

台灣糖業股份有限公司  
「臺中泉源段形象商圈投資計畫」  
可行性研究報告



中華民國114年12月

# 目錄

摘要.....	i
壹、興辦本計畫之必要性.....	i
貳、計畫概要.....	ii
參、預期效益.....	vii
可行性研究.....	1
壹、計畫緣起與目的.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫目的.....	1
貳、基地基礎資料與環境背景分析.....	3
一、基地位置與基本資料.....	3
二、基地現況.....	3
三、土地使用分區管制規定.....	4
四、環境現況.....	5
五、社會與經濟現況.....	6
六、公共設施及重大計畫.....	8
七、聯外交通.....	12
參、經濟可行性.....	16
一、需求市場分析.....	16
二、目標市場分析.....	24
三、STP分析.....	35
四、案例分析.....	38
五、產品定位分析.....	42
六、經營管理規劃.....	45
七、行銷策略.....	48
肆、工程可行性.....	50
一、整體規劃.....	50
二、建築設計.....	53
三、規劃概念示意圖.....	54
四、工程經費概算.....	57
五、開發期程.....	58
六、產品類型及數量.....	59
七、淨零政策作為.....	60
伍、環境接受性.....	61
一、環境背景.....	61

二、污染防治與施工安全.....	63
三、環境友善性.....	71
四、小結.....	73
陸、財務可行性.....	74
一、投入成本分析.....	74
二、營運成本分析.....	76
三、收入分析.....	77
四、效益分析.....	78
五、循環會計未來展望（依董事會決議增加內容）.....	78
六、替代方案.....	80
柒、風險分析與管理.....	81
一、敏感度分析.....	81
二、整體財務敏感度比較分析.....	84
三、整體財務風險及因應對策.....	85
捌、結論與建議.....	87
一、結論.....	87
二、建議.....	87

## 圖目錄

圖2-2-1 基地位置圖.....	3
圖2-2-2 都市計畫土地使用分區圖.....	4
圖2-2-3 捷運藍線路線圖.....	9
圖2-2-4 捷運藍線B20站出入口示意圖.....	10
圖2-2-5 大臺中轉運中心示意圖.....	11
圖2-2-6 基地聯外道路系統圖.....	13
圖2-3-1 臺中市東區百坪店鋪月租金調查案例分布圖.....	18
圖2-3-2 臺中市東區百坪以下店鋪月租金調查案例分布圖.....	20
圖2-3-3 台水宿舍休閒廣場照片.....	38
圖2-3-4 米平方商場照片.....	39
圖2-3-5 T&R廣場照片.....	40
圖2-3-6 中科購物廣場照片.....	41
圖2-4-1 預鑄模組化建築示意照片.....	51
圖2-4-2 形象商圈全區平面配置圖.....	54
圖2-4-3 形象商圈1層平面示意圖.....	55
圖2-4-4 形象商圈2層平面示意圖.....	55
圖2-4-5 形象商圈透視模擬圖.....	56

## 表目錄

表1-2-1 預定開發期程表.....	3
表2-2-1 基地位置與基本資料表.....	3
表2-2-2 臺中市東區近10年人口數及戶數統計表.....	7
表2-2-3 臺鐵臺中站108~112年進出站人次統計表.....	14
表2-2-4 基地周邊公車站牌及行經路線彙整表.....	15
表2-3-1 臺中市東區百坪店鋪月租金調查表.....	17
表2-3-2 臺中市東區百坪以下店鋪月租金調查表.....	19
表2-3-3 基地周邊停車場車位數及計費方式調查表.....	21
表2-3-4 潛在廠商洽訪紀錄表.....	22
表2-3-5 本計畫SWOT分析彙整表.....	29
表2-3-6 本計畫SWOT交叉分析(TOWS矩陣評估)表.....	30
表2-3-7 提升出租率及營收之行銷策略表.....	48
表2-3-8 客層區分之行銷策略表.....	49
表2-4-1 工程經費分析表.....	57
表2-4-2 預定開發期程表.....	58
表2-4-3 產品類型及數量統計表.....	59
表2-6-1 計畫投入項目估算表.....	75
表2-6-2 營運成本項目及說明表.....	76
表2-6-3 收入分析表.....	77
表2-6-4 投資效益指標彙整表.....	78
表2-6-5 循環會計模式財務分析表.....	80
表2-7-1 營建總成本敏感度分析表(不含土地).....	82
表2-7-2 營業支出敏感度分析表(不含土地).....	82
表2-7-3 營業收入敏感度分析表(不含土地).....	83
表2-7-4 營業收入敏感度分析表(不含土地).....	83
表2-7-5 整體財務敏感度比較表(不含土地).....	84

# 附件

附件1.1 基本資料表 .....	附1-1
附件1.2 投資計畫效益估算表 .....	附1-2
附件1.3 資金成本率計算表 .....	附1-3
附件1.4 現金流入估算表 .....	附1-4
附件1.5 現值報酬率計算表(含自有土地成本) .....	附1-5
附件1.6 淨現值計算表(含自有土地成本) .....	附1-6
附件1.7 投資收回年限(含自有土地成本) .....	附1-7
附件1.8 現值報酬率計算表(不含自有土地成本).....	附1-8
附件1.9 淨現值計算表(不含自有土地成本) .....	附1-9
附件1.10 投資收回年限(不含自有土地成本) .....	附1-10
附件1.11 折舊明細表 .....	附1-11
附件2.1 經濟部所屬事業固定資產投資專案計畫可行性評估報告自評檢核表	附2-1
附件2.2 公共工程節能減碳檢核表 .....	附2-2
附件2.3 性別影響評估檢視表 .....	附2-3
附件2.4 人權影響評估檢視表 .....	附2-4
附件2.5 淨零轉型通案自評檢核表 .....	附2-5
附件2.6 中長程個案計畫自評檢核表 .....	附2-6

## 摘要

### 壹、興辦本計畫之必要性

#### 一、善盡國營事業之社會責任

為配合公司土地永續經營與利用策略，本計畫之推動除可確保公司土地資產價值外，並可促進土地資源之合理運用與價值，創造長期穩定效益，進而強化公司競爭力及社會責任之落實。

#### 二、落實台糖公司土地永續利用

本計畫依循公司土地永續經營方針，透過適當之規劃與分階段開發，不僅能確保公司土地資產之保值，提升未來土地利用價值，並兼顧經濟效益與環境永續。

#### 三、帶動國內建築產業導入循環經濟理念

配合政府推動循環經濟政策，本計畫於工程建設期間，將導入資源循環利用理念，適度採用可回收再利用之建材與設備，以減少資源浪費及降低環境衝擊，期能達成「淨零減碳」及「社會共好」之目標。

## 貳、計畫概要

### 一、計畫目的

本計畫基地自 108 年 9 月區段徵收領回後，經數次招商說明會及設定地上權公告招標，均無廠商投標。為使土地儘速活化，本計畫參考日本三井集團短中期土地開發模式，先開設商場引進人潮、促進土地增值，繼而帶動周邊住商土地開發；並參考台水宿舍休閒廣場、米平方商場、T&R 廣場及中科購物廣場等臺中在地開發案例，規劃小規模、低強度商業設施及收費停車場，以減輕地價稅負擔、提升土地價值、帶動周邊土地發展，為長期開發創造投資誘因，亦作為本公司其他類似土地開發參考指標。

### 二、計畫內容

預計規劃地上 2 層之複合式商場，目標能量為出租面積 900~1,100 坪，計畫引進運動休閒、文創商品、輕食餐飲等業種，提供舒適便利、休閒娛樂、運動健身等高品質的生活環境。

### 三、計畫期間

本計畫開發計畫期間為 116 年 7 月~118 年 6 月，共計 2 年，預計 114 年完成可行性研究報告，115~116 年完成預算審查及核定，116 年前置作業辦理甄選建築師規劃設計、申請建造執照（含都市設計審議）及工程發包，118 年 6 月完工驗收，118 年 7 月起營運。（詳表 1-2-1）

表 1-2-1 預定開發期程表

工作項目		114年			115年			116年			117年			118年		
1	完成可行性研究	■	■	■												
2	預算審查及核定				■	■	■	■	■	■						
3	規劃設計、申請 建照(含都審)							■	■							
4	工程發包、施工 、驗收								■	■	■	■	■	■	■	■
5	營運														■	■

#### 四、工程地點

考量市場需求，本計畫挑選公司於臺中市東區泉源段3地號土地為基地，面積13,171.95m<sup>2</sup>(約3,984.51坪)，為第2-1種商業區，建蔽率70%、容積率350%。

#### 五、目標市場

(一)主要市場：為臺中東區的上班族、鄰近學校的師生、當地居民以及尋求運動休閒與文創消費的年輕族群，以「便利性、優質生活機能及輕鬆休憩體驗」為核心需求，客群類別如下：

1. 行政中心、學校、機關人口。
2. 當地居民及生活機能成長引入人口。
3. 熱愛運動健身、注重健康養生、追求休閒娛樂消費的年輕客層。

(二)次要市場：可隨整體商圈成熟，有機會帶動長期成長來補足淡季效益，提高商業效益與場域活絡，客群類別如下：

1. 鄰近區域來客(非東區本地、係因商場設施吸引而來的消費者)。
2. 專程來臺中參訪、商務及旅遊的消費者。

3. 有特殊興趣(如文創、特定餐飲、健身活動)的族群。

## 六、工程技術來源及需求

依政府採購法第 22 條第 1 項第 9 款公開評選之限制性招標，並以準用最有利標方式評選出建築師或專業顧問公司負責設計、監造等技術服務；續依同法第 18 條公開招標營造廠商，由專業業者及人員提供工程及設備技術。

## 七、人力需求及來源

(一) 工程施工期間，由本區處依政府採購法第 22 條第 1 項第 9 款公開評選之限制性招標，並以準用最有利標方式評選出建築師，辦理規劃設計、建照申請及監造等事宜。續依同法第 18 條公開招標營造廠商，由專業業者及人員提供工程及設備技術。

(二) 營運期間，為維護管理品質及降低用人成本，本案將由本公司自行經營，編列正職員工 0.5 名（兼任），並配合勞務發包（保全人員 2 名+清潔人員 1 名）。

## 八、土地需求及來源

本計畫預定工程地點為臺中市東區泉源段 3 地號，基地面積 13,171.95 m<sup>2</sup>(約 3,984.51 坪)，為公司自有土地。

## 九、環境影響

保留既有榕樹，結合景觀池、透水鋪面及多樣化植栽配置，建構具微氣候與棲地功能的友善綠地。建築物優先採用可再生、回收與低碳建材，強化自然通風與遮陽策略，降低能耗，以融入自然環境為宗旨，營造對人、對環境友善的優質建築，搭配智慧能源管理系統，實現建築節能監控與資源永續利用，故本計畫自施工至建物完工營運，及日後建材回收循環再利用，皆可為環境所接受。

## 十、設計產能

基地面積為 13,171.95 m<sup>2</sup>(約 3,984.51 坪)，規劃地上 2 層商業空間 3 棟、樓地板面積約為 3,306m<sup>2</sup>(1,000 坪)，汽車停車位 119 格（含無障礙車位 4 格）。

## 十一、設備利用率

- (一)營運期第 1~3 年：商業空間出租率為 80%；停車場使用率平日 35%、假日 90%。
- (二)營運期第 4~10 年：商業空間出租率為 85%；停車場使用率平日 35%、假日 90%。
- (三)營運期第 11~20 年：商業空間出租率為 95%；停車場使用率平日 35%、假日 90%。

## 十二、設備使用壽命

- (一)土地改良物及房屋建築：50 年。
- (二)機械設備：15 年。

## 十三、投資金額及分年預算

本計畫所需投資總金額共計 261,341 千元(不含土地)，計畫期間自 116 年 7 月起至 118 年 6 月，共計 2 年，其分年預算如下：

- (一)116 年度：7,663 千元。
- (二)117 年度：110,117 千元。
- (三)118 年度：143,561 千元。

#### 十四、資金來源及資金成本率

(一)資金來源：100%自有資金。

(二)資金成本率：4.44%(係參考國內經濟景氣預測，以五大銀行之基準利率水準加計風險溢酬估算所得)。

#### 十五、計畫效益

本計畫效益評估年期為20年，現值報酬率為5.02%(不含自有土地)，高於公司資金成本率4.44%，投資收回年限為19.79年，試算如下：

(一)不含自有土地

1. 現值報酬率：5.02%。
2. 淨現值(NPV)：16,960千元。
3. 投資收回年限：19.79年。

(二)含自有土地

1. 現值報酬率：4.52%。
2. 淨現值(NPV)：16,960千元。
3. 投資收回年限：19.99年。

#### 十六、風險及不確定性

本計畫針對營建總成本、營業支出及營業收入於有利及不利情境下之變動進行敏感度分析，經分析於變動3%範圍內，財務之投資效益尚為可行，惟為避免不確定因素發生，後續經營仍將積極控管營建總成本、營業收入及營業支出，並努力招租及規劃因應方案，提升本案營運績效。

## 參、預期效益

### 一、生產

預定 116 年投入開發，118 年開發營運；評估年期為 20 年，除可創造開發利益外，亦可落實公司土地永續發展再利用之政策，同時為本公司建立穩定、長期之營收來源，並帶動周邊土地未來開發價值；此外，本計畫開發之建築量體採用可拆卸循環建材，符合永續發展趨勢，既減輕環境污染負擔，未來亦能重組再利用、降低新置成本。

### 二、財務

本計畫經效益分析，現值報酬率 5.02%(不含自有土地)，高於資金成本率 4.44%，淨現值為 16,960 千元，投資收回年限為 19.79 年，可為公司創造年平均收入 28,573 千元(商業空間租金 17,308 千元、停車場 11,265 千元)及每年減少地價稅約 2,460 千元(停車場享優惠稅率)。

### 三、行銷

本計畫以「淨零碳排」與「循環經濟」為核心理念，打造具前瞻性與永續價值的消費場域，不僅展現本公司在綠色轉型與環境責任上的決心，更能吸引注重環保與永續的消費族群，提升企業形象與品牌好感度。商場內規劃設置專屬的品牌形象館，讓公司商品與服務在多元人流中獲得高度曝光，結合實體體驗與故事行銷，有助於深化消費者對品牌的認同與信任，進一步擴大市場影響力與營收潛力。

# 可行性研究

## 壹、計畫緣起與目的

### 一、計畫緣起

本公司為改善目前土地閒置情況，提高公司住商土地活化效益，以鄰近行政中心、大專院校、商業核心中心區，生活機能成熟並具停車需求之待活化商業區土地，規劃自行投資興建「台糖公司形象商圈」及收費停車場結合招商策略，促進活化營利及稅捐減免效益，並達公司產品加值及提高公司形象，初步選定位於臺中市東區泉源段3地號商業區土地，評估興建形象商圈之可行性，期望配合周遭環境設施，引進生態元素，進一步活化閒置土地，形塑企業形象。

### 二、計畫目的

本計畫基地經100年臺中市政府公告辦理區段徵收、108年9月本公司點交領回土地後，已舉辦多次招商說明會，與會廠商表示本區域土地具投資利基，因市場需求尚未成熟，影響投資意願，且辦理3次設定地上權公告招標，均無廠商投標。

為使土地儘速活化，本計畫參考日本三井集團短中期土地開發模式，先開設商場引進人潮、促進土地增值，繼而帶動周邊住商土地開發；並參考台水宿舍休閒廣場、米平方商場、T&R廣場及中科購物廣場等臺中在地開發案例，規劃小規模、低強度商業設施及收費停車場，以減輕地價稅負擔、提升土地價值、帶動周邊土地發展，為長期開發創造投資誘因，亦作為本公司其他類似土地開發參考指標。本計畫目的概述如下：

- (一)推出「台糖公司形象商圈」，打造具品牌識別性與多元空間機能的複合式商場結合收費停車場，提供優質遊逛環境，並結合周邊資源形成特色商業聚落，強化地方吸引力同時活絡經濟發展，以善盡國營事業之社會責任。

- (二)配合公司永續經營方針，透過適當之規劃與分階段開發，為公司待活化土地先行創造短中期開發效益，增加每年穩定現金收益、節省地價稅負擔，同時提升長期開發投資誘因，並帶動周邊土地未來開發價值。
- (三)配合政府循環經濟政策及延續本公司「沙崙智慧綠能循環住宅園區」執行經驗，本計畫融合「淨零碳排」、「永續發展」等設計理念，兼顧經濟發展及環境友善，於開發基地留設充足綠地，並以可拆解、回收之建築設計，有效減少營建廢棄物，使資源運用最佳化。

## 貳、基地基礎資料與環境背景分析

### 一、基地位置與基本資料

表 2-2-1 基地位置與基本資料表

項目	內容
地段及地號	臺中市東區泉源段 3 地號
基地面積	13,171.95m <sup>2</sup> (約 3,984.51 坪)
土地使用分區	第 2-1 種商業區
使用強度	建蔽率 70%、容積率 350%

### 二、基地現況

基地坐落於台糖湖濱生態園區，東側為 10m 樂業路 58 巷，緊鄰樂業國小；西側為 30m 進德路，與湧泉公園及歷史建築「帝國製糖廠臺中營業所」相望，距臺中火車站約 500m；南側為 20m 樂業一路，對街設有泉源兒童交通公園，距三井 LaLaport 購物中心約 100m、建國市場約 250m；北側為 20m 樂業路，與本公司泉源段 1 地號土地相接。（詳圖 2-2-1）

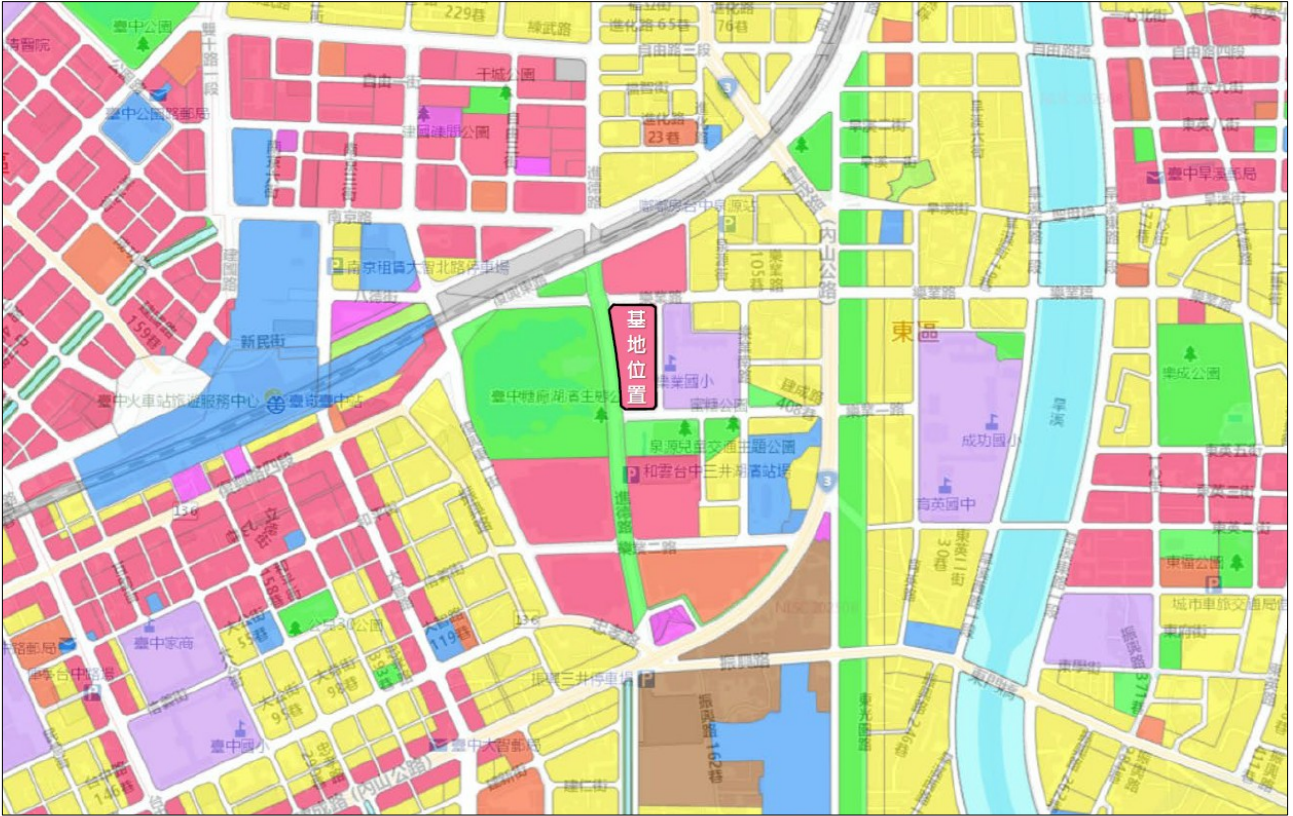


資料來源：本計畫調查繪製

圖 2-2-1 基地位置圖

### 三、土地使用分區管制規定

本計畫基地位於「臺中市都市計畫細部計畫(原大型購物中心專用區專案通盤檢討)案」範圍內第 2-1 種商業區。



資料來源：國土測繪圖資服務雲暨本計畫調查繪製  
圖2-2-2 都市計畫土地使用分區圖

本計畫依 104 年 7 月 22 日發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」之土地使用分區管制要點與相關法令規定辦理，相關重要規定如下：

#### (一)使用管制

1. 除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
2. 各建築物商業設施之使用總樓地板面積不得少於 30%。

## (二)使用強度

1. 建蔽率 70%、容積率 350%。
2. 最小基地規模 2,000m<sup>2</sup>。
3. 最小後院深度 2m。
4. 建築基地之容積除不得適用增設停車場空間之相關容積獎勵外，其餘有關包含容積移轉、開放空間、提供公益性設施及綠建築之容積獎勵，不得大於該基地基準容積之 1.5 倍。

## (三)開放空間

1. 園道用地(進德路)與 20M-70 計畫道路(樂業一路)路口之商業區街角處應留設 500m<sup>2</sup> 以上廣場式開放空間，其任一邊寬度至少 20m，開放空間得計入法定空地。
2. 商業區(不含臨樂業國小一側)之建築基地，應自計畫道路及園道用地退縮 6m 建築，退縮部分應留設至少 4m 無遮簷人行步道，餘應予植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。且不得於該垂直範圍內設置陽臺。
3. 商業區臨樂業國小、公園用地一側，及市場用地臨綠帶一側之建築基地，應自綠帶退縮 8m 建築。

## 四、環境現況

本計畫基地鄰近臺中車站商圈(大魯閣新時代購物中心)、干城商業區(秀泰廣場)及綠空鐵道軸線，區內有三井 LaLaport 購物中心及建國市場，商業發展蓬勃；另有多棟住宅大樓，如林維建設湖濱雙星(屋齡 7 年)、湖濱新綻(屋齡 4 年)，以及甫落成之豐邑建設浩瀚湖濱城(含商辦)。

## 五、社會與經濟現況

### (一)歷史沿革

東區自清領時期有漳州府平和縣銅壺社人林簪來臺墾荒，其後裔分布於橋仔頭庄（今東區東橋里延伸到南區江川里一代）等地。

明治 41 年（西元 1908 年）西部縱貫鐵路全線貫通，臺中火車站成為全島交通樞紐，深切影響本區日後發展；大正元年（西元 1912 年）臺中製糖所完工，帶動地方產業發展。

民國 34 年（西元 1945 年）中華民國接收日本臺灣總督府所轄之區域，原臺中州下臺中市的曙町、花園町、楠町、櫻町、高砂町、干城町以及大字東勢子、旱溪、頂橋子頭的部份區域，合併成立「東區」。

### (二)人口發展

#### 1. 人口規模

依據臺中市政府民政局之人口統計資料得知，臺中市東區截至 114 年 8 月止總人口數為 77,617 人，於臺中市行政區中排名第 16 名，人口密度為 8,359 人/平方公里；總戶數 33,602 戶。

東區 15 歲以下人口有 8,491 人，15-65 歲人口有 54,000 人，65 歲以上人口有 15,126 人，其中 65 歲以上男性 6,782 人，65 歲以上女性 8,344 人。

而本計畫商圈以基地輻射半徑 3 公里為計畫範圍，以商圈範圍內 7 個行政區（包含東、南、西、北、中、太平、大里區）合計有 89 萬 3,132 人，其中 15 歲以下人口有 110,815 人，15-65 歲人口有 621,959 人，65 歲以上人口有 160,358 人，其中 65 歲以上男性 70,723 人，65 歲以上女性 89,635 人。

## 2. 人口成長

臺中市東區近 10 年人口自 75,182 人成長至 77,688 人，成長率 3.33%，戶數亦自 27,381 戶成長至 32,252 戶，成長率 17.79%，整體呈持續成長趨勢。（詳表 2-2-2）

表 2-2-2 臺中市東區近 10 年人口數及戶數統計表

年度	人口數	人口數成長率	戶數	戶數成長率
104	75,182	-	27,381	-
105	75,396	0.28%	27,613	0.85%
106	75,811	0.55%	27,904	1.05%
107	76,175	0.48%	28,300	1.42%
108	75,943	-0.30%	28,523	0.79%
109	75,913	-0.04%	28,857	1.17%
110	75,588	-0.43%	29,314	1.58%
111	75,554	-0.04%	29,700	1.32%
112	76,852	1.72%	30,670	3.27%
113	77,688	1.09%	32,252	5.16%

資料來源：臺中市政府民政局暨本計畫彙整

### (三) 商業發展

東區位居臺中市中心，地理位置及交通區位良好，往東約 15 分鐘可上台 74 線，往西約 20 分鐘可達高鐵臺中站，往北約 30 分鐘可接國道，距離臺鐵臺中車站僅需步行 10 分鐘。東區曾因糖廠關閉、鐵路阻隔以及行政中心逐漸西移等變遷而發展式微，但在大車站計畫等多項公共建設完成，鐵路高架化、大智路貫通等便捷交通促使人潮湧入活絡舊城區，並延伸往東區經濟發展也隨之提升。目前東區人口數約 7.7 萬人，在三井 LaLaport 開幕之後往來消費人群及未來豐邑建設預計 624 戶居住人口，都可望帶來大量消費人潮。

東區商業發展主要聚集在臺鐵臺中車站周邊及干城商業區一帶，而東區共有 3 家購物中心，包含車站前的大魯閣新時代購物中心、位於干城的秀泰廣場，以及鄰近本基地的三井 LaLaport 購物中心，除了帶來龐大消費群體、固定的客源，也可能造成市場競爭，對於本商圈開發需在取得聚集經濟的情況下，同時找到目標客群，並開發特色產品以作出市場區隔。

此外，臺中市透過節慶活動大力推動觀光發展，遊憩據點人數逐年提升，極具吸引外地遊客前往遊歷的觀光魅力，而本基地周邊有帝國製糖廠臺中營業所的文化觀光資源、大大小小的公園綠地，享有舒適環境及景觀，在居住人口可望提升，且遊憩資源豐沛即政策推波助瀾下，適宜本區開發商業設施。

## 六、公共設施及重大計畫

### (一)公共設施

本計畫基地位於「臺中糖廠區段徵收區」，半徑 500m 範圍內已開闢公共設施有臺中火車站、湧泉公園、綠空廊道、東光園道、建國市場、樂業國小、東光國小、育英國中等，綠地充足、且交通便利，生活品質優良。

