

臺中市議會第3屆第11次臨時會

臺中市肉品市場用地轉型活化規劃及

未來公司營運績效分析專案報告



臺中市政府農業局

報告人：局長 蔡精強

中華民國 111 年 6 月 24 日

目錄

壹、 前言.....	1
貳、 用地轉型活化規劃	2
一、 商業區轉型活化構想.....	2
二、 公園轉型構想.....	4
三、 住宅區轉型構想.....	4
參、 未來公司營運績效分析	5
一、 營運規劃.....	5
二、 營運收支說明.....	6
三、 屠體評級拍賣說明.....	7
肆、 結語.....	8

壹、前言

臺中市肉品市場設置營運至今 40 餘年，運輸豬隻臭味飄散、噪音、污水等相關問題引起地方民怨，本市於 109 年起推動「肉品市場原址轉型活化」，以拆建取代遷建，110 年起解除肉品市場屠宰及拍賣業務，拆除舊有屠宰設備，現原址已完成都市計畫變更為商業區、公園用地、住宅區(如圖 1)，其中商業區將轉型為複合式商場，公園用地將融合歷史元素與創意概念，新闢為主題性共融公園，住宅區將規劃社會住宅，透過多元轉型，活化開發運用，將原本肉品市場「鄰避設施」轉變為「鄰聚設施」，同時整合周邊資源，重塑都市空間，改造區域整體環境，啟動北區新動能，打造未來地區發展之新契機。



圖 1 肉品市場原址都市計畫示意圖

貳、用地轉型活化規劃

一、商業區轉型活化構想

因應商業區發展以商業開發為核心，以「商業設施」之大型購物中心為公共建設項目，未來將開發為新型態複合式商場，涵蓋屠體評級拍賣交易、餐飲及觀光娛樂、購物等，轉型為兼具商業及農漁畜產供應功能之商業空間。

未來新型態複合式商場將結合在地或創意店家、智能超市、餐飲、特色主題店等進駐，並提供親子主題、休閒娛樂、美食餐廳等機能空間，以新穎及符合市場趨勢設施，吸引更多消費客群，未來複合式商場使用亦將留設部分空間予肉品市場作屠體評級拍賣交易使用，使肉品公司業務執行亦可隨肉品市場原址活化一併轉型。

另外，新型態複合式商場臨東光路及面臨南側公園側，亦可以坡道及平台空間等設計方式，創造內部立體化、多層次的空間，延續周邊公園、連結廊道及戶外空間等，增加與周邊地區的互動，並提高可及性。



圖 2 商業區發展定位示意圖



複合式商場示意

平台活動示意

坡道串聯示意

圖 3 商業區意象示意圖

二、 公園轉型構想

公園取名為豬事圓滿公園，除保留拍賣館歷史建物及規劃兒童遊戲區，同步導入通用設計概念，強化夜間照明及路徑選擇便利性，達成無障礙之公園空間，創造公園區域亮點並賦予嶄新之遊憩體驗。

配合中肉公司轉型規劃，第一期公園業於 111 年 4 月 22 日由盧市長主持開工動土典禮進行開闢，第二期工程待中肉公司點交相關建物後，辦理相關拆除及開闢事宜。



圖 4 豬事圓滿公園意象示意圖

三、 住宅區轉型構想

目前本案都市計畫已完成變更，住宅區土地將作為興辦社宅使用，臺中市政府都市發展局已完成社宅先期規劃作業，惟目前地上物肉品市場尚未拆除，後續將視拆除期程，配合啟動社宅相關興辦事宜。

參、未來公司營運績效分析

一、營運規劃

肉品市場解除拍賣及屠宰業務後，未來台中市肉品市場股份有限公司營運將配合商業區招商開發，公司主要業務為屠體拍賣業務，並亦將從事相關附屬業務，包含分切、加工、冷鏈倉儲及批發零售等，使公司能有穩定收入來源，以支應公司營運費用。目前刻正制訂屠體拍賣評級制度之相關規範及標準作業，未來公司將執行屠體拍賣等相關業務，上游端可與養豬場、HACCP 屠宰場合作，於屠宰場將毛豬屠宰、進行屠體評級(屠體評級制度現正規劃中)，將屠體運輸至肉品市場，由公司進行屠體評級拍賣、分切加工、批發等相關作業，後續再由承銷人或相關通路團體於下游端進行銷售，相關流程如圖 5 所示。

