

臺中市議會第3屆第1次臨時會

審計新村委外營運及管理現況  
專案報告

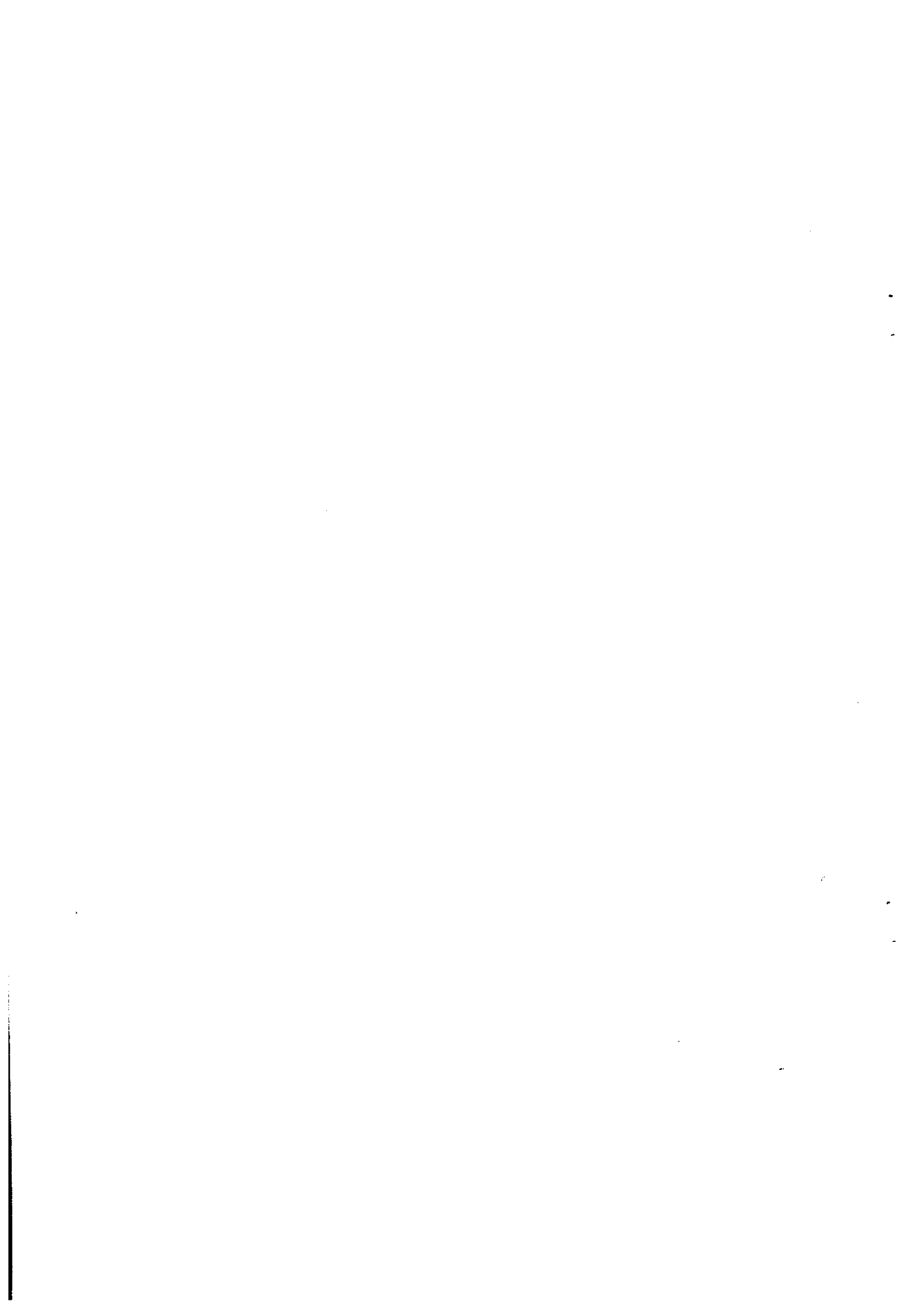


臺中市政府都市發展局  
報告人：局長 黃文彬  
中華民國 108 年 3 月



## 目 錄

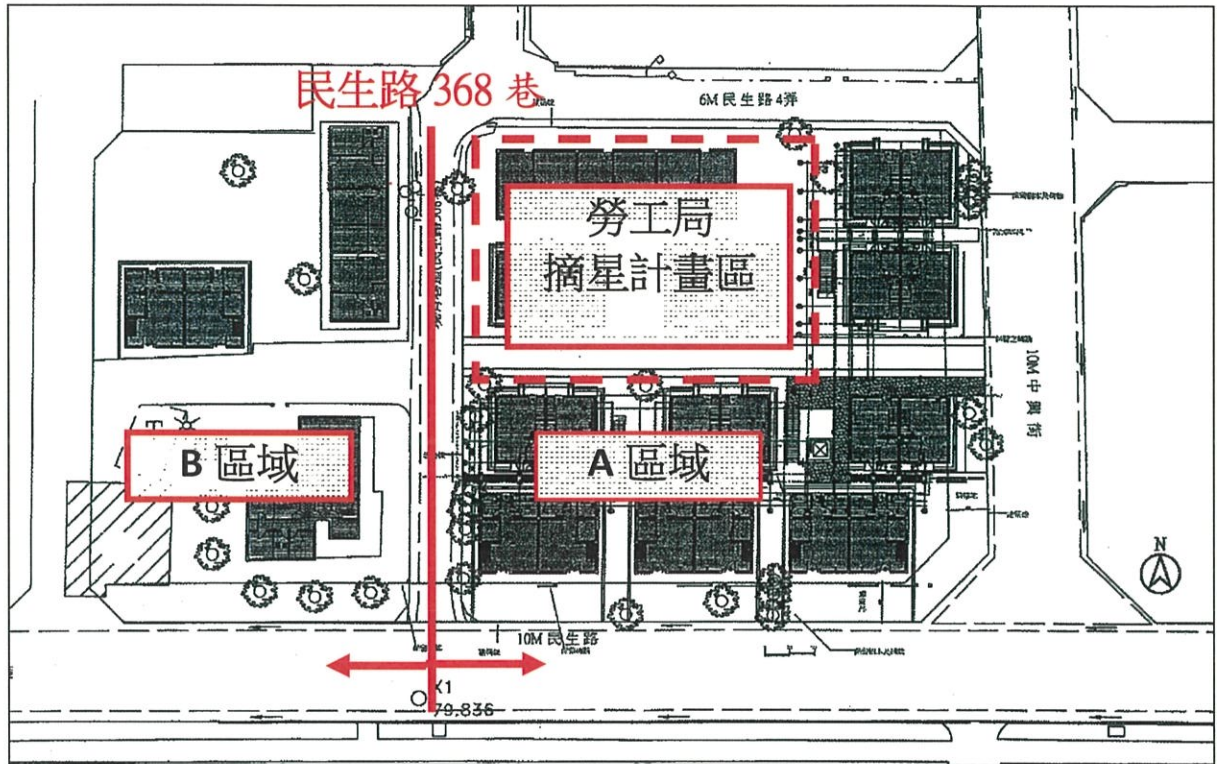
壹、基本資料	3
貳、執行現況	5
參、執行說明	11
肆、未來精進作為	12
伍、結語	13



本專案報告內容將分別針對審計新村基本資料、執行現況、執行說明及未來精進作為、結語等 5 大項進行說明。

## 壹、基本資料

### 一、委託標的：



審計新村範圍圖

A 區域(以臺中市民生路 368 巷為分界，位於臺中市民生路 368 巷以東)

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	建號	租用面積 (平方公尺)	備註
	臺中市	西區	民生路	後壠子段	1860, 1861, 1869, 1871, 1862, 1867, 1868, 1870, 1874, 1866, 1872, 1873 共 12 筆	1,925.03 M <sup>2</sup>	
土地	縣市	鄉鎮市區	路街	段	地號	租用面積 (平方公尺)	
	臺中市	西區		後壠子段	262-37, 262-34, 262-15, 262-7, 262-153, 262-62-33, 262-158 共 7 筆	2,574 M <sup>2</sup>	