### (二)周邊重大計畫

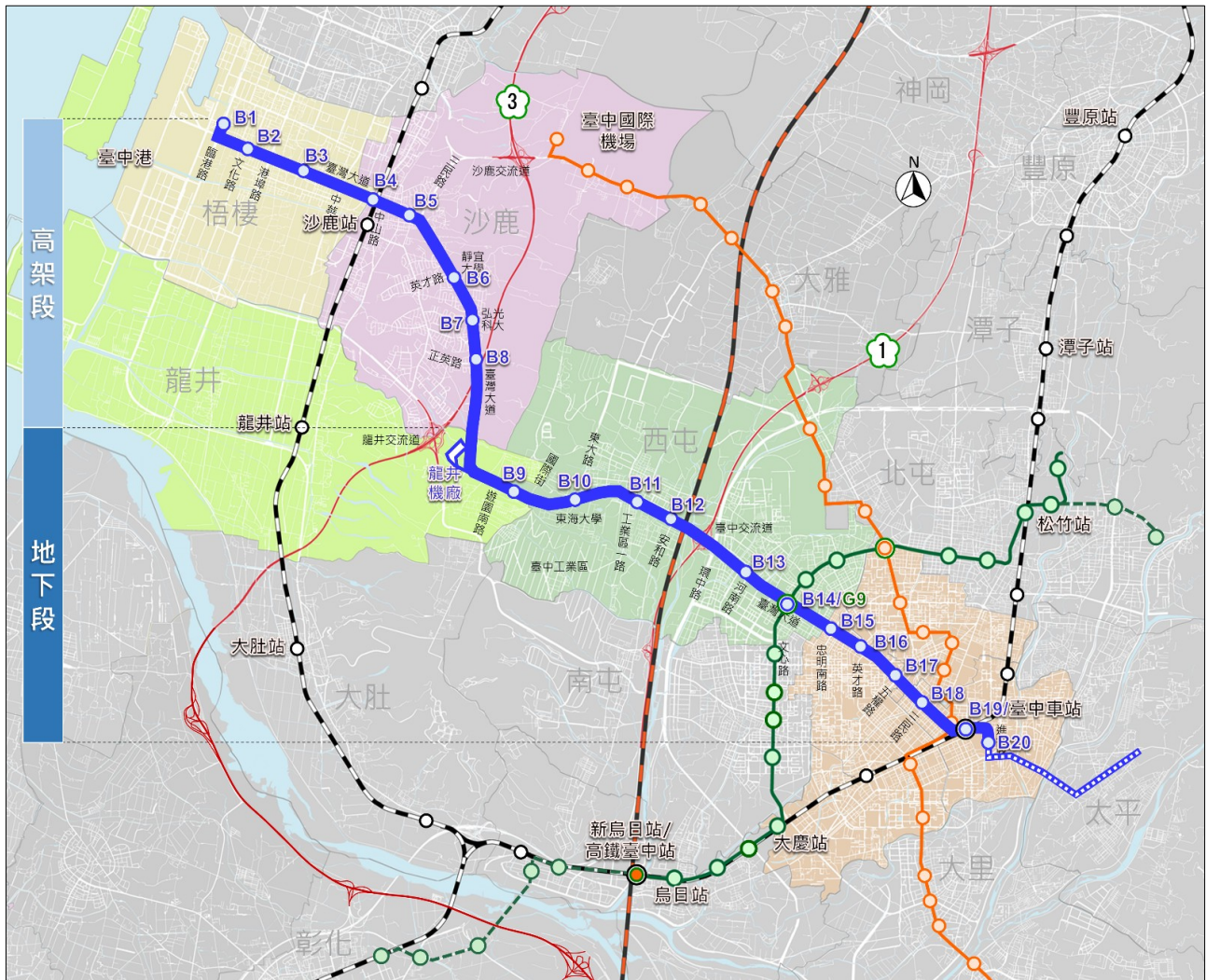
#### 1. 臺中捷運藍線

捷運藍線全長 24.78 公里，西起臺中港，沿臺灣大道串聯沙鹿火車站、市政府、臺中火車站，東至新建國市場，市區採地下段施工，海線部分則採高架，共設置 20 座車站，已於 114 年 6 月開工，未來將分為 3 階段通車，以高架段 B01 至 B08 站為 1 段，地下段 B09 至 B14 站及 B15 至 B20 站分為 2 段，預計 123 年全線通車。

(詳圖 2-2-3)

此捷運線沿進德路行經本基地，並於基地西南側設有 B20 站，共計 3 處出入口，分別為出入口 A（鄰三井 LaLaport 購物中心北館人行道）、出入口 B（泉源寵物公園內）及出入口 C（鄰建國市場人行道），因地下段採用潛盾機土壓平衡工法，將有效降低施工對地面交通與生活環境之影響。（詳圖 2-2-4）

捷運藍線另有太平延伸線刻正辦理可行性研究，市府於 114 年 8 月 1 日提送修正報告書予交通部審查，延伸線規劃自 B20 站起沿東區進德路、振興路接太平區太平路、中興路及東平路等設置 4 個地下車站，全長約 4.66 公里。



資料來源：臺中市政府捷運工程局

圖2-2-3 捷運藍線路線圖



資料來源：本計畫調查繪製

圖2-2-4 捷運藍線B20站出入口示意圖

## 2. 臺中大車站計畫立體停車場暨轉運中心

依據「臺中大車站計畫」興建地下3層停車場及轉運中心，約可提供汽車停車位506格、機車停車位1,290格及自行車停車位116格，地面層規劃臺中轉運中心-北站，提供大客車停車位12格，地上2層為人工平臺將行人動線立體化，串聯干城商業區至臺中火車站，此計畫已於111年6月開工，預計115年完工。（詳圖2-2-5）



資料來源：臺中市政府交通局

圖2-2-5 大臺中轉運中心示意圖

## 3. 綠空鐵道軸線計畫

北起復興路四段、南至國光路1.6公里，保留臺中火車站前後舊鐵道，由臺中市政府都市發展局規劃成觀光鐵路兼自行車綠園道，分為南北兩段，南段為國光路至互助街，北段為大智路至進德路。其中北段透過步道系統與北側空橋的設置，串連糖廠園區與舊

鐵道綠廊，提供綠色步行及自行車騎乘空間，出入口設置於湖濱生態城北側，有利引入人流及自行車流。南段工程已於 109 年 2 月完工，北段工程亦於同年 12 月完工。

#### 4. 東區練武段社會住宅案：

臺中市政府以東區練武段 1060 地號土地（基地面積為 4,421m<sup>2</sup>）興辦社會住宅，此案規劃地下 4 層，地上 21 層共 2 棟建築物；其中地面層設有店鋪、2 層為社會服務站、共享廚房、舞蹈教室、身心障礙社區式日間作業設施，3F 以上居住單元則提供了 1 房型、2 房型共計 480 戶的優質住宅社區，已於 113 年 9 月 25 日開工，預計 116 年 1 月 31 日完工。

#### 5. 臺中產業故事館營運移轉案

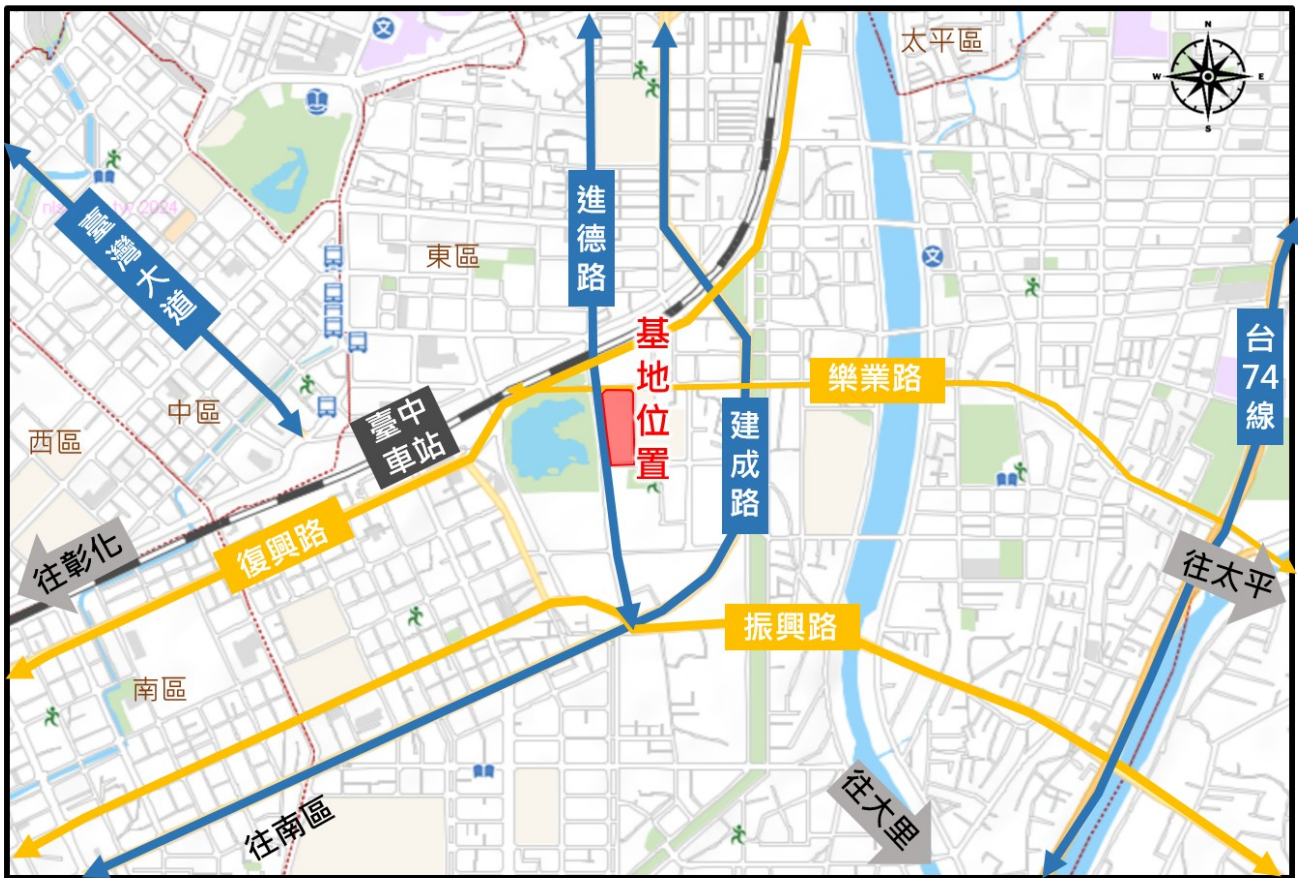
臺中市政府文化資產處於 108 年 3 月完成修復歷史建築「帝國製糖廠臺中營業所」，為延續原有空間氛圍，由該府經濟發展局以民間參與營運移轉（OT）方式，委託廠商打造為「臺中產業故事館」，提供藝文活動、文化展演空間及消費餐飲、零售賣店等服務，作為東區複合藝文空間新亮點，以推廣臺中市東區「黑手窟產業聚落」、「糖鐵及糖廠機械維修產業」之產業文化常態展主軸，並搭配輪替主題企劃展展示全市 29 區產業文化及特色，並於 108 年 12 月 23 日開幕營運。113 年完成優先定約由原營運廠商持續經營至 118 年。

## 七、聯外交通

### （一）道路系統

本基地西側之進德路及北側之樂業路為重要聯外道路，進德路向北行經干城商業區後進入北區，向南途經三井 LaLaport 購物中心及建國市場後，可銜接台 3 線建成路、忠孝路通往南區中興大學，或轉進

振興路前往太平區；樂業路向東得銜接台 3 線建成路、台 74 線快速道路或深入太平區，向西則經復興東路接復興路四段，前往臺中車站站區、文化部文化資產園區(原臺中酒廠)等。(詳圖 2-2-6)



資料來源：本計畫調查繪製

圖2-2-6 基地聯外道路系統圖

## (二)大眾運輸系統

### 1. 火車

本基地位於臺中車站 10 分鐘步行範圍內，依國營臺灣鐵路股份有限公司 113 年統計年報，該站為全國第 4 大站，僅次於臺北、桃園、臺南站，全年進、出站人次分別為 921 萬 3,171 人及 910 萬 7,705 人，平均每日進、出站人次為 2 萬 5,242 人及 2 萬 4,953 人，進、出站人次已自 109 年新冠肺炎疫情後逐年恢復人潮集中聚集，形塑成一新生活圈。(詳表 2-2-3)

表 2-2-3 臺鐵臺中站 108~112 年進出站人次統計表

年度	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
年進站人次	8,003,936	5,785,648	6,444,210	8,657,471	9,213,171
年出站人次	8,066,308	5,815,007	6,460,125	8,621,783	9,107,705
日均進站人次	21,929	15,851	17,655	23,719	25,242
日均出站人次	22,099	15,932	17,699	23,621	24,953

資料來源：臺鐵公司109~113年統計年報暨本計畫彙整

## 2. 公車

本基地西側進德路上設有「帝國製糖廠」站牌，計有 242、281、281 延、281 副、285、285 副及 700 等 7 條公車路線行經本站，往來北、中、南、大里及太平區等周邊行政區，亦聯絡北向豐原、潭子、北屯及南向烏日、霧峰等行政區。

基地步行 10 分鐘範圍內(約 500m)另有北側「國軍英雄館」、東側「建成樂業路口」及「樂業建成路口」、南側「新建國市場」、西側「臺中車站」等站，不僅有更多公車路線可通往周邊行政區，尚能向西深入海線如清水、沙鹿、龍井及大肚等行政區；其中「臺中車站」站牌包含臺中火車站下方 A、B、C、D 等 4 座月臺，以及民族路口、臺灣大道、成功路口、復興路、大智北路等 5 處，行經路線眾多，得前往臺中市各行政區，交通便捷、四通八達。(詳表 2-2-4)

表 2-2-4 基地周邊公車站牌及行經路線彙整表

站牌名稱	行經路線	涵蓋行政區
帝國製糖廠	242、281、281延、281副、 285、285副、700	豐原/潭子/北屯/北區/中區/ 東區/南區/太平/大里/烏日/霧峰
國軍英雄館	67、67繞、75、75副、81、 163、246延、301、302、 302延、958	豐原/潭子/大雅/清水/沙鹿/ 龍井/大肚/北屯/西屯/北區/ 中區/東區/西區/南屯/太平
建成樂業路口	19、20、56、242、281延、 958	豐原/潭子/北屯/北區/東區/ 西區/南區/太平/大里/烏日/霧峰
樂業建成路口	32、61、242	大雅/北屯/西屯/北區/中區/ 東區/西區/太平
新建國市場	51、89、280、286、289	北屯/北區/西區/南區/南屯/ 太平/大里
臺中車站	5、6、7、11、12、14、21、 25、32、33、35、37、50、58 等	臺中全境

資料來源：本計畫彙整

## 參、經濟可行性

### 一、需求市場分析

#### (一)市場現況

基地為原臺中糖廠經區段徵收後領回之土地，曾在經濟重心及行政中心西移下逐漸式微的東區，伴隨「臺中大車站計畫」結合鐵路高架化、綠空廊道、帝國製糖廠臺中營業所與湧泉公園等多項公共建設及文化場館完工，已可見東區翻轉振興、蓬勃發展的趨勢，近年更在三井 LaLaport 購物中心及豐邑建設投資建設住商大樓等種種開發案投入及商業設施發展下，帶動房價提升及人潮湧入。

而近 5 年人口數在疫情過後成長，東區目前達到 7 萬 7,688 人，以商圈範圍內 7 個行政區(包含東、南、西、北、中、太平、大里區)合計更有 89 萬 2,411 人，在疫情之後持續回穩之趨勢顯示有充足且持續上升的人口數作為商圈發展的基礎。未來捷運藍線建設完成後 B20 站座落於周邊公園，將帶來更多觀光人潮。

周邊雖已有開發完成的三井 LaLaport 購物中心、秀泰廣場及大魯閣新時代購物中心等，惟本區零售及餐飲等生活機能仍有發展空間，因此開發別具特色及市場區隔之商場為本計畫之核心。

#### (二)臺中市東區店鋪租賃及停車場收費行情

本計畫參考 591 租屋網之東區店鋪租賃資料，並調查周邊公私營停車場收費情形，以充分了解市場行情，作為後續訂定複合式商場租金及停車場計費之依據。

## 1. 東區店鋪租金行情

東區近 1 年百坪以上店鋪出租案量不多，參考 591 租屋網整理百坪以上店鋪之租金行情，平均單價約為 1,300 元/坪/月（詳表 2-3-1、圖 2-3-1）；百坪以下店鋪之租金行情，平均單價約為 1,415 元/坪/月（詳表 2-3-2、圖 2-3-2）。

表 2-3-1 臺中市東區百坪店鋪月租金調查表

項次	案例位置	月租金(元)	坪數(坪)	每坪租金(元)
1	東區復興路 4 段大勇街口	160,000	120	1,333
2	東區早溪街 326 號	186,000	122	1,525
3	東區建成路 668 號	220,000	130	1,692
4	東區南京路國軍英雄館旁	210,000	200	1,050
5	東區建德街 7-11 鑫建德門市	293,000	325	902
平均		約為 1,300 元		

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫調查繪製

圖2-3-1 臺中市東區百坪店鋪月租金調查案例分布圖

表 2-3-2 臺中市東區百坪以下店鋪月租金調查表

項次	案例位置	月租金(元)	坪數(坪)	每坪租金(元)
1	東區大智路 55 號	130,000	90	1,444
2	東區建德街 113 號	80,000	71	1,127
3	東區樂業南路 162 號	55,000	52	1,058
4	東區育英路 37-25 號	78,000	49	1,604
5	東區立德街 197 號	70,000	47.43	1,476
6	東區樂業南路 142 號	50,000	33.68	1,485
7	東區育英路 37-20 號	35,000	33	1,061
8	東區大勇街 28 號	39,800	30	1,327
9	東區建德街 288 號	38,000	28	1,357
10	東區樂業南路 192 號	45,000	27	1,667
11	東區東光路 146 號	42,000	26	1,615
12	東區育英路 37-18 號	42,000	25.88	1,623
13	東區振興路 58-3 號	25,000	25	1,000
14	東區復興路四段 20 巷 11 號	29,000	20	1,450
15	東區東光園路 496 號	26,888	18	1,494
16	東區自由路三段 19 號	24,000	17	1,412
17	東區大勇街 66 號之 2	28,000	17	1,647
18	東區福仁街 266 號	23,000	15	1,533
19	東區建成路 625 號	15,000	10	1,500
平均		約為 1,415 元		

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫調查繪製

圖2-3-2 臺中市東區百坪以下店鋪月租金調查案例分布圖

## 2. 東區停車場收費行情

本計畫調查基地周邊 500m 路程範圍內之停車場計有公有委外 2 座、私營 12 座，目前收費方式多以半小時計，其中公有委外停車場均為每半小時 10 元，私營停車場有平、假日費率差異，大多為平日半小時 15 元、假日半小時 25 元，百貨附設停車場則按小時計費，平日約 30~50 元，假日均為 50 元。（詳表 2-3-3）

表 2-3-3 基地周邊停車場車位數及計費方式調查表

公有委外					
城市車旅/南京立體			城市車旅/交通局忠孝站		
總車位 774			總車位 42		
10元/半小時			10元/半小時		
私營					
1	2	3	4	5	6
LaLaport 北館	LaLaport 南館	大魯閣 新時代	秀泰廣場 S1館	秀泰廣場 S2館	俾亭 臺中車站
總車位1391	總車位503	總車位87	總車位131	總車位141	總車位214
平日 每小時50元	平日 每小時50元	平日 每小時40元 假日 每小時50元	平日 每小時30元 假日 每小時50元	平日 每小時30元 假日 每小時50元	平日 半小時15元 假日 半小時25元
7	8	9	10	11	12
俾亭 建國市場	日月亭 新民場	和雲 三井湖濱	和雲 復興路2站	和雲 自由路	Times 振興路
總車位802	總車位109	總車位254	總車位37	總車位77	總車位15
平日 半小時25元	平日 半小時25元	平日 半小時10元 假日 半小時30元	平日 半小時15元 假日 半小時25元	平日 半小時15元 假日 半小時20元	平日 半小時15元 假日 半小時25元

資料來源：本計畫彙整

## (三)潛在廠商洽訪情形

表 2-3-4 潛在廠商洽訪紀錄表

類型	名稱	訪談對象	坪數需求	訪談紀錄
餐飲	東元餐飲集團(旗下餐飲品牌包含摩斯、樂雅樂、美樂食餐飲)	世正開發股份有限公司 吳主任	--	有意願評估進駐展店，並將相關資訊提供旗下品牌(摩斯漢堡、樂雅樂餐廳、美樂食餐飲)。
	饗賓集團(開飯、饗食天堂、果然匯、旭集等)	禮賓中心	--	將資訊轉呈相關部門參考與評估，將由相關單位再聯繫。
	亞洲藏壽司股份有限公司	楊主任	一般店鋪規格為200坪，加計戶外造景約250坪。	目前已於三井LaLaport購物中心展店，會再評估是否擴點。
	野椿企業股份有限公司	劉先生	餐廳約40~80坪、咖啡廳約35~50坪、麵包品牌約25~30坪。	有意願評估展店，設點更重視樓層，較傾向於1樓的櫃位設點。
	鳥居文創事業有限公司	張董事長	餐廳需求坪數約50~200坪。	租金期望在1,000元/坪/月以下。
零售百貨	統一超商股份有限公司	蔡經理	--	出租資訊會轉達公司高層進行評估。
	家福股份有限公司(家樂福)	莊經理	超市規模需400~450坪。	目前已在太魯閣新時代購物中心設點，會再評估是否擴點。
運動休閒	台灣迪卡儂有限公司	施小姐	面積800坪以上。	有意願進駐本計畫商場，需1樓店面。

<p>文創選品</p>	<p>草屯知達工藝會館</p>	<p>林董事長</p>	<p>文創店約20坪。</p>	<p>可接受市區店舖租金約1,500元/坪/月~2,500元/坪/月。</p>
<p>房屋仲介</p>	<p>群義房屋</p>	<p>鄭專案經理</p>	<p>--</p>	<p>多數餐飲或零售業者承租空間並非以每坪租金單價作考量，而是以租金總額及整體投資報酬率作評估，不過了解目前網路上東區招租物件大多是社區樓店，廣告租金單坪約1,200~1,600元，若屋況佳或包含精緻裝潢，不需多做修繕裝潢的租金價格會在偏高區間。因此物件如果是全新蓋好的建築物，月租金1,450元左右尚屬合理。</p>

## 二、目標市場分析

### (一) 基地周邊供需市場狀況

#### 1. 市場需求

本計畫商圈以基地輻射半徑 3 公里為計畫範圍，113 年東區人口有 77,688 人、3 公里範圍圈內包含東、南、西、北、中、大里、太平等 7 區有 892,411 人，且近 5 年人口成長率呈現上升趨勢，而基地所在之東區 5 年成長率達 2.34%，有充足且持續上升的人口於本區生活發展。

此外，基地重要的交通節點臺鐵臺中車站每日出站人次 23,719 人，通勤及旅遊的來客也可望成為本區開發商圈之基礎，而今年起動工的捷運藍線，除了通過本區之外終點站 B20 站將座落於鄰近公園，交通便利提升之易達性將帶來持續成長之人潮。

另目前豐邑建設於毗鄰本基地之泉源段 15 地號所開發住商大樓已完工，建案規劃共 624 戶住家，另外配置 28 戶店面與 450 戶辦公室，預計約可獲得 2,000 人以上之居住人口，而店面與辦公室員工流動人口（非固定居住）也會增加商業時段活絡人潮，可望為本區消費市場注入龐大人口基礎與效益。

本地區主要客源將以 3 公里範圍圈內的居民、途經本區之通勤族、以及至公園散步或遊逛之遊客做為開發客群之消費者。

#### 2. 市場供給

鄰近本基地有 3 座休閒娛樂導向的購物中心：三井 LaLaport 購物中心、大魯閣新時代購物中心、秀泰廣場。

##### (1) 三井 LaLaport 購物中心

三井 LaLaport 分為南、北兩館，總樓地板面積達 60,000 坪、營業面積 20,570 坪，以親子型複合式購物中心為定位，引進諸多臺中獨家的日本品牌，包含連鎖大型超市 LOPIA，而無印良品、台隆手創館、大創等生活品牌打造大型旗艦店，UNIQLO 及 GU 亦開設雙品牌新型態店。

### (2) 大魯閣新時代購物中心

擁有營業面積 26,000 坪寬敞的賣場環境，營業項目綜合性高，除服飾、珠寶、美妝等專櫃外，地下室有家樂福量販店進駐，高樓層引進生活百貨品牌寶雅、大創，以及家居品牌宜得利等，主力店為威秀影城；而為鎖定年輕族群，另有棒壘球場、保齡球場、健身房等多項室內運動空間。

### (3) 秀泰廣場

包含 S1、S2 兩館，其核心店皆為秀泰影城，營業面積 13,700 坪，S1 館鎖定年輕族群與觀光客，流行服飾、飾品櫃位較多；S2 館則以家庭客為主力，設有親子樂園、玩具專櫃及湯姆熊電子遊樂場。而秀泰廣場與金石堂書局合力打造的全新藝文沙龍空間「小書房」更吸引親子族群和文青到訪。

## 3. 業種分析

本計畫基地依「變更臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫」相關規定業種、用途及面積等限制規範內容使用。該計畫對於第二之一種商業區規定如下：

- (1) 除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (2) 各建築物商業設施之使用總樓地板面積不得少於 30%。

故本基地主要以開發商業設施及設置停車場為主，並在基地配置、開放空間、停車空間、建築景觀等方面，以「變更臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫」及都市設計審議規範規定為設計原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照施工。

經由前述土管規定要點，並考量周邊商業設施發展、住宅建設與公共設施等資源齊備，為大幅度增進本基地開發效益，擬開發具有台糖形樣之特色商場，融合永續及糖業文化歷史為元素，結合原臺中糖廠之歷史建築「帝國製糖廠臺中營業所」，打造區域性的文化氣息及故事行銷據點，在景觀上則銜接湧泉公園，提供具有舒適景觀且被綠地生態環繞的良好購物環境。

為快速吸引人潮創造效益，並提供居民及公園遊客休憩據點，業種擬以健康休閒娛樂、文創商品及輕食餐飲等多元化複合式經營為主，並配置充足的停車位，除了提升開發效益，促進本公司土地活化之外，更可望滿足本區居民及消費者停車需求，緩解將來大量人潮湧入後的交通衝擊。

## （二）區位潛力

### 1. 交通區位優勢

基地鄰 30m 進德路及 20m 樂業路，可銜接台 3 線建成路，通往北屯、豐原或南區、大里，距臺中火車站約 5 分鐘、台 74 線快速道路約 10 分鐘車程距離，具大眾運輸系統及道路系統之聯外交通區位優勢，易達性高，伴隨捷運藍線開始動工，未來落腳本區之終點站 B20 將成為吸引人潮的熱門話題及新的交通節點。

### 2. 大型開發案吸引人潮湧入

基地周邊因大型商業開發案蓬勃，如 112 年開幕之三井 LaLaport 購物中心（113 年營收 79 億元）、111 年李方艾美酒店、106 年秀泰廣場站前店及 90 年大魯閣新時代購物中心等，吸引人潮持續湧入，且 114 年豐邑建設完工之浩瀚湖濱城住商大樓可望為本區帶來 2,000 人以上之居住人口及辦公流動人口。

### 3. 公園綠地提供優質景觀

基地周邊公園遍布，如湧泉公園、泉源兒童交通公園、綠空鐵道、東光園道等，可提供本商場消費者享有舒適優質景觀與休憩環境，更可做為未來舉辦相關活動行銷延伸客源的腹地。

### 4. 地區歷史建築特色

原帝國製糖株式會社臺中營業所登錄為歷史建築，其歷史價值及故事性元素可凸顯與周邊商業設施之異質性，在推廣行銷及招募品牌時可做為形塑特色的策略。

### 5. 發展利基市場型塑市場區隔

為避免與鄰近商場購物中心競爭，化解業種重疊問題，可朝向開發利基市場發展，型塑本商場之特色進而產生市場區隔，利基市場規模較小，但客群需求明確，且消費者忠誠度較高。

## (三)發展限制

### 1. 消費客群受限

屬性受地理區位限制，主要人潮集中之臺中火車站仍距離本基地有約 10 分鐘步行距離，故本區主要消費者可能來三井 LaLaport 購物中心消費、在地居民、通勤途經本區、或至湧泉公園的遊客，客群屬性較限縮且恐與三井 LaLaport 購物中心之消費族群高度重疊。

## 2. 利基市場較難擴張規模

為避免競爭及業種重疊而開發利基市場則須面臨目標族群較窄，市場總量有限，導致營收天花板較低，經濟規模難擴張，進一步影響宣傳、開店規模、議價能力等資源。此外若消費需求、法規、趨勢發生變化，利基業者回應空間較小。因此開發利基市場具有一定風險。

## 3. 地價稅負高恐影響租金及出租率

本基地區位地價高、稅負重，為回收成本需設定較高租金，恐影響承租意願。而鄰近之三井 LaLaport 購物中心規模大且業態多元，可能造成市場分食，限縮開發品項及客群，也恐面臨招商品牌優先選擇進駐 LaLaport 的危機。

