

臺中市議會第2屆第3次定期會

臺中市肉品市場遷建進度暨
亞太花卉批發市場籌建進度
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府經濟發展局

報告人：局長 呂曜志

中華民國 105 年 5 月 6 日

【目 錄】

壹、臺中肉品市場遷建進度報告	【1】
一、遷場背景說明.....	【1】
二、臺中肉品市場概述	【1】
三、新場址烏日預定地概述.....	【2】
四、遷場應辦理事項.....	【4】
五、規劃執行情形	【5】
六、結語	【6】
貳、亞太花卉批發市場籌建進度.....	【7】
一、規劃背景說明.....	【7】
二、基地環境概述.....	【7】
三、執行情形概述.....	【8】
四、歷年經費編列及執行情形.....	【10】
五、結語.....	【11】

壹、臺中肉品市場遷建進度報告

一、遷場背景說明

臺中肉品市場位於北區建成里屬都會型肉品市場，在縣市合併前雖早有遷建計畫，然而因覓地不易拖延至今，隨著社會經濟條件與周邊環境之變遷，原市郊之地已成為密集的住宅區，為維護該區域生活環境品質及未來都市願景之規劃，台中肉品市場股份有限公司於 102 年 3 月份完成遷場可行性的評估報告書，建議以烏日區同安厝段 715 地號等 41 筆土地為遷場首選位址，期遷建成一現代化的肉品市場及帶動周邊環境建設。

二、臺中肉品市場概述

(一)民國 66 年本府為促進農產運銷制度與作業之現代化、合理化，並為維護本市民生肉食衛生，積極著手規劃在本市北區建成里成立肉品市場，經營本市肉品批發業務。

(二)民國 69 年 9 月 4 日由本府、臺中地區農會、台中市家畜肉類商業同業公會合資成立管理委員會投資經營。

(三)民國 76 年依農產品市場交易法改組成立公司組織，設置董事 9 人，組織董事會。董事代表本府 5 人、臺中地區農會 2 人、台中市家畜肉品販運商行 2 人。並設監察人 3 人，由三個投資單位各派一名代表擔任。

【備註】台中市家畜肉類商業同業公會成立「台中市家畜肉品販運商行」，以符合農產品市場交易法經營主體規定。

(四)公司採投資主體(本府投資占 62%)與經營主體(本府股權占 49%)分離。

1. 投資主體部分：

由本府編列預算購置肉品市場現有土地，連同臺中地區農會及台中市家畜肉類商業同業公會籌集現金，交由本府籌建市場，依出資比例作為投資比例，本府及上級補助款共計占 62%、臺中地區農會

21%、台中市家畜肉類商業同業公會 17%。

2. 經營主體部分：

公司資本額 300 萬元，計 300 股，每股金額一萬元，本府占 147 股 (49%)，臺中地區農會佔 84 股(28%)，台中市家畜肉品販運商行 69 股(23%)，投資之資本額由市場營運資金自行提撥，本府及其他投資單位均無實質提列資金投資。

(五)目前營業項目及營運情形

1. 經營肉品市場辦理家畜類批發交易及家畜類(豬、牛、羊)屠宰業務。
2. 毛豬承銷人有 450 人，毛豬供應來源以各地農會及養豬生產合作社辦理共同運銷為主，約佔 85%以上。
3. 家畜業務毛豬拍賣每日約 1,900 頭，毛豬屠宰量每日約 1,300 頭。
4. 家禽(毛雞)屠宰量每日約 10,000 隻。
5. 家禽屠宰業務自民國 95 年 6 月 1 日起採「委外經營」，104 年 12 月 31 日屆期，屆期後重新辦理公開評選招商，目前由大台中家禽電宰肉品產銷批發股份有限公司經營，租賃期間 5 年，自民國 105 年 1 月 1 日起至民國 109 年 12 月 31 日止，契約中載明履約期限內遷場無條件終止契約。

三、新場址烏日預定地概述

- (一)本預定地依據民國 88 年擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案，包括道路用地 2.3232 公頃、停車場 1.9515 公頃、體育場用地 7.7167 公頃，合計面積 11.9914 公頃，而相鄰高速鐵路用地已興辦為「高鐵中部調車場」，環保設施用地以 BOT 案與弘典國際企業有限公司興辦「臺中市烏日資源回收廠」。資料顯示本基地周緣地區地層為沖積層，因浮覆地地勢低窪，現已建造東園堤防及防汛道路，遠眺觀望隱閉性佳，遠離市區，方圓 500 公尺內無住家與學校。
- (二)土地所有權單純皆為國有地，面積 11.99 公頃，土地管理機關為財政部國有財產署。

