增加國外知名企業在臺投資管道，並讓民眾有優質休憩去處、就業機會及公益補助等，真正符合三贏的局面，正是本案成功因素。

#### (四)BOT開發效益及其他模式比較：

就市場用地BOT開發、公有市場使用、獎勵民間投資多目標使用、委外經營等模式，取各別最大效益者比較如下：

因為各開發模式所節省之開發成本不盡相同，以不計節省開發成本條件下，進行坪效相關比較。

##### 坪效(每坪收益)

賣場面積(坪)所締造的收益。

公式如下：

坪效＝收益／賣場面積(坪)

BOT開發模式舉IKEA臺中店(市81)為例。在實質收益方面，權利金收入4.2億元，以特許年期30年攤提，每年分攤入帳1,400萬；土地租金1,425萬元；在節省成本方面，年營運成本830萬元，年人事成本6,290萬元。年收益合計9,945萬元。商場使用面積為26563.52平方公尺約8,035坪。計算其坪效為12,377元。

公有市場使用舉建國公有零售市場為例。在實質收益方面，無權利金收入；收入面計攤位使用費、清掃費、水電費等約2,226萬元，支出面計人事費、業務費、維護費、稅捐等約2050萬元，估得淨收入約176萬元。節省成本方面，則因為本局自為營運無節省相關成本。營業面積為10,183.178平方公尺約3,080坪。計算其坪效為571元。

獎勵民間投資多目標使用舉第一廣場為例，在1~3樓為公有零售市場部分，其實質收益面，無權利金收入；收入面計攤位使用費、清掃費、水電費等約1,344萬元，支出面計人事費、業務費、維護費、稅捐等約844萬元，估得淨收入約500萬元。節省成本方面，1~3樓為本局自為營運無節省相關成本。商場使用面積為17411.36平方公尺約5,267坪。計算其坪效為949元。

委外經營舉東義超市為例，其實質收益面，無權利金收入；租金340萬元；在節省成本方面，年營運成本35萬元，年人事成本20萬元。年收益合計395萬元。商場使用面積為1,798平方公尺約544坪。計算其坪效為7,261元。

表4.3 市場用地各開發模式效益比較表

	BOT 開發	公有市場使用	獎勵民間投資 多目標使用	委外經營
	IKEA 臺中店	建國市場	第一廣場	東義超市
實質收益：				
1、權利金	30 年每年分攤 入帳 1,400 萬	無權利金	無權利金	無權利金
2、年收入	土地租金 1,425 萬	淨利 176 萬	淨利 500 萬	租金 340 萬
節省成本：				
1、開發成本	15 億 4,780 萬	3,500 萬	4 億 4,330 萬	1,900 萬
2、年營運成本	830 萬	無		35 萬
3、年人事成本	6,290 萬	無		20 萬
坪效(不計開發 成本)	99,450,000 元 /8,035 坪 (營業面積) =12,377 元	1,760,000 元 /3,080 坪 (1~2 樓) =571 元	5,000,000 元 /5,267 坪 (1~3 樓) =949 元	3,950,000 元 /544 坪 =7,261 元
提供就業機會	255	726(含攤商)	265(含攤商)	10

資料來源：本計畫整理

由上表得知：

市場用地開發模式中，確以促進民參與使用效益為委外經營次之，再來為公有市場使用及獎勵民間投資多目標使用。

**總結論：**

- 1、三筆市場用地釋出，均引進國內外知名廠商投資開發，對本市國際能見度，商機帶動，經濟環境、財政改善皆有幫助。

- 2、就各公司營運績效報告可知，在消費者滿意度調查（整體滿意度：清潔度：購物氣氛：停車場）部分，近9成以上消費者給與正面評價的肯定，其比例亦逐年提高，顯示出市民對於市場用地促參開發接受度日漸提高。
- 3、經初步統計，在未計細項之下，3案合計民間機構總投資金額逾新臺幣44億3,000萬元，開發權利金合計總收9億6,000萬元，每年土地租金合計收入約3,260萬元。各案興建期與現階段營運期，均為本市創造約逾千人次就業機會。多項回饋計畫如舉辦公益活動、停車空間提供、人行道維護認養、獎助學金補助、敦親睦鄰計畫等，為本市挹注大量市政推行資源及產業商機，確實可謂達成民眾、民間機構與公部門三方共贏共榮成效。

#### 五、建議事項：

- (一) 受全國縣市少數促參案件負面新聞影響，導致民意代表、市民，甚至政府未接觸促參業務的公務人員，均認為BOT案帶有圖利財團色彩，多是弊案等刻板印象，尤其針對土地租金偏離市價部分最甚。惟依促參法規定，對民間機構租用公有土地設有優惠機制，本局三件BOT案土地租金率係按政府當年期公告本用地地價總額年息5%計算，遠比促參法規定高價，仍為各界認為偏離各案鄰近市價，倘依法定優惠施行，民間機構每年土地租金將更形低廉。是以建議促參法主管機關財政部推動促參司，應納入市價考量機制，訂定完善權利金及租金計算基礎，以利促參業務推行。
- (二) 依103年2月26日 黃副市長國榮主持之「103年度臺中市政府促進民間參與公共建設推動委員會第1次會議」臨時動議決議，本府已簽約之促參案件，得依據「臺中市政府及所屬各機關學校公務人員平時獎懲案件處理原則」，提報承辦人員及協辦機關人員敘獎。惟IKEA臺中店(市80)案經102年11月依「臺中市政府及所屬各機關學校公務人員平時獎懲案件處理原則」及「各機關辦理各項業務、活動、研習及BOT、ROT

等促進民間參與公共建設等案件，績效優異或圓滿完成任務之敘獎標準表」，提報相關人員敘獎案，獲審查委員會決議本案為例行性業務，不予敘獎。查標準表並未明確定義例行性BOT案判定原則，為利本府推動促參案件相關單位得以依循辦理，相關單位應予釐清。

#### 六、參考文獻：

- (一) 臺灣家樂福股份有限公司文心分公司102年營運績效報告
- (二) 好市多股份有限公司台中分公司102年營運績效報告
- (三) 國泰人壽保險股份有限公司102年營運績效報告
- (四) 臺中市「市80」公有市場用地獎勵民間投資開發經營效益表
- (五) 臺中市「市113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理效益表
- (六) 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案效益表