## 4. 逐步開發過程交通衝擊恐造成居民反彈

本區整體尚處逐步開發階段，豐邑住商大樓完工居民入住以及捷運藍線動工，隨之而來的來客及車輛湧入，將可能產生交通衝擊與外部成本，引起周邊居民對生活品質下降的反彈。

### (四)SWOT 分析

為瞭解本計畫之內部優、劣勢，以及所面對外在威脅與機會，本計畫透過 SWOT 分析結果作為後續產品行銷定位策略擬定依據。（詳表 2-3-5、2-3-6）

表 2-3-5 本計畫 SWOT 分析彙整表

<p><b>優勢(Strength)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 具大眾運輸系統及道路系統之聯外交通區位優勢，易達性高。</li> <li>2. 周邊有歷史建築及多處公園綠地，提供文化景觀及優質休憩環境，可為發展異質性基礎。</li> <li>3. 鄰近大型商業設施，利於承接逛街外溢客流。</li> </ol>	<p><b>劣勢(Weakness)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周邊仍有待開發空地，未同時開發分次施工，對街景、噪音及交通造成衝擊，亦可能引起居民反彈。</li> <li>2. 消費客群屬性受區位影響限縮，既有商業設施消費客群高度重疊。</li> <li>3. 區域大型開發案逐漸發展，租金預期上升，孵化期承租門檻高。</li> </ol>
<p><b>機會(Opportunity)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透過與既有商業設施所提供服務互補之策略，如區分時段或產品特色，提供差異化之品牌與體驗。</li> <li>2. 結合臺鐵臺中車站的鐵道文化及帝國製糖廠的文化場域，聯動行銷開發文化體驗吸引消費。</li> <li>3. 豐邑建設於泉源段15地號投資開發之住商大樓已完工，將為本區引入穩定且大量的常住人口。</li> </ol>	<p><b>威脅(Threat)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鄰近高強度競品，若業種組合重疊恐因市場分食，轉化率不如預期。</li> <li>2. 開放型商場恐受季節氣候影響，淡旺季波動較館內型商場大。</li> <li>3. 施工過程及開發完成湧入人潮及車輛，產生交通衝擊與外部成本，恐引起居民對生活品質下降的反彈。</li> <li>4. 公共工程進度不確定，若重要交通建設(捷運藍線、臺中轉運站)延宕，將影響導入人口及啟動節奏。</li> </ol>

表 2-3-6 本計畫 SWOT 交叉分析(TOWS 矩陣評估)表

內部因素 外部因素	S 優勢 1. 位聯外便利之交通樞紐，易達性高。 2. 公園綠地及歷史建築，提供文化景觀與休憩環境，可為發展異質性基礎。 3. 鄰近大型商業設施，利於承接逛街外溢客流。	W 劣勢 1. 周邊空地開發期斷層，分次施工對街景、噪音及交通造成衝擊。 2. 消費客群屬性與周邊其他商業設施高度重疊。 3. 區域租金預期上升，孵化期承租門檻高。
<b>O機會</b> 1. 透過互補策略，如區分時段或產品特色，提供差異化之品牌與體驗。 2. 結合帝國製糖廠的文化場域，聯動行銷吸引消費。 3. 豐邑建設住商大樓完工，將引入穩定且大量的常住人口。	<b>精進策略【利用交通及人口優勢，結合景觀資源開發】</b> 1. S1、O1： 結合交通與人口導入，發展融合歷史文化及休閒商業之商業設施及文化體驗，吸引多元外來客群。 2. S2、O2： 善用公園綠地及文化景觀塑造差異化之特色體驗，並與周邊消費市場互補。 3. S3、O3： 借助人口成長與商業多元化態勢，強化在地及加值服務以鞏固穩定客群。	<b>改善策略【藉市場區隔消彌客群重疊，創造競爭優勢】</b> 1. W2、O2： 藉商業設施未覆蓋的市場空白，發展特色餐飲或體驗，引進利基市場品牌，減少客群重疊。 2. W1、W3、O3： 因應人口增長，透過加值及多元服務擴大客群，並使廠商願承租價格提升。 3. W2、O1： 周邊商業設施聯合行銷，整合活動資源與招商，提升整體市場吸引力。
<b>T威脅</b> 1. 鄰近高強度競品，恐因市場分食使轉化率不如預期。 2. 開放型商場恐受季節氣候影響，淡旺季波動較館內型商場大。 3. 交通衝擊影響可能造成社區反彈。 4. 公共工程進度若延宕，將影響導入人口及啟動節奏。	<b>緩衝策略【善用品牌及特色體驗化解客群重疊之競爭】</b> 1. S2、T1： 善用歷史建築文化行銷，創造差異化在地體驗，建立市場區隔。 2. S2、T1、T2： 結合公園規劃戶外市集及季節活動，吸引家庭客與居民反覆到訪。 3. S2、T3： 保留綠地景觀以維持生活品質，降低社會阻力。 4. S2、S3、T4： 獨特品牌吸引遊客並鞏固客群，降低交通建設導入人口延遲影響。	<b>撤退策略【服務加值、預租方案降低競爭與開發阻力】</b> 1. W3、T1： 藉預租模式、初期優惠或彈性租金吸引廠商進駐，另推行快閃店，降低承租門檻並測試市場反應。 2. W2、T1、T2、T4： 掌握區位及自身品牌形象特色之優勢，專注利基市場或互補性業態開發。 3. W1、T3： 納入交通分流與社區溝通，提前處理交通衝擊與生活品質爭議，減輕居民反彈影響招商與營運。

經 SWOT 交叉分析後定位配對策略，說明如下：

1. 優勢－機會策略－精進策略【利用交通及人口優勢，結合景觀資源開發】

(1) S1、O1：結合大眾運輸場站行銷本計畫商場特色產品及服務，吸引外來客群。

透過加強交通運輸與場域連接性，例如於大眾運輸場站設置指標或燈箱廣告吸引人潮，經串聯交通運輸導入外來遊客，並融合在地歷史文化及景觀，文創商店、特色餐飲、主題咖啡廳及藝文展演等，創造獨特的複合式商場以及在地文化主題活動，吸引多元外來客群。

(2) S2、O2：將景觀優勢透過文化地景串聯，以與周邊商場業態互補及分流。

善用公園綠地及文化景觀，將欲開發之商業設施與周邊公園綠地及歷史建築、文化地景做深度結合，透過設置綠地廣場、露天座席、景觀餐廳等，讓消費者在用餐購物之餘能享受自然與文化氛圍。引進與周邊消費市場不同的品牌，凸顯在地特色、自然永續、文化質感塑造差異化。

(3) S3、O3：在區位優勢及大量常住人口增加趨勢下，強化社區導向的加值服務。

豐邑建設住商大樓完工，將引入穩定且大量的常住人口，借助人口成長與商業多元化行銷策略，強化在地及加值服務以鞏固穩定客群，打造在地生活圈，強化社區居民回訪率。

2. 劣勢－機會策略－改善策略【藉由品牌或業態做出市場區隔，消彌客群重疊，以創造競爭優勢】

(1) W2、O2：塑造特色場域及引進利基市場弭平客群重疊所帶來的競爭劣勢。

藉商業設施未覆蓋的市場空白，避免與大型商場連鎖餐飲或大眾品牌競爭，引進小眾而獨特的品牌，例如獨立甜點店、蔬食餐廳或在地特色料理，透過利基市場引入，減少客群重疊。

(2) W1、W3、O3：透過多元服務滿足常住人口需求，進而提升廠商願承租價格。

經由市場調查了解當地居民及上班族的需求，引入符合消費客群生活型態的服務，例如兒童遊戲區、寵物友善空間等，增加他們停留在這裡的時間。打造「一站式服務」，結合購物、餐飲、娛樂和生活服務，讓消費者能在這裡滿足多樣化需求，並藉由非單純零售業態，拓展客群多元性。

(3) W2、O1：與周邊商業設施聯合行銷，提供其他商業設施沒有的服務，整合招商。

與鄰近商業設施、觀光景點建立起共榮購物生活圈，透過聯合行銷，整合活動資源與招商，並透過補充其他商業設施未覆蓋的市場空白，提供多元多樣服務，提升整體市場吸引力。

規劃大型聯合活動（如街區嘉年華、節慶市集），提升整體東區的消費吸引力。或在數位平台上進行商圈整合行銷，形成「消費導覽地圖」。透過資源共享，吸引消費者跨店消費，擴大消費市場。

3. 優勢－威脅策略－緩衝策略【善用品牌及特色體驗化解客群重疊之競爭】

- (1) S2、T1：善用歷史文化行銷，創造差異化在地體驗，建立市場區隔，打破市場分食困境。

將在地歷史文化元素融入品牌故事、空間設計與商品開發，讓消費者在滿足消費需求之於，更能夠感受文化體驗。建立文化IP，提升與周邊歷史文化之連結，強化品牌辨識度，並可延伸至文創商品，利於行銷。

- (2) S2、T1、T2：結合公園綠地規劃戶外市集及季節活動，吸引家庭客與居民反覆到訪。

透過空間規劃保留商場內的綠地廣場，並結合周邊公園綠地，舉辦如戶外市集、野餐市集、農夫市集等能夠串聯綠帶的戶外活動，吸引會來本區散步活動的消費者，讓在地居民與家庭成為穩定客群。

- (3) S2、T3：保留綠地延續景觀，營造社區友好，降低開發阻力。

打造社區友好型商場，保留綠地空間以延續景觀及生活品質，透過社區居民也能自由使用的休閒場域爭取居民支持，降低開發引起的社會阻力。設計社區或學校參與的季節活動，例如學生童畫展示於公共空間，提升與周邊居民的互動，強化與社區連結。

- (4) S2、S3、T4：提升文化體驗及獨特品牌的競爭力吸引外來客群，以降低捷運藍線延後通車未帶入人流之影響。

藉由獨特品牌魅力及在地體驗吸引遊客，例如提供只有這裡才有的特色商品體驗或利基市場的品牌等，並透過社群互動、專

屬活動等方式，建立高黏著度的消費客群，即使捷運藍線延後通車未能帶來人流，也能依靠客群鞏固維持穩定營運。

4. 劣勢-威脅策略—撤退策略【服務增值、預租方案降低競爭與開發阻力，採取務實且保守的應對措施，以求降低風險、確保生存】

(1) W3、T1：運用彈性招商方案及推出快閃店模式，降低承租門檻並測試市場反應。

藉預租模式提供初期優惠或分階段的階梯式租金方案等彈性招商方式，吸引廠商進駐，降低廠商初期進入市場風險。另推行快閃店模式，讓不同品牌能在短時間內進駐，不僅能測試市場接受度，也能持續創造話題性，吸引消費者回流，同時可以降低新創品牌進駐承租門檻。

(2) W2、T1、T2、T4：開發獨特品牌及在地體驗等利基市場，迴避與大型商業設施競爭。

藉由掌握地理交通區位及自身品牌形象特色之優勢，專注利基市場，並深度經營利基市場，提供別具特色的服務及產品。或開發互補性業態，提供其他商業設施缺少的服務，例如重視養生健康方面的健身房及蔬食餐廳，迴避與周邊商業設施之大型連鎖品牌競爭。

(3) W1、T3：開發階段施工產生的交通衝擊需透過提前與社區溝通，消弭居民憂慮，避免社區反彈。

納入交通分流評估方案，並積極與社區溝通告知交通動線及商場空間規劃，提前處理交通衝擊與生活品質爭議，消弭居民疑慮，減輕社區反彈影響招商與營運節奏。

### 三、STP分析

#### (一) 市場區隔 (Segmentation)

因應周邊既有商業設施提供商品及服務多元及大宗，如三井 LaLaport 購物中心主打面向親子及家庭，擁有多達 300 家店鋪；大魯閣新時代提供包含食、衣、育、樂等多種選擇，擁有主題餐廳、電影院、運動設施等，提供年輕族群及親子家庭遊憩場所；秀泰廣場以電影院為營運主體，同時提供生活商品及餐飲服務，屬於娛樂導向消費型態。本計畫將結合周邊資源，從商圈形象、進駐品牌、產品類型等創造區隔：

##### 1. 心理區隔

- (1) 開發自有品牌或選擇少見特殊之獨立品牌，打造「僅此一家」的形象，提供只有本商圈才有的產品或服務。朝向喜歡嘗鮮並重視產品品質及特色的客群發展。
- (2) 運用周邊景觀資源及開發背景，結合糖廠歷史元素，延伸文化景觀並提供特色體驗，針對重視文化底蘊、在地體驗和獨特景觀的消費者客群，滿足消費者購物需求之餘，提升層次及體驗。

##### 2. 行為區隔

提供同質性但不同品牌或不同元素的產品，例如本計畫商場可招攬臺中在地品牌，以及著重健康意識的蔬食餐廳，以區隔百貨美食街常見的連鎖品牌，在同樣提供餐飲服務的市場中讓消費者擁有更多選擇，並可吸引有既定品牌忠誠度的消費者。

## (二) 目標市場 (Targeting)

### (1) 主要目標客群：在地居民與家庭客群。

針對來湧泉公園、泉源交通公園散步運動的家庭客，及未來豐邑建設住宅大樓入住的在地居民，該客群有長足時間會在本基地場域活動，是穩定營運的關鍵。

該客群重視生活便利性、社區連結以及休閒娛樂，透過形塑「社區友好」的品牌形象，提供能滿足居民消費需求之生活產品、餐飲需求及休閒健身等，並藉由保留綠地空間、舉辦社區活動等融入當地生活。建立穩定的在地客源，減少對單一遊客市場的依賴。

### (2) 次要目標客群：重視歷史文化喜歡特色體驗的消費客群。

提供融合歷史元素與文化體驗之服務與產品為本案開發特色，針對專程來臺中旅遊餐訪的消費者、提供重現文化底蘊及故事體驗的特色體驗及產品服務。

將利用交通和人口優勢，結合獨特的歷史文化與景觀資源，創造一個融合文化、商業和休閒的綜合體。吸引外來遊客成為次要消費力，建立穩定客源，減少對單一消費者市場的依賴。

### (3) 補充目標客群：利基市場與消費族群。

為了避免與周邊商業設施的客群重疊，可引進特色餐飲或小眾品牌，如其他周邊既有商場沒有的餐飲種類，或別具特色及競爭力的商品品牌，或甚至是本公司產品的進駐展店，以形塑特色，填補市場空白。

藉由增添獨特性，吸引對品質和獨特體驗有高要求的消費者，該客群重視產品獨特及高品質，尋求能體現個人品味及特色的小店或餐飲。

### (三) 定位 (Positioning)

本基地周邊擁有大面積公園綠地及歷史建築帝國製糖廠臺中營業所，具優質景觀及文化底蘊之特色，商場外部空間將充分串聯周邊公園綠地，規劃舒適宜人的散步綠帶與廣場節點，打造有別於傳統追求高坪效的現代化商場。同時為與三井 LaLaport、秀泰影城及大魯閣新時代等周邊商場區隔，基於前揭章節分析，本計畫將開發定位為「親子娛樂+運動休閒+青年文創」的複合式商場。

#### 四、案例分析

為了解複合式商場店鋪規模及經營型態，本計畫參考臺中市 3 處複合式商場開發案例，分述如下：

##### (一) 台水宿舍休閒廣場

由豐全營造將位於一中商圈的台水舊宿舍活化開發為商場，2 層建築總樓地板面積約 250 坪，該商場包含 50 間店鋪，每間店鋪面積約在 3 至 6 坪之間，租金範圍約新臺幣 15,000 元至 40,000 元，招商類別廣泛，涵蓋餐飲、服飾、美容美甲及 3C 玩具等多元化業種。

最引人注目的招商策略是「青年創業圓夢計畫」。此計畫專為 30 歲以下的年輕創業者保留了 4 至 8 個攤位。經由專家學者審核通過後，獲選者可享受硬體設備的全額補助，還能在營運首年獲得 3 至 6 個月的免租金優惠，為商業空間注入了創新活力與社會價值。



資料來源：網路圖片(<https://misshuan.tw/tw10909-2021-0419/>)

圖2-3-3 台水宿舍休閒廣場照片

## (二) 米平方商場

米平方商場緊鄰西屯區國安國宅，為在地建商寶順興開發實業公司向本公司設定地上權承租 3,000 坪土地開發，地下 1 層至地上 2 樓規劃為百貨商場與餐廳，擁有逾 250 格室內外停車空間。商場引進 300 坪屋馬燒肉及春水堂、瓦城、星巴克等知名餐飲品牌，以及 60 坪的可爾姿與 200 坪的啟動健身等運動健身業者，擴大消費客群。

米平方商場為目標客層鎖定在地 30 至 45 歲小家庭、鄰近上班族以及 15 至 29 歲的年輕族群，包括西屯、龍井、沙鹿一帶鄰近居住民眾，還有中科及工業區上班族，以及東海、靜宜、弘光多所大專院校師生。



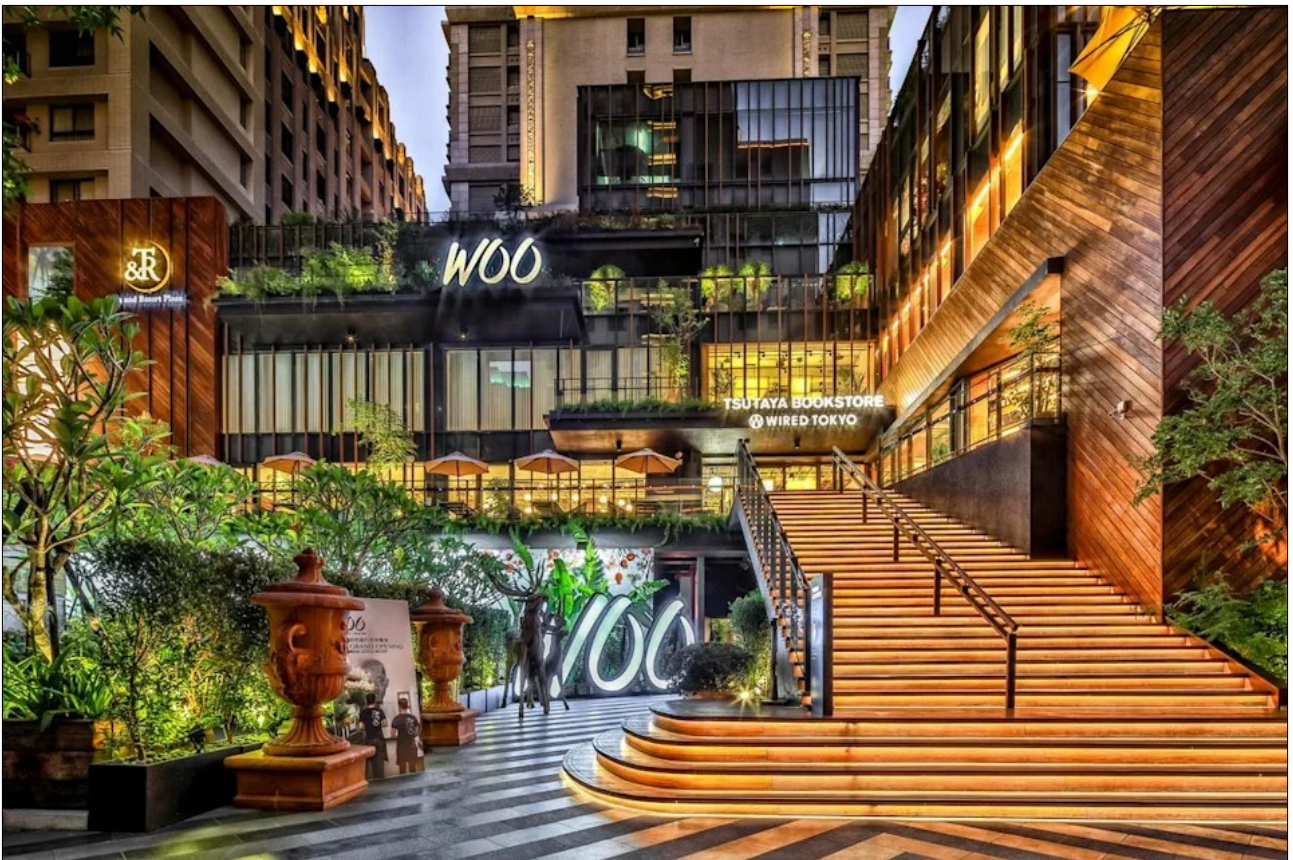
資料來源：網路圖片(<https://www.marmotaiwan.com/design-detail/4/66/66/>)

圖2-3-4 米平方商場照片

### (三) T&R 廣場

T&R 廣場座落七期重劃區精華地段，基地面積近 800m<sup>2</sup>，為一棟地下 1 層、地上 4 層之建築，有別於一般高坪效的商業建築，改採降低建築量體，延續綠園道空間的退縮方案，使空間配置能達到人群聚集與空間漫遊的可能性，建築物正面大量立體綠化，加上外牆清透玻璃及木紋格柵，模糊室內外空間界線。

1 樓為吳寶春麵包坊、2~3 樓為蔦屋書店、4 樓則是 Woo Taiwan 泰式料理，店家數不多，但知名度、空間規模乃至營運效益皆相當可觀；1 樓留有大面積空間「實驗廣場」，以供店家發揮自身品牌概念推出多元、實驗性跨界合作為核心概念，有不少品牌進駐合作，包含快閃市集、紅酒品飲、泰式甜點餐車等。



資料來源：T&R廣場

圖2-3-5 T&R廣場照片

#### (四) 中科購物廣場(109年停業)

中科購物廣場位於西屯區福科國中旁，鄰近臺中榮民總醫院及國安國宅，佔地廣達 1.68 萬坪，採「立體百貨平面化」的商場規劃，由數座 1 層樓之獨棟及連棟賣場組成，分別由大型專門店及中小型店家進駐，營業面積約 4,740 坪，設有停車場可提供 682 格平面車位，為中科商圈重要生活消費據點。

全區共有 30 餘家品牌且業種多元，包含擁有獨立大店的大魯閣棒壘球打擊場、健身工廠、楓康超市、台中牛排館等，以及運動服飾（如 NIKE、adidas 等）、連鎖餐飲（如築間、石二鍋、肉多多等）、藥妝（如屈臣氏）等，以親子客群為主力消費，假日更增設文創市集以吸引年輕消費者，每月來客數可達 30 萬人次。



資料來源：網路圖片(<https://taichung2050.pixnet.net/blog/post/351106459>)

圖2-3-6 中科購物廣場照片

## 五、產品定位分析

本計畫形象商圈規劃複合式商場及收費停車場，為符合市場需求並與三井 LaLaport、秀泰廣場及大魯閣新時代等周邊商場區隔，本計畫產品定位為「親子娛樂+運動休閒+青年文創」，產品內容如下：

### (一)複合式商場

本計畫產品規劃依循市場調查結果，40~120 坪大坪數商業空間共計 1,000 坪，其中 40 坪 5 單元、50 坪 2 單元、80 坪 1 單元、100 坪 5 單元、120 坪 1 單元。

#### 1. 目的導向且大眾市場的消費

考量本計畫商場之消費者可能為鄰近住戶、通勤族，或是湧泉公園散步、寵物公園遛狗、三井 LaLaport 購物的遊客等，因此偏向目的導向的消費者較可能成為光臨本基地商場的目標；此外，願意嘗鮮的年輕族群更有機會進入本計畫新建商場。為了快速吸引人潮流入以及建立長期穩定的回客率，在較易進入的門檻下，擬以大眾市場之年輕族群消費基準為主要商場發展基礎，透過平價消費吸引消費者多次回訪，打造高流動的商場。

#### 2. 大坪數商業空間滿足日常需求

為創造能滿足前述消費者需求的消費環境，提供生活所需之餐飲或日常購物，因應目的導向刺激消費，擬規劃大坪數的商業空間，以滿足消費者日常休閒生活期待。大坪數商業空間可提供消費更高品質休閒生活空間，而大坪數的餐飲空間可望使進駐廠商在相同花費成本下，更大幅度增進營收。

因此規劃 40~120 坪大坪數的商業空間，以因應不同健康休閒娛樂、文創商品及輕食餐廳業者需求，使其在相同成本下發揮最大效益。

### 3. 強化品牌形象並形塑市場區隔

為形塑差異並強化本公司品牌形象，可結合「帝國製糖廠臺中營業所」之文史氛圍、循環減碳之規劃理念，以及融合蔗田意象之建物外觀設計等，使消費者得以沉浸式體驗本公司精心營造之生活場域，提升消費吸引力，有效激發消費動能與場域黏著度。

鑑於本計畫鄰近主打異國美食的三井 LaLaport 購物中心，為利市場區隔，商業空間引入品牌在選擇上可朝向凸顯在地文創特色或臺中起家的知名餐飲品牌。

另為增加本公司品牌曝光度，將規劃設置「台糖形象精品館」，透過專屬空間呈現公司理念與故事，並展售生鮮食品、生活用品、美妝保養品，乃至蘭花禮盒等優質商品，讓消費者對品牌有更清晰、完整的認知，親身體驗有助於提高購買意願，進而促成社群傳播等自發性口碑宣傳，為公司創造收益及廣告宣傳。

#### (二)收費停車場

配合法規設置法定停車空間，並考量發揮土地最大效益及提供在地居民及消費者充足的停車需求，規劃 119 格停車位（含無障礙車位 4 格）以及 243 格機車位（含無障礙車位 6 格）。

#### (三)商業空間租金/停車位收費設定

商業空間租金參考 591 租屋網東區店鋪租金行情，百坪以上店鋪平均租金單價約為 1,300 元/坪/月、百坪以下店鋪平均租金單價約為 1,415 元/坪/月，本計畫商業空間租金設定為 1,450 元/坪/月。

停車場收費經參考基地周邊之偉亭建國市場停車場（平假日均為 50 元/小時）及和雲三井湖濱停車場（平日 20 元/小時、假日 60 元/小時），本計畫停車場以平日 30 元/小時、假日 55 元/小時為收費基準。

#### (四)商業空間出租率/停車場使用率設定

經調查基地周邊商場(鐵鹿大街、三井 LaLaport、秀泰廣場及大魯閣新時代等)目前出租率約在 95%以上，保守推估本計畫商業空間之營運期第 1~3 年為 80%、第 4~10 年為 85%、第 11~20 年為 95%。

另調查俾亭建國市場停車場及和雲三井湖濱停車場，平日使用率分別為 27.37%及 15.74%、假日使用率分別為 90.15%及 99.61%。考量本計畫停車場為平面車位，且位於進德路、樂業路兩大主要幹道路口，易達性高，並擁有商場自有客源，亦能服務帝國製糖廠、湧泉公園、綠空鐵道等遊客，故本計畫停車場使用率設定為平日 35%及假日 90%。

## 六、經營管理規劃

依本公司「固定資產管理作業要點」有關出租之相關內部控制文件為基準，並為了提升商場運作效率及出租率，定期與商場進駐品牌廠商研討行銷策略及顧客數據分析，為最大化出租效益，擬定出租經營管理計畫原則如下述：

### (一)興建前規劃階段

#### 1. 經營需求

針對周邊「周邊景觀及觀光資源」、「市場現況及鎖定目標市場」、「鄰近商業設施的外溢客流」等條件進行客群分析，並融入文化探索、永續淨零等元素，於建築設計階段規劃對應之公共及商業設施需求空間，且考量最大坪效，納入參考市場行情訂定之租金評估及管理維護之需求進行設計。

#### 2. 法規需求

確保建築物、內部空間等硬體設施於出租營業時均符合營業登記、建築物公共安全檢查、消防安全設備檢查、無障礙空間規範等相關規定。

### (二)興建施工至完工營運階段

#### 1. 物業管理模式確立

因應目前規劃商業空間部分採房地出租方式，本公司需自行管理與進駐廠商之間租賃契約；停車場採自營方式，亦需自行確認設備無異常並聯繫維修廠商。因此需本公司正職員工負責租賃契約履約管理，及時回應承租廠商需求，掌握商場營運效益，並定期定點檢查商場及停車場設施設備運作情形。

## 2. 物業服務理念宣導

確立前述管理模式研擬相關服務計畫，同時透過各平台及公司官網宣傳，對外傳遞本商圈營運概念、開發特色及租賃事項，再藉由辦理招商說明會或主動邀商等方式，以強化與未來承租廠商之連結，吸引廠商進駐，並促進各品牌之間合作融洽，進而與進駐廠商共同發揮本商圈永續淨零之理念。

## 3. 組織管理系統建立

興建期間配合建築特色（如智慧建築、循環再生能源等）研擬將來完工營運所需進駐廠商及商場營運本身需配合事項，並透過智慧化、數位化管理系統輔助編制人員充分管控商場營運及系統運作。