- (三)本預定地符合不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧、與衛生之原則於邊緣地點設置之鄰避原則。因南北向鄰接烏溪、大里溪，可容排水量大，在基地空間足夠條件下，可規劃興建標準三級污水處理場，處理後放流水排放影響層面低，一般及事業廢棄物可就近焚化爐處理，且非處住宅區於環保法規可適用空間較大。
- (四)交通運輸距離一、三號國道、63 號中投快速道路、74 號中彰快速道路、生活圈4號線及繞行臺中市外環道(環中路)至為便捷，且活禽畜運輸車輛下交流道進場路線距離短，多數路段單側倚靠大里溪畔，沿途所經區域無文教機構且非人口稠密或住宅區，運輸車輛飄溢流動污染感受較低。出場肉品、屠體運輸路線，以環狀 74 號中彰快速道路轉運至大臺中市任意地點皆稱方便。
- (五)本預定地屬都市計畫體育場用地，南北向為烏溪、大里溪堤防；東西側緊鄰烏日焚化爐及高鐵維修廠，同為公共設施用地，檢討辦理土地使用分區變更及通過環境影響評估，期望度較高。
- (六)新址完成遷場營運後，在區域空間足夠容納肉品產業的誘因下，伴同遷場進駐之肉品加工、倉儲、批售等產業共同立足於本區，所形成肉品集中區域對肉品公司營運，肉品供應及區域就業發展具有加分作用。
- (七)本預定地取得方式，鑑於本府財源有限，考量有償撥用經費龐大(按 105 年公告現值金額計算約需 7.1 億元)，規劃先以租用方式辦理，以解決短期土地取得問題。長期為市場永續經營發展，俟本府財源充裕後，再考量向國有財產署申請土地有償撥用或續以長期租用取得土地使用權。



烏日預定地位置概略圖

四、遷場應辦理事項

(一)肉品公司

1. 依據農產品市場交易法規定，需提送市場遷場(建)規劃書，由本府轉呈行政院農業委員會核定。
2. 本案為肉品批發市場兼屠宰場，需依畜牧法規定申請設立屠宰場。
3. 為符合都市計畫土地使用分區，需辦理土地使用分區個案變更為批發市場兼供屠宰場使用。
4. 興建屠宰場需依環境影響評估法辦理噪音、廢水、空氣品質、廢棄物等環境影響評估事宜。
5. 研議訂定適當之回饋方案或其他取得居民認同措施，如公部門回饋地區之公共建設，以取得地方民代及居民認同。
6. 提供烏日區新場址交通路線及豬隻運輸規劃圖之開發建議，供本府相關單位施政建設之參考(需與建設局及交通局研議)，本局負責府內(交通局及建設局等)機關協調工作。
7. 土地短期以「租用」方式取得土地使用權，費用由公司負擔(年租金費用按當期土地申報地價總額 5%計算約 408 萬元)。長期由本府研議分期負擔有償撥用土地經費(按 105 年公告現值金額計算約需 7.1 億元)。

(二)臺中市政府

1. 動工前與財政部國有財產署辦理租用事宜

由本府與財政部國有財產署中區分署簽訂租用契約。財政部國有財產署中區分署表示，其中 5 筆土地（約 1.47 公頃）已承租予他人，契約至 108 年屆滿，屆時由本府協助肉品公司排除（補償地上物）目前使用租約，俾利後續利用。

2. 本府 102 年 5 月 10 日取得財政部國有財產署中區分署同意本府規劃肉品遷場有案(台財產中改字第 10200073640 號函)。

3. 協助辦理遷場說明會

為配合遷場政策，105 年度編製 200 萬元預算作為協助政策說明等相關經費，以爭取地方居民認同。

4. 籌列 106 年度設計監造發包預算 4,000 萬元，辦理設計監造案。

5. 籌列 107 年度興建工程預算，建物興建經費粗估約需 10 餘億元。

五、規劃執行情形

(一)經查臺中肉品市場為台中市肉品市場股份有限公司所經營，該公司現設置有「遷場專案小組」執行遷場事宜。

(二)民國102年5月10日取得財政部國有財產署中區分署同意辦理遷場前置作業相關事宜。

(三)民國104年11月3日本府函告財政部國有財產署中區分署將俟遷場期程依規辦理承租事宜，並請該署保留烏日預定地供臺中肉品遷場用。

(四)新場經營主體仍維持民營型態，各股東間維持原投資比率及經營股權比率，以維持各股東間和諧及順利辦理遷場。

(五)有關原址北區批發市場用地擬調整變更土地使用分區，本府都發局刻正辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」，經本市都市計畫委員會專案小組第32次會議決議，將原4.81公頃批發市場用地初步規劃為：