B 區域(以臺中市民生路 368 巷為分界,位於臺中市民生路 368 巷以西)

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	建號	租用面積 (平方公尺)	備註
	臺中市	西區	民生路	後壠子段	1863, 1864, 1865, 375 1 共 4 筆	634.66 M <sup>2</sup>	
土地	縣市	鄉鎮市區	段	地號	租用面積 (平方公尺)	為儲藏室之用,提供標廠商使用,不得轉租	
	臺中市	西區	後壠子段	262-39, 262-159, 262-41, 262-134 共 4 筆	1,461 M <sup>2</sup>		

1. 建築設施概況:RC 造 2 層樓房,共 12 棟之透天建物及部分磚造圍牆。
2. 土地建物權屬:為中華民國所有,管理機關為財政部國有財產署。
3. 使用現況:審計新村係由本府(A 區域)與國立中興大學(B 區域)向國有財產署承租,共同委託予廠商「地表最潮股份有限公司」營運管理,並配合本府勞工局之「摘星青年、築夢台中」青年創業獎勵方案進行微型創業。

二、 契約要項:

1. 主辦機關:臺中市政府、國立中興大學(契約代表機關)。
2. 契約廠商:地表最潮股份有限公司。
3. 契約期程:105 年 3 月 17 日至 115 年 3 月 17 日。營運績效經評估為良好者,契約期滿後得優先續約,最多 2 次,續約期限每次為 5 年。
4. 租金收繳:

- A. 租金總價:每年租金總價 406 萬元整。  
每年租金於 384 萬元部分,臺中市政府分得新臺幣 234 萬元整,國立中興大學分得新臺幣 150 萬元整。超出 384 萬部分,依雙方向國產署租賃之土地面積比例分配之租金調整:租賃期間土地公告地價若有更動時,租金依變動比率調整。
  - B. 租金調整:租賃期間土地公告地價若有更動時,租金依變動比率調整。
  - C. 租金繳交時間:以每 3 個月為一期繳交。
  - D. 硬體投資金額:自簽約日起 3 年內投入 1500 萬以上之硬體設備。
  - E. 履約保證金:406 萬元。
5. 回饋方案:
- A. 提撥每年度營業收入之 1%作為依定比例年度營業額回饋方案。
  - B. 回饋方案由廠商於每年之營運計畫執行報告中(下年度營運計畫章節)自行提出創意回饋方案,經機關審查同意後據以執行。
6. 評鑑機制:機關委辦單位於每年三月底前辦理總考核乙次,第一年度未滿 3 個月則併入下一年度。廠商需於營運期開始後,於營運績效評估會議前 14 天,提送營運計畫執行報告書,報請機關審查。(營運績效評估會議日期由機關另行通知,由中興大學辦理)

## 貳、執行現況:

- 一、 園區經營狀況:採平面百貨式經營模式,43 間店面滿租,參觀人潮預計平日為 1 千至 2 千人次、假日可達 1.5 萬人次,青年旅館規劃有 31 間房間可供 62 人居住。