### （三）租賃契約擬定

依據本公司「固定資產管理作業要點」相關契約範本訂定關於租金收繳、雙方權利義務及承租方式等。

### （四）管理服務項目

依據本公司「固定資產管理作業要點」相關契約範本訂定租約，並參考本公司有關物業管理相關要點及內控文件，訂定管理報表。

#### 1. 物業管理服務

確保機電系統及各項設備正常運作之維護管理、公共區域環境清潔及現場庶務即時回應等事項，並管控各項履約事項及收繳帳務。

#### 2. 聯合行銷策略服務

根據消費者數據收集及市場行情分析共享，與進駐廠商研商聯合活動及行銷策略，以促進多元客群拓展並提升經營效益。

## (五)管理組織運作

本計畫完工營運初期由本公司自行經營管理，辦理招租、簽約及維護管理，另相關例行業務（值班及清潔）則辦理勞務發包引進保全及清潔人員，採不定期抽查方式督導其運作情形。

未來視廠商進駐率及人力、管理維護成本等，再評估委託專業招商經營團隊進駐負責招租經營及管理。

### 1. 行政幹部

由本公司正職員工協助督導、監理及商場履約管理相關作業。

### 2. 駐勤人員

辦理勞務發包派駐保全人員 2 名、清潔人員 1 名，並確保相關管理規定可確實執行。

## (六)經營管理執行

正式營運將依公司相關出租內部控制規定，研擬營運計畫及招租策略，並據以辦理。

## 七、行銷策略

### (一)提升出租率與增加營收為主要目標

為提高廠商進駐承租之意願，預計 117 年下旬辦理招商說明會主動洽詢合適廠商，規劃聯合行銷活動並說明未來開發優勢之外，在不影響效益情況下制定開發前期之租金優惠方案、聯合行銷方案，以發展聚集經濟效益。（詳表 2-3-7）

表 2-3-7 提升出租率及營收之行銷策略表

	行銷策略	策略說明
針對進駐廠商	租金優惠方案	為提高廠商進駐承租之意願，在營運初期首批簽約進駐廠商享有租金優惠或免租期間，以降低初期投資成本。
	產業聯盟與品牌組合規劃	依照商場定位，主動邀請知名品牌、主題商店，打造主題產業聯盟，吸引旗艦品牌帶動群聚效應。
	行銷資源共用與曝光宣傳	提供官方宣傳，並在各大平台曝光進駐商場之品牌。
	數據分享	持續探察商場人流及消費行為、客群結構等數據，分享予廠商提供營運及商品調整。
針對消費者客群	高曝光的開幕活動	結合知名影響人物及社群辦理大型開幕活動，搭配折扣或限定商品，吸引消費者初次購物意願。
	線上線下整合宣傳	透過社群媒體、KOL 宣傳，結合商場現場體驗，達到全面曝光。
	在地社區合作	與在地學校、社區及藝文場館合作舉辦市集或公益活動，增加社區認同及居民回訪。

資料來源：本計畫彙整

從品牌招商到消費者面向，同步啟動雙軌行銷策略，有助於商場快速匯聚高質量品牌，吸引注目並鞏固客群，創造市場聲量，強化長期競爭力，提升出租率並增加營收。

## (二)不同客層之經營行銷企劃

針對不同需求及消費習慣之客群，提出相應之經營行銷企劃，以確實提升商場來客率及回訪率。（詳表 2-3-8）

表 2-3-8 客層區分之行銷策略表

	行銷策略	策略說明
針對進駐廠商	主題性活動促進商業空間聯合行銷	透過季節性或年度主題節慶帶動消費及品牌聯合行銷，可藉糖業文化、永續生活、循環設計三大核心作為主題，貫徹商場品牌形象及進駐商業空間品牌之連結。
	不同承租類型廠商結合商場形象之行銷策略	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體承租 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 提供該品牌專屬空間設計及活動主導權等，塑造企業招牌與地區代表性，呈現主力招牌之指標性。</li> <li>(2) 與商場本身及周邊學校、社區、藝文場館等舉辦年度主題活動，吸引人潮流入、推廣品牌。</li> </ol> </li> <li>2. 獨立商業空間承租者 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 採用品牌故事導覽：透過導覽牌介紹進駐品牌的永續理念，強化與商場主題的一致性。</li> <li>(2) 快閃或體驗區：鼓勵新品牌設快閃店，測試市場反應、透過曝光帶動話題。</li> </ol> </li> </ol>
針對消費者客群	分眾消費回饋	透過分析顧客消費行為與目的（常客/通勤/休閒），制定相應的消費回饋。
	目的導向路徑規劃	商場動線設計對應不同消費目的（用餐/休閒/通勤），明確導向各類特色店區，提升場域停留率。
	以不同優惠及便利性滿足不同客群	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 針對低涉入度、高機率的隨機消費群眾，提供時段優惠以及快速外帶，藉由掌握消費習慣提供便利服務促使重複多次消費。</li> <li>2. 對於目的明確的客群透過數位點餐優惠、社群互動等方式，強化消費忠誠度及黏著度。</li> </ol>

資料來源：本計畫彙整

## 肆、工程可行性

### 一、整體規劃

#### (一) 規劃原則

導入循環經濟概念，以可拆解、回收之建築設計，降低資源浪費及廢棄物處理成本，並結合「淨零碳排」、「智慧綠能」、「永續發展」等理念，融合在地文化、自然地景與建築美學，實踐現代人對理想生活的嚮往，打造永續與美感並存的現代聚落。

#### (二) 規劃理念

##### 1. 導入循環建築相關理念：

本計畫將以落實循環與再生經濟之發展出發，創造循環之美好休閒環境。

- (1) 建築/建材循環：採用可拆解、回收之模矩化單元構件設計，並使用部分建材/設備可於拆解後重新設計、組裝利用。
- (2) 綠建築/建築能效：規劃取得綠建築候選證書及銀級綠建築標章，以及依「公有建築工程全生命週期節能減碳作業指引」取得1級以上之建築能效標示。
- (3) 低碳(低蘊含碳)建築：依「公有建築工程全生命週期節能減碳作業指引」取得1級以上之標示。
- (4) 智慧建築：規劃取得智慧建築候選證書及銅級智慧建築標章。
- (5) 水資源再利用：建物將設置節水系統設備，並規劃儲存雨水之景觀池。

##### 2. 建築在地化思考：本計畫建築配置規劃，考量當地氣候特質及自然環境，以營造友善休閒環境以及創造生物多樣性棲地等設計手法。

### (三)建築設計原則

1. 建築本體：以人本尺度與開放街道為核心，串聯廣場、中庭與商業街，塑造可親近、具社區感的空間。建築軸線呼應帝國製糖廠歷史軸線，與周邊地景對話。
  - (1) 工法與可拆解再利用：導入預鑄式工法，以及模組化之乾式施工，便於拆卸、重組與移地再利用，實踐建築可逆與零浪費。
  - (2) 材料：可再生、回收與低碳建材，強調材料記憶與在地文化，並導入通過綠建材認證的環保建材。
  - (3) 結構：應用模組化預鑄構件系統與可拆解結構設計，降低建築碳足跡並提供後續彈性調整或再利用的可能性，打造永續的結構系統。



資料來源：豐榮活動木屋(<https://youtu.be/YJ-3MsmqoUg>)

圖 2-4-1 預鑄模組化建築示意照片

- (4) 能源/節能/綠能：強化自然通風與遮陽策略，搭配智慧能源管理系統，實現建築節能監控與資源永續利用。

- (5) 能效：充分利用自然光、通風等自然資源，減少對人工能源的依賴，並採用隔熱良好的建築外殼材料，同時提高空調、照明、給排水等系統的能源效率。
  - (6) 外觀：立面得融合甘蔗田意象設計，以垂直格柵呈現光影與律動感；材質得參考採用近似紅磚色塗料、再生木材、循環建材等融合台糖精神與現代感。
2. 周邊景觀：保留既有榕樹，結合景觀池、透水鋪面及多樣化植栽配置，建構具微氣候與棲地功能的友善綠地。

## 二、建築設計

### (一)本基地整體環境

為與基地西側之歷史建築帝國製糖廠臺中營業所新舊融合，本計畫藉由景觀設計將該場域之步道鋪面延伸貫穿基地，構成歷史軸線意象，同時留設一景觀池供雨水貯留，與湧泉公園星泉湖對稱呼應。複合式商場設置於基地南面，以利鄰近三井 LaLaport 購物中心、住商大樓及捷運藍線 B20 站出入口等人流來源；收費停車場則配置於基地北面，以導入來自進德路、樂業路兩大聯外道路的消费車潮，車道出入口集中臨接樂業路 58 巷，降低對主要幹道的交通干擾。

### (二)本基地開放空間

需依照「變更臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫」，分別於基地南、北及西側留設寬度 6m 之沿街式開放空間，以及於東側留設寬度 8m 之沿街式開放空間，並於基地西南端留設面積 500m<sup>2</sup>之廣場式開放空間。

### (三)本基地建築量體

初步規劃 3 棟、地上 2 層、總計 1,000 坪商業空間，採聚落式配置，3 棟建築量體環繞基地既有老榕樹，打造為「榕樹廣場」，可增加顧客休憩遊逛時間，或作為活動場地；各建物 2 樓亦設置空橋彼此串聯，增添空間體驗的趣味性。

### (四)本基地停車空間

收費停車場規劃汽車停車位 119 格，含無障礙車位 4 格；機車停車位計 243 格，含無障礙車位 6 格。另依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」第 2 條第 1 項第 2 款規定：「民營路外公共停車場：各停車場應設置 1% 以上」，故留設 2 格以上電動汽車充電專用停車位。

### 三、規劃概念示意圖

#### (一)全區配置

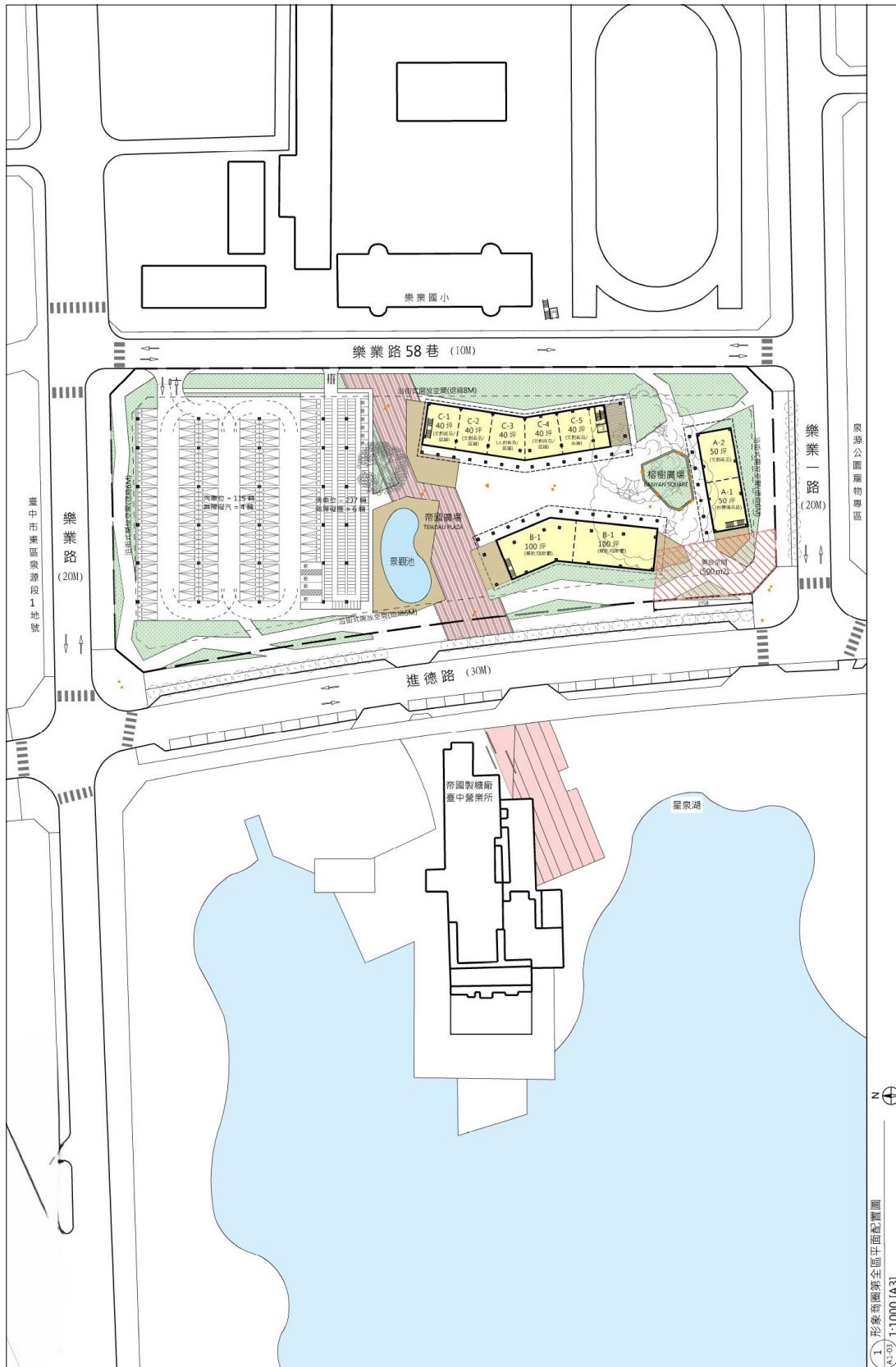


圖 2-4-2 形象商圈全區平面配置圖(S：1/1000)

(二)地上1層

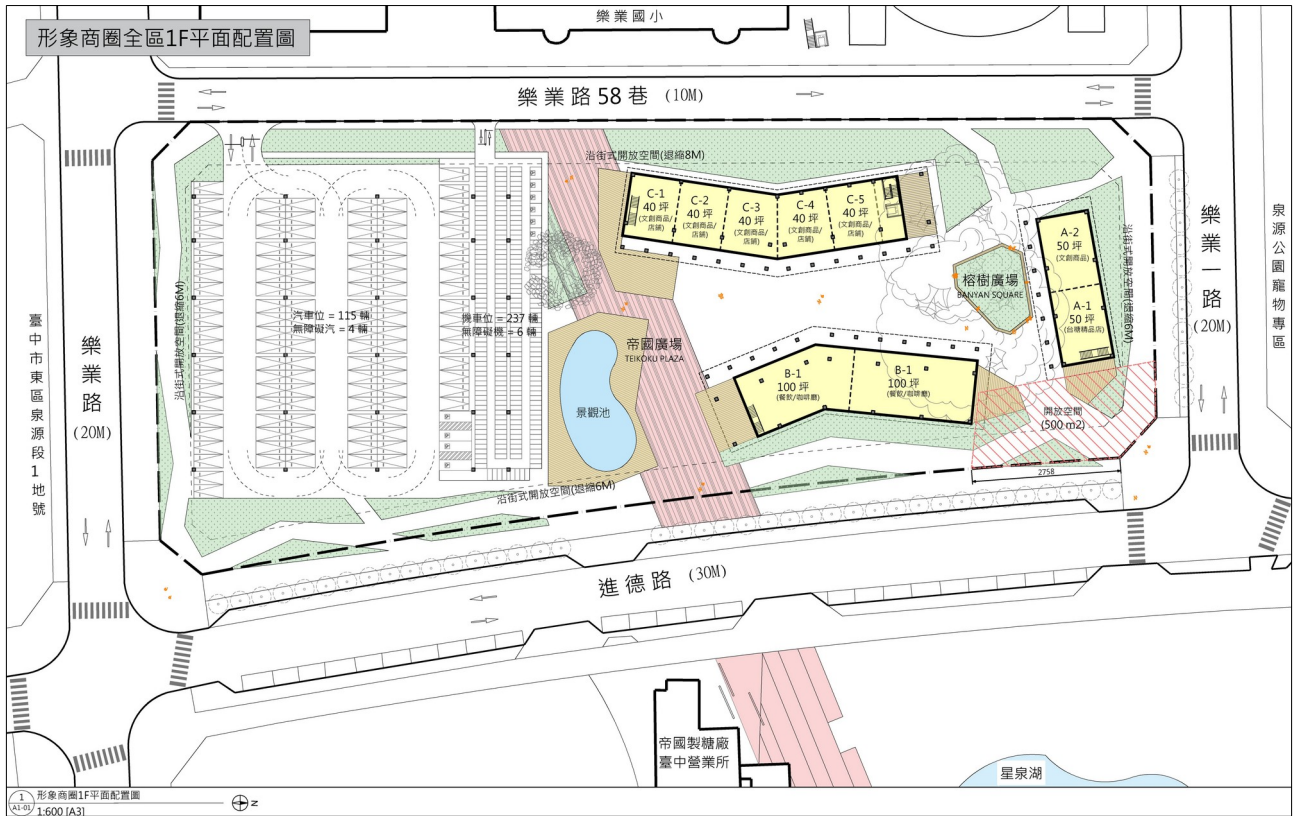


圖 2-4-3 形象商圈 1 層平面示意圖(S : 1/600)

(三)地上2層

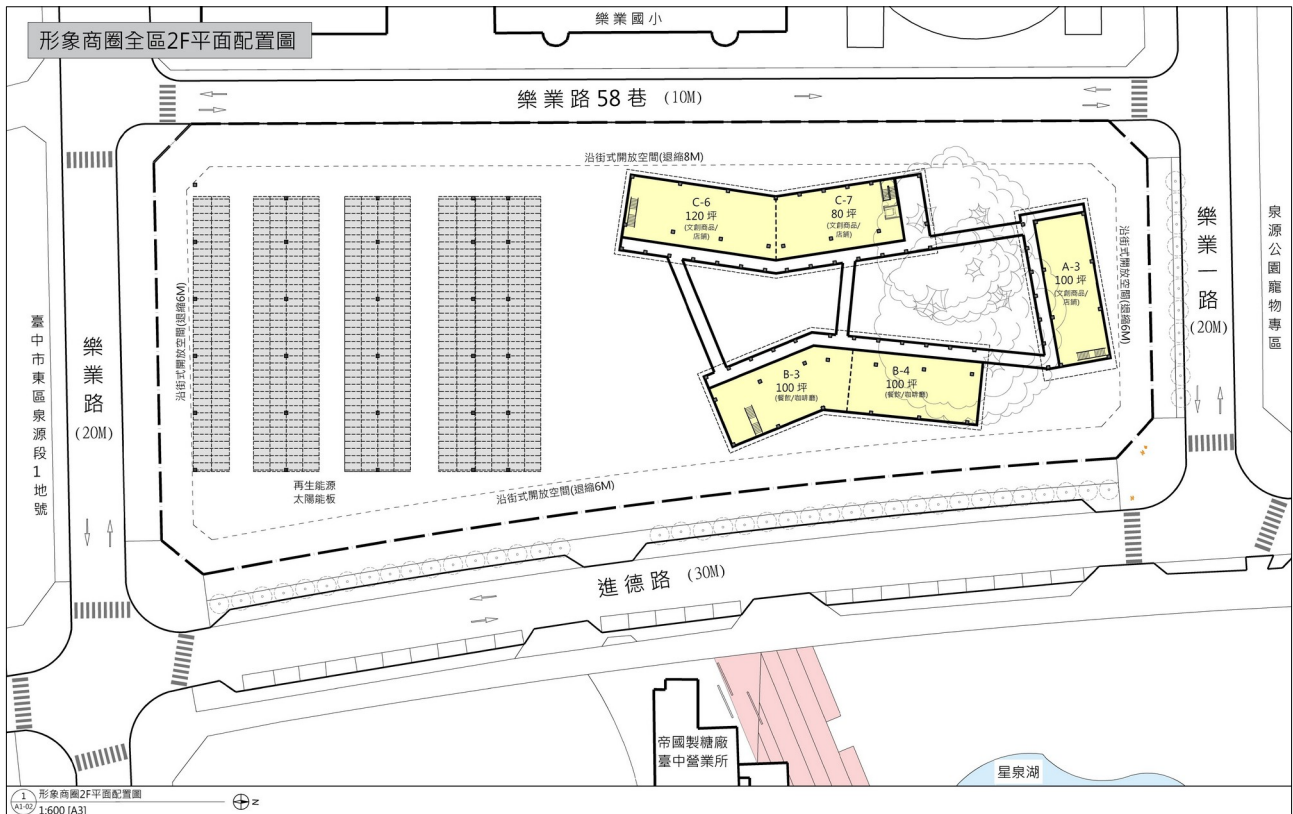


圖 2-4-4 形象商圈 2 層平面示意圖(S : 1/600)

(四) 模擬示意圖



圖 2-4-5 形象商圈透視模擬圖

#### 四、工程經費概算

本計畫開發計畫總投資金額包含土地改良物、房屋建築等項目，共計261,341千元。(詳表2-4-1)

表 2-4-1 工程經費分析表

項次	工程項目	單位	數量	金額(千元)
<b>一</b>	<b>土地改良物</b>			
(一)	假設工程	式	1	2,000
(二)	景觀工程	式	1	9,000
(三)	停車場工程	式	1	6,666
小計(A)				17,666
<b>二</b>	<b>房屋及建築</b>			
(一)	建築工程	式	1	180,000
(二)	水電工程	式	1	18,000
(三)	規劃設計監造費	式	1	13,727
(四)	品質管理作業費	式	1	2,267
(五)	安全衛生作業費	式	1	1,360
(六)	營造綜合保險費	式	1	1,133
(七)	利潤及工程管理費	式	1	11,333
(八)	工程雜費、辦公用品費、差旅費及印花稅等	式	1	2,267
小計(B)				230,087
<b>三</b>	<b>機械設備</b>			
(一)	消防工程	式	1	9,000
(二)	無障礙電梯工程	式	1	2,000
小計(C)				11,000
<b>四</b>	<b>什項設備</b>			
(一)	公共藝術	式	1	2,588
小計(D)				2,588
<b>合計(A+B+C+D)</b>				<b>261,341</b>

註：本工程經費分析表依經濟部所屬事業固定資產管理要點編列，包括規劃設計監造費、品質管理作業費及安全衛生作業費等費用，本計畫執行時將視實際發包項目核實編列費用。

## 五、開發期程

本計畫開發計畫期間為 116 年 7 月~118 年 6 月，共計 2 年，預計 114 年完成可行性研究報告，115~116 年完成預算審查及核定，116 年前置作業辦理甄選建築師規劃設計、申請建造執照（含都市設計審議）及工程發包，118 年 6 月完工驗收，118 年 7 月起營運。(詳表 2-4-2)

表 2-4-2 預定開發期程表

工作項目		114年			115年			116年			117年			118年		
1	完成可行性研究	■	■	■												
2	預算審查及核定				■	■	■	■	■	■						
3	規劃設計、申請 建照(含都審)							■	■	■						
4	工程發包、施工 、驗收										■	■	■	■	■	■
5	營運															■

## 六、產品類型及數量

本計畫規劃之複合式商場由3棟建築量體組成，共計1,000坪，包含40~120坪大坪數商業及餐飲空間，坪數大小不一，增加空間運用彈性，並可容納多元機能如下：

- (一)文創商品零售：販售在地創作者品牌之工藝品等。
- (二)品牌餐飲：中大型用餐區、中央廚房、戶外座席、可外租餐飲單元。
- (三)咖啡廳與輕食空間：餐飲結合閱讀、社交、展示功能。
- (四)商業型運動設施：如健身房、瑜伽教室等運動場域。
- (五)多功能活動空間：特賣、展演、課程、講座等活動使用。
- (六)台糖形象精品館：呈現公司經營理念並販售自有商品。

表 2-4-3 產品類型及數量統計表

產品類型	單元數	出租面積 (m <sup>2</sup> )	出租面積 (坪)	出租總面積 (m <sup>2</sup> )	出租總面積 (坪)
商業空間	5	132	40	660	200
	1	165	50	165	50
	1	264	80	264	80
	1	331	100	331	100
	1	397	120	397	120
餐飲空間	4	331	100	1,324	400
台糖精品館	1	165	50	165	50
合計	14	-	-	3,306	1,000
停車場	119 格汽車停車位 (含無障礙車位 4 格) 243 格機車停車位 (含無障礙車位 6 格)				

## 七、淨零政策作為

近期國內已發布「2050 淨零排放路徑及策略總說明」，作為實現 2050 淨零排放奠定堅實基礎，立法院於 112 年通過「氣候變遷因應法」，將淨零排放目標納入法規體系，環境部將於 115 年起，依據排放量及適用費率進行徵繳。

本公司為因應政策推動與全球節能減碳趨勢，擬延續「沙崙智慧綠能循環住宅園區」循環建築理念，擬採鋼材或木構為主要建材，並導入預鑄化工法與模組化設計，以降低營建過程之碳排放與廢棄物。依據評估，透過工法改良與低碳建材應用，興建過程可望較傳統工法減少約 15~30% 的碳排放，同時兼顧施工品質與效率。

此外，鋼材或木構具再利用特性，可在建築物全生命週期中減少材料浪費與新案重置成本，並具資產保值效果；預鑄化與模組化工法則能縮短工期、減少施工噪音與粉塵污染，兼顧施工品質與環境保護。未來建築物亦將規劃循環設計機制，強化材料追溯與再利用價值。

綜合上述措施，本計畫不僅可有效降低未來碳費負擔，亦能提升環境效益與經濟效益，符合政府淨零政策方向，並有助於塑造企業綠色形象，帶動區域產業轉型與永續發展，成為兼顧環境、經濟與社會效益之低碳循環建築典範。

## 伍、環境接受性

### 一、環境背景

#### (一)地形

##### 1. 地形地勢

臺中市橫跨三個不同地形區，由東至西分別為頭嵙山、臺中盆地及大肚臺地，而本計畫基地所在區域，即位於臺中盆地範圍，地勢由北向南緩斜，地層部分為沖積層，地層組成為礫石、砂、粉砂及黏土。

本計畫高程及坡向，以基地中心點 400m 為範圍，基地高程約於 76~80m 之間，均於一級坡以下，坡向為西南南。

##### 2. 地震

本計畫土地近車籠埔斷層，該斷層曾於 88 年 921 大地震造成許多地表破裂、建築物損害等嚴重災情，為近百年來中部地區最嚴重的地震事件。近十年於東區之震度達 4 級以上中震共計 4 次，其中以 105 年美濃地震對臺中市造成之災情最為嚴重，然整體而言，本計畫土地相對遠離前述斷層，且近年亦無相關災情。

##### 3. 地質

本計畫土地所在區域，總計實施 2 次地質鑽探調查工作，最近一次為 98 年 4 月「臺中都會鐵路高架捷運化工程(第三細設標)南段主體工程細部設計」案所實施，取樣地點約略位於本計畫基地南側 300m，依資料顯示於地質分布上，0~14m 為回填(中粗砂、粉土、礫石)、粉土，14~35m 為卵礫石，而地下水位深度約於 6~7.5m 間。

## (二)氣候

### 1. 氣溫

臺中市近5年(109年至113年)每年均溫度介於23.9~24.6度之間，每月平均溫度，以1月份均溫17.38度為最低，7月份均溫29.4度為最高，全年高低溫差為12.02度。

### 2. 降雨量

臺中市近5年(109年至113年)每年平均雨量介於1,120~1,969毫米之間，平均降雨量則為1,501毫米，另每年雨量多集中於5~8月，單月甚至可達全年雨量3成(400~600毫米)，每年雨量最低概略落於1、10及11月，最低不滿10毫米，與當年雨量最多月份差距達百倍。

### 3. 相對溼度

臺中市近5年(109年至113年)每年平均相對溼度介於73~76%之間，平均相對溼度則為74%，另每年相對溼度最高月份同雨量集中月份，單月甚至達80%，惟每年相對溼度最低月份仍有60%以上，故整體而言，臺中市全年相對濕度均略高於人體感覺舒適之相對溼度(40~60%)。

### 4. 日照時數

臺中市年平均日照時數約2,000~2,200小時/年(相當於每日平均約5.5~6小時)。夏季平均每日6~7小時，最長月份為7月(約230~250小時/月)。冬季日照時數最短，每日4~5小時，尤其2月最短(約135~145小時/月)。整體而言，臺中屬盆地地形，相較北部多雲日數少，因此日照時數偏高，也比南部沿海穩定。

## 5. 風速

依臺中氣象站(市區)與清泉崗測站(郊區)資料，平均風速約 2.8~3.3 m/s(10~12 km/h)，屬中低風速地區。夏季多為偏南風或西南風，平均約 3.0 m/s。冬季受東北季風影響，風向多偏北到東北，但因臺中位於盆地內，風速被地形削弱，平均僅 2.5~2.8 m/s，因此夏季悶熱感較強。

## 6. 空氣品質

由於本計畫土地約略位於盆地東側的市區地帶，空氣品質受到整個都會區空品狀況影響，PM2.5(細懸浮微粒)107~109 年平均值約 18~22  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，秋冬季較高，春夏較低。110~112 年降到 15~18  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，略有改善。去(113)年平均約 16.9  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，已接近世界衛生組織(WHO)舊標準(15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )與環境部目標值(15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )，今(114)年上半年平均 15.0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，為歷年同期次低值，略低於全國平均(15.3  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )。