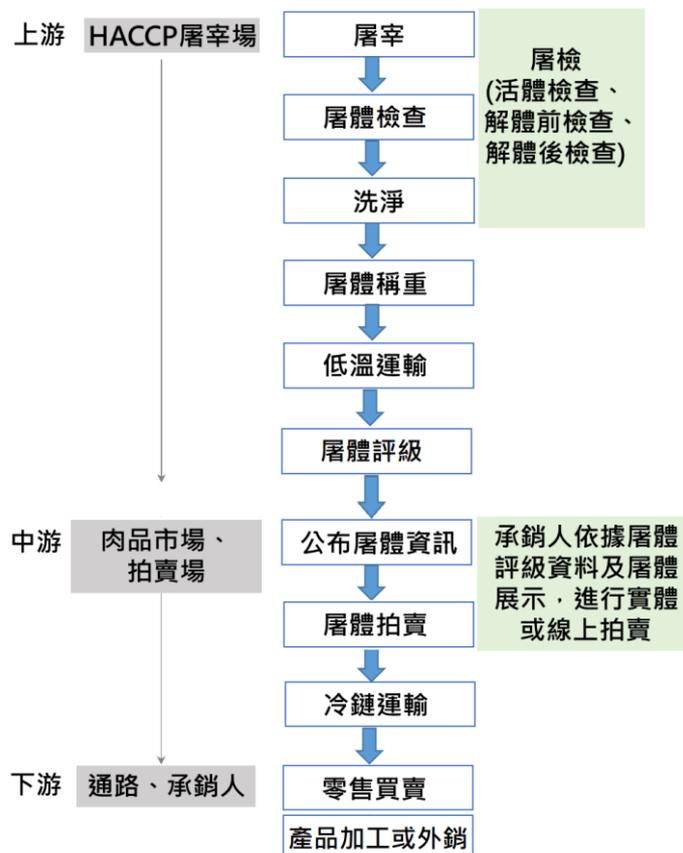


圖 5 肉品市場屠體拍賣流程示意圖

二、營運收支說明

(一) 預估營運收入

未來公司營運之預估營運收入包含屠體拍賣管理費、直銷中心營收、分切場及預冷室出租收入等，每年預估營運收入總計約 8,238 萬元，預估營運收入相關內容及說明如下。

1. 屠體拍賣：未來預估每日可有 1,000 頭屠體由大安肉品市場或其他屠宰場屠宰後運送至公司，每年預估有約 6,240 萬元收入。
2. 直銷中心：屠體拍賣後，每日於直銷中心銷售，每年預估有約 1,498 萬元收入。
3. 分切場、預冷室：該設施屬屠體評級之必要附屬設施，每年預估有約 500 萬元收入。

(二) 預估營運支出

未來公司營運之預估營運支出包含用人費、基本支出、設備維修費等，每年預估營運支出總計約 7,560 萬元，預估營運支出相關內容及說明如下。

1. 用人費：未來預估公司員工 60 人，每年用人費支出約 4,320 萬元。
2. 基本成本支出：每年營運支出約 1,440 萬元。
3. 設備維修費用：每年設備維修費用支出約 1,800 萬元。

三、屠體評級拍賣說明

公司於 110 年撤除屠宰與拍賣業務後，現已逐步進行業務轉型前置作業及進行員工培訓，輔導員工從事屠體拍賣及肉品分切加工、轉運工作，並輔導協助營運至商業區開發止。

未來屠體拍賣制度將可使肉品交易更公平、合理、衛生，提升營運效率，畜產產業得以邁向更現代化發展，同時透過改善屠宰場設備及培植屠體評級相關技術人員，推動一貫化之冷鏈系統和行銷體系，以提升國產豬肉之安全、衛生與品質。



圖 6 肉品公司員工屠體拍賣培訓

肆、結語

透過臺中市肉品市場用地原址轉型活化，商業區結合民間資源開發，型塑健康、安全及舒適的都市商場文化，實踐商場體驗經濟，帶動周邊地區繁榮發展及經濟發展，達到下列目標：

一、 原地轉型代替遷建，改善地區環境，帶動地方都計發展

原肉品市場預計遷建經費 15 億元，後以原地轉型取代，節省龐大經費，並於 110 年底後將不再從事活體屠宰與拍賣業務，「五條屠宰線」全數拆除，減少鄰避設施。

二、 轉型商業區、住宅區、公園等提供公共設施，帶動地區經濟發展動能

活化作為觀光、展示、市集等用途，周邊綠美化改造為公園；住宅區則將規劃社會住宅，周邊有商場、公園，交通又便利，打造良好生活機能。

三、 開發商業區，設立複合式商場及肉品生鮮批發，改進既有拍賣制度，推動相關肉品之衛生安全現代化

環保與食安問題乃當今社會大眾極為重視的課題，而台中市肉品市場股份有限公司導入屠體拍賣，結合 HACCP 屠宰、冷鏈設備及物流倉儲，繼續供應大台中生鮮豬肉，確保消費者獲得安全無虞的肉品。

四、 台中市肉品市場股份有限公司進行轉型事業，輔導員工配合，創造雙贏模式

肉品市場將不再從事活體拍賣及屠宰業務，配合轉型規劃，落實照顧員工，維持原有薪資，保障工作權及勞退，讓員工接受轉型後業務調整相關之教育訓練，以利未來工作銜接。