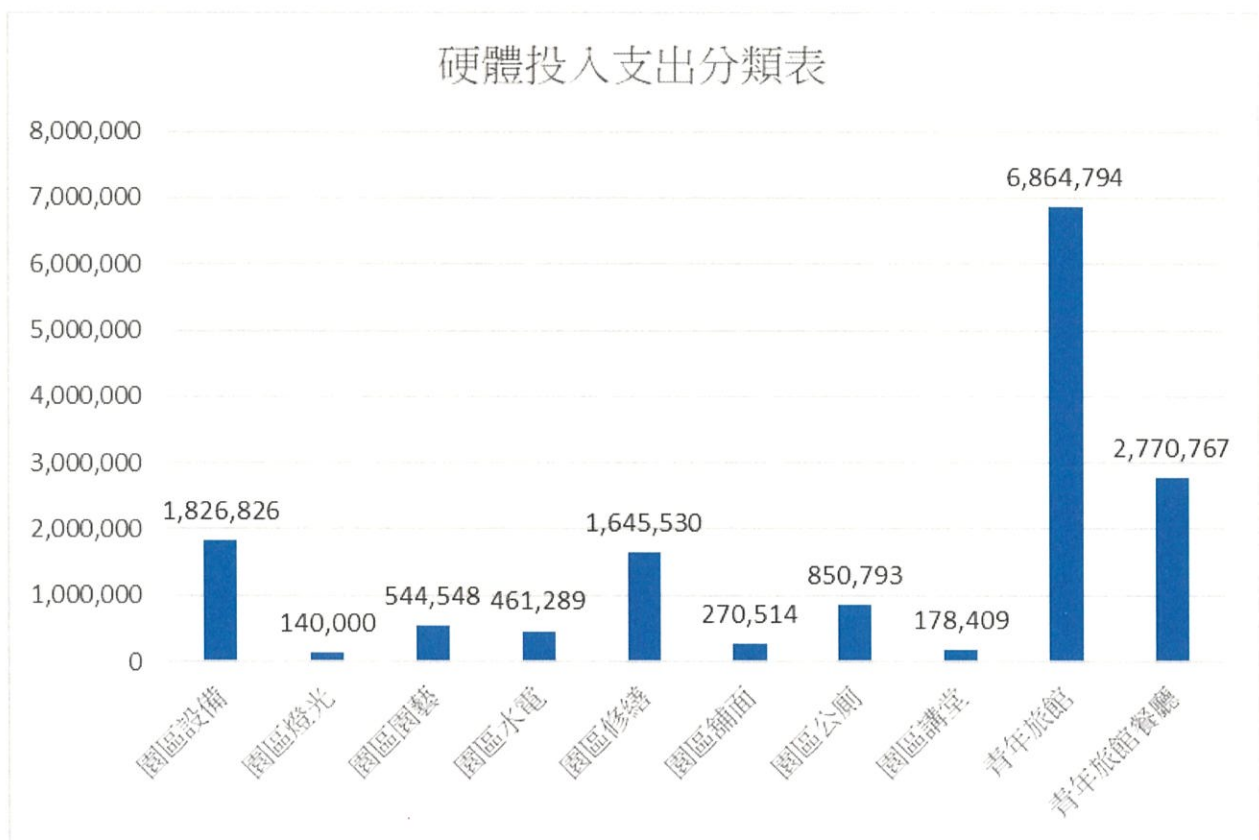
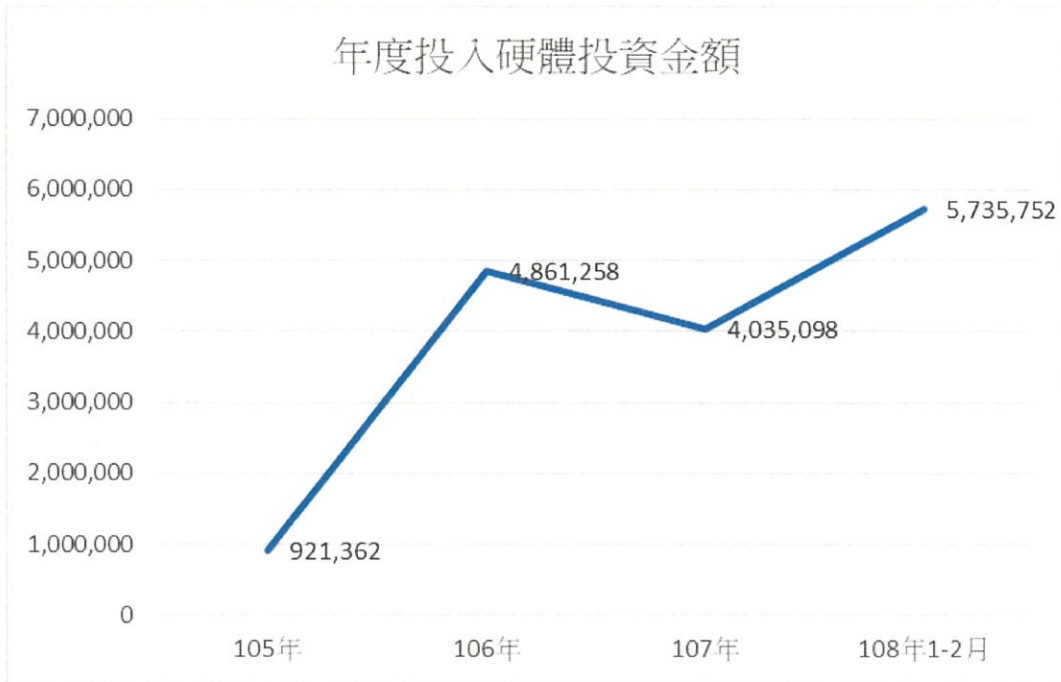
二、 契約租金收繳情形：105 年至 108 年 1 至 2 月止應繳 12 期，計 7,748,841 元，實繳 12 期，計 7,455,714 元。因地價調整產生差額另行補繳。