## 二、污染防治與施工安全

### (一)水污染防治

#### 1. 施工階段

施工階段本計畫屬平緩地形，於整地開挖工程期間，應規劃設置妥善之臨時排水及控制土壤流失之臨時整地排水措施，以降低施工階段對水文環境之影響。施工前應依據「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」，檢具「逕流廢水污染削減計畫」報請直轄市、縣(市)主管機關核准，並據以實施。

未來基地開發設計時污水排放將要求施工廠商銜接至區域內排水系統中，其施工期間應符以下規定。

- (1) 定期清除及檢修工區內排水渠道及臨時性滯洪沉砂設施內之雜物或淤砂等，確保其排洪、滯洪及沉砂等功能。
- (2) 施工區周界（含工地圍籬下方）需設置完善節水系統與收集施工機具車輛清洗水及地表逕流水進入臨時沉砂池內，經沉砂後始可排入承受之地面水體。
- (3) 工區內設置簡易式廁所供施工人員使用，並定期委託合格業者清運水肥，降低對鄰近地面水體之影響，完工後設施予以回收。
- (4) 工區出入口處設置臨時性洗車設施及沉砂池等，將洗車廢水予以收集並作沉砂處理。
- (5) 妥善收集施工機具維護保養衍生之廢油，避免滴落地面污染鄰近水體，並每次記錄清除、收集處理時間及方法。

## 2. 營運階段

- (1) 採用節水器具：全面採用省水器具，必能節省不少水量。目前國內常用之節水設備包括：新式水龍頭與節水型水栓、省水馬桶、兩段式馬桶、省水淋浴器具、自動化沖洗感知系統等。
- (2) 設置雨水貯留供水系統：係將雨水以天然地形或人工方法予以截取貯存，經過簡單淨化處理後再利用為生活雜用水的作法。雨水再利用可用在民生用水之替代性補充水源、消防用水之貯水水源，及減低都市洪峰負荷。
- (3) 銜接公共污水下水道：本計畫地區公共污水管線已於「臺中糖廠區段徵收工程」完成建置，將依規定向主管機關申請接管。

### (二) 空氣污染防治

施工期間可能產生的空氣污染包含整地開挖之揚塵逸散、基礎開挖之裸露地揚塵、施工機具與運輸車輛廢氣等。施工期間應依據環境

部公告之「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定，設置空氣污染防治設施並依規定繳交空污費。

1. 工區周界設置定著於地面之全阻隔式圍籬及防塵網，以降低風蝕揚塵逸散之情形。
2. 基礎開挖及整地工程形成之裸露面、臨時土方堆置區或施工材料堆置處將加強覆蓋，並配合定期灑水，如遇晴朗或風大時則增加頻率，以維持土壤濕潤度，減輕揚塵逸散之情形。
3. 加強車輛運輸管理及車輪清洗作業，運輸車行路徑鋪設鋼板或配料等，降低車行揚塵逸散情形。
4. 定期清掃工區附近道路，降低工程車輛行經道路引起塵土飛揚。
5. 施工機具儘量以環保機具及新型機具，燃料採用低含硫量之油品，以維護空氣品質。
6. 工區內進出口附近設置臨時性洗車設施，機具及車輛離開工區時須清除其附著表面之塵土。
7. 出入之工程車輛如裝運逸散性物料，其車斗上方須加覆防塵蓋或防塵網，以防止塵土或雜物散落造成空氣污染。

另有關繳交空氣污染防制費之法規依據如下：

1. 依「空氣污染防制法」第 16 條第 1 項第 1 款規定，繳交空氣污染防制費。
2. 依「空氣污染防制費收費辦法」第 5 條規定，營建業主應於開工前檢具登載工程類別、面積、工期、經費、涉及空氣污染防制費計算之相關工程資料及自行計算空氣污染防制費費額，向直轄市、縣（市）主管機關申報及依該法規第 6 條規定期限繳納。

3. 本計畫如繳交空氣污染防制費，依規定於環境部空污費暨排放量申報整合管理系統（AFEMS）登錄。

### （三）噪音

未來施工期間之噪音來源含施工機具作業及施工車輛之噪音，於施工前應參照環境部「營建工程噪音評估模式技術規範」及「道路交通噪音評估模式技術規範」評估施工及營運階段噪音增量，並利用噪音影響等級評估流程圖，判定本計畫施工及營運階段對鄰近敏感點之噪音影響等級。

針對施工期間之噪音影響，本計畫將採取以下降噪方式因應：

1. 使用低噪音施工機具、低噪音工法，如電力發動代替柴油發電、引擎改為電氣化，使用油壓式起重器具，地基開挖使用採旋入式或靜壓的作業工法。
2. 施工機具定期維護保養，於排氣口裝設消音器；易產生振動噪音之施工機具，於機座底部加裝減振墊或減振彈簧。
3. 營建工地周圍搭建臨時隔音牆或圍籬，可加裝吸音材料並進行植栽美化；定期進行周界營建噪音量測。

### （四）振動

施工階段對鄰近之環境振動影響，主要來自於整地及基礎開挖工程之施工機具振動，於施工前應依據環境部「環境振動評估模式技術規範」中工廠及作業場所振動模式，評估施工機具振動對鄰近敏感點之影響。

1. 施工車輛避免超載，並確實控制車速，以減低對鄰近道路沿線之振動影響。
2. 工區進出道路定期派員巡視檢修，以維持其路面品質，避免因行車經過凹凸不平路面而增加其振動量。

3. 確實控制施工進度，避免因長時間作業造成振動影響。

#### (五) 廢棄物

##### 1. 施工階段

廢棄物應減量，減量應著眼於工程平衡土方、施工廢棄物、拆除廢棄物之固體廢棄物以及施工空氣污染等四大營建污染源，採用實際污染排放比率來評估其污染程度，四大營建污染源排放比例採相同比重來評估，所計算的數值必須小於廢棄物減量基準值，才能符合「綠建築」的要求。

本計畫屬「應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業」第1點第24款「營造業：所統包或單獨承攬之工程為繳交空氣污染防制費之營建工程，興建工程面積達五百平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣五百萬元以上者」之事業，屆時將依規提報事業廢棄物清理計畫書。

##### 2. 營運階段

- (1) 廢棄物應做好分類、減量、回收再利用及妥善處理，以降低廢棄物處理量，達到減廢之目標。
- (2) 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施或衛生密閉式垃圾箱。

#### (六) 工程安全防護

1. 工程施工前要求施工廠商針對整體工程作業進行危害分析與評估，製作並提送風險評估報告，以決定安全防護設備及應採取之安全防護措施。
2. 露天開挖深度 $\geq 1.5\text{m}$ 以上設置擋土支撐，露天開挖及擋土支撐等作業主管均需在場監督，開挖底部應設置排水措施，隨時排除地面水、地下水；開挖邊緣定期加以檢查並有防止滑動及崩塌之措施。

3. 工程施工前針對可能影響範圍之鄰棟建築進行結構現況鑑定，以釐清損害時之歸屬責任。為防止地面之崩塌及損壞地下埋設物致有危害勞工之虞，應事前就作業地點及其附近，施以鑽探、試挖或其他適當方從事調查。
4. 工區周圍設立掛警告標示及夜間警示燈之施工圍籬，以確實分隔施工區；工程告示牌規格及標示內容依工程會規定，設置於進出道路明顯處。
5. 施工廠商必須提出完整施工計畫書，內容包括職業安全衛生管理計畫及墜落（局限）災害防止計畫並擬訂自動檢查計畫據以實施。
6. 施工廠商對施工人員依其作業性質分別施以從事工作及預防災變所必要之安全衛生教育訓練。
7. 包含職業安全衛生管理、業務主管、機械設備操作等施工現場進駐人員必須具備執行業務資格之合格證照；監造廠商監工人員、施工廠商工地負責人及業務主管必須全程在場執行業務。
8. 施工廠商必須擬定包含防汛措施之緊急應變計畫，設置防災組織，由工地負責人負責統籌規劃防災組織之運作。
9. 監造廠商之監造計畫內容必須包含職業安全衛生管理、緊急應變及防災、施工交通維持及安全管制措施之專章；職業安全衛生管理項下訂定工程監督查核計畫及實施方式，明列安全衛生監督查核之查驗點、查核項目、內容、判定基準、查核頻率、查核人員及查核後之處理方式與改善追蹤。
10. 工地臨時設置之配電箱採用屋外防水型，配電箱及支持固定開關設備之構架等，均依規定接地。用電應經漏電斷路器、負載線路嚴禁跳接未經漏電斷路器。

11. 工地場所之環境隨時保持清潔、施工機具、建材、廢材及生活垃圾分別存放整齊並標示，行進運土車加蓋防塵網、排水溝渠加蓋、工地設分類垃圾桶。
12. 局限空間、高架(處)，吊掛等高危險性作業，施工前必須提出申請，由負責監(督)工單位審查核准後，始得施工。
13. 工程進行中所有參與作業之人員，一律由所屬雇主投保勞工保險，並投保工程雇主及第三人意外責任險。
14. 施工中之人、機、設備及措施必須符合職業安全衛生法及相關子法之規定。
15. 營造作業使用之安全設備、設施及個人防護具選用符合國家標準 CNS 規範，以確保具有足夠之防護效能。
16. 施工廠商及分包商所僱勞工總人數達三百人以上或工程採購金額達新臺幣十億元以上者，應建立職業安全衛生管理系統，實施安全衛生自主管理。
17. 施工廠商應防範其作業人員於戶外高氣溫環境引起之熱疾病，當熱危害風險達最高等級，應採取設置遮陽及降溫休息設備，並提供充足飲水等熱危害預防措施。

## (七)其他

### 1. 綠化量

綠化量：所謂「綠化量指標」就是利用建築基地內自然土層，以及屋頂、陽臺、外牆、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物的方式。綠化被公認為唯一可吸收大氣二氧化碳最好的策略，有助於減緩地球氣候日益溫暖化的危機。

- (1) 開放空間上除了必要的鋪面通道外，應全面留為綠地。

- (2) 在開放空間區域盡量種植喬木，零散綠地則種植灌木。
- (3) 即使在人工地盤上，也應以植穴或花臺盆方式，盡量種植喬灌木，使覆土深度足夠。

## 2. 生物多樣性

- (1) 規劃多樣性之灌木及籐蔓類植物。
- (2) 採用有機肥料，禁用農藥、化肥、殺蟲劑、除草劑。

## 3. 室內環境

「室內環境指標」以音環境、光環境、通風換氣與室內建材裝修等四部分為主要評估對象。尤其在室內裝修方面，儘量減少室內裝修量，並採用具有綠建材標章之建築材料，以減低有害空氣污染物之逸散，同時也要求低污染、低逸散性、可循環利用之建材設計。

## 4. 基地保水

綠建築之「基地保水指標」即是藉由促進基地的透水設計並水池廣設貯留滲透的手法，以促進大地之水循環能力、改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象。

- (1) 增加壤土面積：增加雨水的直接入滲效果，如土壤地面用來植栽的綠地，屬最自然、最環保的保水設計。
- (2) 增加透水鋪面：採透水性佳的鋪面媲美裸露土地，可以增加透水面積。
- (3) 貯留滲透設計：讓雨水暫時貯存於水池、低地，再慢慢以自然滲透方式滲入大地土壤的方法，是一種兼具防洪功能的生態透水設計。

(4) 花園雨水截留設計：於建築物屋頂、陽臺及有地下室地面等人工地盤上的花園植栽槽，採用截留雨水的設計，以達到部分保水的功能。

### 5. 文化資產

施工及營運階段發現計畫區內有疑似古蹟文物或史前遺址時，需依照「文化資產保存法」第 33 條第 2 項「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理」及第 57 條第 2 項「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關……」等規定辦理，以避免文化資產遭受破壞。

## 三、環境友善性

因應《性別平等政策綱領》「環境、能源與科技篇」強調之打造性別友善公共空間，本計畫將透過公共空間規劃及設計之便利、友善與安全性，滿足女性、高齡、兒童、行動不便及多元性別等族群之需求。依循性別平等政策綱領、性別主流化政策及消除對婦女一切形式歧視公約 (CEDAW) 之第 12 條、第 13 條以及第三次國家報告結論性建議第 65 點，提供不同性別、性傾向或性別認同者空間使用友善性，以達到娛樂生活、運動和文化生活各方面的平等，並確保就業機會的平等，落實任一性別不少於三分之一，以達性別平衡。

### (一) 性別友善措施

為滿足不同性別、性傾向或性別認同者對空間使用之需求，在空間規劃與工程設計上，顧及使用性、安全性及友善性，以營造良好休閒環境並回應性別差異需求：

#### 1. 使用性

設置合理之公廁性別比例，男廁及女廁大便器數量應符合建築技術規則設備編第 37 條，並依設置充足之性別友善廁所及無障礙廁所，預計按照商場使用空間，於 1、2 樓之公共廁所分別各設置 1 間。(依建築技術規則設備編第 37 條，男廁及女廁大便器數量，在商場使用者預計超過 200 人之情況下，應按 1:4 之數量累加，依本商場約 3,306m<sup>2</sup>之使用面積，應分別設置 6 及 22 個男、女廁大便器)。此外，對於空間及設施的使用，確保所有設施器材的設計能符合不同體型、身高的使用者，以利達到娛樂生活、運動和文化生活各方面的平等。

## 2. 安全性

強化無障礙通行、室內外照明、安全緊急通報等功能系統，確保商場室內外、停車場及樓梯間有充足且均勻的照明，並避免視線死角；設計流暢的動線，減少不必要的彎曲或隱蔽空間。主要出入口、電梯、手扶梯和廁所應清晰可見，並設有明顯的標誌；在商場各處設置緊急通報按鈕或對講機，以即時反應及通報需求。

## 3. 友善性

設置哺(集)乳室、無障礙設施、親子廁所等，以滿足婦女、高齡者、兒童、行動不便及多元性別等族群之需求。(哺(集)乳室應符合「公共場所哺(集)乳室設置及管理標準」；無障礙廁所之設置應符合「建築物無障礙設施設計規範」；親子廁所應符合「公共場所親子廁所盥洗室設置辦法」)此外，在各廁所內均安裝扶手之通用設計，以方便年長者、孕婦或行動不便者使用。

為促使各性別在娛樂生活、運動和文化生活之平等，在活動宣傳上，使用中性的語言和圖像，避免只吸引特定性別的群眾，並在舉辦時，以不受性別框架限制的活動為方向。

## (二)性別目標

將注意性別平衡性，優先進用少數性別，並將向進駐廠商宣導落實性別工作平等法及就業服務法，確立以「單一性別不得低於三分之一」作為組成基本原則。

### 1. 參與人員及員工性別均衡性

將注意性別平衡性，優先進用少數性別，並將向進駐廠商宣導落實性別平等工作法及就業服務法，確立以「單一性別不得低於三分之一」作為組成基本原則。

### 2. 規劃設置性別友善之公共空間

預計定期調查本計畫場所之性別友善空間及友善措施，編列滿意度之目標應達85%。

### 3. 強化本計畫相關之性別統計及性別分析

對參與人員、工作人員及至商場遊逛之消費者進行性別統計及分析，追蹤各項設施及設備使用率及參與度，以利符合使用需求並促使達到性別平衡性。

## 四、小結

本計畫於建物施工時，將採取管制措施將環境及交通影響因子之影響程度降至最低，儘可能維持原有環境品質；建築物則配合整體區域環境，規劃設計為智慧、綠能、環保及低碳建築，並導入自然生態理念的商圈，以融入自然及人文環境為宗旨，營造人、生物共存共生的優質場域，打造具指標性的智慧、綠能、環保、現代化智慧建築，確保本計畫從施工至建物完成階段，及日後建材回收循環再利用，皆可為環境所接受。

本計畫為落實性別平衡在空間規劃、設施設備及動線指引上考量女性、高齡者、兒童、行動不便及多元性別等族群之需求，提供設施使用上友善性、安全性、使用性之平等。

## 陸、財務可行性

本開發基地面積共 13,171.95m<sup>2</sup>(約 3,984.51 坪)，法定建蔽率及容積率分別為 70%及 350%，預計興建地上 2 層之複合式商場，總樓地板面積約為 3,306m<sup>2</sup> (1,000 坪)，商場基地面積為 7,617.11m<sup>2</sup>，使用建蔽率約 21.7%〔計算說明： $(3,306 \div 2) \div 7,617.11 = 21.7\%$ 〕，開發停車場土地面積為 5,554.84m<sup>2</sup>〔計算說明： $13,171.95 - 7,617.11 = 5,554.84\text{m}^2$ 〕，規劃 119 格停車位（含無障礙車位 4 格）。

### 一、投入成本分析

- (一)土地成本：基地面積共 13,171.95m<sup>2</sup>(約 3,984.51 坪)，114 年公告土地現值為 106,000 元/m<sup>2</sup>，則土地成本為 1,396,227 千元。
- (二)興建成本：本計畫期間預計 2 年，並於 116 年 7 月~118 年 6 月分別編列工程經費，116 年投入 7,663 千元、117 年投入 110,117 千元及 118 年投入 143,561 千元，投資成本為 261,341 千元(如表 2-6-1)。
- (三)資金來源：台糖公司自有資金，自有資金比率為 100%。

表 2-6-1 計畫投入項目估算表

計畫投入項目分析								
項目	單位	數量	單價 (千元)	年度			總價 (千元)	
				116	117	118		
土地	自有土地	m <sup>2</sup>	13,171.95	106	1,396,227			1,396,227
	小計(A)				1,396,227			1,396,227
土地改良物	假設工程	式	1	2,000		2,000		2,000
	景觀工程	式	1	9,000		2,250	6,750	9,000
	停車場工程	式	1	6,666		3,333	3,333	6,666
	小計(B)					7,583	10,083	17,666
房屋及建築	1-1建築工程	式	1	180,000		81,000	99,000	180,000
	1-2水電工程	式	1	18,000		8,100	9,900	18,000
	2-1規劃設計監造費	式	1	13,727	7,550	1,235	4,942	13,727
	2-2品質管理作業費	式	1	2,267		1,020	1,247	2,267
	2-3安全衛生作業費	式	1	1,360		612	748	1,360
	2-4營造綜合保險費	式	1	1,133		510	623	1,133
	2-5利潤及工程管理費	式	1	11,333		5,100	6,233	11,333
	2-6工程雜費、辦公用品費、差旅費及印花稅等	式	1	2,267	113	907	1,247	2,267
	小計(C)				7,663	98,484	123,940	230,087
機械設備	消防工程	式	1	9,000		4,050	4,950	9,000
	無障礙電梯工程	式	1	2,000			2,000	2,000
	小計(D)					4,050	6,950	11,000
交通運輸								
	小計(E)							
什項設備	公共藝術	式	1	2,588			2,588	2,588
	小計(F)						2,588	2,588
固定資產投資合計(不含土地)(G)=B+C+D+E+F					7,663	110,117	143,561	261,341
投資總額(含自有土地)(H)=A+B+C+D+E+F					1,403,890	110,117	143,561	1,657,568

## 二、營運成本分析

本計畫相關營運期間相關變動成本及固定成本如表 2-6-2 所示。

表 2-6-2 營運成本項目及說明表

成本項目		說明
變動成本	建物維修及景觀 環境維護費用	占營收比率 3%。
	事務費用	占營收比率 0.1%。
	水電費用	占營收比率 1%。
固定成本	折舊及攤銷	1. 房屋建築 50 年(投資金額含土地改良物合計 247,753 千元，每年折舊 4,858 千元)。 2. 機械設備 15 年(投資金額 11,000 千元，每年折舊 688 千元)。 3. 機械設備重置比例 30%，重置費用為 3,300 千元，每年折舊為 206 千元。 4. 什項設備 10 年(投資金額 2,588 千元，每年折舊 235 千元)。 5. 什項設備重置比例 30%，重置費用為 776 千元，每年折舊為 71 千元。
	固定用人費用	1. 正職員工 0.5 人(評價 11 等兼任) $53,891 \text{ 元/月} \times (1 + \text{調薪} 3.5\%) \times 12 \text{ 月} \times 1.68 \times 0.5 \text{ 人}$ 2. 保全人員 2 人(45,000 元/月×12 月×2 人) 3. 清潔人員 1 人(33,000 元/月×12 月×1.2×1 人)
	地價稅及 申報地價 平均年增率	1. 複合式商場地價稅稅率以 5.5% 計、停車場地價稅稅率以 1% 計。 2. 118 年地價稅約 2,334 千元(7~12 月) 3. 另以近 3 年公告地價漲幅情形推估，118~137 年申報地價平均年增率以 1% 計。
	房屋稅	1. 總出租面積 1,000 坪。 2. 建物評定價格 5,240 元/m <sup>2</sup> 。 3. 房屋稅稅率：商業空間適用稅率 3%。 118 年房屋稅約 260 千元 (7~12 月)
資金成本率		扣除可省所得稅後資金成本率 4.44%。 未扣除可省所得稅資金成本率 4.44%。

### 三、收入分析

依據本計畫規劃之經營模式、市場定位及整體產業環境，推估本計畫各項收入，本計畫預定於116年7月投入開發、118年6月開發完成，118年7月開始出租營運，營運收入內容如下（詳表2-6-3）：

#### （一）商業空間租金

商業空間租金參考東區店鋪月租金平均水準，以1,450元/坪作為本計畫月租金設定，租金收入平均年增率以1%計；商業空間出租率參考基地周邊商場（鐵鹿大街、三井LaLaport、秀泰廣場及大魯閣新時代等）之出租率，以營運期1~3年為80%、4~10年為85%、11~20年為95%保守預估。

#### （二）停車場收入

停車場收入及使用率參考基地周邊停車場（俾亭建國市場、和雲三井湖濱），收費標準按平日30元/時、假日55元/時計；使用率以平日約35%、假日約90%估算，營業時間10：00~22：00以營業12小時計收，停車場收入計算式為12小時×(平日261天×35%×30+假日104天×90%×55)。

表 2-6-3 收入分析表

各營收項目	規模	月租金	說明
商業空間租金	1,000坪	1,450元/坪	1. 參考東區店鋪月租金平均水準，以1,450元/坪/月計收。 2. 出租率：營運期第1~3年為80%、第4~10年為85%、第11~20年為95%。
停車場收入	119格 (含無障礙車位4格)	7,889元/格	1. 參考基地周邊停車場，收費標準按平日30元/時、假日55元/時計；使用率以平日約35%、假日約90%估算。 2. 營業時間：10：00~22：00 計算式：12小時×(平日261天×35%×30+假日104天×90%×55)

#### 四、效益分析

- (一)評估年期為 20 年，116 年 6 月投入開發，118 年 7 月開始營運。
- (二)含土地成本之現值報酬率為 4.52%，大於資金成本率 4.44%；不含土地成本之現值報酬率 5.02%，亦大於資金成本率 4.44%。
- (三)綜上，含土地成本計算之淨現值 16,960 千元為正值，投資收回年限 19.99 年；不含土地成本計算之淨現值 16,960 千元為正值，投資收回年限 19.79 年。故本計畫確具效益，為財務可行之投資計畫(詳表 2-6-4)。

表 2-6-4 投資效益指標彙整表

項目	含自有土地	不含自有土地
資金成本率(%)	4.44%	4.44%
現值報酬率(%)	4.52%	5.02%
淨現值(千元)	16,960	16,960
投資收回年限(年)	19.99年	19.79年

#### 五、循環會計未來展望

為推動「循環經濟」產業的發展，使投資活動能反映資產之真實價值(True Value)，KPMG 安侯永續發展顧問及循環台灣基金會均指出，現行傳統會計制度多採線性折舊方式計算資產價值，將資產殘值逐年線性折減，而循環經濟的商業模式下，企業傾向透過再利用、再製造等方式，使資產得以長期維持功能與價值，若此類價值能被有效量化並納入會計體系，更能反映其真實價值，本公司亦於 114 年 10 月參加「2025 亞太循環經濟論壇暨熱點」以「沙崙循環住宅」作為案例分享。

以本計畫商場為例，採鋼材或木構等可循環建材，不僅在興建及拆除階段可減少營建廢棄物產生，相較於傳統鋼筋混凝土結構更具環境效益；同時，循環建材亦具備可拆解、再利用與保值的特性，可在建築生命週期

結束後再循環作其他使用，延續其經濟價值。

本計畫嘗試以循環會計模式另行試算財務，將興建與拆除過程中廢棄物減量費用、節省碳費支出及建材保值等因子納入評估，初估本計畫之投資收回年限將縮短至 9~10 年間完成回收（收回年期=原投資金額 261,341 千元/20 年平均平均現金流入（現值）約 28,797 千元），淨現值為 310,857 千元（優於傳統會計模式計算之淨現值 16,960 千元）：

（一）廢棄物減量費用：

1. 參考內政部建築研究所「建築廢棄物生產量之推估」，鋼構造較傳統 RC 造住宅每  $m^2$  減少 0.02 噸以上營建廢棄物，計算興建階段可減少約 66 噸、拆除階段可減少約 2,529 噸，合計 2,595 噸。
2. 依據環境部清除處理機構服務管理資訊系統之土木或建築廢棄物混合物清除單價，以平均價格 23.5 元/公斤估算。興建及拆除階段初估合計節省約 60,983 千元。

（二）碳費：

本計畫設定目標減碳量至少 35% 以上，初估計畫年期 20 年共可減少 664.33 tCO<sub>2</sub>e 碳排放量，以碳費以 300 元/噸計算，每年可減少約 9,965 元（664.33 tCO<sub>2</sub>e × 300 元 / 20 年）。

（三）循環建材保值：

本案形象商圈投資計畫擬導入淨零減碳及循環建築等全建築生命週期之循環理念，因此初步推估本案將有 90% 之可循環利用度，故以原投資總額 10% 線性折舊，剩另以 H 型鋼市場價格近 5 年平均年成長率 4% 估算未來 20 年後建築真實價值（True Value），提升為 553,090 千元（261,341 千元 - （261,341 千元 × 10% 折舊 / （50 + 1 年） × 20 年） × （1 + 4%<sup>20</sup>）），另加計機械、什項設備殘值價值約 2,336 千元，總計約 553,090 千元）。

表 2-6-5 循環會計模式財務分析表

項目	20 年 營業現金 流入總額 (千元)	20 年 平均現金流入 (千元) 20 年營業現金 流入總額/20 年	投資報酬率 (ROI)(%) 20年平均現金流入/ 計畫投資總額	原投資金額 收回年期(年) 計畫投資總額/ 20 年平均現金流入
廢棄物減量 及減少碳費 支出、增加 循環建材保 值收入	575,930 千元	28,797 千元	約 11%	約 9 年

惟目前循環會計模式之建材真實價值仍須經由具公信力之第三方機構進行公證與驗證，未來若能進一步調整會計制度，將可成為推動「循環經濟」產業的重要契機，亦可為企業創造新的投資利基，促進永續產業的長期發展。

## 六、替代方案

本基地周邊目前有臺中火車站、三井 LaLaport 購物中心、建國市場、樂業國小及湧泉公園、泉源兒童公園等，區內亦有多棟住商大樓，環境、機能俱佳且享有人口成長紅利，未來更有捷運藍線 B20 站設站於此，極具開發潛力，而鄰近之本公司土地如泉源段 1 地號已預定以設定地上權開發，泉源段 23 及 23-1 地號刻正出租予廠商開發經營停車場，故經評估本計畫已選擇最合適地點，爰無替代方案。

## 柒、風險分析與管理

財務效益分析之結果，乃是奠基於諸多假設前提之下所預估，任何投資計畫皆須確認各類風險，並進行風險管理，倘若未來實際經營結果與假設條件有所出入，財務效益將與目前預估之結果會有差異，故本章節針對投資計畫進行敏感度分析，包含各項變數敏感度變化分析，以利後續執行時之風險控管。

本計畫營運期計20年，從工程施工至經營期滿，將因內部、外部因素產生有利或不利情境，而致使財務可行性有所變動，有利情境包括經濟活動熱絡、營建物料持平或下跌、營建工法或技術成熟使施工效率提升、政府補助、稅負減免、管理效率提升、能源成本下降、採購策略優化、招商行銷成功等，不利情境包括經濟活動低迷、營建物料上漲、勞務成本增加、施工延誤、人事成本增加、維護保養費用上升、政策限制等。

以下將分別檢視「營建總成本」、「營業收入」及「營業支出」等項目於有利情境及不利情境下之變動對本計畫財務可行性之影響，並依「現值報酬率(IRR)」、「淨現值(NPV)」、「投資收回年限」等3項財務指標進行整體財務敏感度分析。