1. 道路用地(市場東側新增一條計畫道路，0.29 公頃)。

2. 商業區(1.25 公頃)。

3. 住宅區(1.25公頃，專供興辦社會住宅及其相關附屬事業使用)。
4. 公園用地(2.02 公頃)。

六、結語

肉品市場已是一個穩定成熟產業，轉型成多元化、多角化經營形態，為未來永續經營之道，遷場後可滿足北區附近居民對環境品質及對都市遠景規劃要求。烏日預定地因臨近高(快)速道路交流道，長途運輸交通便捷可提高供應人以及其他縣市承銷人進場交易意願，並減少運輸車輛行進於市區中所造成之污染。在新場址建構先進的軟硬體設備，規劃出一個符合環保、綠能的現代化肉品市場，帶動週邊建設及區域繁榮。

貳、亞太花卉批發市場籌建進度

一、規劃背景說明

臺中花卉種植面積為全臺第三大花卉產區，切花之收穫量亦為全國第三，其中以后里、新社、外埔種植面積最廣、產量最大，花卉收穫量以切花產值最大，其中代表性花卉唐菖蒲、百合及文心蘭之產量更屬全國第一，顯示本市為國內重要花卉生產基地。

臺灣位居亞太交通樞紐中心，擁有空港及海港物流條件，隨著臺灣經濟之繁榮，在面臨貿易國際化趨勢，為提供產銷雙方進行花卉交易之需求，健全物流交易制度與場所，同時扶植臺中花卉產業及促進本市花卉產銷發展，建立優質花卉物流體系，增加商品價值，並結合花卉休閒景觀元素，進而整合中、彰、投花卉產業資源，爰規劃設立亞太花卉拍賣中心，希冀結合電腦科技系統與標準化拍賣流程，打造「東方的荷蘭」。

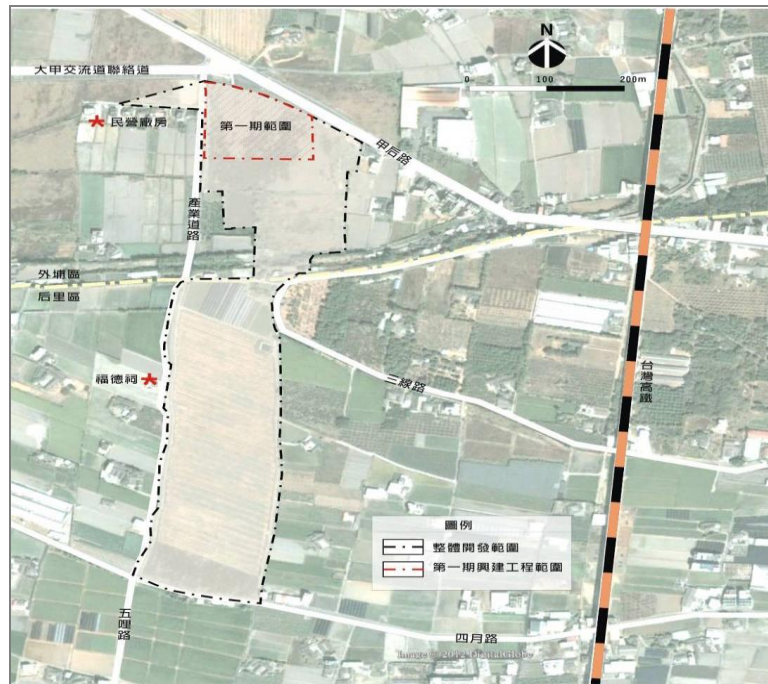
二、基地環境概述

基地選定本市外埔區三崁段 132 地號等 20 筆土地及后里區四塊厝 421 地號等 9 筆土地，面積約 16.7 公頃。鄰近大甲交流道聯絡道及甲后路（縣道 132），為一狹長型基地，全區規劃面積約 16.8 公頃，採分期分區開發。亞太花卉拍賣中心第一期興建工程規劃興建花卉拍賣中心主體建築，含花卉批發市場暨其附屬設施、外銷處理等相關設施。

第一期開發基地及周邊環境現況說明：

1. 基地位置：位於外埔區三崁段 116-2 地號，計 1 筆土地，面積 19,999.20 平方公尺，鄰近大甲交流道聯絡道及甲后路。
2. 土地使用分區：特定農業區農牧用地。
3. 土地權屬：臺灣糖業股份有限公司。
4. 交通現況：基地鄰近主要聯外道路為甲后路（縣道 132）、大甲交