三、 整體投資執行狀況：

1. 硬體部分：累計三年投入實際金額為 15,553,470 元整。

項次	投資項目	金額(元)
1	園區設備	1,826,826
2	園區燈光	140,000
3	園區園藝	544,548
4	園區水電	461,289
5	園區修繕	1,645,530
6	園區鋪面	270,514
7	園區公廁	850,793
8	園區講堂	178,409
9	青年旅館	6,864,794
10	青年旅館餐廳	2,770,767
合計		15,553,470(元)





## 2. 軟體：

- A. 流浪犬畜驅離及蚊蟲、鼠害之防治。
- B. 攤販請離及違規廣告物拆除。
- C. 遊客違法、不當行為之勸導，其情節重大者應通知機關

及當地警察機關處理。

- D. 其他經與機關協商同意，或經機關指定與公共利益有關之事項。
- E. 園區店家之管理、郵件及包裹收發。
- F. 全區 WIFI 上網。
- G. 緊急醫療救助。
- H. 提供園區保全系統。

3. 行銷：

- A. 人事管理費用。
- B. 設置審計自媒體網路平台。
- C. 審計創業學院交流互動平台。
- D. 提供專業顧問諮詢、跨業合作媒合及優先投資評估服務。
- E. 提供策展平台及整合行銷，如搭配不同主題策展活動。
- F. 園區網路行銷平台建構。
- G. 邀請知名作家及品牌撰文。

四、收益來源為店家繳交之租金，收費標準如下：

表 1：廠商自主營運區及租金上限一覽表

區位		編號	樓層	出租金額上限/ 月	其他費用	
國際青年旅店 (A 區域)		3、4、5、6、9、 10、11、12、13、 14、15、16(註 1)	2F	無	園區建置費、行銷費(保險、園藝、監視器系統、 園區宣傳資源…等費用)	
國際青年旅店公共設施 (A 區域)	臨中興街	12	1F		方案 1	方案 2
		11	1F			
文創商店區 (A 區域)	臨民生路側	1	1F	7,869	23631	1. 文創類商品收取營業額 7-12%之金額。 2. 餐飲類商品收取營業額 8-12%之金額。
		2	1F	7,869	20481	
		3	1F	7,625	16525	
		4	1F	7,625	16525	
		5	1F	8,363	21037	
		6	1F	8,363	26287	
	臨中興街側	14	1F	6,528	19722	
		16	1F	6,324	14676	
	內店	7	1F	5,916	16134	
		8	1F	6,324	15726	
		9	1F	5,916	16134	
		10	1F	5,916	16134	
		13	1F	6,528	14472	
		15	1F	6,324	14676	
中興大學承租區域 (B 區域)		27	1F	20,802	52698	
		28-1	1F	5,595	小蝸牛辦公室	
		28-2	1, 2F	5,595	小蝸牛辦公室	
		29-1	1, 2F	4,310	27190	
		29-2	1F	4,310	27190	
		29-3	2F	4,310	415	0
		29-4	2F	4,310	占用	占用

註 1：觀光旅遊局審定旅館使用範圍；另編號 1、2、7、8 之 2 樓空間為宿舍空間。

註 2：本表出租金額上限依土地申報地價變動之比率配合調整。

註 3：B 區域 29-4 戶目前有被占用之情形，暫不予以出租。

註 4：租金調整業經國立中興大學 107 年 2 月 12 日興總字第 1070000188 號函同意。

表 2：摘星計畫區坪數及租金上限(含公共區域水電及清潔管理維護費用)