### 一、敏感度分析

#### (一)營建總成本變動之風險

本計畫「營建總成本」經敏感度分析發現，倘因不利情境致使增加3%，IRR為4.75%、NPV為8,953千元、收回年限為19.89年，財務仍具可行性。另經計算營建總成本增加超過6.36%時，將導致本計畫財務不可行，然查行政院主計總處營造工程物價指數及其年增率，自112年後漲幅均在2%內，倘後續趨勢不變，本計畫財務尚可承擔其變動風險。

表 2-7-1 營建總成本敏感度分析表（不含土地）

營建總成本變動	IRR(%)	NPV(千元)	收回年限(年)	財務是否可行
+3%	4.75%	8,953	19.89	是
未變動	5.02%	16,960	19.79	是
-3%	5.32%	24,968	19.69	是

## (二)營業支出之風險

本計畫「營業支出」經敏感度分析發現，倘因不利情境致使增加3%，IRR為4.87%、NPV為12,249千元、收回年限為19.85年，財務仍具可行性。另計算營業支出增加超過10.80%時，將導致本計畫財務不可行，近年基本工資及水電等持續調漲，本計畫營運期間達20年，應注意該項目之累積漲幅。

表 2-7-2 營業支出敏感度分析表（不含土地）

營業支出變動	IRR(%)	NPV(千元)	收回年限(年)	財務是否可行
+3%	4.87%	12,249	19.85	是
未變動	5.02%	16,960	19.79	是
-3%	5.19%	21,673	19.73	是

## (三)營業收入變動之風險

本計畫「營業收入」經敏感度分析發現，倘因不利情境致使降低3%，IRR為4.74%、NPV為8,321千元、收回年限為19.90年，財務仍具可行性。另計算營業收入降低超過5.89%，則將導致本計畫財務不可行，考量本計畫基地未來將面臨捷運藍線工程之交通衝擊，可能導致消費者來訪意願降低或商場出租率下滑，惟捷運工程採用潛盾機土壓平衡工法，可有效降低施工對地面交通與生活環境之影響，且施工期間仍有替代道路可通行至基地，屆時將謹慎注意來客率及出租率之變化，配合行銷策略降低營業收入變動之潛在風險。

表 2-7-3 營業收入敏感度分析表（不含土地）

營業收入變動	IRR(%)	NPV(千元)	收回年限(年)	財務是否可行
+3%	5.32%	25,604	19.68	是
未變動	5.02%	16,960	19.79	是
-3%	4.74%	8,321	19.90	是

## (四)營建總成本與營業收入同時變動之風險

若營建總成本與營業收入同時朝不利情境變動(營建總成本+3%、營業收入-3%)，如下表 2-7-4 所示，IRR 降為 4.47%、NPV 為 313 千元、收回年限 20.00 年，財務尚具可行性。本計畫後續進行開發時，將於興建期間管控營建成本，營運期間落實行銷策略穩定營業收入，以避免不利情境同時產生，降低影響投資效益之潛在風險。

表 2-7-4 營建總成本與營業收入敏感度分析表（不含土地）

營業收入與營建總成本同時變動	IRR(%)	NPV(千元)	收回年限(年)	財務是否可行
未變動	5.02%	16,960	19.79	是
營建總成本+3% 營業收入+3%	5.03%	17,596	19.78	是
營建總成本+3% 營業收入-3%	4.47%	313	20.00	是
營建總成本-3% 營業收入+3%	5.62%	33,612	19.58	是
營建總成本-3% 營業收入-3%	5.01%	16,328	19.79	是

本計畫整體財務個別項目之敏感度，於面對不利情境下，「營建總成本」及「營業收入」可承受約6%之變動程度，「營業支出」可承受變動程度達10%，惟需對「營建總成本」及「營業收入」同時產生不利情境之情形特別注意。

## 二、整體財務敏感度比較分析

本計畫有利情境於相同程度影響下，比較影響現值報酬率(IRR)、淨現值(NPV)及投資收回年限，「營建總成本」(分別變動5.98%、47.22%、0.51%)與「營業收入」(分別變動5.98%、50.97%、0.56%)大致相等，「營業支出」(分別變動3.39%、27.79%、0.30%)則最低；而在不利情境於相同程度影響下，影響現值報酬率(IRR)、淨現值(NPV)及投資收回年限，「營業收入」(分別變動5.58%、50.94%、0.56%)變動幅度最高，「營建總成本」(分別變動5.38%、47.21%、0.51%)次之，惟兩者差距甚少，「營業支出」(分別變動2.99%、27.78%、0.30%)仍是最低。

表 2-7-5 整體財務敏感度比較表 (不含土地)

		IRR (%)	變動率 (%)	NPV (千元)	變動率 (%)	收回年限 (年)	變動率 (%)
有利 情境	原情境	5.02%	-	16,960	-	19.79	-
	營建總成本-3%	5.32%	+5.98%	24,968	+47.22%	19.69	-0.51%
	營業支出-3%	5.19%	+3.39%	21,673	+27.79%	19.73	-0.30%
不利 情境	營業收入+3%	5.32%	+5.98%	25,604	+50.97%	19.68	-0.56%
	營建總成本+3%	4.75%	-5.38%	8,953	-47.21%	19.89	+0.51%
	營業支出+3%	4.87%	-2.99%	12,249	-27.78%	19.85	+0.30%
	營業收入-3%	4.74%	-5.58%	8,321	-50.94%	19.90	+0.56%

本計畫整體財務敏感程度，「營業收入」大致與「營建總成本」相等，僅於「淨現值(NPV)」有較明顯差異，「營業支出」則為最低，另3項財務指標又以「淨現值(NPV)」指標變動幅度最大，尤其於「營業收入」及「營建總成本」，於有利/不利情境影響下而產生「淨現值(NPV)」變動時，其變動幅度甚高，達5成之多，「營業支出」變動幅度則亦趨近3成，而財務指標「現值報酬率(IRR)」與「投資收回年限」變動幅度相對穩定，分別僅約6%及0.5%。

### 三、整體財務風險及因應對策

經以上分析得知，本計畫「營建總成本」項與「營業收入」項財務可行性敏感度較高之項目，其中又以「營業收入」項略高，最後為「營業支出」，與前兩項稍有差距。另進一步觀察可發現，本計畫「淨現值(NPV)」指標，相較於「現值報酬率(IRR)」及「投資收回年限」，有存在波動較大之情形，故本計畫將著重於「淨現值(NPV)」的改善，以直接降低淨現值(NPV)波動，最後再透過相關手段，增加本計畫現金流，依「營業收入」項、「營建總成本」項及「營業支出」分述因應對策如下：

#### (一)營建總成本

謹慎注意建材價格變化，加速興建及營運期程，減低營建物價波動風險。

#### (二)營業支出

經營期間可需尋求長期合作之材料/設備/物業管理廠商，確保本計畫於耗材更換、設備維修、商圈管理等服務供應穩定。

#### (三)營業收入

##### 1. 商業空間租金收入

- (1)加長契約期限，例如與大型品牌或主力店簽訂長期租約。
- (2)多元化招商，避免單一業種集中。
- (3)強化行銷活動，增加人流與廠商承租意願。
- (4)多元出租或租金計收方式，例如整區包租、包底抽成。

## 2. 停車場收入

- (1)提供長租方案，例如與鄰近住宅社區(如泉源街附近)、學校(如雙十國中、特教中心)、商家(如帝國糖廠)合作，甚至未來捷運站洽商，提供住戶、員工或通勤族等月租、季租甚至年租停車方案。
- (2)與商業空間聯合促銷，例如消費折抵停車費。
- (3)導入智慧停車系統、多元支付方式，提升便利性與周轉率。
- (4)提高充電專用停車位數。

## 3. 廣場空間提供活動租用。

## 捌、結論與建議

### 一、結論

- (一)依循公司土地永續經營與利用策略，結合區位優勢與在地文化特質，建構具有品牌識別性及市場競爭力之商業場域，除促進土地資源活化、創造穩定效益，旨在提升公司品牌形象及信賴感。
- (二)本計畫規劃及工程興建期間，導入循環經濟與淨零碳排理念，運用可拆卸重組之建材，有效減少營建廢棄物、降低環境負擔，善盡企業社會責任。
- (三)依初步評估結果，本計畫試選定以臺中市東區段3地號土地，規劃興建地上2層商業空間3棟，總樓地板面積約1,000坪。計畫興建期間為116年7月~118年6月，共計2年，總投資金額為261,341千元(不含土地成本)。
- (四)在開發效益上，預估本計畫不含自有土地之現值報酬率5.02%，高於資金成本率4.44%，且淨現值(NPV)為16,960千元，投資收回年限19.79年，可為公司增加長期性穩定收益，並提升周邊土地未來開發價值及帶動區域性之發展。

### 二、建議

#### (一)產品與市場定位策略

以「親子娛樂+運動休閒+青年文創」之經營定位，結合糖業歷史元素、舒適綠意環境、獨特且具環保理念之建物設計，以及台糖品牌安心形象等，打造具有文化深度與情感連結的消費體驗，型塑舒適宜人的購物空間及遊憩據點。

## (二)招商與品牌策略

初期導入租金優惠及免租期，以吸引特色與利基型品牌進駐。優先招募 ESG 理念契合或在地知名度高之業者，建立核心品牌群聚效應。

## (三)長期發展與彈性規劃

保留後續擴建或業態調整之空間，以因應市場變化與新興消費趨勢。隨捷運通車及區域發展進程，持續優化業種組合與營運模式，確保商圈長期競爭力。

附件1.1 基本資料表

項次	基本資料	說明
資金成本率	4.44%	116年公司資金成本率
基年	118年	開始營收年度
申報地價(元/m <sup>2</sup> )	9,840	
公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	106,000	
公告土地現值成長率(%)	4.44%	以資金成本率計算。
商業空間(坪)	1,000	
商業空間租金(月/坪、元)	1,450	依591租屋網東區百坪店面平均租金行情加計物價指數調整估列
商業空間出租率(1-3年)	80%	
商業空間出租率(4-10年)	85%	
商業空間出租率(11-20年)	95%	
土地面積(m <sup>2</sup> )	13,171.95	
營建成本(千元)	261,341	
地價稅稅率(商場)(%)	5.5%	
地價稅稅率(停車)(%)	1.0%	
申報地價平均年增率(%)	1%	109-110年12,100元、111-112年12,100元、113-114年12,300元
租金收入平均年增率(%)	1%	
建物評定價格(元/m <sup>2</sup> )	5,240	臺中市30層以下房屋標準單價表(112年7月1日起適用)之鋼骨造第三類2層樓計算
房屋稅稅率(%)	3.0%	營業用3%
停車位總數(位)	119	
車位每月收入(元/月)	7,889	每日營業時間12小時*(平日261天*使用率35%*30元+假日104天*使用率90%*55元)
維修費用占營收比率(%)	3%	
事務費用占營收比率(%)	0.1%	
水電費占營收比率(%)	1%	
設備租賃費用	-	
正職員工人數(人)	0.5人	評價11等兼任
固定用人費用(元/年)	2,117,434	正職員工0.5人*月薪53,891元*(1+調薪3.5%)*12月*1.68 保全人員2人*月薪45,000元*12月 清潔人員1人*月薪33,000元*12月*1.2
薪資調整率(%)	1.5%	
營利事業所得稅率(%)	20%	
第一年工程投資年度	116	
第一年投資金額(千元)	7,663	
第二年投資金額(千元)	110,117	
第三年投資金額(千元)	143,561	
工程投資期間	116.07~118.06	

附件1.2 投資計畫效益估算表

單位：千元

1. 計畫名稱: 臺中泉源段形象商圈投資計畫									
2. 計畫目的: 為減輕地價稅負擔、提高公司住商土地活化效益，期以開發本基地結合招商策略之規劃，達公司產品加值及提高公司形象等目的。									
3. 計畫內容: 出租面積900~1,100坪(目標能量)。									
4. 計畫期間: 116.07~118.06						含自有土地	不含自有土地		
5. 全部計畫	投資總額(不含土地)		261,341	6. 成本效益分析	資金成本率(%)		4.44%	4.44%	
	資金來源	營運資金			261,341	現值報酬率(%)		4.52%	5.02%
		出售資產				淨現值(千元)		16,960	16,960
		增加資本				投資收回年限(年)		19.99	19.79
		其他自籌款				預計使用壽命(年)		50	
		國內借款							
		國外借款							
		增加資本							
7. 計畫分年進度	預算年度		116年	117年	118年				
	投資金額(不含土地)		7,663	110,117	143,561				
	資金來源	營運資金		7,663	110,117	143,561			
		出售資產							
		增加資本							
		其他自籌款							
		國內借款							
		國外借款							
增加資本									
8. 可行性分析	市場預測	出租商業空間需求							
	工程技術	公開徵選建築師及營造廠商，由專業人員及業者提供工程及設備技術。							
	人力需求	本公司評價11等正職員工0.5人(兼任)、保全人員2人、清潔人員1人							
	原料供應	可由國內採購。							
	環境影響	無							
9. 風險及不定性分析: 倘國內外經濟環境持續低迷不振或當地環境發展不佳，恐導致本計畫原預估之租金及停車位收入不如預期，影響投資效益。將謹慎注意建材價格變化，並仔細做好營建工程之成本管理、提前擬具招租計畫、加強營運管理及成本之控管(含欠租)，以隔絕影響投資效益之潛在風險。									

附件1.3 資金成本率計算表

單位：千元

年 度	資 金 來 源		投 資 金 額 S	利 率 i(%)	所 得 稅 率 T(%)	基 年(期) 投 資 實 值 Vf= S(1+i) <sup>n</sup> Vp= S(1+i) <sup>-n</sup>	扣 除 可 省 所 得 稅 後 利 率 Ni= i*(1-T)	扣 除 可 省 所 得 稅 之 各 年 資 金 成 本 Cn=(Vf+Vp)Ni	未 扣 可 省 所 得 稅 之 各 年 資 金 成 本 C=(Vf+Vp)i
	編 號	名 稱							
116		自有土地	1,396,227	4.44%	0.00%	1,522,964	4.44%	67,620	67,620
116	01	營運資金	7,663	4.44%	0.00%	8,359	4.44%	371	371
117	01	營運資金	110,117	4.44%	0.00%	115,006	4.44%	5,106	5,106
118	01	營運資金	143,561	4.44%	0.00%	143,561	4.44%	6,374	6,374
合計(不含土地成本)			261,341			266,926		11,852	11,852
合計(含土地成本)			1,657,568			1,789,890		79,471	79,471
扣除可省所得稅後資金成本率 $K_n = C_n / (V_f + V_p) =$								4.44%	
未扣除可省所得稅資金成本率 $K = C / (V_f + V_p) =$								4.44%	

投資基年 = 118

營利所得稅率為 20.0%

資金成本率 = 4.44%

附件1.4 現金流入估算表

項目 \ 年度	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133
商業空間租金收入	6,960	14,059	14,200	15,238	15,391	15,544	15,700	15,857	16,015	16,176	18,259	18,442	18,626	18,813	19,001	19,191
停車場收入	5,632	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265	11,265
營業收入小計	12,592	25,324	25,465	26,503	26,655	26,809	26,965	27,122	27,280	27,440	29,524	29,707	29,891	30,077	30,266	30,456
建物維修及景觀環境維護費用	378	760	764	795	800	804	809	814	818	823	886	891	897	902	908	914
事務費用	13	25	25	27	27	27	27	27	27	27	30	30	30	30	30	30
水電費用	126	253	255	265	267	268	270	271	273	274	295	297	299	301	303	305
變動成本小計	517	1,038	1,044	1,087	1,094	1,099	1,106	1,112	1,118	1,124	1,211	1,218	1,226	1,233	1,241	1,249
折舊及攤銷	2,891	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,735	5,617	5,617	5,617	5,617	5,479
固定用人費用	1,059	2,149	2,181	2,214	2,247	2,281	2,315	2,350	2,385	2,421	2,457	2,494	2,532	2,570	2,608	2,647
地價稅(複合式商場)	2,061	4,164	4,205	4,247	4,290	4,333	4,376	4,420	4,464	4,509	4,554	4,599	4,645	4,692	4,739	4,786
地價稅(自營停車場)	273	552	558	563	569	574	580	586	592	598	604	610	616	622	628	635
房屋稅	260	514	508	501	495	489	483	477	471	465	459	453	447	441	435	428
固定成本小計	6,544	13,159	13,233	13,307	13,382	13,458	13,536	13,614	13,693	13,773	13,809	13,773	13,856	13,941	14,027	13,975
營業支出合計	7,061	14,197	14,277	14,394	14,476	14,557	14,642	14,726	14,811	14,897	15,020	14,991	15,082	15,174	15,268	15,224
營業外收入合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業外支出合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前盈餘	5,531	11,127	11,188	12,109	12,179	12,252	12,323	12,396	12,469	12,543	14,504	14,716	14,809	14,903	14,998	15,231
所得稅	1,106	2,225	2,238	2,422	2,436	2,450	2,465	2,479	2,494	2,509	2,901	2,943	2,962	2,981	3,000	3,046
稅後盈餘	4,425	8,902	8,950	9,687	9,743	9,802	9,858	9,917	9,975	10,034	11,603	11,773	11,847	11,922	11,998	12,185
加回:折舊	2,891	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,735	5,617	5,617	5,617	5,617	5,479
減除：重置成本-機械設備																3,300
減除：重置成本-什項設備											776					
加回:營運資金																
加回:建物殘值																
加回:土地殘值																
現金流入	7,316	14,683	14,731	15,468	15,524	15,583	15,639	15,698	15,756	15,815	16,562	17,390	17,464	17,539	17,615	14,364

附件1.4 現金流入估算表

單位：千元

項目	年度	134	135	136	137	20年合計	20年平均
商業空間租金收入		19,383	19,577	19,772	29,955	346,159	17,308
停車場收入		11,265	11,265	11,265	16,897	225,296	11,265
營業收入小計		30,648	30,841	31,037	46,852	571,454	28,573
建物維修及景觀環境維護費用		919	925	931	1,406	17,144	857
事務費用		31	31	31	47	572	29
水電費用		306	308	310	469	5,715	286
變動成本小計		1,256	1,264	1,272	1,922	23,431	1,172
折舊及攤銷		5,135	5,135	5,135	5,135	109,142	5,457
固定用人費用		2,687	2,727	2,768	4,215	49,309	2,465
地價稅(複合式商場)		4,834	4,882	4,931	7,470	91,200	4,560
地價稅(自營停車場)		641	647	654	991	12,092	605
房屋稅		422	416	410	606	9,180	459
固定成本小計		13,719	13,808	13,898	18,417	270,923	13,546
營業支出合計		14,975	15,072	15,170	20,339	294,354	14,718
營業外收入合計		0	0	0	0	-	-
營業外支出合計		0	0	0	0	-	-
稅前盈餘		15,672	15,769	15,867	26,513	277,100	13,855
所得稅		3,134	3,154	3,173	5,303	55,421	2,771
稅後盈餘		12,538	12,615	12,694	21,210	221,679	11,084
加回:折舊		5,135	5,135	5,135	5,135	109,142	5,457
減除：重置成本-機械設備						3,300	165
減除：重置成本-什項設備						776	39
加回:營運資金						-	-
加回:建物殘值					156,275	156,275	7,814
加回:土地殘值					3,476,643	3,476,643	173,832
現金流入		17,673	17,750	17,829	3,659,263	3,959,663	197,983

附件1.5 現值報酬率計算表 (含自有土地成本)

單位：千元

年度	基年投資 實 值 Vf + Vp	現金流入 Ft	第一估計(%)		第二估計(%)	
			r1 =	4.00%	r2 =	5.00%
			現值因子 F1	現金流入現值 P1= Ft*F1	現值因子 F2	現金流入現值 P2= Ft*F2
118	1,789,890	7,316	1.0000	7,316	1.0000	7,316
119		14,683	0.9615	14,118	0.9524	13,983
120		14,731	0.9246	13,619	0.9070	13,361
121		15,468	0.8890	13,751	0.8638	13,362
122		15,524	0.8548	13,270	0.8227	12,772
123		15,583	0.8219	12,808	0.7835	12,209
124		15,639	0.7903	12,360	0.7462	11,670
125		15,698	0.7599	11,929	0.7107	11,156
126		15,756	0.7307	11,513	0.6768	10,664
127		15,815	0.7026	11,111	0.6446	10,194
128		16,562	0.6756	11,189	0.6139	10,168
129		17,390	0.6496	11,296	0.5847	10,167
130		17,464	0.6246	10,908	0.5568	9,724
131		17,539	0.6006	10,534	0.5303	9,302
132		17,615	0.5775	10,172	0.5051	8,897
133		14,364	0.5553	7,976	0.4810	6,909
134		17,673	0.5339	9,436	0.4581	8,096
135		17,750	0.5134	9,112	0.4363	7,744
136		17,829	0.4936	8,801	0.4155	7,408
137		3,659,263	0.4746	1,736,842	0.3957	1,448,095
合計	1,789,890	3,959,663		1,948,061		1,643,200
現值報酬率 = $r1 + \{\Sigma P1 - (Vf + Vp)\} / (\Sigma P1 - \Sigma P2) * (r2 - r1) =$						4.52%

投資基年 = 118年

附件1.6 淨現值計算表 (含自有土地成本)

單位：千元

年度	基年投資 實 值	現金流入	基年投資 成本率 (扣除可省 所得稅)(K) 之現值因子	現金流入 現 值
	Vf + Vp	Ft	F	PV= Ft*F
118	1,789,890	7,316	1.0000	7,316
119		14,683	0.9575	14,058
120		14,731	0.9168	13,505
121		15,468	0.8778	13,578
122		15,524	0.8405	13,048
123		15,583	0.8048	12,540
124		15,639	0.7705	12,051
125		15,698	0.7378	11,582
126		15,756	0.7064	11,130
127		15,815	0.6764	10,697
128		16,562	0.6476	10,726
129		17,390	0.6201	10,783
130		17,464	0.5937	10,369
131		17,539	0.5685	9,971
132		17,615	0.5443	9,588
133		14,364	0.5212	7,487
134		17,673	0.4990	8,820
135		17,750	0.4778	8,481
136		17,829	0.4575	8,157
137		3,659,263	0.4381	1,602,962
合計	1,789,890	3,959,663		1,806,850
淨現值 NPV = PV - ( Vf + Vp ) =				16,960

投資基年 = 118年

附件1.7 投資回收年限 (含自有土地成本)

單位：千元

年度	基年投資 實 值	現金流入	基年投資 成本率 (扣除可省 所得稅)(K) 之現值因子	現金流入 現 值	累計數	年數
	Vf + Vp	Ft	F	PV= Ft*F	Pa	N
118	1,789,890	7,316	1.0000	7,316	7,316	1
119		14,683	0.9575	14,058	21,375	2
120		14,731	0.9168	13,505	34,880	3
121		15,468	0.8778	13,578	48,457	4
122		15,524	0.8405	13,048	61,505	5
123		15,583	0.8048	12,540	74,046	6
124		15,639	0.7705	12,051	86,096	7
125		15,698	0.7378	11,582	97,678	8
126		15,756	0.7064	11,130	108,808	9
127		15,815	0.6764	10,697	119,505	10
128		16,562	0.6476	10,726	130,232	11
129		17,390	0.6201	10,783	141,015	12
130		17,464	0.5937	10,369	151,384	13
131		17,539	0.5685	9,971	161,355	14
132		17,615	0.5443	9,588	170,944	15
133		14,364	0.5212	7,487	178,430	16
134		17,673	0.4990	8,820	187,250	17
135		17,750	0.4778	8,481	195,731	18
136		17,829	0.4575	8,157	203,888	19
137		3,659,263	0.4381	1,602,962	1,806,850	20
合計	1,789,890	3,959,663		1,806,850		
回收年限 = $Yn + \{(Vf + Vp) - Pan\} / (Pan + 1 - Pan) =$					19.99	

投資基年 = 118年

附件1.8 現值報酬率計算表 (不含自有土地成本)

單位：千元

年度	基年投資 實 值 Vf + Vp	現金流入 Ft	第一估計(%)		第二估計(%)	
			r1 =	5.00%	r2 =	6.00%
			現值因子 F1	現金流入現值 P1= Ft*F1	現值因子 F2	現金流入現值 P2= Ft*F2
118	266,926	7,316	1.0000	7,316	1.0000	7,316
119		14,683	0.9524	13,983	0.9434	13,851
120		14,731	0.9070	13,361	0.8900	13,110
121		15,468	0.8638	13,362	0.8396	12,987
122		15,524	0.8227	12,772	0.7921	12,296
123		15,583	0.7835	12,209	0.7473	11,644
124		15,639	0.7462	11,670	0.7050	11,025
125		15,698	0.7107	11,156	0.6651	10,440
126		15,756	0.6768	10,664	0.6274	9,886
127		15,815	0.6446	10,194	0.5919	9,361
128		16,562	0.6139	10,168	0.5584	9,248
129		17,390	0.5847	10,167	0.5268	9,161
130		17,464	0.5568	9,724	0.4970	8,679
131		17,539	0.5303	9,302	0.4688	8,223
132		17,615	0.5051	8,897	0.4423	7,791
133		14,364	0.4810	6,909	0.4173	5,994
134		17,673	0.4581	8,096	0.3936	6,957
135		17,750	0.4363	7,744	0.3714	6,592
136		17,829	0.4155	7,408	0.3503	6,246
137		182,620	0.3957	72,269	0.3305	60,358
合計	266,926	483,020		267,375		241,167
現值報酬率 = $r1 + \{\Sigma P1 - (Vf + Vp)\} / (\Sigma P1 - \Sigma P2) * (r2 - r1) =$						5.02%

投資基年 = 118年

附件1.9 淨現值計算表 (不含自有土地成本)

單位：千元

年度	基年投資 實 值	現金流入	基年投資 成本率 (扣除可省 所得稅)(K) 之現值因子	現金流入 現 值
	Vf + Vp	Ft	F	PV= Ft*F
118	266,926	7,316	1.0000	7,316
119		14,683	0.9575	14,058
120		14,731	0.9168	13,505
121		15,468	0.8778	13,578
122		15,524	0.8405	13,048
123		15,583	0.8048	12,540
124		15,639	0.7705	12,051
125		15,698	0.7378	11,582
126		15,756	0.7064	11,130
127		15,815	0.6764	10,697
128		16,562	0.6476	10,726
129		17,390	0.6201	10,783
130		17,464	0.5937	10,369
131		17,539	0.5685	9,971
132		17,615	0.5443	9,588
133		14,364	0.5212	7,487
134		17,673	0.4990	8,820
135		17,750	0.4778	8,481
136		17,829	0.4575	8,157
137		182,620	0.4381	79,998
合計	266,926	483,020		283,886
淨現值 NPV = PV - ( Vf + Vp ) =				16,960

投資基年 = 118年

附件1.10 投資回收年限 (不含自有土地成本)

單位：千元

年度	基年投資 實 值	現金流入	基年投資 成本率 (扣除可省 所得稅)(K) 之現值因子	現金流入 現 值	累計數	年數
	Vf + Vp	Ft	F	PV= Ft*F	Pa	N
118	266,926	7,316	1.0000	7,316	7,316	1
119		14,683	0.9575	14,058	21,375	2
120		14,731	0.9168	13,505	34,880	3
121		15,468	0.8778	13,578	48,457	4
122		15,524	0.8405	13,048	61,505	5
123		15,583	0.8048	12,540	74,046	6
124		15,639	0.7705	12,051	86,096	7
125		15,698	0.7378	11,582	97,678	8
126		15,756	0.7064	11,130	108,808	9
127		15,815	0.6764	10,697	119,505	10
128		16,562	0.6476	10,726	130,232	11
129		17,390	0.6201	10,783	141,015	12
130		17,464	0.5937	10,369	151,384	13
131		17,539	0.5685	9,971	161,355	14
132		17,615	0.5443	9,588	170,944	15
133		14,364	0.5212	7,487	178,430	16
134		17,673	0.4990	8,820	187,250	17
135		17,750	0.4778	8,481	195,731	18
136		17,829	0.4575	8,157	203,888	19
137		182,620	0.4381	79,998	283,886	20
合計	266,926	483,020		283,886		
回收年限 = $Y_n + \{(V_f + V_p) - P_{an}\} / (P_{an+1} - P_{an}) =$					19.79	

投資基年 = 118年

附件1.11 折舊明細表

項目 \ 年度	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
房屋及建築(含土地改良物)	2,429	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858
機械設備	344	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688
機械設備重置															
什項設備	118	235	235	235	235	235	235	235	235	235	118				
什項設備重置											71	71	71	71	71
合計	2,891	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,781	5,735	5,617	5,617	5,617	5,617