流道聯絡道（縣道 132），可分別連接快速道路及交流道。



基地位置示意圖

三、執行情形概述

- (一)民國 101 年 9 月 7 日與專案管理廠商（柯耿星建築師事務所）簽訂專案管理技術服務契約；102 年 3 月 22 日與設計監造廠商（何鴻志建築師事務所）簽訂設計監造契約。
- (二)民國 102 年 11 月 15 日將批發市場規劃書送中央主管機關行政院農業委員會核定。農糧署於 103 年 4 月 18 日邀集產官學專家召開「臺中市亞太花卉拍賣中心-批發市場」規劃案座談會，與會產官學界針對本案定位提出看法，若新建一處批發市場，僅定位於國內花卉拍賣，可能造成現有市場衝擊、運銷效率降低。若銷售通路為外銷市場，多為貿易商直接與花農訂貨進行外銷，地方政府難以介入，批發市場主導外銷亦影響原有市場通路，可行性低。爰此，各委員普遍認為本案若再成立一處花卉拍賣中心，恐將干擾既有市場機制，

導致各批發市場惡性競爭，建議本府再謹慎評估是否新成立批發市場，同時也建議本府朝向花卉園區主題發展，設立花卉外銷包裝處理中心等。

(三)經考量各產官學建議意見，中臺灣花卉生產條件雖具產地優勢，惟現階段各項條件不成熟（例如貿易條件不自由、貿易商主導外銷、清泉崗機場非國際機場、臺灣花卉市場小等不利因素），目前非設置亞太花卉拍賣中心最佳時機。然為賡續提升中部花卉產業發展，服務農民及國人為目標，結合花卉景觀元素與串連 2018 臺中花博展區，於 103 年 6 月 14 日簽奉核定暫緩興建花卉批發市場設施，改續朝「亞太花卉展銷服務中心」規劃，規劃有關園藝主體展示空間、戶外庭園休閒空間，藉此與花博展區連結形塑花卉園藝體驗休閒空間，引入相關花卉展示、盆花展示、販售、DIY 手作、戶外庭園餐飲等主題空間。

(四)鑑於 2018 年即將舉辦世界花卉博覽會，「亞太花卉展銷服務中心」功能性已被花博設施取代，且目前臺中花卉批發市場已有花卉拍賣功能；且另考量相關規劃及設置是否具商業機能及競爭力。嗣於 104 年 2 月 3 日「臺中市政府花博辦公室第 2 次會議」，有關外埔用地之規劃決議：花博外埔用地定位為「臺中花卉產業園區」，經發局目前規畫之「亞太花卉產銷服務中心」則納入此花博園區，由農業局負責規劃，可朝教育、育種、體驗、展示及銷售等項目規劃。

(五)104 年 8 月 10 日簽奉核准停止執行亞太花卉拍賣中心規劃，與專案管理廠商及設計監造廠商就已執行進度辦理結算付款程序。

四、歷年經費編列及執行情形

年度	預算(元)	用途	實際支出 費用(元)	備註
99年	300萬	可行性評估	298萬9,396	執行完畢。
100年	1,200萬	營運主體公司資本 額及開辦費	0	未執行。
101年	1,000萬	補助公司開辦費	0	未執行。
	2,000萬	委託專案管理及設 計監造服務費	250萬5,009	辦理結算中。設 計服務費第一期請款180萬 8,027元。專案 管理第一期請 款71萬4,982 元。
	50萬	台糖土地租賃費	86萬789	執行完畢。
102年	92萬5,000	台糖土地租賃費	106萬3,694	執行完畢。
103年	4,000萬	第一期工程款第1年 經費(分3年編列)	0	未執行。
	1億3,000萬	土地徵收款	0	未執行。
	88萬2,000	台糖土地租賃費	24萬112	104年2月6日 解約。
104年	1億500萬	第一期工程款第2年 經費(分3年編列)	0	未執行。市議會 第2屆第1次定 期會審議通過 追減預算。
99-104年	合 計		765萬9,000	

五、結語

2018 年即將舉辦世界花卉博覽會，「亞太花卉展銷服務中心」功能性已被花博設施取代，且現階段各項條件不成熟，目前不利設置亞太花卉拍賣中心，然為賡續提升中部花卉產業發展，服務農民及國人為目標，由農業局納入花博展區整體規劃，本局亦將本批發市場管理機關之權責協助辦理，提供諮詢及意見，藉以扶植臺中花卉產業及促進本市花卉產銷發展，建立優質花卉物流體系。