樓層	單元 編號	面積/ 坪	公共空 間/坪	使用坪數	租金上限 (含清潔管理維護費 用)
1F	#01	4.40	8.6	13.00	5900
	#02	3.13		11.73	5200
	#03	4.40	8.6	13.00	5900
	#04	3.13		11.73	5200
	#05	4.40	8.6	13.00	5900
	#06	3.13		11.73	5200
2F	#11	4.84	8.09	12.94	5600
	#12	3.21		11.31	4700
	#13	4.84	8.09	12.94	5600
	#14	3.21		11.31	4700
	#15	4.84	8.09	12.94	5600
	#16	3.21		11.31	4700
1F	#07	10.76	0	10.76	10100
	#08	10.76	0	10.76	10100
	#09	10.76	0	10.76	10100
	#10	10.76	0	10.76	10100
2 F	#17	3.21	3.17	6.38	4000
	#18	2.46		5.63	3600
	#19	2.51		5.67	3600
	#20	3.21	3.17	6.38	4200
	#21	4.97		8.13	5200
	#22	3.21	3.17	6.38	4200
	#23	2.46		5.63	3600
	#24	2.51		5.67	3600
	#25	3.21	3.17	6.38	4200
	#26	4.97		8.13	5200

備註：

1. 本表出租金額上限依土地申報地價變動之比率配合調整。
2. 配合摘星青年計畫由勞工局收取租金。

#### 五、 整體財務狀況：

年營收與支出：105年至108年2月止累計支出計56,469,618元，累計營收38,002,307元，合計結果支出大於營收，尚屬營運虧損狀態(-18,467,311元)。

#### 六、 營運評鑑結果：

1. 依約於每年三月底辦理評鑑，評估等級分為良好(70分以上)、尚可(69-60分)及不佳(59分以下)等三等級。
2. 本案業由國立中興大學作為契約代表機關，邀集本府委託管理單位及專家學者，辦理過2次營運績效評估會議，106年(82.3分)及107年(84分)第二次營運績效評估等級均為良好。

### 參、 執行說明

#### 一、 審計新村店家租金逐年調整之原因：

1. 依契約規定按土地申報地價變動之比率配合調整。
2. 營管廠商與園區店家簽訂契約期限為一年一約，其他費用之繳交方案為雙方議定內容。並依據國立中興大學107年2月12日興總字第1070000188號函核定之費率表，採固定費用或以營業額一定比例採浮動費率繳交。
3. 營運三年以來，營管單位透過網路行銷、實體店家招募慎選與合作，致遊客人潮逐年增加，營運績效提升，已讓所在地成為本市新興觀光景點。惟依整體財務狀況資料所示，營運尚處於支出大於營收狀況，營管單位及進駐店家繼續努力經營。



原照片



現況照片

## 二、 審計新村委託中興大學招租及營運管理過程：

1. 為利園區整體開發，與鄰地國立中興大學經管範圍共同合作，並由國立中興大學統一辦理審計新村園區委外經營招租作業。
2. 有關審計新村文創園區之委外經營，係參照政府採購法以最有利標辦理評選決標，以國立中興大學為契約代表機關，並由國立中興大學、本府及得標廠商(地表最潮股份有限公司)於105年3月17日決標並簽訂租賃契約將園區出租予廠商營運。(105年1月14日上網公告招租作業、105年2月26日辦理評選，投標廠商共有5家、優勝廠商為地表最潮公司)

## 肆、未來精進作為

- 一、 導入定期審查機制，就園區營運事項逐月依約加強管理。
- 二、 就個別進駐單位不定期進行訪視輔導。

## 伍、結語

本案係藉由活化公有閒置資產，並由專業廠商加以規劃管理，創造一處可供市民休憩，並促進地方產業觀光活動的樂活空間。經由本府、中興大學、專業廠商及園區店家的共同努力下，現審計新村已成為臺中市熱門觀光打卡景點之一，未來本府亦將加強相關契約管理，並適時提供園區相關協助，以達到市府、市民與園區店家的多贏局面。