重置項目	重置比例	重置金額
機械設備	30%	3,300
什項設備	30%	776

附件1.11 折舊明細表

單位：千元

項目	年度						殘值	累計折舊	原值	固定資產 耐用年數
	133	134	135	136	137					
房屋及建築(含土地改良物)	4,858	4,858	4,858	4,858	4,858	153,022	94,731	247,753	50	
機械設備	344					680	10,320	11,000	15	
機械設備重置	206	206	206	206	206	2,270	1,030	3,300	15	
什項設備						237	2,351	2,588	10	
什項設備重置	71	71	71	71	71	66	710	776	10	
合計	5,479	5,135	5,135	5,135	5,135	156,275	109,142			

重置項目
機械設備
什項設備

附件 2.1 經濟部所屬事業固定資產投資專案計畫可行性評估報告自評檢核表

計畫名稱：臺中泉源段形象商圈投資計畫

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦單位		審查單位		備註
		是	否	是	否	
1、可行性 評估報告 格式及完 整性	(1) 摘要：敘明興辦本計畫之必要性、計畫概要及預期效益等。	V				
	(2) 可行性研究：包含計畫背景、經濟可行性、工程可行性、環境接受性、財務可行性、計畫效益、外部效益及成本、風險分析、風險管理、結論與建議等。	V				
	(3) 國外投資專案計畫可行性研究報告應另分析提供之資訊：包含事業與本計畫現有或新設國外單位之法律關係、當地政府對外人投資之有關規定、當地投資環境等		V			本計畫非 國外投資
	(4) 本計畫可行性研究報告已依研審意見修訂，並將辦理情形以表列方式說明；或依研審意見，另外編製「X X計畫可行性研究報告審查意見、辦理情形及機關與學者專家再審視結果對照表」。對於審議過程中，另對於審議過程中，有關機關或學者專家所提各項審查意見，均已詳實回應說明。		V			本計畫尚 未進入國 事營業管 理司研審 階段
2、可行性 分析	(1) 經濟可行性（已就本計畫之產出（產品或勞務）或因本計畫之興辦將受影響之最終產出（產品或勞務），分析其所屬產業、相關市場及行銷）	V				
	(2) 工程可行性（已依技術、設計、施工、營運、工業安全衛生等項目分析本計畫之工程可行性，並列出可達成本計畫目的之其他工程可行替代方案）	V				
	(3) 環境接受性（已敘明本計畫工	V				

	程所在地之環境背景、計畫完成前後之污染防治情形、擬採行之工業減廢及資源再利用措施、與地方經濟社會發展及土地政策之配合，以及當地民情之反應；有關環境影響評估部分，應依「環境影響評估法」及相關法令規定辦理)					
	(4) 財務可行性 (已依事業經營策略敘明長期財務預測及擬採行之財務管理策略與資金調度計畫，並說明本計畫之投資總額、資金來源、分年預算及償債計畫)	V				
3、計畫效益及外部效益或成本	(1) 本計畫已顧及景氣循環、工資、物價、利率及匯率等因素之變動因素，確具投資效益。	V				本計畫現值報酬率高於資金成本率
	(2) 本計畫投資報酬率欠佳甚或低於資金成本率，或淨現值為負值，惟係為配合政府政策辦理，已敘明辦理之政策依據。		V			
	(3) 本計畫投資報酬率偏低，或低於資金成本率，但主辦事業認有需要或經本部國營事業管理司審查認有必要興辦者，已提出量化之外部效益及成本，並併同計畫效益計算本計畫之總體效益以供決策參考。			V		
4、風險分析與管理	(1) 本計畫已對投資環境、計畫之投入產出，諸如人力、財務、土地、原物料取得、製程及工程技術、產出市場預測等內外因素及各階段潛在風險因子，作周延審慎之考量。	V				

	A. 用地取得面向：內容至少應包括(a)用地是否事先調查現狀(含使用區分)(b)能否優先使用自有土地(c)外購土地是否確實評估其合理地價並周詳考量取得期程等項目。	V				
	B. 環評審查面向：內容至少應包括(a)計畫是否須辦理環境影響評估(b)是否分析須通過之環評階段(c)是否切實評估環評作業流程規劃計畫期程等項目。	V				
	(2) 本計畫已就影響本計畫投資效益之主要因素，作單變數敏感性分析；並就敏感度較高之各因素，作多變數敏感性聯合機率分析。	V				
	(3) 本計畫已依風險分析，對可能影響本計畫投資效益之主要因素，研訂防制措施。	V				
	(4) 本計畫已就經濟可行性、工程可行性、環境接受性及財務可行性等分析中，對足以使本計畫目標無法達成之可能狀況，研訂應變方案。	V				
5、專案計畫審查及管理	(1) 本專案計畫已依「國營事業固定資產投資計畫編製評估要點」有關規定編製，所列資料數據均已註明出處、計算方法及估算基礎，並確實查證與評估。	V				
	A. 是否確認報告中有關會計數據之歷史資料正確性及未來預估值合理性。	V				
	B. 是否確認報告中有關匯率、資金成本率及資金調度等財務資訊合理性。	V				
	C. 計畫是否符合相關法規。	V				

	(2) 本計畫已指定計畫主持人，負責計畫之規劃及執行（計畫主持人可為一人以上）。如遇計畫主持人中途變更時，已釐清接任者與原任者之責任歸屬。	V				
--	---	---	--	--	--	--

## 附件 2.2 公共工程節能減碳檢核表

工程基本資料	計畫及工程名稱	臺中泉源段形象商圈投資計畫		
	工程地點	臺中市東區泉源段3地號土地		
	主管機關	經濟部	主辦機關	台灣糖業股份有限公司 中彰區處
	工程經費(千元)		期程	116年7月~118年6月
	工程類型	<input type="checkbox"/> 交通、 <input type="checkbox"/> 水利、 <input type="checkbox"/> 港灣、 <input checked="" type="checkbox"/> 建築、 <input type="checkbox"/> 環保、 <input type="checkbox"/> 其他		
	工程目的	本案係為提高公司土地活化效益，以鄰近交通樞紐、商業核心區及住居生活圈，生活機能成熟並具停車需求之待活化商業區土地，規劃自行投資興建「台糖公司形象商圈」及自營停車場結合招商策略，促進活化營利及稅捐減免效益，並達公司產品加值及提高公司形象。		
	工程概要(主要工程內容及數量)	預計規劃地上2層總樓地板面積1,000坪之鋼骨或木構造複合式商場及汽車停車位119格之自營停車場，計畫引進運動休閒、文創商品、輕食餐飲等業種，提供舒適便利、休閒娛樂、運動健身等高品質的生活環境。		
預期效益	1. 建立穩定長期營收來源，減輕地價稅負擔，並帶動周邊土地未來開發價值。 2. 以「淨零碳排」與「循環經濟」為核心理念，友善環境並善盡社會責任，提升企業形象與品牌好感度。			
階段	檢核項目	評估內容		檢核事項
工程計畫核定階段	提報核定期間：	年 月 日 至 年 月 日		
	一、是否有整體性規劃	掌握本身需求，確認工程必要性		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	二、是否設定計畫目標及定位	選擇最適營建規模及妥適建造標準		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	三、是否提出節能減碳構想	整體效益(如選用高性能、低碳、低耗能、循環再生材料，或選用當地材料；妥善進行耐久性、易維護、減少營運耗能設計；依環境設計；設計考量使用期間易於檢測及維護保養等；提升因應氣候變遷之調適能力)		<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫導入循環經濟概念，以可拆解、回收之建築設計，降低資源浪費及廢棄物處理成本，並結合「淨零碳排」、「智慧綠能」、「永續發展」等理念。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
		節能節水(如空調、照明、供水等營運所需設施節能；節能機具設備選用；優先選用當地材料；採用低耗能材料；採用綠色能源或低碳能源；設計或添購使用綠色能源或低碳能源之設備；工程條件符合再生能源設置條件者，優先裝置再生能源發電設備及儲能設備等)		<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫導入循環建築相關理念，如規劃取得建築能效1級標示、水資源再利用等。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)

工程 計畫 核定 階段	<p>減廢再利用(如土方挖填平衡及土方交換；以現地廢棄物產生量最少化進行規劃設計；採用再生及環保材料；廢水、雨水及廢棄物再利用等)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是，具體作法： <u>本計畫可自行達成土方挖填平衡並減少現地廢棄物產生量進行。</u> <input type="checkbox"/>否(若不適用請說明原因)</p>
	<p>低碳創意作為(如有利工程節能減碳之新技術、新工法、新材料或創新管理措施等)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是，具體作法： <u>本計畫於工法上導入乾式施工、模組化與低影響工法，便於拆卸、重組與移地再利用，實踐建築可逆與零浪費。</u> <input type="checkbox"/>否(若不適用請說明原因)</p>
	<p>植生綠化(保留工址植被減少擾動；加強植生綠化並以達成複層植被為目標；加強表土保存及利用，以利植生復育及碳匯等)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是，具體作法： <u>保留既有榕樹，結合生態水體、透水鋪面及多樣化植栽配置，建構具微氣候與棲地功能的友善綠地。</u> <input type="checkbox"/>否(若不適用請說明原因)</p>
	<p>其他節能減碳構想</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是，具體作法： <u>本計畫導入循環建築相關理念，採用可拆解、回收之模矩化單元構件設計，並使用部分建材/設備可於拆解後重新設計、組裝利用。</u> <input type="checkbox"/>否</p>

<b>規 劃 設 計 階 段</b>	規劃設計期間：      年      月      日      至      年      月      日		
	一、是否依節能減碳構想提出設計	考量最適營建規模	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫土地可開發之最大樓地板面積約 14,000 坪，惟本計畫採低強度開發，僅開發 1,000 坪，將大幅降低碳排放。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
		應用高效能(如高性能混凝土)、低碳(如木材)、低耗能(如飛灰混凝土)、循環再生材料(如焚化再生粒料、鋼質粒料等)，或選用當地材料等	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於材料上採用可再生、回收與低碳建材，強調材料記憶與在地文化，並導入通過綠建材認證的環保建材。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
		妥善進行耐久性、易維護、減少營運耗能(如營運所需設施節能、建築通風、道路平順等)之設計	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫建築本體充分利用自然光、通風等自然資源，減少對人工能源的依賴，並採用隔熱良好的建築外殼材料，同時提高空調、照明、給排水等系統的能源效率。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
		妥善依環境設計(如考量保護自然生態環境、加強植生綠化等)	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>保留既有榕樹，結合生態水體、透水鋪面及多樣化植栽配置，建構具微氣候與棲地功能的友善綠地。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
		考量使用期間易於檢測及維護保養	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於能效上充分利用自然光、通風等自然資源，減少對人工能源的依賴。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
		考量機電設備節能及效率提升等	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫規劃搭配智慧能源管理系統，實現機電設備節能及效率提升。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
		採用綠能或低碳能源，設置友善低碳運具設施，設計或添購使用綠色能源或低碳能源之設備等	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於停車場預留太陽能遮雨棚立柱柱位，未來再視情況評估建置。</u>

<b>規 劃 設 計 階 段</b>		<input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	工程條件是否符合再生能源設置條件	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於停車場預留太陽能遮雨棚立柱柱位，未來再視情況評估建置。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	考量土方挖填平衡及土方交換	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫未挖掘地下室，僅挖掘儲存雨水之景觀池，故可達成土方挖填平衡目標。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	考量現地廢棄物產生量最少化	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於材料上採用可再生、回收與低碳建材，於結構上應用模組化預鑄構件系統與可拆解結構設計，降低建築碳足跡並提供後續彈性調整或再利用的可能性。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	採用再生環保材料	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於設計階段將於材料選用上將評估採用部份再生環保材料。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	考量廢水、雨水及廢棄物再利用	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫將設置節水系統設備、整體規劃儲存雨水之景觀池。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	低碳創意作為(如有利工程節能減碳之新技術、新工法、新材料或創新管理措施等)	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於工法上導入乾式施工、模組化與低影響工法。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	植生綠化(保留工址植被減少擾動；加強植生綠化並以達成複層植被為目標；加強表土保存及利用，以利植生復育及碳匯等)	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>保留既有榕樹，結合生態水體、透水鋪面及多樣化植栽配置，建構具微氣候與棲地功能的友善綠地。</u> <input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)
	其他節能減碳措施	<input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： <u>本計畫於材料上將部份採用可再生、回收與低碳建材，於結構上應用模組化預鑄構</u>

			<p>件系統與可拆解結構設計，降低建築碳足跡並提供後續彈性調整或再利用的可能性。</p> <p><input type="checkbox"/> 否</p>
	二、是否提出施工階段落實節能減碳之建議作法	如土方挖填平衡及土方交換，考慮採用預鑄工法、標準化，廢水、雨水及廢棄物再利用，選用節能機具設備等	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫未挖掘地下室，僅挖掘儲存雨水之景觀池，故可達成土方挖填平衡目標。另本計畫施工機具盡量以環保機具及新型機具，燃料採用低含硫量之油品。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
	三、是否提出維護及營運管理機制之具體作法	維護及營運管理作法	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫擬定興建施工至完工營運階段之經營管理計畫原則。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
	四、是否提出節能減碳成效評估	提出減碳效益及說明	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是： 本計畫將藉由申請「綠建築」銀級、「建築能效」1級以上、「低碳(低蘊含碳)建築」1級以上，以評估節能減碳之成效。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>

	<p>施工期間： 年 月 日至 年 月 日</p>		
<p>施工</p>	一、施工計畫書納入節能減碳作為	<p>是否考量剩餘土石方及廢棄物減量、資源再利用</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫可達成土方挖填平衡目標，並採用可拆解、回收之建築設計，降低資源浪費及廢棄物處理成本。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
		<p>是否使用節能減碳之工法及機具(如採用自動化施工或高效率的機具設備、使用低碳運具、取得自主管理標章施工車輛等)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫於工法上導入乾式施工、模組化與低影響工法；施工機具盡量以環保機具及</p>

階段			<p>新型機具，燃料採用低含硫量之油品。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
		是否納入維護自然環境措施	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 保留既有榕樹，結合生態水體、透水鋪面及多樣化植栽配置，建構具微氣候與棲地功能的友善綠地。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
		其他節能減碳作為	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫於材料上將部份採用可再生、回收與低碳建材，於結構上應用模組化預鑄構件系統與可拆解結構設計，降低建築碳足跡並提供後續彈性調整或再利用的可能性。</p> <p><input type="checkbox"/> 否</p>
二、落實執行情形		是否確實依核定之節能減碳措施落實執行	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫將依「公共工程施工品質管理作業要點」，訂定施工督導計畫書，督導節能減碳措施之執行。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
		是否納入相關工程督導或查核重點及檢核項目	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫將依「公共工程施工品質管理作業要點」，訂定施工督導計畫書，以每月1次之頻率督導，倘有缺失將依契約規定罰款。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
維護管理階段	落實設計階段之維護管理機制	是否已建置維護管理機制	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫將研擬將來完工營運所需之組織編排，並建立對應之管理系統及人員編制訓練相關計畫。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>
		是否主動有效管理公共設施及提升利用率	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，具體作法： 本計畫將委託物業管理服務，負責機電維修、環保清潔及現場庶務等。</p> <p><input type="checkbox"/> 否(若不適用請說明原因)</p>

## 附件 2.3 性別影響評估檢視表【一般表】

### 【第一部分—機關自評】：由機關人員填寫

**【填表說明】** 各機關使用本表之方法與時機如下：

#### 一、計畫研擬階段

- (一) 請於研擬初期即閱讀並掌握表中所有評估項目；並就計畫方向或構想徵詢作業說明第三點所稱之性別諮詢員（至少 1 人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。
- (二) 請運用本表所列之評估項目，將性別觀點融入計畫書草案：
  - 1、將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節。
  - 2、將達成性別目標之主要執行策略納入計畫書草案之適當章節。

#### 二、計畫研擬完成

- (一) 請填寫完成【第一部分—機關自評】之「壹、看見性別」及「貳、回應性別落差與需求」後，併同計畫書草案送請性別平等專家學者填寫【第二部分—程序參與】，宜至少預留 1 週給專家學者（以下稱為程序參與者）填寫。
- (二) 請參酌程序參與者之意見，修正計畫書草案與表格內容，並填寫【第一部分—機關自評】之「參、評估結果」後通知程序參與者審閱。

三、計畫審議階段：請參酌行政院性別平等處或性別平等專家學者意見，修正計畫書草案及表格內容。

四、計畫執行階段：請將性別目標之績效指標納入年度個案計畫管制並進行評核；如於實際執行時遇性別相關問題，得視需要將計畫提報至性別平等專案小組進行諮詢討論，以協助解決所遇困難。

註：本表各欄位除評估計畫對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。

**計畫名稱：**臺中泉源段形象商圈投資計畫

<b>主管機關</b> (請填列中央二級主管機關)	經濟部	<b>主辦機關(單位)</b> (請填列提案機關/單位)	台糖糖業股份有限公司/ 中彰區處
------------------------------	-----	---------------------------------	---------------------

**壹、看見性別：**檢視本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性，並運用性別統計及性別分析，「看見」本計畫之性別議題。

評估項目	評估結果
<b>1-1【請說明本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性】</b> 性別平等相關法規與政策包含憲法、法律、性別平等政策綱領及消除對婦女一切形式歧視公約(CEDAW)可參考行政院性別平等會網站( <a href="https://gec.ey.gov.tw">https://gec.ey.gov.tw</a> )。	1. 本計畫為開發新建商場及停車場，涉及《性別平等政策綱領》「環境、能源與科技篇」強調之打造性別友善公共空間，透過公共空間規劃及設計之便利、友善與安全性，滿足女性、高齡、兒童、行動不便及多元性別等族群之需求。 2. 本計畫將依循性別平等政策綱領、性別主流化政策及消除對婦女一切形式歧視公約(CEDAW)之基本精神，參考CEDAW第12條，為婦女提供有關懷孕和產後期間的適當服務，除依建築技術規則設備編第37條設置充足之衛生設備外，將規劃設置性別友善廁所、哺(集)乳室、親子廁所等公共

	<p>設施；此外，在停車空間部分，納入有關照明、指引與特殊停車位(如無障礙停車位、孕婦及育有6歲以下兒童者停車位)之設置考量。致力提升工作及商場環境之性別平等性、友善性與安全性，並且加強向進駐廠商宣導落實性別平等工作法及就業服務法，營造性別友善空間環境。</p>
<p><b>1-2【請蒐集與本計畫相關之性別統計及性別分析(含前期或相關計畫之執行結果)，並分析性別落差情形及原因】</b> 請依下列說明填寫評估結果：</p> <p>a. 歡迎查閱行政院性別平等處建置之「性別平等研究文獻資源網」(<a href="https://www.gender ey.gov.tw/research/">https://www. gender. ey. gov. tw/research/</a>)、「重要性別統計資料庫」(<a href="https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/">https://www. gender. ey. gov. tw/gecdb/</a>) (含性別分析專區)、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」(<a href="https://gec. ey. gov. tw">https:// gec. ey. gov. tw</a>)。</p> <p>b. 性別統計及性別分析資料蒐集範圍應包含下列3類群體：</p> <p>①<b>政策規劃者</b>(例如:機關研擬與決策人員；外部諮詢人員)。 ②<b>服務提供者</b>(例如:機關執行人員、委外廠商人力)。 ③<b>受益者</b>(或使用者)。</p> <p>c. 前項之性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析(例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性)，探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。前述經分析所發現之處境不利群體及其需求與原因，應於後續【1-3找出本計畫之性別議題】，及【貳、回應性別落差與需求】等項目進行評估說明。</p> <p>d. 未有相關性別統計及性別分析資料時，請將「強化與本計畫相關的性別統計與性別分析」列入本計畫之性別目標(如2-1之f)。</p>	<p><b>1. 本計畫主要規劃者：</b> 編纂計畫及決策之人員女性共4人，男性共11人，符合任一性別1/3以上之原則。</p> <p><b>2. 本計畫主要服務提供者：</b> 本計畫機關管理人員僅配置1人，預計為男性。而商場服務提供者將透過招商品牌廠商進駐，目前未能確立廠商性別比例，出租店鋪時預計將性別主流化及相關規定訂立於租賃契約及規範中，確保不同性別達1/3以上。</p> <p><b>3. 本計畫主要使用者：</b> 本計畫商場坐落於臺中市東區，該區男性38,033人、女性39,613人，不同性別達1/3以上；另本計畫以基地方圓3公里內之行政區為商圈範圍，包含東、中、西、北、南、大里及太平區等7個行政區，其中男性430,005人，女性463,034人，不同性別達1/3以上。</p>

<p>1-3【請根據1-1及1-2的評估結果，找出本計畫之性別議題】性別議題舉例如次：</p> <p>a. 參與人員 政策規劃者或服務提供者之性別比例差距過大時，宜關注職場性別隔離（例如：某些職業的從業人員以特定性別為大宗、高階職位多由單一性別擔任）、職場性別友善性不足（例如：缺乏防治性騷擾措施；未設置哺集乳室；未顧及員工對於家庭照顧之需求，提供彈性工作安排等措施），及性別參與不足等問題。</p> <p>b. 受益情形 ①受益者人數之性別比例差距過大，或偏離母體之性別比例，宜關注不同性別可能未有平等取得社會資源之機會（例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動），或平等參與社會及公共事務之機會（例如：參加公聽會/說明會）。 ②受益者受益程度之性別差距過大時（例如：滿意度、社會保險給付金額），宜關注弱勢性別之需求與處境（例如：家庭照顧責任使女性未能連續就業，影響年金領取額度）。</p> <p>c. 公共空間 公共空間之規劃與設計，宜關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性。 ①使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。 ②安全性：消除空間死角、相關安全設施。 ③友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。</p> <p>d. 展覽、演出或傳播內容 藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，宜注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性與主體性。</p> <p>e. 研究類計畫 研究類計畫之參與者（例如：研究團隊）性別落差過大時，宜關注不同性別參與機會、職場性別友善性不足等問題；若以「人」為研究對象，宜注意研究過程及結論與建議是否納入性別觀點。</p>	<p>綜合1-1及1-2評估結果，本計畫性別議題主要分為3點：</p> <p>1. 參與人員 符合不同性別1/3以上，惟目前女性比例仍覺不及，將在後續執行及諮詢多加強性別參與度。並加強向進駐廠商宣導落實性別平等工作法及就業服務法，營造性別友善空間環境。</p> <p>2. 受益情形 空間後續使用人員性別比例大致對等。將關注提供不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者具有使用性、安全性及友善性之數量足夠、相對應的設施。</p> <p>3. 公共空間 本計畫規劃之形象商圈將新建商場及停車場，涉及公共空間之規劃與設計，因此宜關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性，透過公共空間規劃及設計，滿足多元性別之需求，設置性別友善廁所、哺(集)乳室、親子廁所等公共設施，且在停車空間部分，納入有關照明、指引與特殊停車位，打造無障礙空間。</p>
<p>貳、回應性別落差與需求：針對本計畫之性別議題，訂定性別目標、執行策略及編列相關預算。</p>	
<p style="text-align: center;"><b>評估項目</b></p> <p>2.1【請訂定本計畫之性別目標、績效指標、衡量標準及目標值】請針對1-3的評估結果，擬訂本計畫之性別目標，並為衡量性別目標達成情形，請訂定相應之績效指標、衡量標準及目標值，並納入計畫書草案之計畫目標章節。性別目標宜具有下列效益：</p> <p>a. 參與人員 ①促進弱勢性別參與本計畫規劃、決策及執行，納入不同性別經驗與意見。 ②加強培育弱勢性別人才，強化其領導與管理知能，以利進入決策階層。 ③營造性別友善職場，縮小職場性別隔離。</p> <p>b. 受益情形</p>	<p style="text-align: center;"><b>評估結果</b></p> <p>■有訂定性別目標者，請將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼： 本計畫性別目標及相應之績效標準、衡量標準及目標值分別說明如下：</p> <p>1. 參與人員及員工性別均衡性：任一性別參與比例，目標值需均達1/3。(如計畫書草案第72頁)</p>

- ① 回應不同性別需求，縮小不同性別滿意度落差。
- ② 增進弱勢性別獲得社會資源之機會（例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動）。
- ③ 增進弱勢性別參與社會及公共事務之機會（例如：參加公聽會/說明會，表達意見與需求）。

**c. 公共空間**

回應不同性別對公共空間使用性、安全性及友善性之意見與需求，打造性別友善之公共空間。

**d. 展覽、演出或傳播內容**

- ① 消除傳統文化對不同性別之限制或僵化期待，形塑或推展性別平等觀念或文化。
- ② 提升弱勢性別在公共領域之可見性與主體性（如作品展出或演出；參加運動競賽）。

**e. 研究類計畫**

- ① 產出具性別觀點之研究報告。
- ② 加強培育及延攬環境、能源及科技領域之女性研究人才，提升女性專業技術研發能力。

f. 強化與本計畫相關的性別統計與性別分析。

g. 其他有助促進性別平等之效益。

- 2. 規劃設置性別友善之公共空間：調查性別友善措施之滿意度達85%。(如計畫書草案第72頁)
- 3. 強化本計畫相關之性別統計及性別分析：對參與人員、工作人員及至商場遊逛之消費者進行性別統計及分析。(如計畫書草案第72頁)

未訂定性別目標者，請說明原因及確保落實性別平等事項之機制或方法。

**2-2【請根據 2-1 本計畫所訂定之性別目標，訂定執行策略】**請參考下列原則，設計有效的執行策略及其配套措施：

**a. 參與人員**

- ① 本計畫研擬、決策及執行各階段之參與成員、組織或機制（如相關會議、審查委員會、專案辦公室成員或執行團隊）符合任一性別不少於三分之一原則。
- ② 前項參與成員具備性別平等意識/有參加性別平等相關課程。

**b. 宣導傳播**

- ① 針對不同背景的目標對象（如不諳本國語言者；不同年齡、族群或居住地民眾）採取不同傳播方法傳布訊息（例如：透過社區公布欄、鄰里活動、網路、報紙、宣傳單、APP、廣播、電視等多元管道公開訊息，或結合婦女團體、老人福利或身障等民間團體傳布訊息）。
- ② 宣導傳播內容避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言、符號或案例。
- ③ 與民眾溝通之內容如涉及高深專業知識，將以民眾較易理解之方式，進行口頭說明或提供書面資料。

**c. 促進弱勢性別參與公共事務**

- ① 計畫內容若對人民之權益有重大影響，宜與民眾進行充分之政策溝通，並落實性別參與。
- ② 規劃與民眾溝通之活動時，考量不同背景者之參與需求，採多元時段辦理多場次，並視需要提供交通接駁、臨時托育等友善服務。
- ③ 辦理出席民眾之性別統計；如有性別落差過大情形，將提出加強蒐集弱勢性別意見之措施。

■ 有訂定執行策略者，請將主要的執行策略納入計畫書草案之適當章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼：

本計畫性別目標之實踐策略如下：

- 1. 進用人力時將注意性別平衡性，優先進用少數性別，並將向進駐廠商宣導落實性別平等工作法及就業服務法，確立以「單一性別不得低於1/3」作為組成基本原則。(如計畫書草案第72頁)
- 2. 在公共建設之空間規劃與工程設計上，顧及不同性別、性傾向或性別認同者空間使用性、安全性及友善性，以營造良好休閒環境並回應性別差異需求：
  - (1) 使用性：將合理之公廁性別比例納入考量。(男廁及女廁大便器數量應符合建築技術規則設備編第37條)。(如計畫書草案第70-71頁)
  - (2) 安全性：強化無障礙通行、室內外照明、安全緊急通報等功能系統，

④ 培力弱勢性別，形成組織、取得發言權或領導地位。

#### d. 培育專業人才

① 規劃人才培訓活動時，納入鼓勵或促進弱勢性別參加之措施（例如：提供交通接駁、臨時托育等友善服務；優先保障名額；培訓活動之宣傳設計，強化歡迎或友善弱勢性別參與之訊息；結合相關機關、民間團體或組織，宣傳培訓活動）。

② 辦理參訓者人數及回饋意見之性別統計與性別分析，作為未來精進培訓活動之參考。

③ 培訓內涵中融入性別平等教育或宣導，提升相關領域從業人員之性別敏感度。

④ 辦理培訓活動之師資性別統計，作為未來師資邀請或師資培訓之參考。

#### e. 具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容

① 規劃展覽、演出或傳播內容時，避免複製性別刻板印象，並注意創作者、表演者之性別平衡。

② 製作歷史文物、傳統藝術之導覽、介紹等影音或文字資料時，將納入現代性別平等觀點之詮釋內容。

③ 規劃以性別平等為主題的展覽、演出或傳播內容（例如：女性的歷史貢獻、對多元性別之瞭解與尊重、移民女性之處境與貢獻、不同族群之性別文化）。

#### f. 建構性別友善之職場環境

委託民間辦理業務時，推廣促進性別平等之積極性作法（例如：評選項目訂有友善家庭、企業托兒、彈性工時與工作安排等性別友善措施；鼓勵民間廠商拔擢弱勢性別優秀人才擔任管理職），以營造性別友善職場環境。

#### g. 具性別觀點之研究類計畫

① 研究團隊成員符合任一性別不少於三分之一原則，並積極培育及延攬女性科技研究人才；積極鼓勵女性擔任環境、能源與科技領域研究類計畫之計畫主持人。

② 以「人」為研究對象之研究，需進行性別分析，研究結論與建議亦需具性別觀點。

在空間機能配置上消除空間死角，以提高空間安全性。（如計畫書草案第71頁）

(3) 友善性：設置哺(集)乳室、無障礙設施。（無障礙廁所之設置應符合內政部「建築物無障礙設施設計規範」；親子廁所應符合內政部「公共場所親子廁所盥洗室設置辦法」）(如計畫書草案第71頁)

未訂執行策略者，請說明原因及改善方法：

### 2-3 【請根據 2-2 本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】

各機關於籌編年度概算時，請將本計畫所編列或調整之性別相關經費納入性別預算編列情形表，以確保性別相關事項有足夠經費及資源落實執行，以達成性別目標或回應性別差異需求。

有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形：

本計畫空間於辦理規劃設計時，將納入男女廁所、無障礙廁所、性別友善廁所、親子廁所、哺(集)乳室、休憩室等空間規劃執行項目，合理分配設置區位與數量，落實執行以回應性別差異需求。

未編列或調整經費配置者，請說明原因及改善方法：

**【注意】** 填完前開內容後，請先依「填表說明二之（一）」辦理【第二部分—程序參與】，再續填下列「參、評估結果」。

採情形後通知程序參與者審閱。	
3-1 綜合說明	1. 未來本計畫於規劃設計階段應留意不同性別者意見之反應與適度納入，避免採用多數決議方式而犧牲少數者之權益。 2. 相關公共設施及設備於未來建築設計時依實際需求設置，以期空間具有最佳利用效益。
3-2 參採情形	3-2-1 說明採納意見後之計畫調整（請標註頁數） 採納意見增加CEDAW第13條：締約各國應採取一切適當措施以消除在經濟和社會生活的其他方面對婦女的歧視，保證她們在男女平等的基礎上有相同權利，特別是：(c)參與娛樂生活、運動和文化生活各個方面的權利，以及第三次國家報告結論性建議第65點：修訂國家福利策略，鼓勵女性積極參與社會和文化生活的所有面向。 基於前述性別公約及建議，在商場開發之設施設備及指引上確保提供不同性別、性傾向或性別認同者空間使用友善，以達到娛樂生活、運動和文化生活各方面的平等。並確保就業機會的平等充足，注意性別平衡，優先進用少數性別，落實服務提供者的任一性別不少於三分之一。使女性在娛樂生活及就業上均能達到平等參與的機會。 (如計畫書草案第70頁)
	3-2-2 說明未參採之理由或替代規劃
3-3 通知程序參與之專家學者本計畫之評估結果： 已於 114 年 9 月 22 日將「評估結果」及「修正後之計畫書草案」通知程序參與者審閱。	

- 填表人姓名：\_\_\_\_\_ 職稱：\_\_\_\_\_ 電話：\_\_\_\_\_ 填表日期：114年9月15日
- 本案已於計畫研擬初期  徵詢性別諮詢員之意見，或  提報各部會性別平等專案小組（會議日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日）
- 性別諮詢員姓名：\_\_\_\_\_ 服務單位及職稱：\_\_\_\_\_ 身分：屬中長程個案計畫性別影響評估作業說明第三點者，請填列符合第 1、2、3 款（如提報各部會性別平等專案小組者，免填）
- （請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開計畫草案）

**【第二部分—程序參與】：由性別平等專家學者填寫**

程序參與之性別平等專家學者請優先邀請前三款以下人員擔任，並請勾選：

- 1. 現任「行政院性別影響評估人才參考名單」公、私部門之專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員。名單請參閱行政院性別平等會網頁（網址：<https://gec.ey.gov.tw/>；路徑為：首頁>性別主流化>性別影響評估）。
- 2. 現任或曾任行政院性別平等會民間委員。
- 3. 現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。
- 4. 其他 \_\_\_\_\_。

**(一) 基本資料**

1. 程序參與期程或時間	114年9月15日至114年9月21日
2. 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	姓名： 職稱： 服務單位： 專長領域：性別平等、勞動法令、就業安全、溝通協調
3. 參與方式	<input type="checkbox"/> 計畫研商會議 <input type="checkbox"/> 性別平等專案小組 <input checked="" type="checkbox"/> 書面意見

**(二) 主要意見**（若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填4至10欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）

4. 性別平等相關法規政策相關性評估之合宜性	本計畫與性別平等政策綱領：「環境、能源與科技」領域：打造具性別觀點的基礎設施、居住空間及城鄉環境，回應不同性別者的基本需求，尤其是不利處境者及CEDAW第12條具關聯性暨「建築技術規則設備編」第37條之外，請再增列CEDAW第13條：締約各國應採取一切適當措施以消除在經濟和社會生活的其他方面對婦女的歧視，保證她們在男女平等的基礎上有相同權利，特別是：(c)參與娛樂生活、運動和文化生活各個方面的權利以及第三次國家報告結論性建議第65點：修訂國家福利策略，鼓勵女性積極參與社會和文化生活的所有面向，以求周延合宜。
5. 性別統計及性別分析之合宜性	本項分析發現政策規劃者方面總計11人，女性4人占36.3%；服務提供者由機關管理人員1人負責，未來在營運服務的提供者方面將透過招商方式於租賃契約及相關規範中，確保不同性別的服務者可達三分之一以上原則；受益者部分，以計畫未來服務在地及鄰近區域民眾之性別統計呈現男女性別的比例相近，尚稱合宜。
6. 本計畫性別議題之合宜性	根據前述 1-1 及 1-2 的評估結果發現，本計畫在規劃決策者及受益者面向並無出現性別落差，至於執行者方面，亦在未來商場招商時將於租賃契約及相關規範中，確保不同性別的服務者可達三分之一以上，且已在規劃報告第五章中有一節專述環境友善性，將性別友善的相關設施設備列入，尚稱合宜。
7. 性別目標之合宜性	已依據前項檢視發現訂定未來營運時參與人員及員工性別均衡性達任一性別均達 1/3 目標並確實規劃設置性別友善之公共空間及性別友善措施之滿意度達 85%。合宜。
8. 執行策略之合宜性	案內各項執行策略，尚稱合宜。

9. 經費編列或配置之合宜性	合宜。
10. 綜合性檢視意見	請參考主要意見 1，在性別平等相關法規、政策相關性之檢視上加以補充，以求周延。
<b>(三) 參與時機及方式之合宜性</b>	合宜。
<p>本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之計畫草案。</p> <p>(簽章，簽名或打字皆可) _____</p>	

## 附件 2.4 人權影響評估檢視表

填表日期： 年 月 日

- 填表人姓名：\_\_\_\_\_ 服務單位及職稱：\_\_\_\_\_
- 電話：\_\_\_\_\_ e-mail：\_\_\_\_\_
- 計畫已於研擬初期，提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組討論（會議日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日）；或徵詢人權諮詢員意見（召開意見徵詢會議，日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；書面徵詢；其他：\_\_\_\_\_）
- 人權諮詢員姓名：\_\_\_\_\_ 服務單位及職稱：\_\_\_\_\_ 身分：符合本表填表說明第三點第 2 款（如徵詢 2 位以上者，請自行增列；如係提報各部會人權工作小組者，免填）

### 填表說明

- 一、行政院所屬各機關之中長程個案計畫，應依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」規定辦理。
- 二、行政院所屬各機關之中長程個案計畫，不論新訂或修正，皆應依據本表進行人權影響評估。但經核定之中長程個案計畫所提出之修正內容（修正計畫），若僅限於下列事項者，得免重辦人權影響評估（各機關須檢附前次辦理之影響評估檢視表，並確定該表內容已根據核定計畫完成修正）：
  - （一）因物價調整修正計畫經費。
  - （二）變更計畫期程。
  - （三）調整計畫執行之細節性或技術性事項：施作技術、工法或工項調整、招商模式改變、配合法令修改調整計畫分工權責機關、修正經費來源或調整自償率，及前開事項衍生之經費調整。
  - （四）因預算不足，刪減工作項目，且該工作項目業經前次人權影響評估檢視(1)無不利影響；(2)可能產生不利影響，已規劃採取因應措施及救濟機制；或(3)可能產生不利影響，未規劃採取因應措施，將於執行中對相關權利項目保障情形持續追蹤。
  - （五）計畫之部分內容調整由其他計畫規劃辦理。
- 三、各機關於計畫研擬初期，即應提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組討論，或以召開會議、書面等方式徵詢人權諮詢員（至少 1 人）之意見，以初步釐清可能直接或間接影響之處境不利群體及「壹、人權影響評估」可能涉及之權利項目，以利後續徵詢及協商程序與評估作業之進行；並得視對外徵詢、協商之情形及影響評估之需要，再行徵詢各部會人權工作小組、相關人權任務編組或人權諮詢員之意見。人權諮詢員應符合下列資格之一：
  - （一）現任或曾任行政院各相關人權任務編組民間委員。
  - （二）現任或曾任各部會人權工作小組或相關人權任務編組民間委員。
- 四、彙總型計畫應由各主、協辦機關針對主管之工作項目進行人權影響評估作業，並由主辦機關彙整後提報。

計畫名稱：臺中泉源段形象商圈投資計畫

主管機關 (請填列中央二級主管機關)	經濟部	主辦機關(單位) (請填列案機關/單位)	台灣糖業股份有限公司/ 中彰區處
-----------------------	-----	-------------------------	---------------------

### 壹、人權影響評估

1-1 請依提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組討論，或徵詢人權諮詢員之意見，以及踐行徵詢及協商程序所獲利害關係人之意見，參考「國際人權公約保障權利項目索引表」，勾選計畫所涉及之權利項目(可複選)，並進行影響評估；上開意見均認定本計畫與下列權利項目無直接或間接關聯者，主辦機關(單位)得於中長程個案計畫函報行政院審查前，檢附草案及相關意見函請行政院人權及轉型正義處同意後，勾選「未涉及上述權利項目」：

1. 民族自決權    2. 不受歧視與平等權    3. 獲得有效救濟之權利    4. 生命權  
5. 免於酷刑或其他殘忍、不人道或有辱人格之待遇或處罰權  
6. 免於奴役和強迫勞動的權利    7. 人身自由與人身安全權  
8. 自由被剝奪之人的人道處遇    9. 禁止因無力履行契約上義務即予監禁  
10. 遷徙自由權    11. 外國人、大陸地區人民、香港澳門居民及無國籍人之驅逐  
12. 公平審判權    13. 禁止溯及既往之刑事處罰    14. 法律人格獲承認  
15. 隱私和名譽權    16. 思想、信念及宗教自由權    17. 意見自由與言論自由權  
18. 免受剝削、暴力和虐待    19. 集會和結社自由權    20. 尊重家庭的權利  
21. 父母和子女的權利    22. 姓名權和獲得國籍權    23. 參與政事和投票的權利  
24. 工作權    25. 社會保障權  
26. 享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)  
27. 享有可達到之最高身心健康標準權    28. 受教育權    29. 享受和受益於文化的權利  
30. 財產權  
其他：  
 \_\_\_\_\_ (編號)等權利項目涉及性別議題部分，已依備註第3點將人權影響評估內容填寫於「中長程個案計畫性別影響評估檢視表」。  
未涉及上述權利項目，業經行政院人權及轉型正義處同意(函復日期及文號：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_號)

#### 備註：

- 以上經勾選計畫涉及之權利項目，除已填寫於「中長程個案計畫性別影響評估檢視表」部分外，均應依評估項目1-5至1-8逐一填列檢視結果；又計畫涉及之權利項目達2個以上時：
  - 原則應就各權利項目分別呈現評估結果，並請就下列表格自行增列，即先就某一權利項目填列1-5至1-8後，再增列並接續填列下一權利項目之1-5至1-8，且權利項目之檢視順序無須依上開權利項目編號順序為之；最後再於「貳、人權影響評估結果」綜合說明。
  - 計畫內容同時涉及兩個以上權利項目，且對該等權利項目之內涵高度重疊時，得於權利項目欄位同時填寫所涉權利項目之名稱，於1-5至1-8併同呈現所列權利項目之人權影響評估結果。例如：針對水權之相關規劃，得於右邊欄位填寫「享有可達到之最高身心健康標準權、享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)」；針對禁止強迫勞動

<p>之相關規劃，得於右邊欄位填寫「免於奴役和強迫勞動的權利、工作權」。</p> <p>2. 就未經納入「國際人權公約保障權利項目索引表」之權利項目，例如未直接明定於已國內法化國際人權公約條文但經聯合國條約機構等國際組織作成一般性意見所肯認之集體權、環境權、發展權等，計畫主辦機關認有必要進行評估時，得勾選「其他」並敘明之。</p> <p>3. 特定權利項目之評估內容，涉及「性別」或「與性別交織之不利處境者（例如：原住民族、新住民、高齡、身心障礙、農村及偏遠地區等女性、女童，以及同性戀、雙性戀、跨性別者與雙性人等）」之部分，請填列於本要點附表二。</p> <p>4. 經行政院人權及轉型正義處同意而勾選「未涉及上述權利項目」者，免填評估項目 1-2 至 1-8。</p>	
<p>1-2 <b>【請釐清可能直接或間接受影響對象】</b></p> <p>說明計畫內容可能直接或間接受影響之團體、群體或個人且應優先考量是否涉及原住民族、不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者、老人、身心障礙者、兒少、新住民、勞工、移工及其家庭成員、偏鄉及離島居民、難民、尋求庇護者、非我國籍或於我國無戶籍人民(含外國籍及無國籍人士)等處境不利群體。</p>	<p>本計畫主要為於臺中市東區開發新興商場及停車場，滿足周邊居民消費需求及停車需求，可改善相關區域之居民生活水準，惟面向不特定之大眾，尚無直接受影響對象之疑慮。</p> <p>另考量打造無障礙、性別友善空間，將透過公共空間規劃及設計之便利、友善與安全性，滿足女性、高齡、兒童、行動不便及多元性別等族群之需求，以達空間使用上之平等。</p>
<p>1-3 <b>【請說明本計畫研擬過程之徵詢及協商程序】</b></p> <p>1. 請說明徵詢及協商程序之人事時地及方式，如公共建設所在地居民公聽會、施工前說明會等；如有相關爭議，請說明相關團體、群體或個人主要意見、參採與否及其理由。</p> <p>2. 如有身心障礙者、兒少、原住民族等處境不利群體之個人、代表團體及相關團體參與之相關統計分析資料，請一併說明。</p>	<p>一、本計畫主要為於臺中市東區開發新興商場及停車場，滿足周邊居民消費需求及停車需求，面向不特定之大眾，可改善相關區域之居民生活水準。尚無直接受影響對象之疑慮。</p> <p>二、計畫研擬過程： 本公司於 114 年 9 月 10 日召開「臺中泉源段形象商圈投資計畫」可行性研究報告審查會議，廣納本公司董事會檢核室、人力資源處、會計處、資產營運處、土地開發處、法務室、職業安全衛生處、環境保護處等各處室意見。</p>
<p>1-4 <b>【請說明資料蒐集情形】</b></p> <p>機關於計畫研擬過程中，應先盤點現有資料，並勾選資料類型：倘發現基礎資料不足，而曾以會議以外之其他方式，如焦點團體訪談等研究方法，另行蒐集資料，請填寫</p>	<p>盤點現有資料：</p> <p><input type="checkbox"/> 政府統計資料(行政登記、公務統計、調查統計)</p> <p><input type="checkbox"/> 研究報告、考察報告等</p> <p><input type="checkbox"/> 國內外文獻</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 其他，請說明： 經盤點現有資料，本計畫為開發新興商場及停車場，面向不特定之大眾，與人權相關法規、政策相關性無直接相關。</p>

<p>「是」，並依實際情形勾選蒐集資料之方式；如無，則請勾選「否」。至現有資料及另行蒐集資料之內容，請視涉及之權利項目，另於「1-5」欄說明。</p>	<p>盤點現有資料後，是否另行蒐集資料：</p> <p><input type="checkbox"/>是，請勾選(得複選)</p> <p><input type="checkbox"/>訪談(含利害關係人及專家)</p> <p><input type="checkbox"/>焦點團體訪談</p> <p><input type="checkbox"/>田野調查(現場觀察、調查、蒐集、採訪與紀錄)</p> <p><input type="checkbox"/>問卷</p> <p><input type="checkbox"/>普查</p> <p><input type="checkbox"/>其他，請說明：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>否，未另行蒐集資料</p>
<p style="text-align: center;"><b>權利項目 1</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>社會保障權</b></p>
<p style="text-align: center;">評估項目</p>	<p style="text-align: center;">評估結果</p>
<p><b>1-5 【請盤點本計畫可能直接或間接受影響對象之調查及統計資料】</b> (可複選)</p> <p>請就「1-1」欄勾選所涉權利項目及依「1-2」欄所列可能影響對象，參考「國際人權公約保障權利項目索引表」所列「對本權利項目可能造成影響之事項」及「相關國際人權規範」，盤點行政院及各機關之調查、統計資料，於本欄敘明相關現況；如有相關分組分析資料，請併予呈現。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>1. 行政院及各機關之調查、統計資料(含各機關業務統計、歷次國家報告、國家人權行動計畫、結論性意見行動回應表、人權指標等相關統計)：</p> <p>本計畫旨在開發新興商場及停車場，面向不特定之大眾，與人權相關法規、政策相關性無直接相關。</p> <p><input type="checkbox"/>2. 既有調查、統計資料尚不足，將強化或新增相關調查或統計，請說明：</p>
<p><b>1-6 【請說明本計畫預計產生之正面效益如何落實相關國際人權規範】</b>(自評本項權利項目未有正面效益者，無須填寫本項)</p> <p>請參考「國際人權公約保障權利項目索引表」所列「相關國際人權規範」，就「1-2」欄所列可能影響對象享有本權利項目之情形將產生何種正面效益，即如何有助於履行國家義務之尊重、保護及實現等面向，予以敘明：</p> <p>(1) 尊重義務：針對政府行使公權力之行為或直接以法律限制或剝奪特定資格，可能影響本權</p>	<p>1. 請說明本計畫預計產生之本項權利項目正面效益及相關國際人權規範關聯性：</p> <p>2. 依績效指標、衡量標準、目標值及執行策略等(請標明計畫本文頁數)說明：</p>

<p>利項目者，予以限制或禁止。</p> <p>(2) 保護義務：針對政府以外之個人或團體等第三人，強化其作為或不作為等義務，以保護當事人權利不受第三人之侵害。</p> <p>(3) 實現義務：為確保本權利項目之實現，由政府直接或鼓勵民間提供資源或服務、建立新制度或採取必要步驟。</p>	
<p><b>1-7 【說明可能直接或間接產生之不利影響】</b></p> <p>請參考「國際人權公約保障權利項目索引表」所列「相關國際人權規範」，就「1-2」欄所列可能影響對象享有本權利項目之情形將產生之不利影響，如計畫施行後，將導致國家可能直接或間接侵害權利項目、可能難以防免權利項目受第三人之侵害、或可能有礙權利項目落實，並敘明該等不利影響之內容、嚴重程度、時空範圍、發生機率、不可回復性等。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 暫未發現對權利項目可能產生之不利影響（勾選本項者，免填「1-8 因應措施之規劃」）</p> <p><input type="checkbox"/> 可能對權利項目產生不利影響（勾選本項者，請續填「1-8 因應措施之規劃」），說明：</p>

**1-8【因應措施及救濟機制之規劃】**

對於可能直接或間接產生之不利影響，經衡酌比例原則，研議是否採取預防、減輕、補償等措施，且應考量除現行行政及司法救濟外，是否有創設特殊救濟機制之必要性。

雖有不利影響，惟已提供下列因應措施及救濟機制（請標明計畫本文頁數）

1. 因應措施之規劃

有(得複選)

預防措施(指得避免權利侵害情形發生之作法，例如興建高速公路迴避密集住宅區及油電水等關鍵基礎設施，避免侵害享有可達到之最高身心健康標準權和享有適足生活水準的權利)：

減輕措施(指有助於阻止侵害行為繼續發生或緩和權利侵害範圍及程度之作法，例如道路兩側設置隔音牆、吸音板及工程施作方式採用連續長焊鋼軌等，以減少車輛行駛間之噪音與振動影響)：

補償措施(指得以回復原狀或填補損害(失)之作法，例如徵收拆遷民宅或是路線穿越建物下方之補償)：

無

2. 救濟機制(得複選)

適用現行行政及司法救濟(指權利受侵害者獲得主張、實現其權利之途徑或作法，包括現行行政及司法救濟機制，如訴願及行政、民事、刑事訴訟程序)

適用其他法規或本計畫所創設之特殊救濟機制，說明：

權利項目 2

無

**貳、人權影響評估結果**

請說明評估結果，並於計畫本文進行調整或補充於「預期效果及影響」（請標明計畫本文頁數）：本案經評估結果，並無發現有違人權保障之處，建請應予同意。

## 附件 2.5 淨零轉型通案自評檢核表

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
<b>本計畫屬「淨零轉型」所屬子計畫(請檢視填寫下列事項)</b>						
「十二項關鍵戰略」歸屬	屬「十二項關鍵戰略」之哪一項：		V			
1、計畫緣起	(1)是否已參酌該項關鍵戰略之各階段性目標、績效指標、里程碑、機關權責分工、預期效益		V			
	(2)本計畫內容是否已融入上開關鍵戰略內容		V			
2、計畫目標(含績效指標、衡量標準及目標值等)	(1)是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		V			
	(2)績效指標、衡量標準及目標值是否具體？是否有基準年比較值及具體計算、蒐集方式等		V			
3、現行相關政策及方案之檢討	(1)如屬淨零轉型所屬子計畫之延續性計畫，是否就「十二項關鍵戰略」之階段性目標、績效指標、里程碑、預期效益等之達成，辦理前期計畫執行成效評估，並納入總結評估報告		V			
	(2)是否將相關配套之淨零轉型所屬子計畫，檢討納入本計畫內容，以利發揮綜效		V			
4、執行策略及方法	(1)是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		V			
	(2)是否已預先辦理社會對話與溝通，並將公正轉型工作納入本計畫之執行規劃，涵蓋項目，列舉如： ● 辨識可能衝突及爭議—含利害關係人； ● 提出衝突及爭議之處理機制—如辦理公聽會、說明會、協調會等； ● 建立支持體系的工具手段—如編列相關預算、協調相關部會提出配套措施等； ● 公私協力做法—如預定邀集之相關公私立單位等； ● 預定辦理期程； ● 定期辦理問卷調查驗證成果做法等。		V			
	(3)是否掌握淨零科技之研發與導入，提升整體計畫減碳之貢獻，引領公私部門淨零轉型		V			
5、期程與資源需求	是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		V			
6、預期效果及影響	(1)是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		V			
	(2)是否提出明確淨零效益估算值及估算方式		V			

## 附件 2.6 中長程個案計畫自評檢核表

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
1、計畫書格式	(1) 計畫內容應包括項目是否均已填列(「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」(以下簡稱編審要點)第5點、第10點)		V			
	(2) 延續性計畫是否辦理前期計畫執行成效評估,並提出總結評估報告(編審要點第5點、第13點)		V			
	(3) 是否本於提高自償之精神提具相關財務策略規劃檢核表?並依據各類審查作業規定提具相關書件		V			
2、民間參與可行性評估	(1) 是否評估民間參與之可行性,並撰擬評估說明(編審要點第4點)		V			
	(2) 是否填寫「促參預評估檢核表」評估(依「公共建設促參預評估機制」)		V			
3、經濟及財務效益評估	(1) 是否研提選擇及替代方案之成本效益分析報告(「預算法」第34條)		V			
	(2) 是否研提完整財務計畫	V				
4、財源籌措及資金運用	(1) 經費需求合理性(經費估算依據如單價、數量等計算內容)	V				
	(2) 資金籌措:本於提高自償之精神,將影響區域進行整合規劃,並將外部效益內部化		V			
	(3) 經費負擔原則: a. 中央主辦計畫:中央主管相關法令規定 b. 補助型計畫:中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法、本於提高自償之精神所擬訂各類審查及補助規定		V			
	(4) 年度預算之安排及能量估算:所需經費能否於中程歲出概算額度內容納加以檢討,如無法納編者,應檢討調減一定比率之舊有經費支應;如仍有不敷,須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果等經費審查之相關文件		V			
	(5) 經資比1:2(「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第2點)		V			
	(6) 屬具自償性者,是否透過基金協助資金調度		V			
5、人力運用	(1) 能否運用現有人力辦理	V				
	(2) 擬請增人力者,是否檢附下列資料: a. 現有人力運用情形 b. 計畫結束後,請增人力之處理原則 c. 請增人力之類別及進用方式 d. 請增人力之經費來源		V			
6、跨機關協商	(1) 涉及跨部會或地方權責及財務分攤,是否進行跨機關協商		V			本計畫無涉及跨機關協商
	(2) 是否檢附相關協商文書資料		V			

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
7、土地取得	(1)能否優先使用公有閒置土地房舍		V			本計畫為自有土地
	(2)屬補助型計畫，補助方式是否符合規定（中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法第10條）		V			
	(3)計畫中是否涉及徵收或區段徵收特定農業區之農牧用地		V			
	(4)是否符合土地徵收條例第3條之1及土地徵收條例施行細則第2條之1規定		V			
	(5)若涉及原住民族保留地開發利用者，是否依原住民族基本法第21條規定辦理		V			
8、風險管理	是否對計畫內容進行風險管理	V				
9、性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表	V				
10、環境影響分析（環境政策評估）	是否須辦理環境影響評估		V			
11、淨零轉型通案評估	(1)是否以二氧化碳之減量為節能減碳指標，並設定減量目標		V			
	(2)是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施	V				
	(3)是否強化因應氣候變遷之調適能力，並納入淨零排放及永續發展概念，優先選列臺灣2050淨零排放路徑、淨零科技方案及淨零轉型十二項關鍵戰略、臺灣永續發展目標及節能相關指標		V			
	(4)是否屬臺灣2050淨零排放路徑、淨零科技方案及淨零轉型十二項關鍵戰略相關子計畫		V			
	(5)屬臺灣2050淨零排放路徑、淨零科技方案及淨零轉型十二項關鍵戰略之相關子計畫者，是否覈實填報附表三、中長程個案計畫淨零轉型通案自評檢核表，並檢附相關說明文件		V			
12、涉及空間規劃者	是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔		V			
13、涉及政府辦公廳舍興建購置者	是否納入積極活化閒置資產及引進民間資源共同開發之理念		V			
14、落實公共工程或房屋建築全生命週期各階段建造標準	是否瞭解計畫目標，審酌其工程定位及功能，對應提出妥適之建造標準，並於公共工程或房屋建築全生命週期各階段，均依所設定之建造標準落實執行	V				

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
15、公共工程 節能減碳 及生態檢 核	(1)是否依行政院公共工程委員會(下稱 工程會)函頒之「公共工程節能減碳 檢核注意事項」辦理		V			本計畫非屬 受中央政府 補助比率逾 工程建造經 費百分之五 十之新建公 共工程。
	(2)是否依工程會函頒之「公共工程生態 檢核注意事項」辦理		V			
16、無障礙及 通用設計 影響評估	是否考量無障礙環境，參考建築及活動 空間相關規範辦理	V				
17、高齡社會 影響評估	是否考量高齡者友善措施，參考 WHO 「高齡友善城市指南」相關規定辦理	V				
18、營(維)運管 理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運或 維運)	V				
19、房屋建築 朝近零碳 建築方向 規劃	是否已依工程會「公共工程節能減碳檢 核注意事項」及內政部建築研究所「綠 建築評估手冊」之綠建築標章及建築能 效等級辦理	V				
20、地層下陷 影響評估	屬重大開發建設計畫者，是否依「機關 重大開發建設計畫提報經濟部地層下陷 防治推動委員會作業須知」辦理		V			本計畫非屬 重大開發建 設計畫
21、資通安全 防護規劃	資訊系統是否辦理資通安全防護規劃	